

致同

福州城市建设投资集团有限公司

二〇一八年度

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告

合并及母公司资产负债表 1-2

合并及母公司利润表 3

合并及母公司现金流量表 4

合并及母公司所有者权益变动表 5-8

财务报表附注 9-78

审计报告

致同审字(2019)第 351ZA0066 号

福州城市建设投资集团有限公司：

一、 审计意见

我们审计了福州城市建设投资集团有限公司（以下简称城投集团公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城投集团公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于城投集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 管理层和治理层对财务报表的责任

城投集团公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估城投集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算城投集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城投集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，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。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对城投集团公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致城投集团公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就城投集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年四月二十五日



0102063

合并及母公司资产负债表

2018年12月31日

会合01表

编制单位：福州城市建设投资集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	年末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产：					
货币资金	八、1	7,498,028,439.18	901,229,964.33	9,020,448,814.87	62,503,830.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据及应收账款	八、2	1,616,719,697.41		1,678,783,975.25	
其中：应收票据		1,437,443.95		31,585,815.83	
应收账款		1,615,282,253.46		1,647,198,159.42	
预付款项	八、3	3,998,486,888.37	1,000,000,000.00	14,434,119,504.77	1,472,264,875.00
其他应收款	八、4	16,130,101,857.71	11,293,081,580.16	14,541,736,849.06	8,574,743,323.88
其中：应收利息					
应收股利				1,300,000.00	
存货	八、5	50,357,932,808.47		46,460,314,897.48	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	八、6			61,096.91	
其他流动资产	八、7	1,011,510,424.07	601,343,199.37	318,411,332.85	704,758.13
流动资产合计		80,612,780,115.21	13,795,654,743.86	86,453,876,471.19	10,110,216,787.47
非流动资产：					
可供出售金融资产	八、8	1,434,512,524.23	605,000,000.00	1,425,108,524.23	9,000,000.00
持有至到期投资	八、9	39,500.00		39,500.00	
长期应收款	八、10	4,705,864,627.81		3,290,965,245.05	
设定受益计划净资产					
长期股权投资	八、11	22,050,873.65	14,363,332,768.17	1,406,644,926.20	15,682,899,319.25
投资性房地产	八、12	2,892,320,689.37		3,049,624,775.66	
固定资产	八、13	1,547,946,883.25	53,751,965.83	1,584,930,789.45	55,787,803.66
在建工程	八、14	679,446,166.80		585,336,464.62	
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	八、15	412,338,489.33	1,217,413.16	286,818,012.19	113,605.29
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	八、16	114,892,073.11		113,131,402.01	
递延所得税资产	八、17	81,312,837.19		74,304,047.11	
其他非流动资产	八、18	67,089,056,960.56	5,177,965.66	47,648,346,463.48	
非流动资产合计		78,979,781,625.30	15,028,480,112.82	59,465,250,150.00	15,747,800,728.20
资产总计		159,592,561,740.51	28,824,134,856.68	145,919,126,621.19	25,858,017,515.67

公司法定代表人：

林涛

主管会计工作的公司负责人：

强叶印发

公司会计机构负责人：

林德英

合并及母公司资产负债表（续）

2018年12月31日

会合01表

编制单位：福州城市建设投资集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	年末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债：					
短期借款	八、19	5,368,943,015.15	3,576,420,000.00	5,494,619,803.43	2,250,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据及应付账款	八、20	7,237,773,221.77		8,119,438,288.10	
预收款项	八、21	14,700,689,481.77		9,020,596,990.81	
应付职工薪酬	八、22	55,617,034.15	988,260.82	51,667,745.13	1,317,219.22
应交税费	八、23	464,134,637.55	785,290.24	365,685,298.54	997,746.45
其他应付款	八、24	6,335,174,499.77	159,042,336.47	5,534,035,461.71	123,859,264.29
其中：应付利息		302,149,995.64	58,227,777.77	219,776,066.40	23,802,507.61
应付股利		856,062.69		1,020,131.25	
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	八、25	5,515,426,310.68		4,782,855,478.13	
其他流动负债	八、26	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
流动负债合计		40,827,758,200.84	4,887,235,887.53	33,568,899,065.85	2,576,174,229.96
非流动负债：					
长期借款	八、27	19,992,108,560.42	5,580,500,000.00	22,349,345,515.87	4,517,500,000.00
应付债券	八、28	10,540,000,000.00	2,700,000,000.00	6,360,000,000.00	1,300,000,000.00
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	八、29	3,101,869,558.21		5,660,552,961.80	
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	八、30			66,666.66	
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计		33,633,978,118.63	8,280,500,000.00	34,369,965,144.33	5,817,500,000.00
负债合计		74,461,736,319.47	13,167,735,887.53	67,938,864,210.18	8,393,674,229.96
股东（或所有者）权益：					
实收资本	八、31	2,068,500,000.00	2,068,500,000.00	2,068,500,000.00	2,068,500,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	八、32	67,169,099,891.82	13,310,323,954.33	60,663,700,049.36	14,684,220,769.42
减：库存股					
其他综合收益				421,684,880.00	421,684,880.00
专项储备					
盈余公积	八、33	31,678,920.46	31,719,691.49	31,521,953.64	31,521,953.64
一般风险准备					
未分配利润	八、34	4,740,330,891.30	245,855,323.33	3,717,000,552.07	258,415,682.65
归属于母公司股东权益合计		74,009,609,703.58	15,656,398,969.15	66,902,407,435.07	17,464,343,285.71
少数股东权益		11,121,215,717.46		11,077,854,975.94	
股东（或所有者）权益合计		85,130,825,421.04	15,656,398,969.15	77,980,262,411.01	17,464,343,285.71
负债和股东（或所有者）权益总计		159,592,561,740.51	28,824,134,856.68	145,919,126,621.19	25,858,017,515.67

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及母公司利润表

2018年度

会合02表

币种：人民币

编制单位：福州城市建设投资集团有限公司

单位：元

项 目	附注	本金额		上年金额	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	八、35	17,943,978,036.02	10,642,198.60	14,935,330,184.09	12,049,057.95
减：营业成本	八、35	16,421,158,487.02		13,291,925,109.06	
税金及附加		170,478,503.86	1,154,476.44	253,716,685.31	863,730.39
销售费用	八、36	38,408,613.53		43,080,625.81	
管理费用	八、37	431,740,467.68	19,002,699.37	347,491,867.20	14,572,784.45
研发费用	八、38	33,697,015.31		32,403,234.83	
财务费用	八、39	124,482,747.97	57,644.26	138,362,248.97	342,548.29
其中：利息费用		141,208,714.07	486,690.35	141,516,780.83	
利息收入		23,158,364.85	884,841.99	20,269,230.94	
资产减值损失	八、40	33,376,941.78		15,038,782.87	
加：其他收益	八、41	709,990,008.32		416,354,333.11	
投资收益（损失以“-”号填列）	八、42	-330,792.36	12,000,000.00	73,534,835.71	75,508,886.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、43	160,899.50		-244,984.87	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,400,455,374.33	2,427,378.53	1,302,955,813.99	71,778,881.50
加：营业外收入	八、44	14,824,006.92		8,513,179.68	
减：营业外支出	八、45	17,918,887.07	450,000.00	6,208,856.52	559.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,397,360,494.18	1,977,378.53	1,305,260,137.15	71,778,322.50
减：所得税费用	八、46	203,533,180.80		173,239,459.05	64,863.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,193,827,313.38	1,977,378.53	1,132,020,678.10	71,713,459.31
（一）按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,193,827,313.38	1,977,378.53	1,132,020,678.10	71,713,459.31
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
其中：少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		6,435,741.52		9,782,154.33	
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,187,391,571.86	1,977,378.53	1,122,238,523.77	71,713,459.31
五、其他综合收益的税后净额					
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额					
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
其中：1.重新计量设定受益计划变动额					
2.权益法下不能转损益的其他综合收益					
3.其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
其中：1.权益法下可转损益的其他综合收益					
2.可供出售金融资产公允价值变动损益					
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4.现金流量套期损益的有效部分					
5.外币财务报表折算差额					
6.其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		1,193,827,313.38	1,977,378.53	1,132,020,678.10	71,713,459.31
归属于母公司股东的综合收益总额		1,187,391,571.86	1,977,378.53	1,122,238,523.77	71,713,459.31
归属于少数股东的综合收益总额		6,435,741.52		9,782,154.33	
七、每股收益：					
（一）基本每股收益					
（二）稀释每股收益					

公司法定代表人：

林涛

主管会计工作的公司负责人：

强叶印发

公司会计机构负责人：

林德英

合并及母公司现金流量表

2018年度

编制单位：福州城市建设投资集团有限公司

单位：元

会合03表

币种：人民币

项 目	附注	本金额		上年金额	
		合并	母公司	合并	母公司
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		16,847,535,854.00	11,078,286.13	13,743,798,360.92	12,772,001.43
收到的税费返还		127,216.34		147,936.81	
收到其他与经营活动有关的现金		10,472,993,191.53	788,086,283.55	7,262,116,410.59	1,249,674,593.38
经营活动现金流入小计		27,320,656,261.87	799,164,569.68	21,006,062,708.32	1,262,446,594.81
购买商品、接受劳务支付的现金		19,265,060,261.60		12,480,688,775.12	
支付给职工以及为职工支付的现金		2,156,608,040.66	11,899,224.47	1,982,165,086.26	8,210,920.23
支付的各项税费		1,066,935,278.10	1,830,578.24	802,646,759.81	1,351,847.37
支付其他与经营活动有关的现金		9,822,539,542.51	169,530,308.17	7,217,849,184.42	1,125,523,554.74
经营活动现金流出小计		32,311,143,122.87	183,260,110.88	22,483,349,805.61	1,135,086,322.34
经营活动产生的现金流量净额		-4,990,486,861.00	615,904,458.80	-1,477,287,097.29	127,360,272.47
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		10,050,000.00		1,323,305.02	
取得投资收益收到的现金		638,506.43	12,000,000.00	2,422,005.13	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,670.00		97,511.50	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金		17,576,287,073.25	660,094,693.60	15,347,363,159.76	
投资活动现金流入小计		17,586,997,249.68	672,094,693.60	15,351,205,981.41	
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,861,279,093.34	1,983,558.33	1,918,539,973.11	533,731.70
投资支付的现金		607,141,500.00	605,470,000.00	67,238,700.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金		13,873,509,397.83	569,761,328.23	13,720,015,662.42	836,786,130.53
投资活动现金流出小计		17,341,929,991.17	1,177,214,886.56	15,705,794,335.53	837,319,862.23
投资活动产生的现金流量净额		245,067,258.51	-505,120,192.96	-354,588,354.12	-837,319,862.23
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		36,925,000.00	5,719,731.00	593,706,944.45	591,706,944.45
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		12,757,816,559.15	6,895,538,000.00	21,185,732,637.09	5,480,000,000.00
发行债券收到的现金		5,206,800,000.00	1,386,800,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金		3,855,716,819.38	5,062,160,515.40	4,369,961,142.33	3,122,097,470.06
筹资活动现金流入小计		21,857,258,378.53	13,350,218,246.40	26,149,400,723.87	9,193,804,414.51
偿还债务支付的现金		14,620,555,833.64	3,547,000,000.00	15,536,296,350.13	2,032,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,861,065,052.55	430,924,628.43	2,649,577,823.73	334,663,618.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金		2,259,316,557.47	8,644,351,749.94	7,821,688,388.62	6,752,671,231.50
其中：子公司减资支付给少数股东的现金					
筹资活动现金流出小计		18,740,937,443.66	12,622,276,378.37	26,007,562,562.48	9,119,834,849.82
筹资活动产生的现金流量净额		3,116,320,934.87	727,941,868.03	141,838,161.39	73,969,564.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		-1,629,098,667.62	838,726,133.87	-1,690,037,290.02	-635,990,025.07
加：期初现金及现金等价物余额		8,966,014,892.61	62,503,830.46	10,656,052,182.63	698,493,855.53
六、期末现金及现金等价物余额		7,336,916,224.99	901,229,964.33	8,966,014,892.61	62,503,830.46

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

林涛

强叶
印发

林德英

合并所有者权益变动表

2018年度

会合04表

编制单位：福州城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	本 年 金 额										少数股东权益	股东（或所有者）权益合计	
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,068,500,000.00				60,663,700,049.36		421,684,880.00		31,521,953.64		3,717,000,552.07	11,077,854,975.94	77,980,262,411.01
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	2,068,500,000.00				60,663,700,049.36		421,684,880.00		31,521,953.64		3,717,000,552.07	11,077,854,975.94	77,980,262,411.01
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					6,505,399,842.46		-421,684,880.00		156,966.82		1,023,330,339.23	43,360,741.52	7,150,563,010.03
（一）综合收益总额											1,187,391,571.86	6,435,741.52	1,193,827,313.38
（二）股东（或所有者）投入和减少资本					7,944,938,443.92							36,925,000.00	7,981,863,443.92
1. 股东投入的普通股												36,925,000.00	7,981,863,443.92
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配					7,944,938,443.92								7,944,938,443.92
1. 提取盈余公积									197,737.85		-158,507,869.78		-158,310,131.93
2. 提取一般风险准备									197,737.85		-197,737.85		
3. 对股东（或所有者）的分配													
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本（或资本）													
2. 盈余公积转增股本（或资本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用（以负号填列）													
（六）其他													
四、本年年末余额	2,068,500,000.00				67,169,099,891.82		-421,684,880.00		-40,771.03		-5,553,362.85	11,121,215,717.48	85,130,825,421.04

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

林涛

叶强印

林德英

合并所有者权益变动表（续）

2018年度

会合04表

编制单位：福州城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	上年金额										少数股东权益	股东（或所有者）权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,068,500,000.00				48,472,831,890.03		421,684,880.00		24,350,607.71		2,810,481,086.17	6,761,372,821.61	60,559,221,285.52
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年年初余额	2,068,500,000.00				48,472,831,890.03		421,684,880.00		24,350,607.71		2,810,481,086.17	6,761,372,821.61	60,559,221,285.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					12,190,868,159.33			7,171,345.93			906,519,465.90	4,316,482,154.33	17,421,041,125.49
（一）综合收益总额					12,151,162,911.61						1,122,238,523.77	9,782,154.33	1,132,020,678.10
（二）股东（或所有者）投入和减少资本												4,306,700,000.00	16,457,862,911.61
1. 股东投入的普通股												4,306,700,000.00	4,306,700,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配					12,151,162,911.61								12,151,162,911.61
1. 提取盈余公积									7,170,936.38		-215,719,057.87		-208,548,121.49
2. 提取一般风险准备									7,171,345.93		-7,171,345.93		
3. 对股东（或所有者）的分配													
4. 其他											-208,520,971.08		-208,520,971.08
（四）股东权益内部结转									-409.55		-26,740.86		-27,150.41
1. 资本公积转增股本（或资本）													
2. 盈余公积转增股本（或资本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用（以负号填列）													
（六）其他					39,705,247.72				409.55				39,705,657.27
四、本年年末余额	2,068,500,000.00				60,663,700,049.36		421,684,880.00		31,521,953.64		3,717,000,552.07	11,077,854,975.94	77,980,262,411.01

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

林涛

叶强印

林德英

母公司所有者权益变动表

2018年度

会企04表

编制单位：福州城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东（或所有者）权益合计
		本期金额										
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,068,500,000.00				14,684,220,769.42		421,684,880.00		31,521,953.64		258,415,682.65	17,464,343,285.71
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	2,068,500,000.00				14,684,220,769.42		421,684,880.00		31,521,953.64		258,415,682.65	17,464,343,285.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1,373,896,815.09		-421,684,880.00		197,737.85		-12,560,359.32	-1,807,944,316.56
（一）综合收益总额											1,977,378.53	1,977,378.53
（二）股东（或所有者）投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									197,737.85		-14,537,737.85	-14,340,000.00
1. 提取盈余公积									197,737.85		-197,737.85	
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东（或所有者）的分配												
4. 其他											-14,340,000.00	-14,340,000.00
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本（或资本）												
2. 盈余公积转增股本（或资本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用（以负号填列）												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,068,500,000.00				-1,373,896,815.09		-421,684,880.00		31,719,691.49		245,855,323.33	-1,795,581,695.09
公司法定代表人：					13,310,323,954.33						15,656,398,969.15	15,656,398,969.15

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

林涛

强叶
印发

林德英

母公司所有者权益变动表（续）

2018年度

会企04表

编制单位：福州城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	上期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东（或所有者）权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,068,500,000.00				14,604,775,894.42		421,684,880.00		24,350,607.71		203,823,569.27	17,323,134,951.40
加：会计政策变更 前期差错更正 其他												
二、本年初余额	2,068,500,000.00				14,604,775,894.42		421,684,880.00		24,350,607.71		203,823,569.27	17,323,134,951.40
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					79,444,875.00			7,171,345.93			54,592,113.38	141,208,334.31
（一）综合收益总额											71,713,459.31	71,713,459.31
（二）股东（或所有者）投入和减少资本					79,444,875.00							79,444,875.00
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配					79,444,875.00							79,444,875.00
1. 提取盈余公积								7,171,345.93			-17,121,345.93	-9,950,000.00
2. 提取一般风险准备								7,171,345.93			-7,171,345.93	
3. 对股东（或所有者）的分配											-9,950,000.00	-9,950,000.00
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本（或资本）												
2. 盈余公积转增股本（或资本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用（以负号填列）												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,068,500,000.00				14,684,220,769.42		421,684,880.00		31,521,953.64		258,415,682.65	17,464,343,285.71

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

福州城市建设投资集团有限公司（以下简称：本公司）于2013年6月9日设立，营业执照统一社会信用代码为91350100070862087F，注册资本206,850万元，账面实收资本206,850万元。住所：福州市台江区台江路15号城投大厦17楼。

法定代表人：林涛

经营范围：城市基础设施及配套工程的投融资、建设及运营；重点区域和旧屋区综合开发（含商业地产和保障类房产）；土地一级开发和房地产综合开发；新设产业园区、酒店餐饮业、贸易业、百货业、食品业、文化创意产业等投资、开发、建设和运营管理。

本公司2018年度纳入合并集团范围的子公司共7家，各家子公司情况详见附注七。本公司本年度合并范围比上年度增加1家，变更情况详见附注七、合并范围的变动。

二、财务报表编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、企业合并

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司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。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。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。

本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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；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，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

非同一控制下的企业合并购买日、出售日的确定方法：公司以取得或丧失被购买方的控制权为基础确定购买日或出售日。

合并日相关交易公允价值的确定方法：公司以为主要依据确定合并日相关交易的公允价值。

5、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同

受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。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，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，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。

6. 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

7、现金及现金等价物

现金是指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。

8、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时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。对于此类金融资产，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以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、应收票据、其他应收款等（附注四、9）。应收款项采用实际利率法，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。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动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。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

（2）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（3）金融资产减值

本公司于资产负债表日对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，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司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。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

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，或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发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

(4) 金融资产和金融负债的利得和损失的计量基础

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公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。可供出售金融资产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形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权

益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

采用实际利率法以摊余成本计量的金融资产或金融负债，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。实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

（5）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（6）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司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的，分别下列情

况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

9、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

本公司对单项金额虽不重大，但出现诸如债务人进入清算或停业整顿、日常对长时间未得到债务人确认、存在债务纠纷等情况时，单独进行减值测试，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的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。

（3）按组合计提坏账准备应收款项：

本公司将应收款项按款项性质分为两个组合，组合 1：营业款及资金往来；组合 2：保证金、备用金、政府部门往来、集团内部往来及其他无回收风险的款项；对组合 1 按账龄分析法计提坏账准备，对组合 2 为不计提坏账准备，确定计提比例如下：

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
	保证金	
	备用金	
对象组合	集团内部往来	不计提坏账准备
	政府部门往来	
	其他无回收风险的款项	

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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%
1-2年	10%	10%
2-3年	30%	30%
3-4年	50%	50%
4-5年	80%	80%
5年以上	100%	100%

10、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、库存商品、周转材料、开发成本、开发产品、工程施工成本等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（2）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个（类别）存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

11、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营

企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，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；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各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本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。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）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，应当计入损益。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比例转入当期损益。

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，处置后的剩余股权应当改按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，应当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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》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。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、18。

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、18。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

13、固定资产

(1) 固定资产的确认条件

本公司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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	3-5	4.75-2.375
机戒设备	8-12	3-5	11.875-7.92
运输设备	4-8	3-5	23.75-11.875
电子设备	3-5	3-5	31.67-19
其他设备	3-5	3-5	31.67-19

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、18。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司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本公司将会行使这种选择权。
- ③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。
- ④本公司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。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

- (5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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。

- (6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

14、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、18。

15、借款费用

- (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入

当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ①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；
- 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。

（2）借款费用资本化期间

本公司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。在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后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

16、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、18。

17、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。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

18、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

19、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(4) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

(5) 其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产

生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

20、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。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

21、收入的确认原则

（1）销售商品

在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，确认商品销售收入的实现。

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，房屋已交付使用。

（2）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按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）。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（4）建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则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作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

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。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

22、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联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：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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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。

24、租赁

（1）租赁业务的分类

本公司将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（无论所有权最终是否转移）确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

满足以下一项或数项标准的租赁，应当认定为融资租赁：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

③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；

④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允

价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

（2）公司作为承租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金支出，在租赁期内的各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

公司发生的初始直接费用，计入当期损益。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（3）公司作为承租人对融资租赁业务的会计处理

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为融资租入固定资产的入账价值，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。

租赁谈判和签订租赁合同过程中公司发生的，可归属于租赁项目的印花税、佣金、律师费、差旅费、谈判费等初始直接费用，应当计入租入资产价值。

未确认融资费用应当在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

对租赁资产按照与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（4）公司作为出租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金收入，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。

对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。

或有租金应当在实际发生时计入当期损益。

对于经营租赁租出的资产，按资产的性质包括在资产负债表中的相关项目内。对于经营租赁资产中的固定资产，按照公司对类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

1、会计政策变更的性质、内容和原因

根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表：

- 将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；
- 将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；
- 将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；
- 将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；
- 将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；
- 将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；
- 将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表：

- 从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；
- 在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

C、股东权益变动表：

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

（二）会计估计变更

2018年度本公司不存在会计估计变更的情况。

（三）关于重要前期差错更正

1、更正福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市坤鸿建设发展有限公司所得税费用2017年汇算清缴数和账面计提数之间的差异，调增所得税费用与应交税费9,709,721.49元，追溯调整了2018年的期初未分配利润，2017年度的利润表项目，2017年度的所有者权益变动表项目。

2、更正福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市坤鸿建设发展有限公司2017年不应计提的预收购房款产生的递延所得税费用，调增所得税费用6,117,426.59元，调增其他流动资产7,659,285.57元，调减递延所得税资产13,776,712.16元，追溯调整了2018年的期初未分配利润，2017年度的利润表项目，2017年度的所有者权益变动表项目。

3、更正福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市市政建设开发有限公司 2017 年递延所得税资产 7,676,283.35 元，应交税费 7,676,283.35 元，不影响 2018 年期初未分配利润、2017 年度利润表项目以及所有者权益变动表项目。

4、更正福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市市政建设开发有限公司 2017 年接收土发中心道路资产划拨项目注入资金，调减其他应付款 27,705,247.72 元，调增资本公积 27,705,247.72 元，不影响 2018 年期初未分配利润以及 2017 年度利润表项目，影响 2017 年所有者权益变动表项目。

5、更正本公司之子公司福州市建设发展集团有限公司棚改项目成本列示项目，调减存货 3,290,965,245.05 元，调增长期应收款 3,290,965,245.05 元，不影响 2018 年期初未分配利润、2017 年度利润表项目以及所有者权益变动表项目。

六、税项

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	销售货物或提供劳务过程中产生的增值税	17、16、11、10、6、5、3
城建税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	4-5
防洪费	应税收入	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	每平方米 12-18 元

七、企业合并及合并财务报表

1、本期纳入合并的全资子公司：

序号	企业名称	注册地	经营范围	注册资本
1	福州市城乡建设发展总公司	福州	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。	17,829 万元
2	福州市建设发展集团有限公司	福州	房屋、基础设施和配套设施的开发、销售和租赁；拆迁、装修及物业管理服务。	50,000 万元
3	福州聚春园集团有限公司	福州	主食、热菜、自助餐、客房、咖啡厅、电影放映、美容美发厅，酒烟、日用百货零售（以上经营范围仅限分支机构经营）；自由房屋租赁；提供烹	5,228.2 万元

			调基数咨询服务。	
4	福建省二建建设集团有限公司	福州	房建、市政工程总承包一级资质;地基与基础、装修、幕墙、钢结构、机电施工专业总承包一级资质;起重设备安装工程一级资质;金属门窗工程专业承包;消防设施工程设计与施工;建筑智能化工程设计与施工;房地产开发;设备安装;水泥混凝土制品、水泥预制构件、碎石、沙的生产,销售;建筑工程机械和钻探机械以及模、板、架、构件的租赁;汽车维修(二保)(另设分支机构经营);建筑幕墙、室内外建筑装饰工程设计;建筑外窗及幕墙制作、安装。承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目;对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员;自有房产租赁。	30,000 万元
5	福州市城乡规划设计院有限公司	福州	丙级城市规划设计,城市规划设计技术咨询技术服务;模型制作,零售文化用品。	500 万元
6	福州城投京东方投资有限公司	福州	对光电行业的投资。	9,500 万元
7、	宁德漳湾片道路建设投资有限公司	福州	对建筑业的投资;公路工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工;市政公用工程施工总承包相应资质等级承包工程范围的工程施工。	1000 万

2、本期新纳入合并范围的子公司

公司名称	年末净资产	本年净利润
宁德漳湾片道路建设投资有限公司	10,000,000.00	

八、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	6,760,192.09	611,554.64
银行存款	7,442,291,369.79	8,964,505,698.31
其他货币资金	48,976,877.30	55,331,561.92
合计	7,498,028,439.18	9,020,448,814.87

说明：对于用于质押和担保的存款、信用证、汇票保证金金额和冻结银行存款等受限资金 161,112,214.19 元，本公司在编制现金流量表时不作为现金或现金等价物。

2、应收票据及应收账款

项目	年末余额	年初余额
应收票据	1,437,443.95	31,585,815.83
应收账款	1,615,282,253.46	1,647,198,159.42
合计	1,616,719,697.41	1,678,783,975.25

(1) 应收票据

应收票据分类

票据种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,437,443.95	1,585,815.83
商业承兑汇票		30,000,000.00
合计	1,437,443.95	31,585,815.83

说明：①年末无已质押的应收票据，及无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

②期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

票据种类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	70,890,320.00	

(2) 应收账款

应收账款按种类披露

种类	年末余额			
	账面余额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	102,871,830.91	5.94	21,255,411.04	20.66
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				

福州城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其中：账龄组合	455,998,277.02	26.35	84,332,703.96	18.49
对象组合	1,160,141,462.58	67.03		
组合小计	1,616,139,739.60	93.38	84,332,703.96	5.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	11,767,714.36	0.68	9,908,916.41	84.20
合计	1,730,779,284.87	100.00	115,497,031.41	6.67

应收账款按种类披露（续）

种类	账面余额	年初余额		比例%
		比例%	坏账准备	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款				
其中：账龄组合	538,173,926.54	30.57	112,806,173.18	20.96
对象组合	1,221,005,966.20	69.36		
组合小计	1,759,179,892.74	99.93	112,806,173.18	6.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,133,234.98	0.07	308,795.12	27.25
合计	1,760,313,127.72	100.00	113,114,968.30	6.43

①按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

A、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		坏账准备	年初余额		坏账准备
	账面余额 金额	比例(%)		账面余额 金额	比例(%)	
1年以内 (含1年)	317,416,415.11	69.61		343,293,965.64	63.78	7,541.00
1至2年	48,370,599.47	10.61	4,836,814.35	68,484,160.90	12.73	6,818,338.49
2至3年	6,979,107.17	1.53	2,093,732.15	22,871,058.60	4.25	6,861,317.59
3至4年	8,857,446.44	1.94	4,428,723.22	7,799,487.44	1.45	3,899,743.74
4至5年	7,006,372.96	1.54	5,605,098.37	2,080,107.99	0.39	1,664,086.39
5年以上	67,368,335.87	14.77	67,368,335.87	93,645,145.97	17.40	93,555,145.97
合计	455,998,277.02	100.00	84,332,703.96	538,173,926.54	100.00	112,806,173.18

②期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	年末余额	坏账准备	计提比例	计提理由
福州市仓山南台岛建设发展总公司	13,300,000.00	13,300,000.00	100.00	无法收回
广西金桂浆纸业有 限公司	13,731,665.08	411,953.37	3.00	无法收回
福建省兴宇房地产 开发有限公司	38,637,589.83	3,442,028.05	8.91	无法收回
福建鑫隆古典工艺 博览城建设有限公 司	7,151,453.00	1,096,317.32	15.33	无法收回
福建正祥置业发展 有限公司	30,051,123.00	3,005,112.30	10.00	无法收回
合计	102,871,830.91	21,255,411.04	20.66	

③年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	年末余额	坏账准备	计提比例	计提理由
福州华裕房地产 开发有限公司	1,444,500.00	1,444,500.00	100.00	无法收回
福州汇诚房地产 有限公司	3,789,000.00	3,789,000.00	100.00	无法收回
福建嘉德艺术品 有限公司	2,280,946.00	670,972.00	29.42	无法收回
福建省雄日建筑 工程有限公司	67,093.82	-	-	
孙新桥	20,328.00	4,328.00	21.29	无法收回
李永杰	31,848.00	31,848.00	100.00	无法收回
曾维辉	121,313.00	121,313.00	100.00	无法收回
林佺悌	42,012.00	32,012.00	76.20	无法收回
南昌正荣(新加坡) 置业有限公司	3,970,673.54	3,814,943.41	96.08	无法收回
合计	11,767,714.36	9,908,916.41	84.20	—

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	年末余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
福州市土地发展中心	144,472,719.41	8.35	
福州市统建办公室	92,248,239.55	5.33	

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

福建省华科房地产开发有 限公司	74,347,350.00	4.30
南平市武夷新区建设发展 有限公司	53,949,998.00	3.12
福州市水环境建设开发有 限公司	50,379,148.51	2.91
合计	415,397,455.47	24.00

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额			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)	413,616,209.38	10.34	-	758,399,734.70	5.25	-
1-2 年 (含 2 年)	85,329,031.52	2.13	-	1,629,010,087.86	11.29	-
2-3 年 (含 3 年)	1,206,174,113.73	30.17	-	10,263,347,097.84	71.10	-
3 年以上	2,293,367,533.74	57.36	-	1,783,362,584.37	12.36	-
合计	3,998,486,888.37	100.00	-	14,434,119,504.77	100.00	-

(2) 按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	年末余额	账龄	款项性质
建信（宁波）投资管理有限责任 公司	1,000,000,000.00	2-3 年	投资基金
福州地源房屋征收工程处	689,755,758.25	1 年以内 194,947,411.94 元， 1-2 年 48,319,033.87 元，3 年以 上 446,489,312.44 元	拆迁款
福州市台江区城建征收工程处	553,000,000.00	3 年以内	土地征用 及拆迁补 偿费
福州市拆迁工程处	430,000,000.00	1 年以内	拆迁款
福州台江国有资产营运有限公司	327,954,000.00	3 年以上	拆迁补偿 款”
合计	3,000,709,758.25		

4、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利		1,300,000.00
其他应收款	16,130,101,857.71	14,540,436,849.06
合计	16,130,101,857.71	14,541,736,849.06

(1) 应收股利

项目	年末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以上的应收股利				
其中:(1)福州三吉混凝土有限公司		1,300,000.00		否

(2) 其他应收款

其他应收款按种类披露

种类	账面余额	年末余额		
		比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	19,096,883.72	0.24	19,096,883.72	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款				
其中:账龄组合	311,399,247.91	1.91	167,559,380.04	53.81
对象组合	15,986,261,989.84	97.87		
组合小计	16,297,661,237.75	99.78	167,559,380.04	1.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	15,571,022.61	0.10	15,571,022.61	100.00
合计	16,332,329,144.08	100.00	202,227,286.37	1.24

其他应收款按种类披露(续)

种类	账面余额	年初余额		
		比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	13,635,270.52	0.09	13,635,270.52	100.00
按信用风险特征组合计				

提坏账准备的其他应收款				
其中:账龄组合	329,686,189.58	2.24	178,282,592.69	54.08
对象组合	14,388,519,114.43	97.66		
组合小计	14,718,205,304.01	99.89	178,282,592.69	1.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,112,854.94	0.01	1,598,717.20	75.67
合计	14,733,953,429.47	100.00	193,516,580.41	1.31

(1) 年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
鳌峰小区	7,198,294.59	7,198,294.59	100.00	无法收回
乌山广场	5,230,760.30	5,230,760.30	100.00	无法收回
洋洽小区	6,667,828.83	6,667,828.83	100.00	无法收回
合计	19,096,883.72	19,096,883.72	100.00	

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例(%)		账面余额 金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	102,895,428.26	33.04		123,266,394.23	37.39	
1-2年(含2年)	39,259,184.21	12.61	3,925,918.42	8,279,279.76	2.51	865,927.98
2-3年(含3年)	3,534,278.06	1.13	1,060,283.42	8,800,726.34	2.67	2,640,217.91
3-4年(含4年)	3,080,811.97	0.99	1,531,593.20	28,222,857.69	8.56	14,111,428.86
4-5年(含5年)	7,935,334.96	2.55	6,348,267.97	2,259,568.06	0.69	1,807,654.45
5年以上	154,694,210.45	49.68	154,693,317.03	158,857,363.50	48.18	158,857,363.49
合计	311,399,247.91	100.00	167,559,380.04	329,686,189.58	100.00	178,282,592.69

(3) 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
杨桥白马路	9,640.00	9,640.00	100.00	无法收回

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

福州市晋安区鼓山镇人民政府	1,066,500.00	1,066,500.00	100.00	无法收回
连凤小区	3,051,756.45	3,051,756.45	100.00	无法收回
水电费环岛	108,651.77	108,651.77	100.00	无法收回
金福公司委托拆迁	614,504.78	614,504.78	100.00	无法收回
祥坂小区	1,055,260.96	1,055,260.96	100.00	无法收回
乌山苑	3,469,813.49	3,469,813.49	100.00	无法收回
大梦山1栋301还款	440.89	440.89	100.00	无法收回
嘉福小区	2,490,270.13	2,490,270.13	100.00	无法收回
千校	55,000.00	55,000.00	100.00	无法收回
宏宇小区	2,104,156.00	2,104,156.00	100.00	无法收回
华达小区	14,549.00	14,549.00	100.00	无法收回
职工（职工住宅元建楼款）	510,479.14	510,479.14	100.00	无法收回
鳌峰、浦前、洋洽、岳后物业费	1,020,000.00	1,020,000.00	100.00	无法收回
合计	15,571,022.61	15,571,022.61		

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
京东方科技集团股份有限公司	借款	7,600,000,000.00	2-3年	46.53	
福清市财政局	政府部门往来	6,696,454,257.77	1年以内	41.00	
福州市民用建筑统建办公室	借款	270,362,000.00	1年以内 362,000.00; 5年以上 270,000,000.00	1.66	
福州市晋安区建设投资发展中心	往来款	213,000,000.00	3年以上	1.30	
福州市土地发展中心	代垫款	210,851,060.68	1年以内 219,410,637.27; 1-2年 851,060.68	1.29	
合计		14,990,667,318.45		91.79	

5、存货

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	年末余额			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	25,949,001.87		25,949,001.87	268,768,215.13		268,768,215.13
周转材料	28,891,228.68		28,891,228.68	24,032,364.37		24,032,364.37
库存商品	137,509,085.17		137,509,085.17	30,525,927.73		30,525,927.73
发出商品	12,219.72		12,219.72			
在产品	3,078,892.04		3,078,892.04			
低值易耗品	966,517.42		966,517.42			
开发成本	39,603,432,193.28		39,603,432,193.28	38,075,944,193.77		38,075,944,193.77
开发产品	9,624,078,624.29	6,559,881.60	9,617,518,742.69	7,481,800,054.71	6,559,881.60	7,475,240,173.11
工程施工成本	303,858,282.59		303,858,282.59	108,759,211.10		108,759,211.10
代建项目	299,156,030.54		299,156,030.54	53,045,391.74		53,045,391.74
其他	2,388,028.83		2,388,028.83	29,437,650.66		29,437,650.66
建造合同形成的 已完工未结算资 产	335,172,585.64		335,172,585.64	394,561,769.87		394,561,769.87
合计	50,364,492,690.07	6,559,881.60	50,357,932,808.47	46,466,874,779.08	6,559,881.60	46,460,314,897.48

6、一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
其他		61,096.91

7、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
多交或预缴的增值税额	108,173,715.43	145,389,287.13
待抵扣进项税额	64,262,302.48	8,617,703.23
待认证进项税额	44,000,817.82	7,485,588.11
增值税留抵税额	2,095,017.92	362,980.31
预缴所得税	46,134,563.24	28,771,024.22
预缴其他税费	145,724,007.18	127,784,749.85
理财产品	601,120,000.00	
合计	1,011,510,424.07	318,411,332.85

8、可供出售金融资产

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	1,534,108,131.02	99,595,606.79	1,434,512,524.23	1,524,670,195.78	99,561,671.55	1,425,108,524.23
按公允价值计量的						
按成本计量的	1,534,108,131.02	99,595,606.79	1,434,512,524.23	1,524,670,195.78	99,561,671.55	1,425,108,524.23
其他						
合计	1,534,108,131.02	99,595,606.79	1,434,512,524.23	1,524,670,195.78	99,561,671.55	1,425,108,524.23

(2) 采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	期末账面余额	期末减值准备	期末账面价值
福州鑫远城市桥梁有限公司	661,602,525.00	79,224,083.35	582,378,441.65
福建省建设发展总公司(本部)	8,067,767.66	8,067,767.66	
福州三吉混凝土有限公司	13,340,861.17		13,340,861.17
福州金三丰房地产开发有限公司	3,804,153.64	1,849,517.54	1,954,636.10
福州三桥材料供应公司	1,000,000.00	1,000,000.00	
福州市闽江三桥加油站	1,678,370.26		1,678,370.26
福州海润房地产开发有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00
福州宏昌沥青公司	8,370,303.00	8,370,303.00	
福州华榕运输服务有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00
闽港水产养殖有限公司	600,000.00		600,000.00
福建华夏世纪园发展有限公司	152,571,515.05		152,571,515.05
福州市同欣物业管理有限公司	300,000.00	300,000.00	
福州市城市建设拆迁工程处	750,000.00	750,000.00	
福建建泰建筑科技有限责任公司	20,000,000.00		20,000,000.00
福州市晋安中闽桑诚水环境技术有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00
福州市长乐区滨海森林城市景观带开发有限公司	500,000.00		500,000.00
清控人居(福州)水环境科技有限公司	10,488,700.00		10,488,700.00
福建省宁化客家小吃精准扶贫融资担保有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00

福州城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

福建海峡银行	596,000,000.00	596,000,000.00
罗源县城建设发展有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
合计	1,534,074,195.78	99,561,671.55 1,434,512,524.23

9、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

项目	年末余额		年初余额		账面价值
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	
国库券	39,500.00		39,500.00		39,500.00

10、长期应收款

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
土地整治、棚户区改造项目应收款项	4,705,864,627.81		4,705,864,627.81	3,290,965,245.05		3,290,965,245.05

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	1,406,644,926.20	14,438.43	1,384,608,490.98	22,050,873.65
小计	1,406,644,926.20	14,438.43	1,384,608,490.98	22,050,873.65
减：长期股权投资减值准备				
合计	1,406,644,926.20	14,438.43	1,384,608,490.98	22,050,873.65

(2) 长期股权投资明细：

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动								年末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业：												
福州新区开发投资集团有限公司	734,434,492.52	1,384,608,490.98		1,384,608,490.98								
福州火车北站南广场建设发展有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00			-136,400.81							14,863,599.19
福州冠建房地产有限公司	6,808,896.58	7,036,435.22			150,839.24							7,187,274.46
合计	756,243,389.10	1,406,644,926.20		1,384,608,490.98	14,438.43							22,050,873.65

12、投资性房地产

(1) 以成本计量

项目	年初余额	本期增加		本期减少		年末余额
		购置或计提	其他增加	处置	其他减少	
一、账面原值合计	3,431,142,009.63	79,780,266.06		267,363.85	159,198,879.67	3,351,456,032.17
1、房屋、建筑物	3,180,450,989.85	79,780,266.06		267,363.85	172,083.49	3,259,791,808.57
2、土地使用权	250,691,019.78				159,026,796.18	91,664,223.60
二、累计折旧和累计摊销合计	381,517,233.97	87,706,662.36	5,189,300.40	216,900.67	15,060,953.28	459,135,342.80
1、房屋、建筑物	363,712,112.50	85,341,674.64	5,189,300.40	216,900.67	7,504,591.86	446,521,595.12
2、土地使用权	17,805,121.47	2,364,987.72			7,556,361.42	12,613,747.68
三、投资性房地产账面净值合计	3,049,624,775.66					2,892,320,689.37
1、房屋、建筑物	2,816,738,877.35					2,813,270,213.45
2、土地使用权	232,885,898.31					79,050,475.92
四、投资性房地产减值准备累计金额合计						
1、房屋、建筑物						
2、土地使用权						
五、投资性房地产账面价值合计	3,049,624,775.66					2,892,320,689.37
1、房屋、建筑物	2,816,738,877.35					2,813,270,213.45
2、土地使用权	232,885,898.31					79,050,475.92

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	原因
金彩新村	3,387,976.96	办理中
西园东一区店面	9,046,054.57	办理中
中福广场 2-4	1,566,037.00	办理中
中闽大厦 D 幢车库 3、4 号	534,385.69	办理中
北环路办公楼	883,965.87	办理中
宁德建闽小区 1#楼 3、4 号店面，2#楼 1、2 号店	5,118,819.69	办理中
红旗小区	1,384,806.72	办理中
宁德建闽小区 8#楼 2、3 号店面	3,196,720.11	办理中
荷花新村	-	办理中
宁德建闽小区 5#楼 1,2,4,7,8,11,13,14 号店	5,431,827.10	办理中

宁德建闽小区 1#楼 5--8 号店面, 3#楼 1--8 号店	9,425,884.85	办理中
天马新村	361,861.59	办理中
宁德建闽小区 7#楼 1,5,6,7,10,11 号店面	6,625,829.14	办理中
祥坂小区	1,653,123.61	办理中
金彩新村二期	-	办理中
连福新村三期	18,403.38	办理中
金色康城	1,445,411.46	办理中
东部商务中心	2,036,659,300.55	办理中
金山洪湾	9,231,786.14	办理中
合计	2,095,972,194.43	

13、固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	1,547,095,108.28	1,583,936,475.91
固定资产清理	851,774.97	994,313.54
合计	1,547,946,883.25	1,584,930,789.45

(1) 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、账面原值合计	2,009,770,218.38	57,074,752.65	31,330,532.43	2,035,514,438.60
其中：房屋、建筑物	1,682,643,335.41	21,804,450.80	11,696,091.34	1,692,751,694.87
机器设备	132,734,344.31	17,940,661.88	10,134,162.75	140,540,843.44
运输工具	54,679,323.95	2,950,602.51	7,088,783.60	50,541,142.86
电子设备	16,282,058.29	3,617,946.35	673,724.37	19,226,280.27
办公设备	33,451,959.46	3,665,433.84	1,171,657.01	35,945,736.29
生产设备	43,126,909.30	121,129.06	24,655.00	43,223,383.36
仪器及试验设备	1,620,172.05	56,100.00	3,800.00	1,672,472.05
土地资产	3,035,532.00	-	-	3,035,532.00
其他	42,196,583.61	6,918,428.21	537,658.36	48,577,353.46
二、累计折旧合计	425,693,829.68	94,902,828.05	32,303,727.91	488,292,929.82
其中：房屋、建筑物	227,832,627.14	66,226,753.94	13,865,343.27	280,194,037.81
机器设备	82,772,677.48	8,684,777.50	9,773,391.59	81,684,063.39
运输工具	44,587,881.55	5,138,148.92	6,749,916.37	42,976,114.10
电子设备	9,802,388.90	4,215,725.01	578,639.73	13,439,474.18

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

办公设备	19,420,736.34	3,939,258.97	997,268.04	22,362,727.27
生产设备	26,653,608.21	3,875,410.31	23,792.75	30,505,225.77
仪器及试验设备	1,418,400.43	67,238.41	1,790.01	1,483,848.83
土地资产				
其他	13,205,509.63	2,755,514.99	313,586.15	15,647,438.47
三、固定资产账面净值合计	1,584,076,388.70			1,547,221,508.78
其中：房屋、建筑物	1,454,810,708.27			1,412,557,657.06
机器设备	49,961,666.83			58,856,780.05
运输工具	10,091,442.40			7,565,028.76
电子设备	6,479,669.39			5,786,806.09
办公设备	14,031,223.12			13,583,009.02
生产设备	16,473,301.09			12,718,157.59
仪器及试验设备	201,771.62			188,623.22
土地资产	3,035,532.00			3,035,532.00
其他	28,991,073.98			32,929,914.99
四、固定资产减值准备合计	139,912.79		13,512.29	126,400.50
其中：房屋、建筑物				
机器设备	124,518.03		9,461.70	110,581.62
运输工具	15,394.76		4,050.59	15,818.88
电子设备				
办公设备				
生产设备				
仪器及试验设备				
土地资产				
其他				
五、固定资产账面价值合计	1,583,936,475.91			1,547,095,108.28
其中：房屋、建筑物	1,454,810,708.27			1,412,557,657.06
机器设备	49,837,148.80			58,746,198.43
运输工具	10,076,047.64			7,549,209.88
电子设备	6,479,669.39			5,786,806.09
办公设备	14,031,223.12			13,583,009.02
生产设备	16,473,301.09			12,718,157.59
仪器及试验设备	201,771.62			188,623.22
土地资产	3,035,532.00			3,035,532.00

其他	28,991,073.98	32,929,914.99
----	---------------	---------------

说明:未办理产权证书的固定资产明细如下:

名称	账面原价	累计折旧	账面净值	未办妥产权证书的原因
城投大厦 17-19 层	57,918,171.67	4,571,563.62	53,346,608.05	办理中
房屋及建筑物(车位)			62,716.13	办理中
茉莉园商店	296,944.00	28,209.60	268,734.40	办理中
细木车间(原综合厂)	610,489.00	476,975.84	133,513.16	办理中
钢筋车间(原综合厂)	913,100.00	719,716.58	193,383.42	办理中
琿春房产	149,935.88	51,831.46	149,935.88	办理中
茉莉园写字楼	169,862.00	16,136.88	153,725.12	办理中
锻工车间(原综合厂)	515,710.00	399,348.70	116,361.30	办理中
环北一村商店	859,736.00	81,674.88	778,061.12	办理中
机修车间(原综合厂)	92,000.00	71,914.00	20,086.00	办理中
洋下新村商店	823,352.00	78,218.40	745,133.60	办理中
钢模修理房(原综合厂)	110,400.00	86,835.60	23,564.40	办理中
元帅庙新村商店	742,559.00	70,543.20	672,015.80	办理中
王庄菊园照相馆	129,533.00	12,305.52	117,227.48	办理中
机修中心库(原综合厂)	193,256.00	150,117.00	43,139.00	办理中
办公楼(原综合厂)	138,645.00	105,329.35	33,315.65	办理中
堆场及道路(原综合厂)	1,272,303.00	1,149,451.40	122,851.60	办理中
传达室(原综合厂)	24,080.00	18,819.88	5,260.12	办理中
客车房(原综合厂)	24,660.00	19,163.00	5,497.00	办理中
单身宿舍(1)(原综合厂)	61,180.00	47,994.04	13,185.96	办理中
临时宿舍(原综合厂)	58,995.00	45,769.38	13,225.62	办理中
单身宿舍(2)(原综合厂)	61,180.00	47,917.14	13,262.86	办理中
食堂(原综合厂)	61,404.00	48,057.20	13,346.80	办理中
厕所及浴室(原综合厂)	36,120.00	28,304.60	7,815.40	办理中
总体及围墙(原综合厂)	979,291.00	949,912.27	29,378.73	办理中

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

宣传栏(原综合厂)	17,707.00	14,781.10	2,925.90	办理中
综合楼(冶山路)	27,652,976.00	18,442,563.73	9,210,412.27	办理中
合计	93,913,589.55	27,733,454.37	66,294,682.77	

(2) 固定资产清理

项目	年末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
办公楼	338,743.73	568,289.85	办公楼拆迁，待处理
办公设备	302,048.89	73,268.87	待处理
其他	91,564.41	352,754.82	待处理
合计	732,357.03	994,313.54	

14、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	年末余额		年初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
榕建大厦	197,604,716.26		197,604,716.26	165,098,737.76		165,098,737.76
东升地块				12,969,518.39		12,969,518.39
淮安酒店二期	381,089,634.68		381,089,634.68	378,068,800.64		378,068,800.64
聚春园大楼前期费用（龙华大厦）	763,569.82		763,569.82	14,619,046.62		14,619,046.62
配电房工程	15,750,341.82		15,750,341.82			
福州聚春园大酒店二期改扩建	251,648.66		251,648.66			
三山座改造	983,393.22		983,393.22			
食品 5#楼 2 层冻库装修工程	352,183.50		352,183.50			
闽侯县国土局出让的 25 号地块征地费用	7,751,653.48		7,751,653.48	7,738,525.48		7,738,525.48
三桥建筑 PC 项目	73,923,245.78		73,923,245.78	1,780,765.81		1,780,765.81
零星工程	975,779.58		975,779.58	5,061,069.92		5,061,069.92
合计	679,446,166.80		679,446,166.80	585,336,464.62		585,336,464.62

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加	本期转入固 定资产金额	本期其他减 少金额	期末余额	工程累计 投入占预 算比例(%)	工程 进度	利息资本化累计 金额	其中:本期利息 资本化金额	本期利 息资本 化率(%)	资金来源
1. 建榕大厦(总部)	349,358,500.00	165,098,737.76	32,505,978.50			197,604,716.26	47.26	未完工	2,650,427.65	1,176,958.35		自筹
2. 三桥建筑 PC 项目	500,000,000.00	1,780,765.81	72,142,479.97			73,923,245.78	0.36	未完工				自筹
3. 淮安酒店二期	539,220,000.00	378,068,800.64	3,967,624.34		946,790.30	381,089,634.68	70.11	未完工				自筹
4. 闽侯县国土局出 让的 25 号地块征地 费用		7,738,525.48	13,128.00			7,751,653.48		未完工				自筹
5. 配电房工程			15,750,341.82			15,750,341.82		未完工				自筹
合计	1,388,578,500.00	552,686,829.69	124,379,552.63		946,790.30	676,119,592.02			2,650,427.65	1,176,958.35		

15、无形资产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	年末余额
一、原价合计	319,229,518.00	160,769,583.78		479,910,327.42
其中：软件	2,100,618.29	1,742,787.60		3,843,405.89
土地使用权	317,040,125.35	159,026,796.18		476,066,921.53
二、累计摊销合计	32,411,505.81	34,752,999.56		67,151,082.30
其中：软件	1,289,204.36	651,140.31		1,940,344.67
土地使用权	31,108,878.38	34,548,490.51		65,657,368.89
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
四、账面价值合计	286,818,012.19			412,338,489.33
其中：软件	885,168.04			1,928,936.69
土地使用权	285,932,844.15			410,409,552.64

16、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
装修费	107,170,666.79	8,633,190.09	27,501,615.46	3,511,381.37	84,790,860.05	资产划拨
融资手续费		33,101,000.00	9,521,583.57		23,579,416.43	
开办费	131,652.00		131,652.00			
车位租赁费	5,278,500.00		138,000.00		5,140,500.00	
其他	550,583.22	1,984,751.32	1,154,037.91	-	1,381,296.63	
合计	113,131,402.01	43,718,941.41	38,446,888.94	3,511,381.37	114,892,073.11	

17、递延所得税资产和递延所得税负债

已确认递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
资产减值准备	74,333,743.65	296,350,594.99	74,304,047.11	334,017,703.94
预估成本	6,979,093.54	27,916,374.16		
小计	81,312,837.19	324,266,969.15	74,304,047.11	334,017,703.94

18、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
片区土地整理及市政道路项目	66,466,801,534.21	47,622,761,466.34
预付土地出让金	2,000,000.00	
预付工程款	8,924,651.26	
预付房屋、设备款	2,404,678.00	
临时设施		5,584,997.14
预付投资款	608,926,097.09	20,000,000.00
合计	67,089,056,960.56	47,648,346,463.48

19、短期借款

(1) 短期借款分类列示如下:

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	5,800,000.00	45,000,000.00
保证借款	2,713,973,015.15	
信用借款	2,649,170,000.00	5,449,619,803.43
合计	5,368,943,015.15	5,494,619,803.43

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

债权单位	年末余额	借款利率	逾期时间(月)	逾期利率
平安银行(15年5月12日借款)	800,000.00	6.885	2016年5月11日	
平安银行(15年6月19日借款)	3,000,000.00	6.885	2016年6月15日	
平安银行(15年7月21日借款)	2,000,000.00	6.5475	2016年7月12日	
合计	5,800,000.00	--	--	--

20、应付票据及应付账款

类别	年末余额	年初余额
应付票据	57,952,595.25	119,907,021.87
应付账款	7,179,820,626.52	7,999,531,266.23
合计	7,237,773,221.77	8,119,438,288.10

(1) 应付票据

类别	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	57,952,595.25	119,907,021.87
商业承兑汇票		
合计	57,952,595.25	119,907,021.87

(2) 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	2,127,626,526.66	4,474,275,560.24
1-2年（含2年）	2,557,560,998.15	1,317,022,976.34
2-3年（含3年）	782,293,349.11	529,594,450.03
3年以上	1,712,339,752.60	1,678,638,279.62
合计	7,179,820,626.52	7,999,531,266.23

账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	款项性质	未偿还原因
福州建工（集团）总公司	126,835,820.36	工程款	未结算
中建海峡建设发展有限公司	109,859,594.71	工程款	未结算
福州市土地局	91,007,108.40	工程款	未结算
中国建筑第六工程局有限公司	66,404,554.00	工程款	未结算
福州建工（集团）有限公司	61,748,987.00	工程款	未结算
合计	455,856,064.47		

21、预收款项

账龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	9,174,689,623.15	4,600,554,762.04
1年以上	5,525,999,858.62	4,420,042,228.77
合计	14,700,689,481.77	9,020,596,990.81

账龄超过1年的重要预收账款

债权单位名称	年末余额	账龄	未结转原因
福州市土地发展中心	1,510,047,684.76	1年以上	未结算
马尾区魁岐大桥项目拆迁安置指挥部	373,315,338.42	1年以上	未结算
福州市国有房产管理中心	356,457,142.72	1年以上	未结算
福州市鼓楼区建设投资	23,620,133.70	1年以上	未结算

管理中心			
福州市自来水有限公司	21,600,000.00	1年以上	未结算
合计	2,285,040,299.60		

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
短期薪酬	50,222,938.42	2,128,290,979.93	2,123,461,975.21	55,051,943.14
离职后福利-设定提存计划	1,148,315.61	43,134,398.88	43,717,623.48	565,091.01
辞退福利	296,491.10	477,525.49	774,016.59	
合计	51,667,745.13	2,171,902,904.30	2,167,953,615.28	55,617,034.15

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	40,440,025.31	2,050,944,923.23	2,045,179,343.82	46,205,604.72
职工福利费	432,146.38	17,931,608.00	17,996,968.65	366,785.73
社会保险费	128,631.11	21,972,525.09	21,994,088.12	107,068.08
其中：医疗保险费	87,567.17	19,399,227.72	19,416,581.40	70,213.49
工伤保险费	24,325.25	1,078,259.31	1,082,667.11	19,917.45
生育保险费	16,738.69	1,495,038.06	1,494,839.61	16,937.14
历年结余社保				
其他				
住房公积金	180,929.00	27,227,220.05	27,222,102.02	186,047.03
工会经费和职工教育经费	8,469,631.72	9,363,146.99	10,217,916.03	7,614,862.68
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
辞退福利	296,491.10	477,525.49	774,016.59	
其他短期薪酬	571,574.90	851,556.57	851,556.57	571,574.90
合计	50,519,429.52	2,128,768,505.42	2,124,235,991.80	55,051,943.14

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
基本养老保险	1,090,036.25	35,080,380.93	35,631,336.50	539,080.68
失业保险费	33,506.36	990,916.64	998,412.67	26,010.33

企业年金缴费	24,773.00	6,906,381.57	6,931,154.57	
其他				
合计	1,148,315.61	42,977,679.14	43,560,903.74	565,091.01

23、应交税费

项目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	77,173,289.93	732,908,705.56	640,061,813.08	170,020,182.41
土地增值税	63,492,152.10	1,991,486.69	1,991,486.49	63,492,152.30
营业税	1,140.05	20,562,461.40	9,276,229.37	11,287,372.08
企业所得税	155,116,929.88	231,058,569.10	222,835,225.79	163,340,273.19
城市维护建设税	4,778,995.97	44,179,380.16	38,123,697.55	10,834,678.58
房产税	2,778,881.97	28,622,954.07	28,878,227.95	2,523,608.09
土地使用税	458,941.09	11,986,432.20	10,021,085.45	2,424,287.84
个人所得税	5,039,470.94	21,526,508.84	22,703,873.19	3,862,106.59
教育费附加	1,758,032.98	22,393,122.70	21,479,107.44	2,672,048.24
其他税费	55,087,463.63	42,982,750.73	64,392,286.13	33,677,928.23
合计	365,685,298.54	1,158,212,371.45	1,059,763,032.44	464,134,637.55

24、其他应付款

类别	年末余额	年初余额
应付利息	302,149,995.64	219,776,066.40
应付股利	856,062.69	1,020,131.25
其他应付款	6,032,168,441.44	5,313,239,264.06
合计	6,335,174,499.77	5,534,035,461.71

(1) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
企业债券利息	295,678,755.96	217,079,940.37
分期付息到期还本的长期借款利息	2,409,230.96	969,354.68
短期借款应付利息	4,062,008.72	1,713,479.68
其他利息		13,291.67
合计	302,149,995.64	219,776,066.40

(2) 应付股利

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

福州城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

普通股股利	856,062.69	1,020,131.25
-------	------------	--------------

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
应付关联方往来款	10,482,160.38	518,598,196.25
应付合作方往来款	2,609,369,394.05	2,133,144,024.26
应付押金及保证金	460,361,998.25	543,860,399.07
代收代付款	324,980,564.99	139,518,808.13
其他	2,626,974,323.77	1,978,117,836.35
合计	6,032,168,441.44	5,313,239,264.06

②账龄超过1年的重要其他应付款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
福州市土地发展中心	1,062,398,913.08	未结算
福州市台江区建设投资管理中心	244,302,394.00	未结算
福州市投资管理公司	184,158,800.00	未结算
福州市城市地铁有限责任公司	87,212,163.56	未结算
福州市市容建设开发公司	61,037,200.00	未结算
福州市鼓楼区建设投资管理中心	57,938,643.00	未结算
合计	1,697,048,113.64	

25、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1年内到期的长期借款	4,192,259,644.00	2,133,855,478.13
1年内到期的应付债券	1,040,000,000.00	2,490,000,000.00
1年内到期的长期应付款	283,166,666.68	159,000,000.00
合计	5,515,426,310.68	4,782,855,478.13

26、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
超短期融资券	1,150,000,000.00	200,000,000.00

27、长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
------	------	------

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

质押借款	4,509,000,000.00	4,617,308,772.09
抵押借款	843,168,863.42	878,233,246.91
保证借款	7,868,614,644.00	
信用借款	10,963,584,697.00	18,987,658,975.00
减：一年内到期的长期借款	4,192,259,644.00	2,133,855,478.13
小计	19,992,108,560.42	22,349,345,515.87

说明：

(1) 子公司福州市城乡建设发展有限公司--排尾棚户区项目政府购买服务协议下应收账款为500万元长期借款提供质押，明细如下：

质押银行名称	金额	担保开始日	担保到期日
农业发展银行福建省分行	5,000,000.00	2017/9/22	2040/9/21

(2) 子公司福州市城乡建设发展有限公司--排尾棚户区项目-与福州市房屋征收办公室于2016/9/26签署的《政府购买服务协议》项下享有的全部权益与收益为25.44亿提供质押，明细如下：

质押银行名称	金额	担保开始日	担保到期日
国家开发银行福建省分行	2,544,000,000.00	2017/1/3	2042/1/2

(3) 福州生态主题公园建设投资有限公司以《永泰县生态主题公园等一揽子民生工程PPP项目合同》项下应收账款作为质押，为其20,000,000.00元的贷款提供质押。

(4) 福州市城乡建设发展有限公司以金鸡山溪口棚改项下应收账款作为质押，为其600,000,000.00元的贷款提供质押。

(5) 子公司福州建设发展集团有限公司以三叉街旧改项目政府购买服务协议项下的应收账款为长期借款71000万提供质押，明细如下：

抵押银行名称	金额	担保开始日	担保到期日
农业银行福州台江支行	500,000,000.00	2017-12-29	2042-12-28
农业银行福州台江支行	210,000,000.00	2018-7-25	2042-12-28
合计	710,000,000.00		

(6) 子公司福州建设发展集团有限公司以连江县玉荷路周边棚户区改造项目政府购买服务协议项下的应收账款为长期借款53000万提供质押，明细如下：

抵押银行名称	金额	担保开始日	担保到期日
农业银行连江县支行	190,000,000.00	2018-4-20	2043-4-18
农业银行连江县支行	60,000,000.00	2018-5-28	2043-4-18
农业银行连江县支行	55,000,000.00	2018-5-30	2043-4-18
农业银行连江县支行	105,000,000.00	2018-7-25	2043-4-18
农业银行连江县支行	120,000,000.00	2018-12-13	2043-4-18
合计	530,000,000.00		

(7) 子公司福建省二建建设集团有限公司以应收账款-西亭康城项目18000万为长乐市

首占营前新区市体育中心项目借款 10000 万提供质押，明细如下：

质押金融机构名称	金额	质押开始日	质押到期日
建信信托有限责任公司	100,000,000.00	2017-2	2019-2

(8) 子公司福州市城乡建设发展有限公司-东部商务中心的办公楼及土地使用权为 1.94 亿元长期借款提供抵押，明细如下：

抵押银行名称	金额	担保开始日	担保到期日
交通银行福建省分行	194,058,814.00	2011/1/21	2023/1/21

(9) 子公司福州建设发展集团有限公司以国际会展中心配套酒店及土地使用权为 45000 万元长期借款提供抵押，明细如下：

抵押银行名称	金额	抵押开始日	抵押到期日
交通银行福建省分行	30,000,000.00	2018-3-29	2029-10-1
交通银行福建省分行	20,000,000.00	2018-5-22	2029-10-1
交通银行福建省分行	180,000,000.00	2018-6-29	2029-10-1
交通银行福建省分行	100,000,000.00	2018-8-31	2029-10-1
交通银行福建省分行	120,000,000.00	2018-12-29	2029-10-1
合计	450,000,000.00		

(10) 以福州福龙泉商务会所有限公司-土地及在建工程抵押、福州聚春园集团有限公司担保、福州聚春园集团有限公司持福州福龙泉商务会所有限公司 100%股权质押，明细如下：

抵押银行名称	金额	抵押开始日	抵押到期日
招商银行福州分行古田支行	77,333,333.34	2015-11-5	2020-8-18

(11) 福州聚春园食品有限公司-以公司位于连江县经济开发区东浦园区 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢、7 幢、8 幢门卫及地上土地使用权全部作为抵押，并追加福州聚春园饭店有限公司位于福州市鼓楼区东街 2 号 1 号楼整座二次抵押，明细如下：

抵押银行名称	金额	抵押开始日	抵押到期日
交通银行南门支行	32,276,716.08	2016-4-19	2020-12-15

(12) 福州聚春园集团有限公司以福州市鼓楼区温泉街道东大路 36 号花开富贵 1#楼 A、B 座连体 2 层 01、02 店面，A、B 座连体 3 层 01、02、03 店面，A、B 座连体 5 五层，A 座 6 层 101 室-104 室，A 座 7 层 201 室-204 室，A 座 8 层 301 室-304 室，A 座 9 层 401-404 室及 A 座 10 层 501-504 室作为抵押物，为其 59,500,000.00 元的借款提供抵押

(13) 福州大饭店有限公司以鼓楼区东街 2 号 1#楼整座及全部土地(榕房产证 R 字第 1402562 号、榕国用(2014)第 32233500117 号)作为抵押，为其 30,000,000.00 元的借款提供抵押。

28、应付债券

(1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
15 福州建发 PPN001		2,000,000,000.00

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

16 榕建 01 公司债	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
18 榕建 01 公司债	2,000,000,000.00	
18 榕建 02 公司债	1,820,000,000.00	
2012 年福州市城乡建设发展有限公司企业债券		250,000,000.00
2015 年第一期福州市城乡建设发展有限公司公司债券	480,000,000.00	600,000,000.00
2015 年第二期福州市城乡建设发展有限公司公司债券	480,000,000.00	600,000,000.00
2016 年第一期福州市城乡建设发展有限公司公司私募债	500,000,000.00	500,000,000.00
2016 年第二期福州市城乡建设发展有限公司公司私募债	300,000,000.00	300,000,000.00
2016 年度城乡建设发展总公司第一期中期票据	300,000,000.00	300,000,000.00
2015 第一期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
2015 第二期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
2016 第一期中期票据	300,000,000.00	300,000,000.00
18 榕城停车场债 01	600,000,000.00	
18 榕城停车场债 02	800,000,000.00	
减：一年内到期的应付债券	1,040,000,000.00	2,490,000,000.00
合计	10,540,000,000.00	6,360,000,000.00

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	本期偿还	减: 一年内到期的应付债券	年末余额
16 榕建 01 公司债 (建发集团)	100.00	2016/5/23	5 年	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00				3,000,000,000.00
18 榕建 01 公司债 (建发集团)	100.00	2018/7/27	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
18 榕建 02 公司债 (建发集团)	100.00	2018/8/22	5 年	1,820,000,000.00		1,820,000,000.00			1,820,000,000.00
2015 年第一期福州市城乡建设发展有限公司公司债券	100.00	2015/1/26	7 年	600,000,000.00	600,000,000.00		120,000,000.00		360,000,000.00
2015 年第二期福州市城乡建设发展有限公司公司债券	100.00	2015/7/7	7 年	600,000,000.00	600,000,000.00		120,000,000.00		360,000,000.00
2012 年福州市城乡建设发展有限公司债券	100.00	2012/9/25	6 年	1,000,000,000.00	250,000,000.00		250,000,000.00		
2016 年第一期福州市城乡建设发展有限公司私募债	100.00	2016/1/12	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00			500,000,000.00	
2016 年第二期福州市城乡建设发展有限公司私募债	100.00	2016/9/1	3 年	300,000,000.00	300,000,000.00			300,000,000.00	
2016 年度城乡建设发展总公司第一期中期票据	100.00	2016/2/22	5 年	300,000,000.00	300,000,000.00				300,000,000.00
2015 年第一期中期票据 (城投集团)	100.00	2015/7/10	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00				500,000,000.00
2015 年第二期中期票据 (城投集团)	100.00	2015/11/4	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00				500,000,000.00
2016 年第一期中期票据 (城投集团)	100.00	2016/3/18	5 年	300,000,000.00	300,000,000.00				300,000,000.00
18 榕建停车场债 01 (城投集团)	100.00	2018/3/22	5 年	600,000,000.00		600,000,000.00			600,000,000.00
18 榕建停车场债 02 (城投集团)	100.00	2018/12/18	5 年	800,000,000.00		800,000,000.00			800,000,000.00
合计				12,820,000,000.00	6,850,000,000.00	5,220,000,000.00	490,000,000.00	1,040,000,000.00	10,540,000,000.00

29、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	2,093,870,336.25	4,318,203,669.61
专项应付款	1,007,999,221.96	1,342,349,292.19
合计	3,101,869,558.21	5,660,552,961.80

(1) 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
福州市财政局		568,662,800.00
福州市国有资产营运公司	1,713,662,800.00	3,904,000,000.00
国债专项资金	5,000,000.00	4,500,000.00
国银金融租赁股份有限公司	658,333,333.32	
维护基金	40,277.77	40,277.77
电脑融资租赁款	591.84	591.84
小计	2,377,037,002.93	4,477,203,669.61
减: 一年内到期长期应付款	283,166,666.68	159,000,000.00
合计	2,093,870,336.25	4,318,203,669.61

(2) 专项应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
福州市财政局	732,705,011.18	741,345,003.73	654,451,941.26	819,598,073.65
福州市土地发展中心	-	2,752,308.08		2,752,308.08
冶山路拆迁补偿款	18,447,638.25	18,773,089.25	18,773,089.25	18,447,638.25
鼓楼区财政局(肃威路11号房屋拆迁补偿费)	3,638,188.04			3,638,188.04
百合大酒楼北侧空地	25,648.72			25,648.72
仓前山房地产	-12,615,244.00		-12,615,244.00	0.00
南星(台百)	148,050.00			148,050.00
益凤片区、跃进郭宅片区、铺下片区土地整治项目	300,000,000.00		136,610,684.78	163,389,315.22
福州市建设发展集团有限公司(鼓楼区义井村旧屋区改造项目二资本金)	300,000,000.00		300,000,000.00	
合计	1,342,349,292.19	765,622,709.14	1,097,220,471.29	1,007,999,221.96

30、递延收益

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
政府补助	66,666.66		66,666.66	

其中：递延收益-政府补助情况

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关	本期返还的原因
连江发改局关于食品加工冷链物流项目补贴	66,666.66		66,666.66						

31、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
福州市人民政府国有资产监督管理委员会	2,068,500,000.00	100.00			2,068,500,000.00	100.00

32、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本(或股本)溢价	118,323,038.97			118,323,038.97
其他资本公积	60,545,377,010.39	7,944,938,443.92	1,439,538,601.46	67,050,776,852.85
合计	60,663,700,049.36	7,944,938,443.92	1,439,538,601.46	67,169,099,891.82

说明：资本公积本期增加数系财政拨款，减少主要系本公司本部将无偿划转福州新区开发投资集团有限公司导致资本公积减少。

33、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	31,521,953.64	197,737.85	40,771.03	31,678,920.46

说明：法定盈余公积金按照净利润的 10% 计提。

34、未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	3,717,000,552.07	2,810,481,086.17

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本期增加额	1,187,391,571.86	1,122,238,523.77
其中：本期净利润转入	1,187,391,571.86	1,122,238,523.77
本期减少额	165,291,419.14	215,719,057.87
其中：本期提取盈余公积数	197,737.85	7,171,345.93
本期分配现金股利数	158,310,131.93	208,520,971.08
其他减少	5,553,362.85	26,740.86
本期期末余额	4,740,330,891.30	3,717,000,552.07

35、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务				
住宿、餐饮等服务业	350,511,738.75	284,384,455.46	332,833,412.25	311,553,207.58
房屋租赁以及物业管理	234,735,612.64	168,044,756.07	171,246,845.88	138,180,034.95
建筑工程	7,257,842,532.97	6,903,129,535.93	6,907,268,728.90	6,586,984,213.96
房地产销售	9,512,413,614.32	8,627,433,354.32	7,033,143,923.04	5,893,411,932.61
拆迁劳务	12,922,554.42		13,057,281.55	
贸易收入	367,900,593.87	309,617,815.91	339,853,863.83	296,092,139.82
设计咨询	22,711,509.01	7,610,313.91		
其他	1,039,692.42	181,203.05	8,927,537.68	4,767,015.74
市政项目管理费收入	44,559,049.97	3,432,440.74	24,382,880.20	
主营业务小计	17,804,636,898.37	16,303,833,875.39	14,830,714,473.33	13,230,988,544.66
2、其他业务				
租赁	74,578,725.36	79,339,163.14	43,589,089.29	28,151,925.09
代建管理费	425,616.03	2,160.00	11,987,990.28	935,883.58
其他	64,336,796.26	37,983,288.49	49,038,631.19	31,848,755.73
其他业务小计	139,341,137.65	117,324,611.63	104,615,710.76	60,936,564.40
合计	17,943,978,036.02	16,421,158,487.02	14,935,330,184.09	13,291,925,109.06

36、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
运输费	14,307,988.64	22,082,209.61
保险费	19,749.43	11,056.69

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

广告费	226,103.53	308,801.43
职工薪酬	13,662,179.42	13,662,066.82
折旧费	159,960.37	91,128.89
修理费	835,648.22	555,950.98
办公费	214,461.88	
样品及产品损耗	357,739.08	
中介费	2,524,271.85	
销售服务费	239,540.37	
租赁费	1,573,336.51	
水电费	321,027.36	
其他	3,966,606.87	6,369,411.39
合计	38,408,613.53	43,080,625.81

37、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	324,782,463.16	265,955,799.53
保险费	3,104,050.15	1,208,337.50
折旧费	22,122,651.84	20,478,533.75
修理费	3,093,680.02	3,086,973.73
无形资产摊销	4,791,002.05	2,670,682.56
存货盘亏		77,179.61
业务招待费	172,426.53	223,218.46
差旅费	2,959,390.80	2,660,712.78
办公费	11,650,472.41	8,262,275.56
会议费	62,993.59	44,585.48
诉讼费	274,742.00	284.00
聘请中介机构费	12,386,052.20	6,759,061.76
其中：年度决算审计费用	1,254,716.98	1,403,648.24
咨询费	4,017,267.05	4,359,081.19
排污费		238,901.63
劳务费	1,489,199.37	
装修费	3,103,434.76	
水电费	449,996.66	
广告宣传费	505,548.29	

租赁费	2,720,883.24	
其他	34,054,213.56	31,466,239.66
合计	431,740,467.68	347,491,867.20

38、研发费用

项目	本金额	上年金额
人工费	32,682,747.93	31,370,165.24
材料费	294,294.21	479,972.80
折旧费	617,960.28	470,312.16
无形资产摊销	36,313.84	3,278.75
其他	65,699.05	79,505.88
合计	33,697,015.31	32,403,234.83

39、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用总额	1,544,413,481.18	1,712,007,156.86
减：利息资本化	1,420,083,138.16	1,570,490,376.03
减：利息收入	28,061,688.69	20,269,230.94
承兑汇票贴息	7,792,029.48	4,684,233.28
汇兑损益	-1,150.65	1,388.01
手续费及其他	20,423,214.81	12,429,077.79
合计	124,482,747.97	138,362,248.97

40、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	33,376,941.78	15,416,056.61

41、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
福州市进一步做好失业保险支持企业稳定岗位工作实施方案	36,022.50	82,762.69
2016年度新增提升奖励资金	50,000.00	
财政局节能改造项目补助金	1,081,299.00	
纳税突出贡献奖	20,000.00	
2017年明厨亮灶示范单位补助资金	20,000.00	

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

市鼓楼区华大街道财政所产值指标奖励	90,000.00	
支持企业提升规模奖励金	200,000.00	
连江发改局关于食品加工冷链物流项目补贴	66,666.66	
高增长企业奖励金		25,000.00
失业保险金		38,133.18
新店镇人民政府财政所高增长企业奖励金		90,000.00
重点项目先进集体奖励金		10,000.00
保障性安居工程奖励金		369,100.00
市重点项目先进集体奖励金		10,000.00
重点项目先进集体奖金		10,000.00
重点项目建设先进集体奖金		10,000.00
双湖新城重点项目先进集体奖金		300,000.00
福州市财政局补贴（片区开发收益）	683,544,504.14	385,325,482.58
福州市财政局补贴（政府采购收益）	24,881,516.02	30,083,854.66
合计	709,990,008.32	416,354,333.11

42、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	14,438.43	74,438,532.35
处置长期股权投资产生的投资收益	-341,872.94	-1,049.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益		407.15
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益		1,291.01
处置可供出售金融资产取得的投资收益		-904,345.37
其他	-3,357.85	
合计	-330,792.36	73,534,835.71

43、资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置利得（损失以“-”号填列）	160,899.50	-244,984.87

44、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠利得		21,869.33	
非流动资产处置利得		11,853.96	
其中：固定资产处置利得		11,853.96	
政府补助		770,467.14	
存货盘盈	1,890,323.25		1,890,323.25
无法支付的应付款项	229,961.06		229,961.06
违约金	2,992,558.66	1,320,467.36	2,992,558.66
其他	9,711,163.95	6,388,421.89	9,711,163.95
非流动资产毁损报废利得		100.00	
合计	14,824,006.92	8,513,179.68	14,824,006.92

说明：其他主要包括拆迁补偿收入、市政罚没、没收投标保证金等

45、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	1,849,459.00	1,217,852.20	1,849,459.00
盘亏损失	1,456,112.49	44,848.28	1,456,112.49
非流动资产毁损报废损失	844,715.22	854,578.68	844,715.22
罚款支出	11,656.44	638,316.28	11,656.44
赔偿金、违约金及罚款支出	8,256,718.91	160,748.08	8,256,718.91
滞纳金	157,906.06	16,656.87	157,906.06
其他	5,342,318.95	3,275,856.13	5,342,318.95
合计	17,918,887.07	6,208,856.52	17,918,887.07

说明：其他主要包括将于山堂划转给其他公司。

46、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	218,218,254.23	175,376,235.81
递延所得税调整	-14,685,073.43	-2,136,776.76
合计	203,533,180.80	173,239,459.05

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,397,360,494.18
按适用/适用税率计算的所得税费用	349,340,123.55
子公司适用不同税率的影响	
对以前期间当期所得税的调整	-22,564.23
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-3,071,810.01
非应税收入的影响	-162,927,906.32
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,655,235.90
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,161,769.77
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	5,764,573.67
其他	3,957,298.01
合计	203,533,180.80

47、合并现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,193,827,313.38	1,132,020,678.10
加: 资产减值准备	33,376,941.78	15,038,782.87
固定资产折旧	187,977,936.79	194,950,370.75
无形资产摊销	35,199,630.82	7,817,240.69
长期待摊费用摊销	38,446,888.94	21,980,631.47
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)		-244,984.87
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	98,479.10	842,624.72
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	124,482,747.97	138,362,248.97
投资损失(收益以“-”号填列)	330,792.36	-73,534,835.71
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-7,008,790.08	-4,371,813.62
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,897,617,910.99	-6,138,320,781.51
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,924,344,353.22	-8,669,938,168.56
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-6,623,945,244.29	11,898,110,909.41
其他		

经营活动产生的现金流量净额	-4,990,486,861.00	-1,477,287,097.29
---------------	-------------------	-------------------

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:

现金的年末余额	7,336,916,224.99	8,966,014,892.61
---------	------------------	------------------

减：现金的年初余额	8,966,014,892.61	10,656,052,182.63
-----------	------------------	-------------------

加：现金等价物的年末余额		
--------------	--	--

减：现金等价物的年初余额		
--------------	--	--

现金及现金等价物净增加额	-1,629,098,667.62	-1,690,037,290.02
--------------	-------------------	-------------------

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	7,336,916,224.99	8,966,014,892.61
其中：库存现金	6,760,192.09	611,554.64
可随时用于支付的银行存款	7,330,156,032.90	8,964,505,698.31
可随时用于支付的其他货币资金		897,639.66
二、现金等价物		
三、年末现金及现金等价物余额	7,336,916,224.99	8,966,014,892.61

48. 所有权和使用权受到限制的资产**(1) 受限货币资金明细:**

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	16,685,459.64	38,296,856.68
保函保证金		6,849,226.40
信用证保证金		1,129,212.57
冻结资金（逾期借款）	374,132.76	
贸易融资保证金	4,920,000.00	
高管薪酬专项资金	2,159,472.75	
个贷担保专用资金	2,449,467.02	
拆迁监管冻结资金	13,000,000.00	
诉讼冻结资金	113,599,446.61	
定期存款		1,058,713.69

人防资金托管费	7,121,533.13	7,099,912.92
其他保证金	802,702.28	
合计	161,112,214.19	54,433,922.26

(2) 福州市城乡建设发展有限公司以其投资性房地产-东部商务中心的办公楼及土地使用权（抵押物为榕国用（2010）第 34236100081 号土地使用证及地上在建工程为 19405.88 万元长期借款提供抵押，与交通银行福建省分行签订为期 12 年的借款合同，该笔借款用以东部新城商务办公区建设。

(3) 福州市城乡建设发展有限公司与国家开发银行福建省分行签订为期 5 年的借款合同，用于光明港安置房一期项目，城乡建总以榕土产出[2013]026 号国有建设用地使用权出让合同项下地上的全部建筑物为长期借款 2.3 亿元提供抵押，截至 2018 年 12 月 31 日，该长期借款已经偿还，但资产还未办理解压手续。

(4) 福州市城乡建设发展有限公司与国家开发银行福建省分行签订为期 25 年的借款合同，用于排尾棚户区改造项目。城乡建总以与福州市房屋征收办公室于 2016/9/26 签署的《政府购买服务协议》项下享有的全部权益与收益为 25.44 亿提供质押。

(5) 福州市建设发展集团有限公司以国际会展中心配套酒店及土地使用权为 45000 万元长期借款提供抵押。

(6) 福州市建设发展集团有限公司以三叉街旧改项目政府购买服务协议项下的应收账款为长期借款 71000 万提供质押。

(7) 福州市建设发展集团有限公司以连江县玉荷路周边棚户区改造项目政府购买服务协议项下的应收账款为长期借款 53000 万提供质押。

(8) 福州聚春园食品有限公司-以公司位于连江县经济开发区东浦园区 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢、7 幢、8 幢门卫及地上土地使用权全部作为抵押，并追加福州聚春园饭店有限公司位于福州市鼓楼区东街 2 号 1 号楼整座二次抵押，明细如下：

抵押银行名称	金额	抵押开始日	抵押到期日
交通银行南门支行	32,276,716.08	2016-4-19	2020-12-15

(9) 福州聚春园集团有限公司以福州市鼓楼区温泉街道东大路 36 号花开富贵 1#楼 A、B 座连体 2 层 01、02 店面，A、B 座连体 3 层 01、02、03 店面，A、B 座连体 5 五层，A 座 6 层 101 室-104 室，A 座 7 层 201 室-204 室，A 座 8 层 301 室-304 室，A 座 9 层 401-404 室及 A 座 10 层 501-504 室作为抵押物，为其 59,500,000.00 元的借款提供抵押。

(10) 福州大饭店有限公司以鼓楼区东街 2 号 1#楼整座及全部土地（榕房产证 R 字第 1402562 号、榕国用（2014）第 32233500117 号）作为抵押，为其 30,000,000.00 元的借款提供抵押。

九、或有事项

1、为其他单位提供债务担保或被担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 截至 2018 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证（单位：万元）

被担保单位名称	担保事项	币种	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
一、子公司						
福州聚春园集团有限公司	连带责任保证	人民币	7,100.00	2018.09.03	2019.09.16	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	20,071.00	2018/1/30	2020/1/30	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	5,000.00	2016/2/29	2019/2/28	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	15,000.00	2016/3/30	2019/3/30	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	14,250.00	2017/6/29	2020/6/21	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	15,000.00	2018/12/11	2021/12/11	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	5,000.00	2018/12/11	2021/12/11	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	19,700.00	2017/1/5	2020/1/4	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	19,700.00	2017/6/29	2020/6/29	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	19,800.00	2017/7/20	2020/7/20	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	19,800.00	2017/11/20	2020/11/19	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	46,000.00	2017/1/13	2020/2/26	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	5,000.00	2018/3/22	2019/3/30	否
福州市建设发展集团有限公司	连带责任保证	人民币	20,000.00	2018/8/21	2019/8/15	否
福州市城乡建设发展有限公司	连带责任保证	人民币	173,078.00	2014.7.25	2019.7.25	否
福州市城乡建设发展有限公司	连带责任保证	人民币	84,000.00	2014.12.11	2019.12.11	否
福州市城乡建设发展有限公司	连带责任保证	人民币	45,999.96	2016.12.9	2019.12.9	否
福州市城投建筑有限公司	连带责任保证	人民币	48,000.00	2018-1-31	2031-1-30	否
福州市城投建筑有限公司	连带责任保证	人民币	58,000.00	2018-1-31	2031-1-30	否
二、其他公司						

福州城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

罗源县城市建设发展有限公司	连带责任担保	人民币	139,400.00	2015.6.23	2025.6.22	否
福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	35,000.00	2017.12.13	2030.12.12	否
福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	35,000.00	2017.12.20	2030.12.19	否
福州新区开发投资集团有限公司	连带责任担保	人民币	50,000.00	2018.4.20	2030.4.18	否
合计			899,898.96			

(2) 截至 2018 年 12 月 31 日，子公司为福州城市建设投资集团有限公司本部贷款提供保证（单位：万元）

担保单位名称	担保事项	币种	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	8,850.00	2017/1/23	2020/1/21	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	20,850.00	2017/2/4	2020/2/3	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	19,800.00	2017/3/17	2020/3/17	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	19,900.01	2017/6/28	2020/6/28	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	9,949.99	2017/6/28	2020/6/28	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	15,800.00	2017/11/10	2020/11/9	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	14,800.00	2017/11/10	2020/11/9	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	14,800.00	2017/11/10	2020/11/9	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	3,900.00	2018/1/1	2020/12/26	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	86,700.00	2018/1/22	2019/1/21	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	9,900.00	2018/3/16	2021/3/13	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	10,000.00	2018/5/24	2019/5/23	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	20,000.00	2018/5/31	2019/5/30	否
福州市城乡建设有限公司	连带责任担保	人民币	9,900.00	2018/6/1	2021/5/31	否

福州市城乡建设有 限公司	连带责任 担保	人民币	9,900.00	2018/6/1	2021/5/31	否
福州市城乡建设有 限公司	连带责任 担保	人民币	9,900.00	2018/6/28	2021/6/27	否
福州市城乡建设有 限公司	连带责任 担保	人民币	9,900.00	2018/7/9	2021/7/5	否
福州市城乡建设有 限公司	连带责任 担保	人民币	15,000.00	2018/8/15	2019/8/14	否
福州市城乡建设有 限公司	连带责任 担保	人民币	15,000.00	2018/9/7	2019/3/7	否
合计			324,850.00			

2、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 福州市建设发展集团有限公司与福建新开普信息科技有限公司建设工程合同纠纷一审一案，该案中原告新开普公司与本公司之建筑分公司订立了施工合同，实际施工完毕，工程未经评审结算，金额为 2,112,746.00 元。法院有可能在司法鉴定工程造价的前提下判决支持部分工程款。本案由福州市仓山区人民法院依法受理，案号（2017）闽 0104 民初 4221 号。本公司之建筑分公司参与诉讼后，向福建新开普信息科技有限公司提出反诉。已于 2018 年 8 月 16 日第二次开庭审理，案件目前正在审理中。

(2) 道遂集团工程有限公司诉福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市市政建设开发有限公司（以下简称“市政公司”）建设工程施工合同纠纷，道遂集团工程有限公司以市政公司拖欠其“福州市福峡路道路工程”工程款为由向福州仲裁委员会提出仲裁，请求市政公司向其支付工程款 6,262,518 万元及工程款逾期支付利息 1,925.03 万元，以及由于工期延误给道遂集团工程有限公司造成的人工费，机械费、企业管理费等损失 1,540.03 万元以及因为本案所产生的律师费 100 万元。已裁决，裁决结果：裁决市政公司向申请人道遂集团支付工程款 43,453,717.34 元；利息 6,858,327.40 元；工期损失 11,820,648.00 元律师费 650,000.00 元；案件受理费、处理费，鉴定费共 378,326.00 元，福州市中级人民法院已受理撤销判决申请，待裁定。

(3) 福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市市政建设开发有限公司（以下简称“市政公司”）因鼓山大桥连接线建设工程施工合同纠纷，贺唯尚、余义清诉市政公司、福建冠鑫建设有限公司（原华恒公司）。贺唯尚、余义清为福建冠鑫建设有限公司雇佣的工人。双方因建设工程施工合同而产生工程款，福建冠鑫建设有限公司未与贺唯尚、余义清结清，原告要求市政公司和福建冠鑫建设有限公司共同承担拖欠工程款 63,851,828.00 元及利息共计 70,875,529.08 元及诉讼费。现已提管辖权异议，待开庭。

(4) 福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市市政建设开发有限公司（以下简称“市政公司”）因建设工程施工合同纠纷被他人起诉。杨才国诉市政公司建设工程施工合同纠纷，因中交第四公路工程局有限公司与杨才国因《石方爆破工程合同》的工程款结算问题的纠纷，市政公司已经将 98% 的工程支付中交第四公路工程局给杨才国。现杨才国请求法院判令中交第四公路工程局有限公司、福州市市政建设开发有限公司支付杨才国工程款 1,487,088.00 元及相应利息，要求本案诉讼费用由中交第四公路工程局有限公司，福州市市政建设开发有限公司承担，目前，中交第四公路工程局有限公司提管

辖权异议，一审待开庭。

(5) 福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市市政建设开发有限公司（以下简称“市政公司”）因与邯鄯建工集团有限公司就福州市三环路东北段 B 段道路工程工程 III 标段施工合同纠纷案，邯鄯集团在施工过程中不按照合同进行施工，导致工期延误迟迟不能验收，市政公司多次发函警示未果，市政公司经上级领导同意通过重新招投标的方式重新选定施工单位完成剩余的工作量，市政公司已委托知信衡律师事务所李伟律师担任一审代理人。市政公司已提起反诉。并申请对邯鄯建工私自退场后未按合同约定照管、维护和妥善保护工程，导致申请人需要重新委托设计、招标、施工、监理等而增加的 24 项费用（损失）合计 24,545,737.00 元进行工程造价司法鉴定。该案已于 2018 年 1 月 15 日开庭。原告邯鄯建工诉市政公司因合同违约事项尚欠工程款 22,638,250.80 元，诉至法院。本公司已提起反诉。法院已开庭待判决。

(6) 福州大道园艺有限公司向闽侯县上街农村信用合作社借款，福州市建设发展集团有限公司之子公司福州市房地产开发总公司（以下简称“房地产开发总公司”）对外担保余额 195.00 万元，系于 2001 年为福州大道园艺有限公司提供担保，已逾期并未涉及诉讼，目前正在办理解除担保责任相关手续。

(7) 福州市城乡建设发展有限公司之子公司福州市城投建筑有限公司与厦门康顺达机电设备有限公司建设工程施工合同纠纷一案，原告为厦门康顺达机电设备有限公司，因福州海峡国际会展中心厨房厨房通风排烟安装工程、泳池分项工程事项产生纠纷对福州市城投建筑有限公司提起诉讼，标的金额 5,413,246.77 元。2019 年 3 月 19 日开庭，法院尚未作出判决。

(8) 福州市城乡建设发展有限公司之子公司福州市城投建筑有限公司与深圳市百蓝床垫有限公司买卖合同纠纷一案，原告为深圳市百蓝床垫有限公司，因福州海峡国际会展中心配套酒店家具产品及安装采购事项产生纠纷对福州市城投建筑有限公司提起诉讼，标的额为 3,491,693.78 元，法院于 2018 年 11 月作出一审判决，福州市城投建筑有限公司不服判决提出上诉，目前二审审理中。

(9) 福州市城乡建设发展有限公司之子公司福州市城投建筑有限公司与郑建政建设工程施工合同纠纷一案，原告郑建政，因福州海峡国际会展中心配套酒店 A、B、C 塔楼钢构工程产生纠纷对福州市城投建筑有限公司提起诉讼，标的额 7,461,109 元，法院于 2019 年 3 月 22 日开庭，法院尚未作出判决。

(10) 福州市城乡建设发展有限公司之子公司福州市城投建筑有限公司与尊爵（厦门）智能有限公司买卖合同纠纷一案，原告尊爵（厦门）智能有限公司，因福州海峡国际会展中心配套酒店开关面板等产品采购事项产生纠纷对福州市城投建筑有限公司提起诉讼，标的额 2,522,585.8 元，法院于 2018 年 10 月作出一审判决，尊爵（厦门）智能有限公司不服判决提起上诉，目前二审审理中。

(11) 本公司之子公司福建省二建建设集团有限公司因有关林心琴借款本金、利息及工程款案债务纠纷事宜被林心琴起诉，诉讼金额为人民币 1897.89 万元，截止本报告公告日，此案正在审理过程中。

(12) 本公司之子公司福建省二建建设集团有限公司因起诉广西金桂浆纸业有限公

司建设工程施工合同纠纷被广西金桂浆纸业有限公司提起反诉，诉讼金额为人民币8355.20万元，截止本报告公告日，此案正在审理过程中。

十、资产负债表日后事项

截至审计报告日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

1、控制本公司的关联方为福州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注七、（一）。

3、关联往来情况

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	福州海润房地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
其他应付款	福州金三丰房地产开发有限公司	4,482,160.38	4,480,960.38

十二、母公司主要财务报表项目注释

1、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种类	账面余额	年末余额		比例%
		比例%	坏账准备	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：账龄组合				
对象组合	11,293,070,497.08	100.00		
组合小计	11,293,070,497.08	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	11,293,070,497.08	100.00		

福州城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应收款按种类披露（续）

种类	账面余额	年初余额		比例%
		比例%	坏账准备	
单项金额重大并单项 计提坏账准备的其他 应收款				
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其他 应收款				
其中：账龄组合				
对象组合	8,574,743,323.88	100.00		
组合小计	8,574,743,323.88	100.00		
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款				
合计	8,574,743,323.88	100.00		

(2) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应 收款合计	坏账 准备
福州市城乡建设 发展有限公司	内部往来	4,160,783,411.10	1年以内	36.84	
福州市建设发展 集团有限公司（本 部）	内部往来	3,207,711,822.22	1年以内	28.40	
京东方科技集团 股份有限公司	借款	2,967,000,000.00	1年以内	26.27	
福清市财政局	政府部门 往来	396,454,257.77	1年以内	3.51	
福州市城投建筑 有限公司	内部往来	357,943,655.55	1年以内	3.17	
合计		11,089,893,146.64		98.20	

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	14,340,894,838.20	9,470,000.00		14,350,364,838.20
对联营企业投资	1,342,004,481.05		1,342,004,481.05	
小计	15,682,899,319.25	9,470,000.00	1,342,004,481.05	14,350,364,838.20
减：长期股权投资减值准备				
合计	15,682,899,319.25	9,470,000.00	1,342,004,481.05	14,350,364,838.20

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备			其他
（一）子公司												
福州市建设发展集团有限公司	973,352,989.54	973,352,989.54									973,352,989.54	
福州市城乡建设发展总公司	12,604,153,976.66	12,604,153,976.66									12,604,153,976.66	
福州聚春园集团有限公司	420,871,964.94	420,871,964.94									420,871,964.94	
福建省二建建设集团有限公司	344,185,173.21	344,185,173.21									344,185,173.21	
福州市城乡规划设计院有限公司	6,298,663.82	6,298,663.82									6,298,663.82	
福州城投京东方投资有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00									5,000,000.00	
宁德漳湾片道路建设投资有限公司	9,470,000.00		9,470,000.00								9,470,000.00	
子公司小计	14,363,332,768.17	14,353,862,768.17	9,470,000.00								14,363,332,768.17	
（二）联营企业												
福州新区开发投资集团有限公司	734,434,492.52	1,329,036,551.08		1,329,036,551.08								
联营企业小计	734,434,492.52	1,329,036,551.08		1,329,036,551.08								
合计	15,097,767,260.69	15,682,899,319.25	9,470,000.00	1,329,036,551.08							14,363,332,768.17	

3、营业收入与营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	10,642,198.60		12,049,057.95	
其中：利息收入	10,447,990.11		12,049,057.95	
合计	10,642,198.60		12,049,057.95	

4、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益		75,508,886.68
子公司分配的股利	12,000,000.00	
合计	12,000,000.00	75,508,886.68

5、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,977,378.53	71,713,459.31
加：资产减值准备		
固定资产折旧	2,126,085.47	2,094,554.01
无形资产摊销	226,897.35	116,349.52
长期待摊费用摊销		
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）		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	57,644.26	1,146,907.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-12,000,000.00	-75,508,886.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,188,874,795.62	2,899,640,479.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	34,641,657.57	-2,771,842,590.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,215,904,458.80	127,360,272.47

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:

现金的年末余额	901,229,964.33	62,503,830.46
减: 现金的年初余额	62,503,830.46	698,493,855.53
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	838,726,133.87	-635,990,025.07

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	901,229,964.33	62,503,830.46
其中: 库存现金	136.95	864.55
可随时用于支付的银行存款	901,229,827.38	62,502,965.91
其他货币资金		
二、现金等价物		
三、年末现金及现金等价物余额	901,229,964.33	62,503,830.46

十三、其他重要事项

截至2018年12月31日，本公司无应披露未披露的其他重要事项。

十四、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会批准报出。

福州城市建设投资集团有限公司

2019年4月25日

