

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2009-032

中国武夷实业股份有限公司 二 〇 〇 八 年 度 报 告

董事长：黄建民

目 录

一、公司简介	2
二、会计数据与业务数据摘要	3
二、截止报告期末公司近三年的主要会计数据及财务指标.....	3
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员及员工情况.....	6
五、公司治理结构	8
六、股东大会情况简介	10
七、董事会报告	10
八、监事会报告	19
九、重要事项.....	21
十、财务会计报告	23
十一、备查文件	23

重要提示

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。

没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

福建华兴会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司第四届董事会董事长黄建民先生、总经理丘亮新先生及会计机构负责人陈雄先生声明：保证年度报告中财务会计报告的真实、完整。

一、公司简介

1. 公司法定名称：

中文名称：中国武夷实业股份有限公司

公司英文名称：CHINA WUYI CO., LTD.

公司法定英文简称：CHINA WUYI

2. 公司法定代表人：郑建国

3. 公司董事会秘书及授权代表：林金铸、罗东鑫

联系地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 33 层股证部

联系电话：0591 - 83170122 83170123

传真：0591 - 83170222

电子信箱：gzb@chinawuyi.com.cn

4. 公司注册地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 33 层

公司办公地址：福建省福州市五四路 89 号置地广场 33 层

邮政编码：350003

公司互联网网址：<http://www.chinawuyi.com.cn>

公司电子信箱：gzb@chinawuyi.com.cn

5. 公司选定的信息披露报纸名称为：《证券时报》、《中国证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：

<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司股证部

6. 公司股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：中国武夷

股票代码：000797

7. 公司的其他有关资料

公司首次注册登记日期：1997 年 7 月 10 日

登记地点：福建省福州市北大路 240 号

企业法人营业执照注册号：3500001001581

税务登记号码：闽地税字 350102158143095 号

公司聘请的会计师事务所：福建华兴会计师事务所有限公司

办公地址：福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座 8 层

二、会计数据与业务数据摘要

1. 公司本年度主要利润指标

指 标 名 称	金额(元)
营业利润	140,132,326.31
利润总额	139,909,054.15
归属于上市公司股东的净利润	36,105,604.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	23,369,987.95
经营活动产生的现金流量净额	48,390,429.58

非经常性损益项目	金额(元)
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-174,750.00
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	440,967.00
委托他人投资或管理资产的损益	5,000,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	7,941,799.31
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-489,489.16
所得税影响	38,380.30
少数股东损益影响	-21,291.23
合 计	12,735,616.22

二、截止报告期末公司近三年的主要会计数据及财务指标

单位：人民币元、元/股

	2008 年末	2007 年度	本年比上年增 减(%)	2006 年度	
				调整前	调整后
营业收入	1,610,447,860.17	2,049,911,046.52	-21.44	1,389,435,267.12	1,403,778,759.00
利润总额	139,909,054.15	192,845,380.99	-27.45	116,101,119.89	115,534,871.58
归属于上市公司股东的净利润	36,105,604.17	69,777,172.31	-48.26	33,315,404.19	37,493,951.85
归属于上市公司股东扣除非经常性损益的净利润	23,369,987.95	20,446,369.44	14.30	-7,003,126.71	27,621,889.10
基本每股收益	0.093	0.18	-48.33	0.09	0.10
稀释每股收益	0.093	0.18	-48.33	0.09	0.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.06	0.05	20	-0.02	0.07
全面摊薄净资产收益率(%)	3.82	6.98	-3.16	3.38	4.17
加权平均净资产收益率(%)	3.71	7.51	-3.80	3.45	4.32
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%)	2.47	2.05	0.42	-0.71	3.07
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	2.40	2.19	0.20	-0.73	3.19
经营活动产生的现金流量净额	48,390,429.58	281,212,757.11	-83.33	303,622,756.25	303,570,131.23
每股经营活动产生的现金流量净额	0.12	0.72	-83.33	0.78	0.78

	2008 年末	2007 年末	本年比上年增减(%)	2006 年末	
				调整前	调整后
资产总额	4,593,801,851.61	4,256,719,017.06	7.92	3,752,500,797.72	3,716,939,565.28
所有者权益(或股东权益)	946,073,597.21	999,338,186.08	-5.33	985,648,563.10	898,527,150.21
归属于上市公司股东的每股净资产	2.43	2.57	-5.45	2.53	2.31

三、股本变动及股东情况

1. 股本变动情况

(1) 股本变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+ -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	220,283,440	56.56						220,283,440	56.56
1、国家持股	122,697,740	31.50	/	/	/	/	/	122,697,740	31.50
2、国有法人持股	97,585,700	25.06						97,585,700	25.06
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	169,169,000	43.44						169,169,000	43.44
1、人民币普通股	169,169,000	43.44	/	/	/	/	/	169,169,000	43.44
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	389,452,440	100	/	/	/	/	/	389,452,440	100

(2) 股票发行与上市情况

至报告期末为止的前 3 年公司未发行股票，也无内部职工股上市。本报告期内公司股份总数不变。

2. 股东情况介绍

(1) 股东数量和持股情况

单位：股

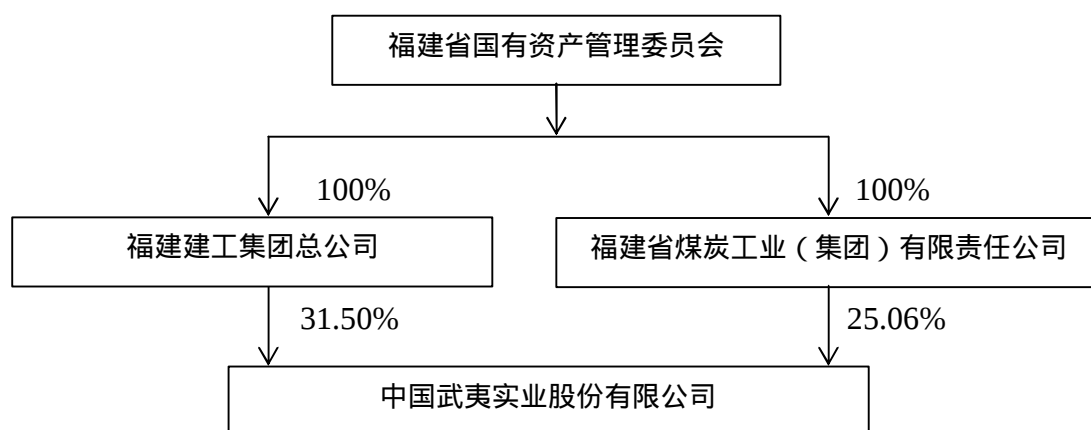
股东总数	47,480				
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股 比例	持股总数	持有有限售 股份数量	质押或冻结 的股份数量
福建建工集团总公司	国有股东	31.50%	122,697,740	122,697,740	51,620,000
福建煤炭工业（集团）有限责任公司	国有股东	25.06%	97,585,700	97,585,700	无
兴业银行股份有限公司 —兴业趋势投资混合型证券投资基金	其他	0.77%	2,999,910	无	未知
首创证券有限责任公司	其他	0.70%	2,740,000	无	未知
昆山中泽咨询服务有限公司	其他	0.28%	1,082,300	无	未知
黄俊虎	其他	0.25%	969,500	无	未知

黄木秀	其他	0.22%	859,526	无	未知
郭文君	其他	0.18%	699,800	无	未知
王向东	其他	0.16%	616,800	无	未知
谢淑贞	其他	0.15%	599,394	无	未知
股东名称		持有流通股数量		股份种类	
兴业银行股份有限公司—兴业趋势投资混合型证券投资基金		2,999,910		人民币普通股	
首创证券有限责任公司		2,740,000		人民币普通股	
昆山中泽咨询服务有限公司		1,082,300		人民币普通股	
黄俊虎		969,500		人民币普通股	
黄木秀		859,526		人民币普通股	
郭文君		699,800		人民币普通股	
王向东		616,800		人民币普通股	
谢淑贞		599,394		人民币普通股	
韩学冬		560,890		人民币普通股	
李平江		525,604		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		福建建工集团总公司与福建省煤炭工业（集团）有限责任公司同属福建省国资委监管，与其他八名股东不存在关联关系，其他八名股东关联关系未知。			

(2) 控股股东及实际控制人情况介绍

福建建工集团总公司系本公司的国家股股东,成立于1953年,公司法人代表:郑建国,注册地点:福州市五四路89号置地广场36层,注册资本:3.2亿元人民币,公司经营范围:建筑施工总承包、勘察设计、建筑科研应用等。福建建工集团总公司持本公司股份122,697,740股,占公司总股本的31.50%,其持有本公司股份中5,162万股用于质押贷款,其中:中国银行股份有限公司福建省分行4,462万股、中国工商银行股份有限公司福州市鼓楼支行700万股,并已办理冻结手续。

(3) 公司与实际控制人之间的产权和控制关系方框图



其他持股10%以上法人股东情况

福建省煤炭工业(集团)有限责任公司持有本公司25.06%股份,该公司成立地1998年4月1日,注册资本114,051万元,法定代表人:周联清,企业住所为福州市省府路1号,经营范围为对煤炭行业的投资开发,煤炭、建筑、地质矿产、交电、环境保护事业技术服务、咨询服务等。

(4) 有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份	限售条件
1	福建建工集团总公司	122,697,740	2009-10-13	122,697,740	股权分置改革方案实施日起 36 个月内不上市交易
2	福建省煤炭工业(集团)有限责任公司	97,585,700	2009-10-13	97,585,700	股权分置改革方案实施日起 36 个月内不上市交易

四、董事、监事和高级管理人员及员工情况

(一) 董事、监事、高级管理人员

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股(股)	年末持股(股)
郑建国	董事长	男	60	2005 年 8 月~2008 年 8 月	37,349	37,349
林孟启	副董事长	男	55	2007 年 6 月~2008 年 8 月	0	0
丘亮新	总经理	男	45	2005 年 8 月~2008 年 8 月	0	0
张仲平	董事	男	51	2005 年 8 月~2008 年 8 月	37,349	37,349
张玲	董事	女	45	2005 年 8 月~2008 年 8 月	0	0
薛建国	董事	男	51	2007 年 6 月~2008 年 8 月	0	0
王贵长	董事	男	38	2007 年 6 月~2008 年 8 月	0	0
陈时傲	独立董事	男	45	2005 年 8 月~2008 年 8 月	0	0
刘雄	独立董事	男	40	2005 年 8 月~2008 年 8 月	0	0
钱明杰	独立董事	男	44	2007 年 6 月~2008 年 8 月	0	0
俞建辉	监事会主席	男	50	2007 年 6 月~2008 年 8 月	0	0
吴试明	监事会副主席	男	59	2005 年 8 月~2008 年 8 月	28,122	28,122
徐莹	监事	男	56	2007 年 6 月~2008 年 8 月	0	0
王克仁	监事	男	59	2005 年 8 月~2008 年 8 月	0	0
林恩惠	监事	男	45	2007 年 6 月~2008 年 8 月	0	0
陈雄	副总经理	男	53	2006 年 5 月~2008 年 8 月	0	0
肖高萌	总工程师	男	50	2007 年 6 月~2008 年 8 月	0	0
林金铸	董事会秘书	男	43	2005 年 8 月~2008 年 8 月	23,570	23,570

说明：

在控股股东单位任职的有：董事长郑建国先生任控股股东福建建工集团总公司总经理，董事张玲女士任控股股东福建建工集团总公司副总经理兼总会计师，监事会副主席吴试明先生任福建建工集团总公司监察审计室主任。

(二) 现任董事、监事、高管人员及最近 5 年的主要工作经历及在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

郑建国：近 5 年历任中国武夷实业股份有限公司董事、副总经理。2005 年 12 月起兼任福建建工集团总公司总经理、党组书记，现任中国武夷实业股份有限公司董事长。

林孟启：近 5 年历任福建省煤炭工业(集团)有限责任公司党委副书记。现任福建省煤炭工业(集团)有限责任公司党委副书记，中国武夷实业股份有限公司副董事长。

张仲平：近 5 年历任福建建工集团总公司党组成员，中国武夷实业股份有限公司董事、副总经理。2007 年 6 月起兼任福建建工集团总公司副总经理、党组成员，现任

中国武夷实业股份有限公司董事。

张玲：近 5 年历任福建省轻纺(控股)有限责任公司财务部经理，兼任福建省南纸股份有限公司董事及福建省青山纸业股份有限公司监事会召集人。2005 年 6 月起兼任福建建工集团总公司副总经理、总会、党组成员，现任中国武夷实业股份有限公司董事。

薛建国：近 5 年历任福建省煤炭基本建设公司经理、福建联美工程建设有限公司总经理。现任福建联美工程建设有限公司董事长，中国武夷实业股份有限公司董事。

王贵长：近 5 年历任福建联美工程建设有限公司财务科科长；福建美伦大饭店财务总监、财务科长。现任福建省煤炭工业（集团）有限责任公司财务与资产管理部副经理，中国武夷实业股份有限公司董事。

陈时徽：近 5 年历任福建中青审计师事务所所长、福建省工程咨询总公司城建规划部副主任、福建省工程咨询中心三处处长，现任中国武夷实业股份有限公司独立董事。

刘雄：近 5 年历任福建博世律师事务所合伙人、福建闽天律师事务所合伙人，现任中国武夷实业股份有限公司独立董事。

钱明杰：近 5 年历任中央财经大学会计系讲师，北京海问投资咨询有限公司董事、布琪（北京）投资顾问有限公司董事。现任北京市京大律师事务所律师，北京西单商场股份有限公司独立董事，中国武夷实业股份有限公司独立董事。

俞建辉：近 5 年历任福建省煤炭工业（集团）有限责任公司副总审计师、审计室主任。现任福建省煤炭工业（集团）有限责任公司审计室主任，中国武夷实业股份有限公司监事会主席。

吴试明：近 5 年历任福建建工集团总公司监察审计室主任。现任中国武夷实业股份有限公司监事会副主席。

徐莹：近 5 年历任福建省煤炭工业（集团）有限责任公司人力资源部经理。现任福建省煤炭工业（集团）有限责任公司人力资源部经理，中国武夷实业股份有限公司监事。

王克仁：近 5 年历任福建省侨乡建设股份有限公司总经理、董事长，福建华港房地产开发有限公司总经理、董事长。现任中国武夷实业股份有限公司监事。

林恩惠：近 5 年历任中国武夷实业股份有限公司财务部主办会计；现任中国武夷实业股份有限公司财务部副经理，兼任福建省侨乡建设股份有限公司董事，中国武夷实业股份有限公司监事。

丘亮新：近 5 年历任福建建工集团总公司副总经理，党组成员，中国武夷实业股份有限公司董事，福建省工业设备安装有限公司副总经理、总经理。现任中国武夷实业股份有限公司总经理。

陈雄：近 5 年历任福建建工集团总公司计财部副经理、经理。2006 年 4 月至今任福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司董事；现任中国武夷实业股份有限公司副总经理兼财务部经理。

肖高萌：近 5 年历任福建建工集团总公司总经理助理。现任中国武夷实业股份有限公司海外部经理，中国武夷实业股份有限公司总工程师。

林金铸：1997 年 7 月至今任中国武夷实业股份有限公司董事会秘书。近 5 年兼任中国武夷实业股份有限公司股证部副经理、经理。

(三) 年度报酬情况

1. 本公司高级管理人员实行岗位工资制，年终依据公司效益完成情况计发奖金。

2. 董事、监事及高管人员年度报酬情况

姓 名	职 务	2008 年度报酬 (万元)	是否在控股股东单位 或其他关联单位领取
郑建国	董事长	无	是
林孟启	副董事长	无	是
张仲平	董 事	无	是
张 玲	董 事	无	是
薛建国	董 事	无	是
王贵长	董 事	无	是
陈时傲	独立董事	3	否
刘 雄	独立董事	3	否
钱明杰	独立董事	3	否
俞建辉	监事会主席	无	是
吴试明	监事会副主席	无	是
徐 莹	监事	无	是
王克仁	监事	19.86	否
林恩惠	监事	12.20	否
丘亮新	总经理	15.89	否
陈 雄	副总经理	18.20	否
肖高萌	总工程师	25.26	否
林金铸	董事会秘书	14.23	否
合计		114.64	

董事长郑建国先生、董事张仲平先生、张玲女士、监事会副主席吴试明先生在控股股东福建建工集团总公司领取报酬。副董事长林孟启先生、董事薛建国先生、王贵长先生、监事会主席俞建辉先生、监事徐莹先生在股东福建省煤炭（集团）有限责任公司领取报酬。

(四) 报告期内任职董事、监事及高级管理人员的变动情况

报告期内公司任职董事、监事及高级管理人员没有变动。

(五) 公司员工的数量、专业构成及教育程度情况

截止 2008 年 12 月 31 日，公司在职员工共计 620 人，其中：生产人员 70 人、销售人员 58 人、技术管理人员 324 人、财务人员 89 人、行政管理人员等 79 人。教育程度为：中专学历 188 人，占 30.30%，大专学历 155 人，占 25.00%，本科学历 232 人，占 37.42%，硕士 28 人，占 4.52%。

五、公司治理结构

(一) 公司治理情况

报告期内，公司按照中国证监会关于上市公司治理的规定，针对公司公告的《关于公司治理自查情况和整改计划的报告》，福建证监局下发的《关于中国武夷实业股份有限公司治理情况的综合评价和整改意见的通知》精神，进行了切实整改，使得公司治理活动进一步完善。

1. 股东大会：公司能够按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，不断完善公司治理结构，保证股东大会依法行使职权，股东大会的召集、召开表决程序符合相关规定，会议决议能够按规定及时披露。

2. 董事会：公司董事会能够按照公司章程规定行使职权；董事任职条件和资格符合法律规定，能够勤勉履行职责；独立董事人数符合规定，能够积极参与公司重大事务的决策，未出现连续三次未亲自出席董事会的情况；公司董事会设立了审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会，人员组成符合规定。

3. 监事会：公司制定了《监事会议事规则》，监事任职资格和任免程序符合要求，职工代表监事数量符合要求，监事会的召开能够按照法定程序进行，会议决议能够充分及时披露；监事通过列席董事会会议、检查公司财务等方式对公司董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护了公司及股东的合法权益。

4. 经理层：公司经理层的任免程序符合法律规定，能够按照《公司法》、公司章程和董事会授予的权限范围行使经营管理的职权，对公司的日常经营管理实施有效的控制，未出现越权行使职权的问题。

5. 信息披露与透明度：公司能够按照《上市公司信息披露管理办法》的要求建立信息披露事务管理制度，明确了信息披露责任人，并得到有效落实；明确定期报告与临时报告的编制、审议、披露程序，并能够按要求披露应披露的信息，努力使广大投资者能及时、公平获得信息。

(二) 报告期内的主要成果

2008 年 1 月 16 日公司第三届董事会临时会议审议通过《公司独立董事年报工作制度》及《公司董事会审计委员会工作规程》；2008 年 7 月 16 日公司第三届董事会第十九次会议审议通过《公司关于非经营性资金占用自查情况和整改报告》、《公司关于治理专项活动的复查情况及整改报告》，有关内容在《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上公告。

(三) 独立董事履行职责情况

公司三名独立董事在 2008 年度的董事会运作中，能够按照有关法律法规的要求履行自己的职责和义务，以认真负责的态度参与公司的经营决策活动，并按相关法律法规和公司章程规定，对相应事项独立发表意见，发挥了独立董事的积极作用，保障了公司利益和广大投资者的合法权益。报告期内未对公司有关事项提出异议。

独立董事 2008 年度出席董事会会议情况如下

姓 名	应参加董事会 次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺 席 (次)
-----	--------------	-------------	-------------	------------

陈时徽	8	8	0	0
刘雄	8	8	0	0
钱明杰	8	6	2	0

（四）公司与控股股东的关系

控股股东行为规范，依法履行出资人的权利与义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和生产经营活动；公司与控股股东人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算，具有独立完整的业务及自主经营能力，独立承担经营责任和风险。

（五）公司内部控制制度的建立和健全情况

1．公司内部控制制度建立情况

报告期内，公司制定与完善了部分制度，如修订了《公司章程》、制定了《独立董事年报工作制度》、《董事会审计委员会工作规程》、《国际工程承包项目管理手册》、《员工工资管理办法（暂行）》、《员工考勤与假期工资管理规定》、《员工津贴补贴与福利管理规定》等。这些制度与公司原先已制定的《内部控制制度》等规章制度，形成了较为完善的公司内部控制体系。

2．董事会对公司内部控制的自我评价

公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规和《深交所股票上市规则》、《内部控制指引》的规定，结合自身的经营特点，建立了一套较为健全的内部控制制度，并逐步得到有效执行，从而保证了公司生产经营活动的正常有序进行，保护了公司资产的安全和完整。公司内部控制制度总体体现了合法性、全面性、重要性、有效性、适应性。公司内部控制在目标设定、内部环境、风险评估、控制措施、信息与沟通、监督与检查等方面规范、严格、充分、有效，总体符合相关要求。

（六）高级管理人员的考评与激励机制

公司对高级管理人员实行年度述职的考评制度，根据公司年初制定的年度经营目标确定各高级管理人员的管理职责，年底公司组织考评委员会进行考核、奖励。

六、股东大会情况简介

2008 年 6 月 12 日，公司召开 2007 年度股东大会，本次股东大会的决议刊登在 2008 年 6 月 13 日《中国证券报》及《证券时报》。

七、董事会报告

（一）报告期内的经营情况概述

1．公司主营业务为投资开发、国际工程承包及外经外贸。

2008 年度，受国际金融危机等影响，国内房地产市场销售遭遇到前所未有的困难，全体员工在董事会与经营管理层的领导下，围绕公司年度经营目标，同心同德，攻坚克难，在项目实施、强化内部管理等方面取得新进展。报告期内实现营业收入 16.10

亿元，实现归属于母公司所有者净利润 3610.6 万元。主要工作如下：

——投资开发

2008 年，受国际金融危机的影响，房地产市场销售呈现大幅下降态势。面对困境，公司多次召开房地产形势分析会，认真研究，采取应对措施：一是及时采取了“保交房、保前期、缓开工”的保压措施；二是对具备销售条件的楼盘坚决采取合理价格，促进销售，确保项目资金正常运转；三是对在建房地产项目紧紧围绕“落架、销售、交房”三个关键节点，确保销售收入、利润点交和按时交房；四是对销售尾盘的项目采取“盘库存、压冗员、压开支”的措施，通过租赁、拍卖等形式，盘活存量资产，回笼资金。各房地产公司积极应对，加强工程项目进度控制，强化销售管理力度，完善销售激励制度，在极其困难的情况下，实现房地产销售面积 14 万平方米，合同销售收入 8.2 亿元，结转销售面积 18 万平方米，结转销售收入 9.16 亿元。同时，对尚未开工的项目，优化设计方案，明确市场定位，合理规划布局，控制开发成本。

——外经外贸

公司坚持“积极开拓、稳健切入”的原则，大力实施“走出去”战略，积极参与国际工程项目的投标。报告期内先后中标的项目有：肯尼亚内罗毕长城公寓项目，中标金额 9223 万元人民币。肯尼亚内罗毕—迪卡路（A₂）城市干道连接线改善和扩建项目，中标金额 7.46 亿元人民币。公司还组织编制《国际工程项目施工项目管理手册》，建立健全了国际工程项目施工全过程管理机制，进一步加强了工程项目的风险控制和防范。另外，公司还加大施工装备的投入，确保了目标工程项目的进度和质量，公司在肯尼亚建筑市场的影响力日益扩大。

——综合管理

（1）积极推进 ERP 信息化建设，集约化管理取得进展。公司部分项目已于 2008 年底第一期系统上线成功，加快了信息化管理步伐，为全面推行信息化管理打下了基础。

（2）面对房地产信贷规模不断压缩的严峻形势，公司积极拓宽融资渠道，盘活存量资产，努力清收债权，抓好资金回笼，累计回笼资金近 3 亿元，确保房地产项目工程进度的资金需求，累计新增投入资金 3.6 亿元。

（3）加强预算管理，严格实行招投标制度，严控工程成本。健全由外部中介机构主导的年度财务审计与内部经济责任制目标审计，逐步完善专项审计、内控审计和离任审计相结合的审计监督体系。

（4）进一步创新管理机制。公司重新修订了薪酬制度，进一步调动员工工作积极性和主动性，逐步增强了竞争意识和创新精神，使公司人才队伍建设得到加强。

2. 公司分地区的主营业务收入主要构成主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年 增减(%)	营业成本比上年 增减(%)	营业利润率比 上年增减(%)

工程承包业务	64,422.01	64,055.08	0.57	23.14	24.72	-1.55
房地产开发业务	91,622.27	70,205.83	23.37	-36.30	-38.84	3.47
主营业务分产品情况						
建筑产品	64,422.01	64,055.08	0.57	23.14	24.72	-1.55
商品房	91,622.27	70,205.83	23.37	-36.30	-38.84	3.47

3. 主营业务分地区情况

单位：(人民币) 万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
福建省	75,902.81	-18.03
香港	1,026.98	-15.18
北京	18,088.17	72.99
江苏	24,603.69	-47.14
吉林	2,658.48	-80.09
重庆	7,077.02	-39.21
非洲	31,687.64	8.58

4. 前五名客户销售额 3.96 亿元，占公司销售总额的 24.6%。

5. 报告期末公司总资产为 4,593,801 千元，主要构成情况如下：

单位：千元

项 目	2008 年 12 月 31 日	占总资产 的比例(%)	2007 年 12 月 31 日	占总资产 的比例(%)	变动原因
货币资金	382,622	8.33	409,916	9.63	/
应收账款	219,555	4.78	340,429	8.00	销售额减少，相应减少代理费用，同时加大广告等费用支出
预付账款	422,148	9.19	224,205	5.27	预付工程款增加
其他应收款	203,415	4.43	262,001	6.16	收回往来款
存货	2,324,423	50.60	1,956,357	45.96	房地产项目完工未销售增加所致
长期股权投资	247,606	5.39	257,422	6.05	/
固定资产	112,134	2.44	100,203	2.35	海外项目购置固定资产增加所致
无形资产	453,468	9.87	380,726	8.94	购入开发土地
应付账款	639,817	13.93	451,498	10.61	工程款项未支付所致
预收账款	421,881	9.18	240,843	5.66	预售房地产项目增加所致
其他应付款	281,773	6.13	383,935	9.02	/
短期借款	1,238,549	26.96	1,270,518	29.85	/
长期借款	595,192	12.96	420,687	9.88	开发项目长期借款增加

6. 报告期内营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况

单位：千元

项目	2008 年度	2007 年度	增减比例 (%)	变 动 原 因
销售费用	35,502	37,882	-6.28	控制楼盘销售代理费用,使销售费用减少所致
管理费用	84,453	82,566	2.29	海外项目部增加导致管理费开支增加
财务费用	78,025	84,501	-7.66	借款利率降低支付利息减少所致
投资收益	20,945	55,889	-62.52	减少出售惠泉股票所致
所得税	75,580	99,162	-23.78	实现利润总额减少所致

7. 报告期内，公司现金流量财务数据变动情况

单位：千元

项 目	2008 年度	2007 年度	增减比例 (%)	变动原因
1. 经营活动产生的现金流量净额	48,390	281,213	-82.79	/

销售商品、提供劳务收到的现金	1,645,762	1,823,754	-9.76	房地产项目销售及工程承包回款增加
购买商品、提供劳务支付的现金	1,193,128	1,416,414	-15.76	房地产项目及工程承包支付工程款增加
支付各项税费	215,701	137,657	56.69	房地产项目支付土地增值税等税款增加
2. 投资活动产生的现金流量净额	-109,329	-269,481	-59.43	购置开发用土地等支出增加
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	128,205	387,854	-66.95	购置开发用土地支出增加
3. 筹资活动产生的现金流量净额	36,019	298	11,987	分配股利及偿付利息支付的现金增加所致
借款所收到的现金	1,531,984	1,383,929	10.70	房地产项目借款增加
偿还债务所支付的现金	1,389,449	1,224,971	13.43	/
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	138,517	138,397	0.09	分配股利及偿还贷款利息增加

8. 公司机械设备利用等情况

随着海外市场承接的项目不断增多，公司加大施工装备投入，已购买沥青摊铺机、沥青成套拌合设备等施工机械，在选购时能选择符合国际技术标准、先进的节能环保产品；在使用时合理调度，充分提高其使用效率。

9. 公司主要控股子公司及参股公司的经营业绩

(1) 全资公司香港武夷建筑有限公司业务范围为工程承包及房地产开发等，境内投资项目有北京武夷、南京武夷及南京武宁公司，注册资本 2,000 万元港币，资产总额 162,587 万人民币，本年度实现净利润 9,032 万元人民币。

(2) 全资公司香港武夷开发有限公司业务范围为建筑投资开发，注册资本 1,500 万元港币，资产总额 18,876 万元人民币，本年度实现净利润-2,779 万元人民币。

(3) 全资子公司香港武夷企业有限公司业务范围为投资贸易等，注册资本 300 万元港币，资产总额 25,106 万元人民币，本年度实现净利润 3,716 万元人民币。

(4) 全资公司福建福煤房地产开发有限公司业务范围为房地产开发等，注册资本 12,000 万元人民币，资产总额 17,801 万元人民币，本年度实现净利润-204 万元人民币。

(5) 全资公司中国武夷实业总公司厦门公司业务范围为工程承包及房地产开发，注册资本 560 万元人民币，资产总额 603 万元人民币，本年度实现净利润-97 万元人民币。

(6) 全资公司福建省武夷工程建设公司业务范围为工程总承包等，注册资本 1,645 万元人民币，资产总额 1,099 万元人民币，本年度实现净利润 5 万元人民币。

(7) 全资公司福建省工程建设承包公司业务范围为工程总承包等，注册资本 2,557 万元人民币，资产总额 6,382 万元人民币，本年度实现净利润-71 万元人民币。

(8) 全资公司南平武夷房地产开发有限公司业务范围为房地产开发等，注册资本 2,800 万元人民币，资产总额 14,439 万元人民币，本年度实现净利润 1,671 万元人民币。

(9) 全资公司漳州武夷房地产开发有限公司业务范围为房地产开发等，注册资本 3,400 万元人民币，资产总额 3,928 万元人民币，本年度实现净利润 222 万元人民币。

(10) 控股公司重庆武夷房地产开发有限公司，公司占 95% 股权。业务范围为房地产开发等，注册资本 8,200 万元人民币，资产总额 48,886 万元人民币，本年度实现净利润 1,112 万元人民币。

(11) 控股公司福州武夷绿洲房地产有限公司，公司占 50% 股权，业务范围为房地产开发等。资产总额 31,600 万元人民币，本年度实现净利润 3,526 万元人民币。

(二) 公司对未来发展的展望

1. 房地产行业发展前景。2008 年对中国房地产市场来说是一个多变之年。国家对房地产行业的调控作用不断显现，曾经供求两旺的商品房交易量，到 2008 年大幅下降。下半年，国务院办公厅下发《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，提出支持房地产企业以降价促销等多项政策；年底中央经济工作会议提出“要把满足居民合理改善居住条件愿望和发挥房地产支柱产业作用结合起来”和“减轻居民合理购买自住普通商品房负担，发挥房地产在扩大内需中的积极作用”。所以，公司认为，随着城市化进程不断加速，人口增长带来的自住性需求仍然存在，房地产行业“短期调整，长期增长”，行业未来的前景仍充满希望。不过，房地产市场的竞争将更加激烈。因此，公司要把工作重心放在开发更具创新价值和更高品质的产品上，着重从内部挖掘潜力，体现产品质量和品质，注重武夷品牌建设，强化房地产开发项目成本管理，充分利用自身管理技术和人才资源等优势，在规划设计阶段做好方案优选，从源头上控制房地产项目开发的成本，以价廉质优、服务到位取得竞争优势，使公司在变局中立于不败之地。

2. 国际工程承包的发展前景。公司海外工程施工的重点布局在非洲。近年来中国与非洲国家的关系日益增强，非洲国家的经济发展处于上升期，而经济的增长对基础设施建设的需求加大，这为开拓国际工程承包业务提供了市场空间。2008 年公司在肯尼亚中标了一个房建项目和一个基础设施项目。公司在肯尼亚建筑市场的影响力日益扩大，公司要把握机会，深度拓展当地和周边地区市场。同时，狠抓项目管理，改革内部机制，优化薪酬激励机制，进一步调动员工的积极性，确保海外经营工作的持续稳健发展。

(三) 公司 2009 年经营目标

2009 年公司将面临市场和资金的更大考验。为保持持续稳健发展，2009 年公司要做好以下几个方面工作：

1. 公司计划新开工面积 14 万平方米，竣工面积 46 万平方米，完成销售面积 32 万平方米，销售收入 16 亿元。

(1) 北京武夷要抓好北区月季园 16 万平方米的施工及销售，9 月底前要竣工 4.1 万平方米，12 月底 11.9 万平方米要全部落架。同时加快推进南区规划设计审批，并做好开工前的准备工作。

(2) 南京武宁 5 月底前完成整体规划的审批工作。观竹苑二期 5.4 万平方米 6 月底竣工；品茗苑 7.35 万平方米 12 月底竣工。

(3) 南京武夷水岸家园第一标段、第二标段 4.5 万平方米根据交房时间合理安排施工进度，确保按时交房；武夷商城项目上半年要完成 C 组团的规划设计。

(4) 重庆武夷滨江项目 9 号楼、10 号楼 3 月份要具备销售条件，9 号楼 6 月份封顶、11 月份落架；10 号楼 11 月份封顶。同时力争多完成拆迁任务，三期 5.9 万平方米于 7 月开工。

(5) 福州武夷绿洲抓好 18.8 万平方米的施工及销售，3 月份全部落架，6 月份全部单体竣工。

(6) 南平武夷花园四期年底封园，6 月底完成五期规划，并做好其他已完项目的工程决算。

(7) 建瓯项目 4.48 万平方米、诏安项目 3 万平方米、涵江项目 4 万平方米等项目做好开工前的一切准备工作，择机开工。

2. 严控成本，促进销售，确保资金回笼。

(1) 要充分利用北京、南京、重庆和福建省内形成的武夷品牌优势，加强楼盘的物业管理，以物业管理水平的提升促进房地产销售。

(2) 切实采取多种行之有效的营销策略，在逆境中创出一条销售新路子，盘活积压商品房、店面和车库，实现资金快速回笼。

(3) 对已开工的房地产项目要确保产品质量，确保开发进度，强化预算管理，严控非经营性支出，确保目标利润实现。

(4) 继续实施“有保有压”策略，在确保工程项目资金供给的情况下，争取获取适量的低成本土地储备，保证房地产开发持续健康发展。

3. 加强管理，规避风险，多创效益，稳步拓展国际工程承包业务。

(1) 在拓展国际工程业务时，要认真做好招标前期的项目论证，努力规避所在国的政治、经济、业主、材料供应商、汇率和合同风险。

(2) 加强工程项目实施的前期策划、合同签订、目标成本控制、合同履约能力的监督。

(3) 加强区域工程项目资源的调配力度，特别是施工机械、材料、配件和人员的调配力度，提高资源使用效率，充分发挥区域板块化的资源优势。

(4) 强化项目应急管理机制，扎扎实实管好在建工程，加大工程项目进度和管理力度，确保工程质量和工期按合同履行，确保项目效益的实现。

(5) 努力探索国际工程承包管理新模式，用先进的管理理念和国际化的项目管理体系，推动国际工程承包的创新发展。

4. 夯实管理基础，提高公司管理水平。

(1) 尽快完成公司所属管理组织的 ERP 系统全面上线工作。通过 ERP 信息化系统，从源头上规范财务和成本核算等基础管理，实现公司投资管理、资金管理、财务

管理、工程管理和房地产销售管理的科学化和规范化。

(2) 加大管理人员的 ERP 信息化知识和系统操作技能的培训,达到全员普及信息化知识和操作技能的要求。结合员工的工作岗位,开展岗位继续教育,更新知识,提高岗位工作能力和水平。

(3) 积极探索多层次、多渠道的低成本融资方式,进一步扩大融资的范围和领域,充分发挥上市公司融资功能,为项目运作提供有力的融资支撑,满足公司经营业务的资金需求。

(4) 加大清欠工作的监控和管理力度,采取多种形式回收债权;清理关闭亏损及盈利能力差的公司,减少公司的管理成本和费用支出。

(5) 加强审计监督和效能监察。建立以专项审计、任期审计、离任审计相结合的连带审计工作机制。对重大工程项目招标和物资采购实行效能监察,要以审计为手段,加强工程项目的过程审计监督,强化财务收支、经济责任与效益的审计监督。

(四) 公司项目发展的资金需求及筹资情况

根据公司的项目计划进度安排,公司预计 2009 年内项目资金支出约 10.2 亿元。主要项目投入计划如下:

1. 北京武夷月季园项目,施工面积 16 万平方米,南区拆迁规划设计等合计计划投资 2.5 亿元。
2. 南京武宁武夷绿洲项目,施工面积 1.2 万平方米,计划投资 1.7 亿元。
3. 南京武夷水岸家园项目,施工面积 4.5 万平方米,计划投资 1 亿元。
4. 重庆武夷滨江项目,施工面积 10.68 万平方米(其中新开面积 5.9 万平方米),计划投资 2.2 亿元。
5. 福州武夷绿洲项目,施工面积 18.8 万平方米,计划投资 0.9 亿元。
6. 福建建瓯武夷项目,施工面积 4.4 万平方米,计划投资 0.3 亿元。
7. 福建诏安项目,施工面积 3 万平方米,计划投资 0.2 亿元。
8. 涵江武夷项目等,施工面积 4 万平方米,计划投资 0.4 亿元。
9. 其他配套流动资金 1 亿元。

以上项目投资的资金来源均为自有资金和银行贷款等。

(五) 公司可能面临的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) 行业政策风险。由于国际金融危机的影响,全球经济快速回落,国内宏观经济走势不乐观,政府之前针对房价上涨较快的调控政策已开始转向。从目前国家和各地政府出台的针对房地产行业救市的政策来看,方向已经明显转变,但政策实施的效率有待提高。

(2) 市场风险。由于前些年房地产市场销售火爆,吸引了大批资本介入房地产行业,市场竞争越来越激烈。2008 年房地产业遇到了调整期,但消化存量房地产及资本

转向需要一定时间，这就使得未来房地产价格上涨的空间变窄。

(3) 财务风险。房地产行业属于资金密集型行业，开发资金的来源主要依赖于融资和销售回款。国家货币政策虽有所“放松”，但信贷主要投放到大型基础设施等方面，对于竞争性的房地产行业，商业银行由于担心房地产价格调整可能导致开发贷款和个人住房按揭贷款违约率上升而主动限制在房地产行业的信贷扩张。如果房地产市场持续低迷，销售回款不及时，将影响公司资金的正常运转，存在一定的财务风险。

应对措施：

(1) 进一步收集房地产市场监测分析和动态报告，加强市场研判，及时准确把握市场走势，并分别制订各种应对预案。

(2) 充分发挥武夷品牌优势，通过产品创新、管理创新和营销创新，促进形成自身的核心竞争力以化解市场竞争激烈的风险。

(3) 加强与金融机构的沟通，探索多渠道的融资方式，进一步扩大融资的范围，保证公司直接融资渠道的畅通；同时，以合理价格加大促进未销售商品房的销售，加快资金周转，提高公司抵御财务风险的能力。

2. 国际工程承包业务的风险及应对措施。

公司所承接的国际工程承包项目当地政局不稳，人民币升值引起的会计核算汇兑损失，外派员工的人工成本不断提高等，都可能对公司的经营业绩造成一定的影响。

应对措施：

(1) 利用公司目前在肯尼亚建筑市场的影响力，多开拓具有国际机构支持的，当地政府为主体的基础设施建设项目。讲究投标技巧，争取多中标。

(2) 适当调整项目物资的国内采购比例，尽力采取套期保值等财务衍生工具，减少汇率变动对经营业绩的不利影响。

(3) 进一步健全国际工程项目施工全过程管理机制，加强工程项目的风险控制与防范。

(六) 公司投资情况

本年末公司对外投资余额 24,761 万元，比上年末减少 981 万元，下降 3.81%，主要原因详见会计报表附注“长期股权投资”科目。

1. 配股资金使用情况

报告期内公司无配股募集资金投入项目进度情况及效益情况。

2. 非募集资金的投资、进度及收益情况

报告期内公司无非募集资金投入新项目。

(七) 审计报告情况

福建华兴会计师事务所有限公司为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(八) 董事会日常工作情况：

1. 报告期内董事会的会议情况及决议内容

2008 年度，公司董事会共召开了 8 次会议，具体情况如下：

(1) 2008 年 1 月 16 日，公司召开第三届董事会临时会议，会议审议通过了《公司独立董事年报工作制度》、《公司董事会审计委员会工作规程》，本次会议决议公告刊登在 2008 年 1 月 18 日《中国证券报》及《证券时报》，具体内容详见巨潮网。

(2) 2008 年 1 月 29 日，公司召开第三届董事会临时会议，会议审议通过了公司就赤道几内亚恩圭—蒙戈莫公路工程向中国民生银行福州分行申请金额为 EUR18670000（欧元）的预付款保函，有关内容刊登在 2008 年 1 月 31 日《中国证券报》及《证券时报》。

(3) 2008 年 3 月 26 日，公司召开第三届董事会第十六次会议，会议审议通过了《公司 2007 年年度报告及摘要》等十四项议案，有关内容刊登在 2008 年 3 月 29 日《中国证券报》及《证券时报》。

(4) 2008 年 4 月 21 日，公司召开第三届董事会第十七次会议，会议审议通过了《公司 2008 年第一季度报告》议案，有关内容刊登在 2008 年 4 月 23 日《中国证券报》及《证券时报》。

(5) 2008 年 5 月 19 日，公司召开第三届董事会第十八次会议，本次会议决议公告刊登在 2008 年 5 月 20 日《中国证券报》及《证券时报》。

(6) 2008 年 7 月 16 日，公司召开第三届董事会第十九次会议，本次会议决议公告刊登在 2008 年 7 月 17 日《中国证券报》及《证券时报》。

(7) 2008 年 8 月 27 日，公司召开第三届董事会第二十次会议，会议审议通过了《公司 2008 年半年度报告》等二项议案，有关内容刊登在 2008 年 8 月 29 日《中国证券报》及《证券时报》。

(8) 2008 年 10 月 28 日，公司召开第三届董事会第二十一次会议，会议审议通过了《公司 2008 年第三季度报告》议案，有关内容刊登在 2008 年 10 月 30 日《中国证券报》及《证券时报》。

2. 董事会对股东大会的决议执行情况

本报告期内，公司董事会认真执行了股东大会的各项工作，较好地完成了股东大会交办的各项工作。

3. 董事会下设的审计委员会的履职情况总结报告

公司董事会下设的审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表能够反映公司的财务状况和经营成果。审计委员会与会计师事务所协商确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排，并不断加强与年审会计师的沟通，督促其在约定时限内提交审计报告。在注册会计师出具初步意见后，审计委员会再次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务报表在所有重大方面公允地反映了公司的 2008 年 12 月 31 日的财务状况、2008 年度经营成果和现金流量，报表真实准确完整。同时审计委员会又向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计工作

的总结报告和下一年度聘任会计师事务所的决议，认为 2008 年度公司聘请的福建华兴会计师事务所有限公司在为公司提供 2008 年度审计服务期间，严格遵守法律法规、职业道德规范和审计准则的规定，有计划、有步骤地实施审计工作，获取充分、适当的审计证据，尽职尽责，审慎查验，出具了公正的审计报告。因此，提议公司续聘福建华兴会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度审计机构，并提交董事会审议。

（九）本年度利润分配预案

经福建华兴会计师事务所有限公司审计，2008 年公司母公司实现净利润 -42,171,798.75 元，加上年初未分配利润 22,902,228.77 元，扣除已实施的 2007 年度利润分配 21,419,884.18 元后，可供股东分配的利润为 -40,689,454.16 元。公司 2008 年实现归属于母公司所有者的净利润为 36,105,604.17 元，根据公司股改承诺的利润分配政策，经董事会审议决定：以 2008 年末的总股本 389,452,440 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.30 元（含税），计 11,683,573.20 元。本年度不进行资本公积金转增股本。此分配预案尚需提交股东大会审议通过。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007 年	21,419,884.18	69,777,172.31	30.70%
2006 年	11,683,573.20	33,315,404.19	35.07%
2005 年	0.00	24,104,279.49	0.00%

（十）其他报告事项

本公司 2009 年 4 月 20 日第四届董事会选举黄建民先生为公司董事长。

本公司选定《证券时报》、《中国证券报》为公司指定的对外披露报刊。

八、监事会报告

（一）报告期监事会的工作情况

由于国际金融危机影响了国内整体经济，房地产行业出现了较大的波动，公司监事会强化了内部风险控制，依照《公司法》和公司章程有关规定，认真履行职责，密切关注公司的生产经营活动，列席公司董事会及股东大会，并针对公司的重大事项，召开监事会会议。在报告期内，公司监事会召开了 4 次会议，具体情况如下：

1. 2008 年 3 月 26 日，公司第三届监事会第九次会议审议通过《公司 2007 年度监事会工作报告》等六项议案，有关内容刊登在 2008 年 3 月 29 日《中国证券报》及《证券时报》。

2. 2008 年 4 月 21 日，公司第三届监事会第十次会议审议通过《关于公司 2008 年第一季度报告的审核意见》议案，有关内容刊登在 2008 年 4 月 23 日《中国证券报》及《证券时报》。

3. 2008 年 8 月 27 日，公司第三届监事会第十一次会议审议通过《关于公司 2008

年半年度报告审核意见》，有关内容刊登在 2008 年 8 月 29 日《中国证券报》及《证券时报》。

4. 2008 年 10 月 28 日，公司第三届监事会第十二次会议审议通过《关于公司 2008 年第三季度报告审核意见》议案，有关内容刊登在 2008 年 10 月 30 日《中国证券报》及《证券时报》。

（二）监事会对报告期公司的独立意见

报告期内，公司监事会按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规及公司章程和《监事会议事规则》等赋予的职责，依法行使监督权，从公司日常依法运作、公司财务运作情况、关联交易等方面认真开展监督工作，公司监事会认为：

1. 公司依法运作情况

报告期内，公司董事会根据国家有关法律法规和公司制度的要求规范运作。公司重大决策程序合法、有效；公司建立和健全了各项内部管理和内部控制制度；公司董事、经理及其他高级管理人员在执行职务时没有发现违反法律法规、公司章程和损害公司股东利益的行为。

2. 检查公司财务情况

报告期内，监事会对公司财务制度和财务状况进行了核查，认为公司 2008 年度财务报告真实地反映了公司财务状况和经营成果，各项财务活动真实合法。福建华兴有限责任会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告，对有关事项作出的评价是客观公正的。

3. 报告期内公司没有新增募股资金，也没有报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

4. 对收购出售资产的监督

公司收购出售资产交易价格公平合理，程序合法，没有发现内幕交易和损害股东权益或造成公司资产损失的行为。

5. 对关联交易的监督情况

报告期内，监事会对本公司所发生的关联交易，进行了监督审查，认为公司报告期所进行的关联交易，以招投标或市价方式定价，交易公平合理，没有损害公司的利益。

（三）对公司内部控制的评价意见

公司根据中国证监会、深圳交易所的有关规定，遵循内部控制的总体原则，结合自身的实际情况，制定了覆盖各环节的内部控制制度，并逐步补充了一些环节的内控制度，保证了公司各项经济活动的效率和效果，保护了公司资产的安全和完整。

报告期内，公司未有违反内部控制制度的情形发生。

综上所述，监事会认为，公司内部控制全面、真实地反映了公司内部控制的实际情况。

九、重要事项

1. 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。
2. 本报告期内公司无发生破产、重整相关事项。
3. 报告期内公司无重大收购及出售资产事项。
4. 公司持有股票证券情况：

证券投资情况

单位：(人民币)元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	持有数量	期末账面值	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益
	期末持有的其他证券投资			0.00		0.00	0.00	0.00
	报告期已出售证券投资损益							69,750.94
	合 计			0.00		0.00	100	69,750.94

持有其他上市公司股权情况

单位：(人民币)元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600573	惠泉啤酒	74,816,263.70	7.11%	95,083,447.45	9,293,856.93	-67,805,685.81	可供出售金融资产	受让法人股
	合 计	74,816,263.70	-	95,083,447.45	9,293,856.93	-67,805,685.81	-	-

5. 重大关联交易事项。

本报告期内有关关联交易事项详见会计报表附注。

与日常经营相关的关联交易

单位：(人民币)万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
福建建工集团总公司	0.00	0.00	37,717.02	64.26
福建省工业设备安装公司	0.00	0.00	1,070.30	1.82
福建省第一建筑工程有限公司	0.00	0.00	25.00	0.04
合 计	0.00	0.00	38,812.32	66.12

关联债权债务往来

单位：(人民币)万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
福建建工集团总公司	26,181.00	0.00	22,494.00	489.00
福建建工路桥有限公司	505.00	0.00	251.00	51.00
福建省第七建筑工程公司	0.00	0.00	3.00	0.00
武夷建工有限公司	30.00	0.00	46.00	0.00
合 计	26,716.00	0.00	22,794.00	540.00

6. 公司重大合同及其履行情况。

公司托管、承包、租赁其他公司或其他公司托管、承包、租赁本公司资产事宜

公司持有福州美伦大饭店有限公司 42.16%股权，该公司由本公司第二大股东福建省煤炭工业(集团)有限责任公司承包经营，承包期限 3 年(2006 年 9 月至 2009 年 9

月)。双方商定,在承包期内,福建省煤炭工业(集团)有限责任公司每年向本公司缴纳承包利润 500 万元(税后利润)。

重大合同及其履行情况

2008 年 1 月 7 日,公司董事长郑建国先生授权公司施礼勇先生签订相关合同。合同标的为赤道几内亚共和国恩圭——蒙戈莫拓宽公路工程,工程价款折合人民币 6.69 亿元,工期 24 个月。截止 2008 年底,该项目已完成工程量的 12%。

2008 年 5 月 24 日,公司董事长郑建国先生授权公司万东胜先生签订相关合同,合同标的为肯尼亚内罗毕长城公寓工程,合同金额折合人民币 9223 万元,工期 365 天。截止 2008 年底,该项目已完成工程量的 15%左右。

2008 年 11 月 14 日,公司董事长郑建国先生授权公司万东胜先生签订相关合同,合同标的为肯尼亚内罗毕——迪卡路(A2)城市干道连接线,改善和扩建项目一标段工程,合同金额折合人民币 7.46 亿元,工期 30 个月。该项目已开工。

重大担保及其履行情况

本报告期内有关担保事项详见“会计报表附注”。

委托理财事项

报告期内公司无新的委托理财事项。

7. 公司或持股 5%以上股东在报告期内承诺事项。

(1) 原非流通股股东在股权分置改革过程中作出的承诺事项及履行情况

股 东 名 称	承 诺 事 项	承诺履行情况
福建建工集团总公司	采取以资抵债和现金方式清偿对本公司的非经营性资金占用,最晚于 2006 年 12 月 31 日前清偿完毕。	遵守承诺
福建建工集团总公司	(1) 持有的本公司股份自其获得上市流通权之日即 2006 年 10 月 13 日起 36 个月内不上市流通 (2) 在实施本次股权分置改革方案后,将向本公司 2006 年至 2008 年年度股东大会提出满足以下条件的利润分配方案,并保证在股东大会表决时对该议案投赞成票:以现金红利形式分配的利润比例不低于公司该年度实现的经审计的合并报表净利润(非累计未分配利润)的 30%。 (3) 在本次股权分置改革完成后,在遵循国家本着法律、法规规定的前提下,支持在董事会拟定的包括公司管理层、核心技术骨干、核心业务骨干等人员在内的股权激励对象范围内实施股权激励计划。具体的股权激励方案将在本次股权分置改革完成后由公司董事会拟定,并在履行相关批准程序和信息披露义务后实施。	遵守承诺
福建省煤炭工业(集团)有限责任公司	同上	遵守承诺

(2) 除上款承诺外,报告期内或持续到报告期内,公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

8. 根据 2008 年 6 月 12 日股东大会决议,续聘福建华兴会计师事务所有限公司为本公司审计中介机构,应支付 2008 年度财务审计费用为 60 万元,差旅费用由本公司

支付。至报告期止，该会计师事务所已为公司提供审计服务的连续年限为 12 年。福建华兴会计师事务所有限公司已按有关规定的要求进行了签字注册会计师的轮换。

9．履行社会责任的情况

详见公司同日在巨潮资讯网披露的《中国武夷实业股份有限公司 2008 年度社会责任报告书》。

10．报告期内，公司、公司董事会及董事没有受中国证监会稽查、行政处罚、通报批评和深圳交易所公开谴责的情形。

11．报告期接待调研、沟通、采访等活动情况

报告期内，公司严格按照《公司信息披露事务管理内部控制制度》的相关规定，未发生私下、提前或有选择地向特定对象单独透露公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。公司指定专人负责投资者关系，并安排做好投资者来访接待工作。报告期内，公司在不违反中国证监会、深圳交易所和公司信息披露制度等规定的前提下，客观、真实、准确地向来访投资者介绍公司经营情况，具体情况如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2008.4.17	公司股证部	实地调研	德邦证券——吴剑雄先生	了解公司业务经营情况，未提供资料
2008.6.19	公司股证部	实地调研	首创证券——萧伟先生 郭莹女士	了解公司业务经营情况，未提供资料

十、财务会计报告

1．审计报告

福建华兴会计师事务所有限公司注册会计师童益恭、肖军对公司 2008 年度的财务报告出具了无保留的审计报告[闽华兴所〔2009〕审字 D-095 号]（审计报告附后）

2．会计报表（附后）

3．会计报表附注（附后）

十一、备查文件

- 1．载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
- 2．载有会计师事务所盖章，注册会计师签字并盖章的审计报告原件。
- 3．报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

审 计 报 告

闽华兴所(2009)审字 D-095 号

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 2008 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2008 年度的利润表及合并利润表、股东权益变动表及合并股东权益变动表和现金流量表及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的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：童益恭

中国注册会计师：肖军

中国福州市

报告日期：2009 年 4 月 22 日

合并资产负债表（一）

2008 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并）

会合 01 表

单位：元

资 产	注释	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(十)1	382,622,271.68	409,915,591.31
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(十)2		69,000.00
应收票据			
应收账款	(十)3	219,555,342.58	340,428,835.85
预付款项	(十)4	422,147,758.53	224,204,593.22
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			7,470.41
应收股利	(十)5	46,213.03	48,842.44
其他应收款	(十)6	203,415,000.76	262,001,208.61
买入返售金融资产			
存货	(十)7	2,324,423,045.59	1,956,357,291.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,552,209,632.17	3,193,032,832.84
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(十)8	94,135,259.22	183,231,448.49
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十)9	247,605,726.13	257,422,242.56
投资性房地产	(十)10	112,342,790.28	121,975,668.74
固定资产	(十)11	112,134,347.25	100,202,821.53
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十)12	453,468,082.95	380,725,859.64
开发支出			
商誉	(十)13	764,462.86	1,539,757.47
长期待摊费用	(十)14	12,307,646.28	11,393,865.07
递延所得税资产	(十)15	8,833,904.47	7,194,520.72
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,041,592,219.44	1,063,686,184.22
资产总计		4,593,801,851.61	4,256,719,017.06

法 定
代表人：

主管会计工作
的公司负责人：

会计机构
负 责 人：

合并资产负债表（二）

2008 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并）

会合 01 表
单位：元

负债股东权益	注释	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	(十)18	915,549,088.93	1,140,518,478.46
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	(十)19	6,035,694.00	20,000,000.00
应付账款	(十)20	639,817,465.03	451,498,356.17
预收账款	(十)21	421,881,415.57	240,843,468.81
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十)22	13,326,279.07	8,317,117.70
应交税费	(十)23	178,072,450.41	249,306,285.30
应付利息		152,444.44	287,395.64
应付股利	(十)24	1,658,383.68	1,417,883.68
其他应付款	(十)25	281,773,049.67	383,934,752.27
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(十)26	323,000,000.00	130,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,781,266,270.80	2,626,123,738.03
非流动负债：			
长期借款	(十)27	595,191,506.34	420,686,756.10
应付债券			
长期应付款	(十)28	362,275.48	362,275.48
专项应付款			
预计负债	(十)29	7,414,134.34	
递延所得税负债	(十)15	18,633,979.60	41,288,153.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		621,601,895.76	462,337,185.55
负债合计		3,402,868,166.56	3,088,460,923.58
股东权益：			
股本	(十)30	389,452,440.00	389,452,440.00
资本公积	(十)31	521,859,460.41	585,327,291.99
减：库存股			
盈余公积	(十)32	1,301,611.45	1,301,611.45
一般风险准备			
未分配利润	(十)33	36,194,402.51	21,508,682.52
外币报表折算差额		-2,734,317.16	1,748,160.12
归属于母公司股东权益合计		946,073,597.21	999,338,186.08
少数股东权益	(十)34	244,860,087.84	168,919,907.40
股东权益合计		1,190,933,685.05	1,168,258,093.48
负债和股东权益总计		4,593,801,851.61	4,256,719,017.06

法定
代表人：

主管会计工作
的公司负责人：

会计机构
负责人：

合并利润表

2008 年 1 ~ 12 月

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并）

会合 02 表

单位：元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入	(十)35	1,610,447,860.17	2,049,911,046.52
其中：营业收入		1,610,447,860.17	2,049,911,046.52
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,491,260,199.14	1,915,971,225.12
其中：营业成本	(十)35	1,226,478,381.90	1,516,689,424.39
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(十)36	48,814,236.29	132,758,151.16
销售费用	(十)37	35,502,206.61	37,881,885.93
管理费用	(十)38	84,452,814.01	82,565,709.27
财务费用	(十)39	78,025,381.40	84,501,008.73
资产减值损失	(十)40	17,987,178.93	61,575,045.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(十)41	20,944,665.28	55,889,454.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,581,914.57	5,951,745.05
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		140,132,326.31	189,829,275.83
加：营业外收入	(十)42	3,346,920.19	6,178,003.94
减：营业外支出	(十)43	3,570,192.35	3,161,898.78
其中：非流动资产处置损失		188,711.33	495,464.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		139,909,054.15	192,845,380.99
减：所得税费用	(十)44	75,580,108.56	99,161,913.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		64,328,945.59	93,683,467.22
归属于母公司所有者的净利润		36,105,604.17	69,777,172.31
少数股东损益		28,223,341.42	23,906,294.91
六、每股收益			
（一）基本每股收益		0.093	0.18
（二）稀释每股收益		0.093	0.18

法 定
代表人：

主管会计工作
的公司负责人：

会计机构
负 责 人：

合并现金流量表

2008 年 1 ~ 12 月

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并）

会合 03 表
单位：元

项 目	注释	本年金额	上年金额
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		1,645,761,768.75	1,823,754,354.57
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		14,247,642.01	15,007,499.44
收到的其他与经营活动有关的现金	(十)45	153,655,821.82	284,451,103.35
经营活动现金流入小计		1,813,665,232.58	2,123,212,957.36
购买商品、接受劳务支付的现金		1,193,127,949.00	1,416,413,952.25
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		81,797,348.62	47,717,743.47
支付的各项税费		215,700,607.95	137,656,975.42
支付的其他与经营活动有关的现金	(十)46	274,648,897.43	240,211,529.11
经营活动现金流出小计		1,765,274,803.00	1,842,000,200.25
经营活动产生的现金流量净额		48,390,429.58	281,212,757.11

法 定
代表人：

主管会计工作
的公司负责人：

会计机构
负 责 人：

续表

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,471,307.17	65,560,609.07
取得投资收益收到的现金		14,348,269.29	82,057,076.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		56,185.99	13,280,687.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金	(十)47	393.39	20,861,975.59
投资活动现金流入小计		18,876,155.84	181,760,348.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		128,205,377.81	387,853,668.46
投资支付的现金			39,413,773.90
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金	(十)48		23,973,884.84
投资活动现金流出小计		128,205,377.81	451,241,327.20
投资活动产生的现金流量净额		-109,329,221.97	-269,480,978.25
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		50,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		50,000,000.00	
取得借款收到的现金		1,531,984,221.90	1,383,928,779.23
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,581,984,221.90	1,383,928,779.23
偿还债务支付的现金		1,389,448,861.19	1,224,971,249.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		138,517,027.47	138,396,922.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		164,500.00	13,830,000.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	(十)49	17,998,975.80	20,263,016.33
筹资活动现金流出小计		1,545,964,864.46	1,383,631,188.16
筹资活动产生的现金流量净额		36,019,357.44	297,591.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,373,884.68	-3,239,662.56
五、现金及现金等价物净增加额		-27,293,319.63	8,789,707.37
加：期初现金及现金等价物余额		409,915,591.31	401,125,883.94
六、期末现金及现金等价物余额		382,622,271.68	409,915,591.31

法定

代表人：

主管会计工作

的公司负责人：

会计机构

负责人：

股东权益变动表（续表）

2008 年 1 ~ 12 月

会企 04 表

单位：人民币元

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并）

项 目	归 属 于 母 公 司 股 东 权 益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	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	585,327,291.99		1,301,611.45		21,508,682.52	1,748,160.12	168,919,907.40	1,168,258,093.48
加：会计政策变更									
其他追溯调整事项									
二、本年初余额	389,452,440.00	585,327,291.99		1,301,611.45		21,508,682.52	1,748,160.12	168,919,907.40	1,168,258,093.48
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-63,467,831.58				14,685,719.99	-4,482,477.28	75,940,180.44	22,675,591.57
（一）净利润						36,105,604.17		28,223,341.42	64,328,945.59
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-63,467,831.58					-4,482,477.28	-2,283,160.98	-70,233,469.84
1．可供出售金融资产公允价值变动净额		-84,623,775.44							-84,623,775.44
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响		21,155,943.86							21,155,943.86
4．其他							-4,482,477.28	-2,283,160.98	-6,765,638.26
上述（一）和（二）小计		-63,467,831.58				36,105,604.17	-4,482,477.28	25,940,180.44	-5,904,524.25
（三）所有者投入和减少资本								50,000,000.00	50,000,000.00
1.所有者投入资本								50,000,000.00	50,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配						-21,419,884.18			-21,419,884.18
1．提取盈余公积									
2．对所有者（或股东）的分配						-21,419,884.18			-21,419,884.18
3．其他									
（五）所有者权益内部结转									
1．资本公积转增资本（或股本）									
2．盈余公积转增资本（或股本）									
3．盈余公积弥补亏损									
4．其他									
四、本年年末余额	389,452,440.00	521,859,460.41		1,301,611.45		36,194,402.51	-2,734,317.16	244,860,087.84	1,190,933,685.05

法定
代表人：

主管会计工作
的公司负责人：

会计机构
负责人：

股东权益变动表

2007 年 1~12 月

会企 04 表

单位：人民币元

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（合并）

项 目	归 属 于 母 公 司 股 东 权 益							少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减:库 存股	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	507,386,990.69		41,118,197.57		31,815,033.29	15,875,901.55	173,232,601.14	1,158,881,164.24
加：会计政策变更		21,095,123.11		-41,118,197.57		-34,309,860.54		-2,573,672.54	-56,906,607.54
其他追溯调整事项						-32,788,477.89		-13,853,968.03	-46,642,445.92
二、本年年初余额	389,452,440.00	528,482,113.80		0.00		-35,283,305.14	15,875,901.55	156,804,960.57	1,055,332,110.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		56,845,178.19		1,301,611.45		56,791,987.66	-14,127,741.43	12,114,946.83	112,925,982.70
（一）净利润						69,777,172.31		23,906,294.91	93,683,467.22
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		56,845,178.19					-14,127,741.43	1,708,651.92	44,426,088.68
1．可供出售金融资产公允价值变动净额		72,457,512.59							72,457,512.59
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-15,595,557.48							-15,595,557.48
4．其他		-16,776.92					-14,127,741.43	1,708,651.92	-12,435,866.43
上述（一）和（二）小计		56,845,178.19				69,777,172.31	-14,127,741.43	25,614,946.83	138,109,555.90
（三）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配				1,301,611.45		-12,985,184.65		-13,500,000.00	-25,183,573.20
1．提取盈余公积				1,301,611.45		-1,301,611.45			
2．对所有者（或股东）的分配						-11,683,573.20		-13,500,000.00	-25,183,573.20
3．其他									
（五）所有者权益内部结转									
1．资本公积转增资本（或股本）									
2．盈余公积转增资本（或股本）									
3．盈余公积弥补亏损									
4．其他									
四、本年年末余额	389,452,440.00	585,327,291.99		1,301,611.45		21,508,682.52	1,748,160.12	168,919,907.40	1,168,258,093.48

法 定
代表人：

主管会计工作
的公司负责人：

会计机构
负 责 人：

资产负债表（一）

2008 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司）

会合 01 表

单位：元

资 产	注释	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		211,886,085.39	126,971,613.19
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(十一)1	70,378,157.71	48,929,011.48
预付款项		74,582,976.69	43,520,313.70
应收利息			
应收股利		1,882.83	3,127,382.83
其他应收款	(十一)2	118,116,640.44	154,524,345.88
应收内部单位款		470,504,497.10	437,243,668.38
存货		74,835,198.45	51,234,973.49
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,020,305,438.61	865,551,308.95
非流动资产：			
可供出售金融资产		94,135,259.22	183,231,448.49
持有至到期投资			
长期应收款		552,581,352.51	552,581,352.51
长期股权投资	(十一)3	611,786,252.24	585,702,239.48
投资性房地产		80,253,089.09	78,592,295.55
固定资产		93,259,245.47	78,225,663.28
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		11,305,663.37	11,099,718.09
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,443,320,861.90	1,489,432,717.40
资产总计		2,463,626,300.51	2,354,984,026.35

法 定
代表人：

主管会计工作
的公司负责人：

会计机构
负 责 人：

资产负债表（二）

2008 年 12 月 31 日

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司）

会合 01 表
单位：元

负债和股东权益	注释	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		746,549,088.93	938,931,678.46
交易性金融负债			
应付票据		6,035,694.00	
应付账款		75,640,097.18	69,107,947.53
预收账款		284,780,100.97	74,766,704.13
应付职工薪酬		7,514,215.67	6,206,162.38
应交税费		559,342.31	-7,942,305.76
应付内部单位款		22,556,595.69	28,441,875.47
应付利息			156,666.66
应付股利			
其他应付款		97,548,346.93	123,144,627.72
一年内到期的非流动负债		100,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,341,183,481.68	1,232,813,356.59
非流动负债：			
长期借款		249,200,000.00	100,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		4,829,748.88	25,985,692.74
其他非流动负债			
非流动负债合计		254,029,748.88	125,985,692.74
负债合计		1,595,213,230.56	1,358,799,049.33
股东权益：			
股本		389,452,440.00	389,452,440.00
资本公积		519,300,089.66	583,190,899.03
减：库存股			
盈余公积		1,301,611.45	1,301,611.45
未分配利润		-40,689,454.16	22,902,228.77
外币报表折算差额		-951,617.00	-662,202.23
股东权益合计		868,413,069.95	996,184,977.02
负债和股东权益总计		2,463,626,300.51	2,354,984,026.35

法定
代表人：

主管会计工作
的公司负责人：

会计机构
负责人：

利 润 表

2008 年 1 ~ 12 月

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司）

会合 02 表
单位：元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、营业收入	(十一)5	643,218,814.21	552,889,202.94
减：营业成本	(十一)5	597,553,718.08	506,782,386.64
营业税金及附加		14,505,270.27	9,104,227.18
销售费用		1,194,361.43	46,341.40
管理费用		19,230,509.75	25,800,580.98
财务费用		62,841,621.51	39,530,116.64
资产减值损失		2,298,774.89	48,968,343.46
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(十一)4	24,121,223.97	94,890,706.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-943,009.45	-1,401,958.18
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-30,284,217.75	17,547,912.80
加：营业外收入		2,389,502.48	5,344,198.86
减：营业外支出		238,839.77	1,448,970.67
其中：非流动资产处置损失			171,260.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-28,133,555.04	21,443,140.99
减：所得税费用		14,038,243.71	8,427,026.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-42,171,798.75	13,016,114.54
五、每股收益			
（一）基本每股收益		-0.11	0.03
（二）稀释每股收益		-0.11	0.03

法 定

主管会计工作

会计机构

代表人：

的公司负责人：

负 责 人：

股东权益变动表（续表）

2008 年 1 ~ 12 月

会企 04 表

单位：人民币元

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司）

项 目	归 属 于 母 公 司 股 东 权 益							股东权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	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	583,190,899.03		1,301,611.45		22,902,228.77	-662,202.23	996,184,977.02
加：会计政策变更								
其他追溯调整事项								
二、本年初余额	389,452,440.00	583,190,899.03		1,301,611.45		22,902,228.77	-662,202.23	996,184,977.02
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-63,890,809.37				-63,591,682.93	-289,414.77	-127,771,907.07
（一）净利润						-42,171,798.75		-42,171,798.75
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-63,890,809.37					-289,414.77	-64,180,224.14
1．可供出售金融资产公允价值变动净额		-84,623,775.44						-84,623,775.44
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响		21,155,943.86						21,155,943.86
4．其他		-422,977.79					-289,414.77	-712,392.56
上述（一）和（二）小计		-63,890,809.37				-42,171,798.75	-289,414.77	-106,352,022.89
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配						-21,419,884.18		-21,419,884.18
1．提取盈余公积								
2．对所有者（或股东）的分配						-21,419,884.18		-21,419,884.18
3．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本年年末余额	389,452,440.00	519,300,089.66		1,301,611.45		-40,689,454.16	-951,617.00	868,413,069.95

法定代表人：

主管会计工作
的公司负责人：

会计机构
负责人：

股东权益变动表

2007 年 1 ~ 12 月

会企 04 表

单位：人民币元

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司）

项 目	归 属 于 母 公 司 股 东 权 益							股东权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	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	507,394,824.27		41,118,197.57		30,118,975.04	-299,504.46	967,784,932.42
加：会计政策变更		18,934,119.65		-41,118,197.57		-7,247,676.16		-29,431,754.08
其他追溯调整事项								
二、本年年年初余额	389,452,440.00	526,328,943.92				22,871,298.88	-299,504.46	938,353,178.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		56,861,955.11		1,301,611.45		30,929.89	-362,697.77	57,831,798.68
（一）净利润						13,016,114.54		13,016,114.54
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		56,861,955.11					-362,697.77	56,499,257.34
1．可供出售金融资产公允价值变动净额		72,457,512.59						72,457,512.59
2．权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3．与计入所有者权益项目相关的所得税影响		-15,595,557.48						-15,595,557.48
4．其他							-362,697.77	-362,697.77
上述（一）和（二）小计		56,861,955.11				13,016,114.54	-362,697.77	69,515,371.88
（三）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（四）利润分配				1,301,611.45		-12,985,184.65		-11,683,573.20
1．提取盈余公积				1,301,611.45		-1,301,611.45		
2．对所有者（或股东）的分配						-11,683,573.20		-11,683,573.20
3．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
3．盈余公积弥补亏损								
4．其他								
四、本年年末余额	389,452,440.00	583,190,899.03		1,301,611.45		22,902,228.77	-662,202.23	996,184,977.02

法定代表人：

主管会计工作
的公司负责人：

会计机构
负责人：

现金流量表

2008 年 1 ~ 12 月

编制单位：中国武夷实业股份有限公司（母公司）

会合 03 表
单位：元

项 目	注释	本年金额	上年金额
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		582,116,357.45	529,085,212.68
收到的税费返还		10,323,749.75	13,282,929.06
收到的其他与经营活动有关的现金		192,849,880.46	444,020,846.92
经营活动现金流入小计		785,289,987.66	986,388,988.66
购买商品、接受劳务支付的现金		320,877,723.32	476,076,085.82
支付给职工以及为职工支付的现金		37,969,299.17	14,116,958.01
支付的各项税费		26,587,188.31	13,746,625.43
支付的其他与经营活动有关的现金		205,061,791.94	447,738,838.12
经营活动现金流出小计		590,496,002.74	951,678,507.38
经营活动产生的现金流量净额		194,793,984.92	34,710,481.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,471,307.17	34,023,068.56
取得投资收益收到的现金		30,250,840.08	97,105,744.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,116.00	12,614,395.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金		393.39	5,652.37
投资活动现金流入小计		34,735,656.64	143,748,861.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		59,599,058.93	102,186,331.97
投资支付的现金		34,510,000.00	53,689,476.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		94,109,058.93	155,875,808.57
投资活动产生的现金流量净额		-59,373,402.29	-12,126,947.48
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,046,125,421.90	1,019,928,779.23
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,046,125,421.90	1,019,928,779.23
偿还债务支付的现金		981,780,074.10	922,352,351.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		95,812,485.98	77,575,786.10
支付的其他与筹资活动有关的现金		17,595,696.49	20,227,816.33
筹资活动现金流出小计		1,095,188,256.57	1,020,155,954.09
筹资活动产生的现金流量净额		-49,062,834.67	-227,174.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,443,275.76	-261,961.79
五、现金及现金等价物净增加额		84,914,472.20	22,094,397.15
加：期初现金及现金等价物余额		126,971,613.19	104,877,216.04
六、期末现金及现金等价物余额		211,886,085.39	126,971,613.19

法 定

代表人：

主管会计工作

的公司负责人：

会计机构

负 责 人：

财务报表附注

（一） 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煤炭工业（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：福建省福州市北大路 240 号，总部地址：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。1994～2007 连续十四年被评为全球最大的 225 家国际承包商之一，并六次荣获“国际知名承包商”奖牌。2005-2007 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。

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。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司基于下述编制基础编制的 2008 年度的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等财务信息。

（三）财务报表的编制基础

本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。

（四）主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计年度：自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2. 记账本位币：以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和会计计量属性：

以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告，采用借贷记账法记账，在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对于部分金融工具及非同一控制下企业合并中被合并公司的资产和负债采用公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

4. 现金等价物的确定标准：

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短（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。

5. 外币折算：

对年度内发生的外币交易，在初始确认时，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心公布的中间价）折算为记账本位币金额，在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

（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时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。与符合资本化条件的资产有关的外币借款产生的汇兑损益，予以资本化。

（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。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或所有者权益。

6. 金融工具的确认和计量：

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产包括交易性金融资产、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、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产等。金融负债包括交易性金融负债、指定以公允价值计量且变动计入当期的金融负债、其他金融负债。

（2）金融工具初始确认和后续计量

A、交易性金融资产、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以及交易性金融负债、指定以公允价值计量且变动计入当期的金融负债：

按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关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发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入当期损益。资产负债表日，将其公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

B、持有至到期投资：

按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入当期损益。

C、贷款和应收款项：

按合同价款作为初始入账金额。持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产：

按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息及可供出售权益工具投资的现金股利，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，公允价值变动形成的利得或损失计入资本公积（其他资本公积）。在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

E、其他金融负债：

按公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，按摊余成本进行后续计量。终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则 - 或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则 - 收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（3）主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产(确认新资产/负债)
既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	放弃了对该金融资产控制	
	未放弃对该金融资产控制	按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关资产和负债及任何保留权益
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		继续确认该金融资产,并将收益确认为负债

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

A、金融资产整体转移满足终止确认条件的,应当将下列两项金额的差额计入当期损益:所转移金融资产的账面价值;因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

B、金融资产部分转移满足终止确认条件的,应当将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:终止确认部分的账面价值;终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认所转移的金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

(5) 金融资产减值的处理

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,在资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明金融资产发生减值的,计提减值准备。对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不应当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。

A、持有至到期投资

资产负债表日,对于持有至到期投资进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提减值准备。对于单项金额非重大的持有至到期投资以及经单独测试后未减值的单项重大的持有至到期投资,按类似信用风险特征划分为若干组合,再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失,计提减值准备。

计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失予以转回，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。

B、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

坏账的确认标准：

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

因债务人逾期三年未履行偿债义务，并且有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大的应收款项。

坏账损失的核算方法

采用备抵法计提坏账准备（不含合并财务报表范围内的各单位之间的内部往来）。

资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项（应收账款为 200 万元以上，其他应收款为 100 万元以上），单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对单项测试未减值的应收款项，汇同单项金额不重大的应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。具体为：

对于有明显特征表明款项难以收回的组合，按估计的损失率确定减值损失。

对于有确凿证据表明款项可以收回的组合，不确定减值损失。确凿证据主要为：

A、本公司已于下一年初收到款项。

B、本公司已取得对方提供的足额抵押资产。

C、因工程未决算而由本公司预借给施工方的工程款，该预借款明显低于施工方已完成的工程量。

D、相关合同已明示损失风险由他方承担的应收款项，且本公司已取得相应的备抵资产。

其他单项金额不重大的组合，以账龄为标准计提坏账准备。

本公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	1%
1 - 2 年	5%
2 - 3 年	10%
3 - 4 年	25%
4 - 5 年	50%
5 年以上	100%

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

C、可供出售金融资产

资产负债表日，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，计入当期减值损失。

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。

7. 存货核算方法：

(1) 存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，存货分类按经营业务不同来分类，属于工程承包、商业贸易、劳务技术服务和其他业务的存货分为原材料、周转材料、工程施工、库存商品、低值易耗品；属于房地产开发业务的存货分为原材料、周转材料、开发成本、开发产品、低值易耗品等。

(2) 存货的计量：存货按取得时的实际成本入账，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当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。

存货发出时对大宗存货采用个别计价法，其他存货采用加权平均法。低值易耗品采用一次性摊销法核算。

对于持有待售，按照能售则售、能租则租的态度暂时用于出租的房地产，公司的最终目的通常为出售上述房地产，将其认定为存货，并参照固定资产折旧方法对其进行合理摊销。本公司在香港部分房产的土地使用年限为 999 年，因这些房屋成本包含无法合理分配以单独计价的土地使用权，经测算，本公司确定其综合摊销年限为 70 年。除此之外，其他房地产的摊销年限为 25 - 35 年。

存货采用永续盘存制。

开发用土地的核算方法：开发用土地在取得时，按实际成本计入“无形资产”，土地投入开发建设时从“无形资产”转入“开发成本”。

公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品销售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

(2) 存货跌价准备：

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计价，存货可变现净值低于账面成

本的，按差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法：

A、存货可变现净值的确定依据：为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然应当按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

B、存货跌价准备的计提方法：按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

8. 长期股权投资核算方法：

（1）初始计量：

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、在同一控制下合并形成的长期股权投资：

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成本。长期股权投资成本与支付现金、转让非现金资产以及承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。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。

b、在非同一控制下合并形成的长期股权投资：

在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。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部分，计入合并当期损益。

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：

a、以支付现金取得的长期股权投资，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，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

b、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。

c、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，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量，其长期股权投资成本以换出资产的公允价值计量；如果该交换不具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值不能可靠计量，则长期股权投资成本以换出资产的账面价值计量。

e、通过债务重组取得的长期股权投资，将放弃债权而享有的股份的公允价值确认为对债务人的投资，重组债权的账面余额与长期股权投资的公允价值之间的差额，记入当期损益；债权人已计提坏账准备的，先将该差额冲减减值准备，不足冲减的部分，记入当期损益。

f、企业进行公司制改造，对资产、负债的帐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：

本公司能对被投资单位实施控制的长期股权投资；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。本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

A、成本法：

长期股权投资按照初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

对被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回。

因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，改按权益法核算，并以成本法下长期股权投资的账面价值或按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的投资账面价值作为按照权益法核算的初始投资成本。

B、权益法：

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被购买方可辨认净资产公允价值份额的，不调整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小于投资时应享有被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

长期股权投资按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值；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分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司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

辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本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，并据以确认投资收益。

本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，本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，在其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。

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

因减少投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响的，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，改按成本法核算，并以权益法下长期股权投资的账面价值作为按照成本法核算的初始投资成本。

（3）长期股权投资的处置：

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应的比例转入当期损益。

9. 投资性房地产的核算方法：

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。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。

投资性房地产按照成本模式进行计量，并按照与本会计政策对固定资产及折旧和无形资产的规定，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。出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损时，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。

资产负债表日，对投资性房地产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生重大变更则作为会计估计变更处理。

10. 固定资产的核算方法：

（1）固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：

- A、为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- B、使用寿命超过一个会计年度。

(2) 本公司将固定资产分类为房屋建筑物、运输设备、生产及施工设备及其他设备。

(3) 固定资产在取得时按实际成本计价。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。

(4) 固定资产采用平均年限法计提折旧。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面价值，即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

(5) 考虑到固定资产的实际损耗情况，从 2008 年 1 月 1 日起，对肯尼亚工程项目使用的固定资产，改按年数总和法计提折旧，折旧年限按类别分别为生产及施工设备 4 - 6 年、运输设备 3 - 4 年、其他 3 年。而变更前采用平均年限法。参见本附注(七) 2 点。

(6) 基于预计弃置费用因素的影响，本公司将固定资产的残值率确定为 4%，年分类折旧率如下：

固定资产类别	估计残值率	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	4%	25—35	3.84—1.37
运输设备	4%	4—10	16—9.60
生产及施工设备	4%	5—14	9.60—6.86
其他	4%	3—8	19.20—12

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生重大变更则作为会计估计变更处理。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。

11. 在建工程的核算方法：

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后再作调整。

12. 无形资产的核算方法：

(1) 无形资产按取得时的实际成本计价。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

(2) 使用寿命有限的无形资产，自该无形资产可供使用时起在使用寿命期内平均摊销。

房地产开发用土地在取得时，按实际成本计入无形资产，土地投入开发建设时从无形资产转入存货。房地产开发用土地不进行摊销。

购入房屋建筑物时，如果成本可以在建筑物和土地使用权之间进行分配，则将土地使用权应分摊的金额计入无形资产，建筑物应分摊的金额计入固定资产；如果成本难以在建筑物和土地使用权之间合理分配的，则全部作为固定资产核算。

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生重大变更则作为会计估计变更处理。

(3) 使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，于资产负债表日进行减值测试。

13. 长期待摊费用的核算方法：

长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。如果长期待摊费用不能再使以后各期受益，则将其余额一次计入当期损益。

所有筹建期间所发生的费用如果不能再使以后各期受益，于发生时计入当期费用。

企业以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出作为长期待摊费用，在受益期内平均摊销。

14. 商誉

商誉是指在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。

15. 长期待摊费用

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

16. 资产组的认定

资产组是指企业可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入应当基本上独立于其他资产或者资产组产生的现金流入。

公司以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据作为资产组的认定标准。同时，在认定资产组时，充分考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组一经确定，各个会计期间均保持一致，不得随意变更。

17. 非金融资产减值：

(1) 本公司在资产负债表日对长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等非金融资产进行检查，判断资产是否存在可能发生减值的迹象。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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、企业经营所处的经济、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，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

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。

如果资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

(2) 因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到相关的资产组，难以分摊到相关的资

产组的，分摊到相关的资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

(3) 资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

18. 借款费用：

(1) 借款费用，是指因借款而发生的利息及其他相关成本。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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、借款费用已经发生；

C、为使资产达到预定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。

(3) 为开发房地产或在建工程而借入的资金所发生的利息等借款费用，在完工之前计入开发成本或在建工程。完工之后而发生的利息等借款费用，于发生时计入当期财务费用。资本化金额按照下列规定确定：

A、为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化。

B、为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(4) 借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(5) 如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

19. 维修基金的核算方法：

如房地产开发所在地的政府部门规定，维修基金由业主直接通过银行交到有关房产管理部门，则本公司不核算维修基金。

其他地区的维修基金如由本公司代收代缴到有关房产管理部门，本公司代收时计入“其他应付款”科目，于代缴时冲减其他应付款。

20. 质量保证金的核算方法：

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”科目，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

21. 职工薪酬：

职工薪酬是指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。职工薪酬包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、解除劳动关系给予的补偿金等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系外，根据职工提供服务的受益对象，计入相关费用或资产。

（1）以股份为基础的薪酬

公司授予某些职工权益工具，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。

公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

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。

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。

（2）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。

（3）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。

本公司职工均参加了由当地政府机构设立及管理的职工社会保障体系，包括养老及医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度。除这些职工社会保障之外，公司并无其他重大职工福利承诺。

22. 预计负债：

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：该义务是承担的现时义务（法定义务或推定义务）；该义务的履行很可能导致经济利益流出；该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑相关义务的风险、不确定性和货币时间价值等因素，根据履行现实义务可能导致的经济利益流出作出的最佳估计数确定预计负债的金额。

如果确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，在补偿金额基本确定能收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

23. 收入确认原则：

（1）商品销售：

商品销售收入的实现是以商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，本公司既没有保留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，确认收入的实现。

（2）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。

（3）物业出租：

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认租金收入。

提供免租期的物业出租，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内确认租金收入。

物业出租发生的初始直接费用，是指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，计入当期损益；金额较大的予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

（4）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。

（5）提供劳务：

在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得索取价款的证据时，确认劳务收入，劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按准则规定的条件以完工百分比确认相关劳务收入。按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务的完工进度。提供劳务交易结果不能够可靠估计的，应当分别下列情况处理：

A、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，并按相同金额结转劳务成本。

B、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计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（6）建造合同：

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：

合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

C、合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（7）利息收入和支出：

利息收入和支出按照相关金融资产和金融负债的摊余成本采用实际利率法计算，并计入当期损益。

24. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助在能够满足政府补助所附的条件，且能够收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名

义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

25. 递延所得税资产及递延所得税负债：

(1) 资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由暂时性差异产生的递延所得税资产及递延所得税负债。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产及递延所得税负债不予确认：

A、该项交易不是企业合并；

B、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）。

此外，对于商誉的初始确认不确认递延所得税负债。

(2) 对与子公司、联营企业及合营企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：

A、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B、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。

(3) 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，如果公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不确认递延所得税负债。

(4) 对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

(5) 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。

(6) 资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

(7) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。递延所得税资产和递延所得税负债不折现。

26. 所得税费用：

所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法。所得税费用包括当期所得税和递延所得税。将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

- (1) 企业合并；
- (2) 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

27. 企业合并：

- (1) 同一控制下的企业合并：

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。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。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。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。

- (2) 非同一控制下的企业合并：

购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值加上各项直接相关费用为合并成本。购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买方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。购买方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时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

28. 合并财务报表的编制方法：

- (1) 合并范围的确定原则：

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。

- (2) 合并财务报表所采用的会计方法：

合并财务报表系根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，在母公司统一子公司采用的会计政策后，以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础。

取得或失去对子公司控制权的日期为购买日和处置日。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期非同一控制下企业合并增加的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

母公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易于合并时抵销。子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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，如果公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且有能力予以弥补的，冲减少数股东权益，否则冲减归属于本公司母公司股东权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了本公司母公司股东权益承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于本公司母公司的股东权益。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东收益”项目列示。

（3）不同合并方式的会计处理

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。

A、同一控制下的企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司编制合并日的合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。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。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。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。

B、非同一控制下的企业合并

公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。公司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。对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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；其次在经复核后，合并成本仍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，其差额计

入当期损益。

(4) 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。

29. 分部报告

(1) 本公司以地区分部和业务分部为报告形式。

地区分部，是指企业内可区分的、能够在一个特定的经济环境内提供产品或劳务的组成部分。该组成部分承担了不同于在其他经济环境内提供产品或劳务的组成部分的风险和报酬。

业务分部，是指本公司内可区分的、能够提供单项或一组相关产品或劳务的组成部分。该组成部分承担了不同于其他组成部分的风险和报酬。

(2) 业务分部或地区分部的大部分收入是对外交易收入，且满足下列条件之一的，将其确定为报告分部：

A、该分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上；

B、该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10% 或者以上；

C、该分部的分部资产占所有分部资产合计额的 10% 或者以上。

本公司根据风险和报酬的不同确定主要报告形式和次要报告形式披露分部信息。

(五) 重要会计政策的确定依据和会计估计中所采用的关键假设和不确定因素

由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

本公司基于稳健性原则进行会计核算，尽可能减少这些判断、估计和假设对各期

财务报表的影响。

1. 投资性房地产及固定资产预计可使用年限和预计残值

本公司就投资性房地产及固定资产所确定的可使用年限和残值是根据对类似性质及功能的投资性房地产及固定资产的实际可使用年限和残值的历史经验为基础，可能因技术进步等不可控因素而发生重大改变。当固定资产预计可使用年限和残值少于先前估计，本公司将根据实际情况重新会计估计。

2. 递延所得税资产(负债)的确认

基于本公司的历史经验，国内税务部门对坏账损失核销审批所需的材料十分严格，在多数情况下，坏账损失难以通过税务部门的核销审批。因此，本公司仅对可能转回或抵税的坏账准备项目涉及的递延所得税资产进行确认。

受香港税务条例所限，本公司所属的香港子公司来源于香港境外的收益和支出不缴纳税收和不能抵扣税收，因此本公司不对香港子公司持有的相关资产所产生的存货跌价准备、固定资产减值准备及长期投资减值准备涉及的递延所得税资产进行确认。

本公司所属的部分子公司存在以前年度未弥补亏损，当本公司无法合理预期此类子公司在以后年度是否能够盈利及盈利金额时，本公司不予以确认递延所得税资产。

3. 建造合同

合同的收入均按完工百分比法确认，如发生预计损失，即计入当期损失。本公司管理层根据建造合同的预算和其他相关工程资料，估计建造工程的收入和成本。由于建造合同具有长期性和易变化性，在合同执行过程中，本公司会根据实际情况对收入及成本的估计进行复核及修订，并全部计入修订当期的损益。

4. 坏账准备

本公司根据应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备。当存在迹象表明应收款项无法收回时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变的期间的应收款项账面价值。

5. 其他资产减值准备

本公司根据相关资产的可收回金额为判断基础确认资产减值准备，需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，除准则规定不予转回的差异外，该差异将会影响估计改变的期间的相关资产账面价值。

6. 税项

本公司根据国家的税收法规对经营中产生的各项税费进行计提缴纳，但部分税费的计缴存在不确定性，可能与以后的税收清算存在差异，当差异发生时，本公司会根据实际情况将差异计入当期损益。

7. 房地产开发成本

本公司通常依据工程决算金额确认开发成本，但部分工程决算可能花费较长时间，本公司需要按照开发项目的预算成本、工程签证及材料人工价格调整等因素进行判断

和预计。如此类工程的决算成本和预计成本存在差异，当差异发生时，本公司会根据实际情况将差异计入当期损益。

（六）金融工具管理风险和政策

本公司的主要金融工具包括应收账款、其他应收款、可供出售的金融资产、应付账款、其他应付款、短期借款及长期借款。涉及该等金融工具的风险及如何减少该等风险的政策如下文所述。

1. 外汇风险

本公司的记账本位币为人民币，大部分交易以人民币结算。然而，本公司的境外业务（主要在香港、肯尼亚和赤道几内亚）大部分以外币结算，人民币及结算外币存在自由兑换的限制和汇率波动风险。本公司十分重视该等汇率风险，在实际操作中对于合同支付款项尽可能采用预期贬值的货币做为结算货币，对于合同应收款项尽可能采用预期升值的货币做为结算货币。同时本公司正在调研套期保值的可行性，以更好地规避长期合同可能产生的汇率风险。

2. 境外合同风险

境外建造合同占本公司的业务比重越来越大，合同所在地的政治环境和经济环境可能对本公司产生影响。对于此等风险，本公司长期以来就十分关注，并具备了丰富的境外施工经验和技术、管理、外事人才，本公司及前身从事境外工程承包业务逾 30 年，正如前文所述，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，1994～2007 连续十四年被评为全球最大的 225 家国际承包商之一，并六次荣获“国际知名承包商”奖牌。

3. 价格风险

由于本公司的投资包括分类为须按公允价值列示的可供出售金融资产，因此本公司须承担权益证券的价格风险。本公司对此采取的目标是在风险可控的前提下保证全体股东的利益最大化。

4. 流动资金风险

由于本公司主要从事资本密集型业务，故本公司应确保维持足够现金及信贷融资以满足自身的流动资金所需。本公司通过经营业务产生的资金及银行借款来筹措营运资金。本公司日常十分重视资金管理，近年来更加强调资金的集中管理和统筹使用原则，以确保资金的使用效益和全体股东的利益最大化。

（七）会计政策、会计估计变更以及会计差错更正

1. 会计政策变更

本期无会计政策变更。

2. 会计估计变更

考虑到固定资产的实际损耗情况，从 2008 年 1 月 1 日起，本公司对肯尼亚工程项

目使用的固定资产，由平均年限法改按年数总和法计提折旧，折旧年限按类别分别为生产及施工设备 4 - 6 年、运输设备 3 年、其他 3 年。此项会计估计变更采用未来适用法。经测算，本次会计估计变更减少了本公司 2008 年度母公司财务报表及合并财务报表的股东权益人民币 228,774.19 元、净利润人民币 228,774.19 元，增加了 2008 年度母公司财务报表及合并财务报表的累计折旧人民币 5,715,572.19 元。

3. 重要会计差错更正

本期无会计差错更正。

（八）税项

4. 增值税：按应纳增值税收入的 17% 计算销项税额，抵扣进项税款后的余额交纳。

5. 营业税：工程承包按营业额的 3% 交纳，房地产按销售收入的 5% 交纳。

6. 土地增值税：按应纳税收入的 1%—3% 预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，对土地增值税进行汇算清缴，汇算清缴时按房地产销售收入减扣除项目金额后按超率累进税率 30%-60% 计缴。在未达到清算条件时，当所在地土地增值税清算办法明确时，按汇算口径计提土地增值税，否则按预缴率进行计提。

7. 所得税：

境内：福建建工集团总公司厦门公司自 2008 年 1 月 1 日从 15% 的厦门经济特区优惠税率调整为 18% 的过渡优惠税率，其余公司的企业所得税适用税率自 2008 年 1 月 1 日从 33% 调整为 25%，实际税负为 25%。

境外：香港公司所得税税率 17.5%，肯尼亚项目所得税税率 37.5%，赤道几内亚项目所得税税率 35%。

8. 其他税项：按国家有关的具体规定计提缴纳。

（九）控股子公司及合并报表范围

1. 其他方式取得的子公司

单位：万元

子 公 司 名 称	业 务 性 质	注册 资本	本公司年 末对其实际 投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的余 额	注册地	合并 持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	法定 代表	是否 合并
香港武夷开发有限公司	建筑投资开发	HKD1500	HKD1500	USD904	香港	100	100	陈雄	是
香港武夷建筑有限公司	工程承包房产开	HKD2000	HKD2000	HKD35000	香港	100	100	陈雄	是
香港武夷企业有限公司	贸易、投资开发	HKD300	HKD300	HKD12000	香港	100	100	陈雄	是
武夷(加拿大)有限公司(注 1)	建筑、房产开发	USD50	USD50		加拿大	100	100	陈雄	否
福建建工集团总公司厦门公司	工程总承包	560	560		厦门市	100	100	周应暄	是
福建省武夷工程建设公司	工程总承包等	1500	1645		泉州市	100	100	史志强	是
福建省工程建设承包公司	工程总承包等	2557	2557		福州市	100	100	林功宝	是
福建省建筑材料设备公司	建材设备经营	348	348		福州市	100	100	黄朗	是
福建中建工程公司	装修、建筑技术	100	177		福州市	100	100	向其凌	是
福建省工程建设监理公司	工程监理	310	264		福州市	100	100	薛伟	是

福建建兴开发有限公司	房地产开发	800	694		福州市	75	75	张仲平	是
福建武夷对外经济合作有限公	劳务合作	500	500		福州市	100	100	黄朗	是
鸿愉有限公司	地产				香港	100	100	连明顺	是
拓立投资有限公司	地产	HKD1	HKD1		香港	100	100	连明顺	是
长春武夷房地产开发有限公司 (注 2)	房地产开发	1000	510		长春市	51	51	陈魏	否
重庆武夷房地产开发有限公司	房地产开发	8200	7742		重庆市	95	95	赵崇希	是
长春宝成置业有限公司 (注 3)	房地产开发	1000	640		长春市	50	50	刘忠毅	是
上海武夷建设开发有限公司	房地产开发等	1500	1538		上海市	100	100	蒋金川	是
福建武夷房地产有限公司 (注	房地产开发	1700	661		福州市	60	60	张仲平	否
武夷 (福建) 物业管理有限公	物业管理	300	300		福州市	100	100	崔胜平	是
南平武夷房地产开发有限公司	房地产开发	2800	3053		南平市	100	100	于凌学	是
福建建瓯武夷房地产开发公司	房地产开发	12500	5800		建瓯市	60	60	王仁智	是
福建武夷兴涵房地产开发公司	房地产开发	3000	3000		涵江市	100	100	刘晓群	是
漳州武夷房地产开发有限公司	房地产开发	3400	3400		漳州市	100	100	连明顺	是
武夷 (美国) 有限公司 (注 5)	房地产开发	USD224	USD224		美国	100	100	连明顺	否
香港福岛建设有限公司 (注 6)	建筑投资开发	HKD650			香港	60	60	连明顺	否
超鹰工程有限公司	投资开发	HKD1	HKD1		香港	67.5	67.5	连明顺	是
北京武夷华凌建筑材料有限公	工程承包	HKD200	HKD200		北京	100	100	杨乃建	是
丰胜发展有限公司	投资开发	HKD1	HKD1		香港	100	100	连明顺	是
福建省建筑工程房地产开发公	房地产开发	1200	1200		福州市	100	100	刘晓群	是
武夷名士 (诏安) 房地产有限	房地产开发	2800	2800		诏安县	100	100	连明顺	是

注：武夷(加拿大)有限公司已停业 5 年以上，并被当地注销登记，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

本公司持有长春武夷房地产开发有限公司 51%股权，本年被合资方承包经营，故不纳入合并报表范围。

本公司持有长春宝成置业有限公司 50%股权，由本公司承包经营，故纳入合并报表范围。

福建武夷房地产有限公司已停业 5 年以上，并被当地注销登记，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

武夷 (美国) 有限公司已停业 5 年以上，并被当地注销登记，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

香港福岛建设有限公司已停业 5 年以上，并被当地注销登记，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

2. 同一控制下取得的子公司

子 公 司 名 称	业 务 性 质	注册 资本	本公司年末对 其实际投资额 (万元)	注册地	合并持 股比例 (%)	表决权 比例 (%)	法定 代表	是否 合并
南京武宁房地产开发有限公司	房地产开发	USD280	USD238	南京市	85	85	赵崇希	是
福建福煤房地产开发有限公司	房地产开发	12000	14000	福州市	100	100	刘晓群	是

香港武夷(集团)有限公司	投资开发	HKD2500	HKD2500	香港	100	100	陈雄	是
北京武夷房地产开发有限公司	房地产开发	USD500	USD350	北京市	70	70	陈雄	是
华麟投资有限公司	房地产开发	HKD1	HKD1	香港	100	100	连明顺	是
保利武夷(香港)开发建设公司(注)	投资开发	HKD1	HKD1	香港	50	50	陈雄	是
南京武夷房地产开发有限公司	房地产开发	USD300	USD300	南京市	65	65	龙治先	是
福州武夷绿洲房地产有限公司(注)	房地产开发	4000	2000	福州市	50	50	连明顺	是

注：同一控制下取得的子公司均为以前年度从本公司的实质控制人福建建工集团总公司受让的股权。

本公司有权决定保利武夷(香港)开发建设公司和福州武夷绿洲房地产有限公司的财务和经营政策，故将其列入合并报表范围。

3. 非同一控制下取得的子公司

子 公 司 名 称	业 务 性 质	注册 资本	本公司年 末对其实际 投资额 (万元)	注册地	合并 持股 比例 (%)	表决 权比 例 (%)	法定 代表	是 否 合 并
福建百源房地产开发有限公司	房地产开发	2600	1820	福州市	70	70	刘晓群	是
福建省侨乡建设股份有限公司	房地产开发	1000	450	福州市	75	75	王克仁	是
福建华港房地产开发有限公司	房地产开发	1305	761	福州市	58.33	58.33	王克仁	是
扬州武夷房地产开发有限公司(注1)	房地产开发	1000	297	扬州市	29.75	29.75	王克仁	否
福银财务投资有限公司(注2)	投资开发	HKD1000	HKD0.0001	香港	100	100		否

注：本公司的控股子公司福建华港房地产开发有限公司持有扬州武夷房地产开发有限公司 51%股权。因本公司派出董事人数占 40%，未取得扬州公司实质控制权，本年不并表。

福银财务投资有限公司系以前年度从中国银行福建省分行以港币 1 元受让的股权，受让时已无有价值资产，受让至今均未经营。本公司已对其计提了充足的资产减值准备，并于受让时就准备对其进行清盘，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

(十) 合并会计报表主要项目注释：

1. 货币资金

货币资金

项 目	年末账面余额			年初账面余额		
	原币金额	汇率	人民币	原币金额	汇率	人民币
现金						
人民币			1,313,032.54			1,078,125.94
美元	146,949.18	6.8346	1,004,338.86	88,066.17	7.3046	643,288.15
港币	15,462.00	0.8819	13,635.94	12,090.00	0.9364	11,321.08
中非法郎	9,423,998.00	0.014725	138,768.81	48,633,853.00	0.01626	790,859.94
肯尼亚先令	30,549,726.74	0.0879	2,686,812.59	29,576,888.07	0.1168	3,454,485.74
小 计			5,156,588.74			5,978,080.85
银行存款						

人民币			164,780,503.85			316,618,993.59
美元	3,838,754.79	6.8346	26,236,368.06	1,331,789.05	7.3046	9,730,120.31
港币	12,588,713.72	0.8819	11,101,986.63	9,112,587.62	0.9364	8,533,027.03
中非法郎	4,741,787,038.00	0.014725	69,823,034.95	527,540,398.00	0.01626	8,578,604.05
肯尼亚先令	396,849,862.83	0.0879	34,884,716.89	146,505,010.18	0.1168	17,111,315.55
欧元	567,584.73	9.6590	5,482,303.73	299,951.87	10.6669	3,199,557.15
小 计			312,308,914.11			363,771,617.68
其他货币资金						
人民币			65,156,768.83			40,165,892.78
小 计			65,156,768.83			40,165,892.78
合 计			382,622,271.68			409,915,591.31

注： 年末其他货币资金包括：存出投资款 250,960.09 元和各类保证金 64,812,274.58 元。

除上点保证金 64,812,274.58 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。

存放在境外的货币资金

项 目	年末账面余额		
	原币金额	汇率	人民币
现金			
美元	146,949.18	6.8346	1,004,338.86
港币	11,422.00	0.8819	10,073.06
中非法郎	9,423,998.00	0.014725	138,768.81
肯尼亚先令	30,549,726.74	0.0879	2,686,812.59
小 计			3,839,993.32
银行存款			
美元	3,817,994.40	6.8346	26,094,506.09
港币	10,877,381.25	0.8819	9,592,762.53
中非法郎	4,741,787,038.00	0.014725	69,823,034.95
肯尼亚先令	396,849,862.83	0.0879	34,884,716.89
欧元	567,481.09	9.6590	5,481,298.36
小 计			145,876,318.82
合 计			149,716,312.14

2. 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
交易性权益工具投资		69,000.00
合 计		69,000.00

3. 应收账款

(1) 账面金额

账 龄	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备

1 年以内	162,451,722.23	71.55	1,154,178.99	280,821,444.42	79.71	2,808,214.44
1-2 年	1,688,403.00	0.74	84,420.15	7,252,934.31	2.06	362,646.72
2-3 年	1,541,260.00	0.68	154,126.00	30,612,272.85	8.69	3,306,493.13
3 年以上	61,382,703.95	27.03	6,116,021.46	33,617,182.82	9.54	5,397,644.26
合 计	227,064,089.18	100	7,508,746.60	352,303,834.40	100	11,874,998.55

(2) 应收账款按重要性分类：

类别	年末账面余额			年初账面余额			分类依据和理由
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	
单项金额重大的应收款项	148,782,869.57	65.52	1,967,628.79	143,247,386.83	40.66	5,851,290.93	单项金额为 200 万元以上
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款项	223,233.12	0.10	223,233.12	1,855,621.60	0.53	1,855,621.60	有明显特征表明难以收回的款项
其他不重大应收款项	78,057,986.49	34.38	5,317,884.69	207,200,825.97	58.81	4,168,086.02	
合计	227,064,089.18	100	7,508,746.60	352,303,834.40	100	11,874,998.55	

(3) 应收账款前五名欠款户的金额合计及占应收账款总额的比例如下：

欠款单位	欠款金额	坏账准备	账龄	备注
综合楼商场-立根集团	45,693,904.00		1-2 年	应收销售商场余额，无减值风险
安徽骏达房地产开发有限公司	27,973,031.02	1,568,454.34	3-4 年	应收工程款，按估计减值金额计提坏账准备。
省交通厅（交通项目）	24,563,177.39		4-5 年	系应收工程款，据合同，风险由分包方承担。
肯尼亚机场管理局	8,335,794.15	83,357.94	1 年以内	应收工程款
漳州先行交通建设公司	7,381,427.73		1 年以内	应收出口贸易款，无减值风险
合计	113,947,334.29	1,651,812.28		占应收账款总额的比例为 50.18%

注： 应收账款年末外币数

币 别	外币金额	汇 率	折人民币金额
美元	2,188,820.51	6.8346	14,959,712.66
肯先令	99,240,426.63	0.0879	8,723,233.50

应收账款年末余额中应收福建建工集团总公司（持有本公司 31.50%股权）款项 2,201,001.42 元，占应收账款总额 0.97%。

应收账款年末比年初减少 12,523.97 万元，其主要原因系本年收回的应收售楼款。

4. 预付账款

账 龄	年末账面余额	比例 (%)	年初账面余额	比例 (%)
1 年以内	336,532,401.19	79.72	185,240,913.95	82.62
1-2 年	64,194,638.68	15.21	15,536,930.21	6.93
2-3 年	4,716,550.06	1.12	20,434,662.38	9.11
3 年以上	16,704,168.60	3.95	2,992,086.68	1.34

合 计	422,147,758.53	100	224,204,593.22	100
-----	----------------	-----	----------------	-----

注： 预付账款年末外币数

币别	外币金额	汇率	折人民币金额
美元	3,015,427.37	6.8346	20,609,239.90
港币	2,898,016.00	0.8819	2,555,760.31
肯先令	425,764,926.07	0.0879	37,424,737.00
中非法郎	79,308,187.00	0.014725	1,167,813.05
欧元	22,792.91	9.6590	220,156.72

账龄超过 1 年末结转的原因是项目尚未结算完毕。

预付账款年末余额中预付福建建工集团总公司（持有本公司 31.50% 股权）工程款 140,226,751.98 元。

预付账款比上年同期增加 19,794.32 万元，主要系增加预付工程款。

5. 应收股利

单位名称	年末账面余额	年初账面余额	性质或内容
厦门东南亚工程有限公司	46,213.03	48,842.44	尚未收到被投资单位已宣告分配的股利
合 计	46,213.03	48,842.44	

6. 其他应收款

(1) 账面金额

账 龄	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备金	金额	比例 (%)	坏账准备金
1 年以内	100,608,576.74	21.74	1,685,308.49	187,437,152.24	35.63	4,267,042.22
1-2 年	48,951,534.56	10.58	4,006,650.73	14,395,500.69	2.74	3,976,717.18
2-3 年	13,074,043.21	2.83	1,229,404.33	48,516,916.71	9.22	10,491,280.16
3 年以上	300,073,105.44	64.85	252,370,895.64	275,727,190.54	52.41	245,340,512.01
合 计	462,707,259.95	100	259,292,259.19	526,076,760.18	100	264,075,551.57

(2) 其他应收款按重要性分类：

类别	年末账面余额			年初账面余额			分类依据和理由
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	
单项金额重大的应收款项	435,317,747.48	94.08	251,649,543.38	492,648,872.92	93.65	256,099,611.43	单项金额为 100 万元以上
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款项	1,247,912.25	0.27	861,129.04	4,077,354.18	0.77	3,847,133.06	有明显特征表明难以收回的款项
其他不重大应收款项	26,141,600.22	5.65	6,781,586.77	29,350,533.08	5.58	4,128,807.08	
合计	462,707,259.95	100	259,292,259.19	526,076,760.18	100	264,075,551.57	

(3) 其他应收款前五名欠款户的金额合计及占其他应收款总额的比例如下：

欠款单位	欠款金额	坏账准备	账龄	备注
福银财务公司（驻港办）	121,573,907.47	120,525,692.31	5 年以上	按估计损失金额计提坏账准备
长春武夷房地产开发有限公司	39,255,500.72	4,359,989.57	1-2 年	根据承包协议在以后年度应向承包方收取的借款本金，按估计损失金额计提坏账准备
华亿投资有限公司	33,082,195.49	33,069,919.44	5 年以上	按估计损失金额计提坏账准备
新中成发展有限公司	26,200,136.60	26,173,767.79	4-5 年	按估计损失金额计提坏账准备

北京武夷城	22,562,017.40	3,686,017.40	5 年以上	系以前年度预付给政府的土地款及应计利息,按估计损失金额计提坏账准备
合计	242,673,757.68	187,815,386.51		占其他应收款总额的比例为 52.45%

注：其他应收款年末外币数

币别	外币金额	汇率	折人民币金额
美元	16,456,723.87	6.8346	112,475,124.96
港币	128,281,769.15	0.8819	113,131,692.21
肯先令	26,459,759.84	0.0879	2,325,812.89
中非法郎	24,925,000.00	0.014725	367,020.63

其他应收款年末余额中没有持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的账款。

7. 存货

存货

存货总类	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、工程承包业务等				
1.库存材料(原材料)	10,582,036.27	51,487,191.61	4,230,897.71	57,838,330.17
2.库存设备				
3.在产品(未完施工)	39,295,200.55	14,472,625.25	31,318,117.62	22,449,708.18
4.低值易耗品				
5.库存商品	3,449,571.48		3,396,944.24	52,627.24
小 计	53,326,808.30	65,959,816.86	38,945,959.57	80,340,665.59
二、房地产开发业务				
1.原材料(库存材料)	29,567.64		23,969.64	5,598.00
2.开发成本	1,612,905,623.96	1,027,012,491.92	810,055,517.48	1,829,862,598.40
3.开发产品	306,254,434.36	499,424,779.64	371,495,416.90	434,183,797.10
小 计	1,919,189,625.96	1,526,437,271.56	1,181,574,904.02	2,264,051,993.50
合 计	1,972,516,434.26	1,592,397,088.42	1,220,520,863.59	2,344,392,659.09

注：本年末共有 38,930.79 万元存货用于项目开发贷款抵押。

本年转入存货的借款费用资本化金额为 7,353.32 万元。

跌价准备

存货总类	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		报表折算汇率变动	年末账面余额
			转回	转销		
一、工程承包业务等						
在产品(未完施工)	394,084.90	1,730,643.26	267,584.90			1,857,143.26
库存商品		52,627.24				52,627.24
小 计	394,084.90	1,783,270.50	267,584.90			1,909,770.50
二、房地产开发业务						
开发成本	11,039,451.42				-642,514.00	10,396,937.42
开发产品	4,725,606.94	2,937,298.64				7,662,905.58
小 计	15,765,058.36	2,937,298.64			-642,514.00	18,059,843.00
合 计	16,159,143.26	4,720,569.14	267,584.90		-642,514.00	19,969,613.50

开发成本

项目名称	开工时间	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
福州长乐苑 C 栋楼	2006		2008			25,059,185.29
福州上街项目	2007		2009		423,428.73	30,055,580.30
南平市民广场	2003			600,000.00		427,533.30
南平武夷花园四期	2006		2008	110,000,000.00		75,393,493.21
南平武夷花园五期		2009	2011	92,000,000.00	1,377,430.69	3,190,872.89

南平武夷花园合作项目	2004		2008	45,000,000.00		20,812,289.00
北京武夷花园	2007		2014	4,500,000,000.00	532,171,211.21	491,422,413.20
漳州武夷名仕园(二期)	2003		2008			4,602,009.63
诏安武夷名仕园项目		2009	2012	190,364,700.00	360,071.50	30,000.00
南京武夷花园	2003		2004		1,903,562.57	1,838,048.62
南京武夷商城	2003		2010	306,000,000.00	59,542,041.46	60,486,093.99
南京水岸家园		2008	2010	665,000,000.00	81,475,087.49	22,781,063.88
南京武夷绿洲	2007		2012	750,000,000.00	417,745,327.54	253,514,967.42
重庆武夷滨江项目	2002		2016	1,000,000,000.00	373,617,793.05	358,392,458.10
长春武夷嘉园	2008		2009	12,500,000.00	12,373,940.11	44,549,997.94
涵江黄安 A 地块一期		2009	2014	400,000,000.00	1,217,495.00	11,400.00
福州武夷绿洲	2007		2011	550,000,000.00	279,054,035.18	151,842,094.32
建瓯武夷花园(一期)		2009	2012	210,000,000.00	4,985,133.42	
福州仓山区建新镇地块					115,217.00	115,217.00
香港筲箕湾 184 号物业					37,022,267.04	39,738,527.97
香港九龙露明道 8 号					4,579,228.66	5,037,393.76
北帝街 105、111 号					21,899,327.75	23,604,984.14
合 计				8,831,464,700.00	1,829,862,598.40	1,612,905,623.96

开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
福州福新公寓 1 号及 2 号楼	1996	576,257.32			576,257.32
武夷春晓园(二期)	2004	344,883.40	6,343.14	351,226.54	
福州福新公寓 3 号楼	2000	4,612,045.58	127,073.92		4,739,119.50
泉州武夷花苑	2006	3,402,097.98		45,404.00	3,356,693.98
福州长乐苑 C 栋楼	2008		49,801,080.82	46,170,515.18	3,630,565.64
福州上街项目	2008		118,721,566.17	56,738,783.20	61,982,782.97
南平玉屏山 78-82 台地	2000	2,255,759.10			2,255,759.10
南平武夷花园一期	2002	384,563.88		240,413.83	144,150.05
南平武夷花园二期	2005	852,118.54		559,644.88	292,473.66
南平武夷花园三期	2005	60,130.82		60,130.82	0.00
南平武夷花园四期	2007		81,197,868.72	46,019,854.51	35,178,014.21
南平武夷花园 9、10 号楼	2006	2,714,193.20	24,903,350.00	26,809,540.44	808,002.76
市民广场	2008		428,630.30	428,630.30	
福州武夷国际城	2007	13,042,903.62	1,088,360.85		14,131,264.47
福州武夷嘉园	2006	31,969,059.50	53,700.13		32,022,759.63
长春武夷嘉园	2008		60,176,897.61	22,318,403.48	37,858,494.13
北京武夷花园	2007	8,382,032.47	2,713,706.40	629,426.23	10,466,312.64
南京武夷花园	2002	485,773.32		485,773.32	
南京“武夷绿洲”一期赏桂苑	2003	24,476,865.08	1,860,876.79	5,321,004.42	21,016,737.45
南京“武夷绿洲”二期观竹苑	2007	5,054,805.71	100,823,351.97	82,039,879.87	23,838,277.81
南京“武夷绿洲”三期品茗苑	2007	30,349,564.55	47,972,243.33	69,896,574.92	8,425,232.96
枫林花园车位	1995	114,334.44		6,654.45	107,679.99
厦门武夷花园车位	1996	176,979.60		10,300.50	166,679.10
福怡大厦 4 个铺位		32,148,123.00		2,322,969.21	29,825,153.79
南和行大厦	1997	140,540,262.85		10,107,252.86	130,433,009.99
漳州瑞京花园	2000	132,569.47		132,569.47	
漳州武夷名仕园	2008	3,978,395.09	12,188,094.40	3,378,395.09	12,788,094.40
互爱新村杂物间	1998	144,656.56		60,434.29	84,222.27
双抛桥一里上商品房	1994	56,059.28			56,059.28
合 计		306,254,434.36	502,063,144.55	374,133,781.81	434,183,797.10

8. 可供出售金融资产

项 目	年末账面余额		年初账面余额		计量方法
	金额	数量	金额	数量	
福建省燕京惠泉啤酒股份有限	90,033,453.71	16,797,286.14	179,129,642.98	17,859,386.14	公允

公司流通股					价值
福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司可能追送的限售流通股	4,101,805.51	975,320.86	4,101,805.51	975,320.86	成本法
合 计	94,135,259.22	17,772,607.00	183,231,448.49	18,834,707.00	

注：以 2008 年 12 月 31 日的收盘价确定其公允价值。

限售流通股的情况参见本附注（十三）或有事项之 2 点。

9. 长期股权投资

长期股权投资

年初账面余额		本年增加	本年减少	年末账面余额	
金额	减值准备			金额	减值准备
295,885,158.30	38,462,915.74	10,521,037.98	13,279,244.97	293,126,951.31	45,521,225.18

长期股权投资详细情况如下：

被投资单位名称	投资期限	持股比例 (%)	年初账面余额	增减变动情况				年末 账面余额
				本年 增减 投资 成本	本年 损益调整	其他 权益变动	从被投资 单位分得 的现金红 利	
一、权益法核算								
福建建工混凝土公司	1997-2018	45%	18,719,764.44		363,442.86	-589,339.13	710,068.94	17,783,799.23
福建中福对外劳务合作公司	1999-2019	30%	1,818,028.21		-509,000.10		60,000.00	1,249,028.11
乐都有限公司	无期限	50%	-8,321.57		114,171.20	484.32		106,333.95
中厚投资有限公司	无期限	50%	-52,649.96		-3,930.19	3,064.31		-53,515.84
厦门东南亚工程有限公司	1984-2009	50%	5,549,789.65		1,762,593.74	-323,006.77		6,989,376.62
南平三江房地产有限公司	1993-2003	30%	7,040,398.32		-119,774.98	-409,762.60		6,510,860.74
南平时代房地产有限公司	1993-2003	25%	2,578,808.54		-5,538.02	-150,090.85		2,423,179.67
漳州银冠房地产开发有限公司		30%	2,368,977.82		22,462.20	-137,878.35		2,253,561.67
涵江武夷房地产有限公司	1992-2012	25%	4,955,882.10		49,593.06	-288,440.38		4,717,034.78
福州闽港建筑开发有限公司	1994-2005	40%	4,030,425.49		-136,712.38	-234,577.31		3,659,135.80
安徽骏达房地产开发有限公司	2000-2020	41%	5,645,093.08		3,044,906.92			8,690,000.00
福建华融电子有限公司	2000-2050	20.93%	2,156,532.61		-595,539.51			1,560,993.10
福建武夷房地产有限公司	清盘阶段	60%	5,431,575.62		-1,706,172.29	-54,210.22		3,671,193.11
扬州武夷房地产公司		51%	4,489,000.65		4,354,182.00	-3,438,000.00		5,405,182.65
二、成本法核算								
马来西亚新山	无期限	30%	21,930,419.01			-1,276,385.99		20,654,033.02
厦门杏林海滨花园		未定	86,904.88			-5,058.01		81,846.87
泉州武夷物业管理公司	1997-2017	50%	458,836.00			-26,705.00		432,131.00
南平来舟房地产有限公司	1992-2004	20%	869,048.73			-50,580.05		818,468.68
澳洲 SANC.NOMINEES PTY LTD	无限期	20%	12,015,462.60			-699,319.42		11,316,143.18
福银财务投资有限公司	清盘阶段	55%	1.04					1.04
龙岩新龙水泥厂	1993-2003	5%	1,000,000.00					1,000,000.00
福建省武夷山旅游开发公司	1988-2003	10%	197,840.61					197,840.61
香港武夷装修工程(福州)公司	2002-2022	5%	565,900.00					565,900.00
福州美伦大饭店有限公司	2002-2052	42.16%	143,293,890.68					143,293,890.68

武夷国泰投资公司	1998-2018	45%	13,731,423.33				13,731,423.33
厦门莲富大厦	1984-2009	33.33%	-663,726.66		848,315.97	184,589.31	
厦门广汇川物业管理公司	1996-2016	20%	5,265.82				5,265.82
元帅庙改建部		50%	4,526,193.01				4,526,193.01
北京燕山大酒店有限公司	2007-2019	17.5%	27,606,511.25		-1,606,743.77		25,999,767.48
长春武夷房地产开发有限公司		51%	5,537,883.00				5,537,883.00
合 计			295,885,158.30	6,634,684.51	-8,438,233.25	954,658.25	293,126,951.31

注：其他权益变动为汇率变动影响数。

减值准备

被投资单位名称	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额	计提原因
龙岩新龙水泥厂	611,086.17	21,920.15		633,006.32	经营状况不佳
马来西亚---新山(1)	21,930,419.01		1,276,385.99	20,654,033.02	项目贬值
澳洲 SANC.NOMINEES PTY LTD		8,368,413.34		8,368,413.34	经营状况不佳
南平来舟房地产开发有限公司	869,048.73		50,580.05	818,468.68	经营状况不佳
厦门杏林海滨花园	86,904.88		5,058.01	81,846.87	项目贬值
福建省武夷山旅游开发公司	197,840.61			197,840.61	经营状况不佳
福州元帅庙改建部	3,546,193.01			3,546,193.01	项目贬值
深圳武夷国泰投资有限公司	11,221,423.33			11,221,423.33	经营状况不佳
合 计	38,462,915.74	8,390,333.49	1,332,024.05	45,521,225.18	

注：本年减少数系汇率变动影响数。

10．投资性房地产

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	165,980,783.15		4,167,230.74	161,813,552.41
1．房屋、建筑物	165,980,783.15		4,167,230.74	161,813,552.41
2．土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	38,654,020.08	7,486,186.67	1,709,096.58	44,431,110.17
1．房屋、建筑物	38,654,020.08	7,486,186.67	1,709,096.58	44,431,110.17
2．土地使用权				
三、减值准备累计金额合计	5,351,094.33		311,442.37	5,039,651.96
1．房屋、建筑物	5,351,094.33		311,442.37	5,039,651.96
2．土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	121,975,668.74	-7,486,186.67	2,146,691.79	112,342,790.28
1．房屋、建筑物	121,975,668.74	-7,486,186.67	2,146,691.79	112,342,790.28
2．土地使用权				

注：本年末共有 8,713.75 万元投资性房地产用于银行贷款抵押。

11．固定资产

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	173,307,964.80	67,701,959.70	30,486,239.51	210,523,684.99
其中：房屋、建筑物	39,808,957.95		3,582,244.37	36,226,713.58
机器设备	55,157,867.56	37,198,752.54	12,211,998.07	80,144,622.03
运输工具	34,264,412.94	14,968,351.16	4,985,365.70	44,247,398.40
其他	44,076,726.35	15,534,856.00	9,706,631.37	49,904,950.98
二、累计折旧合计	73,105,143.27	38,562,378.28	13,278,183.81	98,389,337.74
其中：房屋、建筑物	16,033,164.75	741,523.70	2,222,798.00	14,551,890.45
机器设备	26,273,453.74	11,829,451.43	5,798,869.87	32,304,035.30
运输工具	13,727,916.08	13,596,978.28	1,211,169.55	26,113,724.81
其他	17,070,608.70	12,394,424.87	4,045,346.39	25,419,687.18
三、固定资产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				

运输工具				
其他				
四、固定资产账面价值合计	100,202,821.53			112,134,347.25
其中：房屋、建筑物	23,775,793.20			21,674,823.13
机器设备	28,884,413.82			47,840,586.73
运输工具	20,536,496.86			18,133,673.59
其他	27,006,117.65			24,485,263.80

补充资料

项 目	出售（原值）	抵押（原值）	已提足折旧 继续使用（原值）	本年报废（原值）
房屋建筑物		10,694,905.08	2,492,569.37	1,800,299.44
机器设备			198,306.22	
运输工具	271,900.00		4,127,856.10	
其他	191,518.09		1,960,807.72	2,222,265.34
合 计	463,418.09	10,694,905.08	8,779,539.41	4,022,564.78

12. 无形资产

项 目	年初账面 余额	本年增加额	本年减少额	年末账面 余额
一、原价合计	380,725,859.64	72,742,223.31		453,468,082.95
1、建欧武夷土地使用权		50,000,000.00		50,000,000.00
2、涵江黄安A地块土地使用权	62,620,000.00	20,000,000.00		82,620,000.00
3、武夷绿洲土地使用权	39,120,359.61			39,120,359.61
4、武夷商城土地使用权	7,777,476.00			7,777,476.00
5、武夷水岸家园土地使用权	225,205,429.95			225,205,429.95
6、诏安武夷名仕园项目土地使用权	46,002,594.08	2,742,223.31		48,744,817.39
二、累计摊销合计				
三、减值准备累计金额合计				
四、无形资产账面价值合计	380,725,859.64	72,742,223.31		453,468,082.95
1、建欧武夷土地使用权		50,000,000.00		50,000,000.00
2、涵江黄安A地块土地使用权	62,620,000.00	20,000,000.00		82,620,000.00
3、武夷绿洲土地使用权	39,120,359.61			39,120,359.61
4、武夷商城土地使用权	7,777,476.00			7,777,476.00
5、武夷水岸家园土地使用权	225,205,429.95			225,205,429.95
6、诏安武夷名仕园项目土地使用权	46,002,594.08	2,742,223.31		48,744,817.39

注：无形资产余额系根据《企业会计准则》规定，购入的开发用土地在尚未开发前在无形资产列示。

本年末南京绿洲项目和南京水岸家园土地使用权 8,859.81 万元用于项目开发贷款抵押。

13. 商誉

(1) 商誉

项 目	年初账面 余额	本年增加	本年减少	年末账面 余额	形成原因
南平武夷房地产有限公司	1,922,396.25			1,922,396.25	溢价收购
长春宝成置业有限公司	1,400,000.00			1,400,000.00	溢价收购
漳州武夷房地产开发公司	81,490.01			81,490.01	溢价收购
重庆武夷房地产开发公司	128,894.91			128,894.91	溢价收购
合 计	3,532,781.17			3,532,781.17	

注：属于以前年度非同一控制下企业合并形成的股权投资借方差在2007年初未摊销金额，因无法确定购买日的可辨认净资产公允价值，故将此类2007年初未摊销金

额在合并财务报表时列入商誉。

(2) 商誉减值准备

项 目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额	计提原因
南平武夷房地产有限公司	640,798.78	517,134.61		1,157,933.39	根据土地开发进度确定减值金额
长春宝成置业有限公司	1,141,840.00	258,160.00		1,400,000.00	根据土地开发进度确定减值金额
漳州武夷房地产开发公司	81,490.01			81,490.01	根据土地开发进度确定减值金额
重庆武夷房地产开发公司	128,894.91			128,894.91	根据土地开发进度确定减值金额
合 计	1,993,023.70	775,294.61		2,768,318.31	

14. 长期待摊费用

种 类	原始发生额	年初账面余额	本年增加	本年摊销	累计摊销	年末账面余额	摊余年限
办公楼改良支出	1,009,128.32	45,063.50	880,375.50	132,193.09	215,882.41	793,245.91	4
装修费	380,674.00	10,302.75	257,041.00	58,606.75	171,937.00	208,737.00	4
软件	51,500.00	20,775.00		20,775.00	51,500.00		
临时售楼处	1,473,352.00	182,599.48		182,599.48	1,473,352.00		
房租	59,279.40	46,584.00		46,584.00	59,279.40		
担保费和保险费	35,941,608.32	11,088,540.34	16,004,897.73	15,787,774.70	24,635,944.95	11,305,663.37	1
合 计	38,915,542.04	11,393,865.07	17,142,314.23	16,228,533.02	26,607,895.76	12,307,646.28	

15. 递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末账面余额	年初账面余额
一、递延所得税资产		
应收账款坏账准备	288,544.75	702,053.61
其他应收款坏账准备	421,327.12	1,066,760.56
存货跌价准备	1,181,401.74	1,181,401.74
长期股权投资减值准备		
固定资产减值准备		
预计负债		
预提土地增值税		
长期待摊费用摊销		98,493.72
固定资产折旧		
可抵扣亏损	6,942,630.86	1,923,192.82
未确认收入		2,222,618.27
合 计	8,833,904.47	7,194,520.72
二、递延所得税负债		
公允价值变动损益	4,829,748.88	25,985,692.74
存货评估增值	13,804,230.72	15,302,461.23
合 计	18,633,979.60	41,288,153.97

16. 资产减值准备

项 目	年初账面余额	本年计提额	本年减少额		汇率变动影响额	年末账面余额
			转回	转销		
一、坏帐准备合计	275,950,550.12	7,950,592.17	3,582,025.58	81,990.20	-13,436,120.72	266,801,005.79
其中：应收账款	11,874,998.55		3,582,025.58	4,745.04	-779,481.33	7,508,746.60
其他应收款	264,075,551.57	7,950,592.17		77,245.16	-12,656,639.39	259,292,259.19
长期应收款						
二、存货跌价准备合计	16,159,143.26	4,720,569.14	267,584.90		-642,514.00	19,969,613.50

1、工程承包业务	394,084.90	1,783,270.50	267,584.90			1,909,770.50
其中：库存商品		52,627.24				52,627.24
在产品（未完施工）	394,084.90	1,730,643.26	267,584.90			1,857,143.26
2、房地产开发	15,765,058.36	2,937,298.64			-642,514.00	18,059,843.00
其中：开发成本	11,039,451.42				-642,514.00	10,396,937.42
开发产品	4,725,606.94	2,937,298.64				7,662,905.58
三、可供出售金融资产减值准备合计						
其中：股权投资						
债券投资						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备	38,462,915.74	8,390,333.49			-1,332,024.05	45,521,225.18
六、投资性房地产减值准备	5,351,094.33				-311,442.37	5,039,651.96
七、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备（机械设备）						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
其中：专利权						
商标权						
十三、商誉减值准备	1,993,023.70	775,294.61				2,768,318.31
十四、其他						
合 计	337,916,727.15	21,836,789.41	3,849,610.48	81,990.20	-15,722,101.14	340,099,814.74

17．所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
一、用于担保的资产				
1、存货	686,483,649.82	202,694,712.71	499,870,416.61	389,307,945.92
2、投资性房地产	97,064,606.82		9,927,143.93	87,137,462.89
3、固定资产	11,476,885.65		4,109,284.55	7,367,601.10
4、土地使用权	88,598,097.34			88,598,097.34
合 计	883,623,239.63	202,694,712.71	513,906,845.09	572,411,107.25
二、用于质押的资产				
可供出售金融资产	163,844,650.66		74,376,778.35	89,467,872.31

18．短期借款

借款类别	年末账面余额	年初账面余额
信用借款	55,439,857.47	21,913,800.00
抵押借款	139,000,000.00	241,836,800.00
保证借款	641,109,231.46	796,767,878.46
质押借款	80,000,000.00	80,000,000.00
合 计	915,549,088.93	1,140,518,478.46

注：年末余额中无逾期未归还的借款。

19．应付票据

项 目	年末账面余额	年初账面余额	一年内到期的金额
银行承兑汇票	6,035,694.00	20,000,000.00	6,035,694.00

20．应付账款

年末账面余额	年初账面余额
639,817,465.03	451,498,356.17

注：应付账款的年末外币数

币 别	外币金额	汇率	年末账面余额
-----	------	----	--------

肯先令	79,434,590.89	0.0879	6,982,300.54
欧元	320,962.62	9.6590	3,100,177.95

应付账款账龄在 3 年以上的金额为 5,702.16 万元，未偿还的原因系项目尚未结算。

应付账款年末余额中没有持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的账款。

21. 预收账款

年末账面余额	年初账面余额
421,881,415.57	240,843,468.81

注：预收账款的年末外币数

币 别	外币金额	汇率	年末账面余额
美元	1,974,654.07	6.8346	13,495,970.71
肯先令	1,656,077,365.87	0.0879	145,569,200.46
中非法郎	7,263,152,600.00	0.014725	106,949,922.04

预收账款年末余额中没有持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位的账款。

账龄在 1 年以上的金额为 1,119.58 万元，未结转的原因系项目尚未结算。

预收账款年末余额中预收售房款 14,154.92 万元。

22. 应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,451,342.55	79,227,968.47	74,036,755.47	11,642,555.55
二、职工福利费	65,145.76	2,950,597.29	3,015,743.05	
三、社会保险费	369,764.95	4,185,795.53	4,273,497.59	282,062.89
其中：1. 医疗保险费	39,129.32	806,964.31	800,706.48	45,387.15
2. 基本养老保险费	317,119.54	3,070,065.41	3,154,109.74	233,075.21
3. 年金缴费				
4. 失业保险费	13,057.80	212,680.86	212,565.65	13,173.01
5. 工伤保险费	371.50	52,986.41	56,517.55	-3,159.64
6. 生育保险费	86.79	43,098.54	49,598.17	-6,412.84
四、住房公积金	141,224.26	1,331,428.14	1,408,388.30	64,264.10
五、工会经费和职工教育经费	1,270,080.18	1,339,229.43	1,271,913.08	1,337,396.53
六、非货币性福利		44,400.00	44,400.00	
七、因解除劳动关系给予的补偿		209,875.00	209,875.00	
八、其他	19,560.00	-19,560.00		
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	8,317,117.70	89,269,733.86	84,260,572.49	13,326,279.07

注：应付职工薪酬年末余额中没有拖欠性质或工效挂钩的部分。

23. 应交税费

税费项目	年末账面余额	年初账面余额
营业税	12,986,443.57	32,995,393.84
企业所得税	125,731,185.52	118,869,746.98
城建税	185,224.84	553,337.29
印花税		57,842.88
增值税	-7,521,908.89	-9,768,990.37
房产税	131,384.45	28,392.88
土地使用税		18,694.20
个人所得税	796,225.59	594,312.76

资源税	31,734.36	-19,882.07
土地增值税	45,179,241.62	105,050,328.48
教育附加费	106,340.06	422,013.50
基础设施附加费	34,482.50	30,865.30
社会事业发展费	37,440.30	48,794.45
防洪护堤费	170,155.85	257,967.53
市场物价调节基金	44,488.87	44,488.87
副食品基金	121,674.08	111,434.35
其他	38,337.69	11,544.43
合计	178,072,450.41	249,306,285.30

24. 应付股利

投资者名称	年末账面余额	年初账面余额	形成原因
北京市通州区综合投资公司	663,143.68	663,143.68	尚未支付已宣告分配的股利
福建省建材工业总公司	350,000.00	380,000.00	尚未支付已宣告分配的股利
福建省淡水水产技术开发公司	625,000.00	190,000.00	尚未支付已宣告分配的股利
香港港华公司	20,240.00	20,240.00	尚未支付已宣告分配的股利
林华		164,500.00	
合 计	1,658,383.68	1,417,883.68	

25. 其他应付款

(1) 账面余额

账 龄	年末账面余额	比例(%)	年初账面余额	比例(%)
1 年以内	149,373,348.18	53.02	279,107,517.39	72.70
1-2 年	48,083,951.16	17.06	38,269,110.27	9.97
2-3 年	37,792,081.81	13.41	25,888,376.50	6.74
3 年以上	46,523,668.52	16.51	40,669,748.11	10.59
合 计	281,773,049.67	100	383,934,752.27	100

(2) 金额较大的其他应付款项的性质或内容

欠款单位	金 额	性质或内容
漳州先行公司	15,941,392.45	分包商保证金
福州市土地开发拆迁工程处	15,619,819.06	关联方借款
厦门东南亚工程发展有限公司	10,128,397.27	投资项目借款
福建建工集团总公司	7,079,965.91	关联方借款
伟昌实业发展有限公司	7,004,160.00	合作筹资款
福建省安装公司	6,939,807.16	合作筹资款
林书福	6,921,118.00	工程保证金
南平时代建设公司	6,601,241.00	关联方借款
保信(中国)置业投资控股有限公司	6,306,240.00	合作筹资款
黄振宇	6,100,000.00	工程保证金
福建武夷房地产开发有限公司	5,892,637.79	关联方借款
南平三江房地产有限公司	5,000,000.00	关联方借款
泉州市大华装璜工程有限公司	4,500,000.00	工程保证金
福建建工混凝土公司	3,975,000.00	关联方借款
福建涵江武夷房地产开发有限公司	3,700,000.00	关联方借款
合 计	111,709,778.64	

注： 其他应付款的年末外币数

币别	外币金额	汇率	折人民币金额
港元	28,020,259.23	0.8819	24,711,066.61
肯先令	3,384,885.16	0.0879	297,531.41

中非法郎	30,000,000.00	0.014725	441,750.00
------	---------------	----------	------------

其他应付款账龄在 3 年以上的金额为 4,652.37 万元，未偿还的主要原因系应付未付的未清算合作项目款项。

年末余额中应付福建建工集团总公司（持有本公司 31.50% 股权）款项为 708 万元。

26．一年内到期的非流动负债

借款单位	年末账面余额	借款期限	借款条件	抵押物或担保人
北京银行股份有限公司通州支行	18,000,000.00	2007.07-2008.09	抵押	开发存货
北京银行股份有限公司通州支行	30,000,000.00	2007.07-2008.12	抵押	开发存货
北京银行股份有限公司通州支行	24,000,000.00	2007.07-2009.03	抵押	开发存货
北京银行股份有限公司通州支行	24,000,000.00	2007.07-2009.06	抵押	开发存货
北京银行股份有限公司通州支行	24,000,000.00	2007.07-2009.09	抵押	开发存货
北京银行股份有限公司通州支行	22,000,000.00	2008.01-2008.09	抵押	开发存货
北京银行股份有限公司通州支行	20,000,000.00	2008.01-2008.12	抵押	开发存货
北京银行股份有限公司通州支行	16,000,000.00	2008.01-2009.03	抵押	开发存货
北京银行股份有限公司通州支行	16,000,000.00	2008.01-2009.06	抵押	开发存货
北京银行股份有限公司通州支行	16,000,000.00	2008.01-2009.09	抵押	开发存货
南平建行滨江支行	13,000,000.00	2006.11-2009.11	抵押	开发存货
中国进出口行上海分行	100,000,000.00	2007.11-2009.08	保证	肯尼亚 C69 购设备
合 计	323,000,000.00			

注：本年末一年内到期的非流动负债逾期 9000 万元，财务报表批准报出日前已归还 3000 万元，剩余 6000 万元银行已原则同意续贷，尚在审批中。

27．长期借款

借款单位	年末账面余额		借款期限	年利率 (%)	借款条件
	原币	折人民币			
中国工商银行(亚洲)	HKD37,186,966.41	32,795,185.68	2008.01-2018.02	4.39	抵押
中国建设银行股份有限公司 大行宫支行		30,000,000.00	2008.08-2010.08	7.56	抵押
中国建设银行股份有限公司 大行宫支行		20,000,000.00	2008.08-2010.08	7.56	抵押
香港永亨银行	HKD46,610,119.57	41,105,464.45	2005.10-2020.11	2.7	抵押
中国进出口行上海分行		120,000,000.00	2008.02-2010.07	5.67	保证
中国进出口行上海分行		68,000,000.00	2008.08-2010.03	5.67	保证
中国进出口行上海分行		47,600,000.00	2008.08-2010.03	5.67	保证
中国进出口行上海分行		13,600,000.00	2008.10-2010.04	5.67	保证
中国工商银行（亚洲有限公司）	HKD13,710,008.18	12,090,856.21	2008.01-2018.01	4.39	抵押
建行城南支行		145,000,000.00	2008.01.-2010.01	7.56	抵押
中国工商银行股份有限公司 重庆南岸支行		65,000,000.00	2008.10.-2010.10	7.72	抵押
合 计		595,191,506.34			

注：本年末长期借款的抵押物均为项目开发土地使用权、存货和房产。

28．长期应付款

项 目	年末账面价值	年初账面价值
杏林滨海苑项目合作款	350,000.00	350,000.00
福新公寓 1、2 号楼项目合作款	12,275.48	12,275.48
合 计	362,275.48	362,275.48

29．预计负债

项 目	年末账面价值	年初账面价值
预计违约赔偿	560,000.00	
预计销售代理费	6,854,134.34	
合 计	7,414,134.34	

30．股本

	年初数	本次变动增减(+,-)				年末数
		配股	送股	公积金转 股	小计	
一、有限售条件流通股						
1、国家持股	122,697,740					122,697,740
2、国家法人持股	97,585,700					97,585,700
3、其他内资持股						
其中：境内法人持股						
境内自然人持股						
有限售条件流通股合计	220,283,440					220,283,440
二、无限售条件流通股						
1、人民币普通股	169,169,000					169,169,000
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
无限售条件流通股合计	169,169,000					169,169,000
三、股份总数	389,452,440					389,452,440

31．资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	493,793,609.38			493,793,609.38
其他	91,533,682.61		63,467,831.58	28,065,851.03
合 计	585,327,291.99		63,467,831.58	521,859,460.41

注：资本公积本年减少数是可供出售金融资产——惠泉啤酒股票公允价值变动扣除递延所得税负债后转入 63,467,831.58 元。

32.盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	1,301,611.45			1,301,611.45

33．未分配利润

项 目	金额	增减变动原因、依据和影响
上年年末余额	21,508,682.52	
调减年初未分配利润		首次执行日追溯调整
本年年初余额	21,508,682.52	
加：本年净利润	36,105,604.17	
减：提取法定盈余公积		
减：分配现金股利数	21,419,884.18	
本年年末余额	36,194,402.51	
其中：董事会已批准的现金股利数	11,683,573.20	

34 . 少数股东权益

子公司名称	年末余额	年初余额
南京东山镇经济实业总公司	8,396,387.13	7,052,046.50
香港美盛顾问有限公司	8,396,387.13	7,052,046.50
香港华凌有限公司	2,798,795.65	2,350,682.13
美盛顾问有限公司	2,698,022.77	4,422,375.52
华凌有限公司	2,312,590.92	3,790,607.57
北京通州胡各庄农工商总公司	20,972,766.63	19,063,254.25
美盛顾问有限公司	25,167,319.96	22,875,905.11
华凌有限公司	16,778,213.31	15,250,603.41
Polytic (China) Properties Investment Holdings Limited	23,595,100.30	13,827,200.91
Wai Cheong Enterprises Limited	15,730,066.86	9,218,133.93
宝德集团有限公司	40,365,612.48	32,647,121.96
香港武夷装修有限公司	784,819.00	879,021.14
淡水水产技术开发有限公司	11,346,369.45	9,764,205.89
福建省建材工业总公司	5,299,615.46	4,799,565.10
林华	5,413,545.81	4,857,721.56
香港云荣(亚太)置业投资有限公司	-2,756,808.08	820,102.84
长春轻化国有资产经营有限公司	-1,837,872.06	546,735.22
福建省建瓯佳日置业有限公司	49,649,059.13	-47,518.13
福州市土地房屋开发总公司	9,750,095.99	9,750,095.99
合 计	244,860,087.84	168,919,907.40

35 . 营业收入、营业成本

营业收入、营业成本

项 目	本年发生额			上年发生额		
	主营业务	其他业务	合计	主营业务	其他业务	合计
营业收入	1,594,797,080.99	15,650,779.18	1,610,447,860.17	2,025,331,733.64	24,579,312.88	2,049,911,046.52
营业成本	1,215,371,325.24	11,107,056.66	1,226,478,381.90	1,498,236,404.94	18,453,019.45	1,516,689,424.39

注：主要是房地产销售收入减少所致。

主营业务按业务类别列示如下

业务类别	本年发生额			上年发生额		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
工程承包业务	644,220,112.24	600,752,154.23	43,467,958.01	523,157,466.46	481,694,387.50	41,463,078.96
房地产开发业务	916,222,738.47	586,977,132.18	329,245,606.29	1,438,433,706.51	959,740,402.74	478,693,303.77
商业贸易业务	16,733,653.98	13,764,990.49	2,968,663.49	45,225,307.13	43,207,658.89	2,017,648.24
劳务、技术服务	13,011,373.61	9,620,494.54	3,390,879.07	11,818,872.65	7,776,820.33	4,042,052.32
其他业务	4,609,202.69	4,256,553.80	352,648.89	6,696,380.89	5,817,135.48	879,245.41
合 计	1,594,797,080.99	1,215,371,325.24	379,425,755.75	2,025,331,733.64	1,498,236,404.94	527,095,328.70

分部报告——业务分部

2008 年度

单位：元

项 目	工程承包业务	房地产开发业务	商业贸易业务	劳务技术业务	其他业务	抵销数	合 计
一、营业收入合计	643,760,664.66	926,408,223.88	16,733,653.98	13,011,373.61	13,917,502.04	-3,383,558.00	1,610,447,860.17
其中：对外交易收入	643,760,664.66	926,408,223.88	-63,957.95	13,011,373.61	19,606,268.83	-3,383,558.00	1,599,339,015.03
分部间交易收入			16,797,611.93		-5,688,766.79		11,108,845.14
二、营业费用	640,091,358.33	712,243,795.09	15,171,618.84	10,407,461.57	17,569,788.38	-236,383.40	1,395,247,638.81
三、营业利润（亏损）	3,669,306.33	214,164,428.79	1,562,035.14	2,603,912.04	-3,652,286.34	-3,147,174.60	215,200,221.36
四、资产总额	2,521,406,633.87	3,892,279,552.84	24,719,135.94	5,701,524.13	862,255,946.18		7,306,362,792.96
五、负债总额	516,243,863.66	1,880,281,792.71	20,616,440.38	1,480,825.70	926,244,104.25		3,344,867,026.70
六、补充信息							
1.折旧和摊销费用	55,588,321.36	4,909,136.75	54,018.72	65,479.81	4,906,634.42		65,523,591.06
2.资本性支出	74,389,113.59	74,608,149.27	5,888.00	12,315.00	85,844.99		149,101,310.85
3.折旧和摊销以外的非现金费用							

分部报告——地区分部

2008 年度

单位：元

项 目	福建省	香港	北京	江苏	吉林	重庆	非洲	抵销数	合计
一、营业收入合计	762,411,660.08	10,269,849.28	180,881,691.45	246,036,853.50	26,584,754.23	70,770,198.00	316,876,411.63	-3,383,558.00	1,610,447,860.17
其中：对外交易收入	751,302,814.94	10,269,849.28	180,881,691.45	246,036,853.50	26,584,754.23	70,770,198.00	316,876,411.63	-3,383,558.00	1,599,339,015.03
分部间交易收入	11,108,845.14								11,108,845.14
资产总额	3,329,343,141.18	967,868,192.87	726,556,715.94	1,363,922,640.07	65,350,159.08	488,858,904.20	364,463,039.62		7,306,362,792.96

分部报告——业务分部

2007 年度

单位：元

项 目	工程承包业务	房地产开发业务	商业贸易业务	劳务技术业务	其他业务	抵销数	合 计
一、营业收入合计	523,157,466.46	1,444,910,300.10	45,686,769.68	11,818,872.65	24,337,637.63		2,049,911,046.52
其中：对外交易收入	523,157,466.46	1,444,910,300.10	45,686,769.68	11,818,872.65	24,337,637.63		2,049,911,046.52
分部间交易收入							
二、营业费用	512,066,276.08	1,158,646,905.18	47,358,911.17	10,431,067.31	31,104,202.11	10,180,554.71	1,769,787,916.56
三、营业利润（亏损）	11,091,190.38	286,263,394.92	-1,672,141.49	1,387,805.34	-6,766,564.48	-10,180,554.71	280,123,129.96
四、资产总额	2,415,683,020.41	3,524,137,082.31	30,227,976.04	3,784,007.00	838,134,907.92	-2,562,442,497.34	4,249,524,496.34
五、负债总额	293,813,180.98	2,160,162,938.16	22,177,811.78	1,290,316.04	816,194,440.61	-1,766,593,782.79	1,527,044,904.78
六、补充信息							
1.折旧和摊销费用	653,513.35	41,488,129.71	52,470.75	90,235.53	5,920,326.77		48,204,676.11
2.资本性支出	120,918.83	14,544,028.02			5,498.00		14,670,444.85
3.折旧和摊销以外的非现金费用					12,498.93		12,498.93

分部报告——地区分部

2007 年度

单位：元

项 目	福建省	香港	北京	江苏	吉林	重庆	非洲	抵销数	合计
一、营业收入合计	925,986,474.77	12,107,356.49	104,564,507.66	465,457,336.89	133,549,995.87	116,409,215.76	291,836,159.08		2,049,911,046.52
其中：对外交易收入	925,986,474.77	12,107,356.49	104,564,507.66	465,457,336.89	133,549,995.87	116,409,215.76	291,836,159.08		2,049,911,046.52
分部间交易收入									
资产总额	3,248,965,316.94	973,247,055.38	709,029,765.59	1,109,305,213.65	77,285,864.73	488,386,628.99	205,747,148.40	-2,562,442,497.34	4,249,524,496.34

36．营业税金及附加

种 类	计缴标准	2008 年 1~12 月	2007 年 1~12 月
营业税金	3%、5%	59,849,756.42	80,166,666.02
城建税	7%	1,430,137.92	2,271,822.98
教育费附加	4%	1,120,420.96	1,582,774.41
堤防费	0.1%	479,173.25	595,862.20
资源税		341,576.09	284,131.60
土地增值税	按超率累进税率 30% - 60%计缴	-16,722,116.09	42,954,711.44
其他		2,315,287.74	4,902,182.51
合 计		48,814,236.29	132,758,151.16

注：营业税金及附加比上年减少 8,394.39 万元，主要原因系本年房地产销售收入减少及部分房地产开发项目的土地增值税进行了清算而产生的调整计入当期。参见本附注（十六）其他重要事项中第 4 点。

37．销售费用

2008 年 1~12 月	2007 年 1~12 月
35,502,206.61	37,881,885.93

38．管理费用

2008 年 1~12 月	2007 年 1~12 月
84,452,814.01	82,565,709.27

39．财务费用

类 别	2008 年 1~12 月	2007 年 1~12 月
利息支出	47,248,020.30	71,711,586.54
减：利息收入	3,953,669.46	9,774,507.61
汇兑损失	36,400,851.51	49,126,706.59
减：汇兑收益	20,348,934.94	37,929,012.65
银行手续费	711,450.90	1,609,554.71
担保费	15,164,986.43	8,848,170.25
其他	2,802,676.66	908,510.90
合 计	78,025,381.40	84,501,008.73

40．资产减值损失

项 目	2008 年 1~12 月	2007 年 1~12 月
一、坏账损失	4,368,566.59	60,436,017.94
二、存货跌价损失	4,452,984.24	-12,094,615.18
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失	8,390,333.49	11,240,619.18
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失	775,294.61	1,993,023.70
十四、其他		
合 计	17,987,178.93	61,575,045.64

注：资产减值损失比上年减少 4,358.79 万元，主要原因系 2007 年度执行新会计准则改变对坏账准备的会计估计政策所致。

41．投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额	投资收益的增减变动原因
按成本法核算的投资收益	5,000,000.00	8,553,127.82	主要系增加美伦大饭店承包金
按权益法核算的投资收益	6,581,057.41	266,780.78	
处置股权		-2,560,388.04	主要系处置长春武夷公司损失
处置可供出售金融资产	9,293,856.93	45,348,937.20	系处置持有的惠泉股票
处置交易性金融资产	69,750.94	4,280,996.67	股票投资收益增加
合 计	20,944,665.28	55,889,454.43	

注：投资收益比上年减少 3,494.48 万元，主要原因系减少出售惠泉股票所致。

42．营业外收入

项 目	2008 年 1~12 月	2007 年 1~12 月
处置非流动资产利得合计	2,670.00	29,063.41
其中：处置固定资产利得	2,670.00	29,063.41
处置无形资产利得		
非货币性资产交换利得		
债务重组利得		
政府补助	440,967.00	473,200.00
盘盈利得	14,323.24	
捐赠利得	24,980.00	
罚没利得	583,236.52	260,094.36
其他	2,280,743.43	5,415,646.17
小 计	3,346,920.19	6,178,003.94

注：营业外收入比上年减少 283.11 万元，主要是 2007 年度非同一控制下取得的子公司产生收益。

43．营业外支出

项 目	2008 年 1~12 月	2007 年 1~12 月
处置非流动资产损失合计	177,420.00	495,464.89
其中：处置固定资产损失	177,420.00	495,464.89
处置无形资产损失		
非货币性资产交换损失	11,291.33	
债务重组损失		
公益性捐赠支出	756,000.00	634,300.00
非常损失		19,387.56
盘亏损失	3,566.95	
罚没支出	1,439,612.84	1,165,754.52
其他	1,182,301.23	846,991.81
小 计	3,570,192.35	3,161,898.78

44．所得税费用

费用（收益）的组成	2008 年 1~12 月	2007 年 1~12 月
当期所得税	75,303,587.79	110,044,566.24
递延所得税	276,520.77	-10,882,652.47
合 计	75,580,108.56	99,161,913.77

注：所得税费用比上年减少 2,358.18 万元，主要系本年利润下降所致。

45．收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年累计数	上年累计数
利息收入	3,050,873.00	881,148.55
营业外收入	3,346,920.19	2,068,339.74
租金收入	14,301,328.46	1,592,737.50
经营性往来款	132,956,700.17	279,908,877.56
合 计	153,655,821.82	284,451,103.35

46．支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年累计数	上年累计数
-----	-------	-------

管理费用	41,813,672.78	41,384,365.15
营业费用	34,130,984.51	35,561,532.83
财务费用	3,537,760.90	2,226,959.87
营业外支出	3,377,914.07	2,666,433.89
经营性往来款	191,788,565.17	158,372,237.37
合 计	274,648,897.43	240,211,529.11

47. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本年累计数	上年累计数
证券存款户产生的利息	393.39	5,652.37
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额（负数）		20,856,323.22
合 计	393.39	20,861,975.59

48. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本年累计数	上年累计数
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额（负数）		23,973,884.84

49. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年累计数	上年累计数
银行贷款抵押物的保险费、评估费、抵押费等	1,918,609.07	326,305.74
银行贷款担保费	16,080,366.73	19,936,710.59
合 计	17,998,975.80	20,263,016.33

50. 现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	64,328,945.59	93,683,467.22
加：资产减值准备	17,987,178.93	61,575,045.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产、投资性房地产折旧	45,998,377.62	27,253,173.10
无形资产摊销		36,100,845.73
长期待摊费用摊销	16,228,425.34	2,263,713.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	174,749.99	-2,693,178.87
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	11,291.33	1,802.28
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		0.00
财务费用（收益以“—”号填列）	119,276,527.97	77,256,851.94
投资损失（收益以“—”号填列）	-20,944,665.28	-55,889,454.43
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-1,639,383.75	-1,456,311.69
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-22,654,174.37	-9,426,340.78
存货的减少（增加以“—”号填列）	-338,678,382.58	-145,174,332.06
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-9,333,919.86	-198,221,826.63
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	186,871,422.30	402,468,942.79
其他	-9,235,963.65	-6,529,640.54
经营活动产生的现金流量净额	48,390,429.58	281,212,757.11
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	382,622,271.68	409,915,591.31
减：现金的期初余额	409,915,591.31	401,125,883.94
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

现金及现金等价物净增加额	-27,293,319.63	8,789,707.37
--------------	----------------	--------------

51. 现金和现金等价物的有关信息

现金和现金等价物的有关信息	本年金额	上年金额
一、现金	382,622,271.68	409,915,591.31
其中：库存现金	5,156,588.74	5,978,080.85
可随时用于支付的银行存款	312,308,914.10	363,768,723.03
可随时用于支付的其他货币资金	93,534.16	40,168,787.43
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	382,622,271.68	409,915,591.31
其中：母公司或集团子公司使用受限制的现金和现金等价物	64,812,274.58	

(十一) 母公司会计报表主要项目注释 (单位：人民币元)**1. 应收账款****(1) 账面金额**

账 龄	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	42,916,445.79	60.25	355,350.19	21,485,753.12	41.72	1,074,287.65
1-2 年						
2-3 年						
3 年以上	28,318,739.94	39.75	501,677.83	30,018,469.48	58.28	1,500,923.47
合 计	71,235,185.73	100	857,028.02	51,504,222.60	100	2,575,211.12

(2) 应收账款按重要性分类：

类别	年末账面余额			年初账面余额			分类依据和理由
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	
单项金额重大的应收款项	64,769,189.58	90.92	307,077.00	41,523,633.44	80.62	2,076,181.66	单项金额为 200 万元以上
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款项				1,137,000.00	2.21	56,850.00	有明显特征表明难以收回的款项
其他不重大应收款项	6,465,996.15	9.08	549,951.02	8,843,589.16	17.17	442,179.46	
合计	71,235,185.73	100	857,028.02	51,504,222.60	100	2,575,211.12	

(3) 应收账款前五名欠款户的金额合计及占应收账款总额的比列如下：

应收账款前五名欠款金额合计	占应收账款总额的比例
56,981,567.41	79.99%

注： 应收账款年末外币数

币 别	外币金额	汇率	折人民币金额
美元	2,188,820.51	6.8346	14,959,712.66
肯先令	187,992,160.65	0.0879	16,524,510.92

应收账款余额中持本公司 31.50%股份的福建建工集团总公司欠款 2,116,884.72 元，占应收账款总额比例 2.97%。

应收帐款年末数较期初数增加 19,730,963.13 元，主要系肯尼项目确认的应收工程款。

2. 其他应收款

(1) 账面金额

账龄	年末账面余额			年初账面余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备金	金额	比例 (%)	坏账准备金
1 年以内	60,770,982.06	22.36	263,095.87	139,075,953.80	44.88	8,812,871.70
1-2 年	45,846,838.79	16.87	3,851,415.94	812,908.39	0.26	40,645.42
2-3 年	7,373,250.93	2.71	737,325.10	29,262,037.54	9.45	10,290,279.29
3 年以上	157,807,919.92	58.06	148,830,514.35	140,706,628.94	45.41	136,189,386.38
合 计	271,798,991.70	100	153,682,351.26	309,857,528.67	100	155,333,182.79

(2) 其他应收款按重要性分类：

类别	年末账面余额			年初账面余额			分类依据和理由
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备	
单项金额重大的应收款项	249,490,713.12	91.79	148,154,371.17	299,372,978.20	96.62	154,016,132.63	单项金额为 100 万元以上
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款项	305,890.00	0.11	305,890.00	1,479,407.90	0.48	866,793.03	有明显特征表明难以收回的款项
其他不重大应收款项	22,002,388.58	8.10	5,222,090.09	9,005,142.57	2.90	450,257.13	
合计	271,798,991.70	100	153,682,351.26	309,857,528.67	100	155,333,182.79	

(3) 其他应收款前五名欠款户的金额合计及占其他应收款总额的比列如下：

其他应收款前五名欠款金额合计	占其他应收款总额的比例
195,204,281.34	71.82%

注：其他应收款年末外币数

币别	外币金额	汇率	折人民币金额
美元	26,193,617.14	6.8346	179,022,895.71
港币	-58,897,243.33	0.8819	-51,941,478.89
肯先令	30,414,090.98	0.0879	2,673,398.60
中非法郎	24,925,000.00	0.0147	366,397.50

其他应收款年末余额中没有持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的账款。

3. 长期股权投资

长期股权投资

年初账面余额		本年增加	本年减少	年末账面余额	
金额	减值准备			金额	减值准备
596,923,662.81	11,221,423.33	35,298,933.36	9,214,920.60	623,007,675.57	11,221,423.33

长期股权投资详细情况如下：

被投资单位名称	投资期限	持股比例 (%)	年初账面余额	增减变动情况				年末账面余额
				本年增减投资成本	本年损益调整	其他权益变动	从被投资单位分得的现金红利	
一、权益法核算								
福建建工混凝土公司	1997-2018	20%	8,593,944.99		161,530.16			8,755,475.15
福建华融电子有限公司	2000-2050	20.93%	2,156,532.61		-595,539.51			1,560,993.10
福建中福对外劳务合作公司	1999-2019	30%	1,818,028.21		-509,000.10		60,000.00	1,249,028.11
二、成本法核算								

福建省建兴开发公司	清算阶段	75%	6,944,798.37				6,944,798.37
		100%		-7,000,000.00			5,600,000.00
福建建工厦门公司			12,600,000.00				
福建省工程监理公司		100%	1,134,089.90	1,510,000.00			2,644,089.90
福建武夷工程建设公司		100%	16,448,679.10				16,448,679.10
福建中建工程公司	清算阶段	100%	1,771,707.90				1,771,707.90
福建省建材设备公司		100%	3,482,342.60				3,482,342.60
福建省工程建设承包公司		100%	25,572,125.54				25,572,125.54
香港武夷开发公司		100%	15,958,076.90				15,958,076.90
香港武夷建筑公司		100%	21,282,348.63				21,282,348.63
香港武夷企业公司		60%	1,914,969.22				1,914,969.22
福建武夷对外经济合作公司		95%	4,750,000.00				4,750,000.00
南平武夷房地产公司		50%	16,530,440.66				16,530,440.66
上海武夷建设公司	停业阶段	100%	15,375,185.80				15,375,185.80
南京武宁房地产开发有限公司		1%	230,397.19				230,397.19
漳州武夷房地产开发有限公司		40%	13,693,346.21				13,693,346.21
重庆武夷房地产开发有限公司		95%	77,424,732.97				77,424,732.97
长春武夷房地产有限公司		51%	5,537,883.00				5,537,883.00
福建武夷物业管理有限公司		90%	2,700,000.00				2,700,000.00
长春宝成置业有限公司		100%	6,400,000.00				6,400,000.00
福建福煤房地产开发有限公司		100%	120,000,000.00				120,000,000.00
香港福银财务公司	清算阶段	55%	1.04				1.04
福建侨乡建设有限公司		25%	4,578,717.96				4,578,717.96
福建建瓯房地产开发有限公司		60%	53,000,000.00	5,000,000.00			58,000,000.00
武夷国泰投资公司	1998-2018	45%	13,731,423.33				13,731,423.33
福州美伦大饭店有限公司	2002-2052	42.16%	143,293,890.68				143,293,890.68
武夷名仕(诏安)房地产有限公司		100%		27,577,022.21			27,577,022.21
合 计			596,923,662.81	27,087,022.21	-943,009.45	60,000.00	623,007,675.57

减值准备

被投资单位名称	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额	计提原因
武夷国泰投资公司	11,221,423.33			11,221,423.33	经营状况不佳
合 计	11,221,423.33			11,221,423.33	

4. 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年同期发生额	本年投资收益的增减变动原因	投资收益汇回是否存在重大限制
按成本法核算的投资收益	15,770,376.49	54,687,195.81	南平武夷分配股利, 美伦大饭店承包金收入	否
按权益法核算的投资收益	-943,009.45	2,464,881.98	中福劳务、华融投资亏损	否
处置股权		-7,373,912.52		
处置可供出售金融资产	9,293,856.93	45,348,937.20	出售部分解限惠泉股票	否
处置交易性金融资产				
股权投资差额摊销		-236,396.31		
长期股权投资减值准备转回				
合 计	24,121,223.97	94,890,706.16		

5. 营业收入、营业成本

营业收入、营业成本

业务	本年发生额	上年同期发生额
----	-------	---------

类别	主营业务	其他业务	合计	主营业务	其他业务	合计
营业收入	639,066,714.81	4,152,099.40	643,218,814.21	539,629,466.94	13,259,736.00	552,889,202.94
营业成本	594,165,754.49	3,387,963.59	597,553,718.08	495,944,574.76	10,837,811.88	506,782,386.64

主营业务按业务类别列示如下

业务类别	本年发生额			上年同期发生额		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
工程承包业务	620,819,105.27	579,094,300.65	41,724,804.62	495,485,724.93	454,018,019.18	41,467,705.75
房地产开发业务						
商业贸易业务	16,797,611.93	13,547,044.23	3,250,567.70	44,143,742.01	41,926,555.58	2,217,186.43
劳务、技术服务	1,449,997.61	1,449,497.61	500.00			
其他业务		74,912.00	-74,912.00			
合 计	639,066,714.81	594,165,754.49	44,900,960.32	539,629,466.94	495,944,574.76	43,684,892.18

(十二) 关联方关系及关联交易

1. 存在控制关系的关联方：

企 业 名 称	注 册 地	业务性质	与本企业 关 系	经济性质 或类型	法定 代表人
福建建工集团总公司	福州市五四路 89 号置地广场 36 层	工程总承包	母公司	国有企业	郑建国
香港武夷开发有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	建筑投资开发	全资子公司	有限责任公司	陈雄
香港武夷建筑有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	工程承包等	全资子公司	有限责任公司	陈雄
香港武夷企业有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	贸易	全资子公司	有限责任公司	陈雄
加拿大武夷有限公司	加拿大温哥华豪滋街 902 - 1080	建筑房产开发	全资子公司	有限责任公司	陈雄
中国武夷实业股份有限公司厦门分公司	厦门市思明区湖滨东路 9 号海峡大厦 18 层	工程总承包	全资子公司	有限责任公司	周应喏
福建省武夷工程建设公司	泉州市田安北路武夷花园文昌大厦 12 楼	工程总承包等	全资子公司	有限责任公司	史志强
福建省工程建设承包公司	福州市北大路 240 号	工程总承包等	全资子公司	有限责任公司	林功宝
福建省建筑材料设备公司	福州市北大路 240 号	建材设备经营	全资子公司	有限责任公司	黄朗
福建中建工程公司	福州市北大路 240 号	装修、建筑技术	全资子公司	有限责任公司	向其凌
福建省工程监理公司	福州市杨桥中路 54 号	工程监理	全资子公司	有限责任公司	薛伟
福建建兴开发有限公司	福州市杨桥东路 15 号建兴大厦	房地产开发	控股公司	有限责任公司	张仲平
福建武夷对外经济合作有限公司	福州市北大路 240 号	劳务合作	控股公司	有限责任公司	黄朗
鸿偷有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	地产	间接控股	有限责任公司	连明顺
拓立有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	地产	间接控股	有限责任公司	连明顺
重庆武夷房地产开发有限公司	重庆市南岸区滨江路武夷滨江售楼处	房地产开发	控股公司	有限责任公司	赵崇希
长春宝成置业有限公司	长春市经济技术开发区长双公路三公里处	房地产开发	控股公司	有限责任公司	刘忠毅
上海武夷建设开发有限公司	上海市曲阳路 990 弄 1 号 1602 宅	房地产开发等	全资子公司	有限责任公司	蒋金川
福建武夷房地产有限公司	福州市北大路 240 号	房地产开发	间接控股	有限责任公司	张仲平
武夷（福建）物业管理有限公司	福州市五四路 89 号置地广场	物业管理	控股公司	有限责任公司	崔胜平
南平武夷房地产开发有限公司	南平市玉屏山水东村	房地产开发	间接控股	有限责任公司	于凌学
建瓯武夷房地产开发有限公司	福建建瓯市黄华新村 7 号	房地产开发	控股公司	有限责任公司	王仁智
福建武夷兴涵房地产开发有限公司	福建莆田市涵江区华林家园 3 座 601 室	房地产开发	间接控股	有限责任公司	刘晓群
漳州武夷房地产开发有限公司	漳州市胜利路九龙大厦四楼 401 - 402 室	房地产开发	间接控股	有限责任公司	连明顺
武夷（美国）有限公司	美国西雅图	房地产开发	间接控股	有限责任公司	连明顺
香港福岛建设有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	投资开发等	间接控股	有限责任公司	连明顺
超鹰工程有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	投资开发等	间接控股	有限责任公司	连明顺
北京武夷华凌建筑材料有限公司	北京市通州区路城镇	工程承包	间接控股	有限责任公司	杨乃建
丰胜发展有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	投资开发等	间接控股	有限责任公司	连明顺
福建省建筑工程房地产综合开发公司	福州市东街 33 号武夷中心 20 层	投资开发等	全资子公司	有限责任公司	刘晓群
武夷名士（诏安）房地产有限公司	福建诏安工业园区南区	房地产开发	间接控股	有限责任公司	连明顺
南京武宁房地产开发有限公司	南京市江宁区南京民营科技园	房地产开发	间接控股	有限责任公司	赵崇希
福建福煤房地产开发有限公司	福州市东街 33 号武夷中心 20 层	房地产开发	全资子公司	有限责任公司	刘晓群
香港武夷（集团）有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	投资开发等	间接控股	有限责任公司	陈雄
北京武夷房地产开发有限公司	北京市通州区通胡大街 68 号	房地产开发	间接控股	有限责任公司	陈雄
华麟投资有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	房地产开发	间接控股	有限责任公司	连明顺
保利武夷（香港）开发建设有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	投资开发等	间接控股	有限责任公司	陈雄
南京武夷房地产开发有限公司	南京市江宁区东山镇大街西路 228 号	房地产开发	间接控股	有限责任公司	龙治先
福州武夷绿洲房地产开发有限公司	福州市台江区鳌港路南侧武夷绿洲营销中心	房地产开发	间接控股	有限责任公司	连明顺
福建百源房地产开发有限公司	福州市杨桥东路 15 号建兴大厦	房地产开发	间接控股	有限责任公司	刘晓群
福建省侨乡建设股份有限公司	福州市杨桥东路 5 号宏建大厦 9 层	房地产开发	间接控股	有限责任公司	王克仁
福建华港房地产开发有限公司	福州市五一北路 49 号	房地产开发	间接控股	有限责任公司	王克仁

福银财务投资有限公司	香港铜锣湾纪利佐治街 1 - 5 号金百利 20 字楼	房地产开发	间接控股	有限责任公司	连明顺
------------	-----------------------------	-------	------	--------	-----

2. 存在控制关系的关联方的注册资本及变化：

单位：万元

企业名称	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
福建建工集团总公司	32000			32000
香港武夷开发有限公司	HKD1500			HKD1500
香港武夷建筑有限公司	HKD2000			HKD2000
香港武夷企业有限公司	HKD300			HKD300
加拿大武夷有限公司	USD50			USD50
福建建工集团厦门公司	560			560
福建省武夷工程建设公司	1500			1500
福建省工程建设承包公司	2557			2557
福建省建筑材料设备公司	348			348
福建中建工程公司	100			100
福建省工程监理公司	100	210		310
福建建兴开发有限公司	800			800
福建武夷对外经济合作有限公司	500			500
鸿愉有限公司				
拓立投资有限公司	HKD1			HKD1
重庆武夷房地产开发有限公司	8200			8200
长春宝成置业有限公司	1000			1000
上海武夷建设开发有限公司	1500			1500
福建武夷房地产有限公司	1700			1700
武夷（福建）物业管理有限公司	300			300
南平武夷房地产开发有限公司	2800			2800
建瓯武夷房地产开发有限公司	12500			12500
福建武夷兴涵房地产开发有限公司	1000	2000		3000
漳州武夷房地产开发有限公司	3400			3400
武夷（美国）有限公司	USD224			USD224
香港福岛建设有限公司	HKD650			HKD650
超鹰工程有限公司	HKD1			HKD1
北京武夷华凌建筑材料有限公司	HKD200			HKD200
丰胜发展有限公司	HKD1			HKD1
福建省建筑工程房地产综合开发公司	1200			1200
武夷名士（诏安）房地产有限公司	200	2600		2800
南京武宁房地产开发有限公司	USD280			USD280
福建福煤房地产开发有限公司	12000			12000
香港武夷（集团）有限公司	HKD2500			HKD2500
北京武夷房地产开发有限公司	USD500			USD500
华麟投资有限公司	HKD1			HKD1
保利武夷（香港）开发建设有限公司	HKD1			HKD1
南京武夷房地产开发有限公司	USD300			USD300
福州武夷绿洲房地产开发有限公司	4000			4000
福建百源房地产开发有限公司	2600			2600
福建省侨乡建设股份有限公司	1000			1000

福建华港房地产开发有限公司	1305			1305
福银财务投资有限公司	HKD1000			HKD1000

3. 存在控制关系的关联方所持股份或权益及变化：

单位：万元

企业名称	年初数		本年 增加数	本年 减少数	年末数	
	金额	%			金额	%
福建建工集团总公司	31429	31.50		1537	29892	31.50
香港武夷开发有限公司	HKD-10957	100		HKD 3151	HKD-14108	100
香港武夷建筑有限公司	HKD19289	100	HKD10652		HKD29941	100
香港武夷企业有限公司	HKD-1992	100	HKD2247		HKD255	100
福建建工集团厦门公司	558	100	733	1425	-134	100
福建省武夷工程建设公司	423	100	5		428	100
福建省工程建设承包公司	3003	100		71	2932	100
福建省建筑材料设备公司	82	100		29	53	100
福建中建工程公司	546	100		19	527	100
福建省工程监理公司	249	100	238	65	422	100
福建建兴开发有限公司	264	75		29	235	75
福建武夷对外经济合作有限公司	499	100		89	410	100
鸿愉有限公司	HKD-1454	100		HKD7	HKD-1461	100
拓立投资有限公司	HKD278	100	32		HKD310	100
重庆武夷房地产开发有限公司	9230	95	1056		10286	95
长春宝成置业有限公司	137	50		596	-459	50
上海武夷建设开发有限公司	1053	100		1	1052	100
福建武夷房地产有限公司	702	60		72	630	60
武夷（福建）物业管理有限公司	314	100	16		330	100
南平武夷房地产开发有限公司	5773	100	1671	2234	5210	100
建瓯武夷房地产开发有限公司	3173	60	3300	46	6427	60
福建武夷兴涵房地产开发有限公司	988	100	2000	101	2887	100
漳州武夷房地产开发有限公司	3248	100	222		3470	100
超鹰工程有限公司	HKD1822	67.5		HKD642	HKD1180	67.5
北京武夷华凌建筑材料有限公司	322	100	5		327	100
丰胜发展有限公司	HKD-63	100		HKD22	HKD-85	100
福建省建筑工程房地产综合开发公司	-15	100	1508		1493	100
武夷名士（诏安）房地产有限公司	158	100	2600	-91	2667	100
南京武宁房地产开发有限公司	19043	85	4374		23417	85
福建福煤房地产开发有限公司	12571	100		198	12373	100
香港武夷（集团）有限公司	HKD27960	100	HKD5575		HKD 33535	100
北京武夷房地产开发有限公司	13344	70	1337		14681	70
华麟投资有限公司	HKD9618	100	HKD185		HKD9803	100
保利武夷（香港）开发建设有限公司	HKD2471	50	HKD1988		HKD4459	50
南京武夷房地产开发有限公司	3056	65	582		3638	65
福州武夷绿洲房地产开发有限公司	3854	50	1763		5617	50
福建百源房地产开发有限公司	2492	70	34		2526	70
福建省侨乡建设股份有限公司	1440	75	150		1590	75
福建华港房地产开发有限公司	1734	58.33	353	51	2036	58.33

4. 不存在控制关系的关联方关系的性质：

企 业 名 称	与 本 企 业 的 关 系
武夷国泰投资公司	本公司拥有其 45%的股权
福建建工混凝土公司	本公司拥有其 45%的股权
福建中福对外劳务合作公司	本公司拥有其 30%的股权
乐都有限公司	本公司拥有其 50%的股权
中厚投资有限公司	本公司拥有其 50%的股权

华亿投资有限公司	本公司拥有其 48%的股权
马来西亚 新山	本公司拥有其 30%的股权
厦门东南亚工程有限公司	本公司拥有其 50%的股权
厦门杏林海滨花园	未定
泉州武夷物业管理公司	本公司拥有其 50%的股权
南平三江房地产有限公司	本公司拥有其 30%的股权
南平时代房地产有限公司	本公司拥有其 25%的股权
南平来舟房地产有限公司	本公司拥有其 20%的股权
漳州银冠房地产有限公司	本公司拥有其 30%的股权
澳洲 SANC.NOMINEES PTY LTD	本公司拥有其 20%的股权
马来西亚 EXCL.REGION SDN BHD	本公司拥有其 19.96%的股权
福银财务投资有限公司	本公司拥有其 100%的股权
涵江武夷房地产有限公司	本公司拥有其 25%的股权
厦门广汇川物业管理公司	本公司拥有其 20%的股权
安徽骏达房地产开发有限公司	本公司拥有其 41%的股权
武夷装修工程(福州)公司	本公司拥有其 5%的股权
福建华融电子有限公司	本公司拥有其 20.93%的股权
福州元帅庙改建部	本公司拥有其 50%的股权
扬州武夷房地产开发有限公司	本公司拥有其 29.75%的股权
福州闽港建筑开发有限公司	本公司拥有其 40%的股权
龙岩新龙水泥厂	本公司拥有其 5%的股权
福建省武夷山旅游开发公司	本公司拥有其 10%的股权
北京燕山大酒店有限公司	本公司拥有其 17.5%的股权
福州美伦大饭店有限公司	本公司拥有其 42.16%的股权

5. 关联事项

关联方应收应付款项（单位：元）

、应收账款

序号	单位名称	年初数	借方发生额	贷方发生额	年末数
(1)	安徽骏达房地产公司	27,973,271.02		240.00	27,973,031.02
(2)	福建建工路桥有限公司		1,087,500.00		1,087,500.00
(3)	福建省工业设备安装公司		7,062.00		7,062.00
(4)	福建建工集团总公司	3,364,131.03	8,997.70	1,172,127.31	2,201,001.42

、预付账款

序号	单位名称	年初数	借方发生额	贷方发生额	年末数
(1)	福建建工集团总公司	45,840,602.88	287,958,815.37	193,572,666.27	140,226,751.98
(2)	福建省建筑设计研究院	1,103,197.00		1,103,197.00	

、其他应收款

序号	单位名称	年初数	借方发生额	贷方发生额	外币折算差额	年末数
(1)	福建置地房地产公司	2,675,061.40	750,000.00			3,425,061.40
(2)	福岛建设有限公司	8,753,941.01	769,397.60		-485,656.80	9,037,681.81
(3)	香港福银财务有限公司	129,934,600.89	440,678.75	859,316.30	-7,942,055.87	121,573,907.47
(4)	武夷建工有限公司	159,562.56	303,594.08	453,869.84	-9,286.80	
(5)	福建建工混凝土有限公司	25,000.00		25,000.00		
(6)	乐都有限公司	131,096.00			-7,630.00	123,466.00
(7)	龙岩新龙水泥厂	118,974.00				118,974.00
(8)	香港华亿有限公司	35,113,587.22			-2,043,667.78	33,069,919.44
(9)	香港武夷(福建)房地产开发公司	1,463,812.51	1,000.00			1,464,812.51
(10)	武夷(美国)有限公司	7,642,830.60	75,013.82	494,977.38	-444,825.15	6,778,041.89

(11)	厦门广汇川物业公司	400.00				400.00
(12)	福建省第七建筑工程公司	28,980.00		28,980.00		
(13)	扬州武夷房地产开发有限公司	19,015,430.00	9,600,000.00	11,515,430.00		17,100,000.00
(14)	长春武夷房地产开发公司	57,985,500.72		18,730,000.00		39,255,500.72
(15)	福建煤炭工业集团有限公司	2,500,000.00		2,500,000.00		
(16)	中厚投资有限公司		15,874.20			15,874.20

、应付账款

序号	单位名称	年初数	借方发生额	贷方发生额	年末数
(1)	福建省第七建筑工程公司	281,945.18		282,352.81	564,297.99
(2)	福建省第一建筑工程公司	3,393,542.77	300,000.00	250,000.00	3,343,542.77
(3)	福建省建筑科学研究院	155,465.00			155,465.00
(4)	福建省工业设备安装公司	166,826.47	6,743,000.00	7,540,000.00	963,826.47
(5)	福建建工混凝土有限公司	14,220.00			14,220.00

、预收账款

序号	单位名称	年初数	借方发生额	贷方发生额	年末数
(1)	福建省第一建筑工程公司	1,850.60			1,850.60

、其他应付款

序号	单位名称	年初数	借方发生额	贷方发生额	外币折算差额	年末数
(1)	福建省工业设备安装公司	449,566.20	2,050,391.04	8,540,632.00		6,939,807.16
(2)	厦门莲富大厦	301,687.75	284,129.03		-17,558.72	
(3)	马来西亚新山(1)	451,578.90			-26,282.62	425,296.28
(4)	武夷装修有限公司	571,743.30				571,743.30
(5)	诏安武夷永华房地产有限公司			2,012,000.00		2,012,000.00
(6)	福州闽港建筑开发公司	1,402,737.76		600,819.95	-81,641.61	1,921,916.10
(7)	福建武夷房地产开发公司	5,873,319.75	1,000.00		20,318.04	5,892,637.79
(8)	厦门东南亚公司	12,719,063.62	1,827,892.43		-762,773.92	10,128,397.27
(9)	福建省第一建筑工程公司	36,000.00		600,000.00		636,000.00
(10)	南平时代公司	6,601,241.00				6,601,241.00
(11)	福建建工路桥公司	3,047,941.65	5,045,678.66	2,511,939.38		514,202.37
(12)	漳州银冠房地产开发公司	2,612,159.55				2,612,159.55
(13)	南平三江房地产公司	5,000,000.00				5,000,000.00
(14)	福建中福劳务	913,050.00				913,050.00
(15)	丰宏发展有限公司	14,799.80	13,938.43		-861.37	
(16)	深圳武夷国泰投资有限公司	2,510,000.00				2,510,000.00
(17)	福建函江武夷房地产开发有限公司	2,000,000.00	3,000,000.00	4,700,000.00		3,700,000.00
(18)	元帅庙改建部	980,000.00				980,000.00
(19)	福建安福房地产公司	448,374.35	70,000.00			378,374.35

(20)	福建建工集团总公司	45,126,319.91	261,808,282.69	224,196,151.89	-434,223.20	7,079,965.91
(21)	福建建工混凝土公司		25,000.00	4,000,000.00		3,975,000.00

关联交易

、被担保

控股母公司福建建工集团总公司及子公司对本公司的担保

被担保公司名称	担保金额 (万元)	期限	备注
中国武夷实业股份有限公司	3,450	2008.05-2009.05	母公司
中国武夷实业股份有限公司	16,200	2008.07-2009.07	母公司
中国武夷实业股份有限公司	2,300	2008.08-2009.08	母公司
中国武夷实业股份有限公司	1,000	2008.06-2009.06	母公司
中国武夷实业股份有限公司	2,500	2008.09-2009.09	母公司
中国武夷实业股份有限公司	1,000	2008.11-2009.11	母公司
中国武夷实业股份有限公司	2,500	2008.10-2009.10	母公司
中国武夷实业股份有限公司	1,100	2008.05-2009.05	母公司
中国武夷实业股份有限公司	1,200	2008.05-2009.05	母公司
中国武夷实业股份有限公司	3,000	2008.09-2009.09	母公司
中国武夷实业股份有限公司	1,000	2008.12-2009.12	母公司
中国武夷实业股份有限公司	2,000	2008.10-2009.09	母公司
中国武夷实业股份有限公司	1,150	2008.06-2009.05	母公司
中国武夷实业股份有限公司	2,500	2008.06-2009.06	母公司
中国武夷实业股份有限公司	2,000	2008.06-2009.06	母公司
中国武夷实业股份有限公司	2,000	2008.11-2009.10	母公司
中国武夷实业股份有限公司	2,300	2008.12-2009.12	母公司
中国武夷实业股份有限公司	3,300	2007.11-2009.04	母公司
中国武夷实业股份有限公司	1,000	2008.04-2009.03	母公司
中国武夷实业股份有限公司	2,000	2008.05-2009.05	母公司
中国武夷实业股份有限公司	2,000	2008.05-2009.05	母公司
中国武夷实业股份有限公司	4,000	2008.11-2009.11	母公司
中国武夷实业股份有限公司	1,500	2008.10-2009.10	母公司
小 计	61,000		

被担保公司名称	担保金额 (万美元)	期限	备注
中国武夷实业股份有限公司	938.01	2008.06-2009.06	母公司
小 计	938.01		

、施工项目

公司名称	内容	本年新签合同额	本年结算金额或 完成量(元)	本年支付的 工程款	备注
福建建工集团总公司	工程施工	113,490,386.00	377,170,192.62	396,706,935.57	母公司
福建省工业设备安装公司	工程施工	10,000.00	10,703,000.00	10,693,000.00	母公司的子公司
福建省第一建筑工程有限公司	工程施工		250,000.00	300,000.00	母公司的子公司
福建省七建集团有限公司	工程施工			2,013,376.00	母公司的子公司

注：招投标方式定价。

、其他关联交易结算

与母公司其他关联交易结算

a. 其他应付款——福建建工集团总公司

年初余额	借方发生额	贷方发生额	外币折算差额	年末余额
45,126,319.91	261,808,282.69	224,196,151.89	-434,223.20	7,079,965.91

b.本年度本公司所属子公司向福建建工集团总公司按市场价格支付房屋租金水电费 52,151.12 元。

c.本年度本公司所属子公司收取福建建工集团总公司按市场价格收取物业管理费 88,574.50 元。

d 根据本公司与福建建工集团总公司签定的《公共资源费用分摊协议》，本公司本年共分摊公共费用 3,107,013.91 元。

e.担保费：本年度福建建工集团总公司为本公司向银行贷款提供担保，担保费率按优惠费率 1.5%计取。

与其他关联单位房屋租金及其他交易情况

关联单位名称	内 容	结算金额（元）	备 注
福建省工业设备安装有限公司	收取物业管理费	85,713.56	按市场价格
福建省第一建筑工程有限公司	收取房屋租金	316,080.00	按市场价格
福建建工路桥有限公司	收取房屋租金	1,087,500.00	按市场价格
武夷装修工程(福州)有限公司	收取房屋租金	121,322.50	按市场价格
福建省煤炭工业（集团）有限公司责任公司	收取承包金	5,000,000.00	协议价格

（十三）或有事项

1．诉讼：

（1）本公司所属的厦门公司承建的厦门冠宏花园项目，项目分包商是福建七建集团有限公司厦门分公司，厦门金建铭建筑设备安装有限公司承接该项目消防系统安装工程。福建省厦门市中级人民法院终审判决福建七建集团有限公司厦门分公司应支付厦门金建铭建筑设备安装有限公司消防系统安装工程款 130 万元以及逾期付款违约金，建工厦门公司对此债务承担连带责任。本公司正就此事于福建七建集团有限公司协商。福建七建集团有限公司已口头承诺承担全部赔偿，目前正在办理相关书面手续。

（2）2005 年福建华巍律师事务所代理本公司起诉福建天力投资有限公司委托理财合同债务纠纷案件。本年福建华巍律师事务所起诉本公司应支付该案件的风险律师费 92.5 万元及逾期利息，尚未开庭。目前尚无法确定是否存在损失。

2．根据福建省燕京惠泉啤酒股份有限公司股权分置改革方案实施公告（以下简称公告），对价执行安排为：非流通股股东向持有惠泉啤酒流通股的股东做出对价安排，所有非流通股股份获得在 A 股市场的流通权。流通股股东每持有 10 股流通股可获得 2.1 股股份，获送股总数为 13,230,000 股。本公司为此共支付股份 2048174 股。

根据公告第二、3 点“公司全体非流通股股东对公司股改方案实施后的惠泉啤酒的经营业绩做出承诺。若公司的经营业绩无法达到设定目标，全体非流通股股东向流通股股东追送股份一次（追送完毕后，此承诺自动失效）”，因此，本公司将可能追送股份数量为 975,320.86 股。

根据公告，触发追送的条件为：a) 根据公司经审计的年度财务报告，以扣除非经常性损益以后的净利润为计算依据，如果公司 2006、2007、2008 年度净利润增长率任意一年低于 25%；或者 b) 公司 2006、2007、2008 年度中任一年度财务报告被出具非

标准无保留审计意见。

3. 本公司下属各房地产子公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该担保责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截至 2008 年 12 月 31 日，本公司共提供的按揭贷款担保总额约为 6.78 亿元。

（十四） 承诺事项

本报告期本公司除 2006 年股权分置改革涉及的承诺尚未结束外，无其他重大承诺事项。

（十五） 资产负债表日后事项中的非调整事项：

（1） 利润分配预案

经福建华兴会计师事务所有限公司审计，2008 年公司母公司实现净利润 -42,171,798.75 元，加上年初未分配利润 22,902,228.77 元，扣除已实施的 2007 年度利润分配 21,419,884.18 元后，可供股东分配的利润为 -40,689,454.16 元。公司 2008 年实现归属于母公司所有者的净利润为 36,105,604.17 元，根据公司股改承诺的利润分配政策，经董事会审议决定：以 2008 年末的总股本 389,452,440 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.30 元（含税），计 11,683,573.20 元。本年度不进行资本公积金转增股本。此分配预案尚需提交股东大会审议通过。

（2）本报告期，本公司无其他资产负债表日后事项中的非调整事项。

（十六） 其他重要事项

1. 2006 年 10 月 12 日，本公司完成股权分置改革，流通股股东每 10 股获送 3 股股份，根据《上市公司股权分置改革管理办法》，本公司非流通股股东[即福建建工集团总公司(以下简称“建工集团”)和福建省煤炭工业(集团)有限责任公司(以下简称“煤炭集团”)]承诺将遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务。

除上述法定承诺外，公司非流通股股东还作出以下特别承诺：

A. 利润分配的承诺：

建工集团和煤炭集团共同承诺：在实施本次股权分置改革方案后，将向 2006 年至 2008 年年度股东大会提出满足以下条件的利润分配方案，并保证在股东大会表决时对该议案投赞成票：以现金红利形式分配的利润比例不低于公司该年度实现的经审计的合并报表净利润(非累计未分配利润)的 30%。

B. 延长禁售期的承诺：

建工集团和煤炭集团共同承诺，其各自持有的中国武夷股份自其获得上市流通权之日起 36 个月内不上市流通。

C. 关于实施股权激励计划的承诺：

建工集团和煤炭集团共同承诺，在本次股权分置改革完成后，在遵循国家相关法律、

法规规定的前提下，支持在董事会拟定的包括公司管理层、核心技术骨干、核心业务骨干等人员在内的股权激励对象范围内实施股权激励计划。具体的股权激励方案将在本次股权分置改革完成后由公司董事会拟定，并在履行相关批准程序和信息披露义务后实施。

2. 2006 年 9 月本公司将福建建工集团总公司用于抵债的资产福州美伦大饭店有限公司 42.16%的股权按评估价值过户到本公司名下。根据(2006)榕联评字第 202 号“福州美伦大饭店有限公司拟进行部分股权置换项目资产评估报告书之一：评估报告”中第十点特别事项说明中存在如下情况：

本次委估的土地使用权剩余使用年限短于地上建筑物剩余经济寿命年限。本次评估设定资产占有方在土地使用年限到期后能够续展土地使用权的前提下，对地上建筑物评估时以其剩余经济寿命年限计算其理论成新率，未考虑土地展期应补交出让金对评估值影响。

本次评估范围内的垃圾房尚未办理产权证，建筑面积由评估人员和资产占有方有关人员共同丈量确定，评估基准日后若取得房产证，应以其产权证上确定的面积为准，并相应调整评估值。

委估资产的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》的产权人为股东福建省煤炭工业（集团）有限责任公司，至评估基准日尚未办理产权变更手续，本次评估未考虑变更产权所交纳各种费用。

本评估报告所涉及的无形资产-其它无形资产评估是以委托方近期内评上五星级饭店为前提作出的。

2002 年 3 月，委托方与华美达国际酒店管理集团(RAMADA INTERNATIONAL)签定了许可、使用华美达系统和专有商标合同，根据合同，委托使用华美达系统和专有商标，在酒店的开发、施工、装备、住客服务标准上符合华美达系统的要求，并向许可方支付许可费。合同将于二 00 七年期满，本次评估是以合同到期后许可合同可续签，并许可费支付标准不变的前提下作出的。

根据(2006)榕联评字第 202 号“福州美伦大饭店有限公司拟进行部分股权置换项目资产评估报告书之一：评估报告”中第八点“评估结论”：建筑物评估价值为 23210.24 万元，无形资产及其他资产评估价值为 7942.33 万元(其中：土地使用权评估价值为 3199.37 万元、按割差法确定的其他无形资产评估价值为 4742.96 万元)。

上述福州美伦大饭店有限公司资产评估报告中涉及的重大事项，至本公司财务报告发出日均未完成，相关影响尚未消除，因福建省煤炭工业（集团）有限责任公司已承诺保证资产不减损，本公司估计相关影响不会对本公司造成损失。

3、本公司于 2007 年 7 月 31 日与长春贵顺建材实业有限公司（以下简称乙方）签订《长春武夷房地产有限公司经营承包协议》。协议规定，自协议签定之日起，长春武夷房地产有限公司（以下简称丙方）由乙方实施承包经营，丙方的生产经营活动由乙方全权负责，丙方的收益除通过销售所得应付本公司投资本金及回报共计人民币 8750

万元外，全部由乙方享有，丙方在乙方承包经营期间所产生的任何经济、法律责任亦由乙方承担。

4. 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，当所在地土地增值税具体清算办法明确时，按清算口径计提土地增值税，否则按预缴率进行计提。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。2008 年度，本公司部分房地产项目已接受了税务部门的清算，清算结果与原计提金额均存在差异，原因主要系清算时选择了不同的计算方法，比如选择了核定征收方式而不是查账征收方式、选择了成片清算而不是分期清算等。

补充资料：

一、 非经常性损益

本公司 2008 年度的非经常性损益如下：

非经常性损益项目	金额(元)
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-174,750.00
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	440,967.00
委托他人投资或管理资产的损益	5,000,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	7,941,799.31
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-489,489.16
所得税影响	38,380.30
少数股东损益影响	-21,291.23
合 计	12,735,616.22

二、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1. 全面摊薄和加权平均计算后净资产收益率及每股收益

项 目	净资产收益率(%)		每股收益 (人民币元/股)	
	全面摊薄	加权平均	基本每股 收益	稀释 每股收益
报告期利润				
归属于母公司所有者的净利润	3.82%	3.71%	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	2.47%	2.40%	0.06	0.06

2. 计算过程

序 号	项 目	金 额
1	归属于母公司所有者的净利润 (P)	36,105,604.17
2	加 (减)：非经常性损益	-12,735,616.22
3	扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 (P)	23,369,987.95
4	期初净资产(E0)	999,338,186.08
5	加：本年净利润	36,105,604.17
6	资本公积(Ei)	-63,467,831.58
7	减：本年利润分配	21,419,884.18
8	加 (减)：外币报表折算差额本期增减金额	4,482,477.28

9	年末净资产(E)	946,073,597.21
10	年初股本(S)	389,452,440.00
11	年末股本	389,452,440.00

(1) 全面摊簿净资产收益率 = $P \div E \times 100\%$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；E 为归属于公司普通股股东的年末净资产。

(2) 加权平均净资产收益率的计算公式如下：

加权平均净资产收益率 = $P (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

(3) 基本每股收益 = $P \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为期初股份总数；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；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

(4) 稀释每股收益 = $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。

(十七) 财务报告的批准：

本财务报告于 2009 年 4 月 22 日经公司董事会批准。