



福星惠誉房地产有限公司

公司债券

2015 年年度报告

2016 年 4 月

第一节 重要提示、目录和释义

一、重要提示

本公司董事、监事及高级管理人员保证年度报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司 2015 年年度报告经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

二、重大风险提示

（一）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（三）公司经营行业主要为房地产板块，并且业务范围主要集中在武汉地区。房地产板块与国民经济增长速度密切相关，对宏观经济周期变化较为敏感，宏观经济运行所呈现出的周期性波动、周期性的宏观政策调整，会使发行人所经营行业受到较大影响。一旦宏观经济出现波动、宏观政策发生重大变化以及武汉地区房地产行业出现波动，则可能对公司生产经营及市场营销产生不利影响。

2014 年度、2015 年，公司合并报表口径的营业收入分别为 653,714.43 万元、

717,574.29 万元，收入来源主要依托武汉地区的房地产项目销售。公司作为武汉市区域房地产企业，在建、拟建以及已完工项目主要分布于武汉地区，存在着业务集中度较高的风险。

（四）2014 年度、2015 年，发行人归属于母公司股东的净利润分别为 107,250.46 万元、75,750.24 万元；经营活动产生的现金流量净额分别为-193,141.72 万元、-106,597.48 万元。报告期内，公司业务快速扩张，购置土地规模较大，大量的土地购置及拆迁款导致部分年度出现经营活动产生的现金流量净额为负的情况。由于公司多个房地产开发项目正处于开发建设期，若公司项目开发、销售进度放缓，将会对公司房地产销售和资金回笼带来一定负面影响，降低资产的变现能力，若同时市场资金趋紧、融资成本不断抬升，公司财务费用将上升，并进而对本期债券的偿付产生重大不利影响。

（五）发行人本期债券由福星股份为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期间，宏观经济环境、市场波动以及资本市场变化等因素可能会引起担保人的经营状况、财务状况及资产状况发生变化，从而可能影响到担保人对本期债券履行其担保责任的能力。

福星股份为深交所上市公司，主营业务涉及房地产行业 and 金属制品行业，其中房地产行业经营主体为本期债券发行人，金属制品行业经营主体为福星新材料。截至2015年末，福星股份合并范围内总资产393.95亿元、净资产107.92亿元，营业收入80.29亿元，净利润6.12亿元，其中利润主要由房地产业务贡献，金属制品业务面临着行业产能过剩和激烈的同业竞争压力。

2015年12月31日，发行人总资产、净资产、营业收入、净利润分别占担保人合并口径对应科目的86.46%、66.90%、89.37%、141.79%，占比较大。若发行人经营状况发生重大不利变化，可能影响担保人的增信水平，从而可能影响到担保人对本期债券履行其担保责任的能力。

截至 2015 年 12 月 31 日，合并报表范围内福星股份累计对子公司实际担保金额 880,631.48 万元，累计担保余额占净资产比例为 97.69%。报告期内担保人合并范围内累计对子公司担保总额较高，存在一定担保风险。

（六）公司控股股东福星股份于 2016 年 1 月 7 日收到深圳证券交易所《关

于湖北福星科技股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深证函[2016]2 号）：深交所对公司申请确认发行面值不超过 30 亿元人民币的 2015 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件无异议。2016 年 3 月，公司非公开发行 6 亿元公司债券，票面利率 5.5%，剩余发行额度 24 亿元。若控股股东继续发行剩余额度的非公开公司债券，将对本期债券的担保能力产生一定的不利影响。

三、风险变化及影响

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

四、目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司及相关中介机构简介	7
第三节 公司债券事项	10
第四节 财务和资产状况	16
第五节 业务和公司治理情况	22
第六节 重大事项	29
第七节 备查文件目录	30

五、释义

在本年度报告中，除非文中另有所指，下列简称具有如下含义：

简称		释义
发行人/公司/本公司/福星惠誉	指	福星惠誉房地产有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
本报告	指	福星惠誉房地产有限公司公司债券 2015 年年度报告
主承销商/受托管理人/国信证券	指	国信证券股份有限公司
评级机构/中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
律师/律师事务所	指	北京市康达律师事务所
审计机构/致同所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《福星惠誉房地产有限公司公司章程》
控股股东/担保机构/担保人/福星股份	指	湖北福星科技股份有限公司
我国、中国	指	中华人民共和国
报告期	指	2015 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日、交易日	指	中华人民共和国证券经营机构的正常营业日（不包括法定节假日）

本年报中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第二节 公司及相关中介机构简介

一、公司简介

发行人的中文名称	福星惠誉房地产有限公司
发行人的中文简称	福星惠誉
发行人的外文名称（如有）	-
发行人的外文简称（如有）	-
发行人的法定代表人	谭少群
发行人注册地址	东西湖区武汉银湖科技产业开发园 8 号
注册地址的邮政编码	430040
办公地址	武汉市江汉区新华路 168 号
办公地址的邮政编码	430022

二、年度报告披露网址和备置地

交易所网址	http://www.szse.com.cn
发行人网址	http://www.whfxhy.com/
年报制备地	东西湖区武汉银湖科技产业开发园 8 号

三、发行人信息披露联系人和联系方式

职务	财务总监
姓名	汤明亮
联系地址	东西湖区武汉银湖科技产业开发园 8 号
电话	027-85350043
邮箱	fxhtml@126.com

四、2015 年度发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）发行人控股股东、实际控制人

2015 年度，发行人控股股东和实际控制人均无变化。控股股东和实际控制人与募集说明书披露情况一致。

（二）发行人董事、监事、高级管理人员及变更情况

2015 年度，发行人董事、监事、高级管理人员均无变化。董事、监事、高级管理人员与募集说明书披露情况一致。

五、其他中介机构资料

（一）会计师事务所

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层
签字会计师	金鑫、李炜

（二）受托管理机构

1、“16 惠誉 01”、“16 惠誉 02”

名称	国信证券股份有限公司
办公地址	深圳市红岭中路 1012 号国信证券大厦 16-26 层
联系人	徐巍、孙楠
联系电话	021-60933183

2、“15 福惠 01”、“15 福惠 02”

名称	平安证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区金融大街丙 17 号北京银行大厦 5B
联系人	张书扬、黄敏
联系电话	010-66299529

（三）评级机构

1、“16 惠誉 01”、“16 惠誉 02”

名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市西藏南路 760 号安基大厦 8 楼
联系人	罗彬璐、张一弛、方雨笼
联系电话	021-51019190

2、“15 福惠 01”、“15 福惠 02”

名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市西藏南路 760 号安基大厦 8 楼
联系人	罗彬璐、张一弛
联系电话	021-51019190

(四) 律师

名称	北京市康达律师事务所
办公地址	北京市朝阳区幸福二村 40 号 C 座 40-3 四-五层
联系人	王萌、李洪涛
联系电话	010-50867666

(五) 募集资金监管银行

1、“16 惠誉 01”、“16 惠誉 02”

名称	中国民生银行股份有限公司武汉分行
办公地址	武汉市江汉区新华路 396 号民生大厦
联系人	吴航宇
联系电话	027-85735892

2、“15 福惠 01”、“15 福惠 02”

名称	汉口银行股份有限公司江夏支行
办公地址	湖北省武汉市江夏区文华路中百江夏购物中心
联系人	田甜
联系电话	13971609002

(六) 中介机构变动情况

报告期内未发生中介机构变动情况。

(七) 发行人其他债券相关中介机构资料

债券简称及代码	起息日	受托管理机构	评级机构
美元债券	2015 年 02 月 10 日	德意志银行新加坡分行	-
非公开定向债务融资工具	2015 年 10 月 29 日	上海浦东发展银行股份有限公司	-

第三节 公司债券事项

一、已发行公司债券基本情况

(一) 16 惠誉 01

债券简称	16惠誉01
代码	112346.SZ
发行日	2015/3/14
债券期限	5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权
债券余额（万元）	194,000
利率	5.28%
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付
上市或转让的交易场所	深交所
增信措施	本期债券由福星股份为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
信用级别及资信评级机构	经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA
投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
债券兑付执行情况	尚未到付息日

(二) 16 惠誉 02

债券简称	16惠誉02
代码	112347.SZ
发行日	2015/3/14
债券期限	5年
债券余额（万元）	6,000
利率	6.11%
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付
上市或转让的交易场所	深交所
增信措施	本期债券由福星股份为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
信用级别及资信评级机构	经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA
投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
债券兑付执行情况	尚未到付息日

(三) 15 福惠 01

债券名称	福星惠誉房地产有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第一期)
债券简称	15 福惠 01
债券代码	118400.SZ
发行日	2015/9/17
债券余额（万元）	130,000
债券期限	3 年
利率	8%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
增信措施	本期债券由福星股份为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
信用级别及资信评级机构	经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA
投资者适当性安排	仅面向合格投资者非公开发行
债券兑付执行情况	尚未到付息日

（四）15 福惠 02

债券名称	福星惠誉房地产有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第二期)
债券简称	15 福惠 02
债券代码	118457.SZ
发行日	2015/11/23
债券余额（万元）	20,000
债券期限	3 年
利率	8%
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
增信措施	本期债券由福星股份为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
信用级别及资信评级机构	经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA
投资者适当性安排	仅面向合格投资者非公开发行

债券兑付执行情况

尚未到付息日

二、公司债券兑付兑息情况

本公司在 2016 年 3 月发行公司债券 20 亿元（深交所简称：“16 惠誉 01”、“16 惠誉 02”），本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为：2017 年至 2021 年每年的 3 月 14 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 14 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。截至本报告出具日，该债券没有到期需支付的债券利息。

本公司在 2015 年 9 月和 11 月分别发行非公开公司债券 13 亿元和 2 亿元（深交所简称：“15 福惠 01”、“15 福惠 02”），本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。“15 福惠 01”的付息日为：2016 年至 2018 年每年的 9 月 17 日，“15 福惠 02”的付息日为：2016 年至 2018 年每年的 11 月 23 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。截至本报告出具日，该债券没有到期需支付的债券利息。

三、公司债券募集资金使用情况

（一）公开发行公司债券（“16 惠誉 01”、“16 惠誉 02”）

截止本报告出具日，本公司 2016 年公司债券募集资金人民币 20 亿元严格按照募集说明书的规定进行募集资金的使用，其中人民币 79,800 万元用于偿还银行贷款；人民币 118,606 万元用于暂时补充发行人流动资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行。

截至本报告出具日，发行人募集资金已偿还借款明细如下：

单位：万元

序号	借款人	合作金融机构	拟偿还金额	实际偿还金额	到期时间	利率
1	湖北福星惠誉江北置业有限公司	信达资产管理公司湖北分公司	54,800	54,800	2018.6.17	11.59%
2	湖北福星惠誉	华融资产管理公	20,625	10,000	2016.5.25	11.732%

序号	借款人	合作金融机构	拟偿还金额	实际偿还金额	到期时间	利率
	江北置业有限公司	司湖北分公司				
3	湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	信达资产管理公司湖北分公司	20,590	15,000	2016.7	11.59%

（二）非公开发行公司债券（“15 福惠 01”、“15 福惠 02”）

截至本报告出具日，公司严格按照相关募集说明书中承诺的资金用途，将“15 福惠 01”、“15 福惠 02”债券资金用于补充公司营运资金。

四、公司债券资信评级机构情况

本公司已委托中诚信证券评估有限公司担任“16 惠誉 01”、“16 惠誉 02”及“15 福惠 01”、“15 福惠 02”的跟踪评级机构，将对本公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。根据募集说明书约定：在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行人及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。发行人的跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

截至本报告出具日，中诚信证评尚未出具定期或不定期跟踪评级报告。

五、已发行债券变动情况

截至本报告出具日，公司所发行债券未发生债券变动情况。

六、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

1、担保人基本情况

公司名称：湖北福星科技股份有限公司

英文名称：HUBEI FUXING SCIENCE AND TECHNOLOGY CO., LTD.

注册地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

注册资本：71,235.57 万元

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：福星股份

股票代码：000926

法定代表人：谭少群

成立时间：1993 年 6 月 8 日

办公地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

邮政编码：431608

电 话：0712-8740018、0712-8741411

传 真：0712-8740018

公司网址：<http://www.chinafxkj.com>

电子信箱：fxkj0926@chinafxkj.com

公司经营范围为：金属丝、绳及其制品的制造、销售、出口业务；商品房销售；高新技术的开发与高新技术项目投资；创业投资、主营业务以外的其他项目投资；经营本企业生产、科研所需的原辅料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务；化工产品（不含化学危险品）、汽车（不含九座及以下品牌乘用车）、汽车轮胎的销售；普通货运。

2、担保人主要财务数据

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同期变动率
总资产	39,395,203,061.17	33,707,838,892.50	16.87%
净资产	10,792,125,765.75	8,307,693,059.21	29.91%
归属于上市公司股东的净资产	9,014,975,933.30	7,079,527,303.84	27.34%
营业收入	8,028,869,707.32	7,879,257,934.13	1.90%
归属于上市公司	468,870,301.25	734,465,131.31	-36.16%

项目	2015 年	2014 年	同期变动率
股东的净利润			
经营活动产生的现金流量净额	43,518,625.26	-2,120,675,692.04	102.05%
息税折旧摊销前利润	141,674.40	137,437.98	3.08%
流动比率	2.19	1.56	0.63
资产负债率	72.61%	75.35%	-2.74%
速动比率	0.98	0.65	0.33

注：上述数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同审字（2016）第 420ZA 4473 号标准无保留审计报告。

3、担保人资信情况

报告期内，担保人的资信情况良好，未出现债务逾期或无法兑付的情况。

4、担保人累计对外担保的情况

截至 2015 年 12 月 31 日，合并报表范围内福星股份累计对子公司实际担保金额 880,631.48 万元，累计担保余额占净资产比例为 97.69%，无对外担保余额。

七、债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券无债券持有人会议召开事项。

八、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，本次债券受托管理人国信证券股份有限公司严格按照相关法律法规及《债券受托管理协议》履行职责，债券受托管理人将于 2016 年 6 月 30 日前在深圳证券交易所网站发布本次债券受托管理报告。

九、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，本公司均按照公司债券募集说明书的相关约定使用本期债券募集资金。

第四节 财务和资产状况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近两年财务和资产情况。致同会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2014 年、2015 年年度的财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2014、2015 年财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

一、主要会计数据和财务指标及变动分析

（一）主要会计数据和财务指标

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同期变动率
总资产	34,061,388,377.65	30,600,996,476.68	11.31%
归属于母公司股东的净资产	5,491,400,596.77	6,335,084,314.05	-13.32%
营业收入	7,175,742,915.35	6,537,134,340.24	9.77%
归属于母公司股东的净利润	757,502,394.53	1,072,504,578.80	-29.37%
息税折旧摊销前利润	1,453,463,126.59	1,576,472,091.32	-7.80%
经营活动产生的现金流量净额	-1,065,974,786.80	-1,931,417,227.63	-44.81%
投资活动产生的现金流量净额	-1,236,701,421.46	-2,391,978,588.30	-48.30%
筹资活动产生的现金流量净额	3,321,606,359.55	3,586,315,156.84	-7.38%
期末现金及现金等价物余额	1,673,323,236.21	659,598,039.14	153.69%
流动比率	2.07	1.61	29.02%
资产负债率	78.80%	75.28%	4.68%
速动比率	0.80	0.64	24.91%
EBITDA 全部债务比	18.47	14.61	26.37%
利息保障倍数	1.11	1.45	-23.52%
现金利息保障倍数	0.03	-0.79	-104.07%
EBITDA 利息保障倍数	1.11	1.45	-23.32%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率 = (流动资产 - 存货净额) / 流动负债；

4、资产负债率 = 总负债 / 总资产

5、EBITDA 全部债务比 = EBITDA / 全部债务

6、利息保障倍数 = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (计入财务费用的利息支

出 + 资本化利息支出)

7、现金利息保障倍数 = (经营活动产生的现金流量净额 + 现金利息支出 + 所得税付现) /

现金利息支出

8、EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化的利息支出)

9、贷款偿还率 = 实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额

10、利息偿付率 = 实际支付利息 / 应付利息

(二) 主要会计数据及财务指标变化分析

1、经营活动产生的现金流量净额

2015 年，公司经营活动产生的现金流量净额比 2014 年增加 8.65 亿，变动幅度为 44.81%，主要是由于销售商品收到的现金增加所致。

2、投资活动产生的现金流量净额

2015 年，公司投资活动产生的现金流量净额比 2014 年增加 11.55 亿，变动幅度为 48.30%，主要是由于取得子公司及其他营业单位支付的现金减少所致。

3、期末现金及现金等价物余额

2015 年末，公司现金及现金等价物余额比 2014 年末增加 10.14 亿，增加幅度为 153.69%，主要是由于销售商品收到的现金增加和取得子公司及其他营业单位支付的现金减少所致。

4、现金利息保障倍数

2015 年，现金利息保障倍数由-0.79 增加到 0.03，主要是经营性现金流量净额较上年增加所致。

二、公司年度财务报告审计情况

公司年度财务报告由致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留审计意见。详细内容参见附件内的《福星惠誉房地产有限公司 2015 年审计报告》。

三、主要资产及负债变动情况

单位：元

项 目	本期期末数	本期期末占总资产比例	上期期末数	上期期末占总资产比例	本期期末金额较上期期末变动比例
货币资金	2,517,817,371.91	7.39%	1,212,777,775.95	3.96%	107.61%
预付款项	6,331,847,014.31	18.59%	7,171,274,820.97	23.43%	-11.71%
其他应收款	997,429,054.58	2.93%	693,219,417.24	2.27%	43.88%
存货	17,812,317,180.53	52.29%	15,304,670,783.15	50.01%	16.38%
其他流动资产	607,818,975.28	1.78%	672,738,463.35	2.20%	-9.65%
投资性房地产	4,877,319,791.10	14.32%	5,000,653,973.28	16.34%	-2.47%
递延所得税资产	153,263,487.14	0.45%	119,547,815.76	0.39%	28.20%
短期借款	811,847,840.00	2.38%	871,148,600.00	2.85%	-6.81%
应付账款	2,019,299,631.78	5.93%	1,503,021,085.40	4.91%	34.35%
预收款项	6,373,977,224.99	18.71%	6,019,306,839.27	19.67%	5.89%
应交税费	391,807,019.80	1.15%	482,619,876.94	1.58%	-18.82%
应付利息	79,420,422.06	0.23%	61,559,157.36	0.20%	29.01%
其他应付款	752,211,285.12	2.21%	2,147,335,801.04	7.02%	-64.97%
一年内到期的非流动负债	3,517,373,616.37	10.33%	4,710,672,269.61	15.39%	-25.33%
长期借款	4,312,117,233.65	12.66%	3,610,631,568.42	11.80%	19.43%
应付债券	3,123,228,906.31	9.17%	-	0.00%	>100%
长期应付款	4,761,301,781.08	13.98%	2,952,067,635.60	9.65%	61.29%
递延所得税负债	678,767,754.35	1.99%	667,714,677.95	2.18%	1.66%

1、货币资金

2015 年末，公司货币资金余额较 2014 年末增加 13.05 亿，增长比例为 107.61%，

主要是取得子公司及其他营业单位支付的现金净额减少所致。

2、其他应收款

2015 年末，公司其他应收款较 2014 年末增加 3.04 亿，增长比例为 43.88%，主要是应收关联方福星股份的往来款项增加 5.4 亿所致。

3、应付账款

2015 年末，公司应付账款较 2014 年末增加 5.16 亿，增长比例为 34.35%，主要是公司投资项目按工程进度计提的应付工程款增加。

4、其他应付款

2015 年末，公司其他应付款较 2014 年末减少 13.95 亿，下降比例为 64.97%，主要是公司关联方应付款减少所致。

5、应付债券

2015 年 9 月 17 日公司非公开发行公司债券 15 亿、2015 年 10 月 29 日公司通过第一期非公开定向债务融资工具发行债券 14.1 亿、2015 年 2 月 10 日公司子公司汇辰发行记名形式债券 3700 万美元，累计新增发行债券 31 亿。

6、长期应付款

2015 年末，公司长期应付款余额较上年末增加 18.09 亿，增加比例达 61.29%，主要是公司本期新增向福星股份借款所致。

四、资产受限情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司受限制资产共计 34.84 亿元，占总资产比例为 10.23%，主要为货币资金和存货。具体情况如下：

单位：元

项 目	期末账面价值	受限原因	占总资产比例
货币资金	844,494,100.00	保证金	2.48%
存货	2,639,155,300.00	抵押借款	7.75%

项目	期末账面价值	受限原因	占总资产比例
小计	3,483,649,400.00	-	10.23%

五、其他债务融资工具付息兑付情况

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末金额
福星惠誉非公开发行公司债券	100.00	2015/9/17、 2015/11/23	3年	1,500,000,000.00	-	1,485,000,000.00	30,895,138.90	1,152,789.02	-	1,486,152,789.02
福星惠誉非公开定向债务融资工具	100.00	2015/10/29	3年	1,410,000,000.00	-	1,403,232,000.00	19,552,000.00	407,800.34	-	1,403,639,800.34
汇辰有限公司美元债券	200,000.00 美元	2015/2/10	3年	240,263,200.00	-	230,707,676.24	3,580,588.96	2,728,640.71	-	233,436,316.95

报告期内，本公司均已按期时还本付息，不存在逾期未偿还债项。

六、对外担保情况

截至本报告期末，公司不存在对集团外的其他任何担保。

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 2015 年 12 月 31 日止，担保累计余额为 197,482.16 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。

七、银行授信情况

截至本报告期末，公司获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况如下：

银行名称	授信额度 (万元)	已使用额度 (万元)	可用额度 (万元)
招商银行	50,000.00	35,000.00	15,000.00

银行名称	授信额度 (万元)	已使用额度 (万元)	可用额度 (万元)
民生银行	195,500.00	184,500.00	11,000.00
平安银行	85,000.00	83,000.00	2,000.00
农业银行	80,000.00	50,000.00	30,000.00
工商银行	280,000.00	280,000.00	-
合计	690,500.00	632,500.00	58,000.00

报告期内，本公司均已按期时还本付息，不存在任何违约事项，不存在逾期未偿还债项。

第五节 业务和公司治理情况

一、公司业务、行业环境变化和管理层讨论

报告期内，中国经济仍处于下行压力中，3月末，国土资源部、住房城乡建设部联合下发了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，确立了房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，在经济增速下行和高库存压力下，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用，中央多轮降准降息、降首付、减免税、降低购房首付比、二孩政策全面放开等措施，刺激消费，推动需求入市，在多重政策支持下，市场需求得到释放，楼市总体呈现回暖态势。

2015年，全国商品房销售面积128,495万平方米，同比上升6.5%，商品房销售额87,281亿元，同比上升14.4%；房企土地购置面积22,811万平方米，同比下降32%；房地产开发投资完成95,979亿元，同比增长1%。2015年房地产市场总体呈现成交回暖，投资增速降低，土地市场分化的态势。报告期内，武汉市积极推进国家房地产政策，出台了一系列宽松政策，武汉重大城建规划陆续出台，促进市场逐步升温，房地产出清周期进一步缩短，销供比2015年首次突破1.0，转至供不应求状态。土地总供应量同比下降，2015年武汉累计推出地块191宗，较去年增加21宗，土地供应面积942.60万平米，同比下降9%；土地成交量跌价升，楼面地价创新高，溢价率明显提升。武汉市住宅均价政策性和积极性上涨显著，万元以上价格段占比创新高政策利好推动武汉住宅均价积极性上涨。2015年武汉市住宅成交均价为8594元/m²，较2014年上涨16%。2015年武汉市商品住宅累计成交22.4万套，较去年增加4.6万套，成交量再创新高再次创出新记录，并夺得全国住宅成交套数第一名。随着武汉中部中心城市地位的确立，武汉市场成为地产开发的热门地区，品牌房企强强联手，成交量价均远超去年。

2015进入武汉的百强房地产企业接近50家，尽管武汉今年土地市场成交总量有所下滑，但品牌房企拿地意愿持续增强，优质地块依旧受到追捧和激烈竞价。

二、报告期经营情况分析

（一）2015年总体经营回顾

1、抓住市场，营销管理再上台阶。一是根据政策及市场行情，公司大力实施以价换量策略，加大去化力度，存量房的销售取得较好效果；二是紧紧抓住政府对接房市场化购买的政策机遇，加大工作力度，促进团购项目顺利落地；三是积极推进网络销售全覆盖，线下拓客、蓄客执行力度加大，营销渠道进一步拓宽；四是海外项目销售良好，澳洲普罗米娜项目实现了当年开发、当年销售。

2、融资功能大幅拓展，资金链安全平稳运行。公司全面拓展国内和国际两个资本市场。一是在推进国内传统融资品种的基础上，不断开拓新型融资品种。报告期内完成了福星惠誉 15 亿元私募发债发行工作；大力推进了“非公开定向债务融资工具”、“棚户区改造贷款”等融资工作。二是创造性地开展国际融资工作，促推海外项目的顺利发展。公司控股股东（债券发行的担保人）完成了 32 亿元公司债第二期 10 亿元的发行工作及非公开发行 30 亿元的股权融资。

3、商业项目逐步成熟，收益稳步提升。2015 年，公司商业地产出租率和租金收缴率进一步提高，换铺率逐步下降，客流量稳步增加，商铺的增值能力逐渐增强，客户满意度保持较高水平。公司群星城商业综合体成为武汉商业的标志之一。

4、节点衔接合理，项目建设高效。2015 年，公司完成水岸国际 K1，东湖城 K3，福星华府 K3，福星城酒店，汉阳 D 地块等 6 个项目的交房工作。为保障项目建设有序进行，公司上下紧紧围绕各项目既定的时间节点，高标准严要求做好相关工作。

5、内控治理完善，工作效率提升。公司一直重视制度建设，报告期内积极推进信息化建设，完成了房地产销售系统、成本管理系统、办公自动化系统的升级改造。群星城智能化 O2O 平台的搭建及应用，有效攻克了多项系统无缝对接的行业技术难题，达到了引领全国商业信息技术的水平。

（二）2015 年经营业绩分析

1、营业收入、营业成本构成情况

单位：元

业务类型	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
房地产	7,133,002,917.16	99.40%	5,060,081,340.54	99.68%	29.06%

业务类型	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
商业运营	42,739,998.19	0.60%	16,256,739.10	0.32%	61.96%
合计	7,175,742,915.35	100.00%	5,076,338,079.64	100.00%	29.26%

2、利润表构成

单位：元

项 目	2015 年	2014 年	本年比上年增 减
	合并	合并	
一、营业收入	7,175,742,915.35	6,537,134,340.24	9.77%
主营业务收入	6,640,930,063.29	6,490,678,148.48	2.31%
其他业务收入	534,812,852.06	46,456,191.76	1,051.22%
二、营业总成本			
营业成本	5,076,338,079.64	5,036,447,807.56	0.79%
营业税金及附加	486,251,070.71	623,673,328.12	-22.03%
销售费用	238,677,719.34	215,174,200.81	10.92%
管理费用	224,652,806.09	185,105,428.40	21.36%
财务费用	190,490,823.66	136,955,368.59	39.09%
资产减值损失	60,127,990.61	-6,988,477.34	-960.39%
加：公允价值变动收益	326,586,671.32	1,092,925,978.01	-70.12%
投资收益	45,995,963.77	68,382,590.66	-32.74%
三、营业利润	1,257,585,086.42	1,502,324,973.22	-16.29%
减：所得税费用	357,335,735.26	405,316,507.98	-11.84%
四、净利润(损失以“-”号填列)	900,249,351.16	1,097,008,465.24	-17.94%

(1) 其他业务收入

2015 年，公司其他业务增长 1051.22%，主要是转让部分投资性房地产收入增加所致。

(2) 财务费用

2015 年，公司财务费用增加 39.09%，主要是本期部分贷款利息费用化所致。

(3) 资产减值损失

2015 年，公司资产减值损失增加 960.39%，主要是固定资产计提减值损失、往来款项计提坏账所致。

（4）公允价值变动损益

2015 年，公司公允价值变动收益降低 70.12%，主要是投资性房地产评估增值幅度减少所致。

（5）投资收益

2015 年，公司投资收益减少 32.74%，主要是处置长期股权投资产生的投资收益减少所致。

三、未来发展展望和发展战略

（一）公司的发展趋势及面临的市场竞争格局

目前宏观政策逐渐向好，限购限贷逐渐取消和放松，房地产行业步入“白银时代”。随着居民理性消费、企业理性开发新时期的到来，房地产开发必将回归到理性、良性、可持续发展的轨道上来，可以预见的是，今后房地产市场竞争将更加激烈、风险也将加大。武汉区域市场方面，城市功能与资源的重新优化配置、社会阶层的分化以及客户需求的多元化，直接导致需求的个性化和多样化，公司需要更精确的针对性来改造产品结构、适应市场需求。

公司注意到，宏观经济还在下行，经济结构处在调整期，这既是对经营管理的挑战，也是结构转型的良机。作为政府投资及地方财政支柱产业的房地产业，将逐步迎来相对宽松的政策和监管环境，同时，对于高库存的释放，也需要做好去化的长期准备。

公司发现，智能化、物联网等新概念将逐步延伸到房产领域，2014 年随着互联网技术发展，房地产和互联网初步融合，但主要仍停留在终端销售和打造 B2C 平台上。2015 年房地产与互联网将进一步融合，从大数据挖掘购房者实际需求、前期的产品定位，到终端销售再到后期的物业服务，互联网技术将逐步贯穿房地产整个产业链，为房地产企业创造更多价值。

公司将适应新常态，迎接新挑战，谋求新发展，加快实施多元化、全国化、

国际化、精细化、品牌化等“五大战略”，努力打造全球房地产知名品牌企业。

（二）公司发展战略

抓住国家大力推进新型城镇化、供给侧改革、住房制度改革及去产能、去库存、促消费等系列长期利好政策，稳步扩大

房地产开发规模，探索适合国情和社会发展的新型地产形式，积极谋求适度转型，探索新产业、新机遇，以创新转型为引领，

以品质品牌为根本，以效益效率为主线，继续深入推进实施业态多元化、业务全球化、资本国际化、品牌全球化、产品精细化五大战略，为打造全球知名的房地产开发综合服务商。

房地产业继续以武汉为核心区域，进一步提高“城中村改造”和“旧城改造”综合水平和规模，不断巩固和提升区域领先地位；稳步扩大优质地块的储备规模，壮大开发实力；适度扩大商业物业持有规模，提升盈利水平；积极探索海外市场，提升国际影响力。

（三）可能面临的风险

1、经济周期风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响较大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、政策风险

房地产开发行业资源依赖度较高，而土地、资金等主导资源受国家政策影响较大。政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种调控手段对房地产市场进行干预，以保持房地产行业持续、稳定、健康的发展。政府出台的政策将影响房地

产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的抑制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

3、区域房地产市场风险

房地产销售与产品所处的区域有很大的关系。截至目前，公司存量商品房主要集中在武汉市。武汉为湖北省省会城市，具有较强的经济活力和人口聚集效应，而且，随着武汉陆续出台了积极的房地产政策，以及 2014 年 9 月 30 日以来国家房贷新政的出台和央行的连续降息，武汉市房地产市场较为稳定，成交量持续增长。但是武汉地区住宅及商业类办公楼等仍然面临较大的去化压力，公司将采取积极有效的销售策略，推动房地产项目的销售，但如果武汉地区房地产市场不景气，或公司项目不能很好地满足当地购房者需求的话，会对项目销售和公司业绩产生重大不利影响。

四、其他与业务相关情况

（一）违约事项说明

报告期内，公司与客户发生业务往来时，未发生过严重违约事项。

（二）独立性说明

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（三）非经营性往来占款情况说明

截至 2015 年末，公司其他应收款为 9.97 亿元，其中应收关联方款项为 7.14 亿元，主要系与控股股东福星股份的关联往来，同时，截至 2015 年末，公司其他应付福星股份 3.10 亿元，因而公司应收福星股份净额为 4.04 亿元，占总资产比重较小，不对公司正常经营产生重大影响。

截至 2015 年末，公司对关联方其他应收款明细如下：

单位：元

项目名称	关联方	2015-12-31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	福星股份	713,251,530.39	--
其他应收款	武汉金苑食品有限公司	89,732.93	897.33
其他应收款	武汉同药药业有限公司	996,100.00	41,740.00

（四）公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保

截至 2015 年末，公司为关联方担保余额合计为 111,864 万元。报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。

（五）公司治理合规说明

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面未发生违反《公司法》、《公司章程》规定的情形。公司严格遵守并执行募集说明书相关约定和承诺，未发生对债券投资者利益产生重大不利影响的事项。

第六节 重大事项

一、公司涉及的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项

报告期内，公司不存在对公司正常经营情况、财务状况及偿债能力等可能产生重大不利影响的未决诉讼、仲裁及行政处罚事项。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，公司不存在破产重整事项。

三、存续期内公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，公司存续期内的债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁及行政事项。

五、其他事项

2016年4月25日，胡朔商先生由于工作岗位变动原因，辞去控股股东福星股份董事、总经理职务，同时辞去本公司董事、总经理职务。辞职后胡朔商先生继续担任福星股份下属子公司福星智慧家物业服务有限公司董事长，专注上市公司转型升级相关工作。胡朔商先生的辞职不影响公司正常生产经营。

第七节 备查文件目录

中国证监会及其派出机构、证券交易场所、或债券持有人、受托管理人依据法律、法规、公司章程或有关协议要求，可查阅如下相关正式法律文件：

（一）财务报表；

（二）审计报告；

（三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（四）按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息（如有）。

（本页无正文，为《福星惠誉房地产有限公司公司债券 2015 年年度报告》盖章页）



福星惠誉房地产有限公司

二〇一五年度

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-78

审计报告

致同审字（2016）第 420FC0258 号

福星惠誉房地产有限公司董事会：

我们审计了后附的福星惠誉房地产有限公司（以下简称福星惠誉公司）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是福星惠誉公司管理层的责任，这种责任包括：
（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、 审计意见

我们认为，福星惠誉公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了福星惠誉公司 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度合并及公司的经营成果和合并及公司现金流量。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·武汉

二〇一六年四月十七日

合并及公司资产负债表

2015年12月31日

编制单位：福星惠誉房地产有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末数		期初数	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	2,517,817,371.91	752,459,814.13	1,212,777,775.95	502,465,544.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五、2	193,928,810.07		292,414,599.19	
衍生金融资产					
应收票据	五、3	213,392,716.23	133,148,110.83	5,796,871.66	
应收账款	五、4	215,864,531.87		49,688,927.08	
预付款项	五、5	6,331,847,014.31		7,171,274,820.97	
应收利息	五、6	67,014,583.33	55,781,250.00		
应收股利					
其他应收款	五、7	997,429,054.58	4,551,696,184.20	693,219,417.24	952,366,901.37
存货	五、8	17,812,317,180.53		15,304,670,783.15	
划分为持有待售的资产					
一年内到期的非流动资产	五、9			886,598.53	
其他流动资产	五、10	607,818,975.28	16,098.10	672,738,463.35	30,635.56
流动资产合计		28,957,430,238.11	5,493,101,457.26	25,403,468,257.12	1,454,863,081.03
非流动资产：					
可供出售金融资产	五、11	3,100,000.00		3,100,000.00	
持有至到期投资					
长期应收款			1,500,000,000.00		
设定受益计划净资产					
长期股权投资			9,077,427,397.59		9,695,700,000.00
投资性房地产	五、12	4,877,319,791.10	64,421,378.00	5,000,653,973.28	85,662,700.00
固定资产	五、13	59,814,820.43	12,087,618.61	63,766,389.65	12,721,502.65
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、14				
开发支出					
商誉	五、15	10,460,040.87		10,460,040.87	
长期待摊费用					
递延所得税资产	五、16	153,263,487.14	3,117,438.92	119,547,815.76	12,554,183.07
其他非流动资产					
非流动资产合计		5,103,958,139.54	10,657,053,833.12	5,197,528,219.56	9,806,638,385.72
资产总计		34,061,388,377.65	16,150,155,290.38	30,600,996,476.68	11,261,501,466.75

合并及公司资产负债表(续)

2015年12月31日

项 目	附注	期末数		期初数	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	五、17	811,847,840.00		871,148,600.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	五、18	6,000,000.00			
应付账款	五、19	2,019,299,631.78	21,417,726.58	1,503,021,085.40	21,417,726.58
预收款项	五、20	6,373,977,224.99	287,466.00	6,019,306,839.27	537,466.00
应付职工薪酬	五、21	14,485,233.14	957,879.44	11,668,895.67	881,326.18
应交税费	五、22	391,807,019.80	15,424,254.11	482,619,876.94	15,474,501.06
应付利息	五、23	79,420,422.06	176,458.33	61,559,157.36	685,895.83
应付股利					
其他应付款	五、24	752,211,285.12	10,587,042,590.72	2,147,335,801.04	7,508,539,660.19
划分为持有待售的负债					
一年内到期的非流动负债	五、25	3,517,373,616.37	100,000,000.00	4,710,672,269.61	
其他流动负债					
流动负债合计		13,966,422,273.26	10,725,306,375.18	15,807,332,525.29	7,547,536,575.84
非流动负债:					
长期借款	五、26	4,312,117,233.65		3,610,631,568.42	250,000,000.00
应付债券	五、27	3,123,228,906.31	1,500,000,000.00		
长期应付款	五、28	4,761,301,781.08		2,952,067,635.60	
长期应付职工薪酬					
专项应付款					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五、16	678,767,754.35	3,762,376.39	667,714,677.95	2,538,932.45
其他非流动负债					
非流动负债合计		12,875,415,675.39	1,503,762,376.39	7,230,413,881.97	252,538,932.45
负债合计		26,841,837,948.65	12,229,068,751.57	23,037,746,407.26	7,800,075,508.29
所有者权益:					
实收资本	五、29	800,000,000.00	800,000,000.00	800,000,000.00	800,000,000.00
其他权益工具					
资本公积	五、30	878,228,285.76	2,010,727,397.59	1,991,755,016.56	2,419,000,000.00
减:库存股					
其他综合收益	五、31	798,225,569.43		1,105,884,950.44	
专项储备					
盈余公积	五、32	274,125,540.41	234,365,682.27	274,125,540.41	234,365,682.27
未分配利润	五、33	2,740,821,201.17	675,993,458.95	2,163,318,806.64	8,060,276.19
归属于母公司所有者权益合计		5,491,400,596.77	3,921,086,538.81	6,335,084,314.05	3,461,425,958.46
少数股东权益		1,728,149,832.23		1,228,165,755.37	
所有者权益合计		7,219,550,429.00	3,921,086,538.81	7,563,250,069.42	3,461,425,958.46
负债和所有者权益总计		34,061,388,377.65	16,150,155,290.38	30,600,996,476.68	11,261,501,466.75

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

2015年度

编制单位：福星惠誉房地产有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、34	7,175,742,915.35	35,030,619.00	6,537,134,340.24	33,364,483.00
减：营业成本	五、34	5,076,338,079.64	31,683,697.86	5,036,447,807.56	18,236,960.10
营业税金及附加	五、35	486,251,070.71	1,884,800.58	623,673,328.12	1,901,775.54
销售费用	五、36	238,677,719.34	195,020.00	215,174,200.81	136,519.25
管理费用	五、37	224,652,806.09	7,114,249.91	185,105,428.40	7,022,355.55
财务费用	五、38	190,490,823.66	-42,721,302.83	136,955,358.59	20,965,698.59
资产减值损失	五、39	60,127,990.61	-337,873.50	-6,988,477.34	-1,003,212.34
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、40	326,586,671.32	10,442,575.86	1,062,925,978.01	-513,239.90
投资收益（损失以“-”号填列）	五、41	45,995,963.77	1,010,938,970.10	68,382,590.66	180,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
二、营业利润（损失以“-”号填列）		1,271,787,960.39	1,058,593,372.94	1,508,075,252.77	165,591,146.41
加：营业外收入	五、42	4,125,289.46		5,915,914.56	600.00
其中：非流动资产处置利得				42,891.31	
减：营业外支出	五、43	18,327,263.43	2.09	11,666,194.11	100.66
其中：非流动资产处置损失		1,687,766.48		61,866.61	62.00
三、利润总额（损失以“-”号填列）		1,257,585,986.42	1,058,593,370.85	1,502,324,973.22	165,591,645.75
减：所得税费用	五、44	357,335,735.26	10,660,188.09	405,316,507.98	-3,596,422.38
四、净利润（损失以“-”号填列）		900,249,351.16	1,047,933,182.76	1,097,008,465.24	169,188,068.13
其中：同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润		53,377,296.80		44,729,098.15	
归属于母公司股东的净利润		757,502,394.53	1,047,933,182.76	1,072,504,578.80	169,188,068.13
少数股东损益		142,746,956.63		24,503,886.44	
五、其他综合收益的税后净额		-243,221,881.07		613,220,795.74	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-307,659,381.01		613,220,795.74	
（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		-307,659,381.01		613,220,795.74	
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		-7,120,513.16		-2,878,639.47	
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		-300,538,867.85		616,099,435.21	
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		64,437,499.94			
六、综合收益总额		657,027,470.09	1,047,933,182.76	1,710,229,260.98	169,188,068.13
归属于母公司股东的综合收益总额		449,843,013.52	1,047,933,182.76	1,685,725,374.54	169,188,068.13
归属于少数股东的综合收益总额		207,184,456.57		24,503,886.44	
七、每股收益					
（一）基本每股收益					
（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

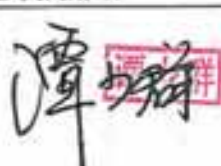
2015年度

编制单位：福星惠誉房地产有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	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		7,218,995,268.82	34,760,619.00	6,126,285,688.67	33,755,316.00
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金		165,697,205.32	3,079,382,685.65	735,003,122.31	1,771,886,656.84
经营活动现金流入小计		7,384,692,474.14	3,114,163,304.65	6,861,288,810.98	1,805,641,972.84
购买商品、接受劳务支付的现金		5,212,812,427.19		6,430,997,335.35	
支付给职工以及为职工支付的现金		121,121,413.41	3,347,486.79	114,600,117.07	3,191,058.41
支付的各项税费		843,277,280.27	1,793,785.71	1,011,696,453.61	1,343,421.92
支付其他与经营活动有关的现金		2,273,456,140.07	2,425,110,561.20	1,235,412,132.58	938,234,797.68
经营活动现金流出小计		8,450,667,260.94	2,430,251,833.70	8,792,706,038.61	942,769,278.01
经营活动产生的现金流量净额	五、45	-1,065,974,786.80	683,911,470.95	-1,931,417,227.63	862,872,694.83
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		289,504,596.26			
取得投资收益收到的现金		500,000.00	1,010,938,970.10	16,093,763.78	180,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		113,024.00		145,456.31	80,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		51,968,215.53		129,154,804.43	
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		342,085,835.79	1,010,938,970.10	145,394,024.52	180,080,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,949,094.27	548,196.00	15,492,548.29	
投资支付的现金		190,771,162.98		307,298,000.00	200,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,382,067,000.00	500,000,000.00	2,214,582,064.53	
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		1,578,787,257.25	500,548,196.00	2,537,372,612.82	200,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,236,701,421.46	510,390,774.10	-2,391,978,588.30	-19,920,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		1,297,050,000.00		45,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		1,297,050,000.00			
取得借款收到的现金		8,263,752,215.34		8,737,301,775.16	
发行债券收到的现金		1,702,842,768.43	1,485,000,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,500,000,000.00			
筹资活动现金流入小计		12,763,644,983.77	1,485,000,000.00	8,782,301,775.16	
偿还债务支付的现金		7,541,705,900.00	150,000,000.00	4,314,055,815.54	724,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,016,970,594.43	194,307,975.02	868,106,395.05	201,967,458.36
其中：子公司支付少数股东的现金股利		112,437,038.51			
支付其他与筹资活动有关的现金		883,362,129.79	2,085,000,000.00	13,824,407.73	
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		9,442,038,624.22	2,429,307,975.02	5,195,986,618.32	925,967,458.36
筹资活动产生的现金流量净额		3,321,606,359.55	-944,307,975.02	3,586,315,156.84	-925,967,458.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		-5,204,954.22		7,542,960.13	
五、现金及现金等价物净增加额	五、45	1,013,725,197.07	249,994,270.03	-729,537,698.96	-83,014,763.53
加：期初现金及现金等价物余额		659,598,039.14	2,465,544.10	1,389,135,738.10	85,480,307.63
六、期末现金及现金等价物余额		1,673,323,236.21	252,459,814.13	659,598,039.14	2,465,544.10

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：



合并所有者权益变动表

2015年度

单位：人民币元

编制单位：福星惠誉房地产有限公司

项 目	本期金额							所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							
	实收资本	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	
一、上年年末余额	800,000,000.00	1,991,755,016.56		1,105,884,950.44		274,125,540.41		7,563,250,069.42
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、本年年初余额	800,000,000.00	1,991,755,016.56		1,105,884,950.44		274,125,540.41		7,563,250,069.42
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-1,113,526,730.80		-307,659,381.01				-343,099,640.42
（一）综合收益总额				307,659,381.01				657,027,470.09
（二）所有者投入和减少资本								-685,017,000.00
1. 所有者投入的资本								428,509,730.80
2. 其他权益工具持有者投入资本								428,509,730.80
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								-1,113,526,730.80
1. 提取盈余公积								-135,710,110.51
2. 对所有者分配的分配								-315,710,110.51
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
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	800,000,000.00	878,228,285.76		798,225,569.43		274,125,540.41	1,728,449,832.23	7,219,550,429.00

公司法定代表人：

 谭少军

主管会计工作的公司负责人：

 谭少军

公司会计机构负责人：

 谭少军

合并所有者权益变动表

2015年度

编制单位：福星惠誉房地产有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额							所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	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	少数股东权益
一、上年年末余额	800,000,000.00	2,781,756,319.42		483,225,404.70		274,125,540.41		1,391,855,554.88	2,125,564,909.05	7,856,527,728.46
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并				9,438,750.00				-121,041,327.04	95,903,047.91	184,300,470.87
其他										
二、本年年初余额	800,000,000.00	2,981,756,319.42		492,664,154.70		274,125,540.41		1,270,814,227.84	2,221,467,956.96	8,040,828,199.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-990,001,302.86		613,220,795.74				892,504,578.80	-993,302,201.59	-477,578,129.91
（一）综合收益总额		-990,001,302.86		613,220,795.74				1,072,504,578.80	24,503,886.44	1,710,229,260.98
（二）所有者投入和减少资本									-1,017,806,088.03	-2,007,807,390.89
1. 所有者投入的资本										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配		-990,001,302.86						-180,000,000.00		-990,001,302.86
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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	800,000,000.00	1,991,755,016.56		1,105,884,950.44		274,125,540.41		2,163,318,806.64	1,228,165,755.37	7,563,250,069.42

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：



公司所有者权益变动表

2015年度

编制单位：福星惠誉房地产有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	800,000,000.00	2,419,000,000.00				234,365,682.27	3,461,425,958.46
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	800,000,000.00	2,419,000,000.00				234,365,682.27	3,461,425,958.46
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-408,272,602.41					459,660,580.35
（一）综合收益总额							8,060,276.19
（二）所有者投入和减少资本							867,933,182.76
1. 所有者投入的资本							1,047,933,182.76
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							-408,272,602.41
（三）利润分配							-180,000,000.00
1. 提取盈余公积							-180,000,000.00
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							-180,000,000.00
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
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	800,000,000.00	2,010,727,397.59				234,365,682.27	3,921,086,538.81

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：



公司所有者权益变动表

2015年度

编制单位：福星惠誉房地产有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额							所有者权益合计
	实收资本	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	800,000,000.00	2,419,000,000.00				234,365,682.27	18,872,208.06	3,472,237,890.33
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	800,000,000.00	2,419,000,000.00				234,365,682.27	18,872,208.06	3,472,237,890.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额							-10,811,931.87	-10,811,931.87
（二）所有者投入和减少资本							169,188,068.13	169,188,068.13
1. 所有者投入的资本								
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							-180,000,000.00	-180,000,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者的分配								
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
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	800,000,000.00	2,419,000,000.00				234,365,682.27	8,060,276.19	3,461,425,958.46

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

福星惠誉房地产有限公司（以下简称“本公司”）系由湖北福星科技股份有限公司（以下简称“福星股份”）、湖北省汉川市钢丝绳厂和武汉市惠誉房地产开发有限公司共同出资组建的有限责任公司。本公司于 2001 年 1 月 18 日在武汉市工商行政管理局办理设立登记。本公司营业执照注册号为 4201001102384；设立时的注册资本为 4,500 万元人民币；注册地址：东西湖区武汉银湖科技产业开发园 8 号；法定代表人：谭少群。经营范围：房地产开发、商品房销售。

根据本公司 2001 年 5 月 26 日的股东会决议和修改后的章程、协议规定，本公司进行了增资和股权变更，注册资本增至 10,000 万元；根据 2003 年 2 月 21 日及 2003 年 9 月 13 日的股东会决议，本公司在 2003 年度两次进行增资，注册资本增至 30,000 万元，各股东持股情况如下：福星股份持股 29,200 万元，持股比例为 97.332%；喻惠平、喻小平、喻砚平、涂慧芬分别持股 200 万元，持股比例分别为 0.667%。本公司于 2003 年 9 月 22 日在武汉市工商行政管理局办理变更登记。

根据本公司 2008 年第一次临时股东大会决议和修改后的章程、协议规定，本公司进行了增资和股权变更，注册资本增至 70,000 万元，同时由福星股份收购其他股东所持有的 2.668% 的股份。收购完成后，福星股份对本公司的持股比例达到 100%。本公司于 2008 年 12 月 19 日在武汉市工商行政管理局办理变更登记，新营业执照注册号为 420100000013059。

根据本公司 2009 年股东会决议和修改后的章程规定，本公司的法定代表人变更为谭少群。

2010 年度，根据本公司股东会决议和修改后的章程规定，本公司新增注册资本 10,000 万元，变更后本公司注册资本增加至 80,000 万元。上述变更已办理工商登记手续。

2015 年度更新后的营业执照统一社会信用代码为 914201007257685192。

经国家建设部建开企[2006]577 号文批准，本公司从事房地产开发和商品房销售业务，开发资质为壹级。公司开发建设项目的建设规模不受限制，可在全国范围内承揽房地产开发项目。

控股子公司主营业务：房地产开发、商品房销售、实业投资、高新技术产业投资。

本公司经营范围：房地产开发、商品房销售。

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2016 年 4 月 17 日批准。

2、合并财务报表范围

本年度纳入合并范围的主要子公司详见财务报告附注七、1，本年度新纳入合并范围的

子公司有福星银湖控股有限公司、汉川金山房地产有限公司、武汉银湖科技发展有限公司、仙桃市银湖房地产有限公司、监利银湖房地产有限公司、仙桃银湖科技有限公司、武汉银湖海峡科技发展有限公司、武汉宏程银湖科技发展有限公司、荆州银湖科技有限公司、孝感银湖科技有限公司、武汉珈伟光伏照明有限公司、武汉银湖江桥鑫地产有限公司、武汉银湖金泉科技开发有限公司、武汉银楚星科技开发有限公司、武汉银久科技发展有限公司、荆州银湖地产有限公司和汉川龙腾置业发展有限公司。

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。

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

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2015年12月31日的合并及公司财务状况以及2015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、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、港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、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，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，

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，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。

5、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，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。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

6、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。

7、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，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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。

8、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（具体描述指定的情况）

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 10）。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未来合同义务。
- 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未来合同义务。
- 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) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

(5) 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、9。

(6) 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；

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，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。

(7) 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。

(8) 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。

9、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底层输入值，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。

10. 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
4年以上	100	100

B、对其他组合，采用其他方法计提坏账准备的说明如下

组合名称	方法说明
无风险组合	个别认定法

11、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为低值易耗品、库存商品、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。低值易耗品、库存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。

12、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

本公司对子公司的投资，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，本公司计提资产减值的方法见附注三、19。

13、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。

14、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
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、19。**(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法**

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。

15、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、19。

16、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。

17. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权和其他。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命（年）	摊销方法	备注
出让用地	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、19。

18. 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，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

19. 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。

20. 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；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

设定受益计划

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

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

21、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。

22、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

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。

23、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。其中，对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收金额计量；否则，按照实际收到的金额计量。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，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、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。

25、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。

26、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。

27. 质量保证金

按施工单位工程款的5%预留质量保证金，列入“其他应付款”，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。

28. 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。

29. 重要会计政策、会计估计变更及前期差错更正

(1) 重要会计政策变更

本报告期重要会计政策是否变更：否

(2) 重要会计估计变更

本报告期重要会计估计是否变更：否

(3) 前期差错更正

① 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期差错：否

② 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期差错：否

四、税项

主要税种及税率

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

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)	15
融福国际(香港)置业有限公司 Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD	15
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.	15
尚善投资有限公司 Shang Shan investments Limited	15
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.	超率累进税率 15-35
福星惠誉(美国)有限公司 Starryland USA LLC	超率累进税率 15-35

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	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金:			4,229,523.93			3,669,512.75
人民币			4,031,029.06			3,544,509.48
美元	800.00	6.4936	5,194.88	800.00	6.119	4,895.20
欧元	22,660.00	7.0952	160,777.23	--	--	--
港币	--	--	--	76,000.00	0.7889	59,954.12
澳币	6,700.00	4.7276	31,674.92	11,792.35	5.0174	59,166.94
林吉特	560.00	1.5140	847.84	560.00	1.7625	987.01

福星惠誉房地产有限公司
 财务报表附注
 2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
银行存款:			1,669,093,712.27			655,928,526.39
人民币			1,605,662,455.28			641,479,521.59
美元	8,569,934.88	6.4936	55,649,729.14	1,232,017.58	6.119	7,538,715.51
港币	2,933,348.39	0.8378	2,457,503.38	1,373,523.35	0.7889	1,083,555.18
澳币	1,126,157.98	4.7276	5,324,024.47	1,161,305.48	5.0174	5,826,734.11
其他货币资金:			844,494,135.71			553,179,736.81
人民币	--	--	830,750,670.90	--	--	552,421,726.28
美元	2,000,000.00	6.4936	12,987,200.00	--	--	--
澳币	159,968.02	4.7276	756,264.81	151,076.36	5.0174	758,010.53
合计			2,517,817,371.91			1,212,777,775.95
其中:存放在境外的款项总额	--	--	77,455,926.79	--	--	14,449,529.72

说明:期末,本公司所有权受限货币资金余额为84,449.41万元,系定期存单质押75,000万元、保函保证金1,298.72万元、按揭保证金8,075.06万元和房屋押金保证金75.63万元。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性金融资产	193,928,810.07	292,414,599.19
其中:债务工具投资	193,928,810.07	292,414,599.19
合计	193,928,810.07	292,414,599.19

3、应收票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	213,392,716.23	5,796,871.66

4、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	金额	比例%	期末数		净额
			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	224,448,881.52	99.99	8,584,349.65	3.82	215,864,531.87
无风险组合	-	-	-	-	-
组合小计	224,448,881.52	99.99	8,584,349.65	3.82	215,864,531.87
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	22,064.00	0.01	22,064.00	100.00	-
合计	224,470,945.52	100.00	8,606,413.65		215,864,531.87

应收账款按种类披露（续）

种类	金额	比例%	期初数		净额
			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	56,617,883.99	99.96	6,928,956.91	12.24	49,688,927.08
无风险组合	-	-	-	-	-
组合小计	56,617,883.99	99.96	6,928,956.91	12.24	49,688,927.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	22,064.00	0.04	22,064.00	100.00	-
合计	56,639,947.99	100.00	6,951,020.91		49,688,927.08

说明：账龄组合，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	192,714,386.73	85.85	1,927,143.86	1.00	190,787,242.87
1至2年	4,189,879.64	1.87	209,493.98	5.00	3,980,385.66
2至3年	17,619,846.43	7.85	1,761,984.64	10.00	15,857,861.79
3至4年	6,163,578.30	2.75	924,536.75	15.00	5,239,041.55
4年以上	3,761,190.42	1.68	3,761,190.42	100.00	-
合计	224,448,881.52	100.00	8,584,349.65		215,864,531.87

账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款（续）

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	9,387,716.37	16.58	93,877.17	1.00	9,293,839.20
1至2年	29,872,191.33	52.76	1,493,609.57	5.00	28,378,581.76
2至3年	11,272,571.30	19.91	1,127,257.13	10.00	10,145,314.17
3至4年	2,201,402.29	3.89	330,210.34	15.00	1,871,191.95
4年以上	3,884,002.70	6.86	3,884,002.70	100.00	--
合计	56,617,883.99	100.00	6,928,956.91		49,688,927.08

（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 1,655,392.74 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

5. 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	934,840,926.45	14.76	2,519,780,069.95	35.14
1至2年	1,521,974,097.77	24.04	2,447,548,819.81	34.13
2至3年	1,707,899,241.08	26.97	1,558,349,627.33	21.73
3年以上	2,167,132,749.01	34.23	645,596,303.88	9.00
合计	6,331,847,014.31	100.00	7,171,274,820.97	100.00

（2）账龄超过1年的重要预付款项

单位名称	金额	年限	未结算原因
武汉豐正商贸集团有限公司	1,805,958,564.59	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	1,044,629,047.26	1至3年	拆迁未完成
武汉市洪山区和平乡和平村委会	944,622,933.05	1至3年	拆迁未完成
武汉三角集团股份有限公司	525,325,380.46	1至3年	拆迁未完成
武汉泓博城中村投资有限公司	203,207,359.50	1至2年及3年以上	拆迁未完成
合计	4,523,743,284.86		

6、应收利息

项 目	期末数	期初数
定期存款	67,014,583.33	--

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种 类	金 额	比例%	期末数		净额
			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	323,231,292.22	31.19	39,053,768.03	12.08	284,177,524.19
无风险组合	713,251,530.39	68.81	--	--	713,251,530.39
组合小计	1,036,482,822.61	100.00	39,053,768.03	3.77	997,429,054.58
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	1,036,482,822.61	100.00	39,053,768.03		997,429,054.58

其他应收款按种类披露（续）

种 类	金 额	比例%	期初数		净额
			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	165,152,745.13	23.07	--	--	165,152,745.13
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	375,462,386.04	52.46	22,502,710.17	5.99	352,959,675.87
无风险组合	175,106,996.24	24.47	--	--	175,106,996.24
组合小计	550,569,382.28	76.93	22,502,710.17	4.09	528,066,672.11
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	715,722,127.41	100.00	22,502,710.17		693,219,417.24

说明：账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	205,947,930.49	63.72	2,059,479.31	1.00	203,888,451.18
1至2年	46,584,060.78	14.41	2,329,203.04	5.00	44,254,857.74
2至3年	20,296,621.48	6.28	2,029,662.17	10.00	18,266,959.31
3至4年	20,748,122.22	6.42	3,112,218.34	15.00	17,635,903.88
4年以上	29,654,557.25	9.17	29,523,205.17	100.00	131,352.08
合计	323,231,292.22	100.00	39,053,768.03		284,177,524.19

账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（续）

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	279,917,942.05	74.55	2,799,179.40	1.00	277,118,762.65
1至2年	34,357,746.29	9.15	1,717,887.28	5.00	32,639,859.01
2至3年	28,097,633.06	7.48	2,805,031.80	9.98	25,292,601.26
3至4年	20,906,643.76	5.57	3,135,996.56	15.00	17,770,647.20
4年以上	12,182,420.88	3.24	12,044,615.13	98.87	137,805.75
合计	375,462,386.04	100.00	22,502,710.17		352,959,675.87

(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 17,280,547.60 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

(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	2,000.00

(4) 其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
备用金	10,545,004.97	28,644,460.06
员工公积金及保险	236,823.04	589,943.04
往来款	890,842,064.33	480,517,908.41
押金保证金	15,157,969.30	32,059,738.10
代垫款	115,151,503.23	165,152,745.13
其他	4,549,457.74	8,757,332.67
合计	1,036,482,822.61	715,722,127.41

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
低值易耗品、包装物	-	-	-	47,394.37	-	47,394.37
库存商品	698,441.05	-	698,441.05	529,352.31	-	529,352.31
开发成本	13,315,282,865.93	35,263,128.67	13,280,019,737.26	13,238,910,920.73	-	13,238,910,920.73
开发产品	4,537,527,831.60	5,928,829.38	4,531,599,002.22	2,065,183,115.74	-	2,065,183,115.74
合计	17,853,509,138.58	41,191,958.05	17,812,317,180.53	15,304,670,783.15	-	15,304,670,783.15

（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	
开发成本	--	35,263,128.67	--	--	--	35,263,128.67
开发产品	--	5,928,829.38	--	--	--	5,928,829.38
合计	--	41,191,958.05	--	--	--	41,191,958.05

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
开发成本	账面成本与可变现净值孰低	--
开发产品	账面成本与可变现净值孰低	--

（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 1,119,260,810.87 元，系“福星惠誉·水岸国际”、“福星惠誉·汉阳城”、“福星惠誉·东澜岸”、“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”、“银湖宏程·白沙洲中小企业城”、“武汉银久·银久科技产业园”、“银湖仙桃·银湖城”及“银湖监利·银湖城”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 5.61%-14.08%。

福星惠誉房地产有限公司
 财务报表附注
 2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(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	2012.09	2018.12	3,300,000,000.00	1,507,127,918.13	1,484,907,020.54	-
福星惠誉·福星华府 (江北置业)	2012.12	2018.12	4,060,000,000.00	180,831,162.93	1,669,698,373.46	-
福星惠誉·红桥城 (金桥置业)	2014.03	2017.12	2,520,000,000.00	1,283,277,400.00	167,520,918.12	-
福星惠誉·东湖城	2013.05	2018.12	7,240,000,000.00	2,683,663,825.51	2,000,997,188.25	-
福星惠誉·水岸国际	2009.06	2018.12	7,735,000,000.00	2,672,235,154.12	2,334,054,851.87	-
福星惠誉·国际城	2008.06	2017.06	4,800,000,000.00	80,459,269.26	67,278,408.91	-
福星惠誉·福星城	2010.07	2015.12	3,600,000,000.00	-	85,398,311.26	-
福星惠誉·红桥城 (后湖置业)	2014.12	2022.12	4,480,000,000.00	381,798,033.50	204,504,751.12	-
福星惠誉·福星华府 (江汉置业)	2011.12	2019.12	4,060,000,000.00	639,952,411.78	596,052,831.22	-
福星惠誉·红桥城 (三眼桥置业)	2014.12	2022.12	4,970,000,000.00	355,882,190.02	199,256,369.53	-
福星惠誉·咸宁福星城	2008.05	2018.12	2,372,000,000.00	546,608,719.67	368,494,848.85	-
福星惠誉·恩施福星城	2007.12	2018.06	1,031,280,000.00	198,599,353.02	231,388,402.87	-
宇盛宏利项目 (暂定名)	2014.08	2017.06	950,000,000.00	462,585,836.90	182,939,877.53	-
福星惠誉·普罗米娜 (福星惠誉澳洲)	2014.07	2018.06	1,674,500,000.00	724,542,035.28	460,546,720.11	-
银湖宏程 ·白沙洲中小企业城	2011.08	2016.08	500,000,000.00	311,455,063.88	235,816,968.55	-
珈伟光伏·佛祖岭项目	2016.07	2020.02	400,000,000.00	87,395,928.26	80,934,938.80	-
银楚星·未来之光	2012.03	2015.12	357,000,000.00	-	220,396,921.84	-
武汉银久 ·银久科技产业园	2013.03	2015.12	323,575,656.21	-	193,307,602.76	-
银湖科技仙桃 ·仙桃中小企业城	2011.01	2018.12	600,000,000.00	101,441,185.66	174,013,028.19	-
银湖孝感 ·孝感银湖科技产业园	2009.11	2017.12	800,000,000.00	4,045,902.58	167,849,651.87	-
银湖科技荆州 ·荆州银湖时代	2011.09	2016.02	525,000,000.00	333,884,564.17	313,320,540.36	28,568,388.63
银湖科技荆州 ·荆州中小企业城	2010.03	2015.12	604,000,000.00	152,259,288.64	161,600,556.72	6,694,740.04
汉川金山·银湖城	2013.08	2016.09	970,000,000.00	520,784,997.50	681,295,895.50	-
汉川金山·福星城 D6	2014.09	2016.01	45,000,000.00	31,725,155.33	24,947,176.10	-
汉川金山·银湖天街	2014.03	2016.01	300,000,000.00	7,471,676.80	138,085,370.69	-
银湖仙桃·福星城	2010.11	2014.12	1,100,000,000.00	-	122,341,887.95	-

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
银湖仙桃·银湖城	2016.03	2017.12	600,000,000.00	47,255,792.99	-	-
银湖监利·银湖城	2011.12	2015.12	780,000,000.00	-	444,553,444.06	-
小鹤村一级开发项目	-	-	-	-	25,000,000.00	-
油嘴油泵厂	-	-	-	-	30,000,000.00	-
银湖钟祥·福星城	2011.4	2015.12	300,000,000.00	-	172,408,063.70	-
合计				13,315,282,865.93	13,238,910,920.73	35,263,128.67

(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	2018.12	-	859,174,524.47	428,048,220.18	431,126,304.29	-
福星惠誉·福星华府 (江北置业)	2018.12	-	2,876,726,577.64	284,968,173.00	2,591,758,404.64	-
福星惠誉·东湖城	2018.12	-	694,272,765.41	639,530,659.38	54,742,106.03	-
福星惠誉·水岸国际	2018.12	107,291,292.65	701,131,574.32	726,363,810.05	82,059,056.92	-
福星惠誉·水岸星城	2012.06	64,233,050.74	-	17,061,714.49	47,171,336.25	-
福星惠誉·青城华府	2012.03	60,169,806.49	1,874,768.10	30,485,253.68	31,559,320.91	-
福星惠誉·国际城	2017.06	221,518,516.05	23,217,097.30	213,953,624.93	30,781,988.42	-
福星惠誉·福星城	2015.12	379,205,563.00	111,571,796.96	485,691,959.78	5,085,400.18	-
福星惠誉·东澜岸	2015.05	761,414,913.10	28,357,160.46	577,740,902.98	212,031,170.58	-
福星惠誉·孝感福星城	2012.06	526,499.25	560,223.00	560,223.00	526,499.25	-
福星惠誉·咸宁福星城	2018.12	1,098,884.98	-	-	1,098,884.98	-
福星惠誉·恩施福星城	2018.06	14,491,363.83	41,187,656.04	23,379,940.57	32,299,079.30	-
福星惠誉·普罗米蒂 (福星惠誉澳洲)	2018.06	-	91,540,472.85	91,540,472.85	-	-
银湖宏程 ·白沙洲中小企业城	2016.08	110,809,058.72	-	110,809,058.72	-	-
银楚星·未来之光	2015.12	4,178,059.93	284,743,599.52	175,817,578.06	113,104,081.39	-
武汉银久 ·银久科技产业园	2015.12	-	277,267,259.39	106,757,314.42	170,509,944.97	-
银湖科技仙桃 ·仙桃中小企业城	2018.12	-	77,965,378.78	18,748,466.99	59,216,911.79	-
银湖孝感 ·孝感银湖科技产业园	2017.12	167,408,394.86	172,823,312.51	49,876,454.12	310,355,253.25	-
银湖科技荆州 ·荆州中小企业城	2015.12	19,163,783.91	-	-	19,163,783.91	5,928,829.38
汉川金山·银湖城	2016.09	-	348,164,253.42	328,646,123.25	19,518,130.17	-

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·银湖天街	2016.01	-	225,347,900.59	114,822,678.93	110,525,221.66	-
银湖仙桃·福星城	2014.12	133,238,020.99	75,265,959.71	123,359,782.30	65,144,198.40	-
银湖监利·银湖城	2015.12	-	450,544,558.78	320,793,804.47	129,750,754.31	-
其他项目		435,907.24	10,185,673.81	10,621,581.05	-	-
合计		2,065,183,115.74	7,351,922,513.06	4,879,577,797.20	4,537,527,831.60	5,928,829.38

9、一年内到期的非流动资产

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期待摊费用	-	886,598.53

10、其他流动资产

项目	期末数	期初数
预缴税项	589,818,975.28	672,738,463.35
理财产品	18,000,000.00	-
合计	607,818,975.28	672,738,463.35

说明：期末余额主要为子公司预收房款按规定预缴的税费。

11、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	3,000,000.00	-	3,000,000.00	3,000,000.00	-	3,000,000.00
其中：按公允价值计量	-	-	-	-	-	-
按成本计量	3,000,000.00	-	3,000,000.00	3,000,000.00	-	3,000,000.00
其他	100,000.00	-	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00
合计	3,100,000.00	-	3,100,000.00	3,100,000.00	-	3,100,000.00

(2) 采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	期初	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
		本期增加	本期减少		期初	本期增加	本期减少		
北京新通源远房地产开发有限公司	1,500,000.00	-	-	1,500,000.00	-	-	-	-	
北京新通致远房地产开发有限公司	1,500,000.00	-	-	1,500,000.00	-	-	-	-	
合计	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-	-	-	

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	5,000,653,973.28
二、本期变动	-123,334,182.18
加：外购	--
存货\固定资产\在建工程转入	78,324,799.04
企业合并增加	--
减：处置	176,230,871.64
其他转出	--
公允价值变动	-25,428,109.58
三、期末余额	4,877,319,791.10

说明：

① 本年新增的投资性房地产主要是“银湖监利·银湖城”部分配套车位。根据公司董事会决议对上述项目准备长期持有出租，作为投资性房地产核算。

② 投资性房地产公允价值详见附注八、(1)。

(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
城市花园营销中心	22,112,800.00	办理中
配套车位	740,893,863.83	办理中

13. 固定资产

固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合 计
一、账面原值：				
1.期初余额	48,635,879.14	22,277,461.71	22,780,870.65	93,694,211.50
2.本期增加金额	1,778,927.63	701,848.14	5,058,880.92	7,539,656.69
(1) 购置	1,778,927.63	701,848.14	5,058,880.92	7,539,656.69
(2) 在建工程转入	--	--	--	--
(3) 企业合并增加	--	--	--	--
3.本期减少金额	--	2,806,519.00	449,325.40	3,255,844.40
(1) 处置或报废	--	2,806,519.00	298,915.40	3,105,434.40

福星惠誉房地产有限公司
 财务报表附注
 2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合 计
(2) 其他减少	--	--	150,410.00	150,410.00
4.期末余额	50,414,806.77	20,172,790.85	27,390,426.17	97,978,023.79
二、累计折旧				
1.期初余额	8,745,224.38	11,867,643.52	9,314,953.95	29,927,821.85
2.本期增加金额	1,731,903.15	2,060,197.03	5,836,705.51	9,628,805.69
(1) 计提	1,731,903.15	2,060,197.03	5,836,705.51	9,628,805.69
(2) 其他增加	--	--	--	--
3.本期减少金额	--	1,071,080.25	322,343.93	1,393,424.18
(1) 处置或报废	--	1,071,080.25	208,798.51	1,279,878.76
(2) 其他减少	--	--	113,545.42	113,545.42
4.期末余额	10,477,127.53	12,856,760.30	14,829,315.53	38,163,203.36
三、减值准备				
1.期初余额	--	--	--	--
2.本期增加金额	--	--	--	--
(1) 计提	--	--	--	--
(2) 其他增加	--	--	--	--
3.本期减少金额	--	--	--	--
(1) 处置或报废	--	--	--	--
(2) 其他减少	--	--	--	--
4.期末余额	--	--	--	--
四、账面价值				
1.期末账面价值	39,937,679.24	7,316,030.55	12,561,110.64	59,814,820.43
2.期初账面价值	39,890,654.76	10,409,818.19	13,465,916.70	63,766,389.65

14. 无形资产

项目	其他
一、账面原值	
1.期初余额	211,800.00
2.本期增加金额	--
3.本期减少金额	18,200.00
(1) 处置	18,200.00
(2) 其他减少	--
4.期末余额	193,600.00

项目	其他
二、累计摊销	
1.期初余额	211,800.00
2.本期增加金额	--
(1) 计提	--
(2) 其他增加	--
3.本期减少金额	18,200.00
(1) 处置	18,200.00
(2) 其他减少	--
4.期末余额	193,600.00
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	--
2.期初账面价值	--

15、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	5,967,380.98	--	--	5,967,380.98
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	4,492,659.89	--	--	4,492,659.89
合计	15,010,571.43	--	--	15,010,571.43

(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

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

16. 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	36,431,682.56	9,108,665.51	18,144,624.89	4,536,449.13
可抵扣亏损	136,188,766.62	37,595,248.04	137,237,295.70	35,810,319.17
预收房款预计利润	426,238,294.37	106,559,573.59	316,804,189.88	79,201,047.46
小 计	598,858,743.55	153,263,487.14	472,186,110.47	119,547,815.76
递延所得税负债:				
投资性房地产公允价值变动	2,715,071,017.29	678,767,754.35	2,670,858,711.49	667,714,677.95

(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	56,970,987.73	11,286,006.26
可抵扣亏损	262,220,535.35	222,977,064.95
其他	23,041,916.25	22,640,054.09
合 计	342,233,439.33	256,903,125.30

(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
2015年	—	1,106,718.01	
2016年	1,129,865.38	3,767,895.65	
2017年	1,598,844.51	4,139,312.02	
2018年	105,513,441.72	131,534,682.47	
2019年	59,299,507.23	82,428,456.80	
2020年	94,678,876.51	—	
合 计	262,220,535.35	222,977,064.95	

17. 短期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	255,847,840.00	485,848,600.00
保证借款	516,000,000.00	—
信用借款	40,000,000.00	385,300,000.00
合 计	811,847,840.00	871,148,600.00

说明：

①质押借款 25,584.784 万元系福星惠誉以信用证方式取得的借款，该笔借款于 2016 年 5 月 30 日到期。

②保证借款 51,600 万元：其中 1,600 万元系银湖武汉提供连带责任担保，50,000 万元系福星集团提供连带责任担保。

18、应付票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	6,000,000.00	--

19、应付账款

项目	期末数	期初数
应付土地及工程款	1,988,417,540.28	1,334,565,878.30
应付及预提销售费	1,192,960.44	1,650,123.37
应付采购货款	424,793.51	749,192.95
应付基建工程款	10,647.00	21,417,726.58
其他	29,253,690.55	144,638,164.20
合计	2,019,299,631.78	1,503,021,085.40

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	108,354,072.09	未结算
中建三局建设工程有限公司	55,304,164.10	未结算
湖北京奥建设工程有限公司	40,382,571.60	未结算
人民电器集团湖北电气工程有限公司	27,085,556.60	未结算
深圳市永利实业发展有限公司武汉分公司	21,289,393.53	未结算
合计	252,415,757.92	

20、预收款项

项目	期末数	期初数
房款	6,364,764,309.38	6,014,362,308.68
租金	9,212,915.61	4,944,530.59
合计	6,373,977,224.99	6,019,306,839.27

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
湖北人人大经贸有限公司	17,996,175.00	未交房
湖北省鄂东南基础工程有限公司	17,698,473.00	未交房
祖佳威	14,783,535.00	未交房
王晶	14,783,535.00	未交房
周庆峰	14,635,935.00	未交房
合计	79,897,653.00	

预收款项中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
福星惠誉·汉阳城	170,771,739.00	435,470,394.00	2018.12	22.00%
福星惠誉·福星华府（江北置业）	1,105,267,470.00	407,031,000.00	2018.12	18.00%
福星惠誉·红桥城（金桥置业）	897,568,594.00	90,230,912.00	2017.12	34.00%
福星惠誉·东湖城	1,480,827,559.00	653,488,633.00	2018.12	29.00%
福星惠誉·水岸国际	1,185,362,966.16	1,240,719,758.56	2018.12	52.00%
福星惠誉·青城华府	13,878,331.00	17,960,827.00	2012.03	96.00%
福星惠誉·国际城	6,133,019.00	141,563,976.79	2017.06	82.00%
福星惠誉·福星城	6,350,224.00	511,029,075.00	2015.12	99.00%
福星惠誉·东澜岸	13,001,893.00	375,548,989.00	2015.05	85.00%
福星惠誉·咸宁福星城	92,776,143.00	19,310,415.00	2018.12	27.00%
银湖武汉·中小企业城三期	521,080.67	601,089.75	2009.12	100.00%
银湖宏程·白沙洲中小企业城	261,231,648.20	332,134,180.69	2016.08	94.00%
银楚星·未来之光	46,747,276.33	329,436,251.27	2015.12	99.00%
武汉银久·银久科技产业园	120,717,509.86	217,575,194.33	2015.12	92.00%
银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	20,895,746.00	37,624,575.00	2018.12	18.00%
银湖孝感·孝感银湖科技产业园	39,502,998.01	66,711,647.75	2017.12	62.00%
银湖科技荆州·荆州银湖时代	73,449,141.27	42,631,944.88	2016.02	13.00%
银湖科技荆州·荆州中小企业城	96,571,277.20	94,959,499.60	2015.12	90.00%
汉川金山·银湖城	375,342,042.00	474,897,345.00	2016.09	80.00%
汉川金山·福星城 D6	36,488,516.00	3,217,425.00	2016.01	85.00%
汉川金山·银湖天街	189,199,070.00	116,602,507.00	2015.12	70.00%
银湖仙桃·福星城	11,788,829.68	23,609,114.68	2014.12	97.00%
银湖监利·银湖城	120,083,770.00	375,561,660.00	2015.12	100.00%
银湖钟祥·福星城	-	5,807,473.00	2012.04	92.00%
其他项目	287,466.00	638,420.38		
合计	6,364,764,309.38	6,014,362,308.68		

21、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	11,355,287.54	114,274,016.72	111,145,412.12	14,483,892.14
离职后福利-设定提存计划	313,608.13	5,264,671.63	5,576,938.76	1,341.00
合计	11,668,895.67	119,538,688.35	116,722,350.88	14,485,233.14

(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	4,737,418.30	102,909,591.91	102,563,586.17	5,083,424.04
职工福利费	-	2,145,673.45	2,145,673.45	-
社会保险费	54,422.86	2,713,890.32	2,736,540.69	31,772.49
其中：1. 医疗保险费	54,422.86	2,323,667.39	2,346,317.76	31,772.49
2. 工伤保险费	-	225,826.30	225,826.30	-
3. 生育保险费	-	164,396.63	164,396.63	-
住房公积金	2,272.72	2,661,998.81	2,664,271.53	-
工会经费和职工教育经费	6,561,173.66	3,842,862.23	1,035,340.28	9,368,695.61
合计	11,355,287.54	114,274,016.72	111,145,412.12	14,483,892.14

(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	313,608.13	5,264,671.63	5,576,938.76	1,341.00
其中：1. 基本养老保险费	269,506.92	4,889,360.84	5,157,675.76	1,192.00
2. 失业保险费	12,519.99	375,310.79	387,681.78	149.00
3. 企业年金缴费	31,581.22	-	31,581.22	-
合计	313,608.13	5,264,671.63	5,576,938.76	1,341.00

22、应交税费

税项	期末数	期初数
营业税	130,895,501.28	184,087,802.02
土地增值税	37,284,059.54	120,812,788.77
增值税	86,802.98	90,646.38
企业所得税	190,687,449.92	112,793,534.50
城市维护建设税	9,157,616.94	10,205,171.47
个人所得税	249,696.30	775,190.18
教育费附加	4,552,726.09	8,382,124.81
堤防费	629,373.10	4,393,021.11
其他	18,263,793.65	41,079,597.70
合计	391,807,019.80	482,619,876.94

23、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	24,129,216.39	38,175,079.36
企业债券利息	54,027,727.86	1,134,222.23
短期借款应付利息	503,296.71	11,318,348.92
非金融机构借款利息	760,181.10	10,931,506.85
合 计	79,420,422.06	61,559,157.36

24、其他应付款

项 目	期末数	期初数
往来款	583,086,600.05	1,893,152,116.80
购房意向金	106,470,130.75	176,904,382.85
押金及保证金	62,654,554.32	77,279,301.39
合 计	752,211,285.12	2,147,335,801.04

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	65,843,994.78	暂未付
武汉俊嘉置业有限公司	26,091,775.65	暂未付
合计	91,935,770.43	

25、一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期应付款	2,077,650,000.00	2,654,348,587.95
减：未确认融资费用	174,151,698.97	135,047,318.34
小 计	1,903,498,301.03	2,519,301,269.61
一年内到期的长期借款	1,613,875,315.34	2,191,371,000.00
合 计	3,517,373,616.37	4,710,672,269.61

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	--	1,300,000,000.00
抵押借款	1,315,235,315.34	591,371,000.00
保证借款	298,640,000.00	300,000,000.00
合 计	1,613,875,315.34	2,191,371,000.00

(2) 一年内到期的长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付融资款	1,903,498,301.03	2,519,301,269.61

26. 长期借款

项 目	期末数	利率区间	期初数	利率区间
质押借款	1,199,117,233.65	2.60%-11.50%	1,671,381,568.42	3.43%-11.50%
抵押借款	2,868,235,315.34	5.45%-8.96%	3,060,621,000.00	6.00%-8.96%
保证借款	1,698,640,000.00	5.25%-7.07%	950,000,000.00	6.77%-7.07%
信用借款	160,000,000.00	8.00%-12.00%	120,000,000.00	8%
小 计	5,925,992,548.99		5,802,002,568.42	
减：一年内到期的长期借款	1,613,875,315.34	5.25%-8.40%	2,191,371,000.00	
合 计	4,312,117,233.65		3,610,631,568.42	

说明：

①质押借款 119,911.72 万元：其中 20,500 万元系以洪山福星惠誉股权作为质押物；60,000 万元系以湖北武汉置业股权作为质押物；39,411.72 万元系以本公司向中国民生银行武汉分行申请开具的 40,000 万元保函为质押物。

②抵押借款 286,823.53 万元：48,960 万元（其中一年内到期长期借款 48,960 万元）系以“福星惠誉·福星华府”项目的部分项目用地作为抵押物；32,700 万元（其中一年内到期长期借款 32,700 万元）系以“福星惠誉·水岸国际”项目的部分项目用地及部分在建项目作为抵押物；118,000 万元系以“福星惠誉·东湖城 K1”项目的部分项目用地作为抵押物；10,000 万元系以“福星惠誉·国际城 K2”项目的部分房屋及“福星惠誉·国际城 K6”项目用地作为抵押物；10,000 万元（其中一年内到期长期借款 4,000 万元）系以“福星惠誉·咸宁福星城”项目用地及在建项目作为抵押物；27,650.02 万元（其中一年内到期长期借款 27,650.02 万元）系以“福星惠誉·普罗米娜（福星惠誉澳洲）”项目 1 期项目用地及在建项目作为抵押物；22,908 万元（其中一年内到期长期借款 9,108 万元）系以房屋作为抵押物；5,404.51 万元（其中一年内到期长期借款 5,404.51 万元）系以“武汉银久·银久科技产业园”在建项目作为抵押物；7,500 万元系以“银湖监利·银湖城”在建项目作为抵押物；3,701 万元（其中一年内到期长期借款 3,701 万元）系以“汉川金山·银湖城”项目一期项目用地及地上建筑物作为抵押物，且福星集团及银湖武汉提供连带责任担保。

③保证借款 169,864 万元：其中 40,000 万元系福星集团和福星惠誉共同保证提供连带责任担保；10,000 万元（其中一年内到期长期借款 10,000 万元）系福星集团保证提供连带责任担保；40,000 万元系本公司保证提供连带责任担保；79,864 万元（其中一年内到期长期借款 19,864 万元）系福星惠誉保证提供连带责任担保。

27、应付债券

项目	期末数		期初数			
私募债	3,123,228,906.31		--			
应付债券的增减变动						
债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额（票面）		
福星惠誉非公开发行公司债券	100.00	2015/9/17	3年	1,500,000,000.00		
非公开定向债务融资工具	100.00	2015/10/30	3年	1,410,000,000.00		
汇辰有限公司美元债券	200,000 美元	2015/2/10	3年	240,263,200.00		
小计				3,150,263,200.00		
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	本期偿还	期末余额
福星惠誉非公开发行公司债券	--	1,485,000,000.00	30,895,138.90	1,152,789.02	--	1,486,152,789.02
非公开定向债务融资工具	--	1,403,232,000.00	19,552,000.00	407,800.34	--	1,403,639,800.34
汇辰有限公司美元债券	--	230,707,676.24	3,580,588.96	2,728,640.71	--	233,436,316.95
小计	--	3,118,939,676.24	54,027,727.86	4,289,230.07	--	3,123,228,906.31
减：一年内到期的应付债券	--	--	--	--	--	--
合计	--	3,118,939,676.24	54,027,727.86	4,289,230.07	--	3,123,228,906.31

说明：

①经深圳证券交易所深证函[2015]353号文核准，本公司获准发行总额为15亿元的公司债券。根据《湖北福星科技股份有限公司关于福星惠誉房地产有限公司2015年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函的公告》，公司于2015年9月17日完成本期债券发行，发行总额为人民币15亿元。

②2015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。

③2015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。

28、长期应付款

项目	期末数	期初数
2014年华融湖北分公司对武汉惠誉置业的借款	523,210,000.00	623,210,000.00
（其中：未确认融资费用）	64,517,233.36	123,764,836.81
2015年华融湖北分公司对武汉惠誉置业的借款	582,000,000.00	--
（其中：未确认融资费用）	78,729,956.95	--
华融湖北分公司对武汉欢乐谷的借款	595,800,000.00	--
（其中：未确认融资费用）	93,128,539.38	--
华融湖北分公司对江北置业的借款	206,250,000.00	1,100,250,000.00
（其中：未确认融资费用）	7,232,911.63	88,371,822.64
信达湖北分公司对江北置业的借款	625,085,000.00	--
（其中：未确认融资费用）	90,283,138.71	--
信达湖北分公司对汉阳福星惠誉的借款	205,900,000.00	955,900,000.00
（其中：未确认融资费用）	4,056,865.46	58,119,599.90
信达湖北分公司对三眼桥置业的借款	785,120,396.99	--
（其中：未确认融资费用）	120,616,669.39	--
信达湖北分公司对江汉置业的借款	--	729,400,000.00
（其中：未确认融资费用）	--	13,315,914.06
鹰潭市锦恒投资有限合伙企业	--	204,948,587.95
（其中：未确认融资费用）	--	--
福星科技股份有限公司	3,600,000,000.00	2,141,232,490.67
减：一年内到期长期应付款	2,077,650,000.00	2,654,348,587.95
（其中：未确认的融资费用）	174,151,698.97	135,047,318.34
小计	5,045,715,396.99	3,100,592,490.67
减：未确认的融资费用	284,413,615.91	148,524,855.07
合计	4,761,301,781.08	2,952,067,635.60

29、实收资本（单位：万元）

投资方名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
湖北福星科技股份有限公司	80,000.00	--	--	80,000.00

30、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	1,991,755,016.56	111,800,614.46	1,225,327,345.26	878,228,285.76

说明：股本溢价本期增加系洪山福星惠誉增资增加股本溢价 111,800,614.46 元；股本溢价本期减少系武汉惠誉置业收购湖北武汉置业股权冲减股本溢价 625,327,345.26 元和福星惠誉收购福星银湖控股股权冲减股本溢价 600,000,000 元；

福星惠誉房地产有限公司
财务报表附注
2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

31、其他综合收益

项 目	期初数	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
				加：所得税 费用	减：所得税 费用		
一、以后不能重分类进损益 的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
1.重新计算设定受益计划净 负债和净资产的变动	-	-	-	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不 能重分类进损益的其他综合 收益中享有的份额	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的 其他综合收益	1,105,884,950.44	2,433,079.81	243,127,594.27	2,527,366.61	-307,659,381.01	64,437,499.94	798,225,569.43
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.外币财务报表折算差额	-12,695,596.82	-7,120,513.16	-	-	-7,120,513.16	-	-19,816,099.98
4.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	1,118,580,537.26	9,553,592.97	243,127,594.27	2,527,366.61	-300,539,867.85	64,437,499.94	818,041,669.41
5.其他	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	1,105,884,950.44	2,433,079.81	243,127,594.27	2,527,366.61	-307,659,381.01	64,437,499.94	798,225,569.43

说明：其他综合收益的税后净额本期发生额为-243,221,881.07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-307,659,381.01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64,437,499.94元。

32、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	274,125,540.41	--	--	274,125,540.41

33、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	2,163,318,806.64	1,270,814,227.84	--
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	2,163,318,806.64	1,270,814,227.84	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	757,502,394.53	1,072,504,578.80	--
减：提取法定盈余公积	--	--	10%
提取任意盈余公积	--	--	
提取一般风险准备	--	--	
应付普通股股利	180,000,000.00	180,000,000.00	
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	2,740,821,201.17	2,163,318,806.64	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	83,235,279.14	122,562,822.49	

34、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	6,640,930,063.29	4,796,567,656.42	6,490,678,148.48	4,995,398,936.05
其他业务	534,812,852.06	279,770,423.22	46,456,191.76	41,048,871.51

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	6,607,923,179.96	4,780,310,917.32	6,467,598,017.29	4,980,110,796.41
其他	33,006,883.33	16,256,739.10	23,080,131.19	15,288,139.64
合计	6,640,930,063.29	4,796,567,656.42	6,490,678,148.48	4,995,398,936.05

福星惠誉房地产有限公司
 财务报表附注
 2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

①主营业务（房地产）

产品名称	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
福星惠誉·水岸星城	22,790,100.00	17,061,714.49	10,800,694.00	7,422,287.02
福星惠誉·孝感福星城	--	560,223.00	660,000.00	482,624.31
福星惠誉·咸宁福星城	--	--	903,391.00	849,423.80
福星惠誉·恩施福星城	11,250,000.00	23,379,940.57	7,024,973.00	8,135,760.32
福星惠誉·国际城	278,568,472.00	213,953,624.93	2,493,076,563.00	1,730,005,643.48
福星惠誉·水岸国际	1,065,855,040.00	726,363,810.05	1,101,784,959.00	870,585,323.71
福星惠誉·青城华府	42,022,495.00	30,485,253.68	32,379,389.00	23,701,133.68
福星惠誉·东湖城	931,638,841.00	639,530,659.38	--	--
福星惠誉·东湖岸	677,384,868.00	577,740,902.98	631,935,914.00	520,721,669.75
福星惠誉·福星城	721,756,668.00	485,691,959.78	1,010,011,617.00	881,326,785.89
福星惠誉·汉阳城	505,753,590.61	428,048,220.18	--	--
福星惠誉·福星华府（江北置业）	437,450,729.00	284,968,173.00	--	--
银湖海峡·电子设备生产及研发	--	--	51,299,566.77	36,041,398.51
银湖宏程·白沙洲中小企业城	117,028,463.77	110,809,058.72	154,250,959.94	134,584,208.10
银楚星·未来之光	443,336,817.03	175,817,578.06	119,921,029.32	64,513,280.00
武汉银久·银久科技产业园	208,478,683.94	106,757,314.42	--	--
银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	20,136,056.00	18,748,466.99	--	--
银湖孝感·孝感银湖科技产业园	60,771,921.14	49,876,454.12	64,307,972.04	54,720,462.89
银湖科技荆州·荆州中小企业城	--	--	48,854,121.72	63,024,930.36
汉川金山·银湖城	426,076,558.00	328,646,123.25	--	--
汉川金山·银湖天街	124,864,449.00	114,822,678.94	--	--
银湖仙桃·福星城	150,674,003.00	123,359,782.30	295,092,070.00	222,697,072.00
银湖监利·银湖城	361,779,025.00	313,067,397.44	420,347,768.00	335,665,015.81
银湖钟祥·福星城	--	--	24,881,694.00	23,412,493.25
其他项目	306,399.47	10,621,581.04	65,335.50	2,221,283.53
合计	6,607,923,179.96	4,780,310,917.32	6,467,598,017.29	4,980,110,796.41

② 主营业务（其他）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商业运营	33,006,883.33	16,256,739.10	9,967,015.05	6,574,247.57
其他	--	--	13,113,116.14	8,713,892.07
合计	33,006,883.33	16,256,739.10	23,080,131.19	15,288,139.64

③ 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	6,640,930,063.29	4,796,567,656.42	6,490,678,148.48	4,995,398,936.05

35、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	353,124,540.53	326,996,940.88
城市维护建设税	24,408,107.24	23,698,156.24
教育费附加	10,639,564.11	8,798,103.90
堤防费	6,241,708.68	6,331,409.27
地方教育费附加	7,001,226.58	7,079,976.11
平抑副食品价格基金	--	1,010,691.98
土地增值税	84,827,874.00	249,733,571.52
其他	8,049.57	24,478.22
合计	486,251,070.71	623,673,328.12

说明：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

36、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	106,928,436.98	136,011,645.78
运输费	597,810.00	13,770.00
业务宣传费	21,879,592.83	1,137,532.30
职工薪酬	22,064,523.64	19,730,772.09
代理费	55,418,180.98	36,607,575.49
其他费用	31,789,174.91	21,672,905.15
合计	238,677,719.34	215,174,200.81

37、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	91,663,550.11	60,765,367.76
人工费用	65,282,508.57	61,485,623.25
折旧及摊销	7,620,703.77	6,183,666.32
税费	43,816,112.45	34,022,049.34
董事会费	6,561.00	1,166,685.00
其他费用	16,263,370.19	21,482,036.73
合计	224,652,806.09	185,105,428.40

38、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,304,582,877.72	1,084,957,922.02
减：利息资本化	1,119,260,810.87	1,018,274,789.11
减：利息收入	73,972,869.81	6,692,287.13
承兑汇票贴息	13,166,609.73	15,431,404.03
汇兑损益	88,068,198.60	43,030,955.35
减：汇兑损益资本化	45,087,680.57	--
手续费及其他	22,994,498.86	18,502,163.43
合计	190,490,823.66	136,955,368.59

说明：利息资本化金额已计入存货。

39、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
(1) 坏账损失	18,936,032.56	-11,539,007.90
(2) 存货跌价损失	41,191,958.05	--
(3) 商誉减值损失	--	4,550,530.56
合计	60,127,990.61	-6,988,477.34

40、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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	37,398,248.19	-16,303,410.90
按公允价值计量的投资性房地产	289,188,423.13	1,109,229,388.91
合计	326,586,671.32	1,092,925,978.01

41、投资收益

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	39,761,604.25	61,593,832.00
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	5,734,359.52	7,911,040.29
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	500,000.00	--
其他	--	-1,122,281.63
合计	45,995,963.77	68,382,590.66

42、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	--	42,891.31
其中：固定资产处置利得	--	42,891.31
政府补助	2,639,579.00	4,650,443.86
其他	1,485,710.46	1,222,579.39
合计	4,125,289.46	5,915,914.56

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
企业发展基金(慈惠企业发展金)	2,639,579.00	4,070,443.86	与收益相关	
2011年国家重大科学仪器开发专项资金	--	580,000.00	与收益相关	
合计	2,639,579.00	4,650,443.86		

43、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	1,687,766.48	61,866.61
其中：固定资产处置损失	1,687,766.48	61,866.61
对外捐赠	4,170,000.00	7,752,533.56
其他	12,469,496.95	3,851,793.94
合计	18,327,263.43	11,666,194.11

44、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	302,501,662.28	194,997,690.70
递延所得税费用	54,834,072.98	210,318,817.28
合计	357,335,735.26	405,316,507.98

(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	1,257,585,086.42	1,502,324,973.22
按法定（或适用）税率计算的所得税费用 （利润总额*25%）	314,396,271.61	375,581,243.31
某些子公司适用不同税率的影响	13,441,962.20	5,168,885.89
对以前期间当期所得税的调整	-847,714.83	-2,009,517.73
无须纳税的收入（以“-”填列）的影响	-10,065,401.06	-6,332,134.94
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,184,781.97	13,941,843.12
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）	-6,456,775.90	-1,990,540.34
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	36,774,590.58	13,238,076.24
其他	908,020.69	7,718,652.43
所得税费用	357,335,735.26	405,316,507.98

45、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	900,249,351.16	1,097,008,465.24
加：资产减值准备	60,127,990.61	-6,988,477.34
固定资产折旧	9,669,374.79	6,050,290.72
无形资产摊销	--	512,648.42
长期待摊费用摊销	886,598.53	901,046.05
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）	1,687,766.48	18,975.30
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	--	--
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-326,586,671.32	-1,092,925,978.01
财务费用（收益以“-”号填列）	248,180,008.48	79,496,994.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-45,995,963.77	-68,382,590.66
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-34,734,168.24	-79,144,729.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	89,568,241.23	285,566,118.67
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,475,048,894.56	-264,059,856.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	96,045,347.43	2,293,873,273.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-590,023,767.62	-4,183,343,407.91

补充资料	本期发生额	上期发生额
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-1,065,974,786.80	-1,931,417,227.63
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	1,673,323,236.21	659,598,039.14
减：现金的期初余额	659,598,039.14	1,389,135,738.10
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	1,013,725,197.07	-729,537,698.96

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	1,673,323,236.21	659,598,039.14
其中：库存现金	4,229,523.93	3,669,512.75
可随时用于支付的银行存款	1,669,093,712.28	655,928,526.39
可随时用于支付的其他货币资金	--	--
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	1,673,323,236.21	659,598,039.14

46、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	844,494,100.00	保证金

47、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	10,570,734.88	6.4936	68,642,124.02
欧元	22,660.00	7.0952	160,777.23
港币	2,933,348.39	0.83778	2,457,500.61
澳元	1,292,826.00	4.7276	6,111,964.20
林吉特	560.00	1.5140	847.84
预付账款			
其中:美元	42,969.12	6.4936	279,024.28
其他应收款			
其中:美元	414,390.03	6.4936	2,690,883.10
澳元	369,239.61	4.7276	1,745,617.16
港币	938,287.35	0.83778	786,078.38
短期借款			
其中:美元	39,400,000.00	6.4936	255,847,840.00
应付账款			
其中:澳元	648,031.89	4.7276	3,063,635.56
长期借款			
其中:美元	60,693,180.00	6.4936	394,117,233.65
澳元	58,486,381.11	4.7276	276,500,215.34

(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 Financial Fook International(Hong Kong) Co.,Limited.(Incorporate in HKSAR)	香港	人民币	
融福国际(香港)置业有限公司 Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD	香港	人民币	
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.	香港	人民币	
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland(Australia)PTY,LTD. (Incorporatein Australia)	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 Starryland Property Develop ment PTY,LTD(Incorporate in Australia)	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 Starryland USA Corp	美国	美元	以美元进行商品和 劳务的计价和结算
Financial fook Global Limited	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
Financial fook Holdings limited	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

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
汉川龙腾置业发展有限公司	2015年12月3日	10,000,000.00	100.00	货币资金	2015年12月3日	股东名册的变更登记之日	--	--

(2) 合并成本及商誉

项目	汉川龙腾置业发展有限公司
合并成本:	
现金	10,000,000.00
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	10,000,000.00
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	10,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	--

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	汉川龙腾置业发展有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	10,000,000.00	10,000,000.00
非流动资产	--	--
流动负债	--	--
非流动负债	--	--
净资产	10,000,000.00	10,000,000.00
减: 少数股东权益	--	--
合并取得的净资产	10,000,000.00	10,000,000.00

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	上期被合并方的收入	上期被合并方的净利润
福星银湖控股有限公司	100.00	同一控股股东	2015年4月30日	工商变更登记日	320,417,034.27	53,377,296.80	1,192,813,432.23	44,729,098.15

2015年4月，福星惠誉以现金6亿元控股合并福星银湖控股，福星银湖控股原系福星集团之子公司，由于合并前后合并双方均受福星集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。2015年5月7日，福星银湖控股完成相关工商变更登记，合并日确定为4月30日。本公司与福星银湖控股的股权合并中取得的资产及负债，均按照合并日在被合并方的账面价值计量。

(2) 合并成本

项目	福星银湖控股有限公司
现金	600,000,000.00

(3) 被合并方的资产、负债

项目	福星银湖控股有限公司	
	合并日	上期期末
流动资产	4,387,049,643.75	4,800,842,697.80
非流动资产	126,335,193.27	128,229,496.37
流动负债	3,585,980,313.63	4,304,255,006.58
非流动负债	656,656,657.52	357,522,642.38
净资产	270,747,865.87	267,294,545.21
减：少数股东权益	79,020,468.28	119,882,552.53
合并取得的净资产	191,727,397.59	147,411,992.68
合并成本	600,000,000.00	—
合并差额（计入权益）	408,272,602.41	—

3、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
钟祥银湖房地产有限公司	58,750,000.00	100.00	转让	2015年3月31日	办理了财产权交接手续	39,761,604.25	—

（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
仲祥银湖房地产有限公司	-	-	-	-	-	-

4、其他

本期新设子公司：福星智慧家物业服务有限公司、Financial fook Global Limited、Financial fook Holdings limited。

福星惠誉房地产有限公司
财务报表附注

2015 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、在其他主体中的权益

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	
武汉福星惠誉置业有限公司 (以下简称“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
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司 (以下简称“洪山福星惠誉”)	武汉市	武汉市	房地产开发	49.00		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 (以下简称“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 (以下简称“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 (以下简称“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 (以下简称“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 (以下简称“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 (以下简称“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 (以下简称“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
湖北圣亚投资有限公司 (以下简称“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
湖北福星惠誉江汉置业有限公司 (以下简称“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

福星惠誉房地产有限公司

财务报表附注

2015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	
湖北华纳管理咨询有限公司 (以下简称“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 (以下简称“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 (以下简称“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 (以下简称“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 (以下简称“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
湖北福星惠誉江北置业有限公司 (以下简称“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
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司 (以下简称“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 (以下简称“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 (以下简称“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
湖北圣亚商业管理有限公司 (以下简称“圣亚商业”)	武汉市	武汉市	企业管理	100.00		通过设立或投资等方式取得
湖北圣亚物业管理有限公司 (以下简称“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 (以下简称“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
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司 (以下简称“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 (以下简称“金桥置业”)	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00		通过设立或投资等方式取得

福星惠誉房地产有限公司
财务报表附注

2015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	
湖北福星惠誉后湖置业有限公司 (以下简称“后湖置业”)	武汉市	武汉市	房地产开发	68.97		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 (以下简称“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
北京盛世新业房地产有限公司 (以下简称“北京盛世新业”)	北京市	北京市	房地产开发	51.00		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 Financial Fook International (HongKong) Co.,Limited. (Incorporate in HK SAR) (以下简称“香港融福”)	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
融福国际(香港)置业有限公司 Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD (以下简称“香港融福置业”)	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 Starryland (Australia) PTY,LTD. (Incorporate in Australia) (以下简称“福星惠誉澳洲”)	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
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD. (以下简称“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
福星惠誉开发有限公司 Starryland property development PTY,LTD.(Incorporate in Australia) (以下简称“澳洲开发公司”)	澳洲	澳洲	工程管理	100.00		通过设立或投资等方式取得
福星惠誉(美国)股份有限公司 Starryland USA Corp. (以下简称“福星惠誉美国股份”)	美国	美国		100.00		通过设立或投资等方式取得
福星惠誉悉尼有限公司 Starryland Sydney PTY,LTD. (以下简称“福星惠誉悉尼”)	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 Starryland NSW PTY,LTD. (以下简称“福星惠誉新南威尔士”)	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

福星惠誉房地产有限公司
财务报表附注

2015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	
福星惠誉墨尔本有限公司 Starryland Melbourne PTY(LTD. (以下简称“福星惠誉墨尔本”))	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 Starryland USA LLC (以下简称“福星惠誉美国有限”))	美国加利福尼亚州	美国加利福尼亚州		100.00		通过设立或投资等方式取得
尚善投资有限公司 Shang Shan Investments Limited (以下简称“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
三源传艺商务咨询(上海)有限公司 (以下简称“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
福星银湖控股有限公司 (以下简称“福星银湖控股”))	武汉	武汉	房地产开发	100.00		通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖科技发展有限公司 (以下简称“银湖武汉”))	武汉	武汉	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 (以下简称“汉川金山”))	汉川	汉川	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 (以下简称“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
仙桃银湖科技有限公司 (以下简称“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
监利银湖房地产有限公司 (以下简称“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
武汉银湖海峡科技发展有限公司 (以下简称“银湖海峡”))	武汉	武汉	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 (以下简称“银湖宏程”))	武汉	武汉	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 (以下简称“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

福星惠誉房地产有限公司
财务报表附注

2015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	
荆州银湖地产有限公司 (以下简称“银湖荆州”)	荆州	荆州	房地产开发	100.00		通过同一控制下企业合并取得
孝感银湖科技有限公司 (以下简称“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
武汉珈伟光伏照明有限公司 (以下简称“珈伟光伏”)	武汉	武汉	房地产开发	100.00		通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖江桥鑫地产有限公司 (以下简称“银湖江桥鑫”)	武汉	武汉	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 (以下简称“银湖金泉”)	武汉	武汉	房地产开发	60.00		通过同一控制下企业合并取得
武汉银楚星科技开发有限公司 (以下简称“银楚星”)	武汉	武汉	房地产开发	51.00		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 (以下简称“武汉银久”)	武汉	武汉	房地产开发	63.65		通过同一控制下企业合并取得
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
汉川龙腾置业发展有限公司 (以下简称“龙腾置业”)	汉川	汉川	房地产开发	100.00		通过非同一控制下的企业合并取得

说明: 2015年6月,深圳平安大华汇通财富管理有限公司(以下简称“平安大华”)、方正东亚信托有限责任公司(以下简称“方正东亚”)分别对洪山福星惠誉增资40,000万元和1,632.6531万元,增资完成后,洪山福星惠誉实收资本为81,632.6531万元,其中:福星惠誉出资40,000.00万元,持股比例为49%;平安大华出资40,000万元,持股比例为49%;方正东亚1,632.6531万元,持股比例为2%;根据修订后的公司章程约定,公司的日常生产由福星惠誉负责,公司管理层及管理团队由福星惠誉委派;公司董事会由三人组成,其中福星惠誉委派两名董事,平安大华委派一名董事,董事长为公司的法定代理人,由福星惠誉委派;综上,本公司对洪山福星惠誉拥有实质控制权,该公司在本报告纳入合并财务报表的范围。

(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
洪山福星惠誉	51.00	25,904,704.37	63,426,275.00	910,115,314.85
武汉欢乐谷	20.00	26,909,831.53	-	435,032,031.12
后湖置业	31.03	-204,121.52	-	154,875,253.62
宇盛宏利	21.00	-1,133,395.99	-	20,755,318.57
北京盛世新业	49.00	-290,739.20	-	62,632,279.37
银湖金泉	40.00	-675,928.41	49,010,763.51	13,876,331.90
银楚星	49.00	77,191,354.55	23,273,072.00	101,387,133.90
武汉银久	36.35	20,625,491.54	-	29,476,168.90

(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
洪山福星惠誉	247,420,174.79	2,271,490,385.57	2,518,910,560.36	282,645,345.12	451,725,382.19	734,370,727.31
武汉欢乐谷	6,486,684,294.22	29,699,857.46	6,516,384,151.68	2,260,496,219.87	2,080,727,776.20	4,341,223,996.07
后湖置业	3,493,553,946.95	53,046.58	3,493,606,993.53	543,353,893.95	2,451,138,521.38	2,994,492,415.33
宇盛宏利	500,108,071.70	83,744.64	500,191,816.34	401,356,966.02	-	401,356,966.02
北京盛世新业	130,397,241.58	3,973,305.31	134,370,546.89	6,549,568.58	-	6,549,568.58
银湖金泉	117,501,804.52	28,289.15	117,530,093.67	62,587,748.10	-	62,587,748.10
银楚星	359,362,519.90	441,386.14	359,803,906.04	152,691,387.88	-	152,691,387.88
武汉银久	295,579,522.63	1,038,315.95	296,617,838.58	215,527,965.41	-	215,527,965.41

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
洪山福星惠誉	671,610,316.18	2,385,629,963.57	3,057,240,279.75	887,802,419.36	264,404,455.15	1,152,206,874.51
武汉欢乐谷	3,920,840,828.51	12,077,500.58	3,932,918,329.09	1,384,307,331.17	508,000,000.00	1,892,307,331.17
后湖置业	736,798,674.81	66,544.90	736,865,219.71	5,084,721.56	722,202,110.36	727,286,831.92
宇盛宏利	188,201,871.97	38,720.83	188,240,592.80	84,008,618.70	-	84,008,618.70
北京盛世新业	131,605,228.36	4,159,528.27	135,764,756.63	7,350,433.01	-	7,350,433.01
银湖金泉	164,845,141.90	2,009,997.36	166,855,139.26	7,947,579.71	-	7,947,579.71
银楚星	455,279,827.18	174,492.33	455,454,319.51	358,579,112.68	-	358,579,112.68
武汉银久	341,258,940.89	2,981,018.94	344,239,959.83	259,891,466.41	60,000,000.00	319,891,466.41

(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:

本公司原持有洪山福星惠誉 100%股权, 2015 年 6 月本公司与平安大华、方正东亚签订股权投资合同, 约定于 2015 年 6 月向洪山福星惠誉增资(详见七(1)说明), 该增资未导致本公司丧失对洪山福星惠誉的控制权。截至 2015 年 6 月 30 日, 股权投资合同已履行完毕, 取得交易对价为 99,500 万元, 该项交易导致少数股东权益增加 88,319.94 万元, 资本公积增加 11,180.06 万元。

本公司原持有后湖置业 100%股权, 2015 年 9 月湖北武汉置业与上海臻埔股权投资基金合伙企业(有限合伙)约定分别对后湖置业增资 19,000 万元和 9,000 万元, 增资完成后, 后湖置业实收资本为 29,000 万元, 其中: 湖北武汉置业出资 20,000 万元, 持股比例为 68.97%; 上海臻埔股权投资基金合伙企业(有限合伙)出资 9,000 万元, 持股比例为 31.03%; 该增资未导致本公司丧失对后湖置业的控制权。截至 2015 年 9 月 30 日, 股权投资合同已履行完毕, 取得交易对价为 30,205 万元, 该项交易导致少数股东权益增加 15,507.94 万元, 资本公积增加 14,697.06 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	洪山福星惠誉	后湖置业
购买成本/处置对价:		
现金	995,000,000.00	302,050,000.00
非现金资产的公允价值	-	-
购买成本/处置对价合计	995,000,000.00	302,050,000.00
减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	883,199,385.54	155,079,375.15
差额	111,800,614.46	146,970,624.86
其中: 调整资本公积	111,800,614.46	146,970,624.86
调整盈余公积	-	-
调整未分配利润	-	-

八、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2015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
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	--	193,928,810.07	--	193,928,810.07
1. 交易性金融资产	--	193,928,810.07	--	193,928,810.07
债务工具投资	--	193,928,810.07	--	193,928,810.07
（二）投资性房地产	--	4,701,448,413.10	175,871,378.00	4,877,319,791.10
出租的建筑物	--	4,701,448,413.10	175,871,378.00	4,877,319,791.10
持续以公允价值计量的资产总额	--	4,895,377,223.17	175,871,378.00	5,071,248,601.17

（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。

上述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）
投资性房地产：				
商业房地产	175,871,378.00	收益法（现金流量折现法）	资本化率	7%

（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	191,914,400.01
转入第三层次	--
转出第三层次	--
利得和损失总额	15,640,875.87
其中：计入本期损益	15,640,875.87
计入其他综合收益	--
购买	--
出售	31,683,897.87
结算	--
本期期末数	175,871,378.01
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	-5,257,061.67

（续）

上期发生额	投资性房地产出租的建筑物
本期期初数	205,443,100.01
转入第三层次	--
转出第三层次	--
利得和损失总额	4,708,260.10
其中：计入本期损益	4,708,260.10
计入其他综合收益	--
购买	--
出售	18,236,960.10
结算	--
本期期末数	191,914,400.01
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	16,017,222.32

九、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%
湖北福星科技股份有限公司	湖北汉川	金属制品	70,997.97	100.00	100.00

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。

3. 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
武汉同药药业有限公司	同一控股股东
武汉福星生物药业有限公司	同一控股股东
汉川市福星小额贷款股份有限公司	同一控股股东
武汉金苑食品有限公司	同一控股股东
武汉红桃开药业股份有限公司	子公司少数股东
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

4、关联交易情况

关联担保情况

公司作为被担保方

担保方	担保金额	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	20,000.00	2015/12/11	2016/5/30	否
福星集团控股有限公司	30,000.00	2015/12/11	2016/6/30	否
湖北福星科技股份有限公司	40,000.00	2015/1/26	2018/1/25	否
福星集团控股有限公司	1,250.00	2013/8/23	2016/6/27	否
福星集团控股有限公司	8,750.00	2013/9/1	2016/6/27	否

说明：截至2015年12月31日止，福星集团为本公司短期借款50,000万元、长期借款10,000万元（其中一年内到期长期借款10,000万元）提供连带责任保证；福星股份为本公司长期借款40,000.00万元提供连带责任保证。

5、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

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
其他应收款	福星股份	713,251,530.39	--	175,106,996.24	--
其他应收款	武汉红桃开药业股份有限公司	--	--	20,124,387.40	201,243.87
其他应收款	武汉福星生物药业有限公司	--	--	30,000,000.00	--
其他应收款	武汉金苑食品有限公司	89,732.93	897.33	--	--
其他应收款	武汉同药药业有限公司	996,100.00	41,740.00	--	--

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	福星股份	309,781,232.44	562,820,000.00
其他应付款	福星集团控股有限公司	--	267,578,684.52
其他应付款	武汉金苑食品有限公司	--	3,766,051.57
其他应付款	武汉同药药业有限公司	--	10,448,568.05
其他应付款	汉川市福星小额贷款股份有限公司	--	2,523,654.00
长期应付款	福星股份	3,300,000,000.00	2,141,232,490.67
一年内到期的长期负债	福星股份	300,000,000.00	--

十、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（万元）	期初数（万元）
土地成本	545,288.29	640,351.76

截至2015年12月31日止，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、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2015年12月31日止，担保累计余额为197,482.16万元，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2015年12月31日止，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十一、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

武汉惠誉置业、银湖宏程与中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司（以下简称“信达资产”）共同签署《债权收购协议》，三方约定，武汉惠誉置业将其对银湖宏程15,000万元的债权转让给信达资产；同时，银湖宏程、福星惠誉与信达资产就分期偿还上述债务签订《分期付款协议》，三方约定银湖宏程、福星惠誉根据《分期付款协议》向信达资产履行分期付款义务。为保障上述合同项下债权的实现，银湖武汉与信达资产签订《股权质押协议》，双方约定银湖武汉以其持有的银湖宏程100%股权为银湖宏程在合同项下的主债务及其他相关义务、责任提供质押；银湖宏程、珈伟光伏分别以其在建工程、部分土地所有权提供抵押。

金桥置业、上海嘉羿兴雍投资中心（有限合伙）（以下简称“上海嘉羿”）、中欧盛世资产管理（上海）有限公司（以下简称“中欧盛世”）共同签署《湖北福星惠誉金桥置业有限公司增资扩股协议》，各方约定，上海嘉羿拟对金桥置业投资60,000万元，认缴注册资本19,800万元，中欧盛世拟对金桥置业投资40,000万元，认缴注册资本13,200万元，最终确定的投资款以支付至金桥置业增资账户的金额为准。本次增资完成后，金桥置业注册资本由31,000万元增加到64,000万元，湖北武汉置业持有该公司48.44%的股权，上海嘉羿持有该公司30.94%的股权，中欧盛世持有该公司20.62%的股权。

2016年3月29日，公司第八届董事会第三十五次会议通过了三眼桥置业与中国工商银行股份有限公司武汉水果湖支行（以下简称“武汉工行”）共同签署《房地产借款合同》；福星惠誉与武汉工行签署《最高额保证合同》。相关合同约定，三眼桥置业向武汉工行申请人民币8亿元的城市棚户区改造贷款（期限五年，利率为中国人民银行同期基准贷款利率上浮10%），福星惠誉为三眼桥置业上述借款提供最高额连带责任保证担保。

截至2016年4月17日止，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十二、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	金额	比例%	期末数		净额
			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	1,377,819.62	0.03	1,277,398.06	92.71	100,421.56
无风险组合	4,551,595,762.64	99.97	--	--	4,551,595,762.64
组合小计	4,552,973,582.26	100.00	1,277,398.06	0.03	4,551,696,184.20
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	4,552,973,582.26	100.00	1,277,398.06		4,551,696,184.20

其他应收款按种类披露（续）

种类	金额	比例%	期初数		净额
			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	1,884,188.04	0.20	1,615,271.56	85.73	268,916.48
无风险组合	952,097,984.89	99.80	--	--	952,097,984.89
组合小计	953,982,172.93	100.00	1,615,271.56	0.17	952,366,901.37
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	953,982,172.93	100.00	1,615,271.56		952,366,901.37

说明：账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	79,774.00	5.79	797.74	1.00	78,976.26
1至2年	22,574.00	1.64	1,128.70	5.00	21,445.30
2至3年	--	--	--	--	--
3至4年	--	--	--	--	--
4年以上	1,275,471.62	92.57	1,275,471.62	100.00	--
合计	1,377,819.62	100.00	1,277,398.06		100,421.56

账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（续）

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	270,670.33	14.37	2,706.70	1.00	267,963.63
1至2年	--	--	--	--	--
2至3年	--	--	--	--	--
3至4年	1,121.00	0.06	168.15	15.00	952.85
4年以上	1,612,396.71	85.57	1,612,396.71	100.00	--
合计	1,884,188.04	100.00	1,615,271.56		268,916.48

(2) 其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
备用金	1,373,739.62	1,140,333.95
员工公积金及保险	4,080.00	52,526.01
往来款	4,551,595,762.64	952,789,312.97
合计	4,552,973,582.26	953,982,172.93

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	9,077,427,397.59	--	9,077,427,397.59	9,695,700,000.00	--	9,695,700,000.00

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	减值
					计提	准备
					减值	期末
					准备	余额
福星银湖控股有限公司	--	691,727,397.59	--	691,727,397.59	--	--
湖北福星惠誉置业有限公司	300,000,000.00	--	--	300,000,000.00	--	--
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	1,300,000,000.00	--	--	1,300,000,000.00	--	--
孝感福星惠誉房地产有限公司	300,000,000.00	--	--	300,000,000.00	--	--
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	400,000,000.00	--	--	400,000,000.00	--	--
武汉福星惠誉置业有限公司	1,300,000,000.00	--	1,300,000,000.00	--	--	--
湖北福星惠誉汉口置业有限公司	1,200,000,000.00	--	--	1,200,000,000.00	--	--

福星惠誉房地产有限公司
 财务报表附注
 2015年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2,770,000,000.00	-	-	2,770,000,000.00	-	-
湖北福星惠誉江岸置业有限公司	800,000,000.00	-	-	800,000,000.00	-	-
湖北福星惠誉武汉置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
福星惠誉商业发展有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
湖北福星惠誉学府置业有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
北京福星惠誉房地产有限公司	105,700,000.00	-	-	105,700,000.00	-	-
湖北华纳投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
湖北圣亚投资有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-
深圳市融福投资有限公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
湖北福星惠誉江北置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
合计	9,695,700,000.00	691,727,397.59	1,310,000,000.00	9,077,427,397.59	-	-

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	15,283.00	-	65,116.00	-
其他业务	35,015,336.00	31,683,897.86	33,299,367.00	18,236,960.10

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	1,010,938,970.10	180,000,000.00

