



**湖北福星科技股份有限公司**

**2018 年半年度报告**

**2018 年 08 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、高级管理人员保证半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：保证本半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。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

公司面临的风险详见本报告第四节中“十、公司面临的风险和应对措施”。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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 .....	8
第四节 经营情况讨论与分析 .....	10
第五节 重要事项 .....	24
第六节 股份变动及股东情况 .....	34
第七节 优先股相关情况 .....	39
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	40
第九节 公司债相关情况 .....	41
第十节 财务报告 .....	47
第十一节 备查文件目录 .....	165

## 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 6 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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（如有）	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		

### 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、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2017 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2017 年年报。

#### 四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,549,523,955.45	5,487,741,930.73	1.13%
归属于上市公司股东的净利润（元）	584,644,258.73	462,489,567.25	26.41%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	314,867,323.87	336,948,075.23	-6.55%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,816,944,632.04	122,982,548.55	-1,577.40%
基本每股收益（元/股）	0.60	0.49	22.45%
稀释每股收益（元/股）	0.60	0.49	22.45%
加权平均净资产收益率	5.61%	4.72%	0.89%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	48,289,190,882.40	49,002,393,410.41	-1.46%
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,538,925,758.40	10,272,625,090.95	2.59%

#### 五、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。

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	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）	3,157,289.79	
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）	70,000.00	
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	2,686,045.83	

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		
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	326,519,889.93	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,108,492.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	11,103,851.84	
减：所得税影响额	71,932,488.63	
少数股东权益影响额（税后）	-280,838.21	
合计	269,776,934.86	--

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

否

报告期内，公司主营业务为房地产业和金属制品业。

#### 1、房地产业

房地产业为公司销售和利润的主要来源。房地产业经营模式一直以商品房自主开发和销售为主。商品房对外销售主要采用预售期房及销售现房两种形式，以期房销售为主，产品主要定位商品房住宅楼盘，以高层为主，辅以多层、小高层和花园洋房等多种形式。公司连续13年蝉联“中国房地产百强企业”，位列武汉市场前十名（数据来源为中国指数研究院）。

#### 2、金属制品

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

#### 3、商业运营

公司商业运营项目集中在武汉内环，主要以购物中心、商业街区为主。其中“群星城”商业综合体集生态、剧场、艺术、智能、家庭等五大特色于一体，颠覆了以消费为第一目的的商业传统，取得了良好的经营效果，经济效益不断提升，品牌形象是一步彰显。

#### 4、其他产业

社区增值服务开展了一系列优化结构、管理提升、创新变革的相关工作，逐步探索和实施新零售发展模式，打造线上社区福利模块，继续推进平台众筹面积的稳步提升以及重点增值业务的突破。此外，公司还参与工业园区的开发与运营，积极探索产城融合项目和田园综合体项目，发展活力进一步增强。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	比期初减少 72%，主要系进一步收购原联营企业天立不动产公司股权，将其纳入合并范围所致
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

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

资产的具体	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安	收益状况	境外资产占	是否存在重

内容					全性的控制措施		公司净资产的比重	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	842,254,772.62	香港	全资	财务集中管控	-13,737,053.58	-0.87%	否
股权投资等	股权投资、公司子公司之间的经营性借款	205,562,200.29	美国	全资	通过内控及派驻监管等措施	-3,268,655.45	-0.23%	否
存货	股权投资、公司子公司之间的经营性借款	585,303,812.58	澳大利亚	全资	通过内控及派驻监管等措施	98,835,800.05	2.03%	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

否

经过40年的持续经营，公司在多个方面形成了自己的核心竞争力。

#### 1、开发模式方面

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

#### 2、团队建设方面

在40年的经营活动中，拧成一股绳、劲往一处使的“钢丝绳精神”，埋头苦干、勤于钻研的“钉子精神”，开拓进取、敢为人先的“创新精神”，勇于担当、乐于助人的“奉献精神”等优秀品质融于福星的文化之中，练就了团队的大局意识、协作精神和服务意识。

#### 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，公司不仅仅追求速度和规模，更注重效率与品质；在可持续发展上，不一味追求短期收益，更注重绿色发展和长效机制；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，坚持与供应商、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

#### 报告期内公司整体发展状况

公司主营业务为房地产业和金属制品业。报告期内，公司继续加大房地产拆迁和开发力度，加大了新开工项目建设力度，稳步推进全国化战略。报告期内，房地产方面，武汉房价稳定，需求旺盛，公司营业收入和净利润同比稳步增长，经营业绩稳步提升。发展规划上，公司继续以住宅开发为主，逐步由区域市场向全国市场拓展，不断扩充产业链的长度。在资金保障上，在流入端公司加快销售力度，缩短应收账款周期，加大多渠道融资力度，保证到期债务兑付安全；在流出端“量入为出”，在保证资金链安全的情况下适度扩充土地储备，保证公司发展后劲。金属制品业方面，行业不景气的现状没有改变，供大于求的格局依然存在，低价竞争导致产品销价及毛利率处于较低水平。

#### 宏观环境及房地产发展状况

报告期内，国家房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系。中央层面，注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险控制，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求；地方层面，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全长效机制。上述相关国家房地产市场发展的总基调短期内不会改变，随着改革的不断深入，房地产市场将逐步回归“住”的本质，房地产泡沫风险得到有效控制。

在报告期内，武汉房地产调控政策严格执行，“因城施政”逐步展开，开展的刚需优先选房、提高首套房公积金贷款额度、大学毕业生八折购房等措施，形成了针对不同需求实行差异化调控政策的新格局。报告期内，武汉土地供应面积同比增加12%，居住类用地同比增加42%。商品住宅供应同比增加7.8%，成交套数同比减少2.8万套，成交面积同比减少22.5%，供销比为1.21，供应略大于需求，市场逐渐趋于理性，一房难求现象有所缓解。（上述数据来源于中国指数研究院）。从目前来看，武汉作为国家中心城市和长江经济带的重要节点城市，在产业经济、人口集聚、交通基建、战略定位等诸多方面，武汉正迎来历史性发展良机，正经历从“量变到质变”的过程，全市256家世界500强、30家民营科技企业“第二总部”、半年落户6.5万大学生等数字背后，是城市的号召力与吸引力，从长远来看，产业及人才优势将为城市和楼市的平稳健康发展提供有效支撑，武汉的全国大城市的定位将越来越清晰。

#### 公司发展状况

报告期内，公司在政策和监管愈发严格的环境下，紧紧围绕战略稳步推进、周转适度加快以及融资全力跟上的经营节奏开展各项工作，整体经营形势良好。在战略拓展方面，公司在“京津冀都市圈”、“珠三角经济圈”、“成渝经济圈”等区域完成战略布点，逐步形成全国发展的战略格局。报告期内，公司新开工多个项目（有汉阳项目C地块、福星华府K5、恩施福星城三期、宜昌项目、成都都江堰项目、宁波余姚项目、西安美术城项目等），呈现多点布局、全面开花的良好局面；在开发效率方面，公司加快了拆迁和建设力度，加大楼盘的推盘力度，加快资金周转率和存货周转率，提高资金使用效率；在产品升级上，全力推进精装修试点工作，为精装修在公司所有项目的全面铺开积累了初步经验；在产业拓展上，公司正在对装配式建筑项目进行全方位的论证，对田园综合体项目进行考察和研究；在体系建设上，面对跨区域发展中出现的一些问题，公司集中修订了授权管理制度、财务管理制度和人才管理制度，为项目运营创造良好的发展条件。商业项目方面，针对武汉商业地产开发量大，同类型购物中心及步行街项目多，优质品牌商户招商难的实际，商业公司对部分项目提档升级、加大改造力度，通过差异化、高端化、品牌化来提升盈利水平，重点商业项目出租率始终保持在95%左右，租金收缴率达到98%，人气、客流继续提升，盈利水平逐步增强；在智慧社区建设方面，除了做好基础物业服务外，着力打造高效、智能、快捷、安全的智慧社区运营模式，在助力地产发展、维护公司品牌形象上进行了积极的探索和努力。

金属制品方面，国内外宏观形势未能根本改变，市场需求乏力，外贸出口受保护主义及中美贸易摩擦的影响短期难以恢复，金属制品产品销价提升难抵原材料及成本上升的影响，毛利率较低。

报告期内，公司加大了与金融机构的沟通，保持与金融机构的良好关系，在市场资金紧张的情况下完成中期票据的发行，商业项目的CMBS融资项目正在有序推进。目前公司现金流充裕，资产负债率控制在合理水平，资产状况良好。报告期内，公司共取得银行融资金种批复金额39.2亿元，融资放款金额27.8亿元，并取得中期票据融资款10亿元，有力地保障了公司的安全、稳健发展。

#### 下半年经营打算

预计下半年国家在政策基调不变的情况下，将加快调整结构与持续扩大内需结合起来，保持宏观经济平稳运行。在资金层面，随着资金面的逐步宽松，预计下半年房地产的融资环境会有所改善。在销售方面，公司在三季度末开始推盘量逐步加大，在供小于求的市场格局下，完成下半年销售及回款任务没有压力。

房地产方面，公司将以经营目标为中心，以品质品牌为根本，以效益效率为主线，以资金链安全为前提，逐步壮大开发规模，提升开发实力。在开发方面，扎实做好新开工项目各项前期工作，确保东湖城K2、红桥村K6-K9、红桥村K14、K15、水岸国家K13、K14等项目尽快开工，为顺利实现公司下一年度销售提供强力支撑。在销售方面，进一步强化营销管理，加强营销考核，加快项目销售，确保圆满完成全年的销售目标。在项目拓展方面，坚持把拓展的重点放在长江中游、中原经济区、成渝经济圈、长三角、珠三角、京津冀等主要城市群，紧紧围绕上述主要城市群进行战略布局。

金属制品业方面，通过对外考察和学习，借鉴同行业先进经验，强化精准管理，精简优化人员，压缩各项成本；大力推进技术创新和产品升级，优化产品结构，提高产品利润率；加强市场开拓，提升销售价格，加强资金回收，规避经营风险。

社区O2O方面，继续做好基础物业服务，加快推进社区服务APP、设备集中管理等系统、客户关系管理系统等平台在企业内的推广和应用；集中精力重点发展优质板块，争取重点板块的增值服务有新的突破。

#### 企业荣誉及社会责任

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合发布“2018中国房地产上市公司100强”，公司获评2018中国房地产上市公司百强。

2018年5月，福星智慧家在2018中国物业管理资本·上市·并购高峰论坛上，被评为“中国十大平台样本企业”。

报告期内，公司房地产具体情况如下：

#### 1、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·汉阳城	商住	7.07	16.08
湖北	福星惠誉·国际城	商住	0.37	1.19
湖北	福星惠誉·福星华府(江汉置业)	商住	14.76	58.07
湖北	福星惠誉·红桥城(后湖置业)	商住	9.36	43.53
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	商住	14.30	44.30
湖北	福星惠誉·东湖城	商住	12.57	54.97
湖北	福星惠誉·水岸国际	商住	7.90	36.85
湖北	福星惠誉·福星华府(江北置业)	商住	3.83	17.45
湖北	福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	商住	16.16	71.34
湖北	福星惠誉·恩施福星城	商住	0.81	6.84
湖北	钰龙金融广场	商住	1.21	10.09

湖北	宜昌金色华府	商住	8.60	24.13
湖北	武汉新洲项目（新洲置业）	商住	4.88	12.19
成都	福星惠誉·青城府	商住	21.83	18.30
成都	凤凰谷（暂定）	商住	20.56	20.56
西安	福星惠誉·美术城·云玺	商住	11.36	23.09
宁波	福星惠誉·山语江院	商住	6.80	8.66
北京	北苑国际	商住	2.60	6.58
澳洲	福星惠誉·普罗米娜	商住	1.30	2.70
湖北	汉川金山·银湖城	商住	0.29	0.90
湖北	汉川金山·银湖天街	商住	0.42	1.61
湖北	汉川金山·银湖国际	商住	5.85	16.84
湖北	银湖科技荆州·荆州银湖时代	商住	1.79	5.60
湖北	珈伟光伏·佛祖岭项目（暂定）	工业	13.33	19.40
湖北	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	工业	12.40	32.69
湖北	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	工业	21.23	21.58
湖北	银湖仙桃·福星城	商住	0.26	1.24
湖北	银湖仙桃·银湖城	商住	6.10	14.08
湖北	银湖宏程·白沙洲中小企业城	工业	1.89	2.78
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	工业	4.96	17.31
湖北	亿江南置业·银湖国际	商住	10.37	41.30
湖南	岳阳·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		260.52	682.91

## 2、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·汉阳城	在建	100	11.48	32.98	16.90	46.00	39.16
湖北	福星惠誉·国际城	在建	100	15.51	59.55	58.36	52.79	58.18
湖北	福星惠誉·福星华府（江汉置业）	在建	100	14.76	58.07	-	40.60	46.72
湖北	福星惠誉·红桥城（后湖置业）	在建	100	13.62	63.51	19.98	46.78	27.66
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	在建	100	27.77	77.80	33.50	23.72	14.55
湖北	福星惠誉·水岸国际	在建	100	30.04	120.00	83.15	99.35	105.51
湖北	福星惠誉·福星华府（江北置业）	在建	100	12.38	57.70	40.25	40.60	40.60

湖北	福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	在建	100	16.16	71.34	0.00	49.70	29.12
湖北	福星惠誉·恩施福星城	在建	100	8.30	22.20	15.36	10.31	8.84
湖北	福星惠誉·东湖城	在建	80	28.54	122.96	67.99	72.40	77.37
湖北	钰龙金融广场	在建	71.58	1.21	10.09	0.00	24.50	9.49
湖北	宜昌金色华府	在建	100	8.60	24.16	0.00	21.74	5.69
湖北	武汉新洲项目（新洲置业）	待建	100	4.88	12.19	0.00	8.53	2.77
成都	福星惠誉·青城府	在建	100	21.83	18.30	0.00	14.64	5.29
成都	凤凰谷（暂定）	在建	100	20.56	20.56	0.00	12.03	1.75
宁波	福星惠誉·山语江院	在建	70	6.80	8.66	0.00	12.48	6.18
北京	北苑国际	在建	79	2.60	6.58	0.00	13.00	5.26
西安	福星惠誉·美术城·云玺	在建	70	11.36	23.09	-	18.47	2.95
澳洲	福星惠誉·普罗米娜	在建	100	5.44	11.27	8.57	29.61	18.65
湖北	汉川金山·银湖城	完工	100	8.90	27.56	26.66	9.70	8.82
湖北	汉川金山·福星城D6	完工	100	0.31	1.40	1.40	0.45	0.39
湖北	汉川金山·银湖天街	完工	100	1.59	6.16	6.15	3.00	3.11
湖北	汉川金山·银湖国际	在建	100	4.82	16.84	0.00	6.72	6.38
湖北	银湖监利·银湖城	完工	100	4.96	24.60	24.60	7.95	7.95
湖北	银湖科技荆州·荆州中小企业城	完工	100	26.90	27.58	23.56	6.04	5.00
湖北	银湖科技荆州·荆州银湖时代	在建	100	4.50	14.18	10.08	5.25	3.73
湖北	武汉银久·银久科技产业园	完工	63.65	2.44	7.33	7.33	3.24	3.00
湖北	珈伟光伏·半导体光伏照明基地	在建	100	2.68	11.76	0.00	5.00	1.78
湖北	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	在建	100	31.48	51.85	33.12	8.00	5.30
湖北	银湖金泉·关南福星医药园	完工	60	7.02	20.77	20.77	5.00	4.84
湖北	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	在建	100	26.42	26.85	6.25	8.10	1.90
湖北	银湖仙桃·福星城	完工	100	6.84	33.03	33.03	10.00	9.97
湖北	银湖仙桃·银湖城	在建	100	6.10	14.08	0.00	4.00	2.03
湖北	银湖宏程·白沙洲中小企业城	完工	100	20.65	30.31	30.31	6.00	6.20
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	在建	80	4.96	17.31	0.00	8.50	4.46
湖北	亿江南置业·银湖国际	在建	100	10.37	41.30	0.00	14.77	4.74
湖南	岳阳银湖·龙庭尚府	在建	100	6.64	22.46	0.00	11.00	2.29
湖北	东湖国际酒店（暂定）	在建	100	8.72	8.20		7.91	2.66
合计				448.14	1,224.58	567.32	767.88	590.29

### 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> ）	竣工时间
----	----	------	----------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------	------

武汉	住宅		4.78	30.00	35.29	4.05	
	商业		4.60	0.27	0.93	4.94	
	写字楼		15.47	0.20	2.07	0.81	
	别墅						
	厂房			1.11	1.01	1.21	
	其他			0.51	0.51	0.28	
海外项目			2.09	0.07	1.31	2.02	

#### 4、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%	92,148.42	97.12
湖北	福客茂	商业	100%	5,540.65	100.00
湖北	漫时区	商业	100%	22,089.83	95.29
湖北	东澜岸广场	商业	100%	26,655.98	88.75
深圳	赛格柏狮电子大厦	工业	100%	35,863.61	90.89
合计				182,298.49	

#### 5、采用公允价值计量的投资性房地产

项目名称	地理位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	报告期租金收入(元)	期初公允价值(元)	期末公允价值(元)	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
汉口春天	武汉市硚口解放大道109号	2,184.00		20,084,278.00	20,819,378.00	3.66%	评估变动
城市花园	武汉市新华路186号	1,150.00		39,644,774.00	39,854,874.00	0.53%	评估变动
金色华府	武汉市江岸区黄孝河路			1,846,605.00	1,846,605.00	0.00%	
群星城	武汉市徐东大街与团结大道交汇处	94,880.99	21,758,254.97	2,416,069,515.00	2,439,746,456.00	0.98%	评估变动
福客茂	武汉市徐东大街与友谊大道交汇处	5,540.65	1,661,902.86	118,423,400.00	118,749,700.00	0.28%	评估变动
国际城	武汉市徐东大街			214,905,600.00	214,905,600.00	0.00%	处置部分车位及评估变动
东澜岸广场	武汉黄家湖大学城 武汉科技大学旁	30,034.91	3,992,690.52	534,233,700.00	577,821,088.00	8.16%	

福星城	武汉市江汉区常青路126号			376,844,038.00	366,068,010.00	-2.86%	处置部分车位及评估变动
青城华府	武汉市青山友谊大道与工业路交汇处东南角	6,990.29	1,275,710.46	169,782,277.00	169,782,277.00	0.00%	
水岸国际	武汉市武昌友谊大道隧道口	123,758.66	15,693,520.27	2,487,852,360.00	3,015,532,081.18	21.21%	评估变动及新增
赛格柏狮电子大厦	深圳福田保税区	39,456.66	14,853,768.06	1,303,068,300.00	1,303,068,300.00	0.00%	
银湖城	汉川市体育馆路221号附近	4,712.50	-	28,921,799.99	28,921,799.99	0.00%	
银湖天街	汉川仙女大道欢乐街	1,458.00		9,392,500.01	9,392,500.01	0.00%	
银湖天街	汉川仙女大道欢乐街	9,767.00		-	159,493,289.77		
孝感银湖科技产业园	孝感市孝汉大道38号	1,512.00	-	5,712,000.00	5,712,000.00	0.00%	
孝感银湖科技产业园A1、A2、A3、A4	孝感市孝汉大道39号	108,944.91		-	260,269,390.00		
银湖监利·银湖城	监利县红城乡赵夏村五组11号	3,412.50		7,532,343.00	7,469,046.00	-0.84%	
智能门业生产及研发	武汉市东西湖区银湖科技产业开发区8号	4,684.50		19,432,000.00	19,432,000.00	0.00%	
电子设备生产与研发	武汉市东西湖区七雄路海峡科技创业城二期	3,942.00		14,892,000.00	14,892,000.00	0.00%	
仙桃福星城	仙桃市黄金大道中段	2,760.49		45,414,926.00	45,194,866.00	-0.48%	

## 6、融资情况

借款类别	期末借款余额（元）	借款期限（区间）	借款利率（区间）
银行贷款	9,660,056,511.17	1-10年	4.51%-8.07%
资产管理公司贷款	4,200,935,396.79	2-3年	8%-9.8%
债券	11,260,715,064.92	3-5年	5.28%-9.2%

7、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6月30日，担保累计余额为212,682.24万元，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不动产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

### 概述

报告期内，公司实现主营业务收入547,572.10万元，比上年同期增加0.64%。其中：房地产实现结算面积41.12万平方米，比上年同期减少20.69%；实现结算收入473,309.73万元，比上年减少2.19%；实现销售面积45.02万平方米，比上年同期减少18.73%；实现销售金额533,962.46万元，比上年同期增加14.61%；金属制品实现主营业务收入69,492.66万元，比上年同期增加22.70%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	5,549,523,955.45	5,487,741,930.73	1.13%	
营业成本	3,667,812,236.79	3,971,789,716.26	-7.65%	
销售费用	126,628,235.83	121,714,531.50	4.04%	
管理费用	164,506,895.23	137,482,350.95	19.66%	
财务费用	140,171,823.61	107,767,397.32	30.07%	主要系本期利息收入减少所致
所得税费用	288,584,647.52	281,602,294.39	2.48%	
研发投入	4,551,794.47	4,355,568.87	4.51%	
经营活动产生的现金流量净额	-1,816,944,632.04	122,982,548.55	-1,577.40%	主要系本期支付新增土地款及项目进度款所致
投资活动产生的现金流量净额	-355,306,884.86	-1,170,957,751.25	69.66%	主要系本期取得子公司及其他联营单位支付的现金所致
筹资活动产生的现金流量净额	-2,337,144,074.89	-2,339,974,647.81	0.12%	
现金及现金等价物净增加额	-4,510,519,486.48	-3,388,787,748.93	-33.10%	主要系本期经营活动支付现金增加所致
收到其他与经营活动有关的现金	2,266,975,113.98	220,433,985.93	928.41%	主要系本期收回土地投标保证金所致
购买商品、接受劳务支付的现金	5,067,022,662.74	3,485,366,948.46	45.38%	主要系本期支付新增土地款及项目进度款所致
支付其他与经营活动有关的现金	3,147,982,202.49	587,432,724.26	435.89%	主要系本期支付土地投标保证金所致
取得子公司及其他营业	326,850,851.50	1,021,515,883.86	-68.00%	主要系本期取得子公司

单位支付的现金净额				支付现金减少所致
取得借款收到的现金	3,444,079,156.60	2,299,719,534.08	49.76%	主要系本期取得借款增加所致
发行债券收到的现金	979,900,000.00	594,600,000.00	64.80%	主要系本期发行债券增加所致
收到其他与筹资活动有关的现金	944,447,200.00	41,329,491.10	2,185.17%	主要系本期收回定期存单、保证金及股东业绩承诺返还款所致
偿还债务支付的现金	5,003,069,920.52	3,176,345,579.63	57.51%	主要系偿还到期债务增加所致
支付其他与筹资活动有关的现金	1,861,456,712.32	1,489,280,946.42	24.99%	主要系本期支付定期存单保证金增加所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主营业务构成情况

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	4,769,488,497.18	2,931,588,747.57	38.53%	-1.43%	-13.56%	8.62%
金属制品	694,926,628.90	715,520,936.52	-2.96%	22.70%	29.13%	-5.12%
其他	85,108,829.37	20,702,552.70	75.68%	138.12%	-17.00%	45.46%
分产品						
福星惠誉·恩施福星城	53,212,988.57	36,976,749.83	30.51%			
福星惠誉·咸宁福星城	20,167,832.39	19,887,886.81	1.39%	-81.13%	-81.12%	-0.03%
福星惠誉·国际城	21,758,254.97		100.00%			
福星惠誉·水岸国际	751,530,531.28	407,288,259.43	45.81%	-24.69%	-46.19%	21.66%
福星惠誉·福星城	10,291,504.72	4,219,840.12	59.00%			
福星惠誉·东澜岸	8,954,785.90	3,350,695.26	62.58%			
福星惠誉·东湖城	1,894,579,291.90	828,390,567.29	56.28%	53.66%	2.38%	21.91%

福星惠誉 汉阳华府	860,122,773.25	705,423,959.67	17.99%	3,826.72%	3,239.42%	14.43%
福星惠誉 红桥城	13,462,436.28	6,806,392.74	49.44%	-99.40%	-99.54%	15.99%
福星惠誉 榜 YOUNG	47,048,239.82	53,860,406.60	-14.48%			
福星惠誉 普罗米娜	588,927,236.68	419,499,680.34	28.77%	15,085.64%	11,095.04%	25.39%
赛格柏狮电子大厦	15,084,542.34	1,241,547.63	91.77%			
商业运营	36,391,166.25	27,555,672.41	24.28%	42.15%	82.23%	-16.65%
银湖宏程 白沙洲中小企业城	49,858,209.90	39,078,036.13	21.62%			
武汉银久 银久科技产业园	1,649,681.50	2,491,352.37	-51.02%	-62.09%	-72.22%	55.09%
银湖孝感 孝感银湖科技产业园	21,610,861.64	15,593,833.73	27.84%	114.83%	131.27%	-5.13%
银湖荆州 银湖时代	19,154,560.01	17,940,633.51	6.34%	-67.13%	-69.55%	7.46%
汉川金山 银湖城	2,669,198.43	1,970,007.20	26.19%	-82.24%	-84.65%	11.59%
汉川金山 银湖国际	419,108,553.07	340,265,153.55	18.81%			
汉川金山 银湖天街	2,048,452.89	817,486.04	60.09%	-59.45%	-83.04%	55.53%
银湖仙桃 福星城	981,022.32	1,161,211.91	-18.37%			
银湖监利 银湖城	2,658,280.94	2,574,785.00	3.14%	-57.51%	-59.78%	5.45%
其他项目	512,604.67	1,883,814.82	-267.50%	-87.02%	6.69%	-322.78%
子午轮胎钢帘线系列	452,374,750.94	482,416,452.38	-6.64%	10.12%	19.08%	-8.02%
钢绞线系列	79,450,506.34	77,550,131.34	2.39%	122.58%	122.04%	0.24%
钢丝绳系列	64,034,196.88	66,854,398.41	-4.40%	79.36%	78.08%	0.75%
钢丝系列	99,067,174.74	88,699,954.39	10.46%	17.71%	15.91%	1.39%
蒸汽供应	11,228,088.78	12,677,397.54	-12.91%	33.73%	46.91%	-10.13%
其他	1,586,228.05	1,335,930.33	15.78%	-9.16%	12.18%	-16.02%
分地区						

华中地区	4,487,263,998.81	2,756,112,588.46	38.58%	-11.06%	-23.06%	9.58%
华北地区	216,656,340.28	226,965,238.59	-4.76%	9.15%	15.74%	-5.96%
其他地区	204,696,974.52	214,356,498.16	-4.72%	32.17%	41.88%	-7.17%
海外地区	640,906,641.84	470,377,911.58	26.61%	1,413.11%	1,038.31%	24.17%

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	11,103,851.84	1.21%	主要系非同一控制下分步收购子公司所致	
公允价值变动损益	326,519,889.93	35.71%	主要系本期部分投资性房地产评估增值所致	
资产减值	18,647,219.55	2.04%		
营业外收入	3,862,457.01	0.42%		
营业外支出	3,284,903.29	0.36%		

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,726,452,641.71	9.79%	9,062,848,022.42	15.17%	-5.38%	主要系经营活动和筹资活动现金流出增加所致
应收账款	604,694,585.03	1.25%	883,402,140.22	1.97%	-0.72%	主要系本期收回房款所致
存货	24,715,839,174.73	51.18%	21,140,787,879.38	38.72%	12.46%	
投资性房地产	8,818,971,260.95	18.26%	7,814,052,416.00	14.72%	3.54%	主要系本期投资性房地产新增及评估增值所致
长期股权投资	192,713,772.41	0.40%	680,099,666.85	1.57%	-1.17%	主要系进一步收购原联营企业天立不动产公司股权，将其纳入合并范围所致
固定资产	1,256,470,055.87	2.60%	1,339,317,626.20	3.41%	-0.81%	

在建工程	60,430,541.87	0.13%	49,455,869.25	0.03%	0.10%	
短期借款	628,640,694.31	1.30%	1,338,335,495.10	1.73%	-0.43%	主要系本期偿还到期借款所致
长期借款	6,980,230,816.86	14.46%	7,138,600,000.00	10.37%	4.09%	
其他流动资产	553,150,432.31	1.15%	949,748,718.47	1.94%	-0.79%	主要系本期收回业绩补偿款所致
长期应付款	3,183,313,731.12	6.59%	2,483,394,703.26	5.07%	1.52%	主要系经融机构贷款增加所致

## 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	309,156,584.39			709,164,690.94	13,402,430.38	8,818,971,260.95
上述合计	7,814,052,416.00	309,156,584.39			709,164,690.94	13,402,430.38	8,818,971,260.95
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末，本公司所有权受限货币资金余额为113,386.17万元，系定期存单质押64,900.00万元、资金监管户24,382.88万元、银行承兑汇票保证金11,258.70万元、按揭保证金6,614.61万元、保函保证金4,143.62万元、贷款保证金及其他2,086.36万元。

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
328,850,851.50	650,000,000.00	-49.41%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

## 4、金融资产投资

### (1) 证券投资情况

适用  不适用

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。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
福星惠誉房地产有限公司	子公司	房地产开发及销售	970,000,000.00	45,440,942,829.56	9,415,700,146.12	4,841,783,009.72	1,015,423,763.60	733,356,234.95
湖北福星新材料科技有限公司	子公司	金属制品制造与销售	660,000,000.00	2,347,616,481.72	1,449,037,898.12	709,183,708.99	-101,471,996.51	-102,501,935.37

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	
余姚福乾置业有限公司	新设	
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	
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	
武汉福星惠誉新洲置业有限公司	新设	
青岛福星惠誉房地产有限公司	新设	
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	
汉川外联投资发展有限公司	股权收购	
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	

主要控股参股公司情况说明

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、对 2018 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

公司可能面临的风险因素及应对措施

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。

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。

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

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

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

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

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

## 第五节 重要事项

### 一、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
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
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

#### 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

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 三、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超期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						
承诺是否及时履行	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					

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

#### 五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

#### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

#### 八、诉讼事项

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	1,364	否	2016年10月18日，湖北省孝感市	银湖孝感于2018年5月31日返还购房款1000万	此案已终结		不适用

<p>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，孝感银湖因出具该收据被起诉。</p>			<p>中级人民法院作出 (2016)鄂 09 民终 524 号《民事判决书》，就银湖孝感、孝感市中宝百鑫旅游开发有限公司、刘淑清和王祥武房屋买卖合同纠纷一案判决如下：银湖孝感返还王祥武购房款 1,000 万元并支付资金占用损失。2017 年 12 月 25 日，经湖北省高级人民法院 (2017)鄂民再 48 号《民事判决书》决定维持 (2016)鄂 09 民终 524 号判决。</p>	<p>元，于 2018 年 6 月 7 日支付从 2014 年 1 月 7 日至 2018 年 5 月 31 日期间的资金占用费用 3,642,856.16 元</p>			
---	--	--	--	--	--	--	--

其他诉讼事项

适用  不适用

## 九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的的实施情况

√ 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。

## 十二、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)(如有)	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的企业	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				0							

况	
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。

## 十三、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。

## 十四、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

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
福星惠誉房地产有限公司	2015年06月13日	150,000	2015年06月12日	150,000	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2015年07月25日	80,000	2015年07月24日	49,500	连带责任保证	2年	否	否
福星惠誉房地产有限公司	2015年09月25日	200,000	2015年09月24日	200,000	连带责任保证	5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	46,413	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2016年07月12日	55,786.38	2016年07月11日	14,018.84	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2016年09月03日	60,000	2016年09月02日	35,000	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉江北置业有限公司	2016年06月28日	47,514.72	2016年06月27日	26,147.67	连带责任保证	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	连带责任保证	2年		
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	4,460	连带责任保证	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	10,800	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2017年07月04日	40,000	2017年06月30日	40,000	连带责任保证	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	119,154.27	连带责任保证	3年	否	否
武汉珈伟光伏照明有限公司	2017年09月02日	15,255	2017年09月01日	8,130.92	连带责任保证	5年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2017年09月27日	53,000	2017年09月26日	49,000	连带责任保证	3年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2017年11月01日	47,000	2017年10月31日	40,000	连带责任保证	3年	否	否
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2017年11月01日	80,000	2017年10月31日	74,000	连带责任保证	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	79,976	连带责任保证	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	5,000	连带责任保证	2年		
融福国际（香港）有限公司	2018年03月10日	23,900	2018年03月09日	23,900	连带责任保证	2年		
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	28,498.83	连带责任保证	2年		
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	连带责任保证	2年		
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	连带责任保证	2年		
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	连带责任保证	2年		
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	20,000	连带责任保证	2年		
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	连带责任保证	2年		
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	61,296.95	连带责任保证	2年		
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			250,820.62	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				199,865.78
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			1,519,571.63	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				1,226,466.48
子公司对子公司的担保情况								

担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		250,820.62		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		199,865.78		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		1,519,571.63		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		1,226,466.48		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				116.37%				
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				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（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、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。

## 十五、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

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	二氧化硫、	间接排放	1 个	废气排放口	200	双 200 标准	二氧化硫	二氧化硫	无

热电有限公司（以下简称“汉川热电”）	氮氧化物、 烟尘						199.9 氮氧化物 199.9 烟尘	199.9 氮氧化物 199.9 烟尘	
--------------------	-------------	--	--	--	--	--	------------------------	------------------------	--

防治污染设施的建设和运行情况

汉川热电已建设脱硫与SNCR脱销项目，运行正常，在线数据已与环保部门联网。

建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

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，定期由汉川环保局监测站监督检测。

其他应当公开的环境信息

不适用

其他环保相关信息

不适用

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、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。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相关公告。截至本报告期末，相关申报材料已上报深圳证券交易所审核。

## 十七、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“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，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，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。

## 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%				1,294,700	1,294,700	24,468,747	2.52%
3、其他内资持股	23,174,047	2.39%				1,294,700	1,294,700	24,468,747	2.52%
境内自然人持股	23,174,047	2.39%				1,294,700	1,294,700	24,468,747	2.52%
二、无限售条件股份	948,348,427	97.61%				-1,294,700	-1,294,700	947,053,727	97.48%
1、人民币普通股	948,348,427	97.61%				-1,294,700	-1,294,700	947,053,727	97.48%
三、股份总数	971,522,474	100.00%				0	0	971,522,474	100.00%

股份变动的原因

 适用  不适用

股份变动的批准情况

 适用  不适用

股份变动的过户情况

 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

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		700,050	4,145,550	股权激励限售 300 万股、其它为高管锁定股	股权激励 300 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
冯东兴	1,275,142		97,175	1,372,317	股权激励限售 100 万股、其它为高管锁定股	股权激励 100 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
张景	1,000,000		99,275	1,099,275	股权激励限售 100 万股、其它为高管锁定股	股权激励 100 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
谭红年	500,000		48,700	548,700	股权激励限售 50 万股、其它为高管锁定股	股权激励 50 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
冯俊秀	1,000,000		175,050	1,175,050	股权激励限售 100 万股、其它为高管锁定股	股权激励 100 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
汤文华	300,000		174,450	474,450	股权激励限售 30 万股、其它为高管锁定股	股权激励 30 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			300,000	股权激励限售 30 万股	股权激励 30 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			300,000	股权激励限售 30 万股	股权激励 30 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			14,800,000	股权激励限售	股权激励 1480 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	1,294,700	24,468,747	--	--

## 二、证券发行与上市情况

√ 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	披露索引	披露日期
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	巨潮资讯网	2018 年 06 月 19 日
其他衍生证券类								

报告期内证券发行情况的说明

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）。

## 三、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	46,802	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0					
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	24.08%	233,928,648			233,928,648	质押	126,999,999
广东粤财信托有限公司—西南证券动态股权管家集合资	其他	4.29%	41,663,535			41,663,535		

金信托计划								
华宝信托有限责任公司—“辉煌”171 号单一资金信托	其他	1.35%	13,115,508			13,115,508		
谭功炎	境内自然人	1.32%	12,781,535			12,781,535		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.31%	12,706,300			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	1.17%	11,355,346			11,355,346		
杨全玉	境内自然人	1.10%	10,720,000			10,720,000		
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	0.93%	9,075,239			9,075,239		
张利央	境内自然人	0.80%	7,778,700			7,778,700		
范陆州	境内自然人	0.58%	5,676,979			5,676,979		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（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 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
福星集团控股有限公司	233,928,648	人民币普通股	233,928,648					
广东粤财信托有限公司—西南证券动态股权管家集合资金信托计划	41,663,535	人民币普通股	41,663,535					
华宝信托有限责任公司—“辉煌”171 号单一资金信托	13,115,508	人民币普通股	13,115,508					

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	11,355,346	人民币普通股	11,355,346
杨全玉	10,720,000	人民币普通股	10,720,000
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	9,075,239	人民币普通股	9,075,239
张利央	7,778,700	人民币普通股	7,778,700
范陆州	5,676,979	人民币普通股	5,676,979
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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股东情况说明（如有）（参见注 4）	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。

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

## 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、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
谭少群	董事长	现任	3,594,000	1,933,400		5,527,400	3,000,000		3,000,000
冯东兴	董事、总经理	现任	1,366,856	462,900		1,829,756	1,000,000		1,000,000
张景	副董事长	现任	1,000,000	465,700		1,465,700	1,000,000		1,000,000
冯德雄	独立董事	现任							
夏新平	独立董事	现任							
吴德军	独立董事	现任							
谭红年	董事、副总经理	现任	500,000	231,600		731,600	500,000		500,000
冯俊秀	董事、财务总监	现任	1,000,000	233,400		1,233,400	1,000,000		1,000,000
汤文华	董事、董事会秘书	现任	300,000	232,600		532,600	300,000		300,000
姚泽春	副总经理	现任	300,000			300,000	300,000		300,000
刘慧芳	副总经理	现任	300,000			300,000	300,000		300,000
吴志辉	副总经理	离任							
谭才旺	监事会主席	现任	337,874			337,874			
高谨慎	监事	现任							
徐志雄	监事	现任							
合计	--	--	8,698,730	3,559,600	0	12,258,330	7,400,000	0	7,400,000

### 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
吴志辉	副总经理	离任	2018年02月09日	主动离职

## 第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半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	67,000	6.33%	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及回售金额。						
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 和 16 福星 03 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）。						

## 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	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
-------------------	---

序	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。
期末余额（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

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、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	220.39%	212.14%	8.25%
资产负债率	75.83%	75.73%	0.10%
速动比率	73.96%	95.29%	-21.33%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.47	1.3	13.08%
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

## 十、公司逾期未偿还债项

适用  不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

## 十一、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

## 十二、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6月30日，公司及其子公司拥有的银行授信总额为人民币1,502,032.3万元，其中已使用授信额度为人民币971,892.22万元，未使用授信余额为人民币530,140.08万元。

## 十三、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。

#### 十四、报告期内发生的重大事项

无

#### 十五、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上半年度结束之日起 2 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

是  否

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 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 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	4,726,452,641.71	9,062,848,022.42
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	189,513,531.06	511,657,403.45
应收账款	604,694,585.03	883,402,140.22
预付款项	5,525,734,872.06	4,965,667,619.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		39,419,911.11
应收股利		
其他应收款	884,079,426.03	826,388,927.09
买入返售金融资产		
存货	24,715,839,174.73	21,140,787,879.38

持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	553,150,432.31	949,748,718.47
流动资产合计	37,199,464,662.93	38,379,920,621.25
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	232,382,400.00	232,382,400.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	192,713,772.41	680,099,666.85
投资性房地产	8,818,971,260.95	7,814,052,416.00
固定资产	1,256,470,055.87	1,339,317,626.20
在建工程	60,430,541.87	49,455,869.25
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	59,589,998.63	60,485,079.68
开发支出		
商誉	137,740,628.51	137,740,628.51
长期待摊费用		158,463.02
递延所得税资产	331,427,561.23	308,780,639.65
其他非流动资产		
非流动资产合计	11,089,726,219.47	10,622,472,789.16
资产总计	48,289,190,882.40	49,002,393,410.41
流动负债：		
短期借款	628,640,694.31	1,338,335,495.10
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	297,684,800.00	483,761,000.00

应付账款	1,292,434,260.71	1,476,355,791.12
预收款项	6,055,644,849.98	5,713,290,014.90
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	47,282,579.10	55,532,290.01
应交税费	570,078,534.44	754,799,843.37
应付利息	438,577,509.99	398,947,589.95
应付股利		
其他应付款	1,326,815,897.25	1,618,782,940.11
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	6,221,717,636.63	6,251,588,392.87
其他流动负债		
流动负债合计	16,878,876,762.41	18,091,393,357.43
非流动负债：		
长期借款	6,980,230,816.86	7,138,600,000.00
应付债券	8,135,979,893.96	8,082,860,176.95
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	3,183,313,731.12	2,483,394,703.26
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		12,390,143.36
递延收益		
递延所得税负债	1,437,371,936.91	1,299,611,939.63
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,736,896,378.85	19,016,856,963.20
负债合计	36,615,773,141.26	37,108,250,320.63
所有者权益：		
股本	971,522,474.00	971,522,474.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,674,179,567.24	2,880,771,708.84
减：库存股	141,414,000.00	141,414,000.00
其他综合收益	1,074,028,094.45	991,475,049.33
专项储备		
盈余公积	579,740,164.02	579,740,164.02
一般风险准备		
未分配利润	5,380,869,458.69	4,990,529,694.76
归属于母公司所有者权益合计	10,538,925,758.40	10,272,625,090.95
少数股东权益	1,134,491,982.74	1,621,517,998.83
所有者权益合计	11,673,417,741.14	11,894,143,089.78
负债和所有者权益总计	48,289,190,882.40	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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	499,940,563.46	564,330,649.54
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息	224,309,501.05	184,837,857.05
应收股利		
其他应收款	13,911,683.00	209,776,388.61
存货		
持有待售的资产		
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	1,039,146,544.97	1,060,042,030.58

非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	7,159,754,776.90	6,264,057,471.93
长期股权投资	7,669,227,476.73	7,620,647,476.73
投资性房地产		
固定资产	54,356,384.49	56,681,694.17
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	63,739,340.99	69,412,636.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,947,077,979.11	14,010,799,279.31
资产总计	15,986,224,524.08	15,070,841,309.89
流动负债：		
短期借款	205,000,000.00	65,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	1,617,352.32	2,770,199.91
应付利息	243,969,136.88	199,685,583.84
应付股利		
其他应付款	145,079,479.26	154,131,939.57
持有待售的负债		

一年内到期的非流动负债	598,285,991.22	250,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,193,951,959.68	671,587,723.32
非流动负债：		
长期借款	350,000,000.00	650,000,000.00
应付债券	5,727,719,449.36	5,557,415,863.18
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	200,000,000.00	
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,277,719,449.36	6,207,415,863.18
负债合计	7,471,671,409.04	6,879,003,586.50
所有者权益：		
股本	971,522,474.00	971,522,474.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,358,160,392.40	4,358,160,392.40
减：库存股	141,414,000.00	141,414,000.00
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	486,094,602.96	486,094,602.96
未分配利润	2,840,189,645.68	2,517,474,254.03
所有者权益合计	8,514,553,115.04	8,191,837,723.39
负债和所有者权益总计	15,986,224,524.08	15,070,841,309.89

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、营业总收入	5,549,523,955.45	5,487,741,930.73
其中：营业收入	5,549,523,955.45	5,487,741,930.73
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,976,579,256.93	4,618,346,339.51
其中：营业成本	3,667,812,236.79	3,971,789,716.26
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	858,812,845.92	288,996,965.49
销售费用	126,628,235.83	121,714,531.50
管理费用	164,506,895.23	137,482,350.95
财务费用	140,171,823.61	107,767,397.32
资产减值损失	18,647,219.55	-9,404,622.01
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	326,519,889.93	179,529,847.66
投资收益（损失以“－”号填列）	11,103,851.84	970,780.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		70,780.73
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	3,157,289.79	-2,950,509.23
其他收益	70,000.00	794,000.00
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	913,795,730.08	1,047,739,710.38
加：营业外收入	3,862,457.01	4,111,248.21
减：营业外支出	3,284,903.29	34,649,641.76
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	914,373,283.80	1,017,201,316.83
减：所得税费用	288,584,647.52	281,602,294.39
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	625,788,636.28	735,599,022.44

（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	625,788,636.28	735,599,022.44
（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	584,644,258.73	462,489,567.25
少数股东损益	41,144,377.55	273,109,455.19
六、其他综合收益的税后净额	82,553,045.12	192,242,109.26
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	82,553,045.12	192,242,109.26
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	82,553,045.12	192,242,109.26
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-12,162,416.03	12,104,215.90
6.其他	94,715,461.15	180,137,893.36
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	708,341,681.40	927,841,131.70
归属于母公司所有者的综合收益总额	667,197,303.85	654,731,676.51
归属于少数股东的综合收益总额	41,144,377.55	273,109,455.19
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.60	0.49
（二）稀释每股收益	0.60	0.49

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：谭少群

主管会计工作负责人：冯俊秀

会计机构负责人：刘慧芳

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	103,040,768.49	66,621,568.91
减：营业成本	0.00	110,028.31
税金及附加	778,411.49	344,256.95
销售费用		
管理费用	8,519,648.54	5,872,864.77
财务费用	75,436,517.59	48,852,473.54
资产减值损失	-26,284.00	415.54
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	4,360,707.07	-684.97
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	522,693,181.94	511,440,844.83
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	522,693,181.94	511,440,844.83
减：所得税费用	5,673,295.49	2,860,211.21
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	517,019,886.45	508,580,633.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	517,019,886.45	508,580,633.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		

1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	517,019,886.45	508,580,633.62
七、每股收益：		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,265,116,699.34	4,906,627,392.28
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,266,975,113.98	220,433,985.93
经营活动现金流入小计	7,532,091,813.32	5,127,061,378.21
购买商品、接受劳务支付的现金	5,067,022,662.74	3,485,366,948.46
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	200,757,074.96	159,182,728.16
支付的各项税费	933,274,505.17	772,096,428.78
支付其他与经营活动有关的现金	3,147,982,202.49	587,432,724.26
经营活动现金流出小计	9,349,036,445.36	5,004,078,829.66
经营活动产生的现金流量净额	-1,816,944,632.04	122,982,548.55
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,900,000.00
取得投资收益收到的现金		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	5,850,071.60	874,601.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	421,906.89	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,271,978.49	32,826,703.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,728,011.85	32,268,570.61
投资支付的现金	2,000,000.00	150,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	326,850,851.50	1,021,515,883.86

支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	361,578,863.35	1,203,784,454.47
投资活动产生的现金流量净额	-355,306,884.86	-1,170,957,751.25
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	30,000,000.00	283,737,900.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	30,000,000.00	
取得借款收到的现金	3,444,079,156.60	2,299,719,534.08
发行债券收到的现金	979,900,000.00	594,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	944,447,200.00	41,329,491.10
筹资活动现金流入小计	5,398,426,356.60	3,219,386,925.18
偿还债务支付的现金	5,003,069,920.52	3,176,345,579.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	871,043,798.65	893,735,046.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,861,456,712.32	1,489,280,946.42
筹资活动现金流出小计	7,735,570,431.49	5,559,361,572.99
筹资活动产生的现金流量净额	-2,337,144,074.89	-2,339,974,647.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,123,894.69	-837,898.42
五、现金及现金等价物净增加额	-4,510,519,486.48	-3,388,787,748.93
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	3,592,590,930.77	5,929,897,860.68

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	58,944,603.62	59,873,236.12
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	201,474,655.80	446,625,516.28
经营活动现金流入小计	260,419,259.42	506,498,752.40
购买商品、接受劳务支付的现金	1,950,761.85	3,945,861.42
支付给职工以及为职工支付的现	2,044,187.76	1,331,872.45

金		
支付的各项税费	8,553,738.18	9,720,529.21
支付其他与经营活动有关的现金	49,015,812.14	29,160,348.11
经营活动现金流出小计	61,564,499.93	44,158,611.19
经营活动产生的现金流量净额	198,854,759.49	462,340,141.21
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	500,000,000.00	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	5,617,925.00	10,000.00
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		
投资活动现金流入小计	505,617,925.00	500,010,000.00
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		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		
投资活动现金流出小计	9,500.00	50,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	505,608,425.00	450,010,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	340,000,000.00	150,000,000.00
发行债券收到的现金	979,900,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	154,651,758.37	166,157,281.71
筹资活动现金流入小计	1,474,551,758.37	316,157,281.71
偿还债务支付的现金	771,307,200.00	494,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	361,354,594.15	401,397,114.19
支付其他与筹资活动有关的现金	1,148,776,436.12	
筹资活动现金流出小计	2,281,438,230.27	895,397,114.19
筹资活动产生的现金流量净额	-806,886,471.90	-579,239,832.48
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	-102,423,287.41	333,110,308.73
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	461,907,362.13	491,394,425.39

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公	减：库	其他综	专项储	盈余公	一般风	未分配		
	优先	永续	其他	积	存股	合收益	备	积	险准备	利润			
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	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		4,990,529,694.76	1,621,517,998.83	11,894,143,089.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-206,592,141.60		82,553,045.12				390,339,763.93	-487,026,016.09	-220,725,348.64
（一）综合收益总额							82,553,045.12				584,644,258.73	41,144,377.55	708,341,681.40
（二）所有者投入和减少资本					-206,592,141.60							-528,170,393.64	-734,762,535.24
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本												-528,170,393.64	-528,170,393.64

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-206,592,141.60								-206,592,141.60
(三) 利润分配										-194,304,494.80			-194,304,494.80
1. 提取盈余公积													
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
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	971,522,474.00				2,674,179,567.24	141,414,000.00	1,074,028,094.45		579,740,164.02		5,380,869,458.69	1,134,491,982.74	11,673,417,741.14

上年金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
优先		永续	其他											

		股	债										
一、上年期末余额	949,322,474.00				2,990,843,376.31		776,523,995.05		529,335,062.09		4,432,909,999.15	2,369,656,875.55	12,048,591,782.15
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	949,322,474.00				2,990,843,376.31		776,523,995.05		529,335,062.09		4,432,909,999.15	2,369,656,875.55	12,048,591,782.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-413,115,750.85		192,242,109.26				225,158,948.75	-410,184,548.34	-405,899,241.18
（一）综合收益总额							192,242,109.26				462,489,567.25	273,109,455.19	927,841,131.70
（二）所有者投入和减少资本					-413,116,507.97							-683,294,003.53	-1,096,410,511.50
1. 股东投入的普通股												-683,294,003.53	-683,294,003.53
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					-413,116,507.97								-413,116,507.97
（三）利润分配					757.12						-237,330,618.50		-237,329,861.38
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													

3. 对所有者（或股东）的分配												-237,330,618.50		-237,330,618.50
4. 其他					757.12									757.12
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	949,322,474.00				2,577,727,625.46		968,766,104.31		529,335,062.09			4,658,068,947.90	1,959,472,327.21	11,642,692,540.97

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

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

										03	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										322,715,391.65	322,715,391.65
（一）综合收益总额										517,019,886.45	517,019,886.45
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-194,304,494.80	-194,304,494.80
1. 提取盈余公积											
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. 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,				4,358,160	141,414,0				486,094,6	2,840,18,514,553

	474.00				,392.40	00.00			02.96	89,645.68	,115.04
--	--------	--	--	--	---------	-------	--	--	-------	-----------	---------

上年金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	949,322,474.00				4,230,856,510.28				435,689,501.03	2,301,158,955.13	7,917,027,440.44
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	949,322,474.00				4,230,856,510.28				435,689,501.03	2,301,158,955.13	7,917,027,440.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					757.12					271,250,015.12	271,250,772.24
（一）综合收益总额										508,580,633.62	508,580,633.62
（二）所有者投入和减少资本					757.12						757.12
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					757.12						757.12
（三）利润分配										-237,330,618.50	-237,330,618.50
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或										-237,330,618.50	-237,330,618.50

股东)的分配										0	618.50
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. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	949,322,474.00				4,230,857,267.40				435,689,501.03	2,572,408,970.25	8,188,278,212.68

### 三、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

2006年12月本公司2006年第三次临时股东大会审议通过了《湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划》。根据股东大会的授权，公司董事会确定向本公司及本公司的全资子公司福星惠誉房地产有限公司的25名董事、监事及高级管理人员授予股票期权760万股，授予日为2006年12月11日，共分三期行权，其中第一期未行权。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”。

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

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第四十三次会议于2018年8月24日批准。

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

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号-财务报告的一般规定》（2014年修订）披露有关财务信息。

## 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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

### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2018年6月30日的合并及公司财务状况以及2018年1-6月的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

### 4、记账本位币

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

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积-股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

## (2) 非同一控制下的企业合并

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

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## (3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围

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

### (2) 合并财务报表的编制方法

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

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

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

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

### (3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积-股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

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

### (5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理

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

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

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

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账

面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

### (1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

### (2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

### (2) 外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

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

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

## 10、金融工具

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

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

### (2) 金融资产分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

- ① 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。

②风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

③该金融资产或金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件，本公司指定的这类金融资产或金融负债主要包括：

#### 持有至到期投资

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

#### 应收款项

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

#### 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

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

### (3) 金融负债分类和计量

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

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### 其他金融负债

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

#### 金融负债与权益工具的区别

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、公允价值计量

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

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

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

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

## 12、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄组合	账龄分析法
无风险组合	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
无风险组合		

### （3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

## 13、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

### （1）存货的分类

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

### （2）发出存货的计价方法

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

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

### （3）开发用土地使用权的核算方法

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

开发用地的核算方法：

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

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

#### (4) 公共配套设施费用的核算方法

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

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

#### (5) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

#### (6) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

#### (7) 低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

## 14、持有待售资产

### (1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

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

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

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

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

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

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

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

②可收回金额。

## （2）终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## （3）列报

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

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

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

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

作为可比会计期间的持续经营损益列报。

## 15、长期股权投资

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

### (1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

### (2) 后续计量及损益确认方法

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

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、22。

## 16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

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

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

## 17、固定资产

### (1) 确认条件

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

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	15-35	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。

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、22。

### (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

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、22。

## 19、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

### (2) 借款费用资本化期间

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

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

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

## 20、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	46-50	直线法

其他

3

直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、22。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

## 21、长期资产减值

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

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 22、长期待摊费用

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

## 23、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。

## 24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 25、股份支付

### (1) 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

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

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予

的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## 26、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

### (1) 一般原则

#### ①销售商品

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

#### ②提供劳务

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

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

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

#### ③让渡资产使用权

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

### (2) 收入确认的具体方法

#### ① 本公司房地产销售满足下列条件时确认收入的实现：

A、房屋完工且经有关部门验收合格，达到销售合同约定的交付条件；

B、公司履行了销售合同规定的主要义务；

C、房屋销售价款已全部取得或虽部分取得，但取得了收款的凭据；

D、与销售房地产相关的成本能够可靠计量。

#### ② 本公司金属制品业务收入确认的具体方法如下：

A、商品已发出，客户已确认收货；

B、公司不再对已发出的商品实施有效控制；

C、已开具发票，收取货款或取得了收款的凭据；

D、相关的成本能够可靠地计量。

## 27、政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。

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

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

### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

## 28、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 29、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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

#### 1) 本公司作为出租人

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

#### 2) 本公司作为承租人

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

### (2) 融资租赁的会计处理方法

#### 1) 本公司作为出租人

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

#### 2) 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

### 30、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

#### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

### 31、其他

#### 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。

#### 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。

#### 重大会计判断和估计

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

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

#### 商誉减值

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

#### 递延所得税资产

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

## 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	5、7
企业所得税	应纳税所得额	25
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率 30-60

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

## 2、税收优惠

2015年10月28日，经湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、湖北省国家税务局、湖北省地方税务局批准，本公司子公司福星新材料被认定为湖北省高新技术企业（证书编号：GF201542000966，有效期三年）。该公司2018年按15%的税率计缴企业所得税。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,523,495.70	514,220.62
银行存款	3,589,067,435.07	8,102,596,196.63
其他货币资金	1,133,861,710.94	959,737,605.17

合计	4,726,452,641.71	9,062,848,022.42
其中：存放在境外的款项总额	81,608,779.34	84,117,996.13

其他说明

期末，本公司所有权受限货币资金余额为113,386.17万元，系定期存单质押64,900.00万元、资金监管户24,382.88万元、银行承兑汇票保证金11,258.70万元、按揭保证金6,614.61万元、保函保证金4,143.62万元、贷款保证金及其他2,086.36万元。

本公司期末货币资金不存在其他受限或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

## 2、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	152,513,531.06	489,757,403.45
商业承兑票据	37,000,000.00	21,900,000.00
合计	189,513,531.06	511,657,403.45

### (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	586,168,355.40	
合计	586,168,355.40	

## 3、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	633,400,699.75	96.58%	41,403,452.12	6.54%	591,997,247.63	903,155,845.44	97.18%	34,741,784.10	3.85%	868,414,061.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	22,438,814.43	3.42%	9,741,477.03	43.41%	12,697,337.40	26,198,241.99	2.82%	11,210,163.11	42.79%	14,988,078.88

合计	655,839, 514.18	100.00%	51,144,9 29.15		604,694,5 85.03	929,354 ,087.43	100.00%	45,951,94 7.21		883,402,14 0.22
----	--------------------	---------	-------------------	--	--------------------	--------------------	---------	-------------------	--	--------------------

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
	401,183,675.82	4,011,836.76	1.00%
1 年以内小计	401,183,675.82	4,011,836.76	1.00%
1 至 2 年	130,608,997.06	6,530,449.85	5.00%
2 至 3 年	17,576,520.51	1,757,652.05	10.00%
3 至 4 年	64,621,168.12	9,693,175.22	15.00%
4 至 5 年	19,410,338.24	19,410,338.24	100.00%
合计	633,400,699.75	41,403,452.12	

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

无

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 5,131,327.20 元；本期收回或转回坏账准备金额 61,654.74 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

无

## (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 267,319,255.56 元，占应收账款期末余额合计数的比例 40.76%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 9,924,677.41 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	1,289,933,206.66	23.35%	1,684,061,256.89	33.92%
1 至 2 年	2,049,096,343.25	37.08%	1,205,828,535.28	24.28%
2 至 3 年	1,205,204,142.92	21.81%	267,789,056.18	5.39%
3 年以上	981,501,179.23	17.76%	1,807,988,770.76	36.41%
合计	5,525,734,872.06	--	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	1,814,122,925.30	1至3年及3年以上	拆迁未完成
武汉三角集团股份有限公司	933,239,739.12	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	593,043,278.61	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	173,207,359.50	3年以上	拆迁未完成
武汉市汉阳区土地储备事务中心	86,593,864.32	1至3年	拆迁未完成
<b>合计</b>	<b>3,600,207,166.85</b>		

##### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额4,662,091,733.48元，占预付款项期末余额合计数的比例84.37%。

其他说明：

无

#### 5、应收利息

##### (1) 应收利息分类

单位：元

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

## 6、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	963,076,015.05	100.00%	78,996,589.02	8.20%	884,079,426.03	891,836,847.44	100.00%	65,447,920.35	7.34%	826,388,927.09
合计	963,076,015.05	100.00%	78,996,589.02		884,079,426.03	891,836,847.44	100.00%	65,447,920.35		826,388,927.09

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	734,698,198.97	7,346,981.99	1.00%
1 年以内小计	734,698,198.97	7,346,981.99	
1 至 2 年	99,866,339.25	4,993,316.96	5.00%
2 至 3 年	23,654,417.89	2,365,441.79	10.00%
3 至 4 年	47,724,953.72	7,158,743.06	15.00%
4 至 5 年	57,132,105.22	57,132,105.22	100.00%
合计	963,076,015.05	78,996,589.02	

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额 13,515,892.35 元；本期收回或转回坏账准备金额 32,776.32 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
------	---------	------

无

**(3) 本期实际核销的其他应收款情况**

单位：元

项目	核销金额
----	------

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：

**(4) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	683,555,172.85	634,377,140.85
代垫款	135,408,572.76	128,182,363.84
往来款	120,493,814.88	107,208,642.40
备用金	19,321,708.28	19,668,102.04
员工公积金及保险	630,490.76	603,487.84
其他	3,666,255.52	1,797,110.47
合计	963,076,015.05	891,836,847.44

**(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
赤峰市松山区财政预算单位资金管理专户	征拆保证金	569,000,000.00	1 年以内	59.08%	5,690,000.00
武汉市城市建设投	代垫款	80,000,000.00	1 至 4 年	8.31%	7,620,000.00

资开发集团有限公司					
惠州新洲房地产开发有限公司	押金保证金	40,000,000.00	1 年以内及 1-2 年	4.15%	1,600,000.00
惠州市九龙御园实业有限公司	押金保证金	30,000,000.00	1 年以内	3.12%	300,000.00
惠州市德正实业有限公司	押金保证金	30,000,000.00	1 年以内	3.12%	300,000.00
合计	--	749,000,000.00	--	77.78%	15,510,000.00

## 7、存货

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	74,157,428.18	6,878,190.05	67,279,238.13	79,307,558.67	6,878,190.05	72,429,368.62
在产品	51,670,667.73		51,670,667.73	45,672,018.53		45,672,018.53
低值易耗品、包装物	28,035,932.64		28,035,932.64	27,361,399.95		27,361,399.95
产成品	87,509,056.18	3,531,002.14	83,978,054.04	101,876,334.07	3,531,002.14	98,345,331.93
发出商品	1,238,225.04		1,238,225.04	1,706.89		1,706.89
开发成本	21,927,415,204.53		21,927,415,204.53	18,087,110,241.20		18,087,110,241.20
开发产品	2,563,288,436.65	7,066,584.03	2,556,221,852.62	2,816,934,396.29	7,066,584.03	2,809,867,812.26
合计	24,733,314,950.95	17,475,776.22	24,715,839,174.73	21,158,263,655.60	17,475,776.22	21,140,787,879.38

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

### (2) 存货跌价准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	6,878,190.05					6,878,190.05
产成品	3,531,002.14					3,531,002.14

开发产品	7,066,584.03					7,066,584.03
合计	17,475,776.22					17,475,776.22

无

### (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

①开发成本本期增加中含借款费用资本化金额645,049,499.16元，系“福星惠誉·水岸国际”、“福星惠誉·汉阳城”、“福星惠誉·东湖城”、“福星惠誉·福星华府”、“福星惠誉·红桥城”、“宁波余姚项目”、“银湖荆州科技·银湖时代”、“汉川金山·银湖国际”、“银湖科技仙桃·仙桃中小企业城”、“银湖孝感·孝感银湖科技产业园”、“鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地”、“珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地”、“亿江南置业·银湖国际”、“银湖岳阳置业·龙庭尚府”等项目的利息资本化金额。

②本期用于计算确定开发成本借款费用资本化金额的资本化率为4.51%-9.80%。

### (4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

无

## 8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	133,924,859.06	210,996,721.40
预缴土地增值税	182,021,600.56	171,045,707.40
预缴所得税	133,981,862.24	111,245,834.30
待抵扣进项税额	76,094,842.64	28,473,238.05
预缴城市维护建设税	15,375,953.06	15,797,385.66
预缴营业税		14,361,076.84
预缴教育费附加	6,589,694.17	6,814,442.52
预缴地方教育费附加	3,445,720.80	3,654,943.53
其他	1,715,899.78	387,359,368.77
合计	553,150,432.31	949,748,718.47

其他说明：

期末余额主要为子公司预收房款按规定预缴的税费。

## 9、可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	232,382,400.00		232,382,400.00	232,382,400.00		232,382,400.00
按成本计量的	232,382,400.00		232,382,400.00	232,382,400.00		232,382,400.00
合计	232,382,400.00		232,382,400.00	232,382,400.00		232,382,400.00

## (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
湖北六维梦景动漫城有限责任公司	147,000.00			147,000.00					30.00%	
湖北知音传媒股份有限公司	44,132,400.00			44,132,400.00					3.00%	
影视作品	41,250,000.00			41,250,000.00						
合计	232,382,400.00			232,382,400.00					--	

## 10、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	188,436,428.69								2,376,297.78	190,812,726.47	

小计	188,436,428.69								2,376,297.78	190,812,726.47	
二、联营企业											
天立不动产(武汉)有限公司	491,663,238.16								-491,663,238.16		
鲜品铺子生态科技(武汉)有限公司		2,000,000.00		-98,954.06						1,901,045.94	
小计	491,663,238.16	2,000,000.00		-98,954.06					-491,663,238.16	1,901,045.94	
合计	680,099,666.85	2,000,000.00		-98,954.06					-489,286,940.38	192,713,772.41	

其他说明

无

## 11、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	7,814,052,416.00			7,814,052,416.00
二、本期变动	1,004,918,844.95			1,004,918,844.95
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	709,164,690.94			709,164,690.94
企业合并增加				
减：处置	13,402,430.38			13,402,430.38
其他转出				
公允价值变动	309,156,584.39			309,156,584.39
三、期末余额	8,818,971,260.95			8,818,971,260.95

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城市花园营销中心	23,082,300.00	办理中
赛格柏狮电子大厦	359,648,984.78	办理中

其他说明

无

## 12、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	自动化设备	动力设备	工业设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：								
1.期初余额	653,498,962.49	2,291,697,472.77	3,881,504.74	101,988,790.05	48,954,931.47	32,682,301.96	295,027,639.13	3,427,731,602.61
2.本期增加金额	564,336.93	10,749,517.64				222,763.97	10,901,208.79	22,437,827.33
(1) 购置	564,336.93	4,858,607.78				222,763.97	5,991,326.01	11,637,034.69
(2) 在建工程转入		5,890,909.86					4,231,056.43	10,121,966.29
(3) 企业合并增加							678,826.35	678,826.35
3.本期减少金额	1,400,251.42	2,610,839.36					384,148.80	4,395,239.58
(1) 处置或报废	1,400,251.42	2,610,839.36					384,148.80	4,395,239.58
(2) 其他减少								
4.期末余额	652,663,048.00	2,299,836,151.05	3,881,504.74	101,988,790.05	48,954,931.47	32,905,065.93	305,544,699.12	3,445,774,190.36
二、累计折旧								
1.期初余额	221,973,130.	1,425,574,76	2,181,987.97	62,918,161.2	28,721,038.5	21,725,681.7	260,184,865.	2,023,279,63

额	11	9.12		6	6	7	08	3.87
2.本期增加金额	12,268,900.26	77,847,553.00	118,663.09	1,897,801.82	1,793,560.25	1,247,961.07	8,039,737.79	103,214,177.28
(1) 计提	12,268,900.26	77,847,553.00	118,663.09	1,897,801.82	1,793,560.25	1,247,961.07	7,999,084.21	103,173,523.70
(2) 其他增加							40,653.58	40,653.58
3.本期减少金额	792,880.98	1,368,955.19					162,183.03	2,324,019.20
(1) 处置或报废	792,880.98	1,368,955.19					74,182.22	2,236,018.39
(2) 其他减少							88,000.81	88,000.81
4.期末余额	233,449,149.39	1,502,053,366.93	2,300,651.06	64,815,963.08	30,514,598.81	22,973,642.84	268,062,419.84	2,124,169,791.95
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								
(1) 计提								
3.本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4.期末余额		65,134,342.54						65,134,342.54
四、账面价值								
1.期末账面价值	419,213,898.61	732,648,441.58	1,580,853.68	37,172,826.97	18,440,332.66	9,931,423.09	37,482,279.28	1,256,470,055.87
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) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
福星机电职工住房	12,045,206.00	办理中
福星新材料新物资库	3,976,464.76	办理中
福星机电一号车间	2,860,248.87	办理中
福星机电钢构厂房	2,561,972.20	办理中

其他说明

无

### 13、在建工程

#### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
钢帘线及轮胎钢丝产能配套改造	59,265,421.32		59,265,421.32	42,622,610.43		42,622,610.43
环保工程系统改造	1,165,120.55		1,165,120.55	6,833,258.82		6,833,258.82
合计	60,430,541.87		60,430,541.87	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		42,622,610.43	16,642,810.89			59,265,421.32						
环保工程系统改造		6,833,258.82	4,453,828.02	10,121,966.29		1,165,120.55						
合计		49,455,869.25	21,096,638.91	10,121,966.29		60,430,541.87	--	--				--

## 14、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					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	78,977,209.41			120,500.00	79,097,709.41
二、累计摊销					
1.期初余额	18,585,129.73			27,500.00	18,612,629.73
2.本期增加金额	802,081.05			93,000.00	895,081.05
(1) 计提	802,081.05			93,000.00	895,081.05
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	19,387,210.78			120,500.00	19,507,710.78
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	59,589,998.63				59,589,998.63
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 0.00%。

## 15、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
----	--------------	--	--	--	--------------

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

无

其他说明

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。计算未来现金流现值所采用的税前折现率为11.95%，根据减值测试的结果，本期期末商誉减值金额为4,492,659.90元。（上期期末：4,492,659.90元）。

## 16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
智慧家门店装修项目	158,463.02		158,463.02		
合计	158,463.02		158,463.02		

其他说明

无

## 17、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	86,660,096.61	21,665,024.15	76,364,438.88	19,094,454.54
可抵扣亏损	451,139,884.72	112,784,971.19	431,554,329.98	109,035,520.63
预收房款预计利润	766,554,464.81	191,638,616.21	673,015,712.98	168,253,928.24
其他	21,355,798.72	5,338,949.68	44,881,753.91	12,396,736.24
合计	1,325,710,244.86	331,427,561.23	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	5,159,343,666.69	1,289,835,916.67	4,575,978,801.53	1,143,994,700.40

成本确认时间性差异	590,144,080.97	147,536,020.24	622,468,956.93	155,617,239.23
合计	5,749,487,747.66	1,437,371,936.91	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		331,427,561.23		308,780,639.65
递延所得税负债		1,437,371,936.91		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	1,434,420,267.70	1,341,076,574.25
资产减值准备	130,584,200.22	122,138,207.34
其他	5,342,763.91	5,342,763.91
合计	1,570,347,231.83	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	32,620,620.44	129,769,387.72	
2019 年	252,510,720.76	266,708,448.90	
2020 年	316,411,483.89	324,979,084.20	
2021 年	346,838,500.53	346,982,172.13	
2022 年	270,714,896.17	272,637,481.30	
2023 年	215,324,045.91		
合计	1,434,420,267.70	1,341,076,574.25	--

其他说明：

无

## 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	145,666,339.03	638,269,070.57
保证借款	482,974,355.28	65,000,000.00
合计	628,640,694.31	1,338,335,495.10

短期借款分类的说明：

抵押借款14,566.63万元系以归属于福星惠誉悉尼全部土地及该土地产生的收益为抵押物；

保证借款48,297.44万元：其中24,197.44万元系福星股份与中国农业银行签订3,700万美元等额人民币的融资性保函担保，同时由福星集团提供连带责任担保；其中20,500万元系福星集团提供担保；其中3,600万元系福星股份提供担保。

## 19、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	10,000,000.00	16,400,000.00
银行承兑汇票	287,684,800.00	467,361,000.00
合计	297,684,800.00	483,761,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 20、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	1,128,907,224.54	1,341,934,485.64
应付及预提销售费	2,928,979.16	
应付采购货款	125,975,839.49	113,946,887.14
其他	34,622,217.52	20,474,418.34
合计	1,292,434,260.71	1,476,355,791.12

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
华天建设集团有限公司	243,415,498.78	未结算
武汉美嘉装饰工程有限公司	66,212,595.98	未结算

湖北京奥建设工程有限公司	64,046,867.74	未结算
武汉苑艺绿化有限公司	32,660,121.92	未结算
合计	406,335,084.42	--

其他说明：

无

## 21、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	6,034,992,858.85	5,659,368,166.85
货款	2,151,188.82	5,412,272.09
其他	18,500,802.31	48,509,575.96
合计	6,055,644,849.98	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
湖北泰哲建设工程有限公司	5,503,873.00	未交房
深圳市希尔光学技术有限公司	4,385,496.00	未交房
李福银	4,298,441.00	未交房
黄一	4,105,323.00	未交房
合计	18,293,133.00	--

## 22、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	175,592,443.21	183,898,628.32	42,209,076.37
二、离职后福利-设定提存计划	5,017,028.53	8,761,791.16	8,705,316.96	5,073,502.73
合计	55,532,290.01	184,354,234.37	192,603,945.28	47,282,579.10

## (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	161,382,035.94	173,053,993.01	23,564,946.40
2、职工福利费		6,107,274.52	6,107,274.52	
3、社会保险费	1,490.78	2,550,369.18	2,253,527.32	298,332.64
其中：医疗保险费	1,329.90	1,456,454.60	1,161,995.87	295,788.63
工伤保险费	74.24	992,867.50	990,570.98	2,370.76
生育保险费	86.64	101,047.08	100,960.47	173.25
4、住房公积金	69,901.94	992,547.07	1,052,178.30	10,270.71
5、工会经费和职工教育经费	15,206,965.29	4,560,216.50	1,431,655.17	18,335,526.62
合计	50,515,261.48	175,592,443.21	183,898,628.32	42,209,076.37

## (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	7,658,446.02	7,602,067.71	5,061,634.31
2、失业保险费	11,772.53	1,103,345.14	1,103,249.25	11,868.42
合计	5,017,028.53	8,761,791.16	8,705,316.96	5,073,502.73

其他说明：

无

## 23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	36,478,901.82	126,923,602.45
企业所得税	146,993,258.10	290,064,667.20
个人所得税	2,461,946.84	12,287,846.67
城市维护建设税	5,221,113.89	9,746,817.46
土地增值税	340,715,835.29	282,896,532.34
房产税	28,520,454.32	16,317,442.50
教育费附加	2,670,280.05	4,262,457.98

土地使用税	2,055,067.37	3,355,982.13
地方教育费附加	1,072,119.16	2,024,899.53
其他	3,889,557.60	6,919,595.11
合计	570,078,534.44	754,799,843.37

其他说明：

无

## 24、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	18,922,463.17	13,191,012.59
企业债券利息	413,983,746.36	363,711,251.08
短期借款应付利息	5,671,300.46	22,045,326.28
合计	438,577,509.99	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：

无

## 25、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	380,032,745.59	702,061,632.20
购房意向金	135,654,506.38	625,423,029.53
限制性股票回购	141,738,073.75	141,738,073.75
押金及保证金	64,949,530.48	47,414,480.90
土地增值税清算准备金	593,264,484.37	
其他	11,176,556.68	102,145,723.73
合计	1,326,815,897.25	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
武汉市江岸区房屋征收管理办公室	5,000,000.00	未结算
龚小华	3,688,982.50	暂未付
蔡学文	3,000,000.00	暂未付
深圳远鹏装饰集团有限公司	1,613,450.96	暂未付
合计	101,727,743.58	--

其他说明

无

## 26、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	2,051,185,000.00	1,136,200,000.00
一年内到期的应付债券	3,124,735,170.96	3,202,353,115.95
一年内到期的长期应付款	1,045,797,465.67	1,913,035,276.92
合计	6,221,717,636.63	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	500,000,000.00	-
抵押借款	816,185,000.00	126,200,000.00
保证借款	735,000,000.00	1,010,000,000.00
合计	2,051,185,000.00	1,136,200,000.00

说明：公司用于抵押、质押的财产详见附注五、27、附注五、29。

### (2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
15惠誉01	1,300,000,000.00	2015/9/17	3年	1,300,000,000.00
15惠誉02	200,000,000.00	2015/11/24	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
16福星03	340,000,000.00	2016/6/8	3年	340,000,000.00
小计	3,850,000,000.00			3,850,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期新增	按面值计提	溢折价摊销	汇率变动	本期偿还	期末余额
------	------	------	-------	-------	------	------	------

利息						
15惠誉01	1,296,680,193.38	-	290,333,333.33	2,343,392.89	-	- 1,299,023,586.27
15惠誉02	199,355,066.21	-	41,688,888.89	360,522.00	-	- 199,715,588.21
15惠誉地产PPN001	1,404,989,801.36	-	294,502,000.00	3,046,742.43	-	- 1,408,036,543.79
17惠誉地产PPN	59,940,576.92	119,465,769.20	11,520,804.67	267,115.35	- 60,000,000.00	119,673,461.47
汇辰美元债券	241,387,478.08	-	962,772.06	366,076.80	-7,565,754.88	234,187,800.00
16福星03		337,429,642.52	10,934,444.43	856,348.70	- 240,000,000.00	98,285,991.22
<b>合计</b>	<b>3,202,353,115.95</b>	<b>456,895,411.72</b>	<b>649,942,243.38</b>	<b>7,240,198.17</b>	<b>-7,565,754.88</b>	<b>534,187,800.00</b>
						<b>3,124,735,170.96</b>

## (3) 一年内到期的长期应付款

项目	期末数	期初数
应付融资款	1,266,571,192.68	2,206,846,192.69
减：未确认融资费用	220,773,727.01	293,810,915.77
<b>合计</b>	<b>1,045,797,465.67</b>	<b>1,913,035,276.92</b>

## 27、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	2,778,585,816.86	1,650,000,000.00
抵押借款	3,358,700,000.00	2,484,800,000.00
保证借款	2,894,130,000.00	4,140,000,000.00
一年内到期的长期借款	-2,051,185,000.00	-1,136,200,000.00
<b>合计</b>	<b>6,980,230,816.86</b>	<b>7,138,600,000.00</b>

长期借款分类的说明：

质押借款277,858.58万元：其中60,000万元(一年内到期50,000万元)系以福星惠誉19,000万股股权作为质押物，同时由福星集团提供连带责任担保；99,970万元系以武汉欢乐谷80%股权作为质押物，同时由福星集团为其中19,994万元提供连带责任担保、福星股份为其中80,000万元提供连带责任担保；13,000万元系以成都武海观堂100%股权及其持有简阳市丹景乡柏树村、建国村土地作为质押物，同时由福星集团为其中30%提供连带责任担保、福星股份为其中70%提供连带责任担保；42,100万元系以简阳凤凰谷100%股权及其持有成都市都江堰市玉堂镇白玉村土地作为质押物，同时由福星集团为其中30%提供连带责任担保、福星股份为其中70%提供连带责任担保；62,788.58万元系以武汉欢乐谷持有集友银行64,900万元存款作为质押物。

抵押借款335,870万元：其中31,220万元（一年内到期6,620万元）系以福星新材料土地及地上房屋作为抵押物；74,000万元（一年内到期32,748.50万元）系以姑嫂树村“城中村”改造B包K4地块项目国有土地使用权作为抵押物；99,800万元系以群星城项目1-6层87,951.20平房产作为抵押物（同时以洪山福星惠誉之群星城项目收取的全部收入和洪山福星惠誉100%股权作为质押物）；89,000万元（一年内到期33,250万元）系以武汉市江岸区红桥村K2地块项目国有土地使用权为抵押物，同时由福星惠誉提供连带责任担保；4,460万元（一年内到期3,000万元）系银湖孝感以银湖产业园A1栋10-22层（共27,609.53平）和A3栋1-19层（22,218.61平）作为抵押物；银湖控股、银湖孝感及本公司提供连带责任担保；16,400万元（一年内到期6,000.00万元）系以“亿江南置业·银湖国际”土地使用权作为抵押物，同时由福星集团提供连带责任担保；15,990万元系以“珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地”在建工程作为抵押物，同时由福星惠誉和福星集团提供连带责任担保；5000万元系荆州银湖科技以中小企业城A区1栋和16栋以及B区11栋和12栋工业服务用房作抵押及同时由福星股份提供连带担保。

保证借款289,413.00万元：其中201,413万元（一年内到期40,000.00万元）系福星股份及福星惠誉提供连带责任担保；10,800万元（一年内到期10,800万元）由福星集团及福星惠誉提供连带责任担保；27,700万元（一年内到期2,700万元）由福星集团提供连带责任担保；49,500万元（一年内到期20,000万元）由福星惠誉提供最高额连带责任担保。

其他说明，包括利率区间：

无

## 28、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	5,080,723,467.77	4,575,684,109.47
私募债	3,055,256,426.19	3,507,176,067.48
合计	8,135,979,893.96	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	期末余额
14 福星01	100.00	2014/8/26	5 年	1,600,000,000.00	1,589,498,585.09		73,482,654.00	2,256,005.52		1,591,754,590.61
15 福星01	100.00	2015/1/19	5 年	1,000,000,000.00	996,883,325.99		22,459,150.00	1,924,094.62	481,307,200.00	517,500,220.61
16 惠誉01	100.00	2016/3/14	5 年	1,940,000,000.00	1,929,625,113.32		234,740,000.00	1,508,511.48		1,931,133,624.80
16 惠誉02	100.00	2016/3/14	5 年	60,000,000.00	59,677,085.07		8,401,250.00	46,465.33		59,723,550.40
16 福星01	100.00	2016/3/30	5 年	600,000,000.00	595,714,097.87		16,500,000.00	610,969.43		596,325,067.30

16 福星 02	100.00	2016/6/8	5 年	280,000,0 00.00	276,981,2 06.25		8,400,000 .00	396,447.5 5			277,377,6 53.80
16 福星 03	100.00	2016/6/8	3 年	340,000,0 00.00	337,429,6 42.52		10,934,44 4.43	856,348.7 0	240,000,0 00.00		98,285,99 1.22
16 福星 04	100.00	2016/9/5	5 年	760,000,0 00.00	751,248,5 89.89		26,600,00 0.00	1,056,405 .56			752,304,9 95.45
16 福星 05	100.00	2016/10/1 9	3 年	670,000,0 00.00	663,542,2 25.51		21,205,50 0.00	1,727,421 .51			665,269,6 47.02
16 福星 06	100.00	2016/10/1 9	5 年	350,000,0 00.00	346,118,1 90.05		11,690,00 0.00	457,603.1 7			346,575,7 93.22
18 福星 01	100.00	2015/9/17	3 年	1,000,000 ,000.00		979,900,0 00.00	4,089,259 .13	711,481.3 5			980,611,4 81.35
15 惠誉 01	100.00	2015/11/2 4	3 年	1,300,000 ,000.00	1,296,680 ,193.38		290,333,3 33.30	2,343,392 .89			1,299,023 ,586.27
15 惠誉 02	100.00	2015/10/2 9	3 年	200,000,0 00.00	199,355,0 66.21		41,688,88 8.89	360,522.0 0			199,715,5 88.21
15 惠誉 地产 PPN001	100.00	2017/4/13	3 年	1,410,000 ,000.00	1,404,989 ,801.36		294,502,0 00.00	3,046,742 .43			1,408,036 ,543.79
17 惠誉 地产 PPN	100.00	2015/2/10	3 年	600,000,0 00.00	596,082,6 92.31		46,788,33 3.33	994,038.5 6	60,000,00 0.00		537,076,7 30.87
汇辰美元 债券		2015/2/10	3 年		241,387,4 78.08				241,387,4 78.08		
合计	--	--	--		11,285,21 3,292.90						11,260,71 5,064.92

## 29、长期应付款

### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		
借款	4,745,946,851.31	4,905,344,381.72
应付股权转让款	28,175,800.00	50,000,000.00
1 年内到期的长期应付款	-1,266,571,192.68	-2,206,846,192.69
未确认融资费用		
借款	545,011,454.52	558,914,401.54

应付股权转让款		
1 年内到期的长期应付款	-220,773,727.01	-293,810,915.77
合计	3,183,313,731.12	2,483,394,703.26

其他说明：

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201,634.82万元，其中：44,975.60万元系由福星惠誉提供连带责任保证，同时武汉惠誉置业将其持有“水岸国际”项目K4、K6地块部分商铺及K7地块A栋在建工程作为抵押物，为上述借款提供抵押担保；21,183.60万元系由福星惠誉、福星集团提供连带责任保证；74,178.67万元系由以水岸国际K4、K6地块部分房产为抵押物；61,296.95万元系由福星股份提供担保，同时深圳远鹏2期厂房做为抵押物。

长期应付款中向中国华融资产管理有限公司湖北省分公司借款233,959.87万元，其中：69,032.50万元系由福星集团提供连带责任保证，同时学府置业将其持有的“东澜岸”项目部分商铺及其对应的土地作为抵押物，为上述借款提供抵押担保；138,779.70万元系由福星集团提供连带责任保证，同时武汉惠誉置业将其持有的“澜桥公馆”项目“福莱中心”部分写字楼、K2地块6#19-27层部分写字楼及其对应的土地作为抵押物，为上述借款提供抵押担保；26,147.67万元系由福星惠誉提供连带责任保证。

长期应付款中向国通信托有限责任公司借款19,000万元系由福星股份提供担保。

长期应付款中向湖北金融租赁股份有限公司借款20,000万元系由福星股份提供连带责任，同时以福星新材料将其持有的部分机器设备等固定资产做为质押物。

### 30、预计负债

单位：元

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

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

说明：2016年10月18日，湖北省孝感市中级人民法院作出（2016）鄂09民终524号《民事判决书》，就银湖孝感、孝感市中宝百鑫旅游开发有限责任公司、刘淑清和王祥武房屋买卖合同纠纷一案判决如下：银湖孝感返还王祥武购房款1000万元并支付资金占用损失。2016年12月21日，经银湖孝感申请，湖北省高级人民法院作出（2016）鄂民申2808号《民事裁定书》，裁定如下：本案由湖北省高级人民法院提审；再审期间，中止原判决的执行。2017年12月25日，经湖北省高级人民法院（2017）鄂民再48号《民事判决书》决定维持（2016）鄂09民终524号判决。本公司已根据法院判决结果预计了负债12,390,143.36元。银湖孝感于2018年5月31日返还购房款1000万元，于2018年6月7日支付从2014年1月7日至2018年5月31日期间的资金占用费用3,642,856.16元，此案已终结。

### 31、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						971,522,474.00

其他说明：

无

### 32、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	398,268.14	206,990,409.74	2,087,423,553.17
其他资本公积	586,756,014.07			586,756,014.07
合计	2,880,771,708.84	398,268.14	206,990,409.74	2,674,179,567.24

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

股本溢价本期增加为收购天立不动产少数股权398,268.14元；股本溢价本期减少206,990,409.74元，其中：收购金桥置业少数股权183,039,347.30元、收购天成置业少数股权23,951,062.44元。

### 33、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票	141,414,000.00			141,414,000.00
合计	141,414,000.00			141,414,000.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

### 34、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	991,475,049.33	101,794,344.58	19,171,667.28	69,632.18	82,553,045.12		1,074,028,094.45
外币财务报表折算差额	-7,868,306.46	-12,162,416.03			-12,162,416.03		-20,030,722.49
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	113,956,760.61	19,171,667.28	69,632.18	94,715,461.15		1,094,058,816.94
其他综合收益合计	991,475,049.33	101,794,344.58	19,171,667.28	69,632.18	82,553,045.12		1,074,028,094.45

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：

无

### 35、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			571,918,098.55
任意盈余公积	7,822,065.47			7,822,065.47
合计	579,740,164.02			579,740,164.02

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

### 36、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	584,644,258.73	462,489,567.25
应付普通股股利	194,304,494.80	237,330,618.50
期末未分配利润	5,380,869,458.69	4,658,068,947.90

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。

### 37、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	5,475,721,049.24	3,659,864,181.63	5,441,013,897.06	3,970,532,623.13
其他业务	73,802,906.21	7,948,055.16	46,728,033.67	1,257,093.13
合计	5,549,523,955.45	3,667,812,236.79	5,487,741,930.73	3,971,789,716.26

**38、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	16,352,068.85	3,523,560.48
教育费附加	7,195,717.48	2,534,692.69
营业税	10,181,662.62	112,414,610.02
土地增值税	761,985,436.86	135,915,607.41
地方教育费附加	3,822,426.36	1,181,296.01
其他税费	59,275,533.75	33,427,198.88
合计	858,812,845.92	288,996,965.49

其他说明：

无

**39、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	36,086,277.38	43,176,822.26
包装费	19,646,328.83	21,198,229.02
运输费	16,315,485.14	13,352,112.40
职工薪酬	8,921,704.34	8,095,547.63
代理费	28,270,854.21	28,933,304.27
其他	17,387,585.93	6,958,515.92
合计	126,628,235.83	121,714,531.50

其他说明：

无

**40、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	63,915,843.93	47,998,107.56
人工费用	70,441,339.64	66,511,887.83
折旧及摊销	7,399,469.17	7,164,487.50
研发支出	4,551,794.47	4,355,568.87
税费	1,047,762.57	277,653.72

其他	17,150,685.45	11,174,645.47
合计	164,506,895.23	137,482,350.95

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
利息支出	787,770,503.60	847,310,386.50
利息资本化	-645,049,499.16	-707,695,870.65
利息收入	-16,602,000.83	-47,163,634.79
汇兑损益	-666,103.27	-337,359.03
手续费及其他	14,718,923.27	15,653,875.29
合计	140,171,823.61	107,767,397.32

其他说明：

无

#### 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	18,647,219.55	8,750,513.67
二、存货跌价损失		-18,155,135.68
合计	18,647,219.55	-9,404,622.01

其他说明：

无

#### 43、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	326,519,889.93	179,529,847.66
合计	326,519,889.93	179,529,847.66

其他说明：

无

#### 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	-98,954.06	70,780.73
处置可供出售金融资产取得的投资收益		900,000.00
通过多次交易分步实现企业合并确认的投资收益	11,202,805.90	
合计	11,103,851.84	970,780.73

其他说明：

无

#### 45、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）	3,157,289.79	-2,950,509.23

#### 46、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
汉川劳动就业管理局稳岗补贴		500,000.00
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		94,000.00
汉川经济商务和信息化局外贸奖励资金	70,000.00	
合计	70,000.00	794,000.00

#### 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
非同一控制下企业合并合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	2,686,045.83	3,041,952.06	
其他	1,176,411.18	1,069,296.15	
合计	3,862,457.01	4,111,248.21	

计入当期损益的政府补助:

单位: 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
外贸及引资专项资金	孝感市商务局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助(按国家级政策规定依法取得)	否	是	70,000.00	0.00	与收益相关
合计	--	--	--	--	--	70,000.00	0.00	--

其他说明:

根据孝感市商务局和孝感市财政局颁布的孝商务文【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》,公司收到孝感市商务局招商引资奖助资金7万元。

#### 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	110,000.00	30,396,684.00	
其他	3,174,903.29	4,252,957.76	
合计	3,284,903.29	34,649,641.76	

其他说明:

无

#### 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	205,043,392.20	247,376,456.54
递延所得税费用	83,541,255.32	34,225,837.85
合计	288,584,647.52	281,602,294.39

##### (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	914,373,283.80
按法定/适用税率计算的所得税费用	228,593,320.95
子公司适用不同税率的影响	5,829,261.44
调整以前期间所得税的影响	125,056.99
非应税收入的影响	3,550,396.28
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	38,598.42
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,005,041.39
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	52,859,032.67
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-24,738.52
其他	2,618,760.68
所得税费用	288,584,647.52

其他说明

无

## 50、其他综合收益

详见附注 35。

## 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	140,310,367.75	152,320,823.93
收到的活期存款利息收入	44,819,439.20	36,511,825.00
收回的保证金	2,039,856,358.50	
收到与收益性相关的政府补助	70,000.00	794,000.00
其他	41,918,948.53	30,807,337.00
合计	2,266,975,113.98	220,433,985.93

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	433,489,361.05	328,882,849.91
期间费用	174,272,961.19	185,725,031.43
支付的保证金	2,485,180,295.45	36,481,627.66
支付银行手续费	8,267,991.64	5,961,576.09
其他	46,771,593.16	30,381,639.17
合计	3,147,982,202.49	587,432,724.26

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	41,328,733.98
业绩承诺返还	386,447,200.00	
其他		757.12
合计	944,447,200.00	41,329,491.10

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

### (4) 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	1,212,456,712.32	1,489,280,946.42
支付的用于质押的定期存款	649,000,000.00	
合计	1,861,456,712.32	1,489,280,946.42

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	625,788,636.28	735,599,022.44
加：资产减值准备	18,647,219.55	-9,404,622.01
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	103,186,255.23	109,561,968.67
无形资产摊销	895,081.05	802,080.55
长期待摊费用摊销	158,463.02	129,974.18
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）	-3,157,289.79	2,954,507.52
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-326,519,889.93	-179,529,847.66
财务费用（收益以“-”号填列）	156,774,108.55	142,961,629.98
投资损失（收益以“-”号填列）	-11,103,851.84	-970,780.73
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-22,646,921.58	-38,829,415.13
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	106,188,176.90	73,055,252.98
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,754,615,470.19	1,956,047,332.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	243,256,792.66	-1,892,851,989.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	46,204,058.05	-776,542,565.42
经营活动产生的现金流量净额	-1,816,944,632.04	122,982,548.55
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	3,592,590,930.77	5,929,897,860.68
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	-4,510,519,486.48	-3,388,787,748.93

## （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	308,070,000.00
其中：	--
天立不动产	289,750,000.00
汉川外联	18,320,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,043,348.50
其中：	--

天立不动产	3,043,345.80
汉川外联	2.70
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	21,824,200.00
其中：	--
东湖国际	21,824,200.00
取得子公司支付的现金净额	326,850,851.50

其他说明：

无

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,592,590,930.77	8,103,110,417.25
其中：库存现金	3,523,495.70	514,220.63
可随时用于支付的银行存款	3,589,067,435.07	8,102,596,196.62
三、期末现金及现金等价物余额	3,592,590,930.77	8,103,110,417.25

其他说明：

无

### 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	1,133,861,710.94	定期存单质押及保证金等
固定资产	224,720,464.05	借款质押
无形资产	81,785,039.85	借款抵押
投资性房地产	5,847,897,627.46	借款抵押
合计	7,288,264,842.30	--

其他说明：

截至2018年6月30日，本公司开发成本中“福星惠誉·普罗米娜”项目用地及其收益权已用于14,566.63万元短期借款的抵押；“福星惠誉·福星华府”、“福星惠誉·红桥城”、“汉川金山·银湖国际”、“亿江南置业·银湖国际”、“珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地”、“福星惠誉·青城府”成都简阳项目的部分项目用地及在建项目已用于259,950万元的长期借款的抵押。

### 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	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
货币资金			
其中：美元	1,850,321.02	6.6166	12,242,834.06
澳元	13,867,604.65	4.8903	67,816,747.02
港币	1,480,542.49	0.8431	1,248,245.37
欧元	64,198.39	7.6515	491,213.98
预付账款			
其中：美元	42,969.12	6.6166	284,309.48
澳元	1,800,000.00	4.8903	8,802,540.00
其他应收款			
其中：美元	2,482.60	6.6166	16,426.37
澳元	429,575.55	4.8903	2,100,753.31
短期借款			
其中：美元	36,570,800.00	6.6166	241,974,355.28
澳元	29,786,612.98	4.8903	145,665,473.46
其他应付款			
其中：美元	6,042,642.54	6.6166	39,981,748.63
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

无

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

√ 适用 □ 不适用

项 目	经营地	记账本位币	选择依据
融福国际(香港)有限公司 FinancialFookInternational(HongKong)Co.,Limited.(IncorporateinHKS AR)	香港	美元	以美元进行商品和劳务 的计价和结算
融福国际(香港)置业有限公司 FinancialFook(HongKong)PropertyCO.,LTD	香港	美元	以美元进行商品和劳务 的计价和结算
汇辰有限公司 VITALSTARCO.,LTD.	香港	美元	以美元进行商品和劳务 的计价和结算
尚善投资有限公司 ShangShaninvestmentsLimited	香港	美元	以美元进行商品和劳务 的计价和结算
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland(Australia)PTY,LTD.(IncorporateinAustralia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务 的计价和结算
福星惠誉开发有限公司 StarrylandPropertyDevelopmentPTY,LTD(IncorporateinAustralia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务 的计价和结算
福星惠誉悉尼有限公司 StarrylandSydneyPTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务 的计价和结算
福星惠誉新南威尔士有限公司 StarrylandNSWPTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务 的计价和结算
福星惠誉墨尔本有限公司 StarrylandMelbournePTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务 的计价和结算
福星惠誉(美国)股份有限公司 StarrylandUSACorp	美国	美元	以美元进行商品和劳务 的计价和结算
福星惠誉(美国)有限公司 StarrylandUSALLC	美国 加利福尼亚	美元	以美元进行商品和劳务 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务 的计价和结算
FinancialfookHoldingslimited	英属 维尔京群岛	美元	以美元进行商品和劳务 的计价和结算
福星惠誉美国公司 Starryland70RaineyStreetLLC	美国	美元	以美元进行商品和劳务 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
天立不动产(武汉)有限公司(以下简称“天立不动产”)	2018年01月15日	792,616,001.25	65.00%	货币资金	2018年01月15日	控制权变更		-1,760,106.95
汉川外联投资发展有限公司(以下简称“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		

其他说明:

2018年1月15日,公司以289,750,000.00元进一步收购天立不动产23.85%股权,累计持股比例达到65%,通过多次交易分步实现了企业合并;2018年4月1日,公司以80,000,000.00元再次收购天立不动产6.58%少数股东股权,累计持股比例达到71.58%。

2018年1月8日收购汉川外联投资发展有限公司股权转让价款18,320,000元,持股比例100%。

## (2) 合并成本及商誉

单位: 元

合并成本	天立不动产	汉川外联
--现金	289,750,000.00	18,320,000.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	502,866,001.25	
合并成本合计	792,616,001.25	18,320,000.00
减:取得的可辨认净资产公允价值份额	794,337,368.38	19,284,678.70
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	1,721,367.13	964,678.70

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:

无

其他说明:

无

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位: 元

	天立不动产	汉川外联

	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
货币资金	3,043,345.80	3,043,345.80	2.70	2.70
存货	1,604,318,291.30	953,218,854.63	19,258,854.00	16,155,153.40
固定资产	184,462.55	57,993.20	25,822.00	15,222.12
无形资产	6,808.28	6,613.28		
预付账款	7,028,686.70	7,028,686.70		
其他应收款	23,597.40	23,597.40		
应付款项	110,405,175.00	110,405,175.00		
应付职工薪酬	117,906.68	117,906.68		
应交税费	43,256.02	43,256.02		
其他应付款	281,990,427.78	281,990,427.78		
净资产	1,222,031,594.78	570,822,325.53	19,284,678.70	16,170,378.22
减：少数股东权益	427,711,058.17	199,787,813.94		
取得的净资产	794,337,368.38	371,034,511.59	19,284,678.70	16,170,378.22

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

#### (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

单位：元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
天立不动产		502,866,001.25	11,202,763.09		

其他说明：

2018年1月15日，公司以289,750,000.00元进一步收购天立不动产23.85%股权，累计持股比例达到65%，通过多次交易分步实现了企业合并；2018年4月1日，公司以80,000,000.00元再次收购天立不动产6.58%少数股东股权，累计持股比例达到71.58%。

## 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：

无

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

### 3、其他原因的合并范围变动

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

本报告期内，新纳入合并范围的子公司13家，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、广州福星惠誉德圆置业有限公司、武汉锦鸿融福建设工程有限公司、宜昌福星惠誉房地产有限公司、武汉福星惠誉新洲置业有限公司、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、天立不动产（武汉）有限公司、汉川外联投资发展有限公司。

不再纳入合并范围的公司有8家，为：福星智慧家（武汉）投资有限公司、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、福星智慧家（武汉）网络信息有限公司、福煜源（武汉）智能科技有限公司、福睿思远（武汉）教育文化有限公司、西安福星智慧家企业管理有限公司分别于2018年2月、2018年3月、2018年3月、2018年4月、2018年4月、2018年4月、2018年6月办理了工商注销；福行天下（武汉）旅行社有限公司已转让。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
-------	-------	-----	------	------	------

				直接	间接	
湖北福星新材料科技有限公司 (本文简称"福星新材料")	汉川市	汉川市	金属制品	100.00%		通过设立或投资等方式取得
汉川市福星科技机电设备有限公司(本文简称"福星机电")	汉川市	汉川市	设备制造		100.00%	通过设立或投资等方式取得
汉川市福星热电有限公司(本文简称"福星热电")	汉川市	汉川市	热力生产和供应		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉润信投资有限公司(本文简称"润信投资")	武汉市	武汉市	投资与咨询	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福星惠誉房地产有限公司(本文简称"福星惠誉")	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福星智慧家生活服务有限公司 (本文简称"福星智慧家")	武汉市	武汉市	物业服务	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
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	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资

业有限公司（本文简称“湖北福星惠誉”）						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	深圳市	深圳市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得

简称"深圳融福")						
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
福星智慧家(武汉)科技有限公司(本文简称"智慧家科技")	武汉市	武汉市	物业管理、酒店管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(武汉)企业管理有限公司(本文简称"智慧家企管武汉")	武汉市	武汉市	企业管理咨询、物业管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(苏州)企业管理有限公司(本文简称"智慧家企管苏州")	苏州	苏州	企业管理咨询、物业管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(深圳)企业管理有	深圳市	深圳市	企业管理咨询、房地产信息咨询		80.00%	通过设立或投资等方式取得

限公司(本文简称"福汇家企管深圳")						
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 (Hong Kong)	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

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
武汉福馨优品商贸有限公司（本文简称“福馨优品商贸”）	武汉市	武汉市	食品销售、用百货批发兼零售		100.00%	通过设立或投资等方式取得
融福国际（香港）置业有限公司（本文简称“香港融福置业”） Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD	香港	香港	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉澳洲有限公司（本文简称“福星惠誉澳洲”） Starryland(Australia)PTY,LTD.(Incorporate 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)	美国	美国			100.00%	通过设立或投资

股份有限公司 (本文简称"福星 惠誉美国股份") Starryland USA Corp.						等方式取得
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.(本文 简称"汇辰公司 ")	香港	香港	投资、房地产开 发经营等		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
Financial fook Global Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
Financial fook Holdings limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
武汉银湖海峡科 技发展有限公司 (本文简称"银 湖海峡")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下 企业合并取得
武汉宏程银湖科 技发展有限公司 (本文简称"银 湖宏程")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下 企业合并取得
武汉珈伟光伏照 明有限公司(本 文简称"珈伟光 伏")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下 企业合并取得
武汉银湖金泉科 技开发有限公司 (本文简称"银 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"银湖科技荆州"）	荆州	荆州	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
仙桃市银湖房地产有限公司（本文简称"银湖仙桃"）	仙桃	仙桃	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
监利银湖房地产有限公司（本文简称"银湖监利"）	监利	监利	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉鑫金福科技开发有限公司（本文简称"鑫金福开发"）	武汉市	武汉市	房地产开发		80.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
武汉银河盛世房地产有限公司（本文简称"银河盛世"）	武汉市	武汉市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北亿江南置业有限公司（本文简称"亿江南置业"）	监利	监利	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
尚善投资有限公司（本文简称"尚善投资"） Shang Shan investments 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	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

NSW PTY,LTD.						
福星惠誉墨尔本有限公司（本文简称"福星惠誉墨尔本"） Starryland Melbourne PTY,LTD.	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚维多利亚州	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉(美国)有限公司（本文简称"福星惠誉美国有限"） Starryland USA LLC	美国加利福尼亚州	美国加利福尼亚州			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	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

誉置业")						
武汉福星文化发展有限公司(本文简称"福星文化发展")	武汉市	武汉市	对影视行业的项目投资	100.00%		通过设立或投资等方式取得
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司(本文简称"襄阳普鑫")	襄阳市	襄阳市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市福星惠誉房地产有限公司(本文简称"福星惠誉深圳")	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉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		70.00%	通过设立或投资等方式取得
山东福星智慧家企业管理有限公司(本文简称"智慧家企管山东")	烟台市	烟台市	物业管理		70.00%	通过设立或投资等方式取得
宁波福星惠誉房地产有限公司(本文简称"福星惠誉宁波")	宁波市	宁波市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得

广州福星惠誉房地产有限公司 (本文简称"福星惠誉广州")	广州市	广州市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
陕西空港美术城置业有限公司 (本文简称"美术城置业")	西安市	西安市	房地产开发		60.00%	通过设立或投资等方式取得
福星影视文化有限公司(本文简称"福星影视文化")	武汉市	武汉市	文化艺术咨询服务		51.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市远鹏新天地科技有限公司 (本文简称"远鹏新天地")	深圳市	深圳市	信息技术、网络技术的技术开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
惠州市福星京洲置业有限公司 (本文简称"京洲置业")	惠州市	惠州市	房地产开发		60.00%	通过设立或投资等方式取得
成都武海观堂置业有限公司(本文简称"武海观堂")	成都市	成都市	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
汉川外联投资发	汉川市	汉川市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制

展有限公司(本文简称"汉川外联")						下的企业合并取得
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
赤峰福星惠誉房地产有限公司	内蒙古	内蒙古	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
余姚福乾置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发经营		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星宏利房地产有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售、物业管理		51.00%	通过设立或投资等方式取得
惠州后湖置业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发经营		100.00%	通过设立或投资等方式取得
广州福星惠誉德圆置业有限公司	广州	广州	房地产开发经营; 房地产咨询服务		70.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉锦鸿融福建设工程有限公司	武汉市	武汉市	混凝土工程、构架工程、钢结构工程、预制构件组装与装配工程、幕墙工程、防水工程、门窗工程。		70.00%	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	宜昌	宜昌	房地产开发经营		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉新洲置业有限公司	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
青岛福星惠誉房地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星天成农业发展有限公司	武汉市	武汉市	对农业的投资; 农业技术开发、技术咨询、技术转让及技术服务; 食品销售	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	武汉市	武汉市	房地产开发		60.00%	

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
武汉欢乐谷	20.00%	49,452,658.98		665,339,616.19
天立不动产	28.42%	-511,633.19		344,770,008.21
宁波公司	30.00%	-889,898.12		-889,898.12
襄阳普鑫	30.00%	-87,365.54		29,881,117.29
陕西空港	40.00%	-73,448.10		-73,448.10
宇盛宏利	21.00%	-596,407.60		18,476,755.00
银湖金泉	40.00%	25,341.86		14,257,735.06
武汉银久	36.35%	-3,137,907.77		22,577,700.30
鑫金福开发	20.00%	-458,418.35		38,136,652.84

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
武汉欢乐谷	9,449,79	6,381,07	9,456,17	2,901,14	3,228,33	6,129,47	10,955,4	49,383,7	11,004,8	3,330,37	4,594,99	7,925,37
	4,020.37	8.91	5,099.28	1,401.74	5,616.47	7,018.21	23,296.34	29.09	07,025.43	2,620.98	9,618.26	2,239.24
天立不	1,550,29	44,287.3	1,550,33	330,067,		330,067,	1,614,52	64,606.4	1,614,58	392,556,		392,556,

动产	4,864.97	7	9,152.34	664.51		664.51	3,753.78	8	8,360.26	765.48		765.48
宁波公司	362,376.93	465,055.30	827,432.23	2,480,346.66		2,480,346.66						
襄阳普鑫	99,615,409.66	63,728.38	99,679,138.04	75,413.76		75,413.76	99,885,460.00	66,898.75	99,952.35	57,416.00		57,416.00
陕西空港	297,899,894.57	4,480.00	297,904,374.57	298,087,994.81		298,087,994.81						
宇盛宏利	465,778,513.37	692,814.89	466,471,328.26	483,930,385.36		483,930,385.36	458,370,039.86	752,000.93	459,122,040.79	473,741,061.72		473,741,061.72
银湖金泉	59,563,225.55	10,335.48	59,573,561.03	3,677,707.55		3,677,707.55	59,557,563.95	12,843.24	59,570,407.19	3,737,908.37		3,737,908.37
武汉银久	63,037,411.34	39,200.35	63,076,611.69	964,643.90		964,643.90	72,144,278.31	20,735.55	72,165,013.86	1,420,562.51		1,420,562.51
鑫金福开发	507,145,691.69	104,954.56	507,250,646.25	316,567,382.07		316,567,382.07	514,037,103.46	121,190.38	514,158,293.84	321,182,937.89		321,182,937.89

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	1,894,579,291.90	247,263,294.88	247,263,294.88	1,807,108,790.99	3,369,381,645.58	668,013,064.81	668,013,064.81	-1,769,665,788.18
天立不动产		-1,760,106.95	-1,760,106.95	-384,141.93		-1,052,240.87	-1,052,240.87	-410,225,250.70
宁波公司		-1,587,707.66	-1,587,707.66	209,263.76				
襄阳普鑫		-291,218.47	-291,218.47	-1,189,259.07				
陕西空港		-183,620.24	-183,620.24	1,190,024.53				
宇盛宏利		-2,840,036.17	-2,840,036.17	-2,529,369.35		-3,210,719.20	3,210,719.20	3,629,661.09
银湖金泉	83,097.12	63,354.66	63,354.66	-1,358.11	221,769.24	466,409.31	466,409.31	-1,411,049.55
武汉银久	1,649,681.50	-8,632,483.56	-8,632,483.56	-1,504,757.91	10,953,888.36	-4,178,555.54	-4,178,555.54	-62,013,765.60
鑫金福开发		-2,292,091.77	-2,292,091.77	283,668,130.35		-3,167,417.45	-3,167,417.45	193,748,196.73

其他说明：

无

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本公司原持有金桥置业48.44% 股权，2018年2月本公司与上海嘉羿兴雍投资中心（有限合伙）（以下简称“嘉羿兴雍”）签订股权转让协议，约定收购嘉羿兴雍持有的金桥置业30.94 %股权，与中欧盛世资产管理（上海）有限公司（代“中欧盛世福星号单一客户资产管理计划”）（以下简称中欧盛世）签订股权转让协议，约定收购中欧盛世持有金桥置业20.62 %股权，该股权处置交易完成后公司持有金桥置业100%股权。截至2018年2月，股权转让协议已履行完毕，取得交易对价为101,287.67万元，该项交易导致少数股东权益减少82,983.74万元，资本公积减少18,303.93万元。

本公司原持有福星智慧家51%股权，2018年2月本公司与武汉星慧投资管理中心（有限合伙）（以下简称“星慧投资”）签订股权转让协议，约定收购星慧投资持有的福星智慧家49%的股权，该股权处置交易完成后公司持有智慧家100%股权。截至2018年2月，股权转让协议已履行完毕，取得交易对价为4,858万元，该项交易导致少数股东权益减少4,858万元。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	金桥置业	福星智慧家
--现金	1,012,876,712.33	48,580,000.00
购买成本/处置对价合计	1,012,876,712.33	48,580,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	829,837,365.03	48,580,000.00
差额	183,039,347.30	
其中：调整资本公积	183,039,347.30	

其他说明

无

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	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	
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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	70 Rainey Street JV LLC	70 Rainey Street JV LLC
流动资产	659,597,089.69	330,161,612.74
其中：现金和现金等价物	5,108,994.46	5,508,480.89
非流动资产	39,890,429.36	20,837,923.18
资产合计	699,487,519.05	350,999,535.92
流动负债	165,461,051.54	49,159,707.39
非流动负债	247,807,093.29	19,184,894.73
负债合计	413,268,144.83	68,344,602.12
少数股东权益	95,396,917.43	94,208,889.44
归属于母公司股东权益	190,822,456.79	188,446,044.36
按持股比例计算的净资产份额	190,822,456.79	188,446,044.36
调整事项	9,730.32	
对合营企业权益投资的账面价值	190,812,726.47	188,446,044.37
财务费用		-145,921.50
净利润		108,278.00
综合收益总额		108,278.00
管理费用		37,643.49

其他说明

无

## 十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收票据、应收利息、应收股利、其他应收款、其他流动资产、可供出售金融资产、应付账款、应付利息、应付票据、应付股利、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款。

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

## 1、风险管理目标和政策

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

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

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

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手方的风险。

### （1）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司已采取政策只与信用良好的交易对手方合作并在有必要时获取足够的抵押品，以此缓解因交易对手方未能履行合同义务而产生财务损失的风险。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

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

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

本公司应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的40.76%（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77.78%（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6月30日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币530,140.08万元（2017年12月31日：人民币401,857万元）。

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

项 目	期末数
-----	-----

	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计
金融资产：							
货币资金	472,645.26						472,645.26
应收票据	18,951.35						18,951.35
应收账款	40,217.81	14,575.08	1,655.41	7,062.42	398.47	1,674.77	65,583.95
其他应收款	73,560.82	9,740.09	2,520.98	4,772.50	1,163.40	4,549.81	96,307.60
应收利息							
其他流动资产	55,315.04						55,315.04
<b>金融资产合计</b>	<b>660,690.28</b>	<b>24,315.17</b>	<b>4,176.39</b>	<b>11,834.92</b>	<b>1,561.87</b>	<b>6,224.58</b>	<b>709,663.21</b>
金融负债：							
短期借款	62,864.07						62,864.07
一年内到期的非流动负债	622,171.76						
长期借款		167,460.00	327,773.08	97,000.00	103,800.00	1,990.00	698,023.08
应付债券		319,192.77	384,517.14	109,888.08			813,597.99
长期应付款		109,402.33	151,949.12	56,979.92			318,331.37
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>685,035.84</b>	<b>596,055.10</b>	<b>864,239.34</b>	<b>263,868.00</b>	<b>103,800.00</b>	<b>1,990.00</b>	<b>2,514,988.27</b>

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

项 目	期初数						
	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	合计
金融资产：							
货币资金	906,284.80						906,284.80
应收票据	51,165.74						51,165.74
应收账款	78,375.90	4,629.67	7,698.44	409.25	1,609.22	212.92	92,935.41
其他应收款	70,007.50	6,681.87	5,330.99	2,571.53	2,725.41	1,866.39	89,183.69
应收股利							
应收利息	3,941.99						3,941.99
其他流动资产	94,974.87						94,974.87
<b>金融资产合计</b>	<b>1,204,750.80</b>	<b>11,311.54</b>	<b>13,029.44</b>	<b>2,980.78</b>	<b>4,334.63</b>	<b>2,079.31</b>	<b>1,238,486.50</b>
金融负债：							
短期借款	133,833.55						133,833.55
一年内到期的非流动负债	625,158.84						625,158.84
长期借款		135,900.00	335,060.00	47,000.00	96,000.00	99,900.00	713,860.00
应付债券		259,047.05	153,302.54	395,936.43			808,286.02
长期应付款		110,607.17	137,732.30				248,339.47
<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	62,864.07	133,833.55
一年内到期的非流动负债	565,551.76	625,158.84
长期借款	571,174.50	713,860.00
应付债券	813,597.99	808,286.02
长期应付款	318,331.37	248,339.47
<b>合 计</b>	<b>2,331,519.69</b>	<b>2,529,477.88</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	56,620.00	32,620.00
长期借款	126,848.58	94,560.00
<b>合 计</b>	<b>183,468.58</b>	<b>127,180.00</b>

于2018年6月30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1,700.92万元（2017年12月31日：2067.39万元）。

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6月30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	281,956,103.91	895,652,331.65	12,543,569.91	597,895,082.58
澳元	145,665,473.46	631,652,556.09	78,720,040.33	1,173,630,949.43
欧元		--	491,213.98	85,197.29
港币		--	1,248,245.37	11,708.71
<b>合 计</b>	<b>427,621,577.37</b>	<b>1,527,304,887.74</b>	<b>93,003,069.59</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措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

## 2、资本管理

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

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

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2018年6月30日，本公司的资产负债率为75.83%（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		7,176,501,719.95	1,642,469,541.00	8,818,971,260.95
持续以公允价值计量的资产总额		7,176,501,719.95	1,642,469,541.00	8,818,971,260.95
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

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）。

## 3、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	1,642,469,541.00	收益法 (现金流量折现法)	资本化率	6.60-7.86%

## 4、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	
利得和损失总额	3,345,441.00
其中：计入本期损益	3,345,441.00
计入其他综合收益	--
购买	--
发行	--
出售	-
结算	--
本期期末数	1,642,469,541.00
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	3,345,441.00
<b>上期发生额</b>	<b>投资性房地产出租的建筑物</b>
上期期初数	174,886,253.01
转入第三层次	--
转出第三层次	--
利得和损失总额	10,636,300.00
其中：计入本期损益	10,636,300.00
计入其他综合收益	--
购入	--
发行	
出售	
结算	
上期期末数	185,522,553.01
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	1,100,900.00

## 5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

以上不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
福星集团控股有限公司	湖北省汉川市	实业投资	70,000 万元	24.08%	24.08%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是湖北省汉川市钢丝绳厂。

其他说明：

无

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、1。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、2。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

无

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖北省汉川市钢丝绳厂	最终控制方
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
谭少伟	关键管理人员直系亲属

董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员
------------------	--------

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖北福星现代农业发展有限公司	大米	1,234,844.77		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福星集团控股有限公司	电、蒸汽	285,519.26	302,773.81
湖北福星现代农业发展有限公司	电	47,183.78	48,742.40
湖北福星生物科技有限公司	电、蒸汽	6,653,645.16	4,593,477.36

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

### (2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福星集团控股有限公司	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	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06月25日	2019年06月24日	否
福星集团控股有限公司	50,000,000.00	2018年05月11日	2020年05月10日	否
福星集团控股有限公司	50,000,000.00	2018年06月01日	2020年05月31日	否
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06月02日	2019年05月11日	否

福星集团控股有限公司	100,000,000.00	2017年07月04日	2019年05月11日	否
福星集团控股有限公司	199,940,000.00	2017年12月01日	2020年12月01日	否
福星集团控股有限公司	27,000,000.00	2017年06月06日	2021年06月06日	否
福星集团控股有限公司	108,000,000.00	2017年06月06日	2021年06月06日	否
福星集团控股有限公司	346,697,000.00	2018年03月27日	2020年03月26日	否
福星集团控股有限公司	331,575,000.00	2018年01月03日	2020年01月03日	否
福星集团控股有限公司	690,325,000.00	2017年08月08日	2020年08月08日	否
福星集团控股有限公司	709,525,000.00	2017年12月14日	2020年12月14日	否
福星集团控股有限公司	63,071,600.00	2016年07月11日	2018年07月10日	否
福星集团控股有限公司	1,597,449,000.00	2014年08月28日	2019年08月27日	否
福星集团控股有限公司	518,692,800.00	2015年01月21日	2018年01月20日	否
福星集团控股有限公司	78,640,000.00	2017年08月30日	2022年08月14日	否
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	164,000,000.00	2016年12月31日	2019年10月30日	否

#### 关联担保情况说明

截至2018年6月30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24,264万元提供保证担保、长期借款-质押借款96,524万元提供保证担保、长期借款-保证借款提供38,500万元提供保证担保；为本公司长期应付款214,119.36万元提供保证担保；为本公司公司债211,614.18万元提供保证担保。

### (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	3,473,000.00	2,728,000.00

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	福星集团控股有限公司	110,633.20	1,106.33	58,316.00	583.16
应收账款	湖北福星生物科技有限公司	1,522,091.91	15,220.92	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	20,627.60	206.28	32,714.00	327.14
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	0.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	本期授予限制性股票价格为 6.37 元/股，合同剩余期限 19 个月
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

其他说明

其中：限制性股票情况

公司本期授予的各项权益工具总额	22,200,000份
公司本期行权的各项权益工具总额	--
公司本期失效的各项权益工具总额	--
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	本期授予限制性股票价格为6.37元/股，合同剩余期限19个月
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

#### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	按 Black-Scholes 模型计算
可行权权益工具数量的确定依据	2017 年 9 月第九届董事会第十六次会议 2017 年第四次临时股东大会决议
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	119,214,000.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	0.00

其他说明

无

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

资本承诺

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末数	期初数
土地成本	226,614.91万元	257,020.31万元

截至2018年6月30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

截至2018年6月30日，本公司不存在其他应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2018年6月30日，担保累计余额为212,682.24万元，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不动产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6月30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	2018年7月23日，公司回购注销股权激励对象已获授但	0.00	

	<p>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%，回购价格为 6.17 元/股，股份总数由 971,522,474 股减少至 962,462,474 股，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本次回购注销出具了验资报告（中兴华验字【2018】第 010089 号）。公司已于 2018 年 7 月 19 日完成相关的工商变更登记手续。</p>		
--	---	--	--

## 2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 2018年7月12日，公司召开第九届董事会第三十九次会议审议通过《关于为湖北福星新材料科技有限公司（以下简称“福星新材料”）借款提供担保的议案》和《关于为湖北福星新材料科技有限公司授信提供担保的议案》。

福星新材料与中国民生银行股份有限公司武汉分行（以下简称“民生银行”）签署《流动资金贷款借款合同；公司与民生银行签署《最高额保证合同》；福星新材料向公司出具《反担保承诺函》。相关合同约定，福星新材料向民生银行申请人民币10,000万元的借款，期限为2年，年利率为7%，公司为上述债务提供保证担保，福星新材料向本公司提供反担保。

福星新材料与中信银行股份有限公司武汉分行（以下简称“中信银行”）共同签署《综合授信合同；公司与中信银行签署《最高额保证担保合同》；福星新材料向公司出具《反担保承诺函》。相关合同约定，福星新材料向中信银行申请人民币5,000万元的综合授信额度（期限为2年），公司为上述授信额度的债务提供连带责任保证担保，福星新材料向本公司提供反担保。

(2) 2018年7月30日，公司召开第九届董事会第四十次会议审议通过了《关于为余姚福乾置业有限公司提供担保的议案》、《关于延长公司非公开发行股票方案股东大会决议有效期的议案》、《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜有效期的议案》和《关于召开2018年第二次临时股东大会的通知》。

福星惠誉下属控股子公司宁波福星惠誉房地产有限公司（以下简称“宁波福星惠誉”）之全资子公司余姚福乾置业有限公司（以下简称“福乾置业”）与平安银行股份有限公司宁波分行（以下简称“平安银行”）共同签署《固定资产贷款合同》、《抵押担保合同》；宁波福星惠誉与平安银行签订《质押担保合同》，福星惠誉与平安银行签订《保证担保合同》。上述合同及协议约定，福乾置业向平安银行申请人民币25,000万元贷款，期限36个月，利率为中国人民银行同期贷款基准利率上浮78%。福乾置业以其拥有项目的不动产权作抵押，宁波福星惠誉以其持有福乾置业100%股权作质押，福星惠誉按其持股70%比例为福乾置业履行主合同项下的所应承担债务本金25,000万元中的17,500万元提供连带责任保证担保。

公司于2017年8月21日召开2017年度第三次临时股东大会，审议通过了非公开发行股票的相关议案，公司非公开发行股票决议的有效期为自公司股东大会审议通过之日起12个月内有效，即2018年8月20日到期。

鉴于公司本次非公开发行股票申请尚在审核中，为确保本次非公开发行股票相关事宜的顺利进行，公司董事会拟提请股东大会将公司非公开发行A股股票方案股东大会决议的有效期自2018年8月21日起延长12个月，将授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的有效期自2018年8月21日起延长12个月，并提交公司于2018年8月14日召开的2018年第二次临时股东大会审议通过。

(3) 2018年8月2日, 公司召开第九届董事会第四十一次会议审议通过《关于为湖北福星惠誉江北置业有限公司提供担保的议案》和《关于为天立不动产(武汉)有限公司提供担保的议案》。

福星惠誉全资子公司江北置业与中国工商银行股份有限公司武汉水果湖支行(以下简称“工行”)共同签署《房地产借款合同》(以下简称“主合同”)、《账户监管协议》; 福星惠誉与工行签订《质押合同》、《保证合同》。上述合同及协议约定, 江北置业向工行申请人民币60,000万元贷款, 期限36个月, 利率为中国人民银行同期贷款基准利率。江北置业在工行设立监管账户, 监管福星惠誉姑嫂树A包K9地块城中村改造项目后续预(销)售款及项目其他资金。福星惠誉以其持有江北置业100%的股权作质押, 并为江北置业履行主合同项下的相应义务提供连带责任保证担保, 江北置业向福星惠誉提供反担保。

福星惠誉之控股子公司天立不动产(武汉)有限公司(以下简称“天立不动产”或“转让方”)与昆仑信托有限责任公司(以下简称“昆仑信托”)共同签署《项目收益权转让与回购合同》(以下简称“主合同”)、《抵押合同》; 公司及公司控股股东福星集团控股有限公司(以下简称“福星集团”)分别与昆仑信托签订《保证合同》。上述合同及协议约定, 昆仑信托拟设立“昆仑信托·武汉天立项目收益权集合资金信托计划”(以下简称“信托计划”), 以信托计划项下的信托资金受让转让方持有的武汉钰龙广场项目(以下称“标的项目”)的项目收益权, 期限24个月。到期后, 由天立不动产按约定的回购价款回购标的项目收益权。其中, 标的项目收益权的转让价款为人民币60,000万元, 昆仑信托可根据信托资金的实际募集情况, 分期向转让方支付转让价款; 标的项目收益权回购价款为人民币60,000万元, 溢价年利率为10%。为确保上述合同的履行, 天立不动产以其拥有的项目土地使用权作抵押, 公司按持股比例71.58%、福星集团按比例28.42%为天立不动产履行上述义务提供连带责任保证担保, 天立不动产向本公司提供反担保。

(4) 2018年8月13日, 公司召开第九届董事会第四十二次会议审议通过《关于为湖北福星惠誉新洲置业有限公司提供担保的议案》。公司、福星惠誉、福星惠誉全资子公司圣亚投资之全资子公司湖北福星惠誉新洲置业有限公司(以下简称“新洲置业”)与湖北省资产管理有限公司(以下简称“湖北资管”)共同签署《融资合作协议书》; 新洲置业与湖北资管签订《借款合同》(以下简称“主合同”); 圣亚投资与湖北资管签订《质押合同》; 新洲置业与湖北资管签订《抵押合同》; 公司、圣亚投资分别与湖北资管签订《保证合同》, 新洲置业向公司出具《反担保承诺函》。上述合同及协议约定, 湖北资管向新洲置业提供最高限额人民币22,000万元借款, 期限12个月, 利率为10%; 新洲置业以其拥有的武汉市新洲区土地使用权作抵押, 圣亚投资以其持有新洲置业100%股权作质押, 公司及圣亚投资为新洲置业履行主合同项下的义务提供连带责任保证担保, 新洲置业向本公司提供反担保。

(5) 公司全资子公司福星惠誉房地产有限公司因业务经营发展需要, 将其名称及经营范围进行了变更, 截至2018年8月14日, 相关工商变更相关手续已办理完毕, 并取得换发后的福星惠誉控股有限公司《营业执照》。具体内容详见公司于2018年8月15日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

截至2018年8月25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	4,841,783,009.72	696,006,208.81	11,734,736.92		5,549,523,955.45
其中：对外交易收入	4,841,783,009.72	696,006,208.81	11,734,736.92		5,549,523,955.45
分部间交易收入					
其中：主营业务收入	4,769,488,497.18	694,926,628.90	11,305,923.16		5,475,721,049.24
营业成本	2,938,277,972.40	716,417,500.91	13,116,763.48		3,667,812,236.79
其中：主营业务成本	2,931,588,747.57	715,520,936.52	12,754,497.54		3,659,864,181.63
营业费用	81,265,892.44	44,969,228.46	393,114.93		126,628,235.83
营业利润/(亏损)	1,015,423,518.94	-96,169,501.45	516,422,872.29	-521,881,159.70	913,795,730.08
资产总额	45,440,942,829.56	2,363,052,727.89	16,341,458,637.15	-15,856,263,312.20	48,289,190,882.40
负债总额	36,025,242,683.44	881,137,954.39	7,507,112,146.87	-7,797,719,643.44	36,615,773,141.26
补充信息：					
1.资本性支出	2,281,898.10	29,515,246.23	930,867.52		32,728,011.85
2.折旧和摊销费用	3,595,679.85	93,218,514.37	7,419,663.59	-152,521.53	104,081,336.28
3.折旧和摊销以外的非现金费用					
4.资产减值损失	17,891,019.31	782,878.01	-26,677.77		18,647,219.55

## (3) 其他说明

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	4,841,783,009.72	4,910,945,447.13
金属制品分部	696,006,208.81	568,793,901.54
其他	11,734,736.92	8,002,582.06
合计	11,658,511,149.26	5,487,741,930.73

## 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	4,908,712,980.39	640,810,975.06	--	5,549,523,955.45
非流动资产	10,861,905,090.97	227,821,128.50	--	11,089,726,219.47

(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	5,060,427,091.88	742,773,940.79	--	5,803,201,032.67
非流动资产	6,966,742,611.51	14,215,001.86	--	6,980,957,613.37

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	13,936,555.00	100.00%	24,872.00		13,911,683.00	209,827,544.61	100.00%	51,156.00	0.02%	209,776,388.61
合计	13,936,555.00	100.00%	24,872.00		13,911,683.00	209,827,544.61	100.00%	51,156.00	0.02%	209,776,388.61

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

 适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

 适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	2,441,200.00	24,412.00	1.00%
2 至 3 年	4,600.00	460.00	10.00%

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例%
福星惠誉房地产有限公司	11,490,755.00	--	--
<b>合 计</b>	<b>11,490,755.00</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-26,284.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
无		

## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	11,520,755.00	204,770,344.61
保证金	2,311,200.00	5,000,000.00
备用金	104,600.00	57,200.00
合计	13,936,555.00	209,827,544.61

## (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
福星惠誉房地产有限公司	往来款	11,490,755.00	1 年以内	82.45%	
北京英蓝置业有限公司	保证金	1,868,160.00	1 年以内	10.05%	18,681.60
北京链家房地产经纪有限公司	保证金	424,000.00	1 年以内	6.39%	4,240.00
张浩	备用金	100,000.00	1 年以内	0.72%	1,000.00
湖北省上市公司协会	往来款	30,000.00	1 年以内	0.14%	300.00
合计	--	13,912,915.00	--	99.75%	24,221.60

## 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
福星惠誉房地产有限公司	5,080,600,000.00			5,080,600,000.00		
湖北福星新材料科技有限公司	2,398,047,476.73			2,398,047,476.73		
武汉润信投资有限公司	41,000,000.00			41,000,000.00		
福星智慧家物业服务服务有限公司	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	103,040,768.49		66,621,568.91	110,028.31
合计	103,040,768.49		66,621,568.91	110,028.31

其他说明：

无

## 4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

成本法核算的长期股权投资收益	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	500,000,000.00	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	3,157,289.79	
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）	70,000.00	
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	2,686,045.83	
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	326,519,889.93	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,108,492.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	11,103,851.84	
减：所得税影响额	71,932,488.63	
少数股东权益影响额	-280,838.21	
合计	269,776,934.86	--

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	5.61%	0.60	0.60
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.02%	0.32	0.32

### 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

## 第十一节 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年半年度报告文本；
- 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年半年度财务报告；
- 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

2018年8月24日