

证券代码：000926

证券简称：福星股份

公告编号：2019-046

湖北福星科技股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	福星股份	股票代码	000926
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	汤文华	肖永超	
办公地址	湖北省武汉市江汉区新华路 186 号福星国际商会大厦 27 楼	湖北省武汉市江汉区新华路 186 号福星国际商会大厦 27 楼	
电话	027-85578818	027-85578818	
电子信箱	fxkj0926@chinafxkj.com	fxkj0926@chinafxkj.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,162,615,504.84	5,549,523,955.45	-6.97%
归属于上市公司股东的净利润（元）	414,392,925.16	584,644,258.73	-29.12%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	423,601,133.15	314,867,323.87	34.53%

经营活动产生的现金流量净额（元）	1,482,963,016.99	-1,816,944,632.04	181.62%
基本每股收益（元/股）	0.43	0.60	-28.33%
稀释每股收益（元/股）	0.43	0.60	-28.33%
加权平均净资产收益率	3.73%	5.61%	-1.88%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减
总资产（元）	49,089,943,955.58	47,479,062,242.65	3.39%
归属于上市公司股东的净资产（元）	11,230,055,719.36	10,927,301,263.31	2.77%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	45,110		报告期末表决权恢复的优先 股股东总数（如有）	0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	24.31%	233,928,648	0	质押	126,999,599
杨全玉	境内自然人	2.31%	22,200,000	0		
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	其他	1.49%	14,332,494	0		
谭功炎	境内自然人	1.33%	12,781,535	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.32%	12,706,300	0		
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	其他	1.19%	11,418,646	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.01%	9,731,876	0		
张利央	境内自然人	0.97%	9,322,600	0		
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.96%	9,222,040	0		
李必胜	境内自然人	0.69%	6,641,845	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东谭功炎系福星集团董事长外，福星集团与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东张利央通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份 8,150,000 股；公司股东李必胜通过中银国际证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户					

	持有 6,641,845 股。
--	-----------------

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
2014 年公开发行公司债券（第一期）	14 福星 01	112220	2019 年 08 月 25 日	159,744.9	9.20%
2015 年公开发行公司债券（第一期）	15 福星 01	112235	2020 年 01 月 18 日	51,869.28	7.50%
2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 福星 01	118599.SZ	2021 年 03 月 29 日	60,000	5.50%
2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 福星 02	118698.SZ	2021 年 06 月 07 日	20,000	8.00%
2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 福星 03	118701.SZ	2019 年 06 月 07 日	0	8.00%
2016 年非公开发行公司债券（第三期）	16 福星 04	118844.SZ	2021 年 09 月 04 日	76,000	7.00%
2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 福星 05	114019.SZ	2019 年 10 月 18 日	4,000	9.00%
2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 福星 06	114020.SZ	2021 年 10 月 18 日	35,000	6.68%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	74.66%	74.56%	0.10%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.86	1.47	26.53%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

报告期内公司整体发展状况

公司主营业务为房地产业和金属制品业。报告期内，公司加快实施“强化核心优势、聚焦重点区域、深化全国布局、完善产业生态”战略，凝心聚力，奋勇拼搏，顺利完成了各项经营任务。作为公司主战场的武汉区域市场，公司住宅项目去化速度极快，体现了强大的产品力，外地市场稳步推进，呈现良好的销售局面。

报告期间内，公司加大了存量房和外地市场的销售力度，全力加快去化，稳步推进全国化。在销售方面，公司签约销售实现较大幅度增长；在项目结算方面，受房地产建设周期影响，上半年公司可供结转房源略有减少；在盈利性方面，公司扣除非经常性损益的净利润实现34.53%的同比增长，表明公司主营业务成长性稳定，随着开发提速，去年以来开工面积显著增长，预计未来公司经营业绩将保持稳步增长。发展规划上，公司继续以住宅开发为主，逐步由区域市场向全国市场拓展，不断扩充产业链的长度；在资金保障上，公司加快销售力度，缩短应收账款周期，保障公司资金链安全、平稳运行；在土地储备上“量入为出”，保证资金链安全的情况下适度扩充土地储备，保持发展后劲。金属制品业方面，行业不景气的现状没有改变，供大于求的格局依然存在，公司产品毛利率小幅提升。

宏观环境及房地产发展状况

2019年上半年，房地产行业紧箍咒越戴越紧。针对房地产行业，从中央到地方、从需求到供给，体现出了高度的一致性和协同性。中央在多个重要会议中反复强调“房住不炒”的论调，阻断“房地产将放开”的非理性预期，继续对房地产实施加码调控。具体来说，国家从政策法规发布、资金发放控制、资金流向监管三个方面构建房地产风险防范机制，推进因城施策，控制出现系统性风险。

根据中国指数研究院相关数据分析，报告期内，全国百城价格均价累计涨幅低位收窄，整体价格稳定，一线城市价格高，涨幅慢，二三四线城市价格相对低，涨幅明显收窄；重点城市新房成交规模稳中略降，一线城市成交规模大幅增加，二线城市成交规模略降，三四线成交规模下降明显，体现出城市差异化越来越明显；上半年全国 300 城住宅用地供求规模稳中有增，其中二季度供地力度明显加大，带动成交面积大幅增加；价格方面，今年 3 月以来，热点城市土地竞拍热度提升，带动全国住宅用地成交楼面价明显上涨，二季度全国 300 城住宅用地成交楼面价同比涨幅超 20%，溢价率超 20%。除此之外，一二线城市住宅用地成交量明显增加，也一定程度上带动了整体楼面价的结构性提升。

报告期内，武汉房地产市场整体稳定。政策方面，仍然执行“三限”政策。土地供应和价格方面，2019年上半年武汉市累计推出地块98宗，同比增加 49%，土地成交量增速加快，上半年武汉市累计成交面积达563万m²，较去年同期增长28个百分点。价格方面，住宅成交均价为11,891元/m²，较 2018 年上涨 25.4%，增幅显著。2018 年年底以来，高价盘备案限制放开，限价政策略有松动，武汉市住宅成交均价受到明显拉升。报告期内，武汉市商品住宅累计成交939.23万平方米，同比增加 21.8%，成交量自年初低位逐渐升高。

从目前来看，武汉作为国家中心城市和长江经济带的重要节点城市，在产业经济、人口集聚、交通基建、战略定位等诸多方面，武汉正迎来历史性发展良机，正经历从“量变到质变”的过程，全市 近300 家世界 500 强、30 多家民营科技企业“第二总部”、半年落户 65 万大学生等数字背后，是城市的号召力与吸引力，从长远来看，产业及人才优势将为城市和楼市的平稳健康发展提供有效支撑，武汉的国际大都市定位越来越清晰。

公司发展状况

报告期内，房地产调控政策持续加强，市场总体平稳，风险整体可控。行业聚集度持续提升，两级分化加剧。房地产业的发展既有良好的机遇，又面临严峻的挑战。

报告期内，公司继续推进“京津冀都市圈”、“珠三角经济圈”、“成渝经济圈”等外地区域战略布点项目，加快实现试点效应，逐步形成全国发展的战略格局。

房地产方面，报告期内，公司实现签约销售收入77.05亿元，实现较大增长，其他各项指标表现稳定。在土地储备方面，公司加大了城中村地块的跟踪力度，建立了土地交易和市场销售研究体系，加强对项目的科学判断。在拆迁办证方面，成立专班、增派专人、化解“疑难杂症”，紧密推进拆迁及办证的各个程序，保证楼盘的快速入市。在存量房方面，加快清理和梳理，创新营销方式，加强与专业营销机构的合作，促进存量房的销售。在流动性管理方面，资产负债率控制在合理水平，资

产状况良好，报告期内，公司共取得各类融品种批复53.46亿元，融资放款43.86亿元，并取得中期票据融资10亿元，保障了公司的资金链安全和发展稳定。在制度建设及人才引进方面，围绕“降本增效、规范管理、提升能力”三个核心，加强了复合型管理人才的引进，强化了中基层管理人员基本素质和管理技能的培训，优化全员的薪酬结构与体系，更新中高管及员工的绩效考核细则及考核模板，整体人才队伍得到扩充，人才结构趋于稳定，人才梯队建设得到加强。执行力方面，公司根据目前的市场形势，加强了各级考核力度，“四强四重”即强布置、强检查、强考核、强兑现，重管控、重督办、重落实、重奖惩成为新常态，进一步提高运营管理的效率和执行力度。

金属制品方面，国内外宏观形势未能根本改变，市场需求乏力，金属制品产能利用率较低，产品盈利能力受限。

商业项目方面，商业氛围逐渐增强，带来人流量的持续提升，商业公司抓住机会，对部分项目提档升级、加大改造力度，通过差异化、品牌化来提升盈利水平，盈利能力逐步提高；

报告期内，公司获得“中国城市更新领先品牌”、“2019中国特色地产城市综合运营优秀企业”、“2019值得资本市场关注的房地产公司”及“沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10”等多项荣誉，第14次获得“中国房地产百强企业”称号。

下半年经营打算

随着中美贸易战的持续，宏观经济的不确定性因素继续存在，房地产行业调控成为常态。对于武汉而言，市场规模大，韧劲足，发展前景好，加之世界军人运动会将于10月份在武汉召开，巨额基建投资拉动效应明显，长江新城建设持续推进，武汉将迎来持续、快速、健康发展。公司将在既有战略之下，继续深耕武汉，放眼全国，有目的、有重点、有计划的实施做大做强战略。

房地产方面。

在战略拓展方面，一是坚持以“武汉城市圈”为核心区域，加快在粤港澳大湾区的战略布局，稳步推进在“长三角经济圈”、“成渝经济圈”等城市群的战略发展，努力扩大项目储备规模，壮大综合实力，进一步构建公司跨区域、全国化的发展格局。二是加强市场研判，提升对市场的精准判断能力与投资策略。在拓展中，坚持把参与“三旧改造”与拿净地相结合，既注重发挥公司传统的“三旧改造”优势，又积极筛选性价比高的住宅用地参与公开竞拍，或选择与条件相对较好的项目以及具有长期战略合作的专业化产业公司进行战略合作，以降低拿地成本，实现项目利益的最大化。三是全力推进前期重点跟进项目的落地，切实满足年度经营目标和战略发展的需要。

在项目管理方面，完善城市公司管控体系，加大外地项目的管控力度；在项目储备方面，加快外地“三旧”项目的跟踪和落地；在拆迁办证方面，加大武汉市内项目的拆迁办证力度；在产品方面，打造优质产品和样板工程，提升品牌实力；在销售方面，加强营销与回款管理，确保项目快速去化；在人才及绩效方面，推进人才强企战略，重点是促进人才的引进、使用、内部培养与淘汰等管理体制机制相结合，进一步优化人才结构与建立双晋升通道，使公司的人才资源更好地支撑公司未来的转型与发展，激励和驱动员工创造价值。

其他产业方面。

金属制品业通过对外考察和学习，借鉴同行业先进经验，强化精准管理，精简优化人员，压缩各项成本；大力推进技术创新和产品升级，优化产品结构，提高产品竞争力。

报告期内，公司房地产具体情况如下：

1、公司房地产土地储备情况

区域	项目	土地用途	待开发土地面积 (万m ²)	计容建筑面积(万 m ²)
湖北	福星惠誉·汉阳城	商住	7.07	16.08
湖北	福星惠誉·东湖城	商住	11.10	46.65
湖北	福星惠誉·水岸国际	商住	10.26	42.42
湖北	福星惠誉·福星华府（江北置业）	商住	3.83	17.86
湖北	福星惠誉·福星华府（江汉置业）	商住	7.96	28.30
湖北	福星惠誉·红桥城（后湖置业）	商住	9.36	43.53
湖北	福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	商住	16.16	71.34
湖北	钰龙金融广场	商住	1.21	10.09
湖北	福星惠誉·新洲施岗南（暂定）	商住	4.88	12.19
湖北	福星惠誉·恩施福星城	商住	2.45	5.89
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	商住	14.30	44.30
湖北	福星惠誉·宜昌金色华府	商住	8.62	24.13

湖北	汉川金山·银湖城（16#楼）	商住	0.79	2.20
湖北	汉川金山·银湖天街	商住	0.35	1.29
湖北	汉川金山·银湖国际（一期、二期）	商住	1.88	6.57
湖北	汉川金山·银湖国际（三期）	商住	3.26	9.76
湖北	银湖科技荆州·荆州中小企业城	工业	3.92	4.02
湖北	银湖科技荆州·荆州银湖时代	商住	1.79	5.60
湖北	珈伟光伏·半导体光伏照明基地	工业	13.18	19.38
湖北	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	工业	17.09	28.14
湖北	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	工业	20.92	21.26
湖北	银湖仙桃·福星城	商住	0.63	3.03
湖北	银湖仙桃·银湖城	商住	2.38	5.50
湖北	银湖宏程·白沙洲中小企业城	工业	0.78	1.14
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	工业	3.90	11.13
湖北	东湖国际酒店（暂定）	商住	8.72	8.20
湖北	亿江南置业·银湖国际	商住	10.37	41.30
北京	福星惠誉·福星苑	商住	2.60	6.60
四川	福星惠誉·福星青城府	商住	21.83	18.23
四川	简阳凤凰谷项目（暂定名）	商住	20.56	20.56
浙江	福星惠誉·山语江院	商住	6.81	8.67
陕西	福星惠誉·美术城·云玺	商住	11.36	22.30
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	商住	6.64	22.46
	合计		256.96	630.12

2、公司房地产开发情况

区域	项目	项目状态	权益比例（%）	占地面积（万m ² ）	计容建筑面积（万m ² ）	截至本期末已完工建筑面积（万m ² ）	预计总投资金额（亿元）	实际投资金额（亿元）
湖北	福星惠誉·汉阳城	在建	100.00	11.48	34.58	18.50	46.00	43.16
湖北	福星惠誉·东湖城	在建	80.00	28.54	122.96	74.16	90.00	91.03
湖北	福星惠誉·水岸国际	在建	100.00	30.04	120.00	83.19	99.35	112.22
湖北	福星惠誉·福星华府（江北置业）	在建	100.00	12.38	57.70	40.25	52.60	41.97
湖北	福星惠誉·福星华府（江汉置业）	在建	100.00	14.76	58.07	27.01	58.00	54.14
湖北	福星惠誉·红桥城（后湖置业）	在建	100.00	13.62	63.51	19.98	46.78	31.07
湖北	福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	在建	100.00	16.16	71.34	0.00	49.70	37.82
湖北	钰龙金融广场	在建	71.58	1.21	10.09	0.00	24.50	18.31
湖北	福星惠誉·新洲施岗南（暂定）	待建	100.00	4.88	12.19	0.00	10.50	3.58
湖北	福星惠誉·恩施福星城	在建	100.00	8.30	22.20	16.31	10.31	9.19
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	在建	100.00	27.77	77.85	33.54	23.72	14.82

湖北	福星惠誉·宜昌金色华府	在建	100.00	8.62	24.13	0.00	21.00	12.59
湖北	汉川金山·银湖城	完工	100.00	8.90	27.56	26.66	9.70	8.82
湖北	汉川金山·福星城D6	完工	100.00	0.31	1.40	1.40	0.45	0.39
湖北	汉川金山·银湖天街	完工	100.00	1.59	6.16	6.15	3.00	2.60
湖北	汉川金山·银湖国际	在建	100.00	4.82	16.84	12.49	6.77	6.61
湖北	汉川金山·银湖城16#楼	在建	100.00	0.79	2.20	0.00	0.98	0.84
湖北	汉川金山·银湖国际三期	在建	100.00	3.26	9.76	0.00	4.45	2.53
湖北	银湖监利·银湖城	完工	100.00	4.96	24.60	24.60	7.95	7.95
湖北	银湖科技荆州·荆州中小企业城	完工	100.00	26.90	27.58	23.56	6.04	5.00
湖北	银湖科技荆州·荆州银湖时代	在建	100.00	4.50	14.18	8.58	5.25	4.10
湖北	武汉银久·银久科技产业园	完工	63.65	2.44	7.33	7.33	3.24	3.01
湖北	珈伟光伏·半导体光伏照明基地	在建	100.00	2.68	17.92	6.20	5.00	2.05
湖北	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	在建	100.00	31.48	51.85	35.41	8.00	5.46
湖北	银湖金泉·关南福星医药园	完工	60.00	7.02	20.77	20.77	5.00	4.84
湖北	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	在建	100.00	26.42	26.85	6.25	6.00	1.92
湖北	银湖仙桃·福星城	完工	100.00	6.84	33.03	33.03	10.00	9.97
湖北	银湖仙桃·银湖城	在建	100.00	6.10	14.08	10.78	4.00	2.87
湖北	银湖宏程·白沙洲中小企业城	完工	100.00	20.65	30.30	30.30	6.00	6.23
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	在建	80.00	4.96	17.29	0.00	8.50	4.46
湖北	亿江南置业·银湖国际	在建	100.00	10.37	41.30	0.00	15.00	6.02
湖北	东湖国际酒店（暂定）	待建	100.00	8.72	8.20	0.00	8.00	2.85
北京	福星惠誉·福星苑	在建	80.00	2.63	6.60	0.00	16.00	6.03
四川	福星惠誉·福星青城府	在建	100.00	21.83	18.23	2.80	20.00	10.67
四川	简阳凤凰谷项目（暂定）	在建	100.00	20.56	20.56	0.00	24.00	7.05
浙江	福星惠誉·山语江院	在建	70.00	6.81	8.67	0.00	10.98	8.98
陕西	福星惠誉·美术城-云玺	在建	60.00	11.36	22.30	0.00	15.00	4.50
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	在建	100.00	6.64	22.46	0.00	11.00	4.59
合计				431.30	1172.64	569.25	752.77	600.25

3、公司房地产销售情况

区域	业态	权益比例	期初可供出售面积 (万m ²)	本期签约面积 (万m ²)	本期结算面积 (万m ²)	本期末存量 (万m ²)
国内	住宅		18.33	44.64	34.31	19.87
	商业		4.06	3.37	0.75	4.53
	写字楼		30.98	1.30	4.00	26.15
	别墅					
	厂房		0.29	1.11	1.90	1.18
	其他					

海外项目		1.41	0.23	0.06	1.18
合计		55.07	50.65	41.02	52.91

4、公司房地产出租情况

区域	项目	业态	权益比例	出租面积 (m ²)	出租率 (%)
湖北	群星城	商业	100	91,797.36	96.75%
湖北	福客茂	商业	100	5,540.65	100.0%
湖北	漫时区	商业	100	22,801.51	98.36%
湖北	东澜岸	商业	100	26,169.41	87.13%
深圳	赛格柏狮电子大厦	工业	100	35,863.61	90.89%
合计				182,172.54	

5、公司融资情况

借款类别	期末借款余额 (元)	借款期限 (区间)	借款利率 (区间)
银行借款	9,860,696,165.90	1-10年	4.5%-9%
应付债券	6,544,354,986.11	1-5年	5.28%-9.2%
资产管理公司贷款及信托	6,642,541,752.71	1-3年	8.06%-12.41%
合计	23,047,592,904.72		

6、采用公允价值计量的投资性房地产

项目名称	地理位置	建筑面积 (m ²)	报告期租金收入 (元)	期初公允价值 (元)	期末公允价值 (元)	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
汉口春天	武汉市硚口解放大道109号	1,982.48		19,051,633.00	19,091,282.00	0.21%	众联评报字(2019)第1196号
城市花园	武汉市新华路186号	1,150.00	222,362.00	41,042,430.00	41,090,748.00	0.12%	众联评报字(2019)第1196号
金色华府	武汉市江岸区黄孝河路		19,402.00	2,400,000.00	2,400,000.00	0.00%	众联评报字(2019)第1196号
福客茂	武汉市徐东大街与友谊大道的交汇处	5,540.65	1,384,919.05	109,525,909.00	109,558,793.00	0.03%	众联评报字(2019)第1198号
群星城	武汉市徐东大街与团结大道的交汇处	94,880.99	26,145,753.70	2,579,911,479.00	2,579,911,479.00	0.00%	众联评报字(2019)第1198号
国际城	武汉市徐东大街	-	268,980.97	180,550,029.00	175,366,691.00	-2.87%	众联评报字(2019)第1198号
福星城	武汉市江汉区常青路126号		829,847.68	345,503,840.00	343,572,360.00	-0.56%	众联评报字(2019)第1197号
东澜岸广场	武汉黄家湖大学城武汉科技大学旁	30,034.91	4,551,940.22	577,876,714.00	578,015,080.00	0.02%	众联评报字(2019)第1200号
青城华府	武汉市青山友谊大道与工业路交汇处东南角	6,978.93	895,014.43	151,706,715.00	152,834,405.00	0.74%	众联评报字(2019)第1199号
福莱中心	武汉市武昌友谊大道隧道口	123,558.95	18,254,159.34	2,737,872,748.00	2,731,740,861.00	-0.22%	众联评报字(2019)第1201号
水岸国际K15	武汉市武昌区三角路村	39,785.00		277,802,025.18	277,802,025.18	0.00%	在建

银湖城	汉川市体育馆路221号附近	4,712.50		26,827,999.98	26,827,999.98	0.00%	北方亚事评报字[2019]第01-433号
银湖天街	汉川仙女大道欢乐街	1,458.00		6,156,000.02	6,156,000.02	0.00%	北方亚事评报字[2019]第01-433号
孝感银湖科技产业园	孝感市孝汉大道38号	1,512.00		4,480,000.00	4,480,000.00	0.00%	北方亚事评报字[2019]第01-433号
银湖监利·银湖城	监利县红城乡赵夏村五组11号	3,412.50		4,473,000.00	4,473,000.00	0.00%	北方亚事评报字[2019]第01-433号
智能门业生产及研发	武汉市东西湖区银湖科技产业开发园区8号	4,684.50		18,738,000.00	18,738,000.00	0.00%	北方亚事评报字[2019]第01-433号
电子设备生产与研发	武汉市东西湖区七雄路海峡科技创业城二期	3,942.00		12,015,000.00	12,015,000.00	0.00%	北方亚事评报字[2019]第01-433号
仙桃福星城	仙桃市黄金大道中段	2,760.49		41,200,200.00	41,070,200.60	-0.32%	鄂永资评报字[2019]第WH0111号
赛格柏狮电子大厦	深圳福田保税区	39,456.66	15,725,611.82	1,303,379,589.00	1,299,778,012.00	-0.28%	众联评报字(2019)第1202号
合计		365,850.56	68,297,991.21	8,440,513,311.18	8,424,921,936.78		

7、报告期向其商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况

截至本报告期末，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的余额为344,308.64万元。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

1) 根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），经第九届董事会第五十九次会议决议通过，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”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”二个项目；

将原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”二个项目；

B、利润表

将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6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) 新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以上4项准则以下统称“新金融工具准则”）。本公司自2019年1月1日起施行新金融工具准则。

新金融工具准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期会计》以及财政部于2014年修订的《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以上4项准则以下统称“原金融工具准则”）。

本公司变更后的会计政策请参见附注三、10。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于本公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。根据新金融工具准则，嵌入衍生工具不再从金融资产的主合同中分拆出来，而是将混合金融工具整体适用关于金融资产分类的相关规定。

采用新金融工具准则对本公司金融负债的会计政策并无重大影响。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。

“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

在新金融工具准则施行日，本公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。以下是对本公司合并财务报表的影响。

在首次执行日（2019年1月1日），金融资产按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

金融资产类别	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本（贷款和应收款项）	3,532,980,316.74	摊余成本	3,532,980,316.74
应收票据	摊余成本（贷款和应收款项）	129,817,339.00	摊余成本	129,817,339.00
应收账款	摊余成本（贷款和应收款项）	532,612,136.20	摊余成本	519,027,297.30
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	881,025,769.83	摊余成本	888,331,369.28
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具投资）	264,667,700.00		
其他权益工具投资			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（指定）	253,132,400.00
其他非流动金融资产			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（指定）	11,535,300.00

在首次执行日（2019年1月1日），本公司没有被指定或取消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。

在首次执行日（2019年1月1日），原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表列示如下：

项目	按原金融工具准则列示的 账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的 账面价值 2019年1月1日
摊余成本				
货币资金	3,532,980,316.74			3,532,980,316.74

应收款项	1,543,455,245.03		-6,279,239.45	1,537,176,005.58
可供出售金融资产(成本计量)	264,667,700.00	264,667,700.00		
其他权益工具投资(指定权益类)				253,132,400.00
其他非流动金融资产(指定负债类)				11,535,300.00

因执行新金融工具准则的上述调整，本公司还相应调减递延所得税资产2,150,833.32元。执行新金融工具准则累积调减本公司合并财务报表中盈余公积820,353.62，调减归属于母公司未分配利润7,383,182.60元，调减少数股东权益226,536.55元。

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

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本报告期新纳入合并范围的公司有3家，分别为海口福星惠誉置业有限公司、贵阳福星惠誉置业有限公司和荆州银山地产有限公司。

不再纳入合并范围的公司有2家，为北京华亿嘉科技有限公司、福星智慧家（深圳）企业管理有限公司。