



湖北福星科技股份有限公司

2017 年年度报告

2018 年 04 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。

公司负责人谭少群、主管会计工作负责人冯俊秀及会计机构负责人(会计主管人员)刘慧芳声明：保证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。

本年度报告中涉及未来展望及计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，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 971522474 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 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 .....	5
第三节 公司业务概要 .....	9
第四节 经营情况讨论与分析 .....	12
第五节 重要事项 .....	35
第六节 股份变动及股东情况 .....	49
第七节 优先股相关情况 .....	57
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	58
第九节 公司治理 .....	65
第十节 公司债券相关情况 .....	70
第十一节 财务报告 .....	75
第十二节 备查文件目录 .....	211

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
福星股份、公司、本公司	指	湖北福星科技股份有限公司
大股东、控股股东	指	福星集团控股有限公司
实际控制人	指	湖北省汉川市钢丝绳厂
公司章程	指	湖北福星科技股份有限公司章程
报告期	指	2017 年 1 月 1 日-2017 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	福星股份	股票代码	000926
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	湖北福星科技股份有限公司		
公司的中文简称	福星股份		
公司的外文名称（如有）	HUBEI FUXING SCIENCE AND TECHNOLOGY CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	HBFX		
公司的法定代表人	谭少群		
注册地址	湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号		
注册地址的邮政编码	431608		
办公地址	湖北省武汉市江汉区新华路 186 号福星国际商会大厦 27 楼		
办公地址的邮政编码	430023		
公司网址	<a href="http://www.chinafxkj.com">http://www.chinafxkj.com</a>		
电子信箱	fxkj0926@chinafxkj.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	汤文华	肖永超
联系地址	湖北省武汉市江汉区新华路 186 号福星国际商会大厦 27 楼	湖北省武汉市江汉区新华路 186 号福星国际商会大厦 27 楼
电话	027-85578818	027-85578818
传真	027-85578818	027-85578818
电子信箱	fxkj0926@chinafxkj.com	fxkj0926@chinafxkj.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	本公司证券及投资者关系管理部

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	914200007069595043
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1999年6月18日公司上市时主营业务为：钢丝绳、钢丝系列产品及其他金属制品的制造、销售和出口业务。2002年11月11日公司主营业务变更为：金属丝、绳及其制品的制造、销售和出口业务；商品房销售。2016年11月8日公司主营业务变更为：房地产开发、经营、管理；物业管理及租赁；高新技术的开发与高新技术项目投资。
历次控股股东的变更情况（如有）	1999年6月公司上市时控股股东为湖北省汉川市钢丝绳厂。2008年11月公司控股股东变更为福星集团控股有限公司。

#### 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	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京建外大街22号赛特广场五层
签字会计师姓名	孙宁、李炜

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

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
中信建投证券股份有限公司	广州市天河区珠江东路30号 广州银行大厦1002	龙敏、曹雪玲	2016年11月17日至2017年 12月31日

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

	2017年	2016年	本年比上年增减	2015年
营业收入（元）	11,658,511,149.26	10,484,662,040.38	11.20%	8,028,869,707.32
归属于上市公司股东的净利润（元）	845,355,416.04	581,056,209.99	45.49%	468,870,301.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	666,678,074.06	547,412,672.52	21.79%	209,374,200.42
经营活动产生的现金流量净额（元）	131,385,590.09	2,343,512,378.63	-94.39%	43,518,625.26
基本每股收益（元/股）	0.890	0.61	45.90%	0.660
稀释每股收益（元/股）	0.890	0.61	45.90%	0.660

加权平均净资产收益率	8.74%	6.14%	2.60%	7.08%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产（元）	49,002,393,410.41	45,537,503,736.23	7.61%	39,395,203,061.17
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,272,625,090.95	9,678,934,906.60	6.13%	9,014,975,933.30

## 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	3,028,762,548.52	2,458,979,382.21	1,569,769,424.05	4,600,999,794.48
归属于上市公司股东的净利润	283,492,103.12	178,997,464.13	357,693,196.57	25,172,652.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	292,251,175.83	44,696,899.40	71,373,785.02	258,356,213.81
经营活动产生的现金流量净额	-198,070,925.64	519,124,399.83	-1,980,966,893.70	1,791,299,009.60

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	2017 年金额	2016 年金额	2015 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）	-8,985,110.22	-8,935,606.89	-3,138,962.43	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,195,200.00	5,409,413.00	4,180,713.18	

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		82,537.96		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			45,228,617.54	
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	900,000.00	-14,706,575.50	43,132,607.71	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	12,382,626.07		1,916,247.05	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	285,424,994.98	177,114,899.50	289,188,423.13	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-59,488,943.11	-7,719,434.13	-15,733,606.43	
减：所得税影响额	57,796,924.46	36,577,369.75	69,017,809.47	
少数股东权益影响额（税后）	-4,045,498.72	81,024,326.72	36,260,129.45	
合计	178,677,341.98	33,643,537.47	259,496,100.83	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

报告期内，公司主营业务为房地产业和金属制品业。业务范围主要有：

#### 1、房地产业

房地产业为公司销售和利润的主要来源。房地产项目经营模式一直以自主开发、销售为主。商品房对外销售主要采用预售期房及销售现房两种形式，以期房销售为主，产品主要定位商品房住宅楼盘，以高层为主，辅以多层、小高层和花园洋房等多种形式。公司连续13年蝉联“中国房地产百强企业”，位列武汉市场前十名（数据来源为中国指数研究院）。公司在重点打造精品住宅开发与加强社区运营的同时，着力培育健康、养老地产等新产品，有关工作取得初步成效。

#### 2、金属制品

金属制品业主要产品为子午轮胎钢帘线、PC钢绞线、钢丝、钢丝绳等产品，主要应用于汽车子午轮胎、高速公路及桥梁的预应力工程以及运输、通讯、航空、航海、电力、煤炭、建筑、石化、农业等领域，有80多个品种、1000多个规格。经过30多年发展，目前公司已成为中国金属制品主要生产基地之一。

#### 3、商业运营

公司商业运营项目集中在武汉内环，主要以购物中心、商业街区为主。公司“群星城”项目集生态、剧场、艺术、智能、家庭等五大特色于一体，充分诠释了“时间消费型”运营理念，颠覆了以往以消费为第一目的的商业传统，成为武汉别具一格的商业综合体。

#### 4、其他产业

物业基础服务及社区增值服务O2O开展了一系列优化结构、管理提升、深度聚焦、创新变革的相关工作，智慧物业加快了从传统的劳动密集型企业向现代的知识、资本、信息密集型企业的转型。此外，公司适度参与园区开发与运营，积极探索和扩大产业规模，发展活力进一步增强。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本期增加主要系对联营企业投资所致
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
货币资金	本期减少主要系本期投资活动现金流出增加和筹资活动现金流入减少所致
应收账款	本期增加主要系本期团购购房款应收账款增加所致
可供出售金融资产	本期增加主要系本期投资湖北六维梦景动漫城有限责任公司所致

投资性房地产	本期增加主要系本期收购拥有投资性房地产的深圳远鹏新天地科技有限公司所致
短期借款	本期增加主要系本期金融机构借款增加所致
应付利息	无重大变化
其他应付款	本期增加主要系收到购房保证金和往来款所致
长期应付款	无重大变化

## 2、主要境外资产情况

√ 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
股权投资、应收公司子公司之间往来款等	股权投资、境外融资	809,498,163.08	香港	全资	财务集中管控	-49,673,497.72	-0.73%	否
股权投资等	股权投资、公司子公司之间的经营性借款	198,907,606.05	美国	全资	通过内控及派驻监管等措施	-12,591,415.36	1.39%	否
存货	股权投资、公司子公司之间的经营性借款	788,677,239.34	澳大利亚	全资	通过内控及派驻监管等措施	-12,295,975.32	1.32%	否
其他情况说明	以上金额均按报告期末汇率折算成人民币列示；资产规模按总资产填报；境外资产占公司净资产的比重按境外净资产占公司净资产的比重填报。							

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

经过40年的持续发展，公司在多个方面形成了自己的核心竞争力。

### 1、开发模式方面

公司是最早切入武汉市“三旧”改造的公司之一。房地产公司成立以来，本着“为政府分忧、为百姓造福”的经营宗旨，走差异化竞争路线，积极投身武汉、北京、深圳等一、二线城市的“城中村”及旧城、旧厂改造，形成了一整套独具特色的“一、二级联动开发”业务模式和“城市核心区运营”专业优势，为公司的健康发展提供了重要保障。

### 2、团队建设方面

在40年的经营活动中，拧成一股绳、劲往一处使的“钢丝绳精神”，埋头苦干、勤于钻研的“钉子精神”，开拓进取、敢为人先的“创新精神”，勇于担当、乐于奉献的“福星精神”等优秀的企业理念精神和文化融注于管理团队的血脉中，保障了公司决策的科学性、执行的高效性。团队的凝聚力不断增强，战斗力不断提升，为公司的发展奠定了坚实基础。

### 3、理想信念方面

企业创始人“共同致富”的理想信念始终贯穿公司发展历程。在发展上，公司不一味追求速度和规模，更注重效率与品质；在环保上，不一味追求成本和便捷，更注重绿色和长效；对待员工，始终坚持以人为本，以德待人，追求员工价值最大化；对外合作上，不追逐短期利益和单边利益，重在追求与供应商、客户群体、利益共同体的长期合作和互利共赢。

### 4、品质品牌方面

公司始终坚持“先做人、后做事”的经营理念，诚信做人、用心做事，倾心打造“实力+信誉”的良好形象，以优质的产品和服务满足客户需求，赢得了广泛的市场认同和良好口碑。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### 1、外部市场环境分析

报告期内，国家宏观形势良好。2017年中国的政策环境，特别是房地产政策环境发生了较大变化，市场运行的逻辑也在变化，从2016年的高歌猛进到2017年的稳中有进，逐步从规模化扩张向结构优化、品质优化的过渡，从高速增长向高质量发展转变，全国GDP总量突破80万亿元大关，比上年增长6.9%。随着“雄安新区”建设，“粤港澳大湾区”规划，自贸区的纵深推进，以及“一带一路”的对外深化，国家经济活力和潜力不断涌现，经济发展的稳定性、可持续性明显增强。报告期内，房地产发展平稳，价格基本稳定。2017年全国商品房销售额13.4万亿元，同比增长13.7%，全年商品房销售面积16.9亿平方米，同比增长7.7%，同比增速均有所回落。政策方面，地方调控继续深化，长效机制加速推进，积极引导市场预期。政府通过供给侧改革优化供应结构，通过大力培育发展租赁市场、深化发展共有产权住房试点，完善多层次住房供应体系。价格方面，百城整体价格趋稳，环比涨幅逐月回落。随着规模发展和政策环境的演变，房地产行业规模效应不断集聚，品牌房企加速领跑、中小房企分化加剧，市场集中度快速提升，竞争格局发生巨大变化，供给侧改革的深入推进，给房地产企业带来了更长的发展链条和更深的发展空间，房地产企业面临难得的发展机遇。房地产企业可以围绕城市群或都市圈展开产业新城、特色小镇的建设，紧密开展产城融合的探索和实践，打造上下游产业链生态圈和特色产业生态圈。

根据湖北省政府印发《湖北省住房和城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，湖北省计划实施棚户区改造110万户左右，到2020年，全面完成国有工矿棚户区、垦区危旧房改造，基本完成城镇棚户区改造。武汉城市较大，老城区多，棚户区和旧厂、旧城多，“十三五”期间要完成剩余49个村的改造工作，作为湖北省的旧改标杆企业，公司抓住武汉大发展机会，结合自身“两改”经验，大力推进“三旧”改造。

房地产业。公司房地产销售的主要区域在武汉。随着全国化战略的持续推进，武汉占比将越来越少。2017年武汉市商品住房累计供应2,163.09万平方米，较去年微幅上涨1.3%；商品住宅累计成交20.3万套，较16年减少8.9万套；成交面积为2,040.42万平方米，同比减少32.7%；截止2017年年末，武汉市住宅可售面积为1,086万方，出清周期为6个月，处于较低水平。2017年，武汉长江主轴规划方案初步确定、武汉天河机场T3航站楼正式启用、正式启动招商引资“一号工程”，提出“百万校友资智回汉工程”，“5年留住百万大学生”等政策和工程相继落地，为武汉未来发展提供了巨大活力。从发展来看，武汉作为长江经济带核心城市、人口净流入城市、超大型城市，未来房地产市场被普遍看好。目前公司在武汉房地产项目销售形势良好。

金属制品业。目前，国内金属制品相关行业市场行情及整体格局未发生根本改观，盈利状况未发生明显改善，仍处于产能过剩、同质竞争的不利环境中，转方式、调结构、转型升级等自救方式需要不断摸索，在供需矛盾没有解决的情况下，今后仍面临较长时间的困难局面。

2017年，中国轮胎行业经历了几次涨价潮，轿车子午胎涨幅最高，达10.4%，国内轮胎价格在成本支撑下走势相对平稳，配套原材料价格走势将保持高位，全行业结构调整、化解成本上升的任务依然艰巨。另外，钢铁价格波动大，公司钢帘线、胎圈钢丝等主要产品直接受上游上下游产业行情影响。（数据来自中国橡胶工业协会）

#### 2、公司战略目标及发展模式

房地产业坚持以创新为引领，以品质为根本，以效益为主线，进一步提高“三旧改造”（“旧城镇”、“旧厂房”和“旧村居”）的综合水平；坚持以“武汉城市圈”为核心区域，加快向“京津冀都市圈”、“长三角经济圈”、“珠三角经济圈”、“成渝经济圈”、“中原经济区”等城市群的战略布局，不断扩大项目储备规模，壮大综合实力，努力构建公司跨区域、全国化发展格局，全力打造全国知名房地产开发综合服务商。

金属制品业以经济效益为主线，提升内控管理水平，进一步优化产品结构，以精品拓市场，以诚信立品牌，增强企业核心竞争力，不断提升市场占有率和盈利水平。

社区O2O通过全力打造标杆物业项目，切实运用现代化技术手段，搭建智慧社区O2O运营平台，逐步构建重点增值服务板块，打造全国知名的智慧社区生活服务平台。

### 3、报告期内战略实施情况

(1) 报告期内，公司各业健康发展，顺利完成全年经营目标。

房地产业方面，项目建设有序推进，存量盘活取得有力突破，战略布局取得重大进展。报告期末，公司拥有土地储备计容建筑面积约600万平方米，在此基础上，公司进一步加大了在武汉、长江主轴区、长江新城开发区等市内优质土地资源的储备。2017年11月，公司与有关政府部门签订《战略合作框架协议》，积极参与长江新城区域内的城中村改造；2017年末，公司与武汉市黄陂区政府商讨签订《战略框架协议》，拟建设大型装配式生产线项目，以扩充公司产业链，增强公司综合竞争能力。公司积极推进全国化战略，加快在长江中游城市群、中原城市群、成渝城市群、长三角城市群、珠三角城市群、京津冀城市群等主要城市群的战略布局，项目涉足的范围已包括国内外近 20 个城市及地区。相继在北京、深圳、郑州、广州、成都、宁波、赤峰、西安、襄阳、宜昌等地成立了子公司，公司的战略发展呈现多点布局、纵深推进的良好局面。

金属制品业方面，公司根据市场行情及时调整营销模式，试行“1+1”直销模式（企业+终端客户），最大限度地减少销售成本；摒弃传统的代理制，实行“1+1+2”代理模式（企业+总代+二级代理或终端客户），尽可能地减少中间成本，提升盈利空间；实行更灵活的定价机制，充分且广泛收集市场信息，设置最低平均价格控制线，精确设定投标价格和销售价格；加快产品生产周期，加快资金回笼速度，强力清收逾期贷款。同时，公司组建专班赴印尼、泰国、伊朗等多国考察，提高外贸额度。

其它产业方面，近年来，公司积极探索健康、养老、文化、教育等行业，并对文化产业进行了适量投资。

(2) 报告期内，公司融资力度不断加大，保障了项目拓展对资金的需求。

公司创新融资工具，提升融资能力和效率，加大与各类金融机构的合作力度。目前公司已与国内多家金融机构建立了良好的合作关系，融品种进一步拓展。报告期内，公司非公开定向债务融资工具注册金额合计为24.3亿元，注册的中期票据为30亿元。公司的债务和资产结构进一步优化，流动性进一步增强，资产负债率处于行业良好水平。

(3) 报告期内，公司各项管理制度更加完善，管理效率进一步提升。

公司进一步完善绩效与薪酬考核机制，提升了高管团队和核心技术团队的工作积极性。在项目跟投制度上，公司积极尝试建立科学、规范的项目跟投机制，不断提升公司运营效率。公司全面推进信息化管理，全面完善计划运营、销售、财务、成本等信息系统，确保了各公司间、项目间、各层级间信息传递的迅捷与高效。

(4) 报告期内，公司的快速发展和良好形象获得了外界的广泛认可和好评。

2017年3月，由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合举办的“2017中国房地产百强企业研究成果发布会”在北京召开，福星惠誉房地产有限公司连续13年蝉联“中国房地产百强企业”称号，并获得2017中国房地产百强企业“融资能力TOP10”。群星城项目获得了“2017年度中国商业地产TOP100”大奖，武汉银湖科技发展有限公司被评选为“2017中国产业园区运营30强企业”。

2017年5月，由中国商业联合会、亚洲品牌网等主办的第五届中国商业创新大会2017中国品牌500强发布会上，福星智慧家荣获“中国品牌创新奖”。同月，公司被中国房地产TOP10研究组评选为“2017值得资本市场关注的房地产公司”、“2017沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10”。

2017年6月，武汉市召开新民营经济发展大会，下属子公司湖北福星惠誉置业有限公司荣幸入选2016年武汉市突出贡献民营企业。同月，福星智慧家被中国指数研究院评为“2017中国物业服务百强企业”，并荣获2017年中国物业服务百强企业“服务规模TOP10”、“成长性TOP10”。

2017年9月，“2017中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第十四届中国房地产品牌发展高峰论坛”在北京举办，福星惠誉房地产有限公司蝉联“2017中国房地产公司品牌价值TOP20”和“2017中国房地产综合开发专业领先品牌价值TOP10——城市更新”奖项，品牌价值达到76.56亿元，是湖北地产品牌价值最高的房企。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，公司房地产具体情况如下：

#### 1、公司房地产土地储备情况

区域	项目	土地用途	待开发土地面积 (万m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )

湖北	福星惠誉·咸宁福星城	商住	14.30	44.66
湖北	福星惠誉·汉阳城	商住	9.70	27.85
湖北	福星惠誉 国际城	商住	0.37	1.40
湖北	福星惠誉·东湖城	商住	12.57	53.06
湖北	福星惠誉 水岸国际	商住	11.22	44.82
湖北	福星惠誉·福星华府（江北置业）	商住	3.83	17.86
湖北	福星惠誉·福星华府（江汉置业）	商住	14.76	58.07
湖北	福星惠誉·红桥城（后湖置业）	商住	9.36	43.74
湖北	福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	商住	16.16	71.34
湖北	福星惠誉·恩施福星城	商住	0.81	5.70
北京	宇盛宏利项目（暂定名）	商住	2.60	6.60
澳洲	福星惠誉·普罗米娜	商住	3.17	5.50
湖北	汉川金山·银湖城	商住	0.29	0.90
湖北	汉川金山·银湖天街	商住	0.42	1.61
湖北	汉川金山·银湖国际	商住	5.85	16.84
湖北	银湖科技荆州·荆州中小企业城	工业	3.92	4.02
湖北	银湖科技荆州·荆州银湖时代	商住	1.79	5.60
湖北	珈伟光伏·佛祖岭项目（暂命名）	工业	13.33	19.40
湖北	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	工业	13.27	32.69
湖北	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	工业	21.23	21.58
湖北	银湖仙桃·福星城	商住	0.66	3.20
湖北	银湖仙桃·银湖城	商住	6.10	14.08
湖北	银湖宏程·白沙洲中小企业城	工业	3.70	5.68
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	工业	4.96	17.29
湖北	亿江南置业-银湖国际	商住	10.37	41.30
湖南	银湖岳阳置业-龙庭尚府	商住	6.64	22.46
湖北	东湖国际酒店（暂定）	商住	8.72	8.20
	合计		200.10	595.45

## 2、公司房地产开发情况

区域	项目	项目状态	权益比例 (%)	占地面积 (万m <sup>2</sup> )	计容建筑面 积(万m <sup>2</sup> )	截至本期末 已完工建筑 面积(万m <sup>2</sup> )	预计总投 资金额(亿 元)	实际投资 金额(亿 元)
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	在建	100	27.77	77.80	33.54	23.72	12.78
湖北	福星惠誉·红桥城（金桥置业）	完工	48.44	8.06	36.15	36.15	25.20	24.67
湖北	福星惠誉·汉阳城	在建	100	11.48	32.98	5.56	46.00	33.62
湖北	福星惠誉 国际城	在建	100	15.51	59.55	58.36	52.79	57.41

湖北	福星惠誉·东湖城	在建	80	28.54	122.96	74.16	72.40	70.61
湖北	福星惠誉·水岸国际	在建	100	30.04	120.00	79.93	99.35	100.46
湖北	福星惠誉·福星城	完工	100	12.28	61.32	61.32	36.00	36.95
湖北	福星惠誉·福星华府（江北置业）	在建	100	12.38	57.70	40.25	40.60	39.56
湖北	福星惠誉·福星华府（江汉置业）	在建	100	14.76	58.07		40.60	41.50
湖北	福星惠誉·红桥城（后湖置业）	在建	100	13.62	63.51	19.98	46.78	24.54
湖北	福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	在建	100	16.16	71.34	0.00	49.70	23.53
湖北	福星惠誉·恩施福星城	在建	100	8.30	22.20	14.08	10.31	8.72
北京	宇盛宏利项目（暂定名）	在建	79	2.63	6.58		13.00	5.43
澳洲	福星惠誉·普罗米娜	在建	100	4.94	8.57	7.70	19.66	17.67
湖北	汉川金山·银湖城	完工	100	8.90	27.56	26.66	9.70	8.82
湖北	汉川金山·福星城D6	完工	100	0.31	1.40	1.40	0.45	0.39
湖北	汉川金山·银湖天街	完工	100	1.59	6.16	6.15	3.00	3.11
湖北	汉川金山·银湖国际	在建	100	3.33	16.84	0.00	3.33	4.21
湖北	银湖监利·银湖城	完工	100	4.96	24.60	24.60	7.95	7.95
湖北	银湖科技荆州·荆州中小企业城	完工	100	26.90	27.58	23.56	6.04	5.00
湖北	银湖科技荆州·荆州银湖时代	在建	100	4.50	14.18	8.58	5.25	3.33
湖北	武汉银久·银久科技产业园	完工	63.65	2.44	7.33	7.33	3.24	3.00
湖北	珈伟光伏·半导体光伏照明基地	在建	100	2.68	11.76	0.00	5.00	1.51
湖北	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	在建	100	31.48	51.85	32.50	8.00	5.20
湖北	银湖金泉·关南福星医药园	完工	60	7.02	20.77	20.77	5.00	4.84
湖北	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	在建	100	26.42	26.85	6.25	8.10	1.90
湖北	银湖仙桃·福星城	完工	100	6.84	33.03	33.03	10.00	9.97
湖北	银湖仙桃·银湖城	在建	100	6.10	14.08	0.00	4.00	1.14
湖北	银湖宏程·白沙洲中小企业城	完工	100	20.65	30.31	30.31	6.00	6.19
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	报建	80	4.96	17.29	0.00	8.50	4.32
湖北	亿江南置业·银湖国际	在建	100	10.37	41.30	0.00	14.77	2.98
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	报建	100	6.64	22.46	0.00	11.00	2.29
湖北	东湖国际酒店（暂定）	待建	100	8.72	8.20		7.91	2.66
合计				391.28	1202.28	652.17	703.35	576.27

### 3、公司房地产销售情况

区域	业态	权益比例	期初可供出售面积（万m <sup>2</sup> ）	本期签约面积（万m <sup>2</sup> ）	本期结算面积（万m <sup>2</sup> ）	本期末存量（万m <sup>2</sup> ）
境内	住宅		27.27	69.35	80.55	4.78
	商业		6.48	13.88	2.77	4.60
	写字楼		5.1	9.21	19.88	15.47

	厂房		24.13	7.83	8.44	6.05
	其他			0.01	0.00	
海外项目			0.76	1.71	0.02	2.09

#### 4、公司房地产出租情况

区域	项目	业态	权益比例	出租面积 (m <sup>2</sup> )	出租率 (%)
湖北	群星城	商业	100%	88,767.14	92.96%
湖北	福客茂	商业	100%	5,540.65	100.00%
湖北	漫时区	商业	100%	20,761.52	89.56%
湖北	东澜岸	商业	100%	27,542.01	91.70%
深圳	赛格柏狮电子大厦	工业	100%	35,863.61	90.89%
合计				178,474.93	

#### 5、公司融资情况

借款类别	期末借款余额 (元)	借款期限 (区间)	借款利率 (区间)
银行贷款	9,613,135,495.10	1年到10年	4.35%-7.125%
资产管理公司贷款	4,396,429,980.18	2年到3年	7.5%-9%
债券	11,285,213,292.90	3年到5年	5.28%-9.2%

6、福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2017年12月31日，担保累计余额为334,036.87万元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证（房产证与土地证）办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对福星惠誉的财务状况造成重大影响。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

报告期内，公司实现主营业务收入1,153,580.09万元，比上年同期增加12.93%。其中：房地产实现结算面积111.66万平方米，比上年同期减少15.39%；实现结算收入1,028,683.27万元，比上年增加12.21%；实现销售面积101.99万平方米，比上年同期减少5.66%；实现销售金额1,210,561.09万元，比上年同期增加7.24%；金属制品实现主营业务收入122,363.08万元，比上年同期增加24.97%。



## 2、收入与成本

## (1) 营业收入构成

单位：元

	2017 年		2016 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	11,658,511,149.26	100%	10,484,662,040.38	100%	11.20%
分行业					
房地产	10,346,741,579.67	88.75%	9,435,274,954.53	89.99%	9.66%
金属制品	1,224,151,385.81	10.50%	980,061,409.92	9.35%	24.91%
其他	87,618,183.78	0.75%	69,325,675.93	0.66%	26.39%
分产品					
福星惠誉·水岸星城	7,806,538.10	0.07%	5,646,281.89	0.05%	38.26%
福星惠誉·咸宁福星城	227,159,800.65	1.95%	225,756,687.69	2.15%	0.62%
福星惠誉·恩施福星城	83,809.52	0.00%	3,406,523.84	0.03%	-97.54%
福星惠誉·国际城	45,631,973.93	0.39%	57,427,042.11	0.55%	-20.54%
福星惠誉·水岸国际	1,305,975,918.53	11.20%	1,241,248,475.98	11.84%	5.21%
福星惠誉·青城华府	33,233,064.52	0.29%	13,528,288.07	0.13%	145.66%
福星惠誉·东湖城	3,369,381,645.58	28.90%	1,249,964,118.27	11.92%	169.56%
福星惠誉·东澜岸	46,902,312.88	0.40%	82,779,295.26	0.79%	-43.34%
福星惠誉·福星城	17,425,314.47	0.15%	5,325,640.61	0.05%	227.20%
福星惠誉·汉阳城	34,273,389.13	0.29%	174,999,914.46	1.67%	-80.42%
福星惠誉·福星华府 (江北置业)	143,025,690.72	1.23%	3,048,665,265.54	29.08%	-95.31%
福星惠誉·红桥城 K1 (金桥置业)	2,745,294,241.38	23.55%	640,273,422.04	6.11%	328.77%
福星惠誉·红桥城 K3	1,891,708,520.04	16.23%		0.00%	
福星惠誉·普罗米娜	7,457,307.43	0.06%	787,978,475.38	7.52%	-99.05%
银湖宏程·白沙洲中 小企业城	181,471,922.79	1.56%	180,828,579.00	1.72%	0.36%
银楚星·未来之光		0.00%	113,796,497.16	1.09%	-100.00%

武汉银久·银久科技产业园	10,953,888.36	0.09%	237,665,370.74	2.27%	-95.39%
银湖科技仙桃·中小企业城	14,729,244.74	0.13%	37,848,574.24	0.36%	-61.08%
银湖孝感·银湖科技产业园	54,383,349.67	0.47%	36,891,555.46	0.35%	47.41%
银湖荆州·银湖时代	123,009,697.05	1.06%	122,953,101.86	1.17%	0.05%
银湖科技荆州·中小企业城	21,805,542.86	0.19%	134,922,867.58	1.29%	-83.84%
汉川金山·银湖城	17,654,513.94	0.15%	691,688,358.14	6.60%	-97.45%
汉川金山·银湖三期	8,343,333.71	0.07%		0.00%	
汉川金山·福星城D6	782,117.39	0.01%	48,649,077.18	0.46%	-98.39%
汉川金山·银湖天街	6,938,590.07	0.06%	94,243,872.54	0.90%	-92.64%
银湖仙桃·福星城	4,039,500.40	0.03%	39,289,779.00	0.37%	-89.72%
银湖监利·银湖城	10,784,284.07	0.09%	157,840,599.00	1.51%	-93.17%
其他项目	16,486,067.74	0.14%	1,657,290.49	0.02%	894.76%
子午轮胎钢帘线系列	847,089,394.34	7.27%	735,986,299.93	7.02%	15.10%
钢绞线系列	104,618,972.22	0.90%	47,471,226.77	0.45%	120.38%
钢丝绳系列	91,673,422.84	0.79%	75,507,885.11	0.72%	21.41%
钢丝系列	180,769,596.41	1.55%	121,095,998.11	1.15%	49.28%
蒸汽供应	12,663,421.24	0.11%	12,710,712.38	0.12%	-0.37%
商业运营	62,378,020.65	0.54%	55,200,121.29	0.53%	13.00%
其他	12,576,741.89	0.11%	1,414,843.26	0.01%	788.91%
分地区					
华中地区	10,815,578,419.22	92.77%	8,993,967,724.97	85.78%	20.25%
华北地区	432,887,204.02	3.71%	401,552,157.20	3.83%	7.80%
其他地区	333,914,946.54	2.86%	235,534,417.80	2.25%	41.77%
海外地区	76,130,579.48	0.65%	853,607,740.41	8.14%	-91.08%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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						
房地产	10,346,741,579.67	7,246,044,651.86	29.97%	9.66%	2.55%	4.86%
金属制品	1,224,151,385.81	1,248,387,371.75	-1.98%	24.91%	22.14%	2.14%
分产品						
福星惠誉·水岸国际	1,305,975,918.53	1,047,539,376.65	19.79%	5.21%	26.03%	-13.25%
福星惠誉·东湖城	3,369,381,645.58	1,899,166,592.49	43.63%	169.56%	137.70%	7.55%
福星惠誉·红桥城 K1（金桥置业）	2,745,294,241.38	1,929,300,259.42	29.72%	328.77%	320.93%	-9.97%
福星惠誉·红桥城 K3	1,891,708,520.04	1,579,165,944.80	16.52%			
分地区						
华中地区	10,815,578,419.22	7,698,535,320.66	28.82%	20.25%	13.60%	4.17%

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	2017 年	2016 年	同比增减
房地产	销售量				
	结算面积	万平方米	111.66	131.97	-15.39%
	结算收入	万元	1,028,683.27	916,787.01	12.21%
金属制品	销售量	吨	170,700	152,513	11.92%
	生产量	吨	174,016	153,303	13.51%
	库存量	吨	12,142	8,826	37.57%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

本期金属制品库存量较上年增加 37.57%，系公司金属制品生产量增加所致。

## (4) 公司已签订的重大销售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

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	福星惠誉·水岸星城	5,330,308.39	0.06%	29,353,649.13	0.36%	-81.84%
房地产	福星惠誉·咸宁福星城	212,695,617.91	2.49%	223,384,883.57	2.74%	-4.79%
房地产	福星惠誉·恩施福星城	89,961.47	0.00%	3,418,535.86	0.04%	-97.37%
房地产	福星惠誉·国际城	2,270,692.19	0.03%	-9,331,484.58	-0.11%	-124.33%
房地产	福星惠誉·水岸国际	1,047,539,376.65	12.24%	831,190,588.56	10.21%	26.03%
房地产	福星惠誉·青城华府	19,663,177.59	0.23%	13,716,480.55	0.17%	43.35%
房地产	福星惠誉·东湖城	1,899,166,592.49	22.19%	798,990,535.42	9.82%	137.70%
房地产	福星惠誉·东澜岸	26,725,706.55	0.31%	78,018,914.52	0.96%	-65.74%
房地产	福星惠誉·福星城	5,948,499.79	0.07%	-44,470,879.32	-0.55%	-113.38%
房地产	福星惠誉·汉阳城	31,352,449.14	0.37%	164,258,704.75	2.02%	-80.91%
房地产	福星惠誉·福星华府（江北置业）	118,812,317.18	1.39%	2,338,837,572.28	28.73%	-94.92%
房地产	福星惠誉·红桥城 K1（金桥置业）	1,929,300,259.42	22.54%	458,340,694.97	5.63%	320.93%
房地产	福星惠誉·红桥城 K3	1,579,165,944.80	18.45%		0.00%	
房地产	福星惠誉·普罗	5,933,001.44	0.07%	633,370,639.21	7.78%	-99.06%

	米娜					
房地产	银湖宏程·白沙洲中小企业城	115,677,905.96	1.35%	149,765,658.97	1.84%	-22.76%
房地产	银楚星·未来之光		0.00%	51,255,931.08	0.63%	-100.00%
房地产	武汉银久·银久科技产业园	13,415,048.14	0.16%	144,879,780.14	1.78%	-90.74%
房地产	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	16,513,629.22	0.19%	59,846,217.96	0.74%	-72.41%
房地产	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	36,322,248.57	0.42%	24,654,509.77	0.30%	47.32%
房地产	银湖荆州·银湖时代	110,343,526.23	1.29%	128,759,184.30	1.58%	-14.30%
房地产	银湖科技荆州·荆州中小企业城	16,755,498.66	0.20%	94,713,659.03	1.16%	-82.31%
房地产	汉川金山·银湖城	18,620,043.74	0.22%	628,852,605.30	7.73%	-97.04%
房地产	汉川金山·银湖三期	4,246,958.66	0.05%		0.00%	
房地产	汉川金山·福星城 D6	1,113,548.78	0.01%	38,484,634.44	0.47%	-97.11%
房地产	汉川金山·银湖天街	5,721,139.35	0.07%	52,486,650.50	0.64%	-89.10%
房地产	银湖仙桃·福星城	6,797,281.17	0.08%	41,657,372.48	0.51%	-83.68%
房地产	银湖监利·银湖城	9,983,848.49	0.12%	114,958,524.52	1.41%	-91.32%
房地产	其他项目	6,540,069.88	0.08%	16,454,539.53	0.20%	-60.25%
金属制品	子午轮胎钢帘线系列	889,829,905.52	10.36%	785,576,955.43	9.65%	13.27%
金属制品	钢绞线系列	98,360,721.50	1.15%	47,318,657.64	0.58%	107.87%
金属制品	钢丝绳系列	95,036,233.59	1.11%	83,650,019.27	1.03%	13.61%
金属制品	钢丝系列	165,160,511.14	1.93%	105,580,431.98	1.30%	56.43%
其他	蒸汽供应	12,800,362.10	0.15%	11,852,270.31	0.15%	8.00%
其他	商业运营	44,632,157.23	0.52%	39,130,511.83	0.48%	14.06%
其他	其他	6,976,142.93	0.08%	764,433.59	0.01%	812.59%

说明

单位：元

分行业	项目	2017年		2016年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
金属制品	原材料及其他主要材料	841,624,613.10	67.52%	639,873,433.24	62.21%	5.31%
	直接人工	123,968,238.75	9.95%	117,674,630.69	11.44%	-1.49%
	制造成本	280,887,624.16	22.53%	271,033,044.74	26.35%	-3.82%
分产品						
钢丝绳	原材料及其他主要材料	64,580,481.66	67.95%	53,336,294.19	64.31%	3.64%
	直接人工	12,038,089.08	12.67%	11,480,078.93	13.84%	-1.17%
	制造成本	18,417,662.86	19.38%	18,119,171.03	21.85%	-2.47%
钢丝	原材料及其他主要材料	134,673,766.43	81.54%	81,934,558.05	76.98%	4.56%
	直接人工	11,273,848.97	6.83%	8,425,512.30	7.92%	-1.09%
	制造成本	19,212,895.74	11.63%	16,070,990.97	15.10%	-3.47%
钢绞线	原材料及其他主要材料	87,305,236.66	88.76%	40,630,735.37	85.80%	2.96%
	直接人工	1,308,523.00	1.33%	749,983.69	1.58%	-0.25%
	制造成本	9,746,961.84	9.91%	5,975,774.75	12.62%	-2.71%
子午轮胎钢帘线	原材料及其他主要材料	555,065,128.36	62.51%	463,971,845.62	58.59%	3.92%
	直接人工	99,347,777.70	11.19%	97,019,055.78	12.25%	-1.06%
	制造成本	233,510,103.71	26.30%	230,867,107.99	29.16%	-2.86%

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

报告期内，新纳入合并范围的公司有20家，不再纳入合并范围的公司有5家，具体参见本报告第五节、八。

#### (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）	1,077,613,320.42
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	9.24%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比	0.00%

例	
---	--

## 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	国银金融租赁股份有限公司	647,657,022.86	5.55%
2	风神轮胎股份有限公司	159,739,814.22	1.37%
3	中策橡胶集团有限公司	124,996,663.03	1.07%
4	青岛双星化工材料采购有限公司	89,704,329.36	0.77%
5	双钱集团上海供销有限公司	55,515,490.95	0.48%
合计	--	1,077,613,320.42	9.24%

## 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）	1,992,948,699.86
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	23.29%
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	0.00%

## 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	华天建设集团有限公司	668,697,222.94	7.81%
2	湖北盛立钢材商贸有限公司	558,672,479.33	6.53%
3	武汉金信通钢材贸易有限公司	297,439,460.05	3.48%
4	武汉美嘉装饰工程有限公司	240,666,703.72	2.81%
5	湖北京奥建设工程有限公司	227,472,833.82	2.66%
合计	--	1,992,948,699.86	23.29%

## 主要供应商其他情况说明

适用  不适用

## 3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	236,931,387.78	318,669,012.98	-25.65%	
管理费用	279,241,364.40	269,454,520.75	3.63%	
财务费用	318,942,579.88	153,211,584.39	108.17%	系公司本期计入当期损益的利息支出增加所致

#### 4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

为了降低生产成本,增强员工劳动生产力,提高公司市场竞争力,公司历来重视研发投入。报告期内,公司研发支出为4,367.95万元,占公司2017年经审计净资产的0.43%,占公司2017年经审计营业收入的0.37%。报告期内为适应经营形势的变化,公司所进行的研发项目情况具体如下:

序号	项目名称	研发目的	项目进度	未来影响及预期效益
1	0.25+6*0.22+12*0.20HT帘线新产品开发	开发钢帘线新产品 0.25+6*0.22+12*0.20HT结构替代1517W产品,适应市场需求,降本增效。	100%	开发新规格钢帘线替代1517W产品,适应市场需求,减少生产工序降低成本,按年销量6000吨计算,年可节约成本302.8万元。
2	钢帘线1*2*0.30ST产品研发	研究开发超高强度0230ST钢帘线新产品,开拓国外市场。	100%	研究开发超高强度钢帘线,满足用户要求,提高市场竞争力,年增加出口收入50万美元。
3	6*K36WS+IWR打桩钢丝绳开发	开发6*K36WS+IWR打桩专用钢丝绳,替代传统产品,调整产品结构,扩展新市场,增强企业竞争力。	70%	开发打桩专用钢丝绳,显著提高产品使用质量; 通过市场推广应用,预计可年新增产量500吨,增加销售收入300万元以上。
4	1*4-3.0mm新结构钢丝绳产品开发	开发新结构钢丝绳替代传统弹簧钢丝产品,提高弹簧耐用性、节省材料消耗,增强企业竞争力,拓展市场。	100%	产品结构创新,对传统弹簧钢丝产品具有变革引领作用; 通过市场积极推广应用,预计可年新增销售收入50万元以上。
5	钢帘线2+7*0.30ST产品开发	研究开发超高强度2730ST钢帘线新产品,主要替代4630HT产品。	100%	开发2730ST新规格钢帘线替代4630HT产品,适应市场需求,按年销量2500吨计算,年销售收入2500万元以上。
6	电镀线立式循环泵改造	镀液、冷却水循环的目的,降低生产成本和维护成本,且维修简单,方便。	100%	节能降耗,降低维修工劳动强度,每年为公司可降低生产成本40多万元。
7	国产水箱显示屏替代进口显示屏改造	使用国产显示屏替代进口显示屏,降低维修成本,方便职工操作。	100%	节约维修成本,方便职工操作,技改后可为公司降低成本20多万元。
8	15*K7+IWR-28mm钢丝绳产品开发	开发15*K7+IWR-28mm钢丝绳产品,推动企业研发能力进一步提高,让公司产品结构更新、更有特殊性和竞争力,有效地拓展市场。	100%	开发15*K7结构旋挖钻机用钢丝绳,该产品具有广阔的使用前景,预计可年新增产量300吨,增加销售收入240万元以上。

公司研发投入情况

	2017 年	2016 年	变动比例
--	--------	--------	------



研发人员数量（人）	308	308	0.00%
研发人员数量占比	8.25%	8.25%	0.00%
研发投入金额（元）	43,679,549.63	32,927,683.72	32.65%
研发投入占营业收入比例	0.37%	0.31%	0.06%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

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

## 5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	10,570,845,281.20	13,506,683,473.81	-21.74%
经营活动现金流出小计	10,439,459,691.11	11,163,171,095.18	-6.48%
经营活动产生的现金流量净额	131,385,590.09	2,343,512,378.63	-94.39%
投资活动现金流入小计	74,854,752.66	296,551,779.55	-74.76%
投资活动现金流出小计	2,042,942,170.86	541,675,942.54	277.15%
投资活动产生的现金流量净额	-1,968,087,418.20	-245,124,162.99	-702.89%
筹资活动现金流入小计	11,311,502,481.63	12,451,801,578.58	-9.16%
筹资活动现金流出小计	10,685,690,217.39	10,321,058,525.46	3.53%
筹资活动产生的现金流量净额	625,812,264.24	2,130,743,053.12	-70.63%
现金及现金等价物净增加额	-1,215,575,192.36	4,238,217,950.11	-128.68%

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

经营活动产生的现金流入小计较上期减少21.74%，主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金减少所致；

经营活动产生的现金流量净额较上期减少94.39%，主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金减少所致；

投资活动现金流入小计较上期减少74.76%，主要系本期收回投资收到的现金减少所致；

投资活动现金流出小计较上期增加277.15%，主要系本期取得子公司及其他营业单位支付的现金增加所致；

投资活动产生的现金流量净额减少702.89%，主要系本期取得子公司及其他营业单位支付的现金增加所致；

筹资活动产生的现金流量净额较上期减少70.63%，主要系吸收投资减少所致。

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

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为13,138.56万元，实现的归属于母公司股东的净利润为84,535.54万元，二者相差较大的主要原因是：公司主业为房地产开发，本期达到预售条件的开发项目收取的客户购房款计入了经营活动现金流量，但本期并未达到结算条件，未同比结转净利润。

### 三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末		2016 年末		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	9,062,848,022.42	18.49%	10,183,607,036.82	22.36%	-3.87%	无重大变动
应收账款	883,402,140.22	1.80%	564,221,265.88	1.24%	0.56%	无重大变动
存货	21,140,787,879.38	43.14%	18,798,449,486.40	41.28%	1.86%	无重大变动
投资性房地产	7,814,052,416.00	15.95%	5,072,343,921.85	11.14%	4.81%	无重大变动
长期股权投资	680,099,666.85	1.39%	199,311,626.28	0.44%	0.95%	无重大变动
固定资产	1,339,317,626.20	2.73%	1,552,217,178.41	3.41%	-0.68%	无重大变动
在建工程	49,455,869.25	0.10%			0.10%	无重大变动
短期借款	1,338,335,495.10	2.73%	309,317,800.00	0.68%	2.05%	无重大变动
长期借款	7,138,600,000.00	14.57%	4,904,500,000.00	10.77%	3.80%	无重大变动

#### 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	计入权益的累计公允价值变	本期计提的减	本期购买金额	本期出售金额	期末数

		变动损益	动	值			
金融资产							
投资性房地产	5,072,343,921.85	477,994,529.80			2,275,362,152.44	11,648,188.09	7,814,052,416.00
上述合计	5,072,343,921.85	477,994,529.80	0.00	0.00	2,275,362,152.44	11,648,188.09	7,814,052,416.00
金融负债	0.00						0.00

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

截至报告期末，本公司资产权利受限金额为3,536,800,509.02元，其中，货币资金959,737,605.17元，应收账款20,020,000.00元，固定资产231,334,413.02元，无形资产84,418,975.83元，投资性房地产2,241,289,515.00元。

## 五、投资状况

### 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
1,935,720,570.55	528,369,839.81	266.36%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
天立不动产（武汉）有限公司	房地产开发	增资	500,000.00	41.15%	自有资金	武汉鼎中地产开发有限公司	长期	房地产开发	已完成	210,000.00	-8,336,761.84	否		
合计	--	--	500,000.00	--	--	--	--	--	--	210,000.00	-8,336,761.84	--	--	--

### 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

公司报告期不存在证券投资。

#### (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

#### (1) 募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2014年	公司债	157,920		157,920	0	0	0.00%	0	不适用	0
2015年	公司债	98,700		98,700	0	0	0.00%	0	不适用	0
2015年	非公开发行股票	295,900	66,094	214,044	0	0	0.00%	81,856	暂时补充流动资金79,483.85万元,存入监管银行2,372.15万元	0
2016年	非公开公司债	295,770		295,770	0	0	0.00%	0	不适用	0
合计	--	848,290	66,094	766,434	0	0	0.00%	81,856	--	0
募集资金总体使用情况说明										
报告期已使用募集资金 66,094 万元，累计使用募集资金 766,434 万元。截至报告期末，募集资金余额为 81,856 万元。具体										

情况如下：1、经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]413号文核准，本公司于2014年8月28日向社会公开发行了1,600万张5年期公司债券，每张面值100元，发行总额160,000万元；于2015年1月21日向社会公开发行了1,000万张5年期公司债券，每张面值100元，发行总额100,000万元。截至2015年1月22日，本公司共募集资金260,000万元，扣除发行费用3380万元后，募集资金净额为256,620万元。上述募集资金净额全部用于补充公司营运资金。2、经中国证券监督管理委员会《关于核准湖北福星科技股份有限公司非公开发行股票批复》证监许可[2015]2877号文核准，并经深圳证券交易所同意，公司本次非公开发行股票的发行价格为12.66元/股，发行数量为236,966,824股，募集资金总额为299,999.999万元，扣除发行费用4,100万元后，募集资金净额为295,899.999万元，拟用于“东湖城K1项目”和“水岸国际K2项目”。3、经深圳证券交易所深证函[2016]2号文核准，同意本公司以非公开发行方式发行不超过30亿元人民币的公司债券。本次债券分4期发行：2016年3月30日第一期，发行规模6亿元，债券期限为5年，票面利率5.50%；2016年6月8日第二期，发行规模6.2亿元，其中，5年期的债券2.8亿元，票面利率6.00%，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权、3年期的债券3.4亿元，票面利率7.00%，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；2016年9月5日第三期，发行规模7.6亿元，债券期限为5年，票面利率7.00%，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；2016年10月19日第四期，发行规模10.2亿元，其中，3年期的债券6.7亿元，票面利率6.33%，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权、5年期的债券3.5亿元，票面利率6.68%，附第3年末发行人调整票面利率选择区和投资者回收选择权。公司四期非公开发行公司债券共30亿元，扣除承销费和受托管理费用人民币4,230万元，实际收到非公开发行公司债券资金人民币295,770万元，该笔公司债券募集资金已按照募集说明书的承诺全部用于偿还金融机构借款和补充营运资金。

## (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
偿还金融借款及补充公司营运资金	否	552,390	552,390		552,390	100.00%		0	是	否
东湖城 K1 项目	否	215,900	215,900	44,687	141,447	65.52%	2017 年 12 月 31 日	66,143	是	否
水岸国际 K2 项目	否	80,000	80,000	21,407	72,597	90.75%	2016 年 12 月 31 日	9,409	否	否
承诺投资项目小计	--	848,290	848,290	66,094	766,434	--	--	75,552	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	848,290	848,290	66,094	766,434	--	--	75,552	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因	由于水岸国际 K2 项目工程结算尚未办理完毕，且有一部分转入投资性房地产，因此累计实现效益与承诺实现效益存在差异。									

(分具体项目)	
项目可行性发生重大变化的情况说明	无
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 本公司第八届董事会第三十一次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募投项目自筹资金的议案》，同意使用募集资金人民币 50,113.67 万元置换预先投入的自筹资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 1、2016 年 1 月 8 日，公司召开第八届董事会第三十一次会议、第八届监事会第十三次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意使用部分闲置募集资金 200,000 万元暂时补充流动资金，使用期限自董事会批准之日起不超过 12 个月。公司已将上述用于暂时补充流动资金的募集资金 200,000 万元人民币全部归还至募集资金专户。2、2017 年 1 月 13 日，公司召开第八届董事会第五十三次会议、第八届监事会第二十次会议审议通过《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意使用募集资金人民币 110,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限为董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月，到期前归还至募集资金专用账户。公司已将上述用于暂时补充流动资金人民币 110,000 万元全部归还至募集资金专户。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 公司非公开发行股票实际收到募集资金 295,899.999 万元，承诺投资金额 295,899.999 万元，截止报告期末，已实际投资金额 214,044.14 万元，实际投资总额与承诺投资总额的差异为 81,855.85 万元，主要系募投项目工程结算尚未办理完毕所致。
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2017 年 12 月 31 日，公司非公开发行股票募集资金 81,856 万元尚未使用。其中，存放监管银行 2,372.15 元；暂时用于补充流动资金 79,483.85 元。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用。

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 六、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

## 七、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
福星惠誉房地产有限公司	子公司	房地产开发及销售	970,000,000.00	45,863,715,894.22	9,785,956,569.51	10,409,395,429.45	1,936,241,144.92	1,366,062,770.83
湖北福星新材料科技有限公司	子公司	金属制品制造与销售	660,000,000.00	2,779,241,911.48	1,551,539,833.49	1,279,179,463.53	-187,937,417.59	-187,850,422.13

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
河南福星惠誉房地产有限公司	新设	0
深圳市福星惠誉房地产有限公司	新设	-3542009.29
武汉汉正福星地产有限公司	新设	0
深圳市远鹏新天地科技有限公司	股权收购	4209601.63
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司	新设	-105057.25
武汉福星惠誉凌恒置业有限公司	新设	-23199.35
武汉福星惠誉滢口置业有限公司	新设	-318364.57
湖北福星天成置业有限公司	新设	-628105.62
简阳凤凰谷置业有限公司	股权收购	-367398.62
宁波福星惠誉房地产有限公司	新设	-65206.77
广州福星惠誉房地产有限公司	新设	0
成都武海观堂置业有限公司	股权收购	-1318791.1
成都福星天成置业有限公司	新设	-366050.46

陕西空港美术城置业有限公司	股权收购	0
惠州市福星京洲置业有限公司	新设	0
武汉福星文化发展有限公司	新设	-87250.01
岳阳福星银湖置业有限公司	新设	-7850111.04
旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司	新设	-4416654.82
山东福星智慧家企业管理有限公司	新设	0
福星影视文化有限公司	新设	1132.57
汉川龙腾置业发展有限公司	注销	-233118.87
福星智慧家(武汉)信息咨询服务有限公 司	注销	0
福星智慧家(武汉)智慧工程有限公司	注销	0
福慧嘉(武汉)装饰工程有限公司	处置	0
北京盛世新业房地产有限公司	注销	1553955.72

主要控股参股公司情况说明

不适用

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### 1、市场环境分析

宏观方面，预计2018年宏观环境仍处于变革中，经济发展在时代浪潮中逐步磨炼出韧性，硬着陆的风险越来越小。十九大再次强调重视经济发展质量，意味着未来经济总量高增长的重要性正在逐渐让位于经济结构优化的重要性，供给侧改革持续深化，工业企业盈利需要具备长期性，新技术、新产业、新模式加速培育中形成经济增长新动能，助力中国崛起。

货币政策方面，预计货币政策维持中性调控，房地产行业信贷仍将持续收紧，融资难度加大，融资成本会提高。央行将关注点更多集中于经济结构的优化和质量效益的提高，宏观政策将保持连续性和稳定性，货币政策收紧的可能性不大，为供给侧结构性改革营造适度的货币金融环境有利于供给侧的持续、稳定推进。

房地产政策方面，预计未来1-2年仍将维持目前态势，楼市政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”主题，政府将继续控制房产价格，控制投机炒房。预计明年住房租赁市场制度建设将逐步完善，不动产统一登记、土地登记信息全国联网等基础信息系统建设逐步完善，相关制度体系建设也将不断推进，这对房地产市场将产生深远影响。

市场趋势方面，预计在稳健的宏观政策下，随着调控的持续深化，房地产市场量价会有所回调，2018年回调幅度预计比2017年幅度要大。

武汉市场方面，武汉土地市场成为兵家必争之地，拿地难度将越来越大，对企业整合资源和运营能力都提出了更高要求。

未来，产业需要转型、需要协调发展、需要高质量的发展，一切落后的、单打独斗的、不满足人民群众真实需要的产业和服务都将被淘汰，每一个企业，都需要转变思想、转换模式、适应时代需求和国家需要。公司将以此为契机，继续优化区域布局和产品结构，以“先做人、后做事”的经营理念继续服务社会。

### 2、公司经营计划

公司2017年各项经营指标均已顺利完成，2018年将继续统筹规划，努力完成各项经营计划。



房地产业预计2018年新增土地面积约500万平方米，新开工面积约200万平方米，实现签约销售收入约150亿元，实现营业收入约100亿元。

在战略布局方面：一是迅速建立和完善土地市场研究体系，加大对拓展区域的土地政策和土地市场的深入研究，针对不断变化的土地政策和交易模式，调整好拓展战略。二是把拓展的重点放在长江中游城市群、中原城市群、成渝城市群、长三角城市群、珠三角城市群、京津冀城市群等主要城市群，紧紧围绕这几大城市群进行战略布局。三是注重发挥“三旧”改造模式的专业优势，提高获取土地的成功率。四是进一步加强与品牌企业的合作，更好地实现抱团发展，合作共赢。五是加强对国家金融监管趋紧形势下融资工作的深入研究，进一步创新融资理念，加强与资本市场的对接，深化与金融机构的合作，全面打通国际国内融资通道，确保融资规模匹配公司战略布局。

在产品品质管控方面：一是加强产品创新，尤其是加大设计创新力度，大力提升设计能力，不断丰富项目产品线，增强产品市场竞争力。二是加大日常施工管控力度，大力弘扬工匠精神，重视提升规范化、标准化施工能力与水平。三是加大项目综合检查力度，保障项目安全优质推进。四是加大节点兑现力度，提升管控效果。

在绩效管理方面：一是建立和完善对区域公司的管控体系，引入职业经理人制、事业合伙人制和项目跟投机制，做强做大区域公司。二是顺应当前房地产行业发展的趋势，加强对人才招聘、引进、培养、使用与管理体制的研究与突破，为公司做大做强提供人才支撑。三是强化绩效考核，增强干部员工的工作责任感和紧迫感。

金属制品业继续实行“调量保价”、降耗增效措施，增加产品毛利率。

其他产业方面，稳妥推进持有性物业规模，加强“差异化、主题化、特色化”的商业地产发展模式，以成功运营群星城商业综合体为依托，推进产品业态多元化战略的纵深发展；社区O2O做好基础服务、抓好重点增值服务，为后续发展奠定良好基础；积极探索产城融合发展模式，力争取得突破性成果。

### 3、可能面临的风险及应对措施

宏观经济周期的风险。房地产业已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，房地产市场的需求波动与国民经济周期性波动关系密切。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大、收益相应下降。如果公司未来不能较好地把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营战略、优化项目结构，公司的盈利能力和偿债能力可能受到不利影响。

房地产市场调整的风险。在经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化调整的阶段，国内部分地区房地产库存过高、周转减缓。公司密切关注房地产市场动态并根据实际情况制定切实有效的发展战略应对房地产市场的调整。未来房地产市场调控政策将如何变化及其对房地产市场将带来怎样的影响均存在不确定性。如果我国房地产市场因需求疲软、宏观调控等因素导致的调整长时间持续，房地产行业的整体业绩将会受到冲击，进而对公司的经营造成不利影响。

销售风险。随着社会经济的发展和人民生活水平的提高，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。房地产开发项目的销售情况受项目定位、规划设计、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素影响，公司不能保证所开发的产品完全符合市场需要并且销售顺畅。

项目开发风险。房地产项目开发过程中，需要接受国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管，以上因素使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销的控制难度较大，一旦个别环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

获取土地储备的风险。土地是房地产企业生存发展的基础，是进行房地产项目开发的基本前提。目前我国各城市土地出让均已采用公开招拍挂方式，这种政策有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但是加大了公司进行土地储备的竞争压力，使公司竞买土地时面临更多不确定性。同时，土地招拍挂后要求开发商须付清所有土地出让价款后才能办理国有土地使用权证，使公司的地价支付周期大为缩短，加大了土地储备的资金压力。

土地闲置风险。国家陆续出台了多项针对闲置土地的处置政策，加大了对闲置土地的处置力度。目前公司的土地资源储备中不存在构成土地闲置的情形，公司也将一如既往严格在政府规定的时间内实现项目的动工开发，但是，如果由于开发能力不足，导致项目未能按定期限动工开发或者开发进度减慢，仍将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被收回的风险。

拆迁风险。国家对城市房屋拆迁有明确的政策和规定，《物权法》的实施以及对《城市房地产管理法》的修订，为物权所有人提供了进一步的法律保护，可能加大拆迁工作的执行难度、提高房屋拆迁补偿成本。此外，随着经济的发展和城市建设的需要，城市房屋拆迁的标准和要求可能会发生调整，房屋拆迁政策的变化，拆迁执行过程中的不确定性因素都会影响公司的

开发成本和开发进度，从而影响公司的盈利能力。

经营规模扩张导致的管理和融资风险。随着公司的不断发展，公司资产规模持续增长。由于公司经营规模的扩张，公司管理工作的复杂程度也将随之增加。如果公司不能妥善、有效地解决好规模扩张后存在的管理缺陷，公司的管理能力不能适应公司高速发展的要求，公司未来的生产经营将受到一定的不利影响。公司规模化与融资能力需匹配。房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对公司的运营和发展起到重要的作用。随着货币政策的变化和金融市场的不断收紧，公司的融资也面临较大压力，而公司的经营规模的扩大又要求公司的融资节奏加快，两者叠加将对公司的融资能力提出更高的要求。

不可抗力风险。严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司财务、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

针对以上风险因素，公司将紧跟政策导向，继续加强对宏观政策的跟踪研究，通过加快战略布局，调整产品结构，强化开发节奏，拓宽融资渠道，优化债务结构、加强人才引进等手段，积极应对各种风险。

在土地储备上，坚持短中长战略相结合，以灵活多样的方式提高拿地效率，同时控制拿地风险；在产品设计上，贴近市场需求，着力提升设计能力与水平，强化设计管理，保证产品品质，彰显公司优质品牌形象；在技术创新上，加大技术创新和市场开拓力度，加快新产品、新工艺的开发和应用，提高公司核心竞争力和整体抗风险能力；在服务上，强调责任感，不仅要对客户、投资者负责，也要对利益相关方负责，对社会负责，不仅要关注城市的发展，也要关注乡村振兴，实现共同富裕；在经营管理上，加强向先进企业的学习，提高管理水平；在内控治理上，加强学习法律法规和各项制度，减少内控风险；在财务安全上，优化债务结构、科学匹配投融资额度；在人才储备上，加强专业人才的引进，加强关键岗位的培训和锻炼，提高专业水平；在生产流程上，加强原材料的采购管理和工程招投标管理，降低生产（开发）成本，同时不断优化产品结构、创新工艺流程，狠抓节能降耗、提高自动化水平，提升产品竞争力。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017年01月11日	实地调研	机构	巨潮资讯网《2017年1月11日投资者关系活动记录表》
2017年03月28日	实地调研	机构	巨潮资讯网《2017年3月28日投资者关系活动记录表》
2017年03月30日	实地调研	机构	巨潮资讯网《2017年3月30日投资者关系活动记录表》
2017年08月22日	实地调研	机构	巨潮资讯网《2017年8月22日投资者关系活动记录表》
2017年09月01日	实地调研	机构	巨潮资讯网《2017年9月1日投资者关系活动记录表》
接待次数			5
接待机构数量			25
接待个人数量			2
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

（1）公司2015年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：经审计，公司2015年度实现归属于母公司所有者的净利润468,870,301.25元，提取法定盈余公积金13,256,162.64元，加年初未分配利润3,787,935,723.93元，减本期已分配的利润71,235,565.00元，可供股东分配的利润为4,172,314,297.54元。公司2015年度利润分配预案为：以现有总股本949,322,474股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利2.50元（含税），共计派发现金红利237,330,618.50元，剩余未分配利润结转下一年度。

（2）公司2016年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：经审计，公司2016年度实现归属于母公司所有者的净利润581,056,209.99元，提取法定盈余公积金83,129,889.88元，加年初未分配利润4,172,314,297.54元，减本期已分配的利润237,330,618.50元，可供股东分配的利润为4,432,909,999.15元。公司2016年度利润分配预案为：以2016年年末总股本949,322,474股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利2.50元（含税），共计派发现金红利237,330,618.50元，剩余未分配利润结转下一年度。

（3）公司2017年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：经审计，公司2017年度实现归属于母公司所有者的净利润845,355,416.04元，提取法定盈余公积金50,405,101.93元，加年初未分配利润4,432,909,999.15元，减本期已分配的利润237,330,618.50元，可供股东分配的利润为4,990,529,694.76元。公司2017年度利润分配预案为：以2017年年末总股本971,522,474股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利2元（含税），共计派发现金红利194,304,494.80元，剩余未分配利润结转下一年度。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2017年	194,304,494.80	845,355,416.04	22.98%		
2016年	237,330,618.50	581,056,209.99	40.84%		
2015年	237,330,618.50	468,870,301.25	50.62%		

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	2.00

每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	971,522,474
现金分红总额 (元) (含税)	194,304,494.80
可分配利润 (元)	845,355,416.04
现金分红占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以 2017 年年末总股本 971,522,474 股为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金红利 2 元 (含税), 共计派发现金红利 194,304,494.80 元, 剩余未分配利润结转下一年度。	

### 三、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
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	福星集团控股有限公司	其他	在 2010 年 11 月 9 日前不通过二级市场减持福星股份股票; 自 2010 年 11 月 9 日起, 通过二级市场减持福星股份股票, 减持价格不低于 16 元 / 股 (若至出售期间有派息、送股、资本公积金转增等除权事项, 对该价格除权)	2008 年 11 月 09 日	长期	严格履行
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						

其他对公司中小股东所作承诺	福星集团控股有限公司	股权收购	银湖控股 2015年1月1日至2017年12月31日实际实现累计净利润合计不低于48,000万元。如果上述利润承诺期间银湖控股实现的累计净利润数小于所承诺对应的同期累计净利润数,则由福星集团补偿净利润差额。 2015至2017年度,银湖控股实现累计净利润9,355.28万元。	2015年04月14日	3年	按协议履行
	公司及关联方	其他	2015年员工持股计划及谭功炎先生通过资管计划所持公司股票自2016年9月30日起的未来6个月内不减持	2016年09月30日	6个月	履行完毕
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	无					

## 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

#### 四、控股股东及其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关联方对上市公司的非经营性占用资金。

#### 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、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额
《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于2017年5月28日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。对比较报表的列报进行了相应调整：对于当期列报的终止经营，原来作为持续经营损益列报的信息重新在比较报表中作为终止经营损益列报。	董事会审批	持续经营净利润	1,196,202,175.04
根据《企业会计准则第16号——政府补助》(2017)，政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017年1月1日尚未摊销完毕的政府补助和2017年取得的政府补助适用修订后的准则。对新的披露要求不需提供比较信息，不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整。	董事会审批	1. 其他收益 2. 营业外收入	1. 2,195,200.00 2. -2,195,200.00
根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会【2017】30号)，在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目，反映企业发生的营业利润以外的	董事会审批	3. 资产处置收益 4. 营业外收入 5. 营业外支出	3. -8,908,636.38 4. -197,088.01 5. -9,105,724.39

收益，主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、非流动资产毁损报废损失等。对比较报表的列报进行了相应调整。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、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

本年度新纳入合并范围的公司有20家，分别为：武汉福星文化发展有限公司、襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司、深圳市福星惠誉房地产有限公司、武汉汉正福星地产有限公司、河南福星惠誉房地产有限公司、武汉福星惠誉凌恒置业有限公司、武汉福星惠誉澍口置业有限公司、湖北福星天成置业有限公司、宁波福星惠誉房地产有限公司、广州福星惠誉房地产有限公司、陕西空港美术城置业有限公司、山东福星智慧家企业管理有限公司、福星影视文化有限公司、惠州市福星京洲置业有限公司、成都福星天成置业有限公司、岳阳福星银湖置业有限公司、深圳市远鹏新天地科技有限公司、成都武海观堂置业有限公司、简阳凤凰谷置业有限公司、旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司。

不再纳入合并范围的公司有5家，分别为：北京盛世新业房地产有限公司、汉川龙腾置业发展有限公司、福星智慧家(武汉)信息咨询服务有限公司、福星智慧家(武汉)智慧工程有限公司、福慧嘉（武汉）装饰工程有限公司。

## 九、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	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	345
境内会计师事务所审计服务的连续年限	17年
境内会计师事务所注册会计师姓名	孙宁、李炜
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

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

报告期内，公司聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计会计师事务所，支付内部控制审计费用100万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、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
孝感银湖与王祥武房屋买卖合同纠纷案：王祥武因与第三人孝感中宝百鑫公司及其法定代表人刘淑清民间借贷而从孝感银湖取得一张 2000 万元的财务收据作担保，孝感银湖因出具该收据被起诉。	1,239	是	孝感银湖与王祥武房屋买卖合同纠纷案：王祥武因与第三人孝感中宝百鑫公司及其法定代表人刘淑清民间借贷而从孝感银湖取得一张 2000 万元的财务收据作担保，孝感银湖因出具该收据被起诉，案件经历一审、二审、发回重审、重审、重审、重审、重新一审、二审、再审，孝感银湖败诉，被判返还 1000 万元及相应资金占用费。目前孝感银湖	王祥武案件再审败诉后，虽拟通过检察院抗诉再诉，但依法不影响案件执行，目前案件已经处于强制执行程序，银湖公司可能会有 1200 万元左右的经济损失；如再审成功，可能发生执行回转。	正在抗诉,湖北省高检已受理		不适用



			通过湖北省检察院拟抗诉再 审。				
--	--	--	--------------------	--	--	--	--

### 十三、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。

### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

### 十五、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、自2015年9月7日至9月30日，公司2015年员工持股计划设立的中信建投福星财富集合资产管理计划（以下简称“福星财富集合计划”）通过二级市场购买公司股票41,663,535股，占公司当时总股本比例5.85%，购买均价9.46元/股。本期员工持股计划所购股票锁定期为12个月，于2016年9月30日锁定期满。为了增强投资者对公司发展及股价的信心，维护公司股价及资本市场稳定，公司承诺2015年员工持股计划所持公司股票自2016年9月30日起的未来6个月内不减持，该承诺已于2017年3月31日期满。截至2017年9月2日，公司2015年员工持股计划持有公司股票41,663,535股已全部出售。根据公司《2015年员工持股计划（草案）》的相关规定，本期员工持股计划实施完毕并终止。具体内容详见公司于2017年9月2日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）上刊载的相关公告。

2、2017年8月31日，公司第九届董事会第十三次会议和第九届监事会第五次会议审议通过了《关于公司<2017年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》等相关议案。2017年9月21日，经公司第九届董事会第十六次会议和第九届监事会第五次会议及2017年10月16日召开的2017年第四次临时股东大会审议通过，公司对激励对象、拟授予的限制性股票数量、业绩考核指标等内容进行了优化，并对<2017年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要进行了修订。2017年12月8日，经公司第九届董事会第二十二次会议和第九届监事会第九次会议审议通过，鉴于本次拟授予的限制性股票激励对象中，有3名非董事、高级管理人员因个人原因自愿全部或部分放弃认购，公司将上述放弃份额调增给其他2名非董事、高级管理人员。本次调整后，公司2017年限制性股票激励计划首次授予的激励对象由58人调整为56人，授予数量仍为2,220万股。根据《上市公司股权激励管理办法》、公司《激励计划》的有关规定，以及公司2017年第四次临时股东大会对董事会的授权，公司董事会认为本次限制性股票激励计划规定的授予条件已经成就，确定2017年12月8日为首次授予日，以6.37元/股的价格向56名激励对象授予2,220万股限制性股票。本次限制性股票授予完成后，公司股份总数由949,322,474股增至 971,522,474股。截至本报告期末，本次授予的限制性股票已经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记完成，并于2017年12月18日在深圳证券交易所上市。具体内容详见公司于2017年9月22日、2017年12月15日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）上刊载的相关公告。

## 十六、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、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、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

### (1) 担保情况

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 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
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 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
福星惠誉房地产有限公司	2015年06月13日	150,000	2015年06月12日	150,000	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2015年07月25日	80,000	2015年07月24日	50,000	连带责任保证	2年	否	否
福星惠誉房地产有限公司	2015年09月25日	200,000	2015年09月24日	200,000	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉三江桥置业有限公司	2016年03月30日	80,000	2016年03月29日	47,000	连带责任保证	2年	否	否
武汉福星惠誉置业有限公司	2016年06月17日	92,752	2016年06月16日	60,703	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉江北置业有限公司	2016年06月28日	47,515	2016年06月27日	31,350.89	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2016年07月12日	55,786.38	2016年07月11日	42,934.51	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉江北置业有限公司	2016年08月02日	43,000	2016年08月02日	43,000	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2016年09月03日	60,000	2016年09月02日	45,000	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2016年09月09日	47,514.72	2016年09月08日	31,820.28	连带责任保证	2年	否	否
武汉鑫金福科技开发有限公司	2016年11月22日	40,000	2016年11月21日	28,000	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星新材料科技	2017年01	35,000	2017年01月16	35,000	连带责任保	2年	否	否

有限公司	月 18 日		日		证			
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	2017 年 02 月 16 日	80,000	2017 年 02 月 15 日	80,000	连带责任保证	5 年	否	否
融福国际（香港）有限公司	2017 年 02 月 25 日	40,000	2017 年 02 月 24 日	40,000	连带责任保证	1 年	否	否
汉川金山房地产有限公司	2017 年 04 月 27 日	6,600	2017 年 04 月 26 日	5,460	连带责任保证	3 年	否	否
武汉欢乐谷置业有限公司	2017 年 06 月 08 日	11,200	2017 年 06 月 07 日	11,200	连带责任保证	2 年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2017 年 07 月 04 日	40,000	2017 年 06 月 30 日	30,000	连带责任保证	3 年	否	否
武汉福星惠誉置业有限公司、湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2017 年 07 月 04 日	182,394.63	2017 年 07 月 03 日	129,154.27	连带责任保证	3 年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2017 年 09 月 02 日	17,500	2017 年 09 月 01 日	17,500	连带责任保证	3 年	否	否
武汉珈伟光伏照明有限公司	2017 年 09 月 02 日	8,135.6	2017 年 09 月 01 日	8,135.6	连带责任保证	5 年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2017 年 09 月 27 日	53,000	2017 年 09 月 26 日	53,000	连带责任保证	3 年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2017 年 11 月 01 日	47,000	2017 年 10 月 31 日	27,000	连带责任保证	3 年	否	否
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2017 年 11 月 01 日	80,000	2017 年 10 月 31 日	77,000	连带责任保证	3 年	否	否
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	2017 年 12 月 05 日	80,000	2017 年 12 月 01 日	80,000	连带责任保证	3 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			680,830.23	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				593,449.87
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			1,577,398.33	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				1,323,258.55
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（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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）			680,830.23	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				593,449.87
报告期末已审批的担保额度合计			1,577,398.33	报告期末实际担保余额合				1,323,258.55

(A3+B3+C3)	计 (A4+B4+C4)
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例	128.81%
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)	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	0
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	不适用
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不适用

采用复合方式担保的具体情况说明

无

## (2) 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。

## 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。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

报告期内, 公司积极参与社会公益活动, 全年累计捐赠公益慈善事业达3,110万元, 彰显了企业人文情怀。

在节能减排方面，公司设置了环保和技术部门，负责节能环保、清洁生产、技术革新等方面的工作。房地产公司继续坚持建造以节能、减排、生态、环保为核心的“低碳建筑”和“绿色建筑”，在施工前充分论证，施工中注重主流新工艺、新技术、新材料的应用，施工后注意废渣废料的及时、无害化处理，致力于成为房地产行业绿色建造的先行者。金属制品业采用稀土永磁电机取代传统的大功率电机，节约能耗；大规模开展无酸拉拔工艺技术的试验与应用，减少工艺流程、降低污染物排放；对废水采取纳米滤膜+浓缩工艺处理，既降低排放量，又有利于废物回收利用。公司严格按照ISO14001环境管理体系推进各项工作，对原材料采购、贮存、使用，产品的生产、贮存、销售，废物存放、处置、利用等过程实行全过程污染物控制，做到规范处置、合理利用。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

### (1) 精准扶贫规划

### (2) 年度精准扶贫概要

### (3) 精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

### (4) 后续精准扶贫计划

## 3、环境保护相关的情况

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

自愿披露

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
湖北福星新	废水；COD	间接排放	3个	东厂区、西	1#排污口：	1#排污口：	COD69.832	COD150吨	无

材料科技有 限公司（以 下简称“福 星新材料”）	和氨氮			厂区、帘线 五期厂区各 一个	COD 45 毫 克/升；2# 排污口： COD54 毫 克/升；3# 排污口： COD 52 毫 克/升、氨氮 0.8 毫克/升	COD 100 毫 克/升；2# 排污口： COD 80 毫 克/升、氨氮 15 毫克/升； 3#排污口： COD 80 毫 克/升、氨氮 15 毫克/升	吨/年；氨氮 2.42 吨/年	吨/年；氨氮 10 吨/年	
汉川市福星 热电有限公 司（以下简 称“汉川热 电”）	二氧化硫、 氮氧化物、 烟尘	间接排放	1 个	废气排放口	200	双 200 标准	二氧化硫 199.9 氮氧 化物 199.9 烟尘 29.9	二氧化硫 199.9 氮氧 化物 199.9 烟尘 29.9	无

#### 防治污染设施的建设和运行情况

福星新材料建有污水站三座，总投资3260万元，总处理能力达到3.3万吨/日；2017年处理工业废水168万吨，运行费用1000多万元；汉川热电已建设脱硫与SNCR脱销项目，运行正常，在线数据已与环保部门联网。

#### 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

福星新材料现有生产规模为26万吨/年，其中年产钢丝、钢丝绳6万吨、年产钢绞线10万吨、年产子午轮胎钢帘线10万吨，所有建设项目均按环保“三同时”要求履行审批手续；汉川热电本项目环境影响报告书已通过省厅认可，省厅致函福星集团【鄂环审(2017)97号】。同意“报告书”中所列的建设性质、规模、地点、生产工艺及环境保护措施，由孝感市环保局下发了排污许可证。

#### 突发环境事件应急预案

福星新材料按照上级环保部门要求并结合生产实际情况编制了突发环境事件应急预案，此预案适用于我公司区域内由于在生产、储存、装卸及使用危险化学品而引起的突发性环境污染事故，当本公司发生突发性环境污染事故时，立即启动本应急预案；汉川热电依据《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国安全生产法》和《国家突发公共事件总体应急预案》、《应急准备和响应控制程序》及相关的法律、行政法规，制定防止重大环境污染事故应急预案、酸碱泄漏事故应急预案、粉尘泄漏事故应急预案、油系统泄漏事故应急预案和烟气污染防治与御防处理预案。

#### 环境自行监测方案

福星新材料开展了环境自行监测，监测方式采取在线自动监测和手工采样监测相结合的方式，按照环境影响评价报告书要求，对污染物COD、氨氮、PH、总铜、总锌、总铅、总磷、石油类、悬浮物、盐酸雾、硫酸雾、噪声等开展了日常自行监测，监测数据均上传至湖北省企业自行监测数据公布网络平台；汉川热电项目环境监测方案已在“环境影响报告书中”公示，定期由汉川环保局监测站监督检测。

#### 其他应当公开的环境信息

不适用

#### 其他环保相关信息

不适用

## 十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、2017年1月13日，经公司第八届董事会第五十三次会议和第八届监事会第二十次会议审议通过《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用人民币110,000万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自本次董事会审议批准之日起不超过12个月。具体内容详见公司于2017年1月14日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。
- 2、2017年2月22日，公司第八届董事会第五十六次会议审议通过了《关于终止2016年度非公开发行股票事项的议案》，同意终止公司2016年度非公开发行股票事项。具体内容详见公司于2017年2月23日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。
- 3、经公司第九届董事会第六次会议审议通过，为进一步拓宽公司融资渠道，改善融资结构、降低融资成本，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行金额不超过人民币40亿元、期限不超过五年的非金融企业债务融资工具。该事项已经公司2017年第二次临时股东大会审议通过。2018年1月5日，公司收到中国银行间市场交易商协会签发的《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN742号），中国银行间市场交易商协会决定接受公司中期票据注册金额10亿元。具体内容详见公司于2017年6月15日、2018年1月9日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。
- 4、2017年8月4日，公司第九届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》及相关议案，公司拟非公开发行股票数量不超过18,986.45万股（含本数），募集资金总额不超过180,000万元（含本数），募集资金拟用于红桥城K2项目和福星华府K4项目建设。本次非公开发行股票事项经公司2017年第三次临时股东大会审议通过后，于2017年8月已报送中国证监会审批。2017年11月2日，根据《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（171797号）的相关要求和公司第九届董事会第二十次会议决议，公司对本次非公开发行A股股票预案进行了修订和补充。具体内容详见公司于2017年8月5日、2017年11月3日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

## 二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

- 1、2017年1月13日，经公司第八届董事会第五十三次会议审议通过，公司全资子公司福星惠誉房地产有限公司（以下简称“福星惠誉”）之全资子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司（以下简称“三眼桥置业”）根据经营发展需要，拟申请非公开发行规模不超过人民币20亿元（含人民币20亿元），期限为5年的福星惠誉红桥村A包片区棚户区改造项目收益债券（以下简称“项目收益债”、“债券”）。具体内容详见公司于2017年1月14日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。
- 2、2017年5月16日，公司全资子公司福星惠誉分别以人民币1,006,263,367.32元、41,071,974.35元的价款收购深圳平安大华汇通财富管理有限公司、方正东亚信托有限责任公司持有福星惠誉控股子公司湖北福星惠誉洪山房地产有限公司（以下简称“洪山福星惠誉”）49%、2%股权。本次股权收购完成后，福星惠誉持有洪山福星惠誉100%股权。截至本报告期末，洪山福星惠誉相关股权变更登记已完成。具体内容详见公司于2017年5月17日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。
- 3、2017年7月3日，公司全资子公司福星惠誉拟将其对全资子公司武汉福星惠誉置业有限公司（以下简称“武汉置业”）人民币79,800万元、三眼桥置业人民币60,350万元的债权全部转让给中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司（以下简称“信达资产”），武汉置业、三眼桥置业按有关约定向信达资产分期偿还上述债务；武汉置业以其拥有的部分房产及在建工程作抵押，公司为武汉置业、三眼桥置业偿还上述债务提供连带责任保证担保。具体内容详见公司于2017年7月4日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。
- 4、2017年8月9日，公司下属全资子公司深圳市融福投资有限公司（以下简称“深圳融福”）拟以人民币235,193,437.82元的价款收购深圳大志成投资有限公司（以下简称“大志成”）持有深圳市远鹏新天地科技有限公司（以下简称“远鹏新天地”或“目标公司”）23%股权。本次股权收购完成后，深圳融福将持有目标公司100%的股权。截至本报告期末，远鹏新天地相关股权变更登记已完成。具体内容详见公司于2017年8月10日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。



## 第六节 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	237,940,871	25.06%	22,200,000			-236,966,824	-214,766,824	23,174,047	2.39%
3、其他内资持股	237,940,871	25.06%	22,200,000			-236,966,824	-214,766,824	23,174,047	2.39%
其中：境内法人持股	125,829,385	13.25%				-125,829,385	-125,829,385		
境内自然人持股	112,111,486	11.81%	22,200,000			-111,137,439	-88,937,439	23,174,047	2.39%
二、无限售条件股份	711,381,603	74.94%				236,966,824	236,966,824	948,348,427	97.61%
1、人民币普通股	711,381,603	74.94%				236,966,824	236,966,824	948,348,427	97.61%
三、股份总数	949,322,474	100.00%	22,200,000			0	22,200,000	971,522,474	100.00%

股份变动的的原因

√ 适用 □ 不适用

根据《2017年限制性股票激励计划》，公司以2017年12月8日为授予日，向56名激励对象首次授予限制性股票2,220万股。本次限制性股票授予完成后，公司新增股本2,220万股，股本总数由949,322,474股变更为971,522,474股。具体内容详见2017年12月15日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网相关公告。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

1、2017年8月31日，公司召开第九届董事会第十三次会议，审议并通过了《关于公司<2017年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》、《关于公司<2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法>的议案》及《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划有关事项的议案》等相关议案；公司独立董事发表了同意的独立意见。

同日，公司召开第九届监事会第五次会议，审议通过了《关于公司<2017年限制性股票激励计划（草案）>及其摘要的议案》、《关于公司<2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法>的议案》及《关于核查公司<2017年限制性股票激励计划激励对象名单>的议案》。

2、2017年9月21日，公司召开第九届董事会第十六次会议，审议并通过了《关于<公司2017年限制性股票激励计划（草

案修订稿)及其摘要的议案》、《关于公司<2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法(修订后)>的议案》及《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划有关事项的议案》等相关议案;公司独立董事发表了同意的独立意见。

同日,公司召开第九届监事会第六次会议,审议通过了《关于公司<2017年限制性股票激励计划(草案修订稿)>及其摘要的议案》、《关于公司<2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法(修订后)>的议案》及《关于核查公司<2017年限制性股票激励计划激励对象名单>(调整后)的议案》。

3、2017年9月22日起至2017年10月8日,公司对授予激励对象名单的姓名和职务在公司网站进行了公示,在公示期内,公司监事会未接到任何组织或个人提出异议或意见。2017年11月3日,公司监事会发布了《监事会关于2017年限制性股票激励计划激励对象名单(调整后)的核查意见及公示情况说明》。

4、2017年10月16日,公司召开2017年第四次临时股东大会,审议通过了《关于公司<2017年限制性股票激励计划(草案修订稿)>及其摘要的议案》、《关于公司<2017年限制性股票激励计划实施考核管理办法(修订后)>的议案》及《关于提请股东大会授权董事会办理公司限制性股票激励计划有关事项的议案》等相关议案,并披露了《关于2017年限制性股票激励计划(草案修订稿)内幕信息知情人及激励对象买卖公司股票的自查报告》。

5、2017年12月8日,公司召开第九届董事会第二十二次会议审议通过了《关于调整2017年限制性股票激励计划激励对象名单的议案》和《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》。公司独立董事对此发表了同意的独立意见。

同日,公司召开第九届监事会第九次会议,审议通过了《关于调整2017年限制性股票激励计划激励对象名单的议案》、《关于向激励对象首次授予限制性股票的议案》及《关于核实公司<2017年限制性股票激励计划激励对象名单>的议案》等议案。

股份变动的过户情况

适用  不适用

公司向激励对象首次授予的限制性股票2,220万股于2017年12月15日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记,公司总股本变更为971,522,474股。

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

报告期内,因公司总股本增加,从而使计算每股收益及归属于公司普通股股东的每股净资产的基数增加。

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	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
谭少群	445,500		3,000,000	3,445,500	股权激励限售 300万股、其它 为高管锁定股	本期新增的300 万股股票限售期 为自授予限制性 股票授予登记日 起12个月
冯东兴	275,142		1,000,000	1,275,142	股权激励限售 100万股、其它 为高管锁定股	本期新增的100 万股股票限售期 为自授予限制性

						股票授予登记日起 12 个月
谭才旺	253,405			253,405	高管锁定股	不适用
洪涛	23,696,682	23,696,682			2015 年非公开发行股票因限售期届满而解除限售	2017 年 1 月 23 日
易方达基金管理有限公司	23,696,682	23,696,682			2015 年非公开发行股票因限售期届满而解除限售	2017 年 1 月 23 日
重庆信三威投资咨询中心(有限合伙)	46,603,475	46,603,475			2015 年非公开发行股票因限售期届满而解除限售	2017 年 1 月 23 日
华泰柏瑞基金管理有限公司	24,486,571	24,486,571			2015 年非公开发行股票因限售期届满而解除限售	2017 年 1 月 23 日
申万菱信(上海)资产管理有限公司	31,595,576	31,595,576			2015 年非公开发行股票因限售期届满而解除限售	2017 年 1 月 23 日
博时基金管理有限公司	35,150,078	35,150,078			2015 年非公开发行股票因限售期届满而解除限售	2017 年 1 月 23 日
招商基金管理有限公司	23,933,649	23,933,649			2015 年非公开发行股票因限售期届满而解除限售	2017 年 1 月 23 日
财通基金管理有限公司	23,696,682	23,696,682			2015 年非公开发行股票因限售期届满而解除限售	2017 年 1 月 23 日
信达证券股份有限公司	4,107,429	4,107,429			2015 年非公开发行股票因限售期届满而解除限售	2017 年 1 月 23 日
公司其他股权激励对象			18,200,000	18,200,000	股权激励限售	本期新增的 1820 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
合计	237,940,871	236,966,824	22,200,000	23,174,047	--	--

## 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

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股普通股	2017 年 12 月 08 日	6.37	22,200,000	2017 年 12 月 18 日	22,200,000	
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
福星惠誉房地产有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	2017 年 04 月 12 日	6.70%	6,000,000	2017 年 04 月 14 日	6,000,000	2020 年 04 月 12 日
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

- 1、2017年12月8日，公司以每股6.37元的价格向激励对象定向发行本公司A股普通股股票2,220万股，上述股份的上市日期为2017年12月18日。
- 2、根据中国银行间市场交易商协会批准，福星惠誉房地产有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具已于2017年4月12日发行，债券简称：17惠誉房产PPN001，代码：031764013。本次发行总额6亿元，票面价格100元，年收益率 6.70%，期限3年。

### 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

- 1、2017年1月23日，公司2015年非公开发行股票236,966,824股因限售期届满而解除限售。
- 2、2017年12月8日，公司向56名激励对象首次授予限制性股票2,220万股。本次授予完成后，公司新增股本2,220万股，并于2017年12月18日在深圳证券交易所上市，公司股本总数由949,322,474股变更为971,522,474股。本次授予的限制性股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起12个月，激励对象根据本计划获授的限制性股票在解除限售前不得转让、用于担保或偿还债务。在解除限售期，公司为满足解除限售条件的激励对象办理解除限售事宜，未满足解除限售条件的激励对象持有的限制性股票由公司回购注销。

### 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	39,167	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	44,628	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	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	24.08%	233,928,648.00	15175645.00	0	233,928,648	质押	103,370,000
广东粤财信托有限公司—西南证券动态股权管家集合资金信托计划	其他	4.29%	41,663,535.00	41663535.00	0	41,663,535		
洪涛	境内自然人	1.99%	19,298,800.00	-9727882.00	0	19,298,800	质押	7,898,800
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投 持盈 65 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.64%	15,979,018.00	15979018.00	0	15,979,018		
长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 815 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.37%	13,352,958.00	13352958.00	0	13,352,958		
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投 鑫鑫向荣 70 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.33%	12,881,471.00	12881471.00	0	12,881,471		
华宝信托有限责任公司—“辉	其他	1.32%	12,809,051.00	12809051.00	0	12,809,051		

煌”171 号单一资金信托								
谭功炎	境内自然人	1.32%	12,781,535.00	127815350		12,781,535		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.31%	12,706,300	0.00	0	12,706,300		
长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 830 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.21%	11,798,101.00	117981010	0	11,798,101		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东谭功炎系福星集团董事长外，福星集团与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
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					
福星集团控股有限公司	233,928,648	人民币普通股	233,928,648					
广东粤财信托有限公司—西南证券动态股权管家集合资金信托计划	41,663,535	人民币普通股	41,663,535					
洪涛	19,298,800	人民币普通股	19,298,800					
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·持盈 65 号证券投资集合资金信托计划	15,979,018	人民币普通股	15,979,018					
长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 815 号证券投资集合资金信托计划	13,352,958	人民币普通股	13,352,958					
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·鑫鑫向荣 70 号证券投资集合资金信托计划	12,881,471	人民币普通股	12,881,471					
华宝信托有限责任公司—“辉煌”171 号单一资金信托	12,809,051	人民币普通股	12,809,051					
谭功炎	12,781,535	人民币普通股	12,781,535					
中央汇金资产管理有限责任公司	12,706,300	人民币普通股	12,706,300					
长安国际信托股份有限公司—长安	11,798,101	人民币普通股	11,798,101					

信托—长安投资 830 号证券投资集合资金信托计划			
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	除公司股东谭功炎系福星集团董事长外，福星集团与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东洪涛通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份 7,670,000 股。		

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：社团集体控股

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
福星集团控股有限公司	谭功炎	2008 年 01 月 31 日	9142098467037380X8	企业资产管理，实业投资管理（法律、行政法规禁止的不得经营）。
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	无			

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、公司实际控制人情况

实际控制人性质：集体企业

实际控制人类型：法人

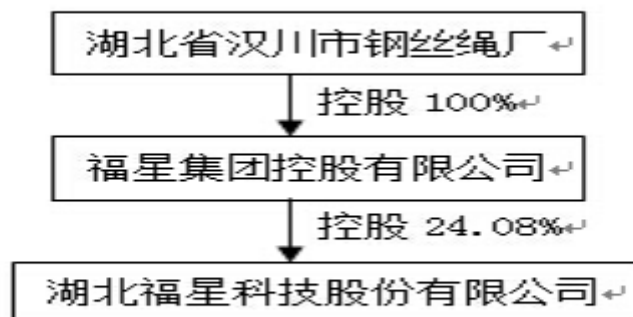
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
湖北省汉川市钢丝绳厂	谭才旺	1985 年 05 月 08 日	91420984722032098J	日用百货，其他食品批发、零售，钢材销售。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无			

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、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、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



## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

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）
谭少群	董事长	现任	男	50	2017年04月14日	2020年04月13日	594,000	3,000,000			3,594,000
冯东兴	董事、总经理	现任	男	51	2017年04月14日	2020年04月13日	366,856	1,000,000			1,366,856
张景	副董事长	现任	男	40	2017年04月14日	2020年04月13日		1,000,000			1,000,000
冯德雄	独立董事	现任	男	55	2017年04月14日	2020年04月13日					
夏新平	独立董事	现任	男	53	2017年04月14日	2020年04月13日					
吴德军	独立董事	现任	男	46	2017年04月14日	2020年04月13日					
谭红年	董事、副总经理	现任	男	51	2017年04月14日	2020年04月13日		500,000			500,000
冯俊秀	董事、财务总监	现任	男	38	2017年04月14日	2020年04月13日		1,000,000			1,000,000
汤文华	董事、董事会秘书	现任	男	37	2017年04月14日	2020年04月13日		300,000			300,000
谭才旺	监事会主席	现任	男	62	2017年04月14日	2020年04月13日	337,874				337,874
高谨慎	监事	现任	男	49	2017年	2020年					

					04月14日	04月13日					
徐志雄	监事	现任	男	48	2017年04月14日	2020年04月13日					
姚泽春	副总经理	现任	男	51	2017年04月14日	2020年04月13日		300,000			300,000
吴志辉	副总经理	现任	男	35	2017年09月21日	2020年04月13日					
刘慧芳	副总经理	任免	女	47	2017年04月14日	2020年04月13日		300,000			300,000
赵曼	原独立董事	离任	女	65	2014年04月22日	2017年04月14日					
徐晓林	原独立董事	离任	男	62	2014年04月22日	2017年04月14日					
汪益红	原副总经理	离任	男	50	2014年04月22日	2017年04月14日					
合计	--	--	--	--	--	--	1,298,730	7,400,000	0		8,698,730

## 二、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
刘慧芳	副总经理	任免	2017年04月14日	不再担任董事
赵曼	原独立董事	任期满离任	2017年04月14日	任期满离任
徐晓林	原独立董事	任期满离任	2017年04月14日	任期满离任
汪益红	原副总经理	任期满离任	2017年04月14日	任期满离任

### 三、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、谭少群先生，管理学博士在读，高级工程师、高级经济师、高级策划师。先后在本公司及子公司福星惠誉房地产有限公司工作，现任公司董事长，公司提名委员会委员，战略委员会主任委员，兼任福星集团控股有限公司董事、总裁，福星惠誉房地产有限公司董事长，湖北省中小企业协会会长，湖北省房地产业协会副会长，武汉市第十四届人大代表。

2、冯东兴先生，管理学博士在读，高级经济师、高级策划师，历任公司主管会计、财务科长、审计科长、财务部部长、总会计师、董事会秘书。现任公司董事、总经理，公司战略委员会委员、审计委员会委员，兼任福星集团控股有限公司董事、福星惠誉房地产有限公司副董事长、湖北房地产经济学会副会长，汉川市第六届人大常委会委员。

3、张景先生，大学学历，中共党员。2005年1月—2012年2月任武汉银湖科技发展有限公司执行总经理；2012年3月起任武汉银湖科技发展有限公司董事长兼总经理；2012年6月起任福星银湖控股有限公司董事长兼总经理，现任公司副董事长，公司提名委员会委员，战略委员会委员，兼任福星集团控股有限公司董事。

4、冯德雄先生，管理学博士、武汉大学战略管理博士后，武汉理工大学管理学院教授、硕士研究生导师，武汉智源战略管理顾问公司执行董事。现任公司独立董事，公司薪酬与考核委员会主任委员、战略委员会委员、审计委员会委员、提名委员会委员。

5、夏新平先生，管理学博士，华中科技大学管理学院教授、博士生导师。现任公司独立董事，公司提名委员会委员主任委员、战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员、审计委员会委员，兼任深圳市新南山控股（集团）股份有限公司独立董事。

6、吴德军先生，会计学博士，中南财经政法大学会计学院教授，博士生导师，中南财经政法大学环境资源会计研究中心执行主任，会计学院留学生研究生导师组组长，中国会计学会高级会员，香港大学访问学者、澳大利亚科廷大学访问学者，中国专业学位教学案例中心案例评审专家。现任公司独立董事，公司审计委员会主任委员、提名委员会委员、薪酬与考核委员会委员，兼任博爱新开源制药股份有限公司独立董事。

7、冯俊秀先生，本科学历，华中科技大学EMBA在读，高级会计师。历任福星惠誉房地产有限公司财务部会计、主管会计、财务部副部长、部长，现任公司董事、财务总监，公司战略委员会委员、审计委员会委员、薪酬与考核委员会委员，兼任福星惠誉房地产有限公司财务总监。

8、谭红年先生，本科学历，历任湖北省汉川钢丝绳股份有限公司车间主任，本公司副厂长、厂长、总经理助理，现任公司董事、副总经理，兼任湖北福星新材料科技有限公司总经理。

9、汤文华先生，本科学历，MPAcc在读，高级经济师。2003年8月起先后就职于公司企划部、办公室、人力资源部，历任副科长、科长、副部长、部长，现任公司董事、董事会秘书、证券及投资者关系管理部部长，公司薪酬与考核委员会主任委员、审计委员会委员。

10、姚泽春先生，本科学历，房地产注册经纪人，2001年起在福星惠誉房地产有限公司任职，历任营销部经理、营销部部长，现任公司副总经理，兼任福星惠誉房地产有限公司副总经理。

11、刘慧芳女士，大专学历，高级会计师。1991年5月起一直在公司财务系统工作，历任出纳、会计、主管会计、财务科科长、部长、总经理助理、副总经理，现任公司副总经理，兼任福星集团控股有限公司董事、湖北福星新材料科技有限公司财务总监。

12、吴志辉先生，本科学历，毕业于广东外语外贸大学国贸专业，曾任世联行首席分析师，金地集团高级分析师，泰禾集团总裁助理兼首席分析师。现任公司副总经理。

13、谭才旺先生，高级经济师、高级会计师。历任湖北省汉川市钢丝绳厂厂办主任、副厂长。现任公司监事会主席，兼任湖北省汉川市钢丝绳厂厂长，福星集团控股有限公司监事长。

14、高谨慎先生，本科学历，工程师，1991年9月加入本公司，历任公司机械动力设备科副科长、科长、机械动力部副部长、部长、总经理助理，现任公司监事。

15、徐志雄先生，本科学历，曾任职山东淄博有机化工厂，1993年12月加入本公司，历任公司技术科长、化工分厂厂长、钢帘线分厂副厂长、总经理助理，现任公司监事。

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
谭少群	福星集团控股有限公司	董事、总裁	2011年07月03日		否
冯东兴	福星集团控股有限公司	董事	2011年07月03日		否
张景	福星集团控股有限公司	董事	2011年07月03日		否
刘慧芳	福星集团控股有限公司	董事	2017年12月27日		否
谭才旺	福星集团控股有限公司	监事长	2017年12月27日		是
谭才旺	湖北省汉川市钢丝绳厂	厂长	2011年07月03日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

□ 适用 √ 不适用

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

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

公司董事、监事及高级管理人员报酬的决策程序和确定依据是根据公司年度经营目标、经济责任制考核办法，以及本公司现行绩效考核方案及工作岗位而定。由薪酬与考核委员会提出方案，实行年薪制。经公司2014年第一次临时股东大会审议通过，公司独立董事报酬为每人每年人民币12万元（含税）。

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
谭少群	董事长	男	50	现任	367.56	否
冯东兴	董事、总经理	男	51	现任	363.54	否
张景	副董事长	男	40	现任	70.98	否
冯德雄	独立董事	男	55	现任	8.57	否
夏新平	独立董事	男	53	现任	8.57	否
吴德军	独立董事	男	46	现任	12	否

谭红年	董事、副总经理	男		51	现任	36.24	否
冯俊秀	董事、财务总监	男		38	现任	96.62	否
汤文华	董事、董事会秘书	男		37	现任	27	否
姚泽春	副总经理	男		51	现任	99.63	否
刘慧芳	副总经理	女		47	现任	35	否
吴志辉	副总经理	男		35	现任	51.88	否
谭才旺	监事会主席	男		62	现任	0	是
高谨慎	监事	男		49	现任	20.12	否
徐志雄	监事	男		48	现任	20.12	否
赵曼	原独立董事	女		65	离任	3.43	否
徐晓林	原独立董事	男		62	离任	3.43	否
汪益红	副总经理	男		50	离任	27.56	否
合计	--	--	--	--	--	1,252.25	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格(元/股)	报告期末市价(元/股)	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元/股)	期末持有限制性股票数量
谭少群	董事长							3,000,000	6.37	3,000,000
张景	副董事长							1,000,000	6.37	1,000,000
冯东兴	董事、总经理							1,000,000	6.37	1,000,000
冯俊秀	董事、财务总监							1,000,000	6.37	1,000,000
谭红年	董事、副总经理							500,000	6.37	500,000
汤文华	董事、董事会秘书							300,000	6.37	300,000
刘慧芳	副总经理							300,000	6.37	300,000
姚泽春	副总经理							300,000	6.37	300,000
合计	--	0	0	--	--	0	0	7,400,000	--	7,400,000
备注(如有)	上述董事、高级管理人员在本报告期获授的限制性股票尚处于限售期，均为限售股。									

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	15
主要子公司在职员工的数量（人）	3,254
在职员工的数量合计（人）	3,732
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,732
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	2,202
销售人员	162
技术人员	675
财务人员	164
行政人员	529
合计	3,732
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
高中及以下	1,706
大专	1,479
本科	483
硕士	62
博士	2
合计	3,732

### 2、薪酬政策

报告期内，公司员工的年度报酬均依据公司制定的有关工资管理和等级标准的规定按月发放，年末根据公司效益情况及考核结果发放效益工资；公司退休员工都由国家社会保险机构支付相应的退休费用。

### 3、培训计划

人才建设是公司健康稳步发展的基石，公司始终重视人才培养与发展，高度关注人力资本的投入与增值，把“德才兼备”作为人才队伍建设的出发点和落脚点，积极拓展员工发展渠道，努力实现员工与企业共同成长。2017年，公司进一步完善人才建设管理体系，健全人才培养相关制度流程，顺应公司战略需要，分层级、分业务口，扎实推进诸如“房地产全流程知识培训班”、“见习总工程师、副总工程师竞聘”、“通用管理技能培训”等重点人才培养建设项目，并引进培训咨询机构，上下联

动、多部门协同、系统化推进“学习型企业”建设，注重人才梯队建设，有针对性地持续为公司培养各类管理人才和专业骨干，助力公司快速发展。2018年，公司将继续整合内外部优质资源，稳步有序地推进实施各类人才培养计划，尤其是推动转型和创新经营管理人才的培养，大力加强产城融合及工程、商业、设计等各专业骨干队伍建设，为公司面向全国化的转型发展提供更有力的人才支撑。

#### 4、劳务外包情况

适用  不适用



## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和规范性文件的要求，不断增强公司治理意识，完善公司法人治理结构，规范公司运作，提高公司治理水平，促进公司持续稳健发展。

根据公司经营发展的实际需要，结合公司实际情况，公司于本报告期内对《内部审计制度》、《重大投资决策管理制度》及《公司章程》等制度文件进行了修订。

截止报告期末，公司已建立健全了较为完善的治理法人结构，其运作行为规范，公司治理总体情况与中国证监会有关文件的要求基本无差异。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保持独立及自主经营能力。1、业务方面：公司拥有独立的采购、生产、销售系统，具有独立完整的核心业务和自主决策与自主经营能力，与控股股东不存在同业竞争的情况。2、人员方面：公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面独立，有独立完善的人事制度和劳资管理体系。公司高级管理人员在股东单位不担任除董事、监事以外的其他任何行政职务。3、资产方面：公司具有独立完整的资产，并为公司独立拥有和运营。公司不存在资金、资产被控股股东占用的情形。4、机构方面：公司设立了健全、独立的组织机构，董事会、监事会及其他内部机构独立运作。控股股东及其职能部门与公司及其职能部门之间不存在从属关系。5、财务方面：公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，开设了独立的银行账户，独立纳税，独立运作，规范管理。不存在控股股东干预公司财务、会计活动的情况。

### 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	披露索引
2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.55%	2017 年 03 月 03 日	2017 年 03 月 04 日	巨潮资讯网
2016 年年度股东大会	年度股东大会	7.93%	2017 年 04 月 14 日	2017 年 04 月 15 日	巨潮资讯网
2017 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.13%	2017 年 07 月 24 日	2017 年 07 月 25 日	巨潮资讯网

2017年第三次临时股东大会	临时股东大会	1.65%	2017年08月21日	2017年08月22日	巨潮资讯网
2017年第四次临时股东大会	临时股东大会	22.05%	2017年10月16日	2017年10月17日	巨潮资讯网

## 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、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	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
赵曼	7	1	6	0	0	否	1
徐晓林	7	1	6	0	0	否	1
冯德雄	23	8	15	0	0	否	3
夏新平	23	8	15	0	0	否	4
吴德军	30	9	21	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会的说明

本报告期内，公司独立董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关规定，勤勉尽责，积极了解和关注公司生产经营和依法运作情况，同时作为所处各领域的专家，为公司战略发展和规范化运作等提出很多专业性的建议，公司管理层对其所提的宝贵意见认真研究并加以落实，促进了公司管理水平的提高。同时，公司独立董事对报告期内发生的聘请审计机构、选聘高级管理人员、对外担保及其他需要独立董事发表意见的事项均出具了客观、独立、公正意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、董事会下设的审计委员会的履职情况

公司第九届董事会审计委员会由6名董事组成，包括独立董事3名，主任委员由从事专业会计工作的独立董事担任。报告期内，公司董事会审计委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定以及公司董事会审计委员会工作细则的规定，本着勤勉尽责的原则，在年度财务报告编制和审计过程中认真履行了以下工作职责：

（1）公司审计委员认真审阅了公司编制的2017年度审计工作计划及相关资料，并与年审会计师事务所协商确定公司2017年度财务审计工作的时间安排；

（2）公司年审注册会计师进场后，审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行充分的沟通和交流，并督促其在约定时间内提交审计报告；

（3）公司年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会审阅了公司2017年度财务报告，并形成书面意见，认为公司财务会计报告真实、准确、完整的反映了公司的整体情况；

（4）公司年审注册会计师完成并出具了标准无保留意见的公司2017年度审计报告，审计委员会再次审阅了该审计报告，出具了书面审核意见，同意将其审计的公司2017年度财务报告提交公司董事会审议，并提请董事会2018年继续聘任该会计师事务所为公司的财务及内部控制审计机构。

### 2、董事会下设的薪酬委员会的履职情况

（1）公司第九届董事会薪酬委员会由5名董事组成，包括独立董事3名，主任委员由独立董事担任。报告期内，公司董事会薪酬委员会勤勉尽责，根据《公司章程》、《董事会议事规则》、《薪酬与考核委员会实施细则》及董事会赋予的职权和义务，积极参加公司关于薪酬方面的会议，并对公司董事、监事及高级管理人员薪酬进行了认真审核。

（2）报告期内，为进一步完善公司的法人治理结构，促进公司建立、健全激励约束机制，充分调动员工的积极性，促使公司快速健康发展，公司董事会薪酬委员会拟订了《2017年限制性股票激励计划（草案）》，并提交公司董事会审议。

### 3、董事会下设的提名委员会的履职情况

公司第九届董事会提名委员会由5名董事组成，包括独立董事3名，主任委员由独立董事担任。报告期内，公司董事会提名委员会勤勉尽责，根据《公司章程》、《上市公司治理准则》、《提名委员会工作细则》及董事会赋予的职权和义务，积极参加公司关于提名董事候选人方面的会议，并对各候选人进行了认真审核，认为公司董事候选人的审核及表决程序均符合有关法律法规及要求。

## 七、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。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

1、报告期内，公司对高级管理人员的薪酬考核实行年薪制（年薪与企业经营成果挂钩，由底薪和奖励金组成，底薪每月按比例发放，奖励金在年终根据年初制定的经济责任制方案进行分项考核兑现发放），公司对高级管理人员的考评与激励机制较为健全，有利于充分调动和发挥公司高级管理人员的工作积极性。

2、报告期内，经公司2017年第四次临时股东大会审议通过，董事会拟订了《2017年限制性股票激励计划》并于2017年12月8日实施。本激励计划拟授予的限制性股票数量为2,770万股，占本计划签署时公司股本总额的2.92%，其中拟首次授予2,220万股，占本次拟授予权益总额2,770万股的80.14%，占本计划签署时公司股本总额的2.34%；预留权益550万股，预留权益占本次拟授予权益总额2,770万股的19.86%，占本计划签署时公司股本总额的0.58%。本计划首次授予的激励对象总人数为56

人，激励对象包括公司实施本计划时在公司及各子公司任职的高级管理人员、中层以上管理人员、核心技术人员、核心业务人员、董事会认为对公司经营业绩和未来发展有直接影响的其他员工（不包括独立董事、监事及单独或合计持有公司5%以上股份的股东或实际控制人及其配偶、父母、子女）。截至2017年12月15日，公司向56名激励对象首次授予的限制性股票2,220万股已经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记完成。具体内容详见公司于2017年12月15日刊登在《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》及巨潮资讯网上的相关公告。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2018年04月14日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
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		100.00%
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		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>在内部控制缺陷内容不直接对财务报表造成影响或间接造成影响，数额很难确定的情况下，可通过分析该控制缺陷所涉及业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响的性质、影响的范围等因素认定缺陷。重大缺陷（实质性漏洞）、重要缺陷和一般缺陷的定性参考标准如下：（1）、当存在下列某一项或几项情况时，表明可能存在重大缺陷（实质性漏洞）：公司更正已经公布的财务报表；外部审计师发现的、未被识别的当期财务报表的重大错报；外部审计师发现的董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；公司内部审计机构对内控控制的监督无效；以前发现的重大缺陷没有在合理期间得到整改，或者整改无效。（2）、当存在下列某一项或几项情况时，表明可能存在重要缺陷：未根据一般公认的会计准则对会计政策进行选择和应用；未对非常规（非重复）或复杂交易进行有效控制；未设立反舞弊程序和控制；未对期末财务</p>	<p>出现以下情形的，可认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：公司缺乏民主决策程序，如缺乏集体决策程序；公司决策程序不科学，如决策失误；违犯国家法律、法规，如出现重大安全生产或环境污染事故；管理人员或关键岗位技术人员纷纷流失；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。</p>

	报告的过程进行控制；未对财务报告流程中涉及的信息系统进行有效控制；多个一般缺陷的组合。(3)、除重大缺陷和重要缺陷以外的缺陷，认定为一般缺陷。	
定量标准	财务指标重要性水平基数如下：总资产，错报<0.5%为一般性水平、0.5% ≤ 错报<1%为重要性水平、错报 ≥ 1%为重大性水平；净资产，错报<1%为一般性水平、1% ≤ 错报<2%为重要性水平、错报 ≥ 2%为重大性水平；主营业务收入总额，错报<0.5%为一般性水平、0.5% ≤ 错报<1%为重要性水平、错报 ≥ 1%为重大性水平；利润总额，错报<5%为一般性水平、5% ≤ 错报<10%为重要性水平、错报 ≥ 10%为重大性水平；净利润，错报<5%为一般性水平、5% ≤ 错报<10%为重要性水平、错报 ≥ 10%为重大性水平。	考虑补偿性控制措施和实际偏差率后，以涉及金额大小为标准，造成直接财产损失占公司资产总额 1% 及以上的为重大缺陷，造成直接财产损失占公司资产总额 0.5%（含）-1%的为重要缺陷，其余为一般缺陷。
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

## 十、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，福星股份公司于 2017 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	2018 年 04 月 14 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
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

## 第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
2014 年公司债券（第一期）	14 福星 01	112220	2014 年 08 月 26 日	2019 年 08 月 25 日	159,744.9	9.20%	本次公司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。
2015 年公司债券（第一期）	15 福星 01	112235	2015 年 01 月 19 日	2020 年 01 月 18 日	100,000	7.50%	本次公司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。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司已按期支付“14 福星 01”、“15 福星 01”两期债券利息。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	“14 福星 01”和“15 福星 01”两期债券均附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。本报告期内，“14 福星 01”的回售数量为 25,510 张，回售金额为人民币 2,551,000 元（不含利息），剩余托管量为 15,974,490 张。						

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	国信证券股份 有限公司	办公地址	上海市浦东民 生路 1199 弄证 大五道口广场 1 号楼 15 层	联系人	徐巍、黄承恩	联系人电话	021-60893200
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信证券评估有限公司		办公地址	上海市西藏南路 760 号安基大厦 8 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、 资信评级机构发生变更的，变更的原因、 履行的程序、对投资者利益的影响等（如 适用）		不适用					

## 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程 序	"2014 福星 01"和"2015 福星 01"两期公开发行公司债券共 2,600,000,000.00 元，扣除承销费和受托管理费用人民币 33,800,000.00 元，实际收到公开发行公司债券资金人民币 2,566,200,000.00 元。上述募集资金净额已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）分别出具的致同验字(2014)第 420ZC0207 号《验资报告》和致同验字(2015)第 420ZC0041 号《验资报告》验证。公司两期债券募集资金全部用于补充公司流动资金。截止报告期末，两期债券募集资金已全部使用完毕。公司债券募集资金的使用严格履行相应的申请和审批程序。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	"2014 福星 01"和"2015 福星 01"两期公开发行公司债券募集资金均存入公司开设的指定账户。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

## 四、公司债券信息评级情况

公司聘请了中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对公司债券进行定期跟踪评级。在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。根据中诚信证评于2017年5月出具的信用等级通知书（信评委函字[2017]跟踪146号、信评委函字[2017]跟踪147号），公司的信用等级为AA。详见公司于2017年5月25日刊登在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《2014年公司债券（第一期）跟踪评级公告（2017）》、《2015年公司债券（第一期）跟踪评级公告（2017）》。

报告期内，公司发行其他债券、债务融资工具时对公司进行主体评级与上述债券评级不存在评级差异情况。

## 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

### （一）公司债券增信机制

“2014福星01”和“2015福星01”两期债券均由公司控股股东福星集团为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。保证范围包括本期债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用，担保期间为自担保函生效之日起至本期债券有关的债务履行期届满之日起两年。

福星集团从事企业资产管理、实业投资管理，投资的业务涉及生物医药行业、食品添加剂行业、物流及运输行业、房地产开发与物业管理行业、金属制品加工行业、互联网+、农业、金融投资等多个领域。截止2017年12月31日，福星集团除直接持有公司24.08%的股权外，还控股湖北福星生物科技有限公司、武汉福星生物药业有限公司、湖北达盛物流有限公司、汉川市铁路货场有限公司、湖北福星现代农业发展有限公司、武汉同药物业管理有限公司、武汉金苑食品有限公司、福星金控投资有限公司、武汉福星常盛互联网科技有限公司、汉川市虹翔商务服务有限公司、湖北福星能源发展有限公司等11家子公司。福星集团系公司控股股东，汉川钢丝绳厂持有福星集团100%股权，是福星集团的实际控制人。截至2017年12月31日，福星集团总资产514.08亿元，净资产126.60亿元；资产负债率为75.37%，净资产收益率为7.17%，流动比率为2.04，速动比率为0.67（以上数据未经审计）；累计对外担保余额677,407.40万元，累计对外担保余额占2017年12月31日合并净资产的比例为53.51%。

福星集团资信状况良好，与国内主要银行保持着长期合作伙伴关系；及时偿还到期银行债务，未发生违约行为；与主要客户发生业务往来时，未有违约现象。经中诚信证券评估有限公司评估，福星集团主体信用级别为AA。

### （二）偿债计划

“2014福星01”偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若投资者放弃回售选择权，则计息期限自2014年8月26日至2019年8月25日，本金兑付日为2019年8月25日；若投资者部分行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自2014年8月26日至2017年8月25日，回售部分债券的本金兑付日为2017年8月26日，未回售部分债券的计息期限自2014年8月26日至2019年8月25日，未回售部分债券的本金兑付日为2019年8月26日；若投资者全部行使回售选择权，则计息期限自2014年8月26日至2017年8月25日，本金兑付日为2017年8月26日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。本期债券本金和利息的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金和利息偿付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

“2015福星01”偿债计划：本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若投资者放弃回售选择权，则计息期限自2015年1月19日至2020年1月18日，本金兑付日为2020年1月19日；若投资者部分行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限自2015年1月19日至2018年1月18日，回售部分债券的本金兑付日为2018年1月19日，未回售部分债券的计息期限自2015年1月19日至2020年1月18日，未回售部分债券的本金兑付日为2020年1月19日；若投资者全部行使回售选择权，则计息期限自2015年1月19日至2018年1月18日，本金兑付日为2018年1月19日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。本期债券本金和利息的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金和利息偿付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在证监会指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。

### （三）其他偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，保证上述债券本息按时、足额偿付，公司建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司债券持有人未召开相关会议。

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

“2014福星01”和“2015福星01”两期债券受托人均为国信证券股份有限公司。报告期内，国信证券股份有限公司认真履行职责，



于2017年6月1日在巨潮资讯网上分别披露了《湖北福星科技股份有限公司公开发行公司债2014年（第一期）受托管理事务报告（2016年度）》、《湖北福星科技股份有限公司公开发行公司债2015年（第一期）受托管理事务报告（2016年度）》。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	230,212.12	166,342.43	38.40%
流动比率	212.14%	257.00%	-44.86%
资产负债率	75.73%	73.54%	2.19%
速动比率	95.29%	130.43%	-35.14%
EBITDA 全部债务比	1,611.92%	2,013.00%	-401.08%
利息保障倍数	1.18	1.03	14.56%
现金利息保障倍数	0.07	1.68	-95.83%
EBITDA 利息保障倍数	1.3	1.19	9.24%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

息税折旧摊销前利润较上年同期增加38.40%，主要系公司利润总额增加所致；

流动比率较上期减少35.14%，主要系公司流动资产减少所致；

EBITDA全部债务比较上期减少401.08%，主要系公司EBITDA增长幅度超过总负债增加幅度所致；

现金利息保障倍数较上期减少95.58%，主要系公司经营活动现金流量净额减少所致。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

1、2015年2月10日，本公司、汇辰有限公司及德意志银行新加坡分行签署了《有关2018年到期年息3.7%的3,700万美元的债券的认购协议》，发行记名形式的债券，每份面值20万美元，发行总额3,700万美元，债券期限为3年。本报告期内，公司已按期支付相应利息。

2、2015年8月4日，经深圳证券交易所深证函【2015】353号文核准，公司全资子公司福星惠誉以非公开发行方式发行不超过15亿元人民币的公司债券。2015年11月24日，本次债券已全部发行完毕。本报告期内，福星惠誉已按期支付相应利息。

3、2015年10月29日，福星惠誉通过上海浦东发展银行股份有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司、浦银安盛基金管理有限公司、财通证券股份有限公司、安信证券股份有限公司、中欧资产管理有限公司定向发行《福星惠誉房地产有限公司2015年度第一期非公开定向债务融资工具》共计14.10亿元。本报告期内，福星惠誉已按期支付相应利息。本报告期内，福星惠誉已按期支付相应利息。

4、根据公司于2016年1月7日收到深圳证券交易所（以下简称“深交所”）《关于湖北福星科技股份有限公司2015年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函[2016]2号），公司获准发行面值不超过30亿元人民币的2015年非公开发行公司债券。本次债券第一期于2016年3月30日发行完成，期限5年，年利率5.50%，发行金额6亿元；第二期于2016年6

月8日发行完成，本期债券基础发行规模5亿元，可超额配售不超过19亿元。其中，品种一基础发行规模为人民币3.5亿元，实际发行2.8亿元人民币，年利率6.00%，5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二基础发行规模为人民币1.5亿元，实际发行3.4亿元人民币，年利率7.00%，3年期，附第2年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。本报告期内，公司已按期支付相应利息。

5、经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2864号文核准，公司全资子公司福星惠誉于2016年3月16日完成公开发行面值总额不超过人民币20亿元（含20亿元）的公司债券。本次债券基础发行规模为人民币10亿元，可超额配售不超过10亿元。本次债券分为2个品种，品种一为5年期，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，证券代码112346，证券简称16惠誉01；品种二为5年期，证券代码112347，证券简称16惠誉02。本次债券实际发行规模为20亿元，起息日为2016年3月14日。其中，品种一的实际发行规模为人民币19.4亿元，最终票面利率为5.28%；品种二的实际发行规模为人民币0.6亿元，最终票面利率为6.11%。本报告期内，福星惠誉已按期支付相应利息。

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截至2017年12月31日，公司及其子公司拥有的银行授信总额为人民币1,467,912万元，其中已使用授信额度为人民币1,066,055万元，未使用授信余额为人民币401,857万元。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照债券募集说明书相关约定或承诺履行。

## 十二、报告期内发生的重大事项

无

## 十三、公司债券是否存在保证人

是  否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是  否

是否在每个会计年度结束之日起4个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

是  否

## 第十一节 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	2018 年 04 月 12 日
审计机构名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	致同审字（2018）第 110ZA5592 号
注册会计师姓名	孙宁、李炜

审计报告正文

湖北福星科技股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了湖北福星科技股份有限公司（以下简称福星股份公司）财务报表，包括2017年12月31日的合并及公司资产负债表，2017年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了福星股份公司2017年12月31日的合并及公司财务状况以及2017年度的合并及公司的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，我们独立于福星股份公司，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。

##### （一）投资性房地产公允价值计量

相关信息披露详见财务报表附注三-16、五-12。

##### 1、事项描述

估计投资性房地产的公允价值需要管理层作出重大判断，涉及很多估计和假设，例如所在地区的经济环境及未来趋势分析、因素修正、预计租金、出租率、折现率等。公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。

鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断和估计，因此我们将投资性房地产公允价值计量作为关键审计事项。

##### 2、审计应对

我们对投资性房地产公允价值计量实施的审计程序主要包括：

- （1）评估和测试了与以公允价值计量的投资性房地产估值流程相关的关键内部控制设计和运行的有效性；
- （2）对管理层聘请的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价；

(3) 对管理层选用的估值方法进行了解和评价, 并聘请内部房地产评估专家对在估值过程中运用的评估方法和假设、选用的估值参数的合理性进行复核, 检查评估方法是否一致;

(4) 评价公允价值计量模式下投资性房地产转换时点是否恰当, 是否经适当审批, 并对投资性房地产进行实地观察;

(5) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值计量有关的列报与披露。

## (二) 存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三-13、五-8。

### 1、事项描述

确定存货可变现净值需要管理层在取得确凿证据的基础上, 考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项等因素, 对每个拟开发产品和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, 参考附近地段房地产项目的最近交易价格和未来销售费用以及相关销售税金等, 该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对福星股份公司资产的重要性, 且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险, 因此我们将存货可变现净值的确定作为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们对存货可变现净值的确定实施的审计程序主要包括:

(1) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性;

(2) 选取样本, 对存货项目进行实地观察, 并询问管理层这些存货项目的进度和各项目总开发成本预算;

(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, 与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较;

(4) 选取样本, 就公司以往年度可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较, 并评价管理层存货跌价准备估计的准确性;

(5) 对资产负债表日后已销售的部分开发产品, 通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较, 对管理层估计的合理性进行评估;

(6) 获取管理层编制的存货可变现净值计算表, 重新计算存货可变现净值。

## (三) 房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三-26、五-38。

### 1、事项描述

房地产开发项目的收入占福星股份公司2017年度营业收入总额约88%。

由于房地产开发项目的收入对福星股份公司的重要性, 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福星股份公司的利润产生重大影响, 因此, 我们将房地产开发项目的收入确认作为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括:

(1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;

(2) 检查公司的房产销售合同条款, 以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求;

(3) 就本年确认房产销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同的网签情况及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符合公司的收入确认政策；

- (4) 对本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；
- (5) 获取销售部门的销售控制表，检查已办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录；
- (6) 对房地产开发项目收入确认实施截止性测试，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

#### 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括福星股份公司2017年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

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，管理层负责评估福星股份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福星股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督福星股份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，就可能导致对福星股份公司的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福星股份公司不能持续经营。

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

(6) 就福星股份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。

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师孙宁  
(项目合伙人)

中国注册会计师李炜

中国 北京

二〇一八年四月十二日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

2017 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	9,062,848,022.42	10,183,607,036.82
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	511,657,403.45	551,483,295.44

应收账款	883,402,140.22	564,221,265.88
预付款项	4,965,667,619.11	7,178,990,049.15
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	39,419,911.11	27,203,944.44
应收股利		28,052,102.22
其他应收款	826,388,927.09	287,775,694.41
买入返售金融资产		
存货	21,140,787,879.38	18,798,449,486.40
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	949,748,718.47	621,578,214.57
流动资产合计	38,379,920,621.25	38,241,361,089.33
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	232,382,400.00	47,232,400.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	680,099,666.85	199,311,626.28
投资性房地产	7,814,052,416.00	5,072,343,921.85
固定资产	1,339,317,626.20	1,552,217,178.41
在建工程	49,455,869.25	
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	60,485,079.68	61,996,241.79
开发支出		
商誉	137,740,628.51	10,460,040.87
长期待摊费用	158,463.02	606,796.03
递延所得税资产	308,780,639.65	351,974,441.67
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,622,472,789.16	7,296,142,646.90

资产总计	49,002,393,410.41	45,537,503,736.23
流动负债：		
短期借款	1,338,335,495.10	309,317,800.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	483,761,000.00	281,238,000.00
应付账款	1,476,355,791.12	1,809,327,166.68
预收款项	5,713,290,014.90	8,229,850,418.16
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	55,532,290.01	49,005,322.87
应交税费	754,799,843.37	436,174,849.21
应付利息	398,947,589.95	373,844,940.05
应付股利		
其他应付款	1,618,782,940.11	354,824,623.23
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	6,251,588,392.87	3,063,453,158.25
其他流动负债		
流动负债合计	18,091,393,357.43	14,907,036,278.45
非流动负债：		
长期借款	7,138,600,000.00	4,904,500,000.00
应付债券	8,082,860,176.95	10,669,854,439.22
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	2,483,394,703.26	2,187,255,675.16
长期应付职工薪酬		



专项应付款		
预计负债	12,390,143.36	
递延收益		
递延所得税负债	1,299,611,939.63	820,265,561.25
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,016,856,963.20	18,581,875,675.63
负债合计	37,108,250,320.63	33,488,911,954.08
所有者权益：		
股本	971,522,474.00	949,322,474.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,880,771,708.84	2,990,843,376.31
减：库存股	141,414,000.00	
其他综合收益	991,475,049.33	776,523,995.05
专项储备		
盈余公积	579,740,164.02	529,335,062.09
一般风险准备		
未分配利润	4,990,529,694.76	4,432,909,999.15
归属于母公司所有者权益合计	10,272,625,090.95	9,678,934,906.60
少数股东权益	1,621,517,998.83	2,369,656,875.55
所有者权益合计	11,894,143,089.78	12,048,591,782.15
负债和所有者权益总计	49,002,393,410.41	45,537,503,736.23

法定代表人：谭少群

主管会计工作负责人：冯俊秀

会计机构负责人：刘慧芳

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	564,330,649.54	161,872,164.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款		
预付款项		
应收利息	184,837,857.05	4,314,371.37
应收股利		
其他应收款	209,776,388.61	68,190,229.13
存货		
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	100,000,000.00	300,000,000.00
其他流动资产	1,097,135.38	1,188,348.93
流动资产合计	1,060,042,030.58	535,565,113.53
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	6,264,057,471.93	6,900,163,271.83
长期股权投资	7,620,647,476.73	7,629,647,476.73
投资性房地产		
固定资产	56,681,694.17	60,844,339.20
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	69,412,636.48	70,723,376.41
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,010,799,279.31	14,661,378,464.17
资产总计	15,070,841,309.89	15,196,943,577.70
流动负债：		
短期借款	65,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		

衍生金融负债		
应付票据		2,000,000.00
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	2,770,199.91	7,093,180.24
应付利息	199,685,583.84	196,721,104.86
应付股利		
其他应付款	154,131,939.57	102,900,197.95
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	250,000,000.00	542,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	671,587,723.32	850,714,483.05
非流动负债：		
长期借款	650,000,000.00	850,000,000.00
应付债券	5,557,415,863.18	5,579,201,654.21
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,207,415,863.18	6,429,201,654.21
负债合计	6,879,003,586.50	7,279,916,137.26
所有者权益：		
股本	971,522,474.00	949,322,474.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,358,160,392.40	4,230,856,510.28
减：库存股	141,414,000.00	

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	486,094,602.96	435,689,501.03
未分配利润	2,517,474,254.03	2,301,158,955.13
所有者权益合计	8,191,837,723.39	7,917,027,440.44
负债和所有者权益总计	15,070,841,309.89	15,196,943,577.70

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	11,658,511,149.26	10,484,662,040.38
其中：营业收入	11,658,511,149.26	10,484,662,040.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,159,022,849.57	9,417,428,257.53
其中：营业成本	8,558,840,685.87	8,139,721,382.99
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	711,732,957.62	489,467,729.30
销售费用	236,931,387.78	318,669,012.98
管理费用	279,241,364.40	269,454,520.75
财务费用	318,942,579.88	153,211,584.39
资产减值损失	53,333,874.02	46,904,027.12
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	285,424,994.98	177,114,899.50
投资收益（损失以“－”号填列）	-10,188,250.12	-14,929,918.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,113,727.78	-221,710.95

汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8,908,636.38	-8,392,095.87
其他收益	2,195,200.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,768,011,608.17	1,221,026,668.03
加：营业外收入	1,632,680.74	15,721,986.45
减：营业外支出	61,161,657.54	17,949,469.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,708,482,631.37	1,218,799,184.86
减：所得税费用	512,280,456.33	414,477,571.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,196,202,175.04	804,321,613.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,196,202,175.04	804,321,613.29
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	845,355,416.04	581,056,209.99
少数股东损益	350,846,759.00	223,265,403.30
六、其他综合收益的税后净额	151,612,048.50	-22,800,068.54
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	214,951,054.28	-21,701,574.38
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	214,951,054.28	-21,701,574.38
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		

5.外币财务报表折算差额	21,853,329.41	-9,905,535.89
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-63,339,005.78	-1,098,494.16
七、综合收益总额	1,347,814,223.54	781,521,544.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,060,306,470.32	559,354,635.61
归属于少数股东的综合收益总额	287,507,753.22	222,166,909.14
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.890	0.61
（二）稀释每股收益	0.890	0.61

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：谭少群

主管会计工作负责人：冯俊秀

会计机构负责人：刘慧芳

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	141,343,469.19	170,331,451.83
减：营业成本	3,506,254.73	284,433.91
税金及附加	2,711,537.40	3,990,761.88
销售费用		
管理费用	19,645,626.57	15,611,608.25
财务费用	109,852,917.70	58,484,885.78
资产减值损失	50,146.64	-20,685.64
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	500,000,000.00	750,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	505,576,986.15	841,980,447.65
加：营业外收入	41,967.88	329,919.47

减：营业外支出	257,194.77	1,310,811.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	505,361,759.26	840,999,555.27
减：所得税费用	1,310,739.93	9,700,656.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	504,051,019.33	831,298,898.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	504,051,019.33	831,298,898.84
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	504,051,019.33	831,298,898.84
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,676,269,305.33	12,938,646,100.55
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	894,575,975.87	568,037,373.26
经营活动现金流入小计	10,570,845,281.20	13,506,683,473.81
购买商品、接受劳务支付的现金	6,868,417,264.36	9,044,919,854.16
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	299,507,749.80	259,546,383.67
支付的各项税费	975,389,634.31	1,015,938,072.03
支付其他与经营活动有关的现金	2,296,145,042.64	842,766,785.32
经营活动现金流出小计	10,439,459,691.11	11,163,171,095.18
经营活动产生的现金流量净额	131,385,590.09	2,343,512,378.63
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	43,900,000.00	187,575,095.89
取得投资收益收到的现金	28,052,102.22	23,519,375.50



处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,840,732.63	678,941.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		20,046,275.56
收到其他与投资活动有关的现金	1,061,917.81	64,732,090.74
投资活动现金流入小计	74,854,752.66	296,551,779.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	107,221,600.31	13,306,102.73
投资支付的现金	692,747,114.10	491,370,668.50
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	1,242,973,456.45	36,999,171.31
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,042,942,170.86	541,675,942.54
投资活动产生的现金流量净额	-1,968,087,418.20	-245,124,162.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	171,414,000.00	1,003,341,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	30,000,000.00	
取得借款收到的现金	10,545,487,724.51	6,296,700,000.00
发行债券收到的现金	594,600,000.00	4,941,760,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	757.12	210,000,378.58
筹资活动现金流入小计	11,311,502,481.63	12,451,801,578.58
偿还债务支付的现金	6,691,988,309.87	8,416,232,950.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,043,488,582.26	1,853,538,283.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	100,000,000.00	243,319,056.65
支付其他与筹资活动有关的现金	1,950,213,325.26	51,287,291.57
筹资活动现金流出小计	10,685,690,217.39	10,321,058,525.46
筹资活动产生的现金流量净额	625,812,264.24	2,130,743,053.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,685,628.49	9,086,681.35
五、现金及现金等价物净增加额	-1,215,575,192.36	4,238,217,950.11
加：期初现金及现金等价物余额	9,318,685,609.61	5,080,467,659.50
六、期末现金及现金等价物余额	8,103,110,417.25	9,318,685,609.61

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	149,171,422.28	172,582,107.82
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	106,772,878.09	185,592,580.05
经营活动现金流入小计	255,944,300.37	358,174,687.87
购买商品、接受劳务支付的现金	7,393,047.91	1,270,760.32
支付给职工以及为职工支付的现金	2,242,827.22	2,333,979.41
支付的各项税费	20,455,354.36	14,724,877.38
支付其他与经营活动有关的现金	273,634,176.99	312,045,474.86
经营活动现金流出小计	303,725,406.48	330,375,091.97
经营活动产生的现金流量净额	-47,781,106.11	27,799,595.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	500,000,000.00	750,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	62,000.00	487,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,013,050,581.48	
投资活动现金流入小计	1,513,112,581.48	750,487,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,837.61
投资支付的现金	50,000,000.00	1,800,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		3,557,863,271.83
投资活动现金流出小计	50,000,000.00	5,357,875,109.44
投资活动产生的现金流量净额	1,463,112,581.48	-4,607,388,109.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	141,414,000.00	
取得借款收到的现金	955,000,000.00	350,000,000.00

发行债券收到的现金		2,957,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	757.12	378.58
筹资活动现金流入小计	1,096,414,757.12	3,307,700,378.58
偿还债务支付的现金	1,382,000,000.00	568,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	721,148,699.61	511,490,148.61
支付其他与筹资活动有关的现金	2,551,000.00	464,776,216.37
筹资活动现金流出小计	2,105,699,699.61	1,544,266,364.98
筹资活动产生的现金流量净额	-1,009,284,942.49	1,763,434,013.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	406,046,532.88	-2,816,154,499.94
加：期初现金及现金等价物余额	158,284,116.66	2,974,438,616.60
六、期末现金及现金等价物余额	564,330,649.54	158,284,116.66

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	949,322,474.00				2,990,843,376.31		776,523,995.05		529,335,062.09		4,432,909,999.15	2,369,656,875.55	12,048,591,782.15
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	949,322,474.00				2,990,843,376.31		776,523,995.05		529,335,062.09		4,432,909,999.15	2,369,656,875.55	12,048,591,782.15

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	22,200,000.00				-110,071,667.47	141,414,000.00	214,951,054.28		50,405,101.93		557,619,695.61	-748,138,876.72	-154,448,692.37
(一)综合收益总额							214,951,054.28				845,355,416.04	287,507,753.22	1,347,814,223.54
(二)所有者投入和减少资本	22,200,000.00				-110,071,667.47	141,414,000.00						-935,646,629.94	-1,164,932,297.41
1. 股东投入的普通股	22,200,000.00											-935,646,629.94	-913,446,629.94
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													
4. 其他					-110,071,667.47	141,414,000.00							-251,485,667.47
(三)利润分配								50,405,101.93			-287,735,720.43	-100,000,000.00	-337,330,618.50
1. 提取盈余公积								50,405,101.93			-50,405,101.93		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-237,330,618.50	-100,000,000.00	-337,330,618.50
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. 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	971,522,474.00				2,880,771,708.84	141,414,000.00	991,475,049.33		579,740,164.02		4,990,529,694.76	1,621,517,998.83	11,894,143,089.78

上期金额

单位：元

项目	上期												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			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	712,355,650.00				2,885,875,244.12		798,225,569.43		446,205,172.21		4,172,314,297.54	1,777,149,832.45	10,792,125,765.75	
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	712,355,650.00				2,885,875,244.12		798,225,569.43		446,205,172.21		4,172,314,297.54	1,777,149,832.45	10,792,125,765.75	
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	236,966,824.00				104,968,132.19		-21,701,574.38		83,129,889.88		260,595,701.61	592,507,043.10	1,256,466,016.40	
(一) 综合收益总额							-21,701,574.38				581,056,209.99	222,166,909.14	781,521,544.75	
(二) 所有者投入和减少资本	236,966,824.00				104,968,132.19							613,659,190.61	955,594,146.80	
1. 股东投入的普通股	236,966,824.00				341,934,577.61							613,659,190.61	1,192,560,592.00	

	00											22
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												
4. 其他					-236,966,445.42							-236,966,445.42
(三) 利润分配								83,129,889.88		-320,460,508.38	-243,319,056.65	-480,649,675.15
1. 提取盈余公积								83,129,889.88		-83,129,889.88		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-237,330,618.50	-243,319,056.65	-480,649,675.15
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. 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	949,322,474.00				2,990,843,376.31		776,523,995.05	529,335,062.09		4,432,909,999.15	2,369,656,875.55	12,048,591,782.15

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	949,322,474.00				4,230,856,510.28				435,689,501.03	2,301,158,955.13	7,917,027,440.44
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	949,322,474.00				4,230,856,510.28				435,689,501.03	2,301,158,955.13	7,917,027,440.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	22,200,000.00				127,303,882.12	141,414,000.00			50,405,101.93	216,315,298.90	274,810,282.95
（一）综合收益总额										504,051,019.33	504,051,019.33
（二）所有者投入和减少资本	22,200,000.00				127,303,125.00	141,414,000.00					8,089,125.00
1. 股东投入的普通股	22,200,000.00										22,200,000.00
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											
4. 其他					127,303,125.00	141,414,000.00					-14,110,875.00
（三）利润分配					757.12				50,405,101.93	-287,735,720.43	-237,329,861.38
1. 提取盈余公积									50,405,101.93	-50,405,101.93	

2. 对所有者（或股东）的分配										-237,330,618.50	-237,330,618.50
3. 其他					757.12						757.12
(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. 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	971,522,474.00				4,358,160,392.40	141,414,000.00			486,094,602.96	2,517,474,254.03	8,191,837,723.39

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	712,355,650.00				4,467,822,955.70				352,559,611.15	1,790,320,564.67	7,323,058,781.52
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	712,355,650.00				4,467,822,955.70				352,559,611.15	1,790,320,564.67	7,323,058,781.52
三、本期增减变动金额（减少以“—”	236,966,824.00				-236,966,445.42				83,129,889.88	510,838,390.46	593,968,658.92



号填列)											
(一) 综合收益总额									831,298,898.84	831,298,898.84	
(二) 所有者投入和减少资本	236,966,824.00				-236,966,824.00						
1. 股东投入的普通股	236,966,824.00				-236,966,824.00						
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											
4. 其他											
(三) 利润分配					378.58			83,129,889.88	-320,460,508.38	-237,330,239.92	
1. 提取盈余公积								83,129,889.88	-83,129,889.88		
2. 对所有者(或股东)的分配									-237,330,618.50	-237,330,618.50	
3. 其他					378.58					378.58	
(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. 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	949,322,474.00				4,230,856,510.28			435,689,501.03	2,301,158,955.13	7,917,027,440.44	

### 三、公司基本情况

湖北福星科技股份有限公司（以下简称本公司或公司）是一家在湖北省注册的股份有限公司，于1993年3月10日经湖北省体改委鄂改（1993）16号文批准，以定向募集方式设立，并经湖北省汉川县工商行政管理局核准登记，企业法人营业执照注册号：4200001000087。本公司所发行人民币普通股（A）股，已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于湖北省汉川市沉湖镇福星街1号。法定代表人：谭少群。

经中国证券监督管理委员会证监发行字（1999）54号文批准，本公司于1999年5月26日采用上网发行方式向社会公开发行人民币（A）股5,500万股，同年6月18日在深圳证券交易所挂牌交易。股票发行成功后，本公司的总股本增加至20,515万股。

2000年9月本公司临时股东大会决议以20,515万股的总股本为基数，每10股送红股1股、用资本公积金转增2股，送转股后的总股本为26,669.5万股。

2005年第二次临时股东大会审议通过了《股权分置改革方案暨减少注册资本议案》，全体非流通股股东以其持有的非流通股份按照1:0.63的比例缩股，股改完成后的总股本变更为20,526.649万股。

2006年10月本公司经中国证券监督管理委员会发行字【2006】87号文核准非公开发行股票6,000万股，发行后股本总额为26,526.649万股。

2007年5月本公司根据《湖北福星科技股份有限公司2006年年度股东大会决议》和修改后的章程规定，以资本公积、未分配利润向全体股东转增股份总额25,996.116万股，送转股后股本总额为52,522.765万股，变更后注册资本为人民币52,522.765万元。

2008年5月经中国证券监督管理委员会证监许可【2008】625号文核准本公司公开增发不超过18,000万股人民币（A）股。本次公开增发实际发行股份数为18,000万股，增发后本公司的股本总额为70,522.765万股，变更后注册资本为人民币70,522.765万元。

2006年12月本公司2006年第三次临时股东大会审议通过了《湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划》。根据股东大会的授权，公司董事会确定向本公司及本公司的全资子公司福星惠誉房地产有限公司的25名董事、监事及高级管理人员授予股票期权760万股，授予日为2006年12月11日，共分三期行权，其中第一期末行权。根据公司2009年12月5日召开的第六届董事会第二十二次会议决议，公司第二个行权期股票期权行权条件达到，向谭功炎、张守才、夏木阳等19位激励对象定向发行股票，由激励对象以调整后的行权价4.51元/股的价格参与认购的方式，增加股本人民币475.20万元，增资方式为现金出资。公司变更后注册资本为人民币70,997.965万元。

2010年11月根据公司第六届董事会第三十五次会议决议，公司第三个行权期股票期权行权条件达到，向谭功炎、夏木阳、胡朔商等20位激励对象定向发行股票，激励对象以调整后的行权价4.41元/股参与认购的方式，增加股本人民币237.60万元，增资方式为现金出资。公司变更后注册资本为人民币71,235.565万元。

2015年12月本公司经中国证券监督管理委员会证监许可【2015】2877号文核准，本公司非公开发行股票不超过29,041.63万股，实际发行23,696.68万股，于2016年1月21日在深圳证券交易所上市，增发后本公司的股本总额为94,932.247万股，变更后注册资本为人民币94,932.247万元，统一社会信用代码为914200007069595043。

2017年10月本公司2017年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司<2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）及其摘要的议案》。根据股东大会的授权，公司董事会确定向56名股权激励对象定向发行股票2,220万股，增加注册资本2,220万元，增资方式为现金出资。公司变更后注册资本为人民币97,152.247万元。

经深交所核准，从2007年10月22日起本公司所属行业变更为“房地产业”。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构。公司治理层设有战略与发展中心、证券及投资者关系管理部、内控与审计部等部门；公司管理层设有财务中心、综合部、法务部等部门。本公司拥有湖北福星新材料科技有限公司（以下简称“福星新材料”）、福星惠誉房地产有限公司（以下简称“福星惠誉”）、武汉润信投资有限公司（以下简称“润信投资”）、福星智慧家生活服务有限公司（以下简称“智慧家”）、武汉福星文化发展有限公司（以下简称“福星文化”）五个子公司。

本公司系以房地产行业为主的综合类经营，主要产品、劳务包括：房地产开发、经营、管理；物业管理及租赁；高新技术的开发与高新技术项目投资。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第三十二次会议于2018年4月12日批准。

## 2、合并财务报表范围

本年度纳入合并范围的子公司详见财务报告附注七、在其他主体中的权益。本年度新纳入合并范围的子公司详见本“附注六、合并范围的变动”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《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）披露有关财务信息。

### 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据自身生产经营特点，确定研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策参见附注三、21和附注三、27。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2017年12月31日的合并及公司财务状况以及2017年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

## 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

## 3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

## 4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元、澳元为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

## 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）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积-股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日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作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积-股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积-股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

### （2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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的企业合并

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，购买日对这部分其他综合收益不作处理，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采用公允价值计量的，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。

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之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### （3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，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）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

### （2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

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，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### （3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均调整合并资产负债表中的资本公积-股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### （4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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与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开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### (5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；属于“一揽子交易”的，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- ①属于“一揽子交易”的，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。
- ②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积-股本溢价。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

## 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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

### (1) 共同经营

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，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

E、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

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

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，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时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照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“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## （2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

符合以下条件之一，金融资产或金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入损益的金融资产或金融负债：

- ① 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。
- ② 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。
- ③ 该金融资产或金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件，本公司指定的这类金融资产或金融负债主要包括：

#### 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### 应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注三、12）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。



可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

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

### (3) 金融负债分类和计量

本公司的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。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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和初始确认时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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

### (4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

### (5) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
  - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
  - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- ⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%（含50%）或低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续12个月均低于其初始投资成本。

- ⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

#### (6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

#### (7) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

## 11、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二

层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 12、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到 2,000 万元（含 2,000 万元）以上的非纳入合并财务报表范围关联方客户的应收账款、期末余额达到 1,000 万元（含 1,000 万元）以上的非纳入合并财务报表范围关联方客户的其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	1.00%	1.00%
1—2 年	5.00%	5.00%
2—3 年	10.00%	10.00%
3—4 年	15.00%	15.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
无风险组合		

**(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项**

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

**13、存货**

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

**(1) 存货的分类**

本公司存货分为原材料、在产品、低值易耗品、包装物、产成品、发出商品、开发成本、开发产品等。

**(2) 发出存货的计价方法**

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、在产品、发出商品等发出时采用加权平均法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

**(3) 开发用土地使用权的核算方法**

购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发使用前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

开发用地的核算方法：

①土地开发过程中的各项支出，除可直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出外，其他土地开发支出计入“开发成本-土地开发成本-土地征用及拆迁补偿费”科目核算。

②房屋开发过程中的土地成本，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本-房屋开发成本-土地征用及拆迁补偿费”科目核算。

**(4) 公共配套设施费用的核算方法**

①配套设施与房屋同步开发，发生的公共配套设施支出，能够分清并能直接计入有关成本核算对象的，直接记入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”项目。如果发生的配套设施支出，应由两个或两个以上的成本对象负担的，应在“开发成本-配套设施开发成本”科目先行汇集，待配套设施完工时，再按一定标准，分配计入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”成本项目。

②配套设施与房屋非同步开发，即先开发房屋，后建配套设施；或房屋已开发等待出售或出租，而配套设施尚未全部完成，在结算完工房屋的开发成本时，对应负担的配套设施费，采取预提的方法。即根据配套设施的预算成本（或计划成本）和采用的分配标准，计算完工房屋应负担的配套设施支出，记入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”成本项目。预提数与实际支出数的差额，在配套设施完工时调整有关房屋开发成本。

#### (5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

#### (6) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

#### (7) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

### 14、持有待售资产

#### (1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即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。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对该子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。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，再根据处置组中的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。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组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。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；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。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

## (2) 终止经营

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

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。

## (3) 列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

## 15、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### (1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### (2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益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；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；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，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。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等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### （3）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，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，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。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；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。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含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，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、22。

## 16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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。本公司投资性房地产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、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 17、固定资产

### （1）确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （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	15-35 年	3%	6.47%-2.77%
机器设备	年限平均法	10-15 年	3%	9.70%-6.47%
自动化设备	年限平均法	12 年	3%	8.08%
动力设备	年限平均法	11-18 年	3%	8.82%-5.39%

工业设备	年限平均法	7-13 年	3%	13.86%-7.46%
运输设备	年限平均法	8-12 年	3%	12.13%-8.08%
其他设备	年限平均法	5-14 年	3%	19.40%-6.93%

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、22。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

#### 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。②本公司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本公司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大部分。④本公司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。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

## 18、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、22。

## 19、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本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，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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

#### (2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

#### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

## 20、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
土地使用权	46-50	直线法
其他	3	直线法

本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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、22。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

## 21、长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 22、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 23、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

#### (1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

#### (2) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

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，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

本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：本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；本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。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。

## 24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

#### (1) 该义务是本公司承担的现时义务；

(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认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，则补偿金额只能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。

## 25、股份支付

### (1) 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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，按照本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，在授予日以本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，按照本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。

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## 26、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

### （1）一般原则

#### ①销售商品

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

#### ②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

#### ③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

### （2）收入确认的具体方法

#### ①本公司房地产销售满足下列条件时确认收入的实现：

A、房屋完工且经有关部门验收合格，达到销售合同约定的交付条件；

B、公司履行了销售合同规定的主要义务；

C、房屋销售价款已全部取得或虽部分取得，但取得了收款的凭据；

D、与销售房地产相关的成本能够可靠计量。

#### ②本公司金属制品业务收入确认的具体方法如下：

A、商品已发出，客户已确认收货；

- B、公司不再对已发出的商品实施有效控制；
- C、已开具发票，收取货款或取得了收款的凭据；
- D、相关的成本能够可靠地计量。

## 27、政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、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。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

## 28、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；



(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联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：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 29、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 本公司作为出租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 本公司作为承租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

(1) 本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(2) 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司将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。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

### 30、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
《企业会计准则第 42 号--持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于 2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。对比较报表的列报进行了相应调整：对于当期列报的终止经营，原来作为持续经营损益列报的信息重新在比较报表中作为终止经营损益列报。	董事会审批	受影响的报表项目：持续经营净利润。 本期 1,196,202,175.04；上期 804,321,613.29
根据《企业会计准则第 16 号--政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。对新的披露要求不需提供比较信息，不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整。	董事会审批	受影响的报表项目：①其他收益；②营业外收入。 本期 2,195,200.00； -2,195,200.00
根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会【2017】30 号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损	董事会审批	受影响的报表项目：①资产处置收益； ②营业外收入；③营业外支出。 本期-8,908,636.38； -197,088.01； -9,105,724.39 上期-8,392,095.87； -30,999.97； -8,423,095.84

<p>失"项目,反映企业发生的营业利润以外的收益,主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、非流动资产毁损报废损失等。对比较报表的列报进行了相应调整。</p>		
---	--	--

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## 31、其他

### (一) 递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉,或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外,均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债,除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:

(1) 商誉的初始确认,或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认:该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认由此产生的递延所得税资产,除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:

(1) 该交易不是企业合并,并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

(2) 对于与子公司、合营企业及联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:暂时性差异在可预见的未来很可能转回,且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。

于资产负债表日,本公司对递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量,并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日,本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

### (二) 维修基金

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

### （三）质量保证金

按施工单位工程款的5%预留质量保证金，列入应付款项，待工程竣工验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

### （四）重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

#### 商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

#### 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### （五）回购股份

本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。股份回购中支付的对价和交易费用减少所有者权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

### （六）限制性股票

股权激励计划中，本公司授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本公司按照事先约定的价格回购股票。向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，在授予日，本公司根据收到的职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时就回购义务确认库存股和其他应付款。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%、11%、13%、17%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%

土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率 30%-60%
-------	----------	----------------

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
融福国际(香港)有限公司 Financial Fook International (Hong Kong) Co.,Limited. (Incorporate in HKSAR)	16.5%
融福国际(香港)置业有限公司 Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD	16.5%
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.	16.5%
尚善投资有限公司 Shang Shan investments Limited	16.5%
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland(Australia)PTY,LTD.(Incorporate in Australia)	30%
福星惠誉开发有限公司 Starryland Property Development PTY,LTD.(Incorporate in Australia)	30%
福星惠誉悉尼有限公司 Starryland Sydney PTY,LTD.	30%
福星惠誉新南威尔士有限公司 Starryland NSW PTY,LTD.	30%
福星惠誉墨尔本有限公司 Starryland Melbourne PTY,LTD.	30%
福星惠誉(美国)股份有限公司 Starryland USA Corp.	超额累进税率 15%-35%
福星惠誉(美国)有限公司 Starryland USA LLC	超额累进税率 15%-35%
福星惠誉美国公司 Starryland 70 Rainey Street LLC	超额累进税率 15%-35%

## 2、税收优惠

2015年10月28日，经湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、湖北省国家税务局、湖北省地方税务局批准，本公司子公司福星新材料被认定为湖北省高新技术企业（证书编号：GF201542000966，有效期三年）。该公司2017年度按15%的税率计缴企业所得税。

## 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	514,220.62	3,433,606.13
银行存款	8,102,596,196.63	9,224,401,625.91
其他货币资金	959,737,605.17	955,771,804.78
合计	9,062,848,022.42	10,183,607,036.82

其中：存放在境外的款项总额	84,117,996.13	225,590,594.72
---------------	---------------	----------------

其他说明

(1)期末，本公司所有权受限货币资金余额为95,973.76万元，系定期存单质押55,800万元、资金监管户18,304.32万元、银行承兑汇票保证金15,825.39万元、按揭保证金5,676.29万元、保函保证金247.23万元、贷款项保证金及其他120.53万元。

(2)本公司期末货币资金不存在其他受限或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

## 2、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	489,757,403.45	547,438,295.44
商业承兑票据	21,900,000.00	4,045,000.00
合计	511,657,403.45	551,483,295.44

### (2) 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	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	583,371,037.85	
合计	583,371,037.85	

## 3、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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	903,155,845.44	97.18%	34,741,784.10	3.85%	868,414,061.34	584,213,297.38	96.69%	25,347,638.63	4.34%	558,865,658.75
单项金额不重大但	26,198,2	2.82%	11,210,1	42.79%	14,988,07	20,015,	3.31%	14,659,64	73.24%	5,355,607.1

单独计提坏账准备的应收账款	41.99		63.11		8.88	251.01		3.88		3
合计	929,354,087.43	100.00%	45,951,947.21		883,402,140.22	604,228,548.39	100.00%	40,007,282.51		564,221,265.88

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	773,318,778.57	7,733,187.79	1.00%
1 年以内小计	773,318,778.57	7,733,187.79	1.00%
1 至 2 年	37,739,853.13	1,886,992.66	5.00%
2 至 3 年	71,105,363.97	7,110,536.40	10.00%
3 至 4 年	3,506,802.97	526,020.45	15.00%
5 年以上	17,485,046.80	17,485,046.80	100.00%
合计	903,155,845.44	34,741,784.10	

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

无

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 6,739,771.26 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	794,707.85

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明:

无

#### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额502,033,810.14元, 占应收账款期末余额合计数的比例54.02%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额9,468,138.10元。

## 4、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	1,684,061,256.89	33.92%	2,587,144,320.07	36.04%
1 至 2 年	1,205,828,535.28	24.28%	488,317,389.01	6.80%
2 至 3 年	267,789,056.18	5.39%	996,662,930.82	13.88%
3 年以上	1,807,988,770.76	36.41%	3,106,865,409.25	43.28%
合计	4,965,667,619.11	--	7,178,990,049.15	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位名称	金额	账龄	未结算原因
武汉市洪山区和平乡和平村委会	1,524,122,925.30	1至3年及3年以上	拆迁未完成
武汉三角集团股份有限公司	958,316,609.22	1至3年及3年以上	拆迁未完成
武汉市江岸区后湖乡人民政府红桥村民委员会	510,221,784.26	1至3年及3年以上	拆迁未完成
武汉泓博城中村投资有限公司	173,207,359.50	3年以上	拆迁未完成
武汉市汉阳区土地储备事务中心	60,572,000.00	1-2年	拆迁未完成
<b>合计</b>	<b>3,226,440,678.28</b>		

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额4,008,581,543.33元, 占预付款项期末余额合计数的比例80.73%。

其他说明:

无



## 5、应收利息

## (1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	39,419,911.11	27,203,944.44
合计	39,419,911.11	27,203,944.44

## 6、应收股利

## (1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
武汉银楚星科技开发有限公司		28,052,102.22
合计		28,052,102.22

## 7、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	891,836,847.44	100.00%	65,447,920.35	7.34%	826,388,927.09	348,113,396.62	100.00%	60,337,702.21	17.33%	287,775,694.41
合计	891,836,847.44	100.00%	65,447,920.35		826,388,927.09	348,113,396.62	100.00%	60,337,702.21		287,775,694.41

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例

1 年以内分项			
1 年以内	700,074,982.69	7,000,749.86	1.00%
1 年以内小计	700,074,982.69	7,000,749.86	1.00%
1 至 2 年	66,818,671.37	3,340,933.57	5.00%
2 至 3 年	53,309,945.17	5,330,994.53	10.00%
3 至 4 年	25,715,300.99	3,857,295.17	15.00%
5 年以上	45,917,947.22	45,917,947.22	100.00%
合计	891,836,847.44	65,447,920.35	

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 6,461,943.83 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,350,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
孝感市中宝百鑫旅游开发有限责任公司	往来款	1,350,000.00	无法收回	民事判决书核销报告	否
合计	--	1,350,000.00	--	--	--

其他应收款核销说明：

无

## (4) 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
押金保证金	634,377,140.85	62,514,520.60
代垫款	128,182,363.84	102,083,518.39
往来款	107,208,642.40	161,047,235.90
备用金	19,668,102.04	21,231,398.25
员工公积金及保险	603,487.84	708,620.65
其他	1,797,110.47	528,102.83
合计	891,836,847.44	348,113,396.62

## (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
赤峰市松山区财政预算单位资金管理专户	征拆保证金	569,000,000.00	1 年以内	63.80%	5,690,000.00
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	代垫款	73,000,000.00	1 年以内及 1-3 年	8.19%	4,200,000.00
武汉郭徐岭工贸发展有限公司	保证金	30,000,000.00	1-2 年	3.36%	1,500,000.00
武汉市洪山区建设局	代垫款	26,200,000.00	3-4 年以上	2.94%	21,355,000.00
武汉市墙体材料改革办公室	押金保证金	19,479,844.20	2-3 年以上	2.18%	14,402,145.00
合计	--	717,679,844.20	--	80.47%	47,147,145.00

## 8、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《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	18,087,110,241.20		18,087,110,241.20	15,545,688,033.30	2,203,850.76	15,543,484,182.54
开发产品	2,816,934,396.29	7,066,584.03	2,809,867,812.26	3,090,901,468.01	32,668,889.27	3,058,232,578.74
原材料	79,307,558.67	6,878,190.05	72,429,368.62	85,596,810.63	2,417,449.49	83,179,361.14
低值易耗品	27,361,399.95		27,361,399.95	25,946,988.29		25,946,988.29
在产品	45,672,018.53		45,672,018.53	28,009,015.26		28,009,015.26
产成品	101,876,334.07	3,531,002.14	98,345,331.93	58,009,374.04	881,008.21	57,128,365.83
发出商品	1,706.89		1,706.89	2,468,994.60		2,468,994.60
合计	21,158,263,655.60	17,475,776.22	21,140,787,879.38	18,836,620,684.13	38,171,197.73	18,798,449,486.40

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
福星惠誉·汉阳城	2012年09月01日	2020年12月31日	4,600,000,000.00	2,071,423,509.40	878,380.39	0.00	477,816,922.72	2,548,362,051.73	470,015,813.50	46,998,912.78	债券;信托融资
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2012年12月01日	2020年12月31日	4,060,000,000.00	972,729,096.09	11,222,458.59	0.00	113,469,576.30	1,074,976,213.80	188,175,174.51	100,031,072.13	银行贷款;债券;信托融资
福星惠誉·红桥城（金桥置业）	2014年03月01日	2017年06月30日	2,520,000,000.00	1,784,496,814.60	1,892,284,576.68	0.00	107,787,762.08	0.00	179,767,994.03	3,729,719.44	银行贷款;债券;信托融资
福星惠誉·东湖城	2012年12月01日	2020年12月31日	7,240,000,000.00	2,382,490,152.75	2,910,714,886.14	0.00	1,226,516,515.00	698,291,781.61	169,747,212.96	267,896,566.30	银行贷款;债券
福星惠誉·水岸国际	2009年06月01日	2020年12月31日	9,930,000,000.00	1,881,517,068.16	1,095,696,733.41	0.00	829,150,224.86	1,614,970,559.61	925,670,986.90	318,094,247.69	银行贷款;债券;信托融资
福星惠誉·国际城	2008年12月01日	2018年12月31日	5,279,000,000.00	102,990,985.68	1,177,908.68	0.00	17,649,380.54	119,462,457.54	37,185,109.96	5,140,556.26	银行贷款

福星惠誉 •红桥城 (后湖置业)	2014年 12月01 日	2022年 12月31 日	4,678,000 ,000.00	1,942,364 ,620.01	1,702,923 ,747.70	0.00	452,708,1 21.93	692,148,9 94.24	478,547,2 51.40	204,593,9 11.66	银行贷 款;债券; 信托融资
福星惠誉 •福星华 府(江汉 置业)	2011年 12月01 日	2019年 12月31 日	4,060,000 ,000.00	859,253,0 89.30	0.00	0.00	3,290,669 ,307.55	4,149,922 ,396.85	548,842,9 87.55	92,885,93 8.68	银行贷 款;债券; 信托融资
福星惠誉 •红桥城 (三眼桥 置业)	2016年 09月01 日	2022年 12月31 日	4,970,000 ,000.00	926,799,3 50.23	0.00	0.00	577,398,9 62.41	1,504,198 ,312.64	672,545,1 91.02	275,359,4 49.14	银行贷 款;债券; 信托融资
福星惠誉 •咸宁福 星城	2008年 05月01 日	2018年 12月31 日	2,372,000 ,000.00	282,067,1 91.86	21,591,45 2.68	0.00	32,422,27 0.90	292,898,0 10.08	12,419,35 5.98	1,047,690 .06	银行贷款
福星惠誉 •恩施福 星城	2007年 12月01 日	2018年 06月30 日	1,031,280 ,000.00	216,451,6 47.65	0.00	0.00	12,387,60 8.68	228,839,2 56.33	0.00	0.00	
宇盛宏利 项目(暂 定名)	2014年 07月01 日	2020年 12月31 日	1,199,000 ,000.00	494,391,6 75.25	0.00	132,919,2 52.41	154,791,6 74.65	516,264,0 97.49	0.00	0.00	
福星惠誉 •普罗米 娜(福星 惠誉澳 洲)	2014年 07月01 日	2018年 06月30 日	1,875,000 ,000.00	385,264,8 51.41	-618,038. 03	0.00	587,493,0 13.30	973,375,9 02.74	36,845,76 3.15	22,149,66 1.48	银行贷款
简阳凤凰 谷项目 (暂定)	2019年 01月01 日	2022年 12月31 日	1,200,000 ,000.00	0.00	0	0.00	684,929,3 08.00	684,929,3 08.00	0.00	0.00	
福星惠誉 •福星青 城府	2018年 01月01 日	2021年 12月31 日	2,000,000 ,000.00	0.00	59,101,03 7.10	0.00	716,920,1 92.38	657,819,1 55.28	0.00	0.00	
福星惠誉 •普鑫上 东郡二期 (暂定)	2018年 01月01 日	2020年 12月31 日	1,540,000 ,000.00	0.00	0	0.00	946,608.6 1	946,608.6 1	0.00	0.00	
银湖宏程 •白沙洲 中小企业 城	2011年 08月01 日	2017年 12月31 日	600,000,0 00.00	203,567,1 50.86	214,527,5 75.87	0.00	10,960,42 5.01	0.00	30,145,81 6.51	0.00	银行贷款
珈伟光伏	2016年	2020年	500,000,0	88,354,15	0	0.00	62,908,51	151,262,6	12,765,76	11,520,20	其他

•半导体 光伏照明 产业基地	01月01 日	02月29 日	00.00	5.85			6.24	72.09	6.66	3.64	
银湖科技 仙桃•仙 桃中小企 业城	2011年 01月01 日	2020年 12月31 日	600,000,0 00.00	86,908,43 2.91	10,691,79 2.38	0.00	-436,508. 39	75,780,13 2.14	28,435,00 0.71	0.00	
银湖孝感 •孝感银 湖科技产 业园	2009年 11月01 日	2016年 02月29 日	800,000,0 00.00	32,237,77 6.26	19,284,17 3.57	0.00	19,796,16 3.71	32,749,76 6.40	2,189,615 .22	0.00	银行贷款
银湖科技 荆州•银 湖时代	2011年 01月01 日	2020年 12月31 日	525,000,0 00.00	32,482,26 6.19	21,921,97 6.96	0.00	10,780,41 5.94	21,340,70 5.17	769,547.8 0	0.00	
银湖科技 荆州•中 小企业城	2010年 03月01 日	2020年 12月31 日	604,000,0 00.00	74,573,40 9.67		0.00	0.00	74,573,40 9.67	0.00	0.00	
汉川金山 •银湖城	2013年 08月01 日	2020年 06月30 日	970,000,0 00.00	25,244,30 2.00	4,261,448 .74	0.00	18,155,63 8.03	39,138,49 1.29	97,548,12 5.80	0.00	银行贷款
汉川金山 •银湖天 街	2014年 03月01 日	2020年 12月31 日	300,000,0 00.00	2,681,562 .67	2,481,130 .38	0.00	12,337,35 3.58	12,537,78 5.87	0.00	0.00	
汉川金山 •银湖国 际	2016年 06月01 日	2019年 12月31 日	332,760,0 00.00	143,559,1 84.75		0.00	283,166,4 79.92	426,725,6 64.67	10,175,64 3.73	10,175,64 3.73	其他
鑫金福• 光谷光电 信息产业 创新创业 基地	2017年 05月01 日	2020年 12月31 日	850,000,0 00.00	174,985,1 95.18		0.00	232,830,3 40.13	407,815,5 35.31	40,141,66 6.67	37,641,66 6.67	其他
亿江南置 业•银湖 国际	2017年 01月01 日	2019年 12月31 日	1,500,000 ,000.00	299,054,5 78.52		0.00	100,627,4 26.06	399,682,0 04.58	36,979,76 8.54	9,223,793 .53	其他
银湖仙桃 •银湖城	2016年 03月01 日	2022年 12月31 日	400,000,0 00.00	79,799,96 6.05		0.00	75,588,09 5.65	155,388,0 61.70	5,333,509 .87	4,199,791 .66	其他
东湖国际 酒店（暂 定）	2017年 07月01 日	2020年 07月31 日	800,000,0 00.00			0.00	283,522,1 05.58	283,522,1 05.58	0.00	0.00	
银湖岳阳	2017年	2021年	2,000,000			0.00	249,188,8	249,188,8	18,770,83	18,770,83	其他

置业·龙庭尚府	07月02日	12月31日	,000.00				00.18	00.18	3.32	3.32	
其他项目			0.00		-3,249,456.21	3,249,456.21	0.00	0.00	0.00	0.00	
合计	--	--	69,336,040,000.00	15,545,688,033.30	7,964,891,785.03	136,168,708.62	10,642,482,701.55	18,087,110,241.20	4,003,018,135.79	1,429,459,658.17	--

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
福星惠誉·汉阳城	2020年12月31日	47,936,679.37	878,380.39	31,352,449.14	17,462,610.62		
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2020年12月31日	231,858,133.78	11,222,458.59	118,812,317.18	124,268,275.19		
福星惠誉·东湖城	2020年12月31日	132,173,658.06	2,910,714,886.14	1,899,166,592.49	1,143,721,951.71		
福星惠誉·水岸国际	2020年12月31日	1,437,072,755.16	1,095,696,733.41	2,027,403,913.86	505,365,574.71		
福星惠誉·水岸星城	2012年06月30日	17,817,687.12		5,330,308.39	12,487,378.73		
福星惠誉·青城华府	2012年03月31日	20,162,607.14	104,089.50	16,153,396.96	4,113,299.68		
福星惠誉·国际城	2018年12月31日	25,090,519.65	1,177,908.68	1,196,870.48	25,071,557.85		
福星惠誉·福星城	2015年12月31日	5,298,071.54	1,266,038.15	4,997,250.52	1,566,859.17		
福星惠誉·红桥城（金桥置业）	2017年06月30日	157,353,691.11	1,892,284,576.68	1,929,300,259.42	120,338,008.37		
福星惠誉·东澜岸	2015年05月30日	130,606,721.69	-14,050,257.64	26,725,706.55	89,830,757.50		
福星惠誉·孝感福星城	2012年06月30日	526,499.25			526,499.25		
福星惠誉·咸宁福星城	2018年12月29日	222,638,173.31	21,591,452.68	212,695,617.91	31,534,008.08		

福星惠誉·恩施福星城	2018年06月30日	28,880,543.44		89,961.47	28,790,581.97		
福星惠誉·普罗米娜（福星惠誉澳洲）	2018年06月30日	6,551,039.47	-618,038.03	5,933,001.44			
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	2022年12月31日		1,702,923,747.70	1,579,165,944.80	123,757,802.90		
福星惠誉·福星青城府	2021年12月31日		59,101,037.10		59,101,037.10		
银湖宏程·白沙洲中小企业城	2017年12月31日	9,494,870.50	214,527,575.87	115,677,905.96	108,344,540.41		
武汉银久·银久科技产业园	2015年12月31日	32,471,163.84	6,899,548.41	13,415,048.14	25,955,664.11		
银湖科技仙桃·中小企业城	2020年12月31日	24,667,803.41	10,691,792.38	17,882,320.93	17,477,274.86		
银湖孝感·银湖科技产业园	2019年12月31日	283,155,374.91	19,284,173.57	36,208,861.64	266,230,686.84		
银湖科技荆州·银湖时代	2020年12月31日	134,124,169.70	21,921,976.96	128,297,846.02	27,748,300.64		
银湖科技荆州·中小企业城	2020年12月31日	24,830,136.41		24,830,136.41			
汉川金山·银湖城	2020年12月31日	20,527,652.51	4,261,448.74	18,557,627.28	6,231,473.97		
汉川金山·银湖三期	2016年12月31日	4,365,873.49		4,246,958.66	118,914.83		
汉川金山·福星城 D6	2016年12月31日	619,643.46	493,905.32	1,113,548.78			
汉川金山·银湖天街	2020年12月31日	50,758,602.50	2,481,130.38	5,721,139.35	47,518,593.53		
银湖仙桃·	2014年12	17,500,300.10	847,666.93	6,099,987.68	12,247,979.35		



福星城	月 31 日						
银湖监利·银湖城	2015 年 12 月 31 日	24,419,097.09	1,189,553.12	8,483,885.29	17,124,764.92		
合计	--	3,090,901,468.01	7,964,891,785.03	8,238,858,856.75	2,816,934,396.29		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

## (2) 存货跌价准备

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	2,203,850.76			2,203,850.76			
开发产品	32,668,889.27	3,739,846.52		29,342,151.76		7,066,584.03	
原材料	2,417,449.49	4,460,740.56				6,878,190.05	
产成品	881,008.21	2,649,993.93				3,531,002.14	
合计	38,171,197.73	10,850,581.01		31,546,002.52		17,475,776.22	--

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		

## (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

①开发成本本期增加中含借款费用资本化金额1,396,455,140.50元，系“福星惠誉·水岸国际”、“福星惠誉·汉阳城”、“福星惠誉·国际城”、“福星惠誉·东湖城”、“福星惠誉·福星华府”、“福星惠誉·红桥城”、“福星惠誉·咸宁福星城”、“汉川金山·银湖城”、“汉川金山·银湖天街”、“汉川金山·银湖国际”、“银湖仙桃·银湖城”、“鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地”、“福星惠誉·普罗米娜”、“珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地”、“亿江南置业·银湖国际”、“银湖岳阳置业·龙庭尚府”等项目的利息资本化金额。

②本期用于计算确定开发成本借款费用资本化金额的资本化率为5.17%-9.65%。

**(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

**(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

单位: 元

项目	金额

其他说明:

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第4号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

**9、其他流动资产**

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	210,996,721.40	155,379,503.30
预缴土地增值税	171,045,707.40	209,150,028.70
预缴所得税	111,245,834.30	52,126,426.18
待抵扣进项税额	28,473,238.05	17,470,650.75
预缴城市维护建设税	15,797,385.66	21,303,012.77
预缴营业税	14,361,076.84	143,027,477.50
预缴教育费附加	6,814,442.52	7,710,100.75
预缴地方教育费附加	3,654,943.53	4,797,529.50
其他	387,359,368.77	10,613,485.12
合计	949,748,718.47	621,578,214.57

其他说明:

期末余额主要为子公司预收房款按规定预缴的税费,其他项主要是福星集团控股有限公司(以下简称福星集团)业绩补偿款38,645万元。

**10、可供出售金融资产****(1) 可供出售金融资产情况**

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
可供出售权益工具：	232,382,400.00		232,382,400.00	47,132,400.00		47,132,400.00
按成本计量的	232,382,400.00		232,382,400.00	47,132,400.00		47,132,400.00
其他				100,000.00		100,000.00
合计	232,382,400.00		232,382,400.00	47,232,400.00		47,232,400.00

## (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
湖北知音传媒股份有限公司	44,132,400.00			44,132,400.00					3.00%	
北京新通源房地产开发有限公司	1,500,000.00		1,500,000.00						15.00%	
北京新通致远房地产开发有限公司	1,500,000.00		1,500,000.00						1.00%	
湖北六维梦景动漫城有限责任公司		147,000.00		147,000.00					30.00%	
影视作品		41,250,000.00		41,250,000.00						
合计	47,132,400.00	188,250.00	3,000,000.00	232,382,400.00					--	

## 11、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	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		
一、合营企业										

70Rainey StreetJVL LC	199,311,626.28	4,358,311.40		-3,660,390.49					-11,573,188.50	188,436,428.69	
小计	199,311,626.28	4,358,311.40		-3,660,390.49					-11,573,188.50	188,436,428.69	
二、联营企业											
天立不动产(武汉)有限公司		500,000,000.00		-8,336,761.84						491,663,238.16	
小计		500,000,000.00		-8,336,761.84						491,663,238.16	
合计	199,311,626.28	504,358,311.40		-11,997,152.33					-11,573,188.50	680,099,666.85	

其他说明

## 12、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

### (2) 采用公允价值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、期初余额	5,072,343,921.85			5,072,343,921.85
二、本期变动	2,741,708,494.15			2,741,708,494.15
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	1,016,466,552.44			1,016,466,552.44
企业合并增加	1,258,895,600.00			1,258,895,600.00
减：处置	11,648,188.09			11,648,188.09
其他转出				
公允价值变动	477,994,529.80			477,994,529.80
三、期末余额	7,814,052,416.00			7,814,052,416.00

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》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：

单位：元

项目名称	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
汉口春天	武汉市硚口解放大道 109 号	2,184.00		21,614,474.00	20,084,278.00	-7.08%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-01
城市花园	武汉市新华路 186 号	1,150.00		39,145,174.00	39,644,774.00	1.28%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-01
金色华府	武汉市江岸区黄孝河路			1,846,605.00	1,846,605.00	0.00%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-01
福客茂	武汉市徐东大街与友谊大道的交汇处	5,540.65	3,323,805.71	112,280,000.00	118,423,400.00	5.47%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-05
群星城	武汉市徐东大街与团结大道的交汇处	88,559.82	44,944,308.70	2,156,220,019.51	2,416,069,515.00	12.05%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-05
国际城	武汉市徐东大街			221,409,876.00	214,905,600.00	-2.94%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-05
福星城	武汉市江汉区常青路 126 号			379,538,045.00	376,844,038.00	-0.71%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-04
东澜岸广场	武汉黄家湖大学城武汉科技大学旁	30,034.91	5,351,069.15	488,716,800.00	534,233,700.00	9.31%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-06
青城华府	武汉市青山友谊大道与工业路交汇处东南角	6,990.29		163,079,435.00	169,782,277.00	4.11%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-02
福莱中心	武汉市武昌友谊大道隧道口	123,518.01	26,050,080.21	1,353,192,320.00	2,487,852,360.00	83.85%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-03
银湖城	汉川市体育馆路 221 号附	4,712.50	382,857.21	29,117,467.24	28,921,799.99	-0.67%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-045

	近						
银湖天街	汉川仙女大道欢乐街	1,390.50	731,850.34	9,450,000.00	9,392,500.01	-0.61%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-045
孝感银湖科技产业园	孝感市孝汉大道 38 号	1,512.00		5,712,000.00	5,712,000.00	0.00%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-045
银湖监利·银湖城	监利县红城乡赵夏村五组 11 号	1,487.50		10,887,032.95	7,532,343.00	-30.81%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-045
智能门业生产及研发	武汉市东西湖区银湖科技产业开发园区 8 号	4,684.50		19,432,000.00	19,432,000.00	0.00%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-045
电子设备生产与研发	武汉市东西湖区七雄路海峡科技创业城二期	3,942.00		14,855,100.00	14,892,000.00	0.25%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-045
仙桃福星城	仙桃市黄金大道中段	2,811.60		45,847,573.15	45,414,926.00	-0.94%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-045
赛格柏狮电子大厦	深圳福田保税区	39456.66	12,524,937.60	1,258,895,600.00	1,303,068,300.00	3.51%	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-07
合计	——		93,308,908.92	6,331,239,521.85	7,814,052,416.00		——

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

本期新增采用公允价值计量的投资性房地产情况：

单位：元

项目名称	原会计核算方法	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	差额处理方式及依据
福莱中心		891,455,213.75	1,096,827,100.00	1,096,827,100.00	差额计入资本公积及递延所得税负债，依据：存货转为投资房产时，公允价值大于原账面价值，差额在贷方用其他综合收益表示；北方亚事评报字

					【2018】第 01-079 号-03
赛格柏狮电子大厦		176,207,185.68	1,258,895,600.00	1,258,895,600.00	北方亚事评报字【2018】第 01-079 号-07
合计	——		2,355,722,700.00	2,355,722,700.00	——

### (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
城市花园营销中心	22,872,200.00	办理中
群星城地下商业	174,780,000.00	办理中
赛格柏狮电子大厦	359,648,984.78	办理中

其他说明

无

## 13、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	自动化设备	动力设备	工业设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：								
1.期初余额	658,282,829.75	2,321,434,464.07	4,009,538.93	125,912,081.37	49,093,230.41	35,015,443.68	290,907,552.38	3,484,655,140.59
2.本期增加金额	8,991,425.14	39,362,896.03		582,524.27		1,100,714.64	7,974,516.94	58,012,077.02
（1）购置	8,991,425.14	5,515,905.35		582,524.27		767,412.23	7,654,865.51	23,512,132.50
（2）在建工程转入		33,846,990.68						33,846,990.68
（3）企业合并增加						333,302.41	319,651.43	652,953.84
3.本期减少金额	13,775,292.40	69,099,887.33	128,034.19	24,505,815.59	138,298.94	3,433,856.36	3,854,430.19	114,935,615.00
（1）处置或报废		69,099,887.33	128,034.19	24,505,815.59	138,298.94	3,433,856.36	3,854,430.19	101,160,322.60

(2) 其他减少	13,775,292.40								13,775,292.40
4. 期末余额	653,498,962.49	2,291,697,472.77	3,881,504.74	101,988,790.05	48,954,931.47	32,682,301.96	295,027,639.13		3,427,731,602.61
二、累计折旧									
1. 期初余额	198,582,769.89	1,344,684,718.31	2,074,977.25	73,741,989.38	24,009,650.74	21,995,776.23	230,986,879.59		1,896,076,761.39
2. 本期增加金额	24,392,512.74	147,916,941.52	231,203.88	6,730,467.32	4,762,759.86	3,035,981.73	30,692,108.79		217,761,975.84
(1) 计提	24,392,512.74	147,916,941.52	231,203.88	6,730,467.32	4,762,759.86	3,035,981.73	30,692,108.79		217,761,975.84
(2) 其他增加									
3. 本期减少金额	1,002,152.52	67,026,890.71	124,193.16	17,554,295.44	51,372.04	3,306,076.19	1,494,123.30		90,559,103.36
(1) 处置或报废		67,026,890.71	124,193.16	17,554,295.44	51,372.04	3,306,076.19	1,494,123.30		89,556,950.84
(2) 其他减少	1,002,152.52								1,002,152.52
4. 期末余额	221,973,130.11	1,425,574,769.12	2,181,987.97	62,918,161.26	28,721,038.56	21,725,681.77	260,184,865.08		2,023,279,633.87
三、减值准备									
1. 期初余额		36,361,200.79							36,361,200.79
2. 本期增加金额		28,937,271.29							28,937,271.29
(1) 计提									
3. 本期减少金额		164,129.54							164,129.54
(1) 处置或报废		164,129.54							164,129.54
4. 期末余额		65,134,342.54							65,134,342.54
四、账面价值									
1. 期末账	431,525,832.	800,988,361.	1,699,516.77	39,070,628.7	20,233,892.9	10,956,620.1	34,842,774.0		1,339,317,62



面价值	38	11		9	1	9	5	6.20
2.期初账面价值	459,700,059.86	940,388,544.97	1,934,561.68	52,170,091.99	25,083,579.67	13,019,667.45	59,920,672.79	1,552,217,178.41

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
福星机电职工住房	12,045,206.00	正在办理
福星新材料新物资库	3,976,464.76	正在办理
福星机电一号车间	2,860,248.87	正在办理
福星机电钢构厂房	2,561,972.20	正在办理
福星机电二号车间	1,050,000.00	正在办理
福星机电办公楼	447,174.34	正在办理

其他说明

无

## 14、在建工程

### (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
钢帘线及轮胎钢丝产能配套改造	42,622,610.43		42,622,610.43			
环保工程系统改造	6,833,258.82		6,833,258.82			
合计	49,455,869.25		49,455,869.25			

### (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
钢帘线新技术	27,600,000.00		26,457,979.46	26,457,979.46			95.86%	100.00%				其他

捻股设备												
钢帘线及轮胎钢丝产能配套改造	111,620,000.00		42,622,610.43			42,622,610.43	38.19%	50.00%				其他
环保工程系统改造	22,400,000.00		14,222,270.04	7,389,011.22		6,833,258.82	63.49%	60.00%				其他
合计	161,620,000.00		83,302,859.93	33,846,990.68		49,455,869.25	--	--				--

## 15、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	78,977,209.41				78,977,209.41
2.本期增加金额				120,500.00	120,500.00
(1) 购置				108,000.00	108,000.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加				12,500.00	12,500.00
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	78,977,209.41			120,500.00	79,097,709.41
二、累计摊销					
1.期初余额	16,980,967.62				16,980,967.62
2.本期增加金额	1,604,162.11			27,500.00	1,631,662.11
(1) 计提	1,604,162.11			15,000.00	1,619,162.11

(2) 合并增加				12,500.00	12,500.00
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	18,585,129.73			27,500.00	18,612,629.73
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	60,392,079.68			93,000.00	60,485,079.68
2.期初账面价值	61,996,241.79				61,996,241.79

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 0.00%。

## 16、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	其他	处置	商誉减值准备	
投资北京福星惠誉房地产有限公司形成的商誉	5,967,380.97					5,967,380.97
投资北京盛世新业房地产有限公司形成的商誉	4,550,530.56				4,550,530.56	

投资武汉银久科技发展有限公司形成的商誉	4,492,659.90					4,492,659.90
投资深圳市远鹏新天地科技有限公司形成的商誉			131,773,247.54			131,773,247.54
合计	15,010,571.43		131,773,247.54		4,550,530.56	142,233,288.41

## (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	其他	处置	其他	
投资北京盛世新业房地产有限公司形成的商誉	4,550,530.56				4,550,530.56	
投资武汉银久科技发展有限公司形成的商誉			4,492,659.90			4,492,659.90
合计	4,550,530.56		4,492,659.90		4,550,530.56	4,492,659.90

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

说明：本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。根据减值测试的结果，本期期末商誉减值金额为4,492,659.90元。（上期期末：4,550,530.56元）。

其他说明

无

## 17、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
智慧家门店装修项目	606,796.03		448,333.01		158,463.02
合计	606,796.03		448,333.01		158,463.02

其他说明

无

## 18、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	76,364,438.88	19,094,454.54	63,317,035.01	15,834,639.41
可抵扣亏损	431,554,329.98	109,035,520.63	574,007,366.99	124,129,859.46
预收房款预计利润	673,015,712.98	168,253,928.24	848,039,771.12	212,009,942.80
其他	44,881,753.91	12,396,736.24		
合计	1,225,816,235.75	308,780,639.65	1,485,364,173.12	351,974,441.67

## (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
投资性房地产公允价值变动	4,575,978,801.53	1,143,994,700.40	2,926,440,624.53	731,610,156.14
成本确认时间性差异	622,468,956.93	155,617,239.23	353,119,581.49	88,655,405.11
合计	5,198,447,758.46	1,299,611,939.63	3,279,560,206.02	820,265,561.25

## (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		308,780,639.65		351,974,441.67
递延所得税负债		1,299,611,939.63		820,265,561.25

## (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
可抵扣亏损	1,341,076,574.25	1,075,035,679.95
资本减值准备	122,138,207.34	116,110,878.78
其他	5,342,763.91	5,941,432.72

合计	1,468,557,545.50	1,197,087,991.45
----	------------------	------------------

## (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
2017 年		1,287,977.23	
2018 年	129,769,387.72	135,444,181.72	
2019 年	266,708,448.90	261,067,640.81	
2020 年	324,979,084.20	324,989,079.08	
2021 年	346,982,172.13	352,246,801.11	
2022 年	272,637,481.30		
合计	1,341,076,574.25	1,075,035,679.95	--

其他说明：

无

## 19、短期借款

## (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	635,066,424.53	273,317,800.00
抵押借款	638,269,070.57	36,000,000.00
保证借款	65,000,000.00	
合计	1,338,335,495.10	309,317,800.00

短期借款分类的说明：

(1)质押借款63,506.64万元：其中36,261.89万元系本公司与中国民生银行股份有限公司武汉分行签订40,000万元保函作为质押物；25,744.75万元系本公司之子公司福星惠誉定期存单29,000万元作为质押物；1,500万元系福星新材料以2,002万元应收账款作为质押物；

(2)抵押借款63,826.91万元：其中3,600万元系福星新材料以机器设备及土地及土地上房屋作为抵押物；60,226.91万元系以归属于福星惠誉悉尼全部土地及该土地产生的收益为抵押物；

(3)保证借款6,500万元系福星集团提供担保。

## 20、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	16,400,000.00	2,000,000.00
银行承兑汇票	467,361,000.00	279,238,000.00
合计	483,761,000.00	281,238,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 21、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	1,341,934,485.64	1,715,489,093.06
应付及预提销售费		83,235.50
应付采购货款	113,946,887.14	78,692,893.76
其他	20,474,418.34	15,061,944.36
合计	1,476,355,791.12	1,809,327,166.68

### (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
华天建设集团有限公司	156,936,544.45	未结算
武汉苑艺绿化有限公司	22,182,296.56	未结算
人民电器集团湖北电气工程有限公司	17,885,597.69	未结算
湖北京奥建设工程有限公司	17,294,115.14	未结算
江苏省第一建筑安装武汉有限公司	16,784,926.76	未结算
合计	231,083,480.60	--

其他说明：

无

## 22、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款	5,659,368,166.85	8,215,826,294.61
货款	5,412,272.09	3,625,665.66
其他	48,509,575.96	10,398,457.89
合计	5,713,290,014.90	8,229,850,418.16

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
陈明	6,165,000.00	未交房
湖北家家乐物流有限公司	5,800,142.21	未交房
余相平	3,691,500.00	未交房
王亚洲	3,534,960.00	未交房
湖北九重钢构有限公司	3,456,550.00	未交房
合计	22,648,152.21	--

## 23、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	45,171,341.27	288,598,596.24	283,254,676.03	50,515,261.48
二、离职后福利-设定提存计划	3,833,981.60	17,223,400.21	16,040,353.28	5,017,028.53
合计	49,005,322.87	305,821,996.45	299,295,029.31	55,532,290.01

## (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	33,242,432.78	258,249,171.17	256,254,700.48	35,236,903.47
2、职工福利费		17,608,045.25	17,608,045.25	
3、社会保险费	5,290.00	4,505,932.29	4,509,731.51	1,490.78
其中：医疗保险费	5,290.00	2,420,949.19	2,424,909.29	1,329.90
工伤保险费		1,894,798.04	1,894,723.80	74.24



生育保险费		190,185.06	190,098.42	86.64
4、住房公积金		3,417,024.75	3,347,122.81	69,901.94
5、工会经费和职工教育经费	11,923,618.49	4,818,422.78	1,535,075.98	15,206,965.29
合计	45,171,341.27	288,598,596.24	283,254,676.03	50,515,261.48

### (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	3,822,295.71	16,037,973.39	14,855,013.10	5,005,256.00
2、失业保险费	11,685.89	1,185,426.82	1,185,340.18	11,772.53
合计	3,833,981.60	17,223,400.21	16,040,353.28	5,017,028.53

其他说明：

无

## 24、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	126,923,602.45	66,578,733.37
企业所得税	290,064,667.20	281,947,247.92
个人所得税	12,287,846.67	7,371,117.53
城市维护建设税	9,746,817.46	6,896,349.88
土地增值税	282,896,532.34	53,453,825.87
房产税	16,317,442.50	3,953,367.40
教育费附加	4,262,457.98	3,028,883.82
土地使用税	3,355,982.13	2,945,176.28
地方教育费附加	2,024,899.53	1,470,674.97
营业税	135,207.86	4,541,726.60
其他	6,784,387.25	3,987,745.57
合计	754,799,843.37	436,174,849.21

其他说明：

无

## 25、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	13,191,012.59	38,331,870.96
企业债券利息	363,711,251.08	334,729,846.01
短期借款应付利息	22,045,326.28	783,223.08
合计	398,947,589.95	373,844,940.05

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

无

## 26、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
往来款	702,061,632.20	243,769,037.90
购房意向金	625,423,029.53	36,562,168.03
押金及保证金	47,414,480.90	74,493,417.30
限制性股票回购	141,738,073.75	
其他	102,145,723.73	
合计	1,618,782,940.11	354,824,623.23

### (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
刘国宽	88,425,310.12	暂未付
武汉市江岸区房屋征收管理办公室	5,000,000.00	未结算
龚小华	3,688,982.50	暂未付
蔡学文	3,000,000.00	暂未付
袁敬兵	1,910,325.00	暂未付
合计	102,024,617.62	--

其他说明

无

## 27、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	1,136,200,000.00	1,963,028,589.66
一年内到期的应付债券	3,202,353,115.95	
一年内到期的长期应付款	1,913,035,276.92	1,100,424,568.59
合计	6,251,588,392.87	3,063,453,158.25

其他说明：

## (1) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	--	405,000,000.00
抵押借款	126,200,000.00	821,028,589.66
保证借款	1,010,000,000.00	737,000,000.00
合计	1,136,200,000.00	1,963,028,589.66

说明：公司用于抵押、质押的财产详见附注五、28。

## (2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
15惠誉01	1,300,000,000.00	2015/9/17	3年	1,300,000,000.00
15惠誉02	200,000,000.00	2015/9/17	3年	200,000,000.00
15惠誉地产PPN001	1,410,000,000.00	2015/10/29	3年	1,410,000,000.00
17惠誉地产PPN	600,000,000.00	2017/4/13	3年	600,000,000.00
汇辰美元债券	37,000,000.00美元	2015/2/10	3年	37,000,000.00美元
小计				

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	汇率变动	期末余额
15惠誉01	1,292,250,401.22	--	238,333,333.33	4,429,792.16	--	1,296,680,193.38
15惠誉02	198,683,948.01	--	33,688,888.89	671,118.20	--	199,355,066.21
15惠誉地产PPN001	1,399,278,921.05	--	239,512,000.00	5,710,880.31	--	1,404,989,801.36
17惠誉地产PPN	--	59,792,307.69	2,869,833.33	148,269.23	--	59,940,576.92
汇辰美元债券	252,824,084.63	--	26,275,746.00	3,248,204.53	-14,684,811.08	241,387,478.08
合计	3,143,037,354.91	59,792,307.69	540,679,801.55	14,208,264.43	-14,684,811.08	3,202,353,115.95

## (3) 一年内到期的长期应付款

项目	期末数	期初数
应付融资款	2,206,846,192.69	1,329,589,444.45

减：未确认融资费用	293,810,915.77	229,164,875.86
<b>合计</b>	<b>1,913,035,276.92</b>	<b>1,100,424,568.59</b>

## 28、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,650,000,000.00	1,326,028,589.66
抵押借款	2,484,800,000.00	999,500,000.00
保证借款	4,140,000,000.00	4,542,000,000.00
一年内到期的长期借款	-1,136,200,000.00	-1,963,028,589.66
<b>合计</b>	<b>7,138,600,000.00</b>	<b>4,904,500,000.00</b>

长期借款分类的说明：

(1) 质押借款165,000万元：其中65,000万元系以福星惠誉1.9亿股股权作为质押物，同时由福星集团提供连带责任担保；100,000万元系以武汉欢乐谷80%股权作为质押物，同时由福星集团为其中20,000万元提供连带责任担保、本公司为其中80,000万元提供连带责任担保。

(2) 抵押借款248,480万元：其中31,720万元（一年内到期7,620万元）系以福星新材料土地及地上房屋作为抵押物；77,000万元系以姑嫂树村“城中村”改造B包K4地块项目国有土地使用权作为抵押物；5,460万元系以“银湖国际一期”10#楼1层（157.31平），2#楼1层(1,233.25平)，2栋面积共1,390.56平的在建工程作为抵押物；银湖孝感以银湖产业园A1栋10-22层（共27,609.53平）和A3栋1-19层（22,218.61平）作为抵押物；银湖控股、银湖孝感及本公司提供连带责任担保；99,900万元系以群星城项目1-6层87,951.20平房产作为抵押物（同时以洪山福星惠誉之群星城项目收取的全部收入和洪山福星惠誉100%股权作为质押物）；18,400万元（一年内到期5,000.00万元）系以“亿江南置业·银湖国际”土地使用权作为抵押物；16,000万元系以“珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地”在建工程作为抵押物（同时由本公司和福星集团提供连带责任担保）

(3) 保证借款414,000万元：其中25,000万元（一年内到期25,000万元）系福星集团提供连带责任担保；11,200万元（一年内到期1,200万元）系福星集团和福星惠誉共同提供连带责任担保；2,800万元（一年内到期300万元）系福星集团提供连带责任担保；43,000万元（一年内到期43,000万元）系本公司提供连带责任担保；45,000万元系本公司及福星惠誉提供连带责任担保；30,000万元（一年内到期1,500万元）系本公司提供连带责任担保；257,000万元（一年内到期30,000万元）系福星惠誉提供最高额连带责任担保。

其他说明，包括利率区间：

项目	2017年利率区间	2016年利率区间
质押借款	4.75%-7.42%	3.52%-9.50%
抵押借款	4.75%-7.13%	4.35%-8.96%
保证借款	4.51%-6.50%	4.51%-10.00%

## 29、应付债券

## (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券	4,575,684,109.47	4,565,523,104.91
私募债	3,507,176,067.48	6,104,331,334.31
合计	8,082,860,176.95	10,669,854,439.22

## (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	本期发行	按面值计 提利息	溢折价摊 销	本期偿还	期末余额
14 福星 01		2014/8/26	5 年	1,600,000 ,000.00	1,587,780 ,035.27		490,588.4 36.00	4,269,549 .82	2,551,000 .00	1,589,498 ,585.09
15 福星 01		2015/1/19	5 年	1,000,000 ,000.00	991,421.6 18.95		218,750.0 00.00	5,461,707 .04		996,883.3 25.99
16 惠誉 01		2016/3/14	5 年	1,940,000 ,000.00	1,926,732 ,894.88		183,524.0 00.00	2,892,218 .44		1,929,625 ,113.32
16 惠誉 02		2016/3/14	5 年	60,000.00 0.00	59,588.55 5.81		6,568,250 .00	88,529.26		59,677.08 5.07
16 福星 01		2016/3/30	5 年	600,000.0 00.00	594,542.4 33.65		57,750.00 0.00	1,171,664 .22		595,714.0 97.87
16 福星 02		2016/6/8	5 年	280,000.0 00.00	276,215.0 73.80		26,226.66 6.67	766,132.4 5		276,981.2 06.25
16 福星 03		2016/6/8	3 年	340,000.0 00.00	335,785.1 23.47		37,154.44 4.44	1,644,519 .05		337,429.6 42.52
16 福星 04		2016/9/5	5 年	760,000.0 00.00	749,234.0 67.34		70,342.22 2.22	2,014,522 .55		751,248.5 89.89
16 福星 05		2016/10/1 9	3 年	670,000.0 00.00	660,266.2 51.38		50,893.20 0.00	3,275,974 .13		663,542.2 25.51
16 福星 06		2016/10/1 9	5 年	350,000.0 00.00	345,251.0 29.76		28,056.00 0.00	867,160.2 9		346,118.1 90.05
15 惠誉 01		2015/9/17	3 年	1,300,000 ,000.00	1,292,250 ,401.22		238,333.3 33.33	4,429,792 .16		1,296,680 ,193.38
15 惠誉 02		2015/9/17	3 年	200,000.0 00.00	198,683.9 48.01		33,688.88 8.89	671,118.2 0		199,355.0 66.21

15 惠誉 地产 PPN001		2015/10/29	3 年	1,410,000,000.00	1,399,278,921.05		239,512,000.00	5,710,880.31			1,404,989,801.36
17 惠誉 地产 PPN		2017/4/13	3 年	600,000,000.00		594,600,000.00	28,698,333.33	1,482,692.31			596,082,692.31
汇辰美元 债券		2015/2/10	3 年	37,000,000.00	252,824,084.63		4,015,733.28	496,424.46			241,387,478.08
合计	--	--	--	11,147,000,000.00	10,669,854,439.22	594,600,000.00					11,285,213,292.90

### 30、长期应付款

#### (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
长期应付款		
借款	4,905,344,381.72	3,659,557,777.79
应付股权转让款	50,000,000.00	
减：1 年内到期的长期应付款	2,206,846,192.69	1,329,589,444.45
未确认融资费用		
借款	558,914,401.54	371,877,534.04
应付股权转让款		
减：1 年内到期的长期应付款	293,810,915.77	229,164,875.86
合计	2,483,394,703.26	2,187,255,675.16

其他说明：

(1) 长期应付款中向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款252,108.27万元，其中：84,178.67万元系由本公司提供连带责任保证，同时武汉惠誉置业将其持有“水岸国际”项目K4、K6地块部分商铺及K7地块A栋在建工程作为抵押物，为本公司上述借款提供抵押担保；62,251万元系由本公司、福星集团提供连带责任保证；105,678.60万元系由以水岸国际K4、K6地块部分房产为抵押物。

(2) 长期应付款中向中国华融资产管理有限公司湖北省分公司借款238,426.17万元，其中：71,762.50万元系由福星集团提供连带责任保证，同时学府置业将其持有的“东澜岸”项目部分商铺及其对应的土地作为抵押物，为本公司上述借款提供抵押担保；73,697.50万元系由福星集团提供连带责任保证，同时武汉惠誉置业将其持有的“澜桥公馆”项目“福莱中心”部分写字楼及其对应的土地作为抵押物，为本公司上述借款提供抵押担保；29,795万元系以本公司位于武汉市东湖新技术开发区流芳街大舒村的土地使用权作为抵押物，以本公司持有的鑫金福开发全部的股权作为质押物，同时福星惠誉为上述借款提供连带责任保证；63,171.17万元系由本公司提供连带责任保证。

### 31、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	12,390,143.36		见说明
合计	12,390,143.36		--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

2016年10月18日，湖北省孝感市中级人民法院作出（2016）鄂09民终524号《民事判决书》，就银湖孝感、孝感市中宝百鑫旅游开发有限责任公司、刘淑清和王祥武房屋买卖合同纠纷一案判决如下：银湖孝感返还王祥武购房款1000万元并支付资金占用损失。2016年12月21日，经银湖孝感申请，湖北省高级人民法院作出（2016）鄂民申2808号《民事裁定书》，裁定如下：本案由湖北省高级人民法院提审；再审期间，中止原判决的执行。2017年12月25日，经湖北省高级人民法院（2017）鄂民再48号《民事判决书》决定维持（2016）鄂09民终524号判决。本公司已根据法院判决结果预计了负债12,390,143.36元。截至财务报表批准报出日，公司尚未清偿上述债务。

### 32、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	949,322,474.00				22,200,000.00	22,200,000.00	971,522,474.00

其他说明：

2017年10月本公司2017年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司<2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）及其摘要的议案>》，本公司对56名股权激励对象授予限制性股票2,770万股，除预留权益550万股外，本公司通过此次股权激励计划向56名股权激励对象定向发行股票2,220万股，增加注册资本2,220万元，上述限制性股票的授予价格为6.37元/股，定向发行限制性股票股款合计14,141.40万元。上述股本变动业经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）中兴华验字（2017）第010097号验资报告予以验证。

### 33、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）	2,917,838,493.70	892,952.71	624,715,751.64	2,294,015,694.77
其他资本公积	73,004,882.61	513,751,131.46		586,756,014.07
合计	2,990,843,376.31	514,644,084.17	624,715,751.64	2,880,771,708.84

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）股本溢价本期增加892,952.71元系鑫金福开发转让部分股权所致；本期减少624,715,751.64元，其中：收购洪山福星惠誉少数股权260,735,961.14元、收购后湖置业少数股权236,108,406.33元，收购远鹏新天地少数股权127,871,384.17元。

（2）其他资本公积本期增加513,751,131.46元，其中：业绩补偿款386,447,249.34元、股权激励款127,303,125.00元、零碎股股息所得757.12元。

## 34、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		141,414,000.00		141,414,000.00
合计		141,414,000.00		141,414,000.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

库存股新增情况详见附注五、32。

## 35、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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	776,523,995.05	227,225,215.66	12,802,351.52	62,810,815.64	214,951,054.28	-63,339,005.78	991,475,049.33
外币财务报表折算差额	-29,721,635.87	21,853,329.41			21,853,329.41		-7,868,306.46
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值的部分	806,245,630.92	205,371,886.25	12,802,351.52	62,810,815.64	193,097,724.87	-63,339,005.78	999,343,355.79
其他综合收益合计	776,523,995.05	227,225,215.66	12,802,351.52	62,810,815.64	214,951,054.28	-63,339,005.78	991,475,049.33

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

其他综合收益的税后净额本期发生额为151,612,048.50元，其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为214,951,054.28元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为-63,339,005.78元。

## 36、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	521,512,996.62	50,405,101.93		571,918,098.55
任意盈余公积	7,822,065.47			7,822,065.47
合计	529,335,062.09	50,405,101.93		579,740,164.02

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：



无

### 37、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,432,909,999.15	4,172,314,297.54
调整后期初未分配利润	4,432,909,999.15	4,172,314,297.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	845,355,416.04	581,056,209.99
减：提取法定盈余公积	50,405,101.93	83,129,889.88
应付普通股股利	237,330,618.50	237,330,618.50
期末未分配利润	4,990,529,694.76	4,432,909,999.15

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 38、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	11,535,800,900.93	8,531,659,515.51	10,214,857,917.25	7,970,217,078.32
其他业务	122,710,248.33	27,181,170.36	269,804,123.13	169,504,304.67
合计	11,658,511,149.26	8,558,840,685.87	10,484,662,040.38	8,139,721,382.99

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	收入余额
1	福星惠誉·东湖城	3,369,381,645.58
2	福星惠誉·红桥城 K1	2,745,294,241.38
3	福星惠誉·红桥城 K3	1,891,708,520.04
4	福星惠誉·水岸国际	1,305,975,918.53
5	福星惠誉·咸宁福星城	227,159,800.65

### 39、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	38,517,996.20	34,130,399.33
教育费附加	15,018,844.83	15,193,766.98
房产税	47,707,629.75	19,683,415.18
土地使用税	13,556,106.73	8,193,606.58
土地增值税	445,127,179.72	85,022,056.29
营业税	126,461,340.47	305,315,976.71
地方教育费附加	8,333,531.02	9,454,567.12
其他	17,010,328.90	12,473,941.11
合计	711,732,957.62	489,467,729.30

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

### 40、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	41,376,260.52	55,235,027.62
包装费	41,490,152.86	40,511,114.86
运输费	28,367,276.70	23,555,572.96
业务宣传费	25,636,161.93	34,656,948.22
职工薪酬	16,213,515.85	25,203,710.90
代理费	59,627,554.77	104,099,705.90
其他	24,220,465.15	35,406,932.52
合计	236,931,387.78	318,669,012.98

其他说明：

无

### 41、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	105,761,749.95	107,342,411.17
人工费用	115,776,706.71	93,329,681.46

折旧及摊销	14,888,899.75	15,555,780.65
研发支出	8,972,266.52	8,902,558.26
税费	358,673.44	11,508,491.31
其他	33,483,068.03	32,815,597.90
合计	279,241,364.40	269,454,520.75

其他说明：

无

## 42、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,770,264,258.58	1,394,357,248.20
减：利息资本化	1,396,455,140.50	1,182,084,587.68
减：利息收入	78,226,043.33	79,834,482.53
汇兑损益	3,385,222.78	-2,057,590.19
手续费及其他	19,974,282.35	22,830,996.59
合计	318,942,579.88	153,211,584.39

其他说明：

利息资本化金额已计入存货。

## 43、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	13,201,715.09	49,462,425.43
二、存货跌价损失	6,702,227.74	-13,196,141.54
七、固定资产减值损失	28,937,271.29	10,637,743.23
十三、商誉减值损失	4,492,659.90	
合计	53,333,874.02	46,904,027.12

其他说明：

无

## 44、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

按公允价值计量的投资性房地产	285,424,994.98	177,114,899.50
合计	285,424,994.98	177,114,899.50

其他说明：

无

#### 45、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	-12,113,727.78	-221,710.95
处置长期股权投资产生的投资收益	-36,440.15	-1,632.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		-19,112,975.50
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		4,406,400.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	900,000.00	
其他	1,061,917.81	
合计	-10,188,250.12	-14,929,918.45

其他说明：

无

#### 46、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
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-8,908,636.38	-8,392,095.87

#### 47、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
汉川公共就业和人才服务局稳岗补贴	700,000.00	
汉川劳动就业管理局稳岗补贴	500,000.00	
2016 年高技能人才培养基地建设补助	500,000.00	
人社局认定市级创业示范园区奖励	200,000.00	
孝感市支持企业发展资金	200,000.00	
汉川经济商务和信息化局外经贸专项资金	84,000.00	
汉川经济商务和信息化局外贸奖励资金	10,000.00	

武汉市文化局版权资助经费	1,200.00	
合计	2,195,200.00	

#### 48、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		5,409,413.00	
其他	1,632,680.74	10,312,573.45	1,632,680.74
合计	1,632,680.74	15,721,986.45	1,632,680.74

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
外贸出口奖		奖励	奖励上市而 给予的政府 补助	否	否		5,000.00	与收益相关
2015 创新团 队奖励		奖励	因研究开发、 技术更新及 改造等获得 的补助	否	否		100,000.00	与收益相关
汉川科技局 科技创新奖 励		奖励	因研究开发、 技术更新及 改造等获得 的补助	否	否		100,000.00	与收益相关
企业发展基 金(慈惠企业 发展金)		补助	因从事国家 鼓励和扶持 特定行业、产 业而获得的 补助(按国家 级政策规定 依法取得)	否	否		150,413.00	与收益相关
2016 省债券 融资奖励资 金		奖励	奖励上市而 给予的政府 补助	否	否		300,000.00	与收益相关
政府工业园 区基础建设 资金		补助	因从事国家 鼓励和扶持 特定行业、产 业而获得的	否	否		4,754,000.00	与收益相关

			补助(按国家 级政策规定 依法取得)					
合计	--	--	--	--	--		5,409,413.00	--

其他说明：

无

#### 49、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	31,096,684.00	4,120,000.00	31,096,684.00
非流动资产处置损失	40,033.69		40,033.69
诉讼赔款	12,390,143.36		12,390,143.36
其他	17,634,796.49	13,829,469.62	17,634,796.49
合计	61,161,657.54	17,949,469.62	61,161,657.54

其他说明：

无

#### 50、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	322,896,680.33	376,689,026.03
递延所得税费用	189,383,776.00	37,788,545.54
合计	512,280,456.33	414,477,571.57

##### (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	1,708,482,631.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	427,120,657.84
子公司适用不同税率的影响	25,340,882.28
调整以前期间所得税的影响	-12,766,685.12

非应税收入的影响	-1,300,316.61
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,216,351.35
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,072,261.07
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	78,580,504.69
权益法核算的合营企业和联营企业损益	3,028,431.89
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-198,676.97
其他	-14,668,431.95
所得税费用	512,280,456.33

其他说明

无

## 51、其他综合收益

详见附注 35。

## 52、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
收到单位及个人往来	784,485,674.77	377,107,050.11
收到的活期存款利息收入	66,010,076.57	54,913,030.68
收回的保证金	24,359,940.72	95,389,665.19
收到与收益性相关的政府补助	2,195,200.00	5,409,413.00
其他	17,525,083.81	35,218,214.28
合计	894,575,975.87	568,037,373.26

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (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
支付单位用个人往来	1,842,277,915.64	408,986,693.88
期间费用	281,006,252.18	380,648,355.20
支付的保证金	100,248,054.17	4,098,861.19

支付银行手续费	17,871,374.65	15,958,041.20
其他	54,741,446.00	33,074,833.85
合计	2,296,145,042.64	842,766,785.32

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到受限定期存款利息收入	1,061,917.81	64,732,090.74
合计	1,061,917.81	64,732,090.74

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

### (4) 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
收回的用于质押的定期存款		210,000,000.00
其他	757.12	378.58
合计	757.12	210,000,378.58

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

### (5) 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
收购子公司少数股东权益的现金	1,937,824,384.24	
其他	12,388,941.02	51,287,291.57
合计	1,950,213,325.26	51,287,291.57

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无



## 53、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	1,196,202,175.04	804,321,613.29
加：资产减值准备	53,333,874.02	46,904,027.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	217,728,591.16	230,391,897.84
无形资产摊销	1,619,162.11	1,604,162.11
长期待摊费用摊销	294,352.82	25,731.91
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）	8,908,636.38	8,309,557.91
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	40,033.69	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-285,424,994.98	-177,114,899.50
财务费用（收益以“-”号填列）	362,552,293.70	261,887,235.48
投资损失（收益以“-”号填列）	10,188,250.12	14,929,918.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	43,584,184.76	-107,529,175.32
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	145,799,591.24	145,317,720.85
存货的减少（增加以“-”号填列）	-247,416,182.82	580,459,112.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,507,187,093.02	-1,098,653,219.82
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,891,300,595.17	1,632,658,695.45
其他	8,089,125.00	
经营活动产生的现金流量净额	131,385,590.09	2,343,512,378.63
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	8,103,110,417.25	9,318,685,609.61
减：现金的期初余额	9,318,685,609.61	5,080,467,659.50
现金及现金等价物净增加额	-1,215,575,192.36	4,238,217,950.11

## (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	521,515,883.86
其中：	--
远鹏新天地	521,515,883.86
其中：	--
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	521,515,883.86

其他说明：

无

## (3) 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	8,103,110,417.25	9,318,685,609.61
其中：库存现金	514,220.63	3,433,606.13
可随时用于支付的银行存款	8,102,596,196.62	9,224,401,625.91
可随时用于支付的其他货币资金		90,850,377.57
三、期末现金及现金等价物余额	8,103,110,417.25	9,318,685,609.61

其他说明：

无

## 54、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	959,737,605.17	定期存单质押及保证金等
固定资产	231,334,413.02	借款抵押
无形资产	84,418,975.83	借款抵押
应收账款	20,020,000.00	借款质押
投资性房地产	2,241,289,515.00	借款抵押
合计	3,536,800,509.02	--

其他说明：

截至2017年12月31日，本公司开发成本中“福星惠誉·普罗米那”项目用地及其收益权已用于60,226.91 万元短期借款的抵押；

“福星惠誉·福星华府”、“汉川金山·银湖国际”、“亿江南·银湖国际”、“珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地”项目的部分项目用地及在建项目已用于116,860万元长期借款抵押。

## 55、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
其中：美元	4,512,232.59	6.5342	29,483,830.19
欧元	10,919.51	7.8023	85,197.29
港币	3,044,389.07	0.8359	2,544,804.82
澳元	11,162,398.91	5.0928	56,847,865.17

其他说明：

无

(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

项目	经营地	记账本位币	选择依据
融福国际(香港)有限公司 FinancialFookInternational(HongKong)Co.,Limited.(IncorporateinHKSAR)	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
融福国际（香港）置业有限公司 FinancialFook(HongKong)PropertyCO.,LTD	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
汇辰有限公司 VITALSTARCO.,LTD.	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
尚善投资有限公司 ShangShaninvestmentsLimited	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland(Australia)PTY,LTD.(IncorporateinAustralia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉开发有限公司 StarrylandPropertyDevelopmentPTY,LTD(IncorporateinAustralia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉悉尼有限公司 StarrylandSydneyPTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉新南威尔士有限公司 StarrylandNSWPTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉墨尔本有限公司 StarrylandMelbournePTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉(美国)股份有限公司	美国	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算

StarrylandUSACorp			美元的计价和结算
福星惠誉(美国)有限公司	美国	美元	以美元进行商品和劳
StarrylandUSALLC	加利福尼亚		务的计价和结算
FinancialfookGlobalLimited	英属 维尔京群岛	美元	以美元进行商品和劳
FinancialfookHoldingslimited	英属 维尔京群岛	美元	以美元进行商品和劳
福星惠誉美国公司	美国	美元	以美元进行商品和劳
Starryland70RaineyStreetLLC			务的计价和结算

## 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
远鹏新天地	2017年01月01日	521,515,883.86	51.00%	货币资金	2017年01月01日	工商变更登记日	12,524,937.60	48,382,301.63
武海观堂	2017年10月01日	235,667,353.31	100.00%	货币资金	2017年10月01日	工商变更登记日		-1,318,791.10
简阳凤凰谷	2017年10月01日	489,931,640.61	100.00%	货币资金	2017年10月01日	工商变更登记日		-367,398.62
东湖国际酒店	2017年09月01日	100,000,000.00	100.00%	货币资金	2017年09月01日	工商变更登记日		-4,416,654.82

其他说明：

无

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	远鹏新天地	武海观堂	简阳凤凰城	东湖国际酒店
--现金	521,515,883.86	235,667,353.31	489,931,640.61	100,000,000.00
合并成本合计	521,515,883.86	235,667,353.31	489,931,640.61	100,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	389,742,636.32	235,667,353.31	489,931,640.61	100,000,000.00

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	131,773,247.54			
-----------------------------	----------------	--	--	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

本期新增子公司武海观堂、简阳凤凰谷、东湖国际酒店的主要资产为拟开发产品及在建开发产品。公司收购上述公司的实质主要是购买其所拥有的拟开发产品及在建开发产品。本公司之子公司福星天成湖北本期收购武海观堂，股权转让价款235,667,353.31元，持股比例100%；收购简阳凤凰谷，股权转让价款489,931,640.61元，持股比例100%；本公司之子公司武汉银湖本期收购东湖国际酒店，股权转让价款100,000,000.00元，持股比例100%。

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	远鹏新天地		武海观堂		简阳凤凰谷		东湖国际酒店	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,261,027,471.88	178,339,057.56	744,029,219.90	532,823,152.89	688,054,317.04	176,871,939.57	286,284,239.59	146,421,812.24
货币资金			10,507,837.98	10,507,837.98	398,107.43	398,107.43	79.51	79.51
应收款项	2,119,533.89	2,119,533.89						
存货	12,337.99	12,337.99	722,589,304.92	511,410,105.74	686,629,399.23	175,408,392.75	286,284,160.08	
固定资产		146,002,414.72	49,052.27	22,184.44	604,086.29	642,715.30		
无形资产		15,208,891.42						
预付账款			6,060.10	6,060.10	8,066.52	8,066.52		
其他应收款			140,252.88	140,252.88	176,700.00	176,700.00		
其他流动资产			10,736,711.75	10,736,711.75	237,957.57	237,957.57		
在建工程								146,421,732.73
投资性房地产	1,258,895,600.00	14,995,879.54						
负债：	496,826,224.	227,419,835.	508,361,866.	508,361,866.	198,122,676.	198,122,676.	186,284,239.	186,284,239.

	15	57	59	59	43	43	59	59
借款	5,881,394.91	5,881,394.91						
应付款项	221,538,440.66	221,538,440.66	1,124,090.60	1,124,090.60				
递延所得税负债	269,406,388.58							
预收账款			1,905,000.00	1,905,000.00				
应交税费			5,083,059.45	5,083,059.45			2,543,730.00	2,543,730.00
其他应付款			500,249,716.54	500,249,716.54	198,122,676.43	198,122,676.43	44,494,461.87	44,494,461.87
预计负债							139,246,047.72	139,246,047.72
净资产	764,201,247.73	-49,080,778.01	235,667,353.31	24,461,286.30	489,931,640.61	-21,250,736.86	100,000,000.00	-39,862,427.35
减：少数股东权益	374,458,611.41							
取得的净资产	389,742,636.32	-49,080,778.01	235,667,353.31	24,461,286.30	489,931,640.61	-21,250,736.86	100,000,000.00	-39,862,427.35

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

## 2、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	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

						额的差 额						
福慧嘉 (武汉)装 饰工程 有限公 司	151,043. 70	100.00%	转让	2017年 11月08 日	工商变 更登记 日	-36,440. 15						

其他说明：

无

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

### 3、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：

汉川龙腾置业发展有限公司、福星智慧家(武汉)信息咨询服务有限公司、福星智慧家(武汉)智慧工程有限公司三家公司分别于2017年8月、2017年12月、2017年12月办理了工商注销。北京盛世新业房地产有限公司于2017年5月办理了税务注销。

## 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	
湖北福星新材料 科技有限公司 (本文简称"福 星新材料")	汉川市	汉川市	金属制品	100.00%		通过设立或投资 等方式取得
汉川市福星科技 机电设备有限公司(本文简称"福 星机电")	汉川市	汉川市	设备制造		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
汉川市福星热电 有限公司(本文 简称"福星热电 ")	汉川市	汉川市	热力生产和供应		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
武汉润信投资有 限公司(本文简 称"润信投资")	武汉市	武汉市	投资与咨询	100.00%		通过设立或投资 等方式取得

福星惠誉房地产有限公司(本文简称"福星惠誉")	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福星智慧家生活服务有限公司(本文简称"福星智慧家")	武汉市	武汉市	物业服务	51.00%		通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司(本文简称"洪山福星惠誉")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉口置业有限公司(本文简称"汉口置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉学府置业有限公司(本文简称"学府置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司(本文简称"湖北欢乐谷")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉置业有限公司(本文简称"湖北福星惠誉")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉商业发展有限公司(本文简称"商业发展公司")	武汉市	武汉市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司(本文简称"汉阳福星惠誉")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
孝感福星惠誉房地产有限公司(本文简称"孝感福星惠誉")	孝感市	孝感市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资



汉置业有限公司 (本文简称"江汉置业")						等方式取得
湖北福星惠誉江北置业有限公司 (本文简称"江北置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北华纳管理咨询有限公司(本文简称"华纳投资")	武汉市	武汉市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江岸置业有限公司 (本文简称"江岸置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉武汉置业有限公司 (本文简称"湖北武汉置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
北京福星惠誉房地产有限公司 (本文简称"北京福星惠誉")	北京市	北京市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
深圳市融福投资有限公司(本文简称"深圳融福")	深圳市	深圳市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星银湖控股有限公司(本文简称"银湖控股")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉福星惠誉江城置业有限公司 (本文简称"福星惠誉江城")	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉美华置业有限公司 (本文简称"福星惠誉美华")	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		70.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉佳华置业有限公司 (本文简称"福	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		70.00%	通过设立或投资等方式取得

星惠誉佳华")						
武汉福星惠誉沌口置业有限公司 (本文简称"福星惠誉沌口")	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		51.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉藏龙置业有限公司 (本文简称"福星惠誉藏龙")	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		55.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(武汉)科技有限公司 (本文简称"智慧家科技")	武汉市	武汉市	物业管理、酒店管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(武汉)投资有限公司 (本文简称"智慧家武汉投资")	武汉市	武汉市	实业投资、投资咨询		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(武汉)企业管理有限公司 (本文简称"智慧家企管武汉")	武汉市	武汉市	企业管理咨询、物业管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(苏州)企业管理有限公司 (本文简称"智慧家企管苏州")	苏州	苏州	企业管理咨询、物业管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(深圳)企业管理有限公司 (本文简称"福汇家企管深圳")	深圳市	深圳市	企业管理咨询、房地产信息咨询		80.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(武汉)网络信息有限公司 (本文简称"智慧家网络信息")	武汉市	武汉市	计算机信息技术开发、技术服务		100.00%	通过设立或投资等方式取得
星锡(上海)金融信息服务有限公司 (本文简称"星锡金融服务")	上海	上海	金融信息服务、电子商务		100.00%	通过设立或投资等方式取得

武汉福星惠誉欢乐谷有限公司 (本文简称"武汉欢乐谷")	武汉市	武汉市	房地产开发		80.00%	通过设立或投资等方式取得
咸宁福星惠誉房地产有限公司 (本文简称"咸宁福星惠誉")	咸宁市	咸宁市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
恩施福星惠誉房地产有限公司 (本文简称"恩施福星惠誉")	恩施市	恩施市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司 (本文简称"三眼桥置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉金桥置业有限公司 (本文简称"金桥置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		48.44%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉后湖置业有限公司 (本文简称"后湖置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
北京宇盛宏利房地产开发有限公司 (本文简称"宇盛宏利")	北京市	北京市	房地产开发		79.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
融福国际(香港)有限公司 (本文简称"香港融福") Financial Fook International (Hong Kong) Co., Limited. (Incorporate in HKSAR)	香港	香港	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉银湖科技发展有限公司 (本文简称"银湖武汉")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得

汉川金山房地产有限公司(本文简称"汉川金山")	汉川市	汉川市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
福睿思远(武汉)教育文化有限公司(本文简称"福睿思远教育")	武汉市	武汉市	教育咨询服务		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福慧家(武汉)房屋经纪有限公司(本文简称"福慧家房屋经纪")	武汉市	武汉市	房地产买卖、调换等流通领域中的经纪及代理活动		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福济民惠(武汉)健康管理咨询有限公司(本文简称"福济民惠健康")	武汉市	武汉市	健康管理咨询、仪表仪器		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福煜源(武汉)智能科技有限公司(本文简称"福煜源科技")	武汉市	武汉市	智能化管理工程、弱电工程		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福行天下(武汉)旅游服务有限公司(本文简称"福行天下旅游")	武汉市	武汉市	旅游信息咨询		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福馨优品商贸有限公司(本文简称"福馨优品商贸")	武汉市	武汉市	食品销售、用百货批发兼零售		100.00%	通过设立或投资等方式取得
融福国际(香港)置业有限公司(本文简称"香港融福置业") Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD	香港	香港	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉澳洲有限公司(本文简称"福星惠誉澳洲") Starryland(Australia)PTY,LTD.(Inc	澳大利亚	澳大利亚	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得

orporate in Australia)						
福星惠誉开发有限公司（本文简称"澳洲开发公司"） Starryland property development PTY,LTD (Incorporate in Australia)	澳大利亚	澳大利亚	工程管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉(美国)股份有限公司 (本文简称"福星惠誉美国股份") Starryland USA Corp.	美国	美国			100.00%	通过设立或投资等方式取得
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.（本文简称"汇辰公司"）	香港	香港	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
Financial fook Global Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
Financial fook Holdings limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉银湖海峡科技发展有限公司 (本文简称"银湖海峡")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉宏程银湖科技发展有限公司 (本文简称"银湖宏程")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉珈伟光伏照明有限公司（本文简称"珈伟光伏"）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖金泉科技开发有限公司 (本文简称"银	武汉市	武汉市	房地产开发		60.00%	通过同一控制下企业合并取得

湖金泉")						
武汉银久科技发展有限公司(本文简称"武汉银久")	武汉市	武汉市	房地产开发		63.65%	通过同一控制下企业合并取得
仙桃银湖科技有限公司(本文简称"银湖科技仙桃")	仙桃	仙桃	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
孝感银湖科技有限公司(本文简称"银湖孝感")	孝感	孝感	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
荆州银湖科技有限公司(本文简称"银湖科技荆州")	荆州	荆州	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
仙桃市银湖房地产有限公司(本文简称"银湖仙桃")	仙桃	仙桃	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
监利银湖房地产有限公司(本文简称"银湖监利")	监利	监利	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉鑫金福科技开发有限公司(本文简称"鑫金福开发")	武汉市	武汉市	房地产开发		80.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
武汉银河盛世房地产有限公司(本文简称"银河盛世")	武汉市	武汉市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北亿江南置业有限公司(本文简称"亿江南置业")	监利	监利	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
尚善投资有限公司(本文简称"尚善投资") Shang Shan investments	香港	香港	实业投资		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得

Limited						
福星惠誉悉尼有限公司（本文简称“福星惠誉悉尼”） Starryland Sydney PTY,LTD.	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚维多利亚州	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉新南威尔士有限公司（本文简称“福星惠誉新南威尔士”） Starryland NSW PTY,LTD.	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚维多利亚州	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉墨尔本有限公司（本文简称“福星惠誉墨尔本”） Starryland Melbourne PTY,LTD.	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚维多利亚州	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉(美国)有限公司（本文简称“福星惠誉美国有限”） Starryland USA LLC	美国加利福尼亚	美国加利福尼亚			100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉美国公司（本文简称“福星惠誉美国”） Starryland 70 Rainey Street LLC	美国德克萨斯州	美国特拉华州	房地产投资开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
三源传艺商务咨询（上海）有限公司（本文简称“三源传艺”）	上海	上海	咨询		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
湖北圣亚投资有限公司（本文简称“圣亚投资”）	武汉市	武汉市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北圣亚商业管理有限公司（本	武汉市	武汉市	企业管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得

文简称"圣亚商业")						
湖北圣亚物业管理有限公司(本文简称"圣亚物业")	武汉市	武汉市	物业管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北圣亚园林有限公司(本文简称"圣亚园林")	武汉市	武汉市	园林绿化		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉置业有限公司(本文简称"武汉惠誉置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星文化发展有限公司(本文简称"福星文化发展")	武汉市	武汉市	租赁和商务服务	100.00%		通过设立或投资等方式取得
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司(本文简称"襄阳普鑫")	襄阳市	襄阳市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市福星惠誉房地产有限公司(本文简称"福星惠誉深圳")	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉汉正福星地产有限公司(本文简称"汉正福星")	武汉市	武汉市	房地产开发		51.00%	通过设立或投资等方式取得
河南福星惠誉房地产有限公司(本文简称"福星惠誉河南")	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉凌恒置业有限公司(本文简称"福星惠誉凌恒")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉滢口置业有限公司(本文简称"福星惠誉滢口")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得



湖北福星天成置业有限公司（本文简称“福星天成湖北”）	武汉市	武汉市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
西安福星智慧家企业管理有限公司（本文简称“智慧家企管西安”）	西安市	西安市	物业管理		70.00%	通过设立或投资等方式取得
山东福星智慧家企业管理有限公司（本文简称“智慧家企管山东”）	烟台市	烟台市	物业管理		70.00%	通过设立或投资等方式取得
宁波福星惠誉房地产有限公司（本文简称“福星惠誉宁波”）	宁波市	宁波市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
广州福星惠誉房地产有限公司（本文简称“福星惠誉广州”）	广州市	广州市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
陕西空港美术城置业有限公司（本文简称“美术城置业”）	西安市	西安市	房地产开发		60.00%	通过设立或投资等方式取得
福星影视文化有限公司（本文简称“福星影视文化”）	武汉市	武汉市	文化艺术咨询服务		51.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市远鹏新天地科技有限公司（本文简称“远鹏新天地”）	深圳市	深圳市	信息技术、网络技术的技术开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
惠州市福星京洲置业有限公司（本文简称“京洲置业”）	惠州市	惠州市	房地产开发		60.00%	通过设立或投资等方式取得
成都武海观堂置业有限公司（本文简称“武海观堂”）	成都市	成都书	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
简阳凤凰谷置业	简阳市	简阳市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制

有限公司（本文简称“简阳凤凰谷”）						下的企业合并取得
成都福星天成置业有限公司（本文简称“福星天成成都”）	成都市	成都书	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
岳阳福星银湖置业有限公司（本文简称“银湖岳阳置业”）	岳阳市	岳阳市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司（本文简称“东湖国际酒店”）	襄阳市	襄阳市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

2016年2月，中欧盛世资产管理（上海）有限公司（以下简称“中欧盛世”）、上海嘉羿兴雍投资中心（有限合伙）（以下简称“上海嘉羿”）分别对金桥置业增资，增资完成后，金桥置业实收资本为64,000.00万元，其中：湖北武汉置业出资31,000.00万元，持股比例为48.44%；中欧盛世出资19,800.00万元，持股比例为30.94%；上海嘉羿出资13,200.00万元，持股比例为20.62%；根据修订后的公司章程约定，公司的日常生产由湖北武汉置业负责，公司管理层及管理团队由湖北武汉置业委派；公司董事会由三人组成，三方各委派一名董事（根据中欧盛世对湖北武汉置业、金桥置业于2016年2月26日出具的授权委托书，授权由湖北武汉置业委派的董事在金桥置业董事会行使其委派董事的表决权，授权期限为对金桥置业的持股期间）。董事长为公司的法定代表人，由湖北武汉置业委派；综上，本公司对金桥置业拥有实质控制权，该公司在本报告期纳入合并财务报表的合并范围。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## （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
福星智慧家	49.00%	-66,918.35		48,596,831.78
武汉欢乐谷	20.00%	133,802,612.93		615,886,957.21

金桥置业	51.56%	238,753,001.19	100,000,000.00	830,253,040.74
宇盛宏利	21.00%	-1,007,904.94		19,073,162.60
银湖金泉	40.00%	186,563.72		14,232,393.20
武汉银久	36.35%	-1,518,904.94		25,715,608.07
鑫金福开发	20.00%	-511,976.10		38,595,071.19
襄阳普鑫	30.00%	-31,517.18		29,968,482.82

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

### (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
福星智慧家	93,912,893.62	10,229,221.34	104,142,114.96	2,770,555.86		2,770,555.86	94,966,391.49	5,172,556.74	100,138,948.23	167,566.89		167,566.89
武汉欢乐谷	10,955,423,296.34	49,383,729.09	11,004,807,025.43	3,330,372,620.98	4,594,999,618.26	7,925,372,239.24	10,283,452,907.00	104,510,461.82	10,387,963,368.82	4,933,987,648.19	3,043,553,999.25	7,977,541,647.44
金桥置业	2,195,543,244.33	241,660.08	2,195,784,904.41	260,991,388.86	324,527,726.67	585,519,115.53	4,769,671,602.49	64,059,798.47	4,833,731,400.96	2,685,717,747.28	806,857,642.13	3,492,575,389.41
宇盛宏利	458,370,039.86	752,000.93	459,122,040.79	473,741,061.72		473,741,061.72	428,430,726.73	78,226.80	428,508,953.53	438,328,427.15		438,328,427.15
银湖金泉	59,557,563.95	12,843.24	59,570,407.19	3,737,908.37		3,737,908.37	60,885,005.92	23,127.83	60,908,133.75	5,542,044.24		5,542,044.24
武汉银久	72,144,278.31	20,735.55	72,165,013.86	1,420,562.51		1,420,562.51	100,387,021.39	53,206.27	100,440,227.66	25,517,220.77		25,517,220.77
鑫金福开发	514,037,103.46	121,190.38	514,158,293.84	321,182,937.89		321,182,937.89	659,131,140.04	96,434.60	659,227,574.64	183,084,801.24	280,000,000.00	463,084,801.24
襄阳普鑫	99,885,460.00	66,898.75	99,952,358.75	57,416.00		57,416.00						

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

福星智慧家	3,325,159.04	1,400,177.76	1,400,177.76	5,564,686.41		-28,619.11	-28,619.11	-1,482,278.40
武汉欢乐谷	3,369,381.64 5.58	669,013,064. 81	669,013,064. 81	-1,769,665.78 8.18	1,249,964.11 8.27	235,261,565. 77	235,261,565. 77	272,412,529. 47
金桥置业	2,745,294.24 1.38	463,058,574. 85	463,058,574. 85	674,780,579. 05	677,819,312. 14	105,636,646. 69	105,636,646. 69	-65,361,458.4 2
宇盛宏利		-4,799,547.31	-4,799,547.31	7,981,720.70		-3,210,719.20	-3,210,719.20	3,629,661.09
银湖金泉	221,769.24	466,409.31	466,409.31	-1,411,049.55	269,539.16	423,743.94	423,743.94	302,278.19
武汉银久	10,953,888.3 6	-4,178,555.54	-4,178,555.54	-62,013,765.6 0	237,665,370. 74	48,833,133.7 2	48,833,133.7 2	121,367,846. 22
鑫金福开发		-3,167,417.45	-3,167,417.45	193,748,196. 73		-3,857,226.60	-3,857,226.60	-559,683,071. 05
襄阳普鑫		-105,057.25	-105,057.25	-97,973,716.3 1				

其他说明：

无

## 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

本公司原持有鑫金福开发100%股权，2017年4月本公司与武汉金红阳科技开发有限公司（以下简称“金红阳科技”）签订股权转让协议，约定向金红阳科技转让鑫金福开发20%股权，该股权处置交易未导致本公司丧失对鑫金福开发的控制权。截至2017年5月，股权转让协议已履行完毕，取得交易对价为4,000万元，该项交易导致少数股东权益增加3,910.70万元，资本公积增加89.30万元。

### (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

单位：元

--现金	40,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	39,107,047.29
其中：调整资本公积	89,952.71

其他说明

无

## 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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	对合营企业或联
---------	-------	-----	------	------	---------

企业名称				直接	间接	营企业投资的会计处理方法
70RaineyStreetJV LLC	美国德克萨斯州	美国特拉华州	房地产开发	66.67%		权益法
天立不动产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	41.15%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

## (2) 重要合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
	70RaineyStreetJVLLC	70RaineyStreetJVLLC
流动资产	330,161,612.74	256,994,014.96
其中：现金和现金等价物	5,508,480.89	159,807,861.29
非流动资产	20,837,923.18	64,057,381.30
资产合计	350,999,535.92	321,051,396.26
流动负债	49,159,707.39	27,748.00
非流动负债	19,184,894.73	22,059,660.00
负债合计	68,344,602.12	22,087,408.00
少数股东权益	94,208,889.44	99,652,361.98
归属于母公司股东权益	188,446,044.36	199,311,626.28
按持股比例计算的净资产份额	188,446,044.36	199,311,626.28
对合营企业权益投资的账面价值	188,446,044.36	199,311,626.28
财务费用		-2,383.80
净利润		-332,549.80
其他综合收益		-14,200.94

其他说明

无

## (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
--	------------	------------

	天立不动产	天立不动产
流动资产	1,587,172,877.79	
非流动资产	191,270.83	
资产合计	1,587,364,148.62	
流动负债	392,556,765.48	
负债合计	392,556,765.48	
净资产	1,194,807,383.14	
少数股东权益	703,144,144.98	
归属于母公司股东权益	491,663,238.16	
按持股比例计算的净资产份额	491,663,238.16	
对联营企业权益投资的账面价值	491,663,238.16	
净利润	-21,311,686.41	
综合收益总额	-21,311,686.41	

其他说明

无

## 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、应收账款、应收票据、应收利息、应收股利、其他应收款、其他流动资产、可供出售金融资产、应付账款、应付利息、应付票据、应付股利、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款。

本公司的各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括利率风险、汇率风险）。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，指定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了信用风险、流动性风险和市场风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行

业、特定地区或特定交易对手方的风险。

#### (1) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。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、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。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估，并在适当时购买信用担保保险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的54.02%（2016年：37.78%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的80.47%（2016年：46.34%）。

#### (2) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于2017年12月31日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币401,857万元（2016年12月31日：人民币536,773万元）。

期末本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	期 末 数						合 计
	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	
金融资产：							
货币资金	906,284.80	--	--	--	--	--	906,284.80
应收票据	51,165.74	--	--	--	--	--	51,165.74
应收账款	78,375.90	4,629.67	7,698.44	409.25	1,609.22	212.92	92,935.41
其他应收款	70,007.50	6,681.87	5,330.99	2,571.53	2,725.41	1,866.39	89,183.69
应收利息	3,941.99	--	--	--	--	--	3,941.99
其他流动资产	94,974.87	--	--	--	--	--	94,974.87

<b>金融资产合计</b>	1,204,750.80	11,311.54	13,029.44	2,980.78	4,334.63	2,079.31	1,238,486.50
金融负债：							
短期借款	133,833.55	--	--	--	--	--	133,833.55
长期借款	113,620.00	135,900.00	335,060.00	47,000.00	96,000.00	99,900.00	827,480.00
应付债券	320,235.31	259,047.05	153,302.54	395,936.43	--	--	1,128,521.33
长期应付款	191,303.53	110,607.17	137,732.30	--	--	--	439,643.00
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>758,992.39</b>	<b>505,554.22</b>	<b>626,094.84</b>	<b>442,936.43</b>	<b>96,000.00</b>	<b>99,900.00</b>	<b>2,529,477.88</b>

期初本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	期初数						
	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计
金融资产：							
货币资金	1,018,360.70	--	--	--	--	--	1,018,360.70
应收票据	55,148.33	--	--	--	--	--	55,148.33
应收账款	40,573.68	15,247.10	1,935.93	1,516.48	1,134.02	15.64	60,422.85
其他应收款	13,203.86	11,645.30	3,708.92	1,519.47	3,075.25	1,658.54	34,811.34
应收股利	2,805.21	--	--	--	--	--	2,805.21
应收利息	2,720.39	--	--	--	--	--	2,720.39
其他流动资产	62,157.82	--	--	--	--	--	62,157.82
<b>金融资产合计</b>	<b>1,194,970.00</b>	<b>26,892.40</b>	<b>5,644.85</b>	<b>3,035.95</b>	<b>4,209.27</b>	<b>1,674.18</b>	<b>1,236,426.65</b>
金融负债：							
短期借款	30,931.78	--	--	--	--	--	30,931.78
长期借款	196,302.86	155,050.00	233,400.00	102,000.00	--	--	686,752.86
应付债券	--	289,927.89	158,778.00	124,424.57	493,854.98	--	1,066,985.44
长期应付款	110,042.46	--	--	17,237.91	201,487.66	--	328,768.02
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>337,277.10</b>	<b>444,977.89</b>	<b>392,178.00</b>	<b>243,662.48</b>	<b>695,342.64</b>	<b>--</b>	<b>2,113,438.10</b>

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

### （3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

#### 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。



本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本年数	上年数
其中：短期借款	133,833.55	30,931.78
一年内到期的非流动负债	625,158.84	206,845.32
长期借款	713,860.00	379,650.00
应付债券	808,286.02	1,066,985.44
长期应付款	248,339.47	218,725.57
<b>合 计</b>	<b>2,529,477.88</b>	<b>1,903,138.11</b>
浮动利率金融工具	--	--
金融负债	--	--
其中：一年内到期的非流动负债	32,620.00	99,500.00
长期借款	94,560.00	110,800.00
<b>合 计</b>	<b>127,180.00</b>	<b>210,300.00</b>

于2017年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，而其它因素保持不变，本公司的净利润及股东权益将减少或增加约2,067.39万元（2016年12月31日：217.16万元）。

对于资产负债表日持有的、使本公司面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

#### 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元）依然存在外汇风险。

于2017年12月31日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下（单位：人民币万元）：

项 目	外币负债		外币资产	
	期末数	期初数	期末数	期初数
美元	895,652,331.65	984,970,288.24	597,895,082.58	576,604,842.31
澳元	631,652,556.09	23,320,614.24	1,173,630,949.43	511,296,530.04
欧元	--	--	85,197.29	102,348.61
港币	--	--	11,708.71	--
<b>合 计</b>	<b>1,527,304,887.74</b>	<b>1,008,290,902.48</b>	<b>1,771,622,938.01</b>	<b>1,088,003,720.96</b>

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

## 2、资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2017年12月31日，本公司的资产负债率为75.73%（2016年12月31日：73.54%）。

## 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	--	--	--	--
2.出租的建筑物		6,174,928,316.00	1,639,124,100.00	7,814,052,416.00
持续以公允价值计量的负债总额		6,174,928,316.00	1,639,124,100.00	7,814,052,416.00
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

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

### 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

于2017年12月31日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	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
<b>持续的公允价值计量</b>				
投资性房地产				
出租的建筑物	--	6,174,928,316.00	1,639,124,100.00	7,814,052,416.00

持续以公允价值计量的资产总额	--	6,174,928,316.00	1,639,124,100.00	7,814,052,416.00
----------------	----	------------------	------------------	------------------

#### 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

内容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入 范围 值	(加 权平均值)
权益工具投资:				
商业房地产	1,639,124,100.00	收益法(现金流量折现法)	资本化率	6.60-7.86%

#### 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

本期发生额	投资性房地产出租的建筑物
本期期初数	174,886,253.00
转入第三层次	1,456,436,785.31
转出第三层次	22,481,353.00
利得和损失总额	30,282,414.69
其中：计入本期损益	30,282,414.69
计入其他综合收益	--
购买	--
发行	--
出售	--
结算	--
本期期末数	1,639,124,100.00
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	30,282,414.69

(续)

上期发生额	投资性房地产出租的建筑物
上期期初数	175,871,378.00
转入第三层次	--
转出第三层次	--
利得和损失总额	599,110.53
其中：计入本期损益	599,110.53
计入其他综合收益	--
购入	--
发行	--
出售	1,584,235.53
结算	--

上期期末数	174,886,253.00
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	11,947,788.94

## 6、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金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

以上不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 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
福星集团控股有限公司	湖北省汉川市	实业投资	70,000 万元	24.08%	24.08%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是湖北省汉川市钢丝绳厂。

其他说明：

无

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、1。。

### 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七、2。。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

无

### 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
湖北省汉川市钢丝绳厂	最终控制方

汉川市铁路货场有限公司	同一控股股东
湖北福星生物科技有限公司	同一控股股东
湖北福星现代农业发展有限公司	同一控股股东
武汉金苑食品有限公司	同一控股股东
武汉同药物业管理有限公司	同一控股股东
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

其他说明

无

## 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
汉川市铁路货场有限公司	接受运输劳务	339,410.68	800,000.00	否	677,662.93
湖北福星现代农业发展有限公司	大米	3,973,857.69	5,000,000.00	否	

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
福星集团控股有限公司	电、蒸汽	571,108.72	783,836.50
湖北福星现代农业发展有限公司	电、车辆	99,894.70	287,790.43
湖北福星生物科技有限公司	电和蒸汽、厂房	12,222,602.33	9,691,993.49

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

### (2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

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

福星集团控股有限公司	10,000,000.00	2017年09月05日	2018年09月08日	否
福星集团控股有限公司	55,000,000.00	2017年09月08日	2018年09月07日	否
福星集团控股有限公司	400,000,000.00	2014年03月18日	2019年03月18日	否
福星集团控股有限公司	150,000,000.00	2017年06月02日	2019年05月11日	否
福星集团控股有限公司	100,000,000.00	2017年07月04日	2019年05月11日	否
福星集团控股有限公司	200,000,000.00	2017年12月01日	2020年12月01日	否
福星集团控股有限公司	250,000,000.00	2016年08月31日	2018年08月28日	否
福星集团控股有限公司	28,000,000.00	2017年06月06日	2021年06月06日	否
福星集团控股有限公司	112,000,000.00	2017年06月06日	2021年06月06日	否
福星集团控股有限公司	607,030,000.00	2016年06月08日	2018年06月08日	否
福星集团控股有限公司	717,625,000.00	2017年08月08日	2020年08月08日	否
福星集团控股有限公司	736,975,000.00	2017年12月14日	2020年12月14日	否
福星集团控股有限公司	622,510,000.00	2016年07月11日	2018年07月10日	否
福星集团控股有限公司	1,597,449,000.00	2014年08月28日	2019年08月27日	否
福星集团控股有限公司	1,000,000,000.00	2015年01月21日	2018年01月20日	否
福星集团控股有限公司	78,640,000.00	2017年08月30日	2022年08月14日	否

#### 关联担保情况说明

截至2017年12月31日，福星集团为本公司短期借款-保证借款6,500万元提供保证担保；为本公司长期借款-抵押借款7,864万元提供保证担保、长期借款-质押借款85,000万元提供保证担保、长期借款-保证借款提供39,000万元提供保证担保；为本公司长期应付款268,414万元提供保证担保；为本公司公司债259,744.90万元提供保证担保。

### (3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	12,522,569.57	12,176,300.00

## 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
应收账款	福星集团控股有限公司	58,316.00	583.16	226,153.80	2,261.54
应收账款	湖北福星生物科技	1,247,481.34	12,474.81	1,794,100.59	17,941.00

	有限公司				
应收账款	湖北福星现代农业发展有限公司	32,714.00	327.14	38,210.80	382.11
其他应收款	武汉金苑食品有限公司			205,747.93	2,057.48
其他应收款	武汉同药物业管理 有限公司			909,961.99	45,478.10
预收账款	湖北福星生物科技 有限公司	113,100.00		3,105,000.00	
预收账款	谭少伟	3,030,000.00			

### 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	22,200,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
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	本期授予限制性股票价格为 6.37 元/股，合同剩余期限 25 个月
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	无

其他说明

其中：限制性股票情况

公司本期授予的各项权益工具总额	22,200,000.00份
公司本期行权的各项权益工具总额	--
公司本期失效的各项权益工具总额	--
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	本期授予限制性股票价格为6.37元/股，合同剩余期限25个月
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

#### 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	按 Black-Scholes 模型计算
------------------	----------------------

可行权权益工具数量的确定依据	2017年9月第九届董事会第十六次会议 2017年第四次临时股东大会决议
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	119,214,000.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	8,413,198.75

其他说明

无

## 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

资本承诺

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末数	期初数
土地成本	257,020.31万元	371,349.52万元

截至2017年12月31日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

2018年1月5日，公司收到中国银行间市场交易商协会签发的《接受注册通知书》（中市协注【2017】MTN742号），决定接受公司中期票据注册，金额10亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效。

2018年1月10日，福星惠誉与武汉市黄陂区人民政府签订一份《战略合作意向书》，约定就黄陂区建设开展全面战略合作，公司拟投资50亿元，于黄陂区滠口街建设大型装配式建筑生产线项目。上述协议仅为框架性协议，项目目前尚未开始建设。

2018年1月18日，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（全文简称“中证登深圳”）提供的债券回售申报数据，公司发行的债券“15福星01”的回售数量为4,813,072张，回售金额为人民币481,307,200元（不含利息），剩余托量为5,186,928张。公司对“15福星01”回售部分支付的本金及利息，已于2018年1月17日划至中证登深圳指定账户。

2018年1月23日，公司下属控股子公司宁波福星惠誉通过公开竞拍成功竞得位于浙江省宁波余姚市两块土地的国有建设用地使用权，其中：土地编号2017-137号，面积29,042平方米，规划用途为商住，规划容积率1.0-1.5，成交总价为26,082.68万元；土地编号2017-138号，面积39,063平方米，规划用途为住宅，规划容积率1.0-1.1，成交总价为33,779.97万元。2018年1月26日，宁波福星惠誉已与余姚市国土资源局就上述两地块签订《成交确认书》。

2018年2月5日，公司第九届董事会第二十四次会议审议通过了关于湖北福星惠誉金桥置业有限公司股权收购的议案，湖北武汉置业、上海嘉羿兴雍投资中心（有限合伙）（全文简称“嘉羿兴雍”）、中欧盛世资产管理（上海）有限公司（全文简称“中欧盛世”）分别持有金桥置业48.44%、30.94%、20.62%股权。湖北武汉置业分别与上述股东签署了《股



权转让协议》，约定嘉羿兴雍持有30.94%股权的转让价款为人民币607,804,605.89元；中欧盛世持有20.62%股权的转让价款为人民币405,072,106.44元，湖北武汉置业同意以上述价格分别收购嘉羿兴雍、中欧盛世持有的全部股权。本次股权收购完成后，公司将持有金桥置业100%股权。

2018年2月10日，公司第九届董事会第二十五次会议审议通过了关于福星智慧家股权收购的议案，公司与关联方武汉星慧投资管理中心（有限合伙）（全文简称“星慧投资”）分别持有福星智慧家51%和49%股权。公司与星慧投资签署了《股权转让协议》，约定以4,858万元价格收购星慧投资持有49%股权。本次股权收购完成后，公司将持有福星智慧家100%股权。

2018年2月13日，公司下属全资子公司湖北圣亚投资有限公司通过网上交易系统公开竞拍成功竞得位于湖北省武汉市新洲区的国有建设用地使用权，宗地编号为P（2018）002号，规划净用地面积48751.71平方米，规划性质为商业服务业设施用地、居住用地，容积率1.0-2.5，成交总价为33,200万元，上述交易已取得《预成交确认书》。

2018年3月16日，经公司第九届董事会第二十九次会议审议通过，公司全资子公司福星惠誉在宜昌市公共资源交易信息网举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，竞得宜昌（2018）2号地块的国有建设用地使用权。该地块出让土地面积86,189.26平方米，规划用地性质为居住用地，容积率不大于2.8，成交总价为113,600万元。

2017年12月25日，公司之全资子公司汉川金山与汉川外联投资发展有限公司（以下简称“汉川外联”）签订了《股权转让协议》，约定将汉川外联全部股权转让给汉川金山，股权转让对价为1,832万元，截至2018年1月8日止，公司已完成工商变更登记并已支付完毕上述股权转让款。

## （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

除附注五、31外，截至2017年12月31日，本公司不存在其他应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2017年12月31日，担保累计余额为334,036.87万元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证（房产证与土地证）办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对福星惠誉的财务状况造成重大影响。

截至2017年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	1、2018年1月5日，公司收到中国银行间市场交易商协会签发的《接受注册通知书》	0.00	

	<p>(中市协注【2017】MTN742号), 决定接受公司中期票据注册, 金额 10 亿元, 注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。2、2018 年 1 月 18 日, 根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 (全文简称“中证登深圳”)提供的债券回售申报数据, 公司发行的债券“15 福星 01”的回售数量为 4,813,072 张, 回售金额为人民币 481,307,200 元 (不含利息), 剩余托管量为 5,186,928 张。公司对“15 福星 01”回售部分支付的本金及利息, 已于 2018 年 1 月 17 日划至中证登深圳指定账户。</p>		
重要的对外投资	<p>1、2018 年 1 月 10 日, 福星惠誉与武汉市黄陂区人民政府签订一份《战略合作意向书》, 约定就黄陂区建设开展全面战略合作, 公司拟投资 50 亿元, 于黄陂区滠口街建设大型装配式建筑生产线项目。上述协议仅为框架性协议, 项目目前尚未开工建设。</p> <p>2、2018 年 1 月 23 日, 公司下属控股子公司宁波福星惠誉通过公开竞拍成功竞得位于浙江省宁波余姚市两块土地的国有建设用地使用权, 其中: 土地编号 2017-137 号, 面积 29,042 平方米, 规划用途为商住, 规划容积率 1.0-1.5, 成交总价为 26,082.68 万元; 土地编号 2017-138 号, 面积 39,063 平方米, 规划用途为住宅, 规划容积率 1.0-1.1, 成交总价为 33,779.97 万元。2018 年 1 月 26 日, 宁波福星惠誉已与余姚市国土资源局就上述两地块签订《成交确认书》。3、</p>	0.00	尚未开工建设

	<p>2018年2月5日,公司第九届董事会第二十四次会议审议通过了关于湖北福星惠誉金桥置业有限公司股权收购的议案,湖北武汉置业、上海嘉羿兴雍投资中心(有限合伙)(全文简称“嘉羿兴雍”)、中欧盛世资产管理(上海)有限公司(全文简称“中欧盛世”)分别持有金桥置业48.44%、30.94%、20.62%股权。湖北武汉置业分别与上述股东签署了《股权转让协议》,约定嘉羿兴雍持有30.94%股权的转让价款为人民币607,804,605.89元;中欧盛世持有20.62%股权的转让价款为人民币405,072,106.44元,湖北武汉置业同意以上述价格分别收购嘉羿兴雍、中欧盛世持有的全部股权。本次股权收购完成后,公司将持有金桥置业100%股权。</p> <p>4、2018年2月10日,公司第九届董事会第二十五次会议审议通过了关于福星智慧家股权收购的议案,公司与关联方武汉星慧投资管理中心(有限合伙)(全文简称“星慧投资”)分别持有福星智慧家51.00%、49.00%股权。公司与星慧投资签署了《股权转让协议》,约定以4,858.00万元价格收购星慧投资持有49.00%股权。本次股权收购完成后,公司将持有福星智慧家100%股权。</p> <p>5、2018年2月13日,公司下属全资子公司湖北圣亚投资有限公司通过网上交易系统公开竞拍成功竞得位于湖北省武汉市新洲区的国有建设用地使用权,宗地编号为P(2018)002号,规划净用地面积48751.71</p>		
--	--	--	--

	<p>平方米，规划性质为商业服务业设施用地、居住用地，容积率 1.0-2.5，成交总价为 33,200.00 万元，上述交易已取得《预成交确认书》。6、2018 年 3 月 16 日，经公司第九届董事会第二十九次会议审议通过，公司全资子公司福星惠誉在宜昌市公共资源交易信息网举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，竞得宜昌（2018）2 号地块的国有建设用地使用权。该地块出让土地面积 86,189.26 平方米，规划用地性质为居住用地，容积率不大于 2.8，成交总价为 113,600 万元。7、2017 年 12 月 25 日，公司之全资子公司汉川金山与汉川外联投资发展有限公司（以下简称“汉川外联”）签订了《股权转让协议》，约定将汉川外联全部股权转让给汉川金山，股权转让对价为 1,832.00 万元，截至 2018 年 1 月 8 日止，公司已完成工商变更登记并已支付完毕上述股权转让款。</p>		
--	--	--	--

## 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	194,304,494.80
-----------	----------------

## 3、其他资产负债表日后事项说明

2018年2月10日，公司第九届董事会第二十五次会议审议通过了荆州银湖与湖北荆州农村商业银行股份有限公司沙市支行（以下简称“农商行沙市支行”）共同签署《固定资产借款合同》、《最高额抵押合同》；公司与农商行沙市支行签署《最高额保证合同》。相关合同约定，荆州银湖科技向农商行沙市支行申请人民币5,000.00万元的贷款（期限3年，利率7.2%），公司为荆州银湖科技上述借款提供保证担保。

2018年3月8日，公司第九届董事会第二十六次会议及第二十八次会议审议通过了公司为福星新材料提供担保的议案，公司下属全资子公司福星新材料拟向平安银行股份有限公司武汉分行（以下简称“平安银行”）申请最高额人民币 8 亿元的综合授信额度，公司与平安银行签署《最高额保证担保合同》，福星新材料向公司出具《反担保承诺函》。本公司为上述授信

额度中4亿元的债务提供最高额连带责任保证担保，福星新材料向本公司提供反担保。

2018年3月9日，公司第九届董事会第二十七次会议审议通过了公司为香港融福提供担保的议案，公司下属全资子公司香港融福拟向中国民生银行武汉分行（以下简称“民生银行武汉分行”）申请人民币 4 亿元备用信用证延期业务，公司向民生银行香港分行申办保函续期，为上述贷款提供连带责任保证担保，香港融福为该笔贷款向公司提供反担保。同时，香港融福向中国农业银行股份有限公司汉川市支行申请等值人民币 23,900 万元的美元贷款（期限为 6 个月，贷款利率为每年 4.64%），公司为本次交易提供连带责任保证担保，香港融福为上述贷款向公司提供反担保。

截至2018年4月14日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十六、其他重要事项

### 1、分部信息

#### （1）报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

- （1）房地产分部，房地产开发、销售；
- （2）金属制品分部，生产及销售金属制品；
- （3）其他分部，设备制造、热力生产和供应、物业管理；

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

#### （2）报告分部的财务信息

单位：元

项目	金属制品分部	房地产分部	其他	分部间抵销	合计
营业收入	1,224,151,385.81	10,346,741,579.67	87,618,183.78		11,658,511,149.26
其中：对外交易收入	1,224,151,385.81	10,346,741,579.67	87,618,183.78		11,658,511,149.26
分部间交易收入					
其中：主营业务收入	1,223,630,833.68	10,234,216,781.26	77,953,285.99		11,535,800,900.93
营业成本	1,248,387,371.75	7,246,044,651.86	64,408,662.26		8,558,840,685.87
其中：主营业务成本	1,247,806,990.52	7,223,952,269.98	59,900,255.01		8,531,659,515.51
营业费用	91,851,066.44	144,497,986.09	582,335.25		236,931,387.78
营业利润/(亏损)	-181,278,307.16	1,946,747,649.75	487,994,681.00	-485,452,415.42	1,768,011,608.17
资产总额	2,790,679,929.98	45,743,458,067.93	15,573,936,880.06	-15,105,681,467.56	49,002,393,410.41

负债总额	1,212,595,655.03	36,037,358,257.29	6,975,895,366.82	-7,117,598,958.51	37,108,250,320.63
补充信息					
1.资本性支出	94,192,158.35	11,097,315.46	1,932,126.50		107,221,600.31
2.折旧和摊销费用	198,517,053.62	4,405,090.99	16,451,167.99	-25,559.33	219,347,753.27
3.折旧和摊销以外的非现金费用					
4.资产减值损失	33,400,163.15	19,926,724.68	6,986.19		53,333,874.02

## 2、其他

### ①产品和劳务对外交易收入

项 目	本期发生额	上期发生额
房地产分部	10,346,741,579.67	9,435,274,954.53
金属制品分部	1,224,151,385.81	980,061,409.92
其他	87,618,183.78	69,325,675.93
<b>合 计</b>	<b>11,658,511,149.26</b>	<b>10,484,662,040.38</b>

### ②地区信息

本期或本期期末	中国境内	其他国家或地区	抵销	合计
对外交易收入	11,569,855,632.18	88,655,517.08	--	11,658,511,149.26
非流动资产	8,974,857,814.25	1,647,614,974.91	--	10,622,472,789.16

(续)

上期或上期期末	中国境内	其他国家或地区	抵销	合计
对外交易收入	9,631,054,299.97	853,607,740.41	--	10,484,662,040.38
非流动资产	7,073,090,849.41	223,051,797.49	--	7,296,373,825.62

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

#### (1) 其他应收款分类披露

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	
按信用风险特征组	209,827.	100.00%	51,156.0	0.02%	209,776.3	68,191.	100.00%	1,009.36		68,190,229.

合计计提坏账准备的其他应收款	544.61		0		88.61	238.49				13
合计	209,827,544.61	100.00%	51,156.00		209,776,388.61	68,191,238.49	100.00%	1,009.36		68,190,229.13

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	5,042,600.00	50,426.00	1.00%
1 至 2 年	14,600.00	730.00	5.00%
合计	5,057,200.00	51,156.00	

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
湖北福星新材料科技有限公司	204,270,344.61	--	--
福星惠誉房地产有限公司	500,000.00	--	--
合 计	204,770,344.61	--	--

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 50,146.64 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## (3) 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
往来款	204,812,944.61	68,090,302.49

保证金	5,000,000.00	
备用金	14,600.00	100,936.00
合计	209,827,544.61	68,191,238.49

## (4) 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
湖北福星新材料科技有限公司	往来款	204,270,344.61	1 年以下	97.35%	
陆家嘴国际信托有限公司	保证金	5,000,000.00	1 年以下	2.38%	50,000.00
福星惠誉房地产有限公司	往来款	500,000.00	1 年以下	0.24%	
中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	往来款	42,600.00	1 年以下	0.02%	426.00
肖勇	备用金	14,600.00	1 至 2 年	0.01%	730.00
合计	--	209,827,544.61	--	100.00%	51,156.00

## 2、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	7,620,647,476.73		7,620,647,476.73	7,629,647,476.73		7,629,647,476.73
合计	7,620,647,476.73		7,620,647,476.73	7,629,647,476.73		7,629,647,476.73

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
福星惠誉房地产有限公司	5,080,600,000.00			5,080,600,000.00		
湖北福星新材料科技有限公司	2,398,047,476.73			2,398,047,476.73		
武汉润信投资有	100,000,000.00		59,000,000.00	41,000,000.00		



限公司						
福星智慧家物业服务 有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
武汉福星文化发 展有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
合计	7,629,647,476.73	50,000,000.00	59,000,000.00	7,620,647,476.73		

### 3、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			87,803.91	87,803.91
其他业务	141,343,469.19	3,506,254.73	170,243,647.92	196,630.00
合计	141,343,469.19	3,506,254.73	170,331,451.83	284,433.91

其他说明：

无

### 4、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	500,000,000.00	750,000,000.00
合计	500,000,000.00	750,000,000.00

## 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	-8,985,110.22	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,195,200.00	
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	900,000.00	

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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	12,382,626.07	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	285,424,994.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-59,488,943.11	
减：所得税影响额	57,796,924.46	
少数股东权益影响额	-4,045,498.72	
合计	178,677,341.98	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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的项目，应说明原因。

适用  不适用

## 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	8.74%	0.890	0.890
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.89%	0.700	0.700

## 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

## 第十二节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人和会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、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；
- 3、报告期内，公司在指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、《公司章程》。

湖北福星科技股份有限公司

董事长：谭少群

二〇一八年四月十二日