

福州市城乡建设发展总公司
企业债券
2016 年半年度报告

二〇一六年八月

重要提示

本公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，
不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的企业债券前，应认真考虑可能对企业债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险与对策”等有关章节。

（一）应收账款回收风险

公司2013-2015年末以及2016年6月末，应收账款分别为18,893.46万元、17,079.14万元、19,825.12万元和12,752.77万元。主要包括城市基础设施施工工程款、土地补偿款、售房款、商品（混凝土、砂石等）款等。虽然发行人应收款项主要集中在政府及企事业单位，预计无法收回的风险较小，但若未来欠款单位无法按时、足额归还账款，可能会对公司的现金流和偿债能力产生一定影响。

（二）经营活动产生的净现金流量出现波动的风险

2013年-2015年发行人经营性活动现金净流量分别为-51,025.06万元，-485,265.84万元和-983,590.97万元，2016年1-6月为-268,962.51万元，波动较大。受收入波动影响，销售商品、提供劳务收到的现金、购买商品接受劳务支付的现金（主要系东部商务中心、火车北站改扩建安置房、福飞路改造安置房等项目支出）以及支付其他与经营活动有关的现金（业务往来款、保证金、押金等）变动较大。公司经营性活动现金流量难以满足项目建设支出投资支出的需要，投资支出全部为市政项目和片区综合改造等代建工程，随着福州市基础设施建设和片区综合改造步伐加快，发行人经营成本及财政回款也出现波动，导致发行人经营性净现金可能出现较大波动的风险，流逐年波动，一定程度上影响发行人债务偿付。

（三）未来资本支出压力较大的风险

发行人以工程代建等方式承担城市基础设施建设任务，前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。公司项目建设除项目资本金外其他资金投入主要依靠债务融资来解决，一方面增加公司的负债规模，增加利息支出和财务负担；另一方面由于项目建设周期长、所投资金回收偏慢。同时公司承建了福州市4个旧城片区的综合改造项目，包括北江滨中央商务区、火车北站改扩建片区、鹤林片区综合改造、光明港片区综合改造，投资总额合计约608.25亿元，建设周期约4年。因此可能面临着未来资本支出压力较大的风险。

目录

第一节 释义	5
第二节 公司及相关中介机构简介	6
第三节 企业债券事项	9
第四节 财务和资产情况	13
第五节 业务和公司治理情况	19
第六节 重大事项	24
第七节 财务报告	25
第八节 备查文件	26

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

城乡建总、本公司、公司、 发行人	指	福州市城乡建设发展总公司
控股股东	指	福州市城市建设投资集团有限公司
实际控制人、福州市国资委	指	福州市人民政府国有资产监督管理委员会
董事或董事会	指	本公司董事或董事会
监事或监事会	指	本公司监事或监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本公司已发行债券的投资者
《公司章程》	指	《福州市城乡建设发展总公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期	指	2016年1-6月
上年同期	指	2015年1-6月
元/千元/万元/亿元	指	人民币元/千元/万元/亿元

第二节 公司及相关中介结构简介

一、公司信息

公司的中文名称	福州市城乡建设发展总公司
公司的中文简称	城乡建总
公司的法定代表人	林涛

二、信息披露事务负责人和联系方式

部门	福州市城乡建设发展总公司
姓名	叶发强
联系地址	福建省福州市台江区宁化街道西二环南路111号福州市城乡建设发展总公司
电话	0591-87672708
传真	0591-87672708
电子信箱	656107381@qq.com

三、公司基本情况简介

公司注册地址	福州市鳌峰大桥管理所院内
公司注册地址邮政编码	350007
公司办公地址	福建省福州市台江区宁化街道西二环南路 111 号福州市城乡建设发展总公司
公司办公地址邮政编码	350007

四、信息披露及备置地点

登载半年度报告网址	www.sse.com.cn、www.chinabond.com.cn
半年度报告备置地点	公司财务部

五、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

(一) 控股股东

报告期内，公司控股股东未发生变化。

截至报告期末，公司控股股东为福州城市建设投资集团有限公司，持有公司

股权比例为 100%。

（二）实际控制人

报告期内，公司的实际控制人未发生变化。

截至报告期末，公司的实际控制人为福州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（三）董事、监事和高级管理人员

报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况如下：

姓名	性别	新任职务	任职起始日期
林涛	男	董事长	2016 年 1 月-现在
陈新旭	男	副总经理	2016 年 2 月-现在

林涛，男，1975 年 1 月出生，党员。曾任福州建设发展投资集团有限公司副董事长、马尾新城建设发展有限责任公司董事长。现任福建福州市城乡建设发展有限公司董事长、福建福州新区开发投资集团有限公司董事长。

陈新旭，男，1979 年 10 月出生，党员，硕士学历，高级工程师职称。曾任福州市城乡建设发展总公司市政部副经理、总经理助理。现任福州市城乡建设发展总公司党委委员、副总经理。

六、其他中介机构有关资料

（一）会计师事务所

名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	对应债券
办公地址	福建省福州市六一路 102 号	12 榕城乡债
签字会计师	邱秋星、林惠珠	15 榕城乡债 01 15 榕城乡债 02

注：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）曾用名立信中联闽都会计师事务所

（二）债权代理人

名称	中信银行股份有限公司福州古田支行	对应债券
办公地址	福州市鼓楼区古田路 107 号中美大厦 1-2 层	
联系人	曹子龙	12 榕城乡债
电话	0591-83309691	

名称	中信银行股份有限公司福州支行	对应债券
办公地址	福州市鼓楼区观风亭街 6 号恒力金融中心	
联系人	江瀚	15 榕城乡债 01 15 榕城乡债 02
电话	0591-87301097	

（三）资信评级机构

名称	联合资信评估有限公司	对应债券
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	12 榕城乡债
联系人	程晨、石岱	15 榕城乡债 01
电话	010-85679228	15 榕城乡债 02

（四）中介机构变更情况

报告期内公司聘请的中介机构未发生变更。

第三节 企业债券事项

一、公司已公开发行企业债券简况

截至本报告出具之日，公司已公开发行且尚未全额兑付的企业债券相关情况如下：

（一）“12 榕城乡债”简况

债券名称	2012 年福州市城乡建设发展总公司企业债券
债券简称	12 榕城乡债、PR 榕城乡
债券代码	1280299.IB、122538.SH
发行首日	2012-09-25
到期日	2018-09-25
债券余额	7.5 亿元
债券期限	6 年期
利率	6.35%
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，本期债券的本金在债券存续期的第 3 年至第 6 年分期兑付，每年偿还本金 25,000 万元，占本期债券发行额的 25%。本期债券每年本金的兑付日为 2015 年至 2018 年每年的 9 月 25 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
上市交易场所	上海证券交易所、全国银行间债券市场
发行对象	本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行
报告期内付息兑付情况	不涉及

（二）“15 榕城乡债 01”简况

债券名称	2015 年第一期福州市城市建设发展总公司公司债券
债券简称	15 榕城乡债 01、15 榕城 01
债券代码	1580030.IB、127087.SH
发行首日	2015-01-26
到期日	2022-01-26
债券余额	6 亿元
债券期限	7 年

利率	5.48%
还本付息方式	本期债券在存续期内每年付息1次,后5年每年利息随本金的兑付一起支付.本期债券的付息日为2016年至2022年每年的1月26日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日).当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。
上市交易场所	上海证券交易所、全国银行间债券市场
发行对象	本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)。
报告期内付息兑付情况	已于2016年1月26日支付2015年1月26日至2016年1月25日期间的利息。

(三) “15榕城乡债02”简介

债券名称	2015年第二期福州市城乡建设发展总公司公司债券
债券简称	15榕城乡债02、15榕城02
债券代码	1580183.IB、127333.SH
发行首日	2015-07-08
到期日	2022-07-08
债券余额	6亿元
债券期限	7年
利率	4.89%
还本付息方式	本期债券采用提前偿还本金方式,每年本金的兑付日为2018年至2022年每年的7月8日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个工作日)。自本期债券存续期第3年末起,逐年分别按照发行总额20%,20%,20%,20%和20%的比例偿还债券本金.到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
上市交易场所	上海证券交易所、全国银行间债券市场
发行对象	本期债券通过承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外);上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)

报告期内付息兑付情况	不涉及
------------	-----

二、募集资金使用情况

发行人已经按照“12榕城乡债”、“15榕城乡债01”、“15榕城乡债02”募集说明书中约定的募集资金用途使用募集资金，无变更募集资金使用用途的情况。截至本报告出具之日，本期债券已按照募集说明书约定用途使用，与募集说明书相关承诺一致。

三、跟踪评级情况

2016年6月27日，联合资信评估有限公司发布福州市城乡建设发展总公司企业债券跟踪评级报告（2016），确认发行人主体信用评级为AA+，评级展望为稳定，与上次评级结果无差异；12榕城乡债债项信用评级为AA+，与上次评级结果无差异；15榕城乡债01债项信用评级为AA+，与上次评级结果无差异；15榕城乡债02债项信用评级为AA+，与上次评级结果无差异。

截至本报告出具之日，资信评级机构因公司在中国境内发行其他债券、债务融资工具对公司进行的主体评级与企业债券无差异。

四、报告期内债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况/执行情况

“12榕城乡债”、“15榕城乡债01”和“15榕城乡债02”均未设置增信机制。

报告期内，本公司企业债券的偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

五、债券持有人会议召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

六、债权代理人履职情况

发行人聘请中信银行股份有限公司福州分行担任“15榕城乡债01”及“15榕城乡债02”的债权代理人；聘请中信银行股份有限公司福州古田支行担任“12榕城乡债”的债权代理人，并分别签订了《债权代理协议》，发行人还制定了《债券

持有人会议规则》，制定了债券持有人会议制度，保证了债券持有人可以通过合法有效的措施，对发行人和募集资金的使用进行监督和管理，能够有效的保障债券持有人的合法权利。报告期内，债权代理人较好地履行了职责，为保护企业债券投资者的利益发挥了积极作用。

第四节 财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司 2016 年半年度的财务和资产情况。本节所引用 2015 年 1-6 月、2016 年 1-6 月财务数据均摘自上述未经审计的财务报告。

一、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更情况

本公司 2016 年 1-6 月无需要披露的会计政策变更情况。

(二) 会计估计变更情况

本公司 2016 年 1-6 月无需要披露的会计估计变更情况。

(三) 前期重大会计差错更正情况

本公司 2016 年 1-6 月无需要披露的前期重大会计差错更正。

二、主要会计数据和财务指标

单位：万元、倍、次/年

项目	2016.6.30	2015.12.31	增减变化	重大变动说明
资产合计	5,016,450.23	4,463,806.45	12.38%	-
负债合计	2,550,944.57	2,387,289.72	6.86%	-
归属于母公司股东的净资产	2,464,529.93	2,075,673.03	18.73%	-
所有者权益合计	2,465,505.77	2,076,516.72	18.73%	-

项目	2016 年 1-6 月	2015 年 1-6 月	增减变化	重大变动说明
营业收入	128,272.89	82,399.42	55.67%	-
归属于母公司股东的净利润	29,979.54	61,176.19	-51.00%	-
息税折旧摊销前利润(EBITDA)	32,553,648.98	31,589,590.43	3.05%	-
经营活动产生的现金流量净额	-268,862.50	-682,409.25	60.60%	收到其他与经营活动有关的现金增幅较大，而经营活动现金流出减少较大。

项目	2016年1-6月	2015年1-6月	增减变化	重大变动说明
投资活动产生的现金流量净额	-2,102.72	230,383.07	-100.91%	收到其他与投资活动有关的现金项目减少较多
筹资活动产生的现金流量净额	206,067.89	488,817.65	-57.84%	取得借款所收到的现金流入减少较多

主要财务指标	2016年6月末/2016年1-6月	2015年末/2015年1-6月	增减变化	重大变动说明
流动比率	0.14	0.16	-12.71%	-
速动比率	4.00	3.89	3.08%	-
资产负债率	50.85%	53.48%	-4.92%	-
EBITDA 利息保障倍数	0.21	0.19	7.23%	-
贷款偿还率	100%	100%	-	-
利息偿付率	100%	100%	-	-

注：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

二、非标准审计报告所涉及事项情况

不适用。

三、主要资产和负债的变动情况

（一）主要资产项目

单位：万元

项目	2016.6.30	2015.12.31	同比变动	重大变动说明
货币资金	119,454.80	184,452.14	-35.24%	当期支付各项目工程款支出较多
应收账款	12,752.76	19,825.12	-35.67%	回收项目工程款
预付款项	1,205,660.71	1,203,732.25	0.16%	-
其他应收款	62,654.77	53,557.64	16.99%	-
存货	1,089,128.51	876,012.06	24.33%	-
其他流动资产	5,970.29	6,882.99	-13.26%	-
流动资产合计	2,495,871.87	2,344,762.23	6.44%	-
可供出售金融资产	89,872.45	89,872.45	-	-
长期股权投资	1,800.00	-	-	-
投资性房地产	214,765.16	217,714.08	-1.35%	-
固定资产	19,506.71	19,873.76	-1.85%	-
在建工程	7,698.75	5,983.02	28.68%	-
无形资产	1,610.74	1,596.79	0.87%	-
递延所得税资产	5,022.69	5,022.69	-	-
其他非流动资产	2,180,059.03	1,778,714.12	22.56%	-
非流动资产合计	2,520,578.36	2,119,044.22	18.95%	-
资产总计	5,016,450.23	4,463,806.45	12.38%	-

(二) 主要负债项目

单位：万元

项目	2016.6.30	2015.12.31	同比变动	重大变动说明
短期借款	51,877.00	35,400.00	46.55%	下属公司新项目借款增加
应付票据	33,959.99	38,392.00	-11.54%	-
应付账款	80,789.47	104,360.35	-22.59%	-
预收款项	92,239.38	133,945.73	-31.14%	项目收入结转
应交税费	-1,127.37	2,400.39	-146.97%	桂湖项目预收房款营业税缴纳
应付利息	2,714.55	10,664.58	-74.55%	应付债券利息于6月份支付
其他应付款	68,564.58	50,939.84	-34.60%	项目增加应付款项也增加
流动负债合计	351,056.78	377,833.48	-7.09%	-

项目	2016.6.30	2015.12.31	同比变动	重大变动说明
长期借款	156,752.68	144,589.54	8.41%	-
应付债券	37,500.00	29,500.00	27.12%	-
长期应付款	20,224.99	21,344.99	-5.25%	-
专项应付款	5,511.08	5,511.08	-	-
非流动负债合计	219,988.76	200,945.62	9.48%	-
负债合计	255,094.44	238,728.97	6.86%	-

四、报告期末受限资产及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

(一) 受限资产

项目	受限原因	2016年6月末贷款余额(万元)	贷款期限
东部商务中心	抵押贷款	38,978.00	2011年3月-2023年1月
福机安置房项目	抵押贷款	31,000.00	2013年3月-2018年3月
战坂项目	抵押贷款	10,410.00	2014年2月-2017年2月
光明港安置房	抵押贷款	20,000.00	2014年11月-2019年11月

(二) 其他优先偿付负债

截至本报告出具之日，公司除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的有限偿付负债情况。

截至本报告出具之日，公司资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

除报告已披露的“12榕城乡债”、“15榕城乡债01”和“15榕城乡债02”债，公司发行的其他债券和债务融资工具合计20亿元，具体如下：

(一)公司于2014年1月28日非公开发行“福州市城乡建设发展总公司2014年度第一期非公开定向债务融资工具”，债券简称为“14榕城乡PPN001”，发行规模为5亿元，发行期限为3年期，票面利率为6.70%。

本公司已于付息日按条款兑付兑息。

(二)公司于2014年6月19日非公开发行“福州市城乡建设发展总公司2014

年度第二期非公开定向债务融资工具”，债券简称为“14 榕城乡 PPN002”，发行规模为 5 亿元，发行期限为 3 年期，票面利率为 6.60%。

本公司已于付息日按条款兑付兑息。

(三)公司于 2016 年 1 月 12 日非公开发行“福州市城乡建设发展总公司 2016 年度第一期非公开定向债券融资工具”，债券简称为“16 福州城建 PPN001”，发行规模为 5 亿元，发行期限为 3 年期，票面利率为 4.08%。

“16 福州城建 PPN001”尚未到首次付息日，报告期内无兑息兑付情况

(四)公司于 2016 年 2 月 18 日向全国银行间债券市场的机构投资者公开发行“福州市城乡建设发展总公司 2016 年度第一期短期融资券”，债券简称为“16 福州城建 CP001”，发行规模为 2 亿元，发行期限为 1 年期，票面利率为 2.87%。

“16 福州城建 CP001”尚未到首次付息日，报告期内无兑息兑付情况。

(五)公司于 2016 年 2 月 18 日全国银行间向债券市场的机构投资者公开发行“福州市城乡建设发展总公司 2016 年度第一期中期票据”，债券简称为“16 福州城建 MTN001”，发行规模为 3 亿元，发行期限为 5 年期，票面利率为 3.69%。

“16 福州城建 MTN001”尚未到首次付息日，报告期内无兑付兑息情况。

六、对外担保情况

单位：万元

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保期限
1	福州市城乡建设发展总公司	福州城市建设投资集团有限公司	40,000.00	2016 年 3 月 -2017 年 3 月
2	福州市城乡建设发展总公司	福州城市建设投资集团有限公司	47,500.00	2015 年 9 月 -2017 年 2 月
3	福州市城乡建设发展总公司	福州市建设发展集团有限公司	50,000.00	2015 年 12 月 -2016 年 12 月
4	福州市城乡建设发展总公司	福建省榕圣市政工程股份有限公司	6,000.00	2015 年 12 月 -2016 年 12 月
5	福州市城乡建设发展总公司	福建省榕圣市政工程股份有限公司	850.00	2016 年 1 月 -2016 年 7 月
6	福州市城乡建设发展总公司	福建省榕圣市政工程股份有限公司	3,000.00	2016 年 3 月 -2017 年 3 月
7	福州市城乡建设发展总	福建省榕圣市政工	4,900.00	2016 年 3 月

序号	担保方	被担保方	担保金额	担保期限
	公司	程股份有限公司		-2017年8月
8	福州市城乡建设发展总公司	福建省榕圣市政工程股份有限公司	920.00	2015年12月 -2016年12月
9	福州市城乡建设发展总公司	福州三桥建筑工程有限公司	7,000.00	2015年11月 -2016年9月
10	福州市城乡建设发展总公司	福州三桥建筑工程有限公司	14,095.20	2016年1月 -2016年12月
11	福州市城乡建设发展总公司	福州三桥建筑工程有限公司	4,000.00	2016年7月 -2017年7月
12	福州市城乡建设发展总公司	福州三桥建筑工程有限公司	2,552.80	2016年1月 -2016年12月
13	福州市城乡建设发展总公司	福州三桥建筑工程有限公司	3,160.20	2016年2月 -2017年2月
14	福州市城乡建设发展总公司	福州三桥建筑工程有限公司	10,000.00	2016年4月 -2017年4月

七、报告期内银行授信情况

公司资信状况良好，与工商银行、兴业银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司获得主要贷款银行的授信额度为 3,400,773 万元，其中未使用授信额度为 1,833,246 万元，未使用额度占总授信额度 53.9%。

公司严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。

第五节 业务和公司治理情况

一、本公司主要业务情况介绍

福州市城乡建设发展总公司于 1991 年 6 月 13 日成立，公司注册地为福州市鳌峰大桥管理所院内，总部地址为福州市连江南路 138 号，注册资本为 17,829 万元，实收资本为 17,829 万元，法定代表人为林涛。公司控股股东为福州市城市建设投资集团有限公司，持股比例为 100%。公司实际控制人为福州市人民政府国有资产监督管理委员会。

公司经营范围：兴办国内大、中型桥梁，中高等级公路，隧道及配套工程的实业，建设管理及建后的经营管理，利用国内外贷款，开展中外合作，中外合资及房地产开发。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

兼营：经批准的投资建设项目咨询服务。

公司一系列市政项目、旧城改造项目、房地产开发项目等均由其子公司或相拆迁单位实施、项目建设单位及承建商承包完成，无固定的上游原材料供应商。其所有项目立项后由业主单位面向社会公开招标，并通过既定程序实施评审定标，因此，最终中标单位存在不确定性，但因参与投标单位须具备针对项目本身的施工资质（准入条件），因此在该公司运作项目中中标单位均是处于行业前列知名度和资质较高的施工企业。另外，近年来开发的旧城改造项目拆迁实施均由该公司委托项目所在地区属国有拆迁工程公司实施拆迁。

2009年末，福州市政府授予公司土地收储及一级开发职能，其经营范围的扩大也带来了经营业绩的增长和公司品牌的提升。近年来该公司业务重点体现在片区改造项目运作上，其主要按照城市整体规划的要求，受政府委托对特定片区进行综合改造及片区内基础配套设施的施工建设。片区内平衡土地拍卖后土地拍卖款扣除税费后全额返还用于片区投入再建设及归还片区银行融资，还可用于归还该公司承担的公益性的市政项目融资。自2010 年以来，城乡建总综合性片区改造业务稳健运行，逐步收储逐步出让的滚动开发模式突显成效，成功开发了“福州闽江北岸中央商务中心区”项目，现正有序开展“晋安新城鹤林片区横屿组团片区改造”项目的滚动开发。

2012年11月15日国土资源部、财政部、人民银行和银监会发布的《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发【2012】162号）要求建立土地储备机构名录制，并且明确名录内土地储备机构所属的储备土地，具有合法的土地使用证，方可用于储备抵押贷款。受此影响，城乡建总未进入国土部土地收储机构名录，公司原已开发或在建的旧城改造项目继续实施，收储出让地收入直接回拨城乡建总实现平衡。今后城乡建总开发的旧城改造项目则将土地收储环节委托给土地发展中心或各区级收储机构实施收储，片区内收储出让地收入将收储成本归还给具体收储机构，其余部分（含溢价部分）仍拨付城乡建总用于片区保障房建设及基础设施建设等的开发。总体上，城乡建总现阶段所处行业为城市投资建设管理、土地一级开发、房地产、建筑行业，属国民经济基础产业，与经济高度相关，行业随经济周期波动明显，是周期性行业。

二、经营业务情况

报告期内公司主要经营业务数据如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年1-6月	增幅	变动原因说明
营业收入	128,272.89	82,399.42	55.67%	当期建筑工程业务结转收入增加
营业成本	119,903.21	76,817.77	56.09%	与营业收入基本保持同步增长
营业利润	-891.62	-2,595.84	65.65%	营业收入增长所致
净利润	30,111.69	61,222.67	-50.82%	当期结转的政府补助减少
毛利润	8,369.68	5,581.65	49.95%	营业收入增加
毛利率	7.00%	6.77%	3.40%	-

2016年1-6月，公司营业收入为128,272.89万元，同比增长55.67%，营业收入整体呈现快速增长趋势；营业成本为119,903.21万元，营业成本趋势和营业收入相似，但增幅略低于营业收入；营业利润为-891.62万元，较去年同期增加65.65%；净利润为30,111.69万元，较去年同期减少50.82%；毛利润为8,369.68万元，较去年同期增加49.95%，波动较大；毛利率为7.00%，近两年营业毛利

率有小幅波动。

(一) 主营业务收入

报告期及上年同期，公司主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年1-6月	
	金额	占比	金额	占比
代建管理费	-	-	-	-
房屋租赁以及物业管理	5,412.44	4.31%	2,847.52	3.63%
建筑工程	117,597.91	93.68%	71,749.23	91.35%
房地产销售	-	-	16.52	0.02%
拆迁劳务	835.70	0.66%	50.00	0.06%
贸易	1,687.67	1.34%	3882.84	4.94%
其他	-	-	-	-
合计	125,533.72	100.00%	78,546.11	100.00%

2016年1-6月，公司主营业务收入为125,533.72万元，同比上涨59.82%，近年来公司资产规模迅速扩张，业务发展迅速，整体营业收入稳健增长。

建筑工程收入是公司主营业务收入的最主要来源，2016年1-6月占主营业务收入比例为93.68%。

(二) 主营业务成本

报告期及上年同期，公司主营业务成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月		2015年1-6月	
	金额	占比	金额	占比
代建管理费	-	-	-	-
房屋租赁以及物业管理	6,961.54	5.90%	3,693.93	5.00%
建筑工程	109,430.56	92.72%	66,751.34	90.43%
房地产销售	0	-	15.18	0.02%
拆迁劳务	153.48	0.13%	0	
贸易	1,471.87	1.25%	3,356.37	4.55%
其他	-	-	-	-
合计	118,017.45	100.00%	73,816.82	100.00%

(三) 期间费用

报告期及上年同期，公司期间费用构成情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年1-6月	增幅
销售费用	222.47	306.93	-27.52%
管理费用	3,430.46	2,851.17	20.32%
财务费用	2,762.38	2,965.36	-6.85%
期间费用合计	6,415.31	6,123.46	4.77%
期间费用占营业收入比例	5.00%	7.43%	-32.71%

(四) 现金流量

报告期及上年同期，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年1-6月	增幅	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-268,962.50	-682,409.25	-60.59%	主要原因为公司收到其他与经营活动有关的现金较上年同期大幅增加，而支付其他与经营活动有关的现金较上年同期大幅减少
投资活动产生的现金流量净额	-2,102.72	230,383.07	-100.91%	主要原因为公司收到其他与投资活动有关的现金较上年同期大幅减少
筹资活动产生的现金流量净额	206,067.89	488,817.65	-57.84%	主要原因为公司取得借款所收到的现金较上年同期大幅减少
期末现金及现金等价物余额	119,454.80	158,081.90	-24.43%	-

三、公司本期利润构成或利润来源变化情况

报告期内，公司利润主要来源于政府补助，占利润总额的比重为 102.89%。为平衡发行人承担基础设施建设及项目开发的成本，政府通过财政补贴的形式对发行人给予支持。报告期内公司利润构成及利润来源未发生重大变化。

四、公司投资状况

2016年1-6月，公司不存在投资额超过公司2015年末净资产20%的重大股权投资情况及重大的非股权投资项目。

五、与主要客户发生业务往来严重违约事项情况

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，不存在严重违约事项。

六、独立性情况

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

七、公司治理和内部控制等方面情况

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，亦不存在执行募集说明书相关约定或承诺的情况。

第六节 重大事项

一、重大诉讼、仲裁或重大行政处罚

报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、破产重整相关事项

报告期内，公司不存在包括向法院申请重整、和解或破产清算，法院受理重整、和解或破产清算，以及公司重整期间发生的法院裁定结果及其他重大事项。

三、企业债券暂停上市或终止上市风险

报告期内，公司不存在企业债券暂停上市或终止上市风险。

四、报告期内公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施情况

报告期内，公司不存在公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施情况。

第七节 财务报告

一、2016年半年度财务报告

本公司2016年半年度未经审计财务报告及2016年半年度财务报表附注请见附件。

二、保证人2016年半年度财务报告

不适用。

第八节 备查文件

一、半年度报告及摘要的备查文件

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- (二) 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- (三) 按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

二、查阅方式

公司在办公场所置备上述文件的原件。中国证监会及其派出机构、证券交易场所要求提供时，或债券持有人、债权代理人依据法律、法规、公司章程或有关协议要求查阅时，公司将及时提供。

查阅地点：福州市城乡建设发展总公司
办公地址：福州市连江南路138号
电话：0591-83411335

(本页以下无正文)

(本页无正文，为《福州市城乡建设发展总公司企业债券 2016 年半年度报告》之盖章页)



合并资产负债表

2016.06.30

单位: 元

公司名称: 佛山市城乡建设发展总公司

项	目	行次	2015.12.31	2016.06.30	项	目	行次	2015.12.31	2016.06.30
流动资产:					流动负债:				
货币资金	1	1,844,521,434.20	1,194,548,005.90		短期借款	66			
△结算备付金	2	-	-		△向中央银行借款	67	354,000,000.00	518,770,000.00	
△拆出资金	3	-	-		△吸收存款及同业存放	68	-	-	
交易性金融资产	4	-	-		△拆入资金	69	-	-	
应收票据	5	-	-		交易性金融负债	70	-	-	
应收账款	6	1,000,000.00	500,000.00		应付票据	71	-	-	
预收账款	7	198,251,205.68	127,527,673.43		应付账款	72	383,925,000.00	339,599,920.00	
预付款项	8	12,037,322,587.47	12,056,607,137.00		预收款项	73	1,043,603,583.29	807,894,709.31	
△应收保费	9	-	-		△卖出回购金融资产款	74	1,339,457,342.55	922,393,858.75	
△应收分保账款	10	-	-		△应付手续费及佣金	75	-	-	
△应收分保合同准备金	11	-	-		应付职工薪酬	76	-	-	
应收利息	12	-	-		其中: 应付工资	77	16,562,511.60	19,654,648.22	
应收股利	13	2,000,000.00	2,000,000.00		应付福利费	78	13,198,130.25	16,407,738.80	
其他应收款	14	535,576,420.07	626,547,702.24		#其中: 职工奖励及福利基金	79	827,107.14	825,609.34	
△买入返售金融资产	15	-	-		应交税费	80	-	-	
存货	16	8,760,120,666.00	10,891,285,193.13		其中: 应交税金	81	24,003,959.89	-11,273,753.73	
其中: 原材料	17	5,238,541.86	5,238,541.86		应付利息	82	19,561,394.43	-14,791,220.11	
库存商品(产成品)	18	65,270,757.09	-19,505,200.05		应付股利	83	106,645,888.79	27,145,583.31	
一年内到期的非流动资产	19	-	-		应付福利费	84	738,098.64	738,098.64	
其他流动资产	20	68,829,990.85	59,702,988.89		其他应付款	85	509,398,456.31	685,644,824.65	
流动资产合计	21	23,447,622,304.27	24,958,718,700.59		△应付分保账款	86	-	-	
非流动资产:					应付短期融资券	87	-	200,000,000.00	
△发放贷款及垫款	22	-	-		△代理买卖证券款	88	-	-	
可供出售金融资产	23	-	-		△代理承销证券款	89	-	-	
持有至到期投资	24	898,724,521.23	898,724,521.23		一年内到期的非流动负债	90	-	-	
长期应收款	25	-	-		其他流动负债	91	-	-	
长期股权投资	26	-	-		流动负债合计	92	3,778,334,841.07	3,510,567,889.15	
投资性房地产	27	-	18,000,000.00		非流动负债:	93			
固定资产原价	28	2,177,140,847.83	2,147,651,629.95		长期借款	94	14,458,954,326.77	15,675,268,584.71	
减: 累计折旧	29	226,674,284.34	227,485,398.28		应付债券	95	2,950,000,000.00	3,750,000,000.00	
固定资产净值	30	27,818,657.33	32,300,287.91		长期应付款	96	2,134,499,650.00	2,022,499,650.00	
减: 固定资产减值准备	31	198,855,627.01	195,185,110.37		专项应付款	97	551,108,456.00	551,108,456.00	
固定资产净额	32	117,983.83	117,983.83		预计负债	98	-	-	
在建工程	33	198,737,643.18	195,067,126.54		递延所得税负债	99	-	-	
工程物资	34	59,830,234.95	76,987,554.11		其他非流动负债	100	-	-	
固定资产清理	35	-	-		负债合计	103	23,872,897,273.84	25,509,444,579.86	
生产性生物资产	36	774,171.33	875,579.33		所有者权益(或股东权益):	104	-	-	
油气资产	37	-	-		实收资本(或股本)	105	178,290,000.00	178,290,000.00	
无形资产	38	-	-		国家资本	106	178,290,000.00	178,290,000.00	
开发支出	39	15,967,987.56	16,107,406.24		集体资本	107	-	-	
商誉	40	-	-		法人资本	108	-	-	
长期待摊费用	41	-	-		其中: 国有法人资本	109	-	-	
递延所得税资产	42	1,898,592.88	1,552,463.88		集体法人资本	110	-	-	
其他非流动资产	43	50,226,949.75	50,226,949.75		个人资本	111	-	-	
其中: 特准储备物资	44	17,787,141,272.93	21,800,590,397.85		外商资本	112	-	-	
非流动资产合计	45	-	-		#减: 已归还投资	113	-	-	
	46	21,190,442,221.64	25,205,783,628.88		实收资本(或股本)净额	114	178,290,000.00	178,290,000.00	
	47	-	-		资本公积	115	18,946,498,553.12	22,541,185,918.99	
	48	-	-		减: 库存股	116	-	-	
	49	-	-		专项储备	117	-	-	
	50	-	-		盈余公积	118	182,718,482.93	182,718,482.93	
	51	-	-		其中: 法定公积金	119	182,718,482.93	182,718,482.93	
	52	-	-		任意公积金	120	-	-	
	53	-	-		#储备基金	121	-	-	
	54	-	-		#企业发展基金	122	-	-	
	55	-	-		#利润归还投资	123	-	-	
	56	-	-		△一般风险准备	124	-	-	
	57	-	-		未分配利润	125	1,449,223,334.66	1,743,104,989.24	
	58	-	-		外币报表折算差额	126	-	-	
	59	-	-		归属于母公司所有者权益合计	127	20,756,730,370.71	24,645,299,391.15	
	60	-	-		*少数股东权益	128	8,436,881.36	9,758,358.46	
	61	-	-		所有者权益合计	129	20,765,167,252.07	24,655,057,749.61	
	62	-	-		负债和所有者权益总计	130	44,638,064,525.91	50,164,502,329.47	
资产总计	63	44,638,064,525.91	50,164,502,329.47						

单位负责人(签章): 林涛

总会计师(签章): 叶发强

会计机构负责人(签章): 林健

填表人: 何丹

林涛

叶发强
印发

林健

合并利润表

公司名称：福州市城乡建设发展总公司

2016年1-6月

单位：元

项目	行次	本期金额	上年同期金额
一、营业收入	1	1,282,728,981.23	823,994,244.25
其中：营业收入	2	1,282,728,981.23	823,994,244.25
其中：主营业务收入	3	1,255,337,266.75	785,461,106.52
其他业务收入	4	27,391,714.48	38,533,137.73
△利息收入	5	-	-
△已赚保费	6	-	-
△手续费及佣金收入	7	-	-
二、营业总成本	8	1,291,654,915.75	849,952,738.90
其中：营业成本	9	1,199,032,171.91	768,177,710.39
其中：主营业务成本	10	1,180,174,488.87	738,168,240.46
其他业务成本	11	18,857,683.04	30,009,469.92
△利息支出	12	-	-
△手续费及佣金支出	13	-	-
△退保金	14	-	-
△赔付支出净额	15	-	-
△提取保险合同准备金净额	16	-	-
△保单红利支出	17	-	-
△分保费用	18	-	-
营业税金及附加	19	28,469,424.84	20,540,248.35
销售费用	20	2,224,762.28	3,069,373.40
管理费用	21	34,304,679.29	28,511,758.65
其中：业务招待费	22	34,600.80	113,433.40
研究与开发费	23	-	-
财务费用	24	27,623,877.43	29,653,648.11
其中：利息支出	25	27,537,124.05	29,804,140.60
利息收入	26	3,336,267.57	1,957,460.42
△汇兑净损失（汇兑净收益以“-”号填列）	27	-	-
资产减值损失	28	-	-
其他	29	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	31	9,684.71	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-	-
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	33	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	-8,916,249.81	-25,958,494.65
加：营业外收入	35	310,775,704.94	638,803,232.03
其中：非流动资产处置利得	36	-	-
非货币性资产交换利得	37	-	-
政府补助	38	310,560,652.35	-
债务重组利得	39	-	-
减：营业外支出	40	19,173.05	61,024.60
其中：非流动资产处置损失	41	-	-
非货币性资产交换损失	42	-	-
债务重组损失	43	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	301,840,282.08	612,783,712.78
减：所得税费用	45	723,366.64	556,919.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	301,116,915.44	612,226,792.90
归属于母公司所有者的净利润	47	299,795,438.34	611,761,905.98
*少数股东损益	48	1,321,477.10	464,886.92
六、每股收益：	49		
基本每股收益	50	-	-
稀释每股收益	51	-	-
七、其他综合收益	52	-	-
八、综合收益总额	53		
归属于母公司所有者的综合收益总额	54		
归属于少数股东的综合收益总额	55		
	56	-	-

单位负责人(签章): 林涛

总会计师(签章): 叶发强

会计机构负责人(签章): 林健

填表人: 何丹

林涛

叶发强
印发

合并现金流量表

公司名称：福州市城乡建设发展总公司

2016年1-6月

单位：元

项 目	行次	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	925,581,064.98	1,070,068,186.81
△客户存款和同业存放款项净增加额	3	-	-
△向中央银行借款净增加额	4	-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5	-	-
△收到原保险合同保费取得的现金	6	-	-
△收到再保险业务现金净额	7	-	-
△保户储金及投资款净增加额	8	-	-
△处置交易性金融资产净增加额	9	-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	10	-	-
△拆入资金净增加额	11	-	-
△回购业务资金净增加额	12	-	-
收到的税费返还	13	-	-239,949.38
收到其他与经营活动有关的现金	14	1,138,257,504.10	688,262,889.80
经营活动现金流入小计	15	2,063,838,569.08	1,758,091,127.23
购买商品、接受劳务支付的现金	16	3,199,297,984.47	5,949,717,431.95
△客户贷款及垫款净增加额	17	-	-
△存放中央银行和同业款项净增加额	18	-	-
△支付原保险合同赔付款项的现金	19	-	-
△支付利息、手续费及佣金的现金	20	-	-
△支付保单红利的现金	21	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	22	39,348,364.67	35,632,909.76
支付的各项税费	23	75,774,304.32	46,497,109.74
支付其他与经营活动有关的现金	24	1,439,042,975.51	2,550,336,227.46
经营活动现金流出小计	25	4,753,463,628.97	8,582,183,678.91
经营活动产生的现金流量净额	26	-2,689,625,059.89	-6,824,092,551.68
二、投资活动产生的现金流量：	27		
收回投资收到的现金	28	25,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	29	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金	30	394,300.00	-100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	31	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	32	3,901,582,355.60	6,368,412,784.59
投资活动现金流入小计	33	3,926,976,655.60	6,368,412,684.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	15,156,768.14	1,981,442.69
投资支付的现金	35	18,000,000.00	-
△质押贷款净增加额	36	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	38	3,914,847,176.85	4,062,600,498.68
投资活动现金流出小计	39	3,948,003,944.99	4,064,581,941.37
投资活动产生的现金流量净额	40	-21,027,289.39	2,303,830,743.22
三、筹资活动产生的现金流量：	41		
吸收投资收到的现金	42	-25,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	-	-
取得借款所收到的现金	44	2,643,690,000.00	7,116,963,120.21
△发行债券收到的现金	45	1,000,000,000.00	600,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46	18,709,338.79	632,803.30
筹资活动现金流入小计	47	3,637,399,338.79	7,717,595,923.51
偿还债务所支付的现金	48	1,024,775,742.06	2,413,423,632.75
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	469,624,675.75	399,920,095.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	51	82,320,000.00	16,075,634.86
筹资活动现金流出小计	52	1,576,720,417.81	2,829,419,363.57
筹资活动产生的现金流量净额	53	2,060,678,920.98	4,888,176,559.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	54	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	55	-649,973,428.30	367,914,751.48
加：期初现金及现金等价物余额	56	1,844,521,434.20	1,212,904,321.21
六、期末现金及现金等价物余额	57	1,194,548,005.90	1,580,819,072.69

单位负责人(签章)：林涛

总会计师(签章)：叶发强

会计机构负责人(签章)：林健

填表人：何丹

林涛

叶发强



公司名称：福州市城乡建设发展总公司
项目名称：福州市城乡建设发展总公司

合并所有者权益变动表

单位：元

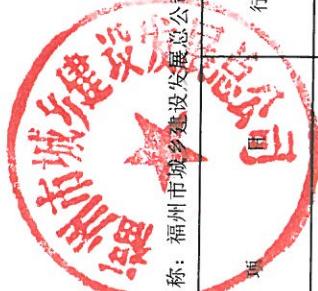
2016年1-6月

项 目 类 别	归属母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
一、上年年末余额	1	178,290,000.00	18,946,498,553.12	-	182,718,482.93	-	1,449,223,334.66	-	20,756,730,370.71
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	8,436,881.36
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	20,765,167,252.07
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5	178,290,000.00	18,946,498,553.12	-	182,718,482.93	-	1,443,309,550.89	-	20,750,816,586.94
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	3,594,687,365.87	-	-	-	299,795,438.34	-	8,436,881.36
(一)综合收益小计	7	-	-	-	-	-	299,795,438.34	-	3,894,482,804.21
(二)所有者投入和减少资本	8	-	3,594,687,365.87	-	-	-	-	-	1,321,477.10
1.所有者投入资本	9	-	-	-	-	-	-	-	3,594,687,365.87
2.股份支付计入所有者权益的金额	10	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	11	-	3,594,687,365.87	-	-	-	-	-	3,594,687,365.87
(三)专项储备提取和使用	12	-	-	-	-	-	-	-	3,594,687,365.87
1.提取专项储备	13	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	16	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	17	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-
2.储备基金	19	-	-	-	-	-	-	-	-
3.企业发展基金	20	-	-	-	-	-	-	-	-
4.利润归还投资者	21	-	-	-	-	-	-	-	-
5.提取一般风险准备	22	-	-	-	-	-	-	-	-
6.对所有者(或股东)的分配	23	-	-	-	-	-	-	-	-
7.其他	24	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	25	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	26	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	27	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	28	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	29	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	30	178,290,000.00	22,541,185,918.99	-	182,718,482.93	-	1,743,104,989.23	-	24,645,299,391.15
									9,758,358.46
									24,635,057,749.61

单位负责人(签章)：林涛
会计师(签章)：叶发强
填表人：何凡

林涛
叶发强
印

林涛
叶发强
印



公司名称：福州市城乡建设发展总公司

合并所有者权益变动表

单位：元

项 目	行次	归属于母公司所有者权益									小计	少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	未分配利润	其他	小计			
一、上年年末余额	1	178,290,000.00	14,838,591,294.64	-	-	128,267,577.33	6	7	8	16,137,123,104.18	10	11	
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	7,722,188.44	16,144,845,292.62	-	
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	5	178,290,000.00	14,838,591,294.64	-	-	128,267,577.33	-	991,354,348.12	-	-619,884.09	619,884.09	-	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	4,107,907,258.48	-	-	54,450,905.60	-	457,868,986.54	-	4,620,227,150.62	94,808,83	4,620,321,959.45	
(一)综合收益小计	7	-	-	-	-	-	-	559,809,892.14	-	559,809,892.14	94,808,83	559,904,700.97	
(二)所有者投入和减少资本	8	-	4,107,907,258.48	-	-	-	-	-	-	4,107,907,258.48	-	4,107,907,258.48	
1.所有者投入资本	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.股份支付计入所有者权益的金额	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.其他	11	-	4,107,907,258.48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(三)专项储备提取和使用	12	-	-	-	-	-	-	-	-	4,107,907,258.48	-	4,107,907,258.48	
1.提取专项储备	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.使用专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四)利润分配	15	-	-	-	-	54,450,905.60	-	-101,940,905.60	-	-47,490,000.00	-	-47,490,000.00	
1.提取盈余公积	16	-	-	-	-	54,450,905.60	-	-54,450,905.60	-	-	-	-	
其中：法定公积金	17	-	-	-	-	54,450,905.60	-	-54,450,905.60	-	-	-	-	
任意公积金	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
#储备基金	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
#企业发展基金	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
#利润归还投资	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.提取一般风险准备	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.对所有者（或股东）的分配	23	-	-	-	-	-	-	-47,490,000.00	-	-47,490,000.00	-	-47,490,000.00	
4.其他	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)所有者权益内部结转	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本（或股本）	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	30	178,290,000.00	18,946,498,553.12	-	-	182,718,482.93	-	1,449,223,334.66	-	20,756,730,370.71	8,436,881.36	20,765,167,252.07	

单位负责人(签章)：林涉 会计机构负责人(签章)：林林健 填表人：何丹



资产负债表

项目	序号	2016.06.30	2015.12.31	年初和所有者权益(或股东权益)	序号	2016.06.30	2015.12.31
流动资产:	1	---	---	流动负债:	68	---	---
货币资金	2	795,632,227.77	1,137,145,280.01	短期借款	69		
其中: 内部借款				△向中央银行借款	70		
△拆出资金	4			△吸收存款及同业存放	71		
交易性金融资产	5			△拆入资金	72		
应收票据	6			交易性金融负债	73		
应收账款	7	74,086,524.80	53,956,414.44	应付票据	74		
预付款项	8	12,810,173,082.63	12,810,173,082.63	应付账款	75	568,873,962.80	515,008,654.00
△应收保费	9			预收款项	76	1,295,008,335.27	1,282,999,902.17
△应收分保账款	10			△卖出回购金融资产款	77		
应收利润	11	2,000,000.00	2,000,000.00	△应付手续费及佣金	78		
应收利息	12			应付职工薪酬	79	6,707,744.27	3,560,273.24
其他应收款	13	449,986,681.89	367,505,566.92	其中: 应付工资	80	3,168,456.55	-30,000.00
拨付所属资金	14			应付福利费	81		
存货	15	9,732,421,902.65	7,422,072,419.16	#其中: 职工奖励及福利基金	82		
其中: 原材料	16			应交税费	83	-84,138,401.29	-47,415,776.94
库存商品(产成品)	17	101,778,694.12	190,724,616.81	其中: 应交税金	84	-82,888,249.30	-47,683,469.27
一年内到期的非流动资产	18			应付利润(股利)	85		
其他流动资产	19			其他应付款	86	708,626,968.25	530,911,364.91
流动资产合计	20	23,867,693,723.86	21,792,852,763.16	应计利息	87	27,145,583.31	106,645,888.79
非流动资产:	21			应付短期融资券	88	200,000,000.00	
△发放贷款及垫款	22			△代理买卖证券款	89		
可供出售金融资产	23	884,354,318.23	884,354,218.23	△代理承销证券款	90		
持有至到期投资	24			一年内到期的非流动负债	91		
长期应收款	25			其他流动负债	92		
长期股权投资	26	292,123,274.92	274,123,274.92	流动负债合计	93	2,722,224,192.61	2,391,710,306.17
投资性房地产	27	2,145,204,453.68	2,174,535,061.81	非流动负债:	94		
减: 减值准备	28			长期借款	95	15,675,268,584.71	14,458,954,326.77
投资性房地产净值	29	2,145,204,453.68	2,174,535,061.81	应付债券	96	3,750,000,000.00	2,950,000,000.00
固定资产原价	30	201,438,609.24	201,080,881.21	长期应付款	97	2,022,499,650.00	2,134,499,650.00
减: 累计折旧	31	14,946,917.53	11,111,688.57	专项应付款	98	551,108,456.00	551,108,456.00
固定资产净值	32	186,491,691.71	189,969,192.64	预计负债	99		
减: 固定资产减值准备	33			递延所得税负债	100		
固定资产净额	34	186,491,691.71	189,969,192.64	其他非流动负债	101		
在建工程	35	76,927,914.51	59,770,595.35	其中: 特准储备基金	102		
工程物资	36			非流动负债合计	103	21,998,876,690.71	20,094,562,432.77
固定资产清理	37	646,033.21	544,625.21	负债合计	104	24,721,100,883.33	22,486,272,738.94
生产性生物资产	38			所有者权益(或股东权益):	105		
油气资产	39			实收资本(或股本)	106	178,290,000.00	178,290,000.00
无形资产	40	102,400.00	102,400.00	国家资本	107		
开发支出	41			集体资本	108		
商誉	42			法人资本	109	178,290,000.00	178,290,000.00
长期待摊费用	43			其中: 国有法人资本	110	178,290,000.00	178,290,000.00
递延所得税资产	44	35,566,754.19	35,566,754.19	集体法人资本	111		
其他非流动资产	45	21,800,590,397.85	17,787,141,272.93	其他法人	112		
其中: 特准储备物资	46			个人资本	113		
非流动资产合计	47	25,422,007,138.30	21,406,107,395.28	外商资本	114		
	48			其他资本	115		
	49			#减: 已归还投资	116		
	50			实收资本(或股本)净额	117	178,290,000.00	178,290,000.00
	51			资本公积	118	22,541,185,918.99	18,946,498,553.12
	52			减: 库存股	119		
	53			专项储备	120		
	54			盈余公积	121	182,718,482.93	182,718,482.93
	55			其中: 法定公积金	122	182,718,482.93	182,718,482.93
	56			任意公积金	123		
	57			#储备基金	124		
	58			#企业发展基金	125		
	59			#利润归还投资	126		
	60			法定公益金	127		
	61			△一般风险准备	128		
	62			未分配利润	129	1,666,405,576.92	1,405,180,383.45
	63			外币报表折算差额	130		
	64			归属于母公司所有者权益合计	131	24,568,599,978.84	20,712,687,419.50
	65			*少数股东权益	132		
	66			所有者权益合计	133	24,568,599,978.84	20,712,687,419.50
资产总计	67	49,289,700,862.16	43,198,960,158.44	负债和所有者权益总计	134	49,289,700,862.16	43,198,960,158.44

单位负责人(签章): 林涛 总会计师(签章): 叶发强 会计机构负责人(签章): 林健 填表人: 何丹

林涛 印发



利润表

2016年1-6月

单位:元

项 目	行次	本期金额	上年同期金额	项 目	行次	本期金额	上年同期金额
一、营业收入	1	43,569,370.99	21,878,587.50	其他	29		
其中：营业收入	2	43,569,370.99	21,878,587.50	加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30		
其中：主营业务收入	3	39,716,534.78	18,966,237.50	投资收益（损失以“-”号填列）	31		
其他业务收入	4	3,852,836.21	2,912,350.00	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32		
△利息收入	5			△汇兑收益（损失以“-”号填列）	33		
△已赚保费	6			二、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	-43,509,183.01	-40,626,614.73
△手续费及佣金收入	7			加：营业外收入	35	310,656,160.30	6,387,633,592.03
二、营业总成本	8	87,078,554.00	62,505,202.23	其中：非流动资产处置利得	36		
其中：营业成本	9	56,844,631.95	28,259,495.32	非货币性资产交换利得	37		
其中：主营业务成本	10	56,800,631.95	28,258,865.32	政府补助	38		
其他业务成本	11	44,000.00	630.00	债务重组利得	39		
△利息支出	12			减：营业外支出	40	8,000.05	13,332.70
△手续费及佣金支出	13			其中：非流动资产处置损失	41		
△退保金	14			非货币性资产交换损失	42		
△赔付支出净额	15			债务重组损失	43		
△提取保险合同准备金净额	16			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	267,138,977.24	598,123,644.60
△保单红利支出	17			减：所得税费用	45		
△分保费用	18			五、净利润（净亏损以“-”号填列）*	46	267,138,977.24	598,123,644.60
营业税金及附加	19	259,624.12	1,533,106.01	归属母公司所有者的净利润	47	267,138,977.24	598,123,644.60
销售费用	20	3,228.00	5,933.15	少数股东损益	48		
管理费用	21	12,581,958.24	7,760,780.39	六、每股收益：			
其中：业务招待费	22			（一）基本每股收益	50		
研究开发费	23			（二）稀释每股收益	51		
管理费用	24	17,389,111.69	24,945,887.36	七、其他综合收益	52		
财务费用	25	16,753,011.44	26,104,981.94	八、综合收益总额	53		
其中：利息支出	26	2,099,901.74	1,192,938.90	归属于母公司所有者的综合收益总额	54		
利息收入	27			归属于少数股东的综合收益总额	55		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28				56		
资产减值损失							

单位负责人(签章): 林涛 填表人: 何丹

会计机构负责人(签章): 林健强
叶发强
印

会计师(签章): 林健强
叶发强
填表人: 何丹



单位:福州市城乡建设投资总公司(本部)

现金流量表

2016年1-6月

单位:元

项 目		本期金额	上年同期金额	项 目	行次	本期金额	上年同期金额
一、经营活动产生的现金流量:							
销售商品、提供劳务收到的现金	1	---	---	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	30	4,700.00	
△客户存款和同业存放款项净增加额	2	19,182,505.76	21,197,178.57	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	31		
△向中央银行借款净增加额	3			收到其他与投资活动有关的现金	32	3,901,582,355.60	6,368,412,784.59
△向其他金融机构拆入资金净增加额	4			其中:收到内部往来与投资活动有关的现金	33		717,372,997.15
△处置交易性金融资产净增加额	5			投资活动现金流入小计	34	3,901,587,055.60	6,368,412,784.59
△收到原保险合同保费取得的现金	6			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	35	14,895,758.43	947,381.37
△收到再保险保费现金	7			投资支付的现金	36	18,000,000.00	
△保户储金及投资款净增加额	8			△质押贷款净增加额	37		
△处置交易性金融资产净增加额	9			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	38		
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			支付其他与投资活动有关的现金	39	3,914,832,806.20	4,056,361,641.02
△拆入资金净增加额	11			其中:支付内部往来与投资活动有关的现金	40		20,214,189.39
△回购业务净增加额	12			投资活动现金流出小计	41	3,947,728,564.63	2,311,103,762.20
收到的税费返还	13			投资活动产生的现金流量净额	42	-46,141,509.03	
收到其他与经营活动有关的现金	14	174,497,003.22	30,146,688.23	三、筹资活动产生的现金流量:	43	---	---
其中:收到内部往来与经营活动有关的现金	15			吸收投资收到的现金	44		
经营活动现金流入小计	16	193,679,508.98	51,343,866.80	取得借款收到的现金	45	2,311,720,000.00	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	2,210,748,086.65	4,999,291,621.51	△发行债券收到的现金	46	1,000,000,000.00	6,935,963,120.21
△客户贷款及垫款净增加额	18			收到其他与筹资活动有关的现金	47	18,709,338.79	599,400,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			其中收到的内部往来与筹资活动有关的现金	48		525,317.02
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			筹资活动现金流入小计	49	3,330,429,338.79	7,535,888,437.23
△支付利息、手续费及佣金的现金	21			偿还债务支付的现金	50	836,755,742.06	5,293,349,882.75
△支付保单红利的现金	22			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51	459,501,635.89	396,003,336.52
△支付给职工以及为职工支付的现金	23	5,660,770.90	4,791,104.81	支付其他与筹资活动有关的现金	52	82,320,000.00	
△支付的各项税费	24	45,048,474.64	9,968,543.31	其中支付的内部往来与筹资活动有关的现金	53		9,240,000.00
△支付其他与经营活动有关的现金	25	179,445,680.84	1,856,628,561.31	筹资活动现金流出小计	54	1,378,577,377.95	2,698,593,219.27
其中:支付内部往来与经营活动有关的现金	26			筹资活动产生的现金流量净额	55	1,951,851,960.84	
经营活动现金流出小计	27	2,446,903,013.03	6,870,679,830.94	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	56		
经营活动产生的现金流量净额	28	-2,247,223,504.05	-6,819,335,964.14	五、现金及现金等价物净增加额	57	-341,513,057.24	329,063,016.02
二、投资活动产生的现金流量:	29	---	---	加: 期初现金及现金等价物余额	58	1,137,145,280.01	1,432,793,897.00
收回投资收到的现金	30			六、期末现金及现金等价物余额	59	795,632,227.77	1,561,281,768.40
取得投资收益收到的现金	31				60		

单位负责人(签章): 林涛 填表人: 何丹

日叶发
印

会计机构负责人(签章): 林健

林健



公司名称：福州市城乡建设发展总公司（本部）

所有者权益变动表

单位：元

项 目	行次	2016年1-6月					
		实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备
一、上年年末余额	1	178,290,000.00	18,946,498,553.12	-	4	5	6
加：会计政策变更	2	-	-	-	182,718,482.93	-	1,405,180,383.45
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-5,913,783.77	-
二、本年年初余额	5	178,290,000.00	18,946,498,553.12	-	182,718,482.93	-	1,405,180,383.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	3,594,687,365.87	-	-	-	-
(一)综合收益小计	7	-	-	-	-	-	-
(二)所有者投入和减少资本	8	-	3,594,687,365.87	-	-	267,138,977.24	-
1.所有者投入资本	9	-	-	-	-	-	3,594,687,365.87
2.股份支付计入所有者权益的金额	10	-	-	-	-	-	-
3.其他	11	-	3,594,687,365.87	-	-	-	3,594,687,365.87
(三)专项储备提取和使用	12	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	13	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	14	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	15	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	16	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	17	-	-	-	-	-	-
任意公积金	18	-	-	-	-	-	-
#储备基金	19	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	20	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	21	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	22	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	23	-	-	-	-	-	-
4.其他	24	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	25	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	26	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	28	-	-	-	-	-	-
4.其他	29	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	30	178,290,000.00	22,541,185,918.99	-	-	182,718,482.93	-
						1,666,405,576.92	-
						-	24,568,599,978.84

单位负责人(签章)：林涛
会计机构负责人(签章)：林健

叶发强
印

填表人：何丹



公司名称：福州市城乡建设发展总公司（本部）

所有者权益变动表

单位：元

项 目	行次	2015年度						所有者权益合计(小计)
		实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	△一般风险 准备	
栏次	1	2	3	4	5	6	7	8
一、上年年末余额	1	178,290,000.00	14,838,591,294.64	-	-	128,267,577.33	-	962,612,233.49
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5	178,290,000.00	14,838,591,294.64	-	-	128,267,577.33	-	962,612,233.49
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	4,107,907,258.48	-	-	54,450,905.60	-	442,568,149.96
(一)综合收益小计	7	-	-	-	-	-	-	544,509,055.56
(二)所有者投入和减少资本	8	-	4,107,907,258.48	-	-	-	-	4,107,907,258.48
1.所有者投入资本	9	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入所有者权益的金额	10	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	11	-	4,107,907,258.48	-	-	-	-	4,107,907,258.48
(三)专项储备提取和使用	12	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	13	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	15	-	-	-	-	54,450,905.60	-	-101,940,905.60
1.提取盈余公积	16	-	-	-	-	54,450,905.60	-	-54,450,905.60
其中：法定公积金	17	-	-	-	-	54,450,905.60	-	-54,450,905.60
任意公积金	18	-	-	-	-	-	-	-
#储备基金	19	-	-	-	-	-	-	-
#企业发展基金	20	-	-	-	-	-	-	-
#利润归还投资	21	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	22	-	-	-	-	-	-	-47,490,000.00
3.对所有者（或股东）的分配	23	-	-	-	-	-	-	-47,490,000.00
4.其他	24	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	25	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	26	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	27	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	28	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	29	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	30	178,290,000.00	18,946,498,553.12	-	-	182,718,482.93	-	1,405,180,383.45
								20,712,687,419.50

单位负责人(签章): 
林涛

总会计师 (签章): 
叶发强

会计机构负责人 (签章): 
林健

填表人: 何丹

福州市城乡建设发展总公司

2016 年半年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司简介

福州市城乡建设发展总公司(以下简称本公司)为全民所有制企业,注册资本 17829 万元,本公司为福州城市建设投资集团有限公司的全资子公司。公司法定代表人:林涛,现住所:福州市台江区宁化街道西二环南路 111 号,统一社会信用代码:91350100154397194B,经营期限:1991 年 6 月 13 日至长期,经营范围:兴办国内大、中型桥梁,中高等级公路,隧道及配套工程的实业,建设管理及建后的经营管理,利用国内外贷款,开展中外合作,中外合资及房地产开发等。

2、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司总经理办公室于 2016 年 8 月 26 日批准报出。

二、财务报表编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了企业 2016 年 6 月 30 日的财务状况、以及 2016 年半年度的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计年度

本公司会计年度采用公历年度,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

本报告期间为 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日。

(二) 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。

(三) 记账基础和计价原则(计量属性)

会计核算以权责发生制为基础,除某些金融工具外,均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

(四) 企业合并

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为

合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司或业务

①一般处理方法在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六) 现金及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，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指本公司持有的期限短、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。

(七) 金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得金融资产的目的，将其划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的核算

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。通常采用实际利率法与摊余成本进行后续计量。

3、金融资产减值

资产负债表日，本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- （1）发行人或债务人发生严重的财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人做出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- （7）其他表明应收款项发生减值的客观证据。

（八）应收款项

资产负债表日如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

资产负债表日对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）单独进行减值测试。如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。

单项金额重大是指：金额 50 万元以上或金额前五名的应收款项。

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是指年末账龄在一年以上的应收款项、年末账龄在一年以内且有迹象表明该应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的单项金额不重大的应收款项，应单独进行减值测试。

保证金、备用金、集团内部往来及其他无回收风险的款项不计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄划分

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，结合现时情况确定报告期各项组合按以下计提坏账准备的比例：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	0%	0%
1至2年（含2年）	10%	10%
2至3年（含3年）	30%	30%
3至4年（含4年）	50%	50%
4至5年（含5年）	80%	80%
5年以上	100%	100%

（九）存货

1、存货分类

存货是指公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。施工企业的存货主要包括原材料、低值易耗品、周转材料、包装物、委托加工物资、自制半成品等。房地产开发企业的存货主要包括开发成本、开发产品和各种材料物资等。企业自用或对外出租的开发产品，应分别转作固定资产或投资性房地产。

2、存货计价

存货按照实际成本进行初始计量，并按以下方法确定：

（1）购入的存货

①购入存货的实际成本即存货的采购成本，是指公司外购存货从采购到入库前所发生的全部支出，包括买价、相关税费、运输费、装卸费、保险费、包装费、仓储费、运输途中的合理损耗、入库前的挑选整理费用以及其他可归属存货采购成本的费用。入库后的仓储费用应计入当期损益。

②存货采购过程中发生的物资毁损、短缺等，除合理途耗计入采购成本外，应区别不同情况进行会计处理：

（2）自制的存货

自制存货按制造过程中的各项实际支出作为实际成本，包括直接人工以及按照一定方法分配的制造费用。

（3）委托外单位加工完成的存货

委托外单位加工完成的存货以实际耗用的原材料或者半成品以及加工费、运输费、装卸费和保险费等费用以及按规定应计入成本的税金，作为实际成本。

（4）投资者投入的存货

投资者投入的存货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应按公允价值计量。

（5）企业合并中取得的存货

同一控制下企业合并取得的存货按照合并日在被合并方的账面价值计量；非同一控制下企业合并取得的存货按其公允价值进行计量。

（6）接受捐赠的存货

①捐赠方提供了有关凭据（如发票、报关单、有关协议）的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费作为实际成本。

②捐赠方没有提供有关凭据的，按如下顺序确定其实际成本：

同类或类似存货存在活跃市场的，按同类或类似存货的市场价格估计的金额，加上应支付的相关税费作为实际成本；

同类或类似存货不存在活跃市场的，按所接受捐赠的存货的预计未来现金流量现值作为实际成本。

（7）盘盈的存货

盘盈的存货按照同类或类似存货的公允价值或市场价格、现行重置成本作为实际成本。

3、存货发出的计量

（1）企业发出存货原则上采用“个别计价法”核算，对于种类较多、单位价值较小的存货也可以采用“加权平均法”核算。

（2）开发成本：房地产开发成本包括土地开发成本、前期工程费用、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费、开发间接费用。

（3）低值易耗品在领用时采用“一次转销法”。残料收入冲减有关成本或当期损益。

（4）包装物在领用时采用“一次转销法”。残料收入冲减有关成本或当期损益。

4、存货盘点

公司采用永续盘存制对存货数量进行盘存，每年至少盘点一次。

5、存货的期末计量

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低法，可变现净值的确认必须要有确切依据。

（1）可变现净值的确定方法

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。存货可变现价值的确凿证据是指对确定存货的可变现价值有直接影响的客观证明，如产品或商品的市场销售价格、与产品或商品相同或类似产品的市场销售价格、销售方提供的有关资料、供货方提供的有关资料、生产成本资料等。

（2）存货跌价准备的计提和处理方法

公司至少于每年年末对存货进行全面清查，如由于存货毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格较低等原因，使存货成本高于可变现净值的，按可变现净值低于存货成本部分，计提存货跌价准备，计入当期资产减值损失。

①、存货跌价准备按单个存货项目的成本与可变现净值计量，如果某些存货具有类似用途并在同地区生产和销售的产品系列相关，且实际上难以将其与该产品系列的其他项目区别开来进行估价，合并计量成本与可变现净值。

对于数量繁多、单价较低的存货，按存货的类别计量成本与可变现净值。

②、如以前减记存货价值的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值大于其账面价值，应将以前期间计提的跌价准备在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回金额冲减当期资产减值损失。

③、已计提了跌价准备的存货销售或领用，则公司在将其成本结转为当期损益时，相应的存货跌价准备也予以结转；对于因债务重组、非货币性交易转出的存货，同时结转已计提的存货跌价准备，按债务重组和非货币性交易的原则进行会计处理。

如果按存货类别计提存货跌价准备的，按比例结转相应的存货跌价准备。

因销售、领用、债务重组、非货币性交易结转的存货跌价准备=上期末该类存货所计提的存货跌

价准备/上期末该类存货的账面余额×因销售、领用、债务重组、非货币性交易而转出的存货的账面余额。

（十）长期股权投资

1、投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。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。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时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享有的部分，

相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照相关政策进行会计处理。在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享

控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

于资产负债表日长期股权投资存在减值迹象的，进行减值测试。

对可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十一）投资性房地

1、投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

2、采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧。具体核算政策与固定资产部分相同。本公司投资性房地产中出租的土地使用权、采用与本企业无形资产相同的摊销政策。

3、投资性房地产存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

4、投资性房地产的转换和处置

投资性房地产转换的形式。企业应根据董事会或类似机构就改变房地产用途形成的书面决议，确定投资性房地产的转换形式，转换的形式主要包括：企业投资性房地产开始自用；企业作为存货的房地产，改为出租；企业自用土地使用权停止自用，改用于赚取租金或资本增值；企业自用建筑物停止自用，改为出租。

5、投资性房地产的转换和处置按成本模式进行计量

（1）企业将原本用于生产商品、提供劳务或者经营管理的房地产改用于出租，应将固定资产或无形资产在转换日的原价、累计折旧、减值准备等，分别转入投资性房地产相关科目。

（2）投资性房地产转换为非投资性房地产时，直接将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值，调整相关对应科目。

（3）企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额，计入当期其他业务收支；原已计提了减值准备的，应冲回该项投资性房地产的减值准备。

（十二）固定资产

1、固定资产的确认标准

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

2、固定资产计价方法：购建的固定资产，按购建时实际成本计价；企业接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的固定资产，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值；以非货币性交易换入的固定资产，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为入账价值。

3、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、生产设备、施工机械、运输设备、电子设备、实验及仪器设备、办公家具、临时设施、其他设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产、单独计价入账的土地和由政府拨入的城市基础设施项目作为公益性资产不计提折旧（报废时经福州市人民政府国有资产监督管理委员会批准后一次性按原值核销）之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

采用平均年限法计提折旧，其分类及折旧年限如下：

类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	3-5	2.375-4.75
机戒设备	8-12	3-5	7.92-11.875
运输设备	4-8	3-5	11.875-23.75
电子设备	3-5	3-5	19-31.67
其他设备	3-5	3-5	19-31.67

4、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

减值测试方法：对存在减值迹象的固定资产应当测试其可收回金额。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

5、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

(1)融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

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

即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

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

(2)融资租入固定资产的计价方法：

融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

(十三) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种：

在建工程结转固定资产的标准和时点

工程完工达到预定可使用状态时点，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准：符合下列情况之一：

- (1) 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- (2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品时，或者试运行结果表明能够正常运转或营业时；
- (3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- (4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程减值测试方法：对存在减值迹象的在建工程应当测试其可收回金额。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

与在建工程相关的借款所发生的借款费用：

本公司在建工程按工程项目进行明细核算。与在建工程相关的借款所发生的借款费用，按照借款费用的会计核算方法进行处理。

在建工程按实际发生的支出入账，在建设期内所发生的借款利息记入该工程成本，并在完工交付使用时，按工程的实际成本确认固定资产价值，对尚未验收先交付使用的固定资产先按估计价值入账并计提折旧，待确定实际价值后，再进行调整。

在建工程减值准备的核算方法：

期末对在建工程进行全面检查，按可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备。

当存在下列一项或若干情况的，应当计提在建工程减值准备：

A. 长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；

B. 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

C. 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

（十四）借款费用

借款费用是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，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。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；

(3) 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。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

(1)专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；

(2)占用的一般借款，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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(十五) 无形资产

1、无形资产的计价方法

按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

2、无形资产的使用寿命及摊销年限

使用寿命有限的无形资产来源于合同性权利或其他法定权利的，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同或法律没有规定使用寿命的，公司通常综合各方面因素判断（如与同行业比较、参考历史经验，或聘用相关专家进行论证等），确定无形资产为公司带来经济利益的期限。按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

3、使用寿命不确定的判断依据

无法预见该资产为公司带来经济利益期限，或使用期限不确定等。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。但在年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。其复核程序为重新估计该资产为公司带来经济利益期限，估计情况是否发生变化、是否有证据表明使用寿命是有限等，

无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产减值测试方法：对存在减值迹象的无形资产应当测试其可收回金额。无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

(十六) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括经营租赁方式租入固定资产发生的改良支出、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目从发生的当月起在受益期限内平均摊销。

企业筹建期间所发生的费用支出，应直接列入管理费用，不通过“长期待摊费用”归集核算。

长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（十七）职工薪酬

1、短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2、辞退福利

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3、离职后福利

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（十八）应付债券

公司为筹集（长期）资金而发行的债券，在应付债券中按“面值”、“利息调整”、“应计利息”等进行明细核算。发行债券时，按债券票面金额，贷记“面值”。存在折价或溢价的，借记或贷记“利息调整”。应付债券按摊余成本计量，折价或溢价采用实际利率法进行摊销，计入相关成本、费用。

（十九）预计负债

公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

（二十）收入

1、收入的确认和计量

收入指公司在日常活动中形成的，会导致所有者权益增加的，与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入等。公司代第三方收取的款项，作为负债处理，不确认为收入。

（1）销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

收入的金额能够可靠地计量；

相关的经济利益很可能流入企业；

相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

本公司根据已完工作的测量量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①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。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，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。

（2）让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

（3）房地产开发商品销售收入的确认

房地产开发商品销售收入的确认，应当按照销售商品收入的确认条件执行。根据房地产开发商品的特点，应在同时具备以下条件时确认收入的实现：开发产品竣工验收合格，房屋面积已经有关部门测量；企业已与买方签订了正式的《商品房买卖合同》，买卖双方均已履行合同规定的义务。

（二十一）建造合同

建造合同收入的确认

建造合同收入包括合同规定的初始收入和因合同变更、索赔、奖励等形成的合同外收入。合同成本包括直接费用（材料费用、人工费用、机械使用费、其他直接费用）和间接费用。

（1）如果工程施工合同的结果能够可靠地估计，企业应当根据完工百分比法在资产负债表日确认当期工程合同收入和当期工程合同费用。集团施工企业统一采用已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确认完工进度，即形象进度法。建造合同结果能够可靠估计是指同时满足以下条件：

A、合同总收入能够可靠计量；

B、与合同相关的经济利益很可能流入企业；

C、实际已发生的成本能清楚区分和可靠计量；

D、合同的完工进度和为完成整个合同尚需发生的成本能够可靠确定。

如果工程施工合同的结果不能够可靠地估计，应当区别情况处理：若合同成本能够收回的，工程合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为工程合同费用；

若合同成本不能够收回的，不能收回的金额应当在发生时立即作为工程合同费用，不确认收入。

(2) 当期完成的建造合同，应按实际合同总收入减去上期累计已确认的收入后的金额作为当期收入，同时按累计实际发生的合同成本减去上期累计已确认的费用后的余额作为当期费用。

(3) 如果建造合同的结果不能可靠地估计，应予区别下列情况处理：

① 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在发生当期作为当期费用。

② 合同成本不可能收回的，应于发生时立即确认为费用，不确认合同收入。

(4) 合同预计总成本超过合同总收入时，应按单个项目计提合同预计损失准备。计提的合同预计损失准备计入当期资产减值损失，同时计入存货跌价准备。

(5) 在合同竣工决算日确认工程合同收入、费用，转销以前合同预计损失准备时，应按累计实际发生的合同成本减去以前会计年度累计已确认的工程合同费用后的余额，借记“主营业务成本”科目，按实际合同总收入减去以前会计年度累计已确认的工程合同收入后的余额，贷记“主营业务收入”科目，按其差额，借记或贷记“工程施工——合同毛利”科目。同时，按相关工程施工合同已计提的预计损失准备，借记“存货跌价准备——合同预计损失准备”科目，贷记“主营业务成本”科目。

(二十二) 政府补助

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

(2) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认以未来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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且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时，确认递延所得税资产。

(二十四) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1、经营租赁的处理

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益；经营租赁的租金支出在租

赁期间各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

2、融资租赁的处理

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

(2) 承租人对融资租赁的财务处理: 在租赁期开始日, 承租人将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值, 其差额作为未确认融资费用。承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的, 归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用, 计入租入资产价值。

承租人在计算最低租赁付款额的现值时, 能够取得出租人租赁内含利率的, 采用租赁内含利率作为折现率; 否则, 采用租赁合同规定的利率作为折现率。承租人无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的, 采用同期银行贷款利率作为折现率。

(二十五) 所得税的会计处理方法

1、公司采用资产负债表债务法进行企业所得税会计处理

所得税会计是以公司的资产负债表及其附注为依据, 结合相关账簿资料, 分析计算各项资产、负债的计税基础, 通过比较资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差异, 确定纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

2、公司应于每一资产负债日进行所得税核算。

3、企业合并等特殊交易或事项发生时, 在确认因交易或事项取得的资产、负债时即应确认相关的所得税影响。

4、所得税费用的计算

所得税费用=当期应交所得税+(期初递延所得税资产-期末递延所得税资产)-(期初递延所得税负债-期末递延所得税负债)

(二十六) 利润分配

公司当期实现的净利润加上年初未分配利润(或减去未弥补亏损)转入后的余额, 为可供分配的利润, 按下列顺序分配:

1、提取 10%法定盈余公积金, 法定盈余公积累计达到注册资本的 50%时, 可不再提取;

2、全资子公司当年实现的净利润, 扣除年初未弥补亏损和按规定计提的盈余公积金, 按总公司决定进行分配。

3、控股公司当年实现的净利润, 扣除年初未弥补亏损和按规定计提的盈余公积金, 按利润分配方案进行分配。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 关于会计政策变更

本公司本年度无会计政策变更事项。

(二) 关于会计估计变更

本公司本年度无会计估计变更事项。

(三) 关于重要前期差错更正

本公司以前年度开发房地产项目缴交专项维修基金及总部应付职工薪酬错账冲回等 5,913,783.77 元，调减年初未分配利润 5,913,783.77 元。

六、税项

税种	税基	税率
增值税	产品销售收入及其他业务收入（扣除租金收入） 增值税额	6%-17%
营业税	销售收入/租金收入	3%-5%
城建税	应纳增值税、营业税税额	7%
教育费附加	应纳增值税、营业税税额	4%-5%
防洪费	产品销售收入及其他业务收入	0.09%
所得税	应纳税所得额	25%
房产税（自用）	房屋原值 * 75%	1.20%
房产税（租赁）	房租收入	12%
土地使用税	在用的土地面积	每平米 12-18 元

七、企业合并及合并财务报表

（一）本次纳入合并的子公司：

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	投资额	取得方式
1.	福州三桥建筑工程有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	建筑业	150,687,244.92	100.00%	100.00%	150,687,244.92	投资设立
2.	福州鑫桥实业有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	商贸	10,000,000.00	99.50%	99.50%	9,950,000.00	投资设立
3.	福州市三桥市政工程有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	建筑	20,000,000.00	48.00%	48.00%	9,600,000.00	投资设立
4.	福州闽桥房屋征收工	二级	境内非金融子企业	福州	服务业	2,000,000.00	100.00%	100.00%	2,000,000.00	投资设

	程处		企业							立
5.	福州市榕桥物业管理有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	服务业	5,000,000.00	100.00%	100.00%	5,000,000.00	投资设立
6.	福建省榕圣市政工程股份有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	建筑业、房地产业	100,000,000.00	95.88%	95.88%	95,886,030.00	划拨转入
7.	福州鑫榕桥建设发展有限公司	二级	境内非金融子企业	福州	服务业	1,000,000.00	100.00%	100.00%	1,000,000.00	投资设立

注 1：公司（本部）持有福州市三桥市政工程有限公司 48%的股权；控股子公司福州三桥建筑工程有限公司持有福州市三桥市政工程有限公司 17%的股权。

注 2：公司（本部）持有福州鑫桥实业有限公司 99.5%的股权，控股子公司福州三桥建筑工程有限公司持有福州鑫桥实业有限公司 0.5%的股权。

（二）母公司持有其他子公司半数以上的表决权但未纳入合并范围的原因

序号	企业名称	持股比例	享有的表决权	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围的原因
1	福州鑫远城市桥梁有限公司	100%	100%	400,000,000.00	661,602,525.00	二级	停业清算中
2	福州鑫桥监理有限公司	60%	60%	150,000.00	90,000.00	二级	停业清算中
3	福州闽江三桥加油站	100%	100%	300,000.00	300,000.00	二级	被承包经营
4	福建省建设发展总公司	84.10%	84.10%	15,000,000.00	12,615,000.00	二级	拟清算中

5	福州三吉混凝土有限公司	65.00%	65.00%	16,500,000.00	10,725,000.00	二级	被承包经营
---	-------------	--------	--------	---------------	---------------	----	-------

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除非特别指出，期初指 2016 年 1 月 1 日，期末指 2016 年 6 月 30 日，上期指 2015 年 1-6 月，本期指 2016 年 1-6 月。

(一) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	10,360,435,867.78	85.93	-	10,333,810,525.27	85.85	-
1至2年	531,049,894.62	4.41	-	538,390,687.60	4.47	-
2至3年	916,693,158.40	7.60	-	916,693,158.40	7.62	-
3年以上	248,428,216.20	2.06	-	248,428,216.20	2.06	-
合计	12,056,607,137.00	100.00	-	12,037,322,587.47	100.00	-

2、账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
1、内河安置房	福州市拆迁工程处	430,000,000.00	2年以上	工程未完结
2、火车北站安置房	福州地源拆迁工程处	380,306,891.80	1年以上	工程未完结
3、北江滨商务中心	福州台江国有资产营运公司	327,954,000.00	1-2年	工程未完结
4、火车北站安置房	福州市晋安区省市重点建设项目征地拆迁指挥部	121,158,000.00	2-3年	工程未完结
5、红星苑二期	福州市台江区城建征收工程处	100,000,000.00	2-3年	工程未完结
6、火车北站安置房	福州市重点项目拆迁服务中心	89,200,091.05	1-2年	工程未完结
7、火车北站安置房	福州市晋安区房屋拆迁工程处	86,200,000.00	2-3年	工程未完结
8、总部	福州市财政局	35,426,507.00	1-2年	工程未完结
9、内河安置房	福州市晋安区房屋拆迁工程处	28,000,000.00	2-3年	工程未完结
10、总部	福州市国土资源局	16,029,512.42	1-2年	工程未完结
合计		1,614,275,002.27	-	-

(二) 存货

1、存货分类

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,238,541.86	-	5,238,541.86	5,238,541.86	-	5,238,541.86
周转材料	4,566,858.73	-	4,566,858.73	4,566,858.73	-	4,566,858.73
自制半成品及在产品	-	-	-	-	-	-
库存商品	69,598,835.74	-	69,598,835.74	65,270,757.09	-	65,270,757.09
安置房	9,506,284,733.77	-	9,506,284,733.77	7,195,935,250.28	-	7,195,935,250.28
开发成本	-	-	-	-	-	-
开发产品	170,437,655.81	434,035.88	170,003,619.93	170,437,655.81	434,035.88	170,003,619.93
工程施工成本	1,135,592,603.10	-	1,135,592,603.10	1,319,105,638.11	-	1,319,105,638.11
合计	10,891,719,229.01	434,035.88	10,891,285,193.13	8,760,554,701.88	434,035.88	8,760,120,666.00

(三) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
片区土地收储及市政项目	21,800,590,397.85	17,787,141,272.93
合计	21,800,590,397.85	17,787,141,272.93

(四) 长期借款

项目	期末余额	年初余额	期末利率区间
质押借款	-	-	-
抵押借款	1,169,067,920.65	1,277,484,326.77	4.75%-6.15%
保证借款	14,491,200,664.06	12,320,470,000.00	4.75%-6.15%
信用借款	15,000,000.00	861,000,000.00	4.75%-6.15%
合计	15,675,268,584.71	14,458,954,326.77	

(五) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	1,255,337,266.75	1,180,174,488.87	785,461,106.52	738,168,240.46
代建管理费	-	-	-	-
房屋租赁以及物业管理	54,124,436.02	69,615,463.96	28,475,250.43	36,939,332.69
建筑工程	1,175,979,093.87	1,094,305,586.94	717,492,303.31	667,513,353.23
房地产销售	-	-	165,172.00	151,820.58
拆迁劳务	8,357,000.00	1,534,782.61	500,000.00	-
贸易	16,876,736.86	14,718,655.36	38,828,380.78	33,563,733.96
其他	-	-	-	-

2、其他业务小计	27,391,714.48	18,857,683.04	38,533,137.73	30,009,469.93
租赁	274,431.71		2,912,350.00	630.00
承包金	2,045,364.50	-	-	-
代建管理费	1,533,040.00	44,000.00		
其他	23,538,878.27	18,813,683.04	35,620,787.73	30,008,839.93
合计	1,282,728,981.23	1,199,032,171.91	823,994,244.25	768,177,710.39

(六) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	33,560.74	200.00	33,560.74
其中：固定资产处置利得	33,560.74	200.00	33,560.74
无形资产处置利得	-	-	
非货币性资产交换利得	-	-	
政府补助	310,560,652.35	638,760,019.03	
接受捐赠	-	-	
违约金	7,821.00	3,573.00	7,821.00
其他	173,670.85	39,440.00	173,670.85
合计	310,775,704.94	638,803,232.03	215,052.59

其中，政府补助明细：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
福州市财政局补贴	310,560,652.35	638,760,019.03	与收益相关
合计	310,560,652.35	638,760,019.03	-

九、 财务报表的批准

本年度财务报表业经本公司总经理办公会批准。

