

**福州市城乡建设发展有限公司
公司债券年度报告
(2018年)**

二〇一九年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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。

截至 2018 年末，本公司面临的风险因素与上一报告期提示的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	8
(四) 报告期内中介机构变更情况	9
第二节 公司债券事项	9
一、 债券基本信息	9
二、 募集资金使用情况	10
三、 报告期内资信评级情况	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	11
五、 偿债计划	12
六、 专项偿债账户设置情况	13
七、 报告期内持有人会议召开情况	13
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	13
第三节 业务经营和公司治理情况	13
一、 公司业务和经营情况	13
二、 投资状况	17
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	17
四、 公司治理情况	17
五、 非经营性往来占款或资金拆借	17
第四节 财务情况	18
一、 财务报告审计情况	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	18
三、 合并报表范围调整	19
四、 主要会计数据和财务指标	19
五、 资产情况	21
六、 负债情况	22
七、 利润及其他损益来源情况	24
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	25
九、 对外担保情况	25
第五节 重大事项	25
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	25
二、 关于破产相关事项	25
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	25
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	26
五、 其他重大事项的信息披露情况	26
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	26
一、 发行人为可交换债券发行人	26
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	26

三、发行人为绿色公司债券发行人	26
四、发行人为可续期公司债券发行人	26
五、其他特定品种债券事项	26
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	26
第八节 备查文件目录	27
财务报表	29
附件一： 发行人财务报表	29
担保人财务报表	41

释义

本公司、公司、发行人	指	福州市城乡建设发展有限公司
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
主承销商、中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
资信评级机构	指	联合资信评估有限公司
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
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《福州市城乡建设发展有限公司章程》
投资人、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
报告期	指	2018年1-12月
上年同期	指	2017年1-12月
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	福州市城乡建设发展有限公司
中文简称	-
外文名称(如有)	无
外文缩写(如有)	无
法定代表人	林涛
注册地址	福建省福州市 台江区德榜路 53 号 1、5、6、7 层（福机新苑三区 15#楼）
办公地址	福建省福州市 台江区德榜路 53 号 1、5、6、7 层（福机新苑三区 15#楼）福州市城乡建设发展有限公司
办公地址的邮政编码	350005
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	叶发强
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	总会计师
联系地址	福建省福州市台江区德榜路 53 号 1、5、6、7 层（福机新苑三区 15#楼）
电话	0591-87672708
传真	0591-87672708
电子信箱	656107381@qq.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn、www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	公司财务部

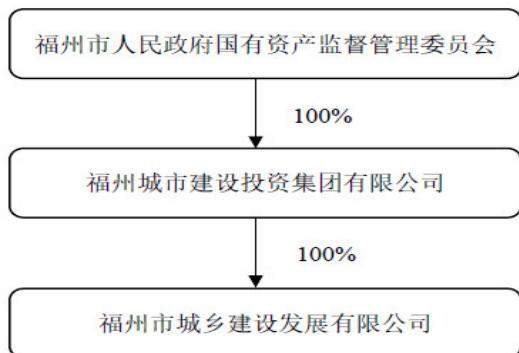
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：福州城市建设投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：福州市国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

发生变更 未发生变更

陈新旭先生不再担任本公司副总经理，李伟方先生新任本公司副总经理。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	福建省福州市鼓楼区湖东路 152 号中山大厦 B 座 7-9 楼
签字会计师姓名	殷雪芳、林永仁

（二）债权代理人

债券代码	1580030、127087、1580183、127333
债券简称	15榕城乡债 01、PR 榕城 01、15榕城乡债 02、PR 榕城 02
名称	中信银行股份有限公司福州分行
办公地址	福州市鼓楼区观凤亭街 6 号恒力金融中心

联系人	蔡剑淮
联系电话	0591-83505495

（三）资信评级机构

债券代码	1580030、127087、1580183、127333
债券简称	15榕城乡债01、PR榕城01、15榕城乡债02、PR榕城02
名称	联合资信评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	1580030、127087
2、债券简称	15榕城乡债01、PR榕城01
3、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
4、发行日	2015年1月26日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2022年1月26日
8、债券余额	3.60
9、截至报告期末的利率(%)	5.48
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。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，则顺延至其后的第一个工作日)。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已于2018年1月26日支付本期债券2017年1月26日至2018年1月25日期间的利息，并兑付本期债券发行总额20%的债券本金。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选	不适用

择权的触发及执行情况	
18、其他特殊条款的触发及执行情况	2018年1月26日公司兑付本期债券发行总额20%的债券本金。2019年1月28日公司兑付本期债券发行总额20%的债券本金。

1、债券代码	1580183、127333
2、债券简称	15榕城乡债02、PR榕城02
3、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
4、发行日	2015年7月8日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	不适用
7、到期日	2022年7月8日
8、债券余额	4.80
9、截至报告期末的利率(%)	4.89
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。本期债券的付息日为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)。
11、上市或转让的交易场所	全国银行间债券市场、上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	公司已于2018年7月9日支付本期债券2017年7月8日至2018年7月7日期间的利息，并兑付本期债券发行总额20%的债券本金。
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	不适用
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	不适用
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	2018年7月9日公司兑付本期债券发行总额20%的债券本金。

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1580030、127087

债券简称	15榕城乡债01、PR榕城01
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	6.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至2016年末，本期债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。报告期内不存在使用募集资金的情况
募集资金是否存在违规使用及具体情况(如有)	不适用

募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
--------------------------	-----

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：1580183、127333

债券简称	15榕城乡债02、PR榕城02
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
募集资金总额	6.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至2016年末，本期债券募集资金已按照募集说明书约定使用完毕。报告期内不存在使用募集资金的情况
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

适用 不适用

债券代码	127087、1580030、127333、1580183
债券简称	PR榕城01、15榕城乡债01、PR榕城02、15榕城乡债02
评级机构	联合资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月25日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	“AA”表示：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；“+”表示：略高于本等级
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上次评级结果对比未发生变化，未对投资者适当性产生影响

（二）主体评级差异

适用 不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

(二) 截至报告期末增信机制情况**1. 保证担保****1) 法人或其他组织保证担保**适用 不适用**2) 自然人保证担保**适用 不适用**2. 抵押或质押担保**适用 不适用**3. 其他方式增信**适用 不适用**(三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况**适用 不适用

债券代码：127087、1580030、127333、1580183

债券简称	PR榕城01、15榕城乡债01、PR榕城02、15榕城乡债02
其他偿债保障措施概述	公司良好的盈利能力、签订《债权代理协议》和《持有人会议规则》、畅通的外部融资渠道等多种措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	已充分执行其他偿债保障的各项措施
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

五、偿债计划**(一) 偿债计划变更情况**适用 不适用**(二) 截至报告期末偿债计划情况**适用 不适用

债券代码：127087、1580030、127333、1580183

债券简称	PR榕城01、15榕城乡债01、PR榕城02、15榕城乡债02
偿债计划概述	确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等来保障债券本息按时、足额偿付
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：127087、1580030

债券简称	PR榕城01、15榕城乡债01
账户资金的提取情况	按约定提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

债券代码：127333、1580183

债券简称	PR榕城02、15榕城乡债02
账户资金的提取情况	按约定提取
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	127087、1580030、127333、1580183
债券简称	PR榕城01、15榕城乡债01、PR榕城02、15榕城乡债02
债券受托管理人名称	中信银行股份有限公司福州分行
受托管理人履行职责情况	较好地履行了债权代理人的职责
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	不适用

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

(一) 公司业务情况

公司从事的主要业务	工程施工、房地产开发、建材销售、工程代建及片区综合改造业务等，主要产品及其用途为基础设施投资建设和旧城改造的代建工程、工程施工、商品房开发、建材贸易、建材生产等。
公司主要产品及其用途	基础设施投资建设和旧城改造的代建工程、工程施工、商品房开发、建材贸易、建材生产等。
经营模式	<p>1、工程施工业务模式 发行人工程施工项目的承揽主要通过市场公开招投标获得，项目承建主要以项目总承包、自筹资金、自行施工为主，对于重大项目涉及专业施工部分，为有效利用其他专业公司的相对优势，在经过建设单位认可的条件下，在符合法律法规要求对专业施工部分采用分包方式分包给公司内外部具有相应资质的企业。</p> <p>2、房地产开发业务模式 房地产开发业务板块主要为发行人开发的面向市场销售的商品房项目和发行人承担的福州市保障性住房项目。面向市场的商品房、写字楼项目建设主要依据发行人对房地产市场发展走势自主决策实施，项目建设用地均通过市场招拍挂方式获得，建设资金主要来源于企业自筹，建成后实行市场化销售获得收入。保障性住房项目主要依据福州市城市建设需要进行建设，项目建设用地主要通过协议出让方式获得，建设资金主要来源于企业自筹，建成后通过对应片区综合改造中的土地出让收益返还或向安置户销售安置房取得收入，其收益返还规模或销售定价根据保障性住房的建设成本加成 3%确认。</p> <p>3、建材销售业务模式 建材销售业务板块主要为以砂石、商品砼为主的建筑材料销售。砂石销售主要通过福州市政府赋予鑫桥建材河砂石经营权，对其开采的砂石进行统购统销，专供市重点工程办公室制定项目使用的模式实施。砂石销售价格主要通过政府指导定价方式实现，各类型砂石销售价格依据福州市交通投资建设有限公司《关于重点工程供砂结算及纳税等情况的报告》及福州市重点项目建设协调推进工作领导小组办公室《关于协调重点工程供砂结算及纳税有关问题的会议纪要》、《关于协调南港疏浚河砂使用等有关问题的会议纪要》确定。商品砼销售主要为三吉混凝土自行生产后提供福州市重大施工建设项目的 C20-C60 标号及预应力的商品混凝土。商品砼销售价格通过市场化定价机制确定。</p> <p>4、工程代建业务模式 工程代建业务板块主要为发行人依据《年度市本级政府投资项目计划表》接受福州市政府委托代建的项目，主要通过发行人本部实施。根据与福州市政府签署的相关协议，发行人在福州市城乡规划局的监督下负责组织施工、监理等招标工作，签订施工、监理等相关合同，并负责项目的整体建设管理工作。2011 年以来，项目建设资金均由福州市财政全额拨款投建。该类代建项目完工后，发行人可按照项目竣工决算金额的 3%开支计入项目建设成本，对未开支的部分发行人可提取作为主营业务收入。</p> <p>5、片区综合改造业务模式 片区综合改造业务主要为福州市政府授权发行人进行的北江滨中央商务区、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及连潘棚户区改造等五个片区的综合改造开发及片区开发涉及的保障性住房建设。 片区综合改造业务采用封闭式委托开发形式，即福州市政府委托、发行人依据福州市总体规划进行融资、征地、配套设施建</p>

	设，达到出让条件后由福州市土地局进行招拍挂形成出让。福州市政府从土地出让后形成的净收益中按照行政区开发总成本加成8%进行资金返还，扣除覆盖成本部分的收益作为政府补贴计入营业外收入。
所属行业的发展阶段、周期性特点、行业地位	<p>在基础设施建设方面，根据国务院发展研究中心研究报告，我国城市化水平在2020年将达到60%左右，城市化率每年将提高约0.97个百分点。以2020年我国总人口14.5亿计算，未来10年我国城镇将至少新增1亿人口，城市人口的旺盛消费需求，必然要求城市基础设施的完善，这也给城市基础设施建设行业带来宝贵的发展机遇。</p> <p>在房地产行业方面，持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的重要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。</p> <p>在保障房行业方面，总体来看，保障性住房将极大程度地改善城市低收入居民的居住条件，对于促进房地产市场平稳发展、缩小贫富差距、促进社会和谐发展与实现共同富裕起到重要作用。在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房行业将迎来一个历史新高阶段。</p> <p>作为福州市基础设施建设及城市综合片区改造的主要企业，受政府支持力度较大，具有一定的竞争优势。</p>
报告期内的重大变化及对经营情况和偿债能力的影响	无

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售	251,678.88	240,632.99	4.39	49.96	147,846.63	114,689.07	22.43	36.11
建筑工程	214,062.95	200,099.43	6.52	42.49	239,629.83	226,851.69	5.33	58.52
房屋租赁以及物业管理	14,447.08	11,961.96	17.20	2.87	12,007.63	11,050.44	7.97	2.93
建材出售	9,348.59	7,744.60	17.16	1.86	0.00	0.00	-	-
贸易收入	5,547.35	4,298.32	22.52	1.10	3,322.35	2,619.76	21.15	0.81
拆迁劳务	1,292.26	-	100.00	0.26	1,305.73	0.00	100.00	0.32
设计咨询服务	1,166.40	73.54	93.70	0.23	1.29	0.00	100.00	0.00
代建管理	4,455.	343.24	92.30	0.88	2,438.2	0.00	100.00	0.60

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
费收入	90				9			
其他业务	1,739.02	1,189.50	31.60	0.35	2,924.10	1,264.59	56.75	0.71
合计	503,738.43	466,343.57	7.42	100.00	409,475.84	356,475.55	12.94	100.00

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：各业务板块划分较为清晰，已较好的体现了各主要产品与服务的收入成本情况。

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

(1) 2018 年公司房地产销售板块收入、成本、毛利率较上年同期变动比例分别为 70.23%、109.81%、-80.43%，主要系保障房项目成本按财政统购价调剂所致。

(2) 2018 年公司房屋租赁以及物业管理板块毛利率较上年同期变动比例为 115.79%，主要系部分物业租金上涨，同时增加车位租赁收入。

(3) 2018 年公司贸易板块收入、成本较上年同期变动比例分别为 66.97%、64.07%，主要系贸易板块扩张所致。

(4) 2018 年公司设计咨询服务收入板块收入较上年同期变动比例分别为 90285.53%，主要系设计咨询服务收入板块扩张所致。2017 年该板块收入、成本较小，导致变动比例较大。

(5) 2018 年公司代建管理费收入板块收入变动比例均分别为 84.49%，主要系代建管理费收入板块扩张所致，而 2017 年该板块收入、成本较小导致变动比例过大。

(6) 2018 年发行人其他业务板块收入、毛利率变动比例分别为 -40.53%、-44.32%，主要系业务明细科目调整所致。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额-万元，占年度销售总额-%；其中前五名客户销售额中关联方销售额-万元，占年度销售总额-%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额-万元，占年度采购总额-%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额-万元，占年度采购总额-%。

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

其他说明

2018 年公司主要业务板块为房地产销售板块，由于该板块主要销售保障房及安置房，客户主要是拆迁户，故不存在前五名客户以及前五名供应商。

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

是 否

（五）公司未来展望

公司的长期战略定位于成为福州市城市运营商，以成片区综合规划开发的方式，带动建筑、市政、建材预制品等产业链条的发展。2019 年度，公司主要经营计划如下：

一是响应市委市政府号召，全力打赢水系、治堵、绿化提升攻坚战，包括：治理城区水系，解决内涝、黑臭问题；抓治堵工程，缓解交通拥堵问题；抓绿化提升，提升城市整体形象。二是抓主营业务，完成年度投资任务，包括：专业精耕片区综合改造；谋划推进市政项目；保质保量建好安置房；优质经济完成自营项目；求新探索 PPP 项目。

二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立性的机制安排说明：

在业务方面，公司进行独立核算、自主经营、自负盈亏；在人员方面，公司建立独立完整的劳动、人事等管理制度；在资产方面，公司资金、资产等资源由自身独立控制；在机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，规范企业制度，明确各部门职责；在财务方面，公司制定独立的财务制度，独立进行财务核算。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：
是否与公司经营性业务相关。
2. 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：
不存在
3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，
是否超过合并口径净资产的10%：□是 √否

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

（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

本公司本年度无会计估计变更事项。

（三）前期重大差错更正

本公司本年度无前期重大差错更正事项。

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	6,833,915 .89	6,196,440.34	10.29	-
2	总负债	2,573,424 .58	2,555,254.38	0.71	-
3	净资产	4,260,491 .31	3,641,185.97	17.01	-
4	归属母公司股东的净资产	4,256,787 .54	3,640,165.81	16.94	-
5	资产负债率（%）	37.66	41.24	-8.68	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率（%）	37.66	41.25	-8.69	-
7	流动比率	1.98	4.45	-55.48	主要系市政项目预付款项调整至非流动资产，部分长期借款、应付债券结转至一年内到期的非流动负债所致
8	速动比率	0.67	2.39	-72.09	主要系市政项目

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
					预付款项调整至非流动资产，部分长期借款、应付债券结转至一年内到期的非流动负债所致
9	期末现金及现金等价物余额	229,784.92	202,821.34	13.29	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	503,738.43	409,475.84	23.02	
2	营业成本	466,343.57	356,475.55	30.82	主要系房地产销售结转的成本增加所致
3	利润总额	78,988.07	64,530.52	22.40	-
4	净利润	75,224.34	63,416.09	18.62	-
5	扣除非经常性损益后净利润	75,525.87	63,736.61	18.50	-
6	归属母公司股东的净利润	75,181.22	63,546.73	18.31	-
7	息税折旧摊销前利润（EBITDA）	91,352.75	72,784.21	25.51	-
8	经营活动产生的现金流净额	-193,091.75	-189,779.69	1.75	-
9	投资活动产生的现金流净额	350,982.42	-191,871.70	-282.93	主要系项目性质调整导致收到其他与投资活动有关的现金增长所致
10	筹资活动产生的现金流净额	-130,927.09	177,426.73	-173.79	主要系取得借款收到的现金减少所致
11	应收账款周转率	18.79	15.70	19.70	-
12	存货周转率	0.28	0.24	17.60	-
13	EBITDA 全部债务比	0.06	0.04	50.00	主要系利润总额增加以及偿还部分借款所致
14	利息保障倍数	1.03	0.68	51.76	主要系利润总额增加以及利息支出减少所致
15	现金利息保障倍数	-1.29	-0.77	69.03	主要系经营活动产生的现金流净额为负以

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
					及现金利息支出减少所致
16	EBITDA 利息倍数	1.12	0.69	62.30	主要系利润总额增加以及利息支出减少所致
17	贷款偿还率 (%)	100	100		-
18	利息偿付率 (%)	100	100		-

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用者对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
货币资金	230,285.19	205,820.57	11.89	-
预付款项	288,087.94	1,268,929.68	-77.30	主要系公司内部项目进行调整，市政项目预付款项调整至非流动资产所致
其他应收款	329,072.96	314,592.38	4.60	-
存货	1,739,585.49	1,573,682.84	10.54	-
投资性房地产	208,164.36	208,330.93	-0.08	-
其他非流动资产	3,883,845.03	2,450,141.72	58.52	主要系公司内部项目进行调整，市政项目预付款项调整至非流动资产所致
资产总计	6,833,915.89	6,196,440.34	10.29	-

2. 主要资产变动的原因

详见上表分析。

(二) 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
银行承兑汇票保证金	500.27	-	保证金	-
投资性房地产-东部商务中心的办公楼及土地使用权	-	-	抵押借款	-
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	-	-	抵押借款	-
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	-	-	质押借款	-
合计	500.27	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期内（末）母公司口径营业收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

六、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1. 主要负债情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	49,097.30	88,647.00	-44.61	主要系偿还部分短期借款所致
应付票据及应付账款	145,528.45	122,393.79	18.90	-
预收款项	151,375.52	121,469.40	24.62	-

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
其他应付款	506,469.15	353,063.34	43.45	主要系应付往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	457,947.96	69,984.80	554.35	主要系部分长期借款、应付债券将于一年内到期偿还所致
长期借款	1,046,636.97	1,494,010.28	-29.94	主要系部分长期借款将于一年内到期偿还所致
应付债券	102,000.00	206,000.00	-50.49	主要系部分债券将于一年内到期偿还所致
长期应付款	100,730.45	90,442.09	11.38	—
负债合计	2,573,424.58	2,555,254.38	0.71	—

2. 主要负债变动的原因

详见上表分析。

3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期末借款（含短期借款、长期借款、应付债券和一年内到期的非流动负债）总额165.57亿元，上年末借款（含短期借款、长期借款、应付债券和一年内到期的非流动负债）总额185.86亿元，借款总额总比变动-10.92%。

报告期末借款总额同比变动超过30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且借款金额达到1000万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过1000万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

未来一年营运资金需求量约 207 亿，偿债资金需求约 5.8 亿，计划主要通过银行渠道进行融资。

2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
交通银行福建省分行	80,000.00	62,998.30	17,001.70
兴业银行仓山支行	1,700,000.00	393,992.00	1,306,008.00
海峡银行乌山支行	1,500.00	1,500.00	0.00
国家开发银行福建省分行	2,061,400.00	1,563,800.00	497,600.00
农业发展银行福建省分行	150,000.00	500.00	149,500.00
中国银行鼓楼支行	440,000.00	76,320.51	363,679.49
广发银行福州分行	50,000.00	50,000.00	0.00
合计	4,482,900.00	2,149,110.81	2,333,789.19

上年末银行授信总额度：5,211,212.44 万元，本报告期末银行授信总额度 4,482,900.00 万元，本报告期银行授信额度变化情况：-728,312.44 万元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无。

七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：78,988.07 万元

报告期非经常性损益总额：-301.53 万元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-13.46	权益法核算下长期股权投资收益	-	是
公允价值变动损益	-	-	-	-
资产减值损失	2,299.82	坏账损失	-	-
营业外收入	60.80	违约金	60.80	否
营业外支出	362.33	赔偿金罚款	362.33	否
其他收益	70,842.60	政府补助	-	是

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

其他与经营活动有关的现金主要为财政拨款及保证金，主要来源于福州市财政局补贴，鉴于发行人作为福州市基础设施建设及城市综合片区改造的主要企业，受政府支持力度较大，补贴具有一定的可持续性。

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

上年末对外担保的余额：23.50 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：8.99 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：32.49 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：□是 √否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 √ 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 √ 不适用

二、关于破产相关事项

适用 √ 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 √ 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施： 是 √ 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形： 是 √ 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第八节 备查文件目录

- 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、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、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；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

(以下无正文)

（本页无正文，为《福州市城乡建设发展有限公司公司债券年度报告（2018 年）》之盖章页）



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018 年 12 月 31 日

编制单位：福州市城乡建设发展有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	230,285.19	205,820.57
结算备付金		
拆出资金		
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	22,743.78	31,035.29
其中：应收票据	15.34	142.90
应收账款	22,728.43	30,892.39
预付款项	288,087.94	1,268,929.68
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	329,072.96	314,592.38
其中：应收利息		
应收股利		130.00
买入返售金融资产		
存货	1,739,585.49	1,573,682.84
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		6.11
其他流动资产	14,060.34	9,933.14
流动资产合计	2,623,835.71	3,404,000.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	63,535.23	90,030.23
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,486.36	1,500.00
投资性房地产	208,164.36	208,330.93
固定资产	20,550.13	19,802.30
在建工程	27,152.80	18,004.54
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	1,490.07	1,532.01
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	160.60	27.19
递延所得税资产	3,695.60	3,071.41
其他非流动资产	3,883,845.03	2,450,141.72
非流动资产合计	4,210,080.18	2,792,440.34
资产总计	6,833,915.89	6,196,440.34
流动负债:		
短期借款	49,097.30	88,647.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	145,528.45	122,393.79
预收款项	151,375.52	121,469.40
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,358.59	2,069.44
应交税费	11,280.19	7,174.25
其他应付款	506,469.15	353,063.34
其中：应付利息	7,447.45	8,886.70
应付股利	73.81	73.81
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	457,947.96	69,984.80
其他流动负债		
流动负债合计	1,324,057.16	764,802.02
非流动负债:		
长期借款	1,046,636.97	1,494,010.28
应付债券	102,000.00	206,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	100,730.45	90,442.09
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,249,367.42	1,790,452.36
负债合计	2,573,424.58	2,555,254.38
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	17,829.00	17,829.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,897,920.11	3,350,395.60
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	24,710.64	24,710.64
一般风险准备		
未分配利润	316,327.79	247,230.56
归属于母公司所有者权益合计	4,256,787.54	3,640,165.81
少数股东权益	3,703.77	1,020.16
所有者权益（或股东权益）合计	4,260,491.31	3,641,185.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,833,915.89	6,196,440.34

法定代表人：林涛 主管会计工作负责人：叶发强 会计机构负责人：林健

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：福州市城乡建设发展有限公司

单位：万元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	116,968.65	133,291.53
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	7,867.44	8,490.52
其中：应收票据		
应收账款	7,867.44	8,490.52
预付款项	280,900.44	1,294,582.50
其他应收款	339,129.32	302,191.97
其中：应收利息		
应收股利		130.00
存货	1,466,851.91	1,528,960.48

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,231.40	8,423.58
流动资产合计	2,217,949.15	3,275,940.59
非流动资产:		
可供出售金融资产	62,935.23	89,430.23
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	57,766.19	31,882.33
投资性房地产	207,991.82	208,132.93
固定资产	18,676.56	18,860.77
在建工程	19,760.47	17,806.83
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,144.28	1,616.68
其他非流动资产	3,930,821.15	2,444,324.69
非流动资产合计	4,300,095.71	2,812,054.46
资产总计	6,518,044.87	6,087,995.05
流动负债:		
短期借款		37,000.00
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	92,042.15	87,493.51
预收款项	146,774.28	119,955.89
应付职工薪酬	614.15	640.33
应交税费	8,492.48	5,131.72
其他应付款	442,597.96	347,513.26
其中：应付利息	7,050.13	8,819.79
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	457,947.96	69,984.80
其他流动负债		
流动负债合计	1,148,468.98	667,719.52
非流动负债:		
长期借款	921,626.39	1,490,528.74
应付债券	102,000.00	206,000.00
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	100,730.45	90,442.09
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,124,356.84	1,786,970.83
负债合计	2,272,825.83	2,454,690.34
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	17,829.00	17,829.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,897,920.11	3,350,395.60
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	24,666.95	24,666.95
未分配利润	304,802.99	240,413.16
所有者权益（或股东权益）合计	4,245,219.04	3,633,304.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,518,044.87	6,087,995.05

法定代表人：林涛 主管会计工作负责人：叶发强 会计机构负责人：林健

合并利润表
2018年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	503,738.43	409,475.84
其中：营业收入	503,738.43	409,475.84
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	495,277.97	386,317.58
其中：营业成本	466,343.57	356,475.55
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	4,657.03	8,822.77
销售费用	1,524.54	2,086.56
管理费用	14,984.03	11,061.17
研发费用	619.06	200.55
财务费用	4,849.91	7,265.09
其中：利息费用	5,585.25	7,533.85
利息收入	787.80	639.23
资产减值损失	2,299.82	405.91
加：其他收益	70,842.60	41,550.21
投资收益（损失以“—”号填列）	-13.46	0.15
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）		-0.13
汇兑收益（损失以“—”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	79,289.60	64,708.49
加：营业外收入	60.80	56.77
减：营业外支出	362.33	234.75
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	78,988.07	64,530.52
减：所得税费用	3,763.73	1,114.43
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	75,224.34	63,416.09
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	75,224.34	63,416.09
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
(二) 按所有权归属分类		
1.少数股东损益	43.12	-130.64
2.归属于母公司股东的净利润	75,181.22	63,546.73
六、其他综合收益的税后净额		
归属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		
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		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
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		
七、综合收益总额	75,224.34	63,416.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	75,181.22	63,546.73
归属于少数股东的综合收益总额	43.12	-130.64
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)		
(二)稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：林涛 主管会计工作负责人：叶发强 会计机构负责人：林健

母公司利润表
2018年1—12月

单位:万元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	264,603.88	158,165.33
减：营业成本	247,525.87	121,023.32
税金及附加	3,413.54	7,476.09
销售费用		14.84
管理费用	6,218.61	4,707.73
研发费用		
财务费用	3,688.03	4,422.63
其中：利息费用	3,987.64	4,887.99
利息收入	324.70	473.11
资产减值损失	2,110.41	360.59

加：其他收益	70,842.60	41,542.93
投资收益（损失以“—”号填列）	123.33	166.97
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）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	72,613.36	61,870.05
加：营业外收入	4.43	42.17
减：营业外支出	13.91	138.85
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	72,603.88	61,773.37
减：所得税费用	2,130.05	261.75
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	70,473.83	61,511.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	70,473.83	61,511.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、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		
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		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
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		
六、综合收益总额	70,473.83	61,511.62
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：林涛 主管会计工作负责人：叶发强 会计机构负责人：林健

合并现金流量表

2018年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	346,659.22	226,618.50
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	12.72	
收到其他与经营活动有关的现金	523,240.47	423,994.23
经营活动现金流入小计	869,912.41	650,612.73
购买商品、接受劳务支付的现金	723,968.60	373,052.18
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	17,935.22	13,743.16
支付的各项税费	27,566.65	11,878.24
支付其他与经营活动有关的现金	293,533.69	441,718.83
经营活动现金流出小计	1,063,004.16	840,392.42
经营活动产生的现金流量净额	-193,091.75	-189,779.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5.00	100.00
取得投资收益收到的现金	130.00	242.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.03
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	1,691,217.89	1,104,712.32
投资活动现金流入小计	1,691,352.89	1,105,054.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,960.53	3,966.98
投资支付的现金		4,675.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,329,409.94	1,288,284.27
投资活动现金流出小计	1,340,370.47	1,296,926.25
投资活动产生的现金流量净额	350,982.42	-191,871.70
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	2,640.50	200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,640.50	200.00
取得借款收到的现金	278,596.86	1,000,273.43
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	565,652.29	141,511.21
筹资活动现金流入小计	846,889.65	1,141,984.65
偿还债务支付的现金	443,169.36	823,584.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	87,750.98	130,240.03
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	446,896.40	10,733.18
筹资活动现金流出小计	977,816.74	964,557.92
筹资活动产生的现金流量净额	-130,927.09	177,426.73
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	26,963.58	-204,224.66
加：期初现金及现金等价物余额	202,821.34	407,046.00
六、期末现金及现金等价物余额	229,784.92	202,821.34

法定代表人：林涛 主管会计工作负责人：叶发强 会计机构负责人：林健

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	53,054.10	58,277.60
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	173,720.35	159,122.04
经营活动现金流入小计	226,774.45	217,399.64
购买商品、接受劳务支付的现金	237,903.21	250,096.32
支付给职工以及为职工支付的现金	4,658.62	3,499.00
支付的各项税费	14,089.83	4,747.59
支付其他与经营活动有关的现金	52,680.24	206,748.47
经营活动现金流出小计	309,331.90	465,091.38
经营活动产生的现金流量净额	-82,557.45	-247,691.73
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	266.97	242.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	1,691,217.89	1,104,712.32
投资活动现金流入小计	1,691,484.86	1,104,954.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,431.34	3,589.73
投资支付的现金	25,897.50	4,670.00
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	1,330,059.89	1,288,284.27
投资活动现金流出小计	1,359,388.73	1,296,544.01
投资活动产生的现金流量净额	332,096.13	-191,589.52
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	73,728.51	949,771.90
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	510,652.29	139,011.21
筹资活动现金流入小计	584,380.80	1,088,783.11
偿还债务支付的现金	393,922.36	755,311.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,425.09	127,625.00
支付其他与筹资活动有关的现金	376,894.91	10,723.42
筹资活动现金流出小计	850,242.36	893,659.45
筹资活动产生的现金流量净额	-265,861.56	195,123.66
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	-16,322.88	-244,157.60
加：期初现金及现金等价物余额	133,291.53	377,449.13
六、期末现金及现金等价物余额	116,968.65	133,291.53

法定代表人：林涛 主管会计工作负责人：叶发强 会计机构负责人：林健

担保人财务报表

适用 不适用