



福星惠誉房地产有限公司

公司债券年度报告

(2018年)

2019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 2018 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。

2018年度，公司合并报表口径的营业收入为932,143.66万元，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) 2018年，发行人归属于母公司股东的净利润为113,451.09万元；经营活动产生的现金流量净额为-6,023.93万元。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2018年末，福星股份合并范围内总资产474.79亿元，净资产120.79亿元，营业收入107.35亿元，净利润11.86亿元，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。

2018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95.89%、83.20%、86.83%、129.01%，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2018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余额1,146,959.66万元，累计担保余额占净资产比例为94.96%。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) 2018年末，公司存货为2,569,850.53万元，同比增长22.08%。公司存货增长主要是开发成本增加较多，2018年末，公司开发成本为2,335,024.43万元，同比增长28.19%，主要系2018年土地、建安等开发支出增加所致；2018

年末，公司开发产品为 234,826.10 万元，同比减少 17.17%。因公司部分产品转销，2018 年公司存货跌价准备为 694.04 万元，较 2017 年末减少 12.62 万元。若未来公司房地产项目所在武汉市及周边地区房价向下波动，则可能导致发行人存货计提跌价准备的风险。

（七）2018 年，公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少了 4,232.77 万元，下降比例为 236.31%，主要系当期大量开发项目支出所致。尽管发行人管理层预计 2019 年全年销售回款情况较好，但若武汉房地产市场向下波动，或去库存周期拉长，均会影响发行人开发项目周转速度，从而影响发行人资金回笼，对发行人偿债产生不利影响。

### 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.....	18
第五节 业务和公司治理情况.....	26
第六节 重大事项.....	37
第七节 备查文件目录.....	38

## 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
主承销商/受托管理人	指	国信证券股份有限公司
福星集团	指	福星集团控股有限公司
福星新材料	指	湖北福星新材料科技有限公司
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
实际控制人/汉川钢丝绳厂/钢丝绳厂	指	湖北省汉川市钢丝绳厂
我国、中国	指	中华人民共和国
报告期	指	2018 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 186 号 4 楼
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	<a href="http://www.szse.com.cn">http://www.szse.com.cn</a>
发行人网址	<a href="http://www.whfxhy.com/">http://www.whfxhy.com/</a>
年报制备地	武汉市江汉区新华路 186 号 4 楼

### 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	武汉市江汉区新华路 186 号 4 楼
电话	027-85350043
邮箱	fxhtml@126.com

### 四、2018 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

2018 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

2018年，发行人其他董事、监事、高级管理人员均无变化。

## 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	孙宁、鲁朝芳

### （二）受托管理机构

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、王帅
联系电话	021-60933183

### （三）评级机构

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

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

### （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
---------	-----	--------	------



17 惠誉地产 PPN	2017/4/13	浦发银行武汉分行	-
-------------	-----------	----------	---

### 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
发行日	2016/3/14
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）	3,674.00
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	深圳证券交易所
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
发行日	2016/3/14
债券期限	5年
债券余额（万元）	6,000.00
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	深圳证券交易所
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
募集资金金额	130,000.00 万元
债券余额	0

债券期限	3年
利率	8%
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

#### (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
募集资金金额	20,000.00万元
债券余额	0
债券期限	3年
利率	8%
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

## 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22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4月22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，本期债券在存续期内每年付息2次，付息方案为：

(1) 本期债券16惠誉01票面利率为5.28%，每手10张（面值1,000元）付息金额为人民币52.8元（含税），扣税后个人、证券投资基金债券持有人每

手实际取得的利息为 42.24 元，扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）每手实际取得的利息为 47.52 元。

（2）本期债券 16 惠誉 02 票面利率为 6.11%，每手 10 张（面值 1,000 元）付息金额为人民币 61.1 元（含税），扣税后个人、证券投资基金债券持有人每手实际取得的利息为 48.88 元，扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）每手实际取得的利息为 54.99 元。

第一次付息相关时间为：

- 1、债权登记日：2017 年 3 月 13 日。
- 2、除息交易日：2017 年 3 月 14 日。
- 3、债券付息日：2017 年 3 月 14 日。

第二次付息相关时间为：

- 1、债权登记日：2018 年 3 月 13 日。
- 2、除息交易日：2018 年 3 月 14 日。
- 3、债券付息日：2018 年 3 月 14 日。

第三次未回售部分付息相关时间为：

- 1、债权登记日：2019 年 3 月 13 日。
- 2、除息交易日：2019 年 3 月 14 日。
- 3、债券付息日：2019 年 3 月 14 日。

回售部分兑付相关时间为：

- 1、回售登记期：2019 年 1 月 24 日至 2019 年 1 月 30 日（不包括双休日）；
- 2、回售资金发放日：2019 年 3 月 14 日

根据募集说明书约定：“16 惠誉 01”设置了“发行人上调票面利率选择权”与“投资者回售选择权”，“16 惠誉 02”未设置发行人或投资者选择权条款。

“16 惠誉 01”起息日期为 2016 年 3 月 14 日，若投资者放弃回售选择权，则到期日为 2021 年 3 月 14 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计息）；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2019 年 3 月 14 日，未回售部分债券的到期日为 2021 年 3 月

14日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

根据发行人于2019年3月12日公告的《福星惠誉控股有限公司关于“16惠誉01”公司债券回售结果公告》：

“根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司对“16惠誉01”债券回售申报登记的统计，回售有效申报数量为19,032,602张，回售金额为2,003,752,338.56元（含利息）。剩余托管数量为367,398张。”

公司按时支付本期债券利息和兑付“16惠誉01”回售部分本息，未出现延迟支付本期公司债券到期利息的情况。

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，本期债券在存续期内每年付息1次，付息方案为：

（1）本期债券15福惠01票面利率为8.00%，每手10张（面值1,000元）付息金额为人民币80.00元（含税），扣税后个人、证券投资基金债券持有人每手实际取得的利息为64.00元，扣税后非居民企业（包含QFII、RQFII）每手实际取得的利息为72.00元。

（2）本期债券15福惠02票面利率为8.00%，每手10张（面值1,000元）付息金额为人民币80.00元（含税），扣税后个人、证券投资基金债券持有人每手实际取得的利息为64.00元，扣税后非居民企业（包含QFII、RQFII）每手实际取得的利息为72.00元。

15福惠01第一次付息相关时间为：

- 1、债权登记日：2016年9月14日。
- 2、债券付息日：2016年9月19日。

15福惠01第二次付息相关时间为：

- 1、债权登记日：2017年9月14日。

2、债券付息日：2017年9月19日。

15福惠01第三次付息及本金兑付时间为：

1、债权登记日：2018年9月14日。

2、债券付息日：2018年9月19日。

15福惠02第一次付息相关时间为：

1、债权登记日：2016年11月22日。

2、债券付息日：2016年11月23日。

15福惠02第二次付息相关时间为：

1、债权登记日：2017年11月22日。

2、债券付息日：2017年11月23日。

15福惠02第三次付息及本金兑付时间为：

1、债权登记日：2018年11月22日。

2、债券付息日：2018年11月23日。

公司按时支付本期债券利息及兑付本金，未出现延迟支付本期公司债券到期利息及本金的情况。

### 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198,406.00万元已用于偿还银行贷款，剩余资金已补充流动资金。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	54,800.00	54,800.00	2018.6.17	11.59%
2	湖北福星惠誉江	工商银行	37,710.00	37,710.00	2016.8.19	6.15%

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
	北置业有限公司					
3	湖北福星惠誉江北置业有限公司	华融资产管理公司湖北分公司	21,283.33	21,283.33	2016.9.21	11.73%
4	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	20,590.00	20,590.00	2016.7	11.59%
5	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	华融资产管理公司湖北分公司	51,975.00	51,975.00	2018.7	10.91%
6	湖北福星惠誉后湖置业有限公司	工行武汉水果湖支行	12,047.67	12,047.67	2016.6	6.60%
合计			198,406.00	198,406.00		

## (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。

2018年6月26日，中诚信证评对“16 惠誉 01”及“16 惠誉 02”出具年度跟踪评级报告：本期债务信用等级维持为 AA，主体信用等级维持为 AA，评级展望稳定。

2018年6月26日，中诚信证评对“15 福惠 01”及“15 福惠 02”出具年度跟踪评级报告：本期债务信用等级维持为 AA，主体信用等级维持为 AA，评级

展望稳定。

## 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：94,932.24 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：湖北省武汉市江汉区186号福星国际商会大厦27楼

邮政编码：430022

电 话：027-85578818

传 真：027-85578818

公司网址：<http://www.chinafxkj.com>

电子信箱：[fxkj0926@chinafxkj.com](mailto:fxkj0926@chinafxkj.com)

公司经营范围为：房地产开发、经营、管理；物业管理及租赁；高新技术的开发与高新技术项目投资。

### 2、担保人主要财务数据如下：

单位：万元



项目	2018年	2017年	同期变动率
总资产	4,747,906.22	4,900,239.34	-3.11%
净资产	1,207,896.29	1,189,414.31	1.55%
归属于上市公司股东的净资产	1,092,730.13	1,027,262.51	6.37%
营业收入	1,073,522.83	1,165,851.11	-7.92%
归属于上市公司股东的净利润	113,451.09	84,535.54	34.21%
经营活动产生的现金流量净额	9,348.26	13,138.56	-28.85%
息税折旧摊销前利润	223,423.74	230,163.95	-2.93%
流动比率	1.93	2.12	-9.20%
资产负债率	74.56%	75.73%	-1.54%
速动比率	0.59	0.95	-38.53%

注：上述数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

### 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2018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余额1,146,959.66万元，累计担保余额占净资产比例为94.96%。

### 5、担保人拥有的除发行人股权外的其他主要资产情况

除发行人之外，担保人福星股份其他主要资产如下：

单位：万元

公司名称	注册资本	持有比例	主营业务	总资产 (2018年末)	净资产 (2018年末)	营业收入 (2018年)	净利润 (2018年)
湖北福星新材料科技有限公司	66,000	100%	金属丝绳制造销售、销售及出口，高新技术开发与高新技术项目投资	300,954.08	131,559.22	144,698.98	-23,594.77
武汉润信投资有限公司	10,000	100%	对高新技术产业投资及企业投资咨询	4,482.10	4,482.07	0.00	176.10
福星智慧家物业服务服务有限公司	10,000	51%	物业管理	10,166.70	9,993.02	742.68	75.30
武汉福星文化发展有限公司	5000	100%	文化艺术咨询、影视策划	6,496.23	4,990.11	0.00	-10.25

### 6、公司偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况

发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。债券存续期内，发行人进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。2018年，发行人实现营业收入 932,143.66 万元，净利润为 152,966.21 万元。报告期内，发行人较强的主营业务盈利能力为债券的到期偿付提供了有力的支持。

报告期内，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人合并口径下的流动资产余额 3,609,810.03 万元，除存货外，货币资金、应收账款、应收票据合计 326,368.30 万元。多年来，发行人及其子公司与中行、农行、工行等多家银行建立了稳固的战略合作关系，公司资信优良，也为债券到期本息的偿付提供了保障。

为了有效地维护债券持有人的利益，保证债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金专户和专项偿债账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本次债券本息按约定偿付的保障体系。

#### 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，债券受托管理人平安证券股份有限公司、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 2019 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 2017 年、2018 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 2017、2018 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	2018 年	2017 年	同期变动率
总资产	45,528,453,752.46	45,863,715,894.22	-0.73%
归属于母公司股东的净资产	8,897,816,447.04	8,213,035,957.42	8.34%
营业收入	9,321,436,626.37	10,409,395,429.45	-10.45%
归属于母公司股东的净利润	1,478,416,683.24	1,014,673,251.06	45.70%
息税折旧摊销前利润	3,960,772,187.36	3,513,097,386.83	12.74%
经营活动产生的现金流量净额	-60,239,326.63	-17,911,669.25	-236.31%
投资活动产生的现金流量净额	28,194,268.22	-1,832,298,865.98	101.54%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,038,811,439.03	265,935,018.31	-1994.75%
期末现金及现金等价物余额	2,321,676,919.81	7,393,100,595.81	-68.60%
流动比率	2.07	2.17	-4.81%
资产负债率	77.93%	78.66%	-0.93%
速动比率	0.60	0.93	-36.01%
<b>EBITDA 全部债务比</b>	16.68%	13.98%	19.35%
利息保障倍数	2.07	2.15	-4.00%
现金利息保障倍数	1.18	0.78	51.81%
<b>EBITDA 利息保障倍数</b>	2.07	2.15	-3.83%
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

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

2018年，公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少了0.42亿元，减少比例为236.31%，主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

### 2、投资活动产生的现金流量净额

2018年，公司投资活动产生的现金流量净额为0.28亿元，同比增加101.54%。主要是2017年收购远鹏新天地、简阳凤凰谷和成都武海观堂等房地产项目公司股权所致。

### 3、筹资活动产生的现金流量净额

2018年公司筹资活动产生的现金流量净额为-50.39亿元，较2017年同期减少1994.75%，主要系本期偿还债务支付的现金增加所致。

#### 4、速动比率

2018年速动比率为0.6，较同期减少36.01%，主要系存货增加所致。

#### 5、现金利息保障倍数

2018年公司现金利息保障倍数较2017年同期增加51.81%，主要系本期付现企业所得税增加所致。

#### 6、归属于母公司股东的净利润

2018年归属于母公司股东的净利润为14.78亿元，较同期增加45.7%，主要系本期结算项目毛利率上升所致。

### 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2018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	3,100,895,896.21	6.81%	8,196,153,967.97	17.87%	-11.06%
预付款项	5,442,931,079.92	11.96%	4,868,979,456.40	10.62%	1.34%
其他应收款	1,110,668,727.22	2.44%	813,486,874.91	1.77%	0.67%
存货	25,698,505,329.37	56.44%	21,050,330,698.23	45.90%	10.54%
其他流动资产	582,312,131.57	1.28%	942,823,992.28	2.06%	-0.78%
投资性房地产	8,440,513,311.18	18.54%	7,814,052,416.00	17.04%	1.50%
递延所得税资产	446,611,449.09	0.98%	239,356,249.84	0.52%	0.46%
短期借款	0.00	0.00%	1,222,335,495.10	2.67%	-2.67%
应付账款	1,157,849,211.51	2.54%	1,362,510,080.26	2.97%	-0.43%

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
预收款项	5,787,233,457.08	12.71%	5,707,859,743.81	12.45%	0.26%
应交税费	986,687,390.20	2.17%	746,519,231.94	1.63%	0.54%
应付利息	290,728,880.04	0.64%	384,530,265.12	0.84%	-0.20%
其他应付款	2,072,628,072.56	4.55%	1,445,407,105.79	3.15%	1.40%
一年内到期的非流动负债	6,839,106,968.13	15.02%	6,025,388,392.88	13.14%	1.88%
长期借款	5,951,427,299.37	13.07%	6,247,600,000.00	13.62%	-0.55%
应付债券	514,256,372.84	1.13%	2,525,444,313.77	5.51%	-4.38%
长期应付款	10,131,786,675.07	22.25%	8,997,452,175.19	19.62%	2.63%
递延所得税负债	1,406,631,752.06	3.09%	1,299,611,939.63	2.83%	0.26%

#### 1、货币资金

2018年12月31日，公司货币资金余额较2017年末减少50.95亿，减少比例为62.17%，主要系本期购买商品支付、接受劳务支付的现金及偿还债务支付的现金增加所致。

#### 2、其他应收款

2018年末，公司其他应收款较2017年末增加2.97亿元，同比增加36.53%，其他应收款增加主要系应收保证金增加所致。

#### 3、其他流动资产

2018年末，公司其他流动资产较2017年末减少3.6亿元，同比减少38.24%，其他流动资产减少主要系收回业绩补偿款所致。

#### 4、递延所得税资产

2018年末，公司投资性房地产较2017年末增加2.07亿元，同比增加86.59%，递延所得税资产增加主要系本期预提土地增值税产生的递延所得税资产增加所致。

#### 5、短期借款

2018年末，公司短期借款较2017年末减少12.22亿元，减少比例为100%，短期借款减少主要系本期偿还短期借款所致。

#### 6、应交税费

2018年末，公司应交税费较2017年末增加2.4亿元，增加比例为32.17%，应交税费增加主要系应交企业所得税增加所致。

#### 7、其他应付款

2018年末，公司其他应付款较2017年末增加6.27亿元，增幅为43.39%，其他应付款增加主要系公司收取的购房意向金增加所致。

#### 8、应付债券

2018年，公司应付债券较2017年末减少20.11亿，同比减少-79.64%，主要系部分公司债券在1年内到期，由应付债券重分类到一年内到期的非流动负债所致。

### 四、资产受限情况

截至2018年12月31日，公司受限制资产共计76.52亿元，具体情况如下：

#### 所有权或使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	77,921.90	定期存单质押及保证金等
投资性房地产	687,282.55	借款抵押
合计	765,204.44	

### 五、其他债务融资工具付息兑付情况

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	期末金额
------	------	------	------	------	------

福星惠誉非公开发行公司债券	2015/9/17、2015/11/23	3年	150,000.00	147,396.47	0
福星惠誉非公开定向债务融资工具	2015/10/29	3年	141,000.00	139,356.80	0
汇辰有限公司美元债券	2015/2/10	3年	24,026.32	24,138.75	0
福星惠誉非公开定向债务融资工具	2017/4/13	3年	60,000.00	59,608.27	53,801.13

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2018年12月31日止，担保累计余额为338,420.42万元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证（房产证与土地证）办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对福星惠誉的财务状况造成重大影响。

## 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：

单位：万元

序号	银行	授信额	用信额	可用额度
1	农业银行	80,000	45,000	35,000
2	中国工商银行	400,000	292,525	107,475
3	中国交通银行	100,000	99,940	60
4	民生银行	77,000	65,100	11,900
5	中国银行	76,600	13,000	63,600
6	招商银行	60,000	0	60,000
7	汉口银行	14,000	12,500	1,500
8	平安银行	215,000	139,800	75,200
9	兴业银行	48,000	19,000	29,000
10	澳门国际	45,400	25,051	20,349
11	集友银行	58,269	38,018	20,251
12	汉川农商行	4,600	2,405	2,195
13	孝感农商行	2,000	1,055	945



序号	银行	授信额	用信额	可用额度
14	南洋商业银行	40,000	38,000	2,000
15	监利农商行	18,400	12,400	6,000
16	荆州农商行沙市支行	25,000	3,000	22,000
	小计	1,264,269	806,794	457,475

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

#### (一) 行业发展现状

##### (1) 房地产行业系国民经济的重要产业

①GDP、城镇化率及人均收入水平的提升促使房地产行业蓬勃发展房地产行业已经成为我国国民经济发展的主要产业及主要经济增长点。

国家经济形态、新型城镇化进程和人口结构变迁，以及城镇居民生活水平的不断提高，系推动我国房地产行业持续发展的原因所在。

自改革开放以来，我国经济总体形势保持着蓬勃发展的势头，始终中高速增长。1999年至2014年，国内生产总值从90,564.40亿元增加到643,974.00亿元，其中2010年至2014年的增速分别为10.60%、9.50%、7.90%、7.80%及7.30%，远超同期世界平均水平；自2014年我国经济步入新常态时代，2015年国内生产总值689,052.10亿元，同比增长6.9%；2016年国内生产总值744,127.20亿元，同比增长6.7%；2017年、2018年国内生产总值分别为827,112亿元、900,309亿元，同比增长6.9%、6.6%。

1999年至2018年，我国城镇居民人均可支配收入由1999年5,854元增加到2018年39,251.00元，增长了5.71倍，家庭消费和投资能力得到极大提高；与此同时，我国的城镇化率由2000年36.22%增加到2018年的59.58%，城镇化建设的逐步加大亦加速了人口变迁，从而推动房地产行业的发展。

##### ②房地产投资占GDP的比重逐渐增加，对上下游产业拉动效应明显

从2000年至2018年，我国房地产投资年均增长率超过20%，远高于GDP的增长率。人民对住房的刚性需求、改善性需求以及投资需求推动房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重维持在较高水平。基于房地产行业产业关联性特征，房地产业的发展对其他相关联产业和整个国民经济的拉动效应明显。

##### (2) 近几年房地产行业发展速度有所放缓，市场成熟度不断提高

##### ①房地产开发投资及销售规模持续增长

#### i) 住宅开发投资规模持续增长，增速回落

住宅开发投资规模持续增长。据国家统计局的数据显示，2000年至2011年我国房地产开发投资和住宅投资的增速保持在20%以上，2012年开始这一增速开始放缓。2015年房地产开发投资完成额、住宅完成投资额分别为95,978.85亿元、64,595.24亿元，同比增加分别仅为1.00%、0.40%，增速出现了明显的大幅度的下滑；2016年房地产开发投资完成额、住宅完成投资额分别为102,580.61亿元、68,703.87亿元，同比分别增长6.90%、6.40%，增速有所回升。2017年房地产开发投资完成额、住宅完成投资额分别为109,798.53亿元、86,985.34亿元，同比分别增长7.04%、3.4%，增速有所回升。从房地产投资的构成上来看，自2000年以来住宅投资额占房地产总投资额的比重均保持在65%以上。

房地产开发投资规模持续增长，但近几年增速下滑，2016年开始略有回升。2013年、2014年、2015年、2016年、2017年房地产开发投资同比增长率分别为19.80%、10.50%、1.00%、6.90%、7.04%，从走势来看，2000年以来房地产开发投资增速呈现明显的周期性，并出现较大的波动，2004年2月房地产开发投资的增速曾一度达到57.10%，2009年2月又跌到1.00%的水平。2013年年初开始，房地产开发投资的增速又呈现下滑态势，2015年下降最为明显，全面增速已经降至历史最低水平，2016年房地产开发投资缓慢复苏，每月增速维持在5%-7%之间。从市场供求角度来看，一方面，供应端是“招拍挂”土地紧缩所致。自2015年3月份定调土地“有供有限”以来，土地购置面积持续下滑，2015年40个大中城市土地购置面积8,568.81万平方米，同比下滑25.50%，2016年40个大中城市土地购置面积8,572.01万平方米，同比仅增长0.10%，基本维持与2015年一样的供应水平；另一方面，需求端系房地产开发企业将投资集中于一线城市和部分二线城市，三四线城市的开发投资大幅度减少。2018年，全国房地产市场调控周期已持续两年有余，“房住不炒”贯穿全年楼市调控主线。731政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”，奠定全年市场调控分水岭。

#### ii) 商品房销售及竣工面积总体上呈现逐年提升态势

商品房销售及竣工面积总体上呈现逐年提升态势。由于居住需求的不断释放及投资需求的驱动，我国商品房住宅销售面积总体呈现递增趋势，但受到2008年全球金融危机及此前房价持续上涨影响，我国房地产市场在2008年出现一定

程度的调整。随着 2008 年末国家 4 万亿刺激内需政策的出台，2009 年住宅销售情况显著回暖，销售面积也保持逐年增长。我国实行商品房预售制度，2005 年开始住宅销售面积持续超过竣工面积，且这一差额正在逐步扩大。商品房住宅市场良好的销售情况也推动了市场开发主体不断提高开发力度，住宅竣工面积自 2000 年以来一直保持增长。

受国家宏观调控及市场供求影响，商品房销售方面，2014 年较 2013 年呈现较为明显的下降趋势，但随着 2014 年 9 月多省份限购政策的逐步退出，以及 2015 年“个人转让两年以上住房免征营业税”、“二套房贷首付比例降至 40%”以及央行的 5 次“降准降息”、“非限购城市首套房最低首付比例至 2.5 成”等政策引导，促使市场需求集中释放，2015 年全年商品房销售 12.85 亿平方米，同比增长 6.50%，微低于 2013 年 13.06 亿平方米，全年销售额达到 8.73 亿元，同比增长 14.40%。尽管 2016 年国庆节前后全国多个城市相继出台各种限购限贷政策，但 2016 年全年商品房销售仍达到 15.73 亿平方米，同比增长 22.41%，全年销售额达到 11.76 亿元，同比增长 34.71%。2018 商品房均价 8,737 元/m<sup>2</sup>，同比增长 10.7%，而累计销售面积增速全年持续向下至年末，4 月下探回升后于年末再次下降至 1.3%；商品住宅更为明显，均价保持 10%以上的增长，累计销售面积增速持续下滑至 2.2%。

房屋销售价格的上涨是多重因素共同作用的结果。近年来国家实行稳健的货币政策，M2 的供应量每月保持着 10%以上的增长，市场上流动性相对充裕，2014 年 11 月到 2015 年 10 月连续六次降息降低了房企的融资成本，同时刺激更多的潜在购房者入市，需求增加。在一线城市和一些主要的二线城市，住宅土地供应有限，房企争先抢地使得“地王”频频出现，土地价格被拉高使得房屋销售价格“水涨船高”，加上近年来劳动力成本以及建安成本的上升，房屋销售价格不可避免地上涨。

2018 年，热点城市调控手段延续 2017 年的强硬，限购限贷几乎为一二线城市“标配”。总体来看，调控手段除五限外，金融、社保、公积金等手段继续保持，大部分城市在 2017 年出台的调控政策在 2018 年全年充分显现影响，加之四季度棚改货币化安置缩减等都进一步削弱了购买力；城市销售量跌价稳虽是主流，但不同城市群大区之间，库存与销售分化加剧。

2018年，全国全年商品房销售额15.0万亿，同比增长12.2%，其中销售面积17.2亿m<sup>2</sup>、同比增长1.3%，年末销售均价8,737元/m<sup>2</sup>、同比增长11.3%。待售面积5.2亿m<sup>2</sup>，同比下降11.0%，新开工面积20.9亿m<sup>2</sup>、施工面积82.2亿m<sup>2</sup>、竣工面积9.4亿m<sup>2</sup>，分别同比增长17.2%、5.2%和-7.8%。

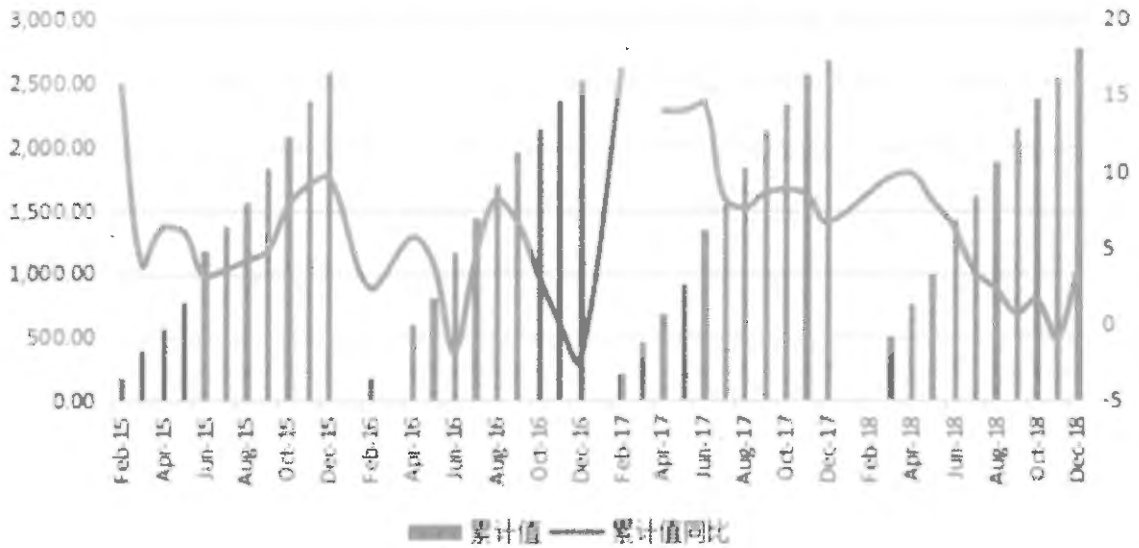
## ②行业集中度提升，百强企业优势扩大

房地产行业市场集中度较低，但近年来呈现稳步提高趋势。2015年百强企业全年实现销售额与销售面积同比增长19.4%和15.3%，分别高于全国平均增长率5和9.1个百分点，受益于较强的品牌影响力和市场竞争力，房地产百强企业领先优势更加明显，市场份额持续扩大。2015年百强企业销售额市场份额上升至36.7%，较上年提高1.5个百分点，销售面积市场份额提高1.8个百分点至23%，行业集中度进一步提升。其中，综合实力TOP10企业实现销售总额14241.3亿元，占百强企业销售总额的44.5%，占全国商品房销售额的16.3%，较上年提高0.4个百分点。2016年，在业绩高速增长刺激下，销售额超百亿的企业共有131家，数量创下新高；百强企业2016年销售额增长52.5%，市场份额加速提升至40.8%。部分企业销售业绩翻番，规模再上新台阶，实现阵营升级甚至跨越升级；恒大、万科、碧桂园三家房企销售额超3,000亿元，三家房企市场份额已近10%，规模效应加速发酵，行业集中度加速提升，强者恒强态势凸显。随着品牌房企业绩规模的增长，2017年、2018年，百强房企市场份额提升至55.5%、58.1%。

## （二）武汉市房地产市场

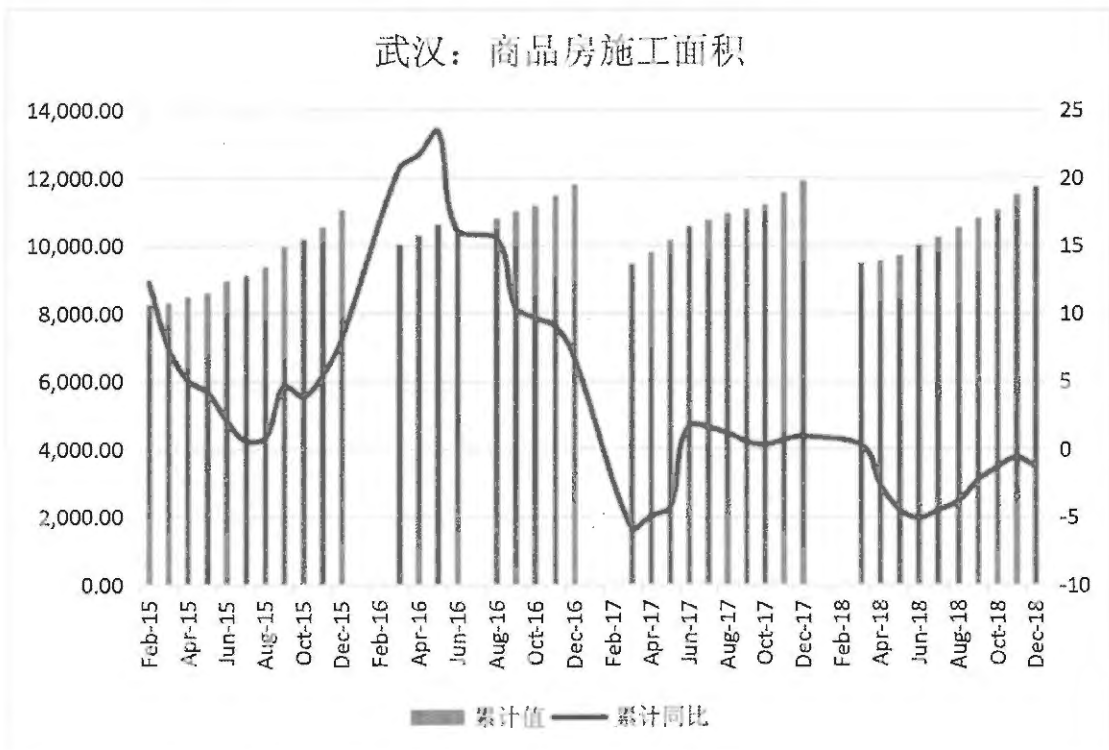
2018年，在一系列调控政策的影响下，武汉楼市整体成交量下滑明显，但市场需求却依然旺盛。

武汉：房地产开发投资额

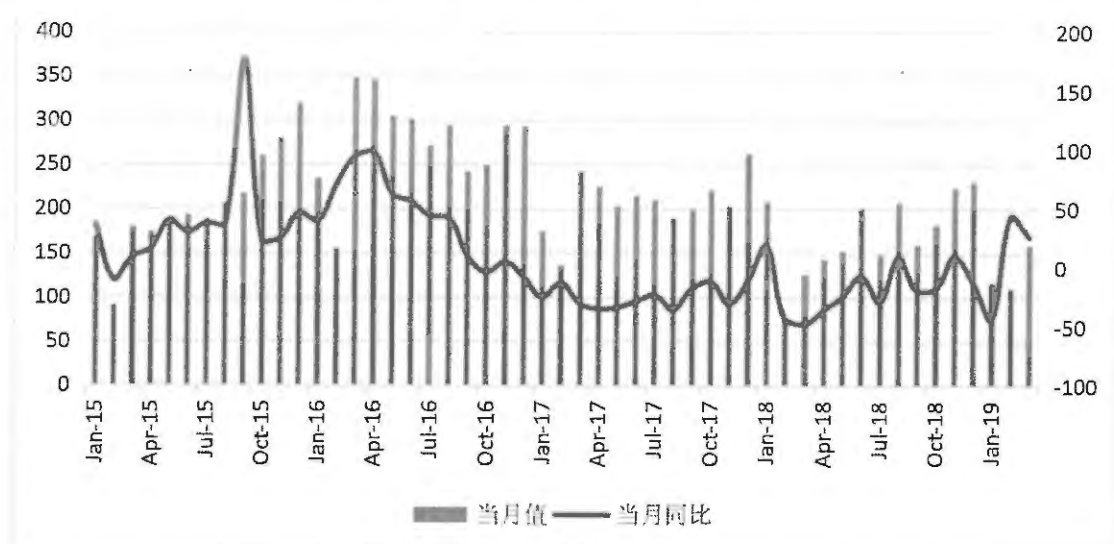


2018年武汉市房地产开发投资额为2,780.01亿元，同比增长3.49%。2017年武汉市商品房施工面积11,759.79万平方米，同比增长-1.29%。

武汉：商品房施工面积



武汉：商品房：销售面积



公司房地产销售的主要区域在武汉。随着全国化战略的持续推进，武汉占比将越来越少。2018年，武汉商品住宅合计供应建面达到2597.76万方，同比大幅上涨20.09%。商品住宅合计成交166160套，成交建面约1802.06万方，同比下降11.68%。供求比约1.44，本轮收紧周期自16年9月启动以来，市场经历了16年的严重供不应求，到17年供求基本平衡，再到18年供大于求，供求结构逆转。2018年的731政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”成为全年调控分水岭，供需两端市场预期均进入调整期，开发商积极推售回笼现金，购房者面临诸多选择理性决策。

## 二、报告期经营情况分析

### （一）2018年经营情况

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

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

公司蝉联“2018中国房地产公司品牌价值TOP20”和“2018中国房地产城市运营综合领先品牌价值TOP10——城市更新”奖，并获第二十届中国住交会授予的“中国城市更新领先品牌”荣誉称号，品牌价值再创新高达到102.58亿元，继续稳居湖北房企最高品牌价值地位和全国行业领先品牌行列

报告期内，公司房地产实现结算面积71.35万平方米，比上年同期减少36.10%；实现结算收入917,426.57万元，比上年减少10.82%；实现销售面积100.30万平方米，比上年同期减少1.66%；实现销售金额1,290,574.68万元，比上年同期增加6.61%。

## （二）2018年经营业绩分析

### 1、分板块的营业收入、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	8,988,072,171.13	99.05%	5,942,695,017.92	99.10%	33.88%
其他	86,459,446.03	0.95%	53,808,637.19	0.90%	37.76%
合计	9,074,531,617.16	100.00%	5,996,503,655.11	100.00%	33.92%

### 2、利润表构成

单位：元

项 目	2018年度	2017年度	本年比上年增减
	合并	合并	
一、营业收入	9,321,436,626.37	10,409,395,429.45	-10.45%
主营业务收入	9,074,531,617.16	10,296,594,801.91	-11.87%
其他业务收入	246,905,009.21	112,800,627.54	118.89%
二、营业总成本	7,702,889,833.24	8,748,910,776.61	-11.96%
营业成本	6,062,702,164.92	7,489,637,550.17	-19.05%
营业税金及附加	940,277,467.11	699,657,163.56	34.39%
销售费用	170,726,297.12	144,798,018.37	17.91%
管理费用	310,585,062.75	217,258,312.90	42.96%
财务费用	178,595,119.98	177,675,301.73	0.52%
资产减值损失	40,003,721.36	19,884,429.88	101.18%



项 目	2018 年度	2017 年度	本年比上年增减
	合并	合并	
加：公允价值变动收益	392,605,655.14	285,424,994.98	37.55%
投资收益	-7,185.18	-10,151,809.97	-99.93%
三、营业利润	2,019,417,383.71	1,936,157,837.85	4.30%
加：营业外收入	28,782,002.90	1,618,380.60	1678.44%
减：营业外支出	5,759,223.49	60,903,147.74	-90.54%
四、利润总额	2,042,440,163.12	1,876,956,377.78	8.82%
减：所得税费用	512,778,111.29	510,893,606.95	0.37%
五、净利润(损失以“-”号填列)	1,529,662,051.83	1,366,062,770.83	11.98%

(1) 其他业务收入

2018 年公司其他业务收入增长 118.89%，主要系【租金收入增加所致】。

(2) 管理费用

2018 年公司管理费用增加 42.96%，主要系行政办公费及人工费用增加所致。

(3) 资产减值损失

2018 年，公司资产减值说损失增加 101.18%，主要是公司按账龄计提赤峰市松山区财政预算单位资金管理应收款坏账损失所致。

(4) 公允价值变动收益

2018 年，公司公允价值变动收益增加主要是投资性房地产价值增加所致。

(5) 资产减值损失

2017 年，公司资产减值损失减少 48.59%，主要是固定资产计提减值损失增加所致。

(6) 公允价值变动损益

2017 年，公司公允价值变动收益增加 61.15%，主要是投资性房地产评估增值幅度增加所致。

### 三、未来发展展望和发展战略

2019年，中央经济工作会、全国住房和城乡建设工作会两大会议奠定了2019年楼市调控的主基调仍然是“坚持住房居住属性”。中央继续明确方向：房子是用来住的，不是用来炒的。2019年主体性调控政策仍将以稳为主，住房回归居住属性的进程不会停止，稳地价稳房价稳预期也将是长期坚持的政策导向。

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

武汉GDP正朝2万亿、人口朝1500万迈进，随着长江经济带、一带一路等国家战略的助推，产业经济、人口规模稳步增长。2018年武汉招商引资签约金额2万亿元，实际到位资金近1万亿元，区域优势逐步彰显，在长江新城、长江主轴、四大

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

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

一是建立和完善土地市场研究体系，加大对拓展区域的土地政策和土地市场的深入研究，特别是棚户区新政、康养小镇、特色小镇、长租公寓等产业政策，根据政策及市场环境变化及时调整外拓战略。

二是把拓展的重点放在长江中游城市群、成渝城市群、长三角城市群、珠三

角城市群、京津冀城市群等主要城市群，紧紧围绕这几大城市群进行战略布局；注重发挥“三旧”改造模式的专业优势，加快一级土地拆迁整理，保证充足开发供应。

三是进一步吸收品牌企业优点，提升企业经营效率，探索房地产发展新思路。

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

#### 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 2018 年末，其他应收款账面余额（未扣除坏账计提）按性质分类如下：

单位：元

项目	2018 年末	
	账面余额	比例
往来款	735,165,632.45	60.60%
代垫款	305,300,231.77	25.17%
押金保证金	142,943,295.10	11.78%
备用金	15,866,641.92	1.31%
员工公积金及保险	1,465,288.50	0.12%
其他	12,334,979.50	1.02%
合计	1,213,076,069.24	100.00%

截至 2018 年末，发行人其他应收款前五大交易对手方（不含关联方）明细情况如下：

单位：元

交易对手方名称 (前五大)	账面余额	形成原因	账龄	可回收性	坏账准备计提 情况
------------------	------	------	----	------	--------------

交易对方名称 (前五大)	账面余额	形成原因	账龄	可回收性	坏账准备计提 情况
赤峰市松山区财政 预算单位资金管理 专户	569,000,000.00	保证金	1-2年	可回收	28,450,000.00
湖北福星新材料科 技有限公司	229,283,253.97	往来款	1年以内	可回收	--
武汉市城市建设投 资开发集团有限公 司	80,000,000.00	代垫款	4年以内	可回收	7,620,000.00
惠州市九龙御园实 业有限公司	60,000,000.00	保证金	1年以内	可回收	600,000.00
惠州新京洲房地产 开发有限公司	40,000,000.00	保证金	2年以内	可回收	1,600,000.00

#### (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 2018 年末，公司未为关联方提供担保。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、《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条

序号	重大事项	有/无
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	无
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

### 二、公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无。

## 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 2018 年年度报告》盖章页) |









## 合并及公司资产负债表（续）

2018年12月31日

项 目	附注	期末数		期初数	
		合并	公司	合并	公司
<b>流动负债：</b>					
短期借款	五、15			1,222,335,495.10	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
应付票据及应付账款	五、16	1,157,849,211.51	19,759,109.13	1,362,510,080.26	19,763,640.42
预收款项	五、17	5,787,233,457.08	287,466.00	5,707,859,743.81	287,466.00
应付职工薪酬	五、18	30,616,487.15	1,536,688.18	20,710,437.86	1,071,038.30
应交税费	五、19	986,687,390.20	10,660,967.12	746,519,231.94	10,755,114.09
其他应付款	五、20	2,363,356,952.60	9,956,514,242.93	1,829,937,370.91	16,066,995,448.65
其中：应付利息		290,728,880.04	109,822,750.00	384,530,265.12	164,265,205.55
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、21	6,839,106,968.13	2,021,216,405.99	6,025,388,392.88	2,960,965,637.88
其他流动负债	五、22	310,000,000.00		80,000,000.00	
<b>流动负债合计</b>		<b>17,474,850,466.67</b>	<b>12,009,974,879.35</b>	<b>16,995,260,752.76</b>	<b>19,059,838,345.34</b>
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	五、23	5,951,427,299.37		6,247,600,000.00	
应付债券	五、24	514,256,372.84	514,256,372.84	2,525,444,313.77	2,525,444,313.77
长期应付款	五、25	10,131,786,675.07		8,997,452,175.19	
长期应付职工薪酬					
预计负债	五、26			12,390,143.36	
递延收益					
递延所得税负债	五、14	1,406,631,752.06	5,746,446.69	1,299,611,939.63	4,955,424.43
其他非流动负债					
<b>非流动负债合计</b>		<b>18,004,102,099.34</b>	<b>520,002,819.53</b>	<b>19,082,498,571.95</b>	<b>2,530,399,738.20</b>
<b>负债合计</b>		<b>35,478,952,566.01</b>	<b>12,529,977,698.88</b>	<b>36,077,759,324.71</b>	<b>21,590,238,083.54</b>
<b>所有者权益：</b>					
实收资本	五、27	970,000,000.00	970,000,000.00	970,000,000.00	970,000,000.00
其他权益工具					
资本公积	五、28	2,401,501,436.99	4,027,174,597.59	2,612,787,313.78	4,027,174,646.93
减：库存股					
其他综合收益	五、29	909,124,732.50		991,475,049.33	
专项储备					
盈余公积	五、30	350,919,081.91	311,159,223.77	304,076,497.70	264,316,639.56
未分配利润	五、31	4,266,271,195.64	-66,870,277.08	3,334,697,096.61	11,546,465.02
归属于母公司所有者权益合计		8,897,816,447.04	5,241,463,544.28	8,213,035,957.42	5,273,037,751.51
少数股东权益		1,151,684,739.41		1,572,920,612.09	-
<b>所有者权益合计</b>		<b>10,049,501,186.45</b>	<b>5,241,463,544.28</b>	<b>9,785,956,569.51</b>	<b>5,273,037,751.51</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>45,528,453,752.46</b>	<b>17,771,441,243.16</b>	<b>45,863,715,894.22</b>	<b>26,863,275,835.05</b>

公司法定代表人： 谭少群

主管会计工作的公司负责人： 冯俊秀

公司会计机构负责人： 汤明亮

合并及公司利润表

2018年度

股票代码：002112 股票代码：002112

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、32	9,321,436,626.37	581,228.58	10,409,395,429.45	3,739,332.90
减：营业成本	五、32	6,062,702,164.92	74,616.54	7,489,637,550.17	2,387,793.35
税金及附加	五、33	940,277,467.11	610,562.48	699,657,163.56	2,357,946.85
销售费用	五、34	170,726,297.12		144,798,018.37	41,200.00
管理费用	五、35	310,585,062.75	12,021,508.94	217,258,312.90	8,650,672.71
研发费用					
财务费用	五、36	178,595,119.98	7,767,052.45	177,675,301.73	-26,205,880.89
其中：利息费用		188,342,761.59	13,966,080.00	234,322,089.24	-915,027.44
利息收入		25,201,435.73	6,409,100.84	75,856,222.51	25,392,318.54
资产减值损失	五、37	40,003,721.36	23,025,430.14	19,884,429.88	5,778,010.89
加：其他收益	五、38	10,306.37		400,000.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	五、39	8,261,814.25	499,987,297.37	-10,151,809.97	289,885,030.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		8,261,814.25	-12,702.63	-12,113,727.78	-8,336,761.84
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、40	392,605,655.14	993,024.54	285,424,994.98	1,357,197.35
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、41	-7,185.18	-7,185.18	83,307.07	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,019,417,383.71	458,055,192.76	1,936,241,144.92	301,971,818.21
加：营业外收入	五、42	28,782,002.90		1,618,380.60	
减：营业外支出	五、43	5,759,223.49		60,903,147.74	1,296,887.66
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,042,440,163.12	458,055,192.76	1,876,956,377.78	300,674,930.55
减：所得税费用	五、44	512,778,111.29	-10,370,649.35	510,893,606.95	1,165,357.61
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,529,662,051.83	468,425,842.11	1,366,062,770.83	299,509,572.94
(一)按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,529,662,051.83	468,425,842.11	1,366,062,770.83	299,509,572.94
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二)按所有权归属分类：					
其中：少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		51,245,368.59		351,389,519.77	
归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		1,478,416,683.24		1,014,673,251.06	299,509,572.94
五、其他综合收益的税后净额		-82,350,316.83		151,612,048.50	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-82,350,316.83		214,951,054.28	
(一)不能重分类进损益的其他综合收益					
1、重新计量设定受益计划变动额					
2、权益法下不能转损益的其他综合收益					
3、其他					
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-82,350,316.83		214,951,054.28	
1、权益法下可转损益的其他综合收益					
2、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		-32,554,142.65		21,853,329.41	
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		-49,796,174.18		193,097,724.87	
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额					
8、其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				-63,339,005.78	
六、综合收益总额		1,447,311,735.00	468,425,842.11	1,517,674,819.33	299,509,572.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,396,066,366.41		1,229,624,305.34	299,509,572.94
归属于少数股东的综合收益总额		51,245,368.59		288,050,513.99	
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：

谭少群

主管会计工作的公司负责人：

冯俊秀

公司会计机构负责人：

汤明亮

# 合并及公司现金流量表

2018年度

编制单位：福星惠控股份有限公司

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
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		10,254,803,502.04	393,247,698.23	8,248,652,118.03	119,435,338.94
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、45	1,366,986,562.19	10,790,725,385.19	897,666,453.71	1,620,943,145.92
经营活动现金流入小计		11,621,790,064.23	11,183,973,083.42	9,146,318,571.74	1,740,378,484.86
购买商品、接受劳务支付的现金		8,759,818,829.87	4,531.29	5,880,224,469.93	107,158.96
支付给职工以及为职工支付的现金		187,135,849.28	4,857,626.18	132,756,249.20	4,585,731.89
支付的各项税费		1,038,781,253.99	744,915.18	909,937,126.98	5,722,689.16
支付其他与经营活动有关的现金	五、45	1,696,293,457.72	11,764,295,569.53	2,241,312,394.88	2,022,039,285.40
经营活动现金流出小计		11,682,029,390.86	11,769,902,642.18	9,164,230,240.99	2,032,454,865.41
经营活动产生的现金流量净额		-60,239,326.63	-585,929,558.76	-17,911,669.25	-292,076,380.55
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金				43,900,000.00	
取得投资收益收到的现金			500,000,000.00	28,052,102.22	298,221,792.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,495.44	485.44	255,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金	五、45	386,447,200.00	3,732,795,400.00	1,061,917.81	336,078,800.00
投资活动现金流入小计		386,455,695.44	4,232,795,885.44	73,269,020.03	634,300,592.71
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,912,538.56	496,319.93	11,097,315.46	5,000.00
投资支付的现金		16,535,300.00	5,000,000.00	651,497,114.10	1,017,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		331,813,588.66	464,850,000.00	1,242,973,456.45	
支付其他与投资活动有关的现金	五、45				594,600,000.00
投资活动现金流出小计		358,261,427.22	470,346,319.93	1,905,567,886.01	1,611,605,000.00
投资活动产生的现金流量净额		28,194,268.22	3,762,449,565.51	-1,832,298,865.98	-977,304,407.29
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资收到的现金		34,900,000.00		30,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		34,900,000.00			
取得借款收到的现金		12,099,693,011.10	741,040,000.00	10,010,144,667.62	
发行债券收到的现金				594,600,000.00	594,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、45	597,890,744.45	293,753,244.45		
筹资活动现金流入小计		12,732,483,755.55	1,034,793,244.45	10,634,744,667.62	594,600,000.00
偿还债务支付的现金		13,864,186,434.86	3,711,040,000.00	6,631,895,834.46	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,089,070,727.78	890,314,280.00	1,791,676,251.59	836,078,800.00
其中：子公司支付少数股东的现金股利				100,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、45	1,818,038,031.94	131,000,000.00	1,945,237,563.26	1,047,335,341.67
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		17,771,295,194.58	4,732,354,280.00	10,368,809,649.31	1,883,414,141.67
筹资活动产生的现金流量净额		-5,038,811,439.03	-3,697,561,035.55	265,935,018.31	-1,288,814,141.67
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
		-567,178.56		-4,685,628.49	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-5,071,423,676.00</b>	<b>-521,041,028.80</b>	<b>-1,588,961,145.41</b>	<b>-2,558,194,929.51</b>
加：期初现金及现金等价物余额		7,393,100,595.81	523,593,331.30	8,982,061,741.22	3,081,788,260.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,321,676,919.81</b>	<b>2,552,302.50</b>	<b>7,393,100,595.81</b>	<b>523,593,331.30</b>

公司法定代表人：谭少群

主管会计工作的公司负责人：冯俊秀

公司会计机构负责人：汤明亮



### 合并所有者权益变动表

2018年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	970,000,000.00	2,612,787,313.78	991,475,049.33	304,076,497.70	3,334,697,096.61	1,572,920,612.09	9,785,956,569.51
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年初余额	970,000,000.00	2,612,787,313.78	991,475,049.33	304,076,497.70	3,334,697,096.61	1,572,920,612.09	9,785,956,569.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-211,285,876.79	-82,350,316.83	46,842,584.21	931,574,099.03	-421,235,872.68	263,544,616.94
（一）综合收益总额			-82,350,316.83		1,478,416,683.24	51,245,368.59	1,447,311,735.00
（二）所有者投入和减少资本		-211,285,876.79				-472,481,241.27	-683,767,118.06
1. 所有者投入的普通股		-211,285,876.79				-472,481,241.27	-683,767,118.06
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				46,842,584.21	-546,842,584.21		-500,000,000.00
1. 提取盈余公积				46,842,584.21	-46,842,584.21		
2. 对所有者的分配					-500,000,000.00		-500,000,000.00
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增股本（或资本）							
2. 盈余公积转增股本（或资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
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	970,000,000.00	2,401,501,436.99	909,124,732.50	350,919,081.91	4,266,271,195.64	1,151,684,739.41	10,049,501,186.45

公司法定代表人：

谭少群

主管会计工作的公司负责人：

冯俊秀

公司会计机构负责人：

汤明亮



合并所有者权益变动表

2018年度

编制单位：福州惠誉控股有限公司

单位：人民币元

项目	上期金额					少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	970,000,000.00	2,850,162,863.37	776,523,995.05	274,125,540.41	2,849,974,802.84	2,318,091,966.04	10,038,879,167.71
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	970,000,000.00	2,850,162,863.37	776,523,995.05	274,125,540.41	2,849,974,802.84	2,318,091,966.04	10,038,879,167.71
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-237,375,549.59	214,951,054.28	29,950,957.29	484,722,293.77	-745,171,353.95	-252,922,598.20
（一）综合收益总额			214,951,054.28		1,014,673,251.06	288,050,513.99	1,517,674,819.33
（二）所有者投入和减少资本		-237,375,549.59				-933,221,867.94	-1,170,597,417.53
1. 所有者投入的普通股						-933,221,867.94	-933,221,867.94
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他		-237,375,549.59					-237,375,549.59
（三）利润分配				29,950,957.29	-529,950,957.29	-100,000,000.00	-600,000,000.00
1. 提取盈余公积				29,950,957.29	-29,950,957.29		
2. 对所有者的分配					-500,000,000.00	-100,000,000.00	-600,000,000.00
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增股本（或资本）							
2. 盈余公积转增股本（或资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
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	970,000,000.00	2,612,787,313.78	991,475,049.33	304,076,497.70	3,334,697,096.61	1,572,920,612.09	9,785,956,569.51

公司法定代表人：

谭少群

主管会计工作的公司负责人：

高俊秀

公司会计机构负责人：

汤明亮



公司所有者权益变动表

2018年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	970,000,000.00	4,027,174,646.93		264,316,639.56	11,546,465.02	5,273,037,751.51
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—
其他						
二、本年年初余额	970,000,000.00	4,027,174,646.93		264,316,639.56	11,546,465.02	5,273,037,751.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-49.34		46,842,584.21	-78,416,742.10	-31,574,207.23
（一）综合收益总额					468,425,842.11	468,425,842.11
（二）所有者投入和减少资本		-49.34				-49.34
1. 所有者投入的普通股		-49.34				-49.34
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				46,842,584.21	-546,842,584.21	-500,000,000.00
1. 提取盈余公积				46,842,584.21	-46,842,584.21	
2. 对所有者的分配					-500,000,000.00	-500,000,000.00
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增股本（或资本）						
2. 盈余公积转增股本（或资本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
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	970,000,000.00	4,027,174,597.59		311,159,223.77	-66,870,277.08	5,241,463,544.28

公司法定代表人：谭少群

主管会计工作的公司负责人：冯俊秀

公司会计机构负责人：汤明亮



公司所有者权益变动表

2018年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司

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	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	970,000,000.00	3,640,727,397.59		234,365,682.27	241,987,849.37	5,087,080,929.23
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	970,000,000.00	3,640,727,397.59		234,365,682.27	241,987,849.37	5,087,080,929.23
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		386,447,249.34		29,950,957.29	-230,441,384.35	185,956,822.28
（一）综合收益总额					299,509,572.94	299,509,572.94
（二）所有者投入和减少资本		386,447,249.34				386,447,249.34
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他		386,447,249.34				386,447,249.34
（三）利润分配				29,950,957.29	-529,950,957.29	-500,000,000.00
1. 提取盈余公积				29,950,957.29	-29,950,957.29	
2. 对所有者的分配					-500,000,000.00	-500,000,000.00
3. 其他						
（四）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增股本（或资本）						
2. 盈余公积转增股本（或资本）						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
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	970,000,000.00	4,027,174,646.93		264,316,639.56	11,546,465.02	5,273,037,751.51

公司法定代表人：

谭少群

主管会计工作的公司负责人：

冯俊秀

公司会计机构负责人：

汤明亮

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### 1、公司概况

福星惠誉控股有限公司（以下简称“本公司”或“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 日经武汉市工商行政管理局批准设立。设立时的注册资本为 4,500 万元人民币；公司法定代表人为谭功炎，注册地址：东西湖区武汉银湖科技产业开发园 8 号。

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%。上述变更已办妥工商登记手续。

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，福星股份成为本公司唯一股东，上述变更已办妥工商变更登记，并换发了注册号为 420100000013059 的营业执照。

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。

根据本公司 2010 年度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。上述变更已办妥工商登记手续。

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

根据本公司 2016 年度股东会决议和修改后的章程规定，本公司新增注册资本 17,000 万元，变更后本公司注册资本增加至 97,000 万元。上述变更已办妥工商登记手续。

根据本公司 2018 年度股东会决议和修改后的章程规定，公司名称由“福星惠誉房地产有限公司”变更为“福星惠誉控股有限公司”。上述变更已办妥工商登记手续。

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：对农业的投资；对影视行业的项目投资；房地产投资及开发；商业及物业经营、管理；装配式建筑设计、生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



本财务报表及财务报表附注业经本公司总经理办公会于2019年4月26日批准。

## 2、合并财务报表范围

本年度纳入合并范围的子公司详见附注七、在其他主体中的权益。本年度新纳入合并范围的子公司详见附注六、合并范围的变动。

## 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

本公司根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体会计政策见附注三、23。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

### 4、记账本位币

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

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

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

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

### (2) 非同一控制下的企业合并

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

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

### 通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

### (3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

## 6、合并财务报表编制方法

### （1）合并范围

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

### （2）合并财务报表的编制方法

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

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

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

子公司的所有者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所有者权益项下单独列示；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-资本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### （4）丧失子公司控制权的处理

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

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

#### （5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

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

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

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

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

- ① 属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- ② 不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积-资本溢价。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

#### 7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

##### （1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## （2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

### （2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“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，在资产负债表所有者权益项目下的“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。

## 10、金融工具

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

### （1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

### （2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

按照上述条件，本公司指定的这类金融资产或金融负债主要包括：

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行

后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### 应收款项

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

#### 可供出售金融资产

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

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

### （3）金融负债分类和计量

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

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

#### 其他金融负债

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

#### 金融负债与权益工具的区分

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合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将

交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

#### （4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

#### （5）金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

①发行方或债务人发生严重财务困难；

②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；

⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

- 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；

- 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；

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

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日



的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

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

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

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

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试；已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

可供出售金融资产

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

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

以成本计量的金融资产

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

## （6）金融资产转移

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

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

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

#### (7) 金融资产和金融负债的抵销

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

### 11、公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

### 12、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

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

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(3) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

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

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年）	1	1
1-2年	5	5
2-3年	10	10
3-4年	15	15
4年以上	100	100

B、对无风险组合，采用其他方法计提坏账准备的说明如下：

组合名称	计提方法说明
无风险组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量

C、对应收票据组合，采用其他方法计提坏账准备的说明如下：

组合名称	计提方法说明
应收票据	结合承兑人、背书人、出票人以及其他债务人的信用风险，银行承兑汇票不计提坏账准备；商业承兑汇票，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

### 13、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。库存商品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。

### 14、长期股权投资

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

#### (1) 初始投资成本确定

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

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

#### (2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

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

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

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

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

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

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

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

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

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够

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

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

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、19。

### 15、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、正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。

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

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

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

### 16、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、计价方法和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ① 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。

## 17、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。

## 18、无形资产

本公司无形资产包括其他。

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	摊销方法
其他	3年	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。

## 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、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、长期待摊费用

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

## 21、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。本公司仅涉及设定提存计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

### （4）辞退福利

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

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

### （5）其他长期福利

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

## 22、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。

## 23、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：

- ①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；
- ②公司履行了销售合同规定的主要义务；
- ③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；
- ④与销售房地产相关的成本能够可靠计量。

## 24、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

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

## 25、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。

## 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，列入应付款项，待工程竣工验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

## 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。

#### 投资性房地产

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。会计政策选择的依据为：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

### 29、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 重要会计政策变更

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

##### A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

##### B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

##### C、所有者权益变动表

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

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15 号文进行调整。

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

②根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本公司作为个

人所得税的扣缴义务人,根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列,可比期间的比较数据无需调整。

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

## (2) 重要会计估计变更

无。

## 四、税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率(%)
增值税	应税收入	5、6、10、11、16、17
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	1、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)	16.5
融福国际(香港)置业有限公司 Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD	16.5
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.	16.5
尚善投资有限公司 Shang Shan investments Limited	16.5
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland(Australia)PTY,LTD.(Incorporate in Australia)	30
福星惠誉开发有限公司 Starryland Property Development PTY,LTD.(Incorporate in Australia)	30
福星惠誉悉尼有限公司 Starryland Sydney PTY,LTD.	30
福星惠誉新南威尔士有限公司 Starryland NSW PTY,LTD.	30
福星惠誉墨尔本有限公司 Starryland Melbourne PTY,LTD.	30
福星惠誉(美国)股份有限公司 Starryland USA Corp.	21
福星惠誉(美国)有限公司 Starryland USA LLC	21
福星惠誉美国公司 Starryland 70 Rainey Street LLC	21



## 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：	--	--	488,047.95	--	--	349,316.92
人民币	--	--	482,557.39	--	--	344,089.56
美元	800.00	6.8632	5,490.56	800.00	6.5342	5,227.36
银行存款：	--	--	2,321,188,871.86	--	--	7,392,751,278.89
人民币	--	--	2,287,355,355.63	--	--	7,309,410,430.55
美元	2,017,046.72	6.8632	13,843,395.05	3,784,978.65	6.5342	24,731,807.49
港币	6,727,939.56	0.8762	5,895,020.64	3,044,389.07	0.8359	2,544,804.82
澳元	2,921,264.36	4.8250	14,095,100.54	11,008,528.91	5.0928	56,064,236.03
其他货币资金：	--	--	779,218,976.40	--	--	803,053,372.16
人民币	--	--	778,476,553.65	--	--	802,269,743.02
澳元	153,870.00	4.8250	742,422.75	153,870.00	5.0928	783,629.14
合 计			<b>3,100,895,896.21</b>			<b>8,196,153,967.97</b>
其中：存放在境 外的款项总额			34,707,395.36			84,117,996.13

说明：

(1) 本公司期末所有权受限货币资金余额为 77,921.90 万元，系定期存单质押 67,416.13 万元、按揭保证金 6,720.19 万元、资金监管户 3,700.17 万元、贷款保证金及其他 85.41 万元。

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

### 2、应收票据及应收账款

项 目	期末数	期初数
应收票据	2,600,460.00	418,696,202.73
应收账款	160,186,675.06	475,442,342.86
合 计	<b>162,787,135.06</b>	<b>894,138,545.59</b>

#### (1) 应收票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	2,600,460.00	418,696,202.73

期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	497,052,469.25	--

说明:

①不存在客观证据表明本公司应收票据发生减值，未计提应收票据减值准备。

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

## (2) 应收账款

### ①应收账款按种类披露

种类	期末数		坏账准备	计提比例(%)	净额
	金额	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	189,851,753.12	100.00	29,665,078.06	15.63	160,186,675.06
组合小计	189,851,753.12	100.00	29,665,078.06	15.63	160,186,675.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>189,851,753.12</b>	<b>100.00</b>	<b>29,665,078.06</b>	<b>15.63</b>	<b>160,186,675.06</b>

### 应收账款按种类披露（续）

种类	期初数		坏账准备	计提比例(%)	净额
	金额	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	504,802,972.01	100.00	29,360,629.15	5.82	475,442,342.86
组合小计	504,802,972.01	100.00	29,360,629.15	5.82	475,442,342.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>504,802,972.01</b>	<b>100.00</b>	<b>29,360,629.15</b>	<b>5.82</b>	<b>475,442,342.86</b>

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			期末数		净额
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
1年以内	44,304,970.55	23.34	443,049.71	1.00	43,861,920.84
1至2年	72,868,919.26	38.38	3,643,445.96	5.00	69,225,473.30
2至3年	20,175,660.07	10.63	2,017,566.01	10.00	18,158,094.06
3年以上	34,048,455.13	17.93	5,107,268.27	15.00	28,941,186.86
4年以上	18,453,748.11	9.72	18,453,748.11	100.00	--
合计	189,851,753.12	100.00	29,665,078.06		160,186,675.06

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款（续）

账龄			期初数		净额
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
1年以内	387,254,330.98	76.71	3,872,543.31	1.00	383,381,787.67
1至2年	29,822,264.70	5.91	1,491,113.24	5.00	28,331,151.46
2至3年	67,949,939.81	13.46	6,794,993.98	10.00	61,154,945.83
3年以上	3,028,774.00	0.60	454,316.10	15.00	2,574,457.90
4年以上	16,747,662.52	3.32	16,747,662.52	100.00	--
合计	504,802,972.01	100.00	29,360,629.15		475,442,342.86

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 304,448.91 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

③按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 138,976,984.86 元，占应收账款期末余额合计数的比例 73.20%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 13,132,397.20 元。

### 3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,208,036,303.47	22.19	1,590,091,452.32	32.66
1至2年	1,342,973,075.16	24.67	1,203,112,130.14	24.71
2至3年	1,148,179,824.95	21.10	267,788,856.18	5.50
3年以上	1,743,741,876.34	32.04	1,807,987,017.76	37.13
合计	5,442,931,079.92	100.00	4,868,979,456.40	100.00

说明：账龄超过1年的金额重要预付账款

单位名称	金额	账龄	未结算原因
武汉市洪山区和平乡和平村委会	1,829,750,000.00	1至3年及3年以上	拆迁未完成
武汉三角集团股份有限公司	902,815,147.96	1至3年及3年以上	拆迁未完成
武汉市江岸区后湖乡人民政府红桥村民委员会	633,118,374.61	1至3年及3年以上	拆迁未完成
武汉泓博城中村投资有限公司	212,058,295.50	1年以内及3年以上	拆迁未完成
武汉市汉阳区土地储备事务中心	81,560,744.64	1至3年	拆迁未完成
<b>合计</b>	<b>3,659,302,562.71</b>		

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 4,470,125,310.55 元，占预付款项期末余额合计数的比例 82.13%。

4、其他应收款

项目	期末数	期初数
应收利息	--	39,419,911.11
应收股利	--	--
其他应收款	1,110,668,727.22	813,486,874.91
<b>合计</b>	<b>1,110,668,727.22</b>	<b>852,906,786.02</b>

(1) 应收利息

项目	期末数	期初数
定期存款	--	39,419,911.11

(2) 其他应收款

① 其他应收款按种类披露

种类	期末数		坏账准备	计提比例 (%)	净额
	金额	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	968,732,815.31	79.86	102,407,342.02	10.57	866,325,473.29
无风险组合	244,343,253.93	20.14	--	--	244,343,253.93
组合小计	1,213,076,069.24	100.00	102,407,342.02	8.44	1,110,668,727.22

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>1,213,076,069.24</b>	<b>100.00</b>	<b>102,407,342.02</b>	<b>8.44</b>	<b>1,110,668,727.22</b>

其他应收款按种类披露（续）

种类			期初数		净额
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	878,333,773.03	100.00	64,846,898.12	7.38	813,486,874.91
无风险组合	--	--	--	--	--
组合小计	878,333,773.03	100.00	64,846,898.12	7.38	813,486,874.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
<b>合计</b>	<b>878,333,773.03</b>	<b>100.00</b>	<b>64,846,898.12</b>	<b>7.38</b>	<b>813,486,874.91</b>

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			期末数		净额
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
1年以内	171,170,716.90	17.67	1,711,707.16	1.00	169,459,009.74
1至2年	663,091,060.21	68.45	33,154,553.02	5.00	629,936,507.19
2至3年	30,301,256.10	3.13	3,030,125.61	10.00	27,271,130.49
3年以上	46,657,442.20	4.81	6,998,616.33	15.00	39,658,825.87
4年以上	57,512,339.90	5.94	57,512,339.90	100.00	--
<b>合计</b>	<b>968,732,815.31</b>	<b>100.00</b>	<b>102,407,342.02</b>		<b>866,325,473.29</b>

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（续）

账龄			期初数		净额
	金额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	
1年以内	688,091,576.00	78.34	6,880,915.80	1.00	681,210,660.20
1至2年	65,825,229.36	7.49	3,291,261.47	5.00	62,533,967.89
2至3年	53,223,601.12	6.06	5,322,360.12	10.00	47,901,241.00
3年以上	25,695,300.99	2.93	3,854,295.17	15.00	21,841,005.82
4年以上	45,498,065.56	5.18	45,498,065.56	100.00	--
<b>合计</b>	<b>878,333,773.03</b>	<b>100.00</b>	<b>64,846,898.12</b>		<b>813,486,874.91</b>

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 37,562,791.82 元；外币折算影响-1,957.32 元；合并增加影响 238.36 元；本期核销坏账准备金额 628.96 元。

③本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	628.96

④其他应收款按款项性质披露

项 目	期末余额	期初余额
保证金	735,165,632.45	627,581,582.36
往来款	305,300,231.77	102,273,847.83
代垫款	142,943,295.10	128,182,363.84
备用金	15,866,641.92	17,895,380.69
员工公积金及保险	1,465,288.50	603,487.84
其他	12,334,979.50	1,797,110.47
合 计	1,213,076,069.24	878,333,773.03

⑤按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例（%）	坏账准备 期末余额
赤峰市松山区财政预算单位资金管理专户	保证金	569,000,000.00	1-2 年	46.91	28,450,000.00
湖北福星新材料科技有限公司	往来款	229,283,253.97	1 年以内	18.90	--
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	代垫款	80,000,000.00	4 年以内	6.59	7,620,000.00
惠州市九龙御园实业有限公司	保证金	60,000,000.00	1 年以内	4.95	600,000.00
惠州新京洲房地产开发有限公司	保证金	40,000,000.00	2 年以内	3.30	1,600,000.00
合 计		978,283,253.97		80.65	38,270,000.00

5、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
开发成本	23,350,244,328.99	--	23,350,244,328.99	18,215,426,689.37	--	18,215,426,689.37
开发产品	2,355,201,402.08	6,940,401.70	2,348,261,000.38	2,841,970,592.89	7,066,584.03	2,834,904,008.86
合 计	25,705,445,731.07	6,940,401.70	25,698,505,329.37	21,057,397,282.26	7,066,584.03	21,050,330,698.23

(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		
开发产品	7,066,584.03	2,136,480.63	--	2,262,662.96	--	6,940,401.70	

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
开发产品	账面成本与可变现净值孰低	销售

(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 1,723,532,685.67 元，系福星惠誉·福星华府（江汉置业）、福星惠誉·汉阳城、福星惠誉·水岸国际、福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）、福星惠誉·福星华府（江北置业）、福星惠誉·格兰中心（福星惠誉澳洲）、钰龙金融广场、福星惠誉·红桥城（后湖置业）、福星惠誉·东湖城、福星惠誉·福星青城府、福星惠誉·山语江院、福星惠誉·新洲施岗南（暂定）、福星惠誉·美术城·云玺、汉川金山·银湖国际、鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地、珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地、亿江南置业·银湖国际、银湖岳阳置业·龙庭尚府、银湖科技荆州·银湖时代、银湖科技仙桃·中小企业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 4.79%-12.00%。

(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·福星华府（江汉置业）	2011	2020	5,800,000,000.00	3,843,100,384.88	4,149,922,396.85	--
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2016	2022	4,970,000,000.00	2,278,764,446.36	1,585,041,268.64	--
福星惠誉·汉阳城	2012	2020	4,600,000,000.00	2,224,533,504.71	2,550,913,162.85	--
钰龙金融广场	2018	2020	2,450,000,000.00	1,796,044,244.12	--	--
福星惠誉·东湖城	2012	2020	9,000,000,000.00	1,499,399,714.46	733,254,073.62	--
福星惠誉·水岸国际	2009	2020	9,930,000,000.00	1,375,494,073.93	1,614,970,559.60	--
福星惠誉·宜昌金色华府	2018	2020	2,100,000,000.00	1,209,996,610.73	--	--
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2012	2020	4,060,000,000.00	1,164,343,919.54	1,074,976,213.80	--
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	2014	2022	4,678,000,000.00	986,496,272.76	692,148,994.24	--
福星惠誉·福星青城府	2018	2021	2,000,000,000.00	847,777,605.37	657,819,155.28	--
福星惠誉·山语江院	2018	2020	1,098,540,000.00	798,789,405.67	--	--
简阳凤凰谷项目（暂定）	2019	2022	2,400,000,000.00	704,880,764.59	684,929,308.00	--
亿江南置业·银湖国际	2017	2020	1,500,000,000.00	603,476,167.49	399,682,004.58	--
宇盛宏利项目（暂定）	2014	2020	1,600,000,000.00	536,049,824.43	516,264,097.49	--

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

汉川金山·银湖国际	2016	2019	1,122,000,000.00	489,193,118.40	433,341,230.68	--
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	2017	2020	850,000,000.00	488,941,662.43	407,815,535.31	--
银湖岳阳置业·龙庭尚府	2017	2021	1,100,000,000.00	413,463,967.87	266,897,133.50	--
福星惠誉·美术城·云玺	2018	2020	1,100,000,000.00	396,779,949.38	--	--
福星惠誉·新洲施岗南(暂定)	2019	2022	1,050,000,000.00	358,241,841.07	--	--
福星惠誉·咸宁福星城	2008	2021	2,372,000,000.00	336,001,178.63	292,898,010.08	--
东湖国际酒店(暂定)	2017	2020	800,000,000.00	293,532,505.58	286,284,160.08	--
福星惠誉·恩施福星城	2007	2019	1,031,280,000.00	209,312,648.41	228,839,256.33	--
银湖科技荆州·银湖时代	2011	2019	525,000,000.00	196,098,104.59	21,340,705.17	--
汉川金山·银湖城	2013	2019	970,000,000.00	78,598,945.52	39,138,491.29	--
银湖科技仙桃·中小企业城	2011	2023	600,000,000.00	77,909,341.23	75,780,132.14	--
珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地	2016	2020	500,000,000.00	55,473,230.79	151,262,672.09	--
汉川金山·银湖天街	2014	2019	300,000,000.00	35,443,980.12	12,537,785.87	--
银湖仙桃·银湖城	2016	2022	400,000,000.00	18,435,390.38	155,388,061.70	--
福星惠誉·格兰中心 (福星惠誉澳洲)	2020	2022	960,000,000.00	11,808,909.71	--	--
银湖孝感·银湖科技产业园	2009	2019	800,000,000.00	6,920,564.23	32,749,766.40	--
银湖科技荆州·中小企业城	2010	2020	604,000,000.00	6,911,241.40	74,573,409.67	--
福星惠誉·普罗米娜 (福星惠誉澳洲)	2014	2018	1,875,000,000.00	--	973,375,902.74	--
福星惠誉·国际城	2008	2018	5,279,000,000.00	--	102,336,592.76	--
其他项目				8,030,810.21	946,608.61	--
合计				23,350,244,328.99	18,215,426,689.37	--

## (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·水岸国际	2020	505,365,574.71	440,224,079.30	536,513,589.43	409,076,064.58	--
福星惠誉·汉阳城	2020	17,462,610.62	1,214,576,082.64	862,157,723.17	369,880,970.09	--
银湖孝感·银湖科技产业园	2019	266,230,686.84	31,878,276.36	30,093,446.83	268,015,516.37	--
福星惠誉·福星华府 (江汉置业)	2020	--	1,662,980,942.42	1,470,158,678.63	192,822,263.79	--
珈伟光伏·半导体 光伏照明产业基地	2020	--	149,880,666.73	--	149,880,666.73	--
福星惠誉·普罗米娜 (福星惠誉澳洲)	2018	--	1,066,990,041.60	936,628,170.08	130,361,871.52	--
福星惠誉·福星华府 (江北置业)	2020	124,268,275.19	-9,058,643.83	7,222,681.22	107,986,950.14	--



## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

福星惠誉·红桥城 (金桥置业)	2017	120,338,008.37	812,444.81	19,802,776.53	101,347,676.65	--
福星惠誉·东湖城	2020	1,168,758,148.31	28,405,446.49	1,052,479,403.99	144,684,190.81	--
福星惠誉·红桥城 (后湖置业)	2022	123,757,802.90	19,738,607.36	61,466,489.19	82,029,921.07	--
福星惠誉·东澜岸	2015	89,830,757.50	2,241,654.19	17,634,436.77	74,437,974.92	--
福星惠誉·福星青城府	2021	59,101,037.10	--	--	59,101,037.10	--
福星惠誉·恩施福星城	2019	28,790,581.97	56,251,496.97	40,944,681.79	44,097,397.15	--
福星惠誉·国际城	2018	25,071,557.85	217,544,065.47	200,497,514.24	42,118,109.08	--
银湖宏程·白沙洲 中小企业城	2017	108,344,540.41	4,245,425.72	74,853,795.63	37,736,170.50	--
汉川金山·银湖天街	2019	47,518,593.53	372,360.58	19,242,509.94	28,648,444.17	--
武汉银久·银久 科技产业园	2015	25,955,664.11	1,565,690.76	2,491,352.37	25,030,002.50	--
银湖仙桃·银湖城	2022	--	268,223,057.83	243,595,611.00	24,627,446.83	--
银湖监利·银湖城	2015	17,124,764.92	1,285,671.26	4,145,552.09	14,264,884.09	--
福星惠誉·咸宁福星城	2021	31,534,008.08	1,721,353.43	19,887,886.81	13,367,474.70	--
银湖科技仙桃·中小企业城	2023	17,477,274.86	--	5,865,162.79	11,612,112.07	5,020,235.04
福星惠誉·水岸星城	2012	12,487,378.73	--	3,368,085.89	9,119,292.84	--
银湖仙桃·福星城	2014	12,247,979.35	594,477.72	8,748,163.16	4,094,293.91	1,920,166.66
福星惠誉·青城华府	2012	4,113,299.68	--	46,798.95	4,066,500.73	--
汉川金山·银湖城	2019	6,231,473.97	--	2,251,407.21	3,980,066.76	--
福星惠誉·福星城	2015	1,566,859.17	508,108.21	908,905.18	1,166,062.20	--
银湖科技荆州·银湖时代	2019	27,748,300.64	--	26,936,230.48	812,070.16	--
福星惠誉·孝感福星城	2012	526,499.25	--	--	526,499.25	--
汉川金山·银湖国际	2019	--	369,475,028.90	369,243,216.20	231,812.70	--
汉川金山·银湖三期	2016	118,914.83	1,256,052.67	1,297,308.83	77,658.67	--
合计		2,841,970,592.89	5,531,712,387.59	6,018,481,578.40	2,355,201,402.08	6,940,401.70

## 6、其他流动资产

项目	期末数	期初数
预缴增值税	210,664,127.00	210,996,721.36
预缴土地增值税	163,060,245.93	171,045,707.36
预缴所得税	109,270,156.31	110,066,249.84
待抵扣进项税额	72,290,017.41	22,920,548.27
预缴城市维护建设税	12,143,623.61	15,797,385.66
预缴教育费附加	5,409,664.89	6,814,442.52

福星惠誉控股有限公司

财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

预缴营业税	3,524,144.76	14,361,076.84
预缴地方教育费附加	3,059,765.79	3,654,943.53
其他	2,890,385.87	387,166,916.90
合计	582,312,131.57	942,823,992.28

7、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
可供出售债务工具	11,535,300.00		11,535,300.00			
可供出售权益工具	147,000,000.00	--	147,000,000.00	147,000,000.00	--	147,000,000.00
其中：按成本计量	147,000,000.00	--	147,000,000.00	147,000,000.00	--	147,000,000.00
合计	158,535,300.00	--	158,535,300.00	147,000,000.00	--	147,000,000.00

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

## (2) 采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本期现 金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
湖北六维梦景动漫城有限 责任公司	147,000,000.00	--	--	147,000,000.00	--	--	--	--	30.00	--

## 8、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
①合营企业											
70RaineyStreetJVLLC	188,436,428.69	--	--	--	--	--	--	--	9,487,861.56	197,924,290.25	--
小计	188,436,428.69	--	--	--	--	--	--	--	9,487,861.56	197,924,290.25	--
②联营企业											
武汉文泽网络科技有限公司	293,227,869.81	5,000,000.00	--	-12,702.63	--	--	--	--	-491,650,535.53	5,000,000.00	--
小计	491,663,238.16	5,000,000.00	--	-12,702.63	--	--	--	--	-491,650,535.53	5,000,000.00	--
合计	680,099,666.85	5,000,000.00	--	-12,702.63	--	--	--	--	-482,162,673.97	202,924,290.25	--

9、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	在建房屋建筑物	合计
一、期初余额	7,814,052,416.00	--	7,814,052,416.00
二、本期变动	348,658,870.00	277,802,025.18	626,460,895.18
加：外购	--	--	--
存货转入	64,058,442.96	277,802,025.18	341,860,468.14
企业合并增加	--	--	--
减：处置	41,367,730.86	--	41,367,730.86
其他转出	--	--	--
公允价值变动	325,968,157.90	--	325,968,157.90
三、期末余额	8,162,711,286.00	277,802,025.18	8,440,513,311.18

(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
赛格柏狮电子大厦	275,237,589.00	申报更新改造项目
群星城地下商业	182,412,862.00	办理中
城市花园营销中心	18,602,430.00	办理中

10、固定资产

项 目	期末数	期初数
固定资产	43,466,430.03	40,133,486.53
固定资产清理	--	--
合 计	43,466,430.03	40,133,486.53

固定资产

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	34,307,656.14	22,970,392.47	31,173,592.57	88,451,641.18
2.本期增加金额	374,722.71	6,424,492.14	3,585,745.28	10,384,960.13
(1) 购置	374,722.71	5,929,605.29	3,291,171.71	9,595,499.71
(2) 企业合并增加	--	494,886.85	294,573.57	789,460.42
3.本期减少金额	--	255,687.36	806,018.00	1,061,705.36
(1) 处置或报废	--	255,687.36	806,018.00	1,061,705.36
(2) 其他减少	--	--	--	--

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4.期末余额	34,682,378.85	29,139,197.25	33,953,319.85	97,774,895.95
二、累计折旧				
1.期初余额	11,253,491.69	15,095,236.89	21,969,426.07	48,318,154.65
2.本期增加金额	1,043,951.97	1,814,142.91	4,154,736.57	7,012,831.45
(1) 计提	1,043,951.97	1,647,815.66	3,612,134.29	6,303,901.92
(2) 企业合并增加	--	166,327.25	542,602.28	708,929.53
3.本期减少金额	--	248,016.74	774,503.44	1,022,520.18
(1) 处置或报废	--	248,016.74	774,503.44	1,022,520.18
(2) 其他减少	--	--	--	--
4.期末余额	12,297,443.66	16,661,363.06	25,349,659.20	54,308,465.92
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	22,384,935.19	12,477,834.19	8,603,660.65	43,466,430.03
2.期初账面价值	23,054,164.45	7,875,155.58	9,204,166.50	40,133,486.53

11、无形资产

项 目				其他
一、账面原值				
1.期初余额				12,500.00
2.本期增加金额				16,800.00
(1) 购置				--
(2) 企业合并增加				16,800.00
3.本期减少金额				--
(1) 处置				--
(2) 其他减少				--
4.期末余额				29,300.00
二、累计摊销				

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1.期初余额	12,500.00
2.本期增加金额	13,546.72
(1) 计提	3,080.00
(2) 企业合并增加	10,466.72
3.本期减少金额	--
(1) 处置	--
(2) 其他减少	--
4.期末余额	26,046.72
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	3,253.28
2.期初账面价值	--

12、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
投资北京福星惠誉房地产有限公司形成的商誉	5,967,380.97	--	--	5,967,380.97
投资武汉银久科技发展有限公司形成的商誉	4,492,659.90	--	--	4,492,659.90
投资深圳市远鹏新天地科技有限公司形成的商誉	131,773,247.54	--	--	131,773,247.54
合计	142,233,288.41	--	--	142,233,288.41

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
投资武汉银久科技发展有限公司形成的商誉	4,492,659.90	--	--	4,492,659.90

13、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期摊销	其他减少	
装修项目	--	544,379.85	119,920.92	--	424,458.93
其他	--	343,919.65	209,587.81	--	134,331.84
合计	--	888,299.50	329,508.73	--	558,790.77

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

14、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
<b>递延所得税资产:</b>				
预收房款预计利润	654,529,440.01	163,632,360.00	696,541,668.17	175,311,714.80
土地增值税清算准备金	622,845,974.78	155,711,493.70	--	--
可抵扣亏损	300,382,206.16	75,095,551.55	175,310,738.78	44,974,622.83
资产减值准备	112,501,221.31	28,125,624.41	76,263,463.02	19,069,912.21
未实现内部交易利润	94,985,200.76	23,746,300.20	--	--
其他	1,000,397.33	300,119.23	--	--
<b>小 计</b>	<b>1,786,244,440.35</b>	<b>446,611,449.09</b>	<b>948,115,869.97</b>	<b>239,356,249.84</b>
<b>递延所得税负债:</b>				
投资性房地产公允价值变动	5,029,916,244.61	1,257,479,061.16	4,575,978,801.53	1,143,994,700.40
成本确认时间性差异	581,268,428.12	145,317,107.03	622,468,956.93	155,617,239.23
其他	12,785,279.58	3,835,583.87	--	--
<b>小 计</b>	<b>5,623,969,952.31</b>	<b>1,406,631,752.06</b>	<b>5,198,447,758.46</b>	<b>1,299,611,939.63</b>

(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
可抵扣亏损	570,271,122.69	522,999,390.18
资产减值准备	31,004,260.37	29,503,308.18
其他	3,597,715.95	5,342,763.91
<b>合 计</b>	<b>604,873,099.01</b>	<b>557,845,462.27</b>

(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
2018年	—	97,148,767.28	
2019年	39,857,470.42	54,327,523.87	
2020年	102,314,067.13	93,571,376.82	
2021年	160,218,847.96	162,572,090.49	
2022年	98,987,724.27	115,379,631.72	
2023年	168,893,012.91	—	
<b>合 计</b>	<b>570,271,122.69</b>	<b>522,999,390.18</b>	

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

15、短期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	--	620,066,424.53
抵押借款	--	602,269,070.57
<b>合 计</b>	<b>--</b>	<b>1,222,335,495.10</b>

16、应付票据及应付账款

项 目	期末数	期初数
应付票据	--	--
应付账款	1,157,849,211.51	1,362,510,080.26
<b>合 计</b>	<b>1,157,849,211.51</b>	<b>1,362,510,080.26</b>

应付账款

项 目	期末数	期初数
应付及预提工程款	1,131,864,549.59	1,337,308,115.54
应付采购货款	1,814,011.12	4,737,546.38
其他	24,170,650.80	20,464,418.34
<b>合 计</b>	<b>1,157,849,211.51</b>	<b>1,362,510,080.26</b>

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	103,345,318.13	未结算
南京建工集团有限公司	51,696,004.90	未结算
湖北京奥建设工程有限公司	29,408,956.29	未结算
武汉美嘉装饰工程有限公司	28,999,964.73	未结算
武汉苑艺绿化有限公司	18,392,779.12	未结算
<b>合 计</b>	<b>231,843,023.17</b>	

17、预收款项

项 目	期末数	期初数
房款	5,753,880,587.76	5,659,368,166.85
其他	33,352,869.32	48,491,576.96
<b>合 计</b>	<b>5,787,233,457.08</b>	<b>5,707,859,743.81</b>



福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 账龄超过1年的重要预收款项

项 目	期末数	未偿还或未结转的原因
王永洪	7,659,424.00	未交房
鄢圣培、张毅	5,496,254.00	未交房
江梦妮	4,321,934.00	未交房
黄一	4,205,323.00	未交房
张永溟	3,600,315.00	未交房
<b>合 计</b>	<b>25,283,250.00</b>	

(2) 预收款项中预售房产收款情况列示如下:

项目名称	2018/12/31	2017/12/31	预计竣工时间	预售比例 (%)
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2,055,524,462.03	--	2022	21.96
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	2,035,103,865.00	1,698,904,278.32	2020	49.24
亿江南置业·银湖国际	439,281,399.00	11,198,230.00	2020	32.70
汉川金山·银湖国际	438,578,018.00	466,189,303.00	2019	98.00
银湖科技荆州·银湖时代	155,176,778.00	4,417,080.00	2019	95.45
银湖岳阳置业·龙庭尚府	142,884,463.72	--	2021	36.00
福星惠誉·东湖城	227,295,933.00	1,858,490,477.00	2020	60.07
福星惠誉·恩施福星城	59,461,216.00	76,008,584.68	2019	65.96
福星惠誉·水岸国际	51,083,843.00	571,357,830.92	2020	69.97
福星惠誉·汉阳城	34,735,993.80	526,865,867.20	2020	55.12
银湖孝感·银湖科技产业园	27,716,653.21	32,813,930.81	2019	67.74
福星惠誉·山语江院	23,927,041.00	--	2020	19.61
福星惠誉·国际城	21,016,823.00	160,790,468.00	2018	83.93
银湖仙桃·银湖城	13,452,288.00	171,322,737.00	2022	99.44
银湖宏程·白沙洲中小企业城	9,517,300.00	41,497,470.74	2017	100.00
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	6,102,798.00	--	2020	1.20
银湖科技仙桃·中小企业城	3,621,500.00	3,578,264.00	2023	33.33
福星惠誉·红桥城（金桥置业）	3,039,971.00	4,157,935.00	2017	99.83
福星惠誉·福星青城府	2,220,282.00	--	2021	7.39
福星惠誉·青城华府	960,000.00	895,000.00	2012	97.39
银湖监利·银湖城	767,411.00	2,666,545.00	2015	99.00
福星惠誉·福星华府（江北置业）	616,000.00	1,669,521.00	2020	69.74
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	294,265.00	14,143,783.00	2022	31.91

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

福星惠誉·福星城	277,818.00	541,818.00	2015	99.95
福星惠誉·东澜岸	237,000.00	3,626,221.00	2015	93.46
福星惠誉·咸宁福星城	--	7,245,356.18	2021	42.65
其他	987,466.00	987,466.00		
<b>合计</b>	<b>5,753,880,587.76</b>	<b>5,659,368,166.85</b>		

## 18、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	20,639,112.81	179,363,467.81	169,454,278.56	30,548,302.06
离职后福利-设定提存计划	71,325.05	6,429,699.84	6,432,839.80	68,185.09
<b>合计</b>	<b>20,710,437.86</b>	<b>185,793,167.65</b>	<b>175,887,118.36</b>	<b>30,616,487.15</b>

## (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	5,360,754.80	158,523,874.42	155,772,311.24	8,112,317.98
职工福利费	--	4,455,562.55	4,455,562.55	--
社会保险费	1,490.78	3,371,571.45	3,369,769.37	3,292.86
其中: 1. 医疗保险费	1,329.90	2,965,064.53	2,963,508.58	2,885.85
2. 工伤保险费	74.24	182,108.19	181,998.27	184.16
3. 生育保险费	86.64	224,398.73	224,262.52	222.85
住房公积金	69,901.94	4,290,685.58	4,246,347.88	114,239.64
工会经费和职工教育经费	15,206,965.29	8,581,773.81	1,470,287.52	22,318,451.58
其他	--	140,000.00	140,000.00	--
<b>合计</b>	<b>20,639,112.81</b>	<b>179,363,467.81</b>	<b>169,454,278.56</b>	<b>30,548,302.06</b>

## (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	71,325.05	6,429,699.84	6,432,839.80	68,185.09
其中: 1. 基本养老保险费	59,552.51	6,209,023.93	6,212,300.09	56,276.35
2. 失业保险费	11,772.54	220,675.91	220,539.71	11,908.74
<b>合计</b>	<b>71,325.05</b>	<b>6,429,699.84</b>	<b>6,432,839.80</b>	<b>68,185.09</b>

## 19、应交税费

税项	期末数	期初数
企业所得税	464,452,315.07	289,911,717.29
土地增值税	269,920,333.68	282,896,532.34

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

增值税	173,235,329.30	122,193,146.06
房产税	52,035,695.36	15,227,535.58
城市维护建设税	11,220,824.24	9,703,757.42
教育费附加	4,981,501.10	4,238,423.18
土地使用税	2,933,631.09	3,014,786.23
地方教育费附加	2,465,845.00	2,012,329.98
个人所得税	1,066,017.65	10,762,985.99
营业税	115,296.11	135,207.86
其他	4,260,601.60	6,422,810.01
<b>合 计</b>	<b>986,687,390.20</b>	<b>746,519,231.94</b>

## 20、其他应付款

项 目	期末数	期初数
应付利息	290,728,880.04	384,530,265.12
应付股利	--	--
其他应付款	2,072,628,072.56	1,445,407,105.79
<b>合 计</b>	<b>2,363,356,952.60</b>	<b>1,829,937,370.91</b>

## (1) 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	22,745,921.42	18,595,341.98
企业债券利息	109,822,750.00	348,171,411.67
短期借款应付利息	--	17,763,511.47
信托及其他借款利息	158,160,208.62	--
<b>合 计</b>	<b>290,728,880.04</b>	<b>384,530,265.12</b>

## (2) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
往来款	709,583,956.19	671,193,701.32
土地增值税清算准备金	622,845,974.78	--
购房意向金	546,261,208.06	625,423,029.53
押金及保证金	79,864,445.45	46,728,946.90
其他	114,072,488.08	102,061,428.04
<b>合 计</b>	<b>2,072,628,072.56</b>	<b>1,445,407,105.79</b>

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	金 额	未偿还或未结转的原因
刘国宽	88,425,310.12	暂未付
湖北六维梦景动漫城有限责任公司	77,000,000.00	暂未付
凌准	51,547,389.87	暂未付
成都武海置业有限公司	6,735,396.41	暂未付
武汉市江岸区房屋征收管理办公室	5,000,000.00	未结算
<b>合 计</b>	<b>228,708,096.40</b>	

## 21、一年内到期的非流动负债

项 目	期 末 数	期 初 数
一年内到期的长期借款	1,948,592,391.73	810,000,000.00
一年内到期的应付债券	2,021,216,405.99	3,202,353,115.95
一年内到期的长期应付款	2,869,298,170.41	2,013,035,276.93
<b>合 计</b>	<b>6,839,106,968.13</b>	<b>6,025,388,392.88</b>

### (1) 一年内到期的长期借款

项 目	期 末 数	期 初 数
质押借款	129,842,391.73	--
抵押借款	1,147,500,000.00	50,000,000.00
保证借款	671,250,000.00	760,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,948,592,391.73</b>	<b>810,000,000.00</b>

说明：公司用于抵押、质押的财产详见附注五、23。

### (2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面 值	发 行 日 期	债 券 期 限	发 行 金 额
16 惠誉 01	1,940,000,000.00	2016/3/14	5 年	1,940,000,000.00
15 惠誉 01	1,300,000,000.00	2015/9/17	3 年	1,300,000,000.00
15 惠誉 02	200,000,000.00	2015/9/17	3 年	200,000,000.00
15 惠誉地产 PPN001	1,410,000,000.00	2015/10/29	3 年	1,410,000,000.00
17 惠誉地产 PPN	600,000,000.00	2017/4/13	3 年	600,000,000.00
汇辰美元债券	37,000,000.00 美元	2015/2/10	3 年	37,000,000.00 美元

福星惠誉控股有限公司

财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行(转入)	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇率变动	期末余额
16 惠誉 01	--	1,893,081,793.35	280,540,553.48	8,253,458.79	--	--	1,901,335,252.14
15 惠誉 01	1,296,680,193.38	--	312,000,000.00	3,319,806.62	1,300,000,000.00	--	--
15 惠誉 02	199,355,066.21	--	48,071,800.00	644,933.79	200,000,000.00	--	--
15 惠誉地产 PPN001	1,404,989,801.36	--	329,940,000.00	5,010,198.64	1,410,000,000.00	--	--
17 惠誉地产 PPN	59,940,576.92	119,465,769.23	66,028,500.00	474,807.70	60,000,000.00	--	119,881,153.85
汇辰美元债券	241,387,478.08	--	28,187,402.61	396,950.47	253,938,400.00	12,153,971.45	--
合计	3,202,353,115.95	2,012,547,562.58	1,064,768,256.09	18,100,156.01	3,223,938,400.00	12,153,971.45	2,021,216,405.99



(2) 抵押借款 405,250.00 万元：其中 13,000.00 万元（一年内到期 3,870.00 万元）系银湖岳阳置业以其持有的土地使用权作为抵押物；3,000.00 万元系银湖科技荆州以其持有的中小企业城部分工业服务用房作为抵押物，同时由福星股份提供连带责任保证担保；99,700.00 万元（一年内到期 14,700.00 万元）系洪山福星惠誉以其持有群星城项目 1-6 层建筑物作为抵押物，同时以群星城项目（含地下）收取的全部收入（包括但不限于租金、运营管理费、物业管理费、停车费、广告收入等）、洪山福星惠誉 100% 股权和商业发展公司应收账款作为质押物提供担保；24,200.00 万元系福乾置业以其持有的土地使用权作为抵押物，同时以福乾置业 100% 股权作为质押物，并由本公司、福星惠誉宁波和福星集团提供连带责任保证担保；3,460.00 万元（一年内到期 2,860.00 万元）系汉川金山以其持有的银湖国际一期部分开发产品作为抵押物，银湖孝感以其持有银湖产业园部分开发产品作为抵押物，同时由福星股份、银湖控股和银湖孝感提供连带责任保证担保；13,000.00 万元（一年内到期 3,900.00 万元）系简阳凤凰谷以其持有的五宗土地使用权作为抵押物，同时福星天成湖北以其持有的简阳凤凰谷 100% 股权，本公司以持有的福星天成湖北 100% 股权作为质押物提供担保，并由福星股份和福星集团提供连带责任保证担保；42,100.00 万元（一年内到期 12,630.00 万元）以武海观堂持有的两宗土地使用权作为抵押物，同时福星天成湖北以其持有的武海观堂 100% 股权作为质押物提供担保，并由福星股份和福星集团提供连带责任保证担保；15,990.00 万元（一年内到期 3,990.00 万元）系以珈伟光伏持有的土地使用权及其在建项目作为抵押物，同时由福星股份和福星集团提供连带责任保证担保；81,400.00 万元（一年内到期 31,400.00 万元）系以三眼桥置业持有的部分土地使用权作为抵押物，同时由本公司提供连带责任保证担保；10,000.00 万元（一年内到期 2,000.00 万元）系以武海观堂持有的两宗土地使用权作为抵押物，同时由福星股份提供连带责任保证担保；12,400.00 万元（一年内到期 12,400.00 万元）系以亿江南置业持有的两宗土地使用权作为抵押物；80,000.00 万元（一年内到期 20,000.00 万元）系以汉阳福星惠誉持有的 B 地块国有出让城镇住宅用地土地使用权作为抵押物，同时由本公司提供连带责任保证担保；7,000.00 万元（一年内到期 7,000.00 万元）系以福星惠誉国际城 K2 地块部分投资性房地产作为抵押物，同时由福星股份提供连带责任保证担保。

(3) 保证借款 161,625.00 万元：其中 71,125.00 万元（一年内到期 1,625.00 万元）系本公司提供连带责任保证担保；78,000.00 万元（一年内到期 53,000.00 万元）系福星股份提供连带责任保证担保；10,000.00 万元（一年内到期 10,000.00 万元）系本公司和福星集团提供连带责任保证担保；2,500.00 万元（一年内到期 2,500.00 万元）系福星集团提供连带责任保证担保。

#### 24、应付债券

项 目	期末数	期初数
公司债券	96,126,180.53	1,989,302,198.39
私募债	418,130,192.31	536,142,115.38
合 计	514,256,372.84	2,525,444,313.77

福星惠誉控股有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应付债券的增减变动

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额 (面值)	期初余额 (原币)	期初余额 (折人民币)	本期发行 (原币)	按面值计提利息 (原币)	溢折价摊销 (原币)	本期偿还 (原币)	期末余额 (原币)	期末余额 (折人民币)	减：一年内到 期的应付债券
16 惠誉 01	2016/3/14	5 年	1,940,000,000.00	1,929,625,113.32	1,929,625,113.32	--	285,956,000.00	8,065,127.01	--	1,937,690,240.33	1,937,690,240.33	1,901,335,252.14
16 惠誉 02	2016/3/14	5 年	60,000,000.00	59,677,085.07	59,677,085.07	--	10,234,250.00	94,107.27	--	59,771,192.34	59,771,192.34	
15 惠誉 01	2015/9/17	3 年	1,300,000,000.00	1,296,680,193.38	1,296,680,193.38	--	312,000,000.00	3,319,806.62	1,300,000,000.00	--	--	--
15 惠誉 02	2015/9/17	3 年	200,000,000.00	199,355,066.21	199,355,066.21	--	48,071,800.00	644,933.79	200,000,000.00	--	--	--
15 惠誉地 产 PPN001	2015/10/29	3 年	1,410,000,000.00	1,404,989,801.36	1,404,989,801.36	--	329,940,000.00	5,010,198.64	1,410,000,000.00	--	--	--
17 惠誉地 产 PPN	2017/4/13	3 年	600,000,000.00	596,082,692.31	596,082,692.31	--	66,028,500.00	1,928,653.85	60,000,000.00	538,011,346.16	538,011,346.16	119,881,153.85
汇辰美元 债券	2015/2/10	3 年	37,000,000.00	36,942,162.48	241,387,478.08	--	4,107,035.00	57,837.52	37,000,000.00	--	--	--
合 计			5,547,000,000.00		5,727,797,429.73	--	1,056,337,585.00	19,120,664.70	3,007,000,000.00		2,535,472,778.83	2,021,216,405.99



说明：

(1) 2015 年 8 月 4 日，经深圳证券交易所深证函【2015】353 号文核准，本公司以非公开发行方式发行不超过 15 亿元人民币的公司债券。2015 年 11 月 24 日，本次债券已全部发行完毕。

(2) 2015 年 10 月 29 日，本公司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。

(3) 2015 年 2 月 10 日，福星股份、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。

(4) 2015 年 12 月 9 日，经中国证券监督管理委员会证监许可【2015】2864 号文核准，本公司以公开方式发行基础规模为人民币 10 亿元，可超额配售不超过 10 亿元的公司债券。本次债券分 2 个品种 1 期发行，债券期限均为 5 年：品种一发行规模 19.4 亿元，票面利率 5.28%，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模 0.6 亿元，票面利率 6.11%。2016 年 3 月 16 日，本次债券已全部发行完毕。

(5) 2017 年 3 月 17 日，本公司通过上海浦东发展银行股份有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司、浦银安盛基金管理有限公司、财通证券股份有限公司、安信证券股份有限公司、中欧资产管理有限公司定向发行《福星惠誉房地产有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具》共计 6 亿元，票面利率 6.70%，期限 3 年。上述债券采用单利按年付息，每年付息一次，分期偿还本金，第一年偿还 10% 本金，第二年偿还 20% 本金，第三年偿还 70% 本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

## 25、长期应付款

项 目	期末数	期初数
长期应付款	10,131,786,675.07	8,997,452,175.19
专项应付款	--	--
合 计	10,131,786,675.07	8,997,452,175.19

### 长期应付款

项 目	期末数	期初数
长期应付款	10,388,919,294.37	9,262,555,660.96
借款	13,445,109,006.04	11,519,401,853.67
应付股权转让款	23,675,758.68	50,000,000.00
减：1 年内到期的长期应付款	3,079,865,470.35	2,306,846,192.71
未确认融资费用	257,132,619.30	265,103,485.77
借款	467,699,919.24	558,914,401.55
应付股权转让款	--	--

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018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
减：一年内到期长期应付款	210,567,299.94	293,810,915.78
合 计	10,131,786,675.07	8,997,452,175.19

说明：

(1) 长期应付款中向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 163,462.52 万元，其中：104,428.82 万元系由福星股份提供连带责任保证担保，同时武汉惠誉置业将其持有水岸国际项目 K4、K6 地块部分房产作为抵押物，为本公司上述借款提供抵押担保；59,033.70 万元系由福星股份提供连带责任保证担保，同时远鹏新天地以其持有的赛格柏狮电子大厦二期厂房为上述借款提供抵押担保。

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

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

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

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

## 26、预计负债

项 目	期末数	期初数
未决诉讼	--	12,390,143.36

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

27、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	97,000.00	--	--	97,000.00

28、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	2,226,340,064.44	--	211,285,827.45	2,015,054,236.99
其他资本公积	386,447,249.34	--	49.34	386,447,200.00
合计	2,612,787,313.78	--	211,285,876.79	2,401,501,436.99

说明：

（1）资本溢价本期减少 211,285,827.45 元，其中：收购金桥置业少数股权 185,713,844.48 元，收购天立不动产少数股权 174,370.86 元，收购福星天成湖北少数股权 25,397,612.11 元。

（2）其他资本公积本期减少 49.34 元，为业绩补偿款尾差。

福星惠誉控股有限公司

财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

29、其他综合收益

项 目	期初数 (1)	本期发生金额				税后归属于 少数股东	期末数(3) = (1) + (2)
		本期所得税 前发生额	减：前期计入其他综 合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于 母公司(2)		
以后将重分类进损益的其他综合收益							
1.外币财务报表折算差额	-7,868,306.46	-32,554,142.65	--	--	-32,554,142.65	--	-40,422,449.11
2.自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值的部分	999,343,355.79	-17,792,263.54	48,845,233.70	-16,841,323.06	-49,796,174.18	--	949,547,181.61
其他综合收益合计	991,475,049.33	-50,346,406.19	48,845,233.70	-16,841,323.06	-82,350,316.83	--	909,124,732.50

说明：其他综合收益的税后净额本期发生额为-82,350,316.83元。其中，归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额本期发生额为-82,350,316.83元；归属于少数股东的其他综合收益的税后净额的本期发生额为0元。

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

30、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	304,076,497.70	46,842,584.21	--	350,919,081.91

31、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	3,334,697,096.61	2,849,974,802.84	
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	3,334,697,096.61	2,849,974,802.84	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,478,416,683.24	1,014,673,251.06	
减: 提取法定盈余公积	46,842,584.21	29,950,957.29	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	--	--	
提取一般风险准备	--	--	
应付普通股股利	500,000,000.00	500,000,000.00	
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	4,266,271,195.64	3,334,697,096.61	
其中: 子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	182,281,956.12	182,915,895.09	

32、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	9,074,531,617.16	5,996,503,655.11	10,296,594,801.91	7,466,543,015.77
其他业务	246,905,009.21	66,198,509.81	112,800,627.54	23,094,534.40

(1) 主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	8,988,072,171.13	5,942,695,017.92	10,234,216,781.26	7,421,910,858.54
其他	86,459,446.03	53,808,637.19	62,378,020.65	44,632,157.23
合计	9,074,531,617.16	5,996,503,655.11	10,296,594,801.91	7,466,543,015.77

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华中地区	7,706,002,614.24	5,059,875,485.04	10,289,137,494.48	7,460,610,014.33
海外地区	1,368,529,002.92	936,628,170.07	7,457,307.43	5,933,001.44
<b>合计</b>	<b>9,074,531,617.16</b>	<b>5,996,503,655.11</b>	<b>10,296,594,801.91</b>	<b>7,466,543,015.77</b>

33、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	753,508,029.08	445,127,179.72
房产税	108,344,933.32	43,363,847.26
城市维护建设税	26,462,907.47	36,321,101.05
土地使用税	15,795,388.22	12,196,823.13
教育费附加	11,310,128.59	13,777,335.31
营业税	10,513,964.54	126,515,667.72
地方教育费附加	5,790,188.70	7,713,461.39
其他	8,551,927.19	14,641,747.98
<b>合计</b>	<b>940,277,467.11</b>	<b>699,657,163.56</b>

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

34、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
代理费	79,792,582.28	59,591,990.74
广告费	57,268,568.65	41,288,208.88
职工薪酬	12,018,217.19	9,186,429.65
业务宣传费	6,028,137.08	17,550,215.15
运输费	--	362,571.00
其他	15,618,791.92	16,818,602.95
<b>合计</b>	<b>170,726,297.12</b>	<b>144,798,018.37</b>

35、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	153,891,672.71	94,128,276.65
人工费用	130,587,146.10	100,512,134.24
折旧及摊销	5,954,939.93	5,363,779.31

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税费	666,087.76	358,673.44
其他	19,485,216.25	16,895,449.26
<b>合计</b>	<b>310,585,062.75</b>	<b>217,258,312.90</b>

36、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	1,911,875,447.26	1,630,777,229.74
减：利息资本化	1,723,532,685.67	1,396,455,140.50
利息费用	188,342,761.59	234,322,089.24
减：利息收入	25,201,435.73	75,856,222.51
汇兑损益	5,335,891.22	3,089,136.27
手续费及其他	10,117,902.90	16,120,298.73
<b>合计</b>	<b>178,595,119.98</b>	<b>177,675,301.73</b>

说明：利息资本化金额已计入存货。

37、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	37,867,240.73	15,800,276.73
存货跌价损失	2,136,480.63	-408,506.75
商誉减值损失	--	4,492,659.90
<b>合计</b>	<b>40,003,721.36</b>	<b>19,884,429.88</b>

38、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
人社局认定市级创业示范园区奖励	--	200,000.00	与收益相关
孝感市支持企业发展资金	--	200,000.00	与收益相关
个税手续费返还	10,306.37	--	与收益相关
<b>合计</b>	<b>10,306.37</b>	<b>400,000.00</b>	

39、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	8,261,814.25	-12,113,727.78
处置可供出售金融资产取得的投资收益	--	900,000.00
其他	--	1,061,917.81
<b>合计</b>	<b>8,261,814.25</b>	<b>-10,151,809.97</b>

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
按公允价值计量的投资性房地产	392,605,655.14	285,424,994.98

41、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-7,185.18	83,307.07

42、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	28,782,002.90	1,618,380.60	28,782,002.90

43、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	756,987.00	31,096,684.00	756,987.00
非流动资产毁损报废损失	23,504.56	40,033.69	23,504.56
其他	4,978,731.93	29,766,430.05	4,978,731.93
合 计	5,759,223.49	60,903,147.74	5,759,223.49

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	596,404,933.37	322,821,052.04
递延所得税费用	-83,626,822.08	188,072,554.91
合 计	512,778,111.29	510,893,606.95

(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	2,042,440,163.12	1,876,956,377.78
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	510,610,040.78	469,239,094.45
某些子公司适用不同税率的影响	-10,288,336.23	25,392,109.26
对以前期间当期所得税的调整	-9,165,762.29	-12,681,140.50
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-2,065,453.56	3,028,431.89
无须纳税的收入（以“-”填列）	--	-1,086,036.22



福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

不可抵扣的成本、费用和损失	13,435,930.94	16,315,838.64
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）	-35,680,053.04	-5,801,969.46
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	45,931,744.69	31,155,710.84
其他	--	-14,668,431.95
所得税费用	512,778,111.29	510,893,606.95

45、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到单位及个人往来	1,144,716,928.09	791,823,977.58
收回的保证金	163,661,263.99	24,359,940.72
收到的活期存款利息收入	24,730,602.40	63,640,255.83
收到的罚没、赔款等收入	555,499.54	--
收到与收益性相关的政府补助	10,306.37	400,000.00
其他	33,311,961.80	17,442,279.58
<b>合 计</b>	<b>1,366,986,562.19</b>	<b>897,666,453.71</b>

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付单位及个人往来	1,295,934,411.89	1,883,326,881.09
期间费用	343,073,459.31	249,441,613.04
支付银行手续费	10,117,902.92	16,528,361.45
支付的保证金	30,271.18	37,678,315.97
其他	47,137,412.42	54,337,223.33
<b>合 计</b>	<b>1,696,293,457.72</b>	<b>2,241,312,394.88</b>

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到的业绩补偿款	386,447,200.00	--
收到定期存款利息收入	--	1,061,917.81
<b>合 计</b>	<b>386,447,200.00</b>	<b>1,061,917.81</b>

（4）收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回的用于质押的定期存款	558,000,000.00	--

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

收回的质押定期存单利息收入	39,890,744.45	--
<b>合 计</b>	<b>597,890,744.45</b>	<b>--</b>

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收购子公司少数股东权益的现金	1,143,876,712.33	1,935,399,622.24
为取得借款而质押的定期存单	674,161,319.61	--
其他	--	9,837,941.02
<b>合 计</b>	<b>1,818,038,031.94</b>	<b>1,945,237,563.26</b>

46、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
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	1,529,662,051.83	1,366,062,770.83
加: 资产减值准备	40,003,721.36	19,884,429.88
固定资产折旧	6,594,821.59	5,542,355.23
无形资产摊销	3,080.00	--
长期待摊费用摊销	329,508.73	--
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)	7,185.18	-83,307.07
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	23,504.56	40,033.69
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-392,605,655.14	-285,424,994.98
财务费用(收益以“-”号填列)	187,871,928.25	223,065,264.86
投资损失(收益以“-”号填列)	-8,261,814.25	10,151,809.97
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-207,592,807.62	42,272,963.67
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	123,965,985.54	145,799,591.24
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,643,733,475.92	-172,225,058.66
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-131,828,413.85	1,710,794,656.16
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	435,321,053.11	-3,083,792,184.07
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-60,239,326.63	-17,911,669.25
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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	--	--
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,321,676,919.81	7,393,100,595.81
减：现金的期初余额	7,393,100,595.81	8,982,061,741.22
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	-5,071,423,676.00	-1,588,961,145.41

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

项 目	本期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	308,285,000.00
其中：汉川外联	18,320,000.00
天立不动产	289,750,000.00
北京联朋	215,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,795,652.66
其中：汉川外联	2.70
天立不动产	2,794,388.55
北京联朋	1,261.41
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	26,324,241.32
其中：襄阳东湖国际酒店	26,324,241.32
取得子公司支付的现金净额	331,813,588.66

**(3) 现金及现金等价物的构成**

项 目	期末数	期初数
一、现金	2,321,676,919.81	7,393,100,595.81
其中：库存现金	488,047.95	349,316.92
可随时用于支付的银行存款	2,321,188,871.86	7,392,751,278.89
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	2,321,676,919.81	7,393,100,595.81
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	--	--

47、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	779,218,976.40	定期存单质押及保证金等
投资性房地产	6,872,825,457.00	借款抵押
合 计	7,652,044,433.40	

说明：

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

(2) 截至2018年12月31日，本公司子公司福星惠誉新洲100%股权已用于22,000万元其他流动负债质押；武汉欢乐谷80%股权、江北置业100%股权、洪山福星惠誉100%股权、福乾置业100%股权、福星天成湖北100%股权、简阳凤凰谷100%股权、武海观堂100%股权已用于338,940.00万元（一年内到期37,290.00万元）长期借款的质押；福星惠誉宜昌100%股权已用于59,070万元长期应付款-借款的质押。

48、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	11,820,920.64		34,581,429.54
其中：美元	2,017,846.72	6.8632	13,848,885.61
港币	6,727,939.56	0.8762	5,895,020.64
澳元	3,075,134.36	4.8250	14,837,523.29
其他应收款	58,309.65		343,250.28
其中：美元	30,372.99	6.8632	208,455.90
澳元	27,936.66	4.8250	134,794.38
应付账款	402,176.60		1,940,502.10
其中：澳元	402,176.60	4.8250	1,940,502.10
其他应付款	5,638,262.76		38,696,524.98
其中：美元	5,638,262.76	6.8632	38,696,524.98

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

一年内到期的非流动负债	2,774,776.90		19,043,848.82
其中:美元	2,774,776.90	6.8632	19,043,848.82
长期借款	89,291,561.12		612,825,842.28
其中:美元	89,291,561.12	6.8632	612,825,842.28

## (2) 境外经营实体

项 目	经营地	记账本位币	选择依据
融福国际(香港)有限公司 FinancialFookInternational(HongKong)Co.,Limited.(IncorporateinHKSAR)	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
融福国际(香港)置业有限公司 FinancialFook(HongKong)PropertyCO.,LTD	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
汇辰有限公司 VITALSTARCO.,LTD.	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
尚善投资有限公司 ShangShaninvestmentsLimited	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland(Australia)PTY,LTD.(IncorporateinAustralia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉开发有限公司 StarrylandPropertyDevelopmentPTY,LTD(IncorporateinAustralia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉悉尼有限公司 StarrylandSydneyPTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉新南威尔士有限公司 StarrylandNSWPTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉墨尔本有限公司 StarrylandMelbournePTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉(美国)股份有限公司 StarrylandUSACorp	美国	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉(美国)有限公司 StarrylandUSALLC	美国 加尼福利亚	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
FinancialfookGlobalLimited	英属 维尔京群岛	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
FinancialfookHoldingslimited	英属 维尔京群岛	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉美国公司 Starryland70RaineyStreetLLC	美国	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算

## 六、合并范围的变动

## 1、非同一控制下企业合并

## (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
汉川外联	2018/1/8	18,320,000.00	100.00	货币资金	2018/1/8	工商变更登记日	24,706,102.00	6,407,331.66
天立不动产	2018/2/7	781,400,535.53	65.00	货币资金	2018/2/7	工商变更登记日	--	-1,785,414.29
北京联朋	2018/9/18	215,000.00	100.00	货币资金	2018/9/18	工商变更登记日	--	-82,199.64

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 合并成本及商誉

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

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	汉川外联		天立不动产		北京联朋	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
<b>资产:</b>	<b>19,284,678.70</b>	<b>16,170,378.22</b>	<b>1,600,459,958.07</b>	<b>956,251,414.50</b>	<b>609,247.99</b>	<b>1,261.41</b>
货币资金	2.70	2.70	2,794,388.55	2,794,388.55	1,261.41	1,261.41
预付款项	--	--	13,082.10	13,082.10	--	--
其他应收款	--	--	37,882.36	37,882.36	--	--
存货	19,258,854.00	16,155,153.40	1,597,552,745.26	953,344,201.69	--	--
其他流动资产	--	--	817.63	817.63	--	--
固定资产	25,822.00	15,222.12	54,708.89	54,708.89	607,986.58	--
无形资产	--	--	6,333.28	6,333.28	--	--
<b>负债:</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>385,459,958.07</b>	<b>385,459,958.07</b>	<b>394,247.99</b>	<b>394,247.99</b>
预收账款	--	--	--	--	333,177.99	333,177.99
应付票据及应付账款	--	--	103,351,323.61	103,351,323.61	--	--
应付职工薪酬	--	--	118,206.68	118,206.68	26,286.87	26,286.87
应交税费	--	--	--	--	5,643.25	5,643.25
其他应付款	--	--	281,990,427.78	281,990,427.78	29,139.88	29,139.88
<b>净资产</b>	<b>19,284,678.70</b>	<b>16,170,378.22</b>	<b>1,215,000,000.00</b>	<b>570,791,456.43</b>	<b>215,000.00</b>	<b>-392,986.58</b>
减: 少数股东权益	--	--	425,250,000.00	--	--	--
<b>合并取得的净资产</b>	<b>19,284,678.70</b>	<b>16,170,378.22</b>	<b>789,750,000.00</b>	<b>570,791,456.43</b>	<b>215,000.00</b>	<b>-392,986.58</b>

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

## 2、其他

本公司本期新设子公司 14 家，分别为赤峰福星惠誉房地产有限公司、余姚福乾置业有限公司、武汉福星宏利房地产有限公司、惠州后湖置业有限公司、武汉福星惠誉新洲置业有限公司、武汉锦鸿融福建设工程有限公司、广州福星惠誉德圆置业有限公司、宜昌福星惠誉房地产有限公司、青岛福星惠誉房地产有限公司、武汉福星惠誉龙耀置业有限公司、惠州福星惠誉置业有限公司、北京华亿嘉科技有限公司、贵阳福星惠誉房地产开发有限公司和珠海福星惠誉基金管理有限公司。

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018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

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司（本文简称“洪山福星惠誉”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉口置业有限公司（本文简称“汉口置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉学府置业有限公司（本文简称“学府置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司（本文简称“湖北欢乐谷”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉置业有限公司（本文简称“湖北福星惠誉”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉商业发展有限公司（本文简称“商业发展公司”）	武汉市	武汉市	实业投资	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司（本文简称“汉阳福星惠誉”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
孝感福星惠誉房地产有限公司（本文简称“孝感福星惠誉”）	孝感市	孝感市	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江汉置业有限公司（本文简称“江汉置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江北置业有限公司（本文简称“江北置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
湖北华纳管理咨询有限公司（本文简称“华纳投资”）	武汉市	武汉市	实业投资	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江岸置业有限公司（本文简称“江岸置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉武汉置业有限公司（本文简称“湖北武汉置业”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
北京福星惠誉房地产有限公司（本文简称“北京福星惠誉”）	北京市	北京市	房地产开发	100.00	--	通过非同—控制下的企业合并取得
深圳市融福投资有限公司（本文简称“深圳融福”）	深圳市	深圳市	实业投资	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
福星银湖控股有限公司（本文简称“银湖控股”）	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00	--	通过同一控制下企业合并取得
武汉福星惠誉江城置业有限公司（本文简称“福星惠誉江城”）	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售	100.00	--	通过设立或投资等方式取得



## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

武汉福星惠誉美华置业有限公司(本文简称"福星惠誉美华")	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售	70.00	--	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉佳华置业有限公司(本文简称"福星惠誉佳华")	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售	70.00	--	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉沌口置业有限公司(本文简称"福星惠誉沌口")	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售	51.00	--	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉藏龙置业有限公司(本文简称"福星惠誉藏龙")	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售	55.00	--	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司(本文简称"武汉欢乐谷")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	80.00	通过设立或投资等方式取得
咸宁福星惠誉房地产有限公司(本文简称"咸宁福星惠誉")	咸宁市	咸宁市	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
恩施福星惠誉房地产有限公司(本文简称"恩施福星惠誉")	恩施市	恩施市	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司(本文简称"三眼桥置业")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉金桥置业有限公司(本文简称"金桥置业")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉后湖置业有限公司(本文简称"后湖置业")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
北京宇盛宏利房地产开发有限公司(本文简称"宇盛宏利")	北京市	北京市	房地产开发	--	79.00	通过非同一控制下的企业合并取得
融福国际(香港)有限公司(本文简称"香港融福") Financial Fook International (Hong Kong) Co., Limited. (Incorporate in HKSAR)	香港	香港	投资、房地产开发经营等	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
武汉银湖科技发展有限公司(本文简称"银湖武汉")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	100.00	通过同一控制下企业合并取得
汉川金山房地产有限公司(本文简称"汉川金山")	汉川市	汉川市	房地产开发	--	100.00	通过同一控制下企业合并取得
融福国际(香港)置业有限公司(本文简称"香港融福置业") Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD	香港	香港	投资、房地产开发经营等	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉澳洲有限公司(本文简称"福星惠誉澳洲") Starryland(Australia)PTY,LTD.(Incorporate in Australia)	澳大利亚	澳大利亚	投资、房地产开发经营等	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉开发有限公司(本文简称"澳洲开发公司") Starryland property development PTY,LTD (Incorporate in Australia)	澳大利亚	澳大利亚	工程管理	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉(美国)股份有限公司(本文简称"福星惠誉美国股份") Starryland USA Corp.	美国	美国		--	100.00	通过设立或投资等方式取得
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.(本文简称"汇辰公司")	香港	香港	投资、房地产开发经营等	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
Financial fook Global Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
Financial fook Holdings limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
武汉银湖海峡科技发展有限公司(本文简称"银湖海峡")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	100.00	通过同一控制下企业合并取得
武汉宏程银湖科技发展有限公司(本文简称"银湖宏程")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	100.00	通过同一控制下企业合并取得

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

武汉珈伟光伏照明有限公司(本文简称"珈伟光伏")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	100.00	通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖金泉科技开发有限公司(本文简称"银湖金泉")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	60.00	通过同一控制下企业合并取得
武汉银久科技发展有限公司(本文简称"武汉银久")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	63.65	通过同一控制下企业合并取得
仙桃银湖科技有限公司(本文简称"银湖科技仙桃")	仙桃	仙桃	房地产开发	--	100.00	通过同一控制下企业合并取得
孝感银湖科技有限公司(本文简称"银湖孝感")	孝感	孝感	房地产开发	--	100.00	通过同一控制下企业合并取得
荆州银湖科技有限公司(本文简称"银湖科技荆州")	荆州	荆州	房地产开发	--	100.00	通过同一控制下企业合并取得
仙桃市银湖房地产有限公司(本文简称"银湖仙桃")	仙桃	仙桃	房地产开发	--	100.00	通过同一控制下企业合并取得
监利银湖房地产有限公司(本文简称"银湖监利")	监利	监利	房地产开发	--	100.00	通过同一控制下企业合并取得
武汉鑫金福科技开发有限公司(本文简称"鑫金福开发")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	80.00	通过非同一控制下的企业合并取得
武汉银河盛世房地产有限公司(本文简称"银河盛世")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	70.00	通过设立或投资等方式取得
湖北亿江南置业有限公司(本文简称"亿江南置业")	监利	监利	房地产开发	--	100.00	通过非同一控制下的企业合并取得
尚善投资有限公司(本文简称"尚善投资") Shang Shan Investments Limited	香港	香港	实业投资	--	100.00	通过非同一控制下的企业合并取得
福星惠誉悉尼有限公司(本文简称"福星惠誉悉尼") Starryland Sydney PTY,LTD.	澳大利亚 维多利亚州	澳大利亚 维多利亚州	投资、房地产开发经营等	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉新南威尔士有限公司(本文简称"福星惠誉新南威尔士") Starryland NSW PTY,LTD.	澳大利亚 维多利亚州	澳大利亚 维多利亚州	投资、房地产开发经营等	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉墨尔本有限公司(本文简称"福星惠誉墨尔本") Starryland Melbourne PTY,LTD.	澳大利亚 维多利亚州	澳大利亚 维多利亚州	投资、房地产开发经营等	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉(美国)有限公司(本文简称"福星惠誉美国有限") Starryland USA LLC	美国 加尼福利亚	美国 加尼福利亚		--	100.00	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉美国公司(本文简称"福星惠誉美国") Starryland 70 Rainey Street LLC	美国 德克萨斯州	美国 特拉华州	房地产投资开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
三源传艺商务咨询(上海)有限公司(本文简称"三源传艺")	上海	上海	咨询	--	100.00	通过非同一控制下的企业合并取得
湖北圣亚投资有限公司(本文简称"圣亚投资")	武汉市	武汉市	实业投资	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北圣亚商业管理有限公司(本文简称"圣亚商业")	武汉市	武汉市	企业管理	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北圣亚物业管理有限公司(本文简称"圣亚物业")	武汉市	武汉市	物业管理	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北圣亚园林有限公司(本文简称"圣亚园林")	武汉市	武汉市	园林绿化	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉置业有限公司(本文简称"武汉惠誉置业")	武汉市	武汉市	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司(本文简称“襄阳普鑫”)	襄阳市	襄阳市	房地产开发	-	70.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市福星惠誉房地产有限公司(本文简称“福星惠誉深圳”)	深圳市	深圳市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
武汉汉正福星地产有限公司(本文简称“汉正福星”)	武汉市	武汉市	房地产开发	-	51.00	通过设立或投资等方式取得
河南福星惠誉房地产有限公司(本文简称“福星惠誉河南”)	郑州市	郑州市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉凌恒置业有限公司(本文简称“福星惠誉凌恒”)	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉浚口置业有限公司(本文简称“福星惠誉浚口”)	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
湖北福星天成置业有限公司(本文简称“福星天成湖北”)	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
宁波福星惠誉房地产有限公司(本文简称“福星惠誉宁波”)	宁波市	宁波市	房地产开发	-	70.00	通过设立或投资等方式取得
广州福星惠誉房地产有限公司(本文简称“福星惠誉广州”)	广州市	广州市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
陕西空港美术城置业有限公司(本文简称“美术城置业”)	西安市	西安市	房地产开发	-	60.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市远鹏新天地科技有限公司(本文简称“远鹏新天地”)	深圳市	深圳市	信息技术、 网络技术的技术开发	-	100.00	通过非同一控制下的企业合并取得
惠州市福星京洲置业有限公司(本文简称“京洲置业”)	惠州市	惠州市	房地产开发	-	60.00	通过设立或投资等方式取得
成都武海观堂置业有限公司(本文简称“武海观堂”)	成都市	成都市	房地产开发	-	100.00	通过非同一控制下的企业合并取得
简阳凤凰谷置业有限公司(本文简称“简阳凤凰谷”)	简阳市	简阳市	房地产开发	-	100.00	通过非同一控制下的企业合并取得
成都福星天成置业有限公司(本文简称“福星天成成都”)	成都市	成都市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
岳阳福星银湖置业有限公司(本文简称“银湖岳阳置业”)	岳阳市	岳阳市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司(本文简称“东湖国际酒店”)	襄阳市	襄阳市	房地产开发	-	100.00	通过非同一控制下的企业合并取得
赤峰福星惠誉房地产有限公司(本文简称“福星惠誉赤峰”)	赤峰市	赤峰市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
武汉福星宏利房地产有限公司(本文简称“福星宏利”)	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
宜昌福星惠誉房地产有限公司(本文简称“福星惠誉宜昌”)	宜昌市	宜昌市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
青岛福星惠誉房地产有限公司(本文简称“福星惠誉青岛”)	青岛市	青岛市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉龙耀置业有限公司(本文简称“福星惠誉龙耀”)	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
惠州福星惠誉置业有限公司(本文简称“福星惠誉惠州”)	惠州市	惠州市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

珠海福星惠誉基金管理有限公司（本文简称“福星惠誉珠海”）	珠海市	珠海市	基金管理、投资管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
贵阳福星惠誉房地产开发有限公司（本文简称“福星惠誉贵阳”）	贵阳市	贵阳市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
天立不动产（武汉）有限公司（本文简称“天立不动产”）	武汉市	武汉市	房地产开发	-	71.58	通过非同一控制下的企业合并取得
武汉锦鸿融福建设工程有限公司（本文简称“锦鸿融福”）	武汉市	武汉市	建筑业	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
余姚福乾置业有限公司（本文简称“福乾置业”）	余姚市	余姚市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
广州福星惠誉德圆置业有限公司（本文简称“福星惠誉德圆”）	广州市	广州市	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
北京联朋聚星商业咨询有限公司（本文简称“北京联朋”）	北京市	北京市	经济贸易咨询、技术开发与咨询	-	100.00	通过非同一控制下的企业合并取得
惠州后湖置业有限公司（本文简称“惠州后湖置业”）	惠州市	惠州市	房地产开发	-	100.00	通过设立或投资等方式取得
汉川外联投资发展有限公司（本文简称“汉川外联”）	汉川市	汉川市	房地产开发	-	100.00	通过非同一控制下的企业合并取得
武汉福星惠誉新洲置业有限公司（本文简称“福星惠誉新洲”）	武汉市	武汉市	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
北京华亿嘉科技有限公司（本文简称“北京华亿嘉”）	北京市	北京市	技术开发与咨询	--	51.00	通过设立或投资等方式取得



## (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
武汉欢乐谷	20	72,703,175.26	--	688,590,132.50
宇盛宏利	21	-1,253,085.19	--	17,820,077.41
银湖金泉	40	491,725.26	--	14,724,118.46
武汉银久	36.35	-6,185,382.38	--	19,530,225.69
鑫金福开发	20	-690,667.97	--	37,904,403.22
襄阳普鑫	30	-204,794.83	--	29,763,688.00
天立不动产	28.42	-629,970.67	--	344,754,043.79

## (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
武汉欢乐谷	9,513,143,480.03	135,285,756.94	9,648,429,236.97	2,755,756,247.31	3,449,722,327.18	6,205,478,574.49
宇盛宏利	579,213,706.84	633,628.85	579,847,335.69	495,121,176.30	--	495,121,176.30
银湖金泉	59,420,621.40	7,827.72	59,428,449.12	2,366,637.15	--	2,366,637.15
武汉银久	54,683,927.89	2,595.04	54,686,522.93	958,254.19	--	958,254.19
鑫金福开发	531,622,834.73	2,004,953.32	533,627,788.05	344,105,771.97	--	344,105,771.97
襄阳普鑫	99,222,824.66	53,440.46	99,276,265.12	63,971.79	--	63,971.79
天立不动产	1,895,540,471.20	3,756,398.22	1,899,296,869.42	313,398,453.54	372,830,000.00	686,228,453.54

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 重要非全资子公司的主要财务信息续（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
武汉欢乐谷	10,955,423,296.34	49,383,729.09	11,004,807,025.43	3,330,372,620.98	4,594,999,618.26	7,925,372,239.24
宇盛宏利	563,682,292.52	752,000.93	564,434,293.45	473,741,061.72	--	473,741,061.72
银湖金泉	59,557,563.95	12,843.24	59,570,407.19	3,737,908.37	--	3,737,908.37
武汉银久	72,144,278.31	20,735.55	72,165,013.86	1,420,562.51	--	1,420,562.51
鑫金福开发	514,037,103.46	121,190.38	514,158,293.84	321,182,937.89	--	321,182,937.89
襄阳普鑫	99,885,460.00	66,898.75	99,952,358.75	57,416.00	--	57,416.00
天立不动产	1,587,299,542.14	64,606.48	1,587,364,148.62	392,556,765.48	--	392,556,765.48

## 重要非全资子公司的主要财务信息续（2）：

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
武汉欢乐谷	2,243,636,104.67	363,515,876.29	363,515,876.29	1,620,431,725.00	3,369,381,645.58	669,013,064.81	669,013,064.81	-1,769,665,788.18
宇盛宏利	--	-5,967,072.34	-5,967,072.34	-7,292,214.67	--	-4,799,547.31	-4,799,547.31	7,981,720.70
银湖金泉	1,477,221.32	1,229,313.15	1,229,313.15	35,960.04	221,769.24	466,409.31	466,409.31	-1,411,049.55
武汉银久	1,649,681.49	-17,016,182.61	-17,016,182.61	-2,586,468.41	10,953,888.36	-4,178,555.54	-4,178,555.54	-62,013,765.60
鑫金福开发	--	-3,453,339.87	-3,453,339.87	255,884,759.79	--	-3,167,417.45	-3,167,417.45	193,748,196.73
襄阳普鑫	--	-682,649.42	-682,649.42	-1,168,747.44	--	-105,057.25	-105,057.25	-97,973,716.31
天立不动产	--	-1,847,149.23	-1,847,149.23	-262,793,736.45	--	-21,311,686.41	-21,311,686.41	-497,343,736.11

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
①合营企业						
70 Rainey Street JV LLC	美国 德克萨斯州	美国 特拉华州	房地产开发	--	66.67	权益法
②联营企业						
武汉弘毅通达商业投资发展有限公司	武汉市	武汉市	商务信息咨询服务	--	20.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	70 Rainey Street JV LLC	
	期末数	期初数
流动资产	1,009,251,054.30	330,161,612.74
其中：现金和现金等价物	14,529,600.30	5,508,480.89
非流动资产	--	20,837,923.18
资产合计	<b>1,009,251,054.30</b>	<b>350,999,535.92</b>
流动负债	185,142,884.26	49,159,707.39
非流动负债	527,221,429.25	19,184,894.73
负债合计	<b>712,364,313.51</b>	<b>68,344,602.12</b>
净资产	296,886,740.79	282,654,933.80
其中：少数股东权益	--	--
归属于母公司的所有者权益	296,886,740.79	282,654,933.80
按持股比例计算的净资产份额	197,924,290.25	188,436,428.69
调整事项	--	--
其中：商誉	--	--
未实现内部交易损益	--	--
减值准备	--	--
其他	--	--
对合营企业权益投资的账面价值	<b>197,924,290.25</b>	<b>188,436,428.69</b>
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--



福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

重要合营企业的主要财务信息（续）：

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

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	弘毅通达商贸	
	期末数	期初数
流动资产	25,000,000.00	--
非流动资产	--	--
资产合计	25,000,000.00	--
流动负债	--	--
非流动负债	--	--
负债合计	--	--
净资产	25,000,000.00	--
其中：少数股东权益	--	--
归属于母公司的所有者权益	25,000,000.00	--
按持股比例计算的净资产份额	5,000,000.00	--
调整事项	--	--
其中：商誉	--	--
未实现内部交易损益	--	--
减值准备	--	--
其他	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	5,000,000.00	--
存在公开报价的权益投资的公允价值	--	--

重要联营企业的主要财务信息（续）：

项 目	弘毅通达商贸	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	--	--
净利润	--	--
终止经营的净利润	--	--
其他综合收益	--	--
综合收益总额	--	--
企业本期收到的来自联营企业的股利	--	--

## 八、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收票据、应收利息、应收股利、其他应收款、其他流动资产、可供出售金融资产、应付账款、应付利息、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 1、风险管理目标和政策

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

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

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

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

#### （1）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

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

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

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

本公司应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 73.20%（2017 年：84.05%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 80.65%（2017 年：81.71%）。

## （2）流动性风险

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

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

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2018 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 426,299 万元（2017 年 12 月 31 日：295,714 万元）。

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

福星惠誉控股有限公司  
 财务报表附注  
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末数						合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	
金融资产：							
货币资金	310,089.59	--	--	--	--	--	310,089.59
应收票据及应收账款	16,278.71	--	--	--	--	--	16,278.71
其他应收款	111,066.87	--	--	--	--	--	111,066.87
其他流动资产	58,231.21	--	--	--	--	--	58,231.21
金融资产合计	495,666.38	--	--	--	--	--	495,666.38
金融负债：							
应付票据及应付账款	115,784.92						115,784.92
其他应付款	236,335.70	--	--	--	--	--	236,335.70
其他流动负债（不含递延收益）	31,000.00	--	--	--	--	--	31,000.00
长期借款	194,859.24	227,262.80	283,629.93	29,250.00	10,000.00	45,000.00	790,001.97
应付债券	202,121.64	51,425.64	--	--	--	--	253,547.28
长期应付款	286,929.82	399,137.41	614,041.26	--	--	--	1,300,108.49
金融负债和或有负债合计	1,067,031.32	677,825.85	897,671.19	29,250.00	10,000.00	45,000.00	2,726,778.36

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

项 目	期初数						合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上	
金融资产：							
货币资金	819,615.40	--	--	--	--	--	819,615.40
应收票据及应收账款	89,413.85	--	--	--	--	--	89,413.85
其他应收款	85,290.68	--	--	--	--	--	85,290.68
其他流动资产	94,282.40	--	--	--	--	--	94,282.40
金融资产合计	1,088,602.33	--	--	--	--	--	1,088,602.33
金融负债：							
短期借款	122,233.55	-	-	-	-	-	122,233.55
应付票据及应付账款	136,251.01	-	-	-	-	-	136,251.01
其他应付款	182,993.74	-	-	-	-	-	182,993.74
其他流动负债（不含递延收益）	8,000.00	-	-	-	-	-	8,000.00
长期借款	81,000.00	70,900.00	310,960.00	47,000.00	96,000.00	99,900.00	705,760.00
应付债券	252,544.43	-	53,614.21	198,930.22	-	-	505,088.86
长期应付款	268,994.41	110,607.17	789,138.05	-	-	-	1,168,739.63
金融负债和或有负债合计	1,052,017.14	181,507.17	1,153,712.26	245,930.22	96,000.00	99,900.00	2,829,066.79

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

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

### （3）市场风险

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

#### 利率风险

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

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

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

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融负债		
其中：短期借款	--	122,233.55
一年内到期的非流动负债	536,455.29	602,538.84
其他流动负债	31,000.00	8,000.00
长期借款	3,000.00	624,760.00
应付债券	51,425.64	252,544.43
长期应付款	1,013,178.67	899,745.22
合 计	1,635,059.60	2,501,822.04
浮动利率金融工具		
金融负债		
其中：一年内到期的非流动负债	147,455.41	--
长期借款	592,142.73	5,460.00
合 计	739,598.14	5,460.00

于 2018 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其

它因素保持不变，本公司的净利润及所有者权益将减少或增加约 2,744.03 万元（2017 年 12 月 31 日：1,236.32 万元）。

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

#### 汇率风险

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

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

于 2018 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项 目	外币负债		外币资产	
	期末数	期初数	期末数	期初数
美元	670,629,729.65	895,652,331.65	14,057,341.51	593,136,578.53
澳元	23,731,349.01	631,652,556.09	15,022,222.02	1,173,630,949.43
港币	--	--	5,895,020.64	11,708.71
<b>合 计</b>	<b>694,361,078.66</b>	<b>1,527,304,887.74</b>	<b>34,974,584.17</b>	<b>1,766,779,236.67</b>

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

## 2、资本管理

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

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

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2018 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 77.93%（2017 年 12 月 31 日：78.66%）。

## 九、公允价值

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

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

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

（1）以公允价值计量的项目和金额

于 2018年12月31日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次公 允价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	合计
持续的公允价值计量				
投资性房地产				
房屋、建筑物	--	7,099,479,659.18	1,341,033,652.00	8,440,513,311.18
持续以公允价值计量的资产总额	--	7,099,479,659.18	1,341,033,652.00	8,440,513,311.18

（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、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

以上不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

（3）第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围（加权平均 值）
权益工具投资：				
商业房地产	1,341,033,652.00	收益法（现金流量折现法）	资本化率	6.00%-6.60%

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

出售	--
结算	--
本期期末数	1,341,033,652.00
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	-4,887,048.00

归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表（续）

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

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	股本 (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	湖北省 汉川市	金属制品	96,246.25	100.00	100.00

本公司最终控制方是：湖北省汉川市钢丝绳厂。

报告期内，母公司股本变化如下：

（单位：人民币万元）

期初数	本期增加	本期减少	期末数
97,152.25	--	906.00	96,246.25

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。



3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注七、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
福星智慧家生活服务有限公司	同一控股股东
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

5、关联交易情况

(1) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
福星集团控股有限公司	12,500.00	2017/6/6	2019/6/6	否
福星集团控股有限公司	56,610.00	2017/8/8	2020/8/8	否
福星集团控股有限公司	7,859.09	2017/8/31	2022/8/14	否
福星集团控股有限公司	58,210.00	2017/10/26	2020/10/26	否
福星集团控股有限公司	1,996.00	2017/12/1	2020/12/1	否
福星集团控股有限公司	11,996.00	2017/12/7	2020/12/7	否
福星集团控股有限公司	5,996.00	2017/12/20	2020/12/20	否
福星集团控股有限公司	31,785.00	2018/1/3	2020/1/3	否
福星集团控股有限公司	33,175.20	2018/3/27	2020/3/26	否
福星集团控股有限公司	3,900.00	2018/4/17	2021/10/17	否
福星集团控股有限公司	12,630.00	2018/5/14	2021/5/14	否
福星集团控股有限公司	7,260.00	2018/7/30	2021/7/29	否
福星集团控股有限公司	5,684.00	2018/8/23	2020/8/22	否
福星集团控股有限公司	53,930.24	2018/8/24	2021/8/24	否
福星集团控股有限公司	59,070.00	2018/9/12	2020/9/11	否
福星集团控股有限公司	3,690.34	2018/9/30	2020/9/29	否
福星集团控股有限公司	1,221.49	2018/10/12	2020/10/11	否
湖北福星科技股份有限公司	25,099.33	2016/6/27	2019/6/26	否
湖北福星科技股份有限公司	3,460.00	2017/4/21	2020/3/20	否
湖北福星科技股份有限公司	30,000.00	2017/6/30	2020/5/31	否
湖北福星科技股份有限公司	104,428.82	2017/7/4	2020/7/4	否
湖北福星科技股份有限公司	8,130.92	2017/8/31	2022/8/14	否

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

湖北福星科技股份有限公司	15,000.00	2017/10/30	2020/10/30	否
湖北福星科技股份有限公司	30,000.00	2017/10/31	2020/10/31	否
湖北福星科技股份有限公司	7,984.00	2017/12/1	2020/12/1	否
湖北福星科技股份有限公司	47,984.00	2017/12/7	2020/12/7	否
湖北福星科技股份有限公司	23,984.00	2017/12/20	2020/12/20	否
湖北福星科技股份有限公司	3,000.00	2018/1/29	2021/1/28	否
湖北福星科技股份有限公司	10,000.00	2018/1/31	2021/1/30	否
湖北福星科技股份有限公司	9,100.00	2018/4/17	2023/10/17	否
湖北福星科技股份有限公司	29,470.00	2018/5/14	2023/5/14	否
湖北福星科技股份有限公司	19,000.00	2018/5/15	2021/5/14	否
湖北福星科技股份有限公司	59,033.70	2018/6/11	2020/6/11	否
湖北福星科技股份有限公司	22,000.00	2018/8/13	2019/8/12	否
湖北福星科技股份有限公司	14,316.00	2018/8/23	2020/8/22	否
湖北福星科技股份有限公司	9,294.66	2018/9/30	2020/9/29	否
湖北福星科技股份有限公司	3,076.51	2018/10/12	2020/10/11	否
湖北福星科技股份有限公司	10,000.00	2018/11/2	2021/11/1	否

说明：①截至 2018 年 12 月 31 日，福星股份为本公司其他流动负债 22,000.00 万元提供保证担保、长期借款-抵押借款 70,160.92 万元提供保证担保、长期借款-质押借款 79,952.00 万元提供保证担保、长期借款-保证借款提供 78,000.00 万元提供保证担保、为本公司长期应付款 234,249.02 万元提供保证担保；福星集团为本公司长期借款-抵押借款 31,649.09 万元提供保证担保、长期借款-质押借款 19,988.00 万元提供保证担保、长期借款-保证借款提供 12,500.00 万元提供保证担保、为本公司长期应付款 303,376.27 万元提供保证担保。

②上表担保金额按担保（抵押）合同约定的担保（抵押）借款的余额列示。

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

## (2) 关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日
拆入：			
福星智慧家生活服务有限公司	6,000.00	2018/8/31	2019/8/30
福星智慧家生活服务有限公司	3,000.00	2018/9/3	2019/9/2

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

湖北福星科技股份有限公司	30,000.00	2018/2/7	2021/2/6
湖北福星科技股份有限公司	65,000.00	2018/2/8	2021/2/7
湖北福星科技股份有限公司	80,000.00	2018/3/20	2021/3/19
湖北福星科技股份有限公司	50,000.00	2018/4/2	2021/4/1
湖北福星科技股份有限公司	50,000.00	2018/6/21	2021/6/20
湖北福星科技股份有限公司	50,000.00	2018/6/22	2021/6/21
湖北福星科技股份有限公司	25,000.00	2018/6/27	2021/6/26
湖北福星科技股份有限公司	20,500.00	2018/7/3	2021/7/2
湖北福星科技股份有限公司	15,000.00	2018/8/3	2021/8/2
湖北福星科技股份有限公司	17,000.00	2018/9/26	2021/9/25
湖北福星科技股份有限公司	22,000.00	2018/9/27	2021/9/26
湖北福星科技股份有限公司	11,000.00	2018/9/28	2021/9/27
湖北福星科技股份有限公司	8,000.00	2018/10/23	2021/10/22
湖北福星科技股份有限公司	30,000.00	2018/12/17	2021/12/16
湖北福星科技股份有限公司	20,000.00	2018/12/18	2021/12/17
湖北福星科技股份有限公司	7,900.00	2018/12/20	2021/12/19

## 6、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	湖北福星新材料科技有限公司	229,283,253.97	--	--	--
其他应收款	武汉福星文化发展有限公司	15,060,000.00	--	--	--

## (2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他流动负债	福星智慧家生活服务有限公司	90,000,000.00	80,000,000.00
其他应付款	湖北福星科技股份有限公司	140,891,861.97	500,000.00
其他应付款	武汉福星文化发展有限公司	2,900,000.00	--
其他应付款	福星智慧家生活服务有限公司	2,440,000.00	--
一年内到期的长期负债	湖北福星科技股份有限公司	1,739,638,274.06	100,000,000.00
长期应付款	湖北福星科技股份有限公司	6,329,217,829.31	2,293,598,040.74
长期应付款	湖北福星新材料科技有限公司	--	250,000,000.00

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重要的承诺事项

#### 资本承诺

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	期末数	期初数
土地成本	227,432.46 万元	257,020.31 万元

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

### 2、或有事项

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2018 年 12 月 31 日，担保累计余额为 338,420.42 万元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证（房产证与土地证）办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对本公司的财务状况造成重大影响。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 十二、资产负债表日后事项

2019 年 2 月 13 日，公司全资子公司江汉置业拟向中国农业银行股份有限公司武汉东湖支行和中国农业银行股份有限公司汉川市支行申请借款人民币 80,000 万元（期限 3 年，利率为中国人民银行同期贷款基准利率上浮 11%），江汉置业以其拥有的土地使用权作抵押，福星股份为江汉置业偿还上述债务提供保证担保，江汉置业向福星股份提供反担保；公司全资子公司三眼桥置业拟向中国银行股份有限公司武汉汉阳支行申请借款人民币 35,000 万元（期限 60 个月，利率为中国人民银行同期贷款基准利率上浮 10%），福星股份及福星集团为三眼桥置业偿还上述债务提供保证担保，三眼桥置业向福星股份提供反担保。

2019 年 3 月 14 日，华天建设集团有限公司拟将对本公司之控股子公司武汉欢乐谷人民币 843,845,463.10 元的债权全部转让给中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司，武汉欢乐谷和天立不动产按有关约定向信达资产共同偿还上述债务；天立不动产以其拥有的部分土地使用权作抵押，本公司和武汉鼎中地产开发有限公司分别以其持有天立不动产 71.58%、28.42% 的股权提供质押担保，公司按持股比例为债务人履行主合同项下的义务提供保证担保，债务人向公司提供反担保。

截至 2019 年 4 月 26 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

项目	期末数	期初数
应收利息	109,822,750.00	168,018,450.00

应收股利	--	--
其他应收款	3,198,761,563.46	8,303,647,090.94
合计	3,308,584,313.46	8,471,665,540.94

## (1) 应收利息

项目	期末数	期初数
定期存款	--	3,753,244.45
代收代付利息	109,822,750.00	164,265,205.55
合计	109,822,750.00	168,018,450.00

## (2) 其他应收款

## ①其他应收款按种类披露

种类	期末数		计提比例 (%)	净额	
	金额	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	586,314,509.47	18.16	30,097,291.74	5.13	556,217,217.73
无风险组合	2,642,544,345.73	81.84	--	--	2,642,544,345.73
组合小计	3,228,858,855.20	100.00	30,097,291.74	0.93	3,198,761,563.46
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	3,228,858,855.20	100.00	30,097,291.74	0.93	3,198,761,563.46

## 其他应收款按种类披露（续）

种类	期初数		计提比例 (%)	净额	
	金额	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	585,515,444.22	7.05	7,071,861.60	1.21	578,443,582.62
无风险组合	7,725,203,508.32	92.95	--	--	7,725,203,508.32
组合小计	8,310,718,952.54	100.00	7,071,861.60	0.09	8,303,647,090.94
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	8,310,718,952.54	100.00	7,071,861.60	0.09	8,303,647,090.94

说明：

A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄			期末数		净额
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
1 年以内	1,331,453.12	0.23	13,314.53	1.00	1,318,138.59
1 至 2 年	584,082,123.65	99.62	29,204,106.18	5.00	554,878,017.47
2 至 3 年	22,633.08	--	2,263.31	10.00	20,369.77
3 至 4 年	814.00	--	122.10	15.00	691.90
4 年以上	877,485.62	0.15	877,485.62	100.00	--
<b>合计</b>	<b>586,314,509.47</b>	<b>100.00</b>	<b>30,097,291.74</b>		<b>556,217,217.73</b>

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（续）

账龄			期初数		净额
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
1 年以内	584,226,118.83	99.78	5,842,261.19	1.00	578,383,857.64
1 至 2 年	44,225.77	0.01	2,211.29	5.00	42,014.48
2 至 3 年	814.00	--	81.40	10.00	732.60
3 至 4 年	19,974.00	--	2,996.10	15.00	16,977.90
4 年以上	1,224,311.62	0.21	1,224,311.62	100.00	--
<b>合计</b>	<b>585,515,444.22</b>	<b>100.00</b>	<b>7,071,861.60</b>		<b>578,443,582.62</b>

B、组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
武汉福星惠誉置业有限公司	1,023,310,863.51	--	--
宜昌福星惠誉房地产有限公司	842,669,911.72	--	--
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	603,115,815.82	--	--
天立不动产（武汉）有限公司	138,160,000.00	--	--
武汉福星文化发展有限公司	15,060,000.00	--	--
贵阳福星惠誉房地产开发有限公司	10,720,440.00	--	--
武汉福星惠誉佳华置业有限公司	3,200,000.00	--	--
青岛福星惠誉房地产有限公司	1,892,485.52	--	--
河南福星惠誉房地产有限公司	1,215,392.18	--	--
赤峰福星惠誉房地产有限公司	1,028,202.65	--	--
惠州福星惠誉置业有限公司	1,000,000.00	--	--

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度(除特别注明外,金额单位为人民币元)

深圳市福星惠誉房地产有限公司	500,000.00	--	--
广州福星惠誉房地产有限公司	400,000.00	--	--
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	234,672.84	--	--
深圳市融福投资有限公司	24,822.01	--	--
惠州后湖置业有限公司	11,739.48	--	--
<b>合 计</b>	<b>2,642,544,345.73</b>	<b>--</b>	<b>--</b>

## ②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 23,025,430.14 元; 本期无收回或转回坏账准备。

## ③其他应收款按款项性质披露

项 目	期末余额	期初余额
往来款	2,644,601,336.37	7,741,599,844.17
保证金	584,000,000.00	569,000,000.00
员工公积金及保险	257,518.83	119,108.37
<b>合 计</b>	<b>3,228,858,855.20</b>	<b>8,310,718,952.54</b>

## ④按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
武汉福星惠誉置业有限公司	往来款	1,023,310,863.51	1年以下	31.69	--
宜昌福星惠誉房地产有限公司	往来款	842,669,911.72	1年以下	26.10	--
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	往来款	603,115,815.82	1年以下	18.68	--
赤峰市松山区财政预算单位资金管理	往来款	569,000,000.00	1至2年	17.62	28,450,000.00
天立不动产(武汉)有限公司	往来款	138,160,000.00	1年以下	4.28	--
<b>合 计</b>		<b>3,176,256,591.05</b>		<b>98.37</b>	<b>28,450,000.00</b>

## 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	11,682,263,274.79	--	11,682,263,274.79	10,594,762,739.26	--	10,594,762,739.26
对联营企业投资	5,000,000.00	--	5,000,000.00	491,663,238.16	--	491,663,238.16
<b>合 计</b>	<b>11,687,263,274.79</b>	<b>--</b>	<b>11,687,263,274.79</b>	<b>11,086,425,977.42</b>	<b>--</b>	<b>11,086,425,977.42</b>

## 福星惠誉控股有限公司

## 财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	1,447,335,341.67	--	--	1,447,335,341.67	--	--
湖北福星惠誉汉口置业有限公司	1,200,000,000.00	--	--	1,200,000,000.00	--	--
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	--	--
湖北福星惠誉江北置业有限公司	300,000,000.00	--	--	300,000,000.00	--	--
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	--	--
深圳市融福投资有限公司	500,000,000.00	--	--	500,000,000.00	--	--
福星银湖控股有限公司	991,727,397.59	--	--	991,727,397.59	--	--
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司	70,000,000.00	--	--	70,000,000.00	--	--
湖北福星天成置业有限公司	--	121,000,000.00	--	121,000,000.00	--	--
宜昌福星惠誉房地产有限公司	--	100,000,000.00	--	100,000,000.00	--	--
天立不动产（武汉）有限公司	--	861,413,238.16	12,702.63	861,400,535.53	--	--
北京华亿嘉科技有限公司	--	5,100,000.00	--	5,100,000.00	--	--
合计	10,594,762,739.26	1,087,513,238.16	12,702.63	11,682,263,274.79	--	--



福星惠誉控股有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
<b>联营企业</b>											
天立不动产（武汉）有限公司	491,663,238.16	-	491,663,238.16	--	--	--	--	--	--	--	--
武汉弘毅通达商业投资发展有限公司	--	5,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	5,000,000.00	--
<b>合 计</b>	<b>491,663,238.16</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>491,663,238.16</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>5,000,000.00</b>	<b>--</b>

福星惠誉控股有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	5,990.48	--	28,708.10	--
其他业务	575,238.10	74,618.54	3,710,624.80	2,387,793.35

4、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	500,000,000.00	298,221,792.71
权益法核算的长期股权投资收益	-12,702.63	-8,336,761.84
合 计	<b>499,987,297.37</b>	<b>289,885,030.87</b>

