（上接A39版）

截至2017年末，公司工程施工的具体项目构成如下表所示：

项目名称	项目业主	总投资额	期末余额
钱隆广场	福晟钱隆广场（福建）商业管理有限公司	55,000.00	21,823.58
红树林二期AB	福州泰禾房地产开发有限公司	112,910.11	16,263.67
海陵一号作品主体	融信（漳州）房地产有限公司	82,452.77	13,050.28
长乐融信长岛旧地块	长乐融信投资有限公司	32,437.83	12,956.76
福晟钱隆樽品一期	福建联丰房地产开发有限公司	20,000.00	11,194.93
西提丽府	福州开发区嘉盛房地产有限公司	116,700.00	9,268.02
鸿儒新园三期项目	天津钱隆房地产开发有限公司	38,133.42	8,970.46
钱隆学府一期	湖南环球隆房地产开发有限公司	25,929.01	8,899.56
鸿儒新园二期工程	天津钱隆房地产开发有限公司	25,585.91	8,028.15
凤凰郡悦	福建省天牛山房地产开发有限公司	75,752.74	7,199.71
红树林二期C	福州泰禾房地产开发有限公司	52,950.00	7,102.69
福州华润橡树湾	华润置地（福州）发展有限公司	41,574.02	6,505.26
中庚大酒店	福建中庚置业有限公司	68,800.00	6,373.29
漳州古雷开发区管委会装修工程	漳州古雷港经济开发区管理委员会	10,926.93	5,938.23
漳州钱隆学府五期	漳州福晟房地产开发有限公司	10,322.08	5,680.51
厦门华润05地块冯标段	华润置地（厦门）发展有限公司	21,054.16	5,582.58
江苏洪泽县芳草谷工程	洪泽芳草谷创业投资管理有限公司	26,000.00	5,413.66
美湖雅苑一期42-60#楼	天津高建团沿湖投资有限公司	8,540.69	5,148.77
新城安置小区	淮安新城房地产开发有限公司	37,300.00	5,086.56
董邦小区A-1地块	龙岩市土地发展建设有限公司	58,000.00	4,794.45
泉州安溪中央城	福建广新置业有限公司	31,000.00	4,713.87
泸州蓝田田园改造二期	泸州市弘隆地产开发有限公司	17,657.00	4,477.83
亿力未来城	江苏省亿力房地产有限责任公司	66,853.99	4,472.77
东百东街店B楼	福建东百集团股份有限公司	6,655.72	4,354.30
眉山加州国际城	眉山华星房地产开发有限公司	53,000.00	4,246.58
湖北宜昌江南二路市政项目	宜昌市城市建设投资开发有限公司	21,655.29	4,203.76
光耀雅苑二期工程	天津团泊置业有限公司	25,157.45	4,078.46
宏和珈都	江苏宏和置业有限公司	17,377.00	4,064.53
漳州蒲姜岭焚烧厂	漳州环境再生能源有限公司	14,050.89	4,051.47
海峡图书馆	福建建工集团总公司	22,500.00	3,962.20
北京泰禾朝阳区孙河乡1-30#	北京中惟泰禾房地产开发有限公司	48,030.90	3,921.46
赣州华润万象城	华润置地（赣州）有限公司	93,800.00	3,573.32
金城花园50-67,77#楼	福建华商房地产开发有限公司	12,548.24	3,546.42
融信洋中城地块十二	福州融信双杭投资发展有限公司	60,510.17	3,459.00
融信又一城1标段主体建安工程	福建蓝湖房地产开发有限公司	38,999.60	3,427.47
中联天御二期5#6#7#8#楼及地下室	福清中联置业有限公司	45,000.00	3,372.34
贵安海峡文化村一期	连江海峡温泉度假有限公司	17,300.00	3,179.44
马尾科立视材料工程	科立视材料科技有限公司	9,888.00	3,172.49
正恒帝景工程	鲁邦泽南实业有限公司	17,119.87	3,072.51
福州华润万象城一期主体	华润置地（福州）房地产开发有限公司	31,547.31	3,006.76
贵安特兴商业中心（青云都汇）	贵州特兴房地产开发有限公司	36,399.49	2,925.05
置福二期	福建置福房地产有限公司	4,431.59	2,924.44
丽江别墅二期C1	福建建扬房地产开发有限公司	46,500.00	2,904.17
钱隆公馆B区9#,16#	福州福晟房地产开发有限公司	6,355.12	2,871.85
仙游名门八十八号	仙游县辰泰房地产开发有限公司	15,000.00	2,855.63
石狮泰禾城市广场B	石狮泰禾广场投资有限公司	77,000.00	2,847.92
鹤林花园上部	融信（福建）置业有限公司	44,788.50	2,839.98
丽江别墅二期C2	福建建扬房地产开发有限公司	19,617.95	2,811.62
漳州钱隆首府11#,12#	福建钱隆置业有限公司	7,900.00	2,611.45
五四北限价房	福建省直房地产开发公司	36,570.00	2,521.23
钱隆学府住宅楼一期项目	天津钱隆房地产开发有限公司	8,053.58	2,355.36
江滨新世纪花园三四期	福建新大陆地产有限公司	49,889.44	2,321.93
福建邮政广场	中国邮政集团公司福建省分公司工程建设中心	31,982.98	2,319.54
莘县中央生活城1#,7#,8#住宅楼	莘县新晟房地产开发有限公司	7,114.74	2,316.93
福晟奥园春晓新苑	福建福晟东升房地产开发有限公司	11,622.74	2,294.10
厦门世茂P4地块幕墙	厦门世茂新领航置业有限公司	4,564.43	2,293.18
融信湾示范区	融信（福州）置业有限公司	29,880.00	2,272.19
德兴光电机械厂房及配套	德兴市融福产业园管理有限公司	50,000.00	2,211.11
奥体阳光花园2标段	福建臻阳房地产开发有限公司	49,670.00	2,179.08
融信又一城二标段主体	福建蓝湖房地产开发有限公司	24,128.63	2,117.51
（小岗刘商品房）C#地块	郑州市中原区航海西路街道小岗刘村民委员会	85,291.70	2,046.05
泉州华大泰禾广场B2地块6-11#	泉州华大泰禾广场投资有限公司	21,000.00	2,028.01
钱隆金山三、四期	福建珩隆房地产开发有限公司	17,942.16	2,025.61
烟台旭瑞·海澜湾一期工程	烟台旭瑞置业有限公司	14,439.11	2,024.74
古雷中心小学	漳州福晟钱隆房地产开发有限公司	2,852.44	2,000.00
其他项目	-	-	139,334.12
合计		2,274,015.70	451,890.90

截至2017年末，公司开发成本的具体项目构成如下表所示：

单位：万元

项目名称	地区	预计总投资（万元）	年末数
漳浦钱隆首府南区	漳州	209,500.00	41,417.18
鸿儒新园	天津	129,000.00	84,390.08
奥体城	福州	124,200.00	44,067.70
美湖雅苑一期	天津	50,000.00	38,705.75
石佛区合村井城项目	郑州	2,844,000.00	215,661.10
拓福广场	福州	105,600.00	78,727.44
马头岗村合村井城项目	郑州	500,000.00	49,953.70
钱隆学府	漳州	460,000.00	123,934.34
金城花园	福州	353,000.00	65,778.56
钱隆城	福建	152,000.00	9,488.07
钱隆公馆	漳州	156,000.00	69,644.84
钱隆滨海城	漳州	201,000.00	110,969.19
天润国际	福安	140,000.00	90,934.03
钱隆樽品	福州	244,700.00	150,967.78
奥园春晓新苑	福州	51,685.00	31,892.83
榕华里中心	福州	359,156.00	197,829.10
领秀山水	福州	105,000	48,729.07
半山御景	漳州		3,340.00
钱隆御品	福州	160,000	44,556.63
朝阳澄品	福州	96,000	44,162.99
钱隆文化新城	郑州	一级开发项目	101.49
美湖馨苑一期	天津	89,330	41,282.02
君悦·黄金海岸	漳州港		107,202.97
伍星围新村、北门墙片区	深圳	一级开发项目	206.65
钱隆樽品花园	惠州	756739	8,843.10
臻华花园	中山	207,420	129,140.77
领域园	中山		4,877.62
万科臻都荟花园	福州	125,698.26	100,230.03
皇庭丹郡	福州	190,000	120,596.71
宁德钱隆大第	福建	95,000	39,016.75
钱隆双玺A	福州	130,000	10.63
钱隆双玺B	福州	60,000	9.69
其他项目	福州		23.85
合并抵销			340,534.53
合计	——		2,437,217.20

截至2017年末，公司开发产品的具体项目构成如下表所示：

单位：万元

项目名称	期末余额
钱隆金山	559.90
钱隆御景	1,611.29
鸿儒新园一期	5,756.24
美湖雅苑一期	921.37
钱隆学府	98,276.06
钱隆滨海城海潮一期	2,813.79
钱隆首座	701.23
钱隆天下	1,179.34
钱隆首府	146.78
钱隆大第	19,944.75
钱隆国际	393.84
福晟学府	3,005.66
钱隆天下	1,047.75
钱隆公馆	3,369.26
漳浦钱隆首府南区	6,703.08
钱隆城一期二期四期	23,257.91
君悦·黄金海岸	55,591.65
漳浦钱隆首府北区项目	67,235.73
合并抵销	-16,367.75
合计	276,145.98

（2）非流动资产分析

最近三年及一期末，公司非流动资产结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	72,546.50	7.08	82,097.50	9.43	11,166.00	1.64	4,215.00	3.78
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	196,746.86	19.21	83,829.22	9.63	44,526.58	6.52	8,492.94	7.61
投资性房地产	569,181.51	55.58	569,181.51	65.36	558,935.74	81.89	31,543.16	28.28
固定资产	57,038.15	5.57	38,046.19	4.37	26,806.55	3.93	5,467.53	4.90
在建工程	87.97	0.01	43.57	0.01	33.09	0.00	49,302.44	44.20
无形资产	13,359.76	1.30	16,821.96	1.93	7,848.30	1.15	8,007.37	7.18
商誉	792.64	0.08	542.58	0.06	391.39	0.06	1,150.20	1.03
长期待摊费用	4,060.34	0.40	1,357.40	0.16	592.91	0.09	453.25	0.41
递延所得税资产	7,305.68	0.71	7,146.28	0.82	6,629.72	0.97	1,924.11	1.72
其他非流动资产	102,870.53	10.05	71,719.61	8.24	25,600.00	3.75	1,000.00	0.90
合计	1,023,989.93	100.00	870,785.84	100.00	682,529.28	100.00	111,556.00	100.00

最近三年及一期末，公司非流动资产分别为111,556.00万元、682,529.28万元、870,785.84万元和1,023,989.93 万元，呈快速增长的态势，主要原因为投资性房地产规模增长较大。从非流动资产构成来看，公司非流动资产主要由可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、在建工程和其他非流动资产构成，上述五项合计金额占各期末非流动资产的比例分别为84.76%、93.81%、92.66%和91.94%。

① 长期股权投资

公司长期股权投资主要核算对合营企业、联营企业的投资。最近三年及一期末，公司长期股权投资账面价值分别为8,492.94万元、44,526.58万元、83,829.22万元和196,746.86万元，占各期末非流动资产的比例分别为7.61%、6.52%、9.63%和19.21%。报告期内，公司长期股权投资增速较快，主要原因为公司投资了部分参股公司。2016年末，公司长期股权投资账面价值较上年末增加36,033.63万元，增幅达424.28%，主要原因为新增对深圳福晟投资合伙企业（有限合伙）、华润置业（福州）投资有限公司、福州首开瑞泰房地产开发有限公司和深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司等公司的股权投资。2017年末，公司长期股权投资账面价值较上年末增加39,302.65万元，增幅达88.27%，主要原因为新增对福州市万弘房地产有限公司、福建信达福晟供应链有限公司、芜湖华融兴融投资合伙企业（有限合伙）和河南谦晟祥和实业有限公司等公司的股权投资。

截至2017年末，发行人长期股权投资构成情况如下表所示：

单位：万元

被投资单位	账面价值
郑州福谦物业管理有限公司	24.99
广州福晟房地产开发有限公司	3,935.36
福建信达福晟供应链有限公司	5,066.18
福建银隆投资管理有限公司	77.31
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	2,804.99
福州市万弘房地产有限公司	338.52
华润置地（福州）投资有限公司	6,032.94
芜湖华融兴融投资合伙企业（有限合伙）	30,080.32
河南谦晟祥和实业有限公司	435.61
深圳福晟投资合伙企业	24,268.80
深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司	1,515.95
深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司	2,850.61
深圳市嘉源房地产开发有限公司	2,461.61
福建华科建筑工程有限公司	-81.36
福州建迪混凝土有限公司	4,017.38
合计	83,829.22

② 投资性房地产

公司投资性房地产采用公允价值模式计量。最近三年及一期末，公司投资性房地产账面价值分别为31,543.16万元、558,935.74万元、569,181.51万元和569,181.51万元，占各期末非流动资产的比例分别为28.28%、81.89%、65.36%和55.58%。2016年末，公司投资性房地产账面价值较上年末增加527,392.59万元，增幅达1,671.97%，主要原因为：一、随着房地产市场租金和售价的不断提高，公司持有的钱隆广场（福州）、福晟大厦（福州）、财富中心（福州）、钱隆金山（福州）、钱隆首府（漳州）和钱隆御景（福州）等项目当年公允价值增加约27亿元；二、公司开发的钱隆广场（福州）和财富中心（福州）项目由存货转入投资性房地产、福晟大厦（福州）项目出租部分由在建工程转入投资性房地产共计约25亿元。

为客观、公允地反映投资性房地产的价值，公司委托外部专业评估机构北京亚超资产评估有限公司对投资性房地产2016年末和2017年末的市场价值进行评估。除漳州福晟钱隆幼儿园外，公司投资性房地产可租可售，在同一供需范围内的可比交易案例较多，易于取得，采用市场法能真实地体现市场价值，评估机构采用市场法对公司投资性房地产公允价值进行评估。市场法将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于漳州福晟钱隆幼儿园只可出租不可出售，且在同一供需圈内的可比交易案例不易于取得，故采用收益法进行评估。收益法通过预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的价格或价值。

截至2017年末，公司投资性房地产主要情况如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值
钱隆广场（福州）	348,198.89
财富中心（福州）	104,247.63
福晟大厦（福州）	80,687.31
钱隆首府（漳州）	5,352.14
钱隆金山（福州）	8,448.00
钱隆御景（福州）	8,540.00
百华大厦14层6-16室，15层07-12室；福华苑1#综合楼一层、二层、303单元、404单元、604单元	10,817.54
漳州福晟钱隆幼儿园	2,890.00
合计	569,181.51

③ 在建工程

最近三年及一期末，公司在建工程账面价值分别为49,302.44万元、33.09万元、43.57万元和87.97万元，占各期末非流动资产的比例分别为44.20%、0.00%、0.01%和0.01%。2016年末，发行人在建工程较2015年末减少49,269.34万元，减幅达99.93%，主要系当期发行人在建工程中的福晟大厦项目完工，从在建工程转入固定资产和投资性房地产所致。

④ 固定资产

最近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为5,467.53万元、26,805.55万元、38,046.19万元及57,038.15万元，占各期末非流动资产的比例分别为4.90%、3.93%、4.37%和5.57%。2016年末，发行人固定资产账面价值较上年末增加21,338.02万元，增幅达390.27%，主要原因为当年在建工程中的福晟大厦项目完工，自用部分从在建工程转入固定资产。

2、负债分析

最近三年及一期末，公司负债的构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	3,218,743.49	57.80	2,662,442.57	59.37	2,197,656.56	65.87	1,994,488.12	79.45
非流动负债	2,349,674.52	42.20	1,822,191.86	40.63	1,138,646.80	34.13	515,936.50	20.55
合计	5,568,418.01	100.00	4,484,634.43	100.00	3,336,303.36	100.00	2,510,424.62	100.00

最近三年及一期末，公司负债总额分别为2,510,424.62万元、3,336,303.36万元、4,484,634.43万元及5,568,418.01万元，呈快速增长趋势，主要原因是报告期内公司业务规模扩张迅速，资金需求不断增加，公司相应加大了债务融资规模。从负债结构角度来看，发行人负债以流动负债为主，最近三年及一期末流动负债分别为1,994,488.12万元、2,197,656.56万元、2,662,442.57和3,218,743.49万元，占各期末总负债的比例分别为79.45%、65.87%、59.37%和57.80%。

（1）流动负债

最近三年及一期末，公司流动负债的构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	332,075.00	10.32	360,071.00	13.52	339,861.00	15.46	162,450.00	8.14
应付票据	174,633.00	5.43	112,001.00	4.21	134,864.08	6.14	196,623.00	9.86
应付账款	155,182.67	4.82	121,199.05	4.55	172,329.38	7.84	79,357.91	3.98
预收款项	1,875,590.39	58.27	1,426,974.28	53.60	989,017.02	45.00	1,111,519.23	55.73
应付职工薪酬	3,130.00	0.10	2,464.89	0.09	923.13	0.04	398.88	0.02
应交税费	65,779.19	2.04	36,025.97	1.35	14,912.68	0.68	33,068.61	1.66
应付利息	7,160.47	0.22	13,631.25	0.51	10,074.85	0.46	9,256.88	0.46
其他应付款	323,455.24	10.05	308,371.94	11.58	273,946.09	12.47	160,914.60	8.07
一年内到期的非流动负债	15,851.74	0.49	81,614.42	3.07	201,728.33	9.18	160,900.00	8.07
其他流动负债	265,885.80	8.26	200,088.77	7.52	60,000.00	2.73	80,000.00	4.01
流动负债合计	3,218,743.49	100.00	2,662,442.57	100.00	2,197,656.56	100.00	1,994,488.12	100.00

从流动负债的构成来看，公司流动负债主要由短期借款、预收款项、其他应付款和其他流动负债等构成，上述四项合计金额占各期末流动负债的比例分别为75.95%、75.66%、86.22%和86.90%。

① 短期借款

最近三年及一期末，公司短期借款期末余额分别为162,450.00万元、339,861.00万元、360,071.00万元和332,075.00万元，占各期末流动负债的比例分别为8.14%、15.46%、13.52%和10.32%。2016年末，公司短期借款期末余额较上年末增加177,411.00万元，增幅达109.21%，主要原因为公司业务增长较快，短期借款等负债融资相应增加。2015-2017年末，公司短期借款结构如下表所示：

单位：万元

项目	2017年末	2016年末	2015年末
质押借款	15,690.00	61,970.00	4,900.00
抵押借款	182,960.00	119,000.00	40,500.00
保证借款	161,231.00	158,891.00	117,050.00
信用借款	200.00	-	-
合计	360,071.00	339,861.00	162,450.00

② 应付票据

最近三年及一期末，公司应付票据账面价值分别为196,623.00万元、134,864.08万元、112,001.00万元和174,633.00万元，占各期末流动负债的比例分别为9.86%、6.14%、4.21%和5.43%。公司应付票据主要为银行承兑汇票，用于建筑板块劳务款、材料款等支出。

③ 应付账款

最近三年及一期末，公司应付账款余额分别为79,357.91万元、172,329.38万元、121,199.05万元和155,182.67万元，占各期末流动负债的比例分别为3.98%、7.84%、4.55%和4.82%，整体呈增长趋势。截至2017年末，公司应付账款分类结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	账面价值	占比
应付地价款	9,048.95	7.47
应付及预提工程款	52,999.79	43.73
应付货款	26,021.34	21.47
其他	33,128.97	27.33
合计	121,199.05	100.00

④ 预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项账面余额分别为1,111,519.23万元、989,017.02万元、1,426,974.28万元和1,875,590.39万元，占各期末流动负债的比例分别为55.73%、45.00%、53.60%和58.27%。公司预收账款主要为房地产业务板块的预收房款，同时还包括部分建筑板块的已结算未完工款项和预收工程款等。其中，预收房款系客户在签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给公司的购房款所形成的负债。报告期内，发行人预收款项的波动主要受房地产板块预售情况与建筑板块工程承揽量及工程进度影响。

2015-2017年末，发行人预收款项构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收房款	1,302,602.43	91.28	765,728.06	77.42	993,708.62	89.40
预收工程款	43,170.07	3.03	59,914.23	6.06	31,646.94	2.85
已结算未完工	79,796.56	5.59	161,587.86	16.34	86,163.67	7.75
其他	1,405.21	0.10	1,786.86	0.18	-	-
合计	1,426,974.28	100.00	989,017.02	100.00	1,111,519.23	100.00

⑤ 其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款账面余额分别为160,914.60万元、273,946.09万元、308,371.94万元和323,455.24万元，占各期末流动负债的比例分别为8.07%、12.47%、11.58%和10.05%。公司的其他应付款主要系应收资金往来款、预提土地增值税、押金、保证金等。2016年末，公司其他应付款账面余额较上年末增加113,031.49万元，增幅达70.24%，主要系应付关联方资金往来款增加81,262.33万元，以及预提土地增值税余额增加21,654.96万元所致。

2015-2017年末，公司其他应付款的具体构成如下表所示：

单位：万元

项目	2017年末	2016年末	2015年末
押金、保证金	51,685.10	43,144.61	26,816.33
应付关联方往来款（合并外）	109,132.28	124,656.00	43,393.67
资金往来款	65,283.50	38,897.25	45,127.77
代收代付款	7,203.06	6,035.44	3,856.39
购房意向金	315.21	362.60	906.05
预提土地增值税	66,514.60	50,291.02	28,636.06
其他	8,238.19	10,559.17	12,178.33
合计	308,371.94	273,946.09	160,914.60

截至2017年末，公司其他应付款账面余额前五名情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	款项性质	账面价值	占其他应付款总额的比例
计提土地增值税	计提土地增值税	66,514.60	21.56
陈天兴	资金往来款	24,500.00	7.94
漳浦县古雷征迁指挥部	保证金	15,894.41	5.15
龙玉婵	购房意向金	12,600.00	4.08
淮安新城投资开发有限公司	往来款	10,100.59	3.27
合计	—	112,991.34	41.99

⑥ 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债账面余额分别为160,900.00万元、201,728.33万元、81,614.42万元和15,851.74万元，占各期末流动负债比例分别为8.07%、9.18%、3.07%和0.49%。

2015-2017年末，公司一年内到期的非流动负债的具体构成如下：

单位：万元

项目	2017年末	2016年末	2015年末
1年内到期的长期借款	81,614.42	151,728.33	51,300.00
1年内到期的应付债券	-	50,000.00	-
1年内到期的长期应付款	-	-	109,600.00
合计	81,614.42	201,728.33	160,900.00

⑦ 其他流动负债

最近三年及一期末，公司其他流动负债账面余额分别为80,000.00万元、60,000.00万元、200,088.77万元和265,885.80万元，占各期末流动负债比例分别为4.01%、2.73%、7.52%和8.26%，主要为短期融资券和一年内到期的应付债券。

（2）非流动负债分析

最近三年及一期末，公司非流动负债的构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	2,269,567.66	96.59	1,610,794.23	88.40	964,235.15	84.68	459,327.26	89.03
应付债券	-	-	132,000.00	7.24	100,000.00	8.78	50,000.00	9.69
长期应付款	37.37	0.00	37.37	0.00	37.37	0.00	37.37	0.01
专项应付款	1,945.77	0.08	1,367.48	0.08	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-	-	-	500.00	0.10
递延所得税负债	78,123.73	3.32	77,992.78	4.28	74,374.29	6.53	6,071.87	1.18
非流动负债合计	2,349,674.52	100.00	1,822,191.86	100.00	1,138,646.80	100.00	515,936.50	100.00

从非流动负债的构成来看，公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，该两项合计金额占各期末非流动负债的比例分别为98.72%、93.46%、95.64%和96.59%。

① 长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款账面余额分别为459,327.26万元、964,235.15万元、1,610,794.23万元及2,269,567.66万元，占各期末非流动负债的比例分别为89.03%、84.68%、88.40%和96.59%。报告期内，公司长期借款增长较快，2016年末长期借款较上年增加504,907.89万元，增幅达109.92%；2017年末长期借款较上年增加646,559.08 万元，增幅达67.05%，主要系公司报告期内业务增长较快，债务融资规模相应快速增长。截至2017年末，公司长期借款分类情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	账面价值	占比
质押借款	82,100.00	5.10
抵押借款	1,182,459.00	73.41
保证借款	301,139.65	18.70
信用借款	126,710.00	7.87
减：一年内到期的长期借款	81,614.42	5.07
合计	1,610,794.23	100.00

② 应付债券

最近三年及一期末，公司应付债券账面价值分别为50,000.00万元、100,000.00万元、132,000.00万元和0.00万元，占各期末非流动负债的比例分别为9.69%、8.78%、7.24%和0.00%。截至2018年9月末，公司应付债券余额降为0.00元，主要是公司发行的公司债券一年内到期，由应付债券重分类至其他流动负债一一年内到期的应付债券中所致。

3、所有者权益分析

最近三年及一期末，公司所有者权益结构如下表所示：

单位：万元，%

科目	2018年9月末		2017年末		2016年末		2015年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股本	300,000.00	15.20	300,000.00	16.60	60,000.00	4.93	60,000.00	7.16
资本公积	421,593.24	21.37	386,132.91	21.37	343,944.93	28.29	348,652.61	41.58
其他综合收益	165,907.45	8.41	165,907.45	9.18	165,907.45	13.65	-	-
未分配利润	636,716.92	32.27	547,017.06	30.27	430,832.05	35.43	270,033.51	32.20
归属于母公司股东权益合计	1,524,217.61	77.25	1,399,057.41	77.42	1,000,684.43	82.30	678,686.12	80.94
少数股东权益	448,864.41	22.75	408,022.04	22.58	215,198.75	17.70	159,852.95	19.06
股东权益合计	1,973,082.02	100.00	1,807,079.45	100.00	1,215,883.18	100.00	838,539.07	100.00

最近三年及一期末，发行人所有者权益分别为838,539.07万元、1,215,883.18万元、1,807,079.45万元和1,973,082.02万元。2016年末，公司所有者权益较上年增长45.00%，主要是由于公司投资性房地产公允价值上升带来的其他综合收益增加及业务快速发展带来的未分配利润增加所致。2017年末，公司所有者权益较上年增长48.62%，主要是由于公司增资及业务快速发展带来的未分配利润增加所致。其中，归属于母公司股东权益合计主要由股本、资本公积、其他综合收益和未分配利润构成。

（1）资本公积

最近三年及一期末、公司资本公积分别为348,652.61万元、343,944.93万元、386,132.91万元和421,593.24万元，分别占当期末股东权益合计41.58%、28.29%、21.37%和21.37%。2017年，公司资本公积增加45,000.00万元，系根据公司股东福晟集团有限公司2017年12月20日股东决定，对本公司增加投资并计入资本公积所致。

（2）其他综合收益

最近三年及一期末，发行人其他综合收益分别为0.00万元、165,907.45万元、165,907.45万元和165,907.45万元，分别占当期末所有者权益合计0.00%、13.65%、9.18%和8.41%。发行人其他综合收益主要是2016年发行人开发的钱隆广场（福州）和财富中心（福州）项目由存货转入投资性房地产，其公允价值上升部分计入其他综合收益。

4、现金流量分析

最近三年一期，公司现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018年1-9月	2017年度	2016年度	2015年度
经营活动现金流入小计	4,027,515.29	5,052,985.77	3,333,675.51	2,641,176.87
经营活动现金流出小计	3,746,937.08	5,734,461.78	3,755,504.73	2,609,002.83
经营活动产生的现金流量净额	280,578.22	-681,476.01	-421,829.22	32,174.04
投资活动现金流入小计	69,289.72	7,524.28	24,066.59	51,373.50
投资活动现金流出小计	493,230.36	238,673.59	154,554.34	66,935.77
投资活动产生的现金流量净额	-423,940.64	-231,149.32	-130,487.75	-15,562.27
筹资活动现金流入小计	1,716,953.45	2,739,578.32	1,524,549.52	708,875.12
筹资活动现金流出小计	1,649,446.68	1,661,232.32	874,379.62	727,376.85
筹资活动产生的现金流量净额	67,506.77	1,078,346.00	650,169.90	-18,501.72
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	1,025.45	-	-
现金及现金等价物净增加额	-75,855.65	166,746.12	97,852.93	-1,888.96
期末现金及现金等价物余额	281,737.35	357,593.00	190,846.88	92,993.80

（1）经营活动现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动现金流入金额分别为2,641,176.87万元、3,333,675.51万元、5,052,985.77万元和4,027,515.29万元，规模较大，主要为销售商品、提供劳务收到的现金；经营活动现金流出金额分别为2,609,002.83万元、3,755,504.73万元、5,734,461.78万元和3,746,937.08万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金以及资金往来款；经营活动产生的现金流量净额分别为32,174.04万元、-421,829.22万元、-681,476.01万元和280,578.22万元。最近三年及一期，公司经营活动现金流量表现为大额净流出或小幅流入，主要为建筑项目施工需要历经筹备、建设、验收、交付使用等多个环节，房地产项目土地储备和开发周期均较长，相关项目处于