

湖北福星科技股份有限公司
二〇一七年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-6
合并及公司资产负债表	7-8
合并及公司利润表	9
合并及公司现金流量表	10
合并及公司股东权益变动表	11-12
财务报表附注	13-108



审计报告

致同审字（2018）第 110ZA5592 号

湖北福星科技股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了湖北福星科技股份有限公司（以下简称福星股份公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了福星股份公司 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

（一）投资性房地产公允价值计量

相关信息披露详见财务报表附注三-16、五-12。

1、 事项描述



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

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

2、审计应对

我们对投资性房地产公允价值计量实施的审计程序主要包括：

（1）评估和测试了与以公允价值计量的投资性房地产估值流程相关的关键内部控制设计和运行的有效性；

（2）对管理层聘请的外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行评价；

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

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

（5）复核财务报表中与投资性房地产公允价值计量有关的列报与披露。

（二）存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三-13、五-8。

1、事项描述

确定存货可变现净值需要管理层在取得确凿证据的基础上，考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项等因素，对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价，参考附近地段房地产项目的最近交易价格和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。



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

2、审计应对

我们对存货可变现净值的确定实施的审计程序主要包括：

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

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

（3）评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较；

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

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

（6）获取管理层编制的存货可变现净值计算表，重新计算存货可变现净值。

（三）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三-27、五-38。

1、事项描述

房地产开发项目的收入占福星股份公司 2017 年度营业收入总额约 88%。

由于房地产开发项目的收入对福星股份公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上可能的个别差错汇总起来对福星股份公司的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的收入确认作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括：

（1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；



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

(3) 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同的网签情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否符合公司的收入确认政策；

(4) 对本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；

(5) 获取销售部门的销售控制表，检查已办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录；

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

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括福星股份公司 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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



治理层负责监督福星股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



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

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

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

致同会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师 孙宁
（项目合伙人）

中国注册会计师 李炜

中国·北京

二〇一八年四月十二日

合并及公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	期末数		期初数	
	合并	公司	合并	公司
流动资产：				
货币资金	9,062,848,022.42	564,330,649.54	10,183,607,036.82	161,872,164.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据	511,657,403.45		551,483,295.44	
应收账款	883,402,140.22		564,221,265.88	
预付款项	4,965,667,619.11		7,178,990,049.15	
应收利息	39,419,911.11	184,837,857.05	27,203,944.44	4,314,371.37
应收股利			28,052,102.22	
其他应收款	826,388,927.09	209,776,388.61	287,775,694.41	68,190,229.13
存货	21,140,787,879.38		18,798,449,486.40	
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产		100,000,000.00		300,000,000.00
其他流动资产	949,748,718.47	1,097,135.38	621,578,214.57	1,188,348.93
流动资产合计	38,379,920,621.25	1,060,042,030.58	38,241,361,089.33	535,565,113.53
非流动资产：				
可供出售金融资产	232,382,400.00		47,232,400.00	
持有至到期投资				
长期应收款		6,264,057,471.93		6,900,163,271.83
长期股权投资	680,099,666.85	7,620,647,476.73	199,311,626.28	7,629,647,476.73
投资性房地产	7,814,052,416.00		5,072,343,921.85	
固定资产	1,339,317,626.20	56,681,694.17	1,552,217,178.41	60,844,339.20
在建工程	49,455,869.25			
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	60,485,079.68		61,996,241.79	
开发支出				
商誉	137,740,628.51		10,460,040.87	
长期待摊费用	158,463.02		606,796.03	
递延所得税资产	308,780,639.65	69,412,636.48	351,974,441.67	70,723,376.41
其他非流动资产				
非流动资产合计	10,622,472,789.16	14,010,799,279.31	7,296,142,646.90	14,661,378,464.17
资产总计	49,002,393,410.41	15,070,841,309.89	45,537,503,736.23	15,196,943,577.70

合并及公司资产负债表（续）

2017 年 12 月 31 日

项 目	期末数		期初数	
	合并	公司	合并	公司
流动负债：				
短期借款	1,338,335,495.10	65,000,000.00	309,317,800.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据	483,761,000.00		281,238,000.00	2,000,000.00
应付账款	1,476,355,791.12		1,809,327,166.68	
预收款项	5,713,290,014.90		8,229,850,418.16	
应付职工薪酬	55,532,290.01		49,005,322.87	
应交税费	754,799,843.37	2,770,199.91	436,174,849.21	7,093,180.24
应付利息	398,947,589.95	199,685,583.84	373,844,940.05	196,721,104.86
应付股利				
其他应付款	1,618,782,940.11	154,131,939.57	354,824,623.23	102,900,197.95
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	6,251,588,392.87	250,000,000.00	3,063,453,158.25	542,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	18,091,393,357.43	671,587,723.32	14,907,036,278.45	850,714,483.05
非流动负债：				
长期借款	7,138,600,000.00	650,000,000.00	4,904,500,000.00	850,000,000.00
应付债券	8,082,860,176.95	5,557,415,863.18	10,669,854,439.22	5,579,201,654.21
长期应付款	2,483,394,703.26		2,187,255,675.16	
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债	12,390,143.36			
递延收益				
递延所得税负债	1,299,611,939.63		820,265,561.25	
其他非流动负债				
非流动负债合计	19,016,856,963.20	6,207,415,863.18	18,581,875,675.63	6,429,201,654.21
负债合计	37,108,250,320.63	6,879,003,586.50	33,488,911,954.08	7,279,916,137.26
股本	971,522,474.00	971,522,474.00	949,322,474.00	949,322,474.00
其他权益工具				
资本公积	2,880,771,708.84	4,358,160,392.40	2,990,843,376.31	4,230,856,510.28
减：库存股	141,414,000.00	141,414,000.00		
其他综合收益	991,475,049.33		776,523,995.05	
专项储备				
盈余公积	579,740,164.02	486,094,602.96	529,335,062.09	435,689,501.03
未分配利润	4,990,529,694.76	2,517,474,254.03	4,432,909,999.15	2,301,158,955.13
归属于母公司股东权益合计	10,272,625,090.95	8,191,837,723.39	9,678,934,906.60	7,917,027,440.44
少数股东权益	1,621,517,998.83		2,369,656,875.55	
股东（或所有者）权益合计	11,894,143,089.78	8,191,837,723.39	12,048,591,782.15	7,917,027,440.44
负债和股东（或所有者）权益总计	49,002,393,410.41	15,070,841,309.89	45,537,503,736.23	15,196,943,577.70

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及公司利润表
2017 年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人
民币元

项 目	本期金额		上期金额	
	合并	公司	合并	公司
一、营业收入	11,658,511,149.26	141,343,469.19	10,484,662,040.38	170,331,451.83
减：营业成本	8,558,840,685.87	3,506,254.73	8,139,721,382.99	284,433.91
税金及附加	711,732,957.62	2,711,537.40	489,467,729.30	3,990,761.88
销售费用	236,931,387.78		318,669,012.98	
管理费用	279,241,364.40	19,645,626.57	269,454,520.75	15,611,608.25
财务费用	318,942,579.88	109,852,917.70	153,211,584.39	58,484,885.78
资产减值损失	53,333,874.02	50,146.64	46,904,027.12	-20,685.64
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	285,424,994.98		177,114,899.50	
投资收益（损失以“-”号填列）	-10,188,250.12	500,000,000.00	-14,929,918.45	750,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,113,727.78		-221,710.95	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8,908,636.38		-8,392,095.87	
其他收益	2,195,200.00			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,768,011,608.17	505,576,986.15	1,221,026,668.03	841,980,447.65
加：营业外收入	1,632,680.74	41,967.88	15,721,986.45	329,919.47
减：营业外支出	61,161,657.54	257,194.77	17,949,469.62	1,310,811.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,708,482,631.37	505,361,759.26	1,218,799,184.86	840,999,555.27
减：所得税费用	512,280,456.33	1,310,739.93	414,477,571.57	9,700,656.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,196,202,175.04	504,051,019.33	804,321,613.29	831,298,898.84
（一）按经营持续性分类：				
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,196,202,175.04	504,051,019.33	804,321,613.29	831,298,898.84
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类：				
其中：少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	350,846,759.00		223,265,403.30	
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	845,355,416.04		581,056,209.99	
五、其他综合收益的税后净额	151,612,048.50		-22,800,068.54	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	214,951,054.28		-21,701,574.38	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
3、其他				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	214,951,054.28		-21,701,574.38	
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额	21,853,329.41		-9,905,535.89	
6、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部分	193,097,724.87		-11,796,038.49	
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额				
8、其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-63,339,005.78		-1,098,494.16	
六、综合收益总额	1,347,814,223.54	504,051,019.33	781,521,544.75	831,298,898.84
归属于母公司股东的综合收益总额	1,060,306,470.32	504,051,019.33	559,354,635.61	831,298,898.84
归属于少数股东的综合收益总额	287,507,753.22		222,166,909.14	
七、每股收益				
（一）基本每股收益	0.89		0.61	
（二）稀释每股收益				

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及公司现金流量表

2017 年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额		上期金额	
	合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	9,676,269,305.33	149,171,422.28	12,938,646,100.55	172,582,107.82
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	894,575,975.87	106,772,878.09	568,037,373.26	185,592,580.05
经营活动现金流入小计	10,570,845,281.20	255,944,300.37	13,506,683,473.81	358,174,687.87
购买商品、接受劳务支付的现金	6,868,417,264.36	7,393,047.91	9,044,919,854.16	1,270,760.32
支付给职工以及为职工支付的现金	299,507,749.80	2,242,827.22	259,546,383.67	2,333,979.41
支付的各项税费	975,389,634.31	20,455,354.36	1,015,938,072.03	14,724,877.38
支付其他与经营活动有关的现金	2,296,145,042.64	273,634,176.99	842,766,785.32	312,045,474.86
经营活动现金流出小计	10,439,459,691.11	303,725,406.48	11,163,171,095.18	330,375,091.97
经营活动产生的现金流量净额	131,385,590.09	-47,781,106.11	2,343,512,378.63	27,799,595.90
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	43,900,000.00		187,575,095.89	
取得投资收益收到的现金	28,052,102.22	500,000,000.00	23,519,375.50	750,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,840,732.63	62,000.00	678,941.86	487,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			20,046,275.56	
收到其他与投资活动有关的现金	1,061,917.81	1,013,050,581.48	64,732,090.74	
投资活动现金流入小计	74,854,752.66	1,513,112,581.48	296,551,779.55	750,487,000.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	107,221,600.31		13,306,102.73	11,837.61
投资支付的现金	692,747,114.10	50,000,000.00	491,370,668.50	1,800,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,242,973,456.45		36,999,171.31	
支付其他与投资活动有关的现金				3,557,863,271.83
投资活动现金流出小计	2,042,942,170.86	50,000,000.00	541,675,942.54	5,357,875,109.44
投资活动产生的现金流量净额	-1,968,087,418.20	1,463,112,581.48	-245,124,162.99	-4,607,388,109.44
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	171,414,000.00	141,414,000.00	1,003,341,200.00	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	30,000,000.00			
取得借款收到的现金	10,545,487,724.51	955,000,000.00	6,296,700,000.00	350,000,000.00
发行债券收到的现金	594,600,000.00		4,941,760,000.00	2,957,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	757.12	757.12	210,000,378.58	378.58
筹资活动现金流入小计	11,311,502,481.63	1,096,414,757.12	12,451,801,578.58	3,307,700,378.58
偿还债务支付的现金	6,691,988,309.87	1,382,000,000.00	8,416,232,950.20	568,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,043,488,582.26	721,148,699.61	1,853,538,283.69	511,490,148.61
其中：子公司支付少数股东的现金股利	100,000,000.00		243,319,056.65	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,950,213,325.26	2,551,000.00	51,287,291.57	464,776,216.37
其中：子公司减资支付给少数股东的现金				
筹资活动现金流出小计	10,685,690,217.39	2,105,699,699.61	10,321,058,525.46	1,544,266,364.98
筹资活动产生的现金流量净额	625,812,264.24	-1,009,284,942.49	2,130,743,053.12	1,763,434,013.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,685,628.49		9,086,681.35	
五、现金及现金等价物净增加额	-1,215,575,192.36	406,046,532.88	4,238,217,950.11	-2,816,154,499.94
加：期初现金及现金等价物余额	9,318,685,609.61	158,284,116.66	5,080,467,659.50	2,974,438,616.60
六、期末现金及现金等价物余额	8,103,110,417.25	564,330,649.54	9,318,685,609.61	158,284,116.66

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东（或所有者）权益变动表
2017 年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额									少数股东权益	股东（或所有者） 权益合计
	归属于母公司股东权益										
	股本	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			
一、上年年末余额 加：会计政策变更 前期差错更正 同一控制下企业合并 其他	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	
二、本年年初余额	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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	22,200,000.00	-110,071,667.47	141,414,000.00	214,951,054.28		50,405,101.93		557,619,695.61	-748,138,876.72	-154,448,692.37	
（一）综合收益总额				214,951,054.28				845,355,416.04	287,507,753.22	1,347,814,223.54	
（二）股东（或所有者）投入和减少资本	22,200,000.00	-110,071,667.47	141,414,000.00						-935,646,629.94	-1,164,932,297.41	
1. 股东投入的普通股	22,200,000.00								-935,646,629.94	-913,446,629.94	
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他		-110,071,667.47	141,414,000.00							-251,485,667.47	
（三）利润分配						50,405,101.93		-287,735,720.43	-100,000,000.00	-337,330,618.50	
1. 提取盈余公积						50,405,101.93		-50,405,101.93			
2. 对股东（或所有者）的分配								-237,330,618.50	-100,000,000.00	-337,330,618.50	
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本（或资本）											
2. 盈余公积转增股本（或资本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用（以负号填列）											
（六）其他											
四、本年年末余额	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	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东（或所有者）权益变动表
2017 年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额								
	归属于母公司股东权益								少数股东权益
	股本	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	
一、上年年末余额	712,355,650.00	2,885,875,244.12		798,225,569.43		446,205,172.21		4,172,314,297.54	1,777,149,832.45
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、本年初余额	712,355,650.00	2,885,875,244.12		798,225,569.43		446,205,172.21		4,172,314,297.54	1,777,149,832.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	236,966,824.00	104,968,132.19		-21,701,574.38		83,129,889.88		260,595,701.61	592,507,043.10
（一）综合收益总额				-21,701,574.38				581,056,209.99	222,166,909.14
（二）股东（或所有者）投入和减少资本	236,966,824.00	104,968,132.19							613,659,190.61
1. 股东投入的普通股	236,966,824.00	341,934,577.61							613,659,190.61
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他		-236,966,445.42							
（三）利润分配						83,129,889.88		-320,460,508.38	-243,319,056.65
1. 提取盈余公积						83,129,889.88		-83,129,889.88	
2. 对股东（或所有者）的分配								-237,330,618.50	-243,319,056.65
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本（或资本）									
2. 盈余公积转增股本（或资本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
（六）其他									
四、本年年末余额	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

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司股东（或所有者）权益变动表
2017 年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额							股东权益合计
	股本	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	
一、上年年末余额	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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	22,200,000.00	127,303,882.12	141,414,000.00			50,405,101.93	216,315,298.90	274,810,282.95
（一）综合收益总额							504,051,019.33	504,051,019.33
（二）股东（或所有者）投入和减少资本	22,200,000.00	127,303,125.00	141,414,000.00					8,089,125.00
1. 股东投入的普通股	22,200,000.00							22,200,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他		127,303,125.00	141,414,000.00					-14,110,875.00
（三）利润分配		757.12				50,405,101.93	-287,735,720.43	-237,329,861.38
1. 提取盈余公积						50,405,101.93	-50,405,101.93	
2. 对股东（或所有者）的分配							-237,330,618.50	-237,330,618.50
3. 其他		757.12						757.12
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本（或资本）								
2. 盈余公积转增股本（或资本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	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

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司股东（或所有者）权益变动表
2017 年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额							
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	712,355,650.00	4,467,822,955.70				352,559,611.15	1,790,320,564.67	7,323,058,781.52
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	712,355,650.00	4,467,822,955.70				352,559,611.15	1,790,320,564.67	7,323,058,781.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	236,966,824.00	-236,966,445.42				83,129,889.88	510,838,390.46	593,968,658.92
（一）综合收益总额							831,298,898.84	831,298,898.84
（二）股东（或所有者）投入和减少资本	236,966,824.00	-236,966,824.00						
1. 股东投入的普通股	236,966,824.00	-236,966,824.00						
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配		378.58				83,129,889.88	-320,460,508.38	-237,330,239.92
1. 提取盈余公积						83,129,889.88	-83,129,889.88	
2. 对股东（或所有者）的分配							-237,330,618.50	-237,330,618.50
3. 其他		378.58						378.58
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本（或资本）								
2. 盈余公积转增股本（或资本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	949,322,474.00	4,230,856,510.28				435,689,501.03	2,301,158,955.13	7,917,027,440.44

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

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三十二次会议于 2018 年 4 月 12 日批准。

2、合并财务报表范围

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

二、财务报表的编制基础

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。

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。

三、重要会计政策及会计估计

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

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6、合并财务报表编制方法

（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、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

10、金融工具

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

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

③该金融资产或金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件，本公司指定的这类金融资产或金融负债主要包括：

持有至到期投资

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

应收款项

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

可供出售金融资产

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

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

其他金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

（5）金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：

- 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
- 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

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

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

可供出售金融资产

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

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

以成本计量的金融资产

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

（6）金融资产转移

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

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11、公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

12、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 2,000 万元（含 2,000 万元）以上的非纳入合并财务报表范围关联方客户的应收账款、期末余额达到 1,000 万元（含 1,000 万元）以上的非纳入合并财务报表范围关联方客户的其他应收款。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

（3）按组合计提坏账准备应收款项

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

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
无风险组合	资产类型	以历史损失率为基础估计未来现金流量

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	1	1

1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3-4 年	15	15
5 年以上	100	100

B、对无风险组合，采用其他方法计提坏账准备的说明如下：

组合名称	计提方法说明
无风险组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量

13、存货

（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，应先在“开发成本-配套设施开发成本”科目先行汇集，待配套设施完工时，再按一定标准，分配计入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”成本项目。

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

（5）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

（6）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（7）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

14、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

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

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

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

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

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）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	15-35	3	6.47-2.77
机器设备	10-15	3	9.70-6.47
自动化设备	12	3	8.08
动力设备	11-18	3	8.82-5.39
工业设备	7-13	3	13.86-7.46
运输设备	8-12	3	12.13-8.08
其他设备	5-14	3	19.40-6.93

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

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、22。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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。

（5）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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

（6）大修理费用

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

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

本公司无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
土地使用权	46-50	直线法
其他	3	直线法

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、22。

21、研究开发支出

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。

22、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。

23、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。

24、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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

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

（2）短期薪酬

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

（3）离职后福利

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。

（4）辞退福利

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。

（5）其他长期福利

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。

25、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。

26、股份支付及权益工具

（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。

27、收入

（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。

28、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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。

29、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30、经营租赁与融资租赁

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

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。

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

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。

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。

31、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。

32、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。

33、维修基金

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

34、质量保证金

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

35、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。

36、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额
《企业会计准则第 42 号-持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于 2017 年 5 月 28 日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。对比较报表的列报进行了相应调整：对于当期列报的终止经营，原来作为持续经营损益列报的信息重新在比较报表中作为终止经营损益列报。	董事会审批	①持续经营净利润 ②终止经营净利润	本期 1,196,202,175.04 0.00
根据《企业会计准则第 16 号-政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。对新的披露要求不需提供比较信息，不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整。	董事会审批	①其他收益 ②营业外收入	本期 2,195,200.00 -2,195,200.00
根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会【2017】30 号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产	董事会审批	①资产处置收益 ②营业外收入 ③营业外支出	本期 -8,908,636.38 -197,088.01 -9,105,724.39

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额
生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目，反映企业发生的营业利润以外的收益，主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、非流动资产毁损报废损失等。对比较报表的列报进行了相应调整。			

（2）重要会计估计变更

无。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	5、11、13、17
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率 30-60
企业所得税	应纳税所得额	25
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7

存在执行不同企业所得税税率纳税主体明细：

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、税收优惠及批文

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

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	期末数		期初数	
	外币金额	折算率	外币金额	折算率
库存现金：				
人民币				
美元	800.00	6.5342	800.00	6.9370
银行存款：				
人民币				
美元	4,511,432.59	6.5342	21,373,174.30	6.9370
欧元	10,919.51	7.8023	14,007.31	7.3068
港币	3,044,389.07	0.8359	--	--
澳元	11,008,528.91	5.0928	7,080,251.20	5.0157
其他货币资金：				
人民币				
美元	--	--	6,024,026.00	6.9370
澳元	153,870.00	5.0928	161,373.80	5.0157
合 计				
其中：存放在境外的款项总额				

说明：

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

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

2、应收票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	489,757,403.45	547,438,295.44
商业承兑汇票	21,900,000.00	4,045,000.00
合 计	511,657,403.45	551,483,295.44

期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种 类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	583,371,037.85	--

说明：

（1）不存在客观证据表明本公司应收票据发生减值，未计提应收票据减值准备。

（2）用于贴现的银行承兑汇票是由信用等级较高的银行承兑，信用风险和延期付款风险很小，并且票据相关的利率风险已转移给银行，可以判断票据所有权上的主要风险和报酬已经转移，故终止确认。

3、应收账款

（1）应收账款按种类披露

种 类			期末数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	903,155,845.44	97.18	34,741,784.10	3.85	868,414,061.34
无风险组合	--	--	--	--	--
组合小计	903,155,845.44	97.18	34,741,784.10	3.85	868,414,061.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	26,198,241.99	2.82	11,210,163.11	42.79	14,988,078.88
合 计	929,354,087.43	100.00	45,951,947.21		883,402,140.22

应收账款按种类披露（续）

种 类			期初数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	584,213,297.38	96.69	25,347,638.63	4.34	558,865,658.75
无风险组合	--	--	--	--	--
组合小计	584,213,297.38	96.69	25,347,638.63	4.34	558,865,658.75
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	20,015,251.01	3.31	14,659,643.88	73.24	5,355,607.13

种 类	金 额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
合 计	604,228,548.39	100.00	40,007,282.51		564,221,265.88

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	金 额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	773,318,778.57	85.62	7,733,187.79	1.00	765,585,590.78
1 至 2 年	37,739,853.13	4.18	1,886,992.66	5.00	35,852,860.47
2 至 3 年	71,105,363.97	7.87	7,110,536.40	10.00	63,994,827.57
3 至 4 年	3,506,802.97	0.39	526,020.45	15.00	2,980,782.52
4 年以上	17,485,046.80	1.94	17,485,046.80	100.00	--
合 计	903,155,845.44	100.00	34,741,784.10		868,414,061.34

（续）

账 龄	金 额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	405,736,834.93	69.44	4,057,368.36	1.00	401,679,466.57
1 至 2 年	148,015,135.10	25.34	7,400,756.76	5.00	140,614,378.34
2 至 3 年	4,536,297.81	0.78	453,629.78	10.00	4,082,668.03
3 至 4 年	14,693,112.72	2.52	2,203,966.91	15.00	12,489,145.81
4 年以上	11,231,916.82	1.92	11,231,916.82	100.00	--
合 计	584,213,297.38	100.00	25,347,638.63		558,865,658.75

（2） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 6,739,771.26 元；外币折算影响-398.71 元；本期核销坏账准备金额 794,707.85 元。

（3） 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	794,707.85

（4） 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

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

（5） 应收账款期末余额中 2,002 万元用作 1,500 万元短期借款的质押。

4、预付款项

（1）预付款项按账龄披露

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	1,684,061,256.89	33.92	2,587,144,320.07	36.04
1 至 2 年	1,205,828,535.28	24.28	488,317,389.01	6.80
2 至 3 年	267,789,056.18	5.39	996,662,930.82	13.88
3 年以上	1,807,988,770.76	36.41	3,106,865,409.25	43.28
合 计	4,965,667,619.11	100.00	7,178,990,049.15	100.00

说明：账龄超过 1 年的金额重要预付账款

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

（2）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

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

5、应收利息

项 目	期末数	期初数
定期存款	39,419,911.11	27,203,944.44

6、应收股利

项 目	期末数	期初数
武汉银楚星科技开发有限公司	--	28,052,102.22

7、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种 类	期末数				净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	

种 类			期末数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	891,836,847.44	100.00	65,447,920.35	7.34	826,388,927.09
无风险组合	--	--	--	--	--
组合小计	891,836,847.44	100.00	65,447,920.35	7.34	826,388,927.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合 计	891,836,847.44	100.00	65,447,920.35		826,388,927.09

其他应收款按种类披露（续）

种 类			期初数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	348,113,396.62	100.00	60,337,702.21	17.33	287,775,694.41
无风险组合	--	--	--	--	--
组合小计	348,113,396.62	100.00	60,337,702.21	17.33	287,775,694.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合 计	348,113,396.62	100.00	60,337,702.21		287,775,694.41

① 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄			期末数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
1 年以内	700,074,982.69	78.50	7,000,749.86	1.00	693,074,232.83
1 至 2 年	66,818,671.37	7.49	3,340,933.57	5.00	63,477,737.80
2 至 3 年	53,309,945.17	5.98	5,330,994.53	10.00	47,978,950.64
3 至 4 年	25,715,300.99	2.88	3,857,295.17	15.00	21,858,005.82
4 年以上	45,917,947.22	5.15	45,917,947.22	100.00	--
合 计	891,836,847.44	100.00	65,447,920.35		826,388,927.09

(续)

账 龄	金 额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	132,038,560.79	37.94	1,320,385.48	1.00	130,718,175.31
1 至 2 年	116,453,032.24	33.45	5,822,651.62	5.00	110,630,380.62
2 至 3 年	37,089,214.48	10.65	3,708,921.48	10.00	33,380,293.00
3 至 4 年	15,194,698.14	4.36	2,279,204.74	15.00	12,915,493.40
4 年以上	47,337,890.97	13.60	47,206,538.89	99.72	131,352.08
合 计	348,113,396.62	100.00	60,337,702.21		287,775,694.41

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 6,461,943.83 元；外币折算影响-2,525.69 元；合并增加影响 800 元；本期核销坏账准备金额 1,350,000 元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,350,000.00

其中，重要的其他应收款核销情况：

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

(4) 其他应收款按款项性质披露

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

(5) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
赤峰市松山区财政预算单位资金管理专户	征拆保证金	569,000,000.00	1 年以内	63.80	5,690,000.00
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	代垫款	73,000,000.00	1 年以内及 1-3 年	8.19	4,200,000.00

单位名称	款项性质	其他应收款 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
武汉郭徐岭工贸发展有限公司	保证金	30,000,000.00	1-2 年	3.36	1,500,000.00
武汉市洪山区建设局	代垫款	26,200,000.00	3-4 年以上	2.94	21,355,000.00
武汉市墙体材料改革办公室	押金保证金	19,479,844.20	2-3 年以上	2.18	14,402,145.00
合 计		717,679,844.20		80.47	47,147,145.00

8、存货

(1) 存货分类

存货种类	期末数			期初数		
	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	79,307,558.67	6,878,190.05	72,429,368.62	85,596,810.63	2,417,449.49	83,179,361.14
低值易耗品、包装物	27,361,399.95	--	27,361,399.95	25,946,988.29	--	25,946,988.29
在产品	45,672,018.53	--	45,672,018.53	28,009,015.26	--	28,009,015.26
产成品	101,876,334.07	3,531,002.14	98,345,331.93	58,009,374.04	881,008.21	57,128,365.83
发出商品	1,706.89	--	1,706.89	2,468,994.60	--	2,468,994.60
开发成本	18,087,110,241.20	--	18,087,110,241.20	15,545,688,033.30	2,203,850.76	15,543,484,182.54
开发产品	2,816,934,396.29	7,066,584.03	2,809,867,812.26	3,090,901,468.01	32,668,889.27	3,058,232,578.74
合 计	21,158,263,655.60	17,475,776.22	21,140,787,879.38	18,836,620,684.13	38,171,197.73	18,798,449,486.40

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	2,417,449.49	4,460,740.56	--	--	--	6,878,190.05
产成品	881,008.21	2,649,993.93	--	--	--	3,531,002.14
开发成本	2,203,850.76	--	--	2,203,850.76	--	--
开发产品	32,668,889.27	3,739,846.52	--	29,342,151.76	--	7,066,584.03
合 计	38,171,197.73	10,850,581.01	--	31,546,002.52	--	17,475,776.22

存货跌价准备（续）

存货种类	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
原材料	账面成本与可变现净值孰低	--
产成品	账面成本与可变现净值孰低	--
开发成本	账面成本与可变现净值孰低	价值回升
开发产品	账面成本与可变现净值孰低	销售
合 计		

(3) 存货期末余额中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 1,396,455,140.50 元，系“福星惠誉·水岸国际”、“福星惠誉·汉阳城”、“福星惠誉·国际城”、“福星惠誉·东湖城”、“福星惠誉·福星华府”、“福星惠誉·红桥城”、“福星惠誉·咸宁福星城”、“汉川金山·银湖城”、“汉川金山·银湖天街”、“汉川金山·银湖国际”、“银湖仙桃·银湖城”、“鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地”、“福星惠誉·普罗米娜”、“珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地”、“亿江南置业·银湖国际”、“银湖岳阳置业·龙庭尚府”等项目的利息资本化金额。

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

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
福星惠誉·汉阳城	2012	2020	4,600,000,000.00	2,548,362,051.73	2,071,423,509.40	--
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2012	2020	4,060,000,000.00	1,074,976,213.80	972,729,096.09	--
福星惠誉·红桥城（金桥置业）	2014	2017	2,520,000,000.00	--	1,784,496,814.60	--
福星惠誉·东湖城	2012	2020	7,240,000,000.00	698,291,781.61	2,382,490,152.75	--
福星惠誉·水岸国际	2009	2020	9,930,000,000.00	1,614,970,559.61	1,881,517,068.16	--
福星惠誉·国际城	2008	2018	5,279,000,000.00	119,462,457.54	102,990,985.68	--
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	2014	2022	4,678,000,000.00	692,148,994.24	1,942,364,620.01	--
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	2011	2019	4,060,000,000.00	4,149,922,396.85	859,253,089.30	--
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2016	2022	4,970,000,000.00	1,504,198,312.64	926,799,350.23	--
福星惠誉·咸宁福星城	2008	2021	2,372,000,000.00	292,898,010.08	282,067,191.86	--
福星惠誉·恩施福星城	2007	2018	1,031,280,000.00	228,839,256.33	216,451,647.65	--
宇盛宏利项目（暂定名）	2014	2020	1,199,000,000.00	516,264,097.49	494,391,675.25	--
福星惠誉·普罗米娜（福星惠誉澳洲）	2014	2018	1,875,000,000.00	973,375,902.74	385,264,851.41	--
简阳凤凰谷项目（暂定）	2019	2022	1,200,000,000.00	684,929,308.00	--	--
福星惠誉·福星青城府	2018	2021	2,000,000,000.00	657,819,155.28	--	--
银湖宏程·白沙洲中小企业城	2011	2017	600,000,000.00	--	203,567,150.86	--
珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地	2016	2020	500,000,000.00	151,262,672.09	88,354,155.85	--
银湖科技仙桃·中小企业城	2011	2020	600,000,000.00	75,780,132.14	86,908,432.91	--
银湖孝感·银湖科技产业园	2009	2019	800,000,000.00	32,749,766.40	32,237,776.26	--
银湖科技荆州·银湖时代	2011	2020	525,000,000.00	21,340,705.17	32,482,266.19	--
银湖科技荆州·中小企业城	2010	2020	604,000,000.00	74,573,409.67	74,573,409.67	--
汉川金山·银湖城	2013	2020	970,000,000.00	39,138,491.29	25,244,302.00	--
汉川金山·银湖天街	2014	2020	300,000,000.00	12,537,785.87	2,681,562.67	--
汉川金山·银湖国际	2016	2019	332,760,000.00	426,725,664.67	143,559,184.75	--

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	期末跌价准备
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	2017	2020	850,000,000.00	407,815,535.31	174,985,195.18	--
亿江南置业·银湖国际	2017	2019	1,500,000,000.00	399,682,004.58	299,054,578.52	--
银湖仙桃·银湖城	2016	2022	400,000,000.00	155,388,061.70	79,799,966.05	--
东湖国际酒店（暂定）	2017	2020	800,000,000.00	283,522,105.58	--	--
银湖岳阳置业·龙庭尚府	2017	2021	2,000,000,000.00	249,188,800.18	--	--
其他项目				946,608.61	--	--
合 计				18,087,110,241.20	15,545,688,033.30	--

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
福星惠誉·汉阳城	2020	47,936,679.37	878,380.39	31,352,449.14	17,462,610.62	--
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2020	231,858,133.78	11,222,458.59	118,812,317.18	124,268,275.19	--
福星惠誉·东湖城	2020	132,173,658.06	2,910,714,886.14	1,899,166,592.49	1,143,721,951.71	--
福星惠誉·水岸国际	2020	1,437,072,755.16	1,095,696,733.41	2,027,403,913.86	505,365,574.71	--
福星惠誉·水岸星城	2012	17,817,687.12	--	5,330,308.39	12,487,378.73	--
福星惠誉·青城华府	2012	20,162,607.14	104,089.50	16,153,396.96	4,113,299.68	--
福星惠誉·国际城	2018	25,090,519.65	1,177,908.68	1,196,870.48	25,071,557.85	--
福星惠誉·福星城	2015	5,298,071.54	1,266,038.15	4,997,250.52	1,566,859.17	--
福星惠誉·红桥城（金桥置业）	2017	157,353,691.11	1,892,284,576.68	1,929,300,259.42	120,338,008.37	--
福星惠誉·东澜岸	2015	130,606,721.69	-14,050,257.64	26,725,706.55	89,830,757.50	--
福星惠誉·孝感福星城	2012	526,499.25	--	--	526,499.25	--
福星惠誉·咸宁福星城	2021	222,638,173.31	21,591,452.68	212,695,617.91	31,534,008.08	--
福星惠誉·恩施福星城	2018	28,880,543.44	--	89,961.47	28,790,581.97	--
福星惠誉·普罗米娜（福星惠誉澳洲）	2018	6,551,039.47	-618,038.03	5,933,001.44	--	--
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	2022	--	1,702,923,747.70	1,579,165,944.80	123,757,802.90	--
福星惠誉·福星青城府	2021	--	59,101,037.10	--	59,101,037.10	--
银湖宏程·白沙洲中小企业城	2017	9,494,870.50	214,527,575.87	115,677,905.96	108,344,540.41	--
武汉银久·银久科技产业园	2015	32,471,163.84	6,899,548.41	13,415,048.14	25,955,664.11	--
银湖科技仙桃·中小企业城	2020	24,667,803.41	10,691,792.38	17,882,320.93	17,477,274.86	7,066,584.03
银湖孝感·银湖科技产业园	2019	283,155,374.91	19,284,173.57	36,208,861.64	266,230,686.84	--
银湖科技荆州·银湖时代	2020	134,124,169.70	21,921,976.96	128,297,846.02	27,748,300.64	--
银湖科技荆州·中小企业城	2020	24,830,136.41	--	24,830,136.41	--	--
汉川金山·银湖城	2020	20,527,652.51	4,261,448.74	18,557,627.28	6,231,473.97	--

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末跌价准备
汉川金山•银湖三期	2016	4,365,873.49	--	4,246,958.66	118,914.83	--
汉川金山•福星城 D6	2016	619,643.46	493,905.32	1,113,548.78	--	--
汉川金山•银湖天街	2020	50,758,602.50	2,481,130.38	5,721,139.35	47,518,593.53	--
银湖仙桃•福星城	2014	17,500,300.10	847,666.93	6,099,987.68	12,247,979.35	--
银湖监利•银湖城	2015	24,419,097.09	1,189,553.12	8,483,885.29	17,124,764.92	--
合 计		3,090,901,468.01	7,964,891,785.03	8,238,858,856.75	2,816,934,396.29	7,066,584.03

9、其他流动资产

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

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

10、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	232,382,400.00	--	232,382,400.00	47,132,400.00	--	47,132,400.00
其中：按成本计量	232,382,400.00	--	232,382,400.00	47,132,400.00	--	47,132,400.00
其他	--	--	--	100,000.00	--	100,000.00
合 计	232,382,400.00	--	232,382,400.00	47,232,400.00	--	47,232,400.00

(2) 采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	账面余额			期末	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		期初	本期增加	本期减少		

被投资单位	账面余额			期末	减值准备			期末	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		期初	本期增加	本期减少			
湖北知音传媒股份有限公司	44,132,400.00	--	--	44,132,400.00	--	--	--	--	3.00	--
北京新通源远房地产开发有限公司	1,500,000.00		1,500,000.00	--	--	--	--	--	15.00	--
北京新通致远房地产开发有限公司	1,500,000.00		1,500,000.00	--	--	--	--	--	1.00	--
湖北六维梦景动漫城有限责任公司	--	147,000,000.00	--	147,000,000.00	--	--	--	--	30.00	--
影视作品	--	41,250,000.00	--	41,250,000.00	--	--	--	--	5.00-10.00	--
合 计	47,132,400.00	188,250,000.00	3,000,000.00	232,382,400.00	--	--	--	--		--

11、长期股权投资

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	
①合营企业										
70RaineyStreetJVLLC	199,311,626.28	4,358,311.40	--	-3,660,390.49	--	--	--	-11,573,118.50	188,436,428.69	--
小 计	199,311,626.28	4,358,311.40	--	-3,660,390.49	--	--	--	-11,573,118.50	188,436,428.69	--
②联营企业										
天立不动产(武汉)有限公司	--	500,000,000.00	--	-8,336,761.84	--	--	--	--	491,663,238.16	--
小 计	--	500,000,000.00	--	-8,336,761.84	--	--	--	--	491,663,238.16	--
合 计	199,311,626.28	504,358,311.40	--	-11,997,152.33	--	--	--	-11,573,118.50	680,099,666.85	--

12、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

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

(2) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
-----	------	-----------

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
城市花园营销中心	22,872,200.00	办理中
群星城地下商业	174,780,000.00	办理中
赛格柏狮电子大厦	359,648,984.78	办理中

13、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	自动化设备	动力设备	工业设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：								
1.期初余额	658,282,829.75	2,321,434,464.07	4,009,538.93	125,912,081.37	49,093,230.41	35,015,443.68	290,907,552.38	3,484,655,140.59
2.本期增加金额	8,991,425.14	39,362,896.03	--	582,524.27	--	1,100,714.64	7,974,516.94	58,012,077.02
(1) 购置	8,991,425.14	5,515,905.35	--	582,524.27	--	767,412.23	7,654,865.51	23,512,132.50
(2) 在建工程转入	--	33,846,990.68	--	--	--	--	--	33,846,990.68
(3) 企业合并增加	--	--	--	--	--	333,302.41	319,651.43	652,953.84
3.本期减少金额	13,775,292.40	69,099,887.33	128,034.19	24,505,815.59	138,298.94	3,433,856.36	3,854,430.19	114,935,615.00
(1) 处置或报废	--	69,099,887.33	128,034.19	24,505,815.59	138,298.94	3,433,856.36	3,854,430.19	101,160,322.60
(2) 其他减少	13,775,292.40	--	--	--	--	--	--	13,775,292.40
4.期末余额	653,498,962.49	2,291,697,472.77	3,881,504.74	101,988,790.05	48,954,931.47	32,682,301.96	295,027,639.13	3,427,731,602.61
二、累计折旧								
1.期初余额	198,582,769.89	1,344,684,718.31	2,074,977.25	73,741,989.38	24,009,650.74	21,995,776.23	230,986,879.59	1,896,076,761.39
2.本期增加金额	24,392,512.74	147,916,941.52	231,203.88	6,730,467.32	4,762,759.86	3,035,981.73	30,692,108.79	217,761,975.84
(1) 计提	24,392,512.74	147,916,941.52	231,203.88	6,730,467.32	4,762,759.86	3,035,981.73	30,692,108.79	217,761,975.84
(2) 其他增加	--	--	--	--	--	--	--	--
3.本期减少金额	1,002,152.52	67,026,890.71	124,193.16	17,554,295.44	51,372.04	3,306,076.19	1,494,123.30	90,559,103.36
(1) 处置或报废	--	67,026,890.71	124,193.16	17,554,295.44	51,372.04	3,306,076.19	1,494,123.30	89,556,950.84
(2) 其他减少	1,002,152.52	--	--	--	--	--	--	1,002,152.52
4.期末余额	221,973,130.11	1,425,574,769.12	2,181,987.97	62,918,161.26	28,721,038.56	21,725,681.77	260,184,865.08	2,023,279,633.87
三、减值准备								
1.期初余额	--	36,361,200.79	--	--	--	--	--	36,361,200.79
2.本期增加金额	--	28,937,271.29	--	--	--	--	--	28,937,271.29
3.本期减少金额	--	164,129.54	--	--	--	--	--	164,129.54
(1) 处置或报废	--	164,129.54	--	--	--	--	--	164,129.54
4.期末余额	--	65,134,342.54	--	--	--	--	--	65,134,342.54
四、账面价值								
1.期末账面价值	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.期初账面价值	459,700,059.86	940,388,544.97	1,934,561.68	52,170,091.99	25,083,579.67	13,019,667.45	59,920,672.79	1,552,217,178.41

说明：固定资产抵押情况详见附注五、19 和附注五、28。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
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
福星机电二号车间	1,050,000.00	办理中
福星机电办公楼	447,174.34	办理中

14、在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
钢帘线及轮胎钢丝产能配套改造	42,622,610.43	--	42,622,610.43	--	--	--
环保工程系统改造	6,833,258.82	--	6,833,258.82	--	--	--
合 计	49,455,869.25	--	49,455,869.25	--	--	--

(2) 重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	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%	期末数
钢帘线新技术捻股设备	--	26,457,979.46	26,457,979.46	--	--	--	--	--
钢帘线及轮胎钢丝产能配套改造	--	42,622,610.43	--	--	--	--	--	42,622,610.43
环保工程系统改造	--	14,222,270.04	7,389,011.22	--	--	--	--	6,833,258.82
合 计	--	83,302,859.93	33,846,990.68	--	--	--	--	49,455,869.25

重大在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数	工程累计投入占预算比例%	工程进度	资金来源
钢帘线新技术捻股设备	27,600,000.00	95.86	100.00	自筹
钢帘线及轮胎钢丝产能配套改造	111,620,000.00	38.19	50.00	自筹
环保工程系统改造	22,400,000.00	63.49	60.00	自筹
合 计	161,620,000.00			

15、无形资产

项 目	土地使用权	其他	合计
一、账面原值			

项 目	土地使用权	其他	合计
1.期初余额	78,977,209.41	--	78,977,209.41
2.本期增加金额	--	120,500.00	120,500.00
(1) 购置	--	108,000.00	108,000.00
(2) 合并增加	--	12,500.00	12,500.00
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	78,977,209.41	120,500.00	79,097,709.41
二、累计摊销			
1.期初余额	16,980,967.62	--	16,980,967.62
2.本期增加金额	1,604,162.11	27,500.00	1,631,662.11
(1) 计提	1,604,162.11	15,000.00	1,619,162.11
(2) 合并增加	--	12,500.00	12,500.00
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	18,585,129.73	27,500.00	18,612,629.73
三、减值准备			
1.期初余额	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--
4.期末余额	--	--	--
四、账面价值			
1.期末账面价值	60,392,079.68	93,000.00	60,485,079.68
2.期初账面价值	61,996,241.79	--	61,996,241.79

说明：土地使用权的抵押、担保情况详见附注五、28。

16、商誉

(1) 商誉账面原值

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
投资北京盛世新业房地产有限公司形成的商誉	4,550,530.56	--	4,550,530.56	--
投资武汉银久科技发展有限公司形成的商誉	4,492,659.90	--	--	4,492,659.90
投资深圳市远鹏新天地科技有限公司形成的商誉	--	131,773,247.54	--	131,773,247.54
合 计	15,010,571.43	131,773,247.54	4,550,530.56	142,233,288.41

(2) 商誉减值准备

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

说明：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：4,550,530.56 元）。

17、长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期摊销	其他减少	
智慧家门店装修项目	606,796.03	--	448,333.01	--	158,463.02

18、递延所得税资产与递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	76,364,438.88	19,094,454.54	63,317,035.01	15,834,639.41
可抵扣亏损	431,554,329.98	109,035,520.63	574,007,366.99	124,129,859.46
预收房款预计利润	673,015,712.98	168,253,928.24	848,039,771.12	212,009,942.80
其他	44,881,753.91	12,396,736.24	--	--
小 计	1,225,816,235.75	308,780,639.65	1,485,364,173.12	351,974,441.67
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动	4,575,978,801.53	1,143,994,700.40	2,926,440,624.53	731,610,156.14
成本确认时间性差异	622,468,956.93	155,617,239.23	353,119,581.49	88,655,405.11
小 计	5,198,447,758.46	1,299,611,939.63	3,279,560,206.02	820,265,561.25

（2）未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	122,138,207.34	116,110,878.78
可抵扣亏损	1,341,076,574.25	1,075,035,679.95
其他	5,342,763.91	5,941,432.72
合 计	1,468,557,545.50	1,197,087,991.45

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

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

19、短期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	635,066,424.53	273,317,800.00
抵押借款	638,269,070.57	36,000,000.00
保证借款	65,000,000.00	--
合 计	1,338,335,495.10	309,317,800.00

说明：

- (1) 质押借款 63,506.64 万元：其中 36,261.89 万元系本公司与中国民生银行股份有限公司武汉分行签订 40,000 万元保函作为质押物；25,744.75 万元系本公司之子公司福星惠誉定期存单 29,000 万元作为质押物；1,500 万元系福星新材料以 2,002 万元应收账款作为质押物；
- (2) 抵押借款 63,826.91 万元：其中 3,600 万元系福星新材料以机器设备及土地及土地上房屋作为抵押物；60,226.91 万元系以归属于福星惠誉悉尼全部土地及该土地产生的收益为抵押物；
- (3) 保证借款 6,500 万元系福星集团提供担保。

20、应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	467,361,000.00	279,238,000.00
商业承兑汇票	16,400,000.00	2,000,000.00
合 计	483,761,000.00	281,238,000.00

21、应付账款

项 目	期末数	期初数
应付及预提工程款	1,341,934,485.64	1,715,489,093.06

项 目	期末数	期初数
应付及预提销售费	--	83,235.50
应付采购货款	113,946,887.14	78,692,893.76
其他	20,474,418.34	15,061,944.36
合 计	1,476,355,791.12	1,809,327,166.68

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末数	未偿还或未结转的原因
华天建设集团有限公司	156,936,544.45	未结算
武汉苑艺绿化有限公司	22,182,296.56	未结算
人民电器集团湖北电气工程有限公司	17,885,597.69	未结算
湖北京奥建设工程有限公司	17,294,115.14	未结算
江苏省第一建筑安装武汉有限公司	16,784,926.76	未结算
合 计	231,083,480.60	

22、预收款项

项 目	期末数	期初数
房款	5,659,368,166.85	8,215,826,294.61
货款	5,412,272.09	3,625,665.66
其他	48,509,575.96	10,398,457.89
合 计	5,713,290,014.90	8,229,850,418.16

（1）账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	期末数	未偿还或未结转的原因
陈明	6,165,000.00	未交房
湖北家家乐物流有限公司	5,800,142.21	未交房
余相平	3,691,500.00	未交房
王亚洲	3,534,960.00	未交房
湖北九重钢构有限公司	3,456,550.00	未交房
合 计	22,648,152.21	

（2）预收款项中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	2017.12.31	2016.12.31	预计竣工时间	预售比例
福星惠誉·汉阳城	526,865,867.20	444,389,693.60	2020	25.67%
福星惠誉·福星华府（江北置业）	1,669,521.00	61,336,078.00	2020	69.69%

项目名称	2017.12.31	2016.12.31	预计竣工时间	预售比例
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	1,698,904,278.32	--	2019	54.70%
福星惠誉·红桥城（金桥置业）	4,157,935.00	2,427,667,717.00	2017	99.69%
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	14,143,783.00	--	2022	99.80%
福星惠誉·东湖城	1,858,490,477.00	3,844,329,769.00	2020	56.62%
福星惠誉·水岸国际	571,357,830.92	1,051,861,945.29	2020	69.74%
福星惠誉·青城华府	895,000.00	18,198,293.00	2012	97.39%
福星惠誉·国际城	160,790,468.00	2,254,057.70	2018	83.86%
福星惠誉·福星城	541,818.00	14,470,633.00	2015	99.95%
福星惠誉·东澜岸	3,626,221.00	17,047,150.00	2015	93.46%
福星惠誉·咸宁福星城	7,245,356.18	12,074,030.63	2021	42.63%
福星惠誉·恩施福星城	76,008,584.68	13,624,288.58	2018	65.96%
银湖宏程·白沙洲中小企业城	41,497,470.74	167,726,850.11	2017	100.00%
武汉银久·银久科技产业园	--	4,626,038.00	2015	100.00%
银湖科技仙桃·中小企业城	3,578,264.00	6,847,761.90	2020	27.00%
银湖孝感·银湖科技产业园	32,813,930.81	37,722,162.22	2019	63.00%
银湖科技荆州·银湖时代	4,417,080.00	14,817,669.00	2020	92.54%
银湖科技荆州·中小企业城	--	26,734.10	2020	100.00%
汉川金山·银湖国际	466,189,303.00	70,119,846.00	2019	97.00%
银湖仙桃·银湖城	171,322,737.00	82,734.00	2022	99.10%
银湖监利·银湖城	2,666,545.00	5,615,377.48	2015	99.10%
亿江南置业·银湖国际	11,198,230.00	--	2019	1.35%
其他项目	987,466.00	287,466.00	--	--
合 计	5,659,368,166.85	8,215,126,294.61		

23、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	45,171,341.27	288,598,596.24	283,254,676.03	50,515,261.48
离职后福利-设定提存计划	3,833,981.60	17,223,400.21	16,040,353.28	5,017,028.53
合 计	49,005,322.87	305,821,996.45	299,295,029.31	55,532,290.01

(1) 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	33,242,432.78	258,249,171.17	256,254,700.48	35,236,903.47
职工福利费	--	17,608,045.25	17,608,045.25	--

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
社会保险费	5,290.00	4,505,932.29	4,509,731.51	1,490.78
其中：1. 医疗保险费	5,290.00	2,420,949.19	2,424,909.29	1,329.90
2. 工伤保险费	--	1,894,798.04	1,894,723.80	74.24
3. 生育保险费	--	190,185.06	190,098.42	86.64
住房公积金	--	3,417,024.75	3,347,122.81	69,901.94
工会经费和职工教育经费	11,923,618.49	4,818,422.78	1,535,075.98	15,206,965.29
合 计	45,171,341.27	288,598,596.24	283,254,676.03	50,515,261.48

(2) 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险费	3,822,295.71	16,037,973.39	14,855,013.10	5,005,256.00
2. 失业保险费	11,685.89	1,185,426.82	1,185,340.18	11,772.53
合 计	3,833,981.60	17,223,400.21	16,040,353.28	5,017,028.53

24、应交税费

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

25、应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	13,191,012.59	38,331,870.96
企业债券利息	363,711,251.08	334,729,846.01

项 目	期末数	期初数
短期借款应付利息	22,045,326.28	783,223.08
合 计	398,947,589.95	373,844,940.05

26、其他应付款

项 目	期末数	期初数
往来款	702,061,632.20	243,769,037.90
购房意向金	625,423,029.53	36,562,168.03
限制性股票回购	141,738,073.75	--
押金及保证金	47,414,480.90	74,493,417.30
其他	102,145,723.73	--
合 计	1,618,782,940.11	354,824,623.23

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	金额	未偿还或未结转的原因
刘国宽	88,425,310.12	暂未付
武汉市江岸区房屋征收管理办公室	5,000,000.00	未结算
龚小华	3,688,982.50	暂未付
蔡学文	3,000,000.00	暂未付
袁敬兵	1,910,325.00	暂未付
合 计	102,024,617.62	

27、一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	1,136,200,000.00	1,963,028,589.66
1 年内到期的应付债券	3,202,353,115.95	--
1 年内到期的长期应付款	1,913,035,276.92	1,100,424,568.59
合 计	6,251,588,392.87	3,063,453,158.25

(1) 一年内到期的长期借款

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

说明：公司用于抵押、质押的财产详见附注五、28。

(2) 一年内到期的应付债券

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

小 计

一年内到期的应付债券（续）

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

(3) 一年内到期的长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付融资款	2,206,846,192.69	1,329,589,444.45
减：未确认融资费用	293,810,915.77	229,164,875.86
合 计	1,913,035,276.92	1,100,424,568.59

28、长期借款

项 目	期末数	利率区间	期初数	利率区间
质押借款	1,650,000,000.00	4.75%-7.42%	1,326,028,589.66	3.52%-9.50%
抵押借款	2,484,800,000.00	4.75%-7.13%	999,500,000.00	4.35%-8.96%
保证借款	4,140,000,000.00	4.51%-6.50%	4,542,000,000.00	4.51%-10.00%
小 计	8,274,800,000.00		6,867,528,589.66	
减：一年内到期的长期借款	1,136,200,000.00	4.51%-6.50%	1,963,028,589.66	3.52%-9.50%
合 计	7,138,600,000.00		4,904,500,000.00	

说明：

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

连带责任担保。

- (2) 抵押借款 248,480 万元：其中 31,720 万元（一年内到期 7,620 万元）系以福星新材料土地及地上房屋作为抵押物；77,000 万元系以姑嫂树村“城中村”改造 B 包 K4 地块项目国有土地使用权作为抵押物；5,460 万元系以“银湖国际一期”10#楼 1 层（157.31 平），2#楼 1 层（1,233.25 平），2 栋面积共 1,390.56 平的在建工程作为抵押物；银湖孝感以银湖产业园 A1 栋 10-22 层（共 27,609.53 平）和 A3 栋 1-19 层（22,218.61 平）作为抵押物；银湖控股、银湖孝感及本公司提供连带责任担保；99,900 万元系以群星城项目 1-6 层 87,951.20 平房产作为抵押物（同时以洪山福星惠誉之群星城项目收取的全部收入和洪山福星惠誉 100%股权作为质押物）；18,400 万元（一年内到期 5,000.00 万元）系以“亿江南置业·银湖国际”土地使用权作为抵押物；16,000 万元系以“珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地”在建工程作为抵押物（同时由本公司和福星集团提供连带责任担保）
- (3) 保证借款 414,000 万元：其中 25,000 万元（一年内到期 25,000 万元）系福星集团提供连带责任担保；11,200 万元（一年内到期 1,200 万元）系福星集团和福星惠誉共同提供连带责任担保；2,800 万元（一年内到期 300 万元）系福星集团提供连带责任担保；43,000 万元（一年内到期 43,000 万元）系本公司提供连带责任担保；45,000 万元系本公司及福星惠誉提供连带责任担保；30,000 万元（一年内到期 1,500 万元）系本公司提供连带责任担保；257,000 万元（一年内到期 30,000 万元）系福星惠誉提供最高额连带责任担保。

29、应付债券

项 目	期末数	期初数
公司债券	4,575,684,109.47	4,565,523,104.91
私募债	3,507,176,067.48	6,104,331,334.31
合 计	8,082,860,176.95	10,669,854,439.22

湖北福星科技股份有限公司

财务报表附注

2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应付债券的增减变动

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额 (面值)	期初余额 (原币)	期初余额 (折人民币)	本期发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	溢折价摊销 (原币)	本期偿还 (原币)	期末余额 (原币)	期末余额 (折人民币)	减：一年内到期的 应付债券
14 福星 01	2014/8/26	5 年	1,600,000,000.00	1,587,780,035.27	1,587,780,035.27	--	490,588,436.00	4,269,549.82	2,551,000.00	1,589,498,585.09	1,589,498,585.09	--
15 福星 01	2015/1/19	5 年	1,000,000,000.00	991,421,618.95	991,421,618.95	--	218,750,000.00	5,461,707.04	--	996,883,326.00	996,883,325.99	--
16 惠誉 01	2016/3/14	5 年	1,940,000,000.00	1,926,732,894.88	1,926,732,894.88	--	183,524,000.00	2,892,218.44	--	1,929,625,113.32	1,929,625,113.32	--
16 惠誉 02	2016/3/14	5 年	60,000,000.00	59,588,555.81	59,588,555.81	--	6,568,250.00	88,529.26	--	59,677,085.07	59,677,085.07	--
16 福星 01	2016/3/30	5 年	600,000,000.00	594,542,433.65	594,542,433.65	--	57,750,000.00	1,171,664.22	--	595,714,097.87	595,714,097.87	--
16 福星 02	2016/6/8	5 年	280,000,000.00	276,215,073.80	276,215,073.80	--	26,226,666.67	766,132.45	--	276,981,206.25	276,981,206.25	--
16 福星 03	2016/6/8	3 年	340,000,000.00	335,785,123.47	335,785,123.47	--	37,154,444.44	1,644,519.05	--	337,429,642.52	337,429,642.52	--
16 福星 04	2016/9/5	5 年	760,000,000.00	749,234,067.34	749,234,067.34	--	70,342,222.22	2,014,522.55	--	751,248,589.89	751,248,589.89	--
16 福星 05	2016/10/19	3 年	670,000,000.00	660,266,251.38	660,266,251.38	--	50,893,200.00	3,275,974.13	--	663,542,225.51	663,542,225.51	--
16 福星 06	2016/10/19	5 年	350,000,000.00	345,251,029.76	345,251,029.76	--	28,056,000.00	867,160.29	--	346,118,190.05	346,118,190.05	--
15 惠誉 01	2015/9/17	3 年	1,300,000,000.00	1,292,250,401.22	1,292,250,401.22	--	238,333,333.33	4,429,792.16	--	1,296,680,193.38	1,296,680,193.38	1,296,680,193.38
15 惠誉 02	2015/9/17	3 年	200,000,000.00	198,683,948.01	198,683,948.01	--	33,688,888.89	671,118.20	--	199,355,066.21	199,355,066.21	199,355,066.21
15 惠誉地产 PPN001	2015/10/29	3 年	1,410,000,000.00	1,399,278,921.05	1,399,278,921.05	--	239,512,000.00	5,710,880.31	--	1,404,989,801.36	1,404,989,801.36	1,404,989,801.36
17 惠誉地产 PPN	2017/4/13	3 年	600,000,000.00	--	--	594,600,000.00	28,698,333.33	1,482,692.31	--	1,482,692.31	596,082,692.31	59,940,576.92
汇辰美元债券	2015/2/10	3 年	37,000,000.00	36,445,738.02	252,824,084.63	--	4,015,733.28	496,424.46	--	36,942,162.48	241,387,478.08	241,387,478.08
合 计			11,147,000,000.00		10,669,854,439.22						11,285,213,292.90	3,202,353,115.95

说明：

- （1）2014 年 4 月 15 日，经中国证监会证监许可【2014】413 号文核准，本公司获准公开发行不超过人民币 32 亿元的公司债券。公司分别于 2014 年 8 月 28 日和 2015 年 1 月 21 日完成二期发行，发行总额人民币 26 亿元。
- （2）2016 年 1 月 4 日，经深圳证券交易所深证函【2016】2 号文件核准，本公司以非公开发行方式发行不超过 30 亿元人民币的公司债券。本次债券分 4 期发行：2016 年 3 月 30 日第一期，发行规模 6 亿元，债券期限为 5 年，票面利率 5.50%；2016 年 6 月 8 日第二期，发行规模 6.2 亿元，其中，5 年期的债券 2.8 亿元，票面利率 6.00%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权、3 年期的债券 3.4 亿元，票面利率 7.00%，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；2016 年 9 月 5 日第三期，发行规模 7.6 亿元，债券期限为 5 年，票面利率 7.00%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；2016 年 10 月 19 日第四期，发行规模 10.2 亿元，其中，3 年期的债券 6.7 亿元，票面利率 6.33%，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权、5 年期的债券 3.5 亿元，票面利率 6.68%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。至此，本次债券合计 30 亿元全部发行完毕。
- （3）2015 年 8 月 4 日，经深圳证券交易所深证函【2015】353 号文核准，福星惠誉以非公开发行方式发行不超过 15 亿元人民币的公司债券。2015 年 11 月 24 日，本次债券已全部发行完毕。
- （4）2015 年 10 月 29 日，福星惠誉通过上海浦东发展银行股份有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司、浦银安盛基金管理有限公司、财通证券股份有限公司、安信证券股份有限公司、中欧资产管理有限公司定向发行《福星惠誉房地产有限公司 2015 年度第一期非公开定向债务融资工具》共计 14.10 亿元。
- （5）2015 年 2 月 10 日，本公司、汇辰有限公司及德意志银行新加坡分行签署了《有关 2018 年到期年息 3.7%的 3,700 万美元的债券的认购协议》，发行记名形式的债券，每份面值 20 万美元，发行总额 3,700 万美元，债券期限为 3 年。
- （6）2015 年 12 月 9 日，经中国证券监督管理委员会证监许可【2015】2864 号文核准，福星惠誉以公开方式发行基础规模为人民币 10 亿元，可超额配售不超过 10 亿元的公司债券。本次债券分 2 个品种 1 期发行，债券期限均为 5 年：品种一发行规模 19.4 亿元，票面利率 5.28%，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模 0.6 亿元，票面利率 6.11%。2016 年 3 月 16 日，本次债券已全部发行完毕。
- （7）2017 年 3 月 17 日，福星惠誉通过上海浦东发展银行股份有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司、浦银安盛基金管理有限公司、财通证券股份有限公司、安信证券股份有限公司、中欧资产管理有限公司定向发行《福星惠誉房地产有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具》共计 6 亿元，票面利率 6.70%，期限 3 年。上述债券采用单利按年付息，每年付息一次，分期偿还本金，第一年偿还 10%本金，第二年偿还 20%本金，第三年偿还 70%本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

30、长期应付款

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

说明：

- (1) 长期应付款中向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 252,108.27 万元，其中：84,178.67 万元系由本公司提供连带责任保证，同时武汉惠誉置业将其持有“水岸国际”项目 K4、K6 地块部分商铺及 K7 地块 A 栋在建工程作为抵押物，为本公司上述借款提供抵押担保；62,251 万元系由本公司、福星集团提供连带责任保证；105,678.60 万元系由以水岸国际 K4、K6 地块部分房产为抵押物。
- (2) 长期应付款中向中国华融资产管理有限公司湖北省分公司借款 238,426.17 万元，其中：71,762.50 万元系由福星集团提供连带责任保证，同时学府置业将其持有的“东澜岸”项目部分商铺及其对应的土地作为抵押物，为本公司上述借款提供抵押担保；73,697.50 万元系由福星集团提供连带责任保证，同时武汉惠誉置业将其持有的“澜桥公馆”项目“福莱中心”部分写字楼及其对应的土地作为抵押物，为本公司上述借款提供抵押担保；29,795 万元系以本公司位于武汉市东湖新技术开发区流芳街大舒村的土地使用权作为抵押物，以本公司持有的鑫金福开发全部的股权作为质押物，同时福星惠誉为上述借款提供连带责任保证；63,171.17 万元系由本公司提供连带责任保证。

31、预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
未决诉讼	12,390,143.36	--	见说明

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。截至财务报表批准报出日，公司尚未清偿上述债务。

32、股本（单位：万股）

项 目	期初数	本期增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	94,932,2474	--	--	--	2,220.00	2,220.00	97,152.2474

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

33、资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	2,917,838,493.70	892,952.71	624,715,751.64	2,294,015,694.77
其他资本公积	73,004,882.61	513,751,131.46	--	586,756,014.07
合 计	2,990,843,376.31	514,644,084.17	624,715,751.64	2,880,771,708.84

说明：

- （1）股本溢价本期增加 892,952.71 元系鑫金福开发转让部分股权所致；本期减少 624,715,751.64 元，其中：收购洪山福星惠誉少数股权 260,735,961.14 元、收购后湖置业少数股权 236,108,406.33 元，收购远鹏新天地少数股权 127,871,384.17 元。
- （2）其他资本公积本期增加 513,751,131.46 元，其中：业绩补偿款 386,447,249.34 元、股权激励款 127,303,125.00 元、零碎股股息所得 757.12 元。

34、库存股

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
限制性股票	--	141,414,000.00	--	141,414,000.00

说明：库存股新增情况详见附注五、32。

35、其他综合收益

项 目	期初数 (1)	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	本期发生金额		税后归属于少 数股东	期末数 (3) = (1) + (2)
				减：所得税费用	税后归属于母公司 (2)		
以后将重分类进损益的其他 综合收益							
1.外币财务报表折算差额	-29,721,635.87	21,853,329.41			21,853,329.41		-7,868,306.46
2.自用房地产或作为存货的 房地产转换为以公允价值计 量的投资性房地产在转换日 公允价值大于账面价值的部 分	806,245,630.92	289,823,893.95	12,802,351.52	83,923,817.56	193,097,724.87	-63,339,005.78	999,343,355.79
其他综合收益合计	776,523,995.05	311,677,223.36	12,802,351.52	83,923,817.56	214,951,054.28	-63,339,005.78	991,475,049.33

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

36、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	521,512,996.62	50,405,101.93	--	571,918,098.55
任意盈余公积	7,822,065.47	--	--	7,822,065.47
合 计	529,335,062.09	50,405,101.93	--	579,740,164.02

37、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	4,432,909,999.15	4,172,314,297.54	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--	
调整后期初未分配利润	4,432,909,999.15	4,172,314,297.54	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	845,355,416.04	581,056,209.99	
减：提取法定盈余公积	50,405,101.93	83,129,889.88	10%
提取任意盈余公积	--	--	
提取一般风险准备	--	--	
应付普通股股利	237,330,618.50	237,330,618.50	
应付其他权益持有者的股利	--	--	
转作股本的普通股股利	--	--	
期末未分配利润	4,990,529,694.76	4,432,909,999.15	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	214,200,283.72	91,370,955.40	

38、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,535,800,900.93	8,531,659,515.51	10,214,857,917.25	7,970,217,078.32
其他业务	122,710,248.33	27,181,170.36	269,804,123.13	169,504,304.67

说明：本公司营业收入和营业成本按行业及地区分析的信息，参见附注十四。

(1) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	10,234,216,781.26	7,223,952,269.98	9,167,870,066.66	6,898,157,960.57
金属制品	1,223,630,833.68	1,247,806,990.52	979,121,633.02	1,020,979,228.61
其他	77,953,285.99	59,900,255.01	67,866,217.57	51,079,889.14

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
合 计	11,535,800,900.93	8,531,659,515.51	10,214,857,917.25	7,970,217,078.32

(2) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华中地区	10,692,868,170.89	7,671,354,150.30	8,724,163,601.84	6,607,435,955.02
华北地区	432,887,204.02	446,771,717.88	401,552,157.20	421,131,645.28
其他地区	333,914,946.54	340,735,446.33	235,534,417.80	243,451,669.98
海外地区	76,130,579.48	72,798,201.00	853,607,740.41	698,197,808.04
合 计	11,535,800,900.93	8,531,659,515.51	10,214,857,917.25	7,970,217,078.32

39、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	445,127,179.72	85,022,056.29
营业税	126,461,340.47	305,315,976.71
房产税	47,707,629.75	19,683,415.18
城市维护建设税	38,517,996.20	34,130,399.33
教育费附加	15,018,844.83	15,193,766.98
土地使用税	13,556,106.73	8,193,606.58
地方教育费附加	8,333,531.02	9,454,567.12
其他	17,010,328.90	12,473,941.11
合 计	711,732,957.62	489,467,729.30

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

40、销售费用

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

41、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	105,761,749.95	107,342,411.17
人工费用	115,776,706.71	93,329,681.46
折旧及摊销	14,888,899.75	15,555,780.65
研发支出	8,972,266.52	8,902,558.26
税费	358,673.44	11,508,491.31
其他	33,483,068.03	32,815,597.90
合 计	279,241,364.40	269,454,520.75

42、财务费用

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

说明：利息资本化金额已计入存货。

43、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
(1) 坏账损失	13,201,715.09	49,462,425.43
(2) 存货跌价损失	6,702,227.74	-13,196,141.54
(3) 固定资产减值损失	28,937,271.29	10,637,743.23
(4) 商誉减值损失	4,492,659.90	--
合 计	53,333,874.02	46,904,027.12

44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	285,424,994.98	177,114,899.50

45、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-12,113,727.78	-221,710.95

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-36,440.15	-1,632.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	--	-19,112,975.50
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	--	4,406,400.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	900,000.00	--
其他	1,061,917.81	--
合 计	-10,188,250.12	-14,929,918.45

46、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-8,908,636.38	-8,392,095.87

47、其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
汉川公共就业和人才服务局稳岗补贴	700,000.00	--	与收益相关
汉川劳动就业管理局稳岗补贴	500,000.00	--	与收益相关
2016 年高技能人才培训基地建设补助	500,000.00	--	与收益相关
人社局认定市级创业示范园区奖励	200,000.00	--	与收益相关
孝感市支持企业发展资金	200,000.00	--	与收益相关
汉川经济商务和信息化局外贸专项资金	84,000.00	--	与收益相关
汉川经济商务和信息化局外贸奖励资金	10,000.00	--	与收益相关
武汉市文化局版权资助经费	1,200.00	--	与收益相关
合 计	2,195,200.00	--	

说明：

- （1）根据湖北省人力资源和社会保障厅颁布的《湖北省关于支持企业开展职工培训稳定就业岗位补贴办法》的通知（鄂人社规【2013】2号），公司收到汉川公共就业和人才服务局发放的稳岗补贴 70 万元、收到汉川劳动就业管理局发放的稳岗补贴 50 万元；
- （2）根据湖北省人力资源和社会保障厅办公室颁布的《湖北省省级高技能人才培训基地管理办法》（鄂人社规【2014】2号）文，公司收到高技能人才培训基地建设补助 50 万元；
- （3）根据孝感市人力资源和社会保障局办公室发孝人社办【2016】34号《关于认定孝感市创业示范基地和创业明星的通知》，公司收到孝感市劳动就业管理局补助 20 万元；
- （4）根据孝感高新区党政办公室专题会议纪要【2017】11号《关于银湖科技园有关问题的专题会议纪要》，公司收到孝感高新技术产业开发区财政局补助 20 万元；
- （5）根据湖北省商务厅鄂商务发【2016】67号文件《省商务厅关于下达 2016 年中央外经

贸发展专项资金分配额度及支持项目清单的通知》，公司收到汉川经济商务和信息化局补助 9.4 万元。

48、营业外收入

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
非流动资产处置利得	--	--	--
政府补助	--	5,409,413.00	--
其他	1,632,680.74	10,312,573.45	1,632,680.74
合 计	1,632,680.74	15,721,986.45	1,632,680.74

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关	说明
外贸出口奖	--	5,000.00	与收益相关	
2015 创新团队奖励	--	100,000.00	与收益相关	
汉川科技局科技创新奖励	--	100,000.00	与收益相关	
企业发展基金(慈惠企业发展金)	--	150,413.00	与收益相关	
2016 省债券融资奖励资金	--	300,000.00	与收益相关	
政府工业园区基础建设资金	--	4,754,000.00	与收益相关	
合 计	--	5,409,413.00		

49、营业外支出

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
非流动资产处置损失	40,033.69	--	40,033.69
对外捐赠	31,096,684.00	4,120,000.00	31,096,684.00
诉讼赔款	12,390,143.36	--	12,390,143.36
其他	17,634,796.49	13,829,469.62	17,634,796.49
合 计	61,161,657.54	17,949,469.62	61,161,657.54

50、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	322,896,680.33	376,689,026.03
递延所得税费用	189,383,776.00	37,788,545.54
合 计	512,280,456.33	414,477,571.57

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,708,482,631.37	1,218,799,184.86
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	427,120,657.84	182,819,877.73
某些子公司适用不同税率的影响	25,340,882.28	178,225,892.75
对以前期间当期所得税的调整	-12,766,685.12	--
权益法核算的合营企业和联营企业损益	3,028,431.89	36,582.30
无须纳税的收入（以“-”填列）	-1,300,316.61	-686,289.07
不可抵扣的成本、费用和损失	13,216,351.35	5,547,313.87
税率变动对期初递延所得税余额的影响	-198,676.97	--
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-6,072,261.07	-11,490,724.70
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	78,580,504.69	51,532,582.47
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）	--	--
其他	-14,668,431.95	8,492,336.22
所得税费用	512,280,456.33	414,477,571.57

51、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

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

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付单位及个人往来	1,842,277,915.64	408,986,693.88
期间费用	281,006,252.18	380,648,355.20
支付的保证金	100,248,054.17	4,098,861.19
支付银行手续费	17,871,374.65	15,958,041.20
其他	54,741,446.00	33,074,833.85
合 计	2,296,145,042.64	842,766,785.32

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

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

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回的用于质押的定期存款	--	210,000,000.00
其他	757.12	378.58
合 计	757.12	210,000,378.58

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收购子公司少数股东权益的现金	1,937,824,384.24	--
其他	12,388,941.02	51,287,291.57
合 计	1,950,213,325.26	51,287,291.57

52、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,196,202,175.04	804,321,613.29
加：资产减值准备	53,333,874.02	46,904,027.12
固定资产折旧、投资性房地产折旧	217,728,591.16	230,391,897.84
无形资产摊销	1,619,162.11	1,604,162.11
长期待摊费用摊销	294,352.82	25,731.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	8,908,636.38	8,309,557.91
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	40,033.69	--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-285,424,994.98	-177,114,899.50
财务费用（收益以“-”号填列）	362,552,293.70	261,887,235.48
投资损失（收益以“-”号填列）	10,188,250.12	14,929,918.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	43,584,184.76	-107,529,175.32
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	145,799,591.24	145,317,720.85
存货的减少（增加以“-”号填列）	-247,416,182.82	580,459,112.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,507,187,093.02	-1,098,653,219.82

补充资料	本期发生额	上期发生额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,891,300,595.17	1,632,658,695.45
其他	8,089,125.00	--
经营活动产生的现金流量净额	131,385,590.09	2,343,512,378.63
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,103,110,417.25	9,318,685,609.61
减：现金的期初余额	9,318,685,609.61	5,080,467,659.50
加：现金等价物的期末余额	--	--
减：现金等价物的期初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-1,215,575,192.36	4,238,217,950.11

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	521,515,883.86
其中：远鹏新天地	521,515,883.86
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	--
其中：远鹏新天地	--
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	--
其中：远鹏新天地	--
取得子公司支付的现金净额	521,515,883.86

(3) 本期支付的购买资产的现金净额

项 目	本期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	732,363,597.51
其中：武海观堂	192,431,956.90
简阳凤凰谷	489,931,640.61
东湖国际酒店	50,000,000.00
减：购买日持有的现金及现金等价物	10,906,024.92
其中：武海观堂	10,507,837.98
简阳凤凰谷	398,107.43
东湖国际酒店	79.51
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	--

项 目	本期发生额
其中：武海观堂	--
简阳凤凰谷	--
东湖国际酒店	--
取得资产支付的现金净额	721,457,572.59

(4) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	8,103,110,417.25	9,318,685,609.61
其中：库存现金	514,220.63	3,433,606.13
可随时用于支付的银行存款	8,102,596,196.62	9,224,401,625.91
可随时用于支付的其他货币资金	--	90,850,377.57
二、现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	8,103,110,417.25	9,318,685,609.61
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的 现金和现金等价物	--	--

53、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	959,737,605.17	定期存单质押及保证金等
应收账款	20,020,000.00	借款质押
固定资产	231,334,413.02	借款抵押
无形资产	84,418,975.83	借款抵押
投资性房地产	2,241,289,515.00	借款抵押
合 计	3,536,800,509.02	

说明：截至 2017 年 12 月 31 日，本公司开发成本中“福星惠誉·普罗米娜”项目用地及其收益权已用于 60,226.91 万元短期借款的抵押；“福星惠誉·福星华府”、“汉川金山·银湖国际”、“亿江南置业·银湖国际”、“珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地”项目的部分项目用地及在建项目已用于 116,860 万元长期借款抵押。

54、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

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	4,512,232.59	6.5342	29,483,830.19
澳元	11,162,398.91	5.0928	56,847,865.17

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
欧元	10,919.51	7.8023	85,197.29
港币	3,044,389.07	0.8359	2,544,804.82
预付账款			
其中：美元	42,969.12	6.5342	280,768.82
澳元	1,425,870.02	5.0928	7,261,670.85
其他应收款			
其中：美元	7,380.70	6.5342	48,226.97
澳元	2,610,623.59	5.0928	13,295,383.80
短期借款			
其中：美元	94,895,538.02	6.5342	620,066,424.53
澳元	118,258,928.40	5.0928	602,269,070.57
应付账款			
其中：澳元	143,461.97	5.0928	730,623.14
其他应付款			
其中：美元	4,218,326.23	6.5342	27,563,387.25

(2) 境外经营实体

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

项 目	经营地	记账本位币	选择依据
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

六、合并范围的变动

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

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
远鹏新天地	2017/1	521,515,883.86	51	货币资金	2017/1	工商变更登记日	12,524,937.60	48,382,301.63
武海观堂	2017/10	235,667,353.31	100	货币资金	2017/10	工商变更登记日	--	-1,318,791.10
简阳凤凰谷	2017/10	489,931,640.61	100	货币资金	2017/10	工商变更登记日	--	-367,398.62
东湖国际酒店	2017/9	100,000,000.00	100	货币资金	2017/9	工商变更登记日	--	-4,416,654.82

（2）合并成本及商誉

项 目	远鹏新天地	武海观堂	简阳凤凰谷	东湖国际酒店
合并成本：				
现金	521,515,883.86	235,667,353.31	489,931,640.61	100,000,000.00
非现金资产的公允价值	--	--	--	--
发行或承担的债务的公允价值	--	--	--	--
发行的权益性证券的公允价值	--	--	--	--
或有对价的公允价值	--	--	--	--
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	--	--	--	--
合并成本合计	521,515,883.86	235,667,353.31	489,931,640.61	100,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	389,742,636.32	235,667,353.31	489,931,640.61	100,000,000.00
商誉	131,773,247.54	--	--	--

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

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	远鹏新天地		武海观堂		简阳凤凰谷		东湖国际酒店	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资 产:	1,261,027,471.88	178,339,057.56	744,029,219.90	532,823,152.89	688,054,317.04	176,871,939.57	286,284,239.59	146,421,812.24
货币资金	--	--	10,507,837.98	10,507,837.98	398,107.43	398,107.43	79.51	79.51
应收账款	2,119,533.89	2,119,533.89	--	--	--	--	--	--
预付款项	--	--	6,060.10	6,060.10	8,066.52	8,066.52	--	--
其他应收款	--	--	140,252.88	140,252.88	176,700.00	176,700.00	--	--
存货	12,337.99	12,337.99	722,589,304.92	511,410,105.74	686,629,399.23	175,408,392.75	286,284,160.08	--
其他流动资产	--	--	10,736,711.75	10,736,711.75	237,957.57	237,957.57	--	--
固定资产	--	146,002,414.72	49,052.27	22,184.44	604,086.29	642,715.30	--	--
在建工程	--	--	--	--	--	--	--	146,421,732.73
无形资产	--	15,208,891.42	--	--	--	--	--	--
投资性房地产	1,258,895,600.00	14,995,879.54	--	--	--	--	--	--
负 债:	496,826,224.15	227,419,835.57	508,361,866.59	508,361,866.59	198,122,676.43	198,122,676.43	186,284,239.59	186,284,239.59
借款	5,881,394.91	5,881,394.91	--	--	--	--	--	--
应付款项	221,538,440.66	221,538,440.66	1,124,090.60	1,124,090.60	--	--	--	--
预收账款	--	--	1,905,000.00	1,905,000.00	--	--	--	--
应交税费	--	--	5,083,059.45	5,083,059.45	--	--	2,543,730.00	2,543,730.00
其他应付款	--	--	500,249,716.54	500,249,716.54	198,122,676.43	198,122,676.43	44,494,461.87	44,494,461.87
预计负债	--	--	--	--	--	--	139,246,047.72	139,246,047.72
递延所得税负债	269,406,388.58	--	--	--	--	--	--	--
净资产	764,201,247.73	-49,080,778.01	235,667,353.31	24,461,286.30	489,931,640.61	-21,250,736.86	100,000,000.00	-39,862,427.35
减：少数股东权益	374,458,611.41	--	--	--	--	--	--	--
合并取得的净资产	389,742,636.32	-49,080,778.01	235,667,353.31	24,461,286.30	489,931,640.61	-21,250,736.86	100,000,000.00	-39,862,427.35

2、处置子公司

单次处置至丧失控制权而减少的子公司

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	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
福慧嘉(武汉)装饰工程有限公司	151,043.70	100.00	转让	2017/11/8	工商变更登记日	-36,440.15	--

续:

子公司名称	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	按公允价值重新计量产生的利得/损失	丧失控制权之日剩余股权的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
福慧嘉(武汉)装饰工程有限公司	--	--	--	--	--	--

3、其他

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

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
湖北福星新材料科技有限公司（本文简称“福星新材料”）	汉川市	汉川市	金属制品	100.00		通过设立或投资等方式取得
汉川市福星科技机电设备有限公司（本文简称“福星机电”）	汉川市	汉川市	设备制造		100.00	通过设立或投资等方式取得
汉川市福星热电有限公司（本文简称“福星热电”）	汉川市	汉川市	热力生产和供应		100.00	通过设立或投资等方式取得
武汉润信投资有限公司（本文简称“润信投资”）	武汉市	武汉市	投资与咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星惠誉房地产有限公司（本文简称“福星惠誉”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星智慧家生活服务有限公司（本文简称“福星智慧家”）	武汉市	武汉市	物业服务	51.00		通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司（本文简称“洪山福星惠誉”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉口置业有限公司（本文简称“汉口置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉学府置业有限公司（本文简称“学府置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司（本文简称“湖北欢乐谷”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉置业有限公司（本文简称“湖北福星惠誉”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉商业发展有限公司（本文简称“商业发展公司”）	武汉市	武汉市	实业投资	100.00		通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司（本文简称“汉阳福星惠誉”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	通过设立或投资等方式取得
孝感福星惠誉房地产有限公司（本文简称“孝感福星惠誉”）	孝感市	孝感市	房地产开发		100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江汉置业有限公司（本文简称“江汉置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江北置业有限公司（本文简称“江北置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北华纳管理咨询有限公司（本文简称“华纳投资”）	武汉市	武汉市	实业投资	100.00		通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江岸置业有限公司（本文简称“江岸置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉武汉置业有限公司（本文简称“湖北武汉置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	通过设立或投资等方式取得
北京福星惠誉房地产有限公司（本文简称“北京福星惠誉”）	北京市	北京市	房地产开发		100.00	通过非同一控制下的企业合并取得
深圳市融福投资有限公司（本文简称“深圳融福”）	深圳市	深圳市	实业投资	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星银湖控股有限公司（本文简称“银湖控股”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00	通过同一控制下企业合并取得
武汉福星惠誉江城置业有限公司（本文简称“福星惠誉江城”）	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		100.00	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉美华置业有限公司（本文简称“福星惠誉美华”）	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		70.00	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉佳华置业有限公司（本文简称“福星惠誉佳华”）	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		70.00	通过设立或投资等方式取得

湖北福星科技股份有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
武汉福星惠誉沌口置业有限公司（本文简称“福星惠誉沌口”）	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售	51.00		通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉藏龙置业有限公司（本文简称“福星惠誉藏龙”）	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售	55.00		通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(武汉)科技有限公司（本文简称“智慧家科技”）	武汉市	武汉市	物业管理、酒店管理	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(武汉)投资有限公司（本文简称“智慧家武汉投资”）	武汉市	武汉市	实业投资、投资咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(武汉)企业管理有限公司（本文简称“智慧家企管武汉”）	武汉市	武汉市	企业管理咨询、物业管理	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(苏州)企业管理有限公司（本文简称“智慧家企管苏州”）	苏州	苏州	企业管理咨询、物业管理	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(深圳)企业管理有限公司（本文简称“福汇家企管深圳”）	深圳市	深圳市	企业管理咨询、房地产信息咨询	80.00		通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(武汉)网络信息有限公司（本文简称“智慧家网络信息”）	武汉市	武汉市	计算机信息技术开发、技术服务	100.00		通过设立或投资等方式取得
星锡(上海)金融信息服务有限公司（本文简称“星锡金融服务”）	上海	上海	金融信息服务、电子商务	100.00		通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司（本文简称“武汉欢乐谷”）	武汉市	武汉市	房地产开发	80.00		通过设立或投资等方式取得
咸宁福星惠誉房地产有限公司（本文简称“咸宁福星惠誉”）	咸宁市	咸宁市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
恩施福星惠誉房地产有限公司（本文简称“恩施福星惠誉”）	恩施市	恩施市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司（本文简称“三眼桥置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉金桥置业有限公司（本文简称“金桥置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发	48.44		通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉后湖置业有限公司（本文简称“后湖置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
北京宇盛宏利房地产开发有限公司（本文简称“宇盛宏利”）	北京市	北京市	房地产开发	79.00		通过非同一控制下的企业合并取得
融福国际(香港)有限公司（本文简称“香港融福”） Financial Fook International (Hong Kong) Co.,Limited. (Incorporate in HKSAR)	香港	香港	投资、房地产开发经营等	100.00		通过设立或投资等方式取得
武汉银湖科技发展有限公司（本文简称“银湖武汉”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		通过同一控制下企业合并取得
汉川金山房地产有限公司（本文简称“汉川金山”）	汉川市	汉川市	房地产开发	100.00		通过同一控制下企业合并取得
福睿思远(武汉)教育文化有限公司（本文简称“福睿思远教育”）	武汉市	武汉市	教育咨询服务	100.00		通过设立或投资等方式取得
福慧家(武汉)房屋经纪有限公司（本文简称“福慧家房屋经纪”）	武汉市	武汉市	房地产买卖、调换等流通领域中的经纪及代理活动	100.00		通过设立或投资等方式取得
福济民惠(武汉)健康管理有限公司（本文简称“福济民惠健康”）	武汉市	武汉市	健康管理咨询、仪器仪表	100.00		通过设立或投资等方式取得
福煜源(武汉)智能科技有限公司（本文简称“福煜源科技”）	武汉市	武汉市	智能化管理工程、弱电工程	100.00		通过设立或投资等方式取得
福行天下(武汉)旅游服务有限公司（本文简称“福行天下旅游”）	武汉市	武汉市	旅游信息咨询	100.00		通过设立或投资等方式取得
武汉福馨优品商贸有限公司（本文简称“福馨优品商贸”）	武汉市	武汉市	食品销售、用百货批发兼零售	100.00		通过设立或投资等方式取得
融福国际（香港）置业有限公司（本文简称“香港融福置业”） Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD	香港	香港	投资、房地产开发经营等	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星惠誉澳洲有限公司（本文简称“福星惠誉澳洲”） Starryland(Australia)PTY,LTD.(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

湖北福星科技股份有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
福星惠誉(美国)股份有限公司(本文简称"福星惠誉美国股份") Starryland USA Corp.	美国	美国		100.00		通过设立或投资等方式取得
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.（本文简称"汇辰公司"）	香港	香港	投资、房地产开发经营等	100.00		通过设立或投资等方式取得
Financial fook Global Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资	100.00		通过设立或投资等方式取得
Financial fook Holdings limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资	100.00		通过设立或投资等方式取得
武汉银湖海峡科技发展有限公司（本文简称"银湖海峡"）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		通过同一控制下企业合并取得
武汉宏程银湖科技发展有限公司（本文简称"银湖宏程"）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		通过同一控制下企业合并取得
武汉珈伟光伏照明有限公司（本文简称"珈伟光伏"）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖金泉科技开发有限公司（本文简称"银湖金泉"）	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—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—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"）	香港	香港	实业投资	100.00		通过非同—控制下的企业合并取得
Shang Shan investments Limited						
福星惠誉悉尼有限公司（本文简称"福星惠誉悉尼"） Starryland Sydney PTY,LTD.	澳大利亚 维多利亚州	澳大利亚 维多利亚州	投资、房地产开发经营等	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星惠誉新南威尔士有限公司（本文简称"福星惠誉新南威尔士"） Starryland NSW PTY,LTD.	澳大利亚 维多利亚州	澳大利亚 维多利亚州	投资、房地产开发经营等	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星惠誉墨尔本有限公司（本文简称"福星惠誉墨尔本"） Starryland Melbourne PTY,LTD.	澳大利亚 维多利亚州	澳大利亚 维多利亚州	投资、房地产开发经营等	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星惠誉(美国)有限公司（本文简称"福星惠誉美国有限"） Starryland USA LLC	美国 加尼福尼亚	美国 加尼福尼亚		100.00		通过设立或投资等方式取得
福星惠誉美国公司（本文简称"福星惠誉美国"） Starryland 70 Rainey Street LLC	美国 德克萨斯州	美国 特拉华州	房地产投资开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
三源传艺商务咨询（上海）有限公司（本文简称"三源传艺"）	上海	上海	咨询	100.00		通过非同—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

湖北福星科技股份有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
湖北圣亚物业管理有限公司（本文简称“圣亚物业”）	武汉市	武汉市	物业管理	100.00		通过设立或投资等方式取得
湖北圣亚园林有限公司（本文简称“圣亚园林”）	武汉市	武汉市	园林绿化	100.00		通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉置业有限公司（本文简称“武汉惠誉置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
武汉福星文化发展有限公司（本文简称“福星文化发展”）	武汉市	武汉市	租赁和商务服务	100.00		通过设立或投资等方式取得
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司（本文简称“襄阳普鑫”）	襄阳市	襄阳市	房地产开发	70.00		通过设立或投资等方式取得
深圳市福星惠誉房地产有限公司（本文简称“福星惠誉深圳”）	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
武汉汉正福星地产有限公司（本文简称“汉正福星”）	武汉市	武汉市	房地产开发	51.00		通过设立或投资等方式取得
河南福星惠誉房地产有限公司（本文简称“福星惠誉河南”）	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉凌恒置业有限公司（本文简称“福星惠誉凌恒”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉潏口置业有限公司（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
西安福星智慧家企业管理有限公司（本文简称“智慧家企管西安”）	西安市	西安市	物业管理	70.00		通过设立或投资等方式取得
山东福星智慧家企业管理有限公司（本文简称“智慧家企管山东”）	烟台市	烟台市	物业管理	70.00		通过设立或投资等方式取得
宁波福星惠誉房地产有限公司（本文简称“福星惠誉宁波”）	宁波市	宁波市	房地产开发	70.00		通过设立或投资等方式取得
广州福星惠誉房地产有限公司（本文简称“福星惠誉广州”）	广州市	广州市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
陕西空港美术城置业有限公司（本文简称“美术城置业”）	西安市	西安市	房地产开发	60.00		通过设立或投资等方式取得
福星影视文化有限公司（本文简称“福星影视文化”）	武汉市	武汉市	文化艺术咨询服务	51.00		通过设立或投资等方式取得
深圳市远鹏新天地科技有限公司（本文简称“远鹏新天地”）	深圳市	深圳市	信息技术、 网络技术的技术开发	100.00		通过非同一控制下的企业合并取得
惠州市福星京洲置业有限公司（本文简称“京洲置业”）	惠州市	惠州市	房地产开发	60.00		通过设立或投资等方式取得
成都武海观堂置业有限公司（本文简称“武海观堂”）	成都市	成都书	房地产开发	100.00		通过非同一控制下的企业合并取得
简阳凤凰谷置业有限公司（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	成都书	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
岳阳福星银湖置业有限公司（本文简称“银湖岳阳置业”）	岳阳市	岳阳市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得
旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司（本文简称“东湖国际酒店”）	襄阳市	襄阳市	房地产开发	100.00		通过非同一控制下的企业合并取得

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
福星智慧家	49.00	-66,918.35	--	48,596,831.78

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	133,802,612.93	--	615,886,957.21
金桥置业	51.56	238,753,001.19	100,000,000.00	830,253,040.74
宇盛宏利	21.00	-1,007,904.94	--	19,073,162.60
银湖金泉	40.00	186,563.72	--	14,232,393.20
武汉银久	36.35	-1,518,904.94	--	25,715,608.07
鑫金福开发	20.00	-511,976.10	--	38,595,071.19
襄阳普鑫	30.00	-31,517.18	--	29,968,482.82

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息:

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福星智慧家	93,912,893.62	10,229,221.34	104,142,114.96	2,770,555.86	--	2,770,555.86
武汉欢乐谷	10,955,423,296.34	49,383,729.09	11,004,807,025.43	3,330,372,620.98	4,594,999,618.26	7,925,372,239.24
金桥置业	2,195,543,244.33	241,660.08	2,195,784,904.41	260,991,388.86	324,527,726.67	585,519,115.53
宇盛宏利	458,370,039.86	752,000.93	459,122,040.79	473,741,061.72	--	473,741,061.72
银湖金泉	59,557,563.95	12,843.24	59,570,407.19	3,737,908.37	--	3,737,908.37
武汉银久	72,144,278.31	20,735.55	72,165,013.86	1,420,562.51	--	1,420,562.51
鑫金福开发	514,037,103.46	121,190.38	514,158,293.84	321,182,937.89	--	321,182,937.89
襄阳普鑫	99,885,460.00	66,898.75	99,952,358.75	57,416.00	--	57,416.00

续(1):

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福星智慧家	94,966,391.49	5,172,556.74	100,138,948.23	167,566.89	--	167,566.89
武汉欢乐谷	10,283,452,907.00	104,510,461.82	10,387,963,368.82	4,933,987,648.19	3,043,553,999.25	7,977,541,647.44
金桥置业	4,769,671,602.49	64,059,798.47	4,833,731,400.96	2,685,717,747.28	806,857,642.13	3,492,575,389.41
宇盛宏利	428,430,726.73	78,226.80	428,508,953.53	438,328,427.15	--	438,328,427.15
银湖金泉	60,885,005.92	23,127.83	60,908,133.75	5,542,044.24	--	5,542,044.24
武汉银久	100,387,021.39	53,206.27	100,440,227.66	25,517,220.77	--	25,517,220.77
鑫金福开发	659,131,140.04	96,434.60	659,227,574.64	183,084,801.24	280,000,000.00	463,084,801.24
襄阳普鑫	--	--	--	--	--	--

续（2）：

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福星智慧家	3,325,159.04	1,400,177.76	1,400,177.76	5,564,686.41	--	-28,619.11	-28,619.11	-1,482,278.40
武汉欢乐谷	3,369,381,645.58	669,013,064.81	669,013,064.81	-1,769,665,788.18	1,249,964,118.27	235,261,565.77	235,261,565.77	272,412,529.47
金桥置业	2,745,294,241.38	463,058,574.85	463,058,574.85	674,780,579.05	677,819,312.14	105,636,646.69	105,636,646.69	-65,361,458.42
宇盛宏利	--	-4,799,547.31	-4,799,547.31	7,981,720.70	--	-3,210,719.20	-3,210,719.20	3,629,661.09
银湖金泉	221,769.24	466,409.31	466,409.31	-1,411,049.55	269,539.16	423,743.94	423,743.94	302,278.19
武汉银久	10,953,888.36	-4,178,555.54	-4,178,555.54	-62,013,765.60	237,665,370.74	48,833,133.72	48,833,133.72	121,367,846.22
鑫金福开发	--	-3,167,417.45	-3,167,417.45	193,748,196.73	--	-3,857,226.60	-3,857,226.60	-559,683,071.05
襄阳普鑫	--	-105,057.25	-105,057.25	-97,973,716.31	--	--	--	--

(4) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

① 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

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

② 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

项 目	鑫金福开发
购买成本/处置对价：	
现金	40,000,000.00
非现金资产的公允价值	--
购买成本/处置对价合计	--
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	39,107,047.29
差额	
其中：调整资本公积	892,952.71
调整盈余公积	--
调整未分配利润	--

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
①合营企业						
70 Rainey Street JV LLC	美国 德克萨斯州	美国 特拉华州	房地产开发	66.67	--	权益法
②联营企业						
天立不动产(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产开发	41.15	--	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息：

项 目	70 Rainey Street JV LLC	
	期末数	期初数
流动资产	330,161,612.74	256,994,014.96
其中：现金和现金等价物	5,508,480.89	159,807,861.29
非流动资产	20,837,923.18	64,057,381.30

项 目	70 Rainey Street JV LLC	
	期末数	期初数
资产合计	350,999,535.92	321,051,396.26
流动负债	49,159,707.39	27,748.00
非流动负债	19,184,894.73	22,059,660.00
负债合计	68,344,602.12	22,087,408.00
净资产	282,654,933.80	298,963,988.26
其中：少数股东权益	94,208,889.44	99,652,361.98
归属于母公司的所有制权益	188,446,044.36	199,311,626.28
按持股比例计算的净资产份额	188,446,044.36	199,311,626.28
调整事项	--	--
其中：商誉	--	--
未实现内部交易损益	--	--
减值准备	--	--
其他	--	--
对合营企业权益投资的账面价值	188,446,044.37	199,311,626.28
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--

续：

项 目	70 Rainey Street JV LLC	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	--	--
管理费用	5,490,311.22	334,933.60
财务费用	--	-2,383.80
所得税费用	--	--
净利润	-5,490,311.22	-332,549.80
终止经营的净利润	--	--
其他综合收益	--	-14,200.94
综合收益总额	--	--
企业本期收到的来自合营企业的股利	--	--

(3) 重要联营企业的主要财务信息：

项 目	天立不动产	
	期末数	期初数
流动资产	1,587,172,877.79	--

项 目	天立不动产	
	期末数	期初数
非流动资产	191,270.83	--
资产合计	1,587,364,148.62	--
流动负债	392,556,765.48	--
非流动负债	--	--
负债合计	392,556,765.48	--
净资产	1,194,807,383.14	--
其中：少数股东权益	703,144,144.98	--
归属于母公司的所有制权益	491,663,238.16	--
按持股比例计算的净资产份额	491,663,238.16	--
调整事项	--	--
其中：商誉	--	--
未实现内部交易损益	--	--
减值准备	--	--
其他	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	491,663,238.16	--
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--

续：

项 目	天立不动产	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	--	--
净利润	-21,311,686.41	--
终止经营的净利润	--	--
其他综合收益	--	--
综合收益总额	-21,311,686.41	--
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--

八、金融工具风险管理

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

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

1、风险管理目标和政策

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

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

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

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

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

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

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

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

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

（2）流动性风险

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

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

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

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

项 目	期末数						合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	
金融资产：							
货币资金	906,284.80	--	--	--	--	--	906,284.80
应收票据	51,165.74	--	--	--	--	--	51,165.74
应收账款	78,375.90	4,629.67	7,698.44	409.25	1,609.22	212.92	92,935.41
其他应收款	70,007.50	6,681.87	5,330.99	2,571.53	2,725.41	1,866.39	89,183.69
应收利息	3,941.99	--	--	--	--	--	3,941.99
其他流动资产	94,974.87	--	--	--	--	--	94,974.87
金融资产合计	1,204,750.80	11,311.54	13,029.44	2,980.78	4,334.63	2,079.31	1,238,486.50
金融负债：							
短期借款	133,833.55	--	--	--	--	--	133,833.55
长期借款	113,620.00	135,900.00	335,060.00	47,000.00	96,000.00	99,900.00	827,480.00
应付债券	320,235.31	259,047.05	153,302.54	395,936.43	--	--	1,128,521.33
长期应付款	191,303.53	110,607.17	137,732.30	--	--	--	439,643.00
金融负债和或有负债合计	758,992.39	505,554.22	626,094.84	442,936.43	96,000.00	99,900.00	2,529,477.88

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

项 目	期初数
-----	-----

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

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

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

（3）市场风险

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

利率风险

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

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

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本年数	上年数
其中：短期借款	133,833.55	30,931.78
一年内到期的非流动负债	625,158.84	206,845.32

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

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

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

汇率风险

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

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

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

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

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

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

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

九、公允价值

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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

（1）以公允价值计量的项目和金额

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

项 目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
投资性房地产				
出租的建筑物	--	6,174,928,316.00	1,639,124,100.00	7,814,052,416.00
持续以公允价值计量的资产总额	--	6,174,928,316.00	1,639,124,100.00	7,814,052,416.00

（2）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

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。

（3）第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围 (加权平均值)
-----	--------	------	---------	---------------

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

(4) 归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表

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

(续)

上期发生额	投资性房地产出租的建筑物
上期期初数	175,871,378.00
转入第三层次	--
转出第三层次	--
利得和损失总额	599,110.53
其中：计入本期损益	599,110.53
计入其他综合收益	--
购入	--
发行	--
出售	1,584,235.53
结算	--
上期期末数	174,886,253.00
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	11,947,788.94

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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

本公司最终控制方是：湖北省汉川市钢丝绳厂。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注七、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
湖北省汉川市钢丝绳厂	最终控制方
汉川市铁路货场有限公司	同一控股股东
湖北福星生物科技有限公司	同一控股股东
湖北福星现代农业发展有限公司	同一控股股东
武汉金苑食品有限公司	同一控股股东
武汉同药物业管理有限公司	同一控股股东
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
汉川市铁路货场有限公司	接受运输劳务	339,410.68	677,662.93
湖北福星现代农业发展有限公司	大米	3,973,857.69	--

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福星集团控股有限公司	电、蒸汽	571,108.72	783,836.50
湖北福星现代农业发展有限公司	电、车辆	99,894.70	287,790.43
湖北福星生物科技有限公司	电、蒸汽、厂房	12,222,602.33	9,691,993.49

（2）关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保终止日	担保是否已经 履行完毕
福星集团控股有限公司	1,000.00	2017/9/5	2018/9/8	否
福星集团控股有限公司	5,500.00	2017/9/8	2018/9/7	否
福星集团控股有限公司	40,000.00	2014/3/18	2019/3/18	否
福星集团控股有限公司	15,000.00	2017/6/2	2019/5/11	否
福星集团控股有限公司	10,000.00	2017/7/4	2019/5/11	否
福星集团控股有限公司	20,000.00	2017/12/1	2020/12/1	否
福星集团控股有限公司	25,000.00	2016/8/31	2018/8/28	否
福星集团控股有限公司	2,800.00	2017/6/6	2021/6/6	否
福星集团控股有限公司	11,200.00	2017/6/6	2021/6/6	否
福星集团控股有限公司	60,703.00	2016/6/8	2018/6/8	否
福星集团控股有限公司	71,762.50	2017/8/8	2020/8/8	否
福星集团控股有限公司	73,697.50	2017/12/14	2020/12/14	否
福星集团控股有限公司	62,251.00	2016/7/11	2018/7/10	否
福星集团控股有限公司	159,744.90	2014/8/28	2019/8/27	否
福星集团控股有限公司	100,000.00	2015/1/21	2018/1/20	否
福星集团控股有限公司	7,864.00	2017/8/30	2022/8/14	否

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

(3) 关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 17 人，上期关键管理人员 16 人，支付薪酬情况见下表：

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

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	福星集团控股有限公司	58,316.00	583.16	226,153.80	2,261.54
应收账款	湖北福星生物科技有限公司	1,247,481.34	12,474.81	1,794,100.59	17,941.00
应收账款	湖北福星现代农业发展有限公司	32,714.00	327.14	38,210.80	382.11
其他应收款	武汉金苑食品有限公司	--	--	205,747.93	2,057.48

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	武汉同药物业管理有限公司	--	--	909,961.99	45,478.10
预收账款	湖北福星生物科技有限公司	113,100.00	--	3,105,000.00	--
预收账款	谭少伟	3,030,000.00	--	--	--

十一、股份支付

1、股份支付总体情况

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

其中：限制性股票情况

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

2、以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	按 Black-Scholes 模型计算
可行权权益工具数量的确定依据	2017 年 9 月第九届董事会第十六次会议 2017 年第四次临时股东大会决议
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	119,214,000.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	8,413,198.75

十二、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

资本承诺

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

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项

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

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

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

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

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

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

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

2018 年 2 月 5 日，公司第九届董事会第二十四次会议审议通过了关于湖北福星惠誉金桥置业有限公司股权收购的议案，湖北武汉置业、上海嘉羿兴雍投资中心（有限合伙）（全文简称“嘉羿兴雍”）、中欧盛世资产管理（上海）有限公司（全文简称“中欧盛世”）分别持有金桥置业 48.44%、30.94%、20.62% 股权。湖北武汉置业分别与上述股东签署了《股权转让协议》，约定嘉羿兴雍持有 30.94% 股权的转让价款为人民币 607,804,605.89 元；中欧盛世持有 20.62% 股权的转让价款为人民币 405,072,106.44 元，湖北武汉置业同意以上述价格分

别收购嘉羿兴雍、中欧盛世持有的全部股权。本次股权收购完成后，公司将持有金桥置业 100%股权。

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

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

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

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

2、资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利

根据第九届董事会第三十二次会议分配议案，每 10 股派发现金红利 2 元（含税）

经审议批准宣告发放的利润或股利

3、其他资产负债表日后事项说明

2018 年 2 月 10 日，公司第九届董事会第二十五次会议审议通过了荆州银湖与湖北荆州农村商业银行股份有限公司沙市支行（以下简称“农商行沙市支行”）共同签署《固定资产借款合同》、《最高额抵押合同》；公司与农商行沙市支行签署《最高额保证合同》。相关合同约定，荆州银湖科技向农商行沙市支行申请人民币 5,000 万元的贷款（期限 3 年，利率 7.2%），公司为荆州银湖科技上述借款提供保证担保。

2018 年 3 月 8 日，公司第九届董事会第二十六次会议及第二十八次会议审议通过了公司为福星新材料提供担保的议案，公司下属全资子公司福星新材料拟向平安银行股份有限公司武汉分行（以下简称“平安银行”）申请最高额人民币 8 亿元的综合授信额度，公司与平安银行签署《最高额保证担保合同》，福星新材料向公司出具《反担保承诺函》。本公司为上述授信额度中 4 亿元的债务提供最高额连带责任保证担保，福星新材料向本公司提供反担保。

2018 年 3 月 9 日，公司第九届董事会第二十七次会议审议通过了公司为香港融福提供担保的议案，公司下属全资子公司香港融福拟向中国民生银行武汉分行（以下简称“民生银行

武汉分行”)申请人民币 4 亿元备用信用证延期业务,公司向民生银行香港分行申办保函续期,为上述贷款提供连带责任保证担保,香港融福为该笔贷款向公司提供反担保。同时,香港融福向中国农业银行股份有限公司汉川市支行申请等值人民币 23,900 万元的美元贷款(期限为 6 个月,贷款利率为每年 4.64%),公司为本次交易提供连带责任保证担保,香港融福为上述贷款向公司提供反担保。

截至 2018 年 4 月 12 日,本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

分部报告

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。

(1) 分部利润或亏损、资产及负债

本期或本期期末	金属制品分部	房地产分部	其他	抵销	合计
营业收入	1,224,151,385.81	10,346,741,579.67	87,618,183.78	--	11,658,511,149.26
其中: 对外交易收入	1,224,151,385.81	10,346,741,579.67	87,618,183.78	--	11,658,511,149.26
分部间交易收入	--	--	--	--	--
其中: 主营业务收入	1,223,630,833.68	10,234,216,781.26	77,953,285.99	--	11,535,800,900.93
营业成本	1,248,387,371.75	7,246,044,651.86	64,408,662.26	--	8,558,840,685.87
其中: 主营业务成本	1,247,806,990.52	7,223,952,269.98	59,900,255.01	--	8,531,659,515.51
营业费用	91,851,066.44	144,497,986.09	582,335.25	--	236,931,387.78
营业利润/(亏损)	-181,278,307.16	1,946,747,649.75	487,994,681.00	-485,452,415.42	1,768,011,608.17
资产总额	2,790,679,929.98	45,743,458,067.93	15,573,936,880.06	-15,105,681,467.56	49,002,393,410.41
负债总额	1,212,595,655.03	36,037,358,257.29	6,975,895,366.82	-7,117,598,958.51	37,108,250,320.63
补充信息:					
1. 资本性支出	94,192,158.35	11,097,315.46	1,932,126.50	--	107,221,600.31
2. 折旧和摊销费用	198,517,053.62	4,405,090.99	16,451,167.99	-25,559.33	219,347,753.27
3. 折旧和摊销以外的非现金费用	--	--	--	--	--
4. 资产减值损失	33,400,163.15	19,926,724.68	6,986.19	--	53,333,874.02

(续)

上期或上期期末	金属制品分部	房地产分部	其他	抵消	合计
营业收入	980,061,409.92	9,435,274,954.53	69,325,675.93	--	10,484,662,040.38
其中：对外交易收入	980,061,409.92	9,435,274,954.53	69,325,675.93	--	10,484,662,040.38
分部间交易收入			--	--	--
其中：主营业务收入	979,121,633.02	9,167,870,066.66	67,866,217.57	--	10,214,857,917.25
营业成本	1,022,126,064.32	7,065,848,102.94	51,747,215.73	--	8,139,721,382.99
其中：主营业务成本	1,020,979,228.61	6,898,157,960.57	51,079,889.14	--	7,970,217,078.32
营业费用	85,940,468.30	229,405,796.29	3,322,748.39	--	318,669,012.98
营业利润/(亏损)	-183,415,405.73	1,483,621,001.75	842,960,432.20	-922,139,360.19	1,221,026,668.03
资产总额	2,823,129,703.66	42,933,477,640.09	15,710,272,343.23	-15,929,375,950.75	45,537,503,736.23
负债总额	1,064,292,234.21	32,984,741,216.79	7,358,139,317.86	-7,918,260,814.78	33,488,911,954.08
补充信息：					
1.资本性支出	5,832,389.18	4,204,020.16	3,269,693.39	--	13,306,102.73
2.折旧和摊销费用	213,392,609.70	5,220,778.45	17,010,386.98	-3,627,715.18	231,996,059.95
3.折旧和摊销以外的非 现金费用			--	--	--
4.资产减值损失	8,225,269.06	38,630,609.70	48,148.36	--	46,904,027.12

(2) 其他分部信息

① 产品和劳务对外交易收入

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

② 地区信息

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

(续)

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

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种 类	期末数				净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	5,057,200.00	2.41	51,156.00	1.01	5,006,044.00
无风险组合	204,770,344.61	97.59	--	--	204,770,344.61
组合小计	209,827,544.61	100.00	51,156.00	0.02	209,776,388.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合 计	209,827,544.61	100.00	51,156.00		209,776,388.61

其他应收款按种类披露（续）

种 类	期初数				净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	100,936.00	0.15	1,009.36	1.00	99,926.64
无风险组合	68,090,302.49	99.85	--	--	68,090,302.49
组合小计	68,191,238.49	100.00	1,009.36	--	68,190,229.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
合 计	68,191,238.49	100.00	1,009.36		68,190,229.13

说明：

① 账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末数				净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
1 年以内	5,042,600.00	99.71	50,426.00	1.00	4,992,174.00
1 至 2 年	14,600.00	0.29	730.00	5.00	13,870.00
合 计	5,057,200.00	100.00	51,156.00		5,006,044.00

(续)

账 龄	金 额	比例%	期初数 坏账准备	计提比例%	净 额
1 年以内	100,936.00	100.00	1,009.36	1.00	99,926.64

② 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

(3) 其他应收款按款项性质披露

项 目	期末余额	期初余额
往来款	204,770,344.61	68,090,302.49
保证金	5,000,000.00	--
备用金	57,200.00	100,936.00
合 计	209,827,544.61	68,191,238.49

(4) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
湖北福星新材料科技有限公司	往来款	204,270,344.61	1 年以下	97.35	--
陆家嘴国际信托有限公司	保证金	5,000,000.00	1 年以下	2.38	50,000.00
福星惠誉房地产有限公司	往来款	500,000.00	1 年以下	0.24	--
中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	往来款	42,600.00	1 年以下	0.02	426.00
肖勇	备用金	14,600.00	1 至 2 年	0.01	730.00
合计		209,827,544.61		100.00	51,156.00

2、长期股权投资

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,620,647,476.73	--	7,620,647,476.73	7,629,647,476.73	--	7,629,647,476.73

对子公司投资

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	100,000,000.00	--	59,000,000.00	41,000,000.00	--	--
福星智慧家物业服务有限公司	51,000,000.00	--	--	51,000,000.00	--	--
武汉福星文化发展有限公司	--	50,000,000.00	--	50,000,000.00	--	--
合 计	7,629,647,476.73	50,000,000.00	59,000,000.00	7,620,647,476.73	--	--

3、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	--	-	87,803.91	87,803.91
其他业务	141,343,469.19	3,506,254.73	170,243,647.92	196,630.00

4、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	500,000,000.00	750,000,000.00

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	-8,985,110.22	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	2,195,200.00	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	900,000.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	12,382,626.07	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	285,424,994.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-59,488,943.11	
非经常性损益总额	232,428,767.72	
减：非经常性损益的所得税影响数	57,796,924.46	

项 目	本期发生额	说明
非经常性损益净额	174,631,843.26	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-4,045,498.72	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	178,677,341.98	

2、净资产收益率和每股收益

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.74	0.89	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.89	0.70	--

湖北福星科技股份有限公司

2018 年 4 月 12 日