

上海华源股份有限公司 2011 年第三次临时董事会决议公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海华源股份有限公司 2011 年第三次临时董事会于 2011 年 6 月 20 日以通讯方式召开，董事会全体成员参与了会议议案的表决。过半数董事出席董事会，本次董事会决议合法有效。会议审议并一致通过如下议案：

一、 关于公司非公开发行股份购买资产的相关审计报告和评估报告的议案；

公司本次发行股份购买的资产为福州东福实业发展有限公司及其一致行动人持有的名城地产（福建）有限公司 70%的股权。根据天职国际会计师事务所有限公司出具的编号为天职沪 SJ[2011]345 号的《审计报告》，截止 2010 年 12 月 31 日，名城地产（福建）有限公司总资产 647,281.93 万元，负债合计 390,215.55 万元，所有者权益 257,066.38 万元，其中归属母公司所有者权益 211,601.93 万元；2010 年营业收入 239,029.26 万元，利润总额 91,108.70 万元，净利润 68,240.43 万元，其中归属母公司所有者的净利润 68,288.72 万元。

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司对名城地产（福建）有限公司的股东全部权益市场价值进行了评估，并出具了闽中兴评字（2011）第 3008 号资产评估报告书。报告以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日，经评估后，名城地产（福建）有限公司股东全部权益（净资产）帐面值为人民币 211,713.92 万元，评估值为 417,721.19 万元，增值 206,007.27 万元。本次交易的标的资产为名城地产（福建）有限公司 70%股权，标的资产评估前的账面净资产为 148,199.74 万元（211,713.92 万元×70%），评估后净资产为 292,404.83 万元（417,721.19 万元×70%），标的资产的净资产评估增值 144,205.09 万元。

公司董事会审议了上述审计、评估等相关报告，认为本次公司发行股份购买的相关资产：名城地产（福建）有限公司各项财务指标良好，财务结构合理稳

健，实现了 2009、2010 年盈利预测，并且本次公司发行股份购买的资产未发生减值情况，未损害上市公司和上市公司股东的利益。

特此公告

上海华源股份有限公司董事会

2011 年 6 月 23 日

上海华源股份有限公司独立董事关于公司非公开发行股份 购买资产的相关审计报告和评估报告的独立意见

上海华源股份有限公司 2011 年第三次临时董事会于 2011 年 6 月 20 日以通讯方式召开，会议审议了公司非公开发行股份购买资产的审计、评估等相关报告。作为公司的独立董事，我们认真地审阅了相关资料，并发表如下意见：

本次公司发行股份购买的相关资产：名城地产（福建）有限公司 2010 年 12 月 31 日的评估值比 2009 年 3 月 31 日的评估值高出 26.14%，发行股份购买的资产未发生减值情况。本次交易作价仍以 2009 年 3 月 31 日基准日的评估值为准，有利于保护上市公司股东特别是中小股东的利益；名城地产（福建）有限公司各项财务指标良好，财务结构合理稳健，并且实现了 2009、2010 年盈利预测，未损害上市公司和上市公司股东的利益。

作为公司的独立董事，我们同意公司非公开发行股份购买资产的审计、评估等相关报告。

独立董事：

张文贤

陈彦模

梅 均

2011 年 6 月 20 日



审计报告

天职沪 SJ[2011]345 号

名城地产（福建）有限公司：

我们审计了后附的名城地产（福建）有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2010 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表和所有者权益变动表及合并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

按照《企业会计准则》（财政部 2006 年 2 月 15 日颁布）的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照《企业会计准则》（财政部 2006 年 2 月 15 日颁布）的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况及合并财务状况、2010 年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位：名城地产(福建)有限公司

2010年12月31日

金额单位：元

	期末金额	期初金额	附注编号
流动资产			
货币资金	527,567,240.99	1,402,173,491.52	八.1
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	289,130,357.19	29,995,584.35	八.3
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	23,967,874.70	48,687,292.53	八.2
买入返售金融资产			
存货	5,391,385,043.15	2,933,684,174.36	八.4
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	6,232,050,516.03	4,414,540,542.76	
非流动资产			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	9,716,172.79	1,917,313.33	八.5
投资性房地产			
固定资产	15,834,239.96	6,468,270.18	八.6
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生物性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,572,299.31	2,317,931.86	八.7
递延所得税资产	212,646,082.41	161,476,616.95	八.8
其他非流动资产			
非流动资产合计	240,768,794.47	172,180,132.32	
资产总计	6,472,819,310.50	4,586,720,675.08	

法定代表人：



主管会计工作负责人：ZHANG XING



会计机构负责人：



合并资产负债表 (续)

编制单位: 名城地产(福建)有限公司

2010年12月31日

金额单位: 元

	期末金额	期初金额	附注编号
流动负债			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	111,996,569.92	29,016,533.64	八.11
预收款项	2,212,084,495.18	2,109,256,027.47	八.12
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	4,774,474.83	2,432,808.20	八.13
应交税费	612,678,587.83	396,294,625.42	八.14
应付利息			
应付股利			
其他应付款	115,621,393.55	31,588,535.50	八.15
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	30,000,000.00	八.16
其他流动负债			
流动负债合计	3,062,155,521.31	2,598,588,530.23	
非流动负债			
长期借款	840,000,000.00	555,000,000.00	八.17
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	840,000,000.00	555,000,000.00	
负债合计	3,902,155,521.31	3,153,588,530.23	
所有者权益			
实收资本	400,000,000.00	400,000,000.00	八.18
资本公积			
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	171,713,920.21	103,313,214.49	八.19
一般风险准备			
未分配利润	1,544,305,427.29	929,818,930.36	八.20
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	2,116,019,347.50	1,433,132,144.85	
少数股东权益	454,644,441.69		
所有者权益合计	2,570,663,789.19	1,433,132,144.85	
负债及所有者权益合计	6,472,819,310.50	4,586,720,675.08	

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





合并利润表

编制单位: 名城地产(福建)有限公司

2010年度

金额单位: 元

	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	2,390,292,582.29	1,791,900,679.78	
其中: 营业收入	2,390,292,582.29	1,791,900,679.78	八.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	1,465,524,411.02	963,157,073.46	
其中: 营业成本	1,017,374,818.68	595,048,295.68	八.21
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	382,856,190.13	294,963,811.91	八.22
销售费用	30,163,988.67	35,837,565.40	八.24
管理费用	37,198,530.20	34,966,680.40	八.23
财务费用	-752,131.51	486,746.97	八.25
资产减值损失	-1,316,985.15	1,853,973.10	八.26
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		1,790.93	
投资收益	693,380.01	8,256,920.60	八.27
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	298,859.46	-329,911.13	
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	925,461,551.28	837,002,317.85	
加: 营业外收入	52,740.00	14,246.62	八.28
减: 营业外支出	14,427,321.25	1,323,026.74	八.29
其中: 非流动资产处置损失	14,129.25	3,183.50	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	911,086,970.03	835,693,537.73	
减: 所得税费用	228,682,625.79	220,206,496.32	八.30
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	682,404,344.24	615,487,041.41	
归属于母公司所有者的净利润	682,887,202.65	615,578,955.29	
少数股东损益	-482,858.41	-91,913.88	
六、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额	682,404,344.24	615,487,041.41	
归属于母公司所有者的综合收益总额	682,887,202.65	615,578,955.29	
归属于少数股东的综合收益总额	-482,858.41	-91,913.88	

法定代表人:

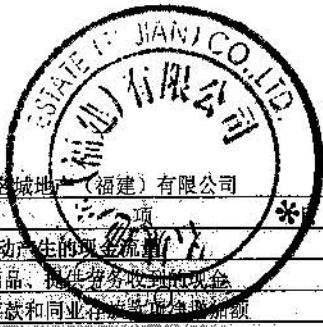


主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





合并现金流量表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年度

金额单位：元

	本期金额	上期金额	附注编号
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	2,493,121,050.00	2,916,353,684.00	
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	67,088,476.01	558,431,232.44	八.31
经营活动现金流入小计	2,560,209,526.01	3,474,784,916.44	
购买商品、接受劳务支付的现金	3,548,860,373.75	1,409,584,692.40	
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	20,410,819.71	16,528,696.43	
支付的各项税费	459,426,611.84	356,184,591.50	
支付其他与经营活动有关的现金	62,569,027.32	582,184,695.35	八.31
经营活动现金流出小计	4,091,266,832.62	2,364,482,675.68	
经营活动产生的现金流量净额	-1,531,057,306.61	1,110,302,240.76	八.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	200,000,000.00	250,000.00	
取得投资收益收到的现金	394,520.55	43,946.78	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,090.00	90,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		167,988,023.81	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	200,395,610.55	168,372,470.59	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,686,000.40	2,926,744.00	
投资支付的现金	207,500,000.00		
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			
投资活动现金流出小计	221,186,000.40	2,926,744.00	
投资活动产生的现金流量净额	-20,790,389.85	165,445,726.59	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	455,127,300.10	150,000,000.00	
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	900,000,000.00	495,200,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	10,561,709.78		八.31
筹资活动现金流入小计	1,365,689,009.88	645,200,000.00	
偿还债务支付的现金	640,000,000.00	501,600,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,855,876.51	48,434,299.40	
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		12,775,000.00	八.31
筹资活动现金流出小计	676,855,876.51	562,809,299.40	
筹资活动产生的现金流量净额	688,833,133.37	82,390,700.60	
四、汇率变动对现金的影响	-1,029,977.66	-2.19	
五、现金及现金等价物净增加额	-864,044,540.75	1,358,138,665.76	八.32
加：期初现金及现金等价物的余额	1,389,398,491.52	31,259,825.76	八.32
六、期末现金及现金等价物余额	525,353,950.77	1,389,398,491.52	八.32

法定代表人：ZHAO YONG



主管会计工作负责人：ZHAO YONG



会计机构负责人：ZHAO YONG



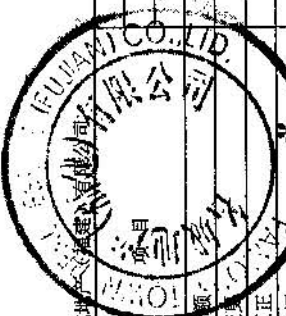
合并所有者权益变动表

金额单位:元

2010年度

本期金额

	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	400,000,000.00			103,313,214.49			929,818,930.36		1,433,132,144.85
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	400,000,000.00			103,313,214.49			929,818,930.36		1,433,132,144.85
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				68,400,705.72			614,486,495.33	454,644,441.69	1,137,531,644.34
（一）净利润							682,887,202.65	-482,858.41	682,404,344.24
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							682,887,202.65	-482,858.41	682,404,344.24
（三）所有者投入和减少资本								455,127,300.10	455,127,300.10
1.所有者投入资本								455,127,300.10	455,127,300.10
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配							-68,400,705.72		
1.提取盈余公积							-68,400,705.72		
2.提取一般风险准备									
3.对所有者的分配									
4.其他									
（五）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
（六）专项储备提取和使用									
1.本期提取									
2.本期使用									
四、本年年末余额	400,000,000.00			171,713,920.21			1,544,305,427.29	454,644,441.69	2,570,663,789.19



会计机构负

主管会计工作负责人：ZHANG

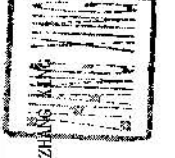
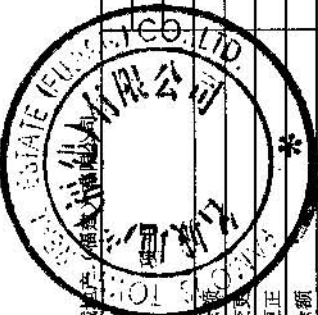
法定代表人：ZHANG

合并所有者权益变动表(续)

2010年度

金额单位:元

	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00				42,479,391.87		375,073,797.69		19,503,168.12	687,056,357.68
加:会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年期初余额	250,000,000.00				42,479,391.87		375,073,797.69		19,503,168.12	687,056,357.68
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	150,000,000.00				60,833,822.62		554,745,132.67		-19,503,168.12	746,075,787.17
(一)净利润							615,578,955.29		-91,913.88	615,487,041.41
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							615,578,955.29		-91,913.88	615,487,041.41
(三)所有者投入和减少资本	150,000,000.00									
1.所有者投入资本	150,000,000.00									
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配							-60,833,822.62		-19,411,254.24	-19,411,254.24
1.提取盈余公积							-60,833,822.62			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者的分配										
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备提取和使用										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本年年末余额	400,000,000.00				103,313,214.49		929,818,930.36			1,433,132,144.85



法定代表人: ZHANG

主管会计工作负责人: ZHANG

会计机构负责人



资产负债表

编制单位: 福建房地产(福建)有限公司

2010年12月31日

金额单位: 元

项 目	期末金额	期初金额	附注编号
流动资产			
货币资金	327,145,861.00	1,402,173,491.52	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	29,630,357.19	29,995,584.35	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	642,699,463.75	48,687,292.53	十五.1
买入返售金融资产			
存货	4,147,363,020.05	2,933,684,174.36	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	5,146,838,701.99	4,414,540,542.76	
非流动资产			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	609,716,172.79	1,917,313.33	十五.2
投资性房地产			
固定资产	14,294,144.16	6,468,270.18	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生物性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,572,299.31	2,317,931.86	
递延所得税资产	212,646,082.41	161,476,616.95	
其他非流动资产			
非流动资产合计	839,228,698.67	172,180,132.32	
资产总计	5,986,067,400.66	4,586,720,675.08	

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





资产负债表 (续)

编制单位: 新城地产(福建)有限公司

2010年12月31日

金额单位: 元

	期末金额	期初金额	附注编号
流动负债			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存款			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	111,996,569.92	29,016,533.64	
预收款项	2,212,084,495.18	2,109,256,027.47	
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	4,773,509.16	2,432,808.20	
应交税费	612,678,587.83	396,294,625.42	
应付利息			
应付股利			
其他应付款	82,395,036.55	31,588,535.50	
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	30,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	3,028,928,198.64	2,598,588,530.23	
非流动负债			
长期借款	840,000,000.00	555,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	840,000,000.00	555,000,000.00	
负债合计	3,868,928,198.64	3,153,588,530.23	
所有者权益			
实收资本	400,000,000.00	400,000,000.00	
资本公积			
减:库存股			
专项储备			
盈余公积	171,713,920.21	103,313,214.49	
一般风险准备			
未分配利润	1,545,425,281.81	929,818,930.36	
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	2,117,139,202.02	1,433,132,144.85	
少数股东权益			
所有者权益合计	2,117,139,202.02	1,433,132,144.85	
负债及所有者权益合计	5,986,067,400.66	4,586,720,675.08	

法定代表人: ZHANG XING



主管会计工作负责人: ZHANG XING



会计机构负责人:



利润表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年度

金额单位：元

	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	2,390,292,582.29	1,791,591,035.02	
其中：营业收入	2,390,292,582.29	1,791,591,035.02	十五.3
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	1,463,921,698.09	961,453,096.05	
其中：营业成本	1,017,374,818.68	594,637,868.98	十五.3
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	382,856,190.13	294,946,744.02	
销售费用	30,163,988.67	35,837,565.40	
管理费用	34,275,485.01	33,683,739.45	
财务费用	568,200.75	494,327.14	
资产减值损失	-1,316,985.15	1,852,851.06	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,790.93	
投资收益	693,380.01	-285,964.35	十五.4
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	298,859.46	-329,911.13	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	927,064,264.21	829,853,765.55	
加：营业外收入	52,740.00	14,246.62	
减：营业外支出	14,427,321.25	1,323,009.11	
其中：非流动资产处置损失	14,129.25	3,183.50	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	912,689,682.96	828,545,003.06	
减：所得税费用	228,682,625.79	220,206,776.83	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	684,007,057.17	608,338,226.23	
六、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额	684,007,057.17	608,338,226.23	

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人





现金流量表

编制单位: 名城地产(福建)有限公司 2010年度 金额单位: 元

项 目	本期金额	上期金额	附注编号
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	2,493,121,050.00	2,916,351,569.00	
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	6,315,581.62	343,633,780.67	
经营活动现金流入小计	2,499,436,631.62	3,259,985,349.67	
购买商品、接受劳务支付的现金	2,072,801,214.65	1,409,482,832.70	
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	19,990,856.25	16,256,174.37	
支付的各项税费	431,227,695.12	356,083,172.90	
支付其他与经营活动有关的现金	653,576,890.75	382,020,084.61	
经营活动现金流出小计	3,177,596,656.77	2,163,842,264.58	
经营活动产生的现金流量净额	-678,160,025.15	1,096,143,085.09	十五.5
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	480,000,000.00	194,857,000.00	
取得投资收益收到的现金	394,520.55	43,946.78	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,090.00	90,500.00	
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			
投资活动现金流入小计	480,395,610.55	194,991,446.78	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,065,490.40	2,871,184.00	
投资支付的现金	1,087,500,000.00		
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			
投资活动现金流出小计	1,099,565,490.40	2,871,184.00	
投资活动产生的现金流量净额	-619,169,879.85	192,120,262.78	
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		150,000,000.00	
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	900,000,000.00	495,200,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	10,561,709.78		
筹资活动现金流入小计	910,561,709.78	645,200,000.00	
偿还债务支付的现金	640,000,000.00	501,600,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,855,876.51	44,236,254.03	
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		12,775,000.00	
筹资活动现金流出小计	676,855,876.51	558,611,254.03	
筹资活动产生的现金流量净额	233,705,833.27	86,588,745.97	
四、汇率变动对现金的影响	-841,849.01	-2.19	
五、现金及现金等价物净增加额	-1,064,465,920.74	1,374,852,091.65	十五.5
加: 期初现金及现金等价物的余额	1,389,398,491.52	14,546,399.87	十五.5
六、期末现金及现金等价物余额	324,932,570.78	1,389,398,491.52	十五.5

法定代表人:



主管会计工作负责人:



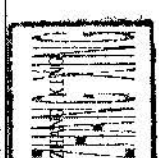
会计机构负责人:



所有者权益变动表

金额单位：元

	2010年度						本期金额		
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	400,000,000.00				103,313,214.49		929,818,930.36		1,433,132,144.85
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	400,000,000.00				103,313,214.49		929,818,930.36		1,433,132,144.85
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					68,400,705.72		615,606,351.45		684,007,057.17
（一）净利润							684,007,057.17		684,007,057.17
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							684,007,057.17		684,007,057.17
（三）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配									
1.提取盈余公积					68,400,705.72		-68,400,705.72		
2.提取一般风险准备					68,400,705.72		-68,400,705.72		
3.对所有者的分配									
4.其他									
（五）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
（六）专项储备提取和使用									
1.本期提取									
2.本期使用									
四、本年年末余额	400,000,000.00				171,713,920.21		1,545,425,281.81		2,117,139,202.02



法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

所有者权益变动表(续)

金额单位: 元

2010年度

上年同期金额

编制单位: 名城地产(香港)有限公司 OMNIREAL ESTATE (HONG KONG) CO., LTD.	实收资本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00				42,479,391.87		382,314,526.75		674,793,918.62
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	250,000,000.00				42,479,391.87		382,314,526.75		674,793,918.62
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	150,000,000.00				60,833,822.62		547,504,403.61		758,338,226.23
(一) 净利润							608,338,226.23		608,338,226.23
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计							608,338,226.23		608,338,226.23
(三) 所有者投入和减少资本	150,000,000.00								150,000,000.00
1. 所有者投入资本	150,000,000.00								150,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积					60,833,822.62		-60,833,822.62		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者分配的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备提取和使用									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本年年末余额	400,000,000.00				103,313,214.49		929,818,930.36		1,433,132,144.85



法定代表人: 张斌冷

主管会计工作负责人: 张斌冷

会计机构负责人: 张斌冷

名城地产(福建)有限公司

2010年度财务报表附注

(除另有注明外,所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

1、历史沿革

(1) 2004年3月26日,名城地产(福建)有限公司成立

2004年3月5日,福州东福实业发展有限公司(以下简称“东福实业”)、钱江集团有限公司(以下简称“钱江集团”)和香港利伟集团有限公司(以下简称“香港利伟”)三方签署《合资经营名城地产(福建)有限公司合同》,约定共同投资经营名城地产(福建)有限公司(以下简称本公司或公司),注册资本1.66亿元,其中东福实业以现金出资4,980万元,占注册资本30%;钱江集团以现金出资7,470万元,占注册资本45%;香港利伟以美元折合人民币4,150万元出资,占注册资本25%。

2004年3月26日,福建省对外贸易经济合作厅出具《关于同意设立名城地产(福建)有限公司的批复》(闽外经贸资审字[2004]009号),批准由东福实业、钱江集团和香港利伟共同出资设立本公司。同日,福建省人民政府出具了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(商外资闽府合资字[2004]0003号)。

2004年3月26日,本公司取得了注册号为“企合闽榕总副字第006407号”的《企业法人营业执照》。

(2) 2004年3-7月,本公司实收资本情况

截至2004年3月2日,钱江集团以货币资金出资7,470万元,2004年3月29日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联CPA(2004)外验字第006号验资报告验证。

截至2004年4月21日,东福实业和香港利伟分别以货币资金出资3,500万元、120.9985万美元(折合人民币10,014,940.34元),2004年4月22日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联CPA(2004)外验字第008号验资报告验证。

截至2004年5月9日,东福实业以货币资金出资1,480万元,2004年5月11日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联CPA(2004)外验字第013号验资报告验证。

截至2004年7月8日,香港利伟以货币资金出资2,953,287.38美元(折合人民币24,444,028.55元),2004年7月21日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联CPA(2004)外验字第019号验资报告验证。

截至 2004 年 7 月 8 日，本公司股权结构及股东出资情况如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
东福实业	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	境内法人股
钱江集团	7,470.00	45.00	7,470.00	45.00	国有法人股
香港利伟	4,150.00	25.00	3,445.897	20.76	外资股
合 计	<u>16,600.00</u>	<u>100</u>	<u>15,895.897</u>	<u>95.76</u>	

(3) 2004 年 8 月，本公司股东第一次转让股权

2004 年 7 月 27 日，钱江集团与 CHINA WORLD INVESTMENT PTE. LTD (以下简称“世界投资”) 签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15% 股权转让给世界投资；同日，香港利伟与世界投资签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15% 股权转让给世界投资。

2004 年 8 月 9 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产(福建)有限公司股权转让等事项的批复》(闽外经贸资[2004]167 号)，同意钱江集团和香港利伟分别将持有本公司 15% 股权转让给世界投资。

本次股权转让后，本公司股权结构如下：

股东姓名或名 称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
钱江集团	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	国有法人股
东福实业	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	境内法人股
香港利伟	1,660.00	10.00	955.897	5.76	外资股
世界投资	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	外资股
合 计	<u>16,600.00</u>	<u>100</u>	<u>15,895.897</u>	<u>95.76</u>	

(4) 2004 年 8 月，本公司第一次增资

2004 年 8 月 11 日，本公司董事会决议增加注册资本 8,400 万元，增资后注册资本变更为 25,000 万元，股东出资比例不变。

2004 年 8 月 25 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产(福建)有限公司增资的批复》(闽外经贸资[2004]192 号)，同意了本公司的增资事宜。

截至 2004 年 8 月 12 日，香港利伟以货币资金出资 850,684.57 美元(折合人民币 7,041,031.11 元)，2004 年 8 月 13 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA (2004) 外验字第 023 号验资报告验证。

截至 2004 年 8 月 19 日，钱江集团以货币资金出资 2,520 万元，于 2004 年 9 月 6 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA (2004) 外验字第 024 号验资报告验证。

截至 2004 年 9 月 9 日，东福实业、香港利伟、世界投资分别以货币资金出资 2,520 万元、1,014,897.24 万美元（折合人民币 840 万元）、3,044,691.13 美元（折合人民币 2,520 万元），2004 年 9 月 13 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 027 号验资报告验证。

本次增资后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
东福实业	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	国有法人股
香港利伟	2,500.00	10.00	2,500.00	10.00	外资股
世界投资	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	外资股
合计	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	

(5) 2006 年 10 月，本公司股东第二次转让股权

2006 年 9 月 22 日，世界投资与东福实业签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15% 股权转让给东福实业；同日，世界投资与香港利伟签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15% 股权转让给香港利伟。

2006 年 10 月 11 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2006]350 号），同意世界投资将持有本公司 30% 股权分别转让给东福实业及香港利伟。

本次股权转让后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
东福实业	11,250.00	45.00	11,250.00	45.00	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	国有法人股
香港利伟	6,250.00	25.00	6,250.00	25.00	外资股
合计	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	

(6) 2009 年 3 月，本公司第三次股权转让

2009 年 2 月 26 日，香港利伟分别与东福实业、福州创元贸易有限公司（以下简称“创元贸易”）、福州锦昌贸易有限公司（以下简称“锦昌贸易”）、福州三嘉制冷设备有限公司（以下简称“三嘉制冷”）签订《股权转让协议》，将其持有本公司 5.5% 股权转让给东福实业，将其持有本公司 10% 股权转让给创元贸易、将其持有本公司 5% 股权转让给锦昌贸易、将其持有本公司 4.5% 股权转让给三嘉制冷。

2009 年 3 月 13 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于

名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2009]61号），同意香港利伟将持有本公司25%股权分别转让给东福实业、创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷。

本次股权转让后，本公司由中外合资经营企业变更为有限责任公司，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
东福实业	12,625.00	50.50	12,625.00	50.50	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	国有法人股
锦昌贸易	1,250.00	5.00	1,250.00	5.00	境内法人股
三嘉制冷	1,125.00	4.50	1,125.00	4.50	境内法人股
创元贸易	2,500.00	10.00	2,500.00	10.00	境内法人股
合计	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	

(7) 2009年3月，本公司第二次增资

2009年3月25日，本公司董事会决议增加注册资本1.5亿元，增资后注册资本变更为4亿元，其中东福实业认缴7,575万元，钱江集团认缴4,500万元，锦昌贸易认缴1,450万元，三嘉制冷认缴1,475万元。

截至2009年3月27日，本公司已收到上述股东缴纳增资款合计1.5亿元，均为货币资金，于2009年3月27日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联CPA(2009)内验字第020号验资报告验证。

本次增资后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
东福实业	20,200.00	50.50	20,200.00	50.50	境内法人股
钱江集团	12,000.00	30.00	12,000.00	30.00	国有法人股
锦昌贸易	2,700.00	6.75	2,700.00	6.75	境内法人股
三嘉制冷	2,600.00	6.50	2,600.00	6.50	境内法人股
创元贸易	2,500.00	6.25	2,500.00	6.25	境内法人股
合计	<u>40,000.00</u>	<u>100</u>	<u>40,000.00</u>	<u>100</u>	

2、本公司企业法人营业执照注册号码：350100400001079

3、本公司注册地址：福州开发区科技园区快安大道创新楼606室

4、本公司法定代表人：ZHANG XING

5、本公司经营范围：综合房地产开发。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

二、遵循企业会计准则的声明

本公司基于下述编制基础编制的财务报表符合财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《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。

三、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

四、重要会计政策和会计估计

1. 会计期间

本公司以 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 计量属性和计量属性在报告期发生变化的报表项目

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（1）本报告期采用的计量属性

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

（2）计量属性在报告期发生变化的报表项目

报告期内计量属性未发生变化。

4. 外币业务核算方法

本公司会计年度内涉及的外币经营业务，采用交易发生日中国人民银行公布的外汇市场汇率（中间价）折合为记账本位币金额。

在资产负债表日，外币货币性项目按照中国人民银行公布的外汇市场汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。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。

5. 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

6. 金融资产和金融负债的核算方法

(1) 金融工具的确认依据

当本公司成为金融工具合同一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债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和其他金融负债两大类。

①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指定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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定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是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组

合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

②持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③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。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

⑤其他金融负债：指没有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。

(3) 金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

②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计入当期收益。

③应收款项，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计入当期收益。

④可供出售金融资产，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计入资本公积。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差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤其他金融负债，与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。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原

则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧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。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（4）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、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。

③ 本公司的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：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、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。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

(5) 金融资产减值

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断金融资产是否存在减值迹象。当发生减值迹象时，对金融资产计提减值准备。

① 应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司于资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额 500 万元及以上。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

本公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例为 5%。

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备特定特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

其他计提法说明

期末对于合并报表范围内的公司及关联方的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

② 持有至到期投资

资产负债表日，本公司对于持有至到期投资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。持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失的计量规定办理。

③可供出售金融资产

资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析判断，分析判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

确认减值损失后，在随后的会计期间有客观证据表明公允价值已上升，且客观上与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，可供出售权益工具投资发生的减值损失转回计入所有者权益，可供出售债务工具投资发生的减值损失转回计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，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以及不具有控制、共同控制或重大影响，没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不得转回。

7. 存货的确认和计量

(1) 本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

(2) 存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

(3) 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的开发用土地使用权列入存货开发成本核算。

(4) 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

(5) 出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(6) 存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，

对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变

现净值，指存货在资产负债表日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。

8. 长期股权投资的确认和计量

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 长期股权投资的投资成本确定

本公司分别下列两种情况确认长期股权投资的投资成本：

合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。长期股权投资的投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为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。企业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，确认为合并资产负债表中的商誉。企业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，计入当期损益（营业外收入）。但购买方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相关管理费用，应当于发生时计入当期损益。（债券及权益工具的发行费用除外）。

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投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合

同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为投资成本，投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 后续计量

对子公司的长期股权投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；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的，认定为重大影响。

a、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，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。

b、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的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司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。本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。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资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（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

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。

9. 固定资产计价及其折旧方法

(1) 确认标准: 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个年度的有形资产。

(2) 初始计量: 固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本,包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额,除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》应予资本化的以外,在信用期间内计入当期损益。

自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。应计入固定资产成本的借款费用,按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

投资者投入固定资产的成本,按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。

已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算手续的固定资产,按估计价值入账,待确定实际成本后再进行调整。

(3) 计提折旧: 固定资产折旧采用直线法计算,并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率(原值的 4%)确定折旧率,各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下:

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	10-40	2.4-9.6
机械设备	8-14	6.86-12
运输设备	5-10	9.60-19.20
办公设备及其他	5-10	9.60-19.20

(4) 因开工不足、自然灾害等导致连续 6 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(5) 资产负债表日,有迹象表明固定资产发生减值的,按本附注四、13 所述方法计提固定资产减值准备。

10. 在建工程核算方法

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本附注四、13 所述方法计提在建工程减值准备。

11. 无形资产核算方法

(1) 无形资产按成本进行初始计量。

(2) 根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

- ①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；
- ④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

(4) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，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摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

(5) 资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注四、13 所述方法计提无形资产减值准备。

(6) 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①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；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③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，可证明其有用性；④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该无形资产；⑤归属于该无形资产开

发阶段的支出能够可靠地计量。

12. 长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

13. 资产减值

(1) 在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、在建工程、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，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。

(2) 是否存在减值迹象的判断

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

⑥企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

(3) 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。同时，在认定资产组时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间保持一致。

几项资产的组合生产的产品（或者其他产出）存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品（或者其他产出）均供内部使用，也在符合前款规定的情况下，将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，按照企业管理层在公平

交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组（或者资产组组合，下同）进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。上述资产组发生减值的，将该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

(4) 上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

14. 借款费用的核算方法

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当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，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，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

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，应当按照下列规定确定：

①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，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②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，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，本公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

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。

15. 职工薪酬

职工薪酬是指为获取职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、各种补贴及货币、非货币性福利等相关支出。

公司根据职工为其提供服务的会计期间，按职工提供服务的受益对象，将职工薪酬计入相关资产成本或当期损益：

- (1) 由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；
- (2) 由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；
- (3) 因解除与职工的劳动关系给予的补偿，计入当期管理费用；

除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

16. 收入确认原则

(1) 房地产销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

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

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

(2) 提供劳务收入

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指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；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 让渡资产使用权收入

相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入

金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

17. 政府补助

(1) 确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- ①企业能够满足政府补助所附条件；
- ②企业能够收到政府补助。

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

(3) 会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

- ①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。
- ②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

18. 企业所得税的确认和计量

(1) 公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 递延所得税资产的确认依据

①本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：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

②本公司对与子公司、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：

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(4) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本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：

a、该项交易不是企业合并；

b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(5) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则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，转回减记的金额。

五、主要税项

税(费)种类	适用税率(%)	备 注
营业税	5	按应税收入计缴
土地增值税	免征	建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额之和 20%自
	超率累进税率 30-60	房地产销售收入-扣除项目金额
	1、2、3、4、5(注)	按预售收入预征
教育费附加	1、4	按应纳流转税
城建税	7	按应纳流转税
江海堤防工程维护费	0.09	按上期销售收入或营业收入计缴
企业所得税	25	按应纳税所得额计缴

注：根据榕地税(2008)56号文规定，本公司自2008年5月1日开始，普通住宅按1%预缴土地增值税，非普通住宅按2%预缴土地增值税，非住宅按4%预缴土地增值税；根据榕地税发(2010)123号文规定，本公司自2010年8月1日开始，普通住宅按2%预缴土地增值税，非普通住宅按3%预缴土地增值税，非住宅按5%预缴土地增值税。

六、企业合并及合并财务报表

（一）企业合并

（1）同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项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

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

（二）合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

合并范围内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

（三）合并范围子公司基本情况

1. 重要子公司的少数股东权益

子公司名称	报告期末少数股东权益	本期少数股东损益
东福名城（常州）置业发展有限公司	319,658,918.19	-468,381.91
福州顺泰地产有限公司	134,985,523.50	-14,476.50
合计	<u>454,644,441.69</u>	<u>-482,858.41</u>

2. 本公司的子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	适用所得税 税率(%)	本公司合计持 股比例(%)	本公司合计享有 的表决权比例(%)
通过设立方式取得的子公司						
东福名城（常州）置业发展有限公司	江苏省常州市	房地产开发	100,000	25	52	52
名城豪生大酒店（福州）有限公司	福建省福州市	酒店管理	2,000	25	100	100
福建顺隆实业有限公司	福建省福州市	房地产开发	6,000	25	100	100
福州顺泰地产有限公司	福建省福州市	房地产开发	30,000	25	55	55

3. 本年合并报表范围的变更情况

新增情况

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	期末实际出资额 (万元)
东福名城（常州）置业发展有限公司	新设成立	江苏省常州市	房地产开发	100,000	84,012.73
名城豪生大酒店（福州）有限公司	新设成立	福建省福州市	酒店管理	2,000	2,000.00
福建顺隆实业有限公司	新设成立	福建省福州市	房地产开发	6,000	6,000.00
福州顺泰地产有限公司	新设成立	福建省福州市	房地产开发	30,000	30,000.00

（四）本期新纳入合并范围的主体

名称	期末净资产	本期净利润
东福名城（常州）置业发展有限公司	839,151,504.46	-975,795.64
名城豪生大酒店（福州）有限公司	19,733,212.02	-266,787.98
福建顺隆实业有限公司	59,672,040.69	-327,959.31
福州顺泰地产有限公司	299,967,830.00	-32,170.00

七、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

无。

八、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

(1) 分类列示

项目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
现金			196,378.36			32,140.11
其中：人民币	196,378.36		196,378.36	32,140.11		32,140.11
银行存款			527,370,862.63			1,402,141,351.41
其中：人民币	527,368,652.37		527,368,652.37	1,402,139,059.95		1,402,139,059.95
美元	333.74	6.6227	2,210.26	333.42	6.8282	2,276.65
港币				16.81	0.8805	14.81
合计			<u>527,567,240.99</u>			<u>1,402,173,491.52</u>

(2) 期末余额比期初降低 62.38%，主要系支付新建项目的土地出让金所致。

(3) 受限制的货币资金期末数为 2,213,290.22 元，性质为银行按揭保证金。详见附注八、11. 所有权受到限制的资产。

2. 其他应收款

(1) 按类别列示

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法	24,910,078.64	98.80	1,245,503.94	5.00	51,249,781.62	100	2,562,489.09	5.00
组合小计	24,910,078.64	98.80	1,245,503.94	5.00	51,249,781.62	100	2,562,489.09	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	303,300.00	1.20						
合计	<u>25,213,378.64</u>	<u>100</u>	<u>1,245,503.94</u>		<u>51,249,781.62</u>	<u>100</u>	<u>2,562,489.09</u>	

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	余额	比例 (%)	坏帐准备	余额	比例 (%)	坏帐准备
1年以内(含1年)	6,175,010.75	24.79	308,750.54	45,509,722.77	88.80	2,275,486.14
1-2年(含2年)	15,359,408.71	61.66	767,970.44	1,089,065.22	2.13	54,453.26
2-3年(含3年)	103.52		5.18	2,785,138.50	5.43	139,256.93
3年以上	3,375,555.66	13.55	168,777.78	1,865,855.13	3.64	93,292.76
合计	<u>24,910,078.64</u>	<u>100</u>	<u>1,245,503.94</u>	<u>51,249,781.62</u>	<u>100</u>	<u>2,562,489.09</u>

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

应收款项内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
押金	303,300.00			单独进行减值测试确信不存在坏账情况
合计	<u>303,300.00</u>			

(4) 期末其他应收款前五名的情况

单位名称	所欠金额	欠款期间	欠款占总额比例 (%)	业务内容
上海上江实业发展有限公司	15,000,000.00	1-2年	59.49	往来款
福建省福州电业局	1,839,747.76	1年以内	7.30	押金
福州名城物业管理有限公司	1,321,294.63	1年以内	5.24	往来款
上海三菱电梯有限公司	500,000.00	4-5年	1.98	押金
常州阳光国际大酒店有限公司	300,000.00	1年以内	1.19	押金
合计	<u>18,961,042.39</u>		<u>75.20</u>	

(5) 期末其他应收款中, 无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 期末应收关联方款项详见附注九、(四)。

(7) 期末余额较期初减少 50.80%, 主要系公司本期收回期初往来款项所致。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

项目	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
1年以内	259,500,000.00	89.74	28,944,634.61	96.49
1-2年	28,845,600.00	9.98	214,908.84	0.72

项 目	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
2-3 年	45,655.19	0.02	836,040.90	2.79
3 年以上	739,102.00	0.26		
合 计	<u>289,130,357.19</u>	<u>100</u>	<u>29,995,584.35</u>	<u>100</u>

(2) 期末金额较大的预付款项情况

单位名称	金额	占总额比例 (%)	时间	未结算原因
福州市马尾区国土资源局	259,500,000.00	89.75	1 年以内	预付土地出让金
合 计	<u>259,500,000.00</u>	<u>89.75</u>		

(3) 期末预付款项中，无预付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末余额较期初增加 863.91%，主要系公司预付福州市马尾区国土资源局合同土地出让金 259,500,000.00 元所致。

(5) 账龄超过 1 年以上预付账款未结算的原因为根据项目建设工程进度结算所致。

(6) 期末预付款项中无预付关联方的款项。

4. 存货

(1) 分类列示

存货种类	期末余额	期初余额
开发产品	686,618,718.83	463,676,973.10
开发成本	4,704,766,324.32	2,470,007,201.26
合 计	<u>5,391,385,043.15</u>	<u>2,933,684,174.36</u>

(2) 开发产品分类项目如下：

项目名称	竣工		本期增加	本期减少【注】	期末数
	时间	期初数			
江滨锦城三期	2009 年	110,037,225.35	567,717.52		110,604,942.87
名城港湾 A 区 (名郡)	2007 年	20,728,844.57	7,272,047.00	4,972,850.02	23,028,041.55
名城港湾 C 区 (复式住宅)	2006 年	152,687,358.60	2,348,780.70	18,374,643.15	136,661,496.15
东方名城 (华郡)	2009 年	85,554,847.95		53,989,109.76	31,565,738.19
东方名城 (香郡)	2009 年	94,668,696.63	15,483,319.36	54,607,092.24	55,544,923.75
东方名城 (蓝郡)	2010 年		225,111,017.18	155,333,491.25	69,777,525.93

项目名称	竣工	期初数	本期增加	本期减少【注】	期末数
	时间				
东方名城(美郡)	2010年		267,646,511.18	227,511,761.20	40,134,749.98
东方名城(温莎堡)	2010年		721,887,171.47	502,585,871.06	219,301,300.41
合计		463,676,973.10	1,240,316,564.41	1,017,374,818.68	686,618,718.83

注：本期减少明细情况

项目名称	本年转入	本年转入	减少	本年销售	本年减少合计
	出租开发产品	固定资产	其他		
名城港湾A区(名郡)				4,972,850.02	4,972,850.02
名城港湾C区(复式住宅)				18,374,643.15	18,374,643.15
东方名城(华郡)				53,989,109.76	53,989,109.76
东方名城(香郡)				54,607,092.24	54,607,092.24
东方名城(蓝郡)				155,333,491.25	155,333,491.25
东方名城(美郡)				227,511,761.20	227,511,761.20
东方名城(温莎堡)				502,585,871.06	502,585,871.06
合计				1,017,374,818.68	1,017,374,818.68

(3) 开发成本分类项目如下：

项 目	竣工时间	预计总投资(万元)	期末余额	期初余额
名城港湾B区	2013年	81,468.63	397,520,889.34	99,679,467.52
名城港湾酒店	2011年	38,000.00	377,196,751.42	182,385,083.32
名城港湾D区	2011年	18,246.64	40,147,896.00	41,813,119.83
东方名城(蓝郡)	2010年	22,511.10		97,929,736.17
东方名城(康郡)	2011年	55,233.50	552,335,019.31	213,695,021.98
东方名城(美郡)	2010年	26,764.65		235,663,370.49
东方名城(天鹅堡)	2011年	116,263.78	940,108,952.98	586,491,978.10
东方名城(温莎堡)	2011年	81,625.58	12,416,590.43	566,884,737.85
名城港湾三区		191,296.36	730,216,197.16	445,464,686.00
名城港湾五区		107,351.00	410,802,004.58	
飞龙居住区		410,269.00	1,191,002,023.10	
顺隆项目			53,020,000.00	
合计			4,704,766,324.32	2,470,007,201.26

(4) 本公司管理层认为报告期内不存在存货成本高于可变现净值的情形，不需计提存货跌价准备。

(5) 抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

5. 长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项 目	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额
对联营单位的投资	1,917,313.33	7,868,146.64	69,287.18	9,716,172.79
小 计	<u>1,917,313.33</u>	<u>7,868,146.64</u>	<u>69,287.18</u>	<u>9,716,172.79</u>
减：长期投资减值准备				
合 计	<u>1,917,313.33</u>	<u>7,868,146.64</u>	<u>69,287.18</u>	<u>9,716,172.79</u>

(2) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,425,225.17	368,146.64		1,793,371.81
福州英家皇道物业管理有限公司	903,000.00	492,088.16		61,223.30	430,864.86
福建汇泰房地产开发有限公司	7,500,000.00		7,500,000.00	8,063.88	7,491,936.12
合 计	<u>9,903,000.00</u>	<u>1,917,313.33</u>	<u>7,868,146.64</u>	<u>69,287.18</u>	<u>9,716,172.79</u>

(3) 对联营企业投资

被投资单位名称	注册地	业务性质	法人代表	注册资本	持股比例	表决权比例
					(%)	(%)
福州名城物业管理有限公司	福州市	物业管理	吕雨华	500 万元	30	30
福州英家皇道物业管理有限公司	福州市	物业管理	李 娟	301 万元	30	30
福建汇泰房地产开发有限公司	福州市	房地产开发	林 涵	3,000 万元	25	25

接上表

期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
15,789,272.21	9,811,366.19	5,977,906.02	14,018,842.51	1,227,155.45
1,994,324.16	558,107.95	1,436,216.21	5,105,909.03	-204,077.66
179,901,025.50	149,933,281.00	29,967,744.50		-32,255.50

6. 固定资产及累计折旧

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
固定资产原值合计：	<u>10,949,677.66</u>	<u>12,086,000.40</u>	<u>116,116.00</u>	<u>22,919,562.06</u>
其中：机械设备	259,800.00			259,800.00

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输设备	7,232,169.26	10,803,812.00		18,035,981.26
办公设备及其他	3,457,708.40	1,282,188.40	116,116.00	4,623,780.80
固定资产累计折旧合计:	<u>4,481,407.48</u>	<u>2,705,251.37</u>	<u>101,336.75</u>	<u>7,085,322.10</u>
其中: 机械设备	128,148.00	23,382.00		151,530.00
运输设备	2,665,799.80	2,051,239.13		4,717,038.93
办公设备及其他	1,687,459.68	630,630.24	101,336.75	2,216,753.17
固定资产减值准备合计:				
其中: 机械设备				
运输设备				
办公设备及其他				
固定资产账面价值合计:	<u>6,468,270.18</u>			<u>15,834,239.96</u>
其中: 机械设备	131,652.00			108,270.00
运输设备	4,566,369.46			13,318,942.33
办公设备及其他	1,770,248.72			2,407,027.63

7. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	摊销期限 (月)	期末金额				累计摊销	剩余摊销 期限(月)
			期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额		
租入固定资产 改良支出	5,794,829.50	60个月	2,317,931.86		1,158,965.88	1,158,965.98	4,635,863.52	12
宿舍改良支出	1,600,000.00	60个月		1,600,000.00	186,666.67	1,413,333.33	186,666.67	53
合 计	<u>7,394,829.50</u>		<u>2,317,931.86</u>	<u>1,600,000.00</u>	<u>1,345,632.55</u>	<u>2,572,299.31</u>	<u>4,822,530.19</u>	

8. 递延所得税资产

(1) 明细情况

项 目	期末金额		期初金额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	311,375.99	1,245,503.94	640,622.27	2,562,489.09
预售房款的相关税金	212,334,706.42	849,338,825.67	160,835,994.68	643,343,978.71
合 计	<u>212,646,082.41</u>	<u>850,584,329.61</u>	<u>161,476,616.95</u>	<u>645,906,467.80</u>

(2) 期末递延所得税资产较期初增加 51,169,465.46 元, 主要系预提的土地增值税产生的暂时性差异增加所致。

9. 资产减值准备

项 目	期初余额	本期减少额			期末余额
		本期计提	转回	转销	
坏账准备	2,562,489.09		1,316,985.15		1,245,503.94
合 计	<u>2,562,489.09</u>		<u>1,316,985.15</u>		<u>1,245,503.94</u>

10、所有权受到限制的资产

(1) 截至资产负债表日止，本公司以土地及在建房地产作抵押向银行借款，明细如下：

项 目	面 积	评估金额	抵押物账面价 值	抵押权人
名城港湾三区一期项目土地（榕 国用（2009）第 MD000897 号）	土地面积 70,919.60 平 方米	80,126.00	443,484,189.23	农行福州 鼓楼支行
名城港湾三区一期项目土地（榕 国用（2005）第 MD000191 号）	土地面积 18,776.00 平 方米	万元	39,800,000.00	
已完工部分在建工程及相应土 地使用权（榕国用 2007 第 MD000625B）	建筑面积 96,208.52 平 方米 土地面积 59,387.14 平 方米	71,992.00 万元	305,321,658.32 70,437,644.42	建行福州 广达支行

(2) 截至资产负债表日止，本公司以银行存款 2,213,290.22 元作质押为客户银行按揭贷款提供担保。

11. 应付账款

(1) 余额列示

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	<u>111,996,569.92</u>	<u>29,016,533.64</u>
其中：一年以上	1,343,774.01	1,387,510.03

(2) 期末应付账款中，无欠付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

(3) 期末应付账款中无欠应付关联方款项。

12. 预收款项

(1) 余额列示

项 目	期末余额	期初余额
预收款项	<u>2,212,084,495.18</u>	<u>2,109,256,027.47</u>
其中：1 年以上	331,023,742.00	170,228,938.00

(2) 按类别列示预收账款明细情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
名城港湾 C 区 (复式住宅)	19,731,609.00	13,219,526.00	2006 年	81.11
名城港湾 A 区 (名郡)	10,826,104.02	10,602,474.60	2007 年	97.03
江滨锦城三期	106,393,588.40	106,391,958.40	2009 年	100
东方名城 (华香郡)	100,436,521.28	192,893,656.47	2009 年	91.55
东方名城 (温莎堡)	9,388,068.48	991,897,277.00	2011 年	62.29
东方名城 (美郡)	971,075.00	452,245,193.00	2010 年	85.04
东方名城 (康郡)	927,763,497.00	10,982,200.00	2011 年	69.92
东方名城 (天鹅堡)	1,012,800,219.00	253,506,149.00	2011 年	32.73
东方名城 (蓝郡)	23,773,813.00	77,517,593.00	2010 年	77.37
合计	<u>2,212,084,495.18</u>	<u>2,109,256,027.47</u>		

(3) 期末预收款项中, 无预收持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的款项。

(4) 期末预收款项中无预收关联方款项。

13. 应付职工薪酬

(1) 按类别列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,432,808.20	20,187,590.39	17,846,889.43	4,773,509.16
二、职工福利费		1,785,716.53	1,785,716.53	
三、社会保险		575,356.98	575,356.98	
其中: 1. 医疗保险费		238,624.32	238,624.32	
2. 基本养老保险费		283,819.85	283,819.85	
3. 年金缴费				
4. 失业保险费		29,283.68	29,283.68	
5. 工伤保险费		13,197.51	13,197.51	
6. 生育保险费		10,431.62	10,431.62	
四、住房公积金		190,290.00	190,290.00	
五、工会经费、职工教育经费		11,936.44	10,970.77	965.67
六、非货币性福利				
七、解除劳动关系给予的补偿		1,596.00	1,596.00	
八、其他				
合 计	<u>2,432,808.20</u>	<u>22,752,486.34</u>	<u>20,410,819.71</u>	<u>4,774,474.83</u>

(2) 期末应付职工余额为根据本公司销售佣金政策按照销售合同总金额的一定比例计提的销售佣金, 具体发放将根据所售产品的回款情况按比例发放。

(3) 期末较期初增加 96.25%, 主要系房屋销售回款增加, 对应销售佣金的计提增加所

致。

14. 应交税费

(1) 按类别列示

税费项目	期末余额	期初余额
营业税	-100,939,000.92	-87,059,372.58
土地增值税	356,901,926.63	221,492,773.21
企业所得税	363,795,418.35	269,145,131.00
教育费附加	-3,402,305.48	-2,847,146.86
个人所得税	254,438.45	161,122.20
土地使用税	1,637,519.92	
城建税	-5,569,409.12	-4,597,881.55
合计	<u>612,678,587.83</u>	<u>396,294,625.42</u>

(2) 公司的适用税率见附注五。

(3) 负数余额为按预售收入预缴的各项税费。

(4) 期末应交税费余额较期初增加 54.60%，主要系本期收入增加，导致土地增值税、企业所得税计提增加。

15. 其他应付款

(1) 余额列示

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	<u>115,621,393.55</u>	<u>31,588,535.50</u>
其中：一年以上	26,343,351.56	13,726,820.51

(2) 期末其他应付款中，欠付持本公司 50.50%表决权股份股东单位福州东福实业发展有限公司款项 350,000.00 元。

(3) 期末其他应付款余额较期初增加 266.02%，主要系本期新设子公司对外应付款项增加所致。

(3) 期末应付关联方款项见附注九、(四)。

16. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债构成

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,000,000.00	30,000,000.00

项 目	期末余额	期初余额
合 计	<u>5,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>

(2) 按类别列示

类 别	期末余额	期初余额
抵押借款	5,000,000.00	30,000,000.00
合 计	<u>5,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>

(3) 按贷款单位列示

贷款单位	期末余额			年利率	借款期限	借款条件
	本金	应付利息	合计			
农业银行福州鼓楼支行	5,000,000.00		5,000,000.00	5.40%	2010.3.24至2011.9.23	抵押
小 计	<u>5,000,000.00</u>		<u>5,000,000.00</u>			

(4) 借款抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

17. 长期借款

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
长期借款	845,000,000.00	585,000,000.00
其中：抵押借款	845,000,000.00	585,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	5,000,000.00	30,000,000.00
其中：抵押借款	5,000,000.00	30,000,000.00
合 计	<u>840,000,000.00</u>	<u>555,000,000.00</u>

(2) 贷款明细

贷款银行	期末余额	借款期限	借款条件	借款用途
农业银行福州市鼓楼支行	3,000,000.00	2010.03.26至2013.02.26	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	35,000,000.00	2010.06.12至2013.02.22	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	35,000,000.00	2010.02.10至2013.02.01	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	30,000,000.00	2010.06.02至2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	50,000,000.00	2010.06.24至2013.01.30	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	22,600,000.00	2010.07.07至2012.12.27	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	100,000,000.00	2010.08.03至2013.01.16	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	20,000,000.00	2010.11.02至2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	20,000,000.00	2010.11.23至2013.02.09	抵押	房地产开发

贷款银行	期末余额	借款期限	借款条件	借款用途
农业银行福州市鼓楼支行	49,400,000.00	2010.12.06至2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	30,000,000.00	2010.12.06至2013.02.09	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	178,000,000.00	2009.06.13至2012.06.26	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	122,000,000.00	2009.06.26至2012.06.26	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	15,000,000.00	2010.07.02至2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	25,000,000.00	2010.09.10至2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	50,000,000.00	2010.10.13至2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	55,000,000.00	2010.10.23至2012.02.11	抵押	房地产开发
合 计	<u>840,000,000.00</u>			

(3) 借款抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

(4) 长期借款(含1年内到期的长期借款)较期初增加主要系公司本期新设开发项目资金需求量大,新增项目借款所致。

18. 实收资本

投资者名称	期初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	投资金额	所占比 例(%)			投资金额	所占比 例(%)
钱江集团有限公司	120,000,000.00	30.00			120,000,000.00	30.00
福州东福实业发展有限公司	202,000,000.00	50.50			202,000,000.00	50.50
福州锦昌贸易有限公司	27,000,000.00	6.75			27,000,000.00	6.75
福州三嘉制冷设备有限公司	26,000,000.00	6.50			26,000,000.00	6.50
福州创元贸易有限公司	25,000,000.00	6.25			25,000,000.00	6.25
合 计	<u>400,000,000.00</u>	<u>100</u>			<u>400,000,000.00</u>	<u>100</u>

19. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	103,313,214.49	68,400,705.72		171,713,920.21
合 计	<u>103,313,214.49</u>	<u>68,400,705.72</u>		<u>171,713,920.21</u>

20. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上期期末未分配利润	929,818,930.36	375,073,797.69
期初未分配利润调整合计数(调增+,调减-)		

项 目	本期金额	上期金额
调整后期初未分配利润	929,818,930.36	375,073,797.69
加：本期归属于母公司所有者的净利润	682,887,202.65	615,578,955.29
减：提取法定盈余公积	68,400,705.72	60,833,822.62
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,544,305,427.29	929,818,930.36

21. 营业收入及营业成本

(1) 明细情况

营业收入

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,390,292,582.29	1,791,591,035.02
其他业务收入		309,644.76
合 计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,791,900,679.78</u>

营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	1,017,374,818.68	594,637,868.98
其他业务成本		410,426.70
合 计	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>595,048,295.68</u>

(2) 主营业务分行业列示

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98
合 计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(3) 主营业务分产品列示

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合 计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(4) 主营业务分地区列示

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
福州市	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98
合 计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(5) 销售收入本年较上年增加 33.39%，主要系本期交房结转收入、面积均大于上年销售所致。

22. 营业税金及附加

(1) 按项目列示

项 目	适用税率	本期金额	上期金额
营业税	5%	119,542,733.11	90,243,837.94
教育费附加	1%、4%	4,781,709.32	2,861,686.94
土地增值税	见附注五	249,325,844.08	197,075,013.85
城建税	7%	8,367,991.32	4,585,929.68
江海堤防工程维护费	0.09%	837,912.30	197,343.50
合 计		<u>382,856,190.13</u>	<u>294,963,811.91</u>

(2) 本期较上期增加 29.80%，主要系本期销售收入的增加所致。

23. 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	10,499,173.94	9,366,867.72
办公费用	8,776,065.55	6,028,899.64
差旅费用	3,375,628.96	3,636,858.38
交际应酬费	4,736,623.36	5,551,684.01
财产折旧摊销	3,773,493.25	2,956,166.77
顾问咨询费	962,845.81	3,521,039.73
商业保险费	284,930.96	174,215.75
税金	2,587,453.82	1,506,991.37
其他	2,202,314.55	2,223,957.03

项 目	本期金额	上期金额
合 计	<u>37,198,530.20</u>	<u>34,966,680.40</u>

24. 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	6,159,147.30	5,930,745.84
办公费用	434,642.57	476,556.70
差旅费用	58,255.00	191,103.00
交际应酬费	46,566.83	313,787.30
财产折旧摊销	154,825.00	113,633.99
广告宣传费	23,213,763.97	28,515,829.97
其他	96,788.00	295,908.60
合 计	<u>30,163,988.67</u>	<u>35,837,565.40</u>

25. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
金融机构手续费	5,204,805.81	3,539,587.98
借款利息支出		
利息收入（“-”号填列）	-6,986,914.98	-3,052,843.20
汇兑损失（收益以“-”号填列）	1,029,977.66	2.19
合 计	<u>-752,131.51</u>	<u>486,746.97</u>

26. 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账准备	-1,316,985.15	1,853,973.10
合 计	<u>-1,316,985.15</u>	<u>1,853,973.10</u>

27. 投资收益

(1) 按项目列示

项 目	本期金额	上期金额
处置交易性金融资产取得的投资收益	394,520.55	43,946.78
处置长期股权投资产生的投资收益		8,542,884.95
权益法核算的长期股权投资收益	298,859.46	-329,911.13
合 计	<u>693,380.01</u>	<u>8,256,920.60</u>

(2) 本期投资收益较上期减少 91.60%，主要系上期处置子公司确认处置收益所致。

28. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
处置非流动资产利得	440.00	14,245.74
其他	52,300.00	0.88
合 计	<u>52,740.00</u>	<u>14,246.62</u>

29. 营业外支出

(1) 按项目列示

项 目	本期金额	上期金额
罚款支出	700.00	109,843.24
处置非流动资产损失	14,129.25	3,183.50
捐款支出	14,338,000.00	1,210,000.00
其他	74,492.00	
合 计	<u>14,427,321.25</u>	<u>1,323,026.74</u>

(2) 本期较上期增加 990.48%，主要系本期对外捐赠支出增加所致。

30. 所得税费用

(1) 按项目列示

项 目	本期金额	上期金额
所得税费用	<u>228,682,625.79</u>	<u>220,206,496.32</u>
其中：当期所得税费用	279,852,091.25	305,168,729.37
递延所得税费用	-51,169,465.46	-84,962,233.05

(2) 所得税政策详见附注五。

(3) 所得税费用（收益）与会计利润关系的说明

项 目	本期金额	上期金额
利润总额	911,086,970.03	835,693,537.73
按适用税率25%计算的所得税费用	227,771,742.51	208,923,384.43
某些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		
归属于合营企业和联营企业的损益	-74,714.87	82,477.78

项 目	本期金额	上期金额
无须纳税的收入		
不可抵扣的成本、费用和损失	584,919.92	11,200,634.11
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度可抵扣亏损		
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	400,678.23	
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>228,682,625.79</u>	<u>220,206,496.32</u>

31. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	6,986,914.98	3,052,843.20
资金往来	60,049,261.03	555,378,389.24
客户违约金	52,300.00	
合 计	<u>67,088,476.01</u>	<u>558,431,232.44</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
管理费用、销售费用中支付的现金	43,026,221.51	50,929,840.11
捐赠	14,338,000.00	1,210,000.00
财务费用中支付的银行手续费	5,204,805.81	3,539,587.98
资金往来		526,505,267.26
合 计	<u>62,569,027.32</u>	<u>582,184,695.35</u>

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
按揭保证金	10,561,709.78	
合 计	<u>10,561,709.78</u>	

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
按揭保证金		12,775,000.00
合 计		<u>12,775,000.00</u>

32. 现金流量表补充资料

(1) 净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节表经营活动现金流量		
净利润	682,404,344.24	615,487,041.41
加：资产减值准备	-1,316,985.15	1,853,973.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,705,251.37	1,738,529.30
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,345,632.55	1,158,965.88
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）	13,689.25	-11,062.24
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-1,790.93
财务费用（收益以“-”号填列）	1,029,977.66	2.19
投资损失（收益以“-”号填列）	-693,380.01	-8,256,920.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-51,169,465.46	-84,962,233.05
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）	-2,420,844,992.28	-937,434,988.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-233,098,369.86	349,415,384.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	488,566,991.08	1,171,315,340.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,531,057,306.61	1,110,302,240.76
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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		
三、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	525,353,950.77	1,389,398,491.52
减：现金的期初余额	1,389,398,491.52	31,259,825.76
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-864,044,540.75	1,358,138,665.76

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	525,353,950.77	1,389,398,491.52
其中：1. 库存现金	196,378.36	32,140.11

项 目	期末数	期初数
2. 可随时用于支付地银行存款	525,157,572.41	1,389,366,351.41
3. 可随时用于支付的其他货币资金		
4. 可用于支付的存放中央银行款项		
5. 存放同业款项		
6. 拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	525,353,950.77	1,389,398,491.52

(3) 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
按揭保证金	2,213,290.22	12,775,000.00
合 计	<u>2,213,290.22</u>	<u>12,775,000.00</u>

九、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- 1) 本公司的子公司；
- 2) 与本公司受同一控制下的其他企业；
- 3) 对本公司实施共同控制的投资方；
- 4) 对本公司施加重大影响的投资方；
- 5) 本公司的合营企业；
- 6) 本公司的联营企业；
- 7) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 8) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- 9) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

(二) 关联方关系

1. 本公司的母公司及实质控制人有关信息

关联方名称	注册地址	注册资本	主营业务	与本公司的关系	经济性质
俞培德				实质控制人	自然人
香港利伟集团公司	香港	10,000 股, 每股为港币 1 元	投资等	母公司的控股股东	有限责任公司
福州东福实业发展有限公司	福州市	1,000 万美元	房地产开发	母公司	有限责任公司

2. 母公司对本公司的持股比例及表决权比例

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
持股比例 (%)	50.50			50.50
表决权比例 (%)	50.50			50.50

3. 本企业的合营和联营企业情况

详见附注八、5. 对联营企业投资

4. 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司的关系
钱江集团有限公司	持股 5% 以上股东
福州锦昌贸易有限公司	持股 5% 以上股东
福州三嘉制冷设备有限公司	持股 5% 以上股东
福州创元贸易有限公司	持股 5% 以上股东
冠隆企业有限公司	关联自然人控制的法人
福州名城物业管理有限公司	联营企业
福州英家皂道物业管理有限公司	联营企业
王征标	关联自然人

注：冠隆企业有限公司控股股东王征标过去 12 个月内曾担任本公司董事，因个人申请，经本公司股东会同意，已于 2010 年 10 月辞去公司董事职务。

(三) 关联方交易

1. 本公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：均参照市场价格协议定价。
2. 关联方交易——采购商品

企业名称	本期发生额	上期发生额	交易内容
	金额	金额	
福州锦昌贸易有限公司	43,664,021.50	14,591,433.08	建筑材料等
合计	<u>43,664,021.50</u>	<u>14,591,433.08</u>	

3. 关联方交易——保证担保

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额	担保期至	被担保单位现状
非合并关联方:					
福州创元贸易有限公司	名城地产(福建)有限公司	境内非金融企业	400,000,000.00	2015年	正常经营
福州东福实业发展有限公司	名城地产(福建)有限公司	境内非金融企业		2015年	正常经营
福州锦昌贸易有限公司	名城地产(福建)有限公司	境内非金融企业		2015年	正常经营
福州三嘉制冷设备有限公司	名城地产(福建)有限公司	境内非金融企业		2015年	正常经营

4. 关联交易——股权转让

2010年10月21日,本公司与冠隆企业有限公司签订增资并购协议:公司向冠隆企业有限公司转让所持有的东福名城(常州)置业发展有限公司35%股权,同时,由冠隆企业有限公司向东福名城(常州)置业发展有限公司增资2亿元,新增注册资本由冠隆企业有限公司在新营业执照换发前缴付20%,其余在新营业执照换发后两年内缴足。增资认购手续完成后,本公司持有东福名城(常州)置业发展有限公司52%股份,冠隆企业有限公司持有48%股份。

根据沃克森(北京)国际资产评估有限公司2010年10月16日出具的沃克森评报字[2010]第0256号评估报告列示,东福名城(常州)置业发展有限公司于2010年9月30日的净资产价值为80,001.74万元,本次股权转让价格为28,000万元。

上述增资及外资并购已经江苏省商务厅于2010年11月2日以《关于同意港资股权并购设立东福名城(常州)置业发展有限公司并增资的批复》(苏商资[2010]1096号)批复同意,并于2010年11月30日完成相关工商变更登记手续。

(四) 关联方应收应付款项余额

企业名称	期末金额		期初金额	
	金额	百分比(%)	金额	百分比(%)
其他应收款:				
福州名城物业管理有限公司	1,321,294.63	5.24	1,171,772.06	2.29
合计	<u>1,321,294.63</u>	<u>5.24</u>	<u>1,171,772.06</u>	<u>2.29</u>

企业名称	期末金额		期初金额	
	金额	百分比 (%)	金额	百分比 (%)
其他应付款:				
福州东福实业发展有限公司	350,000.00	0.30	3,527,796.51	11.17
福州英家皇道物业管理有限公司	403,002.81	0.35	692,602.65	2.19
香港利伟集团公司	46,692.74	0.04	46,692.74	0.15
合计	<u>799,695.55</u>	<u>0.69</u>	<u>4,267,091.90</u>	<u>13.51</u>

十、或有事项

截至 2010 年 12 月 31 日, 本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 313,312.55 万元。

截至 2010 年 12 月 31 日, 本公司无需披露除上述或有事项以外的其他或有事项。

十一、承诺事项

无。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止, 本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十三、债务重组

无。

十四、借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为 36,855,876.51 元。
2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.13%。

十五、母公司财务报表项目注释

1. 其他应收款

- (1) 按类别列示

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	618,779,988.35	96.09						
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法	24,910,078.64	3.87	1,245,503.94	5.00	51,249,781.62	100	2,562,489.09	5.00
组合小计	24,910,078.64	3.87	1,245,503.94	5.00	51,249,781.62	100	2,562,489.09	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	254,900.70	0.04						
合计	<u>643,944,967.69</u>	<u>100</u>	<u>1,245,503.94</u>		<u>51,249,781.62</u>	<u>100</u>	<u>2,562,489.09</u>	

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	余额	比例 (%)	坏账准备	余额	比例 (%)	坏账准备
1年以内(含1年)	6,175,010.75	24.79	308,750.54	45,509,722.77	88.80	2,275,486.14
1-2年(含2年)	15,359,408.71	61.66	767,970.44	1,089,065.22	2.13	54,453.26
2-3年(含3年)	103.52		5.18	2,785,138.50	5.43	139,256.93
3年以上	3,375,555.66	13.55	168,777.78	1,865,855.13	3.64	93,292.76
合计	<u>24,910,078.64</u>	<u>100</u>	<u>1,245,503.94</u>	<u>51,249,781.62</u>	<u>100</u>	<u>2,562,489.09</u>

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

应收款项内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
应收子公司往来款	254,900.70			单独进行减值测试确实不存在坏账情况
合计	<u>254,900.70</u>			

(4) 期末其他应收款前五名的情况

单位名称	所欠金额	欠款期间	欠款占总额比例 (%)	业务内容
东福名城(常州)置业发展有限公司	420,039,988.35	1年以内	65.23	往来款
福建顺隆实业有限公司	198,740,000.00	1年以内	30.86	往来款
上海上江实业发展有限公司	15,000,000.00	1-2年	2.33	往来款
福州电业局	1,839,747.76	1年以内	0.29	押金
福州名城物业管理有限公司	1,321,294.63	1年以内	0.21	往来款

单位名称	所欠金额	欠款期间	欠款占总额比例 (%)	业务内容
合 计	636,941,030.74		98.92	

(5) 期末其他应收款中, 无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 期末余额较期初增长 1,156.48%, 主要系本公司为下属子公司东福名城(常州)置业发展有限公司、福建顺隆实业有限公司垫付的土地出让金 618,779,988.35 元所致。

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营单位的投资	1,917,313.33	7,868,146.64	69,287.18	9,716,172.79
对子公司的投资		880,000,000.00	280,000,000.00	600,000,000.00
小 计	<u>1,917,313.33</u>	<u>887,868,146.64</u>	<u>280,069,287.18</u>	<u>609,716,172.79</u>
减: 长期投资减值准备				
合 计	<u>1,917,313.33</u>	<u>887,868,146.64</u>	<u>280,069,287.18</u>	<u>609,716,172.79</u>

(2) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,425,225.17	368,146.64		1,793,371.81
福州英家皇道物业管理有限公司	903,000.00	492,088.16		61,223.30	430,864.86
福建汇泰房地产开发有限公司	7,500,000.00		7,500,000.00	8,063.88	7,491,936.12
合 计	<u>9,903,000.00</u>	<u>1,917,313.33</u>	<u>7,868,146.64</u>	<u>69,287.18</u>	<u>9,716,172.79</u>

(3) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
东福名城(常州)置业发展有限公司	520,000,000.00		800,000,000.00	280,000,000.00	520,000,000.00
名城豪生大酒店(福州)有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00		20,000,000.00
福建顺隆实业有限公司	60,000,000.00		60,000,000.00		60,000,000.00
合 计	<u>600,000,000.00</u>		<u>880,000,000.00</u>	<u>280,000,000.00</u>	<u>600,000,000.00</u>

(4) 公司本期对东福名城(常州)置业发展有限公司长期股权投资变动详见附注九、

(三) 4. 关联交易——股权转让。

(5) 本期合并范围变动详见附注六、(三)。

3. 营业收入及营业成本

(1) 明细情况

营业收入

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,390,292,582.29	1,791,591,035.02
合计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,791,591,035.02</u>

营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	1,017,374,818.68	594,637,868.98
合计	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>594,637,868.98</u>

(2) 主营业务分行业列示

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98
合计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(3) 主营业务分产品列示

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98
合计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(4) 主营业务分地区列示

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
福州市	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98
合计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(5) 销售收入本期较上期增加 33.42%，主要系本期交房结转收入、面积均大于上期销售所致。

4. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置交易性金融资产取得的投资收益	394,520.55	43,946.78
权益法核算的长期股权投资收益	298,859.46	-329,911.13
合计	<u>693,380.01</u>	<u>-285,964.35</u>

5. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节表经营活动现金流量		
净利润	684,007,057.17	608,338,226.23
加：资产减值准备	-1,316,985.15	1,852,851.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,624,837.17	1,738,529.30
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,345,632.55	1,158,965.88
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）	13,689.25	-11,062.24
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-1,790.93
财务费用（收益以“-”号填列）	841,849.01	2.19
投资损失（收益以“-”号填列）	-693,380.01	285,964.35
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-51,169,465.46	-84,961,952.54
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）	-1,176,822,969.18	-937,434,988.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-592,329,958.91	388,057,144.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	455,339,668.41	1,117,121,195.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-678,160,025.15	1,096,143,085.09
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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		
三、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	324,932,570.78	1,389,398,491.52
减：现金的期初余额	1,389,398,491.52	14,546,399.87
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,064,465,920.74	1,374,852,091.65

十六、补充资料

1. 净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率	
	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	38.48	56.59
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	39.08	56.09

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2. 按照证监会《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]》的要求，披露报告期非经常损益情况。报告期非经常损益明细如下：

非经常性损益明细	本期金额	上期金额
(1) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-13,689.25	8,553,947.19
(2) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
(3) 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
(6) 非货币性资产交换损益		
(7) 委托他人投资或管理资产的损益		
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
(9) 债务重组损益		
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(14) 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	394,520.55	45,737.71
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

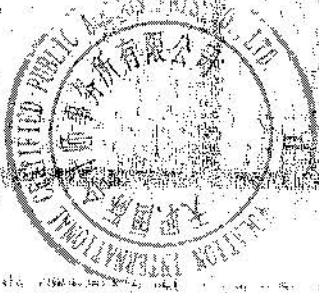
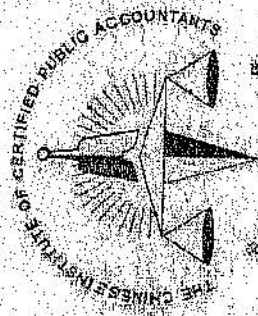
非经常性损益明细	本期金额	上期金额
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,360,892.00	-1,319,842.36
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	-13,980,060.70	7,279,842.54
减：所得税影响金额	-3,382,515.18	1,819,965.04
扣除所得税影响后的非经常性损益	-10,597,545.52	5,459,877.50
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	-10,597,545.52	5,459,877.50
归属于少数股东的非经常性损益		

十七、其他重要事项

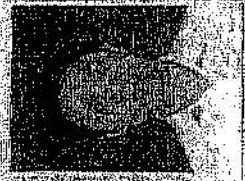
截至资产负债表日，本公司无需披露的其他重大事项。

十八、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会于 2011 年 1 月 31 日决议批准。



姓名: 胡国平
 性别: 男
 出生日期: 1981-11-25
 工作单位: 大原国际审计师事务所有限公司
 身份证号码: 342623198111258957
 工作单位名称: 大原国际审计师事务所



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110002400260
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009年10月27日
 Date of Issuance



70年 4月 30日 注册

企业法人营业执照

(副本) (9-5)

注册号 1100000003185333

名称 天职国际会计师事务所有限公司

住所 北京市海淀区车公庄路乙19号208-210室

法定代表人姓名 陈永宏

注册资本 500万元

实收资本 500万元

企业类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

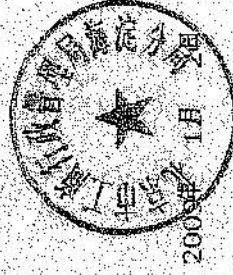
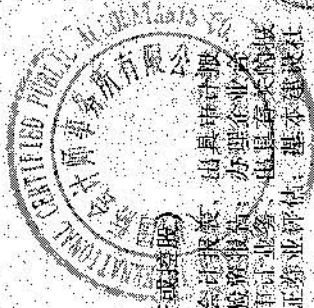
经营范围 许可经营项目：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；从事资产评估业务，证券业评估；基本建设施工预决算（结）算审计验证。
一般经营项目：无

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本和副本应当置于经营场所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 营业执照遗失或损毁，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》期满后，不得开展与经营范围不符的经营活动。
8. 逾期不参加年度检验，除罚款外，《企业法人营业执照》应予吊销。
9. 《企业法人营业执照》遗失或损毁，应当向公司登记机关申请补领。

年度检验情况

0.7			
2014.5.7			
2015.5.7			



成立日期 2000年07月04日

营业期限 自 2000年07月04日 至 2020年07月03日

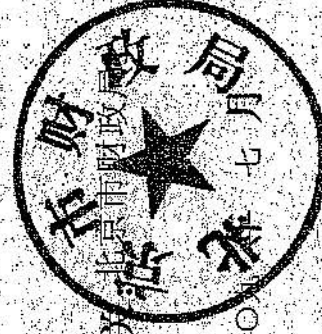
请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检

中华人民共和国国家工商行政管理总局制

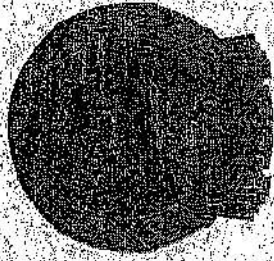
证书序号 NO 006207

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称：天职国际会计师事务所有限公司
 主任会计师：陈永宏
 办公场所：北京市海淀区车公庄西路乙19号华通大厦B座208室

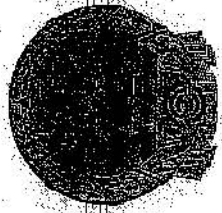
组织形式：有限责任

会计师事务所编号：11000240

注册资本(出资额)：500 万元

批准设立文号：湘财注办字[1999]25号

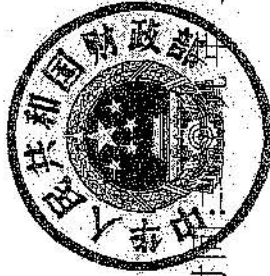
批准设立日期：1999-06-30



证书序号: 000032

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会监督管理委员会审查，批准
天职国际会计师事务所有限公司 执行证券、期货相关业务。



证书号: 08

发证时间: 二

名城地产（福建）有限公司 股东全部权益价值 评估报告书

报告号：闽中兴评字（2011）第 3008 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一一年二月二十日

注册资产评估师声明

- 一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 二、评估机构和评估人员在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据评估机构和评估人员在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。
- 三、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 四、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 五、评估机构和评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查。
- 六、评估机构和评估人员对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 七、评估机构和评估人员出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。
- 八、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。
- 九、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。
- 十、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
- 十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。
- 十二、评估报告书的评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

名城地产（福建）有限公司

股东全部权益价值

评估报告书目录

一. 评估报告书摘要	4
二. 评估报告书正文	6
(一) 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	6
(二) 评估目的	6
(三) 评估对象和评估范围	6
(四) 价值类型及其定义	13
(五) 评估基准日	13
(六) 评估依据	13
(七) 评估方法	16
(八) 评估程序实施过程和情况	19
(九) 评估假设	20
(十) 评估结论	21
(十一) 特别事项说明	23
(十二) 评估报告使用限制说明	25
(十三) 评估报告日	25
三. 评估附件	26
四. 评估明细表	

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告正文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

名城地产（福建）有限公司 股东全部权益价值 评估报告书摘要

报告号：闽中兴评字（2011）第 3008 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：名城地产（福建）有限公司

被评估单位：名城地产（福建）有限公司

其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为名城地产（福建）有限公司核实股东全部权益市场价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为名城地产（福建）有限公司的股东全部权益价值。评估范围为名城地产（福建）有限公司申报的截止 2010 年 12 月 31 日的全部资产和负债。

四、价值类型及其定义：本次评估所选取的价值类型为：市场价值类型。所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2010 年 12 月 31 日。

六、主要评估方法：成本法、收益法

七、评估结论及其使用有效期：本次评估采用成本法评估结果作为本报告的最终评估结果。经评估，名城地产（福建）有限公司股东全部权益（净资产）账面值为人民币 2,117,139,202.02 元，调整后的账面值为人民币 2,117,139,202.02 元，评估值为人民币 4,177,211,926.74 元，增值 2,060,072,724.72 元，增值率 97.30%。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	514,683.87	514,683.87	720,429.76	205,745.89	39.98
长期投资	60,971.62	60,971.62	61,057.69	86.07	0.14
固定资产	1,429.41	1,429.41	1,635.86	206.45	14.44
其中：在建工程					
建筑物					
设备	1,429.41	1,429.41	1,635.86	206.45	14.44
无形资产					
其中：土地使用权					
其他资产	21,521.84	21,521.84	21,490.70	-31.14	-0.14
资产总计	598,606.74	598,606.74	804,614.01	206,007.27	34.41
流动负债	302,892.82	302,892.82	302,892.82	0.00	0.00
长期负债	84,000.00	84,000.00	84,000.00	0.00	0.00
负债总计	386,892.82	386,892.82	386,892.82	0.00	0.00
净资产	211,713.92	211,713.92	417,721.19	206,007.27	97.30

评估结论详细情况见评估明细表。

本评估报告有效期为一年，即自2010年12月31日至2011年12月30日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

中国注册资产评估师：

傅飞



法定代表人：

傅飞

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司



二〇一一年二月二十日

名城地产（福建）有限公司 股东全部权益价值 评估报告书

报告号：闽中兴评字（2011）第 3008 号

名城地产（福建）有限公司：

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“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法、收益法，按必要的评估程序，对名城地产（福建）有限公司因核实股东全部权益市场价值事宜所涉及的名城地产（福建）有限公司股东全部权益在 2010 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者：

1. 委托方：名城地产（福建）有限公司
2. 被评估单位：名城地产（福建）有限公司
3. 委托方以外的其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为名城地产（福建）有限公司核实股东全部权益市场价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为名城地产（福建）有限公司申报的股东全部权益价值。评估范围为名城地产（福建）有限公司申报的截止 2010 年 12 月 31 日经天职国际会计师事务所有限公司审计后的资产和负债。

名城地产（福建）有限公司基本情况（包括法律权属状况、经济状况和物理状况）：

1. 企业名称、类型与组织形式

营业执照注册号：350100400001079

注册资本：人民币肆亿圆整；

住所：福州开发区科技园区快安大道创新楼 606 室；

性质：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）；

法定代表人：ZHANG XING；

成立日期：2004 年 3 月 26 日；

经营范围：综合房地产开发。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

2. 企业历史状况

名城地产（福建）有限公司近三年的资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币元

资 产	2008-12-31	2009-12-31	2010-12-31
流动资产：			
货币资金	14,546,399.87	1,402,173,491.52	327,145,861.00
交易性金融资产	248,209.07		
应收票据			
应收账款			
预付款项	156,796,589.01	29,995,584.35	29,630,357.19
应收利息			
应收股利			
其他应收款	311,796,283.66	48,687,292.53	642,699,463.75
存货	1,952,012,931.71	2,933,684,174.36	4,147,363,020.05
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	2,435,400,413.32	4,414,540,542.76	5,146,838,701.99
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	203,854,224.46	1,917,343.33	609,716,172.79
投资性房地产			
固定资产	5,415,053.24	6,468,270.18	14,294,144.16
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,476,897.74	2,317,931.86	2,572,299.31

名城地产（福建）有限公司股东全部权益价值评估报告书

递延所得税资产	76,514,664.41	161,476,616.95	212,646,082.41
其他非流动资产			
非流动资产合计	289,260,839.85	172,180,132.32	839,228,698.67
资产总计	2,724,661,253.17	4,586,720,675.08	5,986,067,400.66
负债和股东权益	2008-12-31	2009-12-31	2010-12-31
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	33,227,513.40	29,016,533.64	111,996,569.92
预收款项	984,495,493.49	2,109,256,027.47	2,212,084,495.18
应付职工薪酬	594,092.00	2,432,808.20	4,773,509.16
应交税费	146,875,034.54	396,294,625.42	612,678,587.83
应付利息			
应付股利			
其他应付款	293,275,201.12	31,588,535.50	82,395,036.55
一年内到期的非流动负债	190,000,000.00	30,000,000.00	5,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	1,648,467,334.55	2,598,588,530.23	3,028,928,198.64
非流动负债：			
长期借款	401,400,000.00	555,000,000.00	840,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	401,400,000.00	555,000,000.00	840,000,000.00
负债合计	2,049,867,334.55	3,153,588,530.23	3,868,928,198.64
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	250,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	42,479,391.87	103,313,214.49	171,743,920.21
未分配利润	382,314,526.75	929,818,930.36	1,545,425,281.81
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	674,793,918.62	1,433,132,144.85	2,117,139,202.02
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计	674,793,918.62	1,433,132,144.85	2,117,139,202.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,724,661,253.17	4,586,720,675.08	5,986,067,400.66

项 目	2008年	2009年	2010年
一、营业收入	1,136,541,625.00	1,791,591,035.02	2,390,292,582.29

名城地产（福建）有限公司股东全部权益价值评估报告书

减：营业成本	566,030,636.50	594,637,868.98	1,017,374,818.68
营业税金及附加	128,429,203.63	294,946,744.02	382,856,190.13
销售费用	15,260,429.52	35,837,565.40	30,163,988.67
管理费用	21,672,079.15	33,683,739.45	34,275,485.01
财务费用	-155,436.35	494,327.14	568,200.75
资产减值损失	-1,138,723.56	1,852,851.06	-1,316,985.15
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,790.93	1,790.93	
投资收益	69,115.67	-285,964.35	693,380.01
对联营企业和合营企业的投资收益	69,115.67	-329,911.13	298,859.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	406,510,760.85	829,853,765.55	927,064,264.21
加：营业外收入	126,614.01	14,246.82	52,740.00
减：营业外支出	14,192,147.83	1,323,009.11	14,427,321.25
其中：非流动资产处置损失		3,183.50	14,129.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	392,445,227.03	828,545,003.06	912,689,682.96
减：所得税费用	99,803,649.83	220,206,776.83	228,682,625.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	292,641,577.40	608,338,226.23	684,007,057.17

备注：上述表中的数据由天职国际会计师事务所有限公司审计。

3. 市场和客户状况

名城地产进入福州以来，着力建设现代企业制度，规范内部经营管理体制，吸收行业各类精英。公司先后获得“中国房地产先进企业”、“中国质量服务信用 AAA 级企业”、“中国值得尊敬的房地产品牌企业”、“福州房地产先进企业”、“中国房地产质量诚信建设示范单位”、“建设行业信用 AAA 级单位”、“省级重合同守信用”单位以及被福州市委、市政府授予的“纳税大户”等荣誉称号，被中国农业银行总行评为福建省唯一的一家“总行级房地产优质客户”，并连续多年被中国农业银行评为“AAA 级信用企业”，在福州树立了良好的“名城”品牌。

4. 企业管理状况

名城地产在多年的房地产经营中已经建立和完善了项目决策机制、项目管理机制以及质量控制体系。

公司总部设有办公室、档案室、开发部、拓展部、财务部、审计部、企划部、营销部、工程部、预算部、总工办、材料部等十二个职能部门。

5. 企业主要开发项目状况

目前主要开发项目有名城港湾一区、名城港湾二区（东方名城）、名城港湾三区（马尾快安 26 号地）、名城港湾五区（马尾快安 53 号地）、江滨景城三期。

名城港湾一区位于江滨东大道快安段，北依鼓山、南临闽江、环抱东江滨公园。项目土地面积 45.1 万平方米，总建筑面积 94 万平方米，其中：地上建筑面积 86.4 万平方米（住宅 76.1 万平方米，商业 5.9 万平方米，车库 460 个）；地下建筑面积 7.6 万平方米（车位

1472 个，商业 1.2 万平方米)；容积率：0.81-3。产品主要有复式住宅、高层住宅、酒店、商业店面等。

名城港湾二区（东方名城）位于马尾区东江滨大道68号。地处规划中的福州未来中心、东部新城的核心区。项目背靠鼓山，面临闽江；呈线形前后错落布局，由南向北形成梯次过渡。经江滨路到市区仅10分钟左右车程，项目占地面积约43.9万平方米，总建筑面积约109.65万平方米，其中：地上建筑面积98.55万平方米（住宅86.77万平方米，办公1.4万平方米、商业8.9万平方米），地下建筑面积11.1万平方米（车位2544个）；容积率：1.34-2.46。产品主要有高层住宅、商业店面等。

名城港湾三区是指马尾快安 26 号地块（原福建省强制戒毒劳动教育管理所用地，四至：南至儒江大道，北至福马铁路，西至 JVC 家园项目，东至湖里路）。该项目宗地系名城地产（福建）有限公司与福州市马尾区国土资源局于二〇〇九年九月十四日签订《福州市马尾区国有建设用地使用权出让合同》（榕马地挂合[2009]06 号）取得出让建设用地土地使用权。土地面积为 112,432 平方米；用途为商业金融用地（C2）、居住用地（R2）。至评估基准日，名城地产（福建）有限公司已按合同约定支付全部地价款，并已办理《建设用地规划许可证》（地字第 350105200900026 号）、部分用地（土地面积：70919.60）《国有土地使用证》（榕国用（2009）第 MD000897 号）及《关于名城港湾三区 6-12#、16-21#桩基工程建设的复函》，土地现状开发程度：宗地红线外“五通”——即通路、通上水、通下水、通电、通讯及红线内平整，目前项目地块内正在进行桩基施工。

名城港湾五区是指马尾快安53号地（四至：南至规划路、林浦明渠，本至规划路、林浦明渠，西至规划路、林浦明渠，东至规划路）。该项目宗地系名城地产（福建）有限公司与福州市马尾区国土资源局于二〇〇九年九月十四日签订《福州市马尾区国有建设用地使用权出让合同》（榕马地挂合[2009]06号）取得出让建设用地土地使用权。土地面积为 65,109 平方米；用途为商业金融用地（C2）、居住用地（R2）。至评估基准日，名城地产（福建）有限公司已按合同约定支付全部地价款，并已办理《建设用地规划许可证》（地字第 350105200900025 号）及《国有土地使用证》（榕国用（2010）第 MD000908 号），土地现状开发程度：宗地红线外“五通”——即通路、通上水、通下水、通电、通讯及红线内尚未平整，目前项目地块属于生地。

江滨锦城三期位于江滨东大道快安段，项目占地面积约 3.47 万平方米，总建筑面积约 7.46 万平方米，其中：住宅 64,719.12 平方米，商业 3263.13 平方米。产品主要为 17 栋多层住宅及沿街商业店面。

6. 企业发展前景

本着“诚信”、“务实”、“创新”的经营理念，名城地产更注重打造属于名城的诚信品牌。公司在每个项目介入之前都会进行仔细的项目评估，并结合公司实力进行认真计算，因此所经营的每个项目、开发的每座楼盘都对社会诚信负责。名城地产坚持“为业主打工”的服务理念，通过加大资金投入，使名城产品真正物超所值，并以此赢得了市场。名城地产从一开始做房地产开发就把自己定位在“为业主打工”上，处处为业主着想，以追求 100% 的业主满意率为目标。为了实现这一目标，名城地产坚持“四高”原则（高起点规划、高质量施工、高水平管理、高标准服务）进行项目开发，确保名城产品的品质。

未来名城地产将立足福州，并寻求从区域市场逐步向外拓展，走出地域开发的藩篱，让名城走向全国，实现大名城的品牌扩张设想。

7. 企业股权情况

公司截止 2010 年 12 月 31 日股东及持股比例如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出 资比例	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注 册资本比例	股权性质
东福实业	20,200.00	50.50%	20,200.00	50.50%	境内法人股
钱江集团	12,000.00	30.00%	12,000.00	30.00%	国有法人股
锦吕贸易	2,700.00	6.75%	2,700.00	6.75%	境内法人股
三嘉制冷	2,600.00	6.50%	2,600.00	6.50%	境内法人股
创元贸易	2,500.00	6.25%	2,500.00	6.25%	境内法人股
合计	40,000.00	100.00%	40,000.00	100.00%	

8. 相关竞争状况

由于近几年来房地产价格不断上涨，促使得房地产行业高速发展，许多大中型企业纷纷介入到这一产业。激烈的市场竞争对利润率将有一定影响。良好的品牌形象，将有助于企业在激烈市场竞争中保持一定的竞争优势。

9. 影响企业生产经营的宏观经济因素

福州市是福建省省会，福州是我国首批对外开放的沿海港口城市之一，位于福建省东部闽江下游，东濒东海，与台湾省隔海相望；全市土地总面积 11968 平方公里，其中市区面积 1043 平方公里；现辖五区、六县、两个县级市。2007 年末全市常住人口 676 万人，其中市区 273 万人。据初步统计，2009 年全市生产总值达 2520.69 亿元，比增 12.6%，全社会固定资产投资完成 1623.6 亿元，比增 30%，社会消费品零售总额达 1332 亿元，比增 17.7%；居民消费价格总水平比降 0.9%；城镇居民人均可支配收入达 20316 元，实际增长 9.9%；农民人均纯收入达 7702 元，实际增长 9.1%。按照福州十一五计划，将实施“一城两翼双轴线”的闽江口城镇群发展战略，推进城市向“七山二水”的大福州格局转变，福

州将形成“一城七组团”多中心互相带动的城市空间结构。至 2020 年，福州将完成滨江型城市——跨江型城市——滨海型城市的发展。

根据福州城市房地产发展区域共性，将福州城区主要划分为：市中心板块；金山浦上板块；五四北（北区）板块；西区板块；新东区板块；江滨板块等。委评项目所处的江滨板块（东江滨）系当前政府大力发展城市基础设施建设，推进旧屋、危屋改造及拓展城市发展空间的重点区域，目前其已成为福州重要的房地产投资热点区域。东江滨区域依山傍水，附近市政绿化环抱、空气清新，拥有不可复制的优美天然景观；西达市中心、东接经济技术开发区、北连晋安、南临闽江，再辐射到马尾、长乐，交通便捷，拥有便利的工作、生活条件；从福州市的规划布局来看，不久的未来，福州城区最中心的位置将是东江滨，它将成为大福州跨江面海改写历史的里程碑，实现福州城市经济、行政、文化中心的战略转移，推进海峡西岸经济区的建设和繁荣。

2010 年以来，国家陆续出台了“国十一条”、“国十条”及“929 新政”等一系列房地产调控政策，结合市场刚性需要的共同影响，销售周期内的商品房销售价格预计稳中有降。

10. 影响企业生产经营的行业发展前景

房地产市场存在着强势的刚性需求。首先，常住人口的不断增加导致了大量的住房需求。根据“十一五”计划，每年福州城区的人口要增长 10 万，新增人口的住宅需求量要达到 400 万平方米/年。城市常住人口的扩容，将带来房地产行业的良好市场需求环境。其次，生活必须需求（如结婚购房需求、毕业大学生的住房需求等）、生活水平改善住房需求（如住房拆迁、住宿条件改善、购置第二住所）和投资性购房需求等购房需求也形成一定量的住房需求。最后，2007 年海西经济区的建设正式列入国家的重点发展区域，福州作为福建省会城市的区域中心城市定位和经济辐射能力将伴随福温铁路、福厦、向莆铁路的全面开建及陆续通车得到极大提升，将成为中国沿海重要的新增长中心点。随着海峡西岸建设，带来无限商机，大型公司、集团的入驻将造成高档公寓、写字楼的需求将不断增加。种种需求形成了巨大的刚性需求。

2010 年第三季度全国房地产开发投资增速逐步回落，但仍然处于历史高位。前三季度，全国完成房地产开发投资 33511 亿元，同比增长 36.4%，增幅比前八个月降低 0.3 个百分点，较去年同期增速提高 21 个百分点，仍然处于历史高位。

房屋新开工面积增速降幅不大。前三季度，商品房新开工面积同比增长 63.1%，增速较 1-8 月回落 3 个百分点，较 09 年全年加快 50.6 个百分点。值得注意的是自 09 年底以来大幅提高的新开工项目将会在第四季度陆续产生供给，届时供给冲击将与逐步显现的

房产调控政策效应一起对房价产生叠加影响。

房地产开发到位资金增速逐步回落，个人按揭贷款资金规模急剧下降。前三季度，房地产开发企业本年资金来源 50504 亿元，同比增长 32.5%。增幅较上半年降低 13.1 个百分点，比一季度降低 28.9 个百分点。这表明房地产开发企业的现金流在房产新政与银行贷款新规的双重巨大压力下已经出现资金紧张现象。其中，个人按揭贷款 6391 亿元，同比增长 19.6%，增幅较上半年大幅下降 40.8 个百分点。

房价同比涨幅逐步缩小，环比处于波动状态。9 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 9.1%，涨幅比 8 月份缩小 0.2 个百分点。环比在前 4 个月相对稳定的基础上，9 月出现上涨 0.5%。其中新建住宅销售价格同比上涨 11.3%，环比上涨 0.5%。

四、价值类型及其定义

1. 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

2. 价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

就资产评估而言，公开市场是指一个或众多的自愿买方和自愿卖方，且地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方自愿、理智、各自精明地进行交易。事实上现实中的市场条件未必真能达到上述公开市场的完善程度，资产评估中的市场价值是在假定这种完善的市场存在，被评估资产在这样一个市场中交易而评定估算的价值。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：

本次评估基准日为 2010 年 12 月 31 日

确定评估基准日的相关事项说明：

(1) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方及企业一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2010 年 12 月 31 日。

(2) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 资产评估业务约定书；
2. 委估资产和负债的评估申报明细表及委托方和被评估单位提供的相应资料；
3. 资产评估委托方和被评估单位的承诺函；
4. 与本次资产评估相关的文件。

（二）主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
2. 《中华人民共和国公司法》。
3. 《企业会计准则》、《企业会计制度》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《中华人民共和国担保法》、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）。
5. 其他有关法律法规。

（三）评估准则和指导意见

1. 《资产评估准则——基本准则》及《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
3. 《资产评估操作规范意见（试行）》（中评协[1996]03号）；
4. 《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）；
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
6. 《房地产估价规范》、《城市房地产市场估价管理暂行办法》、《福建省房地产价格评估管理办法》。

（四）权属依据

1. 委托方的营业执照、被评估单位名城地产（福建）有限公司营业执照和财务报表；
2. 被评估单位的基准日股份持有证明、出资证明、国有土地使用证（或土地使用权出让合同）、商品房预售许可证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、房屋所有权证、机动车行驶证、其他权属证明文件等；

3. 有关产权转让合同、重要资产购置合同及发票等财务资料；
4. 委托方、被评估单位承诺函；
5. 其他相关评估资料。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料；
2. 企业提供的有关资产、财务、经营等方面的资料；
3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料；
4. 市场询价资料；
5. 《福建省建筑工程综合预算定额》（2010年）；
6. 《福建省建筑安装工程费用定额》（2010年）；
7. 《福建省工程造价管理》（2010年）；
8. 《汽贸商情》（2010年）；
9. 《中国机电产品市场价格目录》（2010年）；
10. 《计算机市场》（2010年）；
11. 《中国电子商情》（2010年）；
12. 《全国资产评估价格信息》（2010年）；
13. 《中国机电产品报价手册》（2010年）；
14. 《福建省建筑工程消耗量定额》、《福建省建筑工程综合单价表》、《福建省建筑装饰工程预算定额》和《福建省市政工程投资估算指标》与福州市2010年12月份材料预算价格；
15. 福州市现行的建筑工程概算指标；
16. 类似的典型工程造价资料；
17. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
18. 地方有关政府收取的前期和其它费用标准；
19. 国家有关部门公布的建设前期和其它费用标准；
20. 国家发展计划委员会、建设部计价格[2002]10号文-关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；
21. 被评估单位提供的购买合同和发票；
22. 评估基准日的存贷款利率；

23. 名城地产（福建）有限公司提供的未来发展规划；
24. 名城地产（福建）有限公司提供的未来收入成本预测；
25. 本公司收集的有关市场资料、产业经济和宏观经济资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及前三年会计报表、历年验资报告、账册与凭证；
2. 被评估单位提供的资产评估申报表；
3. 天职国际会计师事务所有限公司出具的天职沪 SJ[2011]345 号审计报告；
4. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）资产评估基本方法有市场法、收益法和成本法。

1、市场法

市场法指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2、收益法

收益法是指通过将评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指在评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

采用成本法的前提条件有：

- （1）评估对象处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选用

由于难以收集到市场上必要的比较交易案例，无法适用市场法进行评估；同时由于名城地产（福建）有限公司资产的成本在市场上较易取得，公司具有预期收益能力，且收益

及风险能够量化，故此次评估选用成本法及收益法进行评估，综合分析确定评估结论。

1. 成本法

评估思路：评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到净资产评估值。

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1.1. 货币资金的评估：

货币资金主要是现金和银行存款。

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，在核实对账单无误基础上以天职国际会计师事务所有限公司审计确认后的账面值为评估值。

1.2. 应收款项（预付账款、其他应收款）的评估：

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，具体分析了欠款数额、时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用及以往坏账损失情况后，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付账款则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3. 长期投资的评估：

长期投资中控股的子公司按母公司的评估基准日进行整体评估，按评估后的净资产乘以母公司持有的股权比例后的价值作为母公司长期其他股权投资的评估值。未控股的子公司根据权益法审计调整后的账面值确定评估值。

1.4. 存货的评估：

存货为已完工尚未结转收入的房产（产成品）、在开发的房地产项目（在产品）及新购置的土地。

产成品的评估方法：已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的税后净利润确定评估值。

对于在产品（在建的项目），主要采用假设开发法进行评估。

对于近期购置的土地根据企业投入的金额并考虑地价变化幅度确定评估价值。

1.5. 固定资产的评估：

本次申报评估的固定资产为设备，设备的评估采用重置成本法。

设备的评估值=重置全价×成新率

设备评估时首先根据资产占有方提供的设备清查评估明细表所列示的内容，通过对有

关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

1.6. 长期待摊费用的评估：以基准日尚存资产或权利的价值确定评估值。

1.7. 递延所得税资产的评估：

递延所得税资产是企业核算资产或负债，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异对企业未来所得税造成的影响。

评估范围的递延所得税资产是企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。在此基础上按清查核实后账面价值确定评估值。

1.8. 负债的评估：

负债评估值根据评估目的实现后的产权持用者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中无需支付项目按零值计算。

2. 收益法

收益法，是从收益的角度出发，将被评估单位作为一个整体，将预期收益折现求得全部股东权益于评估基准日的价值。在具体评估时采用间接法，即先测算出企业整体价值，再扣减带息负债得出股东权益价值。股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务现值+长期投资+非经营性资产现值

股东全部权益价值计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^N A_i (1+R)^{-i} - D + I + F$$

P——企业整体价值评估值

N——企业收益年限

A_i ——未来第 i 年预期收益（现金流量）

R——折现率

D——有息负债现值

I——长期投资现值

F——非经营性资产现值

结合委估企业性质，此次预期收益采用企业自由现金流量进行测算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2011 年 1 月 10 日，结束于 2011 年 2 月 20 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导企业填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求名城地产（福建）有限公司首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设：

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
2. 以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
4. 以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（三）具体假设：

1. 除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

2. 本公司在评估过程中，接受了部分由名城地产（福建）有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料，这些资料的真实性、正确性及来源合法性由名城地产（福建）有限公司负责，评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法，本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

3. 本次评估中对存货仅根据《国有土地使用权证》、已报批的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、项目总平图、房屋竣工验收报告、商品房预售许可证等相关产权资料及账簿记录等认定工程量、工程质量、技术标准、并进行了现场勘查，但未对技术指标进行试验测定。

4. 本次评估中对建筑面积、可售面积等根据委托方申报数、已报批的建设工程规划许可证、商品房预售许可证及福州市房地产交易登记中心发布的“初始登记通知书”登记面积等进行测算，实际销售面积应以房地产有关主管部门最终审核办证登记面积为准，若与本评估报告引用面积不符，评估结果应做相应调整或委托重新评估。

5. 本次评估结果以除注册资产评估师知悉的预计负债外，不存在其他预计负债为假设前提。

6. 本次评估结果以房地产开发项目的收入、成本、土地增值税、所得税等均达到预期水平为假设前提；本次评估假设房地产开发项目的收入合理收取、成本合理付出。

7. 考虑国家对房地产市场的宏观调控政策及市场刚性需要的共同影响，本次评估假设评估对象在未来开发、销售周期内的商品房销售价格稳中有降；同时考虑近期内原材料、人工等费用的上涨趋势，本次评估假设在未来建设期内评估项目开发成本有一定的上涨，且后续开发成本在相应项目建设期内均匀支出。

8. 本报告中的有关收益法预测中的具体假定条件。

8.1. 公司所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策不发生重大变化。

8.2. 公司主要经营所在地、行业形势及业务涉及地区的社会经济环境未来无重大变化。

8.3. 公司的生产经营计划如期实现，无重大变化。

8.4. 公司现行的信贷利率、汇率及市场行情等在预测期间无重大改变。

8.5. 公司从事行业的特点及产品市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响。

8.6. 国家税收政策及公司所在地方的税负基准及税率政策无重大改变。

8.7. 公司不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长。

8.8. 假设公司基准日的资本结构是合理的，并在未来的盈利预测期内相关资产负债不发生重大变化。

8.9. 假设公司未来的盈利预测期内不发生重大的资产并购事项和重大投资项目。

8.10. 不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）、两种评估方法评估结果比较分析

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，分别采用了成本法和收益法对名城地产（福建）有限公司的股东全部权益价值进行了评估，其中：

1. 成本法评估结论

经采用成本法评估，名城地产（福建）有限公司股东全部权益（净资产）账面值为人民币 2,117,139,202.02 元，调整后的账面值为人民币 2,117,139,202.02 元，评估值为人民币 4,177,211,926.74 元，增值 2,060,072,724.72 元，增值率 97.30%。资产评估汇总表如下：

单位：人民币万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	514,683.87	514,683.87	720,429.76	205,745.89	39.98
长期投资	60,971.62	60,971.62	61,057.69	86.07	0.14
固定资产	1,429.41	1,429.41	1,635.86	206.45	14.44
其中：在建工程					
建筑物					
设备	1,429.41	1,429.41	1,635.86	206.45	14.44
无形资产					
其中：土地使用权					
其他资产	21,521.84	21,521.84	21,490.70	-31.14	-0.14
资产总计	598,606.74	598,606.74	804,614.01	206,007.27	34.41
流动负债	302,892.82	302,892.82	302,892.82	0.00	0.00
长期负债	84,000.00	84,000.00	84,000.00	0.00	0.00
负债总计	386,892.82	386,892.82	386,892.82	0.00	0.00
净资产	211,713.92	211,713.92	417,721.19	206,007.27	97.30

评估结论详细情况见评估明细表。

2. 评估结果与账面值比较变动情况及原因：

2.1. 其他应收款评估增值 1,245,503.94 元，系坏账准备评估为零造成的。

2.2. 存货评估增值 2,056,213,412.34 元，系房地产项目的产成品和在产品评估增值，具体原因详见存货评估说明。

2.3. 长期投资评估增值 860,719.59 元，系母公司所占子公司净资产股权价值高于母公司账面投资成本造成。

2.4. 固定资产评估增值 2,064,464.84 元，主要为车辆评估增值，具体原因详见固定资产评估说明。

2.5. 递延所得税资产评估减值 311,375.99 元，系坏账准备评估为 0 对应的递延所得税资产予以冲回造成。

3. 收益法评估结果

经采用收益法评估，名城地产（福建）有限公司股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 211,713.92 万元，评估值为人民币 428,832.49 万元，增值 217,118.57 万元，增值率 102.55%。

（二）、评估结论的确定

成本法评估后净资产为 417,721.19 万元，收益法评估后股东全部股权价值为 428,832.49 万元，收益法比成本法高 11,111.30 万元。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，成本法是从企业现有账面资产的再取得途径考虑的，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的。

本次评估中主要资产为房地产类存货，成本法对其主要采用的是动态假设开发法，预测委估对象未来开发完成后的价值，然后减去预测的未来开发成本、税费等来求取委估对象价值。

而收益法是对企业未来的现金收入和开发成本等现金支出进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。

就评估结果而言，我们认为收益法较成本法来讲受评估假设的限制更多一些。结合名城地产（福建）有限公司的实际情况及本次评估目的，从谨慎性的角度出发，我们选取成本法评估结果作为最终评估结果。即：经采用成本法评估，名城地产（福建）有限公司股东全部权益（净资产）账面值为人民币 2,117,139,202.02 元，评估值为人民币 4,177,211,926.74 元，增值 2,060,072,724.72 元，增值率 97.30%。

十一、特别事项说明：

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设待评资产与该等负债无关。

5. 本报告中的有关名城地产（福建）有限公司等描述性的文字均摘自名城地产（福建）有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实

际情况可能不符而产生的所有责任。

6. 已办理商品房预售许可证的依据许可证上规定的可售面积进行评估；对于未办理预售许可证的但已办理建筑工程规划许可证的，根据委托方提供的经规划部门审批后的建筑工程规划许可证、工程图纸，按照可售面积的测绘文件进行测算；

7. 本次对名城港湾一区、名城港湾二区（东方名城）、江滨锦城的存货进行评估的过程中，对开发项目采用了假设开发法进行评估。评估过程中项目涉及的物业类型、建筑面积、销售进度、工程进度等资料由被评估单位提供，评估人员以其提供的资料为假设前提进行评估，若未来实际开发情况与假设前提不一致，应以实际开发情况对评估结论进行调整。

8. 抵质押担保情况

(1) 截至 2010 年 12 月 31 日，名城地产（福建）有限公司以土地及在建房地产作抵押向银行借款，明细如下：

项 目	面 积	抵押权人
名城港湾三区一期项目土地（榕国用（2009）第 MD000897 号）	土地面积 70,919.60 平方米	农行福州鼓楼支行
名城港湾三区一期项目土地（榕国用（2005）第 MD000191 号）	土地面积 18,776.00 平方米	
已完工部分在建工程及相应土地使用权（榕国用 2007 第 MD000625B）	建筑面积 96,208.52 平方米 土地面积 59,387.14 平方米	建行福州广达支行

(2) 截至 2010 年 12 月 31 日，名城地产（福建）有限公司以银行存款 2,213,290.22 元作质押为客户银行按揭贷款提供担保。

(3) 截至 2010 年 12 月 31 日，名城地产（福建）有限公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 313,312.55 万元。

9. 期后事项

9.1 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

9.2 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

9.3 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

9.3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

9.3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

9.3.3 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给

予充分考虑，进行相应调整。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

上述事项，提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估报告使用限制

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；
4. 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
5. 本评估报告的使用有效期为一年，即从2010年12月31日至2011年12月30日；
6. 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证；
7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

十三、评估报告日：

本次评估报告出具日为2011年2月20日。

中国注册资产评估师：



法定代表人：

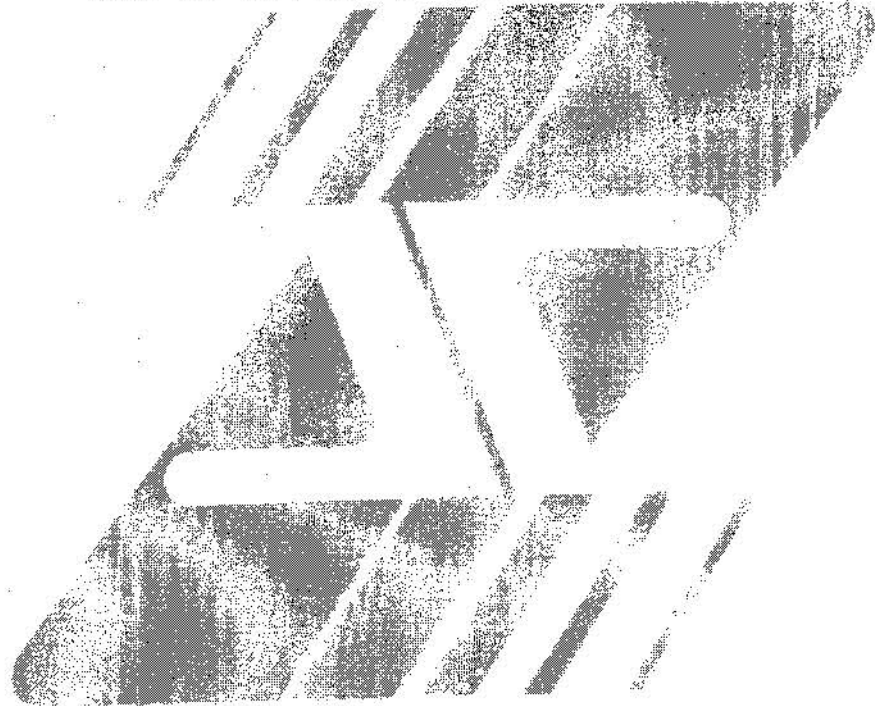


福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一一年二月二十日

名城地产（福建）有限公司
股东全部权益价值
评估报告附件

报告号：闽中兴评字（2011）第 3008 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一一年二月二十日

名城地产（福建）有限公司 股东全部权益价值 评估报告附件清单

- 1、被评估企业评估基准日审计报告；
- 2、委托方、被评估企业营业执照复印件；
- 3、委托方、被评估单位承诺函复印件；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、评估机构资格证书、营业执照复印件；
- 6、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 7、资产评估汇总表、评估明细表。

名城地产（福建）有限公司

审计报告

天职沪 SJ[2011]345 号

天职国际会计师事务所有限公司
Baker Tilly China



BAKER TILLY
天职国际 CHINA

名城地产（福建）有限公司

审计报告

天职沪 SJ[2011]345 号

目 录

审计报告	1
2010 年度财务报表	3
2010 年度财务报表附注	15



BAKER TILLY
天|职|国|际 CHINA

天职国际会计师事务所有限公司

地址：中国北京100045 电话：010-58353988
中国上海 电话：021-51062169
传真：09-10-88612750
邮编：26-10-88018734
网 址：www.bta.com.cn
e-mail: bta@bta.com.cn

审计报告

天职沪 SJ[2011]345 号

名城地产（福建）有限公司：

我们审计了后附的名城地产（福建）有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表及合并资产负债表，2010 年度的利润表及合并利润表、现金流量表及合并现金流量表和所有者权益变动表及合并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

按照《企业会计准则》（财政部 2006 年 2 月 15 日颁布）的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

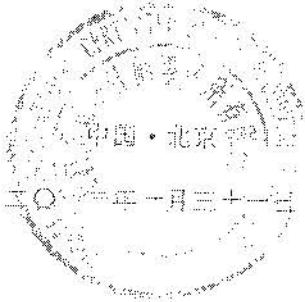
我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

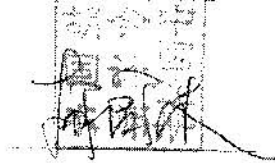
我们认为，贵公司财务报表已经按照《企业会计准则》（财政部 2006 年 2 月 15 日颁布）的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况及合并财务状况、2010 年度的经营成果和现金流量及合并经营成果和合并现金流量。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年12月31日

金额单位：元

项 目	期末金额	期初金额	附注编号
流动资产			
货币资金	527,567,240.99	1,402,173,491.52	八.1
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	289,130,357.19	29,995,584.35	八.3
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	23,967,874.70	48,687,292.53	八.2
买入返售金融资产			
存货	5,391,385,043.15	2,933,684,174.36	八.4
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	6,232,050,516.03	4,414,540,542.76	
非流动资产			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	9,716,172.79	1,917,313.33	八.5
投资性房地产			
固定资产	15,834,239.96	6,468,270.18	八.6
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生物性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,572,299.31	2,317,931.86	八.7
递延所得税资产	212,646,082.41	161,476,616.95	八.8
其他非流动资产			
非流动资产合计	240,768,794.47	172,180,132.32	
资产总计	6,472,819,310.50	4,586,720,675.08	

法定代表人：ZHANG XING

主管会计工作负责人：ZHANG XING

会计机构负责人：冷文斌

合并资产负债表（续）

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年12月31日

金额单位：元

项 目	期末金额	期初金额	附注编号
流动负债			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存款			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	111,996,569.92	29,016,533.64	八.11
预收款项	2,212,084,495.18	2,109,256,027.47	八.12
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	4,774,474.83	2,432,808.20	八.13
应交税费	662,698,587.83	396,294,625.42	八.14
应付利息			
应付股利			
其他应付款	65,601,393.55	31,588,535.50	八.15
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	30,000,000.00	八.16
其他流动负债			
流动负债合计	3,062,155,521.31	2,598,588,530.23	
非流动负债			
长期借款	840,000,000.00	555,000,000.00	八.17
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	840,000,000.00	555,000,000.00	
负 债 合 计	3,902,155,521.31	3,153,588,530.23	
所有者权益			
实收资本	400,000,000.00	400,000,000.00	八.18
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	171,713,920.21	103,313,214.49	八.19
一般风险准备			
未分配利润	1,544,305,427.29	929,818,930.36	八.20
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	2,116,019,347.50	1,433,132,144.85	
少数股东权益	454,644,441.69		
所有者权益合计	2,570,663,789.19	1,433,132,144.85	
负债及所有者权益合计	6,472,819,310.50	4,586,720,675.08	

法定代表人：ZHANG XING

主管会计工作负责人：ZHANG XING

会计机构负责人：冷文斌

合并利润表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年度

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	2,390,292,582.29	1,791,900,679.78	
其中：营业收入	2,390,292,582.29	1,791,900,679.78	八.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	1,465,524,411.02	963,157,073.46	
其中：营业成本	1,017,374,818.68	595,048,295.68	八.21
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	382,856,190.13	294,963,811.91	八.22
销售费用	30,163,988.67	35,837,565.40	八.24
管理费用	37,198,530.20	34,966,680.40	八.23
财务费用	-752,131.51	486,746.97	八.25
资产减值损失	-1,316,985.15	1,853,973.10	八.26
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,790.93	
投资收益	693,380.01	8,256,920.60	八.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	298,859.46	-329,911.13	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	925,461,551.28	837,002,317.85	
加：营业外收入	52,740.00	14,246.62	八.28
减：营业外支出	14,427,321.25	1,323,026.74	八.29
其中：非流动资产处置损失	14,129.25	3,183.50	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	911,086,970.03	835,693,537.73	
减：所得税费用	228,682,625.79	220,206,496.32	八.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	682,404,344.24	615,487,041.41	
归属于母公司所有者的净利润	682,887,202.65	615,578,955.29	
少数股东损益	-482,858.41	-91,913.88	
六、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额	682,404,344.24	615,487,041.41	
归属于母公司所有者的综合收益总额	682,887,202.65	615,578,955.29	
归属于少数股东的综合收益总额	-482,858.41	-91,913.88	

法定代表人：ZHANG XING

主管会计工作负责人：ZHANG XING

会计机构负责人：冷文斌

合并现金流量表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年度

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额	附注编号
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	2,493,121,050.00	2,916,353,684.00	
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	67,088,476.01	558,431,232.44	八.31
经营活动现金流入小计	2,560,209,526.01	3,474,784,916.44	
购买商品、接受劳务支付的现金	3,548,860,373.75	1,409,584,692.40	
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	20,410,819.71	16,528,696.43	
支付的各项税费	459,426,611.84	356,184,591.50	
支付其他与经营活动有关的现金	62,569,027.32	582,184,695.35	八.31
经营活动现金流出小计	4,091,266,832.62	2,364,482,675.68	
经营活动产生的现金流量净额	-1,531,057,306.61	1,110,302,240.76	八.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	200,000,000.00	250,000.00	
取得投资收益收到的现金	394,520.55	43,946.78	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,090.00	90,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		167,988,023.81	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计	200,395,610.55	168,372,470.59	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,686,000.40	2,926,744.00	
投资支付的现金	207,500,000.00		
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			
投资活动现金流出小计	221,186,000.40	2,926,744.00	
投资活动产生的现金流量净额	-20,790,389.85	165,445,726.59	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	455,127,300.10	150,000,000.00	
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	900,000,000.00	495,200,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	10,561,709.78		八.31
筹资活动现金流入小计	1,365,689,009.88	645,200,000.00	
偿还债务支付的现金	640,000,000.00	501,600,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,855,876.51	48,434,299.40	
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		12,775,000.00	八.31
筹资活动现金流出小计	676,855,876.51	562,809,299.40	
筹资活动产生的现金流量净额	688,833,133.37	82,390,700.60	
四、汇率变动对现金的影响	1,029,977.66	-2.19	
五、现金及现金等价物净增加额	861,044,540.75	1,358,138,665.76	八.32
加：期初现金及现金等价物的余额	1,389,398,491.52	31,259,825.76	八.32
六、期末现金及现金等价物余额	2,250,443,032.27	1,391,098,491.52	八.32

法定代表人：ZHANG XING

主管会计工作负责人：ZHANG XING

会计机构负责人：冷文斌

合并所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年度

金额单位：元

项目	本期金额										所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益					其他						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润					
一、上年年末余额	400,000,000.00				103,313,214.49		929,818,930.36					1,433,132,144.85
加：会计政策变更												
前期差错更正												
二、本年初余额	400,000,000.00				103,313,214.49		929,818,930.36					1,433,132,144.85
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					68,400,705.72		614,486,496.93				451,644,441.69	1,137,531,644.34
（一）净利润							682,887,202.65				482,858.41	682,404,344.24
（二）其他综合收益												
上述（一）和（二）小计							682,887,202.65				-482,858.41	682,404,344.24
（三）所有者投入和减少资本											455,127,300.10	455,127,300.10
1.所有者投入资本												
2.股份支付计入所有者权益的金额												
3.其他											455,127,300.10	455,127,300.10
（四）利润分配												
1.提取盈余公积					68,400,705.72		-68,400,705.72					
2.提取一般风险准备					68,400,705.72		-68,400,705.72					
3.对所有者分配												
4.其他												
（五）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.其他												
（六）专项储备提取和使用												
1.本期提取												
2.本期使用												
四、本年年末余额	400,000,000.00				171,713,920.21		1,544,305,427.29				454,644,441.69	2,570,689,789.19

法定代表人：ZHUANG XING

主管会计工作负责人：ZHANG XING

会计机构负责人：冷文斌

合并所有者权益变动表(续)

编制单位: 名城地产(福建)有限公司

2010年度

金额单位: 元

项目	上年同期金额									
	归属母公司所有者权益									
	实收资本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00				42,479,391.87		375,073,797.69		19,503,168.12	687,056,357.68
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	250,000,000.00				42,479,391.87		375,073,797.69		19,503,168.12	687,056,357.68
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	150,000,000.00				60,833,822.62		554,745,132.67		-19,503,168.12	746,075,787.17
(一) 净利润							615,578,955.29		-91,913.88	615,487,041.41
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							615,578,955.29		-91,913.88	615,487,041.41
(三) 所有者投入和减少资本	150,000,000.00								-19,411,254.24	130,588,745.76
1. 所有者投入资本	150,000,000.00									150,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									-19,411,254.24	-19,411,254.24
(四) 利润分配							60,833,822.62			60,833,822.62
1. 提取盈余公积							60,833,822.62			60,833,822.62
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备提取和使用										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本年年末余额	400,000,000.00				103,313,214.49		929,818,920.36			1,433,132,144.85

法定代表人: ZHANG XING

主管会计工作负责人: ZHANG XING

会计机构负责人: 冷文斌

资产负债表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年12月31日

金额单位：元

项 目	期末金额	期初金额	附注编号
流动资产			
货币资金	327,145,861.00	1,402,173,491.52	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	29,630,357.19	29,995,584.35	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	642,699,463.75	48,687,292.53	十五.1
买入返售金融资产			
存货	4,147,363,020.05	2,933,684,174.36	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	5,146,838,701.99	4,414,540,542.76	
非流动资产			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	609,716,172.79	1,917,313.33	十五.2
投资性房地产			
固定资产	14,294,144.16	6,468,270.18	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生物性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,572,299.31	2,317,931.86	
递延所得税资产	212,646,082.41	161,176,616.95	
其他非流动资产			
非流动资产合计	839,228,698.67	172,180,132.32	
资产总计			
	5,986,067,400.66	4,586,720,675.08	

法定代表人：ZHANG XING

主管会计工作负责人：ZHANG XING

会计机构负责人：冷文斌

资产负债表（续）

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年12月31日

金额单位：元

项 目	期末金额	期初金额	附注编号
流动负债			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存款			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	111,996,569.92	29,016,533.64	
预收款项	2,212,084,495.18	2,109,256,027.47	
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	4,773,509.16	2,432,808.20	
应交税费	612,678,587.83	396,294,625.42	
应付利息			
应付股利			
其他应付款	82,395,036.55	31,588,535.50	
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	5,000,000.00	30,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	3,028,928,198.64	2,598,588,530.23	
非流动负债			
长期借款	840,000,000.00	555,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	840,000,000.00	555,000,000.00	
负债合计	3,868,928,198.64	3,153,588,530.23	
所有者权益			
实收资本	400,000,000.00	400,000,000.00	
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	171,713,920.21	103,313,214.49	
一般风险准备			
未分配利润	1,545,425,281.81	929,818,930.36	
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计	2,117,139,202.02	1,433,132,144.85	
少数股东权益			
所有者权益合计	2,117,139,202.02	1,433,132,144.85	
负债及所有者权益合计	5,986,067,400.66	4,586,720,675.08	

法定代表人：ZHANG XING

主管会计工作负责人：ZHANG XING

会计机构负责人：冷文斌

利润表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年度

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	2,390,292,582.29	1,791,591,035.02	
其中：营业收入	2,390,292,582.29	1,791,591,035.02	十五.3
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	1,463,921,698.09	961,453,096.05	
其中：营业成本	1,017,374,818.68	594,637,868.98	十五.3
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	382,856,190.13	294,946,744.02	
销售费用	30,163,988.67	35,837,565.40	
管理费用	34,275,485.01	33,683,739.45	
财务费用	568,200.75	494,327.14	
资产减值损失	-1,316,985.15	1,852,851.06	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,790.93	
投资收益	693,380.01	-285,964.35	十五.4
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	298,859.46	-329,911.13	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	927,064,264.21	829,853,765.55	
加：营业外收入	52,740.00	14,246.62	
减：营业外支出	14,427,321.25	1,323,009.11	
其中：非流动资产处置损失	14,129.25	3,183.50	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	912,689,682.96	828,545,003.06	
减：所得税费用	228,682,625.79	220,206,776.83	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	684,007,057.17	608,338,226.23	
六、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额	684,007,057.17	608,338,226.23	

法定代表人：ZHANG XING

主管会计工作负责人：ZHANG XING

会计机构负责人：冷文斌

现金流量表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年度

金额单位：元

项 目	本期金额	上期金额	附注编号
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	2,493,121,050.00	2,916,351,569.00	
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	6,315,581.62	343,633,780.67	
经营活动现金流入小计	2,499,436,631.62	3,259,985,349.67	
购买商品、接受劳务支付的现金	2,072,801,214.65	1,409,482,832.70	
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	19,990,856.25	16,256,174.37	
支付的各项税费	431,227,695.12	356,083,172.90	
支付其他与经营活动有关的现金	653,576,890.75	382,020,084.61	
经营活动现金流出小计	3,177,596,656.77	2,163,842,264.58	
经营活动产生的现金流量净额	678,160,025.15	1,096,143,085.09	十五.5
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	480,000,000.00	194,857,000.00	
取得投资收益收到的现金	394,520.55	43,946.78	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,090.00	90,500.00	
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			
投资活动现金流入小计	480,395,610.55	194,991,446.78	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,065,490.40	2,871,184.00	
投资支付的现金	1,087,500,000.00		
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			
投资活动现金流出小计	1,099,565,490.40	2,871,184.00	
投资活动产生的现金流量净额	619,169,879.85	192,120,262.78	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		150,000,000.00	
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	900,000,000.00	495,200,600.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	10,561,709.78		
筹资活动现金流入小计	910,561,709.78	645,200,600.00	
偿还债务支付的现金	640,000,000.00	501,600,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,855,876.51	44,236,234.03	
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		12,775,000.00	
筹资活动现金流出小计	676,855,876.51	558,611,234.03	
筹资活动产生的现金流量净额	233,705,833.27	86,589,365.97	
四、汇率变动对现金的影响	841,849.01	2.19	
五、现金及现金等价物净增加额	1,061,465,920.74	1,371,852,091.65	十五.5
加：期初现金及现金等价物的余额	1,389,398,491.52	11,516,399.87	十五.5
六、期末现金及现金等价物余额	324,932,570.78	1,389,398,491.52	十五.5

法定代表人：ZHANG XING

主管会计工作负责人：ZHANG XING

会计机构负责人：冷文斌

所有者权益变动表

编制单位：名城地产（福建）有限公司

2010年度

金额单位：元

项 目	本期金额						所有者权益合计		
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	其他
一、上年年末余额	400,000,000.00				103,343,214.49		929,818,930.36		1,433,132,144.85
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	400,000,000.00				103,343,214.49		929,818,930.36		1,433,132,144.85
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）					68,400,705.72		615,605,351.45		684,007,057.17
（一）净利润							684,007,057.17		684,007,057.17
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							684,007,057.17		684,007,057.17
（三）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本									
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
（四）利润分配							-68,400,705.72		
1.提取盈余公积					68,400,705.72		-68,400,705.72		
2.提取一般风险准备									
3.对所有者权益的分配									
4.其他									
（五）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
（六）专项储备提取和使用									
1.本期提取									
2.本期使用									
四、本年年末余额	400,000,000.00				171,743,920.21		1,545,425,281.81		2,117,139,202.02

法定代表人：ZHANG XIANG

主管会计工作负责人：ZHANG XIANG

会计机构负责人：冷义斌

所有者权益变动表(续)

编制单位: 名城地产(福建)有限公司

2010年度

金额单位: 元

项 目	上年同期金额							所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	250,000,000.00				42,479,391.87		382,314,526.75	674,793,918.62
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	250,000,000.00				42,479,391.87		382,314,526.75	674,793,918.62
三、本年增减变动金额(减少以“ ”号填列)	150,000,000.00				60,833,822.62		317,504,402.61	768,338,226.23
(一) 净利润							608,338,226.23	608,338,226.23
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							608,338,226.23	608,338,226.23
(三) 所有者投入和减少资本	150,000,000.00							150,000,000.00
1. 所有者投入资本	150,000,000.00							150,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积					60,833,822.62		-60,833,822.62	
2. 提取一般风险准备					60,833,822.62		-60,833,822.62	
3. 对所有者的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备提取和使用								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	400,000,000.00				693,313,214.49		929,818,930.36	1,433,132,174.85

法定代表人: ZHANG XING

主管会计工作负责人: ZHANG XING

会计机构负责人: 冷文斌

名城地产（福建）有限公司

2010 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、公司的基本情况

1、历史沿革

（1）2004 年 3 月 26 日，名城地产（福建）有限公司成立

2004 年 3 月 5 日，福州东福实业发展有限公司（以下简称“东福实业”）、钱江集团有限公司（以下简称“钱江集团”）和香港利伟集团有限公司（以下简称“香港利伟”）三方签署《合资经营名城地产（福建）有限公司合同》，约定共同投资经营名城地产（福建）有限公司（以下简称本公司或公司），注册资本 1.66 亿元，其中东福实业以现金出资 4,980 万元，占注册资本 30%；钱江集团以现金出资 7,470 万元，占注册资本 45%；香港利伟以美元折合人民币 4,150 万元出资，占注册资本 25%。

2004 年 3 月 26 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《关于同意设立名城地产（福建）有限公司的批复》（闽外经贸资审字[2004]009 号），批准由东福实业、钱江集团和香港利伟共同出资设立本公司。同日，福建省人民政府出具了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资闽府合资字[2004]0003 号）。

2004 年 3 月 26 日，本公司取得了注册号为“企合闽榕总副字第 006407 号”的《企业法人营业执照》。

（2）2004 年 3-7 月，本公司实收资本情况

截至 2004 年 3 月 2 日，钱江集团以货币资金出资 7,470 万元，2004 年 3 月 29 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 006 号验资报告验证。

截至 2004 年 4 月 21 日，东福实业和香港利伟分别以货币资金出资 3,500 万元、120.9985 万美元（折合人民币 10,014,940.34 元），2004 年 4 月 22 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 008 号验资报告验证。

截至 2004 年 5 月 9 日，东福实业以货币资金出资 1,480 万元，2004 年 5 月 11 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 013 号验资报告验证。

截至 2004 年 7 月 8 日，香港利伟以货币资金出资 2,953,287.38 美元（折合人民币 24,444,028.55 元），2004 年 7 月 21 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA（2004）外验字第 019 号验资报告验证。

截至 2004 年 7 月 8 日，本公司股权结构及股东出资情况如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
东福实业	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	境内法人股
钱江集团	7,470.00	45.00	7,470.00	45.00	国有法人股
香港利伟	4,150.00	25.00	3,445.897	20.76	外资股
合计	<u>16,600.00</u>	<u>100</u>	<u>15,895.897</u>	<u>95.76</u>	

(3) 2004 年 8 月，本公司股东第一次转让股权

2004 年 7 月 27 日，钱江集团与 CHINA WORLD INVESTMENT PTE. LTD (以下简称“世界投资”) 签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15% 股权转让给世界投资；同日，香港利伟与世界投资签订《股权转让协议》，将其持有本公司 15% 股权转让给世界投资。

2004 年 8 月 9 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产(福建)有限公司股权转让等事项的批复》(闽外经贸资[2004]167 号)，同意钱江集团和香港利伟分别将持有本公司 15% 股权转让给世界投资。

本次股权转让后，本公司股权结构如下：

股东姓名或名 称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
钱江集团	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	国有法人股
东福实业	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	境内法人股
香港利伟	1,660.00	10.00	955.897	5.76	外资股
世界投资	4,980.00	30.00	4,980.00	30.00	外资股
合计	<u>16,600.00</u>	<u>100</u>	<u>15,895.897</u>	<u>95.76</u>	

(4) 2004 年 8 月，本公司第一次增资

2004 年 8 月 11 日，本公司董事会决议增加注册资本 8,400 万元，增资后注册资本变更为 25,000 万元，股东出资比例不变。

2004 年 8 月 25 日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于同意名城地产(福建)有限公司增资的批复》(闽外经贸资[2004]192 号)，同意了本公司的增资事宜。

截至 2004 年 8 月 12 日，香港利伟以货币资金出资 850,684.57 美元(折合人民币 7,041,031.11 元)，2004 年 8 月 13 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA(2004) 外验字第 023 号验资报告验证。

截至 2004 年 8 月 19 日，钱江集团以货币资金出资 2,520 万元，于 2004 年 9 月 6 日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联 CPA(2004) 外验字第 024 号验资报告验证。

截至2004年9月9日，东福实业、香港利伟、世界投资分别以货币资金出资2,520万元、1,014,897.24万美元（折合人民币840万元）、3,044,691.13美元（折合人民币2,520万元），2004年9月13日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联CPA（2004）外验字第027号验资报告验证。

本次增资后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB万元)	认缴出资 比例(%)	实缴出资 (RMB万元)	实缴出资占注册 资本比例(%)	股权性质
东福实业	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	国有法人股
香港利伟	2,500.00	10.00	2,500.00	10.00	外资股
世界投资	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	外资股
合计	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	

(5) 2006年10月，本公司股东第二次转让股权

2006年9月22日，世界投资与东福实业签订《股权转让协议》，将其持有本公司15%股权转让给东福实业；同日，世界投资与香港利伟签订《股权转让协议》，将其持有本公司15%股权转让给香港利伟。

2006年10月11日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2006]350号），同意世界投资将持有本公司30%股权分别转让给东福实业及香港利伟。

本次股权转让后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB万元)	认缴出资 比例(%)	实缴出资 (RMB万元)	实缴出资占注册 资本比例(%)	股权性质
东福实业	11,250.00	45.00	11,250.00	45.00	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	国有法人股
香港利伟	6,250.00	25.00	6,250.00	25.00	外资股
合计	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	

(6) 2009年3月，本公司第三次股权转让

2009年2月26日，香港利伟分别与东福实业、福州创元贸易有限公司（以下简称“创元贸易”）、福州锦昌贸易有限公司（以下简称“锦昌贸易”）、福州三嘉制冷设备有限公司（以下简称“三嘉制冷”）签订《股权转让协议》，将其持有本公司5.5%股权转让给东福实业，将其持有本公司10%股权转让给创元贸易、将其持有本公司5%股权转让给锦昌贸易、将其持有本公司4.5%股权转让给三嘉制冷。

2009年3月13日，福建省对外贸易经济合作厅出具《福建省对外贸易经济合作厅关于

名城地产（福建）有限公司股权转让事项的批复》（闽外经贸资[2009]61号），同意香港利伟将持有本公司25%股权分别转让给东福实业、创元贸易、锦昌贸易及三嘉制冷。

本次股权转让后，本公司由中外合资经营企业变更为有限责任公司，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
东福实业	12,625.00	50.50	12,625.00	50.50	境内法人股
钱江集团	7,500.00	30.00	7,500.00	30.00	国有法人股
锦昌贸易	1,250.00	5.00	1,250.00	5.00	境内法人股
三嘉制冷	1,125.00	4.50	1,125.00	4.50	境内法人股
创元贸易	2,500.00	10.00	2,500.00	10.00	境内法人股
合计	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	<u>25,000.00</u>	<u>100</u>	

(7) 2009年3月，本公司第二次增资

2009年3月25日，本公司董事会决议增加注册资本1.5亿元，增资后注册资本变更为4亿元，其中东福实业认缴7,575万元，钱江集团认缴4,500万元，锦昌贸易认缴1,450万元，三嘉制冷认缴1,475万元。

截至2009年3月27日，本公司已收到上述股东缴纳增资款合计1.5亿元，均为货币资金，于2009年3月27日经福建建联有限责任会计师事务所出具闽建联CPA(2009)内验字第020号验资报告验证。

本次增资后，本公司股权结构如下：

股东姓名 或名称	认缴出资 (RMB 万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 (RMB 万元)	实缴出资占注册 资本比例 (%)	股权性质
东福实业	20,200.00	50.50	20,200.00	50.50	境内法人股
钱江集团	12,000.00	30.00	12,000.00	30.00	国有法人股
锦昌贸易	2,700.00	6.75	2,700.00	6.75	境内法人股
三嘉制冷	2,600.00	6.50	2,600.00	6.50	境内法人股
创元贸易	2,500.00	6.25	2,500.00	6.25	境内法人股
合计	<u>40,000.00</u>	<u>100</u>	<u>40,000.00</u>	<u>100</u>	

2、本公司企业法人营业执照注册号码：350100400001079

3、本公司注册地址：福州开发区科技园区快安大道创新楼606室

4、本公司法定代表人：ZHANG XING

5、本公司经营范围：综合房地产开发。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）

二、遵循企业会计准则的声明

本公司基于下述编制基础编制的财务报表符合财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《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。

三、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

四、重要会计政策和会计估计

1. 会计期间

本公司以 1 月 1 日起至 12 月 31 日为一个会计年度。

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 计量属性和计量属性在报告期发生变化的报表项目

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（1）本报告期采用的计量属性

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

（2）计量属性在报告期发生变化的报表项目

报告期内计量属性未发生变化。

4. 外币业务核算方法

本公司会计年度内涉及的外币经营业务，采用交易发生日中国人民银行公布的外汇市场汇率（中间价）折合为记账本位币金额。

在资产负债表日，外币货币性项目按照中国人民银行公布的外汇市场汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。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。

5. 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

6. 金融资产和金融负债的核算方法

(1) 金融工具的确认依据

当本公司成为金融工具合同一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的分类

本公司按照投资目的和经济实质对拥有的金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款及应收款项和可供出售金融资产四大类。

按照经济实质将金融负债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和其他金融负债两大类。

①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指定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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、取得该金融资产或承担该金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；
- b、属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- c、属于衍生工具。但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定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是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- a、该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- b、企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组

合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

②持有至到期投资：是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。主要包括本公司管理层有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等。

③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。本公司应收款项主要是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收账款以及其他应收款。

④可供出售金融资产：是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。

⑤其他金融负债：指没有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。

(3) 金融资产和金融负债的计量

本公司金融资产或金融负债在初始确认时，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量方法如下：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动及终止确认产生的利得或损失计入当期损益。

②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计入当期收益。

③应收款项，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计入当期收益。

④可供出售金融资产，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计入资本公积。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差额计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。该类金融资产减值损失及外币货币性金融资产汇兑差额计入当期损益。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

⑤其他金融负债，与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。

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：a、《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；b、初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原

则确定的累计摊销额的余额。

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销时产生的损益计入当期损益。

⑥公允价值：是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

⑦摊余成本：金融资产或金融负债的摊余成本，是指该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除金融资产已发生的减值损失后的余额。

⑧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。在确定实际利率时，应当在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（包括提前还款权、看涨期权、类似期权等）的基础上预计未来现金流量，但不应当考虑未来信用损失。

（4）金融资产的转移及终止确认

① 满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

- a、将收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- b、该金融资产已经转移，且该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- c、该金融资产已经转移，但是企业既没有转移也没有保留该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且放弃了对该金融资产的控制。

② 本公司在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- a、所转移金融资产的账面价值；
- b、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。

③ 本公司的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：

- a、终止确认部分的账面价值；
- b、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。

④ 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。对于采用继续涉入方式的金融资产转移，企业应当按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

（5）金融资产减值

本公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断金融资产是否存在减值迹象。当发生减值迹象时，对金融资产计提减值准备。

① 应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司于资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额 500 万元及以上。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

本公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定坏账准备计提的比例为 5%。

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备特定特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

其他计提法说明

期末对于合并报表范围内的公司及关联方的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

② 持有至到期投资

资产负债表日，本公司对于持有至到期投资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。持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失的计量规定办理。

③可供出售金融资产

资产负债表日，本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析判断，分析判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损益。

确认减值损失后，在随后的会计期间有客观证据表明公允价值已上升，且客观上与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，可供出售权益工具投资发生的减值损失转回计入所有者权益，可供出售债务工具投资发生的减值损失转回计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，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以及不具有控制、共同控制或重大影响，没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不得转回。

7. 存货的确认和计量

(1) 本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

(2) 存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

(3) 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的开发用土地使用权列入存货开发成本核算。

(4) 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

(5) 出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(6) 存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，

对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变

现净值，指存货在资产负债表日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。

8. 长期股权投资的确认和计量

长期股权投资包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(1) 长期股权投资的投资成本确定

本公司分别下列两种情况确认长期股权投资的投资成本：

合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

a、同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。长期股权投资的投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资的投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

b、非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，合并成本为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。企业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，确认为合并资产负债表中的商誉。企业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，计入当期损益（营业外收入）。但购买方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相关管理费用，应当于发生时计入当期损益。（债券及权益工具的发行费用除外）。

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投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，应作为应收项目单独核算。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合

同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为投资成本。

e、以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为投资成本，投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 后续计量

对子公司的长期股权投资采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；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的，认定为重大影响。

a、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，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。

b、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的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。

当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有或应分担被投资单位的净利润或净亏损时，在被投资单位账面净利润的基础上，对被投资单位采用的与本公司不一致的会计政策、以本公司取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本公司取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本公司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。本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。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资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（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金額，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

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。

9. 固定资产计价及其折旧方法

(1) 确认标准：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个年度的有形资产。

(2) 初始计量：固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。应计入固定资产成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。

投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值入账，待确定实际成本后再进行调整。

(3) 计提折旧：固定资产折旧采用直线法计算，并按固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率(原值的 4%)确定折旧率，各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	10-40	2.4-9.6
机械设备	8-14	6.86-12
运输设备	5-10	9.60-19.20
办公设备及其他	5-10	9.60-19.20

(4) 因开工不足、自然灾害等导致连续 6 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(5) 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按本附注四、13 所述方法计提固定资产减值准备。

10. 在建工程核算方法

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按本附注四、13 所述方法计提在建工程减值准备。

11. 无形资产核算方法

(1) 无形资产按成本进行初始计量。

(2) 根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

- ①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；
- ④现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

(4) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，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摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

(5) 资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注四、13 所述方法计提无形资产减值准备。

(6) 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①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；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③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，可证明其有用性；④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该无形资产；⑤归属于该无形资产开

发阶段的支出能够可靠地计量。

12. 长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用是指已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

13. 资产减值

(1) 在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、在建工程、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，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臵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。

(2) 是否存在减值迹象的判断

①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

②企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处臵。

⑥企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

(3) 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。同时，在认定资产组时，考虑企业管理层管理生产经营活动的方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处臵的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间保持一致。

几项资产的组合生产的产品（或者其他产出）存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品（或者其他产出）均供内部使用，也在符合前款规定的情况下，将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，按照企业管理层在公平

交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组（或者资产组组合，下同）进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组（包括商誉）是否发生了减值。上述资产组发生减值的，将该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

（4）上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

14. 借款费用的核算方法

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当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，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

（1）资产支出已经发生，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

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，应当按照下列规定确定：

①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，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②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，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，本公司予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

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。

15. 职工薪酬

职工薪酬是指为获取职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括职工工资、奖金、各种补贴及货币、非货币性福利等相关支出。

公司根据职工为其提供服务的会计期间，按职工提供服务的受益对象，将职工薪酬计入相关资产成本或当期损益：

- (1) 由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；
- (2) 由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；
- (3) 因解除与职工的劳动关系给予的补偿，计入当期管理费用；

除上述之外的其他职工薪酬计入当期损益。

16. 收入确认原则

(1) 房地产销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

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

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

(2) 提供劳务收入

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指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；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 让渡资产使用权收入

相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入

金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

17. 政府补助

(1) 确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认：

- ①企业能够满足政府补助所附条件；
- ②企业能够收到政府补助。

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

(3) 会计处理：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

- ①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。
- ②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

18. 企业所得税的确认和计量

(1) 公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 递延所得税资产的确认依据

①本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：

- a、该项交易不是企业合并；
- b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

②本公司对与子公司、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：

- a、暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- b、未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(4) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本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：

a、该项交易不是企业合并；

b、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

a、投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

b、该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(5) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则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，转回减记的金额。

五、主要税项

税(费)种类	适用税率(%)	备 注
营业税	5	按应税收入计缴
土地增值税	免征	建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额之和 20% 的
	超率累进税率 30-60	房地产销售收入-扣除项目金额
	1、2、3、4、5 (注)	按预售收入预征
教育费附加	1、4	按应纳流转税
城建税	7	按应纳流转税
江海堤防工程维护费	0.09	按上期销售收入或营业收入计缴
企业所得税	25	按应纳税所得额计缴

注：根据榕地税(2008)56号文规定，本公司自2008年5月1日开始，普通住宅按1%预缴土地增值税，非普通住宅按2%预缴土地增值税，非住宅按4%预缴土地增值税；根据榕地税发(2010)123号文规定，本公司自2010年8月1日开始，普通住宅按2%预缴土地增值税，非普通住宅按3%预缴土地增值税，非住宅按5%预缴土地增值税。

六、企业合并及合并财务报表

（一）企业合并

（1）同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项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

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

（二）合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

合并范围内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

（三）合并范围子公司基本情况

1. 重要子公司的少数股东权益

子公司名称	报告期末少数股东权益	本期少数股东损益
东福名城（常州）置业发展有限公司	319,658,918.19	-468,381.91
福州顺泰地产有限公司	134,985,523.50	-14,476.50
合计	<u>454,644,441.69</u>	<u>-482,858.41</u>

2. 本公司的子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	适用所得税 税率(%)	本公司合计持 股比例(%)	本公司合计享有 的表决权比例(%)
通过设立方式取得的子公司						
东福名城（常州）置业发展有限公司	江苏省常州市	房地产开发	100,000	25	52	52
名城豪生大酒店（福州）有限公司	福建省福州市	酒店管理	2,000	25	100	100
福建顺隆实业有限公司	福建省福州市	房地产开发	6,000	25	100	100
福州顺泰地产有限公司	福建省福州市	房地产开发	30,000	25	55	55

3. 本年合并报表范围的变更情况

新增情况

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	期末实际出资额 (万元)
东福名城（常州）置业发展有限公司	新设成立	江苏省常州市	房地产开发	100,000	81,012.73
名城豪生大酒店（福州）有限公司	新设成立	福建省福州市	酒店管理	2,000	2,000.00
福建顺隆实业有限公司	新设成立	福建省福州市	房地产开发	6,000	6,000.00
福州顺泰地产有限公司	新设成立	福建省福州市	房地产开发	30,000	30,000.00

（四）本期新纳入合并范围的主体

名称	期末净资产	本期净利润
东福名城（常州）置业发展有限公司	839,151,504.46	-975,795.64
名城豪生大酒店（福州）有限公司	19,733,212.02	-266,787.98
福建顺隆实业有限公司	59,672,040.69	327,959.31
福州顺泰地产有限公司	299,967,830.00	32,170.00

七、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

无。

八、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

(1) 分类列示

项目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	折合人民币	原币金额	折算汇率	折合人民币
现金			196,378.36			32,140.11
其中：人民币	196,378.36		196,378.36	32,140.11		32,140.11
银行存款			527,370,862.63			1,402,141,351.41
其中：人民币	527,368,652.37		527,368,652.37	1,402,139,059.95		1,402,139,059.95
美元	333.74	6.6227	2,210.26	333.42	6.8282	2,276.65
港币				16.81	0.8805	14.81
合计			<u>527,567,240.99</u>			<u>1,402,173,491.52</u>

(2) 期末余额比期初降低 62.38%，主要系支付新建项目的土地出让金所致。

(3) 受限制的货币资金期末数为 2,213,290.22 元，性质为银行按揭保证金。详见附注

八、11. 所有权受到限制的资产。

2. 其他应收款

(1) 按类别列示

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法	24,910,078.64	98.80	1,245,503.91	5.00	51,249,781.62	100	2,562,489.09	5.00
组合小计	24,910,078.64	98.80	1,245,503.91	5.00	51,249,781.62	100	2,562,489.09	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	303,360.00	1.20						
合计	<u>25,213,378.64</u>	<u>100</u>	<u>1,245,503.91</u>		<u>51,249,781.62</u>	<u>100</u>	<u>2,562,489.09</u>	

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	余额	比例 (%)	坏帐准备	余额	比例 (%)	坏帐准备
1年以内(含1年)	6,175,010.75	24.79	308,750.54	45,509,722.77	88.80	2,275,486.14
1-2年(含2年)	15,359,408.71	61.66	767,970.44	1,089,065.22	2.13	54,453.26
2-3年(含3年)	103.52		5.18	2,785,138.50	5.43	139,256.93
3年以上	3,375,555.66	13.55	168,777.78	1,865,855.13	3.64	93,292.76
合计	<u>24,910,078.64</u>	<u>100</u>	<u>1,245,503.94</u>	<u>51,249,781.62</u>	<u>100</u>	<u>2,562,489.09</u>

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

应收款项内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
押金	303,300.00			单独进行减值测试确信不存在坏账情况
合计	<u>303,300.00</u>			

(4) 期末其他应收款前五名的情况

单位名称	所欠金额	欠款期间	欠款占总额比例 (%)	业务内容
上海上江实业发展有限公司	15,000,000.00	1-2年	59.49	往来款
福建省福州电业局	1,839,747.76	1年以内	7.30	押金
福州名城物业管理有限公司	1,321,294.63	1年以内	5.24	往来款
上海三菱电梯有限公司	500,000.00	4-5年	1.98	押金
常州阳光国际大酒店有限公司	300,000.00	1年以内	1.19	押金
合计	<u>18,961,042.39</u>		<u>75.20</u>	

(5) 期末其他应收款中，无应收持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 期末应收关联方款项详见附注九、（四）。

(7) 期末余额较期初减少50.80%，主要系公司本期收回期初往来款项所致。

3. 预付款项

(1) 账龄分析

项目	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
1年以内	259,500,000.00	89.74	28,944,634.61	96.49
1-2年	28,845,600.00	9.98	214,908.84	0.72

项 目	期末余额	比例 (%)	期初余额	比例 (%)
2-3 年	45,655.19	0.02	836,040.90	2.79
3 年以上	739,102.00	0.26		
合 计	<u>289,130,357.19</u>	<u>100</u>	<u>29,995,584.35</u>	<u>100</u>

(2) 期末金额较大的预付款项情况

单位名称	金额	占总额比例 (%)	时间	未结算原因
福州市马尾区国土资源局	259,500,000.00	89.75	1 年以内	预付土地出让金
合 计	<u>259,500,000.00</u>	<u>89.75</u>		

(3) 期末预付款项中，无预付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末余额较期初增加 863.91%，主要系公司预付福州市马尾区国土资源局合同土地出让金 259,500,000.00 元所致。

(5) 账龄超过 1 年以上预付账款未结算的原因为根据项目建设工程进度结算所致。

(6) 期末预付款项中无预付关联方的款项。

4. 存货

(1) 分类列示

存货种类	期末余额	期初余额
开发产品	686,618,718.83	463,676,973.10
开发成本	4,704,766,324.32	2,470,007,201.26
合 计	<u>5,391,385,043.15</u>	<u>2,933,684,174.36</u>

(2) 开发产品分类项目如下：

项目名称	竣工		本期增加	本期减少【注】	期末数
	时间	期初数			
江滨锦城三期	2009 年	110,037,225.35	567,717.52		110,604,942.87
名城港湾 A 区（名郡）	2007 年	20,728,844.57	7,272,047.00	4,972,850.02	23,028,041.55
名城港湾 C 区（复式住宅）	2006 年	152,687,358.60	2,348,780.70	18,374,643.15	136,661,496.15
东方名城（华郡）	2009 年	85,554,847.95		53,989,109.76	31,565,738.19
东方名城（香郡）	2009 年	94,668,696.63	15,483,319.36	54,607,092.24	55,544,923.75
东方名城（蓝郡）	2010 年		225,111,017.18	155,333,491.25	69,777,525.93

项目名称	竣工	期初数	本期增加	本期减少【注】	期末数
	时间				
东方名城（美郡）	2010年		267,646,511.18	227,511,761.20	40,134,749.98
东方名城（温莎堡）	2010年		721,887,171.47	502,585,871.06	219,301,300.41
合计		<u>463,676,973.10</u>	<u>1,240,316,564.41</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>686,618,718.83</u>

注：本期减少明细情况

项目名称	本年转入	本年转入	减少	本年销售	本年减少合计
	出租开发产品	固定资产	其他		
名城港湾A区（名郡）				4,972,850.02	4,972,850.02
名城港湾C区（复式住宅）				18,374,643.15	18,374,643.15
东方名城（华郡）				53,989,109.76	53,989,109.76
东方名城（香郡）				54,607,092.24	54,607,092.24
东方名城（蓝郡）				155,333,491.25	155,333,491.25
东方名城（美郡）				227,511,761.20	227,511,761.20
东方名城（温莎堡）				502,585,871.06	502,585,871.06
合计				<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,017,374,818.68</u>

(3) 开发成本分类项目如下：

项目	竣工时间	预计总投资（万元）	期末余额	期初余额
名城港湾B区	2013年	81,468.63	397,520,889.34	99,679,467.52
名城港湾酒店	2011年	38,000.00	377,196,751.42	182,385,083.32
名城港湾D区	2011年	18,246.64	40,147,896.00	41,813,119.83
东方名城（蓝郡）	2010年	22,511.10		97,929,736.17
东方名城（康郡）	2011年	55,233.50	552,335,019.31	213,695,021.98
东方名城（美郡）	2010年	26,764.65		235,663,370.49
东方名城（天鹅堡）	2011年	116,263.78	940,108,952.98	586,491,978.10
东方名城（温莎堡）	2011年	81,625.58	12,416,590.43	566,884,737.85
名城港湾三区		191,296.36	730,216,197.16	445,464,686.00
名城港湾五区		107,351.00	410,802,004.58	
飞龙居住区		410,269.00	1,191,002,023.10	
断降项目			53,020,000.00	
合计			<u>4,704,766,324.32</u>	<u>2,470,007,201.26</u>

(4) 本公司管理层认为报告期内不存在存货成本高于可变现净值的情形，不需计提存货跌价准备。

(5) 抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

5. 长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项 目	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额
对联营单位的投资	1,917,313.33	7,868,146.64	69,287.18	9,716,172.79
小 计	<u>1,917,313.33</u>	<u>7,868,146.64</u>	<u>69,287.18</u>	<u>9,716,172.79</u>
减：长期投资减值准备				
合 计	<u>1,917,313.33</u>	<u>7,868,146.64</u>	<u>69,287.18</u>	<u>9,716,172.79</u>

(2) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,425,225.17	368,146.64		1,793,371.81
福州英家皇道物业管理有限公司	903,000.00	492,088.16		61,223.30	430,864.86
福建汇泰房地产开发有限公司	7,500,000.00		7,500,000.00	8,063.88	7,491,936.12
合 计	<u>9,903,000.00</u>	<u>1,917,313.33</u>	<u>7,868,146.64</u>	<u>69,287.18</u>	<u>9,716,172.79</u>

(3) 对联营企业投资

被投资单位名称	注册地	业务性质	法人代表	注册资本	持股比例	表决权比例
					(%)	(%)
福州名城物业管理有限公司	福州市	物业管理	吕雨华	500 万元	30	30
福州英家皇道物业管理有限公司	福州市	物业管理	李 娟	301 万元	30	30
福建汇泰房地产开发有限公司	福州市	房地产开发	林 涵	3,000 万元	25	25

接上表

期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
15,789,272.21	9,811,366.19	5,977,906.02	14,018,842.51	1,227,155.45
1,994,324.16	558,107.95	1,436,216.21	5,105,909.03	-204,077.66
179,901,025.50	149,933,281.00	29,967,744.50		32,255.50

6. 固定资产及累计折旧

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
固定资产原值合计：	<u>10,949,677.66</u>	<u>12,086,000.40</u>	<u>116,116.00</u>	<u>22,919,562.06</u>
其中：机械设各	259,800.00			259,800.00

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输设备	7,232,169.26	10,803,812.00		18,035,981.26
办公设备及其他	3,457,708.40	1,282,188.40	116,116.00	4,623,780.80
固定资产累计折旧合计:	<u>4,481,407.48</u>	<u>2,705,251.37</u>	<u>101,336.75</u>	<u>7,085,322.10</u>
其中: 机械设备	128,148.00	23,382.00		151,530.00
运输设备	2,665,799.80	2,051,239.13		4,717,038.93
办公设备及其他	1,687,459.68	630,630.24	101,336.75	2,216,753.17
固定资产减值准备合计:				
其中: 机械设备				
运输设备				
办公设备及其他				
固定资产账面价值合计:	<u>6,468,270.18</u>			<u>15,834,239.96</u>
其中: 机械设备	131,652.00			108,270.00
运输设备	4,566,369.46			13,318,942.33
办公设备及其他	1,770,248.72			2,407,027.63

7. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	摊销期限 (月)	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额	累计摊销	剩余摊销 期限(月)
租入固定资产 改良支出	5,793,829.50	60个月	2,317,931.86		1,158,965.88	1,158,965.98	4,635,863.52	12
宿舍改良支出	1,606,000.00	60个月		1,606,000.00	186,666.67	1,413,333.33	186,666.67	53
合 计	<u>7,399,829.50</u>		<u>2,317,931.86</u>	<u>1,606,000.00</u>	<u>1,345,632.55</u>	<u>2,572,299.31</u>	<u>4,822,530.19</u>	

8. 递延所得税资产

(1) 明细情况

项 目	期末金额		期初金额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	311,375.99	1,245,503.94	640,622.27	2,562,489.09
预售房款的相关税金	212,334,706.42	849,338,825.67	160,835,994.68	643,343,978.71
合 计	<u>212,646,082.41</u>	<u>850,584,329.61</u>	<u>161,476,616.95</u>	<u>645,906,467.80</u>

(2) 期末递延所得税资产较期初增加 51,169,465.46 元, 主要系预提的土地增值税产生的暂时性差异增加所致。

9. 资产减值准备

项 目	期初余额	本期减少额		期末余额
		本期计提	转回 转销	
坏账准备	2,562,489.09		1,316,985.15	1,245,503.94
合 计	<u>2,562,489.09</u>		<u>1,316,985.15</u>	<u>1,245,503.94</u>

10、所有权受到限制的资产

(1) 截至资产负债表日止，本公司以土地及在建房地产作抵押向银行借款，明细如下：

项 目	面 积	评估金额	抵押物账面价		抵押权人
			值		
名城港湾三区一期项目土地（榕国用（2009）第MD000897号）	土地面积 70,919.60 平方米	80,126.00 万元	443,484,189.23		农行福州鼓楼支行
名城港湾三区一期项目土地（榕国用（2005）第MD000191号）	土地面积 18,776.00 平方米		39,800,000.00		
已完工部分在建工程及相应土地使用权（榕国用 2007 第 MD000625B）	建筑面积 96,208.52 平方米 土地面积 59,387.14 平方米	71,992.00 万元	305,321,658.32	70,437,644.42	建行福州广达支行

(2) 截至资产负债表日止，本公司以银行存款 2,213,290.22 元作质押为客户银行按揭贷款提供担保。

11、应付账款

(1) 余额列示

项 目	期末余额	期初余额
应付账款	<u>111,996,569.92</u>	<u>29,016,533.64</u>
其中：一年以上	1,343,774.01	1,387,510.03

(2) 期末应付账款中，无欠付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份股东单位的款项。

(3) 期末应付账款中无欠应付关联方款项。

12、预收款项

(1) 余额列示

项 目	期末余额	期初余额
预收款项	<u>2,212,084,495.18</u>	<u>2,109,256,027.47</u>
其中：1 年以上	331,023,742.00	170,228,938.00

(2) 按类别列示预收账款明细情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
名城港湾 C 区 (复式住宅)	19,731,609.00	13,219,526.00	2006 年	81.11
名城港湾 A 区 (名郡)	10,826,104.02	10,602,474.60	2007 年	97.03
江滨锦城三期	106,393,588.40	106,391,958.40	2009 年	100
东方名城 (华香郡)	100,436,521.28	192,893,656.47	2009 年	91.55
东方名城 (温莎堡)	9,388,068.48	991,897,277.00	2011 年	62.29
东方名城 (美郡)	971,075.00	452,245,193.00	2010 年	85.04
东方名城 (康郡)	927,763,497.00	10,982,200.00	2011 年	69.92
东方名城 (天鹅堡)	1,012,800,219.00	253,506,149.00	2011 年	32.73
东方名城 (蓝郡)	23,773,813.00	77,517,593.00	2010 年	77.37
合计	<u>2,212,084,495.18</u>	<u>2,109,256,027.47</u>		

(3) 期末预收款项中, 无预收持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份股东单位的款项。

(4) 期末预收款项中无预收关联方款项。

13. 应付职工薪酬

(1) 按类别列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,432,808.20	20,187,590.39	17,846,889.43	4,773,509.16
二、职工福利费		1,785,716.53	1,785,716.53	
三、社会保险		575,356.98	575,356.98	
其中: 1. 医疗保险费		238,624.32	238,624.32	
2. 基本养老保险费		283,819.85	283,819.85	
3. 年金缴费				
4. 失业保险费		29,283.68	29,283.68	
5. 工伤保险费		13,197.51	13,197.51	
6. 生育保险费		10,431.62	10,431.62	
四、住房公积金		190,290.00	190,290.00	
五、工会经费、职工教育经费		11,936.44	10,970.77	965.67
六、非货币性福利				
七、解除劳动关系给予的补偿		1,596.00	1,596.00	
八、其他				
合 计	<u>2,432,808.20</u>	<u>22,752,486.34</u>	<u>20,410,819.71</u>	<u>4,774,474.83</u>

(2) 期末应付职工余额为根据本公司销售佣金政策按照销售合同总金额的一定比例计提的销售佣金, 具体发放将根据所售产品的回款情况按比例发放。

(3) 期末较期初增加 96.25%, 主要系房屋销售回款增加, 对应销售佣金的计提增加所

致。

14. 应交税费

(1) 按类别列示

税费项目	期末余额	期初余额
营业税	-100,939,000.92	-87,059,372.58
土地增值税	356,901,926.63	221,492,773.21
企业所得税	363,795,418.35	269,145,131.00
教育费附加	3,402,305.48	-2,847,146.86
个人所得税	254,438.45	161,122.20
土地使用税	1,637,519.92	
城建税	-5,569,409.12	-4,597,881.55
合计	<u>612,678,587.83</u>	<u>396,294,625.42</u>

(2) 公司的适用税率见附注五。

(3) 负数余额为按预售收入预缴的各项税费。

(4) 期末应交税费余额较期初增加 54.60%，主要系本期收入增加，导致土地增值税、企业所得税计提增加。

15. 其他应付款

(1) 余额列示

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	<u>115,621,393.55</u>	<u>31,588,535.50</u>
其中：一年以上	26,343,351.56	13,726,820.51

(2) 期末其他应付款中，欠付持本公司 50.50%表决权股份股东单位福州东福实业发展有限公司款项 350,000.00 元。

(3) 期末其他应付款余额较期初增加 266.02%，主要系本期新设了公司对外应付款项增加所致。

(3) 期末应付关联方款项见附注九、(四)。

16. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债构成

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	5,000,000.00	30,000,000.00

项 目	期末余额	期初余额
合 计	<u>5,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>

(2) 按类别列示

类 别	期末余额	期初余额
抵押借款	5,000,000.00	30,000,000.00
合 计	<u>5,000,000.00</u>	<u>30,000,000.00</u>

(3) 按贷款单位列示

贷款单位	期末余额			年利率	借款期限	借款条件
	本金	应付利息	合计			
农业银行福州鼓楼支行	5,000,000.00		5,000,000.00	5.40%	2010.3.24 至 2011.3.23	抵押
小 计	<u>5,000,000.00</u>		<u>5,000,000.00</u>			

(4) 借款抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

17. 长期借款

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
长期借款	845,000,000.00	585,000,000.00
其中：抵押借款	845,000,000.00	585,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	5,000,000.00	30,000,000.00
其中：抵押借款	5,000,000.00	30,000,000.00
合 计	<u>840,000,000.00</u>	<u>555,000,000.00</u>

(2) 贷款明细

贷款银行	期末余额	借款期限	借款条件	借款用途
农业银行福州市鼓楼支行	3,000,000.00	2010.03.26 至 2013.02.26	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	35,000,000.00	2010.06.12 至 2013.02.22	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	35,000,000.00	2010.02.10 至 2013.02.01	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	30,000,000.00	2010.06.02 至 2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	50,000,000.00	2010.06.24 至 2013.01.30	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	22,600,000.00	2010.07.07 至 2012.12.27	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	100,000,000.00	2010.08.03 至 2013.01.16	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	20,000,000.00	2010.11.02 至 2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	20,000,000.00	2010.11.23 至 2013.02.09	抵押	房地产开发

贷款银行	期末余额	借款期限	借款条件	借款用途
农业银行福州市鼓楼支行	49,400,000.00	2010.12.06至2013.02.09	抵押	房地产开发
农业银行福州市鼓楼支行	30,000,000.00	2010.12.06至2013.02.09	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	178,000,000.00	2009.06.13至2012.06.26	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	122,000,000.00	2009.06.26至2012.06.26	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	15,000,000.00	2010.07.02至2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	25,000,000.00	2010.09.10至2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	50,000,000.00	2010.10.13至2012.02.11	抵押	房地产开发
建设银行福州广达支行	55,000,000.00	2010.10.23至2012.02.11	抵押	房地产开发
合 计	<u>840,000,000.00</u>			

(3) 借款抵押情况见附注八、11 所有权受到限制的资产。

(4) 长期借款(含1年内到期的长期借款)较期初增加主要系公司本期新设开发项目资金需求量大,新增项目借款所致。

18. 实收资本

投资者名称	期初账面余额		本期增加	本期减少	期末账面余额	
	投资金额	所占比 例(%)			投资金额	所占比 例(%)
钱江集团有限公司	120,000,000.00	30.00			120,000,000.00	30.00
福州东福实业发展有限公司	202,000,000.00	50.50			202,000,000.00	50.50
福州锦昌贸易有限公司	27,000,000.00	6.75			27,000,000.00	6.75
福州三磊制冷设备有限公司	26,000,000.00	6.50			26,000,000.00	6.50
福州创元贸易有限公司	25,000,000.00	6.25			25,000,000.00	6.25
合 计	<u>400,000,000.00</u>	<u>100</u>			<u>400,000,000.00</u>	<u>100</u>

19. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	103,313,214.49	68,400,705.72		171,713,920.21
合 计	<u>103,313,214.49</u>	<u>68,400,705.72</u>		<u>171,713,920.21</u>

20. 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上期期末未分配利润	929,818,930.36	375,073,797.69
期初未分配利润调整合计数(源增+, 调减-)		

项 目	本期金额	上期金额
调整后期初未分配利润	929,818,930.36	375,073,797.69
加：本期归属于母公司所有者的净利润	682,887,202.65	615,578,955.29
减：提取法定盈余公积	68,400,705.72	60,833,822.62
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,544,305,427.29	929,818,930.36

21. 营业收入及营业成本

(1) 明细情况

营业收入

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,390,292,582.29	1,791,591,035.02
其他业务收入		309,644.76
合 计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,791,900,679.78</u>

营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	1,017,374,818.68	594,637,868.98
其他业务成本		110,426.70
合 计	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>595,048,295.68</u>

(2) 主营业务分行业列示

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98
合 计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(3) 主营业务分产品列示

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合 计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(4) 主营业务分地区列示

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
福州市	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98
合 计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(5) 销售收入本年较上年增加 33.39%，主要系本期交房结转收入、面积均大于上年销售所致。

22. 营业税金及附加

(1) 按项目列示

项 目	适用税率	本期金额	上期金额
营业税	5%	119,542,733.11	90,243,837.94
教育费附加	1%、4%	4,781,709.32	2,861,686.94
土地增值税	见附注五	249,325,844.08	197,075,013.85
城建税	7%	8,367,991.32	4,585,929.68
江海堤防工程维护费	0.09%	837,912.30	197,343.50
合 计		<u>382,856,190.13</u>	<u>294,963,811.91</u>

(2) 本期较上期增加 29.80%，主要系本期销售收入的增加所致。

23. 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	10,499,173.94	9,366,867.72
办公费用	8,776,065.55	6,028,899.64
差旅费用	3,375,628.96	3,636,858.38
交际应酬费	4,736,623.36	5,551,684.01
财产折旧摊销	3,773,493.25	3,956,166.77
顾问咨询费	962,845.81	3,521,039.73
商业保险费	284,930.96	174,215.75
税金	2,587,453.82	1,506,991.37
其他	2,202,314.55	2,223,957.03

项 目	本期金额	上期金额
合 计	<u>37,198,530.20</u>	<u>34,966,680.40</u>

24. 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	6,159,147.30	5,930,745.84
办公费用	434,642.57	476,556.70
差旅费用	58,255.00	191,103.00
交际应酬费	46,566.83	313,787.30
财产折旧摊销	154,825.00	113,633.99
广告宣传费	23,213,763.97	28,515,829.97
其他	96,788.00	295,908.60
合 计	<u>30,163,988.67</u>	<u>35,837,565.40</u>

25. 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
金融机构手续费	5,204,805.81	3,539,587.98
借款利息支出		
利息收入（“-”号填列）	-6,986,914.98	-3,052,843.20
汇兑损失（收益以“-”号填列）	1,029,977.66	2.19
合 计	<u>-752,131.51</u>	<u>486,746.97</u>

26. 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账准备	-1,316,985.15	1,853,973.10
合 计	<u>-1,316,985.15</u>	<u>1,853,973.10</u>

27. 投资收益

（1）按项目列示

项 目	本期金额	上期金额
处置交易性金融资产取得的投资收益	394,520.55	43,946.78
处置长期股权投资产生的投资收益		8,542,884.95
权益法核算的长期股权投资收益	298,859.46	-329,911.13
合 计	<u>693,380.01</u>	<u>8,256,920.60</u>

(2) 本期投资收益较上期减少 91.60%，主要系上期处置子公司确认处置收益所致。

28. 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
处置非流动资产利得	440.00	14,245.74
其他	52,300.00	0.88
合 计	<u>52,740.00</u>	<u>14,246.62</u>

29. 营业外支出

(1) 按项目列示

项 目	本期金额	上期金额
罚款支出	700.00	109,843.24
处置非流动资产损失	14,129.25	3,183.50
捐款支出	14,338,000.00	1,210,000.00
其他	74,492.00	
合 计	<u>14,427,321.25</u>	<u>1,323,026.74</u>

(2) 本期较上期增加 990.48%，主要系本期对外捐赠支出增加所致。

30. 所得税费用

(1) 按项目列示

项 目	本期金额	上期金额
所得税费用	<u>228,632,625.79</u>	<u>220,206,496.32</u>
其中：当期所得税费用	279,852,091.25	305,168,729.37
递延所得税费用	-51,169,465.46	-84,962,233.05

(2) 所得税政策详见附注五。

(3) 所得税费用（收益）与会计利润关系的说明

项 目	本期金额	上期金额
利润总额	911,086,970.03	835,693,537.73
按适用税率25%计算的所得税费用	227,771,742.51	208,923,384.43
某些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		
归属于合营企业和联营企业的损益	-74,714.87	82,477.78

项目	本期金额	上期金额
无须纳税的收入		
不可抵扣的成本、费用和损失	584,919.92	11,200,634.11
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度可抵扣亏损		
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	400,678.23	
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>228,682,625.79</u>	<u>220,206,496.32</u>

31. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	6,986,914.98	3,052,843.20
资金往来	60,049,261.03	555,378,389.24
客户违约金	52,300.00	
合计	<u>67,088,476.01</u>	<u>558,431,232.44</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
管理费用、销售费用中支付的现金	43,026,221.51	50,929,840.11
捐赠	14,338,000.00	1,210,000.00
财务费用中支付的银行手续费	5,204,805.81	3,539,587.98
资金往来		526,505,267.26
合计	<u>62,569,027.32</u>	<u>582,184,695.35</u>

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
按揭保证金	10,561,709.78	
合计	<u>10,561,709.78</u>	

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
按揭保证金		12,775,000.00
合计		<u>12,775,000.00</u>

32. 现金流量表补充资料

(1) 净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节表经营活动现金流量		
净利润	682,404,344.24	615,487,041.41
加：资产减值准备	1,316,985.15	1,853,973.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,705,251.37	1,738,529.30
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,345,632.55	1,158,965.88
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）	13,689.25	-11,062.24
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-1,790.93
财务费用（收益以“-”号填列）	1,029,977.66	2.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-693,380.01	-8,256,920.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-51,169,465.46	-84,962,233.05
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）	-2,420,844,992.28	-937,434,988.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-233,098,369.86	349,415,384.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	488,566,991.08	1,171,315,340.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,531,057,306.61	1,110,302,240.76

二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：

 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

三、现金及现金等价物净增加情况：

现金的期末余额	525,353,950.77	1,389,398,491.52
减：现金的期初余额	1,389,398,491.52	31,259,825.76
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-864,044,540.75	1,358,138,665.76

（2）现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	525,353,950.77	1,389,398,491.52
其中：1. 库存现金	196,378.36	32,140.11

项 目	期末数	期初数
2. 可随时用于支付地银行存款	525,157,572.41	1,389,366,351.41
3. 可随时用于支付的其他货币资金		
4. 可用于支付的存放中央银行款项		
5. 存放同业款项		
6. 拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	525,353,950.77	1,389,398,491.52

(3) 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
按揭保证金	2,213,290.22	12,775,000.00
合 计	<u>2,213,290.22</u>	<u>12,775,000.00</u>

九、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

由本公司控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对本公司实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为本公司的关联方。

下列各方构成本公司的关联方：

- 1) 本公司的子公司；
- 2) 与本公司受同一控制下的其他企业；
- 3) 对本公司实施共同控制的投资方；
- 4) 对本公司施加重大影响的投资方；
- 5) 本公司的合营企业；
- 6) 本公司的联营企业；
- 7) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 8) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- 9) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

(二) 关联方关系

1. 本公司的母公司及实质控制人有关信息

关联方名称	注册地址	注册资本	主营业务	与本公司的关系	经济性质
俞培德				实质控制人	自然人
香港利伟集团公司	香港	10,000 股, 每股为港币 1 元	投资等	母公司的控股股东	有限责任公司
福州东福实业发展有限公司	福州市	1,000 万美元	房地产开发	母公司	有限责任公司

2. 母公司对本公司的持股比例及表决权比例

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
持股比例 (%)	50.50			50.50
表决权比例 (%)	50.50			50.50

3. 本企业的合营和联营企业情况

详见附注八、5. 对联营企业投资

4. 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司的关系
钱江集团有限公司	持股 5% 以上股东
福州锦昌贸易有限公司	持股 5% 以上股东
福州三嘉制冷设备有限公司	持股 5% 以上股东
福州创元贸易有限公司	持股 5% 以上股东
冠隆企业有限公司	关联自然人控制的法人
福州名城物业管理有限公司	联营企业
福州英家皇道物业管理有限公司	联营企业
王征标	关联自然人

注：冠隆企业有限公司控股股东王征标过去 12 个月内曾担任本公司董事，因个人申请，经本公司股东会同意，已于 2010 年 10 月辞去公司董事职务。

(三) 关联方交易

1. 本公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：均参照市场价格协议定价。

2. 关联方交易——采购商品

企业名称	本期发生额	上期发生额	交易内容
	金额	金额	
福州锦昌贸易有限公司	43,664,021.50	14,591,433.08	建筑材料等
合计	<u>43,664,021.50</u>	<u>14,591,433.08</u>	

3. 关联方交易——保证担保

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额	担保期至	被担保单位现状
非合并关联方:					
福州创元贸易有限公司	名城地产(福建)有限公司	境内非金融企业	400,000,000.00	2015年	正常经营
福州东福实业发展有限公司	名城地产(福建)有限公司	境内非金融企业		2015年	正常经营
福州锦昌贸易有限公司	名城地产(福建)有限公司	境内非金融企业		2015年	正常经营
福州三嘉制冷设备有限公司	名城地产(福建)有限公司	境内非金融企业		2015年	正常经营

4. 关联交易——股权转让

2010年10月21日,本公司与冠隆企业有限公司签订增资并购协议:公司向冠隆企业有限公司转让所持有的东福名城(常州)置业发展有限公司35%股权,同时,由冠隆企业有限公司向东福名城(常州)置业发展有限公司增资2亿元,新增注册资本由冠隆企业有限公司在新营业执照换发前缴付20%,其余在新营业执照换发后两年内缴足。增资认购手续完成后,本公司持有东福名城(常州)置业发展有限公司52%股份,冠隆企业有限公司持有48%股份。

根据沃克森(北京)国际资产评估有限公司2010年10月16日出具的沃克森评报字[2010]第0256号评估报告列示,东福名城(常州)置业发展有限公司于2010年9月30日的净资产价值为80,001.74万元,本次股权转让价格为28,000万元。

上述增资及外资并购已经江苏省商务厅于2010年11月2日以《关于同意港资股权并购设立东福名城(常州)置业发展有限公司并增资的批复》(苏商资[2010]1096号)批复同意,并于2010年11月30日完成相关工商变更登记手续。

(四) 关联方应收应付款项余额

企业名称	期末金额		期初金额	
	金额	百分比(%)	金额	百分比(%)
其他应收款:				
福州名城物业管理有限公司	1,321,294.63	5.24	1,171,772.06	2.29
合计	<u>1,321,294.63</u>	<u>5.24</u>	<u>1,171,772.06</u>	<u>2.29</u>

企业名称	期末金额		期初金额	
	金额	百分比 (%)	金额	百分比 (%)
其他应付款：				
福州东福实业发展有限公司	350,000.00	0.30	3,527,796.51	11.17
福州英家泉道物业管理有限公司	403,002.81	0.35	692,602.65	2.19
香港利伟集团公司	46,692.74	0.04	46,692.74	0.15
合计	<u>799,695.55</u>	<u>0.69</u>	<u>4,267,091.90</u>	<u>13.51</u>

十、或有事项

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 313,312.55 万元。

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司无需披露除上述或有事项以外的其他或有事项。

十一、承诺事项

无。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项中的非调整事项。

十三、债务重组

无。

十四、借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为 36,855,876.51 元。
2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.13%。

十五、母公司财务报表项目注释

1. 其他应收款

(1) 按类别列示

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	618,779,988.35	96.09						
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄分析法	24,910,078.64	3.87	1,245,503.94	5.00	51,249,781.62	100	2,562,489.09	5.00
组合小计	24,910,078.64	3.87	1,245,503.94	5.00	51,249,781.62	100	2,562,489.09	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	254,900.70	0.04						
合计	<u>643,944,967.69</u>	<u>100</u>	<u>1,245,503.94</u>		<u>51,249,781.62</u>	<u>100</u>	<u>2,562,489.09</u>	

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	余额	比例 (%)	坏帐准备	余额	比例 (%)	坏帐准备
1年以内(含1年)	6,175,010.75	24.79	308,750.54	45,509,722.77	88.80	2,275,486.14
1-2年(含2年)	15,359,408.71	61.66	767,970.44	1,089,065.22	2.13	54,453.26
2-3年(含3年)	103.52		5.18	2,785,138.50	5.43	139,256.93
3年以上	3,375,555.66	13.55	168,777.78	1,865,855.13	3.64	93,292.76
合计	<u>24,910,078.64</u>	<u>100</u>	<u>1,245,503.94</u>	<u>51,249,781.62</u>	<u>100</u>	<u>2,562,489.09</u>

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

应收款项内容	期末余额	坏账金额	计提比例 (%)	计提理由
应收子公司往来款	254,900.70			单独进行减值测试确实不存在坏账情况
合计	<u>254,900.70</u>			

(4) 期末其他应收款前五名的情况

单位名称	所欠金额	欠款期间	欠款占总额比例 (%)	业务内容
东福名城(常州)置业发展有限公司	420,039,988.35	1年以内	65.23	往来款
福建顺隆实业有限公司	198,740,000.00	1年以内	30.86	往来款
上海上江实业发展有限公司	15,000,000.00	1-2年	2.33	往来款
福州电业局	1,839,747.76	1年以内	0.29	押金
福州名城物业管理有限公司	1,321,294.63	1年以内	0.21	往来款

单位名称	所欠金额	欠款期间	欠款占总额比例 (%)	业务内容
合计	636,941,030.74		98.92	

(5) 期末其他应收款中, 无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 期末余额较期初增长 1,156.48%, 主要系本公司为下属子公司东福名城(常州)置业发展有限公司、福建顺隆实业有限公司垫付的土地出让金 618,779,988.35 元所致。

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资及减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营单位的投资	1,917,313.33	7,868,146.64	69,287.18	9,716,472.79
对子公司的投资		880,000,000.00	280,000,000.00	600,000,000.00
小计	1,917,313.33	887,868,146.64	280,069,287.18	609,716,172.79
减: 长期投资减值准备				
合计	1,917,313.33	887,868,146.64	280,069,287.18	609,716,172.79

(2) 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
福州名城物业管理有限公司	1,500,000.00	1,425,225.17	368,146.64		1,793,371.81
福州英家皇道物业管理有限公司	903,000.00	492,088.16		61,223.30	430,864.86
福建汇泰房地产开发有限公司	7,500,000.00		7,500,000.00	8,063.88	7,491,936.12
合计	9,903,000.00	1,917,313.33	7,868,146.64	69,287.18	9,716,172.79

(3) 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
东福名城(常州)置业发展有限公司	520,000,000.00		800,000,000.00	280,000,000.00	520,000,000.00
名城豪生大酒店(福州)有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00		20,000,000.00
福建顺隆实业有限公司	60,000,000.00		60,000,000.00		60,000,000.00
合计	600,000,000.00		880,000,000.00	280,000,000.00	600,000,000.00

(4) 公司本期对东福名城(常州)置业发展有限公司长期股权投资变动详见附注九、

(三) 4. 关联交易——股权转让。

(5) 本期合并范围变动详见附注六、(三)。

3. 营业收入及营业成本

(1) 明细情况

营业收入

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	2,390,292,582.29	1,791,591,035.02
合计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,791,591,035.02</u>

营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	1,017,374,818.68	594,637,868.98
合计	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>594,637,868.98</u>

(2) 主营业务分行业列示

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98
合计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(3) 主营业务分产品列示

产品名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房销售	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98
合计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(4) 主营业务分地区列示

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
福州市	2,390,292,582.29	1,017,374,818.68	1,791,591,035.02	594,637,868.98
合计	<u>2,390,292,582.29</u>	<u>1,017,374,818.68</u>	<u>1,791,591,035.02</u>	<u>594,637,868.98</u>

(5) 销售收入本期较上期增加 33.42%，主要系本期交房结转收入、面积均大于上期销售所致。

4. 投资收益

项目	本期金额	上期金额
处置交易性金融资产取得的投资收益	394,520.55	43,946.78
权益法核算的长期股权投资收益	298,859.46	-329,911.13
合计	<u>693,380.01</u>	<u>285,964.35</u>

5. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节表经营活动现金流量		
净利润	684,007,057.17	608,338,226.23
加：资产减值准备	-1,316,985.15	1,852,851.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,624,837.17	1,738,529.30
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,345,632.55	1,158,965.88
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）	13,689.25	-11,062.24
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-1,790.93
财务费用（收益以“-”号填列）	841,849.01	2.19
投资损失（收益以“-”号填列）	-693,380.01	285,964.35
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-51,169,465.46	-84,961,952.54
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）	-1,176,822,969.18	-937,434,988.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	592,329,958.91	388,057,144.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	455,339,668.41	1,117,121,195.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	678,160,025.15	1,096,143,085.09
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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		
三、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	324,932,570.78	1,389,398,491.52
减：现金的期初余额	1,389,398,491.52	14,546,399.87
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,064,465,920.74	1,374,852,091.65

十六、补充资料

1. 净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率	
	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	38.48	56.59
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	39.08	56.09

加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

2. 按照证监会《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]》的要求，披露报告期非经常损益情况。报告期非经常损益明细如下：

非经常性损益明细	本期金额	上期金额
(1) 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-13,689.25	8,553,947.19
(2) 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
(3) 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(5) 企业取得了子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
(6) 非货币性资产交换损益		
(7) 委托他人投资或管理资产的损益		
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
(9) 债务重组损益		
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(14) 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	394,520.55	45,737.71
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		

非经常性损益明细	本期金额	上期金额
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 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		
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,360,892.00	-1,319,842.36
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益合计	-13,980,060.70	7,279,842.54
减：所得税影响金额	-3,382,515.18	1,819,965.04
扣除所得税影响后的非经常性损益	-10,597,545.52	5,459,877.50
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	-10,597,545.52	5,459,877.50
归属于少数股东的非经常性损益		

十七、其他重要事项

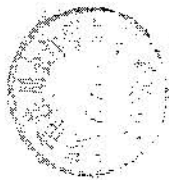
截至资产负债表日，本公司无需披露的其他重大事项。

十八、财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会于 2011 年 1 月 31 日决议批准。

香港律師會
Annual Council Registration

本會律師會會員，請於每年一月一
日，向本會繳交註冊費，以維持會員資格。
This Council is a body of members who are
not together.



年費檢閱登記
Annual Council Registration

本會律師會會員，請於每年一月一
日，向本會繳交註冊費，以維持會員資格。
This Council is a body of members who are
not together.

本會
律師
會



香港會計師公會
The Hong Kong Institute of Certified Public Accountants
香港會計師公會
The Hong Kong Institute of Certified Public Accountants

律師公會註冊及年費繳交證明
Annual Council Registration and Fee Payment Certificate

此證明書是根據《律師條例》(第189章)第10條發出的。
This certificate is issued under section 10 of the Legal Practitioners Ordinance (Chapter 189).

姓名
Name

註冊號碼
Registration Number

日期
Date

律師公會
The Hong Kong Council of Legal Education

香港律師會
The Hong Kong Council of Legal Education

在聯合法律工作聯盟成員資格證明
Certificate of Membership in the Joint Legal Practitioners' Association

此證明書是根據《律師條例》(第189章)第10條發出的。
This certificate is issued under section 10 of the Legal Practitioners Ordinance (Chapter 189).

姓名
Name

註冊號碼
Registration Number

日期
Date

律師公會
The Hong Kong Council of Legal Education

香港律師會
The Hong Kong Council of Legal Education

年費檢閱登記
Annual Council Registration

本會律師會會員，請於每年一月一
日，向本會繳交註冊費，以維持會員資格。
This Council is a body of members who are
not together.

香港律師會
The Hong Kong Council of Legal Education

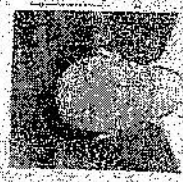
香港律師會
The Hong Kong Council of Legal Education

香港律師會
The Hong Kong Council of Legal Education





姓名: 王...
 性别: 男
 身份证号: 19677821...
 工作单位: 天利国际会计师事务所有限公司
 上海分所
 身份证号码: 360623196111258057
 Identity card No.



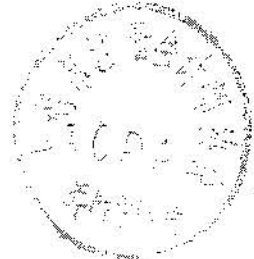
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

此证须经检验合格 方能有效一年
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

证书编号: 110002400112
 No. of Certificate

发证机构: 上海市注册会计师协会
 Issued by: Shanghai Institute of CPAs

发证日期: 2009年10月15日
 Date of Issue

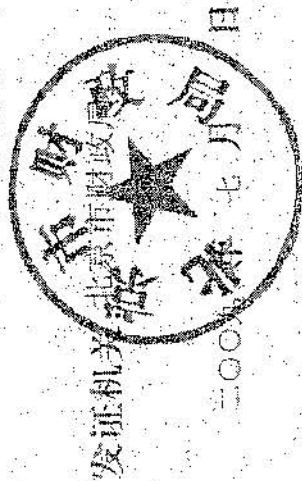


104 3530

证书序号: NO.006207

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 天职国际会计师事务所有限公司

主任会计师: 陈永宏

办公场所: 北京市海淀区车公庄西路乙19号半
通大厦B座208室

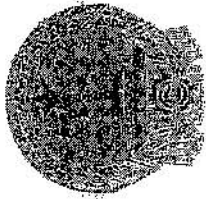
组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 11600240

注册资本(出资额): 500 万元

批准设立文号: 湘财注协字[1999]25号

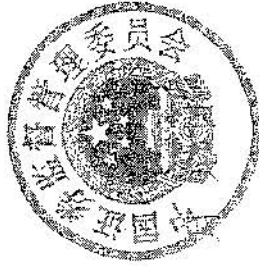
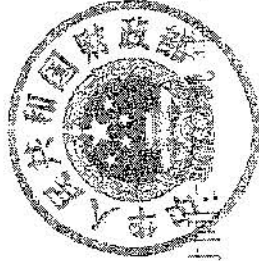
批准设立日期: 1999-06-30



证书序号: 000032

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
天职国际会计师事务所有限公司 执行证券、期货相关业务。



发证时间

证书号: 08

企业法人营业执照

副本编号: 1-1-1

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日, 应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展与清算无关的经营活动。办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废, 申请补领。

(副本)

注册号 350100400001079

名称 名城地产(福建)有限公司

住所 福州开发区科技园区快安大道新楼606室

法定代表人姓名 ZHANG XING

注册资本 肆亿圆整

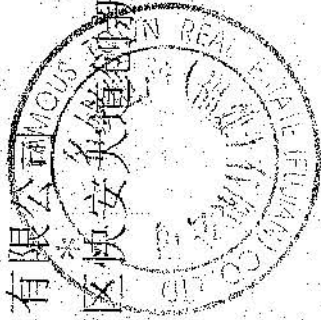
实收资本 肆亿圆整

企业类型 有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

经营范围 综合房地产开发。(以上经营范围涉及许可经营项目的, 应在取得有关部门的许可后方可经营)

年度检验情况

2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	
合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格	合格



成立日期 二〇〇四年三月二十六日

营业期限 二〇〇四年三月十六日至二〇三四年三月二十五日

二〇〇九年三月十五日 (变更)

委托方及被评估单位承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因 核实2010年12月31日股东全部权益市场价值 事宜，贵公司对我单位申报的资产、负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

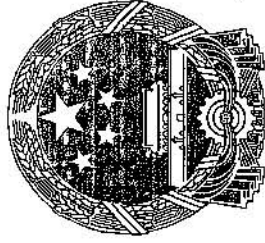
1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整、合规，有关重大事项已完全如实揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料是客观、真实、完整、合理；且不存在未决诉讼事项、或有资产与负债，及其他抵押担保事项；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执

委托方及被评估单位法定代表签字

印章：

年 月 日





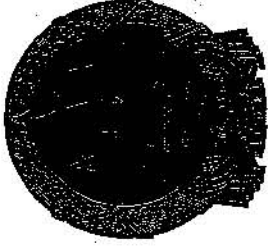
资产评估 资格证书

(副本)



证书编号：
批准机关：
发证日期：

机构名称	福建中兴资产评估房地产 土地估价有限责任公司
办公地址	福州市湖东路152号中 山大厦B座11层
首席合伙人 (法定代表人)	林畅
批准文号	闽国资评[2000]006号
资产评估范围： 从事固定资产、流动资产、房地产、 土地使用权、森林资源、无形资产等 各类单项资产评估、企业整体资产评估 ，企业价值评估以及市场所需的其他资 产评估或者项目评估。	



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 福建中兴
资产评估房地产土地估价有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：三 月 十 二 日

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0591057002

序列号：0000075



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 陈飞

性别: 男

身份证号: 350104741205005

机构名称: 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 35020003

发证日期: 2006年8月24日

初次注册时间: 2002年5月16日

本人签名: 本人印鉴:

陈飞



检验登记

2006年年检合格
CPV年检合格
继续有效一年



2007年3月23日

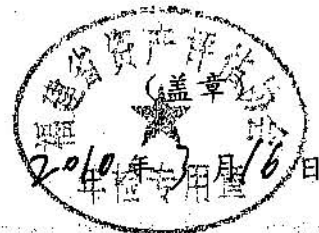
本证经检验
继续有效一年



检验登记
CPV年检合格
有效期至2010年3月
本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



CPV年检合格
有效期至2011年3月



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 林直

性别: 男

身份证号: 352201197209170037

机构名称: 福建中兴资产评估房地产土地估
价有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 35080002

发证日期: 2008年3月28日

初次注册时间: 2008年1月24日

本人签名:

本人印

林直



检验登记
CPV年检合格
有效期至2010年3月
本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



CPV年检合格
有效期至2011年3月

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

国金证券股份有限公司

关于上海华源股份有限公司重组相关 事项之专项核查报告（二）

2009年12月25日，本次交易经中国证监会并购重组审核委员会审核通过。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，天职和中兴评估对上市公司、名城地产做了补充审计和补充评估，基准日为2010年12月31日，主要情况如下：

一、补充审计情况

1、主要财务数据和指标及其分析

根据天职出具的编号为天职沪审字[2010]第433号及天职沪SJ[2011]345号的《审计报告》，名城地产2009、2010年主要财务数据及指标如下表所示：

项目	2010年12月31日/2010年	2009年12月31日/2009年
总资产(元)	6,472,819,310.50	4,586,720,675.08
流动资产(元)	6,232,050,516.03	4,414,540,542.76
负债总额(元)	3,902,155,521.31	3,153,588,530.23
流动负债(元)	3,062,155,521.31	2,598,588,530.23
长期负债(元)	840,000,000.00	555,000,000.00
净资产(元)	2,570,663,789.19	1,433,132,144.85
营业收入(元)	2,390,292,582.29	1,791,900,679.78
息税前利润总额(元)	911,086,970.03	835,693,537.73
归属于母公司的净利润(元)	682,887,202.65	615,578,955.29
利息支出(元)	-	-
流动比率	2.04	1.70
资产负债率	60.29%	68.75%
资产负债率（扣除预收款项）	26.11%	22.77%
利息保障倍数	-	-
全面摊薄净资产收益率	32.77%	42.57%
加权平均净资产收益率	38.48%	56.59%

经营活动产生的现金流量净额	-1,531,057,306.61	1,110,302,240.76
现金及现金等价物净增加额	-864,044,540.75	1,358,138,665.76
长期负债与营运资金比率	26.50%	30.56%

注：除特别指明外，以上财务数据及指标均取自或计算自合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表，全面摊薄及加权平均净资产收益率均采用扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润计算。

2、名城地产经营活动现金流情况

2009、2010年名城地产销售商品、提供劳务收到的现金合计540,947.47万元，经营活动产生的现金净流入合计为-42,075.51万元，2010年由于新增项目的增加购买土地而导致现金流量减少。

二、补充评估情况

具有证券期货从业资格的中兴评估对名城地产进行了评估。根据中兴评估出具的闽中兴评字(2009)第5003号评估报告，截至2009年3月31日，名城地产账面净资产103,009.54万元，评估后净资产值331,146.07万元，净资产评估增值228,136.53万元，增值率221.47%。标的资产名城地产70%的股权评估值为231,802.25万元（ $331,146.07 \times 70\% = 231,802.25$ ）。

以2010年12月31日为评估基准日，中兴评估对名城地产进行了补充评估，出具了闽中兴评字(2010)第3008号《资产评估报告书》，截至2010年12月31日，名城地产账面净资产211,713.92万元，评估后净资产值417,721.19万元，净资产评估增值206,007.27万元，增值率97.30%。

2010年12月31日基准日的名城地产净资产评估值较2009年3月31日基准日的名城地产净资产评估值增加86,575.13万元，变动幅度为26.14%。

两个时点的评估结果相差86,575.13万元，表明标的资产（名城地产70%股权）自2009年3月31日至2010年12月31日未发生减值情况。为保护上市公司股东特别是中小股东的利益，本次重组标的资产的作价仍以2009年3月31日的评估结果确定为231,802.25万元。

经核查，本独立财务顾问认为，名城地产资产负债率、利息保障倍数、长期负债与营运资金比率等各项财务指标良好，拥有较为充沛的经营活动产生的现金流，不存在严重依赖外部资金的情形。在重组委员会审核通过后，名城地产实现

了 2009、2010 年盈利预测，即重组方东福实业实现了 2009、2010 年业绩承诺，未损害上市公司和上市公司股东的利益。2010 年 12 月 31 日的评估值比 2009 年 3 月 31 日的评估值高出 26.14%，标的资产未发生减值情况。本次交易作价仍以 2009 年 3 月 31 日基准日的评估值为准，有利于保护上市公司股东特别是中小股东的利益。

（本页无正文，为“国金证券股份有限公司关于上海华源股份有限公司重组相关事项之专项核查报告（二）”之签字盖章页）

国金证券股份有限公司

年 月 日