



湖北福星科技股份有限公司

2018 年年度报告

2019 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 962,462,474 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 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 .....	36
第六节 股份变动及股东情况 .....	49
第七节 优先股相关情况 .....	56
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	57
第九节 公司治理 .....	63
第十节 公司债券相关情况 .....	68
第十一节 财务报告 .....	75
第十二节 备查文件目录 .....	217

## 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	2018 年 1 月 1 日-2018 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、鲁朝芳

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业收入（元）	10,735,228,263.06	11,658,511,149.26	-7.92%	10,484,662,040.38
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,134,510,904.00	845,355,416.04	34.21%	581,056,209.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	816,063,061.74	666,678,074.06	22.41%	547,412,672.52
经营活动产生的现金流量净额（元）	93,482,620.02	131,385,590.09	-28.85%	2,343,512,378.63
基本每股收益（元/股）	1.17	0.89	31.46%	0.61
稀释每股收益（元/股）	1.17	0.89	31.46%	0.61
加权平均净资产收益率	10.76%	8.74%	2.02%	6.14%
	2018年末	2017年末	本年末比上年末增减	2016年末
总资产（元）	47,479,062,242.65	49,002,393,410.41	-3.11%	45,537,503,736.23

归属于上市公司股东的净资产 (元)	10,927,301,263.31	10,272,625,090.95	6.37%	9,678,934,906.60
----------------------	-------------------	-------------------	-------	------------------

## 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	2,703,748,070.13	2,845,775,885.32	1,603,216,234.15	3,582,488,073.46
归属于上市公司股东的净利润	231,120,205.19	353,524,053.54	86,309,945.38	463,556,699.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	107,490,322.33	207,377,001.54	95,503,750.05	405,691,987.82
经营活动产生的现金流量净额	-1,251,967,859.97	-564,976,772.07	875,345,909.26	1,035,081,342.80

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	2018 年金额	2017 年金额	2016 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）	4,270,679.69	-8,985,110.22	-8,935,606.89	
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）	825,964.09	2,195,200.00	5,409,413.00	
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	964,678.70		82,537.96	

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	不适用	900,000.00	-14,706,575.50	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	1,771,200.00	不适用	不适用	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	不适用	12,382,626.07		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	2,319,837.88	不适用	不适用	
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	392,605,655.14	285,424,994.98	177,114,899.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	21,016,441.02	-59,488,943.11	-7,719,434.13	
减：所得税影响额	105,901,036.02	57,796,924.46	36,577,369.75	
少数股东权益影响额（税后）	-574,421.76	-4,045,498.72	81,024,326.72	
合计	318,447,842.26	178,677,341.98	33,643,537.47	--

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

报告期内，房地产开发为公司主要业务，公司产品以刚需及改善性住宅为主，主要产品品种、经营模式等未发生重大变化。截止报告期末，公司控股及参股的房地产项目30多个，主要分布武汉及周边、成渝城市群、长三角城市群、珠三角城市群等区域。报告期内，公司连续14年蝉联“中国房地产百强企业”（中国指数研究院评选）。

#### 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，产品覆盖80多个品种、1000多个规格。经过近40年的发展，公司稳定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。代表项目“群星城”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，成为武汉别具一格商业综合体。

#### 4、其他产业

物业基础服务及社区增值服务逐步开展各项工作，加快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，公司也适度参与园区开发与运营，积极探索新产业模式。

### 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	本期减少主要系收购武汉天立不动产股权成为子公司所致
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	本期减少主要系支付土地款增加和偿还到期借款所致
应收票据及应收账款	本期减少主要系收回销售款项所致
其他流动资产	本期减少主要系收回业绩补偿款所致
递延所得税资产	本期增加主要系本期部分项目按清算口径计提应缴土地增值税所致
短期借款	本期减少主要系本期到期偿还所致

应交税费	本期增加主要系本期计提未交税金增加所致
其他应付款	本期增加主要系本期部分项目按清算口径计提应缴土地增值税所致
应付债券	本期减少主要系本期债务到期偿还所致
长期应付款	本期增加主要系本期收到金融机构借款所致

## 2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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	674,748,155.87	香港	全资	财务集中管控	-39,286,947.80	-1.58%	否
股权投资等	股权投资、公司子公司之间的经营性借款	207,873,194.99	美国	全资	通过内控及派驻监管等措施	-7,296,496.14	-0.41%	否
存货	股权投资、公司子公司之间的经营性借款	414,018,918.22	澳大利亚	全资	通过内控及派驻监管等措施	173,843,030.33	2.13%	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

经过多年的发展，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

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

#### （一）外部市场分析

报告期内，金融政策定向宽松逐步实施，房地产整体调控政策继续趋紧。国家房地产政策依然是房住不炒、稳字当头，调控上从供需两侧发力、因城施策，房地产市场表现平稳，市场逐步回归理性。

##### 全国市场层面

2018 年全国商品房累计销售面积近 17.2 亿平方米，同比增长 1.3%，增速持续回落，曾拉动全国销售面积上扬的三四线城市明显降温，全国市场热度随之下降，重点城市商品住宅成交规模保持了相对稳定，二手房价稳步回落，新房供需关系相对改善。

土地方面，2018 年，全国 300 个城市各类用地和住宅用地供求均继续增长，其中住宅用地推出同比增长近三成，但多集中于城郊或三四线城市，一线和热点城市核心区供给仍不足。

价格方面，随着房企对市场预期的改变，土地竞拍热度降低，各类用地成交楼面价、溢价率均出现下降，全国 300 个城市各类用地成交楼面价同比下跌 11.6%；平均溢价率为 13.2%，较 2017 年下降了 15.6%。报告期内，国家政策调控持续产生影响，商品房价格稳字当头。

业绩方面，2018 年，品牌房企销售业绩保持增长，百亿房企扩容至 156 家，市场份额超 75%，龙头企业规模效应突出。

储备方面，企业拿地节奏明显放缓，品牌房企更注重储备地块的质量，拿地金额占同期商品房销售金额的比重接近三成，与去年的四成相比有所下降。

融资方面，报告期内，房地产金融监管依然很严，融资渠道变窄，融资成本变高，加之债券集中到期，房企资金压力较大，但相较于小型房企，大型房企的融资渠道和成本等优势明显。

销售方面，随着调控政策持续深化，房企目前普遍采取的销售策略是加快建设、加快推盘、加快销售，保证现金的快速流入。

##### 武汉市场层面

2018 年，武汉市在因城施策的背景下，坚持调控不放松，推出刚需优先选房创新政策、公积金政策也持续调整放宽、同时持续不断细化各项监管措施，保证了武汉房地产的平稳健康发展。2018 年武汉市商品住房累计供应 2,623.29 万平方米，较去年上涨 21.3%。2018 年武汉市住宅成交均价为 9,485 元/㎡，同比 2017 年小幅上涨 1.6%，增速持续放缓。2018 年武汉土地市场共计成交商住办土地 163 宗，113 宗土地为底价成交，约占当年成交量的 70%，外地品牌房企仍为武汉楼市的主力军。

城建方面，2018 年 6 月，武汉长江主轴左右岸大道 9 大类项目集中开工，这标志着长江主轴逐步进入建设高潮。长江新城规划编制已进入收官阶段，总体规划已经通过市规委会审查，起步区城市设计也已通过全国专家评审。另外武汉市在航空、轨道交通、人才引进等方面利好政策正全面推进。

“三旧改造”方面，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，作为湖北省的旧改标杆企业，公司抓住武汉城市发展机会，积极推进“三旧”改造。

##### 非房地产板块方面

报告期内，国内经济增长稳中有进，政府多项稳固投资增长及信贷支持政策出台，物流总量、货运量等稳步上扬，基建投资大幅增长，公司主导产品钢绞线产品产销量有较大幅度增长。受制于 2017 年金属制品行业大幅增长的刺激，导致 2018 年行业产能继续扩大，市场集中度变高，行业竞争力不断加剧，产品销价提升困难。

#### （二）行业发展分析

2018 年是房地产行业分化发展的重要一年，各种政策、市场因素在本年度叠加，行业上虽然没有大事件发生，但发生的一些特点和趋势值得我们关注。



第一、行业集中度越来越高。2018 年，百亿房企数量达 156 家，市场占有率继续提升。2018 年，共计 156 家房企跻身百亿军团，较 2017 年增加 12 家，销售额共计 11.4 万亿元，市场份额达 75%。

第二、行业细分程度进一步显现。在住宅、商业、产业园、保障房等方面涌现出越来越多的“既专又大”的企业，细分市场话语权逐步集中。部分房地产商向投资商、服务商转变，产业链得到扩充和延伸，产业形态和业态得到丰富。

第三、行业风险有所增加。2018年，货币政策虽然逐步放松，但房地产行业的融资贵、融资难的情况依然明显。

第四、城市分化加剧。城市化的不断推进、户口政策的放松造成的城乡二元化越来越突出，城乡人口在收入、教育、医疗、环境等方面差距越来越大，这将深刻影响未来住房的需求。

### （三）公司战略目标及发展模式

鉴于房地产行业的特殊性，优秀房企得益于精准超前的市场布局和快速灵活的经营决策抢得发展先机、取得发展优势。未来房地产行业的周期性必然存在，人口净流入城市、发展势头良好的城市群周边城市、增长潜力大的特色城市等仍将有较大的发展空间。

公司房地产发展，将继续坚持以创新为引领，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，逐步向“京津冀都市圈”、“长三角经济圈”、“珠三角经济圈”、“成渝经济圈”等区域发展的战略布局，稳步扩大项目储备规模，构建武汉核心区加多区域协同发展的格局，努力打造全国知名的房地产综合服务商。

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。

### （四）报告期内经营及战略实施情况

一是资本平台建设不断加强，融资能力不断提升。2018年的房企融资规模紧缺，融资渠道收窄，融资方式受限，融资难度加大。面对困难形势，公司进一步巩固与金融品牌机构的良好关系，畅通融资渠道，加快企业融资。全年共完成授信审批 161 亿元，融资放款 90 亿元，较好地保障了公司发展的资金需求。与此同时，公司积极推进中期票据、私募债、境外债的发行工作。报告期内，公司现金流较为稳定，资产负债率居于行业平均水平。

二是项目建设有序推进，项目管理再上台阶。2018年，公司在建项目 28 个，其中新开项目 11 个。对于所有的建设项目，公司大力推行项目品质数字信息化管理，项目的标准化、规范化、精细化管控能力与水平有新的提升，项目质量、进度及安全实现有机统一。

三是团队建设不断推进，团队合力进一步增强。报告期内，公司全面梳理、健全和完善了企业总部对区域公司的分级授权体系，制订出台了一系列行之有效的管理制度，进一步地优化了对区域公司的审批流程，提高了审批效率。人才引进力度不断加大，后备人才梯队建设进一步加强，公司对人才的吸附能力有所增强。拆迁方面，在设计、业务、财务、成本、审计等部门加强工作的布置、督促、检查与兑现，密切相互之间的配合与协作，工作合力不断增强。

四是品牌实力提升，品牌影响力扩大。公司蝉联“2018 中国房地产公司品牌价值TOP20”和“2018中国房地产城市运营综合领先品牌价值 TOP10——城市更新”奖，并获 第二届中国住交会授予的“中国城市更新领先品牌”荣誉称号，品牌价值再创新高达到 102.58 亿元，继续稳居湖北房企最高品牌价值地位和全国行业领先品牌行列。

2018年3月26日，2018中国房地产百强企业研究成果发布会，武汉银湖科技发展有限公司连续7年荣获“中国产业园区运营三十强企业”。

2018年5月25日，中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联保发布“2018中国房地产上市公司100强”，福星股份获评2018中国房地产上市公司百强。

2018年5月29日，福星智慧家荣获中国物业管理协会颁发的“中国十大生活服务平台样板企业”。

2018年9月19日，“2018中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第十五届中国房地产品牌发展高峰论坛”在北京举办，福星惠誉控股有限公司蝉联“2018中国房地产公司品牌价值TOP20（混合所有）”和“2018中国房地产城市综合运营领先品牌”奖项，品牌价值达102.58亿元，是湖北本土品牌价值最高的房企。

2018年度，公司稳步推进战略布局，各区域公司经营效益逐步释放，经营规模逐步扩大，重要经营指标同比有较大幅度增长。但在盈利能力与规模上，公司与全国大型房企相比，仍存在较大差距，公司需要进一步巩固武汉区域市场份额，同时稳健扩大区域外市场规模，提升公司品牌影响力和市场占有率。

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	44.30
湖北	福星惠誉·汉阳城	商住	7.07	16.08
湖北	福星惠誉·东湖城	商住	12.57	52.79
湖北	福星惠誉·水岸国际	商住	10.26	42.42
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	11.48	43.13
湖北	福星惠誉·红桥城（后湖置业）	商住	9.36	43.53
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	2.65	7.09
北京	宇盛宏利项目（暂定名）	商住	2.60	6.60
四川	福星惠誉·福星青城府	商住	21.83	18.23
四川	简阳凤凰谷项目（暂定名）	商住	20.56	20.56
湖北	福星惠誉·宜昌金色华府	商住	8.62	24.13
浙江	福星惠誉·山语江院	商住	6.81	8.67
陕西	福星惠誉·美术城·云玺	商住	11.36	22.30
湖北	钰龙金融广场	商住	1.21	10.93
湖北	福星惠誉·新洲施岗南（暂定）	商住	4.88	12.19
湖北	汉川金山·银湖城	商住	0.79	2.20
湖北	汉川金山·银湖天街	商住	0.12	1.61
湖北	汉川金山·银湖国际	商住	1.88	6.57
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·半导体光伏照明基地	工业	13.18	19.38
湖北	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	工业	18.44	30.37
湖北	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	工业	20.92	21.26
湖北	银湖仙桃·福星城	商住	0.65	3.10
湖北	银湖仙桃·银湖城	商住	2.47	5.71
湖北	银湖宏程·白沙洲中小企业城	工业	0.78	1.14
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		261.18	652.36

## 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	100.00	27.77	77.85	33.54	23.72	14.60
湖北	福星惠誉·汉阳城	在建	100.00	11.48	34.58	18.50	46.00	41.41
湖北	福星惠誉·东湖城	在建	80.00	28.54	122.96	74.16	90.00	81.83
湖北	福星惠誉·水岸国际	在建	100.00	30.04	120.00	83.19	99.35	107.89
湖北	福星惠誉·福星华府(江北置业)	在建	100.00	12.38	57.70	40.25	40.60	40.77
湖北	福星惠誉·福星华府(江汉置业)	在建	100.00	14.76	58.07	14.94	58.00	54.14
湖北	福星惠誉·红桥城(后湖置业)	在建	100.00	13.62	63.51	19.98	46.78	29.62
湖北	福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	在建	100.00	16.16	71.34	0.00	49.70	32.52
湖北	福星惠誉·恩施福星城	在建	100.00	8.30	22.20	15.11	10.31	9.19
北京	宇盛宏利项目(暂定名)	在建	79.00	2.63	6.60	0.00	16.00	5.67
四川	福星惠誉·福星青城府	在建	100.00	21.83	18.23	2.80	20.00	8.05
四川	简阳凤凰谷项目(暂定)	在建	100.00	20.56	20.56	0.00	24.00	7.05
湖北	福星惠誉·宜昌金色华府	在建	100.00	8.62	24.13	0.00	21.00	12.59
浙江	福星惠誉·山语江院	在建	70.00	6.81	8.67	0.00	10.98	7.98
陕西	福星惠誉·美术城·云玺	在建	60.00	11.36	22.30	0.00	11.00	4.50
湖北	钰龙金融广场	在建	71.58	1.21	10.09	0.00	24.50	17.97
湖北	福星惠誉·新洲施岗南(暂定)	待建	100.00	4.88	12.19	0.00	10.50	3.58
湖北	汉川金山·银湖城	在建	100.00	8.90	27.56	26.66	9.70	8.82
湖北	汉川金山·福星城D6	已完工	100.00	0.31	1.40	1.40	0.45	0.39
湖北	汉川金山·银湖天街	完工	100.00	1.59	6.16	6.15	3.00	2.60
湖北	汉川金山·银湖国	在建	100.00	4.82	16.84	12.49	6.72	6.61

	际							
湖北	银湖监利·银湖城	完工	100.00	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	100.00	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	100.00	4.50	14.18	8.58	5.25	4.10
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	3.01
湖北	珈伟光伏·半导体光伏照明基地	在建	100.00	2.68	17.92	6.20	5.00	2.05
湖北	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	在建	100.00	31.48	51.85	35.41	8.00	5.46
湖北	银湖金泉·关南福星医药园	完工	60.00	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	100.00	26.42	26.85	6.25	6.00	1.92
湖北	银湖仙桃·福星城	完工	100.00	6.84	33.03	33.03	10.00	9.97
湖北	银湖仙桃·银湖城	在建	100.00	6.10	14.08	10.78	4.00	2.87
湖北	银湖宏程·白沙洲中小企业城	完工	100.00	20.65	30.30	30.30	6.00	6.23
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	在建	80.00	4.96	17.29	0.00	8.50	4.46
湖北	亿江南置业·银湖国际	在建	100.00	10.37	41.30	0.00	15.00	6.02
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	在建	100.00	6.64	22.46	0.00	11.00	4.59
湖北	东湖国际酒店（暂定）	待建	100.00	8.72	8.20		8.00	2.85
合计				427.25	1160.68	555.98	731.29	569.11

## 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> ）
国内	住宅		4.78	82.36	59.73	18.33
	商业		4.6	4.64	2.04	4.06
	写字楼		15.47	7.02	4.24	30.98
	别墅			1.33		
	厂房		6.05	4.26	2.32	0.29
	其他					
海外项目			2.09	0.68	3.02	1.41

## 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%	91,641.78	96.59%
湖北	福客茂	商业	100%	5,540.65	100.0%
湖北	漫时区	商业	100%	22,286.07	96.14%
湖北	东澜岸	商业	100%	27,312.55	90.94%
深圳	赛格柏狮电子大厦	工业	100%	35,863.61	90.89%
合计				182,644.65	

## 5、公司融资情况

借款类别	期末借款余额	借款期限	借款利率（区间）
银行借款	9,532,019,691.10	1-10年	4.5%-9%
应付债券	7,741,387,815.23	3-5年	5.28%-9.2%
资产管理公司、信托贷款	5,612,012,254.89	1-3年	8.06%-11%
合计	22,885,419,761.22		

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2018年12月31日，担保累计余额为338,420.42万元，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1,047,432.16万元，比上年同期减少9.20%。其中：房地产实现结算面积71.35万平方米，比上年同期减少36.10%；实现结算收入917,426.57万元，比上年减少10.82%；实现销售面积100.30万平方米，比上年同期减少1.66%；实现销售金额1,290,574.68万元，比上年同期增加6.61%；金属制品实现主营业务收入138,316.81万元，比上年同期增加13.04%。

## 2、收入与成本

## (1) 营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 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	10,735,228,263.06	100%	11,658,511,149.26	100%	-7.92%
分行业					
房地产	9,232,448,298.10	86.00%	10,346,741,579.67	88.75%	-2.75%
金属制品	1,391,724,853.40	12.96%	1,224,151,385.81	10.50%	2.46%
其他	111,055,111.56	1.04%	87,618,183.78	0.75%	0.29%
分产品					
福星惠誉·咸宁福星城	20,167,832.39	0.19%	227,159,800.65	1.95%	-1.76%
福星惠誉·恩施福星城	53,691,802.84	0.50%	83,809.52	0.00%	0.50%
福星惠誉·国际城	320,756,257.80	2.99%	45,631,973.93	0.39%	2.60%
福星惠誉·水岸国际	926,123,905.60	8.63%	1,305,975,918.53	11.20%	-2.57%
福星惠誉·青城华府	19,578,495.69	0.18%	33,233,064.52	0.29%	-0.11%
福星惠誉·东湖城	2,243,636,104.67	20.90%	3,369,381,645.58	28.90%	-8.00%
福星惠誉·东澜岸	30,754,774.89	0.29%	46,902,312.88	0.40%	-0.11%
福星惠誉·福星城	31,323,688.30	0.29%	17,425,314.47	0.15%	0.14%
福星惠誉·汉阳城	957,303,427.17	8.92%	34,273,389.13	0.29%	8.63%
福星惠誉·福星华府 (江北置业)	37,484,611.24	0.35%	143,025,690.72	1.23%	-0.88%
福星惠誉·福星华府 (江汉置业)	2,046,399,602.99	19.06%			19.06%
福星惠誉·红桥城 (金桥置业)	38,930,303.26	0.36%	2,745,294,241.38	23.55%	-23.19%
福星惠誉·红桥城 (后湖置业)	64,037,741.72	0.60%	1,891,708,520.04	16.23%	-15.63%
福星惠誉·普罗米娜	1,377,953,966.33	12.84%	7,457,307.43	0.06%	12.78%
银湖宏程·白沙洲中 小企业城	88,239,306.06	0.82%	181,471,922.79	1.56%	-0.74%
武汉银久·银久科技 产业园	1,649,681.49	0.02%	10,953,888.36	0.09%	-0.07%
银湖科技仙桃·仙桃 中小企业城	3,374,491.91	0.03%	14,729,244.74	0.13%	-0.10%
银湖孝感·孝感银湖 科技产业园	46,304,287.60	0.43%	54,383,349.67	0.47%	-0.04%

银湖荆州·银湖时代	31,075,458.77	0.29%	123,009,697.05	1.06%	-0.77%
银湖金泉·关南福星医药园	1,477,221.32	0.01%			0.01%
银湖科技荆州·荆州中小企业城			21,805,542.86	0.19%	-0.19%
汉川金山·银湖城	3,345,865.08	0.03%	17,654,513.94	0.15%	-0.12%
汉川金山·银湖三期			8,343,333.71	0.07%	
汉川金山·福星城D6			782,117.39	0.01%	
汉川金山·银湖天街	37,865,532.75	0.35%	6,938,590.07	0.06%	0.29%
汉川金山·银湖国际	453,776,632.59	4.23%		0.00%	4.23%
银湖仙桃·福星城	6,874,709.80	0.06%	4,039,500.40	0.03%	0.03%
银湖监利·银湖城	6,003,873.32	0.06%	10,784,284.07	0.09%	-0.03%
银湖仙桃·银湖城	317,888,566.54	2.96%			
亿江南置业·银湖国际	1,107,627.73	0.01%			
其他项目	65,322,528.25	0.61%	24,292,605.84	0.21%	0.40%
子午轮胎钢帘线系列	892,281,427.52	8.31%	847,089,394.34	7.27%	1.04%
钢绞线系列	158,172,667.38	1.47%	104,618,972.22	0.90%	0.57%
钢丝绳系列	141,181,268.07	1.32%	91,673,422.84	0.79%	0.53%
钢丝系列	191,532,743.97	1.78%	180,769,596.41	1.55%	0.23%
蒸汽供应	19,456,431.86	0.18%	12,663,421.24	0.11%	0.07%
商业运营	86,743,744.36	0.81%	62,378,020.65	0.54%	0.27%
其他	13,411,681.80	0.12%	12,576,741.89	0.11%	0.01%
分地区					
华中地区	8,370,963,378.85	77.97%	10,815,578,419.22	92.77%	-14.80%
华北地区	496,917,616.20	4.63%	432,887,204.02	3.71%	0.92%
其他地区	415,090,071.64	3.87%	333,914,946.54	2.87%	1.00%
海外地区	1,452,257,196.37	13.53%	76,130,579.48	0.65%	12.88%

## (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	9,232,448,298.10	5,934,963,134.05	35.72%	-10.77%	-18.09%	5.75%
金属制品	1,391,724,853.40	1,452,952,893.11	-4.40%	13.69%	16.39%	-2.42%
分产品						
福星惠誉·东湖城	2,243,636,104.67	991,166,461.35	55.82%	-33.41%	-47.81%	12.19%
福星惠誉·汉阳城	957,303,427.17	856,066,528.01	10.58%	2,693.14%	2,630.46%	2.05%
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	2,046,399,602.99	1,470,158,678.63	28.16%	100.00%	100.00%	100.00%
福星惠誉·水岸国际	926,123,905.60	500,656,152.94	45.94%	-29.09%	-52.21%	26.15%
福星惠誉·普罗米娜	1,377,953,966.33	936,628,170.07	32.03%	18,377.90%	15,686.75%	11.59%
分地区						
华中地区	8,370,963,378.85	5,496,470,701.67	34.34%	-22.60%	-28.60%	5.52%
海外地区	1,452,257,196.37	1,016,747,245.95	29.99%	1,807.59%	1,296.67%	25.61%

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	2018 年	2017 年	同比增减
房地产	结算面积	万平方米	71.35	111.66	-36.10%
	结算收入	万元	917,426.57	1,028,683.27	-10.82%
金属制品	销售量	吨	182,298	170,700	6.79%
	生产量	吨	181,277	174,016	4.17%
	库存量	吨	11,121	12,142	-8.41%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

本期房地产结算面积较上年减少 36.10%，系公司房地产结算项目减少所致。



## (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	2018 年		2017 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·咸宁福星城	19,887,886.81	0.27%	212,695,617.91	2.49%	-2.22%
房地产	福星惠誉·恩施福星城	40,944,681.79	0.55%	89,961.47	0.00%	0.55%
房地产	福星惠誉·国际城	190,346,139.40	2.55%	2,270,692.19	0.03%	2.52%
房地产	福星惠誉·水岸国际	500,656,152.94	6.71%	1,047,539,376.65	12.24%	-5.53%
房地产	福星惠誉·青城华府	7,581,128.03	0.10%	19,663,177.59	0.23%	-0.13%
房地产	福星惠誉·东湖城	991,166,461.35	13.29%	1,899,166,592.49	22.19%	-8.90%
房地产	福星惠誉·东澜岸	17,634,436.77	0.24%	26,725,706.55	0.31%	-0.07%
房地产	福星惠誉·福星城	11,948,660.11	0.16%	5,948,499.79	0.07%	0.09%
房地产	福星惠誉·汉阳城	856,066,528.01	11.47%	31,352,449.14	0.37%	11.10%
房地产	福星惠誉·福星华府(江北置业)	7,222,681.22	0.10%	118,812,317.18	1.39%	-1.29%
房地产	福星惠誉·福星华府(江汉置业)	1,470,158,678.63	19.71%			19.71%
房地产	福星惠誉·红桥城(金桥置业)	19,802,776.53	0.27%	1,929,300,259.42	22.54%	-22.27%
房地产	福星惠誉·红桥城(后湖置业)	61,466,489.19	0.82%	1,579,165,944.80	18.45%	-17.63%
房地产	福星惠誉·普罗米娜	936,628,170.07	12.55%	5,933,001.44	0.07%	12.48%

房地产	银湖宏程·白沙洲中小企业城	74,853,795.63	1.00%	115,677,905.96	1.35%	-0.35%
房地产	武汉银久·银久科技产业园	2,491,352.37	0.03%	13,415,048.14	0.16%	-0.13%
房地产	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	3,602,499.83	0.05%	16,513,629.22	0.19%	-0.14%
房地产	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	30,702,502.72	0.41%	36,322,248.57	0.42%	-0.01%
房地产	银湖荆州·银湖时代	27,158,929.82	0.36%	110,343,526.23	1.29%	-0.93%
房地产	银湖科技荆州·荆州中小企业城			16,755,498.66	0.20%	
房地产	汉川金山·银湖城	2,372,151.62	0.03%	18,620,043.74	0.22%	-0.19%
房地产	汉川金山·银湖三期	1,154,382.34	0.02%	4,246,958.66	0.05%	-0.03%
房地产	汉川金山·福星城 D6	5,234,338.67	0.07%	1,113,548.78	0.01%	0.06%
房地产	汉川金山·银湖天街	19,725,032.48	0.26%	5,721,139.35	0.07%	0.19%
房地产	汉川金山·银湖国际	351,897,253.25	4.72%			
房地产	银湖仙桃·福星城	10,557,369.69	0.14%	6,797,281.17	0.08%	0.06%
房地产	银湖监利·银湖城	5,504,055.45	0.07%	9,983,848.49	0.12%	-0.05%
房地产	银湖仙桃·银湖城	241,635,375.53	3.24%			
房地产	亿江南置业·银湖国际	1,131,127.76	0.02%			
房地产	其他项目	25,432,096.04	0.34%	11,870,378.27	0.14%	0.20%
金属制品	子午轮胎钢帘线系列	959,177,857.95	12.86%	889,829,905.52	10.40%	2.46%
金属制品	钢绞线系列	155,420,898.33	2.08%	98,360,721.50	1.15%	0.93%
金属制品	钢丝绳系列	139,973,521.97	1.88%	95,036,233.59	1.11%	0.77%
金属制品	钢丝系列	173,363,045.63	2.32%	165,160,511.14	1.93%	0.39%
其他	蒸汽供应	22,658,685.41	0.30%	12,800,362.10	0.15%	0.15%
其他	商业运营	53,262,610.57	0.71%	44,632,157.23	0.52%	0.19%
其他	其他	21,730,354.18	0.29%	6,976,142.93	0.08%	0.21%

说明

分行业	项目	2018年		2017年		同比增减 (%)
		金额(元)	占营业成本 比重 (%)	金额(元)	占营业成本比 重 (%)	
金属制品	原材料及其他主要材料	961,375,080.58	67.55%	841,624,613.10	67.52%	0.03%
	直接人工	139,289,458.99	9.79%	123,968,238.75	9.95%	-0.16%
	制造成本	322,476,758.08	22.66%	280,887,624.16	22.53%	0.13%
分产品						
钢丝绳	原材料及其他主要材料	92,799,002.58	68.21%	64,580,481.66	67.95%	0.26%
	直接人工	17,033,244.24	12.52%	12,038,089.08	12.67%	-0.15%
	制造成本	26,224,775.90	19.27%	18,417,662.86	19.38%	-0.11%
钢丝	原材料及其他主要材料	137,853,222.67	80.49%	134,673,766.43	81.54%	-1.05%
	直接人工	11,558,759.27	6.75%	11,273,848.97	6.83%	-0.08%
	制造成本	21,862,249.11	12.76%	19,212,895.74	11.63%	1.13%
钢绞线	原材料及其他主要材料	137,737,856.50	88.88%	87,305,236.66	88.76%	0.12%
	直接人工	1,974,206.71	1.28%	1,308,523.00	1.33%	-0.05%
	制造成本	15,254,807.32	9.84%	9,746,961.84	9.91%	-0.07%
子午轮胎钢帘线	原材料及其他主要材料	592,984,998.83	61.72%	555,065,128.36	62.51%	-0.79%
	直接人工	108,723,248.77	11.32%	99,347,777.70	11.19%	0.13%
	制造成本	259,134,925.75	26.98%	233,510,103.71	26.30%	0.68%

**(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18家，不再纳入合并范围的公司有9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）	528,872,073.84
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.93%

前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%
--------------------------	-------

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	风神轮胎股份有限公司	139,311,930.65	1.30%
2	中策橡胶集团有限公司	129,859,251.62	1.21%
3	双钱轮胎集团有限公司	97,154,640.91	0.91%
4	青岛双星化工材料采购有限公司	96,649,826.05	0.90%
5	寿光恒华实业有限公司	65,896,424.61	0.61%
合计	--	528,872,073.84	4.93%

## 主要客户其他情况说明

适用  不适用

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,917,780,362.01
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	39.11%
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	1,505,873,904.79	20.18%
2	湖北盛立钢材商贸有限公司	738,319,358.58	9.90%
3	湖北京奥建设工程有限公司	278,829,653.73	3.74%
4	武汉金信通钢材贸易有限公司	241,562,351.81	3.24%
5	国网湖北省电力公司汉川市供电公司	153,195,093.10	2.05%
合计	--	2,917,780,362.01	39.11%

## 主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	256,611,763.17	236,931,387.78	8.31%	
管理费用	367,446,981.32	270,269,097.88	35.96%	主要系人工成本及行政费增加所致
财务费用	360,248,999.40	318,942,579.88	12.95%	
研发费用	8,989,126.12	8,972,266.52	0.19%	

#### 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4,734.72万元,占公司2018年经审计净资产的0.39%,占公司2018年经审计营业收入的0.44%。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	6*K36WS+IWR打桩钢丝绳开发	开发6*K36WS+IWR打桩钢丝绳,替代传统产品,调整产品结构,扩展新市场,增强企业竞争力	100%	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,预计年增加产量500吨,增加销售收入300万元以上
2	钢丝绳35W*K7结构新产品开发	开发35W*K7旋挖钻机钢丝绳,提升产品质量,开拓新的市场空间	100%	开发旋挖钻机专用钢丝绳,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300吨,增加销售收入约300万元
3	钢帘线0.17+5*0.215+10*0.235CCST新产品开发	研究开发超高强度1+5+10CCST钢帘线新产品,主要替代1+6+12HT产品。	100%	开发1+5+10CCST新规格钢帘线替代1+6+12HT产品,适应市场需求,按年销量1000吨计算,年销售收入1000万元以上
4	钢帘线1*3*0.30HTOC新产品开发	根据市场需求和行业发展形势,研究开发钢帘线新结构产品,树立品牌形象,开拓国内外市场。	100%	作为轮胎产业的配套产品,钢帘线有着广阔的市场前景,开发0330HTOC新规格钢帘线,适应市场需求,按年销量3000吨计算,年销售收入3000万元以上
5	轮胎钢丝1.295HT新产品开发	开发1.295HT新产品替代1.55NT产品,开拓市场,适应市场需求。	100%	轮胎钢丝1.295HT新产品的开发,减轻轮胎重量,节能环保,且此规格破断力、扭转、伸长率比较高,提高了产品性能,有利于市场竞争力的提升,预计年销量300吨,年销售收入200万元以上
6	钢帘线电镀吹咀总成改造	解决钢丝表面处理不彻底等缺陷,提高产品质量。	100%	降低维护成本,且维修简单、方便,提高产品质量

#### 公司研发投入情况

	2018年	2017年	变动比例
研发人员数量(人)	287	308	-6.82%
研发人员数量占比	7.80%	8.25%	-0.45%
研发投入金额(元)	47,347,242.62	43,679,549.63	8.40%
研发投入占营业收入比例	0.44%	0.37%	0.07%
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	0.00%	0.00%	0.00%

的比例			
-----	--	--	--

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	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	13,382,234,445.76	10,570,845,281.20	26.60%
经营活动现金流出小计	13,288,751,825.74	10,439,459,691.11	27.29%
经营活动产生的现金流量净额	93,482,620.02	131,385,590.09	-28.85%
投资活动现金流入小计	397,008,417.29	74,854,752.66	430.37%
投资活动现金流出小计	425,908,023.19	2,042,942,170.86	-79.15%
投资活动产生的现金流量净额	-28,899,605.90	-1,968,087,418.20	98.53%
筹资活动现金流入小计	9,558,688,955.55	11,311,502,481.63	-15.50%
筹资活动现金流出小计	15,262,231,811.11	10,685,690,217.39	42.83%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,703,542,855.56	625,812,264.24	-1,011.38%
现金及现金等价物净增加额	-5,639,527,020.00	-1,215,575,192.36	-363.94%

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增加26.60%，主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金增加所致；

经营活动产生的现金流出小计较上期增加27.29%，主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金增加所致；

投资活动现金流入小计较上期增加430.37%，主要系本期收回投资收到的现金增加所致；

投资活动现金流出小计较上期减少79.15%，主要系本期取得子公司及其他营业单位支付的现金减少所致；

投资活动产生的现金流量净额增加98.53%，主要系本期取得子公司及其他营业单位支付的现金减少所致；

筹资活动现金流出小计较上期增加42.83%，主要系本期偿还债务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1,011.38%，主要系本期筹资减少、偿还债务支付的现金增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为9,348.26万元，实现的归属于母公司股东的净利润为113,451.09万元，二者相差较大的主要原因是：由于房地产行业的特殊性，公司结算销售收入与销售回款之间存在时间差异，导致公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在差异。

### 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

	2018 年末		2018 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,532,980,316.74	7.44%	9,062,848,022.42	18.49%	-11.05%	无重大变动
应收账款	532,612,136.20	1.12%	883,402,140.22	1.80%	-0.68%	无重大变动
存货	25,483,223,015.76	53.67%	21,140,787,879.38	43.14%	10.53%	无重大变动
投资性房地产	8,440,513,311.18	17.78%	7,814,052,416.00	15.95%	1.83%	无重大变动
长期股权投资	202,924,290.25	0.43%	680,099,666.85	1.39%	-0.96%	无重大变动
固定资产	1,101,363,473.42	2.32%	1,339,317,626.20	2.73%	-0.41%	无重大变动
在建工程	48,587,659.66	0.10%	49,455,869.25	0.10%	0.00%	无重大变动
短期借款	341,000,000.00	0.72%	1,338,335,495.10	2.73%	-2.01%	无重大变动
长期借款	6,800,427,299.37	14.32%	7,138,600,000.00	14.57%	-0.25%	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	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
投资性房地产	7,814,052,416.00	325,968,157.90			341,860,468.14	41,367,730.86	8,440,513,311.18

上述合计	7,814,052,416.00	325,968,157.90			341,860,468.14	41,367,730.86	8,440,513,311.18
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

截至本报告期末，本公司资产权利受限金额为8,186,565,073.77元，其中，货币资金1,069,396,919.49元，固定资产218,802,180.19元，无形资产25,540,517.09元，投资性房地产6,872,825,457.00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
371,098,888.66	1,935,720,570.55	-80.83%

### 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	869,750,000.00	71.58%	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	210,000,000.00	-1,816,280.13	否		
合计	--	--	869,750,000.00	--	--	--	--	--	--	210,000,000.00	-1,816,280.13	--	--	--

### 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					无	
2015年	公司债	98,700		98,700					无	
2015年	非公开发行股票	295,900	38,549	252,593				43,307	存入监管账户	
2016年	非公开公司债	295,770		295,770					无	
合计	--	848,290	38,549	804,983	0	0	0.00%	43,307	--	0

##### 募集资金总体使用情况说明

报告期已使用募集资金 38,549 万元，累计使用募集资金 804,983 万元。截至报告期末，募集资金余额为 43,307 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的批复》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	31,812	173,259	80.25%	2017 年 12 月 31 日	116,591	是	否
水岸国际 K2 项目	否	80,000	80,000	6,737	79,334	99.17%	2016 年 12 月 31 日	36,683	否	否
承诺投资项目小计	--	848,290	848,290	38,549	804,983	--	--	153,274	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	848,290	848,290	38,549	804,983	--	--	153,274	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	由于水岸国际 K2 项目有部分产品转入投资性房地产，因此累计实现效益与承诺实现效益存在差异。									
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 本公司第八届董事会第三十一次会议审议通过了《关于使用募集资金向子公司提供委托贷款的议案》同意公司以本次非公开发行股票募集资金向东湖城 K1 项目的实施主体武汉福星惠誉欢乐谷有限公司和水岸国际 K2 项目的实施主体武汉福星惠誉置业有限公司提供委托贷款，金额 245,786.33 万元；本公司第九届董事会第三十一次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用 50,000 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。截至 2018 年 12 月 31 日，闲置募集资金暂时补充流动资金的金额 43,856 万元。
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，实际投资金额 252,593.17 万元，实际投资总额与承诺投资总额的差异为 43,306.83 万元，主要是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 2018 年 12 月 31 日，本公司该笔公司债募集资金已按照募集说明书的承诺除用于偿还金融机构借款和补充营运资金外，剩余 1,058,462.76 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
福星惠誉控股有限公司	子公司	房地产开发及销售	970,000,000.00	45,528,453,752.46	10,049,501,186.45	9,321,436,626.37	2,019,417,383.71	1,529,662,051.83
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	3,009,540,816.24	1,315,592,152.55	1,446,989,806.22	-234,856,104.70	-235,947,680.94

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
赤峰福星惠誉房地产有限公司	新设	-1,825,466.82 元
余姚福乾置业有限公司	新设	-7,927,755.89 元
武汉福星宏利房地产有限公司	新设	
惠州后湖置业有限公司	新设	-206,045.92 元
广州福星惠誉德圆置业有限公司	新设	
武汉锦鸿融福建设工程有限公司	新设	
宜昌福星惠誉房地产有限公司	新设	-3,914,393.45 元
武汉福星惠誉新洲置业有限公司	新设	-275,131.40 元
青岛福星惠誉房地产有限公司	新设	-1,559,928.40 元
武汉福星天成农业发展有限公司	新设	
武汉福星惠誉龙耀置业有限公司	新设	
天立不动产（武汉）有限公司	股权收购	-1,816,280.13 元
北京华亿嘉科技有限公司	新设	-2,010,118.53 元
珠海福星惠誉基金管理有限公司	新设	
贵阳福星惠誉房地产开发有限公司	新设	-413,475.95 元
惠州福星惠誉置业有限公司	新设	-910,453.52 元
汉川外联投资发展有限公司	股权收购	6,407,331.66 元
北京联朋聚星商业咨询有限公司	股权收购	-82,199.64 元
福行天下（武汉）旅行社有限公司	转让	
福星智慧家（武汉）投资有限公司	注销	
福慧家（武汉）房屋经纪有限公司	注销	
福济民惠（武汉）健康管理有限公司	注销	

福星智慧家（武汉）网络信息有限公司	注销	
福煜源（武汉）智能科技有限公司	注销	
福睿思远（武汉）教育文化有限公司	注销	
西安福星智慧家企业管理有限公司	注销	
武汉福馨优品商贸有限公司	注销	
福星智慧家（苏州）企业管理有限公司	注销	

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

### （一）市场环境分析

2018年一季度我国经济开局良好，二季度中美贸易争端开始升级，经济增速开始放缓，2018年经济增速稳中略降。预计2019年中美贸易争端带来的负面效果将继续显现，出口增速下行依旧承压，增速继续趋稳。房地产调控供需两侧共同发力后，市场预期已逐步回归理性，调控取得阶段性效果，为2019年房地产市场的稳定运行和政策的稳定性创造了有利的条件。

2019年，中央经济工作会、全国住房和城乡建设工作会议两大会议奠定了2019年楼市调控的主基调仍然是“坚持住房居住属性”。中央继续明确方向：房子是用来住的，不是用来炒的。2019年主体性调控政策仍将以稳为主，住房回归居住属性的进程不会停止，稳地价稳房价稳预期也将是长期坚持的政策导向。

未来几年，政府对房地产因城施策、分类指导的方针仍将深入。不同线别的城市之间、各区域城市之间，城乡之间等均面临着政策、供需、环境等方面的差距越来越明显，未来政策将更加强调因城施策、因地制宜的调控方式，控制行业风险。

武汉GDP正朝2万亿、人口朝1500万迈进，随着长江经济带、一带一路等国家战略的助推，产业经济、人口规模稳步增长。2018年武汉招商引资签约金额2万亿元，实际到位资金近1万亿元，区域优势逐步彰显，在长江新城、长江主轴、四大国家产业基地战略的引领下，武汉城市转型不断推进，发展势头良好。

公司将继续抓住武汉核心区资源，增强拿地能力，扩大辐射范围，在成渝城市群、珠三角城市群、粤港澳大湾区等现有项目的基础上，逐步扩大储备规模，助力公司可持续发展。在传统的金属制品产业方面，公司加大产品结构调整，从对产品规模的求大求全到产品结构的求精求细转变，以“效益优先”为原则，提升产品盈利能力。

### （二）公司经营计划

2018年以来，公司根据行业政策和市场环境的变化，加快销售速度，稳妥推进土地储备计划，新增储备规模比计划有所减少。2019年将继续采取统筹规划、加快去化、量入为出、合理布局、现金为主的策略，努力完成各项经营计划。预计2019年收入、净利润等主要指标将保持稳步增长。

#### 在战略布局方面

一是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，特别是棚户区新政、康养小镇、特色小镇、长租公寓等产业政策，根据政策及市场环境变化及时调整外拓战略。

二是把拓展的重点放在长江中游城市群、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；注重发挥“三旧”改造模式的专业优势，加快一级土地拆迁整理，保证充足开发供应。

三是进一步吸收品牌企业优点，提升企业经营效率，探索房地产发展新思路。

四是将战略格局从“拼规模拼市场”逐步转换到“破格局赢未来”，注重差异化发展、精品化路线和可持续发展。

#### 在经营管理方面

一是加快产品去化和项目建设力度，加快城中村存量地块的改造拆迁与开发报建力度，加快项目建设速度。

二是加快武汉区域外各项目的管理，借助当地资源，扩充全国土地意向储备地块的规模。

三是加快企业融资，保障资金链安全。经济面临下行压力，中央作出稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期的具体安排，必将给企业的融资带来新机遇。要进一步创新融资理念和融资方式，加强与国际国内资本市场的对接，巩固和维护好与金融品牌机构的良好关系，畅通融资渠道，做强 做大资本平台，保证公司的资金安排有充分的腾挪空间。

在品质品控和产品结构调整方面

一是加强产品创新力度，提升产品竞争力。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。

二是加大项目管控和检查力度，弘扬工匠精神。公司重视提升规范化、标准化施工能力与水平，加大项目综合检查力度，保障项目精益求精。

三是加大兑现和考核力度，提升管控效果。进一步建立完备的节点考核机制和项目绩效考核机制，增强团队责任感和使命感，确保项目顺利推进。

其他产业方面，金属制品业继续实行 量价保价、节能降耗措施，提升盈利水平；商业运营加快实施提档升级、提质增效的策略，逐年提升盈利水平；另外，积极探索与房地产相关的社区增值服务、产城融合等新模式，力争取得突破性进展。

### （三）可能面临的风险分析及应对措施

**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，导致项目未能按规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。

**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。

针对上述风险因素，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，加强对拿地区域地块的调研力度，坚持短中长战略相结合，以灵活多样的方式提高拿地效率，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；在销售上，加快建设和销售力度，加快现金回流速度。朋

## 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
2018年07月24日	实地调研	机构	深圳证券交易所互动易平台
接待次数			1
接待机构数量			20
接待个人数量			0
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

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。

（2）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。

（3）公司2018年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：经审计，公司2018年度实现归属于母公司所有者的净利润1,134,510,904.00元，提取法定盈余公积金58,645,127.80元，加年初未分配利润4,990,529,694.76元，减本期已分配的利润194,304,494.80元，可供股东分配的利润为5,872,090,976.16元。公司2018年度利润分配预案为：以2018年年末总股本962,462,474股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利1.00元（含税），共计派发现金红利96,246,247.40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	现金分红金额 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 (如回购股 份)现金分红的 金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)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
2018年	96,246,247.40	1,134,510,904.00	8.48%			96,246,247.40	8.48%
2017年	194,304,494.80	845,355,416.04	22.98%			194,304,494.80	22.98%
2016年	237,330,618.50	581,056,209.99	40.84%			237,330,618.50	40.84%

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情况

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数 (股)		0
每 10 股派息数 (元) (含税)		1.00
每 10 股转增数 (股)		0
分配预案的股本基数 (股)	962,462,474	
现金分红金额 (元) (含税)		96,246,247.40
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)		0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	96,246,247.40	
可分配利润 (元)		1,134,510,904.00
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%	
本次现金分红情况		
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 2018 年年末总股本 962,462,474 股为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.00 元 (含税), 共计派发现金红利 96,246,247.40 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	2008 年 11 月 09 日	长期	严格履行

			派息、送股、资本公积金转增等除权事项，对该价格除权)			
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						
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

### （1）重要会计政策变更

①根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），经公司第九届董事会第五十五次决议通过，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

#### A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

## B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

## C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本公司作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整，调增2017年度其他收益30,976.92元，调减2017年度营业外收入30,976.92元。

本公司实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

### (2) 重要会计估计变更

无

## 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18家，分别为：赤峰福星惠誉房地产有限公司，余姚福乾置业有限公司、武汉福星宏利房地产有限公司、惠州后湖置业有限公司、武汉福星惠誉新洲置业有限公司、武汉锦鸿融福建设工程有限公司、广州福星惠誉德圆置业有限公司、宜昌福星惠誉房地产有限公司、青岛福星惠誉房地产有限公司、武汉福星天成农业发展有限公司、武汉福星惠誉龙耀置业有限公司、惠州福星惠誉置业有限公司、北京华亿嘉科技有限公司、贵阳福星惠誉房地产开发有限公司、珠海福星惠誉基金管理有限公司、汉川外联投资发展有限公司、天立不动产(武汉)有限公司、北京联朋聚星商业咨询有限公司。不再纳入合并范围的公司有10家，分别为：福星智慧家(武汉)投资有限公司、西安福星智慧家企业管理有限公司、福慧家(武汉)房屋经纪有限公司、福济民惠(武汉)健康管理有限公司、福睿思远(武汉)教育文化有限公司、福煜源(武汉)智能科技有限公司、福星智慧家(武汉)网络信息有限公司、武汉福馨优品商贸有限公司、福星智慧家(苏州)企业管理有

限公司、福行天下（武汉）旅行社有限公司。

## 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）	265
境内会计师事务所审计服务的连续年限	18 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	孙宁、鲁朝芳
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4

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95万元。

## 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

公司报告期末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 2,000 万元的财务收据作担保，孝感银湖因出具该	1,364	否	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：银	银湖孝感于 2018 年 5 月 31 日返还购房款 1000 万元，并支付资金占用费用	此案已终结		不适用

收据被起诉			湖孝感返 还王祥武 购房款 1,000 万元 并支付资 金占用损 失				
-------	--	--	------------------------------------------------------	--	--	--	--

### 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

公司2017年限制性股票激励计划首次授予限制性股票以2017年12月8日作为授予日，授予价格为6.37元/股，向符合条件的56名激励对象授予2,220万股限制性股票，并于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本次限制性股票的授予及登记。

2018年4月20日，根据2017年第四次临时股东大会授权，经第九届董事会第三十四次会议审议通过，公司对1名已不符合激励条件的激励对象已获授但未解除限售的限制性股票及首次授予部分第一个解除限售期由于业绩考核未达标导致不能解除限售的限制性股票进行回购注销。本次回购注销股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票数量共计906万股，涉及人数56人，占回购注销前总股本的 0.93%。本次回购注销完成后，公司股份总数由971,522,474股减少至962,462,474股。截至2018年7月23日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成上述限制性股票的注销手续。具体内容详见公司于2018年7月24日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

### 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

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
武汉星慧投资管理中心(有限合伙)	公司高级管理人员投资企业	股权收购	公司以人民币 4,858 万元的价款收购关联方持有的福星智慧家生活服务有限公司 49% 股权	评估价	4,859.68	4,856.84	4,858	现金支付	1.68	2018 年 02 月 10 日	巨潮资讯网
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				0							
如相关交易涉及业绩约定的, 报告期内的业绩实现情况				不适用							

### 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	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	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
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2015年01月31日	80,000	2015年01月30日	30,000		2年	否	否
福星惠誉控股有限公司	2015年09月25日	200,000	2015年09月24日	200,000		2年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2016年03月30日	80,000	2016年03月29日	41,125		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	25,099.33		2年	否	否
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		2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	3,960		2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	10,000		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07月03日	40,000		2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	104,434.36		2年	否	否
武汉珈伟光伏照明有限公司	2017年09月02日	15,255	2017年09月01日	8,130.92		2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	42,400		2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	39,000		2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	45,000		2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	79,952		2年	否	否
荆州银湖科技有限公司	2018年02月10日	5,000	2018年02月09日	3,000		2年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2018年03月15日	35,000	2018年03月13日	29,993.38		2年	否	否
湖北福星天成置业有限公司	2018年04月19日	23,800	2018年04月18日	9,100		2年	否	否
武汉福星惠誉置业有限公司	2018年05月19日	48,000	2018年05月18日	19,000		2年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2018年05月19日	3,600	2018年05月18日	3,600		2年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2018年05月19日	20,000	2018年05月18日	16,963.8		2年	否	否
湖北福星天成置业有限公司	2018年05月19日	30,100	2018年05月18日	29,470		2年	否	否
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2018年06月12日	61,420.62	2018年06月11日	59,033.7		2年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2018年07月13日	10,000	2018年07月12日	10,000		2年	否	否
余姚福乾置业有限公司	2018年07月31日	17,500	2018年07月30日	16,940		2年	否	否
湖北福星惠誉江北置业有限公司	2018年08月04日	60,000	2018年08月02日	60,000		2年	否	否
天立不动产（武汉）有限公司	2018年08月04日	42,948	2018年08月02日	26,687.17		2年	否	否
湖北福星惠誉新洲置	2018年08	22,000	2018年08月13	22,000		2年	否	否



业有限公司	月 15 日		日					
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2018 年 09 月 13 日	60,000	2018 年 09 月 12 日	59,070		2 年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2018 年 10 月 24 日	22,000	2018 年 10 月 23 日	10,000		2 年	否	否
成都武海观堂置业有限公司	2018 年 11 月 09 日	36,000	2018 年 11 月 07 日	10,000		2 年	否	否
岳阳福星银湖置业有限公司	2018 年 12 月 26 日	33,600	2018 年 12 月 25 日	13,000		2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	530,968.62			报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	397,858.05			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	1,533,933.25			报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	1,146,959.66			
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	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)	530,968.62			报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	397,858.05			
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,533,933.25			报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,146,959.66			
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				104.96%				
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，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

公司本报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

### 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

是

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

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	200mg/m <sup>3</sup>	双 200 标准	二氧化硫 199.9 吨/年、氮氧化物 199.9 吨/年、烟尘 29.9 吨/年	二氧化硫 199.9 吨/年、氮氧化物 199.9 吨/年、烟尘 29.9 吨/年	无
-------------------------	--------------	------	-----	-------	----------------------	----------	-------------------------------------------	-------------------------------------------	---

#### 防治污染设施的建设和运行情况

汉川热电已投入建设了脱硫与SNCR脱硝项目，且已进入运行中。按照省环保厅的要求，对在线监测设备进行了升级管控，目前数据稳定运行正常，在线监测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

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

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

汉川热电项目环境监测方案已在“环境影响报告书中”公示，并委托第三方专业监测单位进行季度监测，出具监测报告，定期由孝感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、2018年3月23日，公司召开第九届董事会第三十一次会议、第九届监事会第十次会议审议通过《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50,000万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2018年3月24日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

2、2018年4月20日，经第九届董事会第三十四次会议和2017年年度股东大会审议通过，公司拟非公开发行规模不超过人民币60亿元（含60亿元）、期限不超过5年（含5年）的公司债券。2018年12月19日，公司收到深交所《关于湖北福星科技股份有限公司2018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[2018]757号），确认发行面值不超过54亿元人民币的非公开发行公司债券。具体内容详见公司于2018年4月21日、2018年12月20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、鉴于公司全资子公司福星惠誉之全资子公司湖北福星惠誉武汉置业有限公司（以下简称“湖北武汉置业”）、上海嘉羿兴雍投资中心（有限合伙）（以下简称“嘉羿兴雍”）、中欧盛世资产管理（上海）有限公司（以下简称“中欧盛世”）分别持有福星惠誉控股子公司湖北福星惠誉金桥置业有限公司（以下简称“金桥置业”或“目标公司”）48.44%、30.94%、20.62%股权。2018年2月5日，经第九届董事会第二十四次会议审议通过，湖北武汉置业与嘉羿兴雍、中欧盛世分别签署了《股权转让协议》（以下简称“股权转让协议”或“协议”），协议约定，嘉羿兴雍持有目标公司30.94%股权的转让价款为人民币607,804,605.89元；中欧盛世持有目标公司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、中欧盛世持有目标公司的全部股权。本次股权收购完成后，公司将持有目标公司100%股权。具体内容详见公司于2018年2月6日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。截至本报告期末，相关股权及工商变更已办理完成。
- 2、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控股有限公司（以下简称“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，以人民币113,600万元的成交价款竞得宜昌（2018）2号地块（以下简称“项目地块”）的国有建设用地使用权。具体内容详见公司于2018年3月17日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。
- 3、2018年11月26日，经公司第九届董事会第四十八次会议审议通过，公司全资子公司福星惠誉控股有限公司（以下简称“子公司”或“福星惠誉”）拟通过其对公司全资孙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”）享有的15亿元借款债权通过中建投信托股份有限公司设立财产权信托，联储证券有限责任公司（以下简称“联储证券”或“管理人”）作为管理人通过向投资者发行资产支持证券的方式募集资金并设立资产支持专项计划（以下简称“本次专项计划”），收购福星惠誉持有的全部该信托受益权。本次发行总规模不超过人民币15亿元。具体情况详见公司于2018年11月27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	23,174,047	2.39%				-7,582,400	-7,582,400	15,591,647	1.62%
3、其他内资持股	23,174,047	2.39%				-7,582,400	-7,582,400	15,591,647	1.62%
境内自然人持股	23,174,047	2.39%				-7,582,400	-7,582,400	15,591,647	1.62%
二、无限售条件股份	948,348,427	97.61%				-1,477,600	-1,477,600	946,870,827	98.38%
1、人民币普通股	948,348,427	97.61%				-1,477,600	-1,477,600	946,870,827	98.38%
三、股份总数	971,522,474	100.00%				-9,060,000	-9,060,000	962,462,474	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

根据公司《2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》（以下简称“本激励计划”或“限制性股票激励计划”）的相关规定，鉴于首次授予的激励对象荆志伟因个人原因离职，已不符合激励条件，由公司对其已获授但尚未解除限售的限制性股票30万股进行回购注销；同时，因2017年业绩未达到上述激励计划首次授予第一个解除限售期规定的业绩考核条件，公司对上述55名激励对象已获授但未达到解除限售条件的876万股限制性股票进行回购注销。具体内容详见2018年7月24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、根据公司2017年第四次临时股东大会相关决议，公司于2018年4月20日分别召开第九届董事会第三十四次会议和第九届监事会第十二次会议，审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，对1名已不符合激励条件的激励对象及首次授予第一个解除限售期由于业绩考核未达标不能解除限售的限制性股票回购注销，回购价格为6.37元/股。公司独立董事已对上述议案发表了独立意见，湖北英达律师事务所出具了相应的法律意见书。具体内容详见公司于2018年4月21日刊登在巨潮资讯网上的《关于回购注销部分限制性股票的公告》及相关文件。

2、公司于2018年6月4日召开第九届董事会第三十七次会议和第九届监事会第十三次会议，审议通过了《关于调整限制性股票回购价格的议案》。因公司已于2018年5月21日实施了2017年年度权益分派。根据公司激励计划相关规定，本次限制性股票回购价格的议案。

性股票的回购价格予以相应调整，并对本次限制性股票回购注销涉及激励对象名单进行了公示。公司独立董事已对上述议案发表了独立意见，湖北英达律师事务所出具了相应的法律意见书。具体内容详见公司于2018年6月5日刊登在巨潮资讯网上的《关于调整限制性股票回购价格的公告》及相关文件。

股份变动的过户情况

适用  不适用

公司本次回购注销股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票数量共计9,060,000股，于2018年7月23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，公司总股本由971,522,474股变更为962,462,474股。

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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，因公司总股本减少，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减少。

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	3,445,500		-499,950	2,945,550	股权激励限售 180 万股、其它为高管锁定股	股权激励 180 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	1,275,142		-302,825	972,317	股权激励限售 60 万股、其它为高管锁定股	股权激励 60 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
张景	1,000,000		-300,725	699,275	股权激励限售 60 万股、其它为高管锁定股	股权激励 60 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
谭红年	500,000		31,600	531,600	股权激励限售 30 万股	股权激励 30 万

					万股、其它为高管锁定股	股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起12个月
冯俊秀	1,000,000		-224,950	775,050	股权激励限售60万股、其它为高管锁定股	股权激励60万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起12个月
汤文华	300,000		54,450	354,450	股权激励限售18万股、其它为高管锁定股	股权激励18万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起12个月
姚泽春	300,000		-120,000	180,000	股权激励限售18万股	股权激励18万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起12个月
刘慧芳	300,000		-120,000	180,000	股权激励限售18万股	股权激励18万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
公司其他股权激励对象	14,800,000		-6,100,000	8,700,000	股权激励限售	股权激励870万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	23,174,047	0	-7,582,400	15,591,647	--	--

## 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						
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						

2018 年度第一期 中期票据	2018 年 06 月 15 日	7.60%	10,000,000	2018 年 06 月 15 日	10,000,000	2021 年 06 月 15 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

经中国银行间市场交易商协会批准，2018年6月15日，公司完成了2018年度第一期中期票据的发行，相关款项已到账。本期票据发行规模10亿元人民币，发行期限3年，发行利率为7.60%，单位面值100元人民币，起息日为2018年6月15日，兑付日为2021年6月15日，发行对象为全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）。具体内容详见公司于2018年6月19日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

## 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

根据《2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》（以下简称“本激励计划”或“限制性股票激励计划”）的相关规定，公司对56名股权激励对象已获授但尚未解锁的906万股限制性股票予以回购注销，并于2018年7月23日办理完成。本次回购注销完成后，公司总股本从971,522,474股变更为962,462,474股。

## 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	47,038	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	47,243	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	24.31%	233,928,6 48		0	233,928,6 48	质押	126,999,699
深圳市赛硕基金 管理有限公司一 赛硕名俊进取六 号私募证券投资	其他	2.95%	28,363,53 5		0	28,363,53 5		



基金								
杨全玉	境内自然人	2.35%	22,600,000		0	22,600,000		
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	其他	1.91%	18,417,994		0	18,417,994		
深圳市赛硕基金管理有限公司—赛硕名俊进取五号私募证券投资基金	其他	1.38%	13,300,000		0	13,300,000		
谭功炎	境内自然人	1.33%	12,781,535		0	12,781,535		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.32%	12,706,300		0	12,706,300		
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	其他	1.23%	11,855,346		0	11,855,346		
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.86%	8,305,140		0	8,305,140		
张利央	境内自然人	0.86%	8,295,500		0	8,295,500		
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					
深圳市赛硕基金管理有限公司—赛硕名俊进取六号私募证券投资基金	28,363,535	人民币普通股	28,363,535					

杨全玉	22,600,000	人民币普通股	22,600,000
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	18,417,994	人民币普通股	18,417,994
深圳市赛硕基金管理有限公司—赛硕名俊进取五号私募证券投资基金	13,300,000	人民币普通股	13,300,000
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
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	11,855,346	人民币普通股	11,855,346
中国农业银行股份有限公司—中证500 交易型开放式指数证券投资基金	8,305,140	人民币普通股	8,305,140
张利央	8,295,500	人民币普通股	8,295,500
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）	公司股东深圳市赛硕基金管理有限公司—赛硕名俊进取六号私募证券投资基金、公司股东深圳市赛硕基金管理有限公司—赛硕名俊进取五号私募证券投资基金分别通过东吴证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份 28,363,535 股、13,300,000 股；公司股东张利央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 7,775,500 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、公司实际控制人及其一致行动人

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			

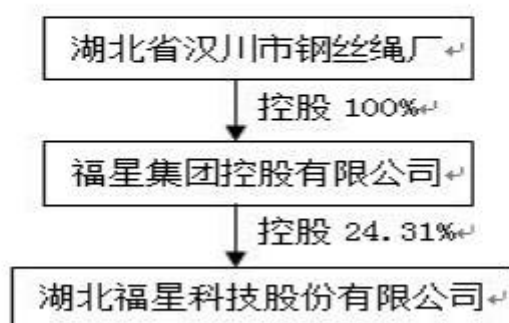
实际控制人报告期内变更

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

### 公司实际控制人股权结构图



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	51	2017年04月14日	2020年04月13日	3,594,000	1,933,400		-1,200,000	4,327,400
冯东兴	董事、总经理	现任	男	52	2017年04月14日	2020年04月13日	1,366,856	462,900		-400,000	1,429,756
张景	副董事长	现任	男	41	2017年04月14日	2020年04月13日	1,000,000	465,700		-400,000	1,065,700
冯德雄	独立董事	现任	男	56	2017年04月14日	2020年04月13日					
夏新平	独立董事	现任	男	54	2017年04月14日	2020年04月13日					
吴德军	独立董事	现任	男	47	2017年04月14日	2020年04月13日					
冯俊秀	董事、财务总监	现任	男	39	2017年04月14日	2020年04月13日	1,000,000	233,400		-400,000	833,400
汤文华	董事、董事会秘书	现任	男	38	2017年04月14日	2020年04月13日	300,000	232,600		-120,000	412,600
姚泽春	副总经理	现任	男	52	2017年04月14日	2020年04月13日	300,000			-120,000	180,000
刘慧芳	副总经理	现任	女	48	2017年04月14日	2020年04月13日	300,000			-120,000	180,000
吴志辉	副总经理	离任	男	36	2017年	2018年					

					04月14日	02月09日					
谭红年	董事、副总经理	离任	男	52	2017年04月14日		500,000	231,600		-200,000	531,600
谭才旺	监事会主席	现任	男	63	2017年04月14日	2020年04月13日	337,874				337,874
高谦慎	监事	现任	男	50	2017年04月14日	2020年04月13日					
徐志雄	监事	现任	男	49	2017年04月14日	2020年04月13日					
合计	--	--	--	--	--	--	8,698,730	3,559,600	0	-2,960,000	9,298,330

## 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
谭红年	董事、副总经理	离任	2018年12月25日	主动离职
吴志辉	副总经理	离任	2018年02月09日	主动离职

## 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控股有限公司工作，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，福星惠誉控股有限公司董事长，中国光彩事业促进会理事，湖北省房地产业协会副会长，武汉市房地产协会副会长，湖北省慈善总会常务理事，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、福星惠誉控股有限公司副董事长、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。历任福星惠誉控股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，兼任福星惠誉控股有限公司财务总监。

8、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委员、审计委员会委员。

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

10、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。

11、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。

12、高谦慎先生，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。

13、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、湖北福星新材料科技有限公司副总经理兼技术总工。

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		否
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	51	现任	240	否
冯东兴	董事、总经理	男	52	现任	240	否
张景	副董事长	男	41	现任	52.78	否
冯德雄	独立董事	男	56	现任	12	否
夏新平	独立董事	男	54	现任	12	否
吴德军	独立董事	男	47	现任	12	否
谭红年	董事、副总经理	男	52	离任	21.41	否
冯俊秀	董事、财务总监	男	39	现任	55	否
汤文华	董事、董事会秘书	男	38	现任	22	否
姚泽春	副总经理	男	52	现任	77.51	否
刘慧芳	副总经理	女	48	现任	29	否
吴志辉	副总经理	男	36	离任	30.88	否
谭才旺	监事会主席	男	63	现任	0	是
高谨慎	监事	男	50	现任	10.2	否
徐志雄	监事	男	49	现任	14.47	否
合计	--	--	--	--	829.25	--

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	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	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量



				格(元/股)				量	股)	
谭少群	董事长					3,000,000				1,800,000
张 景	副董事长					1,000,000				600,000
冯东兴	董事、总经理					1,000,000				600,000
冯俊秀	董事、财务总监					1,000,000				600,000
谭红年	董事、副总经理					500,000				300,000
汤文华	董事、董事会秘书					300,000				180,000
刘慧芳	副总经理					300,000				180,000
姚泽春	副总经理					300,000				180,000
合计	--	0	0	--	--	7,400,000	0	0	--	4,440,000
备注(如有)	本报告期内,上述董事、高级管理人员持有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)	7
主要子公司在职员工的数量(人)	3,674
在职员工的数量合计(人)	3,681
当期领取薪酬员工总人数(人)	3,681
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数(人)	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数(人)
生产人员	2,068
销售人员	114
技术人员	695
财务人员	152
行政人员	652
合计	3,681
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
高中及以下	1,503

大专	1,564
本科	544
硕士	68
博士	2
合计	3,681

## 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。

2018 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。

2019年，公司将继续整合内外部优质资源，稳步有序地推进实施强企战略，大力招聘引进高端、专业人才，尤其是要重点培养和引进组织转型和变革所需要的人才，进一步完善人才进出机制，加强人才梯队建设，注重员工内部成长，提升全员人均效能，增强人才活力，夯实人才基础，促进公司持续快速优质发展；要切实强化整个公司的计划运营管控，进一步完善绩效考核管理办法，使强考核、结硬账、硬兑现成为工作新常态；要进一步完善奖惩机制，大力塑造激情与狼性的竞争性文化，更好地实现公司与个人的共生、共创、共享、共荣与共赢，不断激发全员的工作热情和潜能。

## 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 年年度股东大会	年度股东大会	6.98%	2018 年 05 月 08 日	2018 年 05 月 09 日	巨潮资讯网
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	1.12%	2018 年 03 月 29 日	2018 年 03 月 30 日	巨潮资讯网

2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	2.23%	2018 年 08 月 14 日	2018 年 08 月 15 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
冯德雄	26	5	21	0	0	否	2
夏新平	26	5	21	0	0	否	3
吴德军	26	5	21	0	0	否	2

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2018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2018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2018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2018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2018年度财务报告提交公司董事会审议。

## 2、董事会下设的薪酬委员会的履职情况

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。

## 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，严格履行《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。

## 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，根据《2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》（以下简称“本激励计划”或“限制性股票激励计划”）的相关规定，鉴于首次授予的激励对象荆志伟因个人原因离职，已不符合激励条件，由公司对其已获授但尚未解除限售的限制性股票30万股进行回购注销；同时，因2017年业绩未达到上述激励计划首次授予第一个解除限售期规定的业绩考核条件，公司对上述55名激励对象已获授但未达到解除限售条件的876万股限制性股票进行回购注销。本次回购注销股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票数量共计9,060,000股，涉及人数56人，回购价格为6.17元/股。具体内容详见公司于2018年7月24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	2019 年 04 月 27 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	99.67%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.67%	
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。</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；违反国家法律、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>
定量标准	<p>财务指标重要性水平基数如下：总资产，错报&lt;0.5%为一般性水平、0.5%≤错报&lt;1%为重要性水平、错报≥1%为重大性水平；净资产，错报&lt;1%为一般性水平、1%≤错报&lt;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&lt;0.5%为一般性水平、0.5%≤错报&lt;1%为重要性水平、错报≥1%为重大性水平；利润总额，错报</p>	<p>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。</p>

	<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。	
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2018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	2019年04月27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年公开发行公司债券（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年公开发行公司债券（第一期）	15福星01	112235	2015年01月19日	2020年01月18日	51,869.28	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。
2016年非公开发行公司债券（第一期）	16福星01	118599.SZ	2016年03月30日	2021年03月29日	60,000	5.50%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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。
2016年非公开发行公司债券（第二期）	16福星02	118698.SZ	2016年06月08日	2021年06月07日	28,000	6.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，



							逾期不另计利息。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。
2016 年非公开发行公司债券 (第二期)	16 福星 03	118701.SZ	2016 年 06 月 08 日	2019 年 06 月 07 日	10,000	8.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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。
2016 年非公开发行公司债券 (第三期)	16 福星 04	118844.SZ	2016 年 09 月 05 日	2021 年 09 月 04 日	76,000	7.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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。
2016 年非公开发行公司债券 (第四期)	16 福星 05	114019.SZ	2016 年 10 月 19 日	2019 年 10 月 18 日	4,000	9.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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。
2016 年非公开发行公司债券 (第四期)	16 福星 06	114020.SZ	2016 年 10 月 19 日	2021 年 10 月 18 日	35,000	6.68%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。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	发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司已按期支付上述公司债券的利息。						
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）。	上述债券除 16 福星 01 外，均附发行人票面利率调整选择权、投资者回售选择权条款。报告期内，15 福星 01、16 福星 03 和 16 福星 05 涉及执行行权条款，具体情况如下：1、“15 福星 01”：公司未上调票面利率，部分投资者行使回售选择权，回售金额为 481,307,200 元（不含利息）；2、16 福星 03，公司上调票面利率调幅度为 1%，即该债券存续期最后 1 年票面利率为 8.00% 并固定不变，部分投资者行使回售选择权，回售金额 240,000,000 元（不含利息）；3、16 福星 05，公司上调票面利率调幅度为 2.67%，即该债券存续期最后 1 年票面利率为 9.00% 并固定不变，部分投资者回售选择权，回售金额为 630,000,000 元(不含利息)。						

## 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、2016 年非公开发行债券受托管理人信息

债券受托管理人：							
名称	中信建投证券 股份有限公司	办公地址	广东省广州市 天河区珠江东 路 30 号广州银 行大厦 1002	联系人	黄灿泽	联系人电话	020-38381986

#### 四、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	根据公司股东大会决议，14 福星 01、15 福星 01 公司债券募集资金净额全部用于补充营运资金，截至报告期末，债券募集资金已全部使用完毕。根据公司股东大会决议，公司 2016 年非公开发行公司债券募集资金净额后全部用于公司偿还金融机构借款及补充流动资金，截至报告期末，债券募集资金已全部使用完毕。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	根据《债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》等相关规定，公司设立专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付等。
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

#### 五、公司债券信息评级情况

#### 五、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2018年6月出具的信用等级通知书（信评委函字[2018]跟踪315号，公司的信用等级为AA。详见公司于2018年6月14日刊登在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《2014年公司债券（第一期）、2015年公司债券（第一期）跟踪评级公告（2018）》。

公司2016年非公开发行30亿元公司债券未进行信用评级。

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。

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司公开发行的公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与债券募集说明书的相关约定一致；2016年非公开发行30亿元公司债券未采取增信措施。

#### 七、报告期内债券持有人会议的召开情况

因公司回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票906万股，占回购前公司总股本的0.93%。本次回购注销完成后，公司总股份由971,522,474股减少至962,462,474股。公司完成股份回购后将相应减少注册资本。

根据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》的有关规定，2018年5月15日，公司公开发行的债券受托管理人国信证券股份有限公司在武汉市江汉区新华路186号福星国际商会大厦28楼会议室召集了“14福星01”和“15福星01”2018年第一次债券持有人会议，审议《关于债券持有人不要求湖北福星科技股份有限公司提前清偿债务及提供担保的议案》。由于出席上述会议的债券持有人或其代理人持有的表决权总数不足本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，上述债券持有人会议未形成有效决议。

2018年5月16日，公司非公开发行的债券受托管理人中信建投证券股份有限公司以通讯方式分别召开“16福星01”、“16福星

02”、“16福星03”、“16福星04”、“16福星05”、“16福星06”2018年第一次债券持有人会议，审议《关于不要求公司提前清偿债务及提供额外担保的议案》。由于出席上述债券持有人会议的债券持有人或其代理人持有的表决权总数不足本期未偿还债券持有人所持表决权总数的50%，上述债券持有人会议均未形成有效决议。

## 八、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

“14福星01”和“15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受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况、对公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督，并根据监管要求出具了年度受托管理报告、临时受托管理报告，召开债券持有人会议。

公司2016年非公开发行公司债券的受托管理为中信建投证券股份有限公司，报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照债券受托管理协议约定履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况、对公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督，并根据监管要求出具了年度受托管理报告、临时受托管理报告，召开债券持有人会议。

## 九、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	2018 年	2017 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	362,475.87	369,809.46	-1.98%
流动比率	192.62%	212.14%	-19.52%
资产负债率	74.56%	75.73%	-1.17%
速动比率	58.57%	95.29%	-36.72%
EBITDA 全部债务比	10.24%	9.97%	0.27%
利息保障倍数	1.95	1.97	-1.02%
现金利息保障倍数	1.35	1.27	6.30%
EBITDA 利息保障倍数	2.07	2.09	-0.96%
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

速动比率较上年同期减少36.72%，主要系扣除存货的流动资产减少及流动负债增加所致。

## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

(1) 2014年4月15日，经中国证监会证监许可[2014]413号文核准，本公司获准公开发行不超过人民币32亿元的公司债券。公司分别于2014年8月28日和2015年1月21日完成二期发行，发行总额人民币26亿元。本报告期内，公司已按期支付相应利息。

(2) 2016年1月4日，经深圳证券交易所深证函[2016]2号文件核准，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权和投资者回售选择权。本报告期内，公司已按期支付相应利息。

(3) 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，公司已按期支付相应利息并兑付。

(4) 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，公司已按期支付相应利息并兑付。

(5) 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并兑付。

(6) 2015年12月9日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2864号文核准，福星惠誉以公开方式发行基础规模为人民币10亿元，可超额配售不超过10亿元的公司债券。本次债券分2个品种1期发行，债券期限均为5年：品种一发行规模19.4亿元，票面利率5.28%，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；品种二发行规模0.6亿元，票面利率6.11%。2016年3月16日，本次债券已全部发行完毕。本报告期内，公司已按期支付相应利息并回售部份债券。

(7) 2017年3月17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2017年度第一期非公开定向债务融资工具》共计6亿元，票面利率6.70%，期限3年。上述债券采用单利按年付息，每年付息一次，分期偿还本金，第一年偿还10%本金，第二年偿还20%本金，第三年偿还70%本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本报告期内，公司已按期支付相应利息及款项。

## 十一、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2018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1,611,801万元，其中已使用授信额度为人民币973,513万元，未使用授信余额为人民币638,288万元。

## 十二、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，未有损害债券投资者利益的情况发生。

## 十三、报告期内发生的重大事项

无

#### 十四、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	2019 年 04 月 26 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（2019）第 110ZA6421 号
注册会计师姓名	孙宁、鲁朝芳

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2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018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2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018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三-15、五-9。

##### 1、事项描述

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、五-5。

### 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) 房地产开发项目收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三-26、五-35。

### 1、事项描述

房地产开发项目的收入占福星股份公司2018年度营业收入总额约86%。

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) 了解及评价了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) 就本年确认房地产开发收入的项目，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，以评价相关房地产开发项目收入是否符合公司的收入确认政策；

(4) 对本年确认的房地产开发项目收入，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地产开发项目账面收入确认情况，以评价房地产开发项目的收入被完整记录；

(6) 对房地产开发项目收入确认实施截止性测试，以评价相关收入是否在恰当的期间确认。

#### 四、其他信息

福星股份公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括福星股份公司2018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

福星股份公司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 鲁朝芳

中国 北京

二〇一九年四月二十六日

## 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

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
现金及存放中央银行款项		
货币资金	3,532,980,316.74	9,062,848,022.42
结算备付金		
存放同业款项		
贵金属		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期		

损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	662,429,475.20	1,395,059,543.67
其中：应收票据	129,817,339.00	511,657,403.45
应收账款	532,612,136.20	883,402,140.22
预付款项	5,465,899,225.07	4,965,667,619.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	881,025,769.83	865,808,838.20
其中：应收利息		39,419,911.11
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	25,483,223,015.76	21,140,787,879.38
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	592,165,153.38	949,748,718.47
流动资产合计	36,617,722,955.98	38,379,920,621.25
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	264,667,700.00	232,382,400.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	202,924,290.25	680,099,666.85
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	8,440,513,311.18	7,814,052,416.00
固定资产	1,101,363,473.42	1,339,317,626.20
在建工程	48,587,659.66	49,455,869.25
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	58,791,170.85	60,485,079.68
开发支出		
商誉	137,740,628.51	137,740,628.51
长期待摊费用	558,790.77	158,463.02
递延所得税资产	548,458,325.02	308,780,639.65
其他非流动资产	57,733,937.01	
非流动资产合计	10,861,339,286.67	10,622,472,789.16
资产总计	47,479,062,242.65	49,002,393,410.41
流动负债：		
短期借款	341,000,000.00	1,338,335,495.10
向中央银行借款		
同业及其他金融机构存放款项		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款		
应付票据及应付账款	1,728,170,382.70	1,960,116,791.12
预收款项	5,791,343,972.89	5,713,290,014.90
合同负债		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	52,030,620.86	55,532,290.01
应交税费	996,881,436.27	754,799,843.37
其他应付款	2,539,621,408.20	2,017,730,530.06
其中：应付利息	346,488,078.99	398,947,589.95
应付股利		
应付分保账款		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,341,283,170.56	6,251,588,392.87
其他流动负债	220,000,000.00	

流动负债合计	19,010,330,991.48	18,091,393,357.43
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,800,427,299.37	7,138,600,000.00
应付债券	3,986,379,073.51	8,082,860,176.95
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	4,196,330,217.78	2,483,394,703.26
长期应付职工薪酬		
预计负债		12,390,143.36
递延收益		
递延所得税负债	1,406,631,752.06	1,299,611,939.63
其他非流动负债		
非流动负债合计	16,389,768,342.72	19,016,856,963.20
负债合计	35,400,099,334.20	37,108,250,320.63
所有者权益：		
股本	962,462,474.00	971,522,474.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,628,939,588.83	2,880,771,708.84
减：库存股	83,701,800.00	141,414,000.00
其他综合收益	909,124,732.50	991,475,049.33
专项储备		
盈余公积	638,385,291.82	579,740,164.02
一般风险准备		
未分配利润	5,872,090,976.16	4,990,529,694.76
归属于母公司所有者权益合计	10,927,301,263.31	10,272,625,090.95
少数股东权益	1,151,661,645.14	1,621,517,998.83
所有者权益合计	12,078,962,908.45	11,894,143,089.78
负债和所有者权益总计	47,479,062,242.65	49,002,393,410.41

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	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
现金及存放中央银行款项		
货币资金	162,589,471.02	564,330,649.54
存放同业款项		
贵金属		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	139,206,027.76	394,614,245.66
其中：应收利息	132,535,028.69	184,837,857.05
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	300,000,000.00	100,000,000.00
其他流动资产	984,797.46	1,097,135.38
流动资产合计	602,780,296.24	1,060,042,030.58
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	7,760,227,268.91	6,264,057,471.93
长期股权投资	7,669,227,476.73	7,620,647,476.73
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		

投资性房地产		
固定资产	52,657,750.89	56,681,694.17
在建工程		
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	35,744,872.69	69,412,636.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	15,517,857,369.22	14,010,799,279.31
资产总计	16,120,637,665.46	15,070,841,309.89
流动负债：		
短期借款	205,000,000.00	65,000,000.00
同业及其他金融机构存放款项		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
吸收存款		
应付票据及应付账款	100,100,000.00	
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	6,476,890.02	2,770,199.91
其他应付款	445,656,357.50	353,817,523.41
其中：应付利息	192,716,649.07	199,685,583.84
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,173,792,335.73	250,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,931,025,583.25	671,587,723.32
非流动负债：		

长期借款	510,000,000.00	650,000,000.00
应付债券	3,472,122,700.67	5,557,415,863.18
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	615,415,750.00	
长期应付职工薪酬		
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	4,597,538,450.67	6,207,415,863.18
负债合计	7,528,564,033.92	6,879,003,586.50
所有者权益：		
股本	962,462,474.00	971,522,474.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,317,597,317.40	4,358,160,392.40
减：库存股	83,701,800.00	141,414,000.00
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	544,739,730.76	486,094,602.96
未分配利润	2,850,975,909.38	2,517,474,254.03
所有者权益合计	8,592,073,631.54	8,191,837,723.39
负债和所有者权益总计	16,120,637,665.46	15,070,841,309.89

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	10,735,228,263.06	11,658,511,149.26
其中：营业收入	10,735,228,263.06	11,658,511,149.26
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		



二、营业总成本	9,498,462,783.00	10,159,022,849.57
其中：营业成本	7,460,550,108.09	8,558,840,685.87
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	953,381,310.92	711,732,957.62
销售费用	256,611,763.17	236,931,387.78
管理费用	367,446,981.32	270,269,097.88
研发费用	8,989,126.12	8,972,266.52
财务费用	360,248,999.40	318,942,579.88
其中：利息费用	370,414,375.63	373,809,118.08
利息收入	28,753,604.26	78,226,043.33
资产减值损失	91,234,493.98	53,333,874.02
信用减值损失		
加：其他收益	825,964.09	2,226,176.92
投资收益（损失以“-”号填列）	10,033,014.25	-10,188,250.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,261,814.25	-12,113,727.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	392,605,655.14	285,424,994.98
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,455,629.57	-8,908,636.38
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,644,685,743.11	1,768,042,585.09
加：营业外收入	28,811,321.41	1,601,703.82
减：营业外支出	7,015,151.57	61,161,657.54
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,666,481,912.95	1,708,482,631.37
减：所得税费用	480,749,289.59	512,280,456.33

五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,185,732,623.36	1,196,202,175.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,185,732,623.36	1,196,202,175.04
（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	1,134,510,904.00	845,355,416.04
少数股东损益	51,221,719.36	350,846,759.00
六、其他综合收益的税后净额	-82,350,316.83	151,612,048.50
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-82,350,316.83	214,951,054.28
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-82,350,316.83	214,951,054.28
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	-32,554,142.65	21,853,329.41
9.其他	-49,796,174.18	193,097,724.87
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-63,339,005.78
七、综合收益总额	1,103,382,306.53	1,347,814,223.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,052,160,587.17	1,060,306,470.32
归属于少数股东的综合收益总额	51,221,719.36	287,507,753.22

八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.17	0.89
（二）稀释每股收益	1.17	0.89

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	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	355,598,554.64	141,343,469.19
减：营业成本	0.00	3,506,254.73
税金及附加	2,242,448.17	2,711,537.40
销售费用		
管理费用	23,214,544.45	19,645,626.57
研发费用		
财务费用	216,178,040.70	109,852,917.70
其中：利息费用	210,297,995.28	110,697,873.36
利息收入	1,415,680.53	1,412,237.96
资产减值损失	-25,978.40	50,146.64
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	501,770,000.00	500,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,359,542.02	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	620,119,041.74	505,576,986.15
加：营业外收入		41,967.88
减：营业外支出		257,194.77
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	620,119,041.74	505,361,759.26

减：所得税费用	33,667,763.79	1,310,739.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	586,451,277.95	504,051,019.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	586,451,277.95	504,051,019.33
（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）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	586,451,277.95	504,051,019.33
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	2018 年度	2017 年度
----	---------	---------

一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	12,035,434,811.58	9,676,269,305.33
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,346,799,634.18	894,575,975.87
经营活动现金流入小计	13,382,234,445.76	10,570,845,281.20
购买商品、接受劳务支付的现金	10,133,624,605.37	6,868,417,264.36
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
返售业务资金净增加额		
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	372,536,585.16	299,507,749.80
支付的各项税费	1,094,922,845.69	975,389,634.31
支付其他与经营活动有关的现金	1,687,667,789.52	2,296,145,042.64
经营活动现金流出小计	13,288,751,825.74	10,439,459,691.11
经营活动产生的现金流量净额	93,482,620.02	131,385,590.09

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,000,000.00	43,900,000.00
取得投资收益收到的现金	1,771,200.00	28,052,102.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,367,189.80	1,840,732.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,422,827.49	
收到其他与投资活动有关的现金	386,447,200.00	1,061,917.81
投资活动现金流入小计	397,008,417.29	74,854,752.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,809,134.53	107,221,600.31
投资支付的现金	39,285,300.00	692,747,114.10
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	331,813,588.66	1,242,973,456.45
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	425,908,023.19	2,042,942,170.86
投资活动产生的现金流量净额	-28,899,605.90	-1,968,087,418.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	34,900,000.00	171,414,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	34,900,000.00	30,000,000.00
取得借款收到的现金	7,949,358,211.10	10,545,487,724.51
发行债券收到的现金	976,540,000.00	594,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	597,890,744.45	757.12
筹资活动现金流入小计	9,558,688,955.55	11,311,502,481.63
偿还债务支付的现金	11,739,251,309.34	6,691,988,309.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,587,632,081.15	2,043,488,582.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		100,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,935,348,420.62	1,950,213,325.26
筹资活动现金流出小计	15,262,231,811.11	10,685,690,217.39
筹资活动产生的现金流量净额	-5,703,542,855.56	625,812,264.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-567,178.56	-4,685,628.49

五、现金及现金等价物净增加额	-5,639,527,020.00	-1,215,575,192.36
加：期初现金及现金等价物余额	8,103,110,417.25	9,318,685,609.61
六、期末现金及现金等价物余额	2,463,583,397.25	8,103,110,417.25

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	362,756,757.22	149,171,422.28
收到的税费返还		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到其他与经营活动有关的现金	480,257,727.25	106,772,878.09
经营活动现金流入小计	843,014,484.47	255,944,300.37
购买商品、接受劳务支付的现金	3,240,164.84	7,393,047.91
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
返售业务资金净增加额		
支付给职工以及为职工支付的现金	2,759,072.61	2,242,827.22
支付的各项税费	16,007,895.48	20,455,354.36
支付其他与经营活动有关的现金	157,210,157.20	273,634,176.99
经营活动现金流出小计	179,217,290.13	303,725,406.48
经营活动产生的现金流量净额	663,797,194.34	-47,781,106.11
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	501,770,000.00	500,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,966,946.09	62,000.00
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	506,736,946.09	1,513,112,581.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,500.00	

投资支付的现金	48,580,000.00	50,000,000.00
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	1,693,617,052.76	
投资活动现金流出小计	1,742,206,552.76	50,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,235,469,606.67	1,463,112,581.48
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	895,000,000.00	955,000,000.00
发行债券收到的现金	976,540,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	949,378,257.80	757.12
筹资活动现金流入小计	2,820,918,257.80	1,096,414,757.12
偿还债务支付的现金	2,056,307,200.00	1,382,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	668,982,578.40	721,148,699.61
支付其他与筹资活动有关的现金	64,730,388.68	2,551,000.00
筹资活动现金流出小计	2,790,020,167.08	2,105,699,699.61
筹资活动产生的现金流量净额	30,898,090.72	-1,009,284,942.49
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	-540,774,321.61	406,046,532.88
加：期初现金及现金等价物余额	564,330,649.54	158,284,116.66
六、期末现金及现金等价物余额	23,556,327.93	564,330,649.54

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2018 年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计			
	优先 股	永续 债	其他													
一、上年期末余额	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		10,272,625,090.95	1,621,517,998.83	11,894,143,089.78	



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	971,522,474.00			2,880,771,708.84	141,414,000.00	991,475,049.33		579,740,164.02		4,990,529.69		10,272,625.90	1,621,517.99	11,894,143.08
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	-9,060,000.00			-251,832,120.01	-57,712,200.00	-82,350,316.83		58,645,127.80		881,561,281.40		654,676,172.36	-469,856.69	184,819,818.67
(一)综合收益总额						-82,350,316.83				1,134,510,904.00		1,052,160,587.17	51,221,719.36	1,103,382,306.53
(二)所有者投入和减少资本	-9,060,000.00			-251,832,120.01	-57,712,200.00							-203,179,920.01	-521,078.05	-724,257,993.06
1. 所有者投入的普通股	-9,060,000.00											-9,060,000.00	-521,078.05	-530,138,073.05
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				-251,832,120.01	-57,712,200.00							-194,119,920.01		-194,119,920.01
(三)利润分配								58,645,127.80		-252,949,622.60		-194,304,494.80		-194,304,494.80
1. 提取盈余公积								58,645,127.80		-58,645,127.80				
2. 提取一般风险准备														

3. 对所有者(或股东)的分配												-194,304,494.80		-194,304,494.80		-194,304,494.80
4. 其他																
(四)所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																
(五)专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六)其他																
四、本期期末余额	962,462,474.00				2,628,939,588.83	83,701,800.00	909,124,732.50		638,385,291.82		5,872,090,976.16		10,927,301,263.31	1,151,661,645.14	12,078,962,908.45	

上期金额

单位：元

项目	2017 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	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	其他				
	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		9,678,934,906.60	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	141,414,000.00	214,951,054.28		529,335,062.09		4,432,909,999.15		9,678,934,906.60	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		593,690,184.35	-748,138,876.72	-154,448,692.37
（一）综合收益总额						214,951,054.28				845,355,416.04		1,060,306,470.32	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							-229,285,667.47	-935,646,629.94	-1,164,932,297.41
1. 所有者投入的普通股	22,200,000.00											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		-251,485,667.47
（三）利润分配								50,405,101.93		-287,735,720.43		-237,330,618.50	-100,000.00	-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														



额	2,474.00			0,392.40	000.00			602.96	74,254.03		723.39
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-9,060,000.00			-40,563,075.00	-57,712,200.00			58,645,127.80	333,501,655.35		400,235,908.15
（一）综合收益总额									586,451,277.95		586,451,277.95
（二）所有者投入和减少资本	-9,060,000.00			-40,563,075.00	-57,712,200.00						8,089,125.00
1. 所有者投入的普通股	-9,060,000.00										-9,060,000.00
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				-40,563,075.00	-57,712,200.00						17,149,125.00
（三）利润分配								58,645,127.80	-252,949,622.60		-194,304,494.80
1. 提取盈余公积								58,645,127.80	-58,645,127.80		
2. 对所有者（或股东）的分配									-194,304,494.80		-194,304,494.80
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											

1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	962,462,474.00				4,317,597,317.40	83,701,800.00			544,739,730.76	2,850,975,909.38		8,592,073,631.54

上期金额

单位：元

项目	2017 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	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

	00				28						
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. 所有者投入的普通股	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	-50,405,019.33	
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. 设定受益计划变动额结转											

留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	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

### 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控股有限公司的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，其中第一期未行权。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”。

2018年4月本公司第九届董事会第三十四次会议和第九届监事会第十二次会议审议通过《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，本公司以货币方式对1名已不符合激励条件的激励对象及首次授予第一个解除限售期由于业绩考核未达标不能解除限售的限制性股票回购注销，回购股份共计906万股，公司变更后注册资本为人民币 96,246.247万元。

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”）、福星惠誉控股有限公司（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“福星文化发展”）、武汉福星天成农业发展有限公司（以下简称“福星天成农业”）六个直接控股子公司。

本公司系以从事房地产行业为主的综合类公司，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五十五次会议于2019年4月26日批准。

本年度纳入合并范围的子公司详见“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“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，具体会计政策见附注三、20和附注三、26。

### 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2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018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，包括应收票据、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别

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、应收票据及应收账款

### (1) 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

#### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：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。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

#### (2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	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

#### (3) 按组合计提坏账准备的应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
无风险组合	资产类型	其他方法
应收票据	承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险	其他方法

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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	1
1-2年	5	5
2-3年	10	10

3-4年	15	15
4年以上	100	100

B、对无风险组合，采用其他方法计提坏账准备的说明如下：

组合名称	计提方法说明
无风险组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量

C、对应收票据组合，采用其他方法计提坏账准备的说明如下：

组合名称	计提方法说明
应收票据	结合承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险，银行承兑汇票不计提坏账准备；商业承兑汇票，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）应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

### 12、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

### 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、产成品等发出时采用加权平均法计价。

#### （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，应先在“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

## 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，除非投资符合持有待售的条件；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、21。

## 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、正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。

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	3	6.47-2.77
机器设备	年限平均法	10-15	3	9.70-6.47
自动化设备	年限平均法	12	3	8.08
动力设备	年限平均法	11-18	3	8.82-5.39
工业设备	年限平均法	7-13	3	13.86-7.46

运输设备	年限平均法	8-12	3	12.13-8.08
其他设备	年限平均法	5-14	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。

### (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、21。

## 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	备注
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、21。

### (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

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。

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；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险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。

### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

## （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。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## 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

收入确认和计量所采用的会计政策

### （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）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。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 27、政府补助

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。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。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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。

## 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
财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)	第九届董事会第五十五次会议决议	

#### A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

#### B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

#### C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本公司作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整，调增2017年度其他收益30,976.92元，调减2017年度营业外收入30,976.92元。

本公司实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

#### (2) 首次执行新金融工具准则或新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

## 合并资产负债表

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	9,062,848,022.42	9,062,848,022.42	
应收票据及应收账款	1,395,059,543.67	1,395,059,543.67	
其中：应收票据	511,657,403.45	511,657,403.45	
应收账款	883,402,140.22	883,402,140.22	
预付款项	4,965,667,619.11	4,965,667,619.11	
其他应收款	865,808,838.20	865,808,838.20	
其中：应收利息	39,419,911.11	39,419,911.11	
存货	21,140,787,879.38	21,140,787,879.38	
其他流动资产	949,748,718.47	949,748,718.47	
流动资产合计	38,379,920,621.25	38,379,920,621.25	
非流动资产：			
可供出售金融资产	232,382,400.00	不适用	
长期股权投资	680,099,666.85	680,099,666.85	
投资性房地产	7,814,052,416.00	7,814,052,416.00	
固定资产	1,339,317,626.20	1,339,317,626.20	
在建工程	49,455,869.25	49,455,869.25	
无形资产	60,485,079.68	60,485,079.68	
商誉	137,740,628.51	137,740,628.51	
长期待摊费用	158,463.02	158,463.02	
递延所得税资产	308,780,639.65	308,780,639.65	
非流动资产合计	10,622,472,789.16	10,622,472,789.16	
资产总计	49,002,393,410.41	49,002,393,410.41	
流动负债：			
短期借款	1,338,335,495.10	1,338,335,495.10	
应付票据及应付账款	1,960,116,791.12	1,960,116,791.12	
预收款项	5,713,290,014.90	5,713,290,014.90	
应付职工薪酬	55,532,290.01	55,532,290.01	
应交税费	754,799,843.37	754,799,843.37	
其他应付款	2,017,730,530.06	2,017,730,530.06	
其中：应付利息	398,947,589.95	398,947,589.95	



一年内到期的非流动负债	6,251,588,392.87	6,251,588,392.87	
流动负债合计	18,091,393,357.43	18,091,393,357.43	
非流动负债：			
长期借款	7,138,600,000.00	7,138,600,000.00	
应付债券	8,082,860,176.95	8,082,860,176.95	
长期应付款	2,483,394,703.26	2,483,394,703.26	
预计负债	12,390,143.36	12,390,143.36	
递延所得税负债	1,299,611,939.63	1,299,611,939.63	
非流动负债合计	19,016,856,963.20	19,016,856,963.20	
负债合计	37,108,250,320.63	37,108,250,320.63	
所有者权益：			
股本	971,522,474.00	971,522,474.00	
资本公积	2,880,771,708.84	2,880,771,708.84	
减：库存股	141,414,000.00	141,414,000.00	
其他综合收益	991,475,049.33	991,475,049.33	
盈余公积	579,740,164.02	579,740,164.02	
未分配利润	4,990,529,694.76	4,990,529,694.76	
归属于母公司所有者权益合计	10,272,625,090.95	10,272,625,090.95	
少数股东权益	1,621,517,998.83	1,621,517,998.83	
所有者权益合计	11,894,143,089.78	11,894,143,089.78	
负债和所有者权益总计	49,002,393,410.41	49,002,393,410.41	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2017年12月31日	2018年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	564,330,649.54	564,330,649.54	
其他应收款	394,614,245.66	394,614,245.66	
其中：应收利息	184,837,857.05	184,837,857.05	
一年内到期的非流动资产	100,000,000.00	100,000,000.00	
其他流动资产	1,097,135.38	1,097,135.38	
流动资产合计	1,060,042,030.58	1,060,042,030.58	

非流动资产:			
长期应收款	6,264,057,471.93	6,264,057,471.93	
长期股权投资	7,620,647,476.73	7,620,647,476.73	
固定资产	56,681,694.17	56,681,694.17	
递延所得税资产	69,412,636.48	69,412,636.48	
非流动资产合计	14,010,799,279.31	14,010,799,279.31	
资产总计	15,070,841,309.89	15,070,841,309.89	
流动负债:			
短期借款	65,000,000.00	65,000,000.00	
应交税费	2,770,199.91	2,770,199.91	
其他应付款	353,817,523.41	353,817,523.41	
其中: 应付利息	199,685,583.84	199,685,583.84	
一年内到期的非流动 负债	250,000,000.00	250,000,000.00	
流动负债合计	671,587,723.32	671,587,723.32	
非流动负债:			
长期借款	650,000,000.00	650,000,000.00	
应付债券	5,557,415,863.18	5,557,415,863.18	
非流动负债合计	6,207,415,863.18	6,207,415,863.18	
负债合计	6,879,003,586.50	6,879,003,586.50	
所有者权益:			
股本	971,522,474.00	971,522,474.00	
资本公积	4,358,160,392.40	4,358,160,392.40	
减: 库存股	141,414,000.00	141,414,000.00	
盈余公积	486,094,602.96	486,094,602.96	
未分配利润	2,517,474,254.03	2,517,474,254.03	
所有者权益合计	8,191,837,723.39	8,191,837,723.39	
负债和所有者权益总计	15,070,841,309.89	15,070,841,309.89	

调整情况说明

无

### (3) 首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

适用  不适用

## 31、其他

### （一）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。

### （二）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。

### （三）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。

### （四）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。

### （五）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。

#### 投资性房地产

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

## 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、6、10、11、16、17
城市维护建设税	应纳流转税额	1、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 21
福星惠誉(美国)有限公司 Starryland USA LLC	超额累进税率 21
福星惠誉美国公司 Starryland 70 Rainey Street LLC	超额累进税率 21

## 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	712,741.73	514,220.62
银行存款	2,462,870,655.52	8,102,596,196.63
其他货币资金	1,069,396,919.49	959,737,605.17

合计	3,532,980,316.74	9,062,848,022.42
其中：存放在境外的款项总额	34,707,395.36	84,117,996.13

其他说明

(1) 本公司期末所有权受限货币资金余额为106,939.69万元，系定期存单质押67,416.13万元、资金监管户3,700.17万元、银行承兑汇票保证金25,114.48万元、按揭保证金6,720.19万元、保函保证金3,900.03万元、贷款项保证金及其他88.69万元。

(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、衍生金融资产

适用  不适用

## 3、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	129,817,339.00	511,657,403.45
应收账款	532,612,136.20	883,402,140.22
合计	662,429,475.20	1,395,059,543.67

### (1) 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	84,317,339.00	489,757,403.45
商业承兑票据	45,500,000.00	21,900,000.00
合计	129,817,339.00	511,657,403.45

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	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

单位：

名称	期末余额

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
--	------	------	------	------

按组合计提坏账准备:

单位:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

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

 适用  不适用

2) 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	642,385,143.44	
合计	642,385,143.44	

## (2) 应收账款

1) 应收账款分类披露

单位: 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	25,993,939.51	4.49%	10,451,345.71	40.21%	15,542,593.80	26,198,241.99	2.82%	11,210,163.11	42.79%	14,988,078.88
其中:										
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	25,993,939.51	4.49%	10,451,345.71	40.21%	15,542,593.80	26,198,241.99	2.82%	11,210,163.11	42.79%	14,988,078.88
按组合计提坏账准备的应收账款	552,344,353.74	95.51%	35,274,811.34	6.39%	517,069,542.40	903,155,845.44	97.18%	34,741,784.10	3.85%	868,414,061.34
其中:										
账龄组合	552,344,353.74	95.51%	35,274,811.34	6.39%	517,069,542.40	903,155,845.44	97.18%	34,741,784.10	3.85%	868,414,061.34
无风险组合										
合计	578,338,293.25	100.00%	45,726,157.05	7.91%	532,612,136.20	929,354,087.43	100.00%	45,951,947.21	4.94%	883,402,140.22

按单项计提坏账准备: 10,451,345.71

单位:

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
重庆市大足县动能矿山物资有限责任公司	112,352.47	112,352.47	100.00%	法人失联
佳木斯星宇物资有限公司	736,351.15	736,351.15	100.00%	法院资产拍卖清算程序
山东银宝轮胎集团	9,646,477.71	2,893,943.31	30.00%	财务困难，回款较慢
山东奥戈瑞轮胎有限公司	10,295,356.60	5,147,678.30	50.00%	财务困难，回款较慢
青岛黄海橡胶有限公司	4,782,086.02	1,434,625.81	30.00%	轮胎抵款谈判过程中
亿和集团枣庄物资供应有限公司	311,856.06	93,556.82	30.00%	财务困难，回款较慢
日照润平钢绳销售有限公司	109,459.50	32,837.85	30.00%	财务困难，回款较慢
合计	25,993,939.51	10,451,345.71	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：35,274,811.34

单位：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	395,410,936.72	3,954,109.37	1.00%
1 至 2 年	79,064,128.16	3,953,206.41	5.00%
2 至 3 年	23,501,780.79	2,350,178.08	10.00%
3 年以上	34,529,635.99	5,179,445.40	15.00%
4 年以上	19,837,872.08	19,837,872.08	100.00%
合计	552,344,353.74	35,274,811.34	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：35,274,811.34

单位：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	552,344,353.74	35,274,811.34	6.39%
合计	552,344,353.74	35,274,811.34	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位:

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

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

适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	391,456,827.35
1 至 2 年	75,110,921.75
2 至 3 年	21,151,602.71
3 年以上	29,350,190.59
合计	517,069,542.40

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	

其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
------	---------	------

本期转回坏账准备金额225,790.16元。

3) 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199,528,214.43元,占应收账款期末余额合计数的比例34.50%,相应计提的坏账准备期末余额汇总金额8,395,069.35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	1,229,462,695.62	22.49%	1,684,061,256.89	33.92%
1 至 2 年	1,344,513,075.16	24.60%	1,205,828,535.28	24.28%
2 至 3 年	1,148,179,824.95	21.01%	267,789,056.18	5.39%
3 年以上	1,743,743,629.34	31.90%	1,807,988,770.76	36.41%
合计	5,465,899,225.07	--	4,965,667,619.11	--

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	1,829,750,000.00	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	902,815,147.96	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	633,118,374.61	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	212,058,295.50	1年以内及3年以上	拆迁未完成
武汉市汉阳区土地储备事务中心	81,560,744.64	1至3年	拆迁未完成
合计	3,659,302,562.71		

## (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4,470,125,310.55元，占预付款项期末余额合计数的比例81.78%。

其他说明：

无

## 5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		39,419,911.11
其他应收款	881,025,769.83	826,388,927.09
合计	881,025,769.83	865,808,838.20

### (1) 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
合计		39,419,911.11

## (2) 其他应收款

### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	748,995,365.51	634,377,140.85
代垫款	142,943,295.10	128,182,363.84
往来款	61,764,167.74	107,208,642.40
备用金	16,089,572.78	19,668,102.04
员工公积金及保险	1,511,094.71	603,487.84
其他	12,339,124.80	1,797,110.47
合计	983,642,620.64	891,836,847.44

### 2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
按组合计提坏账准备的其他应收款				
其中：账龄组合	65,447,920.35	37,168,930.46		102,616,850.81
合计	65,447,920.35	37,168,930.46		102,616,850.81

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

本期计提坏账准备金额37,171,278.38元；外币折算影响-1,957.32元；合并增加影响238.36元；本期核销坏账准备金额628.96元。

### 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	628.96

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

其他应收款核销说明：

无

## 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
赤峰市松山区财政预算单位资金管理专户	保证金	569,000,000.00	1-2 年	57.85%	28,450,000.00
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	代垫款	80,000,000.00	4 年以内	8.13%	7,620,000.00
惠州市九龙御园实业有限公司	保证金	60,000,000.00	1 年以内	6.10%	600,000.00
惠州新京洲房地产开发有限公司	保证金	40,000,000.00	1-2 年	4.07%	1,600,000.00
湖北京奥建设工程有限公司	往来及代垫款	30,734,764.87	2 年以内	3.12%	387,623.72
合计	--	779,734,764.87	--	79.27%	38,657,623.72

## 6、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	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	22,957,519,867.88		22,957,519,867.88	18,087,110,241.20		18,087,110,241.20
开发产品	2,330,165,205.48	6,940,401.70	2,323,224,803.78	2,816,934,396.29	7,066,584.03	2,809,867,812.26
原材料	57,113,987.47	7,964,716.71	49,149,270.76	79,307,558.67	6,878,190.05	72,429,368.62
低值易耗品、包装物	27,100,669.67		27,100,669.67	27,361,399.95		27,361,399.95
在产品	40,487,230.45		40,487,230.45	45,672,018.53		45,672,018.53

产成品	95,598,148.60	9,856,975.38	85,741,173.22	101,876,334.07	3,531,002.14	98,345,331.93
发出商品				1,706.89		1,706.89
合计	25,507,985,109.55	24,762,093.79	25,483,223,015.76	21,158,263,655.60	17,475,776.22	21,140,787,879.38

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	2,548,362,051.73	1,335,729,665.45		1,003,350,007.31	2,215,982,393.59	428,897,264.21	66,170,410.44	银行贷款;债券
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	1,074,976,213.80			89,367,705.74	1,164,343,919.55	266,549,242.72	80,895,573.69	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	9,000,000,000.00	698,291,781.61	34,548,483.28		855,451,590.02	1,519,194,888.35	362,391,227.91	227,606,306.96	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	1,614,970,559.61	823,957,620.24		578,459,122.00	1,369,472,061.36	1,208,699,026.68	283,028,039.78	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	119,462,457.54	217,544,065.47		98,081,607.93				
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	692,148,994.24	18,492,149.35		246,871,330.48	920,528,175.37	687,053,865.49	290,024,983.62	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	2020年12月31日	5,800,000,000.00	4,149,922,396.85	1,662,980,941.89		1,356,158,929.92	3,843,100,384.88	804,898,293.33	256,055,305.78	银行贷款;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	1,504,198,312.64			664,278,838.08	2,168,477,150.72	1,033,539,937.88	360,994,746.86	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	2021年12月31日	2,372,000,000.00	292,898,010.08	1,721,353.43		44,824,521.98	336,001,178.63			

福星惠誉 •恩施福 星城	2007年 12月01 日	2019年 12月31 日	1,031,280 ,000.00	228,839,2 56.33	19,526,60 7.92			209,312,6 48.41			
宇盛宏利 项目（暂 定名）	2014年 07月01 日	2020年 12月31 日	1,600,000 ,000.00	516,264,0 97.49			19,785,72 6.94	536,049,8 24.43			
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	657,819,1 55.28			146,876,6 89.09	804,695,8 44.37	64,233,12 5.01	17,848,68 0.56	其他
简阳凤凰 谷项目 （暂定）	2019年 01月01 日	2022年 12月31 日	2,400,000 ,000.00	684,929,3 08.00			19,951,45 6.59	704,880,7 64.59	34,941,12 2.22		银行贷款
福星惠誉 •宜昌金 色华府	2018年 11月01 日	2020年 12月31 日	2,100,000 ,000.00				1,209,996 ,610.73	1,209,996 ,610.73			
福星惠誉 •山语江 院	2018年 07月01 日	2020年 06月30 日	1,098,540 ,000.00				726,588,1 47.81	726,588,1 47.81	83,724,78 0.55	83,724,78 0.55	银行贷 款;其他
福星惠誉 •美术城- 云玺	2018年 10月01 日	2020年 08月31 日	1,100,000 ,000.00				389,657,3 07.87	389,657,3 07.87	7,550,000 .00	7,550,000 .00	其他
钰龙金融 广场	2018年 12月01 日	2020年 12月31 日	2,450,000 ,000.00				1,796,044 ,244.12	1,796,044 ,244.12	225,033,5 83.30	225,033,5 83.30	银行贷 款;债券
新洲惠誉 •福星施 岗南（暂 定）	2019年 07月01 日	2022年 05月31 日	1,050,000 ,000.00				358,241,8 41.07	358,241,8 41.07	8,456,989 .23	8,456,989 .23	信托融资
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	973,375,9 02.74	973,375,9 02.74						银行贷 款;其他
福星惠誉 •格兰中 心（福星 惠誉澳 洲）	2020年 06月01 日	2022年 05月31 日	960,000,0 00.00				11,808,90 9.71	11,808,90 9.71			
珈伟光伏 •半导体 光伏照明	2016年 01月01 日	2020年 12月31 日	500,000,0 00.00	151,262,6 72.09	149,880,6 66.73		54,091,22 5.43	55,473,23 0.79	741,213.1 6	10,406,79 4.00	银行贷款

产业基地											
银湖科技 仙桃·仙 桃中小企 业城	2011年 01月01 日	2023年 12月31 日	600,000,0 00.00	75,780,13 2.14			2,129,209 .09	77,909,34 1.23	29,514,30 4.84	1,079,304 .13	
银湖孝感 ·孝感银 湖科技产 业园	2009年 11月01 日	2019年 12月31 日	800,000,0 00.00	32,749,76 6.40	223,959,6 21.81		198,130,4 19.64	6,920,564 .23			
银湖科技 荆州·荆 州银湖时 代	2011年 01月01 日	2019年 12月31 日	525,000,0 00.00	21,340,70 5.17	21,921,97 6.96		196,679,3 76.38	196,098,1 04.59	2,812,000 .00	2,812,000 .00	
银湖科技 荆州·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			-67,662,1 68.27	6,911,241 .40			
汉川金山 ·银湖城	2013年 08月01 日	2019年 12月31 日	970,000,0 00.00	39,138,49 1.29	39,460,45 4.23		78,920,90 8.46	78,598,94 5.52			银行贷款
汉川金山 ·银湖天 街	2014年 03月01 日	2019年 12月31 日	300,000,0 00.00	12,537,78 5.87	23,278,55 4.83		46,184,74 9.08	35,443,98 0.12			
汉川金山 ·银湖国 际	2016年 06月01 日	2019年 12月31 日	1,122,000 ,000.00	426,725,6 64.67	425,326,9 16.62		445,609,9 34.44	447,008,6 82.49	27,700,63 1.27	49,556,62 5.05	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	407,815,5 35.31			81,126,12 7.12	488,941,6 62.43	45,741,66 6.67	5,600,000 .00	其他
亿江南置 业·银湖 国际	2017年 01月01 日	2020年 12月31 日	1,500,000 ,000.00	399,682,0 04.58			203,322,4 64.80	603,004,4 69.38	46,444,27 9.31	9,464,510 .77	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	155,388,0 61.70	268,223,0 57.83		131,270,3 86.51	18,435,39 0.38			其他
东湖国际 酒店(暂 定)	2017年 07月02 日	2020年 12月31 日	800,000,0 00.00	283,522,1 05.58			12,772,45 4.50	296,294,5 60.08			
银湖岳阳	2017年	2021年	1,100,000	249,188,8			107,645,8	356,834,6	60,093,97	41,323,14	其他

置业·龙庭尚府	07月01日	12月31日	,000.00	00.18			43.79	43.97	9.16	5.84	
其他项目				946,608.61				5,268,755.72			其他
合计	--	--	78,424,820,000.00	18,087,110,241.20	6,239,928,038.78		11,106,015,518.36	22,957,519,867.89	5,429,016,532.94	2,027,631,780.56	--

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·水岸国际	2020年12月31日	505,365,574.71	440,224,079.30	536,513,589.43	409,076,064.58		
福星惠誉·汉阳城	2020年12月31日	17,462,610.62	1,214,576,082.64	862,157,723.17	369,880,970.09		
银湖孝感·银湖科技产业园	2019年12月31日	266,230,686.84	31,878,276.36	30,093,446.83	268,015,516.37		
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	2020年12月31日		1,662,980,942.42	1,470,158,678.63	192,822,263.79		
珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地	2020年12月31日		149,880,666.73		149,880,666.73		
福星惠誉·普罗米娜（福星惠誉澳洲）	2018年06月30日		1,066,990,041.59	936,628,170.07	130,361,871.52		
福星惠誉·东湖城	2020年12月31日	1,143,721,951.71	-38,998,691.32	985,075,266.18	119,647,994.21		
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2020年12月31日	124,268,275.19	-9,058,643.83	7,222,681.22	107,986,950.14		
福星惠誉·红桥城（金桥置业）	2017年12月31日	120,338,008.37	812,444.81	19,802,776.53	101,347,676.65		

福星惠 誉 红桥城 (后湖置 业)	2022 年 12 月 31 日	123,757,802.9 0	19,738,607.36	61,466,489.19	82,029,921.07		
福星惠 誉 东澜岸	2015 年 12 月 31 日	89,830,757.50	2,241,654.19	17,634,436.77	74,437,974.92		
福星惠 誉 福星青 城府	2021 年 12 月 31 日	59,101,037.10			59,101,037.10		
福星惠 誉 恩施福 星城	2019 年 12 月 31 日	28,790,581.97	56,251,496.97	40,944,681.79	44,097,397.15		
福星惠 誉 国际城	2018 年 12 月 31 日	25,071,557.85	217,544,065.4 7	200,497,514.2 4	42,118,109.08		
银湖宏 程 白沙洲 中小企业 城	2017 年 12 月 31 日	108,344,540.4 1	4,245,425.72	74,853,795.63	37,736,170.50		
汉川金 山 银湖天 街	2019 年 12 月 31 日	47,518,593.53	372,360.58	19,242,509.94	28,648,444.17		
武汉银 久 银久科 技产业园	2015 年 12 月 31 日	25,955,664.11	1,565,690.76	2,491,352.37	25,030,002.50		
银湖仙 桃 银湖城	2022 年 12 月 31 日		268,223,057.8 3	243,595,611.0 0	24,627,446.83		
银湖监 利 银湖城	2015 年 12 月 31 日	17,124,764.92	1,285,671.26	4,145,552.09	14,264,884.09		
福星惠 誉 咸宁福 星城	2021 年 12 月 31 日	31,534,008.08	1,721,353.43	19,887,886.81	13,367,474.70		
银湖科技 仙桃 中小 企业城	2023 年 12 月 31 日	17,477,274.86		5,865,162.79	11,612,112.07		
福星惠 誉 水岸星 城	2012 年 12 月 31 日	12,487,378.73		3,368,085.89	9,119,292.84		
银湖仙 桃 福星城	2014 年 12 月 31 日	12,247,979.35	594,477.72	8,748,163.16	4,094,293.91		
福星惠	2012 年 12	4,113,299.68		46,798.95	4,066,500.73		



誉 青城华府	月 31 日						
福星惠 誉 福星城	2015 年 12 月 31 日	1,566,859.17	508,108.21	908,905.18	1,166,062.20		
福星惠 誉 孝感福 星城	2012 年 12 月 31 日	526,499.25			526,499.25		
银湖科技 荆州 银湖 时代	2019 年 12 月 31 日	27,748,300.64		26,936,230.48	812,070.16		
汉川金 山 银湖城	2019 年 12 月 31 日	6,231,473.97		2,251,407.21	3,980,066.76		
汉川金 山 银湖三 期	2016 年 10 月 20 日	118,914.83	1,256,052.67	1,297,308.83	77,658.67		
汉川金 山 银湖国 际	2019 年 12 月 31 日		362,948,773.0 3	362,716,960.3 3	231,812.70		
合计	--	2,816,934,396. 29	5,457,781,993. 90	5,944,551,184. 71	2,330,165,205.48		

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
------	------	------	------	------

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 11 号——上市公司从事珠宝相关业务》的披露要求

否

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	7,066,584. 03	2,136,480.63		2,262,662.96		6,940,401.70	
原材料	6,878,190. 05	1,086,526.66				7,964,716.71	
产成品	3,531,002. 14	6,325,973.24				9,856,975.38	

合计	17,475,776.22	9,548,980.53		2,262,662.96		24,762,093.79	--
----	---------------	--------------	--	--------------	--	---------------	----

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		
银湖科技仙桃·中小企业城	17,477,274.86	5,020,235.04			5,865,162.79	11,612,112.07	
银湖仙桃·福星城	12,247,979.35	1,920,166.66	594,477.72		8,748,163.16	4,094,293.91	
合计	29,725,254.21	6,940,401.70	594,477.72		14,613,325.95	15,706,405.98	--

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

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4.79%-12.00%。

## 7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	210,664,127.00	210,996,721.40
预缴土地增值税	163,060,245.93	171,045,707.40
预缴所得税	110,327,045.10	111,245,834.30
待抵扣进项税额	81,086,050.43	28,473,238.05
预缴城市维护建设税	12,143,623.61	15,797,385.66
预缴营业税	3,524,144.76	14,361,076.84
预缴教育费附加	5,409,664.89	6,814,442.52
预缴地方教育费附加	3,059,765.79	3,654,943.53
其他	2,890,485.87	387,359,368.77
合计	592,165,153.38	949,748,718.47

其他说明：

## 8、可供出售金融资产

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	11,535,300.00	--	11,535,300.00	--	--	--

可供出售权益工具	253,132,400.00	--	253,132,400.00	232,382,400.00	--	232,382,400.00
其中：按成本计量	253,132,400.00	--	253,132,400.00	232,382,400.00	--	232,382,400.00
<b>合计</b>	<b>264,667,700.00</b>	<b>--</b>	<b>264,667,700.00</b>	<b>232,382,400.00</b>	<b>--</b>	<b>232,382,400.00</b>

## 9、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	其他			
一、合营企业												
70Rainey StreetJVL LC	188,436,4 28.69									9,487,861 .56	197,924,2 90.25	
小计	188,436,4 28.69									9,487,861 .56	197,924,2 90.25	
二、联营企业												
天立不动 产(武汉) 有限公司	491,663,2 38.16			-12,702.6 3						-491,650, 535.53		
武汉弘毅 通达商业 投资发展 有限公司		5,000,000 .00									5,000,000 .00	
鲜品铺子 生态科技 (武汉) 有限公司		2,000,000 .00	2,000,000 .00									
小计	491,663,2 38.16	7,000,000 .00	2,000,000 .00	-12,702.6 3						-491,650, 535.53	5,000,000 .00	
合计	680,099,6 66.85	7,000,000 .00	2,000,000 .00	-12,702.6 3						-482,162, 673.97	202,924,2 90.25	

其他说明

2018年1月，公司子公司福星智慧家出资200万元持有鲜品铺子生态科技（武汉）有限公司20%的股权，根据鲜品铺子生态科技（武汉）有限公司于2018年6月21日召开的股东会议决议，拟解散并清算该公司，相关清算手续正在办理中；2018年7月，福星智慧家收回上述投资款200万元。

## 10、投资性房地产

### (1) 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	7,814,052,416.00			7,814,052,416.00
二、本期变动	348,658,870.00		277,802,025.18	626,460,895.18
加：外购				
存货\固定资产 \在建工程转入	64,058,442.96		277,802,025.18	341,860,468.14
企业合并增加				
减：处置	41,367,730.86			41,367,730.86
其他转出				
公允价值变动	325,968,157.90			325,968,157.90
三、期末余额	8,162,711,286.00		277,802,025.18	8,440,513,311.18

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	1,982.48		20,084,278.00	19,051,633.00	-5.14%	众联评报字【2019】第1017号
城市花园	武汉市新华路186号	1,150.00		39,644,774.00	41,042,430.00	3.53%	众联评报字【2019】第1017号
金色华府	武汉市江岸区黄孝河路			1,846,605.00	2,400,000.00	29.97%	众联评报字【2019】第1017号
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	118,423,400.00	109,525,909.00	-7.51%	众联评报字【2019】第1039号
群星城	武汉市徐东大街与团结大道	94,880.99	48,919,600.74	2,416,069,515.00	2,579,911,479.00	6.78%	众联评报字【2019】第1039号

	的交汇处						
国际城	武汉市徐 东大街	-		214,905,60 0.00	180,550,029.00	-15.99%	众联评报字【2019】 第 1039 号
福星城	武汉市江 汉区常青 路 126 号			376,844,03 8.00	345,503,840.00	-8.32%	众联评报字【2019】 第 1038 号
东澜岸广场	武汉黄家 湖大学城 武汉科技 大学旁	30,034.91	7,364,325.9 3	534,233,70 0.00	577,876,714.00	8.17%	众联评报字【2019】 第 1041 号
青城华府	武汉市青 山友谊大 道与工业 路交汇处 东南角	6,978.93	2,429,924.6 9	169,782,27 7.00	151,706,715.00	-10.65%	众联评报字【2019】 第 1040 号
福莱中心	武汉市武 昌友谊大 道隧道口	123,798.66	30,791,218. 12	2,487,852,3 60.00	2,737,872,748.0 0	10.05%	众联评报字【2019】 第 1042 号
水岸国际 K15	武昌区三 角路村	39,785			277,802,025.18		在建
银湖城	汉川市体 育馆路 221 号附 近	4,712.50		28,921,799. 99	26,827,999.98	-7.24%	北方亚事评报字 【2019】第 01-215 号
银湖天街	汉川仙女 大道欢乐 街	1,458.00		9,392,500.0 1	6,156,000.02	-34.46%	北方亚事评报字 【2019】第 01-215 号
孝感银湖科技产业园	孝感市孝 汉大道 38 号	1,512.00		5,712,000.0 0	4,480,000.00	-21.57%	北方亚事评报字 【2019】第 01-215 号
银湖监利·银湖城	监利县红 城乡赵夏 村五组 11 号	3,412.50		7,532,343.0 0	4,473,000.00	-40.62%	北方亚事评报字 【2019】第 01-215 号
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	18,738,000.00	-3.57%	北方亚事评报字 【2019】第 01-215 号
电子设备生产与研发	武汉市东 西湖区七	3,942.00		14,892,000. 00	12,015,000.00	-19.32%	北方亚事评报字 【2019】第 01-215

	雄路海峡 科技创业 城二期						号
仙桃福星城	仙桃市黄 金大道中 段	2,760.49		45,414,926. 00	41,200,200.00	-9.28%	鄂永资评报字 【2019】第 WH039 号
赛格柏狮电子大厦	深圳福田 保税区	39,456.66	31,231,916. 74	1,303,068,3 00.00	1,303,379,589.0 0	0.02%	北方亚事评报字 【2019】第 01-214 号
合计	——		124,060,79 1.94	7,814,052,4 16.00	8,440,513,311.1 8		——

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

## (2) 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	18,602,430.00	办理中
群星城地下商业	182,412,862.00	办理中
赛格柏狮电子大厦	275,237,589.00	申报更新改造项目

其他说明

无

## 11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,101,363,473.42	1,339,317,626.20
合计	1,101,363,473.42	1,339,317,626.20

### (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	653,498,962. 49	2,291,697,47 2.77	3,881,504.74	101,988,790. 05	48,954,931.4 7	32,682,301.9 6	295,027,639. 13	3,427,731,60 2.61

2.本期增加金额	26,969,745.30	534,030,223.77			4,810,551.36	7,397,654.89	16,300,202.52	589,508,377.84
（1）购置	1,153,009.10	16,206,472.24			47,572.82	6,776,930.78	11,304,641.87	35,488,626.81
（2）在建工程转入		15,481,586.61					4,400,805.65	19,882,392.26
（3）企业合并增加						22,636.61	57,894.28	80,530.89
（4）其他增加	25,816,736.20	502,342,164.92			4,762,978.54	598,087.50	536,860.72	534,056,827.88
3.本期减少金额	1,400,251.42	1,789,276,017.88	415,834.77	16,550,519.78	6,998,693.69	926,439.36	23,346,201.28	1,838,913,958.18
（1）处置或报废	1,400,251.42	21,050,273.24	415,834.77	16,550,519.78	2,394,014.09	926,439.36	23,346,201.28	66,083,533.94
（2）其他减少		1,768,225,744.64			4,604,679.60			1,772,830,424.24
4.期末余额	679,068,456.37	1,036,451,678.66	3,465,669.97	85,438,270.27	46,766,789.14	39,153,517.49	287,981,640.37	2,178,326,022.27
二、累计折旧								
1.期初余额	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
2.本期增加金额	35,009,261.22	138,241,791.62	222,219.83	6,234,226.08	4,461,132.12	2,747,686.19	21,537,801.64	208,454,118.70
（1）计提	33,931,402.99	126,345,127.16	195,817.88	6,234,226.08	4,461,132.12	2,644,396.54	21,537,801.64	195,349,904.41
（2）企业合并增加								
（3）其他增加	1,077,858.23	11,896,664.46	26,401.95			103,289.65		13,104,214.29
3.本期减少金额	792,880.98	1,159,849,489.62	403,359.73	16,738,303.32	7,622,295.17	3,083,160.32	37,262,487.67	1,225,751,976.81
（1）处置或报废	792,880.98	21,050,273.24	403,359.73	16,175,861.10	2,322,193.67	743,432.81	23,346,201.28	64,834,202.81
（2）其他减少		1,138,799,216.38		562,442.22	5,300,101.50	2,339,727.51	13,916,286.39	1,160,917,774.00
4.期末余额	256,189,510.35	403,967,071.12	2,000,848.07	52,414,084.02	25,559,875.51	21,390,207.64	244,460,179.05	1,005,981,775.76
三、减值准备								

1.期初余额		65,134,342.54						65,134,342.54
2.本期增加金额		45,419,164.51						45,419,164.51
(1) 计提		45,419,164.51						45,419,164.51
3.本期减少金额		39,572,733.96						39,572,733.96
(1) 处置或报废		153,986.07						153,986.07
(2) 其他减少		39,418,747.89						39,418,747.89
4.期末余额		70,980,773.09						70,980,773.09
四、账面价值								
1.期末账面价值	422,878,946.02	561,503,834.45	1,464,821.90	33,024,186.25	21,206,913.63	17,763,309.85	43,521,461.32	1,101,363,473.42
2.期初账面价值	431,525,832.38	800,988,361.11	1,699,516.77	39,070,628.79	20,233,892.91	10,956,620.19	34,842,774.05	1,339,317,626.20

## (2) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	502,642,346.36	55,415,185.60		447,227,160.76
工业设备	2,236,478.64	633,516.52		1,602,962.12
合计	504,878,825.00	56,048,702.12		448,830,122.88

## (3) 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	7,347,264.33	办理中
福星新材料新物资库	3,178,957.10	办理中
福星机电一号车间	1,611,750.02	办理中
福星机电钢构厂房	1,940,693.94	办理中
福星机电二号车间	591,675.00	办理中



福星机电办公楼	263,299.41	办理中
---------	------------	-----

其他说明

**12、在建工程**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	48,587,659.66	49,455,869.25
合计	48,587,659.66	49,455,869.25

**(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	47,250,134.61		47,250,134.61	42,622,610.43		42,622,610.43
环保工程系统改造	1,337,525.05		1,337,525.05	6,833,258.82		6,833,258.82
合计	48,587,659.66		48,587,659.66	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
钢帘线及轮胎钢丝产能配套改造	111,620,000.00	42,622,610.43	4,627,524.18			47,250,134.61	42.33%	50.00				其他
环保工程系统改造	30,120,000.00	6,833,258.82	14,386,658.49	19,882,392.26		1,337,525.05	94.98%	95.00				其他
合计	141,740,000.00	49,455,869.25	19,014,182.67	19,882,392.26		48,587,659.66	--	--				--

## 13、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			120,500.00	79,097,709.41
2.本期增加金额				16,800.00	16,800.00
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加				16,800.00	16,800.00
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	78,977,209.41			137,300.00	79,114,509.41
二、累计摊销					
1.期初余额	18,585,129.73			27,500.00	18,612,629.73
2.本期增加金额	1,604,162.11			106,546.72	1,710,708.83
(1) 计提	1,604,162.11			96,080.00	1,700,242.11
(2) 企业合并增加				10,466.72	10,466.72
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	20,189,291.84			134,046.72	20,323,338.56
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	58,787,917.57			3,253.28	58,791,170.85
2.期初账面价值	60,392,079.68			93,000.00	60,485,079.68

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。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

说明：土地使用权的抵押、担保情况详见附注五、17、附注五、25和附注五、27。

## 14、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
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	142,233,288.41					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
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	4,492,659.90					4,492,659.90

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

**15、长期待摊费用**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修项目	158,463.02	544,379.85	278,383.94		424,458.93
其他		343,919.65	209,587.81		134,331.84
合计	158,463.02	888,299.50	487,971.75		558,790.77

其他说明

无

**16、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	112,533,344.05	28,131,918.81	76,364,438.88	19,094,454.54
内部交易未实现利润	359,393,213.72	89,848,303.44		
可抵扣亏损	443,336,519.24	110,834,129.84	431,554,329.98	109,035,520.63
预收房款预计利润	654,529,440.01	163,632,360.00	673,015,712.98	168,253,928.24
土地增值税清算准备	622,845,974.78	155,711,493.70		
其他	1,000,397.33	300,119.23	44,881,753.91	12,396,736.24

合计	2,193,638,889.13	548,458,325.02	1,225,816,235.75	308,780,639.65
----	------------------	----------------	------------------	----------------

## (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	5,029,916,244.61	1,257,479,061.16	4,575,978,801.53	1,143,994,700.40
成本确认时间性差异	581,268,428.12	145,317,107.03	622,468,956.93	155,617,239.23
其他	12,785,279.58	3,835,583.87		
合计	5,623,969,952.31	1,406,631,752.06	5,198,447,758.46	1,299,611,939.63

## (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		548,458,325.02		308,780,639.65
递延所得税负债		1,406,631,752.06		1,299,611,939.63

## (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	1,631,780,943.29	1,341,076,574.25
资产减值准备	136,045,190.59	122,138,207.34
其他	3,597,715.95	5,342,763.91
合计	1,771,423,849.83	1,468,557,545.50

## (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
2018 年		129,769,387.72	
2019 年	252,238,395.45	266,708,448.90	
2020 年	333,721,774.51	324,979,084.20	
2021 年	344,628,929.60	346,982,172.13	

2022 年	254,730,027.98	272,637,481.30	
2023 年	446,461,815.75		
合计	1,631,780,943.29	1,341,076,574.25	--

其他说明：

## 17、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
未实现售后回租损益	57,733,937.01		57,733,937.01			
合计	57,733,937.01		57,733,937.01			

其他说明：

说明：未实现售后回租损益是由于本公司之子公司福星新材料对生产设备进行售后融资租赁的业务形成，详见附注五、15（2），本公司由上述业务产生的未实现售后回租损益共65,420,113.76元，累计摊销7,686,176.75元。

## 18、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
抵押借款	36,000,000.00	638,269,070.57
保证借款	305,000,000.00	65,000,000.00
合计	341,000,000.00	1,338,335,495.10

短期借款分类的说明：

- （1）抵押借款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；
- （2）保证借款30,500万元：其中10,000.00万元系本公司为福星新材料提供担保；20,500.00万元系福星集团为本公司提供担保。

## 19、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付票据	203,112,000.00	483,761,000.00

应付账款	1,525,058,382.70	1,476,355,791.12
合计	1,728,170,382.70	1,960,116,791.12

### (1) 应付票据分类列示

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	100,000.00	16,400,000.00
银行承兑汇票	203,012,000.00	467,361,000.00
合计	203,112,000.00	483,761,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

### (2) 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	1,133,677,412.50	1,341,934,485.64
应付采购货款	367,200,319.40	113,946,887.14
其他	24,180,650.80	20,474,418.34
合计	1,525,058,382.70	1,476,355,791.12

### (3) 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	103,345,318.13	未结算
湖北盛立钢材商贸有限公司	77,258,861.21	未结算
南京建工集团有限公司	51,696,004.90	未结算
湖北京奥建设工程有限公司	29,408,956.29	未结算
武汉美嘉装饰工程有限公司	28,999,964.73	未结算
合计	290,709,105.26	--

其他说明：

## 20、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	5,753,880,587.76	5,659,368,166.85
货款	3,870,515.81	5,412,272.09
其他	33,592,869.32	48,509,575.96
合计	5,791,343,972.89	5,713,290,014.90

## (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
王永洪	7,659,424.00	未交房
鄢圣培、张毅	5,496,254.00	未交房
江梦妮	4,321,934.00	未交房
黄一	4,205,323.00	未交房
张永淞	3,600,315.00	未交房
合计	25,283,250.00	--

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	福星惠誉·红桥城 (三眼桥置业)		2,055,524,462.03	2022 年 12 月 31 日	21.96%
2	福星惠誉·福星华府 (江汉置业)	1,698,904,278.32	2,035,103,865.00	2020 年 12 月 31 日	49.24%
3	亿江南置业·银湖国际	11,198,230.00	439,281,399.00	2020 年 12 月 31 日	32.70%
4	汉川金山·银湖国际	466,189,303.00	438,578,018.00	2019 年 12 月 31 日	98.00%
5	福星惠誉·东湖城	1,858,490,477.00	227,295,933.00	2020 年 12 月 31 日	60.07%

## 21、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	50,515,261.48	340,060,365.04	342,737,603.26	47,838,023.26
二、离职后福利-设定提	5,017,028.53	17,824,302.64	18,648,733.57	4,192,597.60



存计划				
合计	55,532,290.01	357,884,667.68	361,386,336.83	52,030,620.86

## (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	35,236,903.47	307,802,714.39	317,637,578.68	25,402,039.18
2、职工福利费		13,450,784.76	13,450,784.76	
3、社会保险费	1,490.78	5,507,477.69	5,505,675.61	3,292.86
其中：医疗保险费	1,329.90	3,140,185.86	3,138,629.91	2,885.85
工伤保险费	74.24	2,132,014.35	2,131,904.43	184.16
生育保险费	86.64	235,277.48	235,141.27	222.85
4、住房公积金	69,901.94	4,509,421.40	4,465,083.70	114,239.64
5、工会经费和职工教育经费	15,206,965.29	8,649,966.80	1,538,480.51	22,318,451.58
其他		140,000.00	140,000.00	
合计	50,515,261.48	340,060,365.04	342,737,603.26	47,838,023.26

## (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	5,005,256.00	16,589,790.09	17,414,357.23	4,180,688.86
2、失业保险费	11,772.53	1,234,512.55	1,234,376.34	11,908.74
合计	5,017,028.53	17,824,302.64	18,648,733.57	4,192,597.60

其他说明：

## 22、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	176,704,856.70	126,923,602.45
企业所得税	464,711,996.30	290,064,667.20
个人所得税	5,452,786.77	12,287,846.67
城市维护建设税	11,415,745.55	9,746,817.46

土地增值税	269,920,333.68	282,896,532.34
房产税	53,141,913.07	16,317,442.50
教育费附加	5,097,298.37	4,262,457.98
土地使用税	3,269,326.99	3,355,982.13
地方教育费附加	2,524,256.58	2,024,899.53
其他	4,642,922.26	6,919,595.11
合计	996,881,436.27	754,799,843.37

其他说明：

### 23、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	346,488,078.99	398,947,589.95
其他应付款	2,193,133,329.21	1,618,782,940.11
合计	2,539,621,408.20	2,017,730,530.06

#### (1) 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	24,000,154.39	13,191,012.59
企业债券利息	298,950,382.53	363,711,251.08
短期借款应付利息	352,362.08	22,045,326.28
其他	23,185,179.99	
合计	346,488,078.99	398,947,589.95

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：

#### (2) 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	741,108,420.79	702,061,632.20

土地增值税清算准备金	622,845,974.78	
购房意向金	546,261,208.06	625,423,029.53
限制性股票回购本金及利息	87,649,242.56	141,738,073.75
押金及保证金	81,077,201.57	47,414,480.90
其他	114,191,281.45	102,145,723.73
合计	2,193,133,329.21	1,618,782,940.11

## 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
限制性股票激励回购款	85,513,800.00	未结算
湖北六维梦景动漫城有限责任公司	77,000,000.00	暂未付
凌准	51,547,389.87	暂未付
成都武海置业有限公司	6,735,396.41	暂未付
合计	309,221,896.40	--

其他说明

## 24、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	2,390,592,391.73	1,136,200,000.00
一年内到期的应付债券	3,755,008,741.72	3,202,353,115.95
一年内到期的长期应付款	1,195,682,037.11	1,913,035,276.92
合计	7,341,283,170.56	6,251,588,392.87

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	549,842,391.73	--
抵押借款	1,147,500,000.00	126,200,000.00
保证借款	693,250,000.00	1,010,000,000.00
合计	2,390,592,391.73	1,136,200,000.00

说明：公司用于抵押、质押的财产详见附注五、25。

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

14福星01	1,600,000,000.00	2014/8/26	5年	1,600,000,000.00
16惠誉01	1,940,000,000.00	2016/3/14	5年	1,940,000,000.00
16福星03	340,000,000.00	2016/6/8	3年	340,000,000.00
16福星05	670,000,000.00	2016/10/19	3年	670,000,000.00
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

## 一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行（转入）	按面值计提利息	溢折价摊销	本
14福星01	--	1,589,498,585.09	637,553,743.96	4,655,476.58	
16惠誉01	--	1,893,081,793.35	280,540,553.48	8,253,458.79	
16福星03	--	337,429,642.52	52,088,888.89	2,532,086.48	240,000
16福星05	--	663,542,225.51	85,328,400.00	6,134,319.55	630,000
15惠誉01	1,296,680,193.38	--	312,000,000.00	3,319,806.62	1,300,000
15惠誉02	199,355,066.21	--	48,071,800.00	644,933.79	200,000
15惠誉地产PPN001	1,404,989,801.36	--	329,940,000.00	5,010,198.64	1,410,000
17惠誉地产PPN	59,940,576.92	119,465,769.23	66,028,500.00	474,807.70	60,000
汇辰美元债券	241,387,478.08	--	28,187,402.61	396,950.47	253,938
合计	3,202,353,115.95	4,603,018,015.70	1,839,739,288.94	31,422,038.62	4,093,938

## (3) 一年内到期的长期应付款

项目	期末数	期初数
应付融资租赁款	90,034,221.43	--
应付融资款	1,340,227,196.29	2,206,846,192.69
减：未确认融资费用	234,579,380.61	293,810,915.77
合计	1,195,682,037.11	1,913,035,276.92

## 25、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
借款	220,000,000.00	
合计	220,000,000.00	

短期应付债券的增减变动：

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
------	----	------	------	------	------	------	-------------	-----------	------	--	------

其他说明：

2018年8月，本公司之子公司福星惠誉新洲与湖北省资产管理公司签订借款合同，借款金额220,000,000.00元，借款期限1年，借款利率为固定利率10%。福星惠誉新洲公司以其持有的国有建设用地使用权提供抵押，圣亚投资以其持有的福星惠誉新洲100%的股权作为质押，同时由本公司及圣亚投资提供不可撤销的连带责任保证担保。

## 26、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	2,831,269,691.10	1,650,000,000.00
抵押借款	4,293,500,000.00	2,484,800,000.00
保证借款	2,066,250,000.00	4,140,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-2,390,592,391.73	-1,136,200,000.00
合计	6,800,427,299.37	7,138,600,000.00

长期借款分类的说明：

(1) 质押借款283,126.97万元：其中99,940.00万元（一年内到期60.00万元）系武汉惠誉置业以其持有的武汉欢乐谷50%股权、湖北欢乐谷以其持有的武汉欢乐谷30%股权作为质押物提供担保，同时由本公司和福星集团提供连带责任保证担保；38,087.70万元（一年内到期1,904.38万元）系武汉欢乐谷以其持有的40,400.00万元定期存单作为质押物提供担保；25,099.27万元（一年内到期5,019.85万元）系武汉欢乐谷以其持有的人民币存款27,000.00万元作为质押物提供担保；30,000.00万元（一年内到期30,000.00万元）系以本公司持有的福星惠誉11.34%股权作为质押物提供担保；30,000.00万元（一年内到期12,000.00万元）系以本公司持有的福星惠誉16.50%股权作为质押物提供担保，同时福星集团提供连带责任保证担保；60,000.00万元（一年内到期6,000.00万元）系福星惠誉以其持有的江北置业100%股权作为质押物提供担保。

(2) 抵押借款429,350.00万元：其中13,000.00万元（一年内到期3,870.00万元）系银湖岳阳置业以其持有的土地使用权作为抵押物；3,000.00万元系银湖科技荆州以其持有的中小企业城部分工业服务用房作为抵押物，同时由本公司提供连带责任保证担保；99,700.00万元（一年内到期14,700.00万元）系洪山福星惠誉以其持有群星城项目1-6层建筑物作为抵押物，同时以群星城项目（含地下）收取的全部收入（包括但不限于租金、运营管理费、物业管理费、停车费、广告收入等）、洪山福星惠誉100%股权和商业发展公司应收账款作为质押物提供担保；24,200.00万元系福乾置业以其持有的土地使用权作为抵押物，同时以福乾置业100%股权作为质押物，并由福星惠誉宁波、福星惠誉和福星集团提供连带责任保证担保；3,460.00万元（一年内到期2,860.00万元）系汉川金山以其持有的银湖国际一期部分开发产品作为抵押物，银湖孝感以其持有银湖产业园部分开发产品作为抵押物，同时由本公司、银湖控股和银湖孝感提供连带责任保证担保；13,000.00万元（一年内到期3,900.00万元）系简阳凤凰谷以其持有的五宗土地使用权作为抵押物，同时福星天成湖北以其持有的简阳凤凰谷100%股权，福星惠誉以其持有的福星天成湖北100%股权作为质押物提供担保，并由本公司和福星集团提供连带责任保证担保；42,100.00万元（一年内到期12,630.00万元）以武海观堂持有的两宗土地使用权作为抵押物，同时福星天成湖北以其持有的武海观堂100%股权作为质押物提供担保，并由本公司和福星集团提供连带责任保证担保；15,990.00万元（一年内到期3,990.00万元）系以珈伟光伏持有的土地使用权及其在建项目作为抵押物，同时由本公司和福星集团提供连带责任保证担保；81,400.00万元（一年内到期31,400.00万元）系以三眼桥置业持有的部分土地使用权作为抵押物，同时由福星惠誉提供连带责任保证担保；10,000.00万元（一年内到期2,000.00万元）系以武海观堂持有的两宗土地使用权作为抵押物，同时由本公司提供连带责任保证担保；

12,400.00万元（一年内到期12,400.00万元）系以亿江南置业持有的两宗土地使用权作为抵押物；80,000.00万元（一年内到期20,000.00万元）系以汉阳福星惠誉持有的B地块国有出让城镇住宅用地土地使用权作为抵押物，同时由福星惠誉提供连带责任保证担保；7,000.00万元（一年内到期7,000.00万元）系以福星惠誉国际城K2地块部分投资性房地产作为抵押物，同时由本公司提供连带责任保证担保；24,100.00万元系福星新材料以其土地及土地上的房屋作为抵押物。

（3）保证借款206,625.00万元：其中88,000.00万元（一年内到期53,200.00万元）系本公司提供连带责任保证担保；71,125.00万元（一年内到期1,625.00万元）系福星惠誉提供连带责任保证担保；37,500.00万元（一年内到期4,500.00万元）系福星集团提供连带责任保证担保；10,000.00万元（一年内到期10,000.00万元）系福星惠誉和福星集团提供连带责任保证担保。

其他说明，包括利率区间：

4.75%-9%

## 27、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	612,387,561.21	4,575,684,109.47
私募债	3,373,991,512.30	3,507,176,067.48
合计	3,986,379,073.51	8,082,860,176.95

### （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	汇率变动	期末余额
14 福星01	1,600,000,000.00	2014/8/26	5 年	1,600,000,000.00	1,589,498,585.09		637,553,743.96	4,655,476.58			1,594,154,061.67
15 福星01	1,000,000,000.00	2015/1/19	5 年	1,000,000,000.00	996,883,325.99		260,660,130.00	685,254.69	481,307,200.00		516,261,380.68
16 惠誉01	1,940,000,000.00	2016/3/14	5 年	1,940,000,000.00	1,929,625,113.32		285,956,000.00	8,065,127.01			1,937,690,240.33
16 惠誉02	60,000,000.00	2016/3/14	5 年	60,000,000.00	59,677,085.07		10,234,250.00	94,107.27			59,771,192.34
16 福星01	600,000,000.00	2016/3/30	5 年	600,000,000.00	595,714,097.87		90,750,000.00	1,239,006.28			596,953,104.15
16 福星02	280,000,000.00	2016/6/8	5 年	280,000,000.00	276,981,206.25		43,026,666.67	814,855.30			277,796,061.55
16 福星03	340,000,000.00	2016/6/8	3 年	340,000,000.00	337,429,642.52		52,088,888.89	2,532,086.48	240,000,000.00		99,961,729.00

16 福星 04	760,000,0 00.00	2016/9/5	5 年	760,000,0 00.00	751,248,5 89.89		123,542,2 22.22	2,162,982 .03			753,411,5 71.92
16 福星 05	670,000,0 00.00	2016/10/1 9	3 年	670,000,0 00.00	663,542,2 25.51		85,328,40 0.00	6,134,319 .55	630,000,0 00.00		39,676,54 5.06
16 福星 06	350,000,0 00.00	2016/10/1 9	5 年	350,000,0 00.00	346,118,1 90.05		51,436,00 0.00	928,061.4 1			347,046,2 51.46
15 惠誉 01	1,300,000 ,000.00	2015/9/17	3 年	1,300,000 ,000.00	1,296,680 ,193.38		312,000,0 00.00	3,319,806 .62	1,300,000 ,000.00		
15 惠誉 02	200,000,0 00.00	2015/9/17	3 年	200,000,0 00.00	199,355,0 66.21		48,071,80 0.00	644,933.7 9	200,000,0 00.00		
15 惠誉 地产 PPN001	1,410,000 ,000.00	2015/10/2 9	3 年	1,410,000 ,000.00	1,404,989 ,801.36		329,940,0 00.00	5,010,198 .64	1,410,000 ,000.00		
17 惠誉 地产 PPN	600,000,0 00.00	2017/4/13	3 年	600,000,0 00.00	596,082,6 92.31		66,028,50 0.00	1,928,653 .85	60,000,00 0.00		538,011,3 46.16
汇辰美元 债券	37,000,00 0.00	2015/2/10	3 年	37,000,00 0.00	36,942,16 2.48		4,107,035 .00	57,837.52	37,000,00 0.00		
18 福星 MTN001	1,000,000 ,000.00	2018/6/5	3 年	1,000,000 ,000.00		976,540,0 00.00	43,488,88 8.89	4,114,330 .91			980,654,3 30.91
合计	--	--	--	12,147,00 0,000.00		976,540,0 00.00	2,444,212 ,525.63	42,387,03 7.93	4,358,307 ,200.00		7,741,387 ,815.23

### (3) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

(1) 2014年4月15日，经中国证监会证监许可[2014]413号文核准，本公司获准公开发行不超过人民币32亿元的公司债券。公司分别于2014年8月28日和2015年1月21日完成二期发行，发行总额人民币26亿元。

(2) 2016年1月4日，经深圳证券交易所深证函[2016]2号文件核准，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权和投资者回售选择权。至此，本次债券合计30亿元全部发行完毕。

(3) 2015年8月4日，经深圳证券交易所深证函[2015]353号文核准，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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 2015年12月9日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2864号文核准，福星惠誉以公开方式发行基础规模为人民币10亿元，可超额配售不超过10亿元的公司债券。本次债券分2个品种1期发行，债券期限均为5年：品种一发行规模19.4亿元，票面利率5.28%，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；品种二发行规模0.6亿元，票面利率6.11%。2016年3月16日，本次债券已全部发行完毕。

(7) 2017年3月17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2017年度第一期非公开定向债务融资工具》共计6亿元，票面利率6.70%，期限3年。上述债券采用单利按年付息，每年付息一次，分期偿还本金，第一年偿还10%本金，第二年偿还20%本金，第三年偿还70%本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

(8) 2017年7月7日，中国银行间市场交易商协会签发《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN378），同意接受本公司中期票据注册，注册金额为20亿元，注册额度自通知书落款之日起2年内有效，由招商银行股份有限公司主承销。2018年6月15日，公司完成2018年度第一期中期票据的发行，本期票据发行规模10亿元人民币，发行期限3年，发行利率为7.60%，单位面值100元人民币，起息日为2018年6月15日，兑付日为2021年6月15日。

## 28、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	4,196,330,217.78	2,483,394,703.26
合计	4,196,330,217.78	2,483,394,703.26

### (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	4,481,410,128.48	2,748,498,189.03
借款	5,376,252,902.67	4,905,344,381.72
应付融资租赁款	511,742,884.85	
应付股权转让款	23,675,758.68	50,000,000.00



减：1年内到期的长期应付款	1,430,261,417.72	2,206,846,192.69
未确认融资费用	285,079,910.70	265,103,485.77
借款	467,699,919.24	558,914,401.54
应付融资租赁款	51,959,372.07	
应付股权转让款		
减：一年内到期长期应付款	234,579,380.61	293,810,915.77
合 计	4,196,330,217.78	2,483,394,703.26

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163,462.52万元，其中：104,428.82万元系由本公司提供连带责任保证担保，同时武汉惠誉置业将其持有“水岸国际”项目K4、K6地块部分房产作为抵押物，为本公司上述借款提供抵押担保；59,033.70万元系由本公司提供连带责任保证担保，同时远鹏新天地以其持有的赛格柏狮电子大厦二期厂房为上述借款提供抵押担保。

(2) 长期应付款中向中国华融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款258,809.78万元，其中：89,995.00万元系本公司之母公司福星集团提供连带责任保证担保，同时武汉惠誉置业以其持有的水岸国际K2地块部分投资性房地产及对应的土地使用权为上述借款提供抵押担保；56,610.00万元系福星集团提供连带责任保证担保，同时学府置业以其持有的“东澜岸”项目部分商铺及对应的土地使用权作为抵押物为上述借款提供抵押担保；53,930.24万元系福星集团提供连带责任保证担保，同时武汉惠誉置业以其持有的水岸国际K2地块部分投资性房地产及对应的土地使用权与远鹏新天地以其持有的赛格柏狮电子大厦一期厂房及对应的土地使用权作为抵押物为上述借款提供抵押担保；33,175.20万元系福星集团提供连带责任保证担保，同时武汉惠誉置业以其持有的水岸国际K2地块部分投资性房地产及对应的土地使用权作为抵押物为上述借款提供抵押担保；25,099.34万元系本公司提供连带责任保证担保。

(3) 长期应付款中向国通信托有限责任公司借款19,000.00万元，由本公司提供连带责任保证担保。

(4) 长期应付款中向昆仑信托有限责任公司（以下简称“昆仑信托”）借款37,283.00万元，天立不动产将其持有的位于武汉市建设大道745号金融街核心区域“钰龙金融广场”项目土地使用权（封顶后将转为在建工程抵押）抵押给昆仑信托（该抵押物估值约为14.7亿元，抵押率为40.8%左右），并由本公司提供71.58%担保、福星集团提供28.42%担保，由昆仑信托成立“昆仑财富160号·武汉天立项目收益权集合资金信托计划”，将钰龙金融广场项目的收益权100%转让给昆仑信托，以此获取“昆仑财富160号”发行资金（上述借款）用作项目开发建设。

(5) 长期应付款中向四川信托有限公司借款59,070.00万元，福星集团和福星惠誉宜昌提供连带责任保证担保，福星惠誉以其持有的福星惠誉宜昌100%的股权作为质押物提供担保，福星惠誉宜昌以其持有土地使用权作为抵押物提供抵押担保。

(6) 长期应付款中应付融资租赁款51,174.29万元，其中应付湖北金融租赁股份有限公司融资租赁款18,839.18万元，本公司提供连带责任保证担保。

## 29、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	
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：

### 30、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	971,522,474.00				-9,060,000.00	-9,060,000.00	962,462,474.00

其他说明：

2018年4月本公司召开第九届董事会第三十四次会议和第九届监事会第十二次会议并通过《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，本公司以货币方式对1名已不符合激励条件的激励对象及首次授予第一个解除限售期由于业绩考核未达标不能解除限售的限制性股票回购注销，回购股份共计906万股，上述限制性股票的初始授予价格为6.37元/股，回购股份金额为5,771.22万元。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（2018）第010089号验资报告予以验证。

### 31、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）	2,294,015,694.77	16,831.78	211,285,827.45	2,082,746,699.10
其他资本公积	586,756,014.07	8,089,125.00	48,652,249.34	546,192,889.73
合计	2,880,771,708.84	8,105,956.78	259,938,076.79	2,628,939,588.83

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16,831.78元系收购智慧家少数股权所致；本期减少211,285,827.45元，其中：收购金桥置业少数股权185,713,844.48元，收购天立不动产少数股权174,370.86元，收购福星天成湖北少数股权25,397,612.11元。

（2）其他资本公积本期增加8,089,125.00元系股权激励费用；本期减少48,652,249.34元，其中：限制性股票激励回购48,652,200.00元，业绩补偿款尾差49.34元。

### 32、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		57,712,200.00	83,701,800.00
合计	141,414,000.00		57,712,200.00	83,701,800.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

（1）库存股减少情况详见附注五、29；

（2）本期回购股份占本公司已发行股份的总比例为0.94%，累计库存股占已发行股份的总比例为1.37%。

## 33、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
二、将重分类进损益的其他综合收益	991,475,049.33	-50,346,406.19	48,845,233.70		-16,841,323.06	-82,350,316.83	909,124,732.50
外币财务报表折算差额	-7,868,306.46	-32,554,142.65				-32,554,142.65	-40,422,449.11
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	999,343,355.79	-17,792,263.54	48,845,233.70		-16,841,323.06	-49,796,174.18	949,547,181.61
其他综合收益合计	991,475,049.33	-50,346,406.19	48,845,233.70		-16,841,323.06	-82,350,316.83	909,124,732.50

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-82,350,316.83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-82,350,316.83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0元。

## 34、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	571,918,098.55	58,645,127.80		630,563,226.35
任意盈余公积	7,822,065.47			7,822,065.47
合计	579,740,164.02	58,645,127.80		638,385,291.82

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 35、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	4,990,529,694.76	4,432,909,999.15
调整后期初未分配利润	4,990,529,694.76	4,432,909,999.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,134,510,904.00	845,355,416.04

减：提取法定盈余公积	58,645,127.80	50,405,101.93
应付普通股股利	194,304,494.80	237,330,618.50
期末未分配利润	5,872,090,976.16	4,990,529,694.76

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。

### 36、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	10,474,321,553.86	7,370,554,866.50	11,535,800,900.93	8,531,659,515.51
其他业务	260,906,709.20	89,995,241.59	122,710,248.33	27,181,170.36
合计	10,735,228,263.06	7,460,550,108.09	11,658,511,149.26	8,558,840,685.87

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	营业收入	合计
其中：				
房地产			9,232,448,298.10	9,232,448,298.10
金属制品			1,391,724,853.40	1,391,724,853.40
其他			111,055,111.56	111,055,111.56
其中：				
华中地区			8,370,963,378.85	8,370,963,378.85
华北地区			496,917,616.20	496,917,616.20
其他地区			415,090,071.64	415,090,071.64
海外地区			1,452,257,196.37	1,452,257,196.37
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

与履约义务相关的信息：

不适用

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入。

其他说明

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信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	福星惠誉·东湖城	2,243,636,104.67
2	福星惠誉·福星华府（江汉置业）	2,046,399,602.99
3	福星惠誉·普罗米娜	1,377,953,966.33
4	福星惠誉·汉阳城	957,303,427.17
5	福星惠誉·水岸国际	926,123,905.60

### 37、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	29,079,084.51	38,517,996.20
教育费附加	12,875,387.47	15,018,844.83
房产税	112,694,026.59	47,707,629.75
土地使用税	17,157,899.82	13,556,106.73
土地增值税	753,510,301.08	445,127,179.72
营业税	10,513,964.54	126,461,340.47
地方教育费附加	6,572,769.88	8,333,531.02
其他	10,977,877.03	17,010,328.90
合计	953,381,310.92	711,732,957.62

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

### 38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	57,268,568.65	41,376,260.52
包装费	34,934,025.13	41,490,152.86

运输费	30,570,233.65	28,367,276.70
业务宣传费	15,078,848.18	25,636,161.93
职工薪酬	17,329,681.79	16,213,515.85
代理费	79,792,582.28	59,627,554.77
其他	21,637,823.49	24,220,465.15
合计	256,611,763.17	236,931,387.78

其他说明：

### 39、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	165,274,283.58	105,761,749.95
人工费用	148,225,511.51	115,776,706.71
折旧及摊销	15,396,429.17	14,888,899.75
税费	666,720.28	358,673.44
其他	37,884,036.78	33,483,068.03
合计	367,446,981.32	270,269,097.88

其他说明：

### 40、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	5,699,261.28	5,113,125.79
折旧费	1,837,186.48	1,913,908.20
差旅费	255,057.51	151,142.24
检测费	25,883.97	74,397.73
其他费用	1,171,736.88	1,719,692.56
合计	8,989,126.12	8,972,266.52

其他说明：

无

### 41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息费用总额	1,752,846,600.17	1,770,264,258.58
减：利息资本化	1,382,432,224.54	1,396,455,140.50
利息费用	370,414,375.63	373,809,118.08
减：利息收入	28,753,604.26	78,226,043.33
承兑汇票贴息	98,934.00	
汇兑损益	696,253.67	3,385,222.78
手续费及其他	17,793,040.36	19,974,282.35
合计	360,248,999.40	318,942,579.88

其他说明：

## 42、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	36,266,348.94	13,201,715.09
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	9,548,980.53	6,702,227.74
七、固定资产减值损失	45,419,164.51	28,937,271.29
十三、商誉减值损失		4,492,659.90
合计	91,234,493.98	53,333,874.02

其他说明：

## 43、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	699,900.00	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	70,000.00	10,000.00
武汉市文化局版权资助经费		1,200.00
个税手续费返还	56,064.09	30,976.92

#### 44、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	8,261,814.25	-12,113,727.78
处置长期股权投资产生的投资收益		-36,440.15
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,771,200.00	
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	10,033,014.25	-10,188,250.12

其他说明：

#### 45、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	392,605,655.14	285,424,994.98
合计	392,605,655.14	285,424,994.98

其他说明：

#### 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）	4,455,629.57	-8,908,636.38

#### 47、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
盘盈利得	25,017.60		25,017.60
其他	28,786,303.81	1,601,703.82	28,786,303.81
合计	28,811,321.41	1,601,703.82	28,811,321.41

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
------	------	------	------	----------------	------------	------------	------------	-----------------



其他说明：

#### 48、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	756,987.00	31,096,684.00	756,987.00
诉讼赔款		12,390,143.36	
非流动资产毁损报废损失	184,949.88	40,033.69	184,949.88
其他	6,073,214.69	17,634,796.49	6,073,214.69
合计	7,015,151.57	61,161,657.54	7,015,151.57

其他说明：

#### 49、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	596,798,597.79	322,896,680.33
递延所得税费用	-116,049,308.20	189,383,776.00
合计	480,749,289.59	512,280,456.33

##### (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	1,666,481,912.95
按法定/适用税率计算的所得税费用	416,620,478.24
子公司适用不同税率的影响	-10,288,336.23
调整以前期间所得税的影响	-9,165,762.29
非应税收入的影响	-442,800.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	17,167,622.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-41,044,122.50
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	109,967,663.85
所得税费用	480,749,289.59

其他说明

## 50、其他综合收益

详见附注 32。

## 51、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	1,115,384,666.02	784,485,674.77
收回的保证金	163,661,263.99	24,359,940.72
收到的活期存款利息收入	28,282,770.94	66,010,076.57
收到的罚没、赔款等收入	559,800.45	
收到与收益性相关的政府补助	825,964.09	2,226,176.92
其他	38,085,168.69	17,494,106.89
合计	1,346,799,634.18	894,575,975.87

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
支付单位及个人往来	1,042,799,660.19	1,842,277,915.64
期间费用	437,068,007.67	281,006,252.18
支付的保证金	144,602,847.28	100,248,054.17
支付银行手续费	14,962,851.68	17,871,374.65
其他	48,234,422.70	54,741,446.00
合计	1,687,667,789.52	2,296,145,042.64

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

收到的业绩补偿款	386,447,200.00	
收到定期存款利息收入		1,061,917.81
合计	386,447,200.00	1,061,917.81

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	558,000,000.00	
收回的质押定期存单利息收入	39,890,744.45	
其他		757.12
合计	597,890,744.45	757.12

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	1,192,456,712.33	1,937,824,384.24
为取得借款而质押的定期存单	680,161,319.61	
限制性股票回购	55,900,200.00	
其他	6,830,188.68	12,388,941.02
合计	1,935,348,420.62	1,950,213,325.26

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 52、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	1,185,732,623.36	1,196,202,175.04
加：资产减值准备	91,234,493.98	53,333,874.02

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	195,640,824.07	217,728,591.16
无形资产摊销	1,700,242.11	1,619,162.11
长期待摊费用摊销	487,971.75	294,352.82
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）	-4,455,629.57	8,908,636.38
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	184,949.88	40,033.69
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-392,605,655.14	-285,424,994.98
财务费用（收益以“－”号填列）	372,773,730.97	362,552,293.70
投资损失（收益以“－”号填列）	-10,033,014.25	10,188,250.12
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-240,015,293.74	43,584,184.76
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	123,965,985.54	145,799,591.24
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,686,506,942.19	-247,416,182.82
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	29,541,114.54	1,507,187,093.02
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	417,748,093.71	-2,891,300,595.17
其他	8,089,125.00	8,089,125.00
经营活动产生的现金流量净额	93,482,620.02	131,385,590.09
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	2,463,583,397.25	8,103,110,417.25
减：现金的期初余额	8,103,110,417.25	9,318,685,609.61
现金及现金等价物净增加额	-5,639,527,020.00	-1,215,575,192.36

## （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	308,285,000.00
其中：	--
汉川外联	18,320,000.00
天立不动产	289,750,000.00
北京联朋	215,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,795,652.66

其中：	--
汉川外联	2.70
天立不动产	2,794,388.55
北京联朋	1,261.41
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	26,324,241.32
其中：	--
汉川外联	
天立不动产	
北京联朋	
襄阳东湖国际酒店	26,324,241.32
取得子公司支付的现金净额	331,813,588.66

其他说明：

### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,632,110.00
其中：	--
福行天下	1,632,110.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	209,282.51
其中：	--
福行天下	209,282.51
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	1,422,827.49

其他说明：

### (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,463,583,397.25	8,103,110,417.25
其中：库存现金	712,741.73	514,220.63
可随时用于支付的银行存款	2,462,870,655.52	8,102,596,196.62
三、期末现金及现金等价物余额	2,463,583,397.25	8,103,110,417.25

其他说明：

## 53、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	1,069,396,919.49	定期存单质押及保证金等
固定资产	218,802,180.19	借款抵押
无形资产	25,540,517.09	借款抵押
投资性房地产	6,872,825,457.00	借款抵押
合计	8,186,565,073.77	--

其他说明：

(1) 截至2018年12月31日，本公司银湖岳阳置业·龙庭尚府项目用地、银湖科技荆州·中小企业城部分开发产品、福星惠誉·山语江院项目用地、汉川金山·银湖国际部分开发产品，银湖孝感·银湖科技产业园部分开发产品、简阳凤凰谷项目用地、福星惠誉·福星青城府项目用地、珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地项目用地及在建项目、福星惠誉·红桥城项目用地（K2地块）、亿江南置业·银湖国际项目用地、福星惠誉·汉阳城项目用地、福星惠誉·福星华府项目用地用于298,550.00万元长期借款抵押；商业发展公司应收账款用于99,700.00万元长期借款质押。福星惠誉·宜昌金色华府项目用地、钰龙金融广场项目及收益权用于96,353.00万元长期应付款-借款抵押；福星惠誉·新洲施岗南（暂定）项目用地用于22,000万元其他流动负债抵押。

(2) 截至2018年12月31日，本公司子公司福星惠誉新洲100%股权已用于22,000万元其他流动负债质押；福星惠誉27.84%股权、武汉欢乐谷80%股权、江北置业100%股权、洪山福星惠誉100%股权、福乾置业100%股权、福星天成湖北100%股权、简阳凤凰谷100%股权、武海观堂100%股权已用于398,940.00万元（一年内到期79,290.00万元）长期借款的质押；福星惠誉宜昌100%股权已用于59,070万元长期应付款-借款的质押。

## 54、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	35,396,046.49
其中：美元	2,089,791.30	6.8632	14,342,655.65
欧元	40,886.28	7.8473	320,846.91
港币	6,727,939.56	0.8762	5,895,020.64
澳元	3,075,134.36	4.8250	14,837,523.29
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款	58,309.65		343,250.28
其中：美元	30,372.99	6.8632	208,455.90

澳元	27,936.66	4.8250	134,794.38
应付账款	402,176.60		1,940,502.10
其中：澳元	402,176.60	4.8250	1,940,502.10
其他应付款	5,638,262.76		38,696,524.98
其中：美元	5,638,262.76	6.8632	38,696,524.98
一年内到期的非流动负债	2,774,776.90		19,043,848.82
其中：美元	2,774,776.90	6.8632	19,043,848.82
长期借款	--	--	612,825,842.28
其中：美元	89,291,561.12	6.8632	612,825,842.28
欧元			
港币			
长期应付款	41,069,547.92		228,787,220.07
其中：美元	15,026,322.92	6.8632	103,128,659.44
澳元	26,043,225.00	4.8250	125,658,560.63

其他说明：

(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.(IncorporateinHK SAR)	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	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算

StarrylandMelbournePTY,LTD.				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	
StarrylandUSACorp			务的计价和结算	
福星惠誉(美国)有限公司	美国	美元	以美元进行商品和劳	
StarrylandUSALLC	加尼福尼亚		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
汉川外联	2018年01月08日	18,320,000.00	100.00%	货币资金	2018年01月08日	工商变更登记日	24,706,102.00	6,407,331.66
天立不动产	2018年02月07日	781,400,535.53	65.00%	货币资金	2018年02月07日	工商变更登记日		-1,785,414.29
北京联朋	2018年09月18日	215,000.00	100.00%	货币资金	2018年09月18日	工商变更登记日		-82,199.64

其他说明：

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	汉川外联	天立不动产	北京联朋
--现金	18,320,000.00	789,750,000.00	215,000.00
合并成本合计	18,320,000.00	789,750,000.00	215,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	19,284,678.70	789,750,000.00	215,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的	-964,678.70		



金额			
----	--	--	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	汉川外联		天立不动产		北京联朋	
	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：	19,284,678.70	16,170,378.22	1,600,459,958.07	956,251,414.50	609,247.99	1,261.41
货币资金	2.70	2.70	2,794,388.55	2,794,388.55	1,261.41	1,261.41
存货	19,258,854.00	16,155,153.40	1,957,552,745.26	953,344,201.69		
固定资产	25,822.00	15,222.12	54,708.89	54,708.89	607,986.58	
无形资产			6,333.28	6,333.28		
预付账款			13,082.10	13,082.10		
其他应收款			37,882.36	37,882.36		
其他流动资产			817.63	817.63		
负债：			385,459,958.07	385,459,958.07	394,247.99	394,247.99
预收账款					333,177.99	333,177.99
应付票据及应付账款			103,351,323.61	103,351,323.61		
应付职工薪酬			118,206.68	118,206.68	26,286.87	26,286.87
应交税费					5,643.25	5,643.25
其他应付款			281,990,427.78	281,990,427.78	29,139.88	29,139.88
净资产	19,284,678.70	16,170,378.22	1,215,000,000.00	570,791,456.43	215,000.00	-392,986.58
减：少数股东权益			425,250,000.00			
取得的净资产	19,284,678.70	16,170,378.22	789,750,000.00	570,791,456.43	215,000.00	-392,986.58

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

本期新增子公司汉川外联、天立不动产、北京联朋的主要资产为在建开发产品、拟开发产品及固定资产。本公司收购上述公司的实质主要是购买其所拥有的在建开发产品、拟开发产品以及固定资产。本公司之子公司汉川金山本期收购汉川外联，股权转让价款18,320,000.00元，持股比例100%；本公司之子公司福星惠誉收购天立不动产，股权转让价款789,750,000.00元，持股比例65%，于2018年6月和10月分别追加投资，截至2018年12月31日，持股比例达到71.58%。本公司之子公司北京福星惠誉收购北京联朋，股权转让价款215,000.00元，持股比例100%。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

**(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

**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的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
福行天下（武汉）旅行社有限公司	1,632,110.01	100.00%	转让	2018年03月16日	工商变更登记日							

其他说明：

本期，公司注销减少子公司9家，分别为福星智慧家（武汉）投资有限公司、西安福星智慧家企业管理有限公司、福慧家（武汉）房屋经纪有限公司、福济民惠（武汉）健康管理有限公司、福睿思远（武汉）教育文化有限公司、福煜源（武汉）智能科技有限公司、福星智慧家（武汉）网络信息有限公司、武汉福馨优品商贸有限公司、福星智慧家（苏州）企业管理有限公司。

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**

公司本期新设子公司15家，分别为赤峰福星惠誉房地产有限公司、余姚福乾置业有限公司、武汉福星宏利房地产有限公司、惠州后湖置业有限公司、武汉福星惠誉新洲置业有限公司、武汉锦鸿融福建设工程有限公司、广州福星惠誉德圆置业有限公司、宜昌福星惠誉房地产有限公司、青岛福星惠誉房地产有限公司、武汉福星天成农业发展有限公司、武汉福星惠誉龙耀置业有限公司、惠州福星惠誉置业有限公司、北京华亿嘉科技有限公司、贵阳福星惠誉房地产开发有限公司和珠海福星惠誉基金管理有限公司。

## 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
福星惠誉控股有限公司 (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	100.00%		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

府置业")						
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
湖北福星惠誉江汉置业有限公司(本文简称"江汉置业")	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
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"福星惠誉佳华")	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
武汉惠寓房地产经纪有限公司(本文简称"惠寓房地产经纪")	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)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(深	深圳市	深圳市	企业管理咨询、		80.00%	通过设立或投资

圳)企业管理有限公司(本文简称"福汇家企管深圳")			房地产信息咨询			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		100.00%	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	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

(Hong Kong) Co.,Limited. (Incorporate in HKSAR)						
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
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(Austra lia)PTY,LTD.(Inc orporate in Australia)	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
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”)	美国	美国			100.00%	通过设立或投资 等方式取得

Starryland USA Corp.						
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"银湖金泉")	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
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")	荆州	荆州	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得



州")						
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 Limited	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
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	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚维多利亚州	投资、房地产开		100.00%	通过设立或投资

简称"福星惠誉墨尔本") Starryland Melbourne PTY,LTD.	亚州	亚州	发经营等			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(本文简称"圣亚商业")	武汉市	武汉市	企业管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
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	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

化发展")						
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
武汉福星惠誉潏口置业有限公司(本文简称"福星惠誉潏口")	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		100.00%	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	成都市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
简阳凤凰谷置业有限公司（本文简称“简阳凤凰谷”）	简阳市	简阳市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
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	成都市	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
武汉福星天成农业发展有限公司（本文简称“福星天成农业”）	武汉市	武汉市	批发和零售业	100.00%		通过设立或投资等方式取得
赤峰福星惠誉房	赤峰市	赤峰市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资

地产有限公司 (本文简称"福星惠誉赤峰")						等方式取得
武汉福星宏利房地产有限公司 (本文简称"福星宏利")	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
宜昌福星惠誉房地产有限公司 (本文简称"福星惠誉宜昌")	宜昌市	宜昌市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
青岛福星惠誉房地产有限公司 (本文简称"福星惠誉青岛")	青岛市	青岛市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉龙耀置业有限公司 (本文简称"福星惠誉龙耀")	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
惠州福星惠誉置业有限公司(本文简称"福星惠誉惠州")	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
珠海福星惠誉基金管理有限公司 (本文简称"福星惠誉珠海")	珠海市	珠海市	基金管理、投资管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
贵阳福星惠誉房地产开发有限公司(本文简称"福星惠誉贵阳")	贵阳市	贵阳市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
天立不动产(武汉)有限公司(本文简称"天立不动产")	武汉市	武汉市	房地产开发		71.58%	通过非同一控制下的企业合并取得
武汉锦鸿融福建设工程有限公司 (本文简称"锦鸿融福")	武汉市	武汉市	建筑业		100.00%	通过设立或投资等方式取得
余姚福乾置业有限公司(本文简	余姚市	余姚市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得

称"福乾置业")						
广州福星惠誉德 圆置业有限公司 (本文简称"福 星惠誉德圆")	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
北京联朋聚星商 业咨询有限公司 (本文简称"北 京联朋")	北京市	北京市	经济贸易咨询、 技术开发与咨询		100.00%	通过非同一控制 下的企业合并取 得
惠州后湖置业有 限公司(本文简 称"惠州后湖置 业")	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
汉川外联投资发 展有限公司(本 文简称"汉川外 联")	汉川市	汉川市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制 下的企业合并取 得
武汉福星惠誉新 洲置业有限公司 (本文简称"福 星惠誉新洲")	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
北京华亿嘉科技 有限公司(本文 简称"北京华亿 嘉")	北京市	北京市	技术开发与咨询		51.00%	通过设立或投资 等方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

## (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
武汉欢乐谷	20.00%	72,703,175.26		688,590,132.50
宇盛宏利	21.00%	-1,253,085.19		17,820,077.41
银湖金泉	40.00%	491,725.26		14,724,118.46
武汉银久	36.35%	-6,185,382.38		19,530,225.69

鑫金福开发	20.00%	-690,667.97		37,904,403.22
襄阳普鑫	30.00%	-204,794.83		29,763,688.00
天立不动产	28.42%	-629,970.67		344,754,043.79

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

### (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
武汉欢乐谷	9,513,143,480.03	135,285,756.94	9,648,429,236.97	2,755,756,247.31	3,449,722,327.18	6,205,478,574.49	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
宇盛宏利	579,213,706.84	633,628.85	579,847,335.69	495,121,176.30		495,121,176.30	563,682,292.52	752,000.93	564,434,293.45	473,741,061.72		473,741,061.72
银湖金泉	59,420,621.40	7,827.72	59,428,449.12	2,366,637.15		2,366,637.15	59,557,563.95	12,843.24	59,570,407.19	3,737,908.37		3,737,908.37
武汉银久	54,683,927.89	2,595.04	54,686,522.93	958,254.19		958,254.19	72,144,278.31	20,735.55	72,165,013.86	1,420,562.51		1,420,562.51
鑫金福开发	531,622,834.73	2,004,953.32	533,627,788.05	344,105,771.97		344,105,771.97	514,037,103.46	121,190.38	514,158,293.84	321,182,937.89		321,182,937.89
襄阳普鑫	99,222,824.66	53,440.46	99,276,265.12	63,971.79		63,971.79	99,885,460.00	66,898.75	99,952.358.75	57,416.00		57,416.00
天立不动产	1,895,540,471.20	3,756,398.22	1,899,296,869.42	313,398,453.54	372,830,000.00	686,228,453.54	1,587,299,542.14	64,606.48	1,587,364,148.62	392,556,765.48		392,556,765.48

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
武汉欢乐谷	2,243,636,104.67	363,515,876.29	363,515,876.29	1,620,431,725.00	3,369,381,645.58	669,013,064.81	669,013,064.81	-1,769,665,788.18
宇盛宏利		-5,967,072.34	-5,967,072.34	-7,292,214.67		-4,799,547.31	-4,799,547.31	7,981,720.70
银湖金泉	1,477,221.32	1,229,313.15	1,229,313.15	35,960.04	221,769.24	466,409.31	466,409.31	-1,411,049.55
武汉银久	1,649,681.49	-17,016,182.61	-17,016,182.61	-2,586,468.41	10,953,888.36	-4,178,555.54	-4,178,555.54	-62,013,765.60
鑫金福开发		-3,453,339.87	-3,453,339.87	255,884,759.		-3,167,417.45	-3,167,417.45	193,748,196.

				79				73
襄阳普鑫		-682,649.42	-682,649.42	-1,168,747.44		-105,057.25	-105,057.25	-97,973,716.31
天立不动产		-1,847,149.23	-1,847,149.23	-262,793,736.45		-21,311,686.41	-21,311,686.41	-497,343,736.11

其他说明：

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业：70 Rainey Street JV LLC	美国 德克萨斯州	美国 特拉华州	房地产开发		66.67%	权益法
联营企业：武汉弘毅通达商业投资发展有限公司	武汉市	武汉市	商务信息咨询服务		20.00%	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：

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：

### (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
	70 Rainey Street JV LLC	70 Rainey Street JV LLC
流动资产	1,009,251,054.30	330,161,612.74
其中：现金和现金等价物	14,529,600.30	5,508,480.89
非流动资产		20,837,923.18
资产合计	1,009,251,054.30	350,999,535.92
流动负债	185,142,884.26	49,159,707.39
非流动负债	527,221,429.25	19,184,894.73
负债合计	712,364,313.51	68,344,602.12
归属于母公司股东权益	296,886,740.79	282,654,933.80
按持股比例计算的净资产份额	197,924,290.25	188,436,428.69
对合营企业权益投资的账面价值	197,924,290.25	188,436,428.69



净利润		-5,490,311.22
-----	--	---------------

其他说明

### (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
	弘毅通达商贸	弘毅通达商贸
流动资产	25,000,000.00	
资产合计	25,000,000.00	
归属于母公司股东权益	25,000,000.00	
按持股比例计算的净资产份额	5,000,000.00	
对联营企业权益投资的账面价值	5,000,000.00	

其他说明

## 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、其他应收款、其他流动资产、一年内到期的非流动资产、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。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34.50%（2017年：54.02%）；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79.27%（2017年：80.47%）。

## （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2018年12月31日，本公司尚未使用的银行借款额度为638,288.00万元（2017年12月31日：401,857.00万元）。

期末，本公司持有的金融资产、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	
<b>金融资产：</b>							
货币资金	353,298.03	--	--	--	--	--	353,298.03
应收票据及应收账款	66,242.95	--	--	--	--	--	66,242.95
其他应收款	88,102.58	--	--	--	--	--	88,102.58
其他流动资产	59,216.52	--	--	--	--	--	59,216.52
其他非流动资产	1,154.68	1,154.68	1,154.68	1,154.68	1,154.67	--	5,773.39
<b>金融资产合计</b>	<b>568,014.76</b>	<b>1,154.68</b>	<b>1,154.68</b>	<b>1,154.68</b>	<b>1,154.67</b>	<b>-</b>	<b>572,633.47</b>
<b>金融负债：</b>							
短期借款	34,100.00	--	--	--	--	--	34,100.00
应付票据	20,311.20	--	--	--	--	--	20,311.20

应付利息	34,648.81	--	--	--	--	--	34,648.81
其他流动负债（不含递延收益）	22,000.00	--	--	--	--	--	22,000.00
长期借款	239,059.24	312,162.80	283,629.93	29,250.00	10,000.00	45,000.00	919,101.97
应付债券	375,500.87	103,051.78	295,586.13	--	--	--	774,138.78
长期应付款	119,568.20	345,201.53	74,431.50	--	--	--	539,201.23
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>845,188.32</b>	<b>760,416.11</b>	<b>653,647.56</b>	<b>29,250.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>45,000.00</b>	<b>2,343,501.99</b>

期初，本公司持有的金融资产、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						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
应收票据及应收账款	139,505.95	--	--	--	--	--	139,505.95
其他应收款	86,580.88	--	--	--	--	--	86,580.88
其他流动资产	94,974.87	--	--	--	--	--	94,974.87
<b>金融资产合计</b>	<b>1,227,346.50</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>1,227,346.50</b>
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>

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。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

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
固定利率金融工具		
金融负债		
其中：短期借款	34,100.00	133,833.55
其他流动负债	22,000.00	--
一年内到期的非流动负债	542,472.90	592,538.84
长期借款	22,992.35	619,300.00
应付债券	398,637.91	808,286.02
长期应付款	419,633.02	248,339.47
<b>合 计</b>	<b>1,439,836.18</b>	<b>2,402,297.88</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	191,655.41	32,620.00
长期借款	657,050.38	94,560.00
<b>合 计</b>	<b>848,705.80</b>	<b>127,180.00</b>

于 2018 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 3,297.77 万元（2017 年 12 月 31 日：2,067.39 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 2018 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	773,758,389.09	895,652,331.65	14,551,111.55	597,895,082.58
澳元	149,389,909.64	631,652,556.09	320,846.91	1,173,630,949.43
欧元	--	--	5,895,020.64	85,197.29
港币	--	--	15,022,222.02	11,708.71
<b>合 计</b>	<b>923,148,298.73</b>	<b>1,527,304,887.74</b>	<b>35,789,201.12</b>	<b>1,771,622,938.01</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任何措施规避汇率风险。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。

在其他变量不变的情况下，本年外币兑人民币汇率的可能合理变动对本公司当期损益的税后影响如下：

税后利润上升（下降）		本年数		上年数	
美元汇率上升	4%	2,158.34	4%	21,793.62	
美元汇率下降	-4%	-2,158.34	-4%	-21,793.62	
欧元汇率上升	7%	2,146.53	7%	573.27	
欧元汇率下降	-7%	-2,146.53	-7%	-573.27	

## 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2018年12月31日，本公司的资产负债率为74.56%（2017年12月31日：75.73%）。

# 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		7,099,479,659.18	1,341,033,652.00	8,440,513,311.18
持续以公允价值计量的资产总额		7,099,479,659.18	1,341,033,652.00	8,440,513,311.18
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 2018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				
房屋、建筑物	--	7,099,479,659.18	1,341,033,652.00	8,440,513,311.18
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>--</b>	<b>7,099,479,659.18</b>	<b>1,341,033,652.00</b>	<b>8,440,513,311.18</b>

## 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	1,341,033,652.00	收益法	资本化率	6.00%-6.60%

## 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	1,639,124,100.00
转入第三层次	--
转出第三层次	293,203,400.00
利得和损失总额	-4,887,048.00
其中：计入本期损益	-4,887,048.00
计入其他综合收益	--
购买	--
发行	--
出售	--
结算	--
本期期末数	1,341,033,652.00
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	-4,887,048.00

归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表（续）

上期发生额	投资性房地产出租的建筑物
上期期初数	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	--
购入	--
发行	--
出售	--
结算	--
上期期末数	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

## 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	70,000.00	24.31%	24.31%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是湖北省汉川市钢丝绳厂。

其他说明：

### 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

#### 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
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
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员
谭少伟	与高管关系密切的家庭成员

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
湖北福星现代农业发展有限公司	大米	4,429,833.83			3,973,857.69

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	601,643.92	571,108.72
湖北福星现代农业发展有限公司	电	125,903.78	99,894.70
湖北福星生物科技有限公司	电、蒸汽、厂房	11,411,024.55	12,222,602.33

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

##### (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	300,000,000.00	2014年03月18日	2019年03月18日	否
福星集团控股有限公司	100,000,000.00	2017年05月11日	2019年05月11日	否
福星集团控股有限公司	200,000,000.00	2018年11月23日	2020年11月23日	否
福星集团控股有限公司	250,000,000.00	2018年06月22日	2020年06月21日	否
福星集团控股有限公司	100,000,000.00	2018年03月20日	2020年03月19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	518,692,800.00	2015年01月21日	2020年01月20日	否
福星集团控股有限公司	19,960,000.00	2017年12月01日	2020年12月01日	否
福星集团控股有限公司	119,960,000.00	2017年12月07日	2020年12月07日	否
福星集团控股有限公司	59,960,000.00	2017年12月20日	2020年12月20日	否
福星集团控股有限公司	100,000,000.00	2017年06月06日	2019年06月06日	否
福星集团控股有限公司	25,000,000.00	2017年06月06日	2019年06月06日	否
福星集团控股有限公司	582,100,000.00	2017年10月26日	2020年10月26日	否
福星集团控股有限公司	566,100,000.00	2017年08月08日	2020年08月08日	否
福星集团控股有限公司	100,000,000.00	2018年06月25日	2019年06月24日	否
福星集团控股有限公司	105,000,000.00	2018年06月22日	2019年06月21日	否
福星集团控股有限公司	100,000,000.00	2018年07月12日	2020年07月12日	否
福星集团控股有限公司	39,000,000.00	2018年04月17日	2021年10月17日	否
福星集团控股有限公司	126,300,000.00	2018年05月14日	2021年05月14日	否
福星集团控股有限公司	72,600,000.00	2018年07月30日	2021年07月29日	否
福星集团控股有限公司	56,840,000.00	2018年08月23日	2020年08月22日	否
福星集团控股有限公司	36,903,400.00	2018年09月30日	2020年09月29日	否
福星集团控股有限公司	12,214,900.00	2018年10月12日	2020年10月11日	否
福星集团控股有限公司	539,302,400.00	2018年08月24日	2021年08月24日	否
福星集团控股有限公司	590,700,000.00	2018年09月12日	2020年09月11日	否
福星集团控股有限公司	317,850,000.00	2018年01月03日	2020年01月03日	否
福星集团控股有限公司	331,752,000.00	2018年03月27日	2020年03月26日	否
福星集团控股有限公司	78,590,900.00	2017年08月31日	2022年08月14日	否

关联担保情况说明

①截至2018年12月31日，福星集团为本公司短期借款-保证借款20,500万元提供保证担保；为本公司长期借款-抵押借款31,649万元提供保证担保、长期借款-质押借款79,988.09万元提供保证担保、长期借款-保证借款提供57,500万元提供保证担保；为本公司长期应付款303,376.27万元提供保证担保；为本公司公司债211,614.18万元提供保证担保。

②上表担保金额按担保（抵押）合同约定的担保（抵押）借款的余额列示。

③ 上表起始日、终止日为主合同约定的债务对应起始日、终止日，担保人（保证人）的保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年；若债权人与债务人就主合同债务履行期限达成展期协议的，担保人（保证人）的保证期间自展期协议约定的债务履行期限届满之日起二年；若发生法律法规规定或主合同约定的事项，导致主合同项下债务被债权人宣布提前到期的，保证期间自债权人确定的主合同项目债务提前到期之日起二年；如主合同或协议约定债务人分期清偿债务的，则每一笔债务到期之日即为该部分债务履行期限届满之日。

### （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	8,292,428.00	12,522,569.57

## 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
应收账款	湖北福星生物科技有限公司	770,253.97	7,702.54	1,247,481.34	12,474.81
应收账款	湖北福星现代农业发展有限公司			32,714.00	327.14

### （2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收账款	湖北福星生物科技有限公司		113,100.00
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	0.00
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	9,060,000.00
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	期末发行在外的股份期权行权价格为 6.17 元/股，合同剩余期限 13 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

限制性股票初始授予价格为6.37元/股，2018年5月本公司按每股0.2元分配2017年度红利，2018年6月召开第九届董事会第三十七次会议和第九届监事会第十三次会议并通过《关于调整限制性股票回购价格的议案》，将行权价格调整为6.17元/股。

## 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	2018年6月第九届董事会第三十七次会议、2018年第九届监事会第十三次会议决议
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	70,561,800.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	14,753,968.81

其他说明

## 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

#### (1) 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	227,432.46万元	257,020.31万元

#### (2) 出资承诺

已设立子公司但尚未实际出资	期末数	期初数
出资承诺	295,130.00万元	206,358.00万元

截至2018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

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2018年12月31日，担保累计余额为338,420.42万元，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2018年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

### (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。

## 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、2019年3月4日，公司第九届董事会第五十次会议审议通过了《关于公司拟发行境外债券的议案》，公司拟在中国境外发行不超过5亿美元（含本数）（或等值其他货币）债券，发行规模以主管部门备案登记的发行额度为准。发行期限为不超过5年（含5年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。同时审议通过了《关于提请股东大会授权公司董事会办理本次境外发行债券相关事宜的议案》。2、2019年2月12日，公司2019年第一次临时股东大会审议通过《关于公司拟发行境外债券的议案》和《关于提请股东大会授权公司董事会办理本次境外发行债券相关事宜的议案》。3、2019年2月	0.00	不适用

	<p>18日,公司完成了2019年度第一期中期票据的发行,相关款项已到账。本期票据发行规模5亿元人民币,发行期限2+1年(附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权),发行利率为8.50%,单位面值100元人民币,每年付息一次,到期一次性还本,起息日为2019年2月18日,兑付日为2022年2月18日。4、2019年2月13日,公司第九届董事会第五十三次会议审议通过了《关于终止公司2017年度非公开发行股票事项并撤回申请文件的议案》,同意终止2017年度非公开发行股票事项并向中国证券监督管理委员会申请撤回非公开发行股票申请文件。</p>		
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

## 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	96,246,247.40
-----------	---------------

## 3、其他资产负债表日后事项说明

2019年2月13日,公司第九届董事会第五十一次会议审议通过了公司为江汉置业和三眼桥置业提供担保的议案,公司全资子公司江汉置业拟向中国农业银行股份有限公司武汉东湖支行和中国农业银行股份有限公司汉川市支行申请借款人民币80,000万元(期限3年,利率为中国人民银行同期贷款基准利率上浮11%),江汉置业以其拥有的土地使用权作抵押,本公司为江汉置业偿还上述债务提供保证担保,江汉置业向本公司提供反担保;公司全资子公司三眼桥置业拟向中国银行股份有限公司武汉汉阳支行申请借款人民币35,000万元(期限60个月,利率为中国人民银行同期贷款基准利率上浮10%),本公司及公司控股股东福星集团控股有限公司为三眼桥置业偿还上述债务提供保证担保,三眼桥置业向本公司提供反担保。

2019年3月4日,公司第九届董事会第五十二次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》,公司使用人民币42,000万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;如果募集资金使用期限届满或募集资金使用进度加快时,公司将及时、足额地将该部分资金归还至募集资金专用账户,不会影响募集资金投资项目的正常实施。

2019年3月14日,公司第九届董事会第五十四次会议审议通过了关于为武汉欢乐谷和天立不动产偿还债务提供担保的议案,原债权人华天建设集团有限公司拟将对公司全资子公司福星惠誉之控股子公司武汉欢乐谷人民币843,845,463.10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,武汉欢乐谷和天立不动产按有关约定向信达资产共同偿还上述债

务；天立不动产以其拥有的部分土地使用权作抵押，天立不动产的股东福星惠誉和武汉鼎中地产开发有限公司分别以其持有天立不动产71.58%、28.42%的股权提供质押担保，公司按其持有天立不动产71.58%的股权比例为债务人履行主合同项下的义务提供连带责任保证担保，债务人向本公司提供反担保。

截至2019年4月26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	房地产分部	金属制品分部	其他	分部间抵销	合计
营业收入	9,234,692,882.02	1,438,379,921.77	525,411,098.43	-463,255,639.16	10,735,228,263.06
其中：对外交易收入	9,232,448,298.10	1,391,724,853.40	111,055,111.56		10,735,228,263.06
分部间交易收入	2,244,583.92	46,655,068.37	414,355,986.87	-463,255,639.16	
其中：主营业务收入	8,988,072,171.13	1,383,168,106.94	149,806,296.82	-46,725,021.03	10,474,321,553.86
营业成本	6,008,893,527.73	1,454,186,084.14	138,698,669.54	-141,228,173.32	7,460,550,108.09
其中：主营业务成本	5,942,695,017.92	1,423,141,297.66	127,440,649.70	-122,722,098.78	7,370,554,866.50
营业费用	168,281,282.52	85,473,368.12	2,857,112.53		256,611,763.17
营业利润/(亏损)	2,019,316,128.87	-221,014,755.37	608,945,196.30	-762,560,826.69	1,644,685,743.11
资产总额	45,382,922,153.04	3,040,048,255.08	16,636,311,530.78	-17,580,219,696.25	47,479,062,242.65

负债总额	35,423,825,570.48	1,684,048,200.66	7,641,093,926.81	-9,348,868,363.75	35,400,099,334.20
补充信息:					
资本性支出	9,281,767.98	43,297,760.63	2,200,431.20	29,174.72	54,809,134.53
折旧和摊销费用	5,409,036.02	181,761,660.55	15,881,704.00	-5,711,334.39	197,341,066.18
折旧和摊销以外的非现金费用			8,089,125.00		8,089,125.00
资产减值损失	40,004,705.75	51,268,518.23	-38,730.00		91,234,493.98

## 2、其他

### (2) 其他分部信息

#### 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	9,232,448,298.10	10,346,741,579.67
金属制品分部	1,391,724,853.40	1,224,151,385.81
其他	111,055,111.56	87,618,183.78
合计	10,735,228,263.06	11,658,511,149.26

#### 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	9,355,029,712.83	1,380,198,550.23	--	10,735,228,263.06
非流动资产	10,661,861,273.99	207,960,233.75	--	10,869,821,507.74

#### 地区信息（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	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

## 2、政府补助

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
汉川公共就业和人才服务局稳岗补贴	财政拨款	699,900.00	700,000.00	其他收益	与收益相关
汉川劳动就业管理局稳岗补贴	财政拨款	--	500,000.00	其他收益	与收益相关
2016年高技能人才培养基地建设补助	财政拨款	--	500,000.00	其他收益	与收益相关
人社局认定市级创业示范园区奖励	财政拨款	--	200,000.00	其他收益	与收益相关
孝感市支持企业发展资金	财政拨款	--	200,000.00	其他收益	与收益相关
汉川经济商务和信息化局外经贸专项资金	财政拨款	--	84,000.00	其他收益	与收益相关

汉川经济商务和信息化局外贸奖励资金	财政拨款	70,000.00	10,000.00	其他收益	与收益相关
武汉市文化局版权资助经费	财政拨款	--	1,200.00	其他收益	与收益相关
个税手续费返还	财政拨款	56,064.09	30,976.92	其他收益	与收益相关
合计		825,964.09	2,226,176.92		

说明:

(1) 根据湖北省人力资源和社会保障厅颁布的《湖北省关于支持企业开展职工培训稳定就业岗位补贴办法》的通知(鄂人社规[2013]2号), 公司收到汉川公共就业和人才服务局发放的稳岗补贴69.99万元。

(2) 根据孝感市商务局(招商局)、孝感市财政局发孝商务问[2018]8号《市商务局(招商局)、市财政局关于拨付2017年省级促进外贸及引资专项资金的通知》, 公司收到汉川经济商务和信息化局外贸奖励金7万元。

(3) 根据《中华人民共和国个人所得税法》, 公司作为个人所得税的扣缴义务人本期收到的扣缴税款手续费5.61万元, 上期收到的扣缴税款手续费3.1万元。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	132,535,028.69	184,837,857.05
其他应收款	6,670,999.07	209,776,388.61
合计	139,206,027.76	394,614,245.66

#### (1) 应收利息

##### 1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		4,920,046.74
债券投资	113,790,695.01	179,917,810.31
其他	18,744,333.68	
合计	132,535,028.69	184,837,857.05

#### (2) 其他应收款

##### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位: 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	4,178,416.67	204,770,344.61



押金保证金	2,335,200.00	5,000,000.00
备用金	182,560.00	57,200.00
合计	6,696,176.67	209,827,544.61

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2018 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,492,582.40
合计	2,492,582.40

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	

本期转回坏账准备金额 25,978.40 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

## 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
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	往来款	4,178,416.67	1 年以下	62.40%	
北京英蓝置业有限公司	押金保证金	2,335,200.00	1 年以下	34.87%	23,352.00
张浩	备用金	132,560.00	1 年以下	1.98%	1,325.60
罗诗维	备用金	50,000.00	1 年以下	0.75%	500.00

合计	--	6,696,176.67	--	100.00%	25,177.60
----	----	--------------	----	---------	-----------

## 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	7,669,227,476.73		7,669,227,476.73	7,620,647,476.73		7,620,647,476.73
合计	7,669,227,476.73		7,669,227,476.73	7,620,647,476.73		7,620,647,476.73

### (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
福星惠誉控股有限公司	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		
武汉润信投资有限公司	41,000,000.00			41,000,000.00		
福星智慧家物业服务有限公司	51,000,000.00	48,580,000.00		99,580,000.00		
武汉福星文化发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	7,620,647,476.73	48,580,000.00		7,669,227,476.73		

## 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
其他业务	355,598,554.64		141,343,469.19	3,506,254.73
合计	355,598,554.64		141,343,469.19	3,506,254.73

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				

其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

与履约义务相关的信息：

不适用

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入，0.00 元预计将于年度确认收入。

其他说明：

#### 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	501,770,000.00	500,000,000.00
合计	501,770,000.00	500,000,000.00

### 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	4,270,679.69	
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）	825,964.09	
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	964,678.70	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融	1,771,200.00	

负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	2,319,837.88	
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	392,605,655.14	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	21,016,441.02	
减：所得税影响额	105,901,036.02	
少数股东权益影响额	-574,421.76	
合计	318,447,842.26	--

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	10.76%	1.17	1.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.74%	0.84	0.84

## 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、载有公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的2018年年度报告文本；
- 2、载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的2018年年度财务报告；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿；
- 4、其他相关资料。

湖北福星科技股份有限公司

董事长：谭少群

二〇一九年四月二十六日