

证券代码：000797

证券简称：中国武夷

公告编号：2023-045

债券代码：149777

债券简称：22 中武 01



中国武夷实业股份有限公司

2022 年年度报告

2023 年 4 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人郑景昌、主管会计工作负责人陈雨晴及会计机构负责人(会计主管人员)詹辉禄声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司已在本报告中详细描述未来将面临的主要风险和应对措施，详情请查阅本报告“第三节管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”部分，敬请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2022 年 12 月 31 日总股本 1,570,754,217 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.1 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	7
第三节 管理层讨论与分析.....	11
第四节 公司治理.....	45
第五节 环境和社会责任.....	62
第六节 重要事项.....	63
第七节 股份变动及股东情况.....	75
第八节 优先股相关情况.....	82
第九节 债券相关情况.....	83
第十节 财务报告.....	89

备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释 义

释义项	指	释义内容
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司、本公司、中国武夷	指	中国武夷实业股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期、本报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
福建省国资委	指	福建省人民政府国有资产监督管理委员会
福建建工	指	福建建工集团有限责任公司
能化集团	指	福建省能源石化集团有限责任公司
能源集团	指	福建省能源集团有限责任公司
北京武夷	指	北京武夷房地产开发有限公司
扬州武夷	指	扬州武夷房地产开发有限公司
香港武夷	指	香港武夷（集团）有限公司
中武电商	指	中武（福建）跨境电子商务有限责任公司
福州复寅	指	福州复寅精准医学发展有限公司
武夷物业	指	武夷（福建）物业管理有限公司
武夷万融	指	福州武夷万融物业服务服务有限公司
监理公司	指	福建工程建设监理有限公司
拓立公司	指	拓立投资有限公司
福建省高院	指	福建省高级人民法院
厦门中院	指	厦门市中级人民法院
厦门建行	指	中国建设银行股份有限公司厦门市分行
厦门聚泰	指	厦门聚泰房地产投资开发有限公司
合肥中院	指	安徽省合肥市中级人民法院
东华科技	指	东华工程科技股份有限公司
15 中武债	指	中国武夷实业股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券
20 中武 R1	指	中国武夷实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券第一期（用于一带一路）
22 中武 01	指	中国武夷实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）

PPP	指	即 Public-Private-Partnership 的英文首字母缩写，是公共基础设施中的一种项目融资模式。指在公共服务领域，政府采取竞争性方式选择具有投资、运营管理能力社会资本，由社会资本提供公共服务，政府依据公共服务绩效评价结果向社会资本支付对价。
EPC	指	即 Engineering Procurement Construction 的英文首字母缩写，设计施工总承包，是公司受业主委托，按照合同约定对工程建设项目的的设计、采购、施工、试运行等实行全过程或若干阶段的承包。通常公司在总价合同条件下，对其所承包工程的质量、安全、费用和进度进行负责。
EPC+F	指	融资 EPC，即设计施工工程承包方为业主解决部分项目融资款，或者协助业主获取融资以启动项目。
一带一路	指	是“丝绸之路经济带”和“21 世纪海上丝绸之路”的简称。系合作发展的理念和倡议，依靠中国与有关国家既有的双多边机制，旨在借用古代“丝绸之路”的历史符号，高举和平发展的旗帜，发展与沿线国家的经济合作伙伴关系。
建筑工业化	指	通过现代化的制造、运输、安装和科学管理的生产方式，来代替传统建筑业中分散的、低水平的、低效率的手工业生产方式。它的主要标志是建筑设计标准化、构配件生产工厂化，施工机械化和组织管理科学化。
八闽综改	指	即八闽国企综合改革专项行动，是福建省人民政府国有资产监督管理委员会认真贯彻中央和福建省关于国资国企改革的决策部署，深入开展国企改革三年行动，加快推进全省国有企业体制机制创新和市场化改革的重要举措。

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中国武夷	股票代码	000797
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中国武夷实业股份有限公司		
公司的中文简称	中国武夷		
公司的外文名称（如有）	CHINA WU YI CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	CHINA WUYI		
公司的法定代表人	郑景昌		
注册地址	福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层		
注册地址的邮政编码	350001		
公司注册地址历史变更情况	2009 年 5 月 14 日，注册地址由福建省福州市北大路 240 号变更为福建省福州市五四路 89 号置地广场 29 层，2015 年 5 月 26 日，注册地址由福建省福州市五四路 89 号置地广场 29 层变更为福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层。		
办公地址	福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层		
办公地址的邮政编码	350001		
公司网址	http://www.chinawuyi.com.cn/		
电子信箱	gzb@chinawuyi.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈雨晴	黄诚
联系地址	福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层	福建省福州市五四路 89 号置地广场 4 层
电话	0591-88323669	0591-88323721
传真	0591-88323811	0591-88323811
电子信箱	gzb@chinawuyi.com.cn	gzb@chinawuyi.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》《中国证券报》，巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91350000158143095K
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座 7-9 层
签字会计师姓名	刘延东、许辉

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	7,315,195,597.41	8,666,738,972.06	-15.59%	5,819,649,302.68
归属于上市公司股东的净利润（元）	30,447,748.19	53,614,123.21	-43.21%	286,574,626.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	22,526,150.76	30,866,241.14	-27.02%	282,258,137.48
经营活动产生的现金流量净额（元）	641,355,271.61	755,405,498.84	-15.10%	1,713,304,748.90
基本每股收益（元/股）	0.0194	0.0341	-43.11%	0.1726
稀释每股收益（元/股）	0.0194	0.0341	-43.11%	0.1721
加权平均净资产收益率	0.59%	1.01%	-0.42%	5.17%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	22,906,439,078.97	21,245,850,096.80	7.82%	23,353,697,870.42
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,146,257,618.55	5,152,291,816.59	-0.12%	5,351,961,053.52

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	884,240,948.22	783,776,459.05	2,136,838,518.56	3,510,339,671.58
归属于上市公司股东的净利润	10,490,817.58	5,461,428.80	10,109,050.21	4,386,451.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	14,089,644.06	3,393,893.02	10,943,478.69	-5,900,865.01
经营活动产生的现金流量净额	32,527,270.20	765,384,664.24	-198,350,791.09	41,794,128.26

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-165,879.24	37,008,716.99	623,752.78	
计入当期损益的政府补助（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）	7,360,518.88	804,339.65	2,978,714.34	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			387,136.01	
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	265,485.24	1,068,590.98	15,340.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,016,195.02	-12,174,501.76	707,642.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,350,424.04	306,652.16	259,660.54	
减：所得税影响额	1,980,211.29	5,514,832.95	1,103,164.91	
少数股东权益影响额（税后）	-107,454.82	-1,248,917.00	-447,407.20	
合计	7,921,597.43	22,747,882.07	4,316,488.81	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

个税手续费返还及税收减免涉及金额 395,227.76 元，联营企业取得的非经常性损益，我司按权益法确认的金额为 2,955,196.28 元。

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
获能有限公司股权出售	102,528,018.06	公司本期通过公开转让全资子公司武夷企业有限公司持有的获能有限公司 100%股权的方式出售福州武夷中心房产，实现当期净利润 102,528,018.06 元人民币。本公司为房地产开发企业，此次出售福州武夷中心房产取得收益，是公司在香港经营房地产开发的一种常规业务，根据证监会《监管规则适用指引——会计类第 1 号》的相关规定，将该收益确认为经常性损益。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中土木工程建筑业的披露要求

2022 年是落实公司“十四五”战略发展规划的关键之年，是国企改革三年行动的收官之年，公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实“两个一以贯之”，坚持稳字当头、稳中求进，以“提高效率、提升效能、提增效益”行动为抓手，紧密结合行业发展新趋势持续细化稳增长各项工作措施，着力提高主营业务核心竞争力和抗风险能力，合力做强做大辅业发展规模，扎实高效推进年度各项重点工作及改革任务的落实，公司高质量发展的基础不断得到夯实。

（一）国际工程承包行业情况和公司所处行业地位

1、国际工程承包行业情况

2022 年全球政治经济环境急剧变化，俄乌冲突持续升级、高通胀叠加高利率，不确定难预料因素显著增多，世界经济复苏存在很大不确定性；国内也面临经济下行压力增大等多重困难，给我国发展带来了前所未有的严峻挑战。我国对外工程承包业务稳定发展，根据商务部统计数据，2022 年我国对外工程承包业务稳定发展，对外承包工程业务完成营业额 10,424.9 亿元人民币，较上年增长 4.3%（折合 1,549.9 亿美元，与上年基本持平），新签合同额 17,021.7 亿元人民币，增长 2.1%（折合 2,530.7 亿美元，下降 2.1%）。我国企业在“一带一路”沿线国家新签对外承包工程项目合同 5,514 份，新签合同额 8,718.4 亿元人民币，增长 0.8%（折合 1,296.2 亿美元，下降 3.3%），占同期我国对外承包工程新签合同额的 51.2%；完成营业额 5,713.1 亿元人民币，下降 1.3%（折合 849.4 亿美元，下降 5.3%），占同期总额的 54.8%。

2、公司所处行业地位

中国武夷是福建省最早“走出去”的外经龙头企业和践行“一带一路”的先锋力量，经过 30 多年的积累和沉淀，逐步打造以综合地产和国际工程为核心、供应链综合服务为支撑、物业服务和创新投资为辅助的业务组合，形成“两主两辅一支撑”的多元发展、战略协同的新格局，在非洲、亚洲、北美洲、大洋洲等 30 多个国家和地区开展业务。近年来，公司积极融入“双循环”新发展格局，深入推进高质量共建“一带一路”，抓住机遇、主动作为，国际工程承包东非、东南亚“一体两翼”的业务格局日趋成熟稳定。公司连续 29 年跻身 ENR“全球最大 250 家国际承包商”，2022 年全球排名第 142 位，彰显了公司在国际工程承包领域的实力。公司秉承诚信经营的理念，树立了良好的“国企担当”企业品牌形象，自 2018 年以来连续 5 年获评对外承包工程 AAA 级信用企业，连续多年被福建省市场监督管理局评为“守合同、重信用”诚信单位。在拓展国际工程业务的同时，公司坚持“实施一个项目，带动一方经济发展，惠及一方百姓”的理念，积极履行社会责任，得到所在国政府和民众的广泛认可，两次获评中国对外工程承包商会“社会责任领先型企业”，品牌形象进一步提升。

3、公司取得的主要施工资质情况

资质类型	有效期	资质较上一报告期变化情况	资质变化原因、影响及措施	下一报告期资质届满续期条件达成情况
建筑工程施工总承包壹级	2023.12.31	有效期自动延期	无	符合
公路工程施工总承包贰级	2023.12.31	有效期自动延期	无	符合
市政公用工程施工总承包贰级	2023.12.31	有效期自动延期	无	符合
地基基础工程专业承包壹级	2023.12.31	有效期自动延期	无	符合
建筑装修装饰工程专业承包壹级	2023.12.31	有效期自动延期	无	符合
公路路面工程专业贰级	2023.12.31	有效期自动延期	无	符合
公路路基工程专业贰级	2023.12.31	有效期自动延期	无	符合
环保工程专业承包贰级	2023.12.31	有效期自动延期	无	符合

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

（二）房地产行业情况

2022 年受房地产前期调控政策、行业环境和市场需求等因素影响，房地产市场持续低迷，房地产投资开发和商品房销售均大幅下滑，商品房库存压力增大。中央和地方采取积极措施稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。根据国家统计局和 WIND 数据，房地产开发投资额 132,895 亿元，比上年下降 10%，其中住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%；土地购置面积为 10,052 万平方米，同比下降 53.4%；房屋施工面积 904,999 万平方米，比上年下降 7.2%；房屋新开工面积 120,587 万平方米，比上年下降 39.4%；房屋竣工面积 86,222 万平方米，比上年下降 15%；商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%；年末商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年末增加 5,343 万平方米，其中商品住宅待售面积 26,947 万平方米，增加 4,186 万平方米。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）国际工程承包业务

1、主要业务模式

公司可以通过参加招投标取得国际工程项目，主要以施工总承包为主，部分采用 EPC 模式。项目主要经营管理和专业技术人员由国内派出，积极推进区域化和属地化经营。国际工程承包业务主要分布在肯尼亚、埃塞俄比亚、乌干达、菲律宾、坦桑尼亚、巴布亚新几内亚、东帝汶、刚果（布）等国家，承建了大量的住宅、商业写字楼、学校、医院、会议中心等房屋建筑工程，以及机场、道路、桥梁等大型公共基础设施工程和工业建筑等。

公司在肯尼亚投资建设建筑工业化研发生产基地，采用先进的建筑工业化技术和设备，是一个集研发、生产、销售现代化建筑产品及施工安装业务的基地；与肯尼亚建筑工业化研发生产基地相配套，公司投资经营的 COLOHO

建材仓储式超市，商场营业面积约 22,000 平方米，经营的存量商品超过 10,000 种。建筑工业化研发生产基地和建材仓储式超市的运营，为公司提高国际工程承包业务的一体化、专业化、现代化管理水平，提高国际工程承包业务的竞争力，以及助力肯尼亚建筑行业的工业化进程起到了积极的作用。

2、业务开展情况

报告期内，公司明确现有国别市场发展重点和国际工程承包业务经营原则，不断优化业务布局，推进以肯尼亚为中心的东非区域化和以菲律宾为中心的东南亚区域化经营稳健发展，加快形成一体两翼发展格局。把“保证利润、风险可控”放在生产经营第一位。重点做好安全生产管理，强化项目全周期执行力度和项目成本管控，提高抗风险能力。国际工程承包业务营业收入 15.55 亿元，较上年同期减少 17.27%。

（1）新签合同情况

2022 年完成新签合同额 25.73 亿元，同比增长 27.1%，完成年度计划的 107%。公司海外承建的最大房建工程——肯尼亚国家转诊和现代医疗研究医院 EPC 项目正式签订合同，金额达 10.88 亿元；东南亚区域市场新签合同额大幅提升，巴布亚新几内亚、菲律宾新签合同共 6 个，合同额 8.66 亿元，同比翻番。

（2）施工项目完成情况

全年完成产值 20.82 亿元，完成年度计划的 101.93%，完工项目 5 个，完工项目的总金额为 7.93 亿元。坦桑尼亚科曼加-卡辛迪项目通过缺陷责任期竣工验收，工程索赔取得重大进展，该项目成功索赔 5,400 万元并得到支付；埃塞俄比亚阿姆哈拉信用与储蓄银行综合大楼工程项目签订增补协议，增加额外含税造价 25.34 亿比尔（合 3.26 亿元人民币），有效降低近几年因比尔贬值、埃塞俄比亚内战等造成的不利影响。

报告期内完工重大项目如下表：

序号	重大项目名称	验收情况	累计确认收入 (万元)	累计结算情况 (万元)	回款情况 (万元)
1	坦桑尼亚瓦索-萨勒公路	竣工验收	30,344.87	25,949.79	26,733.27
2	澳大利亚秉督丽北浸堆大规模土方工程(联营)	竣工验收	689.10	689.10	689.10

(3) 未完工施工项目基本情况

所在区域	境外项目的数量	境外项目的金额 (万元)	累计确认收入(万元)	未完工部分金额 (万元)
肯尼亚	24	552,701.07	271,435.64	257,004.55
埃塞俄比亚	10	465,320.25	111,642.17	275,144.28
乌干达	2	98,169.78	89,900.93	9,469.84
刚果(布)	2	96,703.06	23,540.74	73,561.06
巴布亚新几内亚	7	109,387.85	43,643.14	67,880.74
赤道几内亚	2	46,484.23	23,825.80	19,682.16
菲律宾	6	130,558.07	20,353.76	101,407.81
东帝汶	1	11,680.76	13,989.08	1,068.49
合计	54	1,511,005.07	598,331.26	805,218.93

(4) 报告期末完工重大项目的进展情况

序号	重大项目名称	项目金额 (万元)	业务 模式	开工日期	工期 (月)	履约 进度	报告期确认收入 (万元)	累计确认收入 (万元)	回款情况 (万元)	应收账款余额 (万元)	合同重大变化/差异情况以 及原因
1	肯尼亚埃多南环公路	32,610.50	自营	2018年2月	51	100%	7,499.85	29,747.64	29,151.01	4,231.66	已完工，尚未获得竣工证明文件；应收账款含索赔金额
2	肯尼亚茂威公路工程	28,975.00	自营	2020年4月	36	41%	6,054.89	14,719.59	11,359.81	449.65	
3	肯尼亚国防部 58 项目	40,608.17	自营	2020年8月	22	96%	14,094.09	34,668.23	32,254.34	3,890.09	因业主原因，申请工程延期批复中
4	国防部体育场项目	14,411.38	自营	2020年12月	18	73%	3,601.64	8,859.21	8,141.24	2,933.74	因业主原因，申请工程延期批复中
5	肯尼亚姆洛隆戈-乔斯卡公路项目	14,104.00	自营	2020年9月	38	70%	4,851.34	8,816.01	5,203.11	4,936.57	
6	肯尼亚萨加纳-玛鲁瓦 (A2) 项目	36,249.34	自营	2020年10月	36	46%	17,446.46	28,604.70	23,734.30	1,432.94	
7	肯尼亚国家转诊和现代医疗研究医院	108,227.27	EPC	2022年1月	36	5%	14,470.07	15,908.89	22,995.19	3,905.20	
8	埃塞俄比亚泽门银行总部大楼	38,627.00	自营	2016年10月	76	105%	160.76	15,303.87	12,870.77	0.00	已完工，尚未获得竣工证明文件；部分账单审批中
9	埃塞俄比亚阿夫德拉-伊雷贝提公路	41,383.00	自营	2017年5月	65	72%	-1,461.16	14,658.26	12,943.38	1,004.05	因业主原因，项目暂时停工
10	埃塞俄比亚阿卡-祖帆-安格博公路	45,417.00	自营	2017年10月	54	62%	2,602.53	19,763.89	13,750.42	625.20	工期索赔批复中
11	埃塞俄比亚阿姆哈拉信用社综合大楼	82,970.03	自营	2018年3月	74	36%	8,218.48	20,663.70	10,764.25	0.14	工程索赔变更合同
12	埃塞俄比亚奥罗米亚银行办公大楼	12,981.48	自营	2018年3月	52	101%	-110.7	5,068.35	5,435.51	664.95	已完工，尚未获得竣工证明文件
13	埃塞俄比亚莱雅娜保险新总部大楼	19,318.76	自营	2018年8月	36	26%	295.31	4,301.25	2,221.77	0.00	因业主原因停工，与业主谈判中，拟终止合同

14	埃塞俄比亚亚索—沙尼公路项目第二标段	54,398.58	自营	2020年12月	48	10%	3,041.31	4,896.07	2,414.09	181.05	
15	乌干达波特尔堡至希马公路	17,071.00	自营	2018年3月	39	145%	1,444.85	22,184.5	17,623.64	2,589.89	项目已移交，后期业主新增工程量，批复中
16	乌干达布欣巴至卡库米罗公路	87,081.00	自营	2018年4月	57	92%	10,878.82	81,278.21	66,245.16	9,848.04	已完工，尚未获得竣工证明文件；部分账单审批中
17	东帝汶劳拉雷至索利雷马项目	11,680.76	自营	2019年5月	43	91%	4,579.11	13,989.08	7291.06	1153.22	已完工，尚未获得竣工证明文件；部分账单审批中
18	菲律宾三宝颜林孔道路项目	26,390.77	自营	2021年2月	37	58%	7,305.91	9,645.89	11,568.00	0.00	
19	菲律宾卡萨斯卡琳娜住房项目	10,875.55	自营	2021年9月	25	53%	3,757.10	4,718.33	4,322.00	136.00	
20	赤道几内亚 NSORK 城市道路网工程	27,250.00	整体分包	2014年1月	31	80%	0.00	22,509.6	8,823.96	13,685.64	因业主资金原因，项目已停工
21	赤道几内亚十条通村道路建设项目	19,234.23	整体分包	2016年1月	25	26%	0.00	1,316.20	1,316.20	0.00	因业主资金原因，项目已停工
22	MAG 刚果（布）蒙哥 1200kt/a 钾肥项目	80,827.06	自营	2013年7月	36	29%	0.00	22,552.64	12,742.92	9,809.72	因业主资金问题，总承包商未按合同约定支付工程款，项目停工。公司已提起诉讼。详见 2022 年 6 月 1 日、2023 年 2 月 25 日、2023 年 3 月 29 日巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn/ ）上披露的《关于重大诉讼的公告》《关于重大诉讼进展的公告》（公告编号：2022-103、2023-015、2023-033）。

备注：项目金额为签订合同时的汇率折算的人民币金额，含已批准的变更合同额；回款情况、应收账款金额按 2022 年 12 月 31 日汇率折算。

3、质量控制体系

公司按 GB/T 19001-2016、ISO 9001:2015 标准要求，结合自身运营管理实际，建立健全质量管理体系，设立负责质量、技术和安全工作的部门，编制《质量、环境、职业健康安全管理体系手册》《国际业务板块质量管理办法》等文件，通过 ISO 9001 质量管理体系认证。公司秉持“一个项目，一座丰碑”的质量理念，严格落实“科学管理、以质取胜、创新进取、顾客满意”的质量方针，开展全周期质量管控，优化和创新施工工艺，推行质量检验、质量巡查制度，努力提升工程品质。报告期内，公司未发生重大工程项目质量问题。

4、安全生产制度的运行情况

公司通过 ISO 45001 职业健康安全管理体系认证，贯彻“安全生产、预防为主、综合治理”的方针，坚持底线思维、红线意识，开展安全生产专项整治三年行动，提升安全生产管理水平。建立健全安全生产管理体系，制定安全管理制度，明确安全管理职能及责任，层层落实安全生产责任制。完善境内外管辖单位安全质量管理组织架构和各类应急处置预案，38 家海外企业（项目）设立安全总监；进一步加强隐患排查整治工作，不定期对所属房地产项目、国际工程项目、物业管理项目开展生产、质量、安全大检查。报告期内，公司各项工作有序开展，未发生重大安全事故。

（二）房地产业务

1、主要业务模式

公司房地产开发经营模式主要是从公开市场获取土地，进行开发、销售和经营，业务覆盖住宅、别墅、公寓、商场、办公楼、酒店等多元业态，近年来向精准医疗、文旅地产等领域拓展。公司凭借丰富的房地产开发经验，依托品牌和资金优势，深耕国内市场，稳健开拓国际市场。房地产业务主要分布在北京、南京、重庆、福建各地市、香港特别行政区以及澳大利亚、肯尼亚等国家。

2、业务开展情况

(1) **推进区域化集约管理模式，提升房地产业务运营能力。**成立南京区域公司和南平区域公司，统筹区域运营管理和市场开拓等基础工作，实现区域内职能共享与集中，优化资源配置，提升运行成效。

(2) **加强项目全周期管理水平，促进房地产业务降本增效。**加大项目监管和成本管控力度，编制《中国武夷房地产事业部运营管控要点手册》，确定房地产开发项目从土地获取到交房全过程的“797”运营管控体系；进一步完善房地产项目《成本过程控制季度分析对比表》，加强全周期管理过程中的动态监控与预警机制建设，加强各项目过程成本情况分析，提升项目运行效率和效益；修订房地产项目公司“三定方案”，对人员精简高效提出更高要求；严格控制营销费用开支。

(3) **多措并举灵活调整营销策略，加快房地产销售回款的速度。**统筹策划“中国武夷上市 25 周年”特惠活动，发挥国企品牌优势，在“保交楼、保质量”上创造营销卖点，努力突破区域市场营销瓶颈，促进库存销售去化，加快资金回笼。房地产板块全年实现销售面积 15.61 万 m²，实现销售资金回笼 49.2 亿元，其中北京武夷项目全年实现销售回款金额 39.44 亿元。诏安武夷绿洲公司通过商会在厦门、福州进行推广，把武夷滨江做成诏安全县认同的品牌。南平武夷名仕园成功入选南平市延平区首批推行“房票”政策的“房企超市”。

(4) **积极探索创新拿地模式，加大目标城市群的土地储备。**努力尝试介入国企收并购、政企产业合作及与行业优秀企业联合拿地、联合操盘等新模式，通过多渠道获取项目储备；编制和完善《投资简册》《投发项目测算模型》等，进一步规范投拓流程及标准，提升新产品设计效果，精进测算能力，提升投拓精准度。成功竞得宁德 2022P03 地块和南京市江宁区 N0.202247 号地块，增加土地储备 95.38 亩。香港武夷签约九龙鸣凤街 43-53 号旧楼 28

个住宅单位和 3 个地铺单位，收购完成后业权比例超过 85%，进一步奠定扎根香港长期发展的基础。

(5) 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
武夷·天悦云璟	福建省宁德市	住宅	32,835.00	75,520.50	竞拍	100.00%	52,000	52,000
七里湖山花园	江苏省南京市	住宅	30,922.06	68,028.00	竞拍	100.00%	117,000	117,000

(6) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
北京武夷花园南区-中地块	11.49	52.77	52.46
武夷滨江	14.39	35.93	4.77
南安武夷花园	20.65	51.89	12.05
七里湖山花园	3.09	9.34	9.34
肯尼亚玫瑰苑	0.45	0.45	0.45
肯尼亚 new house	0.40	0.40	0.40
肯尼亚 eagle court	0.46	0.46	0.46
香港鸣凤街	0.03	0.30	0.30
香港炮台街	0.014	0.12	0.12
悉尼联邦街项目	0.08	1.96	1.96
总计	54.33	163.53	92.22

(7) 主要项目开发情况

城市/ 区域	项目名称	所在位置	项目 业态	权益比例	开工时间	开发 进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
北京	武夷花园南区	通州	住宅类	70.00%	2013年12月01日	在建	40.67%	285,437.80	729,811.20	27,967.12	163,993.62	1,707,949	694,577.04
重庆	武夷滨江	南岸	住宅类	95.00%	2004年07月01日	在建	84.34%	143,928.00	359,265.00	-	311,572.00	265,556	223,960.27
重庆	五桂堂历史文化 商业街区	涪陵	商业	51.00%	2021年03月05日	在建	67.29%	36,225.00	50,715.00	27,711.48	27,711.48	70,676	47,554.99
福建	武夷·樾府	福州	综合类	100.00%	2021年01月29日	在建	66.51%	45,483.17	81,868.15	-	-	126,976.43	101,911.03
福建	书香名邸	福州长乐	综合类	100.00%	2018年09月28日	竣工	100.00%	92,721.00	185,440.39	-	185,440.39	273,891.17	258,270.15
福建	武夷澜郡	福州永泰	综合类	100.00%	2019年09月10日	竣工	100.00%	42,428.00	127,283.07	-	127,283.07	138,500	134,935.97
福建	武夷木兰都	莆田涵江	住宅类	100.00%	2015年01月26日	竣工	100.00%	84,223.91	252,668.53	-	252,668.53	178,937	169,206.51
福建	武夷·天悦儒郡	宁德	综合类	100.00%	2020年07月23日	竣工	100.00%	60,776.00	139,784.80	139,784.80	139,784.80	148,900	138,887.19
福建	武夷·玉桐湾	宁德福鼎	综合类	100.00%	2022年04月13日	在建	41.14%	59,433.75	101,037.37	-	-	111,551	75,676.36
福建	诏安武夷绿洲	漳州诏安	住宅类	100.00%	2018年09月30日	竣工	100.00%	66,372.90	165,930.14	-	165,930.14	148,633	127,932.13
福建	武夷名仕园	南平	综合类	100.00%	2010年12月01日	竣工	100.00%	130,274.20	360,810.00	-	360,810.00	260,300	230,232.76
福建	玺院	南平	住宅类	55.00%	2019年04月25日	竣工	100.00%	51,651.00	148,979.00	-	148,979.00	144,488	135,966
福建	武夷花园	南平建瓯	综合类	90.00%	2010年07月28日	竣工	100.00%	73,611.50	184,028.70	-	184,028.70	73,600	84,430.94
福建	南安武夷花园	泉州南安	综合类	65.00%	2019年10月18日	在建	46.56%	206,545.00	417,539.56	85,652.96	85,652.96	258,192	120,201.75

(8) 主要项目销售情况

城市/ 区域	项目名称	所在 位置	项目 业态	权益 比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售) 面积(m ²)	本期预售(销售) 面积(m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
北京	武夷花园南区	通州	住宅类	70.00%	729,811.20	691,542.77	227,564.18	62,982.55	393,392.49	159,395.25	34,412.72	186,394.41
重庆	武夷滨江	南岸	综合类	95.00%	359,265.00	302,616.20	246,219.83	87.64	166.14	246,219.83	87.64	158.23

重庆	五桂堂历史文化商业街区	涪陵	商业	51.00%	50,715.00	33,733.75	4,160.66	2,870.66	4,151.25	1,835.97	1,835.97	3,877.86
江苏	武夷水岸家园	南京	综合类	65.00%	179,573.06	171,346.57	171,346.57	-	6	171,346.57	-	5.71
江苏	武夷商城凌云阁	南京	综合类	65.00%	39,326.00	43,602.28	17,555.03	924.41	1,354.57	17,555.03	924.41	1,312.07
江苏	武夷绿洲	南京	综合类	89.50%	625,692.73	616,803.40	603,919.64	296.72	440.9	603,919.64	296.72	440.9
江苏	武夷名仕园	南京	住宅类	100.00%	178,098.00	173,807.70	173,200.34	2,837.89	3,879.31	173,200.34	2,837.89	3,879.31
江苏	武夷金城珑璟花园小区	扬州	住宅类	29.75%	47,371.63	48,561.22	47,671.80	58.67	16.8	47,671.80	58.67	16.8
福建	武夷·樾府	福州	综合类	100.00%	81,868.15	79,242.46	1,241.54	1,241.54	1,096.06	-	-	-
福建	书香名邸	福州长乐	综合类	100.00%	185,440.39	128,661.44	64,630.30	495.93	927.88	62,329.83	495.93	927.88
福建	武夷澜郡	福州永泰	综合	100.00%	127,283.07	124,564.46	89,531.46	9,900.41	9,326.02	86,147.61	11,203.92	10,136.55
福建	武夷天悦儒郡	宁德	商住	100.00%	139,784.80	136,490.14	121,800.86	2,214.22	3,284.22	121,800.86	2,214.22	3,284.22
福建	武夷龙腾世纪	宁德周宁	商住	100.00%	248,307.63	247,039.65	237,426.89	5,509.99	4,494.69	236,921.43	5,004.73	4,332.69
福建	武夷·清水湾	宁德福安	综合类	100.00%	57,607.87	57,310.51	57,221.82	133.20	112.63	57,221.82	133.20	112.63
福建	武夷·玉桐湾	宁德福鼎	综合类	100.00%	101,037.37	100,761.50	3,486.57	3,486.57	3,999.16	1,607.64	1,607.64	1,924.1
福建	诏安武夷绿洲	漳州诏安	住宅类	100.00%	165,930.14	163,730.43	115,023.89	20,831.83	19,124.7	109,202.73	23,250.22	21,289.21
福建	武夷嘉园	莆田涵江	综合类	100.00%	154,701.30	170,459.32	170,308.32	125.71	122.93	169,806.78	125.71	122.93
福建	武夷木兰都	莆田涵江	综合类	100.00%	252,668.53	248,312.37	228,835.40	2,528.74	2,572.55	224,657.84	8,557.85	6,805.85
福建	玺院	南平	住宅类	55.00%	148,979.00	147,171.00	145,808.90	915.33	913	145,718.54	869.10	861.42
福建	南平武夷名仕园	南平	综合类	100.00%	360,810.00	348,351.00	215,870.30	7,597.04	4,342.25	200,480.23	15,932.42	9,272.73
福建	武夷花园	南平建瓯	综合类	90.00%	184,028.70	182,782.48	181,770.06	929.23	707.37	180,783.30	1,088.64	483.8
福建	武夷·百花里	南平武夷山	住宅类	100.00%	42,292.44	41,984.33	41,984.33	-	-	41,984.33	-	-
福建	南安武夷花园	泉州南安	综合类	65.00%	417,539.56	328,701.69	103,149.09	29,678.13	19,786.26	61,149.44	61,149.44	28,175.15
肯尼亚	莲花苑	内罗毕	住宅	100.00%	11,750.59	11,750.59	582.81	-	-	582.81	-	-
肯尼亚	武夷广场	内罗毕	综合	100.00%	13,444.40	13,444.40	12,280.21	348.55	176.25	11,730.95	-	-
肯尼亚	凯伦别墅	内罗毕	住宅	100.00%	6,105.15	6,105.15	6,105.15	1,869.66	1,607.4	-	-	-

(9) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
莲花苑	内罗毕	住宅	100.00%	11,167.78	10,080.55	92.66%
香港金百利 25 楼	香港	商业	100.00%	378.20	378.20	100.00%
香港恩平中心 22 楼	香港	商业	100.00%	250.93	250.93	100.00%
武夷滨江	重庆市南岸区	商业	95.00%	1828.57	462.23	27.36%
武夷商城凌云阁	南京市江宁区	商业	65.00%	1,332.38	1,332.38	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	5,814,145,013.78	2.915%-7%	3,114,760,520.04	1,113,672,249.96	938,240,743.78	647,471,500.00
票据	326,600,516.24	3%-4%	326,600,516.24			
债券	1,048,529,651.43	4%-5.48%	559,647,832.67	488,881,818.76		
非银行类贷款	197,043,101.35	7%-7.2%	90,000,000.00	107,043,101.35		
信托融资	1,128,010,000.00	8.4%-9.2%	637,800,000.00	490,210,000.00		
基金融资	0.00					
其他	1,944,813.22	4.75%	1,484,319.00	460,494.22		
合计	8,516,273,096.02		4,730,293,187.95	2,200,267,664.29	938,240,743.78	647,471,500.00

融资途径

发展战略和未来一年经营计划

请查阅本节“十一、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司子公司为商品房承购人提供按揭贷款担保，期末担保额为人民币 17.93 亿元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司核心竞争力主要体现在战略规划、品牌影响力、人才队伍和融资优势等几个方面：

（一）清晰、前瞻性的战略规划。公司致力于成为具有全球竞争力、持续价值创造的卓越企业，制定了科学的中长期发展战略。公司聚焦“地产+”与“EPC+”全价值链，着力打造以综合地产和国际工程为核心、供应链综合

服务为支撑、物业服务和创新投资为辅助的业务组合，努力实现各业务板块协同发展。在持续强化主业的同时，重点培育、支持供应链综合服务业务发展，完善产业链布局，形成差异化竞争力。以标准化管理和科技创新为战略主线，通过大力推动增长方式、增长来源、运作模式、数字化等转型实现精细化管理，提升项目的经营能力和利润水平，保持公司平稳运行，实现规模与效益并重的高质量发展。

（二）良好的品牌美誉度和影响力。公司连续多年被福建省市场监督管理局评为“守合同、重信用”诚信单位，自 2018 年以来，连续 5 年获评对外承包工程 AAA 级信用企业。国际工程方面，作为福建省最早“走出去”的外经龙头企业和践行“一带一路”的先锋力量，公司凭借专业的市场化运作，从工程承包商发展成为集项目投资、房地产开发、跨境贸易为一体的跨国企业。在全球 30 多个国家开拓业务，连续 29 年跻身 ENR “全球最大 250 家国际承包商”。公司不断提高项目管理水平，提升工程质量和服务，打造精品工程，荣获国家建筑业最高奖项“鲁班奖(境外工程)”4 项、国优奖 2 项，品牌形象进一步提升。在非洲，“CHINA WU YI”已经成为精品工程的代名词。房地产业务方面，秉承“让建筑更懂生活”理念，公司进驻北京、南京、重庆、宁德、漳州等 20 余城市，形成“立足福建、拓展京宁渝”的区域市场布局，相继开发了北京武夷花园、南京武夷绿洲、南京武夷名仕园、福州武夷国际城、涵江武夷木兰都、宁德武夷天悦儒郡等知名楼盘，开发的房地产项目曾荣获“金牌居住区”“交通安全社区”“最佳生态社区”“奥斯卡生态设计奖”“明星楼盘”等称号。公司地产业务覆盖住宅、别墅、公寓、商场、办公楼、酒店等多元业态，近年来向精准医疗、文旅地产等领域拓展，使公司能满足多元化市场需求，并具备较强的抗风险能力。

（三）经验丰富的、高素质的人才队伍。公司不断完善人才队伍建设体系，通过“后备人才”“优秀人才”“青年人才”队伍建设，实施人才队伍建设三年行动计划，持续推进“夷成长”挂职轮岗体系，逐步落位“夷新生”管培生培养与发展计划，进一步搭建“武夷 e 学堂”与“797 人力说”培训平台，完善“夷脉相承”师徒计划，加强各业务板块人才储备，精心培养

了大批经验丰富、专业化、年轻化、国际化的经营管理和技术人才，为公司的可持续发展奠定了坚实的基础。

（四）较强的融资优势。作为国企上市公司，公司拥有优良的资产质量，稳健的财务状况，较高的市场声誉。公司与国内外金融机构保持良好的沟通与合作，具有较强的融资能力，公司还注重融资模式创新和融资多元化，广开融资渠道，解决公司资金需求，支持公司业务发展。

四、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业总收入 73.15 亿元，同比减少 15.59%；归属于母公司所有者的净利润 3,044.77 万元，同比下降 43.21%；总资产为 229.06 亿元，同比增长 7.82%；归属于母公司的所有者权益为 51.46 亿元，较上年期末减少 0.12%。

（1）房地产开发业务

房地产业务营业收入 40.10 亿元，较上年同期减少 26.86%；房地产开发业务完成投资额 47.55 亿元，竣工建筑面积 33.68 万 m²，新开工面积 38.61 万 m²，销售面积 15.61 万 m²，销售金额 38.85 亿元，结转销售面积 30.87 万 m²，结转销售收入 40.02 亿元。

（2）国际工程承包业务

国际工程承包业务营业收入 15.55 亿元，较上年同期减少 17.27%；完成施工产值 20.82 亿元，完成年度计划的 101.93%；全年新签合同金额 25.73 亿元。

（3）商业贸易业务

中武电商深入推进“八闽综改”各项举措落地落实，加大体制机制创新，加快公司治理结构完善，充分运用国际国内两个市场，深度开发海内外优质资源，稳步拓展大宗物资进出口业务。2022 年实现营业收入 16.35 亿元，同比增长 46.9%，主要经济指标呈较快增长态势，并荣获 2022 年度福建

省数字领域“未来独角兽”企业，入围“2022 福建战略性新兴产业企业 100 强”。

（4）物业服务业务

物业服务业务以成立武夷万融物业为契机，加快物业管理标准体系的建设，提升数字化管理水平及对外承揽业务的能力。2022 年武夷物业实现营业收入 6,842 万元，同比增长 20.08%，物业服务项目共 35 个，物业服务总建筑面积为 411 万 m²（含已签约但未交付项目 85 万 m²）。续签福建省儿童医院（区域儿童医学中心）楼宇社会化（工程技术）服务、漳州 ppp 学校项目运营维护服务等 3 个项目；新签福鼎武夷玉桐湾茗郡项目前期物业服务等 3 个项目；武夷万融中标长乐永荣山水湾住宅项目，面积约 6.97 万 m²。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	7,315,195,597.41	100%	8,666,738,972.06	100%	-15.59%
分行业					
工程承包业务	1,554,687,818.21	21.25%	1,879,185,541.83	21.68%	-17.27%
房地产开发业务	4,009,896,899.19	54.82%	5,636,361,790.91	65.03%	-28.86%
商业贸易业务	1,555,421,563.58	21.26%	1,041,539,917.12	12.02%	49.34%
劳务、技术服务			9,290,983.57	0.11%	-100.00%
物业服务	68,420,940.37	0.94%	56,983,121.80	0.66%	20.07%
租赁及其他业务	126,768,376.06	1.73%	43,377,616.83	0.50%	192.24%
分产品					
建筑产品	1,555,411,314.73	21.26%	1,879,185,541.83	21.68%	-17.23%
房地产开发产品	4,002,150,853.57	54.71%	5,620,740,818.46	64.85%	-28.80%
商业贸易	1,555,163,405.83	21.26%	1,041,539,917.12	12.02%	49.31%
劳务、技术服务			9,290,983.57	0.11%	-100.00%
物业服务	68,420,940.37	0.94%	56,983,121.80	0.66%	20.07%
租赁及其他	134,049,082.91	1.83%	58,998,589.28	0.68%	127.21%
分地区					
福建省	3,772,595,957.74	51.57%	5,755,350,914.09	66.41%	-34.45%
香港	112,994,967.47	1.54%	14,484,992.55	0.17%	680.08%
北京	1,716,271,320.09	23.46%	844,287,702.29	9.74%	103.28%
江苏	55,858,770.29	0.76%	103,476,954.35	1.19%	-46.02%
重庆	53,956,914.85	0.74%	18,214,879.63	0.21%	196.22%
非洲	1,280,252,840.49	17.50%	1,643,690,928.82	18.97%	-22.11%
东南亚	318,895,033.53	4.36%	284,711,409.75	3.29%	12.01%
澳大利亚	4,369,792.95	0.06%	2,521,190.58	0.03%	73.32%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

☑适用 □不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
工程承包业务	1,554,687,818.21	1,598,844,118.38	-2.84%	-17.27%	-13.87%	-4.06%
房地产开发业务	4,009,896,899.19	2,380,073,993.26	40.65%	-28.86%	-42.63%	14.25%
商业贸易业务	1,555,421,563.58	1,480,860,302.09	4.79%	49.34%	47.79%	1.00%
分地区						
福建省	3,772,595,957.74	3,353,837,966.61	11.10%	-34.45%	-32.43%	-2.66%
北京	1,716,271,320.09	455,404,709.72	73.47%	103.28%	113.13%	-1.22%
非洲	1,280,252,840.49	1,325,993,635.71	-3.57%	-22.11%	-18.85%	-4.16%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□适用 ☑不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

☑是 □否

行业分类	项目	单位	2022 年	2021 年	同比增减
房地产开发	销售量	万 m ²	15.61	38.23	-59.17%
	生产量	万 m ²	16.36	32.58	-49.77%
	库存量	万 m ²	51.90	42.43	22.32%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☑适用 □不适用

销售量同比减少 59.17%是由于 2022 年房地产市场整体延续下行压力，行业信心处在低位，市场需求和购买力不足。市场供求和成交没有明显转暖迹象，各季度销售相较往年均表现低迷；生产量同比减少 49.77%是由于公司房地产项目大部分处于尾盘阶段，在建在售项目较少，报告期新取证项目仅武夷时代天越、武夷樾府、涪陵五桂堂、武夷玉桐湾等。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

□适用 ☑不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
工程承包业务	施工	1,598,844,118.38	28.87%	1,856,231,304.97	26.15%	-13.87%
房地产开发业务	房地产	2,380,073,993.26	42.98%	4,148,811,956.02	58.44%	-42.63%
商业贸易业务	贸易	1,480,860,302.09	26.74%	1,001,977,393.88	14.11%	47.79%
劳务、技术服务	劳务技术			9,119,868.66	0.13%	-100.00%
物业服务	物业服务	37,041,656.69	0.67%	45,727,340.99	0.64%	-18.99%
租赁及其他业务	租赁及其他	40,824,007.67	0.74%	37,120,960.27	0.52%	9.98%

说明：

国际工程承包业务和房地产开发经营业务具有产品固定性特点，不同类型、不同国家、不同项目之间不具可比性。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

报告期新设子公司 4 家，即迅鸿发展有限公司、进裕发展有限公司、宁德东侨武夷房地产开发有限公司、南京中武房地产开发有限公司。通过非同一控制下企业合并取得港伟投资有限公司，获能有限公司实施股权转让不再纳入合并报表范围。具体详见第十节财务报告“八、合并范围的变更”、“九、在其他主体中的权益”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	2,711,127,162.88
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	37.06%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	北京武夷花园南区东地块客户	1,716,271,320.09	23.46%
2	肯尼亚高速公路局	333,588,365.07	4.56%
3	肯尼亚国防部	321,658,011.69	4.40%
4	厦门鑫达阳商贸有限公司	200,601,208.78	2.74%
5	厦门大亮贸易有限公司	139,008,257.25	1.90%
合计	--	2,711,127,162.88	37.06%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,194,209,692.02
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	29.99%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	11.54%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	南京市规划和自然资源局	585,000,000.00	8.00%
2	福建省建筑设计研究院有限公司	556,845,928.90	7.61%
3	宁德市自然资源局	535,777,466.28	7.32%
4	中国建筑第八工程局有限公司	291,235,769.95	3.98%
5	福建建工集团有限责任公司	225,350,526.89	3.08%
合计	--	2,194,209,692.02	29.99%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

福建建工集团有限责任公司为公司第一大股东，福建省建筑设计研究院有限公司为福建建工集团有限责任公司子公司。

3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	164,680,736.52	228,914,354.96	-28.06%	主要是本期房地产项目委托代销费用和业务宣传费较上年同期减少所致。
管理费用	265,259,570.78	285,472,858.59	-7.08%	主要是本期房地产项目品牌费等支出较上年同期减少所致。
财务费用	72,892,938.11	245,411,650.46	-70.30%	主要是本期汇兑净收益同比增加约 2.7 亿元所致。
研发费用	2,722,908.37	4,590,634.80	-40.69%	主要是电商交易及供应链综合服务平台本期分摊的开发支出较上年同期减少所致。

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
科路通物流服务平台	分板块、分阶段逐步建立和完善国际工程供应链综合服务体系和生态圈。	物流服务平台新增 3D 配载、自动化制表等功能；新增量化供应链风险控制系统；扩展采购过程管理，新增在线电子招标采购能力。	基于业务定位与商业模式的调整，实现在线支撑中武电商供应链业务、覆盖公司内部的采购、销售、物流、仓储、财务、法务、风控等过程，并和银企直连、审批流、合同管理、行政管理、客商库等 IT 模块集成，实现流程一体化。	符合公司十四五规划，有利于公司树立国际工程供应链服务的品牌，在行业内起到示范作用，快速提升市场份额。

公司研发人员情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发人员数量（人）	48	51	-5.88%
研发人员数量占比	0.67%	0.63%	0.04%
研发人员学历结构			
本科	39	42	-7.14%
硕士	7	7	0.00%
博士	2	2	0.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	20	22	-9.09%
30~40 岁	18	19	-5.26%
40 岁以上（不含 40 岁）	10	10	0.00%

公司研发投入情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发投入金额（元）	9,105,522.31	7,821,426.13	16.42%
研发投入占营业收入比例	0.12%	0.09%	0.03%
研发投入资本化的金额（元）	6,382,613.94	3,230,791.33	97.56%
资本化研发投入占研发投入的比例	70.10%	41.31%	28.79%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

由于公司商贸客户和营收的快速增长，对信息平台的功能提出了更高的要求，公司投入更多的资源进行研发升级。信息平台增加的数字化风控系统需要获取外部的大量第三方数据和公共数据参与计算，研发难度加大，也需要加大研发投入。

5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	9,324,538,393.63	8,111,626,858.95	14.95%
经营活动现金流出小计	8,683,183,122.02	7,356,221,360.11	18.04%
经营活动产生的现金流量净额	641,355,271.61	755,405,498.84	-15.10%
投资活动现金流入小计	128,193,609.59	102,522,775.23	25.04%
投资活动现金流出小计	93,896,427.25	195,462,175.17	-51.96%
投资活动产生的现金流量净额	34,297,182.34	-92,939,399.94	136.90%
筹资活动现金流入小计	6,572,218,831.17	4,838,344,760.07	35.84%
筹资活动现金流出小计	7,253,941,902.63	5,986,734,680.51	21.17%
筹资活动产生的现金流量净额	-681,723,071.46	-1,148,389,920.44	40.64%
现金及现金等价物净增加额	65,348,399.95	-526,035,923.68	112.42%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

投资活动现金流出下降 51.96%，主要是本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。

投资活动产生的现金流量净额增长 136.90%，主要是本期投资活动现金流入净额增加，而投资活动现金流出净额减少所致。

筹资活动现金流入增长 35.84%，主要是本期取得借款收到的现金较上年同期增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额增长 40.64%，主要是本期筹资活动现金流入净额大于筹资活动现金流出净额所致。

现金及现金等价物净增加额增长 112.42%，主要是本期筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	9,356,711.30	2.39%	主要是由于本期子公司投资收益增加所致。	否
公允价值变动损益	-2,297,955.00	-0.59%	主要是本期交易性金融资产价值下跌所致。	否
资产减值	-245,672,099.31	-62.68%	主要是本期计提的合同资产减值损失同比增加所致。	否
营业外收入	3,799,987.98	0.97%	主要是本期客户违约利得同比减少所致。	否
营业外支出	4,498,637.58	1.15%	主要是本期违约金和赔偿支出较上年同期增加所致。	否
信用减值损失	-46,081,011.38	-11.76%	主要是本期应收账款坏账损失增加所致。	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,490,884,528.30	10.87%	2,595,199,686.39	12.22%	-1.35%	
应收账款	1,802,166,773.25	7.87%	1,042,887,605.62	4.91%	2.96%	应收账款增长 72.81%主要是由于本期国际工程承包业务应收款项增加所致。
合同资产	1,180,453,329.62	5.15%	1,331,612,072.00	6.27%	-1.12%	
存货	14,628,038,492.37	63.86%	13,412,945,961.76	63.13%	0.73%	
投资性房地产	650,095,824.49	2.84%	607,652,770.52	2.86%	-0.02%	
长期股权投资	52,690,350.07	0.23%	45,778,742.68	0.22%	0.01%	
固定资产	604,752,348.98	2.64%	660,404,459.54	3.11%	-0.47%	
在建工程	3,671,206.40	0.02%	3,445,933.35	0.02%	0.00%	
使用权资产	2,914,914.88	0.01%	4,809,917.33	0.02%	-0.01%	使用权资产下降 39.40%主要是本期使用者资产到期和计提折旧所致。
短期借款	2,499,123,285.79	10.91%	2,258,627,394.89	10.63%	0.28%	
合同负债	4,004,834,650.89	17.48%	2,836,164,719.54	13.35%	4.13%	合同负债增长 41.21%主要是本期北京等地房地产项目预售款增加所致。
长期借款	3,189,594,493.74	13.92%	2,495,814,813.05	11.75%	2.17%	
租赁负债	460,494.22		1,070,675.84	0.01%	-0.01%	租赁负债下降 56.99%主要是本期支付经营租赁应付款所致。
应收票据			195,560.00			应收票据下降 100.00%主要是由于本期采用应收票据结算的贸易款减少所致。
应收款项融资			11,471,000.00	0.05%	-0.05%	应收款项融资下降 100.00%主要是由于本期应收票据贴现或到期所致。
其他应付款	507,982,421.21	2.22%	881,387,881.11	4.15%	-1.93%	其他应付款下降 42.37%主要是本期北京武夷分红及归还股东借款所致。
其他流动负债	369,981,757.01	1.62%	275,375,264.23	1.30%	0.32%	其他流动负债增长 34.36%主要是北京武夷待转销项税增加所致。
应付债券	488,881,818.76	2.13%	723,314,226.43	3.40%	-1.27%	应付债券下降 32.41%主要是本期北金所债权融资计划转入一年内到期的非流动负债所致。

境外资产占比较高

☑适用 ☐不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
中国武夷肯尼亚分公司	设立	1,139,321,648.16	肯尼亚	建筑工程承包	关键管理人员	16,661,651.38	19.99%	否
武夷(集团)有限公司(合并)	设立	970,726,510.95	香港	房地产开发	关键管理人员	-16,219,005.21	17.03%	否
武夷企业有限公司(合并)	设立	1,060,387,458.72	香港	房地产开发	关键管理人员	26,731,611.29	18.61%	否
武夷建筑有限公司(合并)	设立	808,132,627.87	香港	房地产开发	关键管理人员	9,840,920.76	14.18%	否
中国武夷实业(香港)有限公司	设立	679,861,106.35	香港	资金平台	关键管理人员	-11,661,561.69	11.93%	否
中国武夷乌干达分公司	设立	389,547,525.88	乌干达	建筑工程承包	关键管理人员	177,404.09	6.84%	否
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	设立	489,783,091.88	肯尼亚	建筑施工安装	关键管理人员	-28,463,056.83	8.59%	否
中国武夷澳大利亚投资有限公司	设立	476,995,407.29	澳大利亚	房地产开发	关键管理人员	-260,407.35	8.37%	否
中国武夷坦桑尼亚分公司	设立	214,680,822.17	坦桑尼亚	建筑工程承包	关键管理人员	-19,465,220.88	3.77%	否
中国武夷埃塞俄比亚分公司	设立	438,629,973.40	埃塞俄比亚	建筑工程承包	关键管理人员	-96,851,009.17	7.70%	否
鸿愉有限公司	设立	90,509,686.49	香港	贸易	关键管理人员	-277,285.83	1.59%	否
中国武夷(肯尼亚)有限公司	设立	222,318,601.15	肯尼亚	房地产开发	关键管理人员	4,406,219.54	3.90%	否
中国武夷刚果(布)有限责任公司	设立	152,420,477.33	刚果(布)	建筑工程承包	关键管理人员	-62,412,779.85	2.67%	否
中国武夷赤道几内亚项目部	设立	145,931,922.48	赤道几内亚	建筑工程承包	关键管理人员	-12,904,595.34	2.56%	否
中国武夷巴布亚新几内亚有限公司	设立	156,993,082.97	巴布亚新几内亚	建筑工程承包	关键管理人员	7,779,373.23	2.75%	否
中国武夷(菲律宾)公司	设立	164,748,603.99	菲律宾	建筑工程承包	关键管理人员	5,330,732.36	2.89%	否
中国武夷东帝汶分公司	设立	105,270,969.79	东帝汶	建筑工程承包	关键管理人员	-27,041,266.80	1.85%	否
其他情况说明	上述资产规模指资产总额,单位元							

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	12,249,287.42	-2,297,955.00			17,646,710.00	-12,270,842.42		15,327,200.00
3. 其他债权投资	16,454,000.00				4,902,100.00	-16,454,000.00		4,902,100.00
4. 其他权益工具投资	62,051,396.77		-45,860,997.57					16,190,399.20
金融资产小计	90,754,684.19	-2,297,955.00	-45,860,997.57		22,548,810.00	-28,724,842.42		36,419,699.20
上述合计	90,754,684.19	-2,297,955.00	-45,860,997.57		22,548,810.00	-28,724,842.42		36,419,699.20
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

不适用

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

2016年7月14日，福建省厦门市中级人民法院因中国建设银行股份有限公司厦门市分行诉厦门聚泰房地产投资开发有限公司1999年2月借款1,600万元及利息和中国武夷担保案扣划中国武夷在华夏银行福州分行存款4,857,756.03元。详见公司《关于诉讼事项进展的公告》（公告编号：2016-081、082等）。

截至2022年末，公司受限资产总额为5,185,701,349.10元，其中受限货币资金为174,910,585.39元，存货4,217,275,328.90元，固定资产3,268,068.70元，投资性房地产318,348,813.41元，应收账款471,898,552.70元。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
30,000,000.00	49,300,000.00	-39.15%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	600549	厦门钨业	5,574,794.00	公允价值计量	4,526,000.00	-409,000.00			2,934,500.00	812,681.33	1,955,000.00	交易性金融资产	自有
境内外股票	002217	合力泰	3,116,396.41	公允价值计量	2,091,906.00	-71,784.00			2,301,032.00	324,391.15		交易性金融资产	自有
境内外股票	600802	福建水泥	2,325,969.13	公允价值计量	1,087,037.42	-169,000.00		1,239,000.00	1,190,158.12	95,616.13	1,070,000.00	交易性金融资产	自有
境内外股票	600686	金龙汽车	1,669,860.00	公允价值计量	1,600,144.00	-196,196.00			1,870,232.00	452,716.64		交易性金融资产	自有
境内外股票	000905	厦门港务	1,547,000.00	公允价值计量		-451,000.00		1,547,000.00	1,276,137.00	532,793.06	361,000.00	交易性金融资产	自有
境内外股票	002396	星网锐捷	2,312,800.00	公允价值计量		-396,800.00		2,312,800.00		9,583.70	1,916,000.00	交易性金融资产	自有
境内外股票	301175	中科环保	1,910.00	公允价值计量				1,910.00	4,480.00	2,415.05		交易性金融资产	自有
境内外股票	600163	中闽能源	2,600,500.00	公允价值计量		-452,500.00		2,600,500.00		-494.38	2,148,000.00	交易性金融资产	自有
境内外股票	601377	兴业证券	3,962,500.00	公允价值计量		-151,675.00		3,962,500.00	2,237,500.00	358,716.18	1,894,200.00	交易性金融资产	自有
合计			23,111,729.54	--	9,305,087.42	-2,297,955.00	0.00	11,663,710.00	11,814,039.12	2,588,418.86	9,344,200.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	2022年04月08日												

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京武夷房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	41,847,134.27	6,834,724,348.48	1,001,778,469.75	1,716,271,320.09	608,891,792.33	456,637,540.72
宁德武夷房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	295,135,287.62	138,892,588.43	1,313,736,948.62	177,562,503.26	133,244,354.55
武夷开发有限公司	子公司	建筑投资开发	15,958,076.90	57,396,740.88	-75,733,199.23	55,756,648.52	60,968,104.67	57,813,877.44
南安武夷泛家置业有限责任公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	886,192,885.29	100,467,556.96	329,929,677.07	57,083,226.38	42,796,267.81

武夷企业有限公司（合并）	子公司	贸易、投资开发	3,187,689.22	1,060,387,458.72	381,578,110.53	86,624.12	24,664,802.45	25,746,689.76
福安武夷金域房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	34,539,389.92	-59,702,053.97	2,355,630.27	22,952,617.59	22,944,334.40
福建武夷嘉园房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	316,948,665.42	206,806,036.56	45,684,393.36	15,929,036.34	11,819,786.14
武夷建筑有限公司（合并）	子公司	房地产开发	21,282,348.63	808,132,627.87	279,910,927.80	2,721,509.62	9,288,116.10	9,848,433.22
武夷（福建）物业管理有限公司（合并）	子公司	物业	5,000,000.00	71,208,122.94	29,449,672.00	68,420,940.37	9,857,806.09	6,725,323.64
中武（福建）跨境电子商务有限责任公司	子公司	电子商务	600,000,000.00	1,043,140,422.63	263,227,431.89	1,634,573,101.19	7,631,391.39	5,492,754.85
中国武夷（肯尼亚）有限公司	子公司	房地产开发	2,952,465.51	222,318,601.15	-37,307,797.07	27,651,670.13	8,297,830.04	4,406,219.54
周宁武夷房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	151,541,458.60	105,291,209.71	40,062,417.11	4,400,437.71	3,326,433.94
宁德东侨武夷房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	581,272,767.60	1,605,025.84		-4,526,536.22	-3,394,974.16
福建武夷山武夷房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	17,452,211.14	14,294,842.28	1,036,697.31	-3,489,420.19	-3,489,558.57
南京名仕园置业有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	249,617,625.52	235,498,375.90	36,945,771.43	5,719,380.19	-3,833,629.34
南京中武房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	610,980,646.53	170,305.99		-6,439,592.02	-4,829,694.01
福鼎武夷房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	795,526,895.69	21,070,287.07		-8,384,391.00	-6,290,955.15
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	125,000,000.00	230,772,148.82	206,288,040.48	7,988,850.14	-2,859,587.46	-8,108,932.36
重庆天仁置业有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	498,283,282.14	-727,149.47	51,897,822.00	-13,235,363.72	-9,930,274.62
中国武夷实业（香港）有限公司	子公司	资金平台		679,861,106.35	-22,275,400.82		-11,659,696.13	-11,661,561.69
武夷（集团）有限公司（合并）	子公司	投资开发	19,802,500.00	970,726,510.95	690,827,559.50	13,351,619.80	-24,309,035.53	-24,244,206.41
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	子公司	建筑施工安装	660,000.00	489,783,091.88	-172,132,826.73	31,640,621.96	-28,457,641.92	-28,463,056.83
福州复寅精准医学发展有限公司	子公司	科学研究和技术服务业	100,000,000.00	323,797,775.29	58,178,290.99	153,123.86	-30,519,801.01	-30,550,763.73
福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	978,811,368.04	-32,302,034.52	93,314,044.66	-34,321,380.62	-34,238,923.46
重庆武夷房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	82,000,000.00	415,105,704.83	-128,951,448.77	2,059,092.85	-42,862,896.42	-36,443,117.22
中国武夷刚果（布）有限责任公司	子公司	工程承包	127,000.00	152,420,477.33	-183,211,167.72	10,360,439.15	-62,412,779.85	-62,412,779.85
永泰嘉园置业有限公司	子公司	房地产开发	30,000,000.00	418,814,570.65	1,796,714.44	101,365,480.65	-65,824,222.75	-65,591,570.36
福州武夷滨海房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,413,626,689.76	-109,820,108.33	29,924,468.64	-116,864,553.20	-116,820,980.55
福州桂武置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	773,031,306.54	-121,125,233.47		-141,896,859.49	-141,897,870.30

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
获能有限公司	股权转让	实现当期净利润 102,528,018.06 元
迅鸿发展有限公司	设立	无重大影响
港伟投资有限公司	非同一控制下企业合并取得	无重大影响
进裕发展有限公司	设立	无重大影响
宁德东侨武夷房地产开发有限公司	设立	无重大影响
南京中武房地产开发有限公司	设立	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

北京武夷房地产开发有限公司，公司持股 70%，主要开发北京武夷花园南区项目。

宁德武夷房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发宁德市武夷天悦儒郡项目。

武夷开发有限公司，公司全资子公司，从事投资开发业务，报告期将福州武夷中心资产转让给获能有限公司。

南安武夷泛家置业有限责任公司，公司全资子公司，主要开发南安武夷花园项目。

武夷企业有限公司，公司全资子公司，报告期将福州武夷中心房产以转让香港获能有限公司股权方式完成整体出售。

福安武夷金域房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发福安武夷·清水湾项目。

福建武夷嘉园房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发涵江武夷嘉园和武夷木兰都项目。

武夷建筑有限公司，公司全资子公司，主要开发香港九龙北帝街 105-105A 号旧楼物业项目，报告期完成以转让拓立投资有限公司股权方式整体出售该项目。

武夷（福建）物业管理有限公司，公司全资子公司，主营业务为物业服务。

中武（福建）跨境电子商务有限责任公司，公司全资子公司，主营业务为电子商务、贸易业务等。

中国武夷（肯尼亚）有限公司，公司持股 99%，负责公司在肯尼亚的房地产项目开发，主要有莲花苑、凯伦别墅和武夷广场。

周宁武夷房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发武夷龙腾世纪项目。

宁德东侨武夷房地产开发有限公司，公司全公司，主要开发武夷·天悦云璟项目。

福建武夷山武夷房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发武夷山武夷·百花里项目。

南京名仕园置业有限公司，公司全资子公司，主要开发武夷名仕园项目。

南京中武房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发七里湖山花园项目。

福鼎武夷房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发福鼎市武夷·玉桐湾项目。

福建建瓯武夷房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发武夷花园项目。

重庆天仁置业有限公司，公司持股 51%，主要开发重庆五桂堂历史文化商业街区项目。

中国武夷实业（香港）有限公司，公司全资子公司，是公司在香港设立的资金平台。

武夷（集团）有限公司，公司全资子公司，在香港从事投资、房地产开发业务。

中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司，公司持股 99.99%，负责公司在肯尼亚建筑工业化研发生产基地的运营，生产加工建筑材料。

福州复寅精准医学发展有限公司，公司持股 51%，主要负责福建省精准医学产业创新中心园区开发管理。

福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发南平名仕园项目。

重庆武夷房地产开发有限公司，公司持股 95%，主要开发重庆武夷滨江项目。

中国武夷刚果（布）有限责任公司，公司全资子公司，主营工程承包，2013 年 3 月公司和东华工程科技股份有限公司签订 MAG 刚果（布）蒙哥 1200kt/a 钾肥项目施工分包合同，负责该项目建设，目前由于业主资金原因，基本处于停工状态。

永泰嘉园置业有限公司，公司全资子公司，主要开发永泰武夷澜郡项目。

福州武夷滨海房地产开发有限公司，公司全资子公司，主要开发福州长乐书香名邸项目。

福州桂武置业有限公司，公司全资子公司，主要开发福州武夷·樾府项目。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）行业格局和发展趋势

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年，是实施“十四五”规划承前启后的关键一年。《政府工作报告》提出了今年国内生产总值增长 5%左右的预期目标，提出要坚持稳字当头、稳中求进，保持政策连续性针对性，加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力。中国经济增长前景向好，房地产业作为国民经济的支柱产业，国家和地方政府自去年以来出台了一系列政策措施防范化解房地产风险，证监会也出台了股权融资方面调整优化措施。目前房地产市场还是处在调整阶段，后期随着整体经济逐步改善，市场预期转好，房地产市场有望逐步企稳。对外工程承包业务方面，随着高质量共建“一带一路”和国内国际双循环发展的不断推进，为沿线国家共同繁荣带来了新机遇，将在基础设施建设领域带来更多合作和发展的机遇。公司将继续坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面学习、全面把握、全面落实党的二十大精神，深入开展“深学争优、敢为争先、实干争效”行动，围绕增强各项业务核心竞争力、成本管控能力、抗风险能力等关键能力，不断夯实高质量发展根基。

（二）公司发展战略

公司以“构筑美好空间，传承匠心品质”为使命，以“成为具有全球竞争力、持续价值创造的卓越企业”为愿景，全面推进实施“12345”战略体系，力争到 2025 年，公司实现资产和营收规模稳步增长以及业绩持续提升，ENR 国际承包商全球排名稳中有进，机制体制改革取得重大突破，运营管理能力显著提升，人才结构更加科学合理。“12345”战略体系，即紧紧围绕一个目标，打造两大平台，培育三种能力，开展四项举措，发展五大业务。打造以综合地产和国际工程为核心、供应链综合服务为支撑、物业服务和创新投资为辅助的业务组合，形成“两主两辅一支撑”的多元发展、战略协同的新格局。

一个目标：成为具有全球竞争力、持续价值创造的卓越企业。

两大平台：投资转型平台，资本运作平台。

三种能力：资源获取能力，投融资能力，运营管理能力。

四项举措：内外联动，资本运作，布局优化，改革创新。

五大业务：综合地产，国际工程，供应链综合服务，物业服务，创新投资。

（三）公司经营计划

2023 年公司主要经营目标为：实现营业收入 87 亿元，房地产项目开发计划总投资 50.8 亿元（包括续建项目及新建开发项目），计划新开工面积 53.5 万 m²，计划竣工面积 54.4 万 m²，计划销售 20.2 万 m²，计划获取土地储备金额 20 亿元；国际工程承包业务计划新签合同金额 15 亿元，计划完成施工产值约 16.5 亿元。重点做好以下几项工作：

1、聚焦党的建设，全面贯彻党的二十大精神。坚定不移站稳政治立场，始终将忠诚拥护“两个确立”作为最高政治原则，将坚决做到“两个维护”作为最根本政治纪律，将落实省委省政府、省国资委、集团部署要求作为扛牢政治担当的重要检验，不断提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力。完善司属单位领导班子履职尽责情况考核评价机制，强化领导干部主动担当、解决问题的能力。

2、聚焦稳利润、保增长，抓好重点任务的落地。房地产板块要在夯实成本、控制费用、加快存货去化上有更实举措。国际业务板块要进一步完善投标决策程序，加强成本测算与风险研判，强化项目全周期成本过程管控，进一步加大项目索赔力度。电商板块要积极落实“八闽综改”工作方案，着力控风险优结构扩规模，提升盈利水平。物业板块要在扎实守好住宅物业服务

这一基本盘的基础上，以现有公建物业为样本，构建公建物业服务质量标准体系框架，为公建业务发展打好基础。

3、聚焦国有资产保值增值，努力盘活库存货值。根据公司经营目标和香港房地产市场情况，择机出售香港鸣凤街、炮台街等旧楼项目或自行开发；重点推进重庆五桂堂历史文化街区开街，推动南平武夷名仕广场、南京集中商业、长乐武夷滨海商场、南安建材家居选材中心等商业运营模式落位，加快剩余房源及车位的去化；加强对海外房产、土地、机械设备的盘点及处置。

4、聚焦经营模式创新，加大市场拓展力度。房地产业务主动适应国家和地方支持住房改善、政策面逐步向好的新形势，力争在经济形态较好、地产市场较活跃的地区获取优质土地项目储备，确保房地产业务可持续发展。抓住国家多渠道增加市场化长租房和保障性租赁住房供给的契机，推动房地产业务逐步向新发展模式平稳转型过渡。国际工程业务要加强经营性风险分析，继续加大 EPC 模式项目跟踪力度，充分研判新市场新领域，加大对东南亚市场的资金与人力资源投入，尽快让两翼发展格局更加稳定；电商板块要加快推进国际工程供应链平台的商用化工作，大力拓展客户群体，创造较好效益；物业要整合多种资源，加大对外承揽业务力度，重点跟进公建类和城市服务项目。

5、聚焦降本增效，提升精细化管理水平。利用好信息化手段，加强项目的全周期管理及成本管控。国际工程板块要加强在建项目合同变更及索赔管理，房地产板块要进一步加强全周期计划及营销费用的管控。要进一步理顺区域公司管理模式和运营机制，严格落实项目公司“三定方案”，发挥资源的优化配置。

6、聚焦资金安全，进一步提升资金保障能力。用足用好金融支持政策，进一步拓宽融资渠道，优化债务结构，增强财务弹性。为满足公司发展需要，公司 2023 年度继续向中国进出口银行福建省分行等 23 家金融机构申请总额不超过 165.10 亿元人民币的综合授信额度。完善资金、税收、境外现金管理制度等，提升财务管理规范化，防范风险；加强汇率风险管控，用好外汇管理工具，合理降低汇率风险。

7、聚焦风险防范，加强合规风险防控体系建设。加强跨境电商、海外合规风控体系的构建和监管，防范重大风险；加强法律纠纷案件处理，推动重大案件的妥善处理；构建联合监督体系，利用监督工作会商机制开展专项监督，强化制度的刚性执行，提高整改完成率，促进监督成果转化治理效能。

（四）可能面临的风险

公司未来可能面临宏观经济、政策及市场等方面的风险，国际工程还存在政治、汇率等风险。

1、宏观经济环境风险

全球政治经济环境急剧变化，俄乌冲突持续升级、高通胀叠加高利率，不确定难预料因素显著增多，世界经济和贸易增长动能减弱；国内经济增长企稳向上基础尚需巩固，需求不足仍是突出矛盾，发展面临诸多困难挑战。公司将加强对宏观经济政策、行业政策与发展趋势的研究，优化市场布局，实施区域化经营战略；加强风险防范，完善合规风险防控体系建设；加大经营模式创新力度，实现公司可持续发展。

2、房地产行业市场风险

房地产市场持续低迷，需求不振，商品房库存压力加大，房地产企业可能面临销售困难、资金紧张的风险。中央和地方政府坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，建立实施房地产长效机制，扩大保障性住房供给，推进长租房市场建设，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展，出台了一系列稳楼市的措施。公司将密切关注市场趋势，坚持可持续发展战略，聚焦经营模式创新，多措并举调整营销策略，加快房地产销售回款的速度，加强项目全周期管控和成本管控，进一步拓宽融资渠道和方式，有效防范市场风险。

3、国际工程承包业务经营风险

国际工程承包业务受国际政治、经济、汇率波动等多种风险因素影响。公司将加强经营性风险分析，进一步优化市场布局，大力推进属地化经营，进一步完善投标决策程序，加强项目可行性研究，加强成本测算与风险研判，审慎拓展项目。强化项目全周期成本过程管控，进一步加大项目合同计量索赔力度。为有效防范外汇风险，公司制订了外汇风险管理办法，采取争取有利的结算货币、加强款项结算与催收、及时结售汇等措施；制订远期外汇交易管理办法，开展远期结售汇、掉期等业务，最大限度降低国际工程承包业务汇率风险。

（五）2023 年投资者关系管理工作计划

- 1、公司将按照监管要求，继续做好信息披露工作，提高信息披露工作水平；
- 2、股东大会采用现场和网络投票方式，方便投资者参与公司重大事项决策；

- 3、做好投资者来访接待，保证公司投资者热线畅通，及时答复投资者提问；
- 4、建立董事会与投资者的良好沟通机制，举办年报业绩说明会；
- 5、参加证监局和福建省上市公司协会组织的投资者关系管理活动；
- 6、关注公司股票波动和媒体报道，做好风险提示和危机防范预案。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2022年04月26日	“价值在线” (www.ir-online.cn)	其他	其他	通过价值在线平台参与公司2021年度网上业绩说明会的投资者	详见公司于巨潮资讯网披露的《投资者关系活动记录表》	编号：2022-01

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律及规范性文件要求，不断完善法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，提高规范运作水平。形成了以股东大会为最高权力机构、董事会为决策机构、经营层为执行机构、监事会为监督机构，设立四个专门委员会，进一步健全了权责分明、各司其职、独立运作、权力相互制衡的“三会一层”法人治理结构。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司的各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序做出。公司与第一大股东福建建工在业务、人员、资产、机构、财务等方面分开，具有独立自主的经营能力，涉及关联交易的业务，其交易条件和内容均本着公平交易的原则进行，不存在损害公司及公司其他股东利益的情况。关联交易内容披露充分、及时、准确，对公司不存在负面影响。并且人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司董事长、总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均在公司领取薪酬，没有在股东单位担任职务。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	56.33%	2022 年 02 月 17 日	2022 年 02 月 18 日	审议通过《关于减少公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》《关于修订〈独立董事制度〉的议案》《关于修订〈董事会审计委员会实施细则〉的议案》《关于 2022 年接受大股东福建建工集团有限责任公司担保额度的议案》《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》
2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	22.00%	2022 年 03 月 30 日	2022 年 03 月 31 日	审议通过《关于 2022 年与福建建工集团有限责任公司及其关联方日常关联交易预计暨上年度额度实施情况的议案》
2021 年度股东大会	年度股东大会	56.18%	2022 年 05 月 06 日	2022 年 05 月 07 日	审议通过《2021 年年度报告及摘要》《2021 年度董事会工作报告》《2021 年度财务决算报告和 2022 年财务预算报告》《2021 年度利润分配预案》《关于 2022 年度公司内部担保额度的议案》《关于续聘公司 2022 年度审计中介机构的议案》《2021 年度监事会工作报告》《关于增补公司第七届董事会董事的议案》
2022 年第三次临时股东大会	临时股东大会	20.73%	2022 年 06 月 10 日	2022 年 06 月 11 日	审议通过《关于组建联合体共同参加菲律宾设计施工项目投标暨构成关联交易的议案》
2022 年第四次临时股东大会	临时股东大会	55.07%	2022 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 15 日	审议通过《关于增加 2022 年度公司内部担保额度的议案》

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
郑景昌	董事长	现任	男	49	2022 年 04 月 13 日							
郑建新	副董事长	现任	男	56	2019 年 01 月 31 日							
陈建东	董事	现任	男	50	2021 年 02 月 25 日		31,201				31,201	

陈平	董事、总经理	现任	男	57	2022年05月06日		202,810				202,810	
唐福荣	董事	现任	男	49	2021年02月25日							
黄明耀	董事	现任	男	48	2019年11月08日							
蔡宁	独立董事	现任	女	45	2021年02月25日							
罗元清	独立董事	现任	男	54	2021年02月25日							
陈斌	独立董事	现任	男	50	2021年02月25日							
彭家清	监事会主席	现任	男	56	2017年06月13日							
程键	监事会副主席	现任	男	51	2021年02月25日							
陈伟	监事	现任	男	47	2014年06月13日							
蔡佳蔚	监事	现任	女	38	2017年09月22日							
黄莹	监事	现任	女	36	2020年03月02日							
陈小峰	副总经理	现任	男	57	2016年09月23日		234,011				234,011	
陈雨晴	财务总监、 董事会秘书	现任	男	46	2019年03月11日		6,240				6,240	
林志英	董事长	离任	女	55	2021年02月25日	2022年04月13日						
刘铭春	财务总监	离任	男	49	2017年07月10日	2022年11月28日	234,011				234,011	
合计	--	--	--	--	--	--	708,273	0	0		708,273	--

(1) 报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

2022年4月13日，林志英女士因年龄原因，向公司董事会辞去董事长、董事和董事会战略委员会委员职务，离任后将不在公司及其控股子公司担任任何职务。

2022年11月28日，刘铭春先生因工作变动原因，向公司董事会辞去财务总监职务，离任后将不在公司及其控股子公司担任任何职务。

(2) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
郑景昌	董事长	被选举	2022年04月13日	被选举
陈平	总经理	聘任	2022年04月13日	聘任
陈平	董事	被选举	2022年05月06日	增补
陈雨晴	财务总监	聘任	2022年11月28日	聘任
林志英	董事长	离任	2022年04月13日	因年龄原因辞职，不再担任公司董事长。
郑景昌	总经理	任免	2022年04月13日	工作变动，被选举为公司董事长，不再担任总经理。
陈平	副总经理	任免	2022年04月13日	工作变动，聘任为公司总经理，不再担任副总经理。
刘铭春	财务总监	解聘	2022年11月28日	

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

(1) 董事

①郑景昌先生

郑景昌，1973年4月出生，工程硕士，高级工程师。历任福建建工集团总公司工程总承包部质安部经理，北京武夷房地产开发有限公司副总经理，福建建工集团有限责任公司福州分公司党总支书记、副总经理，福建童筑未来建设发展有限公司总经理，福建绿能建设发展有限公司董事长，中武（福建）国际工程建设有限公司董事长、总经理，中国武夷实业股份有限公司副总经理、总工程师、国际事业部总经理、党委副书记、总经理等职务。现任中国武夷实业股份有限公司党委书记、董事长。

②郑建新先生

郑建新，1966年2月出生，大学本科学历，高级经济师，历任福建省建材（控股）有限责任公司资产财务部主任科员、副经理，福建省能源集团有限责任公司改革与综合产业部副经理、经理，福建省能源集团有限责任公司资本运营部经理，现任福建省能源石化集团有限责任公司综合产业部经理，中国武夷实业股份有限公司副董事长，福建水泥股份有限公司董事，福建福能股份有限公司监事。

③陈建东先生

陈建东，1972年9月出生，工商管理硕士，高级工程师，历任中国武夷实业股份有限公司高新技术部工程师，中国武夷（福建）科技有限公司副经理，福建建工集团有限责任公司发展改革部副经理、总经理，现任福建建工集团有限责任公司企业管理部总经理，中国武夷实业股份有限公司董事，兼任福建省建设人力资源集团股份公司董事长、董事、法定代表人。

④陈平先生

陈平，1965年11月出生，大专学历，高级工程师。历任中国武夷职工监事，北京武夷房地产开发有限公司副总经理，中国武夷福州分公司副总经理、经理，福建福煤房地产开发有限公司董事长，福建武夷嘉园房地产开发有限公司董事长，中武（福建）房地产开发有限责任公司副总经理，福州武夷滨海房地产开发有限公司董事长，南平兆恒武夷房地产开发有限公司董事长，中国武夷实业股份有限公司总经理助理、规划发展部经理、副总经理、总工程师，兼任福州复寅精准医学发展有限公司董事长。现任中国武夷实业股份有限公司董事、总经理。

⑤唐福荣先生

唐福荣，1973年6月出生，大学本科学历，历任福建建工集团有限责任公司法律事务部副主任，福建七建集团有限公司总经理助理、总法律顾问，现任福建建工集团有限责任公司法务合规部（律师事务部）副主任（主持工作），中国武夷实业股份有限公司董事。

⑥黄明耀先生

黄明耀，1974年5月出生，大学学历，经济师，历任福建省能源集团有限责任公司改革与综合产业部一级主任科员、福建水泥党委委员、福建省福润水泥销售有限公司副总经理、福建省能源集团有限责任公司综合管理部副经理。现任福建省能源石化集团有限责任公司综合产业部副总经理，中国武夷实业股份有限公司董事、福建水泥股份有限公司董事。

⑦蔡宁女士

蔡宁，1977年10月出生，注册会计师，管理学（会计学）博士研究生学历，中国会计学会成员、财政部全国会计领军人才和福建省高校新世纪优秀人才。历任中山大学工商管理学院博士后流动站助理研究员，美国伊利诺伊大学香槟分校（UIUC）Freeman项目访问学者。现任厦门大学管理学院会计系副系主任、教授，中国武夷实业股份有限公司独立董事，兼任利民控股集团股份有限公司独立董事、美登科技股份有限公司独立董事、厦门艾德生物医药科技股份有限公司独立董事、宏发科技股份有限公司独立董事、英科新创

（厦门）科技股份有限公司独立董事。

⑧罗元清先生

罗元清，1968年3月出生，硕士研究生学历。历任深圳中财投资发展有限公司下属公司副总，广东旭通达拍卖有限公司常务副总，贵联集团董事会主席助理，深圳天利地产集团法务总监，广东深天成律师事务所律师，北京市中银（深圳）律师事务所合伙人，深圳市广聚能源股份有限公司独立董事、福建省永安林业（集团）股份有限公司独立董事、安徽鸿路钢结构（集团）股份有限公司独立董事。现任北京德恒（深圳）律师事务所高级合伙人，中国武夷实业股份有限公司独立董事，兼任福建福日电子股份有限公司独立董事，广东水电二局股份有限公司，力品药业（厦门）股份有限公司独立董事。

⑨陈斌先生

陈斌，1972年5月出生，硕士研究生学历，高级经济师。历任福建中天瑞普机电设备有限公司总经理，福建锦润农业发展股份有限公司总经理。现任福建瑞奇投资有限公司董事长，中国武夷实业股份有限公司独立董事。

（2）监事

①彭家清先生

彭家清，1966年1月出生，大学本科学历，高级会计师、注册会计师。历任福建省永安煤业有限责任公司上京分公司经营管理办公室主任，福建省永安煤业有限责任公司财务部经理，福建省能源集团有限责任公司财资部副经理、审计室主任、监事会工作部主任，财务与资产管理部经理，现任福建省能源石化集团资金财务部总经理，中国武夷实业股份有限公司监事会主席，福建水泥股份有限公司监事，福建福能股份有限公司监事。

②程键先生

程键，1971年7月出生，大学本科学历，高级会计师。历任中国武夷（菲律宾）公司财务部经理，福建建工集团总公司资产财务部会计主管，福建招银高速公路有限公司财务部经理，福建建工集团总公司设计部副总会计师、总会计师，福建建工路桥有限公司总会计师，福建建工集团有限责任公司预算财务部（资金结算中心）副总经理，福建建工集团有限责任公司审计内控部副总经理（主持工作），现任福建建工集团有限责任公司审计内控部总经理，中国武夷实业股份有限公司监事会副主席。

③陈伟先生

陈伟，1975年11月出生，大学学历，法律硕士学位，高级经济师。历任

福建省能源集团有限责任公司法律事务部一级主任科员、副主任，福建福能股份有限公司董事会秘书、总法律顾问，福建省能源集团有限责任公司总经理助理、总法律顾问、法务与风控部主任，福建省能源集团有限责任公司副总经理。现任福建省建材（控股）有限责任公司党总支书记、董事长，中国武夷实业股份有限公司监事。

④蔡佳蔚女士

蔡佳蔚，1984 年 4 月出生，大学本科学历，政工师、经济师。历任福建建工集团总公司驻坦桑尼亚项目部首席翻译、闽非（福建）经贸合作区境内办公室业务主办、中国武夷实业股份有限公司综合办公室业务主办、工会业务主办，现任中国武夷实业股份有限公司职工监事，党群工作部（工会）业务副主管。

⑤黄莹女士

黄莹，1986 年 7 月出生，硕士研究生学历，高级统计师、会计师。历任福耀玻璃工业集团股份有限公司大物流部职员，中国武夷实业股份有限公司资产财务部会计、法务合规部业务主办、资产管理部业务主办。现任中国武夷实业股份有限公司职工监事，资产管理部业务副主管。

（3）高级管理人员

①陈平先生

详见董事陈平先生简历。

②陈小峰先生

陈小峰，1965 年 8 月出生，工商管理硕士，高级工程师。历任福建华闽建工开发有限公司项目工程负责人、开发经营部经理、总经理助理、董事和副总经理，漳州武夷房地产开发有限公司董事和总经理、武夷名仕（诏安）房地产开发有限公司董事和总经理。现任中国武夷实业股份有限公司党委委员、副总经理，兼任北京武夷房地产开发有限公司董事长。

③陈雨晴先生

陈雨晴，1976 年 1 月出生，大学学历，高级会计师，福建省管理型会计领军人才。历任北京武夷房地产开发有限公司财务部经理，中国武夷实业股份有限公司福州分公司财务部经理，福建建工集团有限责任公司预算财务部副总经理。现任中国武夷实业股份有限公司财务总监、董事会秘书、总法律顾问，兼任中武（福建）跨境电子商务有限责任公司董事长、北京武夷房地产开发有限公司董事。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
郑建新	福建省能源石化集团有限责任公司	综合产业部经理	2021年09月16日		是
陈建东	福建建工集团有限责任公司	企业管理部总经理	2020年01月06日		是
唐福荣	福建建工集团有限责任公司	法务合规部（律师事务部）副主任（主持工作）	2019年12月02日		是
黄明耀	福建省能源石化集团有限责任公司	综合产业部副总经理	2021年09月16日		是
彭家清	福建省能源石化集团有限责任公司	财务部总经理	2021年09月16日		是
程 键	福建建工集团有限责任公司	审计内控部总经理	2021年04月23日		是
在股东单位任职情况的说明	郑建新先生兼任福建水泥股份有限公司董事，福建福能股份有限公司监事；黄明耀先生兼任福建水泥股份有限公司董事；彭家清先生兼任福建水泥股份有限公司监事，福建福能股份有限公司监事。				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈 伟	福建省建材（控股）有限责任公司	党总支书记、董事长	2021年11月30日		是
蔡 宁	厦门大学	管理学院会计系副系主任、教授	2009年08月01日		是
罗元清	北京德恒（深圳）律师事务所	高级合伙人	2016年09月01日		是
陈 斌	福建瑞奇投资有限公司	董事长	2009年05月08日		是
在其他单位任职情况的说明	蔡宁女士兼任利民控股集团股份有限公司独立董事、厦门艾德生物医药科技股份有限公司独立董事、宏发科技股份有限公司独立董事、英科创新（厦门）科技股份有限公司独立董事；罗元清先生兼任福建福日电子股份有限公司独立董事、广东水电二局股份有限公司独立董事、力品药业（厦门）股份有限公司独立董事。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

（1）董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

独立董事报酬由公司股东大会确定，每年 7.2 万元/位，按月发放；外部董事、非职工监事不支付报酬，职工监事按实际工作岗位领取报酬；董事长、高管人员报酬根据公司经营情况进行确定。

(2) 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
郑景昌	董事长	男	49	现任	78.93	否
郑建新	副董事长	男	56	现任		是
陈建东	董事	男	50	现任		是
陈平	董事、总经理	男	57	现任	64.37	否
唐福荣	董事	男	49	现任		是
黄明耀	董事	男	48	现任		是
蔡宁	独立董事	女	45	现任	7.2	否
罗元清	独立董事	男	54	现任	7.2	否
陈斌	独立董事	男	50	现任	7.2	否
彭家清	监事会主席	男	56	现任		是
程键	监事会副主席	男	51	现任		是
陈伟	监事	男	47	现任		是
蔡佳蔚	监事	女	38	现任	22.57	否
黄莹	监事	女	36	现任	21.99	否
陈小峰	副总经理	男	57	现任	91.1	否
陈雨晴	财务总监、 董事会秘书	男	46	现任	47.08	否
林志英	董事长	女	55	离任	51.01	否
刘铭春	财务总监	男	49	离任	71.45	否
合计	--	--	--	--	470.1	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第七届董事会第十三次会议	2022年01月25日	2022年01月27日	审议通过《关于减少公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》《关于修订〈独立董事制度〉的议案》《关于修订〈董事会审计委员会实施细则〉的议案》《关于修订〈信息披露事务管理内部控制制度〉等8项制度的议案》《关于控股子公司南平兆恒向合作方股东提供财务资助的议案》《关于2022年接受大股东福建建工集团有限责任公司担保额度的议案》《关于预计2022年度申请金融机构授信额度的议案》《关于召开2022年第一次临时股东大会的议案》。
第七届董事会第十四次会议	2022年03月14日	2022年03月15日	审议通过《关于2022年与福建建工集团有限责任公司及其关联方日常关联交易预计暨上年度额度实施情况的议案》《关于召开2022年第二次临时股东大会的议案》。
第七届董事会第十五次会议	2022年03月21日	2022年03月22日	审议通过《关于以转让获能有限公司股权方式出售武夷中心房产的议案》。

第七届董事会第十六次会议	2022 年 04 月 08 日	2022 年 04 月 09 日	审议通过《2021 年年度报告及摘要》《2021 年度董事会工作报告》《2021 年度总经理工作报告》《2021 年度财务决算报告和 2022 年财务预算报告》《2021 年度利润分配预案》《关于 2022 年度公司内部担保额度的议案》《2021 年度社会责任报告》《2021 年度内部控制评价报告》《关于 2022 年度证券投资额度及 2021 年度证券投资情况的专项说明》《关于 2021 年度计提减值准备的议案》《关于续聘公司 2022 年度审计中介机构的议案》。
第七届董事会第十七次会议	2022 年 04 月 13 日	2022 年 04 月 14 日	审议通过《关于选举公司董事长的议案》《关于聘任陈平先生为公司总经理的议案》《关于增补公司第七届董事会董事的议案》《关于召开 2021 年度股东大会的议案》。
第七届董事会第十八次会议	2022 年 04 月 26 日		审议通过《2022 年第一季度报告》。
第七届董事会第十九次会议	2022 年 05 月 25 日	2022 年 05 月 26 日	审议通过《关于调整公司董事会战略委员会成员的议案》《关于组建联合体共同参加菲律宾设计施工项目投标暨构成关联交易的议案》《关于召开 2022 年第三次临时股东大会的议案》。
第七届董事会第二十次会议	2022 年 08 月 25 日	2022 年 08 月 26 日	审议通过《2022 年半年度报告及摘要》《关于制定〈委托理财管理制度〉的议案》。
第七届董事会第二十一次会议	2022 年 09 月 20 日	2022 年 09 月 21 日	审议通过《关于 2017 年限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期解锁条件成就的议案》。
第七届董事会第二十二次会议	2022 年 10 月 10 日	2022 年 10 月 11 日	审议通过《关于申请厦门银行综合授信额度的议案》《关于肯尼亚国家转诊和研究医院项目工程设计涉及关联交易事项的议案》。
第七届董事会第二十三次会议	2022 年 10 月 28 日		审议通过《2022 年第三季度报告》。
第七届董事会第二十四次会议	2022 年 11 月 28 日	2022 年 11 月 29 日	审议通过《关于对境外分公司授权事宜的议案》《关于修订〈投资者关系管理制度〉的议案》《关于修订〈投资管理制度〉的议案》《关于增加 2022 年度公司内部担保额度的议案》《关于聘任陈雨晴先生为公司财务总监的议案》《关于召开 2022 年第四次临时股东大会的议案》。

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
林志英	4	1	3	0	0	否	2
郑景昌	12	2	10	0	0	否	5
郑建新	12	2	10	0	0	否	5
陈建东	12	2	10	0	0	否	5
陈平	8	1	7	0	0	否	3
唐福荣	12	2	10	0	0	否	5
黄明耀	12	0	12	0	0	否	5
蔡宁	12	0	12	0	0	否	5
罗元清	12	0	12	0	0	否	5
陈斌	12	2	10	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

董事对公司有关建议均被采纳。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第七届董事会 审计委员会	蔡宁、郑建新、 郑景昌、罗元清、 陈斌	2	2022年01月06日	与审计机构沟通公司2021年度财务报告及内部控制审计事宜。	无意见		
			2022年03月31日	审议《关于2021年度审计工作总结及2022年审计中介机构聘任意见》《关于2021年度财务报告审核意见》《关于对公司审计部开展的内部审计工作意见》。	对公司2021年度审计工作总结及2022年审计机构聘任提出意见，对公司2021年度财务报告提出审核意见。		
第七届董事会 提名委员会	陈斌、郑建新、 唐福荣、蔡宁、 罗元清	2	2022年04月13日	审议《关于聘任陈平先生为公司总经理的议案》《关于增补公司第七届董事会董事的议案》。	经审查董事、高级管理人员候选人教育背景、工作经历、任职资格及其他相关信息，认为上述候选人具备任职资格，符合《公司法》《上市规则》《上市公司规范运作指引》和《公司章程》等规范性文件中规定的上市公司董事、高级管理人员任职条件，未发现不得担任公司董事、高级管理人员的情形。与会董事一致同意上述议案。		
			2022年11月28日	审议《关于聘任陈雨晴先生为公司财务总监的议案》。	经审查高级管理人员候选人教育背景、工作经历、任职资格及其他相关信		

					息，认为上述候选人具备任职资格，符合《公司法》《上市规则》《上市公司规范运作指引》和《公司章程》等规范性文件中规定的上市公司高级管理人员任职条件，未发现不得担任公司高级管理人员的情形。与会董事一致同意上述议案。		
第七届董事会薪酬与考核委员会	罗元清、郑建新、陈建东、蔡宁、陈斌	1	2022年09月20日	审议《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期解锁条件成就的议案》。	对公司2017年限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期解锁条件成就情况提出审核意见，一致同意10名激励对象在公司激励计划规定的第三个解锁期内按比例解锁。		

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量（人）	675
报告期末主要子公司在职工的数量（人）	6,501
报告期末在职工的数量合计（人）	7,176
当期领取薪酬员工总人数（人）	7,176
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	105
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	589
销售人员	37
技术人员	338
财务人员	120
行政人员	452
其他人员	5,640
合计	7,176

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
中专	93
大专	205
大学本科	694
研究生及以上学历	107
其他	6,077
合计	7,176

2、薪酬政策

公司坚持按劳分配原则，适应市场变化发展需要，兼顾效率与公平。基于职称、职务、职级打通多渠道晋升机制，形成一套称职、良好和优秀等多个档次的薪酬评估体系，由公司干部员工集体评议考核。通过绩效考核，将考核结果作为岗位变动、薪酬分配和工资晋升的主要依据；通过评优评先对有先进单位、先进集体和先进个人进行奖励。公司高级管理人员的绩效以总经理绩效为标准，结合考核等级和一定系数确定，形成基本岗位薪酬加年终绩效的薪酬体系。根据公司不同板块、不同类型人员的特点，在兼顾公平与效率的基础上，充分发挥工资分配的激励作用，调动公司员工的工作积极性和创造性，分别制定相应的薪酬管理办法及绩效考核管理办法，公司薪酬分配体系坚持效益导向，员工收入与单位经济效益紧密挂钩。

3、培训计划

公司拥有从基层员工到管理人员全方位、多层次、跨专业的培训体系。包含岗前培训、境外业务培训、继续教育培训等多种形式，除传统培训外，构建师带徒、干部见习、双向交流、管理提升、挂职轮岗等特色项目，促进业务交流发展的学习制度。通过“797人力说”、“武夷e学堂”等多元化的学习形式促进员工更好更快地掌握工作所需各项技能，开拓视野，进一步提升员工的基本素质、管理能力和创新能力，增强企业凝聚力和竞争能力。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

（一）报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情

况

适用 不适用

2022年6月30日，公司以2021年12月31日总股本1,570,754,217股为基数，向全体股东每10股派送现金红利0.10元(含税)，计15,707,542.17元，尚未分配利润结转下一年度；不进行资本公积金转增股本。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

(二) 公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

(三) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每10股送红股数(股)	0
每10股派息数(元)(含税)	0.1
分配预案的股本基数(股)	1,570,754,217
现金分红金额(元)(含税)	15,707,542.17
以其他方式(如回购股份)现金分红金额(元)	0.00
现金分红总额(含其他方式)(元)	15,707,542.17
可分配利润(元)	2,410,249,811.42
现金分红总额(含其他方式)占利润分配总额的比例	100%

本次现金分红情况

其他

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明

经审计，公司2022年度合并报表归属于母公司所有者的净利润为30,447,748.19元，本年末可供分配利润为1,281,599,568.16元。年初母公司可供分配的利润为2,378,681,243.11元，加上本年度母公司净利润52,529,011.65元，计提10%法定盈余公积5,252,901.17元，扣除上年度利润分配15,707,542.17元后，2022年末母公司可供分配利润为2,410,249,811.42元。

2022年度利润分配预案：公司拟以2022年12月31日总股本1,570,754,217股为基数，向全体股东每10股派送现金红利0.10元(含税)，计15,707,542.17元，尚未分配利润结转下一年度；本年度不进行资本公积金转增股本。如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，公司总股本发生变动的，公司拟维持每股分配比例不变，相应调整分配总额。如后续总股本发生变化，将另行公告具体调整情况。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

1、股权激励

2022年9月20日，公司召开第七届董事会第二十一次会议、第七届监事会第十四次会议审议通过了《关于2017年限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期解锁条件成就的议案》。根据股权激励计划的相关规定，公司2017年限制性股票预留授予部分第三个解锁期解锁条件已经成就。2022年9月30日，2017年限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期限限制性股票解除限售上市流通，本次可解除限售上市流通的限制性股票数量为35.088万股，占公司总股本比例为0.0223%。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

为进一步健全公司管理体系，完善高级管理人员履职评价、薪酬考核、激励与约束机制，保障公司高级管理人员依法履行职权，切实调动公司经营班子的积极性和创造性，公司制订《高级管理人员履职管理评价与薪酬管理制度》，董事会薪酬与考核委员会负责公司高级管理人员履职评价和薪酬管理，拟订高级管理人员的薪酬构成、标准及调整方案，报公司董事会批准后实施。薪酬构成及标准可根据市场环境、公司经营情况变化作出调整。

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

3、其他员工激励措施

适用 不适用

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司聚焦制度治理持续完善，完成《公司章程》及三会议事规则等 17 项制度修订及审议工作，细化股东大会、董事会审议标准，提高制度可执行力和经营事项审议效率。同时加强合规风控法律制度建设，完善企业治理内部制衡机制。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 04 月 12 日	
内部控制评价报告全文披露索引	2023-054	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	99.16%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.99%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	表明内部控制可能存在重大缺陷的迹象，主要包括：董事、监事和高级管理人员舞弊；企业更正已经公布的财务报表；注册会计师发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；企业审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。	重大缺陷：严重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或行业监管机构的调查，并被公开处罚；公司集体决策程序导致重大失误；重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价结果中重要缺陷在报告发布之日起两年内未完成整改。 重要缺陷：违反法律、法规、规章等，导致地方政府或地方监管部门的调查，并被处罚；公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改。 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

定量标准	<p>重大缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致，大于或等于财务报表审计重要性水平的财报错报。</p> <p>重要缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致的，大于或等于财务报表审计重要性水平的 30%，并且小于财务报表审计重要性水平的财报错报。</p> <p>一般缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致的，小于财务报表审计重要性水平 30%的财报错报。</p> <p>财务报表审计重要性水平，即外部审计师执行财务报表审计时使用的重要性水平。</p>	<p>重大缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致，大于或等于财务报表审计重要性水平的财报错报。</p> <p>重要缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致的，大于或等于财务报表审计重要性水平的 30%，并且小于财务报表审计重要性水平的财报错报。</p> <p>一般缺陷指，由该缺陷或缺陷组合可能导致的，小于财务报表审计重要性水平 30%的财报错报。</p> <p>财务报表审计重要性水平，即外部审计师执行财务报表审计时使用的重要性水平。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，中国武夷公司于 2022 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023 年 04 月 12 日
内部控制审计报告全文披露索引	2023-063
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据福建证监局《关于开展福建辖区上市公司治理专项行动的通知》（闽证监发[2021]11 号）的要求，公司对照“上市公司治理专项自查清单”，对自查中发现第六届董事会到期未换届和独立董事连续任职超过六年的问题已整改完毕。公司已于 2021 年 2 月 25 日通过股东大会完成董事会换届和独立董事聘任工作。通过完善公司相关制度，加强与大股东密切沟通等措施，防范上述情况再次发生。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	不适用	无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

报告期内，公司及子公司无产生废水、废气、废渣等污染物排放的生产环节，公司及子公司未因环境问题受到行政处罚。

二、社会责任情况

公司编制并披露了《中国武夷实业股份有限公司 2022 年度社会责任报告》，报告全文详见公司同日披露在巨潮资讯网的公告。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司积极响应乡村振兴战略的号召，以产业发展助力乡村振兴，发挥企业引领作用，为乡村振兴贡献中国武夷力量。公司选派第一书记驻福建省长汀县江坊村，开展“导师帮带”提升村干部业务水平，推动成立“乡村振兴理事会”，引导外出乡贤返乡创业，支持集体产业发展，帮助链接资源落地水利、道路、医疗等民生项目，加速江坊村由脱贫攻坚向乡村振兴顺利衔接。江坊村入选“省级乡村振兴试点村”名单。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
首次公开发行或再融资时所作承诺	福建建工集团有限责任公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	福建建工主要从事境内内资工程承包业务。福建建工和中国武夷自身投资或者合资兴办的经济实体或建设项目，双方分别有优先承包权。福建建工将不会在中国境内外从事或发展与中国武夷主营业务相竞争或构成竞争的业务；如中国武夷开拓新的业务领域，中国武夷享有优先权，福建建工将不再发展同类业务。	1997年05月08日	9999年12月31日	正常履行
其他对公司中小股东所作承诺	福建建工集团有限责任公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	福建建工主营业务为国内工程施工总承包、国家援外工程项目总承包，今后在主营业务上也不会与上市公司中国武夷存在同业竞争问题。	2010年06月22日	9999年12月31日	正常履行
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	否					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

报告期新设子公司 4 家，即迅鸿发展有限公司、进裕发展有限公司、宁德东侨武夷房地产开发有限公司、南京中武房地产开发有限公司。通过非同一控制下企业合并取得港伟投资有限公司，获能有限公司实施股权转让不再纳入合并报表范围。具体详见第十节财务报告“八、合并范围的变更”、“九、在其他主体中的权益”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	195
境内会计师事务所审计服务的连续年限	26
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘延东、许辉
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4年、1年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

2022 年度支付华兴会计师事务所(特殊普通合伙)2021 年度报告审计费 140 万元、2021 年度内控审计费 55 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
中国建设银行股份有限公司厦门市分行诉厦门聚泰房地产投资开发有限公司 1999 年 2 月借款 1,600 万元及利息和本公司担保案,要求本公司承担借款人所提供的抵押物厦门九州大厦第二、三层商场(5113.48 m ²)之外的连带清偿责任。上述债权已经转手给莆田市融信贸易有限公司。	2,500	否	2016 年 7 月 15 日和 2016 年 7 月 18 日以特快专递方式和派专人向厦门中院送达《关于扣划中国武夷实业股份有限公司 4,857,756.03 元存款的执行异议》。2019 年 10 月 23 日,福建省高院裁定撤销(2018)闽 02 执异 92 号执行裁定书,发回厦门市中级人民法院重新审查。2020 年 5 月 26 日厦门中院组织法庭调查,2020 年 7 月 22 日再次参加法庭调查,目前等待法院结果。	厦门中院已作出(2001)厦经初字第 203 号民事判决书,判决借款人归还借款及利息,本公司在抵押物价值之外承担连带清偿责任。厦门中院 2016 年 6 月 30 日作出的(2001)厦经执字第 242-3 号《执行裁定书》,扣划中国武夷银行存款 4,857,756.03 元。	本案抵押物九州大厦第二、三层商场 2004 年 5 月由厦门中院在未通知中国武夷且评估报告过期的情况下以约 1,114 万元进行变卖,变卖程序违法。时隔 8 年多之后,厦门中院突然于 2015 年 9 月 29 日作出执行裁定书,裁定冻结、划拨被执行人厦门聚泰、中国武夷所有的款项人民币 2500 万元。厦门中院 2016 年 6 月 30 日作出(2001)厦经执字第 242-3 号《执行裁定书》,扣划中国武夷银行存款 4,857,756.03 元。2016 年 7 月 15 日,中国武夷就扣划事项向厦门中院提出书面异议,2018 年 9 月 19 日,厦门中院作出《执行裁定书》(2018)闽 02 执异 92 号),裁定驳回了执行异议。2018 年 10 月 9 日,中国武夷向省高院申请复议。2019 年 10 月 23 日,福建省高院裁定撤销(2018)闽 02 执异 92 号执行裁定书,发回厦门市中级人民法院重新审查。	2016 年 07 月 20 日	2016-082、2018-137
内罗毕 MILIMANI 法院编号 E118/2022:肯尼亚分公司因承接肯尼亚市政局红山道路路施工项目与 Belgo 公司发生土地纠纷。Belgo 公司以肯尼亚分公司非法使用土地、非法取土破坏环境等为由提起诉讼,要求支付开挖取土的费用以及因修路造成地块分割、两块地之间架桥费用。肯尼亚市政局为案涉土地征用方,肯尼亚分公司的一切行为均是在肯尼亚市政局的指示和批准后进行的。	2,827	否	2022 年 3 月 25 日,肯尼亚 Belgo 公司起诉,4 月 22 日,中国武夷肯尼亚律师收到起诉书,5 月 20 日,我司律所向法院提交应诉答辩状,10 月 28 日正式开庭,法官允许我方 14 天内修改答辩状及补充证人证词。11 月已补充提交证词,原定 11 月 28 日再次开庭,但是因当天律师请假未开庭,改为 12 月 19 日线上视频 Mention 开庭,法官批准原告就我方修改后的答辩状及证词进行回复,并告知我方于 2023 年 3 月 13 日再次 Mention 开庭。	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。		
中国武夷实业股份有限公司诉东华工程科技股份有限公司刚果(布)钾肥项目施工合同纠纷案,要求偿还工程欠款及逾期付款利息、因停工所致经济损失、HSSE 奖励金及逾期付款利息等。	30,073.7	否	2022 年 5 月 26 日我司向合肥市中级人民法院提起诉讼,法院当日受理。2022 年 12 月 4 日交换证据,12 月 5 日一审庭审(线上)。	案件仍在审理中。	暂未形成生效判决。	2022 年 06 月 01 日	2022-103
其他诉讼合计	5,449.99	否	不适用	不适用	不适用		

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

中国武夷肯尼亚分公司中标肯尼亚国家转诊和研究医院项目，2022年1月与业主肯尼亚国防部签订合同，业主指定主设计单位为公司第一大股东福建建工的子公司福建省建筑设计研究院有限公司，设计分包项目涉及关联交易。该项目总价为193.5亿肯先令（折合人民币约10.8亿元），工期36个月。2022年10月10日签订《建设工程设计合同》，其中工程设计费（含税）总价为人民币2,350万元，技术人员驻场费暂定为270万元。详见公司分别于2022年1月25日和2022年10月11日在巨潮网披露的《关于因承接境外工程项目将涉及关联交易的提示性公告》《关于因承接境外工程项目涉及关联交易的进展公告》（公告编号：2022-005、135）。

公司为盘活资产，通过公开转让武夷企业有限公司持有的获能有限公司100%股权的方式出售福州武夷中心房产，经委托独立第三方招标代理机构通过媒体公开标售，由第一大股东福建建工的全资子公司添宜发展有限公司以130,903,731港元（含股权和债务，折合人民币106,564,800元）竞得。买卖双方于2022年3月30日签订成交协议。目前交易双方已按协议约定履行完毕全部内容，本次交易完成。详见公司分别于2022年4月1日和2022年6月14日在巨潮网披露的《关于子公司公开招标出售资产构成关联交易的公告》《关于完成出售获能公司的公告》（公告编号：2022-054、109）。

公司于2022年5月25日召开第七届董事会第十九次会议及第七届监事会第十二次会议，审议通过《关于组建联合体共同参加菲律宾设计施工项目投标暨构成关联交易的议案》，公司拟与第一大股东福建建工及非关联企业组成联合体参加菲律宾达沃快速交通系统第四标段设计施工项目投标，项目预算80亿比索（约10亿元人民币）。本次项目采取公开邀请招标方式，通过竞标确定工程项目价格。若项目中标，公司与福建建工及其他非关联企业将分别按所占份额65%、5%、30%的比例实施，最终以中标结果及相关协议为准。本事项已经公司2022年第三次临时股东大会审议通过。详见公司分别于2022年5月26日和2022年6月11日在巨潮网披露的《关于组建联合体共同

参加菲律宾设计施工项目投标暨构成关联交易的公告》《2022 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-098、107）。

公司子公司宁德东侨武夷房地产开发有限公司就武夷天悦云璟公馆项目（设计、采购、施工总承包）进行公开招标，在履行相应开标、评审、公示等程序后，最终确定由福建建工中标，中标暂定总价金额 395,517,143.00 元。2022 年 11 月 10 日签订建筑工程总承包合同。详见公司分别于 2022 年 10 月 26 日和 2022 年 11 月 11 日在巨潮网披露的《关于子公司因公开招标构成关联交易的公告》《关于子公司东侨武夷因公开招标构成关联交易的进展公告》（公告编号：2022-137、142）。

报告期公司与大股东福建建工集团有限责任公司日常关联交易实际结算金额为 14.37 亿元，扣除公开招投标结算金额 13.01 亿元，非公开招标项目结算金额 1.36 亿元，未超过批准的关联交易额度 3.9 亿元。详见公司 2023 年 3 月 8 日在巨潮网披露的《关于 2023 年与福建建工集团有限责任公司及其关联方日常关联交易预计暨上年度额度实施情况的公告》（公告编号：2023-021）。

报告期大股东福建建工集团有限责任公司为本公司银行借款提供担保余额 3.30 亿元，新发生担保金额 2.02 亿元，摊销担保费 440.81 万元。其他关联交易事项详见本报告“第十节 财务报告”之“十二、关联方及关联交易”。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于因承接境外工程项目将涉及关联交易的提示性公告	2022 年 01 月 25 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-005
关于 2022 年接受福建建工集团有限责任公司担保并支付担保费额度的关联交易公告	2022 年 01 月 27 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-019
关于子公司因公开招标构成关联交易的公告	2022 年 02 月 12 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-026
关于 2022 年接受福建建工担保并支付担保费额度的关联交易进展公告	2022 年 02 月 19 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-036
关于 2022 年与福建建工集团有限责任公司及其关联方日常关联交易预计暨上年度额度实施情况的公告	2022 年 03 月 15 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-039
关于房地产项目设计施工关联交易进展公告	2022 年 03 月 26 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-048
关于子公司公开招标出售资产构成关联交易的公告	2022 年 04 月 01 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-054
关于组建联合体共同参加菲律宾设计施工项目投标暨构成关联交易的公告	2022 年 05 月 26 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-098
关于完成出售获能公司的公告	2022 年 06 月 14 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-109
关于因承接境外工程项目涉及关联交易的进展公告	2022 年 10 月 11 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-135
关于子公司因公开招标构成关联交易的公告	2022 年 10 月 26 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-137
关于子公司东侨武夷因公开招标构成关联交易的进展公告	2022 年 11 月 11 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2022-142
关于 2023 年与福建建工集团有限责任公司及其关联方日常关联交易预计暨上年度额度实施情况的公告	2023 年 03 月 08 日	巨潮网 (www.cninfo.com.cn), 2023-021

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中国武夷实业股份有限公司	2020年04月23日	10,000	2020年04月07日	2,300	连带责任保证			3年	是	否
中国武夷实业股份有限公司	2022年05月14日	37,000	2022年05月11日	20,500	连带责任保证			3年	否	否
中国武夷实业股份有限公司	2022年05月14日	37,000	2022年07月04日	9,500	连带责任保证			3年	否	否
中国武夷实业股份有限公司	2019年11月09日	21,200	2020年04月01日	5,571.86	连带责任保证			永续	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			68,200	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						37,871.86
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			68,200	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						37,871.86
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京武夷房地产开发有限公司	2020年11月26日	70,000	2020年11月24日	0	连带责任保证			2年	是	否
北京武夷房地产开发有限公司	2021年08月25日	140,000	2021年08月24日	19,294.04	连带责任保证			2年	否	否
南安武夷泛家置业有限责任公司	2021年03月06日	25,650	2021年03月04日	19,950	连带责任保证			2年	否	否
福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司	2020年04月23日	50,000	2020年03月03日	5,020	连带责任保证			3年	否	否
福鼎武夷房地产开发有限公司	2022年05月28日	50,000	2022年05月26日	49,021	连带责任保证			3年	否	否
宁德东侨武夷房地产开发有限公司	2022年12月31日	45,000	2022年12月29日	0	连带责任保证			3年	否	否
福州桂武置业有限公司	2021年02月03日	50,000	2021年02月01日	43,830	连带责任保证			2年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2019年04月11日	3,000	2019年04月10日	0	连带责任保证			3年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2019年10月30日	2,000	2019年11月15日	0	连带责任保证			3年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2020年04月23日	8,000	2020年03月09日	0	连带责任保证			2年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年07月09日	18,000	2022年07月07日	12,382.06	连带责任保证			3年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2021年12月16日	9,900	2021年12月15日	0	连带责任保证			2年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2020年12月24日	3,000	2020年12月22日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年01月28日	3,000	2022年01月26日	1,001.63	连带责任保证			1年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2021年06月23日	12,000	2021年06月21日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年11月02日	18,000	2022年10月31日	3,086.58	连带责任保证			1年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年01月29日	7,500	2022年01月28日	1,922.94	连带责任保证			1年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2021年11月27日	5,000	2021年11月25日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年02月18日	10,000	2022年02月16日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2021年11月27日	15,000	2021年11月25日	5,059.81	连带责任保证			1年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年05月20日	3,000	2022年05月18日	2,974.78	连带责任保证			1年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2021年12月04日	5,000	2021年12月02日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年05月21日	15,000	2022年05月19日	8,581.24	连带责任保证			1年	否	否

中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年08月24日	5,000	2022年08月24日	3,304	连带责任保证			1年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2020年10月10日	5,000	2020年10月09日	0	连带责任保证			3年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年11月02日	10,000	2022年11月01日	4,515.89	连带责任保证			3年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年11月17日	10,000	2022年11月15日	292.9	连带责任保证			1年	否	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2021年09月13日	6,000	2021年09月09日	0	连带责任保证			1年	是	否
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	2022年11月19日	8,000	2022年11月17日	0	连带责任保证			1年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			995,015	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						180,236.87
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			995,015	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						180,236.87
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武夷建筑有限公司	2020年09月30日	35,212	2020年10月31日	35,212	连带责任保证			永续	否	否
鸿愉有限公司	2021年04月26日	4,081	2021年12月16日	4,081	抵押	武夷开发有限公司名下位于香港的7处不动产		364天循环	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			39,293	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						39,293
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			39,293	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						39,293
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			1,102,508	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						257,401.73
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			1,102,508	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						257,401.73
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										50.02%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)										0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额 (E)										222,189.73
担保总额超过净资产50%部分的金额 (F)										88.85
上述三项担保金额合计 (D+E+F)										222,278.58

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

(一) 完成拓立公司出售

公司以转让拓立投资有限公司股权的方式出售香港九龙北帝街 105-105A 号旧楼物业项目，报告期内已全额收到买方华杰发展有限公司支付的余款，并办理完毕标的资产的税费缴纳。交易双方已按协议约定履行完毕全部内容，本次交易完成。详见公司于 2022 年 5 月 28 日在巨潮网披露的《关于完成出售香港拓立公司的公告》（公告编号：2022-102）。

(二) 控股子公司向股东提供财务资助逾期未收回事项

为了提高资金使用效率，公司子公司扬州武夷房地产开发有限公司双方股东按股权比例归集资金，扬州武夷于 2020 年 10 月 15 日分别与公司及北京市顺诚丰达再生物资回收有限公司签订借款合同，其中借款给公司 2,040 万元，借款给北京顺诚 1,960 万元，借款期限均为一年，本事项构成财务资助。2021 年 10 月 15 日，扬州武夷尚未收到北京顺诚归还上述财务资助的本金 1,960 万元及相应利息。公司多次与北京顺诚多次协商催收欠款，北京顺诚累计已还款 700 万元，尚余本金 1,260 万元及相应利息未还。目前扬州武夷开发的房地产项目正在进行项目清算相关事宜，股东双方系按股权比例归集资金，根据扬州武夷的财务状况，该项财务资助总体风险可控。详见公司

分别于 2021 年 10 月 27 日和 2022 年 8 月 23 日在巨潮网披露的《关于控股子公司向股东提供财务资助逾期未收回的公告》《关于控股子公司向股东提供财务资助逾期未收回的进展公告》（公告编号：2021-139、2022-114）。

（三）完成 2021 年度分红派息工作

根据公司 2021 年度利润分配方案：以 2021 年 12 月 31 日总股本 1,570,754,217 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.10 元（含税），计 15,707,542.17 元，尚未分配利润结转下一年度；不进行资本公积金转增股本。公司已于 2022 年 6 月 30 日完成除权除息工作。详见公司 2022 年 6 月 23 日在巨潮网披露的《2021 年度分红派息实施公告》（公告编号：2022-110）。

（四）完成股权激励计划预留授予部分第三个解锁期限制性股票解除限售工作

2022 年 9 月 20 日，公司召开第七届董事会第二十一次会议、第七届监事会第十四次会议审议通过《关于 2017 年限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期解锁条件成就的议案》。根据股权激励计划的相关规定，公司 2017 年限制性股票预留授予部分第三个解锁期解锁条件已经成就。2022 年 9 月 30 日，2017 年限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期限制性股票解除限售上市流通，本次可解除限售上市流通的股权激励限制性股票数量为 35.088 万股，占公司总股本比例为 0.0223%。详见公司 2022 年 9 月 28 日在巨潮网披露的《2017 年限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期限制性股票解除限售上市流通提示性公告》（公告编号：2022-130）。

（五）与东华科技重大诉讼事项

公司就分包 MAG 刚果（布）蒙哥 1200kt/a 钾肥工程土建工程项目与东华科技关于建设工程施工合同纠纷一案于 2022 年 5 月 26 日由合肥中院立案受理，涉案本金总额为 265,367,371.00 元及逾期付款利息 35,369,594.05 元。2023 年 2 月 20 日，合肥中院一审判决作出《民事判决书》〔（2022）皖 01 民初 1002 号〕，认为该项目尚未竣工验收，且公司与东华科技签署的相关合同并未解除、依然有效。公司不服一审判决，依法向安徽省高级人民法院提起上诉，详见公司分别于 2022 年 6 月 1 日、2023 年 2 月 25 日和 2023 年 3 月 28 日在巨潮网披露的《关于重大诉讼的公告》《关于重大诉讼进展的公告》（公告编号：2022-103、2023-015、2023-033）。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	882,084	0.06%				-292,377	-292,377	589,707	0.04%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	882,084	0.06%				-292,377	-292,377	589,707	0.04%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	882,084	0.06%				-292,377	-292,377	589,707	0.04%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,569,872,133	99.94%				292,377	292,377	1,570,164,510	99.96%
1、人民币普通股	1,569,872,133	99.94%				292,377	292,377	1,570,164,510	99.96%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,570,754,217	100.00%						1,570,754,217	100.00%

(1) 股份变动的原因

适用 不适用

根据 2017 年限制性股票激励计划的相关规定，公司 2017 年限制性股票预留授予部分第三个解锁期解锁条件已经成就，10 名符合解锁条件的预留授予限制性股票激励对象本次解锁限制性股票 35.088 万股。

(2) 股份变动的批准情况

适用 不适用

2022 年 9 月 20 日，公司召开第七届董事会第二十一次会议、第七届监事会第十四次会议审议通过了《关于 2017 年限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期解锁条件成就的议案》。根据股权激励计划的相关规定，公司 2017 年限制性股票预留授予部分第三个解锁期解锁条件已经成就。

(3) 股份变动的过户情况

适用 不适用

2017 年限制性股票激励计划预留授予部分第三个解锁期可解除限售上市流通的股权激励限制性股票数量为 35.088 万股，占公司总股本比例为 0.0223%，可上市流通日期为 2022 年 9 月 30 日。

(4) 股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

(5) 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈建东	23,401			23,401	高管锁定	2024/8/25
陈平	152,107			152,107	高管锁定	2024/8/25
陈小峰	175,508			175,508	高管锁定	2024/8/25
刘铭春	175,508	58,503		234,011	高管锁定	2024/8/25
陈雨晴	4,680			4,680	高管锁定	2024/8/25
合计	531,204	58,503	0	589,707	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	78,993	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	64,871	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
福建建工集团有限责任公司	国有法人	34.34%	539,335,010			539,335,010		
福建省能源集团有限责任公司	国有法人	20.55%	322,733,638			322,733,638		
赖华欣	境内自然人	0.34%	5,289,268	111,900		5,289,268		
丁春林	境内自然人	0.32%	5,102,000	223,740		5,102,000		
UBS AG	境外法人	0.31%	4,876,802			4,876,802		
赵德财	境内自然人	0.28%	4,390,000			4,390,000		
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.26%	4,134,818			4,134,818		
孟磊	境内自然人	0.26%	4,123,331			4,123,331		
张晓夏	境内自然人	0.24%	3,750,025			3,750,025		
中信证券股份有限公司	国有法人	0.18%	2,807,607			2,807,607		
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建建工集团有限责任公司与福建省能源集团有限责任公司同属福建省国资委监管，与其他八名股东不存在关联关系，其他八名股东关联关系未知。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
福建建工集团有限责任公司	539,335,010	人民币普通股	539,335,010
福建省能源集团有限责任公司	322,733,638	人民币普通股	322,733,638
赖华欣	5,289,268	人民币普通股	5,289,268
丁春林	5,102,000	人民币普通股	5,102,000
UBS AG	4,876,802	人民币普通股	4,876,802
赵德财	4,390,000	人民币普通股	4,390,000
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	4,134,818	人民币普通股	4,134,818
孟磊	4,123,331	人民币普通股	4,123,331
张晓夏	3,750,025	人民币普通股	3,750,025
中信证券股份有限公司	2,807,607	人民币普通股	2,807,607
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	福建建工集团有限责任公司与福建省能源集团有限责任公司同属福建省国资委监管，与其他八名股东不存在关联关系，其他八名股东关联关系未知。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
福建建工集团有限责任公司	林增忠	1953年08月09日	913500001581431832	房屋建筑工程施工总承包
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，福建建工持有厦门金龙汽车集团股份有限公司（简称：金龙汽车，证券代码：600686）股票 416 万股，占其总股本 0.58%。持有厦门港务发展股份有限公司（简称：厦门港务，证券代码：000905）股票 437.3177 万股，占其总股本 0.59%，通过全资子公司福建省建筑设计研究院有限公司持有交通银行股份有限公司（简称：交通银行，证券代码：601328）股票 27.3973 万股。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

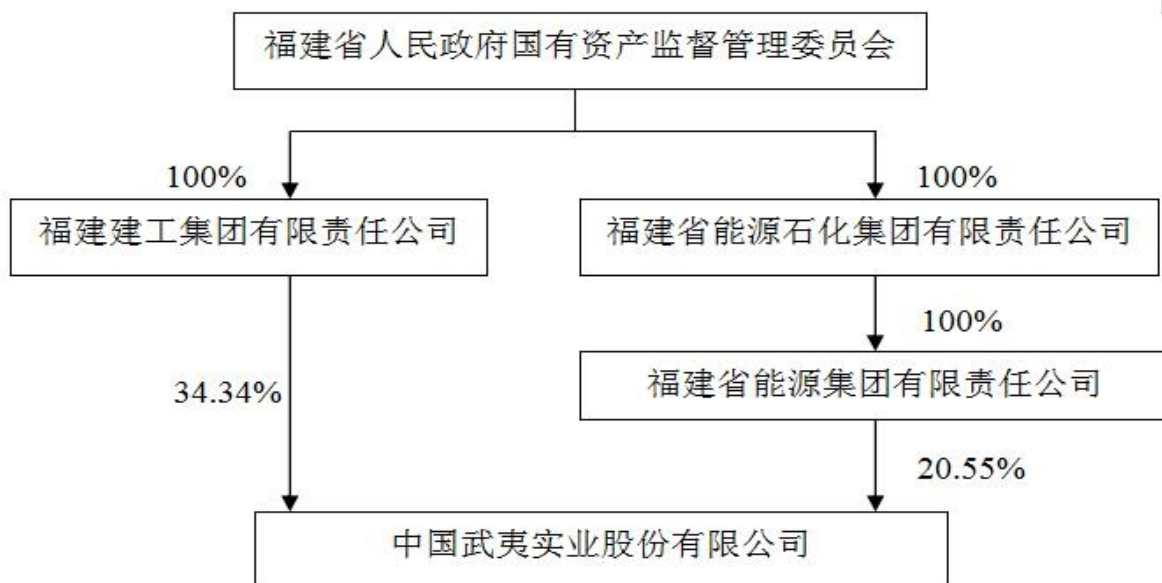
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
福建省人民政府国有资产监督管理委员会	黄菡		不适用	不适用
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
福建省能源集团有限责任公司	卢范经	1998 年 04 月 01 日	100 亿元	对能源、矿产品、金属矿、非金属矿、建筑、房地产、港口、民爆化工、酒店、旅游、金融(不含证券、期货投资咨询)、药品、贸易、环境保护、建筑材料、装修材料、金属材料、普通机械、电器机械及器材、水泥包装的投资、技术服务、咨询服务；矿产品、化工产品（不含危险品）、建筑材料、装修材料、金属材料、普通机械、电器机械及器材的销售；房地产开发；对外贸易。

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

（一）股份回购的实施进展情况

适用 不适用

（二）采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中国武夷实业股份有限公司 2015年面向合格投资者公开发行 公司债券	15中武债	112301	2015年12月07日	2015年12月07日	2022年12月07日	0.00	5.58%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
2020年非公开发行公司债券第 一期（用于一带一路）	20中武R1	114646	2020年01月22日	2020年01月22日	2023年01月22日	0.00	5.95%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
中国武夷实业股份有限公司 2022年面向专业投资者公开发 行公司债券（第一期）	22中武01	149777	2022年01月18日	2022年01月18日	2025年01月18日	490,000,000.00	5.46%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）	<p>15中武债：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第5个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照深圳证券交易所和中国证券登记公司深圳分公司相关业务规则完成回售支付工作。</p> <p>20中武R1：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第2个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。</p>								

	22 中武 01：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 2 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人，发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。
适用的交易机制	深圳证券交易所集中竞价系统交易
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	否

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

根据《中国武夷实业股份有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）（用于一带一路）募集说明书》发行人赎回选择权的条款约定，公司结合实际情况及当前的市场环境，决定行使“20 中武 R1”发行人赎回选择权，对赎回登记日登记在册的“20 中武 R1”全部赎回，于 2022 年 1 月 24 日完成本金利息的支付和摘牌工作。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
中国武夷实业股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券	兴业证券股份有限公司	福州市湖东 268 号	-	何焱、张晗、王建峰	021-68982502
2020 年非公开发行公司债券第一期（用于一带一路）	华福证券有限责任公司	福建省福州市鼓楼区温泉街道五四鼓屏路 27 号 7-81#楼 3 层、4 层、5 层	-	叶小舟、张一秀	0591-87383601
中国武夷实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	华福证券有限责任公司	福州市江滨中大道 380 号宝地广场主楼 18 楼	-	王永忠、陆林	0591-87383601

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
中国武夷实业股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券	490,000,000.00	490,000,000.00	0.00			是
2020 年非公开发行公司债券第一期（用于一带一路）	550,000,000.00	548,798,100.00	1,201,900.00			是
中国武夷实业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	490,000,000.00	490,000,000.00	0.00			是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
中国武夷实业股份有限公司 2020 年度第二期债权融资计划（一带一路）	20 闽中国武夷 ZR002	20CFZR1594	2020 年 10 月 09 日	2020 年 10 月 09 日	2023 年 10 月 09 日	300,000,000.00	4.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	北京金融资产交易所
中国武夷实业股份有限公司 2020 年度第三期债权融资计划（一带一路）	20 闽中国武夷 ZR003	20CFZR1870	2020 年 11 月 25 日	2020 年 11 月 25 日	2023 年 11 月 25 日	230,000,000.00	5.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年归还本金 2,000 万元，剩余到期一次性偿还本金。每年付息一次，利息随本金的兑付一起支付。	北京金融资产交易所
适用的交易机制			北京金融资产交易所综合业务平台交易						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
中国武夷实业股份有限公司 2020 年度第二期债权融资计划（一带一路）	恒丰银行股份有限公司	济南市历下区泺源大街 8h 号	-	林雄飞	010-56372442
中国武夷实业股份有限公司 2020 年度第三期债权融资计划（一带一路）	厦门银行股份有限公司	厦门市思明区湖滨北路 101 号商业银行大厦 3 楼	-	陈晓晨	0592-5070905

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
中国武夷实业股份有限公司 2020 年度第二期债权融资计划 （一带一路）	300,000,000.00	300,000,000.00	0.00			是
中国武夷实业股份有限公司 2020 年度第三期债权融资计划 （一带一路）	270,000,000.00	270,000,000.00	0.00			是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.5710	1.5707	0.02%
资产负债率	75.12%	73.60%	1.52%
速动比率	0.4187	0.4164	0.55%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	2,252.62	3,086.62	-27.02%
EBITDA 全部债务比	8.41%	7.39%	1.02%
利息保障倍数	1.22	0.99	23.23%
现金利息保障倍数	3.06	3.71	-17.52%
EBITDA 利息保障倍数	1.52	1.26	20.63%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 04 月 11 日
审计机构名称	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	华兴审字[2023]23003470012 号
注册会计师姓名	刘延东、许辉

审计报告正文

中国武夷实业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中国武夷实业股份有限公司（以下简称武夷公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了武夷公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于武夷公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对
1、房地产开发项目销售收入的确认	
<p>房地产开发项目销售收入相关会计政策和披露信息见财务报表附注三、（三十四）和五、（四十六）。房地产开发项目销售收入占武夷公司 2022 年度营业收入总额 55.21%。</p> <p>由于房地产开发项目销售收入对武夷公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对武夷公司的利润产生重大影响，因此，我们将武夷公司房地产开发项目销售收入的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>我们就武夷公司房地产开发项目销售收入的确认所执行的程序主要包括以下方面：</p> <p>（1）了解、评价并测试与房地产开发项目销售收入相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>（2）检查武夷公司的房产销售合同条款，以评价有关房地产开发项目销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>（3）就本年确认的房地产开发项目销售收入，选取样本检查销售合同、销售收款凭据、竣工备案验收登记证、入住通知书等可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产开发项目销售收入是否符合武夷公司制订的收入确认政策；</p> <p>（4）就资产负债表日前后确认房地产开发项目销售收入，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>
2、房地产项目存货可变现净值的评估	
<p>截至 2022 年 12 月 31 日，武夷公司在建开发产品（开发成本）和开发产品的账面价值合计金额重大，该类房地产项目存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层在确定资产负债表日房地产项目存货的可变现净值过程中，需要对在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的</p>	<p>我们就武夷公司对房地产项目存货可变现净值的评估所执行的审计程序主要包括以下方面：</p> <p>（1）了解并评估了武夷公司与识别存货减值迹象和测算可变现净值相关的内部控制；</p> <p>（2）选取样本对存货项目进行实地观察，了解项目开发进度以及估计的总投成本是否发生重大变化；</p> <p>（3）评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键</p>

<p>管理层判断和估计。</p> <p>由于房地产项目存货对武夷公司资产的重要性，且估计存货项目的总投成本和预计售价存在固有风险，因此我们将对存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。</p>	<p>估计和假设，与市场可获取数据和武夷公司的销售预算计划进行比较；</p> <p>(4) 评价了管理层聘请的外部评估专家的专业胜任能力、专业素质和客观性，在复核了评估专家工作结论的相关性和合理性的基础上，利用了管理层聘请的外部评估专家的工作结论，以检查武夷公司房地产项目存货可变现净值评估结果的合理性和准确性。</p>
<p>3、刚果共和国蒙哥钾肥项目建设工程施工合同预计损失</p>	
<p>关于刚果共和国蒙哥钾肥项目建设工程施工合同预计损失会计政策和披露信息见财务报表附注三、（十六）和五、（九）。</p> <p>截至 2022 年 12 月 31 日，武夷公司财务报表中刚果共和国蒙哥钾肥项目计提合同资产减值准备金额折人民币 11,311.60 万元。由于合同资产减值准备计提涉及重要的会计估计和判断，对财务报表影响较为重大，为此我们确定刚果共和国蒙哥钾肥项目建设工程施工合同预计损失为关键审计事项。</p>	<p>我们就武夷公司刚果共和国蒙哥钾肥项目建设工程施工合同预计损失所执行的程序主要包括以下方面：</p> <p>(1) 了解并评估了武夷公司与识别和测算合同资产减值相关的内部控制；</p> <p>(2) 获取并复核了武夷公司管理层评价刚果共和国蒙哥钾肥项目建设工程施工合同是否存在减值迹象所依据的资料，考虑管理层评价减值迹象存在的恰当性和完整性；</p> <p>(3) 检查刚果共和国蒙哥钾肥项目建设工程施工合同的签订和条款，与管理层和治理层就计提减值准备的依据和结果进行讨论；</p> <p>(4) 获取刚果共和国蒙哥钾肥项目建设工程施工合同相关涉诉文件，包括法院送达公司的所有判决或裁定书，或其他相关文件。获取并复核外聘律师事务所或其他专业机构就涉诉金额及其可能性的最佳估计受偿金额出具的专业意见；</p> <p>(5) 与武夷公司管理层进行讨论，评估管理层根据律师或其他专业机构出具的专业意见确认的刚果共和国蒙哥钾肥项目建设工程施工合同预计损失金额是否恰当，分析减值准备计提是否充分；</p> <p>(6) 检查武夷公司对该事项的会计处理、列报与披露是否适当。</p>

四、其他信息

武夷公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2022 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督武夷公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：中国武夷实业股份有限公司

单位：元

项目	2022年12月31日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	2,490,884,528.30	2,595,199,686.39
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	15,327,200.00	12,249,287.42
衍生金融资产		
应收票据		195,560.00
应收账款	1,802,166,773.25	1,042,887,605.62
应收款项融资		11,471,000.00
预付款项	284,900,574.50	249,343,965.59
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	160,498,893.70	166,207,647.72
其中：应收利息		
应收股利	1,929,479.62	2,036,672.93
买入返售金融资产		
存货	14,628,038,492.37	13,412,945,961.76
合同资产	1,180,453,329.62	1,331,612,072.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	633,685,628.43	639,288,288.58
流动资产合计	21,195,955,420.17	19,461,401,075.08
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	52,690,350.07	45,778,742.68
其他权益工具投资	16,190,399.20	62,051,396.77
其他非流动金融资产	4,902,100.00	4,983,000.00
投资性房地产	650,095,824.49	607,652,770.52
固定资产	604,752,348.98	660,404,459.54
在建工程	3,671,206.40	3,445,933.35
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,914,914.88	4,809,917.33
无形资产	135,748,182.14	131,047,080.42
开发支出	2,838,216.31	3,980,005.10
商誉	4,949,354.17	4,502,719.17
长期待摊费用	17,498,559.56	29,197,680.64
递延所得税资产	164,894,369.84	159,235,229.70
其他非流动资产	49,337,832.76	67,360,086.50
非流动资产合计	1,710,483,658.80	1,784,449,021.72
资产总计	22,906,439,078.97	21,245,850,096.80

流动负债：		
短期借款	2,499,123,285.79	2,258,627,394.89
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	326,600,516.24	340,751,102.60
应付账款	2,158,807,750.46	1,842,110,934.52
预收款项	924,695.30	795,851.38
合同负债	4,004,834,650.89	2,836,164,719.54
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	107,993,184.19	112,042,104.64
应交税费	1,503,845,524.79	1,418,716,414.84
其他应付款	507,982,421.21	881,387,881.11
其中：应付利息		
应付股利	1,113,237.78	112,113,229.81
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,011,612,487.27	2,424,365,440.20
其他流动负债	369,981,757.01	275,375,264.23
流动负债合计	13,491,706,273.15	12,390,337,107.95
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,189,594,493.74	2,495,814,813.05
应付债券	488,881,818.76	723,314,226.43
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	460,494.22	1,070,675.84
长期应付款	12,275.48	12,275.48
长期应付职工薪酬		
预计负债	32,480,697.53	10,089,509.32
递延收益	176,000.00	184,000.00
递延所得税负债	3,909,214.69	15,437,467.71
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,715,514,994.42	3,245,922,967.83
负债合计	17,207,221,267.57	15,636,260,075.78
所有者权益：		
股本	1,570,754,217.00	1,570,754,217.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,085,132,322.93	2,085,116,432.87
减：库存股		1,019,891.20
其他综合收益	-131,698,622.24	-109,888,436.92
专项储备		
盈余公积	340,470,132.70	335,217,231.53
一般风险准备		
未分配利润	1,281,599,568.16	1,272,112,263.31
归属于母公司所有者权益合计	5,146,257,618.55	5,152,291,816.59
少数股东权益	552,960,192.85	457,298,204.43
所有者权益合计	5,699,217,811.40	5,609,590,021.02
负债和所有者权益总计	22,906,439,078.97	21,245,850,096.80

法定代表人：郑景昌

主管会计工作负责人：陈雨晴

会计机构负责人：詹辉禄

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	636,900,165.53	1,018,719,463.16
交易性金融资产	10,344,200.00	12,249,287.42
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,158,635,245.10	992,701,481.84
应收款项融资		
预付款项	80,071,849.11	72,667,359.82
其他应收款	6,674,316,245.48	5,945,901,238.63
其中：应收利息		
应收股利		259,000,000.00
存货	104,769,446.25	51,624,746.00
合同资产	1,065,916,981.36	1,192,557,553.22
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	33,760,873.11	40,407,439.02
流动资产合计	9,764,715,005.94	9,326,828,569.11
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	937,203,304.39	937,203,304.39
长期股权投资	2,181,055,461.06	2,164,001,761.81
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	16,566,847.92	4,264,690.80
固定资产	197,478,392.29	236,210,146.63
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	788,515.69	1,488,605.59
无形资产	10,553,789.33	10,895,769.86
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,348,546.60	1,989,574.16
递延所得税资产	62,581,137.98	52,899,647.03
其他非流动资产		12,769,427.53
非流动资产合计	3,407,575,995.26	3,421,722,927.80
资产总计	13,172,291,001.20	12,748,551,496.91

流动负债：		
短期借款	2,343,000,000.00	2,183,351,936.79
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	391,719,501.94	331,595,436.04
预收款项	301,641.58	262,225.00
合同负债	295,537,247.55	188,720,537.15
应付职工薪酬	71,256,297.77	72,731,525.86
应交税费	172,946,125.75	140,166,110.41
其他应付款	1,798,204,486.19	1,884,005,146.40
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,301,556,674.85	1,406,903,994.16
其他流动负债	14,885,562.12	9,184,366.64
流动负债合计	6,389,407,537.75	6,216,921,278.45
非流动负债：		
长期借款	1,477,961,101.35	1,051,175,421.41
应付债券	488,881,818.76	723,314,226.43
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	337,524.29	154,090.13
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	30,631,791.30	8,167,715.02
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,997,812,235.70	1,782,811,452.99
负债合计	8,387,219,773.45	7,999,732,731.44
所有者权益：		
股本	1,570,754,217.00	1,570,754,217.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	452,150,857.33	452,134,967.27
减：库存股		1,019,891.20
其他综合收益	11,446,209.30	13,050,997.76
专项储备		
盈余公积	340,470,132.70	335,217,231.53
未分配利润	2,410,249,811.42	2,378,681,243.11
所有者权益合计	4,785,071,227.75	4,748,818,765.47
负债和所有者权益总计	13,172,291,001.20	12,748,551,496.91

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	7,315,195,597.41	8,666,738,972.06
其中：营业收入	7,315,195,597.41	8,666,738,972.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,645,159,485.48	8,301,636,806.69
其中：营业成本	5,537,644,078.09	7,098,988,824.79
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	601,959,253.61	438,258,483.09
销售费用	164,680,736.52	228,914,354.96
管理费用	265,259,570.78	285,472,858.59
研发费用	2,722,908.37	4,590,634.80
财务费用	72,892,938.11	245,411,650.46
其中：利息费用	197,178,436.33	111,971,780.20
利息收入	11,947,353.20	16,368,370.53
加：其他收益	7,258,964.10	6,314,701.41
投资收益（损失以“-”号填列）	9,356,711.30	70,626,913.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,788,224.11	1,039,566.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,297,955.00	-1,289,315.09
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-46,081,011.38	-27,105,236.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-245,672,099.31	-27,295,205.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	13,357.88	7,770,605.15
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	392,614,079.52	394,124,628.33
加：营业外收入	3,799,987.98	3,381,955.18
减：营业外支出	4,498,637.58	15,209,215.90
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	391,915,429.92	382,297,367.61
减：所得税费用	243,977,677.68	228,034,092.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	147,937,752.24	154,263,274.78
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	147,937,752.24	154,263,274.78
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	30,447,748.19	53,614,123.21
2.少数股东损益	117,490,004.05	100,649,151.57
六、其他综合收益的税后净额	-21,138,200.95	-26,697,255.75
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-21,810,185.32	-23,655,321.08
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-37,382,339.17	26,457,796.99
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-37,382,339.17	26,457,796.99
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	15,572,153.85	-50,113,118.07
1.权益法下可转损益的其他综合收益		429,264.10
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	15,572,153.85	-50,542,382.17
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	671,984.37	-3,041,934.67
七、综合收益总额	126,799,551.29	127,566,019.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	8,637,562.87	29,958,802.13
归属于少数股东的综合收益总额	118,161,988.42	97,607,216.90
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.0194	0.0341
（二）稀释每股收益	0.0194	0.0341

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：郑景昌

主管会计工作负责人：陈雨晴

会计机构负责人：詹辉禄

4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	1,543,911,498.47	1,882,120,484.79
减：营业成本	1,556,669,656.38	1,834,960,004.33
税金及附加	3,373,780.05	3,299,499.02
销售费用	0.00	60.37
管理费用	113,460,419.68	104,682,560.84
研发费用		
财务费用	-185,243,991.92	157,439,754.05
其中：利息费用	286,013,993.46	307,328,377.89
利息收入	324,373,780.07	267,906,361.52
加：其他收益	6,500,500.71	5,305,132.20
投资收益（损失以“-”号填列）	89,954,399.45	397,786,836.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,773,699.25	-12,037.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,297,955.00	-1,289,315.09
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-39,322,654.15	-30,405,733.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-39,976,755.39	-292,686.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	5,524,153.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	70,509,169.90	158,366,992.97
加：营业外收入	1,585,423.21	1,014,182.26
减：营业外支出	3,559,608.84	4,098,586.11
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	68,534,984.27	155,282,589.12
减：所得税费用	16,005,972.62	17,457,407.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	52,529,011.65	137,825,181.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	52,529,011.65	137,825,181.47
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-1,604,788.46	14,216,409.96
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-1,604,788.46	14,216,409.96
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-1,604,788.46	14,216,409.96
7.其他		
六、综合收益总额	50,924,223.19	152,041,591.43
七、每股收益		
（一）基本每股收益	0.0334	0.0878
（二）稀释每股收益	0.0334	0.0877

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
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	8,813,833,655.65	7,741,147,707.81
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	151,003,237.47	84,115,881.02
收到其他与经营活动有关的现金	359,701,500.51	286,363,270.12
经营活动现金流入小计	9,324,538,393.63	8,111,626,858.95
购买商品、接受劳务支付的现金	6,605,296,587.47	5,252,403,687.44
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		
拆出资金净增加额		
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	494,827,844.21	538,708,279.21
支付的各项税费	1,182,709,089.94	1,085,056,611.61
支付其他与经营活动有关的现金	400,349,600.40	480,052,781.85
经营活动现金流出小计	8,683,183,122.02	7,356,221,360.11
经营活动产生的现金流量净额	641,355,271.61	755,405,498.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	13,865,527.89	30,733,680.53
取得投资收益收到的现金	1,814,335.51	4,338,117.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	112,513,746.19	8,557,438.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		58,893,539.42
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	128,193,609.59	102,522,775.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75,908,755.08	174,324,310.97
投资支付的现金	17,567,967.97	21,137,864.20
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	419,704.20	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	93,896,427.25	195,462,175.17
投资活动产生的现金流量净额	34,297,182.34	-92,939,399.94
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,600,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,600,000.00
取得借款收到的现金	6,555,997,687.92	4,641,861,287.90
收到其他与筹资活动有关的现金	16,221,143.25	194,883,472.17
筹资活动现金流入小计	6,572,218,831.17	4,838,344,760.07
偿还债务支付的现金	6,333,580,992.20	5,081,980,341.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	581,313,294.12	625,564,693.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	133,500,000.00	70,250,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	339,047,616.31	279,189,645.47
筹资活动现金流出小计	7,253,941,902.63	5,986,734,680.51
筹资活动产生的现金流量净额	-681,723,071.46	-1,148,389,920.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	71,419,017.46	-40,112,102.14
五、现金及现金等价物净增加额	65,348,399.95	-526,035,923.68
加：期初现金及现金等价物余额	2,250,625,542.96	2,776,661,466.64
六、期末现金及现金等价物余额	2,315,973,942.91	2,250,625,542.96

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,704,061,033.40	1,557,661,498.73
收到的税费返还	4,616,023.39	25,893,238.07
收到其他与经营活动有关的现金	1,356,163,987.37	1,549,851,086.43
经营活动现金流入小计	3,064,841,044.16	3,133,405,823.23
购买商品、接受劳务支付的现金	1,187,207,678.52	1,408,029,791.17
支付给职工以及为职工支付的现金	320,719,106.18	341,416,450.71
支付的各项税费	137,496,232.03	119,003,334.57
支付其他与经营活动有关的现金	1,927,737,072.63	999,653,995.29
经营活动现金流出小计	3,573,160,089.36	2,868,103,571.74
经营活动产生的现金流量净额	-508,319,045.20	265,302,251.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	28,865,527.89	22,217,999.71
取得投资收益收到的现金	345,314,335.51	289,579,153.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	72,119.90	5,712,985.37
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	374,251,983.30	317,510,138.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,246,119.95	96,639,664.94
投资支付的现金	42,665,867.97	69,662,864.20
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		149,233,365.83
投资活动现金流出小计	72,911,987.92	315,535,894.97
投资活动产生的现金流量净额	301,339,995.38	1,974,243.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	4,870,761,031.15	3,176,546,954.72
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,870,761,031.15	3,176,546,954.72
偿还债务支付的现金	4,630,392,717.55	3,572,349,789.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	284,781,222.04	388,364,099.42
支付其他与筹资活动有关的现金	13,529,173.94	27,227,196.30
筹资活动现金流出小计	4,928,703,113.53	3,987,941,085.43
筹资活动产生的现金流量净额	-57,942,082.38	-811,394,130.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	42,818,190.22	-25,961,418.76
五、现金及现金等价物净增加额	-222,102,941.98	-570,079,054.55
加：期初现金及现金等价物余额	773,176,337.01	1,343,255,391.56
六、期末现金及现金等价物余额	551,073,395.03	773,176,337.01

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,570,754,217.00				2,085,116,432.87	1,019,891.20	-109,888,436.92		335,217,231.53		1,272,112,263.31		5,152,291,816.59	457,298,204.43	5,609,590,021.02
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,570,754,217.00				2,085,116,432.87	1,019,891.20	-109,888,436.92		335,217,231.53		1,272,112,263.31		5,152,291,816.59	457,298,204.43	5,609,590,021.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					15,890.06	-1,019,891.20	-21,810,185.32		5,252,901.17		9,487,304.85		-6,034,198.04	95,661,988.42	89,627,790.38
（一）综合收益总额							-21,810,185.32				30,447,748.19		8,637,562.87	118,161,988.42	126,799,551.29
（二）所有者投入和减少资本					15,890.06	-1,019,891.20							1,035,781.26		1,035,781.26
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					15,890.06	-1,019,891.20							1,035,781.26		1,035,781.26
4. 其他															
（三）利润分配									5,252,901.17		-20,960,443.34		-15,707,542.17	-22,500,000.00	-38,207,542.17
1. 提取盈余公积									5,252,901.17		-5,252,901.17				
2. 提取一般风险准备											-15,707,542.17		-15,707,542.17	-22,500,000.00	-38,207,542.17
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,570,754,217.00				2,085,132,322.93		-131,698,622.24		340,470,132.70		1,281,599,568.16		5,146,257,618.55	552,960,192.85	5,699,217,811.40

上期金额

单位：元

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,570,998,213.00				2,234,370,097.10	15,149,405.15	-86,233,115.84		321,434,713.38		1,326,540,551.03		5,351,961,053.52	541,800,987.53	5,893,762,041.05
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,570,998,213.00				2,234,370,097.10	15,149,405.15	-86,233,115.84		321,434,713.38		1,326,540,551.03		5,351,961,053.52	541,800,987.53	5,893,762,041.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-243,996.00				-149,253,664.23	-14,129,513.95	-23,655,321.08		13,782,518.15		-54,428,287.72		-199,669,236.93	-84,502,783.10	-284,172,020.03
（一）综合收益总额							-23,655,321.08				53,614,123.21		29,958,802.13	97,607,216.90	127,566,019.03
（二）所有者投入和减少资本	-243,996.00				-149,253,664.23	-14,129,513.95							-135,368,146.28	-430,000.00	-135,798,146.28
1. 所有者投入的普通股														-430,000.00	-430,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-243,996.00				-20,298.40	-14,129,513.95							13,865,219.55		13,865,219.55
4. 其他					-149,233,365.83								-149,233,365.83		-149,233,365.83
（三）利润分配									13,782,518.15		-108,042,410.93		-94,259,892.78	-181,680,000.00	-275,939,892.78
1. 提取盈余公积									13,782,518.15		-13,782,518.15				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-94,259,892.78		-94,259,892.78	-181,680,000.00	-275,939,892.78
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,570,754,217.00				2,085,116,432.87	1,019,891.20	-109,888,436.92		335,217,231.53		1,272,112,263.31		5,152,291,816.59	457,298,204.43	5,609,590,021.02

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,570,754,217.00				452,134,967.27	1,019,891.20	13,050,997.76		335,217,231.53	2,378,681,243.11		4,748,818,765.47
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,570,754,217.00				452,134,967.27	1,019,891.20	13,050,997.76		335,217,231.53	2,378,681,243.11		4,748,818,765.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					15,890.06	-1,019,891.20	-1,604,788.46		5,252,901.17	31,568,568.31		36,252,462.28
（一）综合收益总额							-1,604,788.46			52,529,011.65		50,924,223.19
（二）所有者投入和减少资本					15,890.06	-1,019,891.20						1,035,781.26
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					15,890.06	-1,019,891.20						1,035,781.26
4. 其他												
（三）利润分配									5,252,901.17	-20,960,443.34		-15,707,542.17
1. 提取盈余公积									5,252,901.17	-5,252,901.17		
2. 对所有者（或股东）的分配										-15,707,542.17		-15,707,542.17
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,570,754,217.00				452,150,857.33		11,446,209.30		340,470,132.70	2,410,249,811.42		4,785,071,227.75

上期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,570,998,213.00				452,155,265.67	15,149,405.15	-1,165,412.20		321,434,713.38	2,348,898,472.57		4,677,171,847.27
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,570,998,213.00				452,155,265.67	15,149,405.15	-1,165,412.20		321,434,713.38	2,348,898,472.57		4,677,171,847.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-243,996.00				-20,298.40	-14,129,513.95	14,216,409.96		13,782,518.15	29,782,770.54		71,646,918.20
（一）综合收益总额							14,216,409.96			137,825,181.47		152,041,591.43
（二）所有者投入和减少资本	-243,996.00				-20,298.40	-14,129,513.95						13,865,219.55
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-243,996.00				-20,298.40	-14,129,513.95						13,865,219.55
4. 其他												
（三）利润分配									13,782,518.15	-108,042,410.93		-94,259,892.78
1. 提取盈余公积									13,782,518.15	-13,782,518.15		
2. 对所有者（或股东）的分配										-94,259,892.78		-94,259,892.78
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,570,754,217.00				452,134,967.27	1,019,891.20	13,050,997.76		335,217,231.53	2,378,681,243.11		4,748,818,765.47

三、公司基本情况

中国武夷实业股份有限公司（以下简称本公司）于 1996 年经福建省人民政府闽政体改（1996）35 号文批准，由福建建工集团有限责任公司（原名为福建建工集团总公司）独家发起，用其所属的全资子公司中国武夷实业总公司经评估并确认后净资产入股，以募集方式设立的股份有限公司。

1997 年 6 月经中国证监会监发字[1997]343、344 号文批准，发行规模 7,700 万股，其中 6,973.50 万股向社会发行，726.50 万股配售给职工。社会公众股于同年 7 月 15 日在深交所挂牌上市流通，本公司职工股于 1998 年 1 月 16 日上市流通。

1998 年 6 月本公司实施 1997 年利润分配 10:3 送红股方案。

2000 年 8 月经中国证监会批准首次实施每 10 股配售 3 股配股方案（其中国有股放弃本次配股）。

2006 年 8 月 21 日经国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2006]1076 号文批准，控股股东福建建工集团有限责任公司（原名为福建建工集团总公司）将所持的 11,488 万国有股转让给福建省能源集团有限责任公司。

根据《中国武夷实业股份有限公司股权分置改革方案》和《2006 年第一次临时股东大会暨相关股东会议决议》，2006 年 10 月 12 日原非流通股股东向登记在册的流通股股东按每 10 股执行 3 股股份作为股权分置改革对价安排。

根据 2015 年 6 月 2 日公司召开的 2015 年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司 2015 年度配股方案的议案》；并经中国证券监督管理委员会于 2016 年 1 月 7 日以证监许可[2016]57 号文《关于核准中国武夷实业股份有限公司配股的批复》核准公司向原股东配售 116,835,732.00 股人民币普通股（A 股）。公司此次实际公开发行人民币普通股（A 股）数量为 110,345,630.00 股，增加公司注册资本和股本均为人民币 110,345,630.00 元。

2017 年 6 月根据 2016 年度股东会决议和修改后的章程规定，公司将资本公积转增股本，增加公司注册资本和股本均为人民币 499,798,070.00 元。

2017 年 10 月根据 2017 年第二次临时股东大会决议审议通过的关于《中国武夷实业股份有限公司 2017 年限制性股票激励计划（草案）》及其摘要的议案，并经福建省人民政府国有资产监督管理委员会于 2017 年 10 月 16 日以闽国资函运营[2017]454 号文《福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于福建建工集团有限责任公司控股上市公司中国武夷实业股份有限公司实施股权激励计划有关事项的批复》核准公司实施股权激励方案，增加公司注册资本和股本均为人民币 8,067,500.00 元。

2018 年 6 月，根据 2018 年第二次临时股东大会决议和修改后的章程规定，公司回购授予王军泓和马协标两位自然人股东的限制性股票 200,000.00 股，减少股本人民币 200,000.00 元。

2018 年 8 月初，根据 2017 年度股东大会决议，以公司当时总股本 1,007,463,640 股为基数，向全体股东每 10 股转增 3.000595 股，增加股本 302,299,036 股。

2018年8月末，根据2017年第二次临时股东大会决议审议通过的关于《中国武夷实业股份有限公司2017年限制性股票激励计划（草案）》及其摘要的议案，并经福建省人民政府国有资产监督管理委员会于2017年10月16日以闽国资函运营[2017]454号文《福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于福建建工集团有限责任公司控股上市公司中国武夷实业股份有限公司实施股权激励计划有关事项的批复》核准公司实施股权激励方案，公司向激励对象发行股票860,000.00股，增加股本人民币860,000.00元。

2019年3月，根据2018年第三次临时股东大会决议，公司回购授予王仙冬、吴帮东、郑官塘、伍传和等4位自然人的限制性股票共572,027股，减少注册资本572,027元。

2019年7月，根据2018年度股东大会决议和修改后的章程规定，公司回购授予徐文钦和吴自涛2位自然人股东的限制性股票312,014.00股，减少股本人民币312,014.00元。

2019年7月，根据2018年度股东大会决议，公司以2019年3月31日总股本1,310,050,649股为基数，向全体股东每10股转增2股，增加股本262,010,129股。

2019年11月，根据2019年第四次临时股东大会决议和修改后的章程规定，公司回购授予王勇和陈冠东2位自然人股东的限制性股票234,011.00股，减少股本人民币234,011.00元。

2020年9月，根据2020年第四次临时股东大会决议，公司回购授予林毅华、罗铮、陈扬龙和施礼勇等4位自然人股东的限制性股票459,910.00股，减少股本人民币459,910.00元。

2020年11月，根据2020年第五次临时股东大会决议，公司回购授予简勇信自然人股东的限制性股票56,630.00股，减少股本人民币56,630.00元。

2021年8月，公司回购王树文先生、余东波先生、蔡海龙先生和张杰先生等4位自然人股东的限制性股票243,996.00股进行回购注销，减少股本人民币243,996.00元。

公司现有股本157,075.4217万元，其中：国家股53,933.501万元，占总股本的34.34%，国有法人持股32,273.3638万元，占总股本的20.55%，社会公众股70,868.5569万元，占总股本的45.11%。注册地址：福建省福州市五四路89号置地广场4层，总部地址：福建省福州市五四路89号置地广场4层。

2、公司的业务性质和主要经营活动

本公司主要从事国内外各种土木建筑工程承包、施工装饰；境内外投资；国际贸易及建筑材料、设备进出口；国际经济技术与劳务合作；房地产综合开发和物业管理等业务。自1998年起，本公司相继通过ISO9001、ISO14001和OHSAS18001等管理体系认证。本公司1995、1996年被国家外经贸部评为全国最大50家外经公司排名第十四位。2005-2014年连续被福建省工商行政管理局评为“重合同、守信用”单位。2002年被国际建设部批准为壹级房地产资质企业。2006年8月被国家建设部批准为房屋建筑工程施工总承包壹级资质企业。

2018年被中国对外承包工程商会评为“AAA级信用企业”。2013年获得中非工业合作发展论坛组委会评选的“2013最值得向非洲推荐的中国企业”荣誉。2013年7月取得市

政公用工程施工总承包二级资质；2014 年 9 月取得地基与基础工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、环保工程专业承包二级资质；2015 年 1 月取得公路工程施工总承包二级、公路路面工程、公路路基工程专业承包二级资质。2014 年获得福建省房地产协会颁发的“2012-2013 先进会员单位”、福建省建筑业协会颁发的“2013 年度先进企业”。

作为福建省“一带一路”龙头企业，本公司连续 29 年入选 ENR“全球最大 250 家承包商”，荣获 4 项中国建设工程鲁班奖（境外工程）、2 项国家优质工程奖。2022 年，公司《东非荒漠上的“生命水塘”——福建建工集团权属中国武夷公司“广挖水塘广蓄水”减贫案例》入选“全球最佳减贫案例”。

3、财务报告批准报出日

公司财务报表于 2023 年 4 月 11 日经第七届董事会第 29 次会议批准通过。

4、合并财务报表范围及其变化情况

本期合并财务报表范围的变化情况详见“本附注八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

房地产业；土木工程建筑业

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

公司以 12 个月作为一个营业周期。

4、记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并：①在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。②在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

(3) 企业合并中相关费用的处理：为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并报表编制范围

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

(2) 合并程序

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

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

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

1) 增加子公司以及业务

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并财务报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属

当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

2) 处置子公司以及业务

A、一般处理方法

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

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

B、分步处置股权至丧失控制权

企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

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

3) 购买子公司少数股权

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

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

(1) 共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

(2) 合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

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

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

2) 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。

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

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

(2) 外币财务报表的折算

1) 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

2) 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率近似的汇率折算。

3) 按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

4) 现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

10、金融工具

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认依据和计量方法

公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。对于公司初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第 14 号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价的交易价格进行初始计量。

1) 以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认依据和计量方法

公司金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

公司在金融负债初始确认时，被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，由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其他公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

2) 其他金融负债

除不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产(确认新资产/负债)
既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	放弃了对该金融资产的控制	按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关资产和负债
	未放弃对该金融资产的控制	
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	继续确认该金融资产, 并将收到的对价确认为金融负债	

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：被转移金融资产在终止确认日的账面价值；因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

2) 转移金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，应当将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：终止确认部分在终止确认日的账面价值；终止确认部分收到的对价（包括获得的所有新资产减去承担的所有新负债），与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及部分转移的金融资产为《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

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

(5) 金融负债的终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，应当终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。如存在下列情况：

1) 公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债。

2) 公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债（或其一部分），且合同条款实质上是不同的，公司应当终止确认原金融负债（或其一部分），同时确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

(6) 金融资产减值

1) 减值准备的确认方法

公司对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。此外，对合同资产、贷款承诺及财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关金融资产的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融资产未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融资产的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融资产违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

2) 已发生减值的金融资产

本公司对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- A、发行方或债务人发生重大财务困难；
- B、债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C、债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- D、债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E、发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- F、以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

3) 购买或源生的已发生信用减值的金融资产

公司对购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

4) 信用风险显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

5) 评估金融资产预期信用损失的方法

本公司基于单项和组合评估金融资产的预期信用损失。对信用风险显著不同的金融资产单项评估信用风险，如：应收关联方款项；应收政府机关单位款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

6) 金融资产减值的会计处理方法

公司在资产负债表日计算各类金融资产的预计信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

公司实际发生信用损失，认定相关金融资产无法收回，经批准予以核销的，直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）财务担保合同

财务担保合同，是指债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量。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，在初始确认后，按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

（8）衍生金融工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的衍生金融工具确认为一项负债。

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

（9）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

1) 公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；

2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（10）权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），作为利润分配，减少所有者权益。发放的股票股利不影响所有者权益总额。

11、应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。本公司应收银行承兑汇票如果有客观证据表明某项应收票据已经发生信用减值，则对该应收票据单项计提坏账准备并确认预期信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。本公司持有的商业承兑汇票的预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合	坏账准备计提方法
信用等级较高银行出具的银行承兑汇票	除有确定依据表明无法收回全额计提坏账准备外，参考历史信用损失经验不计提坏账准备
信用等级一般银行出具的银行承兑汇票	参考历史信用损失经验计提坏账准备
商业承兑汇票	以承兑人的信用风险划分

12、应收账款

本公司对于应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司基于单项和组合评估应收账款的预期信用损失。对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的信用风险显著不同的应收账款。

除了单项评估信用风险的应收账款外，本公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组合：

项目	确定组合的依据
合并范围内关联方往来组合	应收合并范围内关联方的应收账款
有确凿证据表明款项可以收回的组合	不同于一般商业惯例，具有以下特征的有确凿证据表明款项可以收回的应收账款： ①本公司已取得他方提供的足额抵押资产。 ②相关合同已明示损失风险由他方承担的应收账款，且本公司有能力依法避免损失。 ③其他有确凿证据表明款项可以收回的应收账款
账龄组合	以应收账款的账龄作为信用风险特征
其中：房地产开发业务	
工程承包业务	
其他业务	

公司的工程承包业务属于土木工程建筑业务，主要业务模式及应收账款的确认及回款条件如下：

（1）公司业务模式

公司目前业务模式主要为国际工程承包, 含 DBB、EPC 和 EPC+F 等模式, DBB、EPC 业务属于公司多年来的主要业务模式, EPC+F 业务为公司近年来为适应市场实际情况而开发的新型业务模式, 目前在业务份额中占比较小。

（2）应收账款的确认及回款条件

国际工程总承包业务在合同中一般会约定进度款结算方式, 公司按月或按季根据合同约定和项目实际进展情况向业主报送进度款结算资料, 业主根据合同约定和自身工作流程对进度款结算资料进行审核和批复确认。公司在收到业主批复确认的进度款资料后按照最终批复的金额确认应收账款, 业主根据合同约定和自身资金状况支付相应款项。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“土木工程建筑业务”的披露要求

13、应收款项融资

应收款项融资反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。会计处理方法参见本会计政策之第 10 项金融工具中划分为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关处理。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息, 确定预期信用损失。本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加, 采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险, 如: 已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的信用风险显著不同的其他应收款。

除了单项评估信用风险的其他应收款外, 本公司以共同风险特征为依据, 将其他应收款分为不同组合:

项目	确定组合的依据
应收利息组合	应收利息科目核算的范围
应收股利组合	应收股利科目核算的范围
合并范围内关联方往来组合	应收合并范围内关联方的应收账款
有确凿证据表明款项可以收回的组合	具有以下特征的有确凿证据表明款项可以收回的其他应收款:

	①本公司已取得他方提供的足额抵押资产。 ②因工程未决算而由本公司预借给施工方的工程款，该预借款明显低于施工方已完成的工程量。 ③相关合同已明示损失风险由他方承担的其他应收款，且本公司有能力依法避免损失。 ④应收保证金、押金。 ⑤应收备用金。
应收往来款及其他组合	未纳入上述组合的其他应收款

15、存货

(1) 存货的分类

公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括各类原材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品（库存商品）等。房地产开发产品包括在建开发成本及已完工开发产品。

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

发出存货的计价方法：存货发出时对大宗存货采用个别计价法，其他存货采用加权平均法。

(3) 房地产业务的存货核算方法

1) 开发用土地的核算方法：开发用土地在取得时，按实际成本计入“开发成本”。

2) 公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施按实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品销售面积分摊并计入各受益开发项目中去。

3) 维修基金的核算方法

如房地产开发所在地的政府部门规定，维修基金由业主直接通过银行交到有关房产管理部门，则本公司不核算维修基金。

其他地区的维修基金如由本公司代收代缴到有关房产管理部门，本公司代收时计入“其他应付款”科目，于代缴时冲减“其他应付款”。

4) 质量保证金的核算方法：施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”科目，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

5) 对于已完工待售，按照能售则售、能租则租的态度暂时用于出租的房地产，公司的最终目的通常为出售上述房地产，将其认定为存货，并参照固定资产折旧方法对其进行合理摊销。本公司在香港部分房产的土地使用年限为 999 年，因这些房屋成本包含无法合理分配以单独计价的土地使用权，经测算，本公司确定其综合摊销年限为 70 年。除此之外，其他房地产的摊销年限为 25—35 年。

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品及包装物的摊销方法

采用“一次摊销法”核算。

(6) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

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

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

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

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

16、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的转回金额，确认为减值利得。

17、合同成本

合同成本包括取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得 1) 减 2) 的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

18、持有待售资产

(1) 划分为持有待售的依据

本公司将同时满足下列条件的组成部分(或非流动资产)确认为持有待售类别：

1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

2) 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

(2) 持有待售的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

2) 可收回金额。

19、债权投资

对于债权投资、其他债权投资，本公司于每个资产负债表日，根据交易对手和风险敞口的各种类型，考虑历史的违约情况与行业前瞻性信息或各种外部实际与预期经济信息确定预期信用损失。预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本会计政策之第 10 项金融工具的规定。

20、其他债权投资

本公司于每个资产负债表日，根据交易对手和风险敞口的各种类型，考虑历史的违约情况与行业前瞻性信息或各种外部实际与预期经济信息确定预期信用损失。预期信用损失的确定方法及会计处理方法参见本会计政策之第 10 项金融工具的规定。

21、长期应收款

22、长期股权投资

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意，当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时，才形成共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

(2) 初始投资成本确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

(3) 后续计量和损益确认方法

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

2) 权益法核算:对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资,除对联营企业的权益性投资,其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的,无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响,公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定,对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益外,采用权益法核算。采用权益法核算时,公司取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的,公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整,并且将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。公司与被投资单位发生的内部交易损失,按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单

位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

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

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照本会计政策之第 24 项固定资产和第 30 项无形资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

24、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-35	4%	4.80-2.74%
运输设备	年限平均法	4-10	4%	24.00-9.60%
机器设备	年限平均法	5-14	4%	19.20-6.86%
临时设施	年限平均法	2-5	4%	48.00-19.20%
其他	年限平均法	3-8	4%	32.00-12.00%

考虑到固定资产的实际损耗情况，对非洲项目使用的固定资产除临时设施及房屋建筑外，按年数总和法计提折旧，折旧年限按类别分别为机器设备 4—12 年、运输设备 4—10 年、其他 4-6 年。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产：1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的 75%以上；4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

25、在建工程

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

26、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

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) 借款费用已发生；

3) 为使资产达到预计可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化的期间

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

（3）借款费用资本化金额的计算方法

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

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，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，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。

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

在租赁期开始日，本公司作为承租人将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，短期租赁和低价值资产租赁除外。

（1）使用权资产的确认依据

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1) 租赁负债的初始计量金额；

2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3) 发生的初始直接费用；

4) 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

（2）使用权资产的折旧方法及减值

1) 本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

2) 本公司对各类使用权资产的采用年限平均法计提折旧。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

3) 本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

4) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法详见本会计政策之第 31 项长期资产减值。

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本会计政策第 31 项长期资产减值

(2) 内部研究开发支出会计政策

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

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

- 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，应当证明其有用性；
- 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。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

31、长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

32、长期待摊费用

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

33、合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

1) 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

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

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

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

（3） 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4） 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行处理；除上述情形外的其他长期职工福利，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

35、 租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。

在计算租赁付款额的现值时，本公司作为承租人采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

36、 预计负债

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

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

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

37、股份支付

(1) 股份支付的种类

公司的股份支付分为以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

无论已授予的权益工具的条款和条件如何修改，甚至取消权益工具的授予或结算该权益工具，公司都应至少确认按照所授予的权益工具在授予日的公允价值来计量获取的相应的服务，除非因不能满足权益工具的可行权条件（除市场条件外）而无法可行权。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），处理如下：

1) 将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

2) 在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

3) 如果向职工授予新的权益工具, 并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的, 公司应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式, 对所授予的替代权益工具进行处理。

38、优先股、永续债等其他金融工具

公司发行的金融工具按照金融工具准则和金融负债和权益工具的区分及相关会计处理规定进行初始确认和计量。其后, 公司以所发行金融工具的分类为基础, 确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具, 其利息支出或股利分配都作为发行企业的利润分配, 其回购、注销等作为权益的变动处理。对于归类为金融负债的金融工具, 其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理, 其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

发行方发行金融工具, 其发生的手续费、佣金等交易费用, 如分类为债务工具且以摊余成本计量的, 计入所发行工具的初始计量金额; 如分类为权益工具的, 从权益中扣除。

39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

(1) 收入的确认和计量所采用的会计政策

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权, 是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益, 也包括有能力阻止其他方主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额, 不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。在确定合同交易价格时, 如果存在可变对价, 本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数, 并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分, 本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格, 该交易价格与合同对价之间的差额, 在合同期间内采用实际利率法摊销, 对于客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的, 本公司不考虑其中的融资成分。因转让商品而有权向客户收取的对价是非现金形式时, 本公司按照非现金对价在合同开始日的公允价值确定交易价格。非现金对价公允价值不能合理估计的, 本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。本公司预期将退还给客户的款项, 除了为自客户取得其他可明确区分商品外, 将该应付对价冲减交易价格。应付客户对价超过自客户取得的可明确区分商品公允价值的, 超过金额作为应付客户对价冲减交易价格。自客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的, 本公司将应付客户对价全额冲减交易价格。在对应付客户对价冲减交易价格进行会计处理时, 本公司在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格发生后续变动的，本公司按照在合同开始日所采用的基础将该后续变动金额分摊至合同中的履约义务。对于因合同开始日之后单独售价的变动不再重新分摊交易价格。

满足下列条件之一的，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司会考虑下列迹象：

1) 本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；

4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

5) 客户已接受该商品。

(2) 与公司取得收入的主要活动相关的具体确认方法

1) 房地产开发销售

房地产开发销售合同对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产开发销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产开发销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

2) 工程施工

公司采用投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

3) 商品销售

公司在商品控制权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将相关商品控制权转移给购货方，并确认商品销售收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中土木工程建筑业的披露要求

40、政府补助

1) 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2) 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

- 1) 公司能够满足政府补助所附条件；
- 2) 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

(3) 政府补助的计量

- 1) 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量；
- 2) 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币 1 元）。

(4) 政府补助的会计处理方法

1) 与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2) 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A、用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

B、用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

3) 对于同时包含于资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

4) 与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

5) 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

A、初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

B、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

C、属于其他情况的，直接计入当期损益。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

(1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

（2）递延所得税负债的确认

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

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

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司进行如下评估：

1) 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

2) 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

3) 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）租赁的分拆和合并

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；

2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）作为承租人

1) 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法见本会计政策之第 29 项使用权资产。

2) 租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法见本会计政策之第 35 项租赁负债。

3) 租赁期的评估

租赁期是本公司作为承租人有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。

发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- A、该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- B、增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

5) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

(4) 作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值参见本会计政策之第 10 项金融工具。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 售后租回交易

本公司按照本会计政策之第 39 项收入的规定评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资产。

(2) 融资租赁的会计处理方法

43、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 回购本公司股份

公司回购自身权益工具支付的对价和交易费用，应当减少所有者权益。

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；如低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。公司回购自身权益工具，不确认利得或损失。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本，同时进行备查登记。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

公司回购其普通股形成的库存股不参与公司利润分配，公司将其作为在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

(2) 资产证券化业务

公司设立特殊目的主体作为结构化融资的载体，公司把金融资产转移到特殊目的主体，如果公司能够控制该特殊目的主体，这些特殊目的主体则视同为子公司而纳入公司合并财务报表的范围。

公司出售金融资产作出承诺，已转移的金融资产将来发生信用损失时，由公司进行全额补偿，公司实质上保留了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，公司未终止确认所出售的金融资产。

资产证券化募集的资金列专项应付款，资产证券化融资费用（包括财务顾问费、银行担保费等）列入当期财务费用，收益权与实际募集的委托资金差额列长期待摊费用，在存续期内按证券化实施的项目进行摊销列入财务费用。

(3) 附回购条件的资产转让

售后回购是指销售商品的同时，公司同意日后再将同样或类似的商品购回的销售方式。公司根据合同或协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。若售后回购交易属于融资交易的，商品所有权上的主要风险和报酬没有转移，不应确认收入；回购价格大于原售价的差额，公司在回购期间按期计提利息费用，计入财务费用。

(4) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：

- 1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2021年12月，财政部发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）（以下简称“解释第15号”），“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自2022年1月1日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2022年修订）中的相关规定，根据法律法规或者国家统一的会计制度的要求变更会计政策的，可直接公告，无须董事会和股东大会审议。	详见其他说明（1）
2022年12月，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）（以下简称“解释第16号”），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2022年修订）中的相关规定，根据法律法规或者国家统一的会计制度的要求变更会计政策的，可直接公告，无须董事会和股东大会审议。	详见其他说明（2）

(1) 财政部于2021年12月30日发布了解释第15号，本公司自2022年1月1日起施行“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”的内容。

A. 关于试运行销售的会计处理

解释第15号明确了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵消相关成本后的净额冲减固定资产成本或研发支出。该规定自2022年1月1日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至2022年1月1日之间发生的试运行销售，追溯调整比较财务报表。

B. 关于亏损合同的判断

解释15号明确了企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自2022年1月1日起施行，对在2022年1月1日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

本公司采用解释第15号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了解释第 16 号，本公司自发布之日起施行“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的内容。

A. 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号明确了分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。该规定自 2022 年 11 月 30 日起施行，对于分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，进行追溯调整比较财务报表。

B. 关于现金结算股份支付修改为权益结算股份支付的会计处理

解释 16 号明确了修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该规定自 2022 年 11 月 30 日起施行，累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关的财务报表项目，可比期间信息不予调整。

本公司采用解释第 16 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

45、其他

由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

本公司基于稳健性原则进行会计核算，尽可能减少这些判断、估计和假设对各期财务报表的影响。

(1) 递延所得税资产（负债）的确认

基于本公司的历史经验，国内税务部门对坏账损失核销审批所需的材料十分严格，在多数情况下，坏账损失难以通过税务部门的核销审批。因此，本公司仅对可能转回或抵税的坏账准备项目涉及的递延所得税资产进行确认。

受境外税务条例所限，本公司不对部分境外子公司持有的相关资产所产生的资产减值准备和信用减值准备涉及的递延所得税资产进行确认。

本公司所属的部分子公司存在以前年度未弥补亏损，当本公司无法合理预期此类子公司在以后年度是否能够盈利及盈利金额时，本公司不予以确认递延所得税资产。

（2）工程施工业务

本公司采用投入法确定工程施工业务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。本公司管理层根据工程施工业务的预算和其他相关工程资料，估计工程施工业务的收入和成本。由于工程施工业务具有长期性和易变化性，在合同执行过程中，本公司会根据实际情况对收入及成本的估计进行复核及修订，并全部计入修订当期的损益。

（3）金融工具减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）除存货、金融资产之外的其他资产减值

本公司根据相关资产的可收回金额为判断基础确认资产减值，需要运用判断和估计。如重新估计结果与现有估计存在差异，除准则规定不予转回的差异外，该差异将会影响估计改变的期间的相关资产账面价值。

（5）税项

本公司根据经营所在国家的税收法规对经营中产生的各项税费进行计提缴纳，但部分税费的计缴存在不确定性，可能与以后的税收清算存在差异，当差异发生时，本公司会根据实际情况将差异计入当期损益。

（6）房地产开发成本

本公司通常依据工程决算金额确认开发成本，但部分工程决算可能花费较长时间，本公司需要按照开发项目的预算成本、工程签证及材料人工价格调整等因素进行判断和预计。如此类工程的决算成本和预计成本存在差异，当差异发生时，本公司会根据实际情况将差异计入当期损益。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内：按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产的销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税，2019年4月1日起为3%、5%、6%、9%、13%。 境外：肯尼亚公司增值税税率16%；埃塞俄比亚项目增值税税率15%，菲律宾项目增值税税率12%，南苏丹项目增值税税率15%；均按应纳增值税收入的对应税率计算销项税额，抵扣进项税款后的余额交纳。	多税率
企业所得税	境内：企业所得税适用税率为25%。 境外：香港公司所得税税率16.5%，肯尼亚公司所得税税率30%，肯尼亚项目所得税税率37.5%，赤道几内亚项目所得税税率35%，菲律宾项目所得税税率30%，南苏丹项目所得税税率20%，坦桑尼亚项目所得税税率30%，埃塞俄比亚项目所得税税率30%，巴布亚新几内亚所得税率30%澳大利亚项目所得税税率30%。 根据财政部《税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公	多税率

	告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号）：自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。子公司北京武夷物业管理有限公司、福州武夷万融物业服务有限公司、北京武夷融御物业服务有限公司等公司适用该政策。	
土地增值税	按应纳税收入的 1%—5% 预缴，待开发项目达到国家规定的清算条件时，对土地增值税进行汇算清缴，汇算清缴时按房地产销售收入减扣除项目金额后按超率累进税率 30%—60% 计缴。在未达到清算条件时，当所在地土地增值税清算办法明确时，按汇算口径计提土地增值税，否则按预缴率进行计提。	
营业税	赤道几内亚项目营业税税率 3%。	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
见企业所得税计算依据。	多税率。

2、税收优惠

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	4,170,848.27	5,680,623.94
银行存款	2,307,965,503.85	2,245,899,197.67
其他货币资金	178,748,176.18	343,619,864.78
合计	2,490,884,528.30	2,595,199,686.39
其中：存放在境外的款项总额	462,148,983.19	669,359,434.80
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	174,910,585.39	344,574,143.43

其他说明：

除各类保证金合计 169,910,085.39 元、各类冻结款合计 5,000,500.00 元外，期末货币资金不存在质押或其他权利受到限制的情形。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,327,200.00	12,249,287.42
其中：		
1. 债务工具投资	5,983,000.00	2,944,200.00
2. 权益工具投资	9,344,200.00	9,305,087.42
合计	15,327,200.00	12,249,287.42

3、衍生金融资产

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		195,560.00
合计		195,560.00

单位：元

类别	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据						200,000.00	100.00%	4,440.00	2.22%	195,560.00
其中：										
银行承兑票据						200,000.00	100.00%	4,440.00	2.22%	195,560.00
合计						200,000.00	100.00%	4,440.00	2.22%	195,560.00

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
商业承兑汇票						
银行承兑汇票	4,440.00		4,440.00			
合计	4,440.00		4,440.00			

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
银行承兑票据	53,195,750.00
商业承兑票据	
合计	53,195,750.00

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

(6) 本期实际核销的应收票据情况

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	189,280,277.08	9.47%	67,568,982.67	35.70%	121,711,294.41	111,591,125.92	9.36%	51,313,611.06	45.98%	60,277,514.86
其中:										
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	186,556,808.62	9.33%	66,712,586.76	35.76%	119,844,221.86	82,740,708.73	6.94%	42,781,137.67	28.63%	39,959,571.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,723,468.46	0.14%	856,395.91	31.45%	1,867,072.55	28,850,417.19	2.42%	8,532,473.39	5.71%	20,317,943.80
按组合计提坏账准备的应收账款	1,809,293,457.54	90.53%	128,837,978.70	7.12%	1,680,455,478.84	1,080,739,161.32	90.64%	98,129,070.56	9.08%	982,610,090.76
其中:										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,809,293,457.54	90.53%	128,837,978.70	7.12%	1,680,455,478.84	1,080,739,161.32	90.64%	98,129,070.56	9.08%	982,610,090.76
合计	1,998,573,734.62	100.00%	196,406,961.37	9.83%	1,802,166,773.25	1,192,330,287.24	100.00%	149,442,681.62	12.53%	1,042,887,605.62

按单项计提坏账准备：67,568,982.67 元

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	57,070,528.66	57,070,528.66	100.00%	预计无法收回
FORTUNE BAY RESOURCES PTE. LTD.	22,508,546.69	47,042.86	0.21%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
VITAL MATERIALS CO., LIMITED	20,925,825.00	341,126.14	1.63%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
MELLOWER COFFEE HOLDING COMPANY PTE LTD	15,700,962.22	32,815.01	0.21%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账

肯尼亚索来亚房地产公司	10,722,585.33	1,733,429.66	16.17%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
DZT RESOURCES LIMITED	8,472,931.78	17,708.43	0.21%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
梅鲁绿色广场有限公司	7,330,209.83	7,330,209.83	100.00%	预计无法收回
HONGKONG MEILANGGELAN ELECTRIC LTD.	6,973,619.52	29,149.73	0.42%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
MELLOWER COFFEE (SINGAPORE) PTE LTD	6,712,122.80	14,028.34	0.21%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
SANMU EXPRESS LIMITED	6,224,610.80	13,009.44	0.21%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
ELECTRONIC 2000	5,497,328.38	22,978.83	0.42%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
HONGKONG ABUND TRADING CO., LTD	5,446,502.47	11,383.19	0.21%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
MINCOM LTD	5,306,542.91	22,181.35	0.42%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
REAL CONCEPT H. K	5,251,916.90	21,953.01	0.42%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
Longfor Trading PTE LTD	2,412,575.33	5,042.28	0.21%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
CHINESE EGYPTIAN MINING & MINING INDUSTRY COMPANY	1,878,852.96	11,780.41	0.63%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
南平名仕园商场租金、物业汇总	679,651.21	679,651.21	100.00%	预计无法收回
肯尼亚爱德曼房地产公司	154,067.87	154,067.87	100.00%	预计无法收回
乌干达道路局	10,896.42	10,896.42	100.00%	预计无法收回
合计	189,280,277.08	67,568,982.67		

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	1,684,797,775.31	128,837,978.70	7.65%
有确凿证据表明款项可以收回的组合	124,495,682.23	0.00	0.00%
合计	1,809,293,457.54	128,837,978.70	

确定该组合依据的说明:

其中:

按账龄组合计提的应收账款:

账龄	期末余额		
	原值	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,329,426,190.20	23,157,714.77	1.74
1-2 年 (含 2 年)	201,046,131.53	20,655,613.83	10.27
2-3 年 (含 3 年)	70,471,280.25	11,243,656.18	15.95
3-4 年 (含 4 年)	19,052,198.94	8,979,019.53	47.13
4-5 年 (含 5 年)	895,474.31	895,474.31	100.00
5 年以上	63,906,500.08	63,906,500.08	100.00
合计	1,684,797,775.31	128,837,978.70	7.65

有确凿证据表明款项可以收回的组合：

应收账款（按单位）	期末余额			
	原值	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	116,788,164.23	0.00	0.00	协议约定风险由分包方承担
莆田市涵江区地产开发有限公司	7,707,518.00	0.00	0.00	政府出资购买商品房的，用于征迁安置，正在逐步收回。
合计	124,495,682.23	0.00	0.00	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,442,738,527.96
1 至 2 年	201,177,945.92
2 至 3 年	70,482,176.67
3 年以上	284,175,084.07
3 至 4 年	19,538,229.83
4 至 5 年	957,280.24
5 年以上	263,679,574.00
合计	1,998,573,734.62

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	51,313,611.06	14,844,630.40	347,181.76		1,757,922.97	67,568,982.67
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	98,129,070.56	30,636,777.86	1,968,198.44		2,040,328.72	128,837,978.70
合计	149,442,681.62	45,481,408.26	2,315,380.20	0.00	3,798,251.69	196,406,961.37

(3) 本期实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	472,560,136.89	23.64%	661,584.19
第二名	293,087,659.43	14.66%	24,038,065.00
第三名	173,858,692.89	8.70%	57,070,528.66
第四名	127,312,061.86	6.37%	9,676,550.77
第五名	98,983,466.68	4.95%	6,826,482.32
合计	1,165,802,017.75	58.32%	

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据		11,471,000.00
合计		11,471,000.00

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	258,475,583.10	90.72%	214,287,534.23	85.93%
1至2年	19,938,271.62	7.00%	6,157,136.17	2.47%
2至3年	3,465,277.32	1.22%	1,409,110.02	0.57%
3年以上	3,021,442.46	1.06%	27,490,185.17	11.03%
合计	284,900,574.50		249,343,965.59	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款合计数的比例 (%)
第一名	39,088,828.80	13.72
第二名	33,052,320.00	11.60
第三名	31,936,464.00	11.21
第四名	31,317,119.79	10.99
第五名	16,731,801.10	5.87
合计	152,126,533.69	53.39

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	1,929,479.62	2,036,672.93
其他应收款	158,569,414.08	164,170,974.79
合计	160,498,893.70	166,207,647.72

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

2) 重要逾期利息

3) 坏账准备计提情况

□适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京燕山大酒店有限公司	1,929,479.62	2,036,672.93
合计	1,929,479.62	2,036,672.93

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
北京燕山大酒店有限公司	1,929,479.62	2 至 3 年	资金紧张	否, 近年来因酒店行业受影响, 导致资金优先满足经营需要, 属于暂时性困难。
合计	1,929,479.62			

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	107,193.31			107,193.31
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	93,953.31			93,953.31
其他变动	13,240.00			13,240.00
2022 年 12 月 31 日余额	214,386.62			214,386.62

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
员工备用金借款	8,221,398.64	7,571,142.16
押金及保证金	71,510,564.26	53,231,562.18
暂时代垫款	106,972,789.10	99,496,557.61
非并表范围内关联往来	226,557,753.99	221,884,359.03
其他	59,094,092.24	73,495,873.13
合计	472,356,598.23	455,679,494.11

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	2,836,278.59	79,324,609.11	209,347,631.62	291,508,519.32
2022 年 1 月 1 日余额在本期				

——转入第二阶段	-791,024.63	791,024.63		
——转入第三阶段		-2,415,145.50	2,415,145.50	
本期计提	1,441,550.11	765,789.80	1,692,820.13	3,900,160.04
本期转回	730,661.29	303,049.32	40,979.42	1,074,690.03
其他变动	69,619.69	2,351,468.97	17,032,106.16	19,453,194.82
2022年12月31日余额	2,825,762.47	80,514,697.69	230,446,723.99	313,787,184.15

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内(含1年)	90,478,000.66
1至2年	8,502,807.32
2至3年	24,623,360.32
3年以上	348,752,429.93
3至4年	6,296,323.95
4至5年	3,740,265.12
5年以上	338,715,840.86
合计	472,356,598.23

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	291,508,519.32	3,900,160.04	1,074,690.03		19,453,194.82	313,787,184.15
合计	291,508,519.32	3,900,160.04	1,074,690.03	0.00	19,453,194.82	313,787,184.15

4) 本期实际核销的其他应收款情况

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	非并表范围内关联往来	122,548,461.54	5年以上	25.94%	122,548,461.54
第二名	非并表范围内关联往来	33,940,911.36	5年以上	7.19%	33,940,911.36
第三名	暂时代垫款	26,648,243.80	5年以上	5.64%	26,648,243.80
第四名	待退回货款	22,523,056.56	1年以内	4.77%	225,230.56
第五名	子公司小股东往来款	21,084,048.96	1年以内	4.46%	0.00
合计		226,744,722.22		48.00%	183,362,847.26

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
福州市鼓楼区财政局	研发经费补助	116,400.00	2至3年	2019年研发经费补助（已公示通过）

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产行业的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	9,973,860,691.46	138,179,250.69	9,835,681,440.77	8,599,180,926.31	15,453,662.38	8,583,727,263.93
开发产品	4,550,099,108.77	105,877,904.25	4,444,221,204.52	4,642,648,834.57	62,600,404.56	4,580,048,430.01
合同履约成本				11,040,227.43		11,040,227.43
原材料	104,991,751.73		104,991,751.73	61,372,046.46		61,372,046.46
库存商品	242,287,782.20	2,103,225.21	240,184,556.99	175,098,599.96	1,314,359.42	173,784,240.54
周转材料（低值易耗品）	2,959,538.36		2,959,538.36	2,973,753.39		2,973,753.39
合计	14,874,198,872.52	246,160,380.15	14,628,038,492.37	13,492,314,388.12	79,368,426.36	13,412,945,961.76

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
南京武夷绿洲	2013年11月	2019年10月	590,937,900.00		722,025.89		722,025.89				
南京武夷名仕园					1,405,888.89		1,405,888.89				
重庆武夷滨江项目	2014年03月	2025年12月	512,000,000.00	228,219,380.88	12,256,407.23		19,433,260.01	235,396,233.66	98,617,376.28		银行贷款
南平武夷名仕园	2011年10月	2023年12月	1,400,000,000.00	211,118,970.82	1,822,508.00		2,712,492.73	212,008,955.55	31,164,668.58		银行贷款
建瓯武夷花园	2010年07月	2020年07月	589,000,000.00		1,368,247.80		1,368,247.80				
扬州武夷金域瓊環花园					-285,142.13		-285,142.13				
北京武夷南区	2013年12月	2025年12月		4,374,129,063.81	424,736,873.00		895,806,879.31	4,845,199,070.12	731,486,539.80	76,475,435.23	银行贷款
肯尼亚公司玫瑰苑项目	2014年07月			14,061,943.31			34,158.19	14,096,101.50			
蒙巴萨 20 英亩地块项目				31,579,753.94			61,314.77	31,641,068.71			
周宁龙腾世纪项目	2014年04月	2021年12月	1,246,610,000.00		31,264,615.50		31,264,615.50				
南京武夷商城 C 组团	2015年07月	2019年12月	538,341,906.93		64,170.00		64,170.00				
福安武夷清水湾项目	2016年07月	2018年10月	500,000,000.00		-25,011,817.85		-25,011,817.85				
武夷嘉园木兰都项目	2013年12月	2018年12月	1,100,000,000.00		-7,432,912.47		-7,432,912.47				
悉尼联邦街 9-25 号			1,212,427,400.00	438,857,036.24			12,321,514.47	451,178,550.71	7,645,745.04		银行贷款
鸣凤街项目				215,741,750.05	0.00	40,551.13	60,654,403.47	276,355,602.39			
炮台街项目				45,552,666.46	0.00	1,447,339.64	4,165,590.41	48,270,917.23			
南平兆恒玺院项目	2018年11月	2021年11月			1,518,298.94		1,518,298.94				
武夷·百花里	2019年04月	2020年10月			24,773.57		24,773.57				
长乐书香名邸项目	2018年04月	2021年12月			5,444,151.45		5,444,151.45				
诏安武夷绿洲项目	2018年09月	2021年08月	120,000,000.00		351,813.07		351,813.07				
南安武夷花园	2019年10月	2023年10月	2,667,840,000.00	750,451,690.10	301,927,516.27		351,651,881.39	800,176,055.22	99,268,715.26	44,506,292.93	银行贷款
武夷澜郡	2019年09月	2021年12月	1,385,800,000.00		1,834,755.63		1,834,755.63				

武夷樾府项目	2021年03月	2023年10月	1,193,210,000.00	714,260,741.33		605,500.00	156,404,846.98	870,060,088.31	165,916,026.36	59,056,024.68	银行贷款
重庆涪陵五桂堂历史文化商业街区项目	2021年03月	2023年04月	70,676.00	308,926,152.06	311,155,637.20	879,386.40	199,484,852.65	196,375,981.11	16,137,175.57	13,670,832.99	银行贷款
武夷天悦儒郡	2020年08月	2022年09月	1,489,000,000.00	958,973,797.42	1,335,221,852.91		376,248,055.49				银行贷款
武夷天悦云璟公馆	2022年12月	2026年04月	1,106,710,000.00				567,027,402.97	567,027,402.97	23,831,965.99	23,831,965.99	银行贷款
香港上海街项目							3,857,264.92	3,857,264.92			
武夷七里湖山	2022年09月	2025年04月	2,101,900,000.00				607,044,723.49	607,044,723.49	20,089,500.00	20,089,500.00	银行贷款
鸣凤街 43-53 号							85,537,879.08	85,537,879.08			
武夷嘉园项目					46,228.00		46,228.00				
武夷玉桐湾茗郡	2021年11月	2025年03月	1,115,510,000.00	307,307,979.89			422,326,816.60	729,634,796.49	52,183,439.38	49,054,363.93	银行贷款
合计	--	--	18,869,357,882.93	8,599,180,926.31	2,398,435,890.90	2,972,777.17	3,776,088,433.22	9,973,860,691.46	1,246,341,152.26	286,684,415.75	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
枫林花园车位	1992年01月	99,828.96	9,239.31	0.00	109,068.27	0.00	0.00
厦门武夷花园车位	1997年7月	154,526.40	14,301.63	0.00	168,828.03	0.00	0.00
南京武夷绿洲	2019年10月	98,266,901.70	722,025.89	2,778,894.88	96,210,032.71	1,172,695.38	0.00
重庆武夷滨江项目	2010年12月	115,958,769.27	12,256,407.23	12,743,544.79	115,471,631.71	22,091,939.98	0.00
南京武夷名仕园	2016年12月	113,160,107.39	1,405,888.89	25,742,061.08	88,823,935.20	3,138,216.75	0.00
南平武夷名仕园	2021年03月	674,367,781.05	1,822,508.00	90,565,593.16	585,624,695.89	179,969,966.20	0.00
建瓯武夷花园	2020年07月	20,060,825.12	1,368,247.80	6,206,230.57	15,222,842.35	0.00	0.00
福州福新公寓	2000年05月	5,315,376.82	0.00	0.00	5,315,376.82	0.00	0.00
福州互爱新村杂物间	1998年12月	84,222.27	0.00	0.00	84,222.27	0.00	0.00

福州双抛桥一里商品房	1994 年 11 月	56,059.28	0.00	0.00	56,059.28	0.00	0.00
福州武夷嘉园	2006 年 12 月	4,756,631.10	0.00	0.00	4,756,631.10	0.00	0.00
诏安武夷名仕园 A 项目	2015 年 11 月	2,647,968.58	0.00	1,064,328.85	1,583,639.73	0.00	0.00
诏安永华商住楼 A1、B1、B2	1994 年 12 月	5,159,865.41	0.00	65,454.55	5,094,410.86	0.00	0.00
北京武夷月季园	2011 年 12 月	47,250.00	0.00	0.00	47,250.00	0.00	0.00
北京武夷南区东地块项目	2018 年 12 月-2022 年 12 月	115,527,601.92	409,308,016.03	412,920,071.47	111,915,546.48	8,455,431.61	0.00
肯尼亚广场项目	2013 年 10 月	7,573,738.04	42,899.39	2,678,545.27	4,938,092.16	0.00	0.00
肯尼亚莲花苑项目	2015 年 04 月	45,480,562.22	106,987.26	2,337,203.88	43,250,345.60	0.00	0.00
肯尼亚凯伦项目	2016 年 08 月	42,834,032.95	237,298.08	17,111,452.65	25,959,878.38	0.00	0.00
周宁龙腾世纪项目	2017 年 08 月	133,212,744.19	31,264,615.50	55,617,981.47	108,859,378.22	3,400,095.91	0.00
南京武夷水岸家园	2013 年 06 月	23,288,000.03	0.00	0.00	23,288,000.03	0.00	0.00
南京武夷商城 C 组团	2019 年 12 月	304,668,334.50	64,170.00	10,236,982.61	294,495,521.89	22,059,008.23	0.00
福安武夷清水湾项目	2019 年 05 月	20,375,779.70	-25,011,817.85	-22,598,776.03	17,962,737.88	108,981.29	0.00
扬州武夷金域珑璟花园	2018 年 10 月	4,524,481.50	-285,142.13	-75,157.63	4,314,497.00	0.00	0.00
涵江武夷嘉园项目	2014 年 12 月	1,028,964.83	46,228.00	530,126.20	545,066.63	17,543.60	0.00
武夷嘉园木兰都项目	2017 年 12 月	68,428,762.33	-31,320.82	2,304,976.85	66,092,464.66	2,166,112.90	0.00
涵江武夷木兰都项目三期	2021 年 07 月	175,492,113.30	-7,401,591.65	21,010,738.06	147,079,783.59	10,199,624.72	0.00
诏安武夷绿洲项目	2021 年 08 月	628,930,743.62	351,813.07	167,953,349.51	461,329,207.18	48,292,786.04	0.00
长乐书香名邸项目	2021 年 12 月	1,417,014,593.95	5,444,151.45	32,163,409.81	1,390,295,335.59	183,884,590.62	0.00
武夷·百花里	2020 年 10 月	14,031,897.74	24,773.57	1,019,799.18	13,036,872.13	0.00	0.00
南区东 32 地块 CG1\CG2	2020 年 12 月	17,990,639.71	2,062,436.03	0.00	20,053,075.74	1,618,439.24	0.00
南区东 32 地块商品房	2020 年 12 月	34,109,229.53	13,366,420.94	41,626,642.55	5,849,007.92	448,168.73	19,397.84
南平兆恒玺院	2021 年 11 月	46,560,976.74	1,518,298.94	8,214,082.89	39,865,192.79	621,608.01	0.00
武夷澜郡	2021 年 12 月	501,439,524.42	1,834,755.63	100,253,745.28	403,020,534.77	26,412,089.89	0.00
南安武夷花园项目	2022 年 12 月	0.00	301,927,516.27	249,700,616.19	52,226,900.08	5,149,636.99	5,149,636.99
五桂堂	2022 年 09 月	0.00	311,155,637.20	100,728,542.53	210,427,094.67	11,704,844.68	11,704,844.68
宁德武夷天悦儒郡	2022 年 09 月	0.00	1,335,221,852.91	1,148,495,901.75	186,725,951.16	12,759,184.96	12,759,184.96
合计	--	4,642,648,834.57	2,398,846,616.57	2,491,396,342.37	4,550,099,108.77	543,670,965.73	29,633,064.47

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	15,453,662.38	122,725,588.31				138,179,250.69	
开发产品	62,600,404.56	44,021,732.39		744,232.70		105,877,904.25	
库存商品	1,314,359.42	1,809,142.76		1,014,115.60	6,161.37	2,103,225.21	
合计	79,368,426.36	168,556,463.46		1,758,348.30	6,161.37	246,160,380.15	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
南平名仕园项目	70,190,422.22	4,911,935.42		82,334.82		75,020,022.82	
福安武夷金域项目	217,182.32			130,384.74		86,797.58	
南京武夷名仕园项目	4,010,660.17					4,010,660.17	
福建省建筑工程房地产综合开发公司项目	2,840,073.76					2,840,073.76	
诏安武夷绿洲房地产开发有限公司项目	795,728.47			531,513.14		264,215.33	
肯尼亚工业化项目	1,314,359.42	1,809,142.76		1,014,115.60	6,161.37	2,103,225.21	
武夷樾府项目		121,865,588.31				121,865,588.31	
扬州武夷金域珑璟花园		1,074,877.83				1,074,877.83	
武夷·百花里		156,675.13				156,675.13	
长乐书香名邸项目		21,978,715.20				21,978,715.20	
武夷澜郡		16,759,528.81				16,759,528.81	
合计	79,368,426.36	168,556,463.46	0.00	1,758,348.30	6,161.37	246,160,380.15	

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**(4) 存货受限情况**

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
南平武夷名仕园项目	121,348,321.42	109,472,056.50	贷款抵押
香港鸣凤街项目	215,741,750.01	235,666,960.86	贷款抵押
诏安绿洲项目	628,135,015.15		贷款抵押
南安武夷花园项目	41,500,000.00	852,402,955.30	贷款抵押
福州武夷樾府项目	714,260,741.33	748,194,500.00	贷款抵押
炮台街项目	32,365,957.36	34,114,411.70	贷款抵押
北京武夷花园南区项目		1,507,789,648.05	贷款抵押
武夷玉桐湾茗郡		729,634,796.49	贷款抵押
合计	1,753,351,785.27	4,217,275,328.90	

10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产-质保金	286,902,509.26	33,500,711.60	253,401,797.66	337,021,817.13	20,173,388.34	316,848,428.79
合同资产-收入结转	1,098,653,433.54	171,601,901.58	927,051,531.96	1,116,797,543.12	102,033,899.91	1,014,763,643.21
合计	1,385,555,942.80	205,102,613.18	1,180,453,329.62	1,453,819,360.25	122,207,288.25	1,331,612,072.00

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况：

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	因汇率差导致外币报表折算增减（增+；减-）	原因
合同资产-质保金	13,748,426.89	741,472.77		320,369.14	按照预期信用损失计提
合同资产-收入结转	67,470,545.50	3,361,863.77		5,459,319.94	按照预期信用损失计提
合计	81,218,972.39	4,103,336.54		5,779,689.08	

其他说明：

子公司中国武夷刚果（布）有限责任公司合同资产减值准备余额为 11,350.88 万元，主要系计提刚果共和国蒙哥 1200kt/a 钾肥项目建设工程施工合同预计损失 11,311.60 万元，具体情况：公司就“刚果共和国蒙哥 1200Kt/a 钾肥项目”同东华工程科技股份有限公司纠纷多年，公司于 2022 年 5 月 26 日向安徽省合肥市中级人民法院起诉东华科技，主张东华立即支付前述的相关工程款及停工损失。合肥中院于 2023 年 2 月 20 日作出判决：认为该项目尚未竣工验收，且贵司与东华科技签署的相关合同并未解除、依然有效，判决东华科技于本判决生效之日起十日内支付中国武夷工程款 743 万元人民币和逾期付款利息，驳回中国武夷其他诉讼请求。武夷公司提起上诉，截至本报告日本案处二审立案受理阶段。公司外聘律师就该事项结合相关法律条款进行了定性分析，对二审结果的可能性做出最佳估计，公司管理层基于律师的专业意见并结合其他专业机构对已完工实物工程量的造价鉴定成果，在原已计提减值准备的基础上补计提 3,654.69 万元减值准备，截至本报告期末该事项累计已计提 11,311.60 万元合同资产减值准备，其中汇率变动导致的本期合同资产减值准备变动金额 357.68 万元。

11、持有待售资产

12、一年内到期的非流动资产

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	104,546,823.21	17,031,395.62
税金重分类	529,138,805.22	622,256,892.96
合计	633,685,628.43	639,288,288.58

14、债权投资

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

15、其他债权投资

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
元帅庙改建部	980,000.00									980,000.00	3,546,193.01
武夷多瑞克有限公司	559,923.59			-16,049.27					10,989.43	554,863.75	
小计	1,539,923.59			-16,049.27					10,989.43	1,534,863.75	3,546,193.01
二、联营企业											
福建中福对外劳务合作有限公司	3,464,155.43			837,279.37			720,000.00			3,581,434.80	
安徽骏达房地产开发有限公司	1,954,994.30									1,954,994.30	
福州闽港建筑开发有限公司	4,645,779.26			174,319.45						4,820,098.71	
福建建工混凝土公司	3,116,463.86			4,356,944.73					304,058.49	7,777,467.08	
宝德集团有限公司	16,513,373.74								1,528,335.36	18,041,709.10	6,049,936.00
福建南平三江房地产开发有限公司	12,034,051.46			435,729.83						12,469,781.29	
深圳武夷国泰投资有限公司	2,510,000.00									2,510,000.00	11,221,423.33
香港福银财务公司	1.04									1.04	
小计	44,238,819.09			5,804,273.38			720,000.00		1,832,393.85	51,155,486.32	17,271,359.33
合计	45,778,742.68			5,788,224.11			720,000.00		1,843,383.28	52,690,350.07	20,817,552.34

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
北京燕山大酒店有限公司	16,190,399.20	62,051,396.77
合计	16,190,399.20	62,051,396.77

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
北京燕山大酒店有限公司		12,661,424.69			该项投资并非为了短期交易，不存在短期获利模式，根据合同现金流量特征，按新金融工具准则规定确认为非交易性权益工具投资，并将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信托保障基金	4,902,100.00	4,983,000.00
合计	4,902,100.00	4,983,000.00

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	707,945,264.62	21,212,511.00		729,157,775.62
2. 本期增加金额	72,421,198.11			72,421,198.11
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	67,563,836.51			67,563,836.51
(3) 企业合并增加				
(4) 汇率差	4,857,361.60			4,857,361.60
3. 本期减少金额	23,081,083.43			23,081,083.43
(1) 处置	23,081,083.43			23,081,083.43
(2) 其他转出				
4. 期末余额	757,285,379.30	21,212,511.00		778,497,890.30
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	116,756,767.48	76,030.51		116,832,797.99
2. 本期增加金额	29,248,213.36	456,183.12		29,704,396.48

(1) 计提或摊销	23,502,398.06	456,183.12	23,958,581.18
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	1,189,434.60		1,189,434.60
(3) 汇率差	4,556,380.70		4,556,380.70
3. 本期减少金额	18,589,607.82		18,589,607.82
(1) 处置	18,589,607.82		18,589,607.82
(2) 其他转出			
4. 期末余额	127,415,373.02	532,213.63	127,947,586.65
三、减值准备			
1. 期初余额	4,672,207.11		4,672,207.11
2. 本期增加金额	273,747.66		273,747.66
(1) 计提			
(2) 汇率差	273,747.66		273,747.66
3. 本期减少金额	4,491,475.61		4,491,475.61
(1) 处置	4,491,475.61		4,491,475.61
(2) 其他转出			
4. 期末余额	454,479.16		454,479.16
四、账面价值			
1. 期末账面价值	629,415,527.12	20,680,297.37	650,095,824.49
2. 期初账面价值	586,516,290.03	21,136,480.49	607,652,770.52

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
福建省精准医学产业创新中心	291,389,702.80	拟分割办理产权证，正在办理相关报批手续
漳州九龙大厦 401.402	41,726.98	原开发商未处理完办证手续
六一新苑 1 号楼 4 层	12,645,712.44	手续办理中
北京通州经开智汇园	99,763,143.24	为解决南区西地块植保站安置而购入，因涉及工业用地，产权证尚在办理
合计	403,840,285.46	

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	604,752,348.98	660,404,459.54
合计	604,752,348.98	660,404,459.54

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	509,896,462.95	657,745,130.01	288,604,113.93	81,939,888.74	1,538,185,595.63
2. 本期增加金额	3,165,776.25	43,438,237.61	12,761,114.37	3,309,245.12	62,674,373.35
(1) 购置	1,201,433.94	9,541,299.73	7,260,422.31	1,474,618.02	19,477,774.00
(2) 在建工程转入		7,548,687.29		443,763.96	7,992,451.25
(3) 企业合并增加					
(4) 汇率差	1,964,342.31	26,348,250.59	5,500,692.06	1,390,863.14	35,204,148.10
3. 本期减少金额	1,282,104.59	924,818.92	1,849,365.72	1,682,480.92	5,738,770.15
(1) 处置或报废		924,818.92	1,849,365.72	1,682,480.92	4,456,665.56
(2) 转出投资性房地产	1,282,104.59				1,282,104.59
4. 期末余额	511,780,134.61	700,258,548.70	299,515,862.58	83,566,652.94	1,595,121,198.83
二、累计折旧					
1. 期初余额	123,957,541.89	466,833,498.51	225,727,736.61	61,262,359.08	877,781,136.09
2. 本期增加金额	22,035,268.96	64,652,673.42	22,735,569.45	8,433,703.40	117,857,215.23
(1) 计提	21,462,547.13	44,948,373.87	18,485,805.27	7,300,872.79	92,197,599.06
(2) 汇率差	572,721.83	19,704,299.55	4,249,764.18	1,132,830.61	25,659,616.17
3. 本期减少金额	1,189,434.60	818,148.49	1,462,505.38	1,799,413.00	5,269,501.47
(1) 处置或报废		818,148.49	1,462,505.38	1,799,413.00	4,080,066.87
(2) 转出投资性房地产	1,189,434.60				1,189,434.60
4. 期末余额	144,803,376.25	530,668,023.44	247,000,800.68	67,896,649.48	990,368,849.85
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	366,976,758.36	169,590,525.26	52,515,061.90	15,670,003.46	604,752,348.98
2. 期初账面价值	385,938,921.06	190,911,631.50	62,876,377.32	20,677,529.66	660,404,459.54

- (2) 暂时闲置的固定资产情况
- (3) 通过经营租赁租出的固定资产
- (4) 未办妥产权证书的固定资产情况
- (5) 固定资产清理

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,671,206.40	3,445,933.35
合计	3,671,206.40	3,445,933.35

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
福建省精准医学创新中心一期	3,671,206.40		3,671,206.40	3,445,933.35		3,445,933.35
合计	3,671,206.40		3,671,206.40	3,445,933.35		3,445,933.35

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
福建省精准医学创新中心一期	50,000,000.00	3,445,933.35	8,217,724.30	7,992,451.25		3,671,206.40	18.03%		395,596.43			金融机构贷款
合计	50,000,000.00	3,445,933.35	8,217,724.30	7,992,451.25		3,671,206.40			395,596.43			

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

(4) 工程物资

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 不适用

24、油气资产

□适用 不适用

25、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	8,172,239.90				8,172,239.90
2. 本期增加金额	1,432,107.12				1,432,107.12
(1) 新增租赁	1,412,884.16				1,412,884.16
(2) 汇率差	19,222.96				19,222.96
3. 本期减少金额	3,177,737.11				3,177,737.11
(1) 租赁到期	3,177,737.11				3,177,737.11
4. 期末余额	6,426,609.91				6,426,609.91
二、累计折旧					
1. 期初余额	3,362,322.57				3,362,322.57
2. 本期增加金额	3,327,109.57				3,327,109.57
(1) 计提	3,315,244.10				3,315,244.10
(2) 汇率差	11,865.47				11,865.47
3. 本期减少金额	3,177,737.11				3,177,737.11
(1) 处置					
(2) 租赁到期	3,177,737.11				3,177,737.11
4. 期末余额	3,511,695.03				3,511,695.03
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,914,914.88				2,914,914.88
2. 期初账面价值	4,809,917.33				4,809,917.33

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	114,120,763.73			35,229,986.57	149,350,750.30
2. 本期增加金额	425,725.98			7,526,836.59	7,952,562.57
(1) 购置					
(2) 内部研发				7,524,402.73	7,524,402.73
(3) 企业合并增加					
(4) 汇率变动	425,725.98			2,433.86	428,159.84
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	114,546,489.71			42,756,823.16	157,303,312.87
二、累计摊销					
1. 期初余额	5,082,931.76			3,750,117.03	8,833,048.79
2. 本期增加金额	1,333,581.13			1,921,543.09	3,255,124.22
(1) 计提	1,333,581.13			1,921,543.09	3,255,124.22
3. 本期减少金额	2,154.38			1,508.99	3,663.37
(1) 处置					
(2) 汇率差	2,154.38			1,508.99	3,663.37
4. 期末余额	6,414,358.51			5,670,151.13	12,084,509.64
三、减值准备					
1. 期初余额				9,470,621.09	9,470,621.09
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				9,470,621.09	9,470,621.09
四、账面价值					
1. 期末账面价值	108,132,131.20			27,616,050.94	135,748,182.14
2. 期初账面价值	109,037,831.97			22,009,248.45	131,047,080.42

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 17.80%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
中武跨境电商交易及供应链综合服务平台	3,980,005.10	6,382,613.94		7,524,402.73		2,838,216.31
合计	3,980,005.10	6,382,613.94		7,524,402.73		2,838,216.31

其他说明：

中武跨境电商交易及供应链综合服务平台开始资本化时点为项目通过研究阶段并立项，以项目立项文件作为资本化的具体依据，截至期末的研发进度 85%。

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
南平武夷房地产开发有限公司	1,922,396.25					1,922,396.25
漳州武夷房地产开发有限公司	81,490.01					81,490.01
重庆武夷房地产开发有限公司	128,894.91					128,894.91
长春宝成置业有限公司	1,400,000.00					1,400,000.00
北京武夷物业管理有限公司	4,502,719.17					4,502,719.17
港伟投资有限公司		446,635.00				446,635.00
合计	8,035,500.34	446,635.00				8,482,135.34

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
南平武夷房地产开发有限公司	1,922,396.25					1,922,396.25
漳州武夷房地产开发有限公司	81,490.01					81,490.01
重庆武夷房地产开发有限公司	128,894.91					128,894.91
长春宝成置业有限公司	1,400,000.00					1,400,000.00
合计	3,532,781.17					3,532,781.17

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	21,685,603.52	3,852,013.74	14,705,610.57		10,832,006.69
其他	7,512,077.12	731,619.90	1,577,144.15		6,666,552.87
合计	29,197,680.64	4,583,633.64	16,282,754.72		17,498,559.56

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,859,213.58	2,573,335.79	9,916,773.62	2,865,881.22
可抵扣亏损	619,309,622.72	154,053,739.50	554,065,746.99	148,338,028.03
存货跌价准备	264,215.33	66,053.83	795,728.47	198,932.12
交易性金融资产公允价值变动	2,028,122.00	507,030.50	2,142,932.12	535,733.03
新租赁准则摊销	21,741.03	5,435.26		
其他	26,909,896.29	7,688,774.96	25,689,260.71	7,296,655.30
合计	652,392,810.95	164,894,369.84	592,610,441.91	159,235,229.70

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	13,689,765.40	3,422,441.35	59,762,594.72	14,940,648.68
存货评估增值	1,133,408.25	283,352.06	1,147,398.65	286,849.66
其他	1,392,947.48	203,421.28	1,274,949.19	209,969.37
合计	16,216,121.13	3,909,214.69	62,184,942.56	15,437,467.71

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		164,894,369.84		159,235,229.70
递延所得税负债		3,909,214.69		15,437,467.71

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	590,030,969.98	397,163,304.08
可抵扣亏损	1,151,472,580.76	914,994,583.45
合计	1,741,503,550.74	1,312,157,887.53

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年		45,417,441.10	
2023 年	102,868,925.62	119,262,794.49	
2024 年	67,609,539.83	70,800,010.20	
2025 年	137,300,641.77	143,172,298.29	
2026 年	186,496,137.00	202,253,091.29	
2027 年	328,089,406.97		
五年以上及永久	329,107,929.57	334,088,948.08	
合计	1,151,472,580.76	914,994,583.45	

31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购地款	261,164.16	261,164.16		260,701.93	260,701.93	
待收征迁安置房	2,872,806.27		2,872,806.27	12,768,288.00		12,768,288.00
税金重分类	46,465,026.49		46,465,026.49	48,091,798.50		48,091,798.50
兴业信托保证金				6,500,000.00		6,500,000.00
合计	49,598,996.92	261,164.16	49,337,832.76	67,620,788.43	260,701.93	67,360,086.50

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	100,000,000.00	540,392,797.22
保证借款	455,101,673.70	585,546,429.20
信用借款	1,943,000,000.00	1,128,000,000.00
应付短期借款利息	1,021,612.09	4,488,168.47
票据借款		200,000.00
合计	2,499,123,285.79	2,258,627,394.89

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

33、交易性金融负债

34、衍生金融负债

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		178,461,102.60
银行承兑汇票	326,600,516.24	162,290,000.00
合计	326,600,516.24	340,751,102.60

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年内（含 1 年）	1,173,292,416.40	1,204,931,916.33
1-2 年（含 2 年）	626,385,884.19	178,428,634.41
2-3 年（含 3 年）	71,183,023.64	193,596,287.65
3 年以上	287,946,426.23	265,154,096.13
合计	2,158,807,750.46	1,842,110,934.52

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建省建筑设计研究院有限公司	281,959,222.82	尚未结算的工程款
福建建工集团有限责任公司	190,476,591.27	尚未结算的工程款
中建二局第三建筑工程有限公司	47,908,277.26	尚未结算的工程款
北京新兴保信建设工程有限公司	30,971,769.31	尚未结算的工程款
北京建工集团有限公司	4,195,356.04	尚未结算的工程款
福建省漳州鸿通公路工程有限公司	116,070,659.43	尚未结算的工程款
福州地铁置业有限公司	19,957,596.50	尚未结算的工程款
福建协顺建筑工程有限公司	13,364,851.50	尚未结算的工程款
VANCI ENGINEERING COMPANY LIMITED	10,808,834.09	尚未结算的工程款
闽清三建工程建设公司	10,654,867.52	尚未结算的工程款
Agapito Obama Bee	8,200,089.03	尚未结算的工程款
福建蔚蓝房产投资顾问有限公司	6,109,225.01	尚未结算的销售佣金
Rubis Energy Kenya PLC	5,540,266.67	尚未结算的工程款
TONONOKA ROLLING MILLS LTD	5,027,910.03	尚未结算的工程款
Gulf Energy Limited	4,359,822.72	尚未结算的工程款
合计	755,605,339.20	

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	924,695.30	791,351.38
1至2年(含2年)		
2至3年(含3年)		
3年以上		4,500.00
合计	924,695.30	795,851.38

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预售房产收款	3,624,057,694.00	2,563,414,439.08
预收工程款	309,732,848.60	195,614,277.69
其他预收款	71,044,108.29	77,136,002.77
合计	4,004,834,650.89	2,836,164,719.54

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
北京武夷花园南区项目西地块项目	2,686,227,352.29	预售房产收款增加
宁德武夷天悦儒郡项目	-1,170,815,791.67	本期竣工结转收入
北京武夷花园南区项目东地块项目	-406,551,621.62	本期竣工结转收入
南安武夷花园项目	-41,800,954.02	本期竣工结转收入
巴新 Henganofi 至 Mangiro 桥梁项目	37,122,567.01	预收工程款增加
合计	1,104,181,551.99	——

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	北京武夷南区西地块项目	573,601,675.23	3,259,829,027.52	2023年12月	44.63%
2	南安武夷花园项目	281,788,675.12	239,987,721.10	2022年12月-2023年10月	32.38%
3	诏安武夷绿洲项目	29,023,691.10	32,774,495.49	2021年08月	58.60%
4	福鼎武夷玉桐湾茗郡项目	0.00	24,107,878.02	2025年03月	3.40%
5	南平武夷名仕园项目	15,256,015.36	13,613,135.23	2021年03月	51.94%

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	111,020,225.11	474,703,350.35	478,833,236.59	106,890,338.87
二、离职后福利-设定提存计划	1,006,071.87	21,234,682.43	21,153,716.64	1,087,037.66
三、辞退福利	15,807.66	1,126,851.30	1,126,851.30	15,807.66
合计	112,042,104.64	497,064,884.08	501,113,804.53	107,993,184.19

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	99,520,004.93	412,752,571.55	416,362,321.34	95,910,255.14
2、职工福利费	912,373.76	32,588,472.88	33,485,520.58	15,326.06
3、社会保险费	346,945.24	9,325,573.31	9,323,940.69	348,577.86
其中：医疗保险费	312,355.08	8,452,994.25	8,453,479.82	311,869.51
工伤保险费	30,634.74	368,227.68	366,186.52	32,675.90
生育保险费	3,955.42	504,351.38	504,274.35	4,032.45
4、住房公积金	445,969.66	15,209,262.13	15,203,789.13	451,442.66
5、工会经费和职工教育经费	9,778,904.54	4,477,945.98	4,108,458.66	10,148,391.86
6.其他短期薪酬	16,026.98	349,524.50	349,206.19	16,345.29
合计	111,020,225.11	474,703,350.35	478,833,236.59	106,890,338.87

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	816,316.56	17,175,254.50	17,076,305.59	915,265.47
2、失业保险费	93,015.03	476,735.91	477,934.09	91,816.85
3、企业年金缴费	96,740.28	3,582,692.02	3,599,476.96	79,955.34
合计	1,006,071.87	21,234,682.43	21,153,716.64	1,087,037.66

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	124,926,131.52	88,584,924.68
企业所得税	89,587,598.72	119,342,062.08
个人所得税	1,777,429.80	1,672,352.92
城市维护建设税	2,195,911.85	4,814,706.60
营业税	1,318,951.56	960,882.42
印花税	488,024.11	478,685.03
房产税	1,672,588.17	1,582,742.03
土地增值税	1,277,984,357.85	1,196,228,633.97
教育费附加	2,001,113.05	2,567,851.11
其他	1,893,418.16	2,483,574.00
合计	1,503,845,524.79	1,418,716,414.84

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	1,113,237.78	112,113,229.81
其他应付款	506,869,183.43	769,274,651.30
合计	507,982,421.21	881,387,881.11

(1) 应付利息

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付少数股东股利	1,113,237.78	112,113,229.81
合计	1,113,237.78	112,113,229.81

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
暂收应付及暂扣款项	73,513,860.36	35,920,598.45
押金及保证金	84,863,904.60	81,859,798.36
非并表范围内关联往来	289,603,316.71	586,198,246.46
其他	58,888,101.76	65,296,008.03
合计	506,869,183.43	769,274,651.30

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建建工集团有限责任公司	74,894,147.32	关联方资金往来
南安市泛家开发建设有限公司	61,333,222.85	少数股东对项目的借款
润德开发有限责任公司	34,051,262.99	少数股东对项目的借款
重庆博建建筑规划设计有限公司	29,148,648.08	少数股东对项目的借款
厦门建发兆诚建设运营管理有限公司	17,295,381.70	应付项目管理费，未结算
闽都大庄园项目部	14,166,764.10	项目合作款
中国（福建）企业非洲投资公司	11,219,271.36	借款
智盛博雅广告传媒有限公司	10,000,000.00	股权转让款保证金
添宜发展有限公司	9,970,044.65	关联方资金往来
福建南平三江房地产开发有限公司	6,900,000.00	关联方资金往来
林如青	4,950,000.00	施工保证金
安徽骏达房地产开发有限公司	4,619,365.66	关联方资金往来
陈华汉	4,500,000.00	施工保证金
林庆枝	4,500,000.00	施工保证金
福州闽港建筑开发有限公司	2,775,160.03	关联方资金往来
合计	290,323,268.74	

42、持有待售负债

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,429,189,157.12	1,449,724,100.72
一年内到期的应付债券	526,528,177.27	921,630,741.16
一年内到期的租赁负债	1,484,319.00	1,548,511.12
1年内到期的应付债券利息	33,119,655.40	42,848,459.82
1年内到期的长期借款利息	21,291,178.48	8,613,627.38
合计	2,011,612,487.27	2,424,365,440.20

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应交税费-待转销项税额	369,981,757.01	275,375,264.23
合计	369,981,757.01	275,375,264.23

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,818,676,493.74	1,735,652,654.01
保证借款	83,000,000.00	64,480,719.68
信用借款	1,287,918,000.00	695,681,439.36
合计	3,189,594,493.74	2,495,814,813.05

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
2022 中武债	488,881,818.76	
北金所 2020 年度第一期债权融资计划		197,664,786.02
北金所 2020 年度第二期债权融资计划		296,491,972.83
北金所 2020 年度第三期债权融资计划		229,157,467.58
合计	488,881,818.76	723,314,226.43

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	期初已重分类至一年内到期的非流动负债金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债金额	期末余额
15 中武债	490,000,000.00	2015/12/9	5 年（5 年到期后债权人未选择回购的期限延长至 7 年）	487,060,000.00		352,284,400.00		18,418,779.66		352,284,400.00		0.00
一带一路债第二期	550,000,000.00	2020/1/22	3 年（附第 2 年末投资者回售选择权、发行人赎回选择权）	548,495,283.02		549,439,857.62		1,882,808.23	560,142.38	550,000,000.00		0.00
北金所 2020 年度第一期债权融资计划	200,000,000.00	2020/9/25	3 年	197,554,716.98	197,664,786.02			5,519,234.95	2,335,213.98	200,000,000.00		0.00
北金所 2020 年度第二期债权融资计划	300,000,000.00	2020/10/9	3 年	296,332,075.47	296,491,972.83			14,518,976.48	878,736.86		297,370,709.69	0.00
北金所 2020 年度第三期债权融资计划	270,000,000.00	2020/11/25	3 年	268,981,132.08	229,157,467.58	19,906,483.54		13,319,746.70	93,516.46	20,000,000.00	229,157,467.58	0.00
2022 中武债	490,000,000.00	2022/1/18	3 年（附第 2 年末投资者回售选择权、发行人赎回选择权）	488,825,471.70			488,825,471.70	25,996,264.35	56,347.06			488,881,818.76
合计	--	--	--	2,287,248,679.25	723,314,226.43	921,630,741.16	488,825,471.70	79,655,810.37	3,923,956.74	1,122,284,400.00	526,528,177.27	488,881,818.76

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
经营租赁应付款	460,494.22	1,070,675.84
合计	460,494.22	1,070,675.84

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	12,275.48	12,275.48
合计	12,275.48	12,275.48

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
福新公寓 1、2 号楼项目合作款	12,275.48	12,275.48

(2) 专项应付款

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

(2) 设定受益计划变动情况

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
产品质量保证	1,848,906.23	1,921,794.30	预提产品质量保证金
待执行的亏损合同	30,631,791.30	8,167,715.02	亏损合同
合计	32,480,697.53	10,089,509.32	

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	184,000.00		8,000.00	176,000.00	(榕科(2020)93号)文件
合计	184,000.00		8,000.00	176,000.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	184,000.00			8,000.00			176,000.00	与资产相关
合计	184,000.00			8,000.00			176,000.00	

52、其他非流动负债

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,570,754,217.00						1,570,754,217.00

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,070,976,337.01	95,340.38		2,071,071,677.39
其他资本公积	14,140,095.86	15,890.06	95,340.38	14,060,645.54
合计	2,085,116,432.87	111,230.44	95,340.38	2,085,132,322.93

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年资本公积增加 111,230.44 元，减少 95,340.38 元，其中：

(1) 本年股本溢价增加 95,340.38 元，系股权激励计划预留授予的限制性股票于 2022 年 9 月达到第三个解锁期，原计入其他资本公积的股权激励成本在等待期的摊销额按比例结转至股本溢价 95,340.38 元，并相应减少其他资本公积 95,340.38 元。

(2) 本年其他资本公积增加 15,890.06 元，系本年公司限制性股票激励成本分摊 15,890.06 元。

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票激励	1,019,891.20		1,019,891.20	
合计	1,019,891.20		1,019,891.20	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期库存股减少 1,019,891.20 元系：

(1) 本年公司分配现金股利，相应减少回购义务，减少库存股 3,508.80 元。

(2) 本期股权激励计划预留授予的限制性股票达到第三个解锁期，按比例减少库存股共计 1,016,382.40 元。

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	38,792,343.60	-49,843,118.90	0.00		-12,460,779.73	-37,382,339.17	0.00	1,410,004.43
其他权益工具投资公允价值变动	38,792,343.60	-49,843,118.90			-12,460,779.73	-37,382,339.17	0.00	1,410,004.43
二、将重分类进损益的其他综合收益	-148,680,780.52	16,244,138.22				15,572,153.85	671,984.37	-133,108,626.67
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	1,898,470.80							1,898,470.80
外币财务报表折算差额	-150,579,251.32	16,244,138.22				15,572,153.85	671,984.37	-135,007,097.47
其他综合收益合计	-109,888,436.92	-33,598,980.68			-12,460,779.73	-21,810,185.32	671,984.37	-131,698,622.24

58、专项储备

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	335,217,231.53	5,252,901.17		340,470,132.70
合计	335,217,231.53	5,252,901.17		340,470,132.70

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期法定盈余公积增加系根据公司章程规定按母公司本期税后净利润的 10% 计提的盈余公积。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期未分配利润	1,272,112,263.31	1,326,540,551.03
调整后期初未分配利润	1,272,112,263.31	1,326,540,551.03
加：本期归属于母公司所有者的净利润	30,447,748.19	53,614,123.21
减：提取法定盈余公积	5,252,901.17	13,782,518.15
应付普通股股利	15,707,542.17	94,259,892.78
期末未分配利润	1,281,599,568.16	1,272,112,263.31

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,178,810,428.74	5,512,584,500.15	8,638,366,236.33	7,077,314,604.19
其他业务	136,385,168.67	25,059,577.94	28,372,735.73	21,674,220.60
合计	7,315,195,597.41	5,537,644,078.09	8,666,738,972.06	7,098,988,824.79

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	工程承包业务	房地产开发业务	商业贸易业务	其他业务	合计
商品类型	1,554,687,818.21	4,009,896,899.19	1,555,421,563.58	195,189,316.43	7,315,195,597.41
其中：					
工程承包	1,554,208,428.26			1,202,886.47	1,555,411,314.73
房地产开发与销售		4,002,150,853.57			4,002,150,853.57
商品贸易			1,555,163,405.83		1,555,163,405.83
材料生产与销售				18,027,896.13	18,027,896.13
劳务技术服务					
其他	479,389.95	7,746,045.62	258,157.75	175,958,533.83	184,442,127.15
按经营地区分类	1,554,687,818.21	4,009,896,899.19	1,555,421,563.58	195,189,316.43	7,315,195,597.41
其中：					
福建省		2,165,388,385.44	1,549,844,083.79	57,363,488.51	3,772,595,957.74
北京		1,716,271,320.09			1,716,271,320.09
江苏		55,382,579.81		476,190.48	55,858,770.29
重庆		53,956,914.85			53,956,914.85
香港			2,279,125.70	110,715,841.77	112,994,967.47
非洲	1,231,478,276.50	18,897,699.00	3,298,354.09	26,578,510.90	1,280,252,840.49
东南亚	318,839,748.76			55,284.77	318,895,033.53
澳大利亚	4,369,792.95				4,369,792.95

按商品转让的时间分类	1,554,687,818.21	4,009,896,899.19	1,555,421,563.58	195,189,316.43	7,315,195,597.41
其中：					
在某一时点转让	479,389.95	4,002,150,853.57	1,555,163,405.83	133,674,223.52	5,691,467,872.87
在某一时段转让	1,554,208,428.26	7,746,045.62	258,157.75	61,515,092.91	1,623,727,724.54
合计	1,554,687,818.21	4,009,896,899.19	1,555,421,563.58	195,189,316.43	7,315,195,597.41

与履约义务相关的信息：

本公司的工程总承包类通常整体构成单项履约义务，并属于在某一时段内履行的履约义务。截至 2021 年 12 月 31 日，本公司部分工程总承包类合同尚在履行过程中，分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格与每个工程总承包类合同的履约进度相关，并将于每个工程总承包类合同的未来履约期内按履约进度确认为收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 5,392,763,957.34 元，其中，1,894,712,121.61 元预计将于 2023 年度确认收入，1,466,151,802.68 元预计将于 2024 年度确认收入，1,204,725,052.80 元预计将于 2025 年度确认收入。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	北京武夷花园南区项目	1,710,040,536.63
2	宁德武夷天悦儒郡项目	1,313,736,948.62
3	南安武夷花园项目	329,929,677.07
4	诏安武夷绿洲项目	191,100,010.34
5	永泰武夷澜郡	101,365,480.65

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	11,665,795.10	15,442,852.10
教育费附加	9,974,883.68	11,350,727.93
房产税	6,602,696.79	4,379,588.52
土地使用税	4,241,954.25	4,976,863.28
车船使用税	37,793.76	35,010.00
印花税	4,515,862.17	4,511,688.64
土地增值税	559,848,453.75	395,826,140.22
其他	5,071,814.11	1,735,612.40
合计	601,959,253.61	438,258,483.09

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	3,050,506.33	6,041,731.14
差旅费	266,555.81	342,123.88
业务招待费	145,048.48	173,384.00
职工薪酬	16,611,358.37	13,682,523.17
广告费	21,012,917.89	27,663,256.05
业务宣传费	11,911,913.71	38,695,836.54
委托代销手续费	56,588,351.84	83,442,854.77
物业前期费	9,010,180.90	6,596,476.76
空置房物业费	12,579,158.38	10,071,725.65
长期待摊费用摊销	14,043,046.33	14,983,449.20
其他	19,461,698.48	27,220,993.80
合计	164,680,736.52	228,914,354.96

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	13,067,337.80	15,116,571.14
差旅费	6,068,371.95	6,392,944.18
业务招待费	2,186,845.35	2,817,894.37
职工薪酬	153,142,954.62	149,392,800.64
折旧费	33,783,238.88	21,494,019.28
修理费	1,352,010.11	1,737,812.08
长期待摊费用摊销	1,822,838.92	2,602,459.25
聘请中介机构费	9,838,755.97	9,005,680.24
股权激励费用	15,890.06	628,811.60
咨询费	16,377,419.72	46,238,959.99
租赁费	4,771,531.20	6,259,696.71
其他	22,832,376.20	23,785,209.11
合计	265,259,570.78	285,472,858.59

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	2,722,908.37	4,590,634.80
合计	2,722,908.37	4,590,634.80

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、利息支出	197,178,436.33	111,971,780.20
二、减：利息收入	11,947,353.20	16,368,370.53
三、汇兑净损失	-127,305,976.04	142,766,151.48
四、银行手续费	5,052,027.71	4,158,267.44
五、担保费(支出+收入-)	4,656,679.21	68,808.91
六、其他	5,259,124.10	2,815,012.96
合计	72,892,938.11	245,411,650.46

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
减免税款	192,290.08	173,054.52
政府补助	6,863,736.34	6,008,049.25
个税手续费	202,937.68	133,597.64

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	5,788,224.11	1,039,566.44
处置长期股权投资产生的投资收益	885,804.92	66,412,660.83
交易性金融资产在持有期间的投资收益	119,242.03	47,055.39
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,563,440.24	2,348,480.89
成本法核算的长期股权投资收益		779,150.08
合计	9,356,711.30	70,626,913.63

69、净敞口套期收益

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-2,297,955.00	-1,289,315.09
合计	-2,297,955.00	-1,289,315.09

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-2,825,470.01	-4,059,031.78
应收票据坏账损失	4,440.00	-65.00
应收账款坏账损失	-43,166,028.06	-22,958,533.34
应收股利坏账损失	-93,953.31	-87,606.11
合计	-46,081,011.38	-27,105,236.23

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-168,556,463.46	-26,852,941.06
十、无形资产减值损失		-60,000.00
十二、合同资产减值损失	-77,115,635.85	-382,264.85
合计	-245,672,099.31	-27,295,205.91

其他说明：

根据福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的评估报告，2022 年度对本公司子公司福州桂武置业有限公司计提存货减值金额 121,865,588.31 元、福州武夷滨海房地产开发有限公司计提存货减值金额 21,978,715.20 元、永泰嘉园置业有限公司计提存货减值金额 16,759,528.81 元、福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司计提存货减值金额 4,911,935.42 元。

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	13,357.88	7,770,605.15

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	496,782.54	225,000.00	496,782.54
罚没利得	1,054,253.14	1,119,455.27	1,054,253.14
非流动资产处置利得	43,015.31	243,799.74	43,015.31
赔偿利得	241,903.61	811,305.13	241,903.61
违约利得	627,872.40	28,461.87	627,872.40
其他	1,336,160.98	953,933.17	1,336,160.98
合计	3,799,987.98	3,381,955.18	3,799,987.98

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
突出贡献奖	南京市江宁区高新技术产业开发区管委会	奖励		否	否		150,000.00	与收益相关
洪灾灾后补助	重庆市南岸区人民政府龙门浩街道办事处	补助		否	否		75,000.00	与收益相关
稳岗补贴	永泰政府	补助		否	否	12,864.96		与收益相关
稳岗补贴	南安市政府	补助		否	否	6,851.85		与收益相关
雇员补贴保就业计划	香港政府	补助		否	否	163,584.99		与收益相关
雇员补贴保就业计划	香港政府	补助		否	否	82,827.84		与收益相关
雇员离港强基金退回	香港政府	补助		否	否	230,652.90		与收益相关

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	196,057.10	224,822.06	196,057.10
非常损失	2,969.72	481,262.59	2,969.72
非流动资产处置损失	223,990.95	121,675.64	223,990.95
罚没支出	761,086.60	2,972,141.29	761,086.60
赔偿支出	3,134,748.53	4,751,774.16	3,134,748.53
违约支出	54,688.83	6,655,320.63	54,688.83
其他	125,095.85	2,219.53	125,095.85
合计	4,498,637.58	15,209,215.90	4,498,637.58

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	260,305,292.14	225,928,822.85
递延所得税费用	-16,327,614.46	2,105,269.98
合计	243,977,677.68	228,034,092.83

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	391,915,429.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	97,978,857.48
子公司适用不同税率的影响	-9,709,458.16
调整以前期间所得税的影响	-12,213,376.85
非应税收入的影响	-6,778,594.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,822,978.51
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-21,888,676.56
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	186,878,886.30
其他	5,887,061.33
所得税费用	243,977,677.68

77、其他综合收益

详见附注七、57。

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	15,013,650.40	16,368,370.53
营业外收入	1,826,950.97	2,235,774.58
政府补助	7,272,918.88	6,233,189.65
租金收入	23,623,386.98	13,593,462.40
经营性往来款	311,964,593.28	247,932,472.96
合计	359,701,500.51	286,363,270.12

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	48,365,655.57	56,857,264.70
销售费用	69,454,296.55	106,838,595.85
财务费用	5,052,027.71	4,158,267.44
营业外支出	4,329,016.49	5,981,986.09
经营性往来款	273,148,604.08	306,216,667.77
合计	400,349,600.40	480,052,781.85

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到小股东借款	9,721,143.25	178,903,472.17
工程垫资款		15,980,000.00
收回贷款保证金	6,500,000.00	
合计	16,221,143.25	194,883,472.17

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
贷款融资费用	14,056,756.91	21,626,757.40
股权激励费用		893,106.00
贷款担保费		2,433,536.18
支付贷款保证金	8,642,636.46	
归还小股东减资款		2,030,000.00
偿还租赁负债本息	2,223,259.38	5,472,880.06
偿还小股东借款	297,139,278.04	97,500,000.00
支付北京武夷处置股权补偿款		149,233,365.83
偿还工程垫资款本息	16,985,685.52	
合计	339,047,616.31	279,189,645.47

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	147,937,752.24	154,263,274.78
加：资产减值准备	245,672,099.31	27,295,205.91
信用减值准备	46,081,011.38	27,105,236.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	116,156,180.24	106,749,404.81
使用权资产折旧	3,315,244.10	3,466,252.34
无形资产摊销	3,255,124.22	3,162,520.54
长期待摊费用摊销	16,282,754.72	18,001,496.95
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）	-110,878,609.60	-7,770,605.15
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	180,975.64	-121,675.64
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	2,297,955.00	1,289,315.09
财务费用（收益以“-”号填列）	172,650,354.13	118,181,141.36
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,356,711.30	-70,626,913.63
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,217,581.25	2,117,879.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-28,592.12	124,092.57
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,126,978,818.23	1,663,644,156.16
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-661,237,884.45	137,645,104.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,694,802,646.63	-1,263,278,561.13
其他	105,421,370.95	-165,841,826.29
经营活动产生的现金流量净额	641,355,271.61	755,405,498.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,315,973,942.91	2,250,625,542.96
减：现金的期初余额	2,250,625,542.96	2,776,661,466.64
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	65,348,399.95	-526,035,923.68

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	419,704.20
其中：	
港伟投资有限公司	419,704.20
取得子公司支付的现金净额	419,704.20

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,315,973,942.91	2,250,625,542.96
其中：库存现金	4,170,848.27	5,680,623.94
可随时用于支付的银行存款	2,302,964,503.85	2,235,234,613.75
可随时用于支付的其他货币资金	8,838,590.79	9,710,305.27
三、期末现金及现金等价物余额	2,315,973,942.91	2,250,625,542.96

80、所有者权益变动表项目注释

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	174,910,585.39	各类保证金及久悬户存款冻结
存货	4,217,275,328.90	贷款抵押
固定资产	3,268,068.70	贷款抵押
投资性房地产	318,348,813.41	贷款抵押
应收账款	471,898,552.70	贷款质押
合计	5,185,701,349.10	

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	60,424,843.62	6.96460	420,834,865.87
欧元	1,387,519.43	7.42290	10,299,418.00
港币	133,895,745.25	0.89327	119,605,052.36
中非法郎	1,005,150,075.22	0.01130	11,358,195.85
菲律宾比索	80,071,094.80	0.12500	10,008,886.85
肯先令	574,404,335.40	0.05650	32,453,844.95
坦桑尼亚先令	6,803,216,253.54	331.51840	20,521,383.59
乌干达先令	2,529,548,327.75	533.21510	4,743,954.79

基纳	9,599,847.76	1.97800	18,988,498.87
澳元	1,353,293.98	4.71380	6,379,157.18
埃塞俄比亚比尔	112,416,023.21	0.13010	14,625,324.62
南苏丹镑	14,390.38	0.01040	149.66
应收账款			
其中：美元	62,430,911.96	6.96460	434,806,329.47
欧元	1,378,747.46	7.42290	10,234,304.52
港币	176,451.62	0.89327	157,618.94
中非法郎	15,385,725,034.00	0.01130	173,858,692.88
菲律宾比索	141,771,455.34	0.12500	17,721,431.92
肯先令	10,752,296,870.09	0.05650	607,504,773.16
坦桑尼亚先令	29,742,410,113.69	331.51840	89,715,714.46
乌干达先令	79,759,809,459.79	533.21510	149,582,803.37
基纳	31,895,653.11	1.97800	63,089,601.85
埃塞俄比亚比尔	289,507,651.51	0.13010	37,664,945.46
南苏丹镑	3,584,408.00	0.01040	37,277.84
长期借款			
其中：美元	8,052,403.33	6.96460	56,081,768.23
欧元			
港币	434,000,000.00	0.89327	387,679,180.00
其他应收款			
中非法郎	185,105,313.69	0.01130	2,091,690.05
菲律宾比索	22,825,840.91	0.12500	2,853,230.11
肯先令	147,722,210.09	0.05650	8,346,304.87
坦桑尼亚先令	17,000,000.00	331.51840	51,279.21
乌干达先令	908,617,269.68	533.21510	1,704,035.14
基纳	3,472,962.24	1.97800	6,869,519.31
澳元	8,052.75	4.71380	37,959.05
港币	196,484,379.16	0.89327	175,513,601.37
美元	29,535,345.20	6.96460	205,701,865.19
埃塞俄比亚比尔	345,706.82	0.13010	44,976.46
南苏丹镑	1,977,241.12	0.01040	20,563.31
应付账款			
中非法郎	11,010,627,224.00	0.01130	124,420,087.63
菲律宾比索	91,929,989.78	0.12500	11,491,248.72
肯先令	1,919,756,083.54	0.05650	108,466,218.72
乌干达先令	5,949,803,666.80	533.21510	11,158,355.54
基纳	3,301,263.70	1.97800	6,529,899.60
欧元	1,176,900.28	7.42290	8,736,013.09
美元	43,339,877.33	6.96460	301,844,909.65
埃塞俄比亚比尔	58,430,012.08	0.13010	7,601,744.57
其他应付款			
中非法郎	7,646,326.18	0.01130	86,403.49
菲律宾比索	63,958,825.62	0.12500	7,994,853.20
肯先令	37,716,682.30	0.05650	2,130,992.55
坦桑尼亚先令	16,824,419.85	331.51840	50,749.58
乌干达先令	456,838,590.55	533.21510	856,762.29
基纳	1,516,206.97	1.97800	2,999,057.39
港币	4,160,734.20	0.89327	3,716,659.05
美元	5,827,890.00	6.96460	40,588,922.69
埃塞俄比亚比尔	86,894,257.51	0.13010	11,304,942.90
短期借款			
欧元	310,730.45	7.42290	2,306,521.06
美元	18,194,025.88	6.96460	126,714,112.64

其他说明：

公司主要的境外经营实体包括中国武夷肯尼亚分公司、中国武夷赤几分公司、中国武夷菲律宾分公司、中国武夷埃塞俄比亚分公司、中国武夷坦桑尼亚分公司、中国武夷南苏丹分公司、中国武夷东帝汶分公司、中国武夷巴布亚新几内亚分公司、中国武夷肯尼亚有限公司、中国武夷南苏丹有限公司、中国武夷刚果布有限责任公司、中国武夷巴布亚新几内亚有限公司、中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司、中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司、中国武夷澳大利亚有限公司、中国武夷澳大利亚投资有限公司、悉尼武夷润德股份有限公司；主要经营地分别为：肯尼亚、赤道几内亚、菲律宾、埃塞俄比亚、坦桑尼亚、南苏丹、刚果布、巴布亚新几内亚、东帝汶、澳大利亚；记账本位币均为所在国的法定货币，分别为：肯先令、中非法郎、菲律宾比索、埃塞俄比亚比尔、坦桑尼亚先令、南苏丹镑、基纳、澳大利亚元。

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与资产相关的政府补助	176,000.00	递延收益	8,000.00
与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助			
与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助	7,352,518.88	其他收益/营业外收入	7,352,518.88
合计	7,528,518.88		7,360,518.88

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
港伟投资有限公司	2022年10月26日	434,620.52	100.00%	非同一控制下企业合并取得	2022年10月26日	购买股权合同签订日	0.00	0.00

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	港伟投资有限公司
--现金	434,620.52
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	434,620.52
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-12,014.48
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	446,635.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	港伟投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项	129,524.15	129,524.15
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项	141,538.63	141,538.63
递延所得税负债		
净资产	-12,014.48	-12,014.48
减：少数股东权益		
取得的净资产	-12,014.48	-12,014.48

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

(2) 合并成本

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

3、反向购买

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
获能有限公司	0.00	100.00%	出售	2022年03月31日	工商变更	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00		0.00

其他说明：

公司本期通过公开转让全资子公司武夷企业有限公司持有的获能有限公司 100%股权的方式出售福州武夷中心房产，为反映该项交易的经济业务实质，合并报表层面作为处置投资性房地产业务列报，对应的转让对价 130,903,731 港元为处置投资性房地产收到的价款，不作为股权处置价款。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本期新增设 4 家子公司：迅鸿发展有限公司、进裕发展有限公司、宁德东侨武夷房地产开发有限公司、南京中武房地产开发有限公司

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
武夷开发有限公司	香港	香港	建筑投资开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
武夷建筑有限公司	香港	香港	工程承包房产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
武夷企业有限公司	香港	香港	贸易、投资开发	60.00%	40.00%	通过设立或投资等方式取得
福建省建工工程建设承包有限责任公司	福州市	福州市	工程总承包等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福建建兴开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	75.00%		通过设立或投资等方式取得
福建武夷对外经济合作有限公司	福州市	福州市	劳务合作	95.00%		通过设立或投资等方式取得
重庆武夷房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	95.00%		通过设立或投资等方式取得
长春宝成置业有限公司	长春市	长春市	房地产开发	80.00%		通过设立或投资等方式取得
上海武夷建设开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发等	100.00%		通过设立或投资等方式取得
武夷（福建）物业管理有限公司	福州市	福州市	物业管理	90.00%	9.50%	通过设立或投资等方式取得
福建南平武夷房地产开发有限公司	南平市	南平市	房地产开发	50.00%	50.00%	通过设立或投资等方式取得
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	建瓯市	建瓯市	房地产开发	90.00%		通过设立或投资等方式取得
福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司	南平市	南平市	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中国武夷（肯尼亚）有限公司	肯尼亚	肯尼亚	房地产开发	99.00%		通过设立或投资等方式取得
武夷名仕（诏安）房地产有限公司	诏安县	诏安县	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
鸿愉有限公司	香港	香港	地产		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福建武夷嘉园房地产开发有限公司	莆田市	莆田市	房地产开发	95.00%	5.00%	通过设立或投资等方式取得
漳州武夷房地产开发有限公司	漳州市	漳州市	房地产开发	40.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得
武夷（美国）有限公司	美国	美国	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
香港福岛建设有限公司	香港	香港	建筑投资开发		60.00%	通过设立或投资等方式取得
超鹰工程有限公司	香港	香港	投资开发		67.50%	通过设立或投资等方式取得
福建省建筑工程房地产综合开发公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得

扬州武夷房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发		29.75%	通过设立或投资等方式取得
铭嘉有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
晋万贸易有限公司	香港	香港	投资开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
南京名仕园置业有限公司	南京	南京	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中国武夷(南苏丹)工程有限公司	南苏丹	南苏丹	工程承包	90.00%	9.90%	通过设立或投资等方式取得
中国武夷刚果(布)有限责任公司	刚果布	刚果布	工程承包	100.00%		通过设立或投资等方式取得
周宁武夷房地产开发有限公司	周宁	周宁	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福建福煤房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发	100.00%		同一控制下企业合并取得
武夷(集团)有限公司	香港	香港	投资开发	100.00%		同一控制下企业合并取得
北京武夷房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	70.00%		通过设立或投资等方式取得
华麟投资有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00%	同一控制下企业合并取得
南京武宁房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	1.00%	84.00%	同一控制下企业合并取得
南京武夷房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发		65.00%	同一控制下企业合并取得
香港福银财务投资有限公司	香港	香港	投资开发	55.00%	45.00%	非同一控制下企业合并取得
福建百源房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并取得
福建省侨乡建设有限公司	福州市	福州市	房地产开发	25.00%	50.00%	非同一控制下企业合并取得
福建华港房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产开发		58.33%	非同一控制下企业合并取得
忠兆有限公司	香港	香港	投资开发		100.00%	非同一控制下企业合并取得
中国武夷巴布亚新几内亚有限公司	巴布亚新几内亚	巴布亚新几内亚	工程承包	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福安武夷金域房地产开发有限公司	福安	福安	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	肯尼亚	肯尼亚	生产加工建筑材料	99.00%	0.99%	通过设立或投资等方式取得
诏安武夷永华房地产有限公司	诏安县	诏安县	房地产开发		85.00%	同一控制下企业合并取得
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司	肯尼亚	肯尼亚	投资开发	99.00%	0.99%	通过设立或投资等方式取得
中国武夷澳大利亚有限公司	澳大利亚	澳大利亚	工程施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中国武夷澳大利亚投资有限公司	澳大利亚	澳大利亚	投资开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
悉尼武夷润德股份有限公司	澳大利亚	澳大利亚	地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
北京武夷物业管理有限公司	北京	北京	物业管理		99.50%	非同一控制下企业合并取得
福建武夷山武夷房地产开发有限公司	武夷山	武夷山	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中武(福建)跨境电子商务有限责任公司	福州	福州	电子商务	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福州武夷滨海房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
诏安武夷绿洲房地产开发有限公司	诏安	诏安	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得

中武电商（肯尼亚）有限公司	肯尼亚	肯尼亚	电子商务		99.90%	通过设立或投资等方式取得
中国武夷实业（香港）有限公司	香港	香港	其他	100.00%		通过设立或投资等方式取得
中武（福建）房地产开发有限责任公司	福州	福州	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	南平市	南平市	南平市	55.00%		通过设立或投资等方式取得
中武（福建）国际工程建设有限责任公司	福州	福州	工程施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
南安武夷泛家置业有限责任公司	泉州	泉州	房地产开发	65.00%		通过设立或投资等方式取得
永泰嘉园置业有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福州复寅精准医学发展有限公司	福州	福州	科学研究和技术服务业	51.00%		通过设立或投资等方式取得
中国武夷（刚果金）有限公司	刚果金	刚果金	工程施工	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福州桂武置业有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
重庆天仁置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	51.00%		通过设立或投资等方式取得
宁德武夷房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
全君有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
安珍有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福州武夷万融物业服务服务有限公司	福州	福州	物业管理		59.70%	通过设立或投资等方式取得
北京武夷融御物业服务服务有限公司	北京	北京	物业管理		59.70%	通过设立或投资等方式取得
福鼎武夷房地产开发有限公司	福鼎	福鼎	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
宁德东侨武夷房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
迅鸿发展有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
港伟投资有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并取得
进裕发展有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
南京中武房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

（1）本公司持有长春宝成置业有限公司 80% 股权，根据承包协议由本公司承包经营，纳入合并报表范围，并承担全部损益。

（2）武夷（美国）有限公司已停业 5 年以上，并被当地注销登记，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

（3）香港福岛建设有限公司已停业 5 年以上，资产负债实际已处置完毕，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

（4）香港福银财务投资有限公司原由公司全资子公司香港武夷开发有限公司控股 45%，2006 年公司从中国银行福建省分行以港币 1 元受让 55% 股权，受让时已无有价值资产，受让至今均未经经营。本公司已对其计提了充足的资产减值准备，并于受让时就准备对其进行清盘，因受限于国有资产处置的审批，至今无法完成清盘。

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆武夷房地产开发有限公司	5.00%	-1,822,155.86		-6,447,572.43
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	10.00%	-810,893.24		20,628,804.04
中国武夷（肯尼亚）有限公司	1.00%	44,062.20		-373,077.97
扬州武夷房地产开发有限公司	70.25%	-1,691,239.25		13,719,130.16
南京武宁房地产开发有限公司	15.00%	172,676.24		88,111,864.13
南京武夷房地产开发有限公司	35.00%	-8,025,201.20		31,839,455.75
北京武夷房地产开发有限公司	30.00%	136,991,262.22		300,533,540.93
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	0.01%	-2,846.31		-17,213.28
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司	0.01%	-10.00		-1,313.74
诏安武夷永华房地产有限公司	15.00%	5,824.31		4,188,400.05
中武电商（肯尼亚）有限公司	0.10%	-5,925.01		-16,380.78
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	45.00%	-1,314,107.49	22,500,000.00	38,163,039.53
南安武夷泛家置业有限责任公司	35.00%	14,978,693.73		35,163,644.94
福州复寅精准医学发展有限公司	49.00%	-14,969,874.23		28,507,362.59
重庆天仁置业有限公司	49.00%	-4,865,834.56		-356,303.24
悉尼武夷润德股份有限公司	30.00%	-984,921.53		-17,388,370.70

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆武夷房地产开发有限公司	373,397,192.97	41,708,511.86	415,105,704.83	544,057,153.60		544,057,153.60	374,599,125.00	32,789,747.61	407,388,872.61	499,897,204.16		499,897,204.16
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	227,533,229.15	3,238,919.67	230,772,148.82	24,484,108.34		24,484,108.34	235,347,463.83	5,031,395.70	240,378,859.53	25,981,886.69		25,981,886.69
中国武夷(肯尼亚)有限公司	142,605,847.64	79,712,753.51	222,318,601.15	22,373,437.02	237,252,961.20	259,626,398.22	220,642,536.15	82,555,755.96	303,198,292.11	107,538,537.24	237,252,961.20	344,791,498.44
扬州武夷房地产开发有限公司	33,367,006.90	3,434.86	33,370,441.76	13,841,430.85		13,841,430.85	52,960,190.78	6,503.33	52,966,694.11	31,030,225.19		31,030,225.19
南京武宁房地产开发有限公司	603,199,140.91	14,872,972.35	618,072,113.26	30,376,333.57	283,352.06	30,659,685.63	864,456,641.87	15,474,009.28	879,930,651.15	293,382,548.81	286,849.66	293,669,398.47
南京武夷房地产开发有限公司	341,825,320.38	436,809.91	342,262,130.29	251,292,256.70		251,292,256.70	362,134,331.53	468,517.63	362,602,849.16	248,703,829.27		248,703,829.27
北京武夷房地产开发有限公司	6,709,918,630.41	124,805,718.07	6,834,724,348.48	5,258,993,986.34	573,951,892.39	5,832,945,878.73	4,821,029,458.46	131,218,655.90	4,952,248,114.36	4,278,106,193.69	129,000,991.64	4,407,107,185.33
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	55,024,788.18	434,758,303.70	489,783,091.88	5,216,829.07	656,699,089.54	661,915,918.61	63,433,851.60	457,830,049.64	521,263,901.24	8,283,778.70	656,699,089.54	664,982,868.24
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司	31,834,001.97	42,062.41	31,876,064.38	1,762,192.48	43,251,253.65	45,013,446.13	31,775,445.50	49,845.61	31,825,291.11	1,589,446.04	43,251,253.65	44,840,699.69
诏安武夷永华房地产有限公司	29,064,190.07	5,895.97	29,070,086.04	1,147,419.00		1,147,419.00	29,020,480.46	16,803.18	29,037,283.64	1,153,445.34		1,153,445.34
中武电商(肯尼亚)有限公司	46,832,225.93	14,008,130.21	60,840,356.14	77,876,137.22		77,876,137.22	44,670,966.40	12,705,515.15	57,376,481.55	68,530,759.78		68,530,759.78
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	137,888,955.82	40,207.78	137,929,163.60	51,273,502.86	1,848,906.23	53,122,409.09	284,424,714.36	62,435.03	284,487,149.39	144,838,361.71	1,921,794.30	146,760,156.01
南安武夷泛家置业有限责任公司	885,650,198.28	542,687.01	886,192,885.29	785,725,328.33		785,725,328.33	826,356,658.83	18,066,887.70	844,423,546.53	586,577,282.38	200,174,975.00	786,752,257.38
福州复寅精准医学发展有限公司	23,963,438.40	299,834,336.89	323,797,775.29	20,119,484.30	245,500,000.00	265,619,484.30	125,393,384.04	303,029,880.24	428,423,264.28	71,694,209.56	268,000,000.00	339,694,209.56
重庆天仁置业有限公司	430,228,239.61	68,055,042.53	498,283,282.14	499,010,431.61		499,010,431.61	325,050,362.98	9,529,142.86	334,579,505.84	325,376,380.69		325,376,380.69
悉尼武夷润德股份有限公司	451,502,072.82	24,879,523.70	476,381,596.52	534,340,490.52		534,340,490.52	439,294,953.90	24,534,532.80	463,829,486.70	520,767,563.27		520,767,563.27

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆武夷房地产开发有限公司	2,059,092.85	-36,443,117.22	-36,443,117.22	-4,791,618.60	18,212,992.84	-20,636,409.46	-20,636,409.46	-8,958,898.23
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	7,988,850.14	-8,108,932.36	-8,108,932.36	-9,472,183.86	19,708,748.19	-10,885,421.47	-10,885,421.47	-13,312,042.25
中国武夷（肯尼亚）有限公司	27,651,670.13	4,406,219.54	4,285,409.26	-33,492,604.69	13,806,875.58	-25,727,086.12	-23,701,803.23	-8,399,640.51
扬州武夷房地产开发有限公司	160,004.77	-2,407,458.01	-2,407,458.01	-24,720,874.66	4,166,039.06	-4,617,047.56	-4,617,047.56	20,228,815.21
南京武宁房地产开发有限公司	5,401,374.29	1,151,174.95	1,151,174.95	-2,168,733.73	53,664,893.95	16,824,293.63	16,824,293.63	-18,725,182.58
南京武夷房地产开发有限公司	13,351,619.80	-22,929,146.30	-22,929,146.30	-631,903.07	31,637,740.15	-19,484,165.03	-19,484,165.03	1,350,882.25
北京武夷房地产开发有限公司	1,716,271,320.09	456,637,540.72	456,637,540.72	1,950,925,316.31	844,287,702.29	248,880,014.28	248,880,014.28	376,262,301.21
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	31,640,621.96	-28,463,056.83	-28,413,859.73	-4,884,156.04	49,791,431.90	-51,053,709.76	-43,346,513.89	-33,590,016.81
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司		-99,963.95	-121,973.17	62,231.94		-2,718,801.10	-1,985,132.84	-68,396.99
诏安武夷永华房地产有限公司	110,091.75	38,828.74	38,828.74	1,060,099.93	73,394.50	-680,572.07	-680,572.07	8,030,134.63
中武电商（肯尼亚）有限公司	29,682,387.07	-5,925,011.64	-5,881,502.85	-2,978,789.19	10,789,550.38	-6,513,193.74	-5,962,825.69	1,047,829.71
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	7,902,859.96	-2,920,238.87	-2,920,238.87	-86,158,081.09	1,268,453,323.22	118,020,304.72	118,020,304.72	-52,892,577.14
南安武夷泛家置业有限责任公司	329,929,677.07	42,796,267.81	42,796,267.81	-8,714,022.69		-11,186,690.09	-11,186,690.09	-176,079,094.72
福州复寅精准医学发展有限公司	153,123.86	-30,550,763.73	-30,550,763.73	9,509,441.93		-8,091,949.19	-8,091,949.19	1,721,305.62
重庆天仁置业有限公司	51,897,822.00	-9,930,274.62	-9,930,274.62	3,203,397.55	1,886.79	-14,287,034.02	-14,287,034.02	-1,265,877.36
悉尼武夷润德股份有限公司		109,165.54	-1,020,817.43	-2,530,712.48		-24,643,518.44	-20,723,672.74	-2,400,877.36

- (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制
- (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

- (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明
- (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
福建南平三江房地产开发有限公司	南平	南平	房地产		30.00%	权益法
福建中福对外劳务合作有限公司	福州	福州	劳务输出	30.00%		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	福建南平三江房地产开发有限公司	福建中福对外劳务合作有限公司	福建南平三江房地产开发有限公司	福建中福对外劳务合作有限公司
流动资产	43,183,220.78	17,043,380.44	41,772,957.88	16,712,563.96
非流动资产		16,012.20		16,477.51
资产合计	43,183,220.78	17,059,392.64	41,772,957.88	16,729,041.47
流动负债	1,617,283.15	5,121,276.68	1,659,453.01	5,181,856.73
非流动负债				
负债合计	1,617,283.15	5,121,276.68	1,659,453.01	5,181,856.73
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	41,565,937.63	11,938,115.96	40,113,504.87	11,547,184.74
按持股比例计算的净资产份额	12,469,781.29	3,581,434.80	12,034,051.46	3,464,155.43
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,516,660.47	7,587,095.38	2,011,297.12	7,767,363.05
净利润	1,452,432.76	2,790,931.22	1,781,266.23	2,652,373.83
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	1,452,432.76	2,790,931.22	1,781,266.23	2,652,373.83
本年度收到的来自联营企业的股利		720,000.00		720,000.00

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	1,534,863.75	1,539,923.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-16,049.27	-20,884.99
--其他综合收益	10,989.43	-49,548.44
--综合收益总额	-5,059.84	-70,433.43
联营企业：		
投资账面价值合计	35,104,270.23	28,740,612.20
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	4,531,264.18	-1,591,587.72
--其他综合收益	1,832,393.85	187,516.42
--综合收益总额	6,363,658.03	-1,404,071.30

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期末未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
深圳市武夷国泰投资有限公司	506,398.50		506,398.50

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、合同资产、其他流动资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、应付票据、应付账

款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、短期借款及长期借款、应付债券。涉及该等金融工具的风险及如何减少该等风险的政策如下文所述。

1. 外汇风险

本公司的记账本位币为人民币，大部分交易以人民币结算。然而，本公司的境外业务（主要在香港、肯尼亚、津巴布韦、赤道几内亚、菲律宾、乌干达、埃塞俄比亚、刚果（布）及澳大利亚等）大部分以外币结算，人民币及结算外币存在自由兑换的限制和汇率波动风险。本公司十分重视该等汇率风险，在实际操作中对于合同支付款项尽可能采用预期贬值的货币做为结算货币，对于合同应收款项尽可能采用预期升值的货币做为结算货币。同时本公司正在调研套期保值的可行性，以更好地规避长期合同可能产生的汇率风险。

2. 境外合同风险

境外建造合同占本公司的业务比重越来越大，合同所在地的政治环境和经济环境可能对本公司产生影响。对于此等风险，本公司长期以来就十分关注，并具备了丰富的境外施工经验和技能、管理、外事人才，本公司及前身从事境外工程承包业务逾 30 年，正如前文所述，本公司 1995、1996 年被国家外经贸部评为全国最大 50 家外经公司排名第十四位，1994 年至今连年被评为全球最大的 225 家国际承包商之一，并多次荣获“国际知名承包商”奖牌。

3. 价格风险

本公司的权益性投资包括分类为须按公允价值列示的交易性金融资产、其他权益工具投资，本公司须承担权益性投资的价格风险。本公司对此采取的目标是在风险可控的前提下保证全体股东的利益最大化。

4. 流动资金风险

由于本公司主要从事资本密集型业务，故本公司应确保维持足够现金及信贷融资以满足自身的流动资金所需。本公司通过经营业务产生的资金及银行借款来筹措营运资金。本公司日常十分重视资金管理，近年来更加强调整资金的集中管理和统筹使用原则，以确保资金的使用效益和全体股东的利益最大化。

5. 信用风险

本公司的信用风险主要来自于货币资金、应收账款、其他应收款和合同资产。

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，本公司认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给本公司造成损失。

对于应收账款和合同资产，本公司应收账款和合同资产主要来自于工程承包业务与房地产开发业务，房地产开发业务通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司从合同签订前即开始持续评判客户的财务状况、信用记录、从第三方获取担保的可能性及其他因素，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司对应收账款和合同资产按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，相关预期信用损失计量详见本附注五、（四）及本附注五、（九）。

对于其他应收款，本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产	9,344,200.00	0.00	5,983,000.00	15,327,200.00
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,344,200.00	0.00	5,983,000.00	15,327,200.00
（1）债务工具投资			5,983,000.00	5,983,000.00
（2）权益工具投资	9,344,200.00			9,344,200.00
（三）其他权益工具投资			16,190,399.20	16,190,399.20
（六）其他非流动金融资产			4,902,100.00	4,902,100.00
持续以公允价值计量的资产总额	9,344,200.00	0.00	27,075,499.20	36,419,699.20
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值。

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

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重大不可观察输入值	对公允价值的影响
（一）交易性金融资产				
1 年内到期的信托保障基金	4,983,000.00	按账面成本		
1 年内到期的次级债	1,000,000.00	按账面成本		
（二）应收款项融资				
（三）其他权益工具投资				
北京燕山大酒店有限公司 17.5%的股权	16,190,399.20	采用上市公司比较法 并考虑流动性折扣	流动性折扣	流动性折价越大， 公允价值越低
（四）其他非流动金融资产				
1 年以上到期的信托保障基金	4,902,100.00	按账面成本		

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、短期借款及长期借款、应付债券等。

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
福建建工集团有限责任公司	福州	工程总承包	100,000.00 万元	34.34%	34.34%

本企业的母公司情况的说明

福建建工集团有限责任公司前身是福建省建筑工程局，成立于1953年，1983年改制为福建省建筑工程总公司，1994年经福建省政府批准组建福建建工集团，公司因此更名为福建建工集团总公司。公司是以建筑业为基础、以投资开发为重点、以外向型经济为主导的资金、技术、管理密集型大型企业。2016年福建建工集团总公司完成改制，由“全民所有制”改为“有限责任公司（国有独资）”，名称由“福建建工集团总公司”变更为“福建建工集团有限责任公司”，注册资本由6亿元变更为10亿元。公司具有国家特级房屋建筑工程施工总承包资质。公司及所属单位分别具有公路桥梁、市政公用、机电安装、钢结构、装修装饰等30多项施工总承包以及专业承包一级资质，以及工程设计、规划、勘察、监理、装修设计、工程咨询、建筑智能化系统工程设计等8项甲级资质，同时具有房地产开发和国际经济技术合作经营权。

本企业最终控制方是福建省人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益附注（一）。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益附注（三）。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
安徽骏达房地产开发有限公司	本公司拥有其 41%的股权
福建华融电子有限公司	本公司拥有其 20.93%的股权
福建建工混凝土有限公司	本公司拥有其 45%的股权
福州闽港建筑开发有限公司	本公司拥有其 40%的股权
福州元帅庙改建部	本公司拥有其 50%的股权
马来西亚-新山 (1)	本公司拥有其 30%的股权
福建南平三江房地产开发有限公司	本公司拥有其 30%的股权
深圳市武夷国泰投资有限公司	本公司拥有其 45%的股权
宝德集团有限公司	本公司拥有其 30%的股权
华亿投资有限公司	本公司拥有其 48%的股权

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
福建省建筑科学研究院有限责任公司	控股股东的子公司
福建七建集团有限公司	控股股东的子公司
福建省工业设备安装有限公司	控股股东的子公司
福建省建筑工程质量检测中心有限公司	控股股东的孙公司
福建省建科院施工图审查有限公司	控股股东的孙公司
福建省新通网络科技有限公司	控股股东的孙公司
菲律宾武夷有限公司	控股股东的子公司
福建省建筑设计研究院有限公司	控股股东的子公司
武夷装修工程（福州）有限公司	控股股东的子公司
福建安装（肯尼亚）有限公司	控股股东的孙公司
福建省建研工程顾问有限公司	控股股东的子公司
平潭建设集团股份有限公司	控股股东的子公司
福建建工工程集团有限责任公司	控股股东的子公司
南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
添宜发展有限公司	控股股东的子公司
重庆博建建筑规划设计有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
润德开发有限责任公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
南安市泛家开发建设有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
金融街控股股份有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
中国（福建）企业非洲投资公司	控股股东的合营或联营企业
金融街长安（北京）置业有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
北京金融街房地产顾问有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
福建省建筑材料设备有限责任公司	控股股东的子公司
福建复寅精准医学发展有限公司	对重要子公司有重大影响的少数股东及其附属企业
福建省建设人力资源集团股份公司	控股股东的子公司
福建省国电调试院有限公司	控股股东的孙公司
华采发展有限公司	控股股东的子公司
福建建工业鹰建筑科技发展有限公司	控股股东的合营或联营企业
福建童筑未来建设发展有限公司	控股股东的合营或联营企业
福建建工基础设施建设集团有限公司	控股股东的子公司
福建工程建设监理有限公司	控股股东的子公司
福建省建科工程技术有限公司	控股股东的孙公司

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
福建建工集团有限责任公司	房地产项目施工、设计	393,429,136.53		否	67,105,453.39
福建建工集团有限责任公司	设计服务	18,867.92		否	
福建省建筑设计研究院有限公司	房地产项目设计、EPC 总承包	371,944,197.53		否	645,135,261.72
福建省建筑设计研究院有限公司	设计服务	-33,204.92		否	560,138.21
武夷装修工程（福州）有限公司	工程施工	-687,596.95		否	3,485,108.91
金融街长安（北京）置业有限公司	品牌管理费	47,552,308.63		否	8,192,955.82
福建省新通网络科技有限公司	财务信息化系统、OA 系统华为云上信息维护	358,490.56		否	773,270.43
福建省建研工程顾问有限公司	房地产项目设计、基坑检测	32,150.94		否	239,180.56
福建省建设人力资源集团股份公司	人资服务	28,301.89		否	63,207.55
福建省建科院施工图审查有限公司	施工图审查合同	183,558.49		否	8,538.68
福建省国电调试院有限公司	施工（施工用电工程合同）				498,872.02
福建省工业设备安装有限公司	购买钢结构物资	6,276,269.71		否	
福建省工业设备安装有限公司	海外工程施工				-699,205.00
福建工程建设监理有限公司	工程监理	1,377,358.48		否	858,490.54
福建安装（肯尼亚）有限公司	基地建设				1,249,323.62
北京金融街房地产顾问有限公司	销售佣金	22,054,668.94		否	3,290,278.03
福建省建科工程技术有限公司	工程施工	372,285.60		否	
重庆博建建筑规划设计有限公司	设计服务	6,447,905.66		否	
合计		849,354,699.01			730,760,874.48

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福建建工集团有限责任公司	提供物业管理服务	252,975.37	350,918.49
福建建工集团有限责任公司	委托代管	1,879,056.55	1,865,754.67
福建省工业设备安装有限公司	提供物业管理服务	108,158.49	114,520.75
福建省工业设备安装有限公司	销售商品		-31,065,199.41
平潭建设集团股份有限公司	工程监理服务		315,595.04
福建省建筑科学研究院有限责任公司	工程监理服务		416,037.72
福建建工集团有限责任公司	工程监理服务		7,375.47
华采发展有限公司	提供代理服务		596.00
福建建工亚鹰建筑科技发展有限公司	销售材料	12,733,092.02	16,633,253.99
合计		14,973,282.43	-11,361,147.28

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
福建建工集团有限责任公司	办公楼	25,142.84	6,095.24
福建建工集团有限责任公司	车辆	142,933.87	
福建省工业设备安装有限公司	车位	27,428.56	27,428.56
福建建工工程集团有限责任公司	办公楼	15,238.10	
福建省建筑材料设备有限责任公司	办公楼	239,454.30	440,255.23
福建安装（肯尼亚）有限公司	房屋堆场	75,436.60	155,073.66
福建建工基础设施建设集团有限公司	办公楼	629,964.29	1,218,014.29
合计		1,155,598.56	1,846,866.98

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
菲律宾武夷有限公司	商务办公场所					75,334.82	100,446.43	1,998.17	7,284.30	436,491.79	166,498.78

(4) 关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福建建工集团有限责任公司	12,564,000.00	2021年03月21日	2023年09月21日	否
福建建工集团有限责任公司	83,000,000.00	2021年02月19日	2022年02月19日	是
福建建工集团有限责任公司	83,000,000.00	2022年02月18日	2024年02月17日	否
福建建工集团有限责任公司	97,063,500.00	2021年07月01日	2022年07月01日	是
福建建工集团有限责任公司	100,000,000.00	2022年07月29日	2023年07月28日	否
福建建工集团有限责任公司	114,761,000.00	2021年06月24日	2024年06月24日	否
福建建工集团有限责任公司	19,353,728.99	2022年06月28日	2023年06月28日	否

关联担保情况说明

以上为 2022 年度福建建工集团有限责任公司为中国武夷实业股份有限公司银行借款提供的担保。担保金额为相应的借款金额，担保费率按优惠费率 1.00% 计取。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
重庆博建建筑规划设计有限公司	6,400,000.00	2022年06月01日		往来款
拆出				
南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	20,500,000.00	2022年02月01日	2024年02月01日	往来款
金融街控股股份有限公司	57,000,000.00			往来款
金融街控股股份有限公司	27,000,000.00			往来款
金融街控股股份有限公司	159,926.67			往来款
金融街控股股份有限公司	33,000,000.00			往来款
金融街控股股份有限公司	90,000,000.00			往来款
金融街控股股份有限公司	60,000,000.00			往来款

(6) 关联方资产转让、债务重组情况**(7) 关键管理人员报酬**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
董事	1,515,499.74	807,615.18
监事	445,569.59	494,663.51
高级管理人员	2,739,906.33	3,902,972.82
合计	4,700,975.66	5,818,194.29

(8) 其他关联交易

(1) 公司本期通过公开转让全资子公司武夷企业有限公司持有的获能有限公司 100% 股权的方式出售福州武夷中心房产，受让方系福建建工集团有限责任公司全资子公司添宜发展有限公司，转让对价 130,903,731 港元（含股权和债务，折合人民币 106,564,800 元）。本次交易产生当期净利润 102,528,018.06 元，对公司 2022 年度财务状况和经营成果产生较大影响。

(2) 报告期大股东福建建工集团有限责任公司为本公司银行借款提供担保情况如下：

项目	本期金额	上期金额
报告期大股东福建建工集团有限责任公司为本公司银行借款提供担保余额	3.30 亿元	4.74 亿元
新发生担保金额	2.02 亿元	4.30 亿元
摊销担保费	440.81 万元	235.05 万元

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据	福建省工业设备安装有限公司			100,000.00	2,220.00
应收账款	福建建工业鹰建筑科技发展有限公司	11,369,665.00	237,626.00		
应收账款	福建童筑未来建设发展有限公司			214,040.11	556.50
应收账款	福建省工业设备安装有限公司	3,474,252.87	277,500.27	3,464,158.17	76,904.31
应收账款	福建建工集团有限责任公司	57,054.50	119.81	3,315.00	8.62
预付账款	福建省工业设备安装有限公司			21,401,645.30	
预付账款	福建省建筑设计研究院有限公司	369,757.46		257,626.24	
预付账款	福建省新通网络科技有限公司			59,748.43	
其他应收款	香港福银财务投资有限公司	122,548,461.54	122,548,461.54	112,155,657.57	112,155,657.57
其他应收款	南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	21,084,048.96	0.00	22,500,000.00	
其他应收款	华亿投资有限公司	33,940,911.36	33,940,911.36	31,065,735.04	30,812,090.99
其他应收款	武夷(美国)有限公司	2,792,988.12	1,786,539.99	2,541,458.86	1,635,200.00
其他应收款	宝德集团有限公司	963,539.61	0.00	881,916.99	
其他应收款	香港福岛建设有限公司	18,531,368.01	18,531,368.01	17,036,699.56	17,036,699.56
其他应收款	福建建工混凝土有限公司	28,120.62	28,120.62	28,120.62	28,120.62
其他应收款	福建省建筑设计研究院有限公司	1,588,514.62	31,038.96		

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付票据	福建省建筑设计研究院有限公司		162,290,000.00
应付账款	福建安装(肯尼亚)有限公司	4,797.26	110,902.75
应付账款	福建工程建设监理有限公司	2,116,441.03	1,474,061.82
应付账款	福建建工集团有限责任公司	445,472,695.45	364,998,259.40
应付账款	福建七建集团有限公司	4,000.00	4,000.00
应付账款	福建省建研工程顾问有限公司	16,000.00	16,000.00
应付账款	福建省建筑设计研究院有限公司	493,465,897.53	500,280,873.37
应付账款	武夷装修工程(福州)有限公司	6,077,576.70	5,392,749.11
应付账款	金融街长安(北京)置业有限公司	39,175,414.82	2,772,973.20
应付账款	福建省建科院施工图审查有限公司	55,970.76	496,428.73
应付账款	福建省建筑工程质量检测中心有限公司	8,450.00	8,450.00
应付账款	福建省工业设备安装有限公司	372,753.97	
应付账款	福建省新通网络科技有限公司	298,742.13	
其他应付款	福建工程建设监理有限公司	15,000.00	848,300.00
其他应付款	福建建工集团有限责任公司	100,876,544.74	77,742,164.31
其他应付款	福建省工业设备安装有限公司	14,536.00	13,014,536.00

其他应付款	武夷装修工程（福州）有限公司	68,745.00	249,225.00
其他应付款	福建复寅精准医学发展有限公司	0.00	4,900,000.00
其他应付款	福建建工工程集团有限责任公司	3,200.00	15,980,000.00
其他应付款	金融街控股股份有限公司	0.00	284,413,867.92
其他应付款	添宜发展有限公司	10,673,132.43	9,125,469.91
其他应付款	福州闽港建筑开发有限公司	2,775,160.03	2,775,160.03
其他应付款	重庆博建建筑规划设计有限公司	38,772,998.65	29,148,648.08
其他应付款	香港福岛建设有限公司	48,174.60	44,093.67
其他应付款	润德开发有限责任公司	36,587,538.29	33,388,040.58
其他应付款	南安市泛家开发建设有限公司	68,542,754.07	61,333,222.85
其他应付款	安徽骏达房地产开发有限公司	4,619,365.66	4,619,365.66
其他应付款	福建省建筑设计研究院有限公司	1,141.44	1,141.44
其他应付款	中国（福建）企业非洲投资公司	12,849,131.62	11,199,414.26
其他应付款	菲律宾武夷有限公司	2,594,870.00	2,048,874.69
其他应付款	福建安装（肯尼亚）有限公司	0.00	1,368,641.49
其他应付款	福建建工基础设施建设集团有限公司	440,975.00	440,975.00
其他应付款	福建南平三江房地产开发有限公司	6,900,000.00	6,900,000.00
其他应付款	马来西亚--新山（1）	430,779.46	394,287.60
其他应付款	深圳市武夷国泰投资有限公司	2,510,000.00	2,510,000.00
其他应付款	福州元帅庙改建部	980,000.00	980,000.00
其他应付款	福建华融电子有限公司	996,034.00	996,034.00

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	350,880.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	0
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	公司 2017 年股权激励计划预留部分：权益工具授予总数量 86.00 万股，授予价格 3.68 元/股，本年初权益工具剩余数量为 29.2400 万原始股（经过 2019 年送股后当前实际股数为 35.0880 万股），该剩余部分于 2022 年 9 月全部完成解锁，至此，公司 2017 年股权激励计划预留部分已全部完成解锁。

其他说明：

（1）公司于 2022 年 5 月 6 日召开的 2021 年度股东大会审议通过公司 2021 年度权益分派方案，以 2021 年 12 月 31 日总股本 1,570,754,217 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金红利 0.10 元（含税），计 15,707,542.17 元。根据《激励计划》，因实施 2021 年度利润分配方案，对本次激励的限制性股票的回购价格进行调整，预留授予部分限制性股

票回购价格由 2.906667 元/股调整为 2.896667 元/股。

(2) 2022 年 9 月，激励计划预留授予的限制性股票第三个解锁期已满，限制性股票预留授予对象可申请解除限售所获限制性股票总量的 34%。符合解锁条件的预留授予限制性股票激励对象共持有限制性股票 103.2 万股（原授予股数 86 万股），占公司目前总股本的 0.07%。本次解锁限制性股票比例为 34%，数量为 35.0880 万股，占公司目前总股本的 0.022%。

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	布莱克-斯科尔斯模型
可行权权益工具数量的确定依据	预计未来可行权人数的最佳估计数
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	52,365,858.13
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	15,890.06

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

公司资产负债表日无应披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 公司本期同东华工程科技股份有限公司就刚果共和国蒙哥 1200kt/a 钾肥项目建设工程施工合同纠纷一案于“七、10、合同资产”部分已注释说明，除此之外，公司本期不存在需要披露的未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响。

2) 本公司的房地产子公司为商品房买受人提供按揭贷款担保，期末担保额为人民币 17.93 亿元。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	15,707,542.17
-----------	---------------

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

(2) 未来适用法

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

1) 本公司以业务分部为报告形式。

业务分部，是指本公司内可区分的、能够提供单项或一组相关产品或劳务的组成部分。该组成部分承担了不同于其他组成部分的风险和报酬。

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

i. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

ii. 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源和评价其业绩；

iii. 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

2) 如果两个或多个经营分部存在相似经济特征，并且满足一定条件的，可以合并为一个经营分部。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	工程承包业务	房地产开发业务	商业贸易业务	其他业务	未分配项目	分部间抵销	合计
一、营业收入	1,554,687,818.21	4,009,896,899.19	1,658,820,849.00	228,352,761.52	0.00	-136,562,730.51	7,315,195,597.41
其中：对外交易收入	1,554,687,818.21	4,009,896,899.19	1,555,421,563.58	195,189,316.43	0.00	0.00	7,315,195,597.41
分部间交易收入	0.00	0.00	103,399,285.42	33,163,445.09	0.00	-136,562,730.51	0.00
二、营业费用	1,590,691,833.85	3,408,595,805.25	1,584,220,840.23	199,518,282.85	0.00	-137,867,276.70	6,645,159,485.48
三、公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	-2,297,955.00	0.00	0.00	-2,297,955.00
四、投资收益	-16,049.27	2,577,821.35	0.00	104,859,764.31	0.00	-98,064,825.09	9,356,711.30
五、信用减值损失	-36,861,476.73	-4,771,547.23	-6,083,679.68	-614,025.53	0.00	2,249,717.79	-46,081,011.38
六、资产减值损失	-76,900,140.31	-166,747,320.70	0.00	-2,024,638.30	0.00	0.00	-245,672,099.31
七、资产处置收益	0.00	22,324.48	-8,966.60	0.00	0.00	0.00	13,357.88
八、其他收益	0.00	197,076.61	355,580.59	6,706,306.90	0.00	0.00	7,258,964.10
九、营业利润	-149,781,681.95	432,579,448.45	68,862,943.08	135,463,931.05	0.00	-94,510,561.11	392,614,079.52
十、资产总额	2,944,629,044.07	18,347,247,908.53	1,152,673,378.66	13,706,105,821.41	164,894,369.84	-13,409,111,443.54	22,906,439,078.97
十一、负债总额	2,968,210,819.68	15,604,959,784.33	999,085,996.29	8,161,879,172.83	3,909,214.69	-10,530,823,720.25	17,207,221,267.57

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	75,288,288.11	5.80%	66,299,132.44	88.06%	8,989,155.67	73,960,471.99	6.78%	50,226,519.46	67.91%	23,733,952.53
其中：										
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	75,123,323.82	5.79%	66,134,168.15	88.03%	8,989,155.67	73,796,225.18	6.76%	50,062,272.65	67.84%	23,733,952.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	164,964.29	0.01%	164,964.29	100.00%	0.00	164,246.81	0.02%	164,246.81	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	1,221,970,596.87	94.20%	72,324,507.44	5.92%	1,149,646,089.43	1,017,486,195.38	93.22%	48,518,666.07	4.77%	968,967,529.31
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,221,970,596.87	94.20%	72,324,507.44	5.92%	1,149,646,089.43	1,017,486,195.38	93.22%	48,518,666.07	4.77%	968,967,529.31
合计	1,297,258,884.98	100.00%	138,623,639.88	10.69%	1,158,635,245.10	1,091,446,667.37	100.00%	98,745,185.53	9.05%	992,701,481.84

按单项计提坏账准备：66,299,132.44

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
赤道几内亚项目跟踪和规划国家办公室	57,070,528.66	57,070,528.66	100.00%	预计无法收回
肯尼亚索来亚房地产公司	10,722,585.33	1,733,429.66	16.17%	按未来可收回金额与其账面余额的差额计提坏账
梅鲁绿色广场有限公司	7,330,209.83	7,330,209.83	100.00%	预计无法收回
肯尼亚爱德曼房地产公司	154,067.87	154,067.87	100.00%	预计无法收回
乌干达道路局	10,896.42	10,896.42	100.00%	预计无法收回
合计	75,288,288.11	66,299,132.44		

按组合计提坏账准备：72,324,507.44

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	909,487,028.18	72,324,507.44	7.95%
有确凿证据表明款项可以收回的组合	312,483,568.69	0.00	0.00%
合计	1,221,970,596.87	72,324,507.44	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	825,874,185.12
1至2年	179,930,718.74
2至3年	67,967,811.39
3年以上	223,486,169.73
3至4年	13,135,171.91
4至5年	855,135.34
5年以上	209,495,862.48
合计	1,297,258,884.98

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	50,226,519.46	14,361,516.58	46,826.57		1,757,922.97	66,299,132.44
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	48,518,666.07	22,935,452.78	73,542.76		943,931.35	72,324,507.44
合计	98,745,185.53	37,296,969.36	120,369.33		2,701,854.32	138,623,639.88

(3) 本期实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	293,087,659.43	22.59%	24,038,065.00
第二名	194,827,462.29	15.02%	0.00
第三名	173,858,692.89	13.40%	57,070,528.66
第四名	127,312,061.86	9.81%	9,676,550.77
第五名	98,983,466.68	7.63%	6,826,482.32
合计	888,069,343.15	68.45%	

(5) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利		259,000,000.00
其他应收款	6,674,316,245.48	5,686,901,238.63
合计	6,674,316,245.48	5,945,901,238.63

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

2) 重要逾期利息

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京武夷房地产开发有限公司		259,000,000.00
合计		259,000,000.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
员工备用金借款	7,611,943.68	7,209,423.54
押金及保证金	42,656,256.06	31,044,480.04
暂时代垫款	15,429,528.43	13,394,832.32
非并表范围内关联往来	136,908,847.74	126,391,009.23
其他	2,492,274.21	701,051.58
应收内部单位款	6,617,966,674.20	5,644,383,774.50
合计	6,823,065,524.32	5,823,124,571.21

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	175,333.20	24,056,334.71	111,991,664.67	136,223,332.58
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段	-58,446.01	58,446.01	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	735,531.86	202,072.42	1,222,789.66	2,160,393.94
本期转回	14,339.82	0.00	0.00	14,339.82
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	20,964.69	552.87	10,358,374.58	10,379,892.14
2022 年 12 月 31 日余额	859,043.92	24,317,406.01	123,572,828.91	148,749,278.84

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内(含 1 年)	6,644,351,355.61
1 至 2 年	3,221,285.75
2 至 3 年	6,767,975.30
3 年以上	168,724,907.66
3 至 4 年	1,317,419.39
4 至 5 年	1,082,986.25
5 年以上	166,324,502.02
合计	6,823,065,524.32

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	136,223,332.58	2,160,393.94	14,339.82		10,379,892.14	148,749,278.84
合计	136,223,332.58	2,160,393.94	14,339.82		10,379,892.14	148,749,278.84

4) 本期实际核销的其他应收款情况

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	非并表范围内关联往来	124,161,089.02	5年以上	1.82%	122,325,923.43
第二名	押金及保证金	17,000,000.00	5年以上	0.25%	0.00
第三名	押金及保证金	10,826,055.54	1年以内	0.16%	0.00
第四名	非并表范围内关联往来	8,882,210.63	5年以上	0.13%	8,882,210.63
第五名	押金及保证金	6,339,490.00	1年以内 9,890.00元、2至3年 6,329,600.00元	0.09%	633,058.90
合计		167,208,845.19		2.45%	131,841,192.96

6) 涉及政府补助的应收款项

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

3、长期股权投资

单位: 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,171,511,183.48	0.00	2,171,511,183.48	2,156,511,183.48	0.00	2,156,511,183.48
对联营、合营企业投资	20,765,700.91	11,221,423.33	9,544,277.58	18,712,001.66	11,221,423.33	7,490,578.33
合计	2,192,276,884.39	11,221,423.33	2,181,055,461.06	2,175,223,185.14	11,221,423.33	2,164,001,761.81

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
武夷建筑有限公司	21,282,348.63					21,282,348.63	
福建南平武夷房地产开发有限公司	16,530,440.66					16,530,440.66	
福建省建工工程建设承包有限责任公司	25,572,125.54					25,572,125.54	
福州复寅精准医学发展有限公司	51,000,000.00					51,000,000.00	
福建武夷对外经济合作有限公司	4,750,000.00					4,750,000.00	
中国武夷刚果（布）有限责任公司	127,000.00					127,000.00	
重庆天仁置业有限公司	15,300,000.00					15,300,000.00	
周宁武夷房地产开发有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
长春宝成置业有限公司	24,926,146.18					24,926,146.18	
南京武宁房地产开发有限公司	230,397.19					230,397.19	
武夷（集团）有限公司	15,422,077.47					15,422,077.47	
福安武夷金域房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
福建建兴开发有限公司	6,944,798.37					6,944,798.37	
中国武夷肯尼亚园区投资开发有限公司	6,633,000.00					6,633,000.00	
武夷（福建）物业管理有限公司	2,700,000.00					2,700,000.00	
漳州武夷房地产开发有限公司	13,693,346.21					13,693,346.21	
武夷开发有限公司	15,958,076.90					15,958,076.90	
武夷企业有限公司	1,914,969.22					1,914,969.22	
宁德武夷房地产开发有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
重庆武夷房地产开发有限公司	77,424,732.97					77,424,732.97	
武夷名仕（诏安）房地产有限公司	7,577,022.21					7,577,022.21	
福州武夷滨海房地产开发有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
中国武夷澳大利亚有限公司	5,375,800.00					5,375,800.00	
北京武夷房地产开发有限公司	537,068,851.28					537,068,851.28	
福鼎武夷房地产开发有限公司	10,000,000.00	20,000,000.00				30,000,000.00	
中国武夷肯尼亚建筑工业化有限公司	653,400.00					653,400.00	
中国武夷（南苏丹）工程有限公司	2,821,005.00					2,821,005.00	
南京名仕园置业有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
福银财务投资有限公司	1.04					1.04	
福建武夷嘉园房地产开发有限公司	83,600,000.00					83,600,000.00	
福建武夷山武夷房地产开发有限公司	20,000,000.00		15,000,000.00			5,000,000.00	
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	27,500,000.00					27,500,000.00	
中国武夷（肯尼亚）有限公司	2,922,940.85					2,922,940.85	
福建省侨乡建设有限公司	4,578,717.96					4,578,717.96	
福建南平武夷名仕园房地产开发有限公司	174,228,800.00					174,228,800.00	
诏安武夷绿洲房地产开发有限公司	40,000,000.00					40,000,000.00	
福州桂武置业有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
福建建瓯武夷房地产开发有限公司	143,000,000.00					143,000,000.00	
中武（福建）跨境电子商务有限责任公司	250,000,000.00					250,000,000.00	
南安武夷泛家置业有限责任公司	65,000,000.00					65,000,000.00	
永泰嘉园置业有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
上海武夷建设开发有限公司	15,375,185.80					15,375,185.80	
福建福煤房地产开发有限公司	36,400,000.00					36,400,000.00	
宁德东侨武夷房地产开发有限公司		5,000,000.00				5,000,000.00	
南京中武房地产开发有限公司		5,000,000.00				5,000,000.00	
合计	2,156,511,183.48	30,000,000.00	15,000,000.00			2,171,511,183.48	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
武夷国泰投资公司	2,510,000.00									2,510,000.00	11,221,423.33
福建中福对外劳务合作有限公司	3,464,155.43			837,279.37			720,000.00			3,581,434.80	
福建建工混凝土公司	1,516,422.90			1,936,419.88						3,452,842.78	
小计	7,490,578.33			2,773,699.25			720,000.00			9,544,277.58	11,221,423.33
合计	7,490,578.33			2,773,699.25			720,000.00			9,544,277.58	11,221,423.33

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,536,881,814.86	1,556,131,703.85	1,870,614,951.53	1,833,662,760.85
其他业务	7,029,683.61	537,952.53	11,505,533.26	1,297,243.48
合计	1,543,911,498.47	1,556,669,656.38	1,882,120,484.79	1,834,960,004.33

收入相关信息：

单位：元

合同分类	工程承包业务	其他业务	合计
商品类型	1,536,881,814.86	7,029,683.61	1,543,911,498.47
其中：			
工程承包	1,536,881,814.86		1,536,881,814.86
服务		7,029,683.61	7,029,683.61
按经营地区分类	1,536,881,814.86	7,029,683.61	1,543,911,498.47
其中：			
福建		6,757,798.84	6,757,798.84
非洲	1,221,117,837.35	216,600.00	1,221,334,437.35
东南亚	315,763,977.51	55,284.77	315,819,262.28
按商品转让的时间分类	1,536,881,814.86	7,029,683.61	1,543,911,498.47
其中：			
在某一时段转让	1,536,881,814.86	7,029,683.61	1,543,911,498.47
合计	1,536,881,814.86	7,029,683.61	1,543,911,498.47

与履约义务相关的信息：

本公司的工程总承包类通常整体构成单项履约义务，并属于在某一时段内履行的履约义务。截至 2022 年 12 月 31

日，本公司部分工程总承包类合同尚在履行过程中，分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格与每个工程总承包类合同的履约进度相关，并将于每个工程总承包类合同的未来履约期内按履约进度确认为收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 5,392,763,957.34 元，其中，1,894,712,121.61 元预计将于 2023 年度确认收入，1,466,151,802.68 元预计将于 2024 年度确认收入，1,204,725,052.80 元预计将于 2025 年度确认收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	84,498,017.93	513,895,446.14
权益法核算的长期股权投资收益	2,773,699.25	-12,037.89
处置长期股权投资产生的投资收益		-118,426,323.65
交易性金融资产在持有期间的投资收益	119,242.03	47,055.39
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,563,440.24	2,282,696.93
合计	89,954,399.45	397,786,836.92

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-165,879.24	
计入当期损益的政府补助（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）	7,360,518.88	
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	265,485.24	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,016,195.02	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,350,424.04	
减：所得税影响额	1,980,211.29	
少数股东权益影响额	-107,454.82	
合计	7,921,597.43	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

个税手续费返还及税收减免涉及金额 395,227.76 元，联营企业取得的非经常性损益，我司按权益法确认的金额为 2,955,196.28 元。

将《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
获能有限公司股权出售	102,528,018.06	公司本期通过公开转让全资子公司武夷企业有限公司持有的获能有限公司 100%股权的方式出售福州武夷中心房产，实现当期净利润 102,528,018.06 元人民币。本公司为房地产开发企业，此次出售福州武夷中心房产取得收益，是公司在香港经营房地产开发的一种常规业务，根据证监会《监管规则适用指引——会计类第 1 号》的相关规定，将该收益确认为经常性损益。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.59%	0.0194	0.0194
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.44%	0.0143	0.0143

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他