



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

审 计 报 告

闽华兴所（2017）审字 A-058 号

福建三木集团股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的福建三木集团股份有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度合并及母公司经营成果和现金流量。

福建华兴会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国福州市

中国注册会计师：王永平

中国注册会计师：陈依航

二〇一七年三月二十八日



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

一、公司的基本情况

福建三木集团股份有限公司（以下简称本公司）系于1992年经福建省经济体制改革委员会闽体改[1992]071号文件批准，由全民所有制企业福州市经济技术开发区建设总公司定向募集股份组建成立的股份有限公司。

1996年10月，经中国证监会证监发字[1996]277号文件批准，公司向社会公开发行人民币普通股1,620万股，并于同年11月21日在深圳证券交易所挂牌上市流通。公司现注册资本465,519,570.00元，其中有限售条件流通股34,214.00元，占总股本的0.01%；已流通股份465,485,356.00元，占总股份的99.99%。

公司统一社会信用代码：9135000015458140XD，公司注册地址为福建省福州市开发区君竹路162号，法定代表人为卢少辉。公司经营范围包括：基础设施投资建设，土地开发，房地产综合开发(凭资质等级证书)，房地产中介。建筑材料、电器机械、金属材料、化工原料、石油制品(不含汽油、煤油、柴油)；纺织品、服装。自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或国家禁止出口的商品及技术除外，经营进料加工和“三来一补”业务，经营对外销贸易和转口贸易。(以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营)。

公司财务报告于2017年3月28日经第八届第十三次董事会会议批准通过。

合并财务报表范围及其变化情况：

2016年2月，子公司沃野处置其下属单位福州晋安区三木家天下幼儿园和福州晋安区实幼家天下幼儿园100%股权，2016年3月起不再纳入合并范围。

2016年3月，公司投资设立福建三木滨江建设发展有限公司，公司持有其100%股权，纳入合并范围。

2016年3月，公司投资设立福建金臻阳投资管理有限公司，公司持有其100%股权，纳入合并范围。

2016年7月，子公司福建三木置业集团有限公司投资成立福建三木城森房地产开发有限公司、福建三木城鑫房地产开发有限公司和福建三木融盛建设发展有限公司，公司均持有其100%股权，纳入合



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

并范围。

二、 财务报表的编制基础

编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则）进行确认和计量，在此基础上结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

持续经营

公司自本报告期末起至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

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

（二） 会计期间

公司会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。

（三） 营业周期

公司以12个月作为一个营业周期。

（四） 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并：①在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。②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、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。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

当期损益：为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

（六）合并财务报表的编制方法

合并报表编制范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

合并程序

合并财务报表以公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

增加子公司以及业务

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，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。编制利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制现金流表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在当期资产负债表日的金额进行编制合并报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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企业合并的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，应当转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

处置子公司以及业务

A. 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，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和剩余股权公允价值之和，



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，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、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B. 分步处置股权至丧失控制权

企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果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，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (A) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (B) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (C) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (D) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

购买子公司少数股权

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

不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。合营安排分为共同经营和合营企业。

1.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：

- 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；
- 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；
- 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

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。



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

（八） 现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

（九） 外币业务

发生外币业务时，外币金额按交易发生日的即期汇率折算为人民币入账，期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

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

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

对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益计入当期损益或其他综合收益。

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

（十） 金融工具

金融工具分为下列五类

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

持有至到期投资；

贷款和应收款项；

可供出售金融资产；

其他金融负债。



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

确认依据和计量方法

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债: 按照取得时的公允价值作为初始确认金额, 相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息, 单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利, 确认为投资收益。资产负债表日, 将其公允价值变动计入当期损益。处置时, 其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益, 同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资: 按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的, 单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入, 计入投资收益。实际利率与票面利率差别很小的, 可按票面利率计算利息收入, 计入投资收益。处置持有至到期投资时, 将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

应收款项: 按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。单项金额重大的应收款项持有期间采用实际利率法, 按摊余成本进行后续计量。

可供出售金融资产: 按取得该金融资产的公允价值和相关费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的债券利息或现金股利的, 单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利, 计入投资收益。期末, 可供出售金融资产以公允价值计量, 且公允价值变动计入其他综合收益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资, 以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产, 按成本计量。

处置可供出售金融资产时, 将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额, 计入当期损益; 同时, 将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出, 计入当期损益。



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

其他金融负债: 按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额, 除《企业会计准则第22号——金融工具确认与计量》第三十三条规定的三种情况外, 按摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

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

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

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

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

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

4. 金融负债的终止确认条件



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

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

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

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

5. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值测试方法及会计处理方法

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

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

期末，如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。在确认减值损失时，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损失。该转出的累计损失，



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

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。同时，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的减值损失，不予转回。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认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。

可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：公允价值低于其成本累计超过 50%（含 50%）；公允价值下跌“非暂时性”的标准为：公允价值低于其成本持续时间超过12个月。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，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，本公司将该权益工具投资或衍生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。

(十一) 应收款项

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	单项金额重大的应收款项指单项金额超过 300 万元人民币。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，个别认定计提坏账准备，经减值测试后不存在减值的，应当包括在具有类似风险组合特征的应收款项中计提坏账准备。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	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
合并报表范围内的公司间往来款	纳入本公司合并范围	不计提减值准备
低风险组合	应收出口退税款、信用期内个人购房欠款、政府欠款、工程保证金、押金、抵押物足值的欠款、期后已经收回的欠款、公司职员暂借款、备用金等	不计提减值准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

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)	5	5



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

1-2 年 (含 2 年)	10	10
2-3 年 (含 3 年)	30	30
3-4 年 (含 4 年)	50	50
4-5 年 (含 5 年)	70	70
5 年以上	100	100



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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。

公司确认坏账的标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

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

（十二） 存货

存货的分类

公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括开发产品、开发成本、出租开发产品、库存商品、原材料、低值易耗品等。

存货取得和发出的计价方法

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

发出存货的计价方法：采用加权平均法核算。

存货的盘存制度

采用永续盘存制，其中酒店客房、餐饮原材料采用实地盘存制。

低值易耗品及包装物的摊销方法

采用“一次摊销法”核算。

存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

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

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

（十三） 划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

该项转让将在一年内完成。

（十四） 长期股权投资

确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。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



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

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，当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时，才形成共同控制。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。对外投资符合下列情况时，一般确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业20%以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资

A. 同一控制下的企业合并,以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的,在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额,确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本,与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整股本溢价,股本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并,在购买日按照《企业会计准则第20号——企业合并》的相关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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

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

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

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

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

后续计量和损益确认方法

成本法核算：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。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，除“对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益”外，采用权益法核算。采用权益法核算时，公司取得长期股



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益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；公司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；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（十五） 投资性房地产

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



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

进行初始计量。

公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式计量的, 应同时满足 (1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场; (2) 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息, 从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。采用公允价值模式计量的投资性房地产, 不计提折旧或进行摊销, 以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值, 公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(十六) 固定资产

固定资产的确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度, 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的有形资产。

折旧方法

类别	估计残值率	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	5%	25-50 年	1.90-3.80%
机器设备	5%	10-20 年	4.75-9.50%
电子设备、器具及家具	5%	3-5 年	19.00%-31.37%
运输设备	5%	5-10 年	9.50-19.00%

公司于每年年度终了, 对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的, 认定为融资租赁固定资产:

在租赁期届满时, 租赁资产的所有权转移给承租人;

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

即使资产的所有权不转移, 但租赁期占租赁资产使用寿命的75%以上;

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;

租赁资产性质特殊, 如果不作较大改造, 只有承租人才能使用。

在租赁开始日, 公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

入资产的入账价值, 将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值, 其差额作为未确认融资费用, 融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

（十七） 在建工程

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

（十八） 借款费用

借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用, 以及因外币借款而发生的汇兑差额。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, 应予以资本化, 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。

符合资本化条件的资产, 包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件, 开始资本化:

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;

借款费用已发生;

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。

借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用, 满足上述资本化条件的, 在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的, 计入该资产的成本, 若资产的购建或者生产活动发生非正常中断, 并且中断时间连续超过3个月, 暂停借款费用的资本化, 将其确认为当期费用, 直至资产的购建或者生产活动重新开始; 当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时, 停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用, 于发生当期直接计入财务费用。

借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内, 每一会计期间的利息 (包括折价或溢价的摊销) 资本化金额, 按照下列规定确定:

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的, 以专门借



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十九） 无形资产

无形资产的计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产按实际成本计量。外购的无形资产，其成本包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。采用分期付款购买无形资产，购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。投资者投入的无形资产的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，应按无形资产的公允价值入账。通过非货币性资产交换取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。通过债务重组取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止，采用直线法分期平均摊销，计入损益。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

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。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定处理。

内部研究开发支出会计政策

研究开发项目研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准：研究阶段支出指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查所发生的支出；开发阶段支出是指在进行商业性生产和或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等所发生的支出。

公司内部自行开发的无形资产，在研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发项目开发阶段的支出，只有同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

- 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售无形资产；

归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

（二十） 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。本公司进行商誉减值测试，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。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十一） 长期待摊费用

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

（二十二） 职工薪酬

职工薪酬是指公司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。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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

离职后福利



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。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,本公司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。在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。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:

A. 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。

B. 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。

C. 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A和B项计入当期损益;第C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。

辞退福利

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。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: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;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。

其他长期职工福利

其他长期职工福利,是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬,包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。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,按照设定提存计划的有关规定进行处理;除上述情形外的其他长期职工福利,按照设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末,公司将其他长期职工



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十三） 预计负债

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）该义务的履行可能导致经济利益的流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，并且补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

（二十四） 收入

本集团的收入主要包括商品销售（含房地产开发产品销售）收入、租赁收入、物业管理费收入、BT项目建设收入和利息收入，收入确认原则如下：

销售商品

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

对于房地产开发产品销售收入：在房产封顶落架，双方签订了销售合同，房款已按销售合同约定全部收清时确认销售收入的实现；在房产完工验收合格，双方签订了销售合同，取得收取款项的权利时确认销售收入的实现。

租赁收入

对于物业租赁收入，按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

物业管理费收入

在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

酒店客房、餐饮及娱乐服务收入

本集团对外提供酒店客房、餐饮及娱乐服务的，在酒店客房、餐饮及娱乐服务已提供且取得收取服务费的权利时确认收入

BT项目建设收入

本集团参与的BT项目建设，项目公司未提供实际建造服务。公司采用“建造—转移（Build-Transfer）”经营方式（以下简称BT）的会计核算方法

依据BT项目公司代理政府实施投融资职能的实质，公司具体会计核算：

BT项目公司将支付的工程成本以及发生的资本化利息计入“长期应收款”科目借方，待工程完工并经政府审价后，根据政府确认的工程决算价及收益调整“长期应收款”科目余额，并将“长期应收款”科目调整的金额计入“主营业务收入”科目。实际收到的政府支付的款项计入“长期应收款”科目贷方。

利息收入

利息收入是按借出货币资金的时间和实际利率计算确定的。

（二十五） 政府补助



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助。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，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司所取得的与资产相关的政府补助之外的政府补助界定为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益

（二十六） 递延所得税资产和递延所得税负债

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

递延所得税资产的确认

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该项交易不是企业合并；②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

递延所得税负债的确认

除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（二十七） 租赁

经营租赁的会计处理方法

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

融资租赁的会计处理方法

承租人的会计处理

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

公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

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。

出租人的会计处理

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

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十八）重要会计政策和会计估计的变更

重要会计政策变更

无。

重要会计估计变更

本报告期无会计估计的变更。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额减可抵扣的进项税额	17%、13%、11%、6%、5%
营业税	房地产销售、工程施工、出租物业、代理业务和提供劳务	5%、3%
城市维护建设税	应交增值税、营业税额	7%
教育费附加	应交增值税、营业税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额或者预征（注）	超率累进税率

注：土地增值税按房地产开发应纳税收入的2%—6%预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，按房地产销售收入减去可以扣除的费用后按30%—60%的累进税率计算缴纳。

五、合并财务报表主要项目注释

货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	110.81	7,332.49
银行存款	468,399,233.41	251,358,667.49
其他货币资金	749,241,495.09	1,376,272,326.02
福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙) Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)		
地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003		
其中: 存放在境外的款项总额		

注: 受限制货币资金 816,073,854.74 元, 主要为汇票保证金、信用证保证金、定期存单质押和按揭贷款保证金。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额		期末余额		期初余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
交易性金融资产								
1. 其他							30,000,000.00	0.00
银行理财产品	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
合计							30,000,000.00	0.00
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	19,996,771.06	41.35%	906,135.44	4.53%	19,090,635.62	13,713,764.28	22.39%	262,723.78
银行承兑汇票					93,620,000.00			
期末公司无已质押的应收票据					20,596,549.17	47,522,217.55	77.60%	7,605,574.06
商业承兑汇票								
期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据								
其中: 账龄组合	25,387,202.48	52.51%	7,761,139.19	30.57%	17,626,063.62	30,083,738.59	65.29%	7,605,574.06
低风险组合								
期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据								7,538,478.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
应收账款							2,265.00	100.00%
应收账款分类披露								
合计	48,384,439.42	100.00%	8,667,274.63	17.92%	39,687,184.79	61,218,246.83	99.99%	7,868,270.99
HOWARD GROUP CO. (USA), LTD.			19,996,771.06	4.53%	906,135.44		4.53%	部分期后收款, 计提保90%
期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
合计	19,996,771.06		906,135.44	4.53%				

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	10,416,079.00	520,803.93	5.00
1-2年(含2年)	6,390,882.00	639,088.20	10.00
2-3年(含3年)	2,827,134.88	848,140.46	30.00
3-4年(含4年)			
4-5年(含5年)			
5年以上	5,753,106.60	5,753,106.60	100.00
合计	25,387,202.48	7,761,139.19	30.57

本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 796,711.79 元。



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

 Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)		占应收账款总额的 比例 (%)		坏账准备期末余额	
HOWARD GROUP CO. (USA) LTD 地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China		19,996,771.06 电话(Tel): 0591-87852574 Http://www.fjhxcpa.com		41.35 传真(Fax): 0591-87840354 邮政编码(Postcode): 350003	
王学贤		期末余额		3.51	期初余额
陈璨琰 账龄		1,380,000.00		2.85	138,000.00
黄萍、郭力					
1年以内		759,538,003.32	77.57	776,571,558.16	84.64
合计		26,116,001.06		54.02	1,368,802.49
1至2年		177,821,160.74	18.16	67,173,325.66	7.32
2至3年	预付款项	4,528,473.08	0.46	26,025,018.11	2.84
单位名称		期末余额		占预付账款合计数的比例 (%)	
福建一建集团有限公司南平分公司		180,540,378.95		18.44	
福州高泽贸易有限公司		163,640,593.79		16.71	
福州科瑞特纸品公司		101,252,037.57		10.34	
OTCPAPERGBH RANKENSTRASSE		35,274,649.01		3.60	
福州市国土资源局		33,151,643.00		3.39	
合计		513,859,302.32		52.48	

应收利息

类别	期末余额				期初余额					
	1. 应收利息分类		坏账准备		账龄		坏账准备		账面价值	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		
单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款	24,969,078.24	12.77	24,969,078.24	100.00	24,969,078.24	4.92	24,969,078.24	100.00		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	176,579,212.13	87.14	51,589,314.11	30.28	118,789,898.02	481,911,664.38	95.04	64,990,700.85	13.49	416,920,963.53
其中: 账龄组合	69,980,073.33	35.79	51,589,314.11	73.72	18,390,759.22	223,110,504.94	44.00	64,990,700.85	29.13	158,119,804.09
低风险组合	100,399,138.80	51.35			100,399,138.80	258,801,159.44	51.04			258,801,159.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	176,291.27	0.09	176,291.27	100.00	176,291.27	0.03	176,291.27	100.00		
其他应收款					期末余额					
合计	195,524,581.64	100.00	76,738,683.62		其他应收款	507,057,033.89	坏账准备	90,136,070.36	17.78	416,920,963.53
长沙市人民政府财贸办公室(注)					期末余额	24,969,078.24	坏账准备	24,969,078.24	100.00%	
合计			其他应收款	24,969,078.24	坏账准备	24,969,078.24	计提比例 (%)			
1年以内(含1年)			16,624,735.99		831,236.82		5.00			
1-2年(含2年)			2,307,580.61		230,758.06		10.00			
2-3年(含3年)			61,890.22		18,567.06		30.00			
5年以上			48,993,031.03		49,956,930.03		100.00			
合计			69,980,073.33		51,589,314.11		73.72			

注: 期末应收长沙市人民政府财贸办公室 24,969,078.24 元, 系子公司长沙三兆实业开发有限公司代收长沙黄兴南路步行商业街市政工程款。根据长沙市政府长府阅[2007]35号会议纪要, 政府欠款中含 24,969,078.24 元, 在公司新开发项目中抵扣政府应收的相关财政收费, 但因公司目前暂未有新开发的额目规划, 故按账龄计提坏账准备 24,969,078.24 元。



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼 电话: (Tel) 830591-87852574 传真: (Fax) 830591-87849354 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003		
市政工程款	24,969,078.24	24,969,078.24
保证金及押款	15,551.90	15,283,256.92
本期计提、收回或转回的坏账准备情况		
出口退税	8,744,021.94	核销金额
长沙市人民政府物资办公室	24,969,078.24	13.29
其他	4,611,544.07	5,188,598.37
本期实际核销的其他应收款情况		
应收出口退税	18,350,249.62	9.76
应收股利		103,185,508.00
福州市经济技术开发区土地发展中心	16,648,805.00	8.86
其他	49,915,349.46	33,473,390.43
其他应收款按款项性质分类情况		
福州坤和腾晨置业有限公司	14,926,000.00	7.94
原材料	1,161,811.68	507,057,033.89
重庆渝兴建设开发有限公司	1,000,000.00	5.32
联兴花园		5,086,387.02
按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况		
聚德福园项目	3,200,000.00	24,969,078.24
聚德福山 存货	1,530,952,378.71	386,868,868.82
武夷山 自驾游基地	2,569,670,890.65	229,200,646.43
武夷山 存货分类	328,087.70	199,328,087.70
光观清湾中心	2018,259.55	103,779,368.12
基石花屋	82,278.30	61,036,763.70
尚尾建筑中心	5,787,934.23	48,308,065.63
人才公寓	70,129,555.90	68,704,782.79
家.天下	3,175,801.85	1,799,458.00
长沙步行街	16,286,320.96	1,229,738,996.27
水岸君山	282,402,814.57	1,530,952,378.71
开发产品分类项目如下		
武夷山项目	5,855,458.21	4,489,866.71
存货种类	108,799,177.98	9期余额 0.79
开发产品	4,868,056.21	2,569,670.70
库存商品	833,216.25	833,216.25
合计	5,701,272.46	3,131,601.76
2. 存货跌价准备		
库存商品		已实现销售
开发产品		已实现销售

存货期末余额含有借款费用资本化金额 299,539,082.50 元		
	期末余额	期初余额
未抵扣增值税金进项	5,953,869.33	2,401,239.07
预缴税金 其他流动资产	22,086,746.32	16,253,096.48
合计	28,040,615.65	18,654,335.55

可供出售金融资产

可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额				
	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：	157,325.68		157,325.68	225,631.52		225,631.52		
按公允价值计量的	157,325.68		157,325.68	225,631.52		225,631.52		
按成本计量的								
可供出售金融资产分类			可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计		
权益工具的成本/债务工具的摊余成本			157,325.68	225,631.52		454,957.20		
公允价值变动			157,325.68			157,325.68		
减值准备								
其他综合收益								
其他								
注：本期公允价值变动-68,305.84元，计入权益的累计公允价值变动1,281.60元。								
上海元福房地产有限公司	长期应收款		670,260.64			28,011,585.50		
北京富宏房地产开发有限公司	长期应收款情况	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	折现率区间
北京富宏房地产开发有限公司	8,000,000.00							
北京富宏房地产开发有限公司	2,488.85	123,107.22		9,031,028.29	123,107.22		178,532,309.07	
合计		123,107.22		123,107.22	123,107.22		178,532,309.07	
福建坤和腾威置业有限公司	项目		2,993,638.18	房屋、建筑物			8,566,049.66	
一、期初余额	长期股权投资				1,815,324,066.05		1,815,324,066.05	
二、本期变动			12,694,919.11		-4,822,071.18	-8,000,000.00	214,873,114.30	-4,822,071.18
加：外购	注：本期公司核销对北京富宏房地产开发有限公司的长期股权投资成本800万元。				5,264,111.98		5,264,111.98	
减：处置	投资性房地产				16,352,231.43		16,352,231.43	
其他转出								
公允价值变动	采用公允价值计量模式的投资性房地产				266,048.27		6,266,048.27	
三、期末余额					1,810,501,994.87		1,810,501,994.87	

(2) 投资性房地产公允价值确定的依据和方法

公司对投资性房地产公允价值采用市场法或收益法进行估值。市场法或收益法是对评估范围内的投资性房地产通过案例比较法或者收益还原法获取待评估房地产的市场平均价格，通过建立整体变现模型，预测合理销售期、销售量等参数，测算变现系数，确定评估对象于评估基准日的整体折现值作为评估对象的合理总市值，然后考虑列入本评估范围内投资性房地产具体约定的租金与评估对象周边相类似物业的客观合理市场租金的差异，以两者租金差额的累计折现值作为租约对公允价值的影响值。

即：评估对象的公允价值=各投资性房地产的市场平均价格×变现系数-现有租约对公允价值的影响值。

公司聘请福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称中兴资产评估公司）对投资性房地产的公允价值进行评估。公司依据中兴资产评估公司出具的《福建三木集团股份有限公司拟了解相关房地产价值估值报告》（闽中兴估字（2017）第017号）确定的评估价值作为投资性房地产的公允价值确认的基础。

(3) 本期投资性房地产的公允价值变动

公司依据中兴资产评估公司出具的《福建三木集团股份有限公司拟了解相关房地产价值估值报告》（闽中兴估字（2017）第017号）确定的市场价值1,811,055,030.25元为基础，判断本年投资性房地



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

产公允价值无变化。本年公允价值变动系子公司沃野处置部分安徽六安店铺所转出的公允价值变动。

(4) 截至2016年12月31日, 已设定抵押投资性房地产账面价值1, 451, 509, 502. 82元, 抵押情况详见附注五、四十八。

(5) 未办妥产权证书的原因和预计办结时间

马尾区留学人员创业园一期综合楼尚未取得产权证, 目前产权正在办理中。

2. 本期增加金额	10,585,394.00	1,711,589.31	1,506,726.07	3,437,898.78	17,241,608.16
(1) 计提					
3. 本期减少金额	2,679,341.95		1,472,699.49	838,660.53	4,990,701.97
(1) 处置或报废	2,679,341.95		1,472,699.49	838,660.53	4,990,701.97
4. 期末余额	57,267,349.93	14,028,018.57	8,511,418.69	14,109,085.84	94,026,872.55
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354					
Address: Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003					

(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	3,514,516.22	5,803,031.02	7,398,074.22	19,166,295.14	370,881,916.60
2. 期初账面价值	368,563,620.25	7,096,930.33	10,645,967.80	20,690,092.93	406,996,611.31
项目			期末账面价值		
房屋及建筑物	通过经营租赁租出的固定资产				33,065,887.34
合计					33,065,887.34
项目	期末余额			期初余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备
长沙三兆改造项目				1,053,794.00	
康得利厂房	95,000.00		95,000.00	95,000.00	
武夷山自驾游基地	201,622,562.37		201,622,562.37	170,816,137.09	
装修款项	6,632.08		6,632.08		
合计	201,783,194.45		201,783,194.45	171,964,931.09	

重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数(万元)	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产	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
武夷山自驾游基地	55,076.09	170,816,137.09	50,489,906.75		19,683,481.47	201,622,562.37	80%		37,792,211.14	10,418,122.80	20.63	贷款和自有资金
合计	55,076.09	170,816,137.09	50,489,906.75		19,683,481.47	201,622,562.37			37,792,211.14	10,418,122.80		

无形资产

无形资产情况



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

项目	信息化系统	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	1,823,998.10			1,823,998.10
(1) 购置	1,823,998.10			1,823,998.10
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	1,823,998.10			1,823,998.10
二、累计摊销				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额	75,271.79			75,271.79
(1) 计提	75,271.79			75,271.79
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	75,271.79			75,271.79
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,748,726.31			1,748,726.31
2. 期初账面价值				

长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修及改造费用	4,890,132.25	3,107,048.00	2,685,191.48		5,311,988.77
加盟费	53,333.41		39,999.96		13,333.45
合计	4,943,465.66	3,107,048.00	2,725,191.44		5,325,322.22



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

递延所得税资产和递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	86,883,708.76	21,720,927.19	97,498,057.84	24,374,514.46
投资性房地产账面价值与计税基础差异	5,784,919.24	1,446,229.81	9,590,315.92	2,397,578.98
其他	20,880,633.88	5,220,158.47	19,678,519.28	4,919,629.82
合计	113,549,261.88	28,387,315.47	126,766,893.04	31,691,723.26

未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	3,106.92	776.73	71,412.74	17,853.19
长期股权投资差额	4,806,004.20	1,201,501.05	4,806,004.20	1,201,501.05
投资性房地产账面价值与计税基础差异	1,241,788,916.20	310,447,229.05	1,231,480,462.96	307,870,115.74
合计	1,246,598,027.32	311,649,506.83	1,236,357,879.90	309,089,469.98
可抵扣亏损		336,106,220.27		261,086,158.55
未确认递延所得税资产明细				
合计		336,106,220.27		261,086,158.55

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2016年		6,469,582.17	
2017年		4,378,998.28	
2018年	63,661,824.88	76,618,512.20	
2019年	47,889,921.46	64,480,112.19	
2020年	100,826,074.74	109,138,953.71	
2021年	123,728,399.19		
合计	336,106,220.27	261,086,158.55	



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China Http://www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003

质押借款	46,700,000.00	261,428,846.84
抵押借款 短期借款	734,712,000.00	458,936,164.16
保证借款	351,444,841.98	149,273,653.51
信用借款 短期借款分类	116,463,892.40	
合计	1,249,320,734.38	869,638,664.51
本期未归还逾期未偿还的短期借款	期末余额	期初余额
项目	期末余额	期初余额
货款 合计项目	157,351,446.32	97,676,400.71
工程欠款 长涉县南梁步行街二期建设办公室	115,223,977.44	106,249,451.30
福建晋能建设工程公司 应付账款	22,205,841.38	22,205,841.38
晋江市黄厝南厝街工程拆迁指挥部 应付账款列示	55,796,543.83	预提拆迁户的拆迁补偿款
远大能源利用管理有限公司	350,577,768.00	229,848,773.58
晋安区新店镇五四北路拆迁安置指挥部 账龄超过 1 年的重要应付账款	2,000,000.00	拆迁补偿款
合计	35,139,017.91	

预收款项

预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
购房款	406,532,694.50	241,790,120.89
预收货款	99,410,227.65	134,042,959.18
预收租金	20,045,673.25	10,928,290.80
其他	4,069,926.65	1,694,645.64
合计	530,058,522.05	388,456,016.51

应付职工薪酬



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,869,658.99	103,014,938.60	101,678,146.38	5,206,451.21
二、离职后福利-设定提存计划	577.14	4,762,036.58	4,760,376.52	2,237.20
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,870,236.13	107,776,975.18	106,438,522.90	5,208,688.41

短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	3,361,977.54	91,153,884.44	89,757,018.53	4,758,843.45
2. 职工福利费	734.34	4,838,327.65	4,873,727.65	-34,665.66
3. 社会保险费	496.10	2,557,937.41	2,557,320.80	1,112.71
其中: 医疗保险费	-137.55	2,259,266.00	2,258,738.99	389.46
工伤保险费	591.87	159,588.01	159,535.31	644.57
生育保险费	41.78	137,047.90	137,011.00	78.68
商业保险费		2,035.50	2,035.50	
4. 住房公积金	11,109.00	2,738,440.00	2,738,076.00	11,473.00
5. 工会经费和职工教育经费	495,342.01	593,766.57	619,420.87	469,687.71
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
8. 因解除劳动关系给予的补偿		1,132,582.53	1,132,582.53	
合计	3,869,658.99	103,014,938.60	101,678,146.38	5,206,451.21

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	861.02	4,499,949.73	4,498,463.59	2,347.16
2. 失业保险费	-283.88	262,086.85	261,912.93	-109.96
合计	577.14	4,762,036.58	4,760,376.52	2,237.20



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	14,608,292.45	5,263,703.87
企业所得税	61,384,487.09	41,839,764.79
个人所得税	567,873.15	246,185.60
城市维护建设税	757,317.30	260,568.24
教育费附加	432,415.83	231,601.80
印花税	450,843.36	641,019.22
房产税	9,636,776.83	8,926,925.60
土地增值税	7,613,510.08	36,804,831.20
土地使用税	520,710.89	598,513.68
防洪费	315,298.52	297,212.87
其他	1,483,044.14	1,139,863.56
合计	97,770,569.64	96,250,190.43

应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,750,451.81	2,548,646.55
短期借款应付利息	27,966.67	
其他借款应付利息		1,087,883.11
合计	1,778,418.48	3,636,529.66

应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
法人股东股利	1,758,058.38	1,758,058.38	历年分红派息未结算
合计	1,758,058.38	1,758,058.38	



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
购房定金	46,191,279.00	49,918,103.76
保证金及押金	44,597,845.90	47,977,658.51
往来款	26,758,238.16	133,438,030.23
代收铺面押金、水电费等	20,243,424.81	23,165,108.15
项目合作款	8,556.00	52,353,291.03
应付股权转让款		61,471,627.00
其他	17,285,072.77	17,785,649.01
合计	155,084,416.64	386,109,467.69

账龄超过 1 年的重要其他应付款款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
佳捷发展有限公司	3,341,460.45	诉讼赔偿款

一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	828,950,000.00	547,500,000.00
质押借款	1,500,000.00	18,720,000.00
合计	830,450,000.00	566,220,000.00

长期借款

长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	113,190,000.00	
抵押借款	738,442,789.28	1,435,350,000.00
合计	851,632,789.28	1,435,350,000.00



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China 期末余额 www.fjhxcpa.com 邮政编码(Postcode): 350003

长期股权投资损益调整	15,996.00	
其他非流动负债 合计	15,996.00	

股本

	期初数	本期增减变动					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人股份							
3、其他内资持股	34,214.00						34,214.00
其中:	34,214.00						34,214.00
境内法人持股							
境外自然人持股							
其他							
4、外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境内自然人持股							
5、高管持股							
有限售条件股份合计	34,214.00						34,214.00
二、无限售条件流通股份							
1、人民币普通股	465,485,356.00						465,485,356.00
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
已上市流通股份合计	465,485,356.00						465,485,356.00
三、股份总数	465,519,570.00						465,519,570.00



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

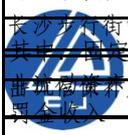
地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减: 前期计入其他综合收益当期转入损益	减: 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中: 重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	644,612,886.84	-67,960.38		-17,076.46	-27,830.70	-23,053.22	644,585,056.14
其中: 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益	29,457.76	-68,305.84		-17,076.46	-28,176.16	-23,053.22	1,281.60
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他	644,583,429.08	345.46			345.46		644,583,774.54
其他综合收益合计	644,612,886.84	-67,960.38		-17,076.46	-27,830.70	-23,053.22	644,585,056.14

调整前上期未分配利润		119,543,992.14	138,029,263.80
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)			
调整后期初未分配利润		119,543,992.14	138,029,263.80
加:本期归属母公司所有者的净利润		74,969.16	16,999.99
减:提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙) Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)			
地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼		电话(Tel): 0591-87852374	传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China		Http://www.fjhxcpa.com	邮政编码(Postcode): 350003
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
本期发生额			
上期发生额			
未分配利润		32,065,573.17	220,389,980.65
本期发生额			
上期发生额			
项目		本期发生额	上期发生额
营业收入和营业成本		2,486,601.11	454,045.29
营业税金及附加		115,687.46	7,705.49
销售费用		2,486,601.11	2,797,119.94
管理费用		4,919,076.51	4,178,028,651.88
财务费用		4,728,180.40	4,178,028,651.88
其他		2,978,443.08	1,416,214.84
资产减值损失		12,683,025.71	-12,117,793.68
公允价值变动收益		6,624,825.13	
投资收益		16,217,722.73	-21,568,614.03

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期损益的金额
拆迁补偿	749,469.00		
旅游发展基金地方补助项目	332,000.00	1,950,000.00	与收益相关
非流动资产处置利得合计	44,474,711.67	132,166.03	44,474,711.67
公允价值变动损益	100,000.00	33,333.33	100,000.00
资产减值损失合计	755,170.59	1,842,908.81	与收益相关 755.59
其他收益	28,387,556.80	3,187,888.81	28,387,556.80
套期保值资产处置损失	195,633.60	1,842,498.90	与收益相关 195.60
政府补助	5,387,556.80	3,187,888.81	5,387,556.80
其他	100,000.00	33,333.33	100,000.00
建造合同	980,981.20	433,483.48	980,981.20
稳岗补贴	34,380.61	200.00	与收益相关 34,380.61
其他	10,558.80	676,833.05	10,558.80
其他	23,000.00	35,000.00	与收益相关 23,000.00
其他	347,110.22	920,030.94	347,110.22
其他	2,013,538.04	4,961,818.06	与收益相关 2,013,538.04
其他	677.99	306.53	677.99
展会补贴		32,700.00	与收益相关
建造合同		170,356.87	
2. 计入当期损益的政府补助	5,387,556.80	3,187,888.81	
其他	7,323,884.43	1,070,566.28	7,323,884.43
合计	10,166,963.67	8,080,497.54	本期发生额 10,166,963.67
利润总额			96,955,923.72
所得税费用			24,238,980.92
按法定/适用税率计算的所得税费用			24,238,980.92
子公司适用不同税率的影响			-1,961.10
调整以前期间所得税的影响			265,535.61
前期递延所得税影响		51,149,465.61	22,626,989.79
递延所得税费用、费用和损失的影响		5,864,444.64	38,048,939.38
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		57,013,910.25	54,045,830.28
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			33,782,787.19
会计利润与所得税费用调整过程			57,013,910.25
所得税费用			57,013,910.25



福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七层 电话 (Tel): 0591-87852374 传真 (Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F, Zhongshan Building, No. 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian China. Http: //www.fjhxcpa.com 邮政编码 (Post Code): 350003



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项 其他综合收益	454,882,089.05	535,138,609.76
详见附注项目(三十三)。	本期发生额	上期发生额
利息收入	37,557,091.02	44,772,932.05
往来款项 现金流量表项目	367,998,128.47	471,364,401.14
其他	5,999,497.32	4,596,946.60
收到的其他与经营活动有关的现金		
支付费用	158,975,399.48	95,543,106.51
合计	498,438,677.39	584,508,488.41
其他	17,923,040.85	5,663,766.18
支付的其他与经营活动有关的现金		上期发生额
合计	544,896,568.80	572,571,273.83
取得子公司及其他营业单位收到的现金		202,150.02
项目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与投资活动有关的现金		
合计		282,150.02
本期收回期初受限制的现金	1,069,396,985.73	691,668,255.71
项目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与筹资活动有关的现金		
合计	1,069,396,985.73	691,668,255.71
期末不可用于支付的现金	1,054,140,455.54	1,297,435,362.47
支付的其他与筹资活动有关的现金		
合计	1,054,140,455.54	1,297,435,362.47



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

受限制货币资金 816,073,854.74 元, 主要为汇票保证金、信用证保证金、定期存单质押和按揭贷款保证金。

(2) 存货

1、以福建武夷山三木实业 C 地块在建工程及土地抵押, 为福建武夷山三木实业有限公司向厦门银行股份有限公司南平分行申请项目建设借款 7,511 万元, 至报告期期末余额 5,678.28 万元。

2、以沁园春 C 地块项目未售, 未办理预售证的车位和高层作抵押, 为福建沁园春房地产开发有限公司向渤海银行股份有限公司福州分行申请长期借款 57,950 万元, 报告期期末余额 9,950 万元。

3、以沁园春 B 地块项目未售的车位和高层作抵押, 为福建沁园春房地产开发有限公司向苏州信托有限公司申请长期借款 98,000 万元, 报告期期末余额 48,000 万元。

4、以福建三木滨江建设发展有限公司名下马尾三木中心地块抵押, 为福建三木集团有限公司向兴业国际信托有限公司申请信托贷款 24,000 万元, 报告期期末余额 21,000 万元。

5、以长沙步行街商铺房产作抵押, 为福建三木集团股份有限公司向中信银行股份有限公司乌山支行申请短期借款 1,500 万元, 申请银行承兑汇票敞口 3,500 万元, 至报告期期末余额 5000 万元。

6、以长沙步行街商铺房产作抵押, 为福建三木集团股份有限公司向广发银行股份有限公司福州分行申请短期借款 4,000 万元, 申请银行承兑汇票敞口 2,000 万元, 至报告期期末余额 6,000 万元。

7、以长沙步行街商铺房产作抵押, 为福建三木集团股份有限公司向华夏银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行申请短期借款 2,000 万元, 申请国内信用证敞口 3,000 万元, 至报告期期末余额 5,000 万元。

8、以长沙步行街商铺房产作抵押, 为福建三木集团股份有限公司向中国民生银行股份有限公司福州鼓楼支行申请短期借款 6,000 万元, 至报告期期末余额 6,000 万元。

9、以长沙步行街商铺房产作抵押, 为福建三木建设发展有限公司向福建海峡银行股份有限公司总行营业部申请中期借款 6,260 万元, 至报告期期末余额 6,160 万元。

10、以长沙步行街商铺房产作抵押, 为福建三木建设发展有限公司向平安银行福州分行申请短期借款 3300 万元, 申请银行承兑汇票敞口 4,700 万元, 至报告期期末余额 7,300 万元。

11、以长沙步行街商铺房产作抵押, 为福建三木建设发展有限公司向招商银行股份有限公司福州分行申请短期借款 5,000 万元, 至报告期期末余额 5,000 万元。

(3) 投资性房地产

1、以长沙步行街商铺房产作抵押, 为福建三木集团股份有限公司向海峡银行申请中期借款 40,800 万元, 报告期期末余额 40,750 万元。; 以长沙步行街商铺房产作抵押, 为福建三木集团股份有限公司向广发银行股份有限公司福州分行申请短期借款 8,000 万元, 至报告期期末余额 5,000 万元。

2、以长沙步行街商铺房产作抵押, 为福建三木建设发展有限公司向中信银行股份有限公司乌山支行申请银行承兑汇票敞口 4,000 万元, 至报告期期末余额 4,000 万元。

3、以长沙步行街商铺房产作抵押, 为福建三木建设发展有限公司向福建海峡银行股份有限公司总行营业部申请中期借款 5,359 万元, 至报告期期末余额 5,309 万元。

4、以泉州煌星大厦抵押作抵押, 为福建三木建设发展有限公司向泉州银行股份有限公司福州分行申请短期借款 1,000 万元, 至报告期期末余额 1,000 万元; 申请银行承兑汇票敞口 6,000 万元, 至报告期期末余额 6,000 万元。

5、以三木大厦 1-6 层 9-17 层做抵押 (部分楼层为固定资产), 为福建三木集团股份有限公司向中国光大银行股份有限公司福州分行申请短期借款 8,000 万元, 至报告期期末余额 8000 万元。

6、因被审计单位与佳捷公司的案件, 根据民事裁定书 (2010) 长中民五初字第 0349-1 号冻结长沙步行街商铺部分房产。

(4) 固定资产

1、以福州轻工进出口有限公司的太阳广场办公楼作抵押, 为福州轻工进出口有限公司向中国建设



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

银行股份有限公司福建自贸试验区福州片区分行申请贸易融资额度1,000万元,至报告期末进口押汇余额1,000万元。

2、以三木大厦1-6层9-17层做抵押(部分楼层为固定资产),为福建三木集团股份有限公司向中国光大银行股份有限公司福州分行申请短期借款8,000万元,至报告期末余额8,000万元。

3、以福建武夷山三木实业有限公司的A地块华美达酒店及办公楼的土地使用权及地上房屋建筑物作抵押,为福建武夷山三木实业有限公司向厦门银行南平分行申请项目经营性物业贷款9,666万元,至报告期末余额7,360万元。

4、以沃野埃特佛大厦二至九层整层工业企业办公用房及埃特佛1号厂房综合1-5层抵押,为福建三木集团股份有限公司向广发银行福州分行申请2,000万元短期借款,报告期末余额2,000万元。

(5) 在建工程

1、以福建武夷山三木自驾游营地有限公司的土地使用权及在建工程作抵押,为福建武夷山三木自驾游营地有限公司向中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司申请项目建设借款30,000万元,至报

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			4,330,425.62
其中:美元	594,961.35	6.9370	4,127,246.88
欧元	1,200.00	10.5668	12,574.71
日元	3,198,507.00	0.0596	190,602.23
外币货币性项目			
澳元	0.31	5.0157	1.55
港币	0.27	0.8945	0.24

六、合并范围的变更

非同一控制下企业合并

本期未发生此类情况。

同一控制下企业合并

本期未发生此类情况



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

无。

其他原因的合并范围变动

2016 年 2 月, 子公司沃野处置其下属单位福州晋安区三木家天下幼儿园和福州晋安区实幼家天下幼儿园 100% 股权, 2016 年 3 月起不再纳入合并范围。

2016 年 3 月, 公司投资设立福建金臻阳投资管理有限公司, 注册资本 3,000 万元, 公司持有其 100% 股权, 纳入合并范围, 截止期末公司未认缴其注册资本。

2016 年 3 月, 公司投资设立福建三木滨江建设发展有限公司, 注册资本 10,000 万元, 公司持有其 100% 股权, 纳入合并范围。

2016 年 7 月, 子公司福建三木置业集团有限公司投资成立福建三木城森房地产开发有限公司、福建三木城鑫房地产开发有限公司和福建三木融盛建设发展有限公司, 公司均持有其 100% 股权, 注册资本均为 1,000 万元, 公司持有其 100% 股权, 纳入合并范围, 截止期末公司均未认缴该三家公司的注册资本。

七、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
长沙三兆实业开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产	100.00	100.00	设立或投资
福建留学人员创业园建设发展有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	75.71	75.71	设立或投资
福建森城鑫投资管理有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	100.00	100.00	设立或投资
福建三木建设发展有限公司	福州马尾	福州马尾	贸易	100	100	非同一控制下合并取得
福建沃野房地产有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	55	55	设立或投资
福建武夷山三木实业有限公司	福建武夷山	福建武夷山	房地产	100	100	设立或投资
福建沁园春房地产开发有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	100	100	设立或投资
福州康得利水产有限公司	福州闽侯	福州闽侯	水产加工	100	100	设立或投资
福州三木物业服务有限公司	福州马尾	福州马尾	物业管理	100	100	设立或投资
福州三益建设工程有限公司	福州马尾	福州马尾	工程施工	100	100	设立或投资
福建三木置业集团有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	100	100	设立或投资
福州轻工进出口有限公司	福州台江	福州台江	贸易	55	55	非同一控制下合并取得



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
福建森源鑫投资有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	80	80	设立或投资
福建三木琅岐实业发展有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	70	70	设立或投资
福建三木滨江建设发展有限公司	福州马尾	福州马尾	房地产	100	100	设立或投资
福建金臻阳投资管理有限公司	福州平潭	福州平台	投资管理	100	100	设立或投资

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明:

①根据子公司福建沃野房地产有限公司各方股东约定, 福建三木集团股份有限公司负责开发“家天下. 三木城”, 福建亿力房地产股份有限公司负责开发“亿力. 秀山”, 泉州东百房地产有限公司负责开发“三盛. 中央公园”。各方股东对各自负责经营开发的五四北“家天下”项目地块相关的权益、债权债务、法律责任及其它风险等独立承担责任。因此本公司合并报表只合并“家天下. 三木城”项目, 福建亿力房地产股份有限公司和泉州东百房地产有限公司二个股东开发的项目均不纳入合并报表范围。

②本公司的子公司福建沁园春房地产开发有限公司所开发的“马尾君山”项目, 系与福清市三华水产养殖有限公司合作, 福清市三华水产养殖有限公司占有该项目 49%的权益, 在合并报表时合作方应享有的权益在负债体现。

重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
福州轻工进出口有限公司	45%	2,870,769.98		22,808,109.63
福建三木琅岐实业发展有限公司	30%	-374,013.10		29,367,769.89
福建森源鑫投资有限公司	20%	29,861,943.49		49,027,354.00

重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福州轻工进出口有限公司	465,164,154.06	10,799,247.25	475,963,401.31	395,133,502.94	16,772.73	395,150,275.67	495,751,160.86	7,824,132.11	503,575,292.97	431,885,921.67	2,243,724.15	434,129,645.82
福建三木琅岐实业发展有限公司	290,744,669.46	20,360.36	290,765,029.82	192,872,463.53		192,872,463.53	108,468,785.43	21,778.67	108,490,564.10	9,351,287.48		9,351,287.48
福建森源鑫投资有限公司	202,079,222.24	253,540.13	202,332,762.37	127,003,209.68		127,003,209.68	248,274,880.74	363,762.53	248,638,643.27	157,968,260.93	50,000,000.00	207,968,260.93



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福州轻工进出口有限公司	1,034,095,781.73	6,518,707.87	6,467,478.49	-20,090,767.07	1,153,475,728.63	10,943,449.81	11,014,763.24	64,224,439.81
福建三木琅岐实业发展有限公司		-1,246,710.33	-1,246,710.33	90,010,621.71	2,400.00	-860,723.38	-860,723.38	-95,285,282.69
福建森源鑫投资有限公司	269,218,573.29	34,659,170.35	34,659,170.35	43,257,402.27		-6,804,259.70	-6,804,259.70	-11,389,428.01

在合营企业或联营企业中的权益

重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
青岛森城鑫投资有限责任公司	山东青岛	山东青岛	城市基础设施建设	45%	45%	权益法
上海元福房地产有限责任公司	上海	上海	房地产	45%	45%	权益法
福建坤和腾晟置业有限公司	福州永泰	福州永泰	房地产	30%	30%	权益法

重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额		
	青岛森城鑫投资有限责任公司	上海元福房地产有限责任公司	福建坤和腾晟置业有限公司	青岛森城鑫投资有限责任公司	上海元福房地产有限责任公司	福建坤和腾晟置业有限公司
流动资产	568,251,206.83	102,238,920.07	95,421,072.34	424,964,041.82	102,487,951.44	174,473,852.15
非流动资产	344,378,637.56	52,565.32	122,584.91	302,394,243.87	68,938.84	399,396.39
资产合计	912,629,844.39	102,291,485.39	95,543,657.25	727,358,285.69	102,556,890.28	174,873,248.54
流动负债	242,156,827.23	40,043,517.60	67,829,598.47	250,954,202.54	41,798,390.58	157,158,643.61
非流动负债	440,000,000.00			266,000,000.00		
负债合计	682,156,827.23	40,043,517.60	67,829,598.47	516,954,202.54	41,798,390.58	157,158,643.61
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	230,473,017.16	62,247,967.79	27,714,058.78	210,404,083.15	60,758,499.70	17,714,604.93
按持股比例计算的净资产份额	103,712,857.72	28,011,585.51	8,314,217.63	94,681,837.42	27,341,324.87	5,314,381.48
营业收入	825,081,864.01	4,879,665.25	95,810,996.62	967,924.56	5,017,346.84	142,561,038.00
净利润	20,068,934.01	1,489,468.09	9,999,453.85	-39,266,762.98	2,066,659.00	13,932,403.09
综合收益总额	20,068,934.01	1,489,468.09	9,999,453.85	-39,266,762.98	2,066,659.00	13,932,403.09



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

八、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	157,325.68			157,325.68
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		1,810,501,994.87		1,810,501,994.87
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				

持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司子公司福州轻工进出口有限公司持有的可供出售金融资产为：三板股票京中兴5（代码400006）和广建1（代码400009），均为在市流通股，其市价能反映公允价值，2016年12月31日的公允价值以年末收盘价计量。

持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

公司对投资性房地产公允价值采用市场法或收益法进行估值。市场法或收益法是对评估范围内的投资性房地产通过案例比较法或者收益还原法获取待评估房地产的市场平均价格，通过建立整体变现模



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

型, 预测合理销售期、销售量等参数, 测算变现系数, 确定评估对象于评估基准日的整体折现值作为评估对象的合理总市值, 然后考虑列入本评估范围内投资性房地产具体约定的租金与评估对象周边相类似物业的客观合理市场租金的差异, 以两者租金差额的累计折现值作为租约对公允价值的影响值。

即: 评估对象的公允价值=各投资性房地产的市场平均价格×变现系数-现有租约对公允价值的影响值。

公司聘请福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司(以下简称中兴资产评估公司)对投资性房地产的公允价值进行评估。公司依据中兴资产评估公司出具的《福建三木集团股份有限公司拟了解相关房地产价值估值报告》(闽中兴估字(2017)第017号)确定的评估价值作为投资性房地产的公允价值确认的基础。

九、关联方及关联交易

公司与子公司以及各子公司间的关联方交易已在合并报表时抵销, 公司与其他关联方在报告期内的交易如下:

本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
福建三联投资有限公司	福州马尾	对外投资	16,782 万元	18.06	18.06

本企业最终控制方是福建三联投资有限公司。

本公司的子公司情况

本企业子公司的情况详见七、在其他主体中的权益附注1。

本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见七、在其他主体中的权益附注2。本期与本公司发生关联方交易, 或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

合营或联营企业名称	与本企业关系
上海元福房地产有限责任公司	联营企业
青岛森城鑫投资有限责任公司	联营企业
福建坤和腾晟置业有限公司	联营企业



福建华兴会计师事务所 (特殊普通合伙)

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话 (Tel): 0591-87852574 传真 (Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码 (Postcode): 350003

其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
福建三木集团股份有限公司工会委员会	本公司工会
福建盛丰投资有限公司	本公司工会控制的公司
福州联信达实业有限公司	控股股东的全资子公司

关联交易情况

购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况表

无。

出售商品、提供劳务情况表

无。

关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

关联租赁情况

承租资产名称	担保金额	租赁资产种类	担保起始日期	本期确认的租赁收入	担保到期日期	担保是否已经履行完毕
福建三联投资有限公司		5,000.00 房屋建筑物	2015年9月17日	571,079.34	2017年9月15日	否
关联担保情况	5,000.00		2015年9月30日		2017年9月30日	否
	13,000.00		2016年7月7日		2018年1月7日	否
本公司作为担保方	担保金额 1,000.00		担保起始日期 2016年12月6日		担保到期日期 2018年6月6日	担保是否已经履行完毕
上海元福房地产开发有限公司	18,888.00		2016年5月25日		2017年6月1日	否
上海元福房地产开发有限公司	2,774.38		2016年12月1日		2017年11月23日	否
上海元福房地产开发有限公司	2,500.00		2016年11月25日		2017年11月23日	否

关联方资金拆借

无。

关联方资产转让、债务重组情况

无。

关键管理人员薪酬



福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

项目	本期发生额	上期发生额
董事	269,200.00	684,861.04
Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)		
地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼	电话(Tel): 0591-87852574	传真(Fax): 0591-87840354
Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China	Http://www.fjhxcpa.com	邮政编码(Postcode): 350003
高级管理人员	4,601,184.10	6,404,197.51
合计	5,825,473.10	7,696,491.87

其他关联交易

无。

关联方应收应付款项

应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	福建坤和腾晟置业有限公司	14,926,000.00		57,748,125.00	
其他应收款	青岛森城鑫投资有限公司			42,145,557.91	

应付项目

无。

十、 关联方承诺

无。

十一、 股份支付

本年未发生此类业务。

十二、 承诺及或有事项

重要承诺事项

报告期本公司无需要披露的承诺事项。

或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项:

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

由于佳捷发展有限公司拖欠本公司的子公司长沙三兆实业开发有限公司代 SUCCESS 公司缴纳的长沙三兆实业开发有限公司股权转让税款 549.35 万元及多退的销售房款 35.39 万元, 长沙三兆实业开发



福建华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)

地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 电话(Tel): 0591-87852574 传真(Fax): 0591-87840354
 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China [Http://www.fjhxcpa.com](http://www.fjhxcpa.com) 邮政编码(Postcode): 350003

担保对象名称	担保对象发生日期 (协议签署日)	担保余额 (万元)	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关联方担 保(是或否)
报告期内上述案件尚未全部审理、判决。 福州华信实业有限公司	2016年12月21日	2,700.00	信用担保	一年	否	否
2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响	2016年6月24日	2,225.00	信用担保	一年	否	否
福州高泽贸易南控股的房地产业项目, 公司按房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保, 截至 2016 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 109,662,900.00 元。阶段担保期限为保证合同生效之日起至商品房	2015年12月24日	3,000.00	信用担保	一年	否	否
产权登记办妥并交银行接管之日止。	2015年9月17日	5,000.00	信用担保	一年半	否	是
青岛森城鑫投资有限责 (子公司担保情况)	2016年7月7日	13,000.00	信用担保	一年半	否	是
对外担保情况(不包括子公司)	2015年9月30日	5,000.00	信用担保	两年	否	是
	2016年12月6日	12,000.00	信用担保	两年	否	是

(3) 其他或有负债及其财务影响

公司不存在需要披露的其他重要或有事项。

十三、资产负债表日后事项

重要的非调整事项

无。

利润分配情况

本公司于 2017 年第八届董事会第十三次会议做出利润分配预案, 决定公司 2016 年度利润不进行分配, 也不进行资本公积转增资本。

销售退回

无。

其他资产负债表日后事项说明

无。

福建留学人员创业园建设发展有限公司	91,575,375.24			91,575,375.24		
福建森城鑫投资管理有限公司	350,000.00			350,000.00		
福建三木建设发展有限公司	147,064,956.05			147,064,956.05		
福建武夷山一木实业有限公司	241,572,090.00			241,572,090.00		
福建沁园春房地产开发有限公司	271,935,043.95	36,000,000.00		307,935,043.95		
福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙) Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership)						
地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座七-九楼 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China			电话(Tel): 0591-87852574 Http://www.fjhxcpa.com		传真(Fax): 0591-87840354 邮政编码(Post code): 350003	
福州三木物业服务有限公司	5,107,967.75			5,107,967.75		
福州三益建设工程有限公司	5,530,000.00			5,530,000.00		
福建三木置业集团有限公司	26,586,010.00	期末余额	31,398,925.16	57,984,935.16		
福州轻工进出口有限公司	1,000,000.00	账面余额	1,000,000.00	11,000,000.00	减值准备	账面价值
福建森城鑫投资有限公司	1,456,242,870.63			1,288,843,945.47		1,288,843,945.47
福建三木建设发展有限公司	140,032,462.88		100,000,000.00	135,537,543.76	100,000,000.00	127,337,543.76
福建三木琅岐实业发展有限公司	56,275,930.00			89,725,000.00		1,415,181,489.23
福建鑫臻阳投资管理有限公司	26		670,260.64			28,011,585.51
北京富宏房地产开发有限公司	8,000,000.00		167,398,925.16	1,456,242,870.63		
青岛森城鑫投资有限责任公司	94,681,837.42		9,031,020.30			103,712,857.72
福建坤和腾展置业有限公司	5,374,381.48		2,993,638.18			8,308,019.66
合计	135,337,543.76	本期发生额	12,694,919.12	-8,000,000.00	上期发生额	140,032,462.88
项目	收入	成本	收入	成本		
注: 本期公司核销对北京富宏房地产开发有限公司的长期股权投资			800万元			
主营业务	600,945,365.18	586,349,544.28	514,849,455.80	482,441,532.88		
其他业务			600.00			
成本法核算的长期股权投资收益				60,000,000.00		
合计	600,945,365.18	586,349,544.28	514,850,055.80	482,441,532.88		
权益法核算的长期股权投资收益			12,694,919.12	-12,110,325.86		
处置长期股权投资的投资收益				-100,000.00		
合计			12,694,919.12	47,789,674.14		

十六、 补充资料

当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	51,099,536.80	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	5,387,556.80	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-51,229.38	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	6,266,048.27	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,805,554.15	
所得税影响额	14,202,455.79	
少数股东权益影响额(税后)	1,669,268.01	
合计	40,938,099.36	



福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

 Fujian Huaxing CPAs (Special General Partnership) 报告期利润 地址: 福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座七-九楼 Add: 7-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China	加权平均净资产收益率 (%) 电话 (Tel): 0591-87852574 Http://www.fjhxcpa.com	每股收益 基本每股收益 (元/股) 稀释每股收益 (元/股)	
	电话 (Tel): 0591-87852574 Http://www.fjhxcpa.com	传真 (Fax): 0591-87840354 邮政编码 (Postcode): 350003	
归属于普通股股东的净利润	1.34	0.0356	0.0356
净资产收益率及每股收益 扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	-2.00	-0.0523	-0.0523

会计政策变更相关补充资料

无。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

福建三木集团股份有限公司

2017年3月28日