



**湖北福星科技股份有限公司**

**2019 年半年度报告**

**2019 年 08 月**

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人谭少群、主管会计工作负责人冯俊秀及会计机构负责人(会计主管人员)刘慧芳声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司面临的风险详见本报告第四节中“九、公司面临的风险和应对措施”。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节 公司业务概要 .....	8
第四节 经营情况讨论与分析 .....	10
第五节 重要事项 .....	23
第六节 股份变动及股东情况 .....	32
第七节 优先股相关情况 .....	37
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	38
第九节 公司债相关情况 .....	39
第十节 财务报告 .....	45
第十一节 备查文件目录 .....	173

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
福星股份、公司、本公司	指	湖北福星科技股份有限公司
大股东、控股股东	指	福星集团控股有限公司
实际控制人	指	湖北省汉川市钢丝绳厂
公司章程	指	湖北福星科技股份有限公司章程
报告期	指	2019 年 1 月 1 日-2019 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	福星股份	股票代码	000926
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	湖北福星科技股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	福星股份		
公司的外文名称（如有）	HUBEI FUXING SCIENCE AND TECHNOLOGY CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	HBFX		
公司的法定代表人	谭少群		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	汤文华	肖永超
联系地址	湖北省武汉市江汉区新华路 186 号福星国际商会大厦 27 楼	湖北省武汉市江汉区新华路 186 号福星国际商会大厦 27 楼
电话	027-85578818	027-85578818
传真	027-85578818	027-85578818
电子信箱	fxkj0926@chinafxkj.com	fxkj0926@chinafxkj.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,162,615,504.84	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%

#### 五、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

##### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

#### 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,350,011.71	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	307,000.00	
委托他人投资或管理资产的损益	28,273.14	

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-4,731,668.31	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,443,617.04	
减：所得税影响额	-1,281,792.51	
合计	-9,208,207.99	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

报告期内，公司主营业务为房地产业和金属制品业。

#### 1、房地产业

房地产业为公司销售和利润的主要来源。房地产业经营模式一直以商品房自主开发和销售为主。商品房对外销售主要采用预售期房及销售现房两种形式，以期房销售为主，产品主要定位商品房住宅楼盘，以高层为主，辅以多层、小高层和花园洋房等多种形式。公司开发模式以“三旧”改造（“旧城镇”、“旧厂房”和“旧村居”）为主，在20年成功经验的基础上，继续深耕“三旧”改造，积极研究和参与国内大中型城市的“城市更新”项目，获得持续的发展能力。公司连续多年获得“中国房地产百强企业”称号，位列武汉市场前十名（数据来源为中国指数研究院）。

#### 2、金属制品

金属制品业收入占比相对较小，主要产品为子午轮胎钢帘线、PC钢绞线、钢丝、钢丝绳等产品，主要应用于汽车子午轮胎、高速公路及桥梁的预应力工程以及运输、通讯、航空、航海、电力、煤炭、建筑、石化、农业等领域，品种齐全，形成了多个有自主研发能力和规模化效应的拳头产品。经过40多年发展，公司已成为中国金属制品主要生产基地之一。

#### 3、商业运营

公司商业运营项目集中在武汉内环，主要以购物中心、商业街区为主。其中“群星城”商业综合体集生态、剧场、艺术、智能、家庭等五大特色于一体，以新颖的消费模式引领武汉特色购物中心，取得了良好的经营效果，品牌形象进一步彰显。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化

#### 2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
股权投资、应收公司子公	股权投资、境	617,462,300.	香港	全资	财务集中管	-17,146,450.1	-1.07%	否

司之间往来款等	外融资	26			控	0		
股权投资等	股权投资、公司子公司之间的经营性借款	249,165,618.21	美国	全资	通过内控及派驻监管等措施	29,556,088.82	-0.15%	否
存货等	股权投资、公司子公司之间的经营性借款	560,154,719.32	澳大利亚	全资	通过内控及派驻监管等措施	1,451,919.59	2.09%	否
其他情况说明	以上金额均按报告期末汇率折算成人民币列示；资产规模按总资产填报；境外资产占公司净资产的比重按境外净资产占公司净资产的比重填报。							

### 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

经过40多年的持续经营，公司在多个方面形成了自己的核心竞争力。

#### 1、开发模式

公司是最早切入武汉市“三旧”改造的公司之一。房地产公司成立以来，本着“为政府分忧、为百姓造福”的经营宗旨，走差异化竞争路线，积极投身武汉、北京、深圳、广州等一、二线城市的城中村及旧城、旧厂改造，形成了独具特色的“一二级联动开发”开发模式和“城市核心区运营”业务模式，助力企业做大做强。

#### 2、团队建设

在40年的经营活动中，拧成一股绳、劲往一处使的“钢丝绳精神”，埋头苦干、勤于钻研的“钉子精神”，开拓进取、敢为人先的“创新精神”，勇于担当、乐于助人的“奉献精神”等优秀品质融于福星的文化之中，练就了福星团队强大的凝聚力和战斗力。

#### 3、企业使命

企业创始人“服务社会、共同富裕”的理想信念和使命感始终贯穿公司的发展历程。在发展过程中，公司不一味追求速度和规模，而是在质量、安全、效益、创造性及品牌塑造中取得平衡；对员工，始终坚持以人为本，以德待人，提升员工价值和归属感；对外合作，始终坚持与供应商、客户群体、利益方的长期合作和互利共赢。

#### 4、品质品牌

公司始终坚持“先做人、后做事”的经营理念，诚信做人、用心做事，倾心打造“实力+信誉”的良好形象，以优质的产品和服务满足客户需求，赢得了广泛的市场认同和良好口碑。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### 报告期内公司整体发展状况

公司主营业务为房地产业和金属制品业。报告期内，公司加快实施“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 $m^2$ ，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/ $m^2$ ，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，公司共取得各类融资品种批复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，商业圈氛围逐渐增强，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；在产品设计方面，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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积(万 m <sup>2</sup> )

湖北	福星惠誉·汉阳城	商住	7.07	16.08
湖北	福星惠誉·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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	截至本期末已完工建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (亿元)	实际投资金额 (亿元)
湖北	福星惠誉·汉阳城	在建	100.00	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	76.31	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	59.01
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	9.37
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	13.57
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	4.82
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	1,172.64	571.40	752.77	606.59

## 3、公司房地产销售情况

区域	业态	权益比例	期初可供出售面积 (万m <sup>2</sup> )	本期签约面积 (万m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (万m <sup>2</sup> )	本期末存量 (万m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	报告期租金收入 (元)	期初公允价值 (元)	期末公允价值 (元)	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
汉口春天	武汉市硚口解放大道109号	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，公司下属于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。

## 二、主营业务分析

### 概述

报告期内，公司实现主营业务收入507,226.07万元，比上年同期减少7.37%。其中：房地产实现结算面积41.02万平方米，比上年同期减少0.24%；实现结算收入442,359.04万元，比上年同期减少6.54%；实现销售面积50.65万平方米，比上年同期增加12.51%；实现销售金额770,493万元，比上年同期增加44.3%。金属制品实现主营业务收入66,599.64万元，比上年同期减少4.16%。

### 主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	5,162,615,504.84	5,549,523,955.45	-6.97%	
营业成本	3,639,800,421.02	3,667,812,236.79	-0.76%	
销售费用	127,417,844.56	126,628,235.83	0.62%	
管理费用	171,146,280.52	159,955,100.76	7.00%	
财务费用	216,074,210.84	140,171,823.61	54.15%	主要系本期费用化利息支出增加所致
所得税费用	196,402,245.90	288,584,647.52	-31.94%	主要系本期应纳税所得额减少所致
研发投入	24,469,547.08	4,551,794.47	437.58%	主要系本期研发投入增加所致
经营活动产生的现金流量净额	1,482,963,016.99	-1,816,944,632.04	181.62%	主要系本期收取的销售商品款增加、支付土地款减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-26,818,327.55	-355,306,884.86	92.45%	主要系本期取得子公司及其他联营单位支付的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-815,766,341.77	-2,337,144,074.89	65.10%	主要系本期收购少数股东股权支付的现金减少所致
现金及现金等价物净增加额	641,197,477.01	-4,510,519,486.48	114.22%	主要系本期经营活动、投资活动及筹资活动产生的现金流量净额增加所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主营业务构成情况

单位：人民币元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	4,439,510,181.52	2,924,430,729.72	34.13%	-6.92%	-0.24%	-4.40%
金属制品	675,457,246.14	656,040,929.64	2.87%	-2.80%	-8.31%	5.83%
分产品						
福星惠誉 福星华府(江汉置业)	1,939,509,826.58	1,384,450,913.68	28.62%			
福星惠誉 东湖城	1,087,881,601.01	588,828,075.38	45.87%	-42.58%	-28.92%	-10.43%
福星惠誉 汉阳华府	379,484,066.21	265,201,027.74	30.12%	-55.88%	-62.41%	12.13%
子午轮胎钢帘线系列	452,434,122.45	458,579,753.99	-1.36%	0.01%	-4.94%	5.28%
亿江南置业 银湖国际	308,519,437.32	235,723,919.53	23.60%			
分地区						
华中地区	4,517,143,824.44	3,057,157,792.88	32.32%	0.70%	10.92%	-6.26%
华北地区	262,270,367.11	262,223,375.27	0.02%	21.10%	15.53%	4.78%
其他地区	206,842,527.83	204,056,681.44	1.35%	1.00%	-4.80%	6.07%
海外地区	86,003,998.42	74,410,874.87	13.48%	-86.60%	-84.18%	-13.13%

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,959,992,489.70	8.07%	4,726,452,641.71	9.79%	-1.72%	
应收账款	685,562,648.03	1.40%	604,694,585.03	1.25%	0.15%	

存货	25,686,477.78 1.01	52.33%	24,715,839,174 .73	51.18%	1.15%	
投资性房地产	8,424,921,936. 78	17.16%	8,818,971,260. 95	18.26%	-1.10%	
长期股权投资	244,736,160.8 3	0.50%	192,713,772.41	0.40%	0.10%	
固定资产	1,080,735,850. 09	2.20%	1,256,470,055. 87	2.60%	-0.40%	
在建工程	10,806,504.37	0.02%	60,430,541.87	0.13%	-0.11%	
短期借款	523,214,798.5 4	1.07%	628,640,694.31	1.30%	-0.23%	
长期借款	6,909,302,952. 85	14.07%	6,980,230,816. 86	14.46%	-0.39%	
应收票据	145,136,343.6 8	0.30%	189,513,531.06	0.39%	-0.09%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值变 动	本期计提的减 值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
4. 其他权益工 具投资	253,132,400.00					8,925,000.00	244,207,400.00
金融资产小计	253,132,400.00					8,925,000.00	244,207,400.00
投资性房地产	8,440,513,311. 18	-3,881,896.26				11,709,478.14	8,424,921,936. 78
其他非流动金 融资产	11,535,300.00				6,000,000.00	3,728,300.00	13,807,000.00
上述合计	8,705,181,011. 18	-3,881,896.26			6,000,000.00	24,362,778.14	8,682,936,336. 78
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至本报告期末，本公司资产权利受限金额为7,976,602,068.94元。其中，货币资金855,211,615.44元，应收票据67,220,000.00元，固定资产166,779,120.76元，无形资产23,861,389.74元，投资性房地产6,863,529,943.00元。

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
6,000,000.00	328,850,851.50	-98.18%

说明：报告期投资额减少主要系本期收购项目公司支付的投资减少所致。

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### （2）衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：人民币元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
福星惠誉控股有限公司	子公司	房地产开发及销售	970,000,000.00	47,183,476,596.12	10,684,630,452.65	4,477,777,634.75	899,001,209.35	654,510,567.62
湖北福星新材料科技有限公司	子公司	金属制品制造与销售	660,000,000.00	2,955,463,733.62	1,253,946,449.44	717,896,289.78	-62,044,209.15	-62,109,181.22

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
贵阳福星惠誉置业有限公司	新设	
荆州银山地产有限公司	新设	-712.67 元
海口福星惠誉置业有限公司	新设	
北京华亿嘉科技有限公司	转让	-426,958.57 元
福星智慧家（深圳）企业管理有限公司	注销	

主要控股参股公司情况说明

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司面临的风险和应对措施

### 1、公司面临的风险

**宏观经济周期的风险。**房地产业已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，房地产市场的需求波动与国民经济周期性波动关系密切。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大、收益相应下降。如果公司未来不能较好地把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营战略、优化项目结构，公司的盈利能力和偿债能力可能受到不利影响。

**房地产市场调整的风险。**在经历较长一段时间快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化调整的阶段，国内部分地区房地产库存过高、周转减缓。公司密切关注房地产市场动态并根据实际情况制定切实有效的发展战略应对房地产市场的调整。未来房地产市场调控政策将如何变化及其对房地产市场将带来怎样的影响均存在不确定性。如果我国房地产市场因需求疲软、宏观调控等因素导致的调整长时间持续，房地产行业的整体业绩将会受到冲击，进而对公司的经营造成不利影响。

**销售风险。**随着社会经济的发展和人民生活水平的提高，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的

要求越来越高。房地产开发项目的销售情况受项目定位、规划设计、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素影响，公司不能保证所开发的产品完全符合市场需要。

**项目开发风险。**房地产项目开发过程中，需要接受国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管，以上因素使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销的控制难度较大，一旦个别环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

**获取土地储备的风险。**土地是房地产企业生存发展的基础，是进行房地产项目开发的基本前提。目前我国各城市土地出让均已采用公开招拍挂方式，这种政策有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但是加大了公司进行土地储备的竞争压力，使公司竞买土地时面临更多不确定性。同时，土地招拍挂后要求开发商须付清所有土地出让价款后才能办理国有土地使用权证，使公司的地价支付周期大为缩短，加大了土地储备的资金压力。

**土地闲置风险。**国家陆续出台了多项针对闲置土地的处置政策，加大了对闲置土地的处置力度。目前公司的土地资源储备中不存在构成土地闲置的情形，公司也将一如既往严格在政府规定的时间内实现项目的动工开发，但是，如果由于开发能力不足，导致项目未能按规定期限动工开发或者开发进度减慢，仍将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被收回的风险。

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

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

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

## 2、公司对风险应对措施

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

在当期市场形势下，公司迅速切换思维，紧跟市场和政策，了解和掌握互联网工具，有效利用大数据和互联网平台，发掘客户需求，调整营销策略，定位客户需求，提高客户满意度，提升企业运营效率；在土地储备上，坚持短中长战略相结合，以灵活多样的方式提高拿地效率，同时，继续以“高周转”为导向，提高精准拿地的能力，扩充拿地范围，控制拿地和开发风险；经营规模扩张后，建立严格的区域公司管控体系以及有效的考核和激励机制，降低管控风险；在融资方面，坚持“量入为出”以及“现金为王”策略，加快周转，提高资金周转率，合理控制支出，降低资金风险。另外，公司在内控治理、员工激励、产品设计、对外服务等方面也不断改进和完善，全方位打造过硬的产品和服务品质，抵御市场各类风险。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	26.72%	2019 年 02 月 12 日	2019 年 02 月 13 日	巨潮资讯网
2018 年年度股东大会	年度股东大会	28.79%	2019 年 06 月 18 日	2019 年 06 月 19 日	巨潮资讯网

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	福星集团控股有限公司	其他	在 2010 年 11 月 9 日前不通过二级市场减持福星股份股票；自 2010 年 11 月 9 日起，通过二级市场减持福星股份股票，减持价格不低于 16 元 / 股（若至出售期间有	2008 年 11 月 09 日	长期	严格履行

			派息、送股、 资本公积金 转增等除权 事项，对该价 格除权)			
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否及时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细 说明未完成履行的具体原因及下一 步的工作计划	无					

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

#### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

#### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

#### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

#### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司2017年限制性股票激励计划首次授予限制性股票以2017年12月8日作为授予日，授予价格为6.37元/股，向符合条件的56名激励对象授予2,220万股限制性股票，并于2017年12月15日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成本次限制性股票的授予及登记。

2018年4月20日，根据2017年第四次临时股东大会授权，经第九届董事会第三十四次会议审议通过，公司对1名已不符合激励条件的激励对象已获授但未解除限售的限制性股票及首次授予部分第一个解除限售期由于业绩考核未达标导致不能解除限售的限制性股票进行回购注销。本次回购注销股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票数量共计906万股，涉及人数56人，占回购注销前总股本的0.93%。本次回购注销完成后，公司股份总数由971,522,474股减少至962,462,474股。

截至本报告期末，公司股权激励计划无后续进展情况，也不存在员工持股计划或其他员工激励措施实施情况。

## 十二、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十四、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保

	披露日期							
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2015年01月31日	80,000	2015年01月30日	29,500	连带责任保证	5年	否	否
福星惠誉控股有限公司	2015年09月25日	9,673.98	2016年03月14日	9,673.98	连带责任保证	5年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2016年03月30日	80,000	2016年03月29日	40,538	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	2017年02月16日	80,000	2017年02月15日	69,700	连带责任保证	2年	否	否
汉川金山房地产有限公司	2017年04月27日	6,600	2017年04月26日	1,460	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2017年07月04日	40,000	2017年07月03日	30,000	连带责任保证	2年	否	否
武汉福星惠誉置业有限公司、湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2017年07月04日	182,394.63	2017年07月03日	82,774.06	连带责任保证	3年	否	否
武汉珈伟光伏照明有限公司	2017年09月02日	15,255	2017年09月01日	7,113.92	连带责任保证	5年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2017年09月27日	53,000	2017年09月26日	39,750	连带责任保证	3年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2017年11月01日	47,000	2017年10月31日	36,650	连带责任保证	3年	否	否
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	2017年12月05日	80,000	2017年12月01日	79,928	连带责任保证	2年	否	否
荆州银湖科技有限公司	2018年02月10日	5,000	2018年02月09日	3,000	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星天成置业有限公司	2018年04月19日	23,800	2018年04月18日	9,100	连带责任保证	2年	否	否
武汉福星惠誉置业有限公司	2018年05月19日	48,000	2018年05月18日	19,000	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2018年05月19日	20,000	2018年05月18日	13,823.27	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星天成置业	2018年05	30,100	2018年05月18	29,470	连带责任保	2年	否	否

业有限公司	月 19 日		日		证			
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2018 年 06 月 12 日	61,420.62	2018 年 06 月 11 日	51,832.41	连带责任保证	2 年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2018 年 07 月 13 日	10,000	2018 年 07 月 12 日	9,900	连带责任保证	2 年	否	否
余姚福乾置业有限公司	2018 年 07 月 31 日	17,500	2018 年 07 月 30 日	16,940	连带责任保证	2 年	否	否
湖北福星惠誉江北置业有限公司	2018 年 08 月 04 日	60,000	2018 年 08 月 02 日	59,000	连带责任保证	2 年	否	否
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2018 年 09 月 13 日	60,000	2018 年 09 月 12 日	59,070	连带责任保证	2 年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2018 年 10 月 24 日	22,000	2018 年 10 月 23 日	20,000	连带责任保证	2 年	否	否
成都武海观堂置业有限公司	2018 年 11 月 09 日	36,000	2018 年 11 月 07 日	32,000	连带责任保证	2 年	否	否
岳阳福星银湖置业有限公司	2018 年 12 月 26 日	33,600	2018 年 12 月 25 日	11,839	连带责任保证	2 年	否	否
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2019 年 02 月 13 日	80,000	2019 年 02 月 12 日	65,450	连带责任保证	2 年	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2019 年 02 月 13 日	35,000	2019 年 02 月 12 日	31,500	连带责任保证	2 年	否	否
武汉欢乐谷置业有限公司、天立不动产（武汉）有限公司	2019 年 03 月 22 日	68,420.54	2019 年 03 月 21 日	68,420.54	连带责任保证	2 年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2019 年 05 月 15 日	5,000	2019 年 05 月 14 日	4,376.07	连带责任保证	2 年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2019 年 05 月 29 日	15,000	2019 年 05 月 28 日	15,000	连带责任保证	2 年	否	否
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	2019 年 05 月 31 日	96,000	2019 年 05 月 30 日	40,048	连带责任保证	2 年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2019 年 06 月 21 日	18,276.06	2019 年 06 月 20 日	18,276.06	连带责任保证	2 年	否	否
武汉福星惠誉置业有限公司	2019 年 06 月 26 日	55,000	2019 年 06 月 25 日	20,000	连带责任保证	2 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			372,696.6		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			263,070.67

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	1,474,040.83		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	1,025,133.3				
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	372,696.6		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	263,070.67				
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,474,040.83		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,025,133.3				
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				91.28%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				0				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				0				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				不适用				

采用复合方式担保的具体情况说明

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位  
是

公司或子公	主要污染物 及特征污染	排放方式	排放口数量	排放口分布	排放浓度	执行的污染	排放总量	核定的排放	超标排放情
-------	----------------	------	-------	-------	------	-------	------	-------	-------

司名称	物的名称			情况		物排放标准		总量	况
汉川市福星热电有限公司（以下简称“汉川热电”）	二氧化硫、氮氧化物、烟尘	间接排放	1 个	废气排放口	200	双 200 标准	二氧化硫 199.9 氮氧化物 199.9 烟尘 29.9	二氧化硫 199.9 氮氧化物 199.9 烟尘 29.9	无

#### 防治污染设施的建设和运行情况

汉川热电已投入建设了脱硫与SNCR脱销项目，且已进入运行中。按照省环保厅的要求，对在线监测设备进行了升级更换，目前数据稳定运行正常，在线监测数据已与环保部门联网，实际排放量比核定排放量低30%以上。

#### 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

汉川热电本项目环境影响报告书已通过省厅认可，省厅致函【鄂环审(2017)97号】，同意“报告书”中所列的建设性质、规模、地点、生产工艺及环境保护措施。由孝感市环保局下发了排污许可证。

#### 突发环境事件应急预案

汉川热电依据《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国安全生产法》和《国家突发公共事件总体应急预案》、《应急准备和响应控制程序》及相关的法律、行政法规，制定防止重大环境污染事故应急预案、酸碱泄漏事故应急预案、粉尘泄漏事故应急预案、油系统泄漏事故应急预案和烟气污染防治与御防处理预案。

#### 环境自行监测方案

汉川热电项目环境监测方案已在“环境影响报告书中”公示，并委托第三方专业监测单位进行季度监测，出具监测报告，定期由孝感环保局监测站监督检测。

#### 其他应当公开的环境信息

不适用

#### 其他环保相关信息

不适用

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告期内暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

1、根据《国家发展改革委关于推进企业发行外债备案登记制管理改革的通知》（发改外资[2015]2044号），公司于2019年1

月18日召开的第九届董事会第五十次会议和2019年2月12日召开的2019年第一次临时股东大会审议通过《关于公司拟发行境外债券的议案》，公司拟在中国境外发行不超过5亿美元（含本数）（或等值其他货币）、期限不超过5年（含5年）的债券（发行规模以主管部门备案登记的发行额度为准。截止报告期末，相关发行批文已过有效期。具体内容详见公司于2019年1月19日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

2、2019年3月4日，公司召开第九届董事会五十二次会议、第九届监事会第十七次会议审议通过《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用人民币42,000万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自本次董事会审议批准之日起不超过12个月。具体内容详见公司于2019年3月5日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

3、2019年3月15日，公司召开第九届董事会第五十三次会议审议通过了《关于终止公司2017年度非公开发行股票事项并撤回申请文件的议案》，同意终止2017年度非公开发行股票事项并向中国证券监督管理委员会申请撤回非公开发行股票申请文件。具体内容详见公司于2019年3月16日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

4、公司于2019年5月28日召开的第九届董事会第五十七次会议和2019年6月18日召开的2018年年度股东大会审议通过《关于变更会计师事务所的议案》，同意将2019年度审计机构更换为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）。具体内容详见公司于2019年5月29日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

## 十七、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	15,591,647	1.62%				374,600	374,600	15,966,247	1.66%
3、其他内资持股	15,591,647	1.62%				374,600	374,600	15,966,247	1.66%
境内自然人持股	15,591,647	1.62%				374,600	374,600	15,966,247	1.66%
二、无限售条件股份	946,870,827	98.38%				-374,600	-374,600	946,496,227	98.34%
1、人民币普通股	946,870,827	98.38%				-374,600	-374,600	946,496,227	98.34%
三、股份总数	962,462,474	100.00%				0	0	962,462,474	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

## 2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
谭少群	2,945,550		300,000	3,245,550	股权激励限售 180 万股、其它为高管锁定股	股权激励 180 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
冯东兴	972,317		100,000	1,072,317	股权激励限售 60 万股、其它为高管锁定股	股权激励 60 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
张景	699,275		100,000	799,275	股权激励限售 60 万股、其它为高管锁定股	股权激励 60 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
谭红年	531,600	132,900		398,700	股权激励限售 30 万股、其它为高管锁定股	股权激励 30 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
张守华			7,500	7,500	高管锁定股	不适用
冯俊秀	775,050			775,050	股权激励限售 60 万股、其它为高管锁定股	股权激励 60 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
汤文华	354,450			354,450	股权激励限售 18 万股、其它为高管锁定股	股权激励 18 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
姚泽春	180,000			180,000	股权激励限售 18 万股	股权激励 18 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月

						个月
刘慧芳	180,000			180,000	股权激励限售 18 万股	股权激励 18 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
谭才旺	253,405			253,405	高管锁定股	不适用
公司其他股权激励对象	8,700,000			8,700,000	股权激励限售	股权激励 870 万股股票限售期为自授予限制性股票授予登记日起 12 个月
合计	15,591,647	132,900	507,500	15,966,247	--	--

## 二、证券发行与上市情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期	披露索引	披露日期
股票类								
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类								
2019 年度第一期中期票据	2019 年 02 月 18 日	8.50%	5,000,000	2019 年 02 月 18 日	5,000,000	2022 年 02 月 18 日		2019 年 02 月 19 日
2019 年度第二期中期票据	2019 年 04 月 18 日	8.50%	5,000,000	2019 年 04 月 18 日	5,000,000	2022 年 04 月 18 日		2019 年 04 月 19 日
其他衍生证券类								

### 报告期内证券发行情况的说明

经中国银行间市场交易商协会批准，2019年2月18日，公司完成了2019年度第一期中期票据的发行，相关款项已到账。该期票据发行规模5亿元人民币，发行期限2+1年（附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权），发行利率为8.50%，单位面值100元人民币，每年付息一次，到期一次性还本，起息日为2019年2月18日，兑付日为2022年2月18日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，发行对象为全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止的投资者除外）；2019年4月18日，公司完成了2019年度第二期中期票据的发行，相关款项已到账。该期票据发行规模5亿元人民币，发行期限2+1年（附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权），发行利率为8.50%，单位面值100元人民币，每年付息一次，到期一次性还本，起息日为2019年4月18日，兑付日为2022年4月18日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日。具体内容详见公司分别于2019年2月19日、2019年4月19日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	45,110		报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）（参见注 8）	0				
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末 持有的普 通股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 普通股数 量	持有无限 售条件的 普通股数 量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
福星集团控 股有限公司	境内非国有法人	24.31%	233,928,6 48			233,928,64 8	质押	126,999,599
杨全玉	境内自然人	2.31%	22,200,00 0			22,200,000		
中国建设银行 股份有限公司 — 中欧价值发 现股票型证 券投资基金	其他	1.49%	14,332,49 4			14,332,494		
谭功炎	境内自然人	1.33%	12,781,53 5			12,781,535		
中央汇金资 产管理有限 责任公司	国有法人	1.32%	12,706,30 0			12,706,300		
招商银行股 份有限公司 — 中欧恒利 三年定期 开放混合 型证券投 资基金	其他	1.19%	11,418,64 6			11,418,646		
香港中央结 算有限公司	境外法人	1.01%	9,731,876			9,731,876		
张利央	境内自然人	0.97%	9,322,600			9,322,600		
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			9,222,040		
李必胜	境内自然人	0.69%	6,641,845			6,641,845		
战略投资者或一般法人因配售新 股成为前 10 名普通股股东的情况 （如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的	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							

说明	系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
福星集团控股有限公司	233,928,648	人民币普通股	233,928,648
杨全玉	22,200,000	人民币普通股	22,200,000
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	14,332,494	人民币普通股	14,332,494
谭功炎	12,781,535	人民币普通股	12,781,535
中央汇金资产管理有限责任公司	12,706,300	人民币普通股	12,706,300
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	11,418,646	人民币普通股	11,418,646
香港中央结算有限公司	9,731,876	人民币普通股	9,731,876
张利央	9,322,600	人民币普通股	9,322,600
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	9,222,040	人民币普通股	9,222,040
李必胜	6,641,845	人民币普通股	6,641,845
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	除公司股东谭功炎系福星集团董事长外，福星集团与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	公司股东张利央通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份 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。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
谭少群	董事长	现任	4,327,400			4,327,400	1,800,000		1,800,000
冯东兴	董事、总经理	现任	1,429,756			1,429,756	600,000		600,000
张景	副董事长	现任	1,065,700			1,065,700	600,000		600,000
冯德雄	独立董事	现任							
夏新平	独立董事	现任							
吴德军	独立董事	现任							
张守华	董事		10,000			10,000			
冯俊秀	董事、财务总监	现任	833,400			833,400	600,000		600,000
汤文华	董事、董事会秘书	现任	412,600			412,600	180,000		180,000
姚泽春	副总经理	现任	180,000			180,000	180,000		180,000
刘慧芳	副总经理	现任	180,000			180,000	180,000		180,000
谭才旺	监事会主席	现任	337,874			337,874			
高谨慎	监事	现任							
徐志雄	监事	现任							
合计	--	--	8,776,730	0	0	8,776,730	4,140,000	0	4,140,000

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张守华	董事	被选举	2019年02月12日	增补董事

## 第九节 公司债相关情况

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

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
2014 年公开发行公司债券（第一期）	14 福星 01	112220	2014 年 08 月 26 日	2019 年 08 月 25 日	159,744.9	9.20%	本次公司债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2015 年公开发行公司债券（第一期）	15 福星 01	112235	2015 年 01 月 19 日	2020 年 01 月 18 日	51,869.28	7.50%	本次公司债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2016 年非公开发行公司债券（第一期）	16 福星 01	118599.SZ	2016 年 03 月 30 日	2021 年 03 月 29 日	60,000	5.50%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 福星 02	118698.SZ	2016 年 06 月 08 日	2021 年 06 月 07 日	20,000	8.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，

							逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2016 年非公开发行公司债券 (第二期)	16 福星 03	118701.SZ	2016 年 06 月 08 日	2019 年 06 月 07 日	0	8.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2016 年非公开发行公司债券 (第三期)	16 福星 04	118844.SZ	2016 年 09 月 05 日	2021 年 09 月 04 日	76,000	7.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2016 年非公开发行公司债券 (第四期)	16 福星 05	114019.SZ	2016 年 10 月 19 日	2019 年 10 月 18 日	4,000	9.00%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
2016 年非公开发行公司债券 (第四期)	16 福星 06	114020.SZ	2016 年 10 月 19 日	2021 年 10 月 18 日	35,000	6.68%	本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。每年付息一次，到期一

							次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司已按期支付上述公司债券的利息，16 福星 03 已到期兑付。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	上述债券除 16 福星 01 外，均附发行人票面利率调整选择权、投资者回售选择权条款。报告期内，16 福星 02 涉及执行行权条款，公司上调票面利率由 6.00% 上调至 8.00%，部分投资者行使回售选择权，回售金额为 84,800,000 元（含利息）。						

## 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	国信证券股份 有限公司	办公地址	上海市浦东民生路 1199 弄证 大五道口广场 1 号楼 15 层	联系人	徐巍、黄承恩	联系人电话	021-60893200
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信证券评估有限公司		办公地址	上海市西藏南路 760 号安基大厦 8 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

## 三、2016 年非公开发行债券受托管理人信息

债券受托管理人：							
名称	中信建投证券 股份有限公司	办公地址	广东省广州市 天河区珠江东 路 30 号广州银 行大厦 1002	联系人	黄灿泽	联系人电话	020-38381986

## 四、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	根据公司股东大会决议，14 福星 01、15 福星 01 公司债券募集资金净额全部用于补充营运资金，截至报告期末，债券募集资金已全部使用完毕。根据公司股东大会
--------------------	---

	会决议，公司 2016 年非公开发行公司债券募集资金净额后全部用于公司偿还金融机构借款及补充流动资金，截至报告期末，债券募集资金已全部使用完毕。债券募集资金的使用严格履行相应的申请和审批程序。
期末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	根据《债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》等相关规定，公司设立专项账户，用于募集资金的接收、存储、划转与本息偿付等。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

## 五、公司债券信息评级情况

公司聘请了中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）对公司债券进行定期跟踪评级。在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行主体及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。根据中诚信证评于2019年6月出具的信用等级通知书（信评委函字[2019]跟踪1027号，公司的信用等级为AA。详见公司于2019年6月28日刊登在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《2014年公司债券（第一期）、2015年公司债券（第一期）跟踪评级公告（2019）》。

公司2016年非公开发行30亿元公司债券未进行信用评级。

报告期内，公司发行其他债券、债务融资工具时对公司进行主体评级与上述债券评级不存在评级差异情况。

## 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司公开发行的公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，与债券募集说明书的相关约定一致；2016年非公开发行30亿元公司债券未采取担保措施。

## 七、报告期内债券持有人会议的召开情况

无

## 八、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

“14福星01”和“15福星01”两期债券受托人均为国信证券股份有限公司。报告期内，国信证券股份有限公司认真履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况、对公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督，并根据监管要求出具了年度受托管理报告。

公司2016年非公开发行公司债券的受托管理为中信建投证券股份有限公司，报告期内，中信建投证券股份有限公司严格按照债券受托管理协议约定履行受托管理人职责，包括但不限于持续关注公司的资信状况、对公司债券募集资金的使用和管理情况进行监督，并根据监管要求出具了年度受托管理报告。

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

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	195.76%	192.62%	3.14%
资产负债率	74.66%	74.56%	0.10%
速动比率	60.96%	58.57%	2.39%
	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%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

## 十、公司逾期未偿还债项

适用  不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

## 十一、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

## 十二、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

截至2019年6月30日，公司及其子公司拥有的银行授信总额为人民币1,559,769万元，其中已使用授信额度为人民币1,017,036万元，未使用授信余额为人民币542,732.97万元。

## 十三、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格按照债券募集说明书相关约定或承诺履行，未有损害债券投资者利益的情况发生。

## 十四、报告期内发生的重大事项

无

## 十五、公司债券是否存在保证人

√ 是  否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

√ 是  否

是否在每个会计年度上半年度结束之日起 2 个月内单独披露保证人报告期财务报表,包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益(股东权益)变动表

√ 是  否

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,959,992,489.70	3,532,980,316.74
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	145,136,343.68	129,817,339.00
应收账款	685,562,648.03	532,612,136.20
应收款项融资		
预付款项	6,173,375,912.68	5,465,899,225.07
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	909,453,670.99	881,025,769.83
其中：应收利息		
应收股利		

买入返售金融资产		
存货	25,686,477,781.01	25,483,223,015.76
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	571,326,433.41	592,165,153.38
流动资产合计	38,131,325,279.50	36,617,722,955.98
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		264,667,700.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	244,736,160.83	202,924,290.25
其他权益工具投资	244,207,400.00	
其他非流动金融资产	13,807,000.00	
投资性房地产	8,424,921,936.78	8,440,513,311.18
固定资产	1,080,735,850.09	1,101,363,473.42
在建工程	10,806,504.37	48,587,659.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	57,985,836.51	58,791,170.85
开发支出		
商誉	137,740,628.51	137,740,628.51
长期待摊费用		558,790.77
递延所得税资产	676,875,955.03	548,458,325.02
其他非流动资产	66,801,403.96	57,733,937.01
非流动资产合计	10,958,618,676.08	10,861,339,286.67
资产总计	49,089,943,955.58	47,479,062,242.65
流动负债：		
短期借款	523,214,798.54	341,000,000.00
向中央银行借款		

拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	369,121,677.10	203,112,000.00
应付账款	1,372,637,169.19	1,525,058,382.70
预收款项	6,542,199,383.37	5,791,343,972.89
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	56,765,483.39	52,030,620.86
应交税费	1,153,960,206.66	996,881,436.27
其他应付款	2,662,499,208.42	2,539,621,408.20
其中：应付利息	275,896,825.29	346,488,078.99
应付股利	96,246,247.40	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,798,139,920.56	7,341,283,170.56
其他流动负债		220,000,000.00
流动负债合计	19,478,537,847.23	19,010,330,991.48
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,909,302,952.85	6,800,427,299.37
应付债券	3,971,617,760.02	3,986,379,073.51
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,859,817,472.74	4,196,330,217.78
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债	1,430,091,887.54	1,406,631,752.06
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,170,830,073.15	16,389,768,342.72
负债合计	36,649,367,920.38	35,400,099,334.20
所有者权益：		
股本	962,462,474.00	962,462,474.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,628,696,647.93	2,628,939,588.83
减：库存股	83,701,800.00	83,701,800.00
其他综合收益	902,178,987.91	909,124,732.50
专项储备		
盈余公积	637,564,938.20	638,385,291.82
一般风险准备		
未分配利润	6,182,854,471.32	5,872,090,976.16
归属于母公司所有者权益合计	11,230,055,719.36	10,927,301,263.31
少数股东权益	1,210,520,315.84	1,151,661,645.14
所有者权益合计	12,440,576,035.20	12,078,962,908.45
负债和所有者权益总计	49,089,943,955.58	47,479,062,242.65

法定代表人：谭少群

主管会计工作负责人：冯俊秀

会计机构负责人：刘慧芳

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	109,032,185.72	162,589,471.02
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		

应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	257,109,324.12	139,206,027.76
其中：应收利息	228,102,939.10	132,535,028.69
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,858,692,800.00	300,000,000.00
其他流动资产	984,797.46	984,797.46
流动资产合计	2,225,819,107.30	602,780,296.24
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	6,651,006,458.94	7,760,227,268.91
长期股权投资	7,669,227,476.73	7,669,227,476.73
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	50,959,117.29	52,657,750.89
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	6,896,271.17	35,744,872.69
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,378,089,324.13	15,517,857,369.22
资产总计	16,603,908,431.43	16,120,637,665.46

流动负债：		
短期借款	205,000,000.00	205,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	42,645,000.00	100,100,000.00
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	7,058,177.31	6,476,890.02
其他应付款	427,442,106.08	445,656,357.50
其中：应付利息	242,609,547.67	192,716,649.07
应付股利	96,246,247.40	
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,483,880,110.70	2,173,792,335.73
其他流动负债		
流动负债合计	3,166,025,394.09	2,931,025,583.25
非流动负债：		
长期借款	290,000,000.00	510,000,000.00
应付债券	3,875,355,756.14	3,472,122,700.67
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	690,154,092.49	615,415,750.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,855,509,848.63	4,597,538,450.67
负债合计	8,021,535,242.72	7,528,564,033.92
所有者权益：		

股本	962,462,474.00	962,462,474.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,317,597,317.40	4,317,597,317.40
减：库存股	83,701,800.00	83,701,800.00
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	544,739,730.76	544,739,730.76
未分配利润	2,841,275,466.55	2,850,975,909.38
所有者权益合计	8,582,373,188.71	8,592,073,631.54
负债和所有者权益总计	16,603,908,431.43	16,120,637,665.46

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	5,162,615,504.84	5,549,523,955.45
其中：营业收入	5,162,615,504.84	5,549,523,955.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,487,610,343.96	4,957,932,037.38
其中：营业成本	3,639,800,421.02	3,667,812,236.79
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	308,702,039.94	858,812,845.92
销售费用	127,417,844.56	126,628,235.83
管理费用	171,146,280.52	159,955,100.76
研发费用	24,469,547.08	4,551,794.47

财务费用	216,074,210.84	140,171,823.61
其中：利息费用	214,033,521.03	142,721,004.44
利息收入	4,939,152.95	16,602,000.83
加：其他收益	307,000.00	70,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	43,421,806.62	11,103,851.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40,856,983.84	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,731,668.31	326,519,889.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-32,192,700.85	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-18,647,219.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-186,537.93	3,157,289.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	681,623,060.41	913,795,730.08
加：营业外收入	552,935.33	3,862,457.01
减：营业外支出	8,996,552.37	3,284,903.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	673,179,443.37	914,373,283.80
减：所得税费用	196,402,245.90	288,584,647.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	476,777,197.47	625,788,636.28
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	476,777,197.47	625,788,636.28
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	414,392,925.16	584,644,258.73
2.少数股东损益	62,384,272.31	41,144,377.55
六、其他综合收益的税后净额	-6,945,744.59	82,553,045.12

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-6,945,744.59	82,553,045.12
（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.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-6,945,744.59	82,553,045.12
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	-1,587,221.88	-12,162,416.03
9.其他		
10、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	-5,358,522.71	94,715,461.15
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	469,831,452.88	708,341,681.40
归属于母公司所有者的综合收益	407,447,180.57	667,197,303.85

总额		
归属于少数股东的综合收益总额	62,384,272.31	41,144,377.55
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.43	0.60
（二）稀释每股收益	0.43	0.60

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

法定代表人：谭少群

主管会计工作负责人：冯俊秀

会计机构负责人：刘慧芳

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	313,662,264.20	103,040,768.49
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	1,953,866.57	778,411.49
销售费用		
管理费用	10,955,912.90	8,519,648.54
研发费用		
财务费用	185,375,460.89	75,436,517.59
其中：利息费用	179,341,134.60	69,467,794.02
利息收入	876,255.94	1,141,608.09
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		500,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	17,382.25	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		26,284.00

资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,360,707.07
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	115,394,406.09	522,693,181.94
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	115,394,406.09	522,693,181.94
减：所得税费用	28,848,601.52	5,673,295.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	86,545,804.57	517,019,886.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	86,545,804.57	517,019,886.45
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值		

准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	86,545,804.57	517,019,886.45
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,166,531,581.35	5,265,116,699.34
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	511,739,773.94	2,266,975,113.98
经营活动现金流入小计	6,678,271,355.29	7,532,091,813.32
购买商品、接受劳务支付的现金	3,524,504,029.15	5,067,022,662.74
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净		

增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	201,889,871.26	200,757,074.96
支付的各项税费	529,702,945.43	933,274,505.17
支付其他与经营活动有关的现金	939,211,492.46	3,147,982,202.49
经营活动现金流出小计	5,195,308,338.30	9,349,036,445.36
经营活动产生的现金流量净额	1,482,963,016.99	-1,816,944,632.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	12,653,300.00	
取得投资收益收到的现金	28,273.14	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	162,600.00	5,850,071.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,971,485.67	421,906.89
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	15,815,658.81	6,271,978.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,633,986.36	32,728,011.85
投资支付的现金	6,000,000.00	2,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		326,850,851.50
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	42,633,986.36	361,578,863.35
投资活动产生的现金流量净额	-26,818,327.55	-355,306,884.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		30,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		30,000,000.00
取得借款收到的现金	4,385,841,781.95	3,444,079,156.60
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00	979,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		944,447,200.00
筹资活动现金流入小计	5,385,841,781.95	5,398,426,356.60

偿还债务支付的现金	5,196,717,255.38	5,003,069,920.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	750,409,821.98	871,043,798.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	254,481,046.36	1,861,456,712.32
筹资活动现金流出小计	6,201,608,123.72	7,735,570,431.49
筹资活动产生的现金流量净额	-815,766,341.77	-2,337,144,074.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	819,129.34	-1,123,894.69
五、现金及现金等价物净增加额	641,197,477.01	-4,510,519,486.48
加：期初现金及现金等价物余额	2,463,583,397.25	8,103,110,417.25
六、期末现金及现金等价物余额	3,104,780,874.26	3,592,590,930.77

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	268,917,496.81	58,944,603.62
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	144,086,779.68	201,474,655.80
经营活动现金流入小计	413,004,276.49	260,419,259.42
购买商品、接受劳务支付的现金	1,049,667.51	1,950,761.85
支付给职工以及为职工支付的现金	989,403.77	2,044,187.76
支付的各项税费	20,144,477.29	8,553,738.18
支付其他与经营活动有关的现金	266,080,171.48	49,015,812.14
经营活动现金流出小计	288,263,720.05	61,564,499.93
经营活动产生的现金流量净额	124,740,556.44	198,854,759.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		500,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,617,925.00
处置子公司及其他营业单位收到		

的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		505,617,925.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,500.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		9,500.00
投资活动产生的现金流量净额		505,608,425.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	305,000,000.00	340,000,000.00
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00	979,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	160,440,302.45	154,651,758.37
筹资活动现金流入小计	1,465,440,302.45	1,474,551,758.37
偿还债务支付的现金	635,000,000.00	771,307,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	230,040,980.86	361,354,594.15
支付其他与筹资活动有关的现金	639,704,625.19	1,148,776,436.12
筹资活动现金流出小计	1,504,745,606.05	2,281,438,230.27
筹资活动产生的现金流量净额	-39,305,303.60	-806,886,471.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	85,435,252.84	-102,423,287.41
加：期初现金及现金等价物余额	23,556,327.93	564,330,649.54
六、期末现金及现金等价物余额	108,991,580.77	461,907,362.13

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度												少数 股东	所有 者权
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具	资本	减：库	其他	专项	盈余	一般	未分	其他	小计			

		优先股	永续债	其他	公积	存股	综合收益	储备	公积	风险准备	配利润			权益	益合计
一、上年期末余额	962,462,474.00				2,628,939,588.83	83,701,800.00	909,124,732.50		638,385,291.82		5,872,090,976.16		10,927,301,263.31	1,151,661,645.14	12,078,962,908.45
加：会计政策变更									-820,353.62		-7,383,182.60		-8,203,536.22	-226,536.55	-8,430,072.77
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	962,462,474.00				2,628,939,588.83	83,701,800.00	909,124,732.50		637,564,938.20		5,864,707,793.56		10,919,097,270.9	1,151,435,108.59	12,070,532,835.68
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-242,940.90		-6,945,744.59				318,146,677.76		310,957,992.27	59,085,207.25	370,043,199.52
(一)综合收益总额							-6,945,744.59				414,392,925.16		407,447,180.57	62,384,272.31	469,831,452.88
(二)所有者投入和减少资本					-242,940.90								-242,940.90	-3,299,065.06	-3,542,005.96
1.所有者投入的普通股														-3,299,065.06	-3,299,065.06
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					-242,940.90								-242,940.90		-242,940.90
(三)利润分配											-96,246,247.40		-96,246,247.40		-96,246,247.40
1.提取盈余公积															



余额	22,47 4.00				771,70 8.84	4,000. 00	5,049. 33		0,164. 02		529,69 4.76		,625,0 90.95	17,998. 83	143,089 .78
加：会计 政策变更															
前期 差错更正															
同一 控制下企业合 并															
其他															
二、本年期初 余额	971,5 22,47 4.00				2,880, 771,70 8.84	141,41 4,000. 00	991,47 5,049. 33		579,74 0,164. 02		4,990, 529,69 4.76		10,272 ,625,0 90.95	1,621,5 17,998. 83	11,894, 143,089 .78
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号填 列）					-206,5 92,141 .60		82,553 ,045.1 2				390,33 9,763. 93		266,30 0,667. 45	-487,02 6,016.0 9	-220,72 5,348.6 4
（一）综合收 益总额							82,553 ,045.1 2				584,64 4,258. 73		667,19 7,303. 85	41,144, 377.55	708,341 ,681.40
（二）所有者 投入和减少资 本					-206,5 92,141 .60								-206,5 92,141 .60	-528,17 0,393.6 4	-734,76 2,535.2 4
1. 所有者投入 的普通股															
2. 其他权益工 具持有者投入 资本														-528,17 0,393.6 4	-528,17 0,393.6 4
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额															
4. 其他					-206,5 92,141 .60								-206,5 92,141 .60		-206,59 2,141.6 0
（三）利润分 配											-194,3 04,494 .80		-194,3 04,494 .80		-194,30 4,494.8 0
1. 提取盈余公 积															
2. 提取一般风															

险准备															
3. 对所有者 (或股东)的 分配															
4. 其他															
(四)所有者 权益内部结转															
1. 资本公积转 增资本(或股 本)															
2. 盈余公积转 增资本(或股 本)															
3. 盈余公积弥 补亏损															
4. 设定受益计 划变动额结转 留存收益															
5. 其他综合收 益结转留存收 益															
6. 其他															
(五)专项储 备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末 余额	971,5 22,47 4.00				2,674, 179,56 7.24	141,41 4,000. 00	1,074, 028,09 4.45		579,74 0,164. 02		5,380, 869,45 8.69		10,538 ,925,7 58.40	1,134,4 91,982. 74	11,673, 417,741 .14

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分配 利润	其他	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余	962,46				4,317,59	83,701,8			544,739,	2,850,9		8,592,073,

额	2,474.00				7,317.40	00.00			730.76	75,909.38		631.54
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	962,462,474.00				4,317,597,317.40	83,701,800.00			544,739,730.76	2,850,975,909.38		8,592,073,631.54
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-9,700,442.83		-9,700,442.83
（一）综合收益总额										86,545,804.57		86,545,804.57
（二）所有者投入和减少资本												
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												
（三）利润分配										-96,246,247.40		-96,246,247.40
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-96,246,247.40		-96,246,247.40
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转												

增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	962,462,474.00				4,317,597,317.40	83,701,800.00			544,739,730.76	2,841,275,466.55		8,582,373,188.71

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	971,522,474.00				4,358,160,392.40	141,414,000.00			486,094,602.96	2,517,474,254.03		8,191,837,723.39
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	971,522,474.00				4,358,160,392.40	141,414,000.00			486,094,602.96	2,517,474,254.03		8,191,837,723.39
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										322,715,391.65		322,715,391.65

(一)综合收益总额										517,019,886.45		517,019,886.45
(二)所有者投入和减少资本												
1. 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												
(三)利润分配										-194,304,494.80		-194,304,494.80
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-194,304,494.80		-194,304,494.80
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	971,522,474.00				4,358,160,392.40	141,414,000.00			486,094,602.96	2,840,189,645.68		8,514,553,115.04

### 三、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

经深交所核准，从2007年10月22日起本公司所属行业变更为“房地产业”。

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

2006年12月本公司2006年第三次临时股东大会审议通过了《湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划》。根据股东大会的授权，公司董事会确定向本公司及本公司的全资子公司福星惠誉房地产有限公司的25名董事、监事及高级管理人员授予股票期权760万股，授予日为2006年12月11日，共分三期行权，其中第一期未行权。根据公司2009年12月5日召开的第六届董事会第二十二次会议决议，公司第二个行权期股票期权行权条件达到，向谭功炎、张守才、夏木阳等19位激励对象定向发行股票，由激励对象以调整后的行权价4.51元/股的价格参与认购的方式，增加股本人民币475.20万元，增资方式为现金出资。公司变更后注册资本为人民币70,997.965万元。

2010年11月根据公司第六届董事会第三十五次会议决议，公司第三个行权期股票期权行权条件达到，向谭功炎、夏木阳、胡朔商等20位激励对象定向发行股票，激励对象以调整后的行权价4.41元/股参与认购的方式，增加股本人民币237.60万元，增资方式为现金出资。公司变更后注册资本为人民币71,235.565万元。

2015年12月本公司经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]2877号文核准，本公司非公开发行股票不超过29,041.63万股，实际发行23,696.68万股，于2016年1月21日在深圳证券交易所上市，增发后本公司的股本总额为94,932.247万股，变更后注册

资本为人民币94,932.247万元，统一社会信用代码为914200007069595043。

2017年10月本公司2017年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司<2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）及其摘要的议案>》。根据股东大会的授权，公司董事会确定向56名股权激励对象定向发行股票2,220万股，增加注册资本2,220万元，增资方式为现金出资。公司变更后注册资本为人民币97,152.247万元。

2018年4月本公司第九届董事会第三十四次会议审议通过《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，本公司以货币方式对1名已不符合激励条件的激励对象及首次授予第一个解除限售期由于业绩考核未达标不能解除限售的限制性股票回购注销，回购股份共计906万股，限制性股权回购注销完成后，公司注册资本为人民币 96,246.247万元。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构。公司治理层设有战略与发展中心、证券及投资者关系管理部、内控与审计部等部门；公司管理层设有财务中心、综合部、法务部等部门。本公司拥有湖北福星新材料科技有限公司（以下简称“福星新材料”）、福星惠誉控股有限公司（以下简称“福星惠誉”）、武汉润信投资有限公司（以下简称“润信投资”）、福星智慧家生活服务有限公司（以下简称“智慧家”）、武汉福星文化发展有限公司（以下简称“福星文化发展”）、武汉福星天成农业发展有限公司（以下简称“福星天成农业”）六家直接控股子公司。

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第五十九次会议于2019年8月27日批准。

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。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

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

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。

### 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据自身生产经营特点，确定研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、20和附注三、26。

## 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2019年6月30日的合并及公司财务状况以及2019年度上半年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

## 2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

## 3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

## 4、记账本位币

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

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### （1）同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

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

### （2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的

权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

### （3）企业合并中有关交易费用的处理

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

## 6、合并财务报表的编制方法

### （1）合并范围

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

### （2）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

### （3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资

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

#### (4) 丧失子公司控制权的处理

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

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

#### (5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理

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

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

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

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

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

### (1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

A、确认单独所持有的资产,以及按其份额确认共同持有的资产;

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

#### (2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

### 8、现金及现金等价物的确定标准

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

### 9、外币业务和外币报表折算

#### (1) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

#### (2) 外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

### 10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司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。

### (1) 金融工具的分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司初始确认金融资产时以公允价值计量，但是初始确认应收账款未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中融资成分的，按照《企业会计准则第14号—收入》定义的交易价格确认。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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

此类金融资产采用公允价值进行后续计量，与该金融资产相关的减值损失或利得、汇兑损益及采用实际利率法计算的该金融资产的利息，计入当期损益，除此以外的该类金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该类金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### ③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类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，所有公允价值变动计入当期损益。

### (2) 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具、租赁应收款、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款、租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期

内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- A、信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B、若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）；
- C、同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）；
- D、金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化
- E、对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- F、预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- G、债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- H、同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加；
- I、债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- J、作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- K、预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- L、借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- M、债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- N、本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化；
- O、合同付款是否发生逾期。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

A、当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

B、发行方或债务人发生重大财务困难；

C、债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

D、债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况；

E、债务人很可能破产或进行其他财务重组；

F、发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

G、以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

本公司对金额重大的金融资产，在单项资产的基础上确定其信用损失，对其他金融资产在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。

本公司依据信用风险特征将应收款项分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

A、对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

B、对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

C、对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

D、对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

E、对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

### （3）金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：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，且本公司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；③、该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

A、被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

B、被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

#### (4) 金融负债的分类和计量

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和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

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（含属于金融负债的衍生工具）和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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计

#### (5) 金融负债的终止确认

本公司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。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### (6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## 11、应收票据

应收票据对于应收票据，无论是否包含重大融资成分本公司始终按照相当整个存续期内预期信用损失的金额计量其准备，由此形成的损失准备增加或转回金额，作为减值利得计入当期损益。本公司管理层评价应收票据具备较低的信用风险，考虑历史

违约率为零的情况下，本公司对应收票据的固定坏账准备率不予设定计提比率。如果有客观证据表明某项应收票据已经发生信用减值，则本公司对该应收票据单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

## 12、应收账款

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司依据类似信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合	内容
1.组合一	主要核算除应收政府机构及国有企业以外的常规应收款项
2.组合二	主要核算应收政府机构及国有企业款项

其中，本公司将组合一按类似信用风险特征（账龄）进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该组合内的应收账款按如下预期信用损失率计量损失准备：

账龄	预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	3.68
1至2年（含2年）	11.05
2至3年（含3年）	64.36
3至4年（含4年）	86.23
4年以上	100.00

本公司根据应收账款的应收主体不同将应收政府机构及国有企业这部分信用风险较为可控的款项划分为组合二，并在账龄基础上，在基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该组合内的应收账款按如下预期信用损失率计量损失准备：

账龄	预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	0.50
1至2年（含2年）	1.00
2至3年（含3年）	5.00
3至4年（含4年）	10.00
4年以上	20.00

## 13、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

### （1）存货的分类

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

### （2）发出存货的计价方法

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

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

### （3）开发用土地使用权的核算方法

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

开发用地的核算方法：

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

B、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

A、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。

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

### （5）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

### （6）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

### （7）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

## 14、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、21。

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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

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

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	15-35	3	6.47%-2.77%
机器设备	年限平均法	10-15	3	9.70%-6.47%
自动化设备	年限平均法	12	3	8.08%
动力设备	年限平均法	11-18	3	8.82%-5.39%
工业设备	年限平均法	7-13	3	13.86%-7.46%
运输设备	年限平均法	8-12	3	12.13%-8.08%
其他设备	年限平均法	5-14	3	19.40%-6.93%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。（4）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。（5）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、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

## 18、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。

## 19、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	46-50	直线法
其他	3	直线法

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

并按会计估计变更处理。

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、21。

## （2）内部研究开发支出会计政策

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

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

## 20、长期资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 21、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。

## 22、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

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

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

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 23、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。

## 24、股份支付

- (1) 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

- (2) 权益工具公允价值的确定方法

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

- (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

- (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## 25、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

是  否

收入确认和计量所采用的会计政策

（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）具体方法

① 本公司房地产销售满足下列条件时确认收入的实现：

A、房屋完工且经有关部门验收合格，达到销售合同约定的交付条件；

B、公司履行了销售合同规定的主要义务；

C、房屋销售价款已全部取得或虽部分取得，但取得了收款的凭据；

D、与销售房地产相关的成本能够可靠计量。

② 本公司金属制品业务收入确认的具体方法如下：

A、商品已发出，客户已确认收货；

B、公司不再对已发出的商品实施有效控制；

C、已开具发票，收取货款或取得了收款的凭据；

D、相关的成本能够可靠地计量。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 26、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。

## 27、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 28、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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

(1) 本公司作为出租人

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

(2) 本公司作为承租人

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

### (2) 融资租赁的会计处理方法

(1) 本公司作为出租人

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

(2) 本公司作为承租人

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

## 29、其他重要的会计政策和会计估计

### （1）回购股份

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。股份回购中支付的对价和交易费用减少所有者权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

### （2）限制性股票

股权激励计划中，本公司授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本公司按照事先约定的价格回购股票。向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，在授予日，本公司根据收到的职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时就回购义务确认库存股和其他应付款。

### （3）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。

### （4）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。

### （5）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。

### 30、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
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）	第九届董事会第五十九次会议决议通过	

1) 根据上述通知，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财务报表附注三、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。

## （2）重要会计估计变更

适用  不适用

## （3）首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用  不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,532,980,316.74	3,532,980,316.74	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	129,817,339.00	129,817,339.00	
应收账款	532,612,136.20	519,027,297.30	-13,584,838.90
应收款项融资			
预付款项	5,465,899,225.07	5,465,899,225.07	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	881,025,769.83	888,331,369.28	7,305,599.45
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	25,483,223,015.76	25,483,223,015.76	

合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	592,165,153.38	592,165,153.38	
流动资产合计	36,617,722,955.98	36,611,443,716.53	-6,279,239.45
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	264,667,700.00		-264,667,700.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	202,924,290.25	202,924,290.25	
其他权益工具投资		253,132,400.00	253,132,400.00
其他非流动金融资产		11,535,300.00	11,535,300.00
投资性房地产	8,440,513,311.18	8,440,513,311.18	
固定资产	1,101,363,473.42	1,101,363,473.42	
在建工程	48,587,659.66	48,587,659.66	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	58,791,170.85	58,791,170.85	
开发支出			
商誉	137,740,628.51	137,740,628.51	
长期待摊费用	558,790.77	558,790.77	
递延所得税资产	548,458,325.02	546,307,491.70	-2,150,833.32
其他非流动资产	57,733,937.01	57,733,937.01	
非流动资产合计	10,861,339,286.67	10,859,188,453.35	-2,150,833.32
资产总计	47,479,062,242.65	47,470,632,169.88	-8,430,072.77
流动负债：			
短期借款	341,000,000.00	341,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			

交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	203,112,000.00	203,112,000.00	
应付账款	1,525,058,382.70	1,525,058,382.70	
预收款项	5,791,343,972.89	5,791,343,972.89	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	52,030,620.86	52,030,620.86	
应交税费	996,881,436.27	996,881,436.27	
其他应付款	2,539,621,408.20	2,539,621,408.20	
其中：应付利息	346,488,078.99	346,488,078.99	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	7,341,283,170.56	7,341,283,170.56	
其他流动负债	220,000,000.00	220,000,000.00	
流动负债合计	19,010,330,991.48	19,010,330,991.48	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	6,800,427,299.37	6,800,427,299.37	
应付债券	3,986,379,073.51	3,986,379,073.51	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	4,196,330,217.78	4,196,330,217.78	
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债	1,406,631,752.06	1,406,631,752.06	
其他非流动负债			
非流动负债合计	16,389,768,342.72	16,389,768,342.72	
负债合计	35,400,099,334.20	35,400,099,334.20	
所有者权益：			
股本	962,462,474.00	962,462,474.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,628,939,588.83	2,628,939,588.83	
减：库存股	83,701,800.00	83,701,800.00	
其他综合收益	909,124,732.50	909,124,732.50	
专项储备			
盈余公积	638,385,291.82	637,564,938.20	-820,353.62
一般风险准备			
未分配利润	5,872,090,976.16	5,864,707,793.56	-7,383,182.60
归属于母公司所有者权益合计	10,927,301,263.31	10,919,097,727.09	-8,203,536.22
少数股东权益	1,151,661,645.14	1,151,435,108.59	-226,536.55
所有者权益合计	12,078,962,908.45	12,070,532,835.68	-8,430,072.77
负债和所有者权益总计	47,479,062,242.65	47,470,632,169.88	-8,430,072.77

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	162,589,471.02	162,589,471.02	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			

应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	139,206,027.76	139,206,027.76	
其中：应收利息	132,535,028.69	132,535,028.69	
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	300,000,000.00	300,000,000.00	
其他流动资产	984,797.46	984,797.46	
流动资产合计	602,780,296.24	602,780,296.24	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	7,760,227,268.91	7,760,227,268.91	
长期股权投资	7,669,227,476.73	7,669,227,476.73	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	52,657,750.89	52,657,750.89	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	35,744,872.69	35,744,872.69	
其他非流动资产			
非流动资产合计	15,517,857,369.22	15,517,857,369.22	

资产总计	16,120,637,665.46	16,120,637,665.46	
流动负债：			
短期借款	205,000,000.00	205,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	100,100,000.00	100,100,000.00	
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	6,476,890.02	6,476,890.02	
其他应付款	445,656,357.50	445,656,357.50	
其中：应付利息	192,716,649.07	192,716,649.07	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,173,792,335.73	2,173,792,335.73	
其他流动负债			
流动负债合计	2,931,025,583.25	2,931,025,583.25	
非流动负债：			
长期借款	510,000,000.00	510,000,000.00	
应付债券	3,472,122,700.67	3,472,122,700.67	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	615,415,750.00	615,415,750.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,597,538,450.67	4,597,538,450.67	

负债合计	7,528,564,033.92	7,528,564,033.92	
所有者权益：			
股本	962,462,474.00	962,462,474.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,317,597,317.40	4,317,597,317.40	
减：库存股	83,701,800.00	83,701,800.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	544,739,730.76	544,739,730.76	
未分配利润	2,850,975,909.38	2,850,975,909.38	
所有者权益合计	8,592,073,631.54	8,592,073,631.54	
负债和所有者权益总计	16,120,637,665.46	16,120,637,665.46	

调整情况说明

#### (4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√ 适用 □ 不适用

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	253,132,400.00

资			动计入其他综合收益(指定)	
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元, 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。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5、6、9、10、11、13、16
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
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率 30-60

存在不同企业所得税税率纳税主体的, 披露情况说明

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

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	323,976.33	712,741.73
银行存款	3,104,456,897.93	2,462,870,655.52
其他货币资金	855,211,615.44	1,069,396,919.49
合计	3,959,992,489.70	3,532,980,316.74
其中：存放在境外的款项总额	180,165,024.68	34,707,395.36

其他说明

(1) 本公司期末所有权受限货币资金余额为85,521.16万元，系定期存单质押67,416.13万元、银行承兑汇票保证金17,913.69万元、按揭保证金106.46万元、贷款保证金及其他84.88万元。

(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

## (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	98,886,343.68	84,317,339.00
商业承兑票据	46,250,000.00	45,500,000.00
合计	145,136,343.68	129,817,339.00

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

√ 适用 □ 不适用

公司管理层评价该类别款项具备较低的信用风险，考虑历史违约率为零的情况下，本公司对应收票据不予设定计提比率。如果有客观证据表明某项应收票据已经发生信用减值，则本公司对该应收票据单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

## (2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
银行承兑票据	20,970,000.00
商业承兑票据	46,250,000.00
合计	67,220,000.00

## (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	315,193,031.92	
合计	315,193,031.92	

## 3、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	20,773,616.79	2.75%	8,819,597.39	42.46%	11,954,019.40	25,993,939.51	4.49%	10,451,345.71	40.21%	15,542,593.80
其中：										
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	20,773,616.79	2.75%	8,819,597.39	42.46%	11,954,019.40	25,993,939.51	4.49%	10,451,345.71	40.21%	15,542,593.80
按组合计提坏账准备的应收账款	735,939,779.84	97.25%	62,331,151.21	8.47%	673,608,628.63	552,344,353.74	95.51%	48,859,650.24	8.85%	503,484,703.50
其中：										
组合一	596,931,757.48	78.88%	57,961,130.05	9.71%	538,970,624.43	416,601,541.78	72.03%	45,011,997.71	10.80%	371,589,544.07
组合二	139,008,022.36	18.37%	4,369,838.16	3.14%	134,638,184.20	135,742,811.96	23.47%	3,847,652.53	2.83%	131,895,159.43
合计	756,713,396.63	100.00%	71,150,748.60	9.40%	685,562,648.03	578,338,293.25	100.00%	59,310,995.95	7.91%	519,027,297.30

按单项计提坏账准备：8,819,597.39 元

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
佳木斯星宇物资有限公司	736,351.15	736,351.15	100.00%	法院资产拍卖清算程序
重庆市大足县动能矿山	112,352.47	112,352.47	100.00%	法人失联

物资有限责任公司				
山东奥戈瑞轮胎有限公司	9,967,099.10	4,983,549.55	50.00%	财务困难、回款较慢
山东银宝轮胎集团有限公司	9,636,498.51	2,890,949.55	30.00%	财务困难、回款较慢
亿和集团枣庄物资供应有限公司	311,856.06	93,556.82	30.00%	财务困难、回款较慢
日照润平钢绳销售有限公司	9,459.50	2,837.85	30.00%	财务困难、回款较慢
合计	20,773,616.79	8,819,597.39	--	--

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备: 组合一

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	524,841,539.26	19,329,409.62	3.68%
1 至 2 年	28,836,892.11	3,186,364.24	11.05%
2 至 3 年	19,852,341.66	12,776,331.68	64.36%
3 至 4 年	5,315,479.55	4,583,702.61	86.23%
4 年以上	18,085,504.90	18,085,504.90	100.00%
合计	596,931,757.48	57,961,313.05	--

确定该组合依据的说明:

根据应收主体不同将除应收政府机构及国有企业外应收款项划分为组合一

按组合计提坏账准备: 组合二

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	31,186,013.40	155,930.07	0.50%
1 至 2 年	35,982,502.68	359,825.03	1.00%
2 至 3 年	70,092,121.28	3,504,606.06	5.00%
3 至 4 年			
4 年以上	1,747,385.00	349,477.00	20.00%
合计	139,008,022.36	4,369,838.16	--

确定该组合依据的说明:

根据应收主体不同将应收政府机构及国有企业这部分信用风险较为可控的款项划分为组合二

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用  不适用

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019年1月1日余额		45,726,157.05		45,726,157.05
2019年1月1日余额在本期	——	——	——	——
本期计提		15,373,152.04		15,373,152.04
本期核销		3,533,399.39		3,533,399.39
其他变动		13,584,838.90		13,584,838.90
2019年6月30日余额		71,150,748.60		71,150,748.60

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	556,027,552.66
1 至 2 年	64,819,394.79
2 至 3 年	89,944,462.94
3 年以上	25,148,369.45
3 至 4 年	5,315,479.55
5 年以上	19,832,889.90
合计	735,939,779.84

## (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额212,093,342.84元, 占应收账款期末余额合计数的比例28.03%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额4,849,255.26元。

#### 4、预付款项

##### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,732,491,900.26	28.07%	1,229,462,695.62	22.49%
1 至 2 年	1,028,716,990.64	16.66%	1,344,513,075.16	24.60%
2 至 3 年	991,989,431.66	16.07%	1,148,179,824.95	21.01%
3 年以上	2,420,177,590.12	39.20%	1,743,743,629.34	31.90%
合计	6,173,375,912.68	--	5,465,899,225.07	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

##### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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	1,855,750,000.00	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	1,138,969,293.86	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	731,419,008.70	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	273,207,359.50	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	86,593,864.32	1至3年及3年以上	拆迁未完成
合计	4,085,939,526.38		

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4,179,657,362.06元，占预付款项期末余额合计数的比例67.70%。

其他说明：

无

#### 5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	909,453,670.99	888,331,369.28
合计	909,453,670.99	888,331,369.28

##### (1) 其他应收款

###### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	745,292,203.05	748,995,365.51
代垫款	149,699,384.83	142,943,295.10
往来款	84,291,906.47	61,764,167.74
备用金	26,504,041.39	16,089,572.78
员工公积金及保险	821,067.34	1,511,094.71
其他	14,975,868.08	12,339,124.80
合计	1,021,584,471.16	983,642,620.64

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		102,616,850.81		102,616,850.81
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	——	——	——	——
本期计提		16,819,548.81		16,819,548.81
其他变动		-7,305,599.45		-7,305,599.44
2019 年 6 月 30 日余额		112,130,800.17		112,130,800.17

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	6,326,995.72
1 至 2 年	36,760,165.78
2 至 3 年	11,783,713.42
3 年以上	57,259,925.25
3 至 4 年	10,964,230.25
5 年以上	46,295,695.00
合计	112,130,800.17

## 3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------------------	----------

赤峰市松山区财政预算单位资金管理专户	保证金	569,000,000.00	1-2 年	55.70%	28,450,000.00
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	7.83%	11,550,000.00
惠州市九龙御园实业有限公司	保证金	60,000,000.00	1-2 年	5.87%	3,000,000.00
惠州新京洲房地产开发有限公司	保证金	40,000,000.00	3 年以内	3.92%	3,500,000.00
武汉市洪山区建设局	代垫款	26,000,000.00	4 年以上	2.55%	5,200,000.00
合计	--	775,000,000.00	--	75.86%	51,700,000.00

## 6、存货

是否已执行新收入准则

是  否

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	55,849,211.29	7,964,716.71	47,884,494.58	57,113,987.47	7,964,716.71	49,149,270.76
在产品	35,737,913.34		35,737,913.34	40,487,230.45		40,487,230.45
低值易耗品、包装物	24,904,414.58		24,904,414.58	27,100,669.67		27,100,669.67
产成品	59,685,705.49	9,856,975.38	49,828,730.11	95,598,148.60	9,856,975.38	85,741,173.22
开发成本	23,095,882,323.01		23,095,882,323.01	22,957,519,867.88		22,957,519,867.88
开发产品	2,438,553,663.31	6,313,757.92	2,432,239,905.39	2,330,165,205.48	6,940,401.70	2,323,224,803.78
合计	25,710,613,231.02	24,135,450.01	25,686,477,781.01	25,507,985,109.55	24,762,093.79	25,483,223,015.76

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

### (2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	7,964,716.71					7,964,716.71
产成品	9,856,975.38					9,856,975.38
开发产品	6,940,401.70			626,643.78		6,313,757.92
合计	24,762,093.79			626,643.78		24,135,450.01

### (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

①开发成本本期增加中含借款费用资本化金额 666,695,252.77 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）、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、福星惠誉·福星苑、汉川金山·银湖国际、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) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

## 7、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	188,580,637.30	210,664,127.00
预缴土地增值税	172,461,415.11	163,060,245.93
预缴所得税	121,069,987.92	110,327,045.10
待抵扣进项税额	61,217,790.32	81,086,050.43
预缴城市维护建设税	13,939,115.27	12,143,623.61
预缴营业税	2,668,918.04	3,524,144.76
预缴教育费附加	5,696,713.63	5,409,664.89
预缴地方教育费附加	3,350,251.23	3,059,765.79
其他	2,341,604.59	2,890,485.87
合计	571,326,433.41	592,165,153.38

其他说明：

无

## 8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他			
一、合营企业												
70Rainey StreetJVL LC	197,924,2 90.25			40,856,98 3.84						954,886.7 4	239,736,1 60.83	
小计	197,924,2 90.25			40,856,98 3.84						954,886.7 4	239,736,1 60.83	
二、联营企业												
武汉弘毅 通达商业 投资发展 有限公司	5,000,000 .00										5,000,000 .00	
小计	5,000,000 .00										5,000,000 .00	
合计	202,924,2 90.25			40,856,98 3.84						954,886.7 4	244,736,1 60.83	

其他说明

无

## 9、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
湖北六维梦景动漫有限责任公司	147,000,000.00	147,000,000.00
湖北知音传媒股份有限公司	44,132,400.00	44,132,400.00
影视作品	53,075,000.00	62,000,000.00
合计	244,207,400.00	253,132,400.00

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转	指定为以公允价	其他综合收益转

				入留存收益的金 额	值计量且其变动 计入其他综合收 益的原因	入留存收益的原 因
--	--	--	--	--------------	----------------------------	--------------

其他说明：

说明：湖北六维梦景动漫有限责任公司为我公司之子公司福星惠誉参股投资的公司，湖北知音传媒股份有限公司为我公司参股投资的公司，影视作品为我公司之子公司福星影视文化享有作品收益权的投资，出于战略投资考虑我公司对上述投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。

本公司本期未处置其他权益工具投资。

## 10、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
指定以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		
其中：债务工具投资	13,807,000.00	11,535,300.00
合计	13,807,000.00	11,535,300.00

其他说明：

该金融资产系我公司按照信托借款协议，委托信托借款人购买的信托保障基金。

## 11、投资性房地产

### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

适用  不适用

### （2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	8,162,711,286.00		277,802,025.18	8,440,513,311.18
二、本期变动	-15,591,374.40			-15,591,374.40
加：外购				
存货\固定资产 \在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	11,709,478.14			11,709,478.14
其他转出				
公允价值变动	-3,881,896.26			-3,881,896.26

三、期末余额	8,147,119,911.60		277,802,025.18	8,424,921,936.78
--------	------------------	--	----------------	------------------

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
赛格柏狮电子大厦	273,828,848.00	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	18,650,748.00	办理中

其他说明

无

## 12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,080,735,850.09	1,101,363,473.42
合计	1,080,735,850.09	1,101,363,473.42

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	自动化设备	动力设备	工业设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：								
1.期初余额	679,068,456.37	1,036,451,678.66	3,465,669.97	85,438,270.27	46,766,789.14	39,153,517.49	287,981,640.37	2,178,326,022.27
2.本期增加金额	27,489,966.73	159,674,862.02	789,603.77	16,615,014.35	14,617,600.00	683,013.60	11,351,598.10	231,221,658.57
(1) 购置	3,625,781.31	5,195,013.33	56,603.77			683,013.60	3,867,969.77	13,428,381.78
(2) 在建工程转入	23,864,185.42	25,993,448.69		4,152,014.35			7,483,628.33	61,493,276.79
(3) 企业合并增加								
(4) 其他增加		128,486,400.00	733,000.00	12,463,000.00	14,617,600.00			156,300,000.00

3.本期减少金额	3,005,253.66	260,276,476.78	1,382,190.15	47,302,995.37	28,693,397.61	1,473.32	1,348,059.55	342,009,846.44
（1）处置或报废		1,425,325.20				1,473.32	1,348,059.55	2,774,858.07
（2）其他减少	3,005,253.66	258,851,151.58	1,382,190.15	47,302,995.37	28,693,397.61			339,234,988.37
4.期末余额	703,553,169.44	935,850,063.90	2,873,083.59	54,750,289.25	32,690,991.53	39,835,057.77	297,985,178.92	2,067,537,834.40
二、累计折旧								
1.期初余额	256,189,510.35	403,967,071.12	2,000,848.07	52,414,084.02	25,559,875.51	23,200,501.33	242,649,885.36	1,005,981,775.76
2.本期增加金额	12,829,353.09	50,611,257.25	159,018.32	13,154,955.88	1,983,607.50	1,303,215.53	7,786,121.02	87,827,528.59
（1）计提	12,829,353.09	47,526,470.21	135,755.32	12,505,547.96	1,480,784.14	1,303,215.53	7,786,121.02	83,567,247.27
（2）其他增加		3,084,787.04	23,263.00	649,407.92	502,823.36			4,260,281.32
3.本期减少金额	1,655,181.60	130,611,243.45	569,390.07	29,572,927.20	14,284,942.19	736.62	1,293,672.00	177,988,093.13
（1）处置或报废		1,112,129.74				736.62	1,293,672.00	2,406,538.36
（2）其他减少	1,655,181.60	129,499,113.71	569,390.07	29,572,927.20	14,284,942.19			175,581,554.77
4.期末余额	267,363,681.84	323,967,084.92	1,590,476.32	35,996,112.70	13,258,540.82	24,502,980.24	249,142,334.38	915,821,211.22
三、减值准备								
1.期初余额		70,980,773.09						70,980,773.09
2.本期增加金额								
（1）计提								
3.本期减少金额								
（1）处置或报废								

4.期末余额		70,980,773.09							70,980,773.09
四、账面价值									
1.期末账面价值	436,189,487.60	540,902,205.89	1,282,607.27	18,754,176.55	19,432,450.71	15,332,077.53	48,842,844.54		1,080,735,850.09
2.期初账面价值	422,878,946.02	561,503,834.45	1,464,821.90	33,024,186.25	21,206,913.63	15,953,016.16	45,331,755.01		1,101,363,473.42

## (2) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	631,128,746.36	119,934,787.20		511,193,959.16
工业设备	16,854,078.64	1,611,477.18		15,242,601.46
动力设备	12,463,000.00	649,407.92		11,813,592.08
自动化设备	733,000.00	23,263.00		709,737.00
合计	661,178,825.00	122,218,935.30		538,959,889.70

## 13、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	10,806,504.37	48,587,659.66
合计	10,806,504.37	48,587,659.66

### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
钢帘线及轮胎钢丝产能配套改造	10,530,142.12		10,530,142.12	47,250,134.61		47,250,134.61
环保工程系统改造	276,362.25		276,362.25	1,337,525.05		1,337,525.05
合计	10,806,504.37		10,806,504.37	48,587,659.66		48,587,659.66

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
钢帘线及轮胎钢丝产能配套改造	111,620,000.00	47,250,134.61	18,214,292.17	54,934,284.66		10,530,142.12	58.65%	60.00				其他
环保工程系统改造	30,877,500.00	1,337,525.05	5,497,829.33	6,558,992.13		276,362.25	110.46%	98.00				其他
合计	142,497,500.00	48,587,659.66	23,712,121.50	61,493,276.79		10,806,504.37	--	--				--

## 14、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	78,977,209.41			137,300.00	79,114,509.41
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	78,977,209.41			137,300.00	79,114,509.41
二、累计摊销					
1.期初余额	20,189,291.84			134,046.72	20,323,338.56
2.本期增加金额	802,081.06			3,253.28	805,334.34

(1) 计提	802,081.06			3,253.28	805,334.34
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	20,991,372.90			137,300.00	21,128,672.90
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	57,985,836.51				57,985,836.51
2.期初账面价值	58,787,917.57			3,253.28	58,791,170.85

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## 15、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
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
投资北京福星惠 誉房地产有限公	5,967,380.97					5,967,380.97

司形成的商誉						
投资武汉银久科技发展有限公司形成的商誉	4,492,659.90					4,492,659.90
合计	142,233,288.41					142,233,288.41

## (2) 商誉减值准备

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

## 16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修项目	424,458.93		424,458.93		
其他	134,331.84		134,331.84		
合计	558,790.77		558,790.77		

其他说明

无

## 17、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	127,870,004.09	31,967,501.02	112,533,344.05	28,131,918.81

内部交易未实现利润	663,056,626.32	165,764,156.57	359,393,213.72	89,848,303.44
可抵扣亏损	362,365,380.35	90,641,390.93	443,336,519.24	110,834,129.84
预收房款预计利润	697,106,614.74	174,276,653.69	654,529,440.01	163,632,360.00
土地增值税清算准备	856,517,144.97	214,129,286.24	622,845,974.78	155,711,493.70
其他	387,866.27	96,966.58	1,000,397.33	300,119.23
合计	2,707,303,636.74	676,875,955.03	2,193,638,889.13	548,458,325.02

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	5,033,040,722.09	1,258,260,180.52	5,029,916,244.61	1,257,479,061.16
成本确认时间性差异	672,056,767.62	168,014,191.88	581,268,428.12	145,317,107.03
其他	12,725,050.45	3,817,515.14	12,785,279.58	3,835,583.87
合计	5,717,822,540.16	1,430,091,887.54	5,623,969,952.31	1,406,631,752.06

## (3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	1,627,796,029.72	1,631,780,943.29
资产减值准备	161,498,895.88	136,045,190.59
其他	1,627,000.00	3,597,715.95
合计	1,790,921,925.60	1,771,423,849.83

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年	212,380,925.03	252,238,395.45	
2020 年	319,484,595.89	333,721,774.51	
2021 年	305,762,687.44	344,628,929.60	
2022 年	243,705,245.82	254,730,027.98	
2023 年	394,588,405.01	446,461,815.75	
2024 年	151,874,170.53		

合计	1,627,796,029.72	1,631,780,943.29	--
----	------------------	------------------	----

其他说明：

无

## 18、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未实现售后回租损益	66,801,403.96	57,733,937.01
合计	66,801,403.96	57,733,937.01

其他说明：

未实现售后回租损益是由于本公司之子公司福星新材料对生产设备进行售后融资租赁的业务形成，详见附注五、12（2），本公司由上述业务产生的未实现售后回租损益共 77,723,475.30元，累计摊销 10,922,071.34元。

## 19、短期借款

### （1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	118,214,798.54	36,000,000.00
保证借款	405,000,000.00	305,000,000.00
合计	523,214,798.54	341,000,000.00

短期借款分类的说明：

（1）抵押借款11,821万元；其中8,221万元系以福星惠誉·格兰中心项目土地作为抵押；3,600万元系以福星新材料土地及地上房屋作为抵押物

（2）保证借款40,500万元；其中20,000.00万元系本公司为福星新材料提供担保；20,500.00万元系福星集团为本公司提供担保。

## 20、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	367,121,677.10	203,012,000.00
银行承兑汇票	2,000,000.00	100,000.00

合计	369,121,677.10	203,112,000.00
----	----------------	----------------

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 21、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	1,221,459,811.32	1,133,677,412.50
应付采购货款	151,177,357.87	367,200,319.40
其他		24,180,650.80
合计	1,372,637,169.19	1,525,058,382.70

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南京建工集团有限公司	135,825,317.05	未结算
华天建设集团有限公司	111,236,546.19	未结算
武汉美嘉装饰工程有限公司	64,612,744.17	未结算
湖北京奥建设工程有限公司	54,125,144.82	未结算
武汉苑艺绿化有限公司	24,098,829.33	未结算
合计	389,898,581.56	--

其他说明：

无

## 22、预收款项

是否已执行新收入准则

是  否

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房款	6,523,005,700.08	5,753,880,587.76
货款	2,878,545.01	3,870,515.81
其他	16,315,138.28	33,592,869.32

合计	6,542,199,383.37	5,791,343,972.89
----	------------------	------------------

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
刘立 胡欣仪	11,914,963.00	未交房
王安其 詹小平	11,077,157.00	未交房
湖北泰哲建设工程有限公司	5,503,873.00	未交房
深圳市希尔光学技术有限公司	4,385,496.00	未交房
江梦妮	4,321,934.00	未交房
合计	37,203,423.00	--

## (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
其他说明：	

## 23、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	47,838,023.26	175,889,340.59	173,490,719.79	50,236,644.06
二、离职后福利-设定提存计划	4,192,597.60	6,901,256.61	4,565,014.88	6,528,839.33
合计	52,030,620.86	182,790,597.20	178,055,734.67	56,765,483.39

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	25,402,039.18	164,784,275.16	168,191,495.52	21,994,818.82
2、职工福利费		1,809,590.76	1,809,590.76	
3、社会保险费	3,292.86	1,489,140.72	1,481,337.43	11,096.15
其中：医疗保险费	2,885.85	937,173.52	937,493.95	2,565.42

工伤保险费	184.16	472,062.27	463,887.32	8,359.11
生育保险费	222.85	79,904.93	79,956.16	171.62
4、住房公积金	114,239.64	1,667,264.46	1,666,299.62	115,204.48
5、工会经费和职工教育经费	22,318,451.58	6,139,069.49	341,996.46	28,115,524.61
合计	47,838,023.26	175,889,340.59	173,490,719.79	50,236,644.06

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	4,180,688.86	6,831,763.98	4,495,349.00	6,517,103.84
2、失业保险费	11,908.74	69,492.63	69,665.88	11,735.49
合计	4,192,597.60	6,901,256.61	4,565,014.88	6,528,839.33

其他说明：

无

## 24、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	239,902,079.84	176,704,856.70
企业所得税	560,609,815.27	464,711,996.30
个人所得税	5,423,628.62	5,452,786.77
城市维护建设税	17,291,020.96	11,415,745.55
土地增值税	296,075,863.05	269,920,333.68
房产税	16,692,092.37	53,141,913.07
教育费附加	7,387,200.05	5,097,298.37
土地使用税	1,913,330.91	3,269,326.99
地方教育费附加	3,732,650.92	2,524,256.58
其他	4,932,524.67	4,642,922.26
合计	1,153,960,206.66	996,881,436.27

其他说明：

无

## 25、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	275,896,825.29	346,488,078.99
应付股利	96,246,247.40	
其他应付款	2,290,356,135.73	2,193,133,329.21
合计	2,662,499,208.42	2,539,621,408.20

### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	26,490,920.29	24,000,154.39
企业债券利息	248,117,795.09	298,950,382.53
短期借款应付利息	1,288,109.91	352,362.08
信托及其他利息		23,185,179.99
合计	275,896,825.29	346,488,078.99

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
福星集团控股有限公司	23,392,864.80	
社会公众股	72,853,382.60	
合计	96,246,247.40	

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

### (3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	431,128,329.20	741,108,420.79
土地增值税清算准备金	856,517,144.97	622,845,974.78

购房意向金	803,363,049.20	546,261,208.06
限制性股票回购本金及利息	87,649,242.56	87,649,242.56
押金及保证金	87,211,767.79	81,077,201.57
其他	24,486,602.01	114,191,281.45
合计	2,290,356,135.73	2,193,133,329.21

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖北六维梦景动漫城有限责任公司	97,000,000.00	暂未付
刘国宽	88,425,310.12	暂未付
凌准	48,993,164.06	暂未付
武汉嘉扬房地产有限责任公司	10,000,000.00	暂未付
成都武海置业有限公司	6,735,396.41	暂未付
合计	251,153,870.59	--

其他说明

无

## 26、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,428,178,414.51	2,390,592,391.73
一年内到期的应付债券	2,572,737,226.08	3,755,008,741.72
一年内到期的长期应付款	1,797,224,279.97	1,195,682,037.11
合计	6,798,139,920.56	7,341,283,170.56

其他说明：

## (1) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	159,658,414.51	549,842,391.73
抵押借款	1,217,890,000.00	1,147,500,000.00
保证借款	1,050,630,000.00	693,250,000.00
合计	2,428,178,414.51	2,390,592,391.73

说明：公司用于抵押、质押的财产详见附注五、28。

## (2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
------	----	------	------	------

14福星01	1,600,000,000.00	2014/8/26	5年	1,600,000,000.00
15福星01	1,000,000,000.00	2015/1/19	5年	1,000,000,000.00
16福星05	670,000,000.00	2016/10/19	3年	670,000,000.00
17惠誉地产PPN	600,000,000.00	2017/4/13	3年	600,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>3,870,000,000.00</b>			<b>3,870,000,000.00</b>

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
14福星01	1,594,154,061.67	--	73,482,654.00	2,471,203.80	--	--	1,596,625,265.47
15福星01	516,261,380.68	--	19,450,980.00	1,114,760.16	--	--	517,376,140.84
16福星05	39,676,545.06	--	1,266,000.00	202,159.34	--	--	39,878,704.40
17惠誉地 产PPN	538,011,346.16	--	82,398,833.33	845,769.22	120,000,000.00	--	418,857,115.37
<b>合 计</b>	<b>2,688,103,333.57</b>	<b>--</b>	<b>176,598,467.33</b>	<b>4,633,892.52</b>	<b>120,000,000.00</b>	<b>--</b>	<b>2,572,737,226.08</b>

(3) 一年内到期的长期应付款

项 目	期末数	期初数
应付融资租赁款	90,025,096.15	90,034,221.43
应付融资款	2,018,051,973.27	1,340,227,196.29
减：未确认融资费用	310,852,789.45	234,579,380.61
<b>合 计</b>	<b>1,797,224,279.97</b>	<b>1,195,682,037.11</b>

## 27、其他流动负债

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
借款		220,000,000.00
合计		220,000,000.00

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计 提利息	溢折价摊 销	本期偿还	期末余额

其他说明：

无

## 28、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,177,811,367.36	2,831,269,691.10
抵押借款	4,845,290,000.00	4,293,500,000.00
保证借款	2,314,380,000.00	2,066,250,000.00
一年内到期的长期借款	-2,428,178,414.51	-2,390,592,391.73
合计	6,909,302,952.85	6,800,427,299.37

长期借款分类的说明：

1. 质押借款217,781.14万元：其中99,910.00万元（一年内到期30.00万元）系武汉惠誉置业以其持有的武汉欢乐谷50%股权、湖北欢乐谷以其持有的武汉欢乐谷30%股权作为质押物提供担保，同时由本公司和福星集团控股有限公司（以下简称“福星集团”）提供连带责任保证担保；36,243.95万元（一年内到期1,907.58万元）系武汉欢乐谷以其持有的40,400.00万元定期存单作为质押物提供担保；22,627.19万元（一年内到期5,028.26万元）系武汉欢乐谷以其持有的人民币存款27,000.00万元作为质押物提供担保；59,000.00万元（一年内到期9,000.00万元）系本公司以持有的江北置业100%股权作为质押物提供担保。
2. 抵押借款484,529.00万元：其中11,839.00万元（一年内到期4,644.00万元）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，同时由本公司提供连带责任保证担保；1,460.00万元（一年内到期1,000.00万元）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，同时由本公司、银湖控股和银湖孝感提供连带责任保证担保；13,990.00万元（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，同时由本公司和福星集团提供连带责任保证担保；5,800.00万元（一年内到期5,800.00万元）系以亿江南置业持有的两宗土地使用权作为抵押物；32,000.00万元（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，同时由本公司提供连带责任保证担保；90,000.00万元（一年内到期10,000.00万元）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；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，并由本公司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，并由本公司和福星集团提供连带责任保证担保；76,400.00万元（一年内到期33,375.00万元）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；36,190.00万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；69,700.00万元（一年内到期24,450.00万元）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；65,450.00万元（一年内到期20,000.00万元）系以江汉置业持有的K5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；23,600.00万元系福星新材料以其土地及土地上的房屋作为抵押物。
3. 保证借款231,438.00万元：其中70,038.00万元（一年内到期34,063.00万元）系本公司提供连带责任保证担保；99,400万

元（一年内到期38,000.00万元）系本公司提供连带责任保证担保；62,000万元（一年内到期33,000.00万元）系福星集团提供连带责任保证担保；

其他说明，包括利率区间：

无

## 29、应付债券

### （1）应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公司债券	96,262,003.88	612,387,561.21
私募债	3,875,355,756.14	3,373,991,512.30
合计	3,971,617,760.02	3,986,379,073.51

### （2）应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 福星 01		2014/8/26	5 年	1,600,000,000.00	1,594,154,061.67		73,482.65 4.00	2,471,203.80		1,596,625,265.47
15 福星 01		2015/1/19	5 年	1,000,000,000.00	516,261,380.68		19,450.98 0.00	1,114,760.16		517,376,140.84
16 惠誉 01		2016/3/14	5 年	1,940,000,000.00	1,937,690,240.33		30,786.19 2.92	2,011,378.21	1,903,260,200.00	36,441,418.54
16 惠誉 02		2016/3/14	5 年	60,000,000.00	59,771,192.34		12,067.25 0.00	49,393.00		59,820,585.34
16 福星 01		2016/3/30	5 年	600,000,000.00	596,953,104.15		16,500.00 0.00	241,913.16		597,195,017.31
16 福星 02		2016/6/8	5 年	280,000,000.00	277,796,061.55		8,351,111.11	421,659.96	80,000,000.00	198,217,721.51
16 福星 03		2016/6/8	3 年	340,000,000.00	99,961,729.00		3,511,111.11	38,271.00	100,000,000.00	
16 福星 04		2016/9/5	5 年	760,000,000.00	753,411,571.92		26,600.00 0.00	424,698.90		753,836,270.82
16 福星 05		2016/10/19	3 年	670,000,000.00	39,676,545.06		1,266,000.00	202,159.34		39,878,704.40
16 福星		2016/10/1	5 年	350,000,000.00	347,046,200.00		11,690.00	489,740.80		347,535,900.80

06		9		00.00	51.46		0.00	7		92.33
17 惠誉 地产 PPN		2017/4/13	3 年	600,000,0 00.00	538,011,3 46.16		82,398,83 3.33	845,769.2 1	120,000,0 00.00	418,857,1 15.37
18 福星 MTN001		2018/6/5	3 年	1,000,000 ,000.00	980,654,3 30.91		38,000,00 0.00	1,365,202 .19		982,019,5 33.10
19 福星 MTN001		2019/2/18	3 年	500,000,0 00.00		497,000,0 00.00	16,443,45 2.38	382,297.0 0		497,382,2 97.00
19 福星 MTN002		2019/4/18	3 年	500,000,0 00.00		499,100,0 00.00	8,618,055 .56	68,924.07		499,168,9 24.07
合计	--	--	--	10,200,00 0,000.00	7,741,387 ,815.23	996,100,0 00.00	349,165,6 40.41	10,127,37 0.88	2,203,260 ,200.00	6,544,354 ,986.10

### 30、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	4,859,817,472.74	4,196,330,217.78
合计	4,859,817,472.74	4,196,330,217.78

#### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	5,117,117,123.25	4,481,410,128.48
借款	6,577,871,549.21	5,376,252,902.67
应付融资租赁款	632,822,643.46	511,742,884.85
应付股权转让款	14,500,000.00	23,675,758.68
减：1 年内到期的长期应付款	2,108,077,069.42	1,430,261,417.72
未确认融资费用	257,299,650.51	285,079,910.70
借款	512,716,129.39	467,699,919.24
应付融资租赁款	55,436,310.57	51,959,372.07
应付股权转让款		
减：一年内到期长期应付款	310,852,789.45	234,579,380.61
合 计	4,859,817,472.74	4,196,330,217.78

其他说明：

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209,328.84万元，其中：76,630.13万元系由本公司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; 47,685.99万元系由本公司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; 85,012.72万元系由福星集团提供连带责任保证担保, 以天立不动产100%股权作为质押物提供担保。

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267,952.05万元, 其中: 47,216.59万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; 50,299.32万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; 43,452.55万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; 24,160.55万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; 33,205.75万元系福星集团提供连带责任保证担保, 以东湖城K1地块部分商业作为抵押物提供担保, 福星惠誉新洲以其持有土地使用权作为抵押物提供抵押担保; 19,240.00万元系由福星集团提供连带责任保证担保, 本公司以持有的西安公司60%股权作为质押物提供担保, 西安公司以其持有K3、K4地块土地使用权作为抵押物提供抵押担保; 50,377.29万元系由本公司提供连带责任保证。

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, 由本公司提供连带责任保证担保。

4) 长期应付款中向中融国际信托有限公司借款50,060.00万元, 是由福星集团提供20%和本公司提供80%保证担保, 是以北京福星惠誉持有宇盛宏利80%股权, 和刘国宽持有宇盛宏利20%股权作为质押, 本公司对本公司51.55%的股权作为质押物提供担保。

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。

6) 长期应付款中应付融资租赁款63,282.26万元, 其中应付湖北金融租赁股份有限公司融资租赁款31,680.88万元, 本公司提供连带责任保证担保。

### 31、股本

单位: 元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	962,462,474.00						962,462,474.00

其他说明:

无

### 32、资本公积

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	2,082,746,699.10		242,940.90	2,082,503,758.20
其他资本公积	546,192,889.73			546,192,889.73
合计	2,628,939,588.83		242,940.90	2,628,696,647.93

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

说明: 资本溢价本期减少242,940.90元系收购宇盛宏利少数股权242,940.90元所致。

## 33、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票	83,701,800.00			83,701,800.00
合计	83,701,800.00			83,701,800.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

## 34、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
二、将重分类进损益的其他综合收益	909,124,732.50	-1,587,221.88	7,144,696.95		-1,786,174.24	-6,945,744.59	902,178,987.91
外币财务报表折算差额	-40,422,449.11	-1,587,221.88				-1,587,221.88	-42,009,670.99
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	949,547,181.61		7,144,696.95		-1,786,174.24	-5,358,522.71	944,188,658.90
其他综合收益合计	909,124,732.50	-1,587,221.88	7,144,696.95		-1,786,174.24	-6,945,744.59	902,178,987.91

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

其他综合收益的税后净额本期发生额为-6,945,744.59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-6,945,744.59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。

## 35、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	629,742,872.73			629,742,872.73
任意盈余公积	7,822,065.47			7,822,065.47
合计	637,564,938.20			637,564,938.20

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

说明：本期减少系公司根据财政部颁布的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对期初数进行了调整。

### 36、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,872,090,976.16	4,990,529,694.76
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-7,383,182.60	
调整后期初未分配利润	5,864,707,793.56	4,990,529,694.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	414,392,925.16	1,134,510,904.00
减：提取法定盈余公积		58,645,127.80
应付普通股股利	96,246,247.40	194,304,494.80
期末未分配利润	6,182,854,471.32	5,872,090,976.16

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-7,383,182.60 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 37、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,072,260,717.80	3,597,848,724.46	5,475,721,049.24	3,659,864,181.63
其他业务	90,354,787.04	41,951,696.56	73,802,906.21	7,948,055.16
合计	5,162,615,504.84	3,639,800,421.02	5,549,523,955.45	3,667,812,236.79

是否已执行新收入准则

是  否

其他说明

无

### 38、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

城市维护建设税	16,309,832.89	16,352,068.85
教育费附加	7,558,353.53	7,195,717.48
土地增值税	239,940,379.12	761,985,436.86
营业税	136,247.60	10,181,662.62
地方教育费附加	3,798,672.91	3,822,426.36
其他	40,958,553.89	59,275,533.75
合计	308,702,039.94	858,812,845.92

其他说明：

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

### 39、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代理费	31,789,281.01	28,270,854.21
广告费	13,847,994.02	36,086,277.38
包装费	14,759,449.51	19,646,328.83
运输费	11,344,612.89	16,315,485.14
职工薪酬	24,679,954.44	8,921,704.34
其他	30,996,552.69	17,387,585.93
合计	127,417,844.56	126,628,235.83

其他说明：

无

### 40、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	65,114,038.79	63,915,843.93
人工费用	86,192,397.38	70,441,339.64
折旧及摊销	8,151,703.04	7,399,469.17
税费	324,275.22	1,047,762.57
其他	11,363,866.09	17,150,685.45
合计	171,146,280.52	159,955,100.76

其他说明：

无

**41、研发费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
材料费	8,418,339.82	
人工费	6,755,395.30	2,755,007.99
折旧费	2,757,579.61	973,966.15
燃料动力	3,856,971.69	
检测费	2,207,738.71	
其他费用	473,521.95	822,820.33
合计	24,469,547.08	4,551,794.47

其他说明：

无

**42、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	880,728,773.80	787,770,503.60
减：利息资本化	666,695,252.77	645,049,499.16
利息费用	214,033,521.03	142,721,004.44
减：利息收入	4,939,152.95	16,602,000.83
承兑汇票贴息	-100,392.60	
汇兑损益	-1,730,240.27	-666,103.27
手续费及其他	8,810,475.63	14,718,923.27
合计	216,074,210.84	140,171,823.61

其他说明：

无

**43、其他收益**

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
汉川经济商务和信息化局外贸奖励资金		70,000.00
汉川市人民政府	57,000.00	

宜昌市支持企业发展资金	150,000.00	
西安市支持企业发展资金	100,000.00	
合 计	307,000.00	70,000.00

#### 44、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	40,856,983.84	-98,954.06
处置长期股权投资产生的投资收益	2,536,549.64	
通过多次交易分步实现企业合并确认的投资收益		11,202,805.90
其他	28,273.14	
合计	43,421,806.62	11,103,851.84

其他说明：

无

#### 45、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-4,731,668.31	326,519,889.93
合计	-4,731,668.31	326,519,889.93

其他说明：

无

#### 46、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-32,192,700.85	
合计	-32,192,700.85	

其他说明：

本集团2019年1月1日起执行新金融工具准则，应收账款及其他应收款确认信用减值损失。

#### 47、资产减值损失

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-18,647,219.55
合计		-18,647,219.55

其他说明：

无

#### 48、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-186,537.93	3,157,289.79

#### 49、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		2,686,045.83	
其他	552,935.33	1,176,411.18	
合计	552,935.33	3,862,457.01	

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/ 与收益相关

其他说明：

无

#### 50、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	1,110,000.00	110,000.00	
其他	7,886,552.37	3,174,903.29	
合计	8,996,552.37	3,284,903.29	

其他说明：

无

## 51、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	297,409,314.70	205,043,392.20
递延所得税费用	-101,007,068.80	83,541,255.32
合计	196,402,245.90	288,584,647.52

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	673,179,443.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	168,294,860.84
子公司适用不同税率的影响	8,846,162.44
调整以前期间所得税的影响	-4,144,007.12
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,123,048.29
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-10,214,245.96
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-6,506,033.95
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	37,731,747.08
其他	-729,285.72
所得税费用	196,402,245.90

其他说明

无

## 52、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到单位及个人往来	213,740,140.40	140,310,367.75

收回的保证金	258,397,341.07	2,039,856,358.50
收到的活期存款利息收入	4,939,152.95	44,819,439.20
收到与收益性相关的政府补助	307,000.00	70,000.00
其他	34,356,139.52	41,918,948.53
合计	511,739,773.94	2,266,975,113.98

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付单位及个人往来	735,010,364.26	433,489,361.05
期间费用	159,922,157.39	174,272,961.19
支付的保证金	20,088,473.70	2,485,180,295.45
支付银行手续费	1,399,574.74	8,267,991.64
其他	22,790,922.37	46,771,593.16
合计	939,211,492.46	3,147,982,202.49

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回的用于质押的定期存款		558,000,000.00
业绩承诺返还		386,447,200.00
合计		944,447,200.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## (4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收购子公司少数股东权益的现金	1,079,083.05	1,212,456,712.32
为取得借款而质押的定期存单		649,000,000.00

债券回购	180,000,000.00	
上市中介费用\财务顾问费	3,900,000.00	
归还其他企业暂借款	69,501,963.31	
合计	254,481,046.36	1,861,456,712.32

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

### 53、现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	476,777,197.47	625,788,636.28
加：资产减值准备	32,192,700.85	18,647,219.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	88,007,703.58	103,186,255.23
无形资产摊销	805,334.34	895,081.05
长期待摊费用摊销	558,790.77	158,463.02
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）	186,537.93	-3,157,289.79
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	4,731,668.31	-326,519,889.93
财务费用（收益以“-”号填列）	224,417,672.92	156,774,108.55
投资损失（收益以“-”号填列）	-43,421,806.62	-11,103,851.84
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-130,569,849.76	-22,646,921.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	25,252,325.59	106,188,176.90
存货的减少（增加以“-”号填列）	479,031,861.92	-2,754,615,470.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-208,017,144.24	243,256,792.66
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	533,010,023.93	46,204,058.05
经营活动产生的现金流量净额	1,482,963,016.99	-1,816,944,632.04
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	3,104,780,874.26	3,592,590,930.77

减：现金的期初余额	2,463,583,397.25	8,103,110,417.25
现金及现金等价物净增加额	641,197,477.01	-4,510,519,486.48

**(2) 本期收到的处置子公司的现金净额**

单位：元

	金额	
其中：	--	
华亿嘉	5,100,000.00	
其中：	--	
华亿嘉	2,128,514.33	
其中：	--	

其他说明：

无

**(3) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,104,780,874.26	2,463,583,397.25
其中：库存现金	323,976.33	712,741.73
可随时用于支付的银行存款	3,104,456,897.03	2,462,870,655.52
三、期末现金及现金等价物余额	3,104,780,874.26	2,463,583,397.25

其他说明：

无

**54、所有权或使用权受到限制的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	855,211,615.44	定期存单质押及保证金等
应收票据	67,220,000.00	票据质押
固定资产	166,779,120.76	借款抵押
无形资产	23,861,389.74	借款抵押
投资性房地产	6,863,529,943.00	借款抵押
合计	7,976,602,068.94	--

其他说明：

(1) 截至2019年06月30日, 本公司福星惠誉·格兰中心项目用地用于8,221.48万元短期借款抵押; 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·银湖国际在建工程及项目用地, 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、武海观堂项目用地、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(三眼桥置业)、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370,929.00万元长期借款抵押; 商业发展公司应收账款用于90,000.00万元长期借款质押。福星惠誉·宜昌金色华府项目用地用于60,000.00万元长期应付款抵押。

(2) 截至2019年06月30日, 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217,781.14万元(一年内到期15,965.84万元)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的质押。

## 55、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	182,856,363.52
其中: 美元	22,796,523.98	6.8747	156,719,263.41
欧元	80,800.22	7.817	631,615.32
港币	5,404,617.60	0.8797	4,754,442.10
澳元	4,441,431.55	4.8156	21,388,157.77
应收账款	--	--	47,979.91
其中: 美元	6,979.20	6.8747	47,979.91
欧元			
港币			
澳元			
长期借款	--	--	519,352,952.85
其中: 美元	75,545,544.22	6.8747	519,352,952.85
欧元			
港币			
澳元			
其他应收款			1,045,476.41
其中: 美元	29,545.61	6.8747	203,117.21
澳元	174,923.00	4.8156	842,359.20
预付账款			329,759.56
其中: 美元	47,967.12	6.8747	329,759.56
短期借款			82,118,841.31
其中: 澳元	17,052,670.76	4.8156	82,118,841.31

其他应付款			341,653.96
其中：美元	20,358.51	6.8747	139,858.65
澳元	41,904.50	4.8156	201,795.31
一年内到期的非流动负债			69,358,414.51
其中：美元	10,088,936.90	6.8747	69,358,414.51

其他说明：

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

√ 适用 □ 不适用

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

Starry land70Rainey Street LLC

务的计价和结算

## 八、合并范围的变更

### 1、同一控制下企业合并

### 2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京华亿嘉科技有限公司	5,100,000.00	51.00%	转让	2019年05月31日	收到转让款日	2,536,549.64						

其他说明：

无

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

### 3、其他原因的合并范围变动

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

本公司本期新设子公司3家，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、荆州银山地产有限公司。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
湖北福星新材料科技有限公司 (本文简称"福星新材料")	汉川市	汉川市	金属制品	100.00%		通过设立或投资等方式取得
汉川市福星科技机电设备有限公司 (本文简称"福星机电")	汉川市	汉川市	设备制造		100.00%	通过设立或投资等方式取得
汉川市福星热电有限公司 (本文简称"福星热电")	汉川市	汉川市	热力生产和供应		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉润信投资有限公司 (本文简称"润信投资")	武汉市	武汉市	投资与咨询	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福星惠誉控股有限公司 (本文简称"福星惠誉")	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福星智慧家生活服务有限公司 (本文简称"福星智慧家")	武汉市	武汉市	物业服务	100.00%		通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司 (本文简称"洪山福星惠誉")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉口置业有限公司 (本文简称"汉口置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉学府置业有限公司 (本文简称"学府置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得

府置业")						
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司(本文简称"湖北欢乐谷")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉置业有限公司(本文简称"湖北福星惠誉")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉商业发展有限公司(本文简称"商业发展公司")	武汉市	武汉市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司(本文简称"汉阳福星惠誉")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
孝感福星惠誉房地产有限公司(本文简称"孝感福星惠誉")	孝感市	孝感市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江汉置业有限公司(本文简称"江汉置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江北置业有限公司(本文简称"江北置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北华纳管理咨询有限公司(本文简称"华纳投资")	武汉市	武汉市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江岸置业有限公司(本文简称"江岸置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉武汉置业有限公司(本文简称"湖北武汉置业")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得

北京福星惠誉房地产有限公司 (本文简称"北京福星惠誉")	北京市	北京市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
深圳市融福投资有限公司(本文简称"深圳融福")	深圳市	深圳市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星银湖控股有限公司(本文简称"银湖控股")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉福星惠誉江城置业有限公司 (本文简称"福星惠誉江城")	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉美华置业有限公司 (本文简称"福星惠誉美华")	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		70.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉佳华置业有限公司 (本文简称"福星惠誉佳华")	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		70.00%	通过设立或投资等方式取得
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
武汉惠寓房地产经纪有限公司(本文简称"惠寓房地产经纪")	武汉市	武汉市	物业管理、酒店管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(武汉)企业管理有限公司(本文简称"智慧家企管武汉")	武汉市	武汉市	企业管理咨询、物业管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
星锡(上海)金融	上海	上海	金融信息服务、		100.00%	通过设立或投资

信息服务有限公司(本文简称"星锡金融服务")			电子商务			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		80.00%	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	香港	香港	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得

CO.,LTD. (本文简称"汇辰公司")						
Financial fook Global Limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
Financial fook Holdings limited	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉银湖海峡科技发展有限公司 (本文简称"银湖海峡")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉宏程银湖科技发展有限公司 (本文简称"银湖宏程")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉珈伟光伏照明有限公司 (本文简称"珈伟光伏")	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖金泉科技开发有限公司 (本文简称"银湖金泉")	武汉市	武汉市	房地产开发		60.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银久科技发展有限公司 (本文简称"武汉银久")	武汉市	武汉市	房地产开发		63.65%	通过同一控制下企业合并取得
仙桃银湖科技有限公司 (本文简称"银湖科技仙桃")	仙桃	仙桃	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
孝感银湖科技有限公司 (本文简称"银湖孝感")	孝感	孝感	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
荆州银湖科技有限公司 (本文简称"银湖科技荆州")	荆州	荆州	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
仙桃市银湖房地产有限公司 (本文简称"银湖仙桃")	仙桃	仙桃	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得

桃")						
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	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

PTY,LTD.						
福星惠誉(美国)有限公司(本文简称"福星惠誉美国有限") Starryland USA LLC	美国加利福尼亚	美国加利福尼亚			100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉美国公司(本文简称"福星惠誉美国")Starryland 70 Rainey Street LLC	美国德克萨斯州	美国特拉华州	房地产投资开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
三源传艺商务咨询(上海)有限公司(本文简称"三源传艺")	上海	上海	咨询		100.00%	通过非同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
武汉福星文化发展有限公司(本文简称"福星文化发展")	武汉市	武汉市	文化艺术咨询服务	100.00%		通过设立或投资等方式取得
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公	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

司（本文简称“襄阳普鑫”）						
深圳市福星惠誉房地产有限公司（本文简称“福星惠誉深圳”）	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉正福星地产有限公司（本文简称“汉正福星”）	武汉市	武汉市	房地产开发		51.00%	通过设立或投资等方式取得
河南福星惠誉房地产有限公司（本文简称“福星惠誉河南”）	郑州市	郑州市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉凌恒置业有限公司（本文简称“福星惠誉凌恒”）	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉滢口置业有限公司（本文简称“福星惠誉滢口”）	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
山东福星智慧家企业管理有限公司（本文简称“智慧家企管山东”）	烟台市	烟台市	物业管理		70.00%	通过设立或投资等方式取得
宁波福星惠誉房地产有限公司（本文简称“福星惠誉宁波”）	宁波市	宁波市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
广州福星惠誉房地产有限公司（本文简称“福星惠誉广州”）	广州市	广州市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
陕西空港美术城置业有限公司（本文简称“美	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

术城置业")						
福星影视文化有限公司(本文简称"福星影视文化")	武汉市	武汉市	文化艺术咨询服务		51.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市远鹏新天地科技有限公司(本文简称"远鹏新天地")	深圳市	深圳市	信息技术、网络技术的技术开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
惠州市福星京洲置业有限公司(本文简称"京洲置业")	惠州市	惠州市	房地产开发		60.00%	通过设立或投资等方式取得
成都武海观堂置业有限公司(本文简称"武海观堂")	成都市	成都市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
简阳凤凰谷置业有限公司(本文简称"简阳凤凰谷")	简阳市	简阳市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
成都福星天成置业有限公司(本文简称"福星天成成都")	成都市	成都市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
岳阳福星银湖置业有限公司(本文简称"银湖岳阳置业")	岳阳市	岳阳市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司(本文简称"东湖国际酒店")	襄阳市	襄阳市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
武汉福星天成农业发展有限公司(本文简称"福星天成农业")	武汉市	武汉市	批发和零售业	100.00%		通过设立或投资等方式取得
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
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	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

(本文简称"福星惠誉德圆")						
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
海口福星惠誉置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
贵阳福星惠誉置业有限公司	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
荆州银山地产业有限公司	荆州	荆州	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

## (2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
武汉欢乐谷	20.00%	57,280,008.25		746,139,541.32
宇盛宏利	20.00%	-451,767.00		16,532,168.26
银湖金泉	40.00%	85,598.56		22,906,302.78
武汉银久	36.35%	-984.06		19,039,976.01

鑫金福开发	20.00%	9,339,160.25		47,240,988.21
襄阳普鑫	30.00%	-102,114.51		29,661,573.49
天立不动产	28.42%	-121,048.02		344,632,995.77

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
武汉欢乐谷	9,764,649,154.40	147,912,183.66	9,912,561,338.06	3,204,412,255.93	2,979,990,125.53	6,184,402,381.46	9,511,554,483.85	135,683,005.99	9,647,237,489.84	2,755,756,247.31	3,449,722,327.18	6,205,478,574.49
宇盛宏利	675,580,069.88	516,612,700.43	1,192,192,770.31	714,382,101.37	500,600,000.00	1,214,982,101.37	579,213,706.84	633,628.85	579,847,335.69	495,121,176.30		495,121,176.30
银湖金泉	59,623,104.75	5,319.96	59,628,424.71	2,362,667.77		2,362,667.77	59,410,569.98	7,827.72	59,418,397.70	2,366,637.15		2,366,637.15
武汉银久	53,139,905.42	1,957.55	53,141,862.97	762,286.59		762,286.59	53,337,942.70	2,595.04	53,340,537.74	958,254.19		958,254.19
鑫金福开发	540,342,164.94	5,722,545.22	546,064,710.16	309,859,769.11		309,859,769.11	531,605,666.33	2,009,245.42	533,614,911.75	344,105,771.97		344,105,771.97
襄阳普鑫	98,855,104.06	46,667.43	98,901,771.49	29,859.87		29,859.87	99,222.824.66	53,440.46	99,276.265.12	63,971.79		63,971.79
天立不动产	1,187,957,980.44	44,717.40	1,188,002,697.84	619,453,447.00		619,453,447.00	1,895,540,087.72	3,756,398.22	1,899,296,485.94	313,398,453.54	372,830,000.00	686,228,453.54

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
武汉欢乐谷	1,087,881,601.01	286,400,041.25	286,400,041.25	-330,918,517.45	1,894,579,291.90	247,263,294.88	247,263,294.88	1,807,108,790.99
宇盛宏利		-2,203,237.79	-2,203,237.79	-7,292,214.67		-2,840,036.17	-2,840,036.17	-2,529,369.35
银湖金泉	681,000.00	213,996.39	213,996.39	209,764.86	83,097.12	63,354.66	63,354.66	-1,358.11
武汉银久		-2,707.17	-2,707.17	-198,037.28	1,649,681.50	-8,632,483.56	-8,632,483.56	-1,504,757.91
鑫金福开发	278,549,557.09	46,695,801.27	46,695,801.27	16,968,051.35		-2,292,091.77	-2,292,091.77	283,668,130.35
襄阳普鑫		-340,381.71	-340,381.71	-486,902.22		-291,218.47	-291,218.47	-1,189,259.07

天立不动产		-425,925.46	-425,925.46	281,237,528.06		-1,760,490.43	-1,760,490.43	-384,141.93
-------	--	-------------	-------------	----------------	--	---------------	---------------	-------------

其他说明：

## 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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

### (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	70 Rainey Street JV LLC	70 Rainey Street JV LLC
流动资产	637,872,160.61	1,009,251,054.30
其中：现金和现金等价物	1,186,648.84	14,529,600.30
资产合计	637,872,160.61	1,009,251,054.30
流动负债	137,260,892.67	185,142,884.26
非流动负债	141,009,831.58	527,221,429.25
负债合计	278,270,724.25	712,364,313.51
归属于母公司股东权益	359,601,436.37	296,886,740.79
按持股比例计算的净资产份额	239,736,160.83	197,924,290.25
对合营企业权益投资的账面价值	239,736,160.83	197,924,290.25
营业收入	509,107,309.49	
财务费用		-145,921.50
净利润	61,282,348.22	108,278.00

综合收益总额	61,282,348.22	108,278.00
管理费用	25,069,997.99	37,643.49

其他说明

### (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	弘毅通达商贸	弘毅通达商贸
流动资产	25,000,000.00	25,000,000.00
资产合计	25,000,000.00	25,000,000.00
归属于母公司股东权益	25,000,000.00	25,000,000.00
按持股比例计算的净资产份额	5,000,000.00	5,000,000.00
对联营企业权益投资的账面价值	5,000,000.00	5,000,000.00

其他说明

无

## 十、与金融工具相关的风险

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

### 1、风险管理目标和政策

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

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

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

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

## (1) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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

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

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

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

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

本公司应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的28.03%（2018年：40.76%）；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75.86%（2018年：77.78%）。

## (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2019年6月30日，本公司尚未使用的银行借款额度为542,732.97万元（2018年12月31日：638,288.00万元）。

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）：

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	395,999.25	--	--	--	--	--	395,999.25
应收票据	14,513.63	--	--	--	--	--	14,513.63
应收账款	68,556.26	--	--	--	--	--	68,556.26
其他应收款	90,945.37	--	--	--	--	--	90,945.37
其他流动资产	57,132.64	--	--	--	--	--	57,132.64
其他非流动资产	2,061.43	1,154.68	1,154.68	1,154.68	1,154.67	--	6,680.14
<b>金融资产合计</b>	<b>629,208.58</b>	<b>1,154.68</b>	<b>1,154.68</b>	<b>1,154.68</b>	<b>1,154.67</b>	<b>-</b>	<b>633,827.29</b>

金融负债:							
短期借款	52,321.48	--	--	--	--	--	52,321.48
应付票据	36,912.17	--	--	--	--	--	36,912.17
应付利息	27,586.68	--	--	--	--	--	27,586.68
长期借款	242,817.84	318,090.30	282,350.00	13,990.00	31,500.00	45,000.00	933,748.14
应付债券	257,273.72	187,369.43	209,792.35	--	--	--	654,435.50
长期应付款	179,722.43	338,444.96	146,432.14	--	--	--	664,599.53
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>796,634.32</b>	<b>843,904.69</b>	<b>638,574.49</b>	<b>13,990.00</b>	<b>31,500.00</b>	<b>45,000.00</b>	<b>2,369,603.50</b>

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	353,298.03	--	--	--	--	--	353,298.03
应收票据及应收账款	66,242.95	--	--	--	--	--	66,242.95
其他应收款	88,102.58	--	--	--	--	--	88,102.58
其他流动资产	59,216.52	--	--	--	--	--	59,216.52
其他非流动资产	1,154.68	1,154.68	1,154.68	1,154.68	1,154.67	--	5,773.39
<b>金融资产合计</b>	<b>568,014.76</b>	<b>1,154.68</b>	<b>1,154.68</b>	<b>1,154.68</b>	<b>1,154.67</b>	<b>-</b>	<b>572,633.47</b>
金融负债:							
短期借款	34,100.00	--	--	--	--	--	34,100.00
应付票据	20,311.20	--	--	--	--	--	20,311.20
应付利息	34,648.81	--	--	--	--	--	34,648.81
其他流动负债(不含递延收益)	22,000.00	--	--	--	--	--	22,000.00
长期借款	239,059.24	312,162.80	283,629.93	29,250.00	10,000.00	45,000.00	919,101.97
应付债券	375,500.87	103,051.78	295,586.13	--	--	--	774,138.78
长期应付款	119,568.20	345,201.53	74,431.50	--	--	--	539,201.23
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>845,188.32</b>	<b>760,416.11</b>	<b>653,647.56</b>	<b>29,250.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>45,000.00</b>	<b>2,343,501.99</b>

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

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

### (3) 市场风险

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

#### 利率风险

利率风险, 是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融

工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

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

本公司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
<b>固定利率金融工具</b>		
金融负债		
其中：短期借款	52,321.48	62,864.07
一年内到期的非流动负债	436,996.16	565,551.76
长期借款	142,204.00	571,174.50
应付债券	397,161.78	813,597.99
长期应付款	494,471.73	318,331.37
<b>合 计</b>	<b>1,523,155.15</b>	<b>2,331,519.69</b>
<b>浮动利率金融工具</b>		
金融负债		
其中：一年内到期的非流动负债	242,817.84	32,620.00
长期借款	548,726.30	94,560.00
<b>合 计</b>	<b>791,544.14</b>	<b>127,180.00</b>

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

#### 汇率风险

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

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

于 2019年6月30日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项 目	外币负债		外币资产	
	期末数	期初数	期末数	期初数
美元	588,851,326.01	670,629,729.65	187,061,046.79	14,551,111.55
澳元	82,320,636.62	23,731,349.01	22,230,516.97	320,846.91

欧元	--	--	--	5,895,020.64
港币	--	--	4,754,442.10	15,022,222.02
<b>合 计</b>	<b>671,171,962.63</b>	<b>694,361,078.66</b>	<b>214,046,005.86</b>	<b>35,789,201.12</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的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

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

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于2019年6月30日，本公司的资产负债率为74.66%（2018年12月31日：74.56%）。

# 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
2.出租的建筑物		7,087,417,328.78	1,337,504,608.00	8,424,921,936.78
持续以公允价值计量的资产总额		7,087,417,328.78	1,337,504,608.00	8,424,921,936.78
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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）。

## 3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

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

	值	均值)
权益工具投资:		
商业房地产	1,337,504,608.00	收益法 (现金流量折现法) 资本化率 6.00%-6.60%

#### 4、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

本期发生额	投资性房地产出租的建筑物
本期期初数	1,341,033,652.00
转入第三层次	--
转出第三层次	--
利得和损失总额	-3,529,044.00
其中：计入本期损益	-3,529,044.00
计入其他综合收益	--
购买	--
发行	--
出售	--
结算	--
本期期末数	1,337,504,608.00
对于在报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动	-3,529,044.00

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	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	--
购入	--
发行	--
出售	--
结算	--
上期期末数	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

## 5、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

以上不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
福星集团控股有限公司	湖北省汉川市	实业投资	70,000.00 万元	24.31%	24.31%

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是湖北省汉川市钢丝绳厂。

其他说明：

无

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、1。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、2。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

无

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
汉川市铁路货场有限公司	同一控股股东

湖北福星生物科技有限公司	同一控股股东
湖北福星现代农业发展有限公司	同一控股股东
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖北福星现代农业发展有限公司	大米	386,183.04		否	1,234,844.77

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福星集团控股有限公司	电、蒸汽	419,542.20	285,519.26
湖北福星现代农业发展有限公司	电	64,614.40	47,183.78
湖北福星生物科技有限公司	电、蒸汽	7,545,922.49	6,653,645.16

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

### (2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福星集团控股有限公司	1,597,449,000.00	2014年08月27日	2019年08月27日	否
福星集团控股有限公司	518,692,800.00	2015年01月20日	2020年01月20日	否
福星集团控股有限公司	250,000,000.00	2018年06月22日	2020年06月21日	否
福星集团控股有限公司	105,000,000.00	2019年06月18日	2020年06月17日	否
福星集团控股有限公司	100,000,000.00	2019年06月14日	2020年06月13日	否

福星集团控股有限公司	80,000,000.00	2018年05月11日	2020年05月31日	否
福星集团控股有限公司	190,000,000.00	2018年11月23日	2020年11月23日	否
福星集团控股有限公司	100,000,000.00	2019年06月10日	2021年06月09日	否
福星集团控股有限公司	258,391,300.00	2018年03月27日	2020年03月26日	否
福星集团控股有限公司	189,090,000.00	2018年01月03日	2020年01月03日	否
福星集团控股有限公司	559,350,000.00	2017年12月14日	2020年12月14日	否
福星集团控股有限公司	543,350,000.00	2017年08月08日	2020年08月08日	否
福星集团控股有限公司	199,820,000.00	2017年12月01日	2020年12月01日	否
福星集团控股有限公司	39,000,000.00	2018年04月17日	2021年10月17日	否
福星集团控股有限公司	126,300,000.00	2018年05月14日	2021年05月14日	否
福星集团控股有限公司	72,600,000.00	2018年08月24日	2021年08月24日	否
福星集团控股有限公司	515,389,600.00	2018年08月24日	2021年08月24日	否
福星集团控股有限公司	590,700,000.00	2018年09月13日	2022年09月13日	否
福星集团控股有限公司	386,465,600.00	2019年02月26日	2021年02月26日	否
福星集团控股有限公司	315,000,000.00	2019年02月02日	2024年02月02日	否
福星集团控股有限公司	271,655,700.00	2019年03月18日	2021年03月18日	否
福星集团控股有限公司	219,958,400.00	2019年03月11日	2021年03月11日	否
福星集团控股有限公司	340,460,000.00	2019年03月28日	2021年03月28日	否
福星集团控股有限公司	36,000,000.00	2019年06月24日	2022年06月24日	否
福星集团控股有限公司	100,120,000.00	2019年05月20日	2021年05月20日	否
福星集团控股有限公司	58,000,000.00	2016年12月31日	2019年10月30日	否
福星集团控股有限公司	139,900,000.00	2017年08月31日	2022年08月14日	否
福星集团控股有限公司	48,000,000.00	2019年01月24日	2020年01月23日	否

#### 关联担保情况说明

- 截至2019年6月30日，福星集团为本公司短期借款-保证借款20,500万元提供保证担保；为本公司长期借款-质押借款72,772万元提供保证担保、长期借款-抵押借款28,190万元提供保证担保、长期借款-保证借款提供64,500万元提供保证担保；为本公司长期应付款397,493万元提供保证担保；为本公司公司债211,614.18万元提供保证担保。
- 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。
- 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。

**(3) 关键管理人员报酬**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	2,901,000.00	3,473,000.00

**6、关联方应收应付款项****(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	湖北福星生物科技有限公司	728,283.00	6,554.55	770,253.97	7,702.54

**十三、股份支付****1、股份支付总体情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	期末发行在外的股份期权行权价格为 0.00 元/股，合同剩余期限 15 个月

其他说明

说明：限制性股票初始授予价格为6.37元/股，2018年5月本公司按每股0.2元分配2017年度红利，2018年6月召开第九届董事会第三十七次会议和第九届监事会第十三次会议并通过《关于调整限制性股票回购价格的议案》，将行权价格调整为6.17元/股。

**2、以权益结算的股份支付情况**

□ 适用 √ 不适用

**3、以现金结算的股份支付情况**

□ 适用 √ 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### (1) 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	205,299.32万元	227,432.46万元

#### (2) 出资承诺

已设立子公司但尚未实际出资	期末数	期初数
出资承诺	306,230.00万元	295,130.00万元

截至2019年6月30日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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2019年6月30日，担保累计余额为344,308.64万元，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。

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行	本公司于2014年8月26日发行的湖北福星科技股份有限公司2014年公司债券（第一期）至2019年8月25日		

	将期满 5 年。根据本公司“14 福星 01”《公开发行公司债券募集说明书》和《公司债券上市公告书》有关条款的规定,公司将于 2019 年 8 月 26 日支付本期债券本金及 2018 年 8 月 26 日至 2019 年 8 月 25 日的利息。		
--	--	--	--

## 2、其他资产负债表日后事项说明

2019年7月3日,公司持有70%权益子公司余姚福乾置业有限公司与中国农业银行股份有限公司余姚市支行、中国农业银行股份有限公司孝感分行汉川市支行、中国农业银行股份有限公司武汉东湖支行签署《固定资产借款合同》、《最高额抵押合同》、《最高额保证合同》等相关合同。上述合同约定,余姚福乾置业向农行申请人民币24,000万元借款,期限3年,年利率为中国人民银行同期贷款基准利率上浮10%;余姚福乾置业以其拥有的部分土地使用权作抵押,公司按其持股比例70%提供最高额连带责任保证担保。同时,公司要求余姚福乾置业向本公司提供反担保。

2019年7月4日,公司全资子公司福星惠誉控股有限公司之全资子公司湖北福星惠誉后湖置业有限公司、原债权人武汉红桥实业发展有限公司、新债权人中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司于近日共同签署《债权收购协议》;后湖置业与信达资产签订《分期付款合同》;福星惠誉全资子公司咸宁福星惠誉房地产有限公司、简阳凤凰谷置业有限公司分别与信达资产签订《抵押合同》;公司与信达资产签订《保证合同》。其中,《分期付款合同》与《债权收购协议》合称“主合同”。上述合同及协议约定,转让方拟将其对后湖置业人民币11.5亿元的债权转让给信达资产,后湖置业按相关约定向信达资产分期偿还上述债务,期限36个月,利率为当前房地产行业正常水平。咸宁福星惠誉、简阳凤凰谷置业以其拥有的部分土地使用权作抵押,公司为后湖置业履行主合同项下的义务提供连带责任保证担保。同时,公司要求后湖置业向本公司提供反担保。

2019年7月26日,公司因经营发展需要,拟为其全资子公司湖北福星新材料科技有限公司开具的额度不超过人民币6,000万元商业承兑汇票全额承兑提供连带责任保证担保,期限1年。同时,公司要求福星新材料向本公司提供反担保。

截至本报告披露日,本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十六、其他重要事项

### 1、分部信息

#### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度,本公司的经营业务划分为三个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果,以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括:

- (1) 房地产分部, 房地产开发、销售;
- (2) 金属制品分部, 生产及销售金属制品;
- (3) 其他分部, 设备制造、热力生产和供应、物业管理;

## (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产分部	金属制品分部	其他	分部间抵销	合计
营业收入	4,439,510,181.52	717,896,289.78	361,310,341.38	-356,101,307.84	5,162,615,504.84
其中：对外交易收入	4,439,510,181.52	675,457,246.14	47,648,077.18		5,162,615,504.84
分部间交易收入		42,439,043.64	313,662,264.20	-356,101,307.84	
其中：主营业务收入	4,362,140,407.15	665,996,383.07	44,123,927.58		5,072,260,717.80
营业成本	2,952,383,997.50	692,327,909.80	25,485,541.51	-30,397,027.79	3,639,800,421.02
其中：主营业务成本	2,944,501,936.20	658,484,689.64	25,259,126.41	-30,397,027.79	3,597,848,724.46
营业费用	87,868,158.14	37,636,916.07	1,912,770.35		127,417,844.56
营业利润（亏损）	900,698,606.64	-62,044,209.15	114,001,984.06	-271,033,321.14	681,623,060.41
资产总额	47,183,476,596.12	2,955,463,733.62	16,804,696,646.72	-17,853,693,020.88	49,089,943,955.58
负债总额	36,498,846,143.48	1,701,517,284.18	8,027,389,404.54	-9,578,384,911.82	36,649,367,920.38
补充信息：					
资本性支出	2,076,568.38	34,557,417.98			36,633,986.36
折旧和摊销费用	3,095,710.66	87,851,344.16	1,716,801.30	-3,292,027.43	89,371,828.69
折旧和摊销以外的非现金费用					
资产减值损失	29,801,892.27	2,379,609.14	11,199.44		32,192,700.85

## (3) 其他说明

## (2) 其他分部信息

## ① 产品和劳务对外交易收入

项目	本期发生额	上期发生额
房地产分部	4,439,510,181.52	4,841,783,009.72
金属制品分部	675,457,246.14	696,006,208.81
其他	47,648,077.18	11,734,736.92
<b>合计</b>	<b>5,162,615,504.84</b>	<b>5,549,523,955.45</b>

## ②地区信息

本期或本期末	中国境内	其他国家或地区	抵销	合计
对外交易收入	5,076,611,506.42	86,003,998.42	--	5,162,615,504.84
非流动资产	10,708,873,808.91	249,744,867.17	--	10,958,618,676.08

地区信息（续）

上期或上期期末	中国境内	其他国家或地区	抵销	合计
对外交易收入	4,908,712,980.39	640,810,975.06	--	5,549,523,955.45
非流动资产	10,861,905,090.97	227,821,128.50	--	11,089,726,219.47

## 2、其他

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
汉川经济商务和信息化局外贸奖励资金	财政拨款	--	70,000.00	其他收益	与收益相关
汉川市人民政府	财政拨款	57,000.00	--	其他收益	与收益相关
宜昌市支持企业发展资金	财政拨款	150,000.00	--	其他收益	与收益相关
西安市支持企业发展资金	财政拨款	100,000.00	--	其他收益	与收益相关
<b>合计</b>		<b>307,000.00</b>	<b>70,000.00</b>		

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	228,102,939.10	132,535,028.69
其他应收款	29,006,385.02	6,670,999.07
合计	257,109,324.12	139,206,027.76

#### （1）应收利息

##### 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
债券投资	144,793,272.02	113,790,695.01
其他	83,309,667.08	18,744,333.68
合计	228,102,939.10	132,535,028.69

##### 2) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

**(2) 其他应收款**

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	21,115,000.00	4,178,416.67
保证金	6,934,862.19	2,335,200.00
备用金	964,318.18	182,560.00
合计	29,014,180.37	6,696,176.67

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		25,177.60		25,177.60
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提		-17,382.25		-17,382.25
2019 年 6 月 30 日余额		7,795.35		7,795.35

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	7,795.35
合计	7,795.35

## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	

本期转回坏账准备金额 17,382.25 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
岳阳福星银湖置业有限公司	往来款	10,715,000.00	一年以内	36.93%	
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	往来款	10,400,000.00	一年以内	35.84%	
北京英蓝置业有限公司	押金保证金	2,344,862.91	一年以内	8.08%	2,344.86
徐蕾	保证金	1,850,000.00	一年以内	6.38%	1,850.00
张潇	保证金	1,330,000.00	一年以内	4.58%	1,330.00
合计	--	26,639,862.91	--	91.81%	5,524.86

## 2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,669,227,476.73		7,669,227,476.73	7,669,227,476.73		7,669,227,476.73
合计	7,669,227,476.73		7,669,227,476.73	7,669,227,476.73		7,669,227,476.73

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
福星惠誉房地产有限公司	5,080,600,000.00					5,080,600,000.00	
湖北福星新材料科技有限公司	2,398,047,476.73					2,398,047,476.73	
武汉润信投资有限公司	41,000,000.00					41,000,000.00	
福星智慧家物业服务服务有限公司	99,580,000.00					99,580,000.00	
武汉福星文化发展有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	

合计	7,669,227,476. 73					7,669,227,476. 73	
----	----------------------	--	--	--	--	----------------------	--

### 3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	313,662,264.20		103,040,768.49	
合计	313,662,264.20		103,040,768.49	

是否已执行新收入准则

√ 是 □ 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

与履约义务相关的信息：

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

### 4、投资收益

单位：元

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

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,350,011.71	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	307,000.00	
委托他人投资或管理资产的损益	28,273.14	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-4,731,668.31	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,443,617.04	
减：所得税影响额	-1,281,792.51	
合计	-9,208,207.99	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用  不适用

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.73%	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.81%	0.44	0.44

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

## 第十一节 备查文件目录

- 1、载有公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的2019年半年度报告文本；
- 2、载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的2019年半年度财务报告；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿；
- 4、其他相关资料。

湖北福星科技股份有限公司

董事长：谭少群

2019年8月27日