证券代码：000797　　**证券简称：中国武夷**　　**公告编号：**2013-015

中国武夷实业股份有限公司

2012 年度报告

董事长：

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人黄建民、主管会计工作负责人黄建民及会计机构负责人(会计主管人员)陈雄声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义 2
第二节 公司简介 6
第三节 会计数据和财务指标摘要 7
第四节 董事会报告 9
第五节 重要事项 27
第六节 股份变动及股东情况 34
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 38
第八节 公司治理 42
第九节 内部控制 46
第十节 财务报告 48
第十一节 备查文件目录 142

释义

释义项	指	释义内容
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
福建建工	指	福建建工集团总公司
公司、本公司、中国武夷	指	中国武夷实业股份有限公司
会计师事务所、年审事务所	指	福建华兴会计师事务所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期指、本报告期	指	2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日
北京武夷	指	北京武夷房地产开发有限公司
南京武夷	指	南京武夷房地产开发有限公司
南京武宁	指	南京武宁房地产开发有限公司

重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告中公司未来发展的展望中可能面对的主要风险及对策部分的内容。

第二节

第四节 董事会报告

一、概述

2012年度，国际政治经济环境更加复杂多变，全球性产业结构调整向纵深发展。国内政府继续对房地产行业进行严厉调控，2012年全国房地产市场上半年回落，下半年筑底企稳并有所回升。1、房地产开发完成投资增幅较快回落。全国房地产开发完成投资71804亿元，比上年名义增长16.2%，增速比2011年回落11.9个百分点，比同期固定资产投资增速低4个百分点。2、商品房新开工面积负增长，

相应管理费用增加，另外海外建筑工程承包业务和总部的管理费用分别增长约1,007万元和534万元，较上年同期分别增长82.54%和46.51%。

与上年同期相比，公司营业利润增长83.97%，增加1.03亿元；利润总额增长70.09%，增加9,179万元；所得税费用增长99.10%，增加4,405万元；净利润增长55.19%，增加4,773万元；归属于母公司所有者的净利润增长26.49%，增加2,055万元；主要原因都是房地产开发业务收入增长，所得税费用和利润相应增长。

上年同期公司利润来源主要是建筑工程承包业务，2012年房地产行业回暖，公司房地产开发业务利润有所提升，建筑工程承包业务和房地产开发业务利润基本持平，都是公司利润主要来源。

本期销售商品、提供劳务收到的现金27.45亿元，较上年同期增长43.48%，经营活动产生的现金流量净额7.33亿元，较上年同期增长138.51%，主要原因都是由于本期房地产开发经营业务销售回款较上年同期增长，其中南京武宁、南京武夷、福建武夷嘉园和南平武夷等项目较上年同期销售均有较大幅度增长。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

公司主营业务为投资开发、工程承包、外经外贸。报告期内，公司紧紧围绕全年生产经营目标，努力提升管理水平，面对挑战不断开拓，房地产开发业务量取得了显著增长，国际工程承包业务得到了巩固和拓展，竞争力不断提升。面对复杂多变的国内外经济形势，公司一方面顺应形势变化，积极平稳推进房地产开发业务，瞄准刚需，以量换价，进一步加大中小套型普通商品房销售比重，并通过价格调整加快“跑量”；另一方面选择公司优势项目，积极拓展非洲国际工程承包项目投标，国际工程新签合同额、业务地域取得新突破，外经外贸营业额取得较快增长。

(1)房地产开发方面，除北京武夷南区项目规划尚在审批之中影响到报告期的投资额及新开工面积指标外，其他房地产业务经济指标完成情况较好。报告期内公司完成房地产投资10.29亿元，占年度投资计划25.6亿元的40.2%，为上年同期的99%；完成新开工面积37.95万平方米，占年度计划53.8万平方米的70.5%，为去年同期的446.5%；完成销售面积24.4万平方米，占年度计划23万平方米的106%，为去年同期的136%；完成销售合同收入18亿，占年度计划16.8亿元的107%，为去年同期的165%。结转销售面积21.5万平方米，结转销售收入15.57亿元；香港武夷继续做好香港永兴街连楼项目，为该项目尽早开发做好准备。

(2)国际工程承包方面，报告期公司中标了肯尼亚A104公路修复项目等8个海外项目，中标金额约16亿元；完成国际工程承包施工产值12.3亿元；已竣工的有肯尼亚锡卡市政道路、肯尼亚尼安萨省苏木邦多公路等3个项目；肯尼亚穆温吉—木恩古(C93)道路、肯尼亚兰加塔市政道路(C58)工程、肯尼亚商业银行总部办公大楼项目，肯尼亚金融研究学院卢拉卡校区教学楼，肯尼亚基地办公楼等12个海外在建项目也正在按施工计划有序推进。同时，为进一步拓展海外业务，公司在埃塞俄比亚、加纳、乌干达、津巴布韦等多个国家成立了市场拓展筹

建组后，正积极筹备注册成立分公司。

(3)外经外贸方面，公司依托海外工程项目业务的发展，项目设备出口较多，以及商务部援外物资项目中标物资出口。报告期公司完成外经外贸营业额1.6亿元，同比增长460%。

(4)房地产开发用地储备方面，报告期公司投资2270万元在肯尼亚内罗毕市中心购买二个地块约9.5亩用于房地产开发；通过竞拍，以总价5.75亿元获得南京江宁区科学园弘景大道地块(约157.69亩)，建筑面积约17.87万平方米。另外还参与莆田市涵江区塘北片区地块(约126.34亩，建筑面积约25.27万平方米)的竞拍，最后以总价39372万元获得，为公司房地产业务的可持续发展打下基础。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

□ 适用 √ 不适用

2、收入

说明

2012年度公司房地产开发经营业务收入15.57亿元，较上年同期增加9.30亿元，增长148.16%，房地产开发经营业务结转面积21.5万平方米，较上年同期增长108.74%，本期销售24.4万平方米，较上年同增长36.31%。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

v 是 ? 否

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减(%)
房地产开发经营	销售量	24.4	17.9	36.31%
	生产量	21.4	26.3	-18.63%
	库存量	21.6	24.6	-12.2%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

v 适用 ? 不适用

本年房地产开发经营业务销售面积同比增长36.31%，主要是房地产行业回暖，南京武宁、南京武夷、福建武夷嘉园和南平武夷等项目较上年同期销售均有较大幅度增长，分别达6.7万平方米、4.2万平方米、3.8万平方米和3.4万平方米。

公司重大的在手订单情况

√ 适用 □ 不适用

公司1亿元以上在建施工项目情况如下：

1、肯尼亚商业银行（BCB）总部大楼建筑面积35，266平方米，合同造价1.6亿元，工期36月，开工日期2011年1月，已完成59.4%；

2、肯尼亚金融学校项目建筑面积17，000平方米，合同造价1.4亿元，工期20月，开工日期2011年2月，已完成62.3%；

3、肯尼亚C93公路项目21公里，合同造价1.4亿元，工期24月，开工日期2011年8月，已完成77.2%；

4、肯尼亚四通枢纽住宅（二期）三个房建工程项目建筑面积44,000平方米，合同造价1.4亿元，工期28月，开工日期2011年12月，已完成18%；

5、肯尼亚兰加塔市政工程2.98公里，合同造价1.8亿元，工期27月，开工日期2012年2月，已完成39%；

6、赤道几内亚巴塔河道治理工程2.95公里，合同造价1.7亿元，工期24月，开工日期2012年1月，已完成33%；

7、肯尼亚提姆博拉-埃尔多雷特公路改建工程项目73.229公里，合同造价2.3亿元，工期24月，开工日期2012年5月，已完成14%；

8、肯尼亚托比-摩亚雷（A2）公路项目122公里，合同造价9.17亿元，工期36月，开工日期2013年1月。

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	550,566,122.75
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	23.32%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	非洲发展银行（ADB）	212,438,592.82	9%

产品分类	项目	2012 年		2011 年	
		金额	占营业成本比	[redacted]	

[redacted]

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

v **适用** ? **不适用**

本期销售商品、提供劳务收到的现金27.45亿元，较上年同期增长43.48%，经营活动产生的现金流量净额7.34亿元，较上年同期增长138.51%，主要都是由于本期房地产开发经营业务销售回款较上年同期增长，其中南京武宁、南京武夷、福建武夷嘉园和南平武夷等项目较上年同期销售均有较大幅度增长。投资活动现金流入较上年同期下降40.87%，主要是本期收回投资及投资收益较上年同期减少；投资活动现金流出增长191.60%，主要是公司本期增加土地储备所致；投资活动现金流量净额下降2737.03%，主要是本期投资活动现金流入如投资收益等减少，而投资活动现金流出如土地储备等大幅增加所致；筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增长226.83%，主要是公司本期借款增加，而还款减少所致；现金及现金等价物净增加额较上年同期增长1260.50%，主要是本期房地产开发业务销售大幅增长，以及本期银行借款增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ **适用** √ **不适用**

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
工程承包业务	727,793,074.87	567,433,409.24	22.03%	-1.58%	7.27%	-6.43%
房地产开发业务	1,556,879,323.93	1,109,051,139.73				

单位：元

	比重增减（%）	重大变动说明
	6.97%	货币资金较上年同期增长65.96%主要是由于房地产销售收入增加和银行借款增加
	1.76%	应收账款较上年同期增长52.99%主要是由于房地产项目销售增长及国际工程承包业务应收工程款增加
	-11.36%	

>410.25 TD 0 0 0 r5 q 40469.40A4B3CCBFEED

:4770 T11.36% l 200.25 567 l

香港福银财务投资有限公司	投资	55%
扬州武夷房地产开发有限公司	房地产开发	29.75%
元帅庙改建部	房地产开发	50%
漳州银冠房地产开发有限公司	房地产开发	30%
中厚投资有限公司	房地产开发	50%
宝德集团有限公司	房地产开发	30%
福建中福对外劳务合作公司	劳务	30%

（2）持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
合计		0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

（3）证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面值（元）	报告期

□ 适用 √ 不适用

说明

（3）委托贷款情况

3、募集资金使用情况

（1）募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总额	72,081
已累计投入募集资金总额	72,081
累计变更用途的募集资金总额	10,500
累计变更用途的募集资金总额比例（%）	14.57%
募集资金总体使用情况说明	

（2）募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%)(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
超募资金投向										
合计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									

（3）募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%)(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
合计	--	0	0	0	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(									

公司名称	公司类型	

八、公司控制的特殊目的主体情况

本公司持有长春宝成置业有限公司50%股权，根据承包协议由本公司承包经营，纳入合并报表范围，并承担全部损益。

九、公司未来发展的展望

(一)房地产行业发展前景

近年来，国家出台了一系列对房地产市场的宏观调控政策，房价过快上涨的势头得到一定的遏制。据统计，2012年1-5月份，新建商品住宅和二手住宅价格以稳中有降为主。6月份以来，70大中城市中，新建商品住宅和二手住宅价格下降的城市数量明显减少。12月份，新建商品住宅价格下降城市数减少为8个，四个一线城市新建住宅均表现为环比上涨。2013年2月20日，国务院常务会议研究部署z Z爽踥飙mz Z送 呤迪 ，

1年，

房价敬 前z 实现

减少 据统我缆赋羳 ，

定的[illegible]需上[illegible]鸥⒄故兄て谑星熬 。

米，竣工面积42万平方米，完成销售面积 17.6万平方米，销售合同收入13.5亿元。

(2)继续抓紧土地储备工作。创新模式做好省内主要城市及海外等区域的土地储备工作，为主营业务的发展打下基础。

(3)加快做好北京武夷南区项目及新购的福建涵江地块、南京江宁地块房地产开发的前期策划工作，高标准做好楼盘规划，树立武夷品牌。

(4)严格按照2013年各项目公司经营目标责任制的要求，合理安排好各开发节点，确保全面完成各项经济指标。

2．进一步开拓国际工程承包业务。

(1)积极向肯尼亚周边非洲国家开拓业务。充分利用公司在东非市场的知名度，拓展南苏丹、坦桑尼亚、津巴布韦、乌干达等国际工程承包市场。

(2)加快拓展建筑市场新领域，在跟踪、巩固传统的公路、市政、机场、房建工程等大型项目外，加大在港口、电力、污水处理等工程新领域的开拓力度，实现国际工程承包业务多元化。

(3)积极创新项目承包运作新模式，力争在承揽带资建设项目、两优项目取得突破。

(4)做好自行投资开发的肯尼亚武夷广场项目经验总结，充分利用工程施工承包的优势，精心做好现有两地块的楼盘规划，树立肯尼亚房地产市场的武夷品牌。

3．继续做好海外项目物资出口业务，依托国际工程承包项目发展机会，进一步拓展电梯业务。在总结电梯集中采购的经验基础上，逐步实现大型设备等其他材料集中采购，以降低项目采购成本，提高项目的盈利水平。

4．在做大海外市场的同时，要进一步优化境外项目管控模式，从制度上强化境外项目合同的评审、褐哳氏犁鳖漠传路

方案批准后即开工），计划投资5.4亿元。

2、南京武宁武夷绿洲项目，施工面积22.3万平方米（其中计划新开面积.2.9万平方米），计划投资3.1亿元，计划竣工面积15.9万平方米。该项目2012年底尚有6.7万平方米未开工。

3、南京武夷武夷商城项目，计划新开施工面积6万平方米，计划投资2.2亿元，该项目2013年全部开工；南京武夷水岸家园项目，施工面积9.8万平方米，计划竣工面积9.8万平方米，该项目已全部开工。

4、重庆武夷滨江项目，计划新开施工面积7.1万平方米，计划投资2.2亿元。该项目2012年底尚有12万平方米未开工。

5、福建南平武夷花园5期项目，施工面积4.8万平方米，计划投资0.65亿元。该项目已全部开工。

6、福建南平武夷名仕园项目，施工面积19.5万平方米（其中计划新开工面积2.7万平方米），计划投资2亿元。该项目2012年底尚有约27万平方米未开工。

7、福建建瓯武夷项目，施工面积17万平方米，计划投资0.6亿元，计划竣工面积6.8万平方米。该项目已全部开工。

8、福建诏安项目，施工面积8.7万平方米（其中计划新开面积6万平方米），计划投资0.45亿元。该项目2012年底尚有6万平方米未开工。

9、福建武夷嘉园项目，施工面积19.4万平方米，计划投资1.7亿元，计划竣工面积9.4万平方米。该项目已全部开工。

以上项目投资的资金来源均为自有资金和银行贷款等。

(五)主要风险因素及应对措施

1、房地产行业的风险及应对措施

(1)政策风险。2012年年底以来，国内一线城市及部分城市房地产价格快速上涨，2013年2月，国务院常务会议再次研究部署房地产市场调控五项政策措施，紧接着，国务院办公厅发布五项政策措施细则。在这种情况下，各地方政府对楼市政策也会出台相关细则进行调控，这将强化房地产调控不放松的预期，使消费者产生观望情绪，市场风险加大，房地产销售形势不容乐观。

(2)财务风险。央行连续两次下调金融机构人民币存贷款基准利率，大型金融机构的存款准备金率也从 0 年 [illegible] 来年

[illegible]

和修订、

公司积极做好驻地各项慈善事务，如：向当地小学、中学捐助，向行政村捐赠拆迁补助，向当地社区捐助。其中，南京武宁房地产开发有限公司2012年向南京市江宁区慈善总会捐赠10万元人民币，南平武夷房地产开发有限公司连续多年被南平市委、市政府评为“文化扶贫”先进单位。公司承建、援建肯尼亚工程项目，同时还热心支持当地的公益事业，近几年平均每年为肯尼亚医疗、教育等领域捐助15万美元以上。2012年向肯尼亚“北京学校”认捐30万元人民币。

十六、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 05 月 28 日	公司	实地调研	机构	淡水泉(北京)投资管理有限公司投资经理钱越强	
2012 年 06 月 29 日	公司	实地调研	机构	淡水泉(北京)投资管理有限	

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
中国（武夷）肯尼亚城公寓项目工程施工承包合同纠纷于曼房地开发公司，要							

备安装有限公司	股东子公司	务	理					算			
合计				--	--	49,814.83	--	--	--	--	--
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				公司房地产项目部分由第一大股东福建建工集团总公司总承包，有利于公司房地产项目的进度控制。							
关联交易对上市公司独立性的影响				无影响							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				不存在依赖性							

2、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	

（2）承包情况

承包情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

□ **适用** √ **不适用**

（3）租赁情况

租赁情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

? **适用** v **不适用**

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
公司对子公司的担保情况								
	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日额（协议签署	[redacted]				

[redacted]

合计	0	0%	--	--	0	0%	--	--	--

3、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	合同涉及资产的账面价值（万元）（如有）	合同涉及资产的评估价值（万元）（如有）	评估机构名称（如有）	评估基准日（如有）	定价原则	交易价格（万元）	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况
本公司	肯尼亚国家公路管理局					市场招投标	22,902	否	无	正常执行
本公司	赤道几内亚共和国总统府					市场招投标	16,600	[redacted]		

指标审查会和专家方案审查会(24个部门、单位和4位特邀专家参加），对项目方案进行审查并提出修改意见（其中区教委要求小学用地规模较大幅度增加），项目方案重新调整、修改、完善；

5、2012年12月修改后的项目方案经规划部门审查上报区政府，2013年1月区政府召开方案审查会，会议原则同意项目住宅部分方案和小学用地规模，另要求公司尽快深化其它相关部分的设计方案，并妥善解决因小学规模扩大导致的相关土地手续变更事宜，公司正在抓紧深化设计并加快办理相关手续。

6、2013年3月该项目配建的6.5万平方米保障房优化调整方案取得了通州区住保办批复，目前进入方案详细设计阶段。

十五、公司发行公司债券的情况

无

第六节

限责任公司	有法人							
平安信托有限责任公司－投资精英之淡水泉	其他	1.37%	5,324,203			5,324,203		
中国对外经济贸易信托有限公司－淡水泉精选 1 期	其他	1.11%	4,340,000			4,340,000		
中国银行－泰信蓝筹精选股票型证券投资基金	其他	1.1%	4,300,000	483500		4,300,000		
平安信托有限责任公司－平安财富淡水泉成长一期集合信托	其他	0.81%	3,136,437			3,136,437		
刘志	境内自然}@							

股东之间关联关系或一致行动的说明	

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
福建建工集团总公司	黄建民	1953 年 08 月 09 日	15814318-3	600000000	房屋建筑工程施工总承包
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	福建建工是以建筑业为基础、以投资开发为重点、以外向型经济为主导的资金、技术、管理密集型大型企业，总资产 86 亿元，年完成综合总产值超过 100 亿元人民币。福建建工具有国家特级房屋建筑工程总承包资质，具有公路桥梁、市政公用、机电安装、钢结构、装修装饰等总承包和专业承包 30 项一级资质，以及勘察、设计摩 '笆蔚 黍P 、{				

4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动
福建省能源集团有限责任公司	林金本		00359226-7	40 亿元	煤炭、电力、港口、建材、民爆化工

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例（%）	实际增持股份数量	实际增持股份比例（%）	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期 ）

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
黄建民	董事长	现任	男	55	2009 年 04 月 20 日	2012 年 04 月 19 日	0			0

男 ■

任职人员姓	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴

林群	[redacted]	男	54	副董 35

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司按照中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，不断完善公司治理结构，并建立内部控制管理体系，以提高公司的规范化运作水平。公司形成了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、经营层为执行机构、监事会为监督机构，权力相互制衡的法人治理结构。报告期内公司治理方面的工作主要如下：

①根据中国证监会福建证监局《关于建立辖区上市公司自我培训机制的通知》要求，公司建立了《中国武夷实业股份有限公司董事监事高级管理人员培训管理制度》；

②根据中国证监会福建证监局《关于建立新媒体登记监控制度的通知》要求，公司建立了《中国武夷实业股份有限公司新媒体登记监控制度》；

③根据中国证监会福建证监局下发的《关于进一步落实现金分红有关事项的通知》要求，公司制定了《中国武夷实业股份有限公司分红回报规划》，并对公司章程中的有关利润分配事项进行了修订；

④根据有关法律、法规、规范性文件以及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，制定了《反舞弊管理制度》、《内部审计管理制度》等，进一步规范公司及下属子公司的经营行为，防范公司的风险，确保公司资产的安全；

⑤根据《企业内部控制基本规范》，从实际情况出发，对公司现有的组织架构职能进行了适当的调整，对业务流程进行优化，对内控缺陷进行整改，并持续推进内部控制规范管理体系的实施。通过一系列整改与规范，目前公司治理的实际情况与中国证监会有关文件要求不存在重大差异，公司治理结构的实际状况符合中国证监会的相关要求。公司将继续按照监管部门的相关要求，持续完善公司治理结构，提高公司规范运作水平。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

□ 是 √ 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司内幕信息知情人管理制度于 2011 年 11 月 22 日经公司第四届董事会第二十五次会议审议通过，定期报告和日常发生的重大事项按制度规定进行内幕信息知情人登记。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年度股东大会	2012 年 06 月 29 日	《2011 年度报告》、《2011 年度董事会工作报告》、《2011 年度利润分配预案》、《分红回报规划》等七项议	全部审议通过 全部议案均获得通过	2012 年 06 月 30 日	2012-035 公告编号：2012—035 公告名称 中国武夷实业股份有限公司 2011 年度股东大会决议公告 公告披露网站：http://www.cinifo.com.cn/

		案			

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 05 月 28 日	《关于为中国武夷(肯尼亚)有限公司提供贷款担保的议案》	审议通过全票获得通过	2012 年 05 月 29 日	2012-029 公告编号：2012—029 公告名称 中国武夷实业股份有限公司 2012 年第一次临时股东大会决议公告 公告披露网站：http://www.cinifo.com.cn/

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
潘琰	12	2	10	0	0	否
刘雄	12			0	0	否
颜永明						

计内部控制制度的实施、评价外部审计机构工作、监督公司重要事项执行情况等方面均发表相关意见或建议。主要工作包括：（1）尽职尽责履行审计委员会职能，合理表达相关事项的专业意见；（2）关注公司内控制度建设，完成 2012年度内部控制自我评价报告审核。

2、年报工作

（1）确定总体审计计划

审计委员会与会计师事务所经过协商,确定了公司2012年审计工作的总体安排,在会计师事务所正式进场审计前,年审注册会计师与公司独立董事进行函件沟通。

（2）审阅公司编制的财务会计报表

审计委员会审阅了公司编制的财务会计报表,并与公司管理层和财务相关人员进行询问和沟通。在年审注册会计师出具初步审计意见后,审计委员会再次审阅公司财务会计报表并表如下意见：根据中国证监会《关于做好上市公司2012年年度报告及相关工作的通知》求,我们作为审计委员会成员,在会计师对公司2012年度财务状况出具初审意见，并与会计师进行沟通后，对公司编制的2012年度财务报告进行了审核，认为：

1)公司编制2012年年度财务报告所执行的会计政策与采用的会计估计符合企业会计准则和应用指南的相关规定。公司在本会计期间内无

审计小组按照审计准则对独立性及专业胜任的要求组成审计小组,审计小组共由10人组成,其中注册会计师4人,主要人员熟悉公司业务,胜任此项审计工作。

3)结论

公司2012年聘请的会计师事务所在为公司提供审计服务的工作中,恪尽职守,遵循独立、客观、公正的职业准则,较好地完成了公司委托的审计工作。审计委员已就公司续聘2013年度审计机构事宜进行审议,并提交董事会进行表决。

（二）董事会薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会按照《公司高级管理人员业绩考核与激励约束制度》的规定，根据公司经营情况和2012年度经审计的财务报告，于2013年4月23日就公司高层管理人员效益薪酬进行考核，并出具《关于高层管理人员2012年度效益薪酬的意见》，提交公司董事会审议。

（三）战略委员会的履职情况

报告期内，公司董事会战略发展委员会未对公司发展战略进行调整。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

? 是 v 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

不适用

七、同业竞争情况

无

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司董事会薪酬与考核委员会按照《公司高级管理人员业绩考核与激励约束制度》的规定，根据公司经营情况和 2011 年度经审计的财务报告，于 2012 年 4 月 23 日就公司高层管理人员效益薪酬进行考核，并出具《关于高层管理人员 2011 年度效益薪酬的意见》，提交公司董事会审议，并结合实际情况发放。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司内部控制制度建设情况如下：1、根据《内控指引》的要求，对公司本部及主要业务类别开展内控制度建设工作、对内控手册进行梳理及修订，建立并完善本公司主营业务范围的全面内控体系； 2、组织实施风险评估工作，对主要业务流程进行了梳理、调查，收集可能存在的各类风险源，归集了公司管理控制层面和业务运营层面关键风险点，实施风险分析程序，并根据需要提出改进措施，完善风险管理；3、加强内部控制检查工作，通过内控流程检查、内控检查及整改等阶段，对公司组织架构、发展战略、投资管理、资金管理、财务报告、筹资管理、预算管理、担保管理、税务管理、固定资产管理、人力资源、投资物业管理、房地产销售管理、工程项目管理、房地产成本管理、采购管理、合同管理、关联交易、信息披露等开展了检查工作。对检查工作中发现内控设置及执行不规范的地方，进行评价分析，提出改进建议、进行整改，促进内部控制的有效运行。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。内部控制职责：公司董事会负责建立健全并有效实施内部控制；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经营班子负责组织领导公司内部控制的日常运行。内部控制目标：合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

三、建立财务报告内部控制的依据

本次内部控制评价旨在根据《基本规范》及《评价指引》等法律法规的要求，结合公司内部控制管制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，对公司截至 2012 年 12 月 31 日内部控制的设计与运行的有效性进行评价。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
根据财务报告内部控制缺陷的评价标准，结合日常监督和专项监督为基础，我们未发现报告期内存在重大及重要缺陷的情况，公司主要风险均得到了较好的控制。针对报告期内发现的一般缺陷，公司均制定了相应的整改措施并推进落实。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 04 月 26 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	2013 年 4 月 26 日《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网

五、月

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 04 月 23 日
审计机构名称	福建华兴会计师事务所有限公司
审计报告文号	闽华兴所(2013)审字 D-145

审计报告正文

中国武夷实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中国武夷实业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

福建华兴会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：刘延东**

(授权签字副主任会计师)

中国注册会计师：李莉丽

中国福州市　　**二〇一三年四月二十三日**

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司　　单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,661,091,399.52	1,000,891,516.62
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		10,020,000.00
应收票据		
应收账款	534,403,931.31	349,300,478.05
预付款项	442,897,363.94	115,888,587.45
应收保费		
应收分保账款		
[redacted]		
应收利息		

826,482.99

i限公司 单位：元

期末余额	期初余额
791,228,602.14	300,708,499.30
262,178,079.85	219,453,030.15
320,880,595.04	23,524,823.51
369,208.60	369,208.60
1,168,828,396.31	620,855,218.36
1,091,488,881.11	492,403,343.00
122,208,314.81	45,041,618.38
7,912,734.73	
2,673,605,931.48	1,209,952,398.30
101,257,014.32	109,640,306.09
355,810,000.00	430,589,352.51
578,448,952.57	578,480,208.12
59,239,045.09	62,583,951.02
138,696,337.35	59,125,421.13
507,217.82	
2,806,700.00	

开发

流动负债：		
短期借款	1,115,037,068.55	791,634,717.49
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	91,283,334.00	45,504,535.12
预收款项	380,787,814.15	206,732,015.55
应付职工薪酬	48,046,174.43	33,963,930.13
应交税费	108,980,929.18	90,485,688.44
应付利息	6,225,850.90	62,101.67
应付股利		
其他应付款	596,467,111.27	130,306,271.37
其中：应付内部单位款	539,983,069.78	9,596,765.86
一年内到期的非流动负债	199,021,128.10	135,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,545,849,410.58	1,433,689,259.77
非流动负债：		
长期借款	451,000,000.00	45,000,000.00
应付债券		
长期应付款	19,779,284.33	
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	8,014,936.51	10,110,759.45
其他非流动负债		
非流动负债合计	478,794,220.84	55,110,759.45
负债合计	3,024,643,631.42	1,488,800,019.22
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	389,452,440.00	389,452,440.00
资本公积	528,528,602.25	535,143,121.36
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	6,182,037.17	6,182,037.17
一般风险准备		
未分配利润 未费 bR$%未费 u憝%"BQ@QWBQ` 鸚pwR@] BQ`a$箭u"r] `衿7CSa@ qpBQ@ W7u棕祩R"W@欣^SEwR#Sn欣7{8%WuW		

3、合并利润表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司　　单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	2,360,865,499.12	1,424,397,812.77
其中：营业收入	2,360,865,499.12	1,424,397,812.77
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,133,037,769.89	1,311,074,903.87
其中：营业成本	1,731,107,719.32	1,042,044,694.82

5、合并现金流量表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司　　单位：元

项目	本期金额	上期金额

6、母公司现金流量表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司　　单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	949,575,044.10	874,976,002.98
收到的税费返还		25,438,007.15
收到其他与经营活动有关的现金		370,729,283.45
经营活动现金流入小计		1,271,143,293.58
购买商品、接受劳务支付的现金		481,246,595.15
支付给职工以及为职工支付的现金		86,710,544.23
支付的各项税费		97,128,016.95
支付其他与经营活动有关的现金		222,337,760.89
经营活动现金流出小计		887,422,917.22
经营活动产生的现金流量净额		383,720,376.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		41,528,215.34
取得投资收益所收到的现金		21,153,088.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		

7、合并所有者权益变动表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

本期金额 **单位：元**

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	389,452,440.00	537,702,492.11			6,182,037.17		237,279,229.25	7,383,947.89	343,983,428.98	1,521,983,575.40

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	389,452,440.00	609,083,755.86			1,301,611.45		0.75164,7525,590.58	0.75 0,170,2571.00	94.5 0,170,2570.16	94,521,5702,939.05 7005 9 rrg

单位：元

一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
	43,923,831.51	-1,309,925.36	973,391,504.68
	43,923,831.51	-1,309,925.36	973,391,504.68
	-59,061,266.87	-18,727.40	-65,694,513.38
	-35,694,120.47		-35,694,120.47
		-18,766BC	
	-35,694,120.47	-18,727.40	

上年金额 **单位：**

三、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

中国武夷实业股份有限公司（以下简称本公司）于1996年经福建省人民政府闽政体改（1996）35号文批准，由福建建工集团总公司独家发起，用其所属的全资子公司中国武夷实业总公司经评估并确认后净资产入股，以募集方式设立的股份有限公司。

1997年6月经中国证监会监发字[1997]343、344号文批准，发行规模7700万股，其中6973.5万股向社会发行，726.5万股配售给职工。社会公众股于同年7月15日在深交所挂牌上市流通，本公司职工股于1998年1月16日上市流通。

1998年6月本公司实施1997年利润分配10:3送红股方案。

2000年8月经中国证监会批准首次实施每10股配售3股配股方案（其中国有股放弃本次配股）。

2006年8月21日经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]1076号文批准，控股股东福建建工集团总公司将所持的11,488万国有股转让给福建省能源集团有限责任公司。

根据《中国武夷实业股份有限公司股权分置改革方案》和《2006年第一次临时股东大会暨相关股东会议决议》，2006年10月12日原非流通股股东向登记在册的流通股股东按每10股执行3股股份作为股权分置改革对价安排。

本公司现有注册资本38945.244万元，其中：国家股12269.774万元，占31.50%，国有法人持股9758.57万元，占25.06%，社会公众股16916.90万元，占43.44%，注册地址：福建省福州市五四路89号置地广场29层，经营地址：福建省福州市五四路89号置地广场33层。

2、公司的业务性质和主要经营活动

本公司主要从事国内外各种土木建筑工程承包、勘测设计、施工装饰；境内外投资；国际贸易及建筑材料、设备进出口；国际经济技术与劳务合作；工程咨询、监理及承包管理；房地产开发和物业管理等业务。1998年本公司通过ISO9002国际质量体系认证。本公司1995、1996年被国家外经贸部评为全国最大50家外经公司排名第十四位。1994年至今连年被评为全球最大的225家国际承包商之一，并多次荣获“国际知名承包商”奖牌。2005-2010年被省工商局评为“重合同、守信用”单位。2002年被国家建设部批准为壹级房地产资质企业。2006年8月被国家建设部批准为房屋建筑工程施工总承包壹级资质企业。2012年被福建省工商行政管理局评为“工商信用优异企业（AAA级）”单位。

3、母公司以及集团最终母公司的名称

本公司控股股东为福建建工集团总公司，该公司系国有企业，根据闽政文[2004]240号《福建省人民政府关于公布由省政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的首批企业名单的通知》，由福建省国资委履行其出资人资格。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

公司编制的2012年度的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

公司会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

同一控制下的控股合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积的余额不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

同一控制下企业合并进行过程中发生的各项直接相关费用，除以发行债券方式进行的企业合并，与发行债券相关的佣金、手续费等应按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的规定进行会计处理外，应于发生时费用化计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

非同一控制下的控股合并中,购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期费用。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交换交易分步实现的企业合并，其企业合并成本为每一单项交换交易的成本之和。

购买方对于企业合并成本与确认的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应视情况分别处理：

A、企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应确认为商誉。

B、企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，应将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入，并在会计报表附注中予以说明。

（3）企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债公允价值的调整

A、购买日后12个月内对有关价值量的调整，应视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息，也应进行相关的调整。

B、超过规定期限后的价值量调整，应当按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理，即对于企业合并成本、合并中取得可辨认资产、负债公允价值等进行的调整，应作为前期差错处理。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表的编制方法

A、合并类型：企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并

①同一控制下的企业合并

公司各项资产、负债，按其账面价值为基础进行编制合并报表。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

在合并资产负债表中，对于被合并方在企业合并前实现的留存收益（盈余公积和未分配利润之和）中归属于合并方的部分，按以下原则，自合并方的资本公积转入留存收益：

a.确认企业合并形成的长期股权投资后，合并方账面资本公积（资本溢价或股本溢价）贷方余额大于被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分，在合并资产负债表中，将被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分自“资本公积”转入“盈余公积”和“未分配利润”。

b.确认企业合并形成的长期股权投资后，合并方账面资本公积(资本溢价或股本溢价)贷方余额小于被合并方在合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分的，在合并资产负债表中，以合并方资本公积（资本溢价或股本溢价）的贷方余额为限，将被合并方在企业合并前实现的留存收益中归属于合并方的部分自“资本公积”转入“盈余公积”和“未分配利润”。

②非同一控制下的企业合并

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

B．合并范围：

合并财务报表的合并范围的确定原则是以控制为基础，即公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权；或公司对被投资单位符合下列条件之一的，均将其纳入合并财务报表的范围：

①通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；

②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；

④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

C．合并程序及方法：

合并财务报表以公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由公司编制。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并会计报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

子公司中的少数股东权益应与公司的权益分开确定，少数股东权益的账面金额等于初始确认金额加上其享有后续权益变动的份额，在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

公司出售不丧失控制权的股权，在合并报表中处置价与处置长期投资相对应享有子公司净资产的差额列入资本公积。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（2）对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

7、现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

受到限制的货币资金，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

发生外币业务时，外币金额按交易发生日（或者与交易发生日类似）的即期汇率（中国人民银行授权中国外汇交易中刑齋罄　乙滴

① 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

③ 对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动，计入当期损益。

外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

（2）外币财务报表的折算

A、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目、所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

B、利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。如资产负债表日的即期汇率与交易发生日的即期汇率变动不大，采用资产负债表日的即期汇率折算。当资产负债表日的即期汇率与交易发生日的即期汇率变动较大且难以按照交易发生日的即期汇率进行折算，则按照最稳健的方法折算。

按照上述A、B项折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。外币财务报表折算差额于处置时计入处置当期损益。

C、现金流量表采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

9、金融工具

金融工具分为下列五类：

（1）金融工具的分类

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

B、持有至到期投资；

C、贷款和应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、其他金融负债。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

金融工具的确认依据为：当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

金融工具的计量方法：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告

价确认为一项金融负债。

（4）金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。如存在下列情况：

A、公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，不应当终止确认该金融负债。

B、公司与债权人之间签订协议(不涉及债务重组所指情形)，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场的报价确定其公允价值，活跃市场的报价包括易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易额的价格；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（6）金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

期末对持有至到期投资的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

期末对应收款项的减值处理见附注二、10。

期末，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损失。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间内

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	期末其他应收款为 100 万元以上

（2）按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	账龄分析法
有确凿证据表明款项可以收回的组合	其他方法	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

v 适用 ? 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	1%	1%
1－2 年	5%	5%
[redacted]	10%	10%
3－4 年	25%	25%
[redacted]	[redacted]	

444

法。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

（4）存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

（1）投资成本的确定

A、企业合并形成的长期股权投资

①同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，如子公司按照改制时的资产、负债评估价值调整账面价值的，母公司应当按照取得子公司经评估确认净资产的份额作为长期股权投资的成本，该成本与支付对价的差额调整所有者权益。

②非同一控制下的企业合并，购买方在购买日应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询的中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

①以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

③投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议价值不公允的除外。

④通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

⑤通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

⑥企业进行公司制改造，对资产、负债的账面价值按照评估价值调整的，长期股权投资

应以评估价值作为改制时的认定成本。

（2）后续计量及损益确认

A、成本法核算：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

B、权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部份，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生减值时，公司将该长期股权投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

其他的长期股权投资，公司按长期投资的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当长期投资可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提长期投资减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

本公司根据管理层主要意图或目的确认投资性房地产。对持有以备经营出租的空置建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营租出且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签定租赁协议，也视为投资性房地产。这里的空置建筑物，是指企业新购入、自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，以及不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状态的建筑物。

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照本会计政策之第14项固定资产及折旧和第17项无形资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。

投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

期末，公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

14、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋及建筑物、机器设备、电子设备、器具及家具、运输设备。本公司将固定资产分类为房屋及建筑物、机器设备、运输设备、临时设施及其他设备。固定资产的计价方法：固定资产按照成本进行初始计量。投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。企业对固定资产使用过程中发生的更新改造支

出、大修理费用等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》、《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 21 号——租赁》确定。

（2）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的 75%以上；

D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。 在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

（3）确定。

[illegible]

A、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B、借款费用已发生；

C、为使资产达到预计可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本。

（3）暂停资本化期间

若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，暂停资本化期间

进行折现后确定最佳估计数。

在资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

23、股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

（2）权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值

以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现

率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

益工具最佳估计的依据

负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作

行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数

，根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计

成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成

终止股份支付计划的相关会计处理

具的条款和条件如何修改，甚至取消权益工具的授予或结算该权益

按照所授予的权益工具在授予日的公允价值来计量获取的相应的服

工具的可行权条件（除市场条件外）而无法可行权。

取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可

，公司应当：

为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额

高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

C、如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，公司应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

24、回购本公司股份

公司回购自身权益工具支付的对价和交易费用，应当减少所有者权益。

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；如低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购自身权益工具，不确认利得或损失。

（1）公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本，同时进行备查登记。

（2）库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积(股本溢价)；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

（3）公司回购其普通股形成的库存股不参与公司利润分配，公司将其作为在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

25、收入

（1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

在公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

房地产销售：在项目主体已竣工，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，取得了预售许可证并达到了预售状态，销售合同已经签订并已收到 30%或 30%以上的合同价款，同时该项销售的成本能可靠地计量情况下，确认收入。

非洲房地产销售。因境外的交款及收房政策不同，从稳健性角度考虑，公司在非洲的房地产销售业务，在签定销售合同，项目竣工且交房，相关成本能够可靠计量并全额收款后确认收入。

（2）确认让渡资产使用权收入的依据

让渡资产使用权：提供资金的利息收入，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；他人使用公司非现金资产，发生的使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。让渡资产使用权收入应同时满足下列条件的，予以确认：

A、相关的经济利益很可能流入企业；

B、收入的金额能够可靠地计量。

（3）确认提供劳务收入的依据

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入。在资产负债表日提供劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同的金额结转劳务成本。

已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本转入当期损益，不确认提供劳务收入。

物业管理收入：在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入。

（4）按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

A、在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。确定合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例，或按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例，或按实际测定的完工进度。

B、对于建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

①合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的最合同收入组成

业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产；①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。C、对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。D、如果存在永久性差异和暂时性差异不易判断的问题，特别是税务部门对某些税法条款的解释与公司管理当局的认定存在重大差异，除非有可靠证据证明公司可以可靠预计处置的时点且公司可以可靠预计未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，公司不确认相关的递延所得税资产。

（2）确认递延所得税负债的依据

A、除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

B、公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；

②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

28、经营租赁、融资租赁

（1）经营租赁会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁会计处理

A、承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额现值作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

B、出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（3）售后租回的会计处理

A、承租人和出租人应当根据融资租赁和经营租赁的认定标准，将售后租回交易认定为融资租赁或经营租赁。

B、 售后租回交易认定为融资租赁的，售价与资产账面价值之间的差额应当予以递延，并按照该项租赁资产的折旧进度进行分摊，作为折旧费用的调整。

C、售后租回交易认定为经营租赁的，售价与资产账面价值之间的差额应当予以递延，并在租赁期内按照与确认租金费用相一致的方法进行分摊，作为租金费用的调整。但是，有确凿证据表明售后租回交易是按照公允价值达成的，售价与资产账面价值之间的差额应当计入当期损益。

29、持有待售资产

（1）持有待售资产确认标准

公司将已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），不包括持有待售资产确认标准

计入当期损益的方法。¡£

□ 是 √ 否

无

（1）追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

? 是 v 否

（2）未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

? 是 v 否

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

（1）主要资产减值准备确定方法

在资产负债表日，公司判断资产是否存在可能产生减值的迹象，可能发生资产减值的迹象包括：

A、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

B、经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

C、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

F、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期；

G、企业所有者权益的账面价值远高于其市值；

H、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。若存在减值迹象的，公司估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，按差额计提资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。具体见相关科目。

（2）商誉

商誉是指在非同一控制下的企业合并下，购买方的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。初始确认后的商誉，应当以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

公司在每年年度终了对企业合并所形成的商誉进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，则先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，则就其差额确认减值损失，资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

（3）职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；养老保险、失业保险、工伤保险等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关支出。

A、以股份为基础的薪酬见附注二、21

B、辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当公司已经制定正式的解除劳动关系计划（或提出自愿裁减建议）并即将实施，且公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益。

C、其他方式的职工薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本及资产成本。

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售额	17%
营业税	营业额	3%，5%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税、消费税、营业税的税额	7%，5%，1%
企业所得税	来源于境内和境外的应纳税所得额	境内 25%，香港 16.5%，肯尼亚公司 30%，肯尼亚项目 37.5%，赤几项目 35%，菲律宾项目 30%，南苏丹项目 20%。
土地增值税	转让房产所取得的增值额	30%-60%，预缴时按收入的 1%-5%

各分公司、[illegible]

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

单位： 元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
香港武夷开发有限公司	全资一级子公司	香港	建筑投资开发	HKD1500	建筑投资开发等	1,216.35		100%	100%	是			
香港武夷建筑有限公司	全资一级子公司	香港	工程承包房产开发	HKD2000	工程承包房产开发等	1,621.80		100%	100%	是			
香港武夷企业有限公司	全资一级子公司	香港	贸易、投资开发	HKD300	贸易、投资开发等	243.27		100%	100%	是			
福建建工集团厦门公司	全资一级子公司	厦门市	房地产开发	560	房地产开发与经营；批发机械、电子设备、汽车零配件、建筑材料、五金。	560.00		100%	100%	是			
福建省武夷工程建设公司	全资一级子公司	泉州市	工程总承包等	1500	为业主提供项目建筑管理服务、建筑材料销售	1,645.00		100%	100%	是			
福建省工程建设承包公司	全资一级子公司	福州市	工程总承包等	2557	房屋建筑工程二级、市政公用工程二级、施工总承包房屋建筑工程二级、施工总承包市政公用工程二级、工程建设技术业务咨询。	2,557.00		100%	100%	是			
福建省建筑材料设备公司	全资一级子公司	福州市	建材设备经营	348	水泥，木材，五金，电工器材，油漆，橡胶制品，电梯，空调设备，建筑工程机械设备及配件，金属电焊机，卫生搪瓷制品，普通平板中空玻璃，钢材（只限于供应本系统企业）	348.00		100%	100%	是			
福建中建工程公司	全资一级子公司	福州市	装修、建筑技术	100	室内装修；建筑技术服务、 工程咨询，建筑材料，装饰材料。	177.00		100%	100%	是			
福建工程建设监理有限公司	全资一级子公司	福州市	工程监理	851.33	工程监理	851.33		100%	100%	是			
福建建兴开发有限公司	控股一级子公司	福州市	房地产开发	800	投资开发各项工程建设和经营、引进资金、先进技术，引进本公司生产需要的进口建筑设备材料及进行房地产开发的咨询服务；	600.00		75%	75%	是	78.82		
福建武夷对外经济合作有限公司	全资一级子公司	福州市	劳务合作	500	自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，外经专业技术人才培训，咨询服务，日用百货，橡胶制品，	500.00		100%	100%	是			

塑料制品，建筑五金，水暖器材，油漆，涂料，建筑材料，汽车，摩托车零部件的批发，零售。（以上经营范围凡涉及

85

漳州武夷房地产开发有限公司	全资二级子公司	漳州市	房地产开发	3400	房地产开发、房地产销售	3,400.00		100%	100%	是			
武夷（美国）有限公司 （注 4）	全资二级子公司	美国	房地产开发	USD224	房地产开发	1,408.51		100%	100%	否			
香港福岛建设有限公司（注 5）	控股二级子公司	香港	建筑投资开发	HKD650	建筑投资开发	0.00		60%	60%	否			
超鹰工程有限公司	控股二级子公司												

单位： 元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
福建福煤房地产开发有限公司	全资一级子公司	福州市	房地产开发	12000	房地产开发，室内外装饰，	12000							
建筑材料销售	12000		100	100	是								

													益中所享有份额后的余额
香港福银财务投资有限公司（注 1）	全资一级子公司	香港	投资开发	HKD1000	投资开发	0.00		100%	100%	否			
福建百源房地产开发有限公司	控股二级子公司	福州市	房地产开发	2600	在福州市台江区六一中路以东（雁塔村）规划部门划定的红线内筹建商住楼	1,820.00		70%	70%	是	975.01		
福建省侨乡建设有限公司	控股二级子公司	福州市	房地产开发	1000	开发经营房地产、厂房及其配套设施								

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位： 元

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债期末余额
长春宝成置业有限公司	资金统筹使用和经营管理	

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明

本公司持有长春宝成置业有限公司50%**股权，根据承包协议由本公司承包经营，纳入合并报表范围，并承担全部损益。**

长春宝成置业有限公司从事房地产开发，在合并报表内确认的主要资产、负债年末余额如下：

单位：人民币元

资 产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益	期末余额	年初余额
货币资金	3,159,928.08	4,936,352.43	应付账款	9,561,706.86	14,658,604.03
应收账款	2,928,480.72	3,838,221.08	预收款项	14,784,953.00	16,065,269.00
预付账款		5,000,000.00	应交税费	2,032,410.09	1,810,778.57
其他应收款	2,678,965.00	5,586,970.24	应付内部单位款	42,795,791.52	42,691,439.82
存货	32,703,895.14	30,733,334.48	流动负债合计	70,013,911.74	75,936,508.34
流动资产合计	41,471,268.94	50,094,878.23	负债合计	70,013,911.74	75,936,508.34
递延所得税资产	1,519,966.21	1,235,665.65	实收资本（或股本）	10,000,000.00	10,000,000.00
非流动资产合计	1,575,997.22				

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

8、报告期内发生的反向购买

9、本报告期发生的吸收合并

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

（1）2012年12月31日，合并财务报表中包含的香港子公司的财务报表均已折算为人民币列示，折算汇率为中国人民银行2012年12月31日公布的港币对人民币的汇率中间价，具体为1港币=人民币0.8109元（2011年12月31日汇率为0.8107 元）。肯尼亚子公司的财务报表已折算为人民币列示，折算汇率为1 肯先令=人民币0.0731元（2011年12月31日汇率为0.0741元）

（2）2012年12月31日，母公司财务报表中包含的香港、肯尼亚、赤道几内亚、菲律宾和南苏丹的财务报表均已折算为人民币列示，折算汇率具体为1 港币=人民币0.8109元（2011年12月31日汇率为 0.8107元），及1 肯先令=人民币0.0731元（2011年12月31日汇率为 0.0741元），1 中非法郎=人民币0.0127元（2011年12月31日汇率为 0.0124元），1 菲律宾比索=人民币0.1516元（2011年12月31日汇率 0.1440元），1 南苏丹镑=人民币2.1307元。

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位： 元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	--	--	5,259,317.87	--	--	9,411,633.90
人民币	--	--	439,975.54	--	--	378,523.22
美元	221,004.59	6.29%	1,389,698.02	1,071,483.79	6.3%	6,754,134.40
港币	26,540.00	0.81%	21,521.28	5,340.00	0.81%	4,329.14
中非法郎	32,825,839.00	0.01%	416,888.16	12,491,511.00	0.01%	154,894.74
肯尼亚先令	40,494,731.45	0.07%	2,960,164.87	28,217,981.14	0.07%	2,090,952.40
菲律宾比索	200,000.00	0.15%	30,320.00	200,000.00	0.14%	28,800.00
南苏丹镑	352.00	2.13%	750.00			
银行存款：	--	--	1,465,324,718.13	--	--	658,543,692.82
人民币	--	--	1,164,413,605.83	--	--	493,107,570.43
美元	15,003,801.26	6.29%	94,316,344.63			

说明

① 年末其他货币资金包括：存出投资款16,057.58**元和各类保证金**161,317,673.41**元，其中三个月内到期的保证金**30,665,029.28**元。**

② 除各类保证金161,317,673.41**元受限外，年末不存在质押、冻结或其他权利受到限制的情形。**

2、交易性金融资产

（1）交易性金融资产

单位： 元

项目	期末公允价值	期初公允价值
其他		10,020,000.00
合计		10,020,000.00

（2）变现有限制的交易性金融资产

（3）套期工具及对相关套期交易的说明

3、应收票据

（1）应收票据的分类

（2）期末已质押的应收票据情况

（3）因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

4、应收股利

单位： 元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利		821,891.35	821,891.35			
其中：	--	--	--	--	--	--
福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司		821,891.35	821,891.35			
账龄一年以上的应收股利	826,482.99			826,482.99		
其中@ 伽 RVu 颳u鈰uRRRu 5%&A)&A)&'Q%u&GQ 'P伽 'Uu鈰 .饌u 'P伽U%%&桻. 憑R% (Rrdu棕睨'"] ^						

（2）逾期利息

（3）应收利息的说明

应收利息是定期存款利息。

6、应收账款

（1）应收账款按种类披露

单位： 元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	49,963,537.52	8.53%	35,771,672.28	71.6%	45,469,917.99	11.96%	13,640,975.40	30%
按组合计提坏账准备的应收账款								
其中：账龄组合	513,424,523.20	87.7%	15,275,634.52	2.98%	312,096,130.30	82.1%	17,187,772.23	5.51%
有确凿证据表明款项可以收回的组合	22,063,177.39	3.77%			22,563,177.39	5.94%		
组合小计	535,487,700.59	91.47%	15,275,634.52	2.85%	334,659,307.69	88.04%	17,187,772.23	5.14%
合计	585,451,238.11	--	51,047,306.80	--	380,129,225.68	--	30,828,747.63	--

应收账款种类的说明

单项金额重大的应收账款为单项金额为200**万以上；**

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款为有明显特征表明难以收回的款项；

其余为其他不重大应收账款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
埃德蒙公司	37,130,172.52	33,417,155.28	90%	按估计损失金额计提坏账准备
综合楼商场（立根集团）	12,833,365.00	2,354,517.00	18.35%	按估计损失金额计提坏账准备
合计	49,963,537.52	35,771,672.28	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

[redacted]	期末数			期初数		
账龄	账面余额		坏账准备	账面余额		
	金额	比例(%)		金额		

3 至 4 年	389,980.30	0.08%	97,495.08	9,240,416.22	2.96%	2,310,104.06
4 至 5 年	9,040,416.22	1.76%	4,520,208.12	12,844,925.30	4.12%	6,422,462.65
5 年以上	3,902,207.51	0.76%	3,902,207.51	4,241,144.28	1.36%	4,241,144.28
合计	513,424,523.20	--	15,275,634.52	312,096,130.30	--	17,187,772.23

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

组合名称	账面余额	坏账准备
有确凿证据表明款项可以收回的组合	22,063,177.39	
合计	22,063,177.39	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

□ 适用 √ 不适用

（2）本报告期转回或收回的应收账款情况

单位： 元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
福州软件园产业基地开发有限公司	收回款项	账龄	32,875.00	32,875.00
漳州先行交通建设有限公司	收回款项	账龄	1,291.85	2,583.70
合计	--	--	34,166.85	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位： 元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
埃德蒙公司	37,130,172.52	33,417,155.28	90%	按估计损失金额计提坏账准备
综合楼商场（立根集团）	12,833,365.00	2,354,517.00	18.35%	按估计损失金额计提坏账准备
合计	49,963,537.52	35,771,672.28	--	--

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

无。

（3）本报告期实际核销的应收账款情况

单位： 元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
福建省华福房地产公司	工程款	2012 年 12 月 31 日	315,038.37	经确认无法收回	否
合计	--	--	315,038.37	--	--

应收账款核销说明

无。

（4）本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位： 元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

福建建工集团总公司	62,196.35	715.56	8,997.68	131.58
合计	62,196.35	715.56	8,997.68	131.58

表明难以收回的款项；

其余为其他不重大其他应收款。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

v 适用 ? 不适用

单位： 元

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
华亿投资有限公司	30,811,160.15	30,426,854.38	98.75%	按估计损失金额计提坏账准备
美盛顾问有限公司	7,259,101.65	5,613,761.11	77.33%	按估计损失金额计提坏账准备
律师费	13,346,549.85	8,482,688.92	63.56%	按估计损失金额计提坏账准备
福岛建设有限公司	15,550,441.58	15,531,812.90	99.88%	按估计损失计提坏账准备
武夷(美国)有限公司	15,5 1 594 CC 6 BB 45 BD 7,5 55 0.75 9.75 2,406,751.45 248.25 612.75 TD 59l 57 611. Tw ( ) Tj ET Q q 249.759			

	59,562.77	--	--

收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位： 元

期末数		期初数	
账面余额	计提坏账金额		

合计	--	238,912,441.50	50.55%

（8）终止确认的其他应收款项情况

（9）以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

8、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

单位： 元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	353,938,524.01	79.91%	48,989,816.84	42.27%
1 至 2 年	23,190,439.89	5.24%	6,465,814.70	5.58%
2 至 3 年	5,342,740.13	1.21%	58,810,897.82	50.75%
3 年以上	60,425,659.91	13.64%	1,622,058.09	1.4%
合计	442,897,363.94	--	115,888,587.45	--

预付款项账龄的说明

1年以上的预付款项主要为未结算的工程款及发票未到的预付土地款，不存在损失。

（2）预付款项金额前五名单位情况

单位： 元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
南京江宁区科学园弘景大道地块土地款	供应商	287,677,686.45		预付土地款
福建省建瓯佳日置业有限公司	供应商	42,000,000.00		其中：1 年以内 1200 万，1 至 2 年 1600 万，2 至 3 年 300 万，3 年以上 1100 万未取得土地款发票
武夷滨江拆迁安置用房	供应商	25,707,164.82		未结算的拆迁款
重庆市天顺房屋拆迁有限公司	供应商	20,192,840.00		未结算的拆迁款
肯尼亚 GEORGE PADMORE KILIMANI 地块	供应商	17,351,361.85		预付土地款
合计				

泉州武夷物业管理公司	50%	50%					
中厚投资有限公司	50%	50%					
二、联营企业							
福建建工混凝土有限公司	45%	45%	98,308,817.34	77,081,504.63	21,227,312.71	67,346,475.76	-4,614,112.63
安徽骏达房地产开发有限公司	41%	41%	43,876,262.91	39,107,984.12	4,768,278.79		-1,499,988.12
福建华融电子有限公司	20.93%	20.93%	7,625,068.37	6,892,453.60	732,614.77		-229,733.64
澳洲 SANC.NOMINEES PTY LTD	19.96%	19.96%					
福建省武夷山旅游开发公司	5%	5%					
福建中福对外劳务合作公司	30%	30%	4,428,616.33	8,300,931.87	-3,872,315.54	2,051,389.00	-1,880,721.81
福州闽港建筑开发有限公司	40%	40%	11,046,097.54	1,920,763.35	9,125,334.19	7,221,760.20	-831,836.62
福建涵江武夷房地产有限公司	25%	25%	21,938,968.27	150,856.55	21,788,111.72		-210,265.32
龙岩新龙水泥厂	5%	5%	18,960,693.15	12,203,950.00	6,756,743.15		1,122,023.02
马来西亚新山(1)	30%	30%					
南平来舟房地							

一、账面原值合计	147,171,762.74	151,137.21		147,322,899.95
1.房屋、建筑物	147,171,762.74	151,137.21		147,322,899.95
二、累计折旧和累计摊销合计	60,154,639.58	6,784,909.07		66,939,548.65
1.房屋、建筑物	60,154,639.58	6,784,909.07		66,939,548.65
三、投资性房地产账面净值合计	87,017,123.16	-6,633,771.86		80,383,351.30
1.房屋、建筑物	87,017,123.16	-6,633,771.86		80,383,351.30

（4）通过经营租赁租出的固定资产

（5）期末持有待售的固定资产情况

（6）未办妥产权证书的固定资产情况

固定资产说明

①固定资产包含自有固定资产及融资租入固定资产；

②截止2012**年**12**月**31**日，共有账面价值为**49,991.13**元的固定资产为银行贷款提供抵押担保。**

18、在建工程

（1）在建工程情况

单位： 元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
肯尼亚分公司破碎设备基础及配套设施	507,217.82		507,217.82			
合计	507,217.82		507,217.82			

（2）重大在建工程项目变动情况

（3）在建工程减值准备

（4）重大在建工程的工程进度情况

（5）在建工程的说明

无。

19、工程物资

20、固定资产清理

21、生产性生物资产

22、油气资产

23、无形资产

（1）无形资产情况

单位： 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	258,455,260.00	26,836,937.85		285,292,197.85
1、武夷商城土地使用权	7,777,476.00			7,777,476.00
2、原南平师专地块土地使用权	250,677,784.00			250,677,784.00
3、肯尼亚迪卡料场地块		2,720,131.41		2,720,131.41
4、肯尼亚迪卡办公楼地块		6,828,367.93		6,828,367.93
5、Wood Avenue L.R./242地块		14,481,738.51		14,481,738.51
6、赤几项目基地土地		2,806,700.00		2,806,700.00
二、累计摊销合计	0.00	0.00	0.00	0.00
1、武夷商城土地使用权				
2、原南平师专地块土地使用权				
3、肯尼亚迪卡料场地块				
4、肯尼亚迪卡办公楼地				

块				

5、Wood Avenue L.R./242
地块



等藏P ^ rWr7U%W%w! RW晅 RW晅僽RWhH) 嗟 噁 噁) U%w! R%$ huAu%xEq圯r P 嘐P% 醜uuag 鍒瞂uua

项目

	期末	期初
应纳税差异项目		
公允价值变动损益	32,059,746.03	40,443,037.80
存货评估增值	36,372,524.52	42,338,523.84
小计	68,432,270.55	82,781,561.64
可抵扣差异项目		
应收账款坏账准备	4,704,048.92	2,523,480.00
其他应收款坏账准备	190,404.31	1,246,197.36
存货跌价准备		
可抵扣亏损	86,881,669.00	59,279,401.72
小计	91,776,122.23	63,049,079.08

（2）递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位： 元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	22,944,030.56		15,762,269.77	
递延所得税负债	17,108,067.64		20,695,390.41	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

27、资产减值准备明细

单位： 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	286,862,131.98	26,451,736.92	169,066.88	374,601.14	312,770,200.88
二、存货跌价准备	4,619,095.41		-11.94	1,730,643.26	2,888,464.09
五、长期股权投资减值准备	61,729,616.94		-11,036.17		61,740,653.11
六、投资性房地产减值准备	4,632,776.78		-1,142.91		4,633,919.69
十二、无形资产减值准备	0.00	0.00			0.00
十三、商誉减值准备	3,532,781.17				3,532,781.17
合计	361,376,402.28	26,451,736.92	156,875.86	2,105,244.40	385,566,018.94

资产减值明细情况的说明

28、其他非流动资产

29、短期借款

（1）短期借款分类

单位： 元

项目	期末数	期初数
质押借款	132,045,500.00	40,325,760.00
抵押借款	238,958,618.55	184,300,000.00
保证借款	744,082,950.00	551,250,092.09
信用借款		15,758,865.40
合计	1,115,087,068.55	791,634,717.49

短期借款分类的说明

无。

（2）已到期未偿还的短期借款情况

30、交易性金融负债

31、应付票据

单位： 元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	44,500,000.00	200,000,000.00
合计	44,500,000.00	200,000,000.00

下一会计期间将到期的金额 44,500,000.00 **元。**

应付票据的说明

32、应付账款

（1）应付账款情况

单位： 元

项目	期末数	期初数
预提及暂估成本	350,387,312.94	524,906,893.65
工程款	247,937,207.42	110,120,227.56
其他	59,789,474.78	12,692,685.36
合计	658,113,995.14	647,719,806.57

（2）本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位： 元

单位名称	期末数	期初数
[redacted]	115,130,593.11	45,974,889.80

三、社会保险费	503,336.20	6,260,560.67	6,035,567.82	728,329.05
其中:1.医疗保险费	102,773.48	1,730,347.69	1,649,600.71	183,520.46
2.基本养老保险费	330,810.00	4,118,786.63	3,969,473.06	480,123.57
3.年金缴费				
4.失业保险费	53,084.27	232,151.38	239,575.64	45,660.01
5.工伤保险费	7,193.63	88,474.91	87,476.37	8,192.17
6.生育保险费	9,474.82	90,800.06	89,442.04	10,832.84
四、住房公积金	222,395.06	2,158,766.35	2,062,588.34	318,573.07
五、辞退福利		489,984.00	422,484.00	67,500.00
六、其他	2,512,359.78	1,111,237.85	1,062,338.77	2,561,258.86
其中:1.工会经费	764,606.54	589,392.75	487,288.27	866,711.02
2.职工教育经费	1,747,753.24	517,445.10	570,650.50	1,694,547.84
3.非货币性福利		4,400.00	4,400.00	
合计	46,966,051.34	186,656,076.68	175,383,181.36	58,238,946.66

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 **元。**

工会经费和职工教育经费金额元，非货币性福利金额元，因解除劳动关系给予补偿元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

35、应交税费

单位： 元

项目	期末数	期初数
增值税	52,184,626.84	30,622,293.59
营业税	-13,894,085.74	-5,777,729.55
企业所得税	47,270,848.44	41,547,921.82
个人所得税	333,464.71	2,389,013.55
城市维护建设税	-1,045,878.82	-520,538.29
房产税	112,435.15	110,312.56
土地使用税	3,192.75	
土地增值税		

	超过一年未支付原因
68	对方未催收
00	对方未催收
68	--

单位： 元

	期初数
	139,470,455.19
	130,165,884.89
	23,557,788.18
	110,602,842.16
	403,796,970.42

上表决权股份的股东单位款

单位： 元

	期初数
	109,332,287.69
	109,332,287.69

口银行	月 29 日	月 28 日						
中国进出口银行	2011 年 05 月 12 日	2013 年 01 月 12 日	人民币元			45,000,000.00		
中国进出口银行	2012 年 05 月 11 日	2013 年 11 月 11 日	人民币元			40,000,000.00		
中国银行南平市分行	2012 年 05 月 20 日	2013 年 12 月 20 日	人民币元	8.32%		26,000,000.00		
北京银行瑞都支行	2010 年 11 月 16 日	2013 年 11 月 11 日	人民币元	6.65%		20,000,000.00		
北京银行瑞都支行	2011 年 01 月 07 日	2013 年 11 月 11 日	人民币元	7.32%		20,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	246,000,000.00	--	

一年内到期的长期借款中的逾期借款

一年内到期的长期借款说明

（3）一年内到期的应付债券

（4）一年内到期的长期应付款

单位： 元

借款单位	期限	初始金额	利率（%）	应计利息	期末余额	借款条件
融资租赁					12,130,046.28	
未确认融资费用					-2,108,918.18	

一年内到期的长期应付款的说明

41、其他流动负债

42、长期借款

（1）长期借款分类

单位： 元

项目	期末数	期初数
抵押借款	742,549,931.91	563,516,079.32
保证借款	451,000,000.00	45,000,000.00
信用借款	75,464,287.92	
合计	1,269,014,219.83	608,516,079.32

长期借款分类的说明

无。

（2）金额前五名的长期借款

单位： 元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国进出口银行	2012 年 06 月 27 日	2015 年 06 月 27 日	人民币元			391,000,000.00		
中国民生银行重庆朝天门支行	2011 年 07 月 05 日	2014 年 06 月 13 日	人民币元	7.68%		350,000,000.00		350,000,000.00
中国民生银行重庆朝天门支行	2012 年 01 月 12 日	2014 年 06 月 13 日	人民币元	7.98%		100,000,000.00		
中国国家	2012 年	2014 年	美元		12,000,000.00	75,464,287.92		

开发银行贵州分行	06 月 28 日	06 月 27 日						
中国工商银行（亚洲）有限公司	2012 年 07 月 20 日	2014 年 07 月 20 日	港元	3%	83,500,000.00	67,710,150.00		
合计	--	--	--	--	--	984,174,437.92	--	350,000,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

43、应付债券

44、长期应付款

（1）金额前五名长期应付款情况

单位： 元

单位	期限	初始金额	利率（%）	应计利息	期末余额	借款条件
杏林滨海苑合作款		350,000.00				
福新公寓 1、2 号楼项目合作款		12,275.48			12,275.48	
融资租赁	1 到 3 年				21,227,580.99	
未确认融资费用	1 到 3 年				-1,448,296.66	

（2）长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位： 元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币
招银金融租赁有限公司		21,227,580.99		
合计		21,227,580.99		

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额元。

长期应付款的说明

45、专项应付款

46、其他非流动负债

47、股本

单位：元

	本期变动增减（+、－）					

50、资本公积

单位： 元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	493,793,609.38			493,793,609.38
其他资本公积	43,908,882.73	2,095,822.94	8,383,291.77	37,621,413.90
合计	537,702,492.11	2,095,822.94	8,383,291.77	531,415,023.28积期公积，P

（2）主营业务（分行业）

单位： 元

行业名称	[redacted]期发生额	上期发生额
[redacted]		

	小计	613,793,103.45	482,932,108.36	67,417,872.68	641,236,883.15

59、财务费用

单位

福州闽港建筑开发有限公司	-332,734.65	-16,506.32	
扬州武夷房地产开发有限公司	-275,240.83	-2,042,207.64	
安徽骏达房地产开发有限公司	-614,995.13	-501,967.27	
福建中福对外劳务合作公司	-300,000.00		
乐都有限公司	652,726.05		乐都公司本期清盘
合计	-2,812,680.78	-5,177,882.30	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

62、资产减值损失

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	26,451,736.92	15,473,319.84
二、存货跌价损失		-5,479,017.52
合计	26,451,736.92	9,994,302.32

63、营业外收入

（1）营业外收入情况

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	172,955.03	387,093.73	172,955.03
其中：固定资产处置利得	172,955.03	387,093.73	172,955.03

87.093.73

赔偿支出		161,119.00	
违约支出		57,778.00	
其他	172,086.27	1,149,692.04	172,086.27
合计	5,748,908.46	2,470,493.67	

营业外支出说明

无。

65、所得税费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	97,162,373.80	49,161,033.43
递延所得税调整	-8,673,405.09	-4,707,633.56
合计	88,488,968.71	44,453,399.87

66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

（1）基本每股收益=P÷S

S=S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk

其中：P **为归属于母公司股东的净利润；**S **为发行在外的普通股加权平均数；**S0 **为年初股份总数；**S1**为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；**Si **为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；**Sj **为报告期因回购等减少股份数；**Sk **为报告期缩股数；**M0 **报告期月份数；**Mi **为增加股份下一月份起至报告期年末的月份数；**Mj **为减少股份下一月份起至报告期年末的月份数。**

（2）稀释每股收益=[P＋**（已确认为费用的稀释性潜在普通股利息－转换费用）**×（1-**所得税率）**]/（**S0＋S1＋Si×Mi÷M0－Sj×Mj÷M0－Sk＋**认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数）**

基本每股收益 0.25

稀释每股收益 0.25

67、其他综合收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-8,383,291.77	-95,175,018.33
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-2,095,822.94	-23,793,754.58
小计	-6,287,468.83	-71,381,263.75
4.外币财务报表折算差额	2,427,105.38	-4,311,195.00
小计	2,427,105.38	-4,311,195.00
合计	-3,860,363.45	-75,692,458.75

其他综合收益说明

无。

68、现金流量表附注

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
利息收入	8,948,936.75

营业外收入	802,908.71
经营性往来款	170,835,055.34
合计	180,586,900.80

收到的其他与经营活动有关的现金说明

无。

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
管理费用	37,653,475.38
营业费用	21,251,476.59
财务费用	1,133,162.86
营业外支出	5,695,355.23
经营性往来款	253,972,467.56
合计	319,705,937.62

支付的其他与经营活动有关的现金说明

无。

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
处置子公司收到的现金净额	375,348.73
合计	375,348.73

支付的其他与投资活动有关的现金说明

本期处置子公司及其他营业单位收到的现金净额为负数，故转入支付的其他与投资活动有关的现金列示。

（5）收到的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
融资租赁	33,000,000.00
合计	33,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

无。

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
银行贷款抵押物的保险费、评估费、抵押费等	13,857,748.83
融资租赁手续费	1,320,000.00
融资租赁保证金	1,650,000.00
融资租赁租金	3,032,511.57
银行贷款担保费	31,394,793.89
合计	51,255,054.29

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

无。

-412,003,813.60	
-165,930,178.92	经营性应付项目的增加（减
672,277,814.58	经营性

生的追溯调整等事项

无。

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位： 元

母公司名称	关联关系

公司									
福建省武夷工程建设公司	控股子公司	有限责任公司	泉州市	赵铭	工程总承包等	15000000	100%	100%	15814315-9
福建省工程建设承包公司	控股子公司	有限责任公司	福州市	林功宝	工程总承包等	25570000	100%	100%	15814060-1
福建省建筑材料设备公司	控股子公司	有限责任公司	福州市	黄朗	建材设备经营	3480000	100%	100%	15814089-8
福建中建工程公司	控股子公司	有限责任公司	福州市	向其凌	装修、建筑技术	1000000	100%	100%	15815527-2
福建工程建设监理公司	控股子公司	有限责任公司	福州市	张利荣	工程监理	8513300	100%	100%	15815588-9
福建武夷对外经济合作有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州市	黄朗	劳务合作	5000000	100%	100%	70510271-X
上海武夷建设开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	蒋金川	房地产开发等	15000000	100%	100%	13319675-6
武夷（福建）物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州市	崔胜平	物业管理	3000000	100%	100%	75136855-1
福建南平武夷房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	南平市	于凌学	房地产开发	28000000	100%	100%	61105824-4
中国武夷（肯尼亚）有限公司	控股子公司	有限责任公司	肯尼亚	万鈽P行	$"Sr$4 $3ru	Tr^酁G%	8A 0	s4	I%7$W3ru Cu9 5 0盘u9徵

福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	南平市	于凌学	房地产开发	200000000	51%	51%	56539985-6
鸿愉有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	连明顺	地产	HKD1	100%	100%	不适用
拓立投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	连明顺	地产	HKD10000	100%	100%	不适用
福建武夷嘉园房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	莆田市	刘晓群	房地产开发	30000000	100%	100%	66689279-7
漳州武夷房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	漳州市	连明顺	房地产开发	34000000	100%	100%	61145138-8
武夷（美国）有限公司	控股子公司	有限责任公司	美国	连明顺	房地产开发	USD2240000	100%	100%	不适用
北京武夷华凌建筑材料有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	杨乃建	工程承包	2122400	100%	100%	80243743-1
福建省建筑工程房地产综合开发公司	控股子公司	有限责任公司	福州市	刘晓群	房地产开发	12000000	100%	100%	15814362-6
香港武夷（集团）有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	陈雄	投资开发	HKD25000000	100%	100%	不适用
华麟投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	连明顺	房地产开发	HKD10000	100%	100%	不适用
铭嘉有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	连明顺	房地产开发	HKD10000	100%	100%	不适用
晋万贸易有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	连明顺	投资开发	HKD1	100%	100%	不适用
晋亿贸易有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	连明顺	投资开发	HKD1	100%	100%	不适用
忠兆有限公司	控股子公司	有限责任公司							

龙岩新龙水泥厂	集体	龙岩	林超	制造业			联营	15787181-6
马来西亚新山(1)	有限责任公司	马来西亚		房地产			联营 u Su 锎G堔	眩

5、关联方交易

（1）

情况说明

担保情况

单位： 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国武夷实业股份有限公司	10,000,000.00	2012 年 01 月 18 日	2013 年 01 月 28 日	否
中国武夷实业股份有限公司	30,000,000.00	2012 年 03 月 02 日	2013 年 03 月 02 日	否
中国武夷实业股份有限公司	100,670,400.00	2012 年 02 月 29 日	2013 年 02 月 28 日	否
中国武夷实业股份有限公司	50,000,000.00	2012 年 06 月 04 日	2013 年 05 月 20 日	否

称“国民建设”]存在阶段性资金往来。国民建设于2005年10月6日通过香港高等法院向本公司全资子公司香港武夷开发有限公司和香港武夷建筑有限公司提出诉讼要求归还所谓的往来款。香港高等法院编号：1957/2005，原告：国民建设，被告：香港武夷开发有限公司（第一被告），申索金额：100,676,120.00港元，被告：香港武夷建筑有限公司（第二被告），申索金额：1,793,700.00港元（两笔合计金额：102,469,820.00港元）。香港高等法院于2011年7月28日作出判决，驳回国民建设的申索。国民建设不服上诉，于2011年9月23日向香港高等法院上诉庭递交了上诉申请通知书，香港高等法院上诉庭编号为CACV189/2011。2013年3月18日，香港高等法院公开审理，至3月21日，提前结束案件审理，二审判决书预计将在6月底前作出。

本公司有充分信心，预计二审结果不会对公司今后利润产生重大影响。

（2）本公司二级子公司北京武夷房地产开发有限公司于2008年3月8日与好宜购（北京）商场有限公司（以下简称好宜购公司）就“武夷花园综合楼一、二、三层商业”签订了《北京市商品房现房买卖合同》，合同价款94,618,595.00元。后双方签署了《补充协议》及《补充协议（续）》就购买商业、车位及交房和未结工程事宜进行约定，并于2008年10月23日，双方签订了《确认书》，明确综合楼一、二、三层及地下车位总价款调整为98,818,595.00元。至2012年12月31日，好宜购公司支付房款85,985,230.00元。北京武夷房地产开发有限公司于2012年6月25日向北京市通州区人民法院提起诉讼，要求好宜购公司立即结清购房尾款12,833,365.00元并支付违约金及利息。2012年12月26日通州区人民法院作出一审判决〔北京市通州区人民法院（2012）通民初字第10948号判决〕，要求好宜购公司依合同约定全额付清尾款；针对双方争议的未完工程和附属设施配备事项，法院判决北京武夷房地产开发有限公司赔偿好宜购公司地上58个车位损失费1,740,000.00元，天燃气工程费614,517.00元，合计2,354,517.00元。北京武夷房地产开发有限公司与好宜购公司均不服一审判决结果。上诉至二审法庭，目前北京市第二中级人民法院已经受理，尚未宣判。

（3）本公司境外分公司中国武夷（肯尼亚）分公司于2008年7月10日与埃德蒙房地产有限公司（ERDEMANN PROPERTY LIMITED，华人公司）签订肯尼亚长城公寓项目施工承包合同，合同造价9.2亿肯先令，合同竣工日期为2009年8月15日，质保期为六个月。项目开工日期为2008年7月21日，实际竣工日期为2009年12月15日。双方于2010年5月23日通过友好协商签订补充合同，其主要内容：1、双方同意放弃结算过程中存在的争议，双方确认长城公寓项目最终结算总额为10.32亿肯先令；2、双方同意互不追究在本补充合同签订之前的违约责任，包括延期付款、工期、损失和索赔，但属于中国武夷（肯尼亚）分公司的质量责任仍按原合同规定执行；3、埃德蒙公司拖欠的工程款，按年利率12%计息，计息期从2009年12月15日算起；4、2010年12月15日前埃德蒙房地产有限公司还款7263万肯先令，2011年4月底前还款1000万肯先令，2011年8月底前还款2000万肯先令，2011年12月底前还清全部欠款本息；5、被告到期不能还款，原告有权拍卖被告抵押的一切资产，在还清欠款前，被告不得将资产抵押或转让给第三方；6、本补充合同一经签订，双方均不得违约，否则，违约方应支付对方违约金5000万肯先令。截止2012年12月31日，中国武夷（肯尼亚）分公司累计收到工程款7.312亿肯先令，埃德蒙公司拖欠工程款3.008亿肯先令。中国武夷（肯尼亚）分公司于2012年6月5

日向肯尼亚法院提起诉讼，标的为埃德蒙房地产有限公司拖欠的工程款本金及利息3.508亿肯先令（工程款本金及利息3.008亿肯先令，违约金0.5亿肯先令），（按2012年12月31日汇率折合人民币2,564.35万元），至今法庭已经开过三次立案听证会，尚等待法庭裁决结果。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司的房地产子公司为商品房买受人提供按揭贷款担保，年末担保额为人民币7.31亿元。

其他或有负债及其财务影响

无。

十二、承诺事项

1、

7、外币金融资产和外币金融负债

单位： 元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
金融资产小计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

8、年金计划主要内容及重大变化

无。

9、其他

①根据国家税务总局187号文《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的规定，自2007年2月1日起，土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算。本公司已按照各房地产开发项目所在地的规定预缴了土地增值税，并对未达到清算条件的房地产开发项目，按土地增值税清算口径计提了土地增值税。当项目达到清算条件后进行土地增值税清算时，如清算金额与原计提金额存在差异，本公司将在发生当期将差异计入当期损益。

②赤几恩圭项目

赤道几内亚的恩圭工程项目提前终止合同,由于不确定因素基本消除,公司该项目2011年度按未结转金额的65%结转收入，2012年将剩余未结转金额的35%结转收入。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款

单位： 元

种类	期末数				[redacted]			
	账面余额		坏账准备					
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	(%)	金额	(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	37,130,172.52	12.44%	33,417,155.28					

	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由

埃w%uxRS~% Ws% w%uW%w2Pu %颱WrQUWve_7Ve_7TR uE 抵 Y%xRUUt E$颱WvePuE "Q. 扵u 5 7rW檟RSq0 I

					产生
福建省华福房地产公司	工程款	2012 年 12 月 31 日	315,038.37	经确认无法收回	否

应收账款核销说明

无。

（4）本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位： 元

期末数	R6t R

款项可以[redacted]组合						
组合小计[redacted]					30,997,196.46	19.65%
单项金额[redacted]大但单项[redacted]账准备[redacted]收款					46,086.20	84.38%
合计					142,029,516.46	--

[redacted]

单位： 元

其他[redacted]						由
福钢[redacted]司						估计损失金额计提[redacted]账准备
合计[redacted]						

单位： 元

[redacted]						
[redacted]						坏账准备
[redacted]						
其中：	--	--	--	--	--	

				计提坏账准备
代垫款	2,000.00	2,000.00	100%	估计难以收回，全额计提坏账准备
合计	278,004.00	278,004.00	--	--

（2）本报告期转回或收回的其他应收款情况

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位： 元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
福银财务投资有限公司	112,711,976.32	111,046,034.58	98.52%	按估计损失金额计提坏账准备
安利国际有限公司	230,004.00	230,004.00	100%	难以收回
备用金	46,000.00			

福建省能源集团有限责任公司	股东	51,795,200.00	1 至 2 年	23.42%
福建华辰房地产有限公司	客户	17,000,000.00	4 至 5 年	7.68%
福建亿昌集团有限公司	少数股东的关联方	11,003,200.00	5 年以上	4.97%
武夷（福建）科技有限公司	客户	8,882,210.63	5 年以上	4.02%
合计	--	201,392,586.95	--	91.04%

（7）其他应收关联方账款情况

单位： 元

上海武夷建设公司	成本法	15,375,185.80	15,375,185.80		15,375,185.80	100%	100%				
南京武宁房地产开发有限公司	成本法	230,397.19	230,397.19		230,397.19	1%	1%				
漳州武夷房地产开发有限公司	成本法	13,774,836.28	13,693,346.21		13,693,346.21	40%	40%				
重庆武夷房地产开发有限公司	成本法	77,900,000.00	77,424,732.97		77,424,732.97	95%	95%				
福建武夷物业管理有限公司	成本法	2,700,000.00	2,700,000.00		2,700,000.00	90%	90%				
长春宝成置业有限公司	成本法	7,800,000.00	6,400,000.00		6,400,000.00	100%	100%				
福建福煤房地产开发有限公司	成本法	140,000,000.00	120,000,000.00		120,000,000.00	100%	100%				
香港福银财务投资有限公司	成本法	1.04	1.04		1.04	55%	55%				
福建侨乡建设有限公司	成本法	4,578,717.96	4,578,717.96		4,578,717.96	25%	25%				

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
福建省	17,968,617.21	15,242,764.56	7,072,423.75	5,763,183.99
非洲	702,123,974.71	550,031,479.09	692,000,386.90	488,559,054.24
菲律宾	24,469,613.29	15,624,148.59	42,401,937.99	36,178,735.66
合计	744,562,205.21	580,898,392.24	741,474,748.64	530,500,973.89

（5）公司前五名客户的营业收入情况

单位： 元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
非洲发展银行（ADB）	212,438,592.82	28.25%
赤道几内亚项目办	93,309,805.81	12.41%
肯尼亚工程部（GOK）	90,698,492.01	12.06%
肯尼亚乡村道路局（KeRRA）	83,009,202.97	11.04%
肯尼亚城市道路局（KURA	71,110,029.14	9.45%
合计	550,566,122.75	73.21%

营业收入的说明

无。

5、投资收益

（1）投资收益明细

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		14,166,351.31
权益法核算的长期股权投资收益	-1,222,822.53	-1,229,348.08
处置长期股权投资产生的投资收益		8,501,309.32
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	821,891.35	1,315,026.16
合计	-400,931.18	22,753,338.71

（2）按成本法核算的长期股权投资收益

单位： 元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
福建工程建设监理公司		218,055.94	本期未分红
福州美伦大饭店有限公司		5,000,000.00	2011 年福州美伦大饭店股权已转让给福建省能源集团有限责任公司
南平武夷房地产开发有限公司			

42,897,363.94	115,888,587.45	282.18	境内地产项目及境外施工项目预付款增加以及本期预付购地款
18,460.84		100.00	本期计提的定期存款利息所致
9,112,734.74		100.00	一年内到期的长期待摊费用转入一年内到期的非流动资产
55,873,307.78	77,105,882.81	102.15	境外施工项目工程设备及工程设施增加所致
507,217.82	[redacted]	100.00	肯尼亚分公司项目临时设施建设
22,277,091.43	14,875,840.88	49.75	主要由于本期银行借款增加，贷款担保费及相关借款费用增加所致
22,944,030.56	15,762,269.77	45.56	

应付利息	8,023,230.84	250,675.43	3,100.65	本期一次性还本付息的银行借款计提的利息增加所致
一年内到期的非流动负债	295,021,128.10	575,000,000.00	-48.69	一年内到期的长期借款到期所致
长期借款	1,269,014,219.83	608,516,079.32	108.54	本期新增长期借款增加所致
长期应付款	19,791,559.81	362,275.48	5,363.12	本期融资租赁形成的长期应付款
非流动负债合计	1,305,913,847.28	629,573,745.21	107.43	长期借款及长期应付款大幅增加所致

(2)利润表项目

报表项目	本期数	上年同期数	与上年同期数增减变动（%?	原因
营业总收入	2,360,865,499.12	1,424,397,812.77	65.74	主要由于本期房地产销售确认的收入增加所致

其中＞Mm2,424,397,812.77 Tc (65.74) Tj 26.25 0 TD 0.2647 Tc <D6F7D2AAD3C9D3DAB1BEC6DAE

本期销售商品、提供劳务收到的现金27.45**亿元，较上年同期增长**43.48%**，经营活动产生的现金流量净额**7.34**亿元，较上年同期增长**138.51%**，主要都是由于本期房地产开发经营业务销售回款较上年同期增长，其中南京武宁、南京武夷、福建武夷嘉园和南平武夷等项目较上年同期销售均有较大幅度增长。投资活动现金流入较上年同期下降**40.87%**，主要是本期收回投资及投资收益较上年同期减少；投资活动现金流出增长**191.60%**，主要是公司本期增加土地储备所致；投资活动现金流量净额下降**2737.03%**，主要是本期投资活动现金流入如投资收益等减少，而投资活动现金流出如土地储备等大幅增加所致；筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增长**226.83%**，主要是公司本期借款增加，而还款减少所致；现金及现金等价物净增加额较上年同期增长**1260.50%**，主要是本期房地产开发业务销售大幅增长，以及本期银行借款增加所致。

第十一节 备查文件目录

1、载有法定代表人、总经理、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司2012年度财务报告；

2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的公司2012年度审计报告；

3、报告期内公司在中国证监会指定媒体上披露的所有文件的正本及公告原稿。