



**湖北福星科技股份有限公司**

**2019 年年度报告**

**2020 年 04 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。

本年度报告中涉及未来展望及计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

公司已在本年度报告“经营情况讨论与分析”一节中，详细描述所存在主要风险，敬请投资者关注相关内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 946,199,191 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 0 股（含税），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 .....	9
第四节经营情况讨论与分析 .....	11
第五节重要事项 .....	37
第六节股份变动及股东情况 .....	49
第七节优先股相关情况 .....	55
第八节可转换公司债券相关情况 .....	56
第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	57
第十节公司治理 .....	63
第十一节公司债券相关情况 .....	68
第十二节 财务报告 .....	74
第十三节 备查文件目录 .....	217

## 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 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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	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		
注册地址	湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号		
注册地址的邮政编码	431608		
办公地址	湖北省武汉市江汉区新华路 186 号福星国际商会大厦 27 楼		
办公地址的邮政编码	430023		
公司网址	<a href="http://www.chinafxkj.com">http://www.chinafxkj.com</a>		
电子信箱	fxkj0926@chinafxkj.com		

### 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、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	本公司证券及投资者关系管理部

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	914200007069595043
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	湖北省武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
签字会计师姓名	刘定超、吴玉妹

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	9,566,158,360.70	10,735,228,263.06	-10.89%	11,658,511,149.26
归属于上市公司股东的净利润（元）	597,631,326.47	1,134,510,904.00	-47.32%	845,355,416.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	642,524,612.75	816,063,061.74	-21.27%	666,678,074.06
经营活动产生的现金流量净额（元）	6,538,748,331.01	93,482,620.02	6,894.61%	131,385,590.09
基本每股收益（元/股）	0.62	1.17	-47.01%	0.89
稀释每股收益（元/股）	0.62	1.17	-47.01%	0.89
加权平均净资产收益率	5.36%	10.76%	-5.40%	8.74%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	51,077,667,215.99	47,479,062,242.65	7.58%	49,002,393,410.41
归属于上市公司股东的净资产（元）	11,173,516,746.07	10,927,301,263.31	2.25%	10,272,625,090.95

## 七、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。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,503,062,616.71	1,659,552,888.13	553,148,629.15	3,850,394,226.71
归属于上市公司股东的净利润	217,718,531.97	196,674,393.19	-7,939,991.19	191,178,392.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	224,775,738.64	198,825,394.51	-5,016,039.63	223,939,519.23
经营活动产生的现金流量净额	414,241,439.03	1,068,721,577.96	2,202,398,551.41	2,853,386,762.61

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	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）	-28,635.51	4,270,679.69	-8,985,110.22	
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）	544,186.69	825,964.09	2,195,200.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业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		964,678.70		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易		1,771,200.00	900,000.00	

性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		2,319,837.88	12,382,626.07	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-40,713,277.03	392,605,655.14	285,424,994.98	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,580,324.08	21,016,441.02	-59,488,943.11	
减：所得税影响额	-3,155,033.15	105,901,036.02	57,796,924.46	
少数股东权益影响额（税后）	-729,730.50	-574,421.76	-4,045,498.72	
合计	-44,893,286.28	318,447,842.26	178,677,341.98	--

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

报告期内，公司主营业务为房地产业和金属制品业。业务范围主要有：

#### 1、房地产业

房地产开发为公司主要业务和利润来源，公司产品以刚需及改善性住房为主，主要产品、经营模式等未发生重大变化。公司开发项目主要分布在武汉及周边、成渝城市群、长三角城市群、珠三角城市群等区域，其中武汉为重点区域。报告期内，公司先后15年获得“中国房地产百强企业”称号。（中国指数研究院评选）

#### 2、金属制品

金属制品业在主营业务中的占比较小，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，产品覆盖80多个品种、1000多个规格，为中国金属制品主要生产基地之一。

#### 3、其它产业

公司其他业务主要是商业运营项目，商业运营作为公司经营形态的有效补充，主要集中在武汉内环，以购物中心、商业街区为主。代表项目“群星城”集生态、剧场、艺术、智能、家庭等五大特色于一体，成为武汉别具一格的商业综合体。

### 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、应收公司子公司之间往来款等	股权投资、境外融资	584,907,325.23	香港	全资	财务集中管控	-22,114,400.81	-0.66%	否
股权投资等	股权投资、公	255,606,428.	美国	全资	通过内控及	72,971,529.7	0.30%	否

	司子公司之间的经营性借款	28			派驻监管等措施	2		
存货	股权投资、公司子公司之间的经营性借款	340,377,881.71	澳大利亚	全资	通过内控及派驻监管等措施	-22,744,766.52	2.38%	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

经过多年的发展，公司在多个方面形成了自己的核心竞争力。

#### 1、开发模式方面

公司是最早参与武汉市“三旧”（“城中村”及旧城、旧厂）改造的公司之一，以“城中村”改造为主。房地产业务自开展以来，公司本着“为政府分忧、为百姓造福”的企业宗旨，走差异化和专业化路线，先后参与武汉、北京等地的“三旧”改造，形成了“一、二级联动”和“城市核心区运营”的开发模式，为公司的持续、稳定、健康发展提供了重要保障。

#### 2、团队建设方面

公司员工拧成一股绳、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良的企业精神成为团队基因的一部分，保证了组织的团结、稳定和高效。

#### 3、理想信念方面

企业创始人“造福社会、共同富裕”的理想信念贯穿公司发展历程。在发展上，公司不一味追求速度和规模，更注重稳健和长效；在经营上，不一味追求收入和利润，更注重品质和品牌；对外合作上，不追求短期和单边利益，更在乎与供应商、客户、利益共同体的长期合作和互利共赢；对待员工上，始终坚持以人为本，以德待人，追求员工价值最大化。

#### 4、品质品牌方面

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

#### （一）全国市场分析

报告期内，房地产行业继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，各个区域市场紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期进行调控，因城施策的政策逐步实施，市场整体平稳发展，没有出现大的风险。销售价格上，全国房地产价格整体稳定，销售面积上，一二线城市总体保持增长，三四线出现下滑，全国商品房销售面积总体保持了去年的水平。

国家统计局数据显示，2019年全国商品房销售面积17.16亿平方米，同比下降0.1%；销售金额15.97万亿元，同比增长6.5%。全国房地产开发投资13.2万亿元，同比增长9.9%；房屋新开工面积22.7亿平方米，同比增长8.5%。

中国指数研究院统计，2019年全国300个主要城市住宅类用地供应面积同比增长4.7%，成交面积同比增长7.4%。下半年后，土地市场逐渐降温，土地底价成交和流拍现象明显增加，四季度平均溢价率下降至8.6%，全年成交溢价率与去年基本持平。

土地方面，行业渐趋理性，品牌房企凭借资金实力，拿地区域逐渐向基本面好、风险较小的一二线城市聚集，行业格局由高增长、高周转向稳增长、控风险转变。

融资方面，资金监管未放松，融资渠道仍然受限。报告期末，全国主要金融机构房地产贷款余额同比增长14.8%，增速同比回落5.2个百分点。

#### （二）武汉市场分析

武汉作为国家中心城市，成为兵家必争之地，百强房企中超半数已落户武汉，竞争异常激烈，并购和合作拿地日渐增多，国资房企出手踊跃。2019年的世界军运会，让武汉在世界舞台绽放魅力，在经济、产业、人口、交通等方面全面升级，武汉楼市出现量价齐涨，市场表现可圈可点。

政策方面，监管措施更加细化、“一城一策”长效机制逐步实施，从限价政策优化、预售资金监管、存量房交易、公积金新政等方面，保证了市场的稳定和健康。作为全国21个“一城一策”试点城市，武汉已经完成了相关实施方案，并获国务院批复。

土地方面，武汉市场热度较高，2019年武汉累计推出地块328宗地块，土地供应面积1,993万 $m^2$ ，规划建筑面积4,387万 $m^2$ 。其中，居住类用地供应156宗，规划建面3,323万 $m^2$ 。从成交金额看，据中指研究院统计，2019年武汉土地出让金额1,766亿元（包括居住商办等），创造历史新高，位居全国城市第五。从价格上看，居住类楼面地价涨至5,845元/ $m^2$ ，同比上涨24%，明显快于房价涨幅，全市宅地成交溢价率也由2018年3.74%提高至11.7%，高于全国300城平均水平。

住宅方面，2019年，武汉住房成交20.91万套和2,346万 $m^2$ ，同比分别增长25%和29%，一举成为全国住房销售套数与销售面积双料冠军，且连续9年位居中国城市销量前三位。

价格方面，2019年，武汉市场价格小幅上涨，主城区销售套数占到总量的56%，较2018年的47%提高了9个百分点，主城区区域优势明显，房价出现了结构性上涨。

“三旧”改造方面，根据湖北省政府印发《湖北省住房和城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，湖北省计划实施棚户区改造110万户左右，到2020年，全面完成国有工矿棚户区、垦区危旧房改造，基本完成城镇棚户区改造，作为湖北省的旧改标杆企业，公司抓住武汉城市发展机会，积极推动武汉城市更新。

其他产业方面，金属制品业面临的市场格局年度内基本没有发生变化，在主要产品钢帘线方面，贝尔卡特、兴达等龙头企业依靠自身技术优势垄断高端市场，在行业产能利用率不到70%的情况下，供需结构矛盾难以化解，中低端产品的竞争依然激烈，导致产品价格持续处于低位，行业盈利水平提升困难。钢丝、钢丝绳、pc钢绞线等其他常规产品也面临着一样的市场竞争格局，短期内难以改变现状。

综合来看，国家不会为了实现短期的经济增长，而放弃“房住不炒”的长期政策，坚持房地产调控预计仍将持续，一城一策的逐步实施，对后续市场的走势影响将逐步显现。对于公司项目主要所在地的武汉来说，围绕打造新一线城市与国家中心城市目标，武汉明确提出未来5年新增住房1.5亿平方米，“一城一策”长效机制开始落地，限价不再一刀切，依托于合理的产

业布局、广阔的发展空间、丰富的高校资源，优厚的国家政策，武汉楼市也将在调整中迎来新的更大机遇。

### （三）报告期内经营及战略实施情况

2019年，公司坚持“现金流为王”的指导思想，坚决用好增量，盘活存量，加快武汉项目的拆迁和推盘节奏，积极推进外地项目的建设和跟踪力度，稳步推进全国化战略。公司2019年销售收入和销售回款均实现较大幅度增长，为公司后续发展奠定了良好基础。报告期内公司经营及战略实施情况主要有：

1、加大拆迁，盘活存量。2019年，公司加大与区、街、村、社区等各个方面的协调力度，加大了拆迁力度，确保实现了和平村的整村验收以及姑嫂树村、三角路村、红桥村及汉阳风貌区等拆迁工作顺利推进，为上述项目后续开发打好了坚实的基础。

2、加快销售力度，提高去化速度。2019年，公司销售形势良好，住宅项目整体去化在90%以上，实现经营性现金流入163亿元，经营性现金净流入65亿元。福星华府、东湖城等项目持续热销。存量资产盘活加快推进，车位、商铺、公寓等存量产品基本实现去化目标。

3、加强项目管控，确保施工安全。项目的管控水平决定着项目的开发速度、工程质量和最终效益，公司继续实行中心管控模式，完善了工程建设计划集中评审机制，成立了计划运营中心和工程管理中心，实现项目的全过程控制，保证了在建项目的安全推进和进度管控。2019年，公司项目销售目标按期完成，全年新开工面积实现较大幅度增长。

4、拓宽融资渠道，增强流动性。公司拓宽融资渠道，不断提高资金管理的计划性和精细度，保证现金流稳定。2019年，公司银行授信额度168亿元，用信额度84亿元，

5、发挥品牌实力，扩充辐射范围。2019年，公司继续推进品牌建设，获得了市场和客户的一致认可。

2019年1月6日，以“大国广厦 美好生活——致敬改革开放40周年CIHAF中国住交会20周年纪念活动”为主题的中国房地产行业领袖年会在北京召开，大会组委会授予福星惠誉控股有限公司“中国城市更新领先品牌”大奖。

2019年3月19日，“2019中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十六届中国房地产百强企业家峰会”在北京举办。福星惠誉控股有限公司第14次获得“中国房地产百强企业”称号，并荣获“2019中国特色地产运营优秀企业-城市综合运营”奖。

2019年5月23日，2019中国房地产上市公司TOP10研究成果发布会在北京举行。湖北福星科技股份有限公司荣获“2019值得资本市场关注的房地产公司”，并再次蝉联“沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10”称号。

2019年8月7日于海南举行的“2019博鳌房地产论坛”，观点指数研究院发布了“2019中国地产风尚大奖”，福星惠誉控股有限公司荣膺“2019中国地产风尚大奖”，入选2019中国年度投资价值地产企业TOP30。

2019年9月10日，中国房地产TOP10研究组主办的“2019年中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第十六届中国房地产品牌发展高峰论坛”，福星惠誉控股有限公司蝉联“2019中国房地产公司品牌价值TOP20（混合所有）”和“2019中国房地产城市更新领先品牌”奖项，品牌价值达125亿元。

2019年10月31日，由中国房地产报、中国房地产网、中房智库主办，以“壮丽70年 奋斗新时代”为主题的“2019中国好房子标准研讨会&中国房地产品牌官百人论坛”在北京召开，公司以多年来在城市“三旧”改造方面的突出表现及行业影响力，入选“壮丽70年，奋斗新时代”——中国房地产功勋企业（首批）品牌榜。

2019年，公司经营取得一定突破，全国化战略稳步推进，经营效益逐步显现。公司需要进一步巩固武汉区域市场份额，发挥旧改经验，锐意进取，积极参与外拓市场的城市更新，稳步扩大区域外市场规模，提高企业抗风险能力和可持续发展能力。金属制品业方面，面对激烈的市场竞争环境，狠抓绩效考核和成本管理，提升精细化管理水平，产品成本有了明显的下降，产品毛利率企稳回升，产品竞争力得到提升。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

新增土地储备项目

无

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万 $m^2$ ）	总建筑面积（万 $m^2$ ）	剩余可开发建筑面积（万 $m^2$ ）
福星惠誉·汉阳城	11.15	34.58	16.08
福星惠誉·东湖城	28.54	120.96	46.65

福星惠誉•水岸国际	30.01	118.04	41.55
福星惠誉•福星华府（江北置业）	12.36	57.7	17.86
福星惠誉•福星华府（江汉置业）	14.76	58.07	28.3
福星惠誉•红桥城（后湖置业）	13.62	63.51	43.53
福星惠誉•红桥城（三眼桥置业）	16.16	72.23	55.53
钰龙金融广场	1.21	10.09	10.09
福星惠誉•新洲施岗南（暂定）	4.88	12.19	12.19
福星惠誉•恩施福星城	8.3	22.2	5.89
福星惠誉•咸宁福星城	27.77	77.86	44.33
福星惠誉•宜昌金色华府	8.62	24.13	24.13
汉川金山•银湖国际	8.08	26.6	10.22
珈伟光伏•半导体光伏照明基地	2.68	17.94	17.94
银湖孝感•孝感银湖科技产业园	31.48	51.85	27.46
银湖科技仙桃•仙桃中小企业城	26.42	26.85	19.77
鑫金福•光谷光电信息产业创新创业基地	4.96	17.35	11.13
东湖国际酒店（暂定）	8.72	8.2	8.2
亿江南置业•银湖国际	10.37	41.3	25.67
福星惠誉•福星苑	2.6	6.6	6.6
福星惠誉•福星青城府	21.85	18.36	18.36
简阳凤凰谷项目（暂定）	20.56	20.56	20.56
福星惠誉•山语江院	6.81	10.09	10.09
福星惠誉•美术城-云玺	11.36	22.3	22.3
银湖岳阳置业•龙庭尚府	6.64	22.46	22.46
银湖科技荆州•荆州中小企业城等项目	74.49	148.32	9.68
总计	414.4	1110.34	576.57

## 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积	本期竣工面积	累计竣工面积	预计总投资金额 (万)	累计投资总金额 (万)
-------	------	------	------	------	------	------	------	------------------------	----------	--------	--------	-------------	-------------

								(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(元)	(元)	
湖北	福星惠誉·汉阳城	武汉	商住	100.00%	2012年09月01日	在建		111,544.23	345,843.28	-	185,043.28	460,000	450,963.35
湖北	福星惠誉·东湖城	武汉	商住	80.00%	2012年12月01日	在建		285,435.39	1,209,636.34	63,754.46	743,176.48	1,000,000	949,916.64
湖北	福星惠誉·水岸国际	武汉	商住	100.00%	2009年06月01日	在建		300,140.78	1,180,399.53	-	835,911.59	1,300,000	1,171,625.03
湖北	福星惠誉·福星华府(江北置业)	武汉	商住	100.00%	2012年12月01日	在建		123,660.92	577,007.14	-	402,515.14	486,000	420,312.17
湖北	福星惠誉·福星华府(江汉置业)	武汉	商住	100.00%	2011年12月01日	在建		147,600.38	580,700.00	148,325.43	297,725.43	660,000	638,324
湖北	福星惠誉·红桥城(后湖置业)	武汉	商住	100.00%	2014年12月01日	在建		136,174.31	635,060.00	-	199,889.10	467,800	356,693.79
湖北	福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	武汉	商住	100.00%	2016年09月01日	在建		161,602.00	722,291.00	166,951.00	166,951.00	700,000	446,086.74
湖北	钰龙金融广场	武汉	商住	71.58%	2018年12月01日	在建		12,130.67	100,933.00	-	-	245,000	183,521.62
湖北	福星惠誉·新洲施岗南(暂定)	武汉	商住	100.00%	2020年06月01日	待建		48,751.72	121,879.00	-	-	105,000	36,189.23
湖北	福星惠誉·恩施福星城	恩施	商住	100.00%	2007年12月01日	在建		82,966.00	222,000.00	12,868.00	163,190.00	103,128	95,700

湖北	福星惠 誉·咸宁 福星城	咸宁	商住	100.00 %	2008年 05月01 日	在建		277,681 .00	778,558 .00	-	335,268 .00	237,200	159,019
湖北	福星惠 誉·宜昌 金色华 府	宜昌	商住	100.00 %	2018年 11月01 日	在建		86,200. 00	241,300 .00	-	-	217,200	157,500
湖北	汉川金 山·银湖 国际	汉川	商住	100.00 %	2016年 06月01 日	在建		80,785. 70	266,017 .13	38,957. 58	163,839 .93	111,700	92,400
湖北	珈伟光 伏·半导 体光伏 照明基 地	武汉	工业	100.00 %	2016年 01月01 日	在建		26,800. 00	179,482 .56	-	62,001. 48	50,000	20,500
湖北	银湖孝 感·孝感 银湖科 技产业 园	孝感	工业	100.00 %	2009年 11月01 日	在建		314,824 .60	518,481 .20	22,400. 00	376,494 .17	80,000	58,000
湖北	银湖科 技仙桃· 仙桃中 小企业 城	仙桃	工业	100.00 %	2011年 01月01 日	在建		264,211. 02	268,516 .98	14,977. 34	77,492. 55	60,000	19,900
湖北	鑫金福· 光谷光 电信息 产业创 新创业 基地	武汉	工业	80.00%	2017年 05月01 日	在建		49,618. 33	173,503 .08	67,037. 99	67,037. 99	85,000	55,200
湖北	东湖国 际酒店 (暂 定)	襄阳	商住	100.00 %	2017年 07月02 日	在建		87,213. 60	82,000. 00	-	-	80,000	28,500
湖北	亿江南 置业·银 湖国际	监利	商住	100.00 %	2017年 01月01 日	在建		103,698 .07	412,713 .82	156,061 .49	156,061 .49	150,000	97,001
北京	福星惠 誉·福星 苑	北京	商住	80.00%	2014年 07月01 日	在建		26,014. 00	65,765. 00	-	-	160,000	66,223

四川	福星惠誉·福星青城府	成都	商住	100.00%	2018年03月01日	在建		218,544.26	183,577.17	-	-	200,000	113,897.76
四川	简阳凤凰谷项目(暂定)	成都	商住	100.00%	2019年01月01日	在建		205,634.36	205,634.36	-	-	240,000	70,488.07
浙江	福星惠誉·山语江院	宁波	商住	70.00%	2018年07月01日	在建		68,105.00	100,900.00	-	-	109,854	105,400
陕西	福星惠誉·美术馆-云玺	西安	商住	60.00%	2018年10月01日	在建		113,662.00	223,000.00	-	-	150,000	57,000
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	岳阳	商住	100.00%	2017年07月01日	在建		66,447.20	224,600.00	-	-	110,000	71,900
合计								3,399,445.54	9,619,798.59	691,333.29	4,232,597.63	7,567,882	5,922,261.4

## 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	湖北咸宁	商住	100.00%	77.86 万m <sup>2</sup>	778,558.69	371,860.18	40,042.10	18,598.26	331,818.08	-	
湖北	福星惠誉·恩施福星城	湖北恩施	商住	100.00%	22.20 万m <sup>2</sup>	219,641.53	206,521.63	48,191.40	30,071	158,760.45	10,260.34	5,888.08
湖北	福星惠誉·水岸国际	湖北武汉	商住	100.00%	118.04 万m <sup>2</sup>	1,180,000.00	756,146.26	23,301.67	34,891.19	682,598.3	23,328.33	38,920.45
湖北	福星惠誉·东湖城	湖北武汉	商住	80.00%	120.96 万m <sup>2</sup>	1,175,317.73	923,822.05	262,275.52	532,362.46	709,354.88	66,814.25	122,229.05
湖北	福星惠誉·汉阳城	湖北武汉	商住	100.00%	34.58 万m <sup>2</sup>	345,187.93	323,825.44	112,887.51	189,952.98	218,822.64	25,206.27	39,707.67
湖北	福星惠誉	湖北武	商住	100.00%	58.07 万	559,329.	555,256.	303,438.	466,650.	282,485.	146,266.	200,227.

	誉·福星华府(江汉置业)	汉			m <sup>2</sup>	35	70	89		09	16	19	05
湖北	福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	湖北武汉	商住	100.00%	72.23 万 m <sup>2</sup>	709,176.00	194,276.42	43,544.17		82,700	150,732.25	150,732.25	209,379.43
陕西	福星惠誉·美术城云玺	陕西西安	住宅	60.00%	22.30 万 m <sup>2</sup>	139,141.00	43,472.38	43,472.38		43,903.75			
湖北	福星惠誉·金色华府	湖北宜昌	商住	100.00%	24.13 万 m <sup>2</sup>	237,040.04	65,719.27	65,719.27		48,496			
四川	福星惠誉·青城府	四川成都	住宅	100.00%	18.36 万 m <sup>2</sup>	182,000.00	38,454.34	38,301.57		45,325.23	-	-	
浙江	福星惠誉·山语江院	浙江余姚	商住	70.00%	10.09 万 m <sup>2</sup>	98,949.74	62,243.26	55,643.10		77,338.76			
澳洲悉尼	福星惠誉·普罗米娜	帕拉玛塔	商住	100.00%	8.57 万 m <sup>2</sup>	53,601.00	52,505.00	2,878.00		12,938.34	52,156.00	2,830.00	12,036.19
奥斯汀/德克萨斯州	70 号雷尼大街	美国	商住	67.00%	5.37 万 m <sup>2</sup>	22,784.00	16,078.00	5,079.00		30,750.76			
湖北	汉川金山·银湖国际	湖北省汉川市	商住	100.00%	26.60 万 m <sup>2</sup>	261,177.00	231,521.00	86,504.00		52,554.43	163,818.65	61,155.00	34,098.06
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	湖北省武汉市	写字楼	80.00%	17.35 万 m <sup>2</sup>	61,858.00	56,523.23	17,964.23		15,359.50	34,500.00	34,500.00	25,613.01
湖北	亿江南置业·银湖国际	湖北省监利县	商住	100.00%	41.30 万 m <sup>2</sup>	409,686.00	233,300.00	90,470.38		39,917.79	137,535.90	137,535.90	53,505.4
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	湖南省岳阳市	商住	100.00%	22.46 万 m <sup>2</sup>	224,100.00	94,148.35	60,415.38		43,709.66	-	-	

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
湖北	群星城	商业	100.00%	94,880.99	94,526.41	99.63%
湖北	福客茂	商业	100.00%	5,540.65	5,540.65	100.00%
湖北	漫时区	商业	100.00%	23,181.69	22,679.35	97.83%
湖北	东澜岸	商业	100.00%	30,034.91	27,467.80	91.45%
深圳	赛格柏狮电子大厦	工业	100.00%	39,456.66	35,863.61	90.89%
合计				193,094.90	186,077.82	

## 土地一级开发情况

适用  不适用

## 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	7,781,690,745.69	3.6%-8.46%	3,764,927,570.58	2,819,706,069.85	541,937,105.26	655,120,000.00
债券	3,842,313,877.95	5.28%-9.5%	938,088,781.15	1,907,077,271.19	997,147,825.61	
非银行类贷款	6,523,363,813.97	9.06%-12.24%	2,220,922,549.38	2,281,109,861.71	2,021,331,402.88	
信托融资	2,670,700,000.00	9%-12.41%	1,091,300,000.00	1,579,400,000.00		
其他	51,079,600.00	7.5%-8.2%	51,079,600.00			
合计	20,869,148,037.61		8,066,318,501.11	8,587,293,202.75	3,560,416,333.75	655,120,000.00

## 发展战略和未来一年经营计划

## (一) 公司发展战略

房地产行业已经从增量竞争、全方位竞争进入到存量竞争、寡头竞争，从高速发展进入到高质量发展的格局。面对经济结构的持续转变，城市化进程不断深化，以及人口结构的变迁等因素，公司紧紧围绕“强化核心优势、聚焦重点区域、深化全国布局、完善产业生态”为核心的战略方针，进一步强化“城中村改造”核心优势，立足武汉，聚焦粤港澳。路线图上，继续以武汉为主，优先布局广州、宁波、西安、成都等重点一、二线城市，深化全国布局，扩大品牌影响力。同时，不断完善产业生态，推动产城融合项目进展，实现公司与城市的长久协同发展，为股东、客户、员工和社会不断创造价值，实现“造福社会，共同富裕”的企业宗旨。

金属制品业以经济效益为主线，提升内控管理水平，进一步优化产品结构，提升生产线智能化水平，扩充海外市场，以精品拓市场，以诚信立品牌，不断提升市场占有率和盈利水平。

## (二) 2020年经营计划

2020年注定是中国乃至世界历史上极不平凡的一年，面对不确定性，公司将继续采取统筹规划、加快去化、量入为出、合理布局、现金为王的策略，把握经营节奏，确保现金流安全，同时稳妥推进土地拓展，发挥三旧改造经验，实现外部市场

的重大突破。

#### 1、在战略布局方面

一是做好研判，建立和完善土地市场研究体系，估测此次全球新冠肺炎疫情对政策环境、消费格局的长远影响，加大对目标区域的土地政策和土地市场的深入研究，特别是棚户区新政、产城融合等产业新政，做好中长期规划，及时调整外拓战略。

二是把握重点，把拓展的重心放在长江中游城市群、成渝城市群、长三角城市群、珠三角城市群等主要城市群，紧紧围绕这几大城市群进行战略布局；充分发挥“三旧”改造的经验，加快一级土地拆迁整理，保证充足开发供应。

三是确保安全，量入为出，做好投融资工作，保持投融资的安全和弹性，控制经营风险。

四是谋求转型，将战略格局从做大做强到做专做优，寻找可以和地产协同发展的新产业，注重差异化发展、走精品化和可持续发展之路。

#### 2、在经营管理方面

一是做好疫情过渡期的应对措施，增强免疫力，提高抗风险能力，减少疫情给经营带来的影响。

二是加快房地产产品去化和项目建设力度，加快城中村存量地块的改造拆迁与开发报建力度，加快项目建设速度。

三是加快广州等重点地块的跟踪力度，加快项目的落地。

四是加快金属制品业的智能化改造，提高生产效率，充分利用国家出口退税政策，扩大外贸出口比例，做到提质增效。

#### 3、在品质管控和产品结构调整方面

一是加强产品创新力度，提升产品竞争力。尤其是加大设计创新力度，大力提升设计能力，不断丰富项目产品线，增强产品市场竞争力。

二是加大项目管控和检查力度，弘扬工匠精神。公司重视提升规范化、标准化施工能力与水平，加大项目综合检查力度，保障项目精益求精。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性抵押贷款担保，截至2019年12月31日，担保累计余额为441,799.02万元，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。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 二、主营业务分析

### 1、概述

报告期内，公司实现主营业务收入908,352.01万元，比上年同期减少13.28%。其中：房地产实现结算面积79.95万平方米，比上年同期增加12.05%；实现结算收入811,628.11万元，比上年减少11.53%；实现销售面积136.51万平方米，比上年同期增加36.1%；实现销售金额1,801,377万元，比上年同期增加39.58%；金属制品实现主营业务收入132,316.42万元，比上年同期减少4.34%。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	9,566,158,360.70	100%	10,735,228,263.06	100%	-10.89%
分行业					
房地产	8,116,281,165.23	84.84%	9,232,448,298.10	86.00%	-12.09%
金属制品	1,345,118,440.39	14.06%	1,391,724,853.40	12.96%	-3.35%
其他	104,758,755.08	1.10%	111,055,111.56	1.04%	-5.67%
分产品					
福星惠誉·红桥城 (三眼桥置业)	2,093,794,265.93	21.89%		0.00%	
福星惠誉·福星华府 (江汉置业)	2,002,270,471.38	20.93%	2,046,399,602.99	19.06%	-2.16%
福星惠誉·东湖城	1,222,290,495.92	12.78%	2,243,636,104.67	20.90%	-45.52%
亿江南置业·银湖国际	535,628,859.82	5.60%	1,107,627.73	0.01%	48,258.20%
福星惠誉·汉阳城	397,076,717.16	4.15%	957,303,427.17	8.92%	-58.52%
福星惠誉·水岸国际	389,204,470.83	4.07%	926,123,905.60	8.63%	-57.97%
汉川金山·银湖国际	344,727,172.22	3.60%	453,776,632.59	4.23%	-24.03%
鑫金福·光谷光电信息 产业创新创业基地	256,790,676.56	2.68%		0.00%	
银湖科技荆州·银湖时代	163,833,297.68	1.71%	31,075,458.77	0.29%	427.21%
福星惠誉·国际城	145,654,731.97	1.52%	320,756,257.80	2.99%	-54.59%
福星惠誉·普罗米娜	120,361,878.00	1.26%	1,377,953,966.33	12.84%	-91.27%
汉川金山·银湖城	99,902,985.44	1.04%	3,345,865.08	0.03%	2,885.86%
福星惠誉·恩施福星城	58,880,805.41	0.62%	53,691,802.84	0.50%	9.66%
银湖科技荆州·中小企业城	55,609,047.23	0.58%		0.00%	
银湖孝感·孝感银湖科技 产业园	52,086,806.25	0.54%	46,304,287.60	0.43%	12.49%
银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	26,185,436.47	0.27%	3,374,491.91	0.03%	675.98%
福星惠誉·福星城	18,748,647.66	0.20%	31,323,688.30	0.29%	-40.15%
银湖宏程·白沙洲中小企业城	18,349,875.05	0.19%	88,239,306.06	0.82%	-79.20%

福星惠誉·青城华府	17,761,154.92	0.19%	19,578,495.69	0.18%	-9.28%
银湖仙桃·银湖城	16,299,880.51	0.17%	317,888,566.54	2.96%	-94.87%
福星惠誉·福星华府 (江北置业)	16,016,380.94	0.17%	37,484,611.24	0.35%	-57.27%
福星惠誉·红桥城 (金桥置业)	14,657,209.52	0.15%	38,930,303.26	0.36%	-62.35%
福星惠誉·东澜岸	11,625,238.41	0.12%	30,754,774.89	0.29%	-62.20%
福星惠誉·红桥城 (后湖置业)	4,150,478.00	0.04%	64,037,741.72	0.60%	-93.52%
银湖监利·银湖城	3,081,115.05	0.03%	6,003,873.32	0.06%	-48.68%
银湖金泉·关南福星 医药园	1,362,000.00	0.01%	1,477,221.32	0.01%	-7.80%
汉川金山·银湖天街	1,332,651.34	0.01%	37,865,532.75	0.35%	-96.48%
银湖仙桃·福星城	980,657.14	0.01%	6,874,709.80	0.06%	-85.74%
电子设备生产与研 发	890,262.85	0.01%		0.00%	
福星惠誉·咸宁福星 城		0.00%	20,167,832.39	0.19%	-100.00%
汉川金山·福星城 D6	-16,979.76	0.00%		0.00%	
武汉银久·银久科技 产业园		0.00%	1,649,681.49	0.02%	-100.00%
其他房地产项目	26,744,475.32	0.28%	65,322,528.25	0.61%	-59.06%
子午轮胎钢帘线系 列	915,994,630.04	9.58%	892,281,427.52	8.31%	2.66%
蒸汽供应	8,659,966.77	0.09%	19,456,431.86	0.18%	-55.49%
商业运营	88,576,787.13	0.93%	86,743,744.36	0.81%	2.11%
钢丝系列	151,339,119.34	1.58%	191,532,743.97	1.78%	-20.99%
钢丝绳系列	145,594,258.39	1.52%	141,181,268.07	1.32%	3.13%
钢绞线系列	110,236,163.64	1.15%	158,172,667.38	1.47%	-30.31%
其他	29,476,270.17	0.31%	13,411,681.80	0.12%	119.78%
分地区					
华中地区	8,364,388,297.86	87.44%	8,370,963,378.85	77.97%	-0.08%
华北地区	520,183,592.32	5.44%	496,917,616.20	4.63%	4.68%
其他地区	431,334,495.35	4.51%	415,090,071.64	3.87%	3.91%
海外地区	250,251,975.17	2.62%	1,452,257,196.37	13.53%	-82.77%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：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	8,116,281,165.23	5,858,538,529.04	27.82%	-12.09%	-1.29%	-7.90%
金属制品	1,345,118,440.39	1,275,408,945.70	5.18%	-3.35%	-12.22%	9.58%
分产品						
福星惠誉·东湖城	1,222,290,495.92	689,149,580.84	43.62%	-45.52%	-30.47%	-12.20%
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	2,002,270,471.38	1,616,313,483.53	19.28%	-2.16%	9.94%	-8.88%
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2,093,794,265.93	1,479,155,000.76	29.36%			
分地区						
华中地区	8,364,388,297.86	6,191,527,974.77	25.98%	-0.08%	12.65%	-8.36%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产	销售量				
	结算面积	万平方米	79.95	71.35	12.05%
	结算收入	万元	811,628.11	917,426.57	-11.53%
金属制品	销售量	吨	172,508	182,298	-5.37%
	生产量	吨	170,384	181,277	-6.01%
	库存量	吨	8,997	11,121	-19.10%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

## (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

## (5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	福星惠誉·福星华府(江汉置业)	1,616,313,483.53	22.43%	1,470,158,678.63	19.71%	9.94%
房地产	福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	1,479,155,000.76	20.52%			
房地产	福星惠誉·东湖城	689,149,580.84	9.56%	991,166,461.35	13.29%	-30.47%
房地产	亿江南置业·银湖国际	417,828,828.57	5.80%	1,131,127.76	0.02%	36,839.14%
房地产	福星惠誉·汉阳城	384,232,354.02	5.33%	856,066,528.01	11.47%	-55.12%
房地产	汉川金山·银湖国际	263,400,293.47	3.65%	351,897,253.25	4.72%	-25.15%
房地产	福星惠誉·水岸国际	195,163,198.60	2.71%	500,656,152.94	6.71%	-61.02%
房地产	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	169,820,569.14	2.36%			
房地产	银湖荆州·银湖时代	153,444,031.27	2.13%	27,158,929.82	0.36%	464.99%
房地产	汉川金山·银湖城	99,682,839.45	1.38%	2,372,151.62	0.03%	4,102.21%
房地产	福星惠誉·普罗米娜	95,046,963.91	1.32%	936,628,170.07	12.55%	-89.85%
房地产	福星惠誉·国际城	66,022,080.13	0.92%	190,346,139.40	2.55%	-65.31%
房地产	银湖科技荆州·荆州中小企业城	50,097,238.51	0.70%			
房地产	福星惠誉·恩施福星城	45,499,876.67	0.63%	40,944,681.79	0.55%	11.13%
房地产	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	37,846,852.39	0.53%	30,702,502.72	0.41%	23.27%
房地产	银湖科技仙桃·	22,339,161.07	0.31%	3,602,499.83	0.05%	520.10%

	仙桃中小企业城					
房地产	银湖宏程·白沙洲中小企业城	17,188,634.41	0.24%	74,853,795.63	1.00%	-77.04%
房地产	银湖仙桃·银湖城	12,717,874.05	0.18%	241,635,375.53	3.24%	-94.74%
房地产	福星惠誉·孝感福星城	11,161,203.36	0.15%			
房地产	福星惠誉·红桥城（金桥置业）	10,701,280.39	0.15%	19,802,776.53	0.27%	-45.96%
房地产	福星惠誉·红桥城(后湖置业)	7,438,979.13	0.10%	61,466,489.19	0.82%	-87.90%
房地产	汉川金山·福星城 D6	7,295,918.26	0.10%	5,234,338.67	0.00%	39.39%
房地产	福星惠誉·福星城	6,035,963.84	0.08%	11,948,660.11	0.00%	-49.48%
房地产	福星惠誉·青城华府	5,802,841.06	0.08%	7,581,128.03	0.10%	-23.46%
房地产	福星惠誉·福星华府（江北置业）	4,864,990.09	0.07%	7,222,681.22	0.10%	-32.64%
房地产	银湖监利·银湖城	3,766,339.31	0.05%	5,504,055.45	0.07%	-31.57%
房地产	其他项目	2,147,297.61	0.03%	25,432,096.04	0.34%	-91.56%
房地产	银湖仙桃·福星城	921,268.27	0.01%	10,557,369.69	0.14%	-91.27%
房地产	银湖金泉·关南福星医药园	327,628.09	0.00%			
房地产	福星惠誉·咸宁福星城	0.00	0.00%	19,887,886.81	0.27%	-100.00%
房地产	汉川金山·银湖天街	-349,254.78	0.00%	19,725,032.48	0.26%	-101.77%
房地产	福星惠誉·东澜岸	-16,524,786.38	-0.23%	17,634,436.77	0.24%	-193.71%
房地产	武汉银久·银久科技产业园		0.00%	2,491,352.37	0.03%	-100.00%
房地产	汉川金山·银湖三期		0.00%	1,154,382.34	0.02%	-100.00%
金属制品	子午轮胎钢帘线系列	899,909,021.20	12.49%	959,177,857.95	12.86%	-6.18%

金属制品	钢绞线系列	108,047,456.60	1.50%	155,420,898.33	2.08%	-30.48%
金属制品	钢丝绳系列	131,304,813.98	1.82%	139,973,521.97	1.88%	-6.19%
金属制品	钢丝系列	136,632,525.26	1.90%	173,363,045.63	2.32%	-21.19%
金属制品	蒸汽供应	12,015,459.71	0.17%	22,658,685.41	0.30%	-46.97%
其他	商业运营	40,622,531.79	0.56%	53,262,610.57	0.71%	-23.73%
其他	其他	19,667,727.66	0.27%	21,730,354.18	0.29%	-9.49%

说明

分行业	项目	2019年		2018年		同比增减 (%)
		金额	占营业成本 比重 (%)	金额	占营业成本 比重 (%)	
金属制品	原材料及其他主要材料	884,589,374.61	68.68%	961,375,080.58	67.55%	-7.99%
	直接人工	131,796,337.07	10.23%	139,289,458.99	9.79%	-5.38%
	制造成本	271,523,565.08	21.08%	322,476,758.08	22.66%	-15.80%
分产品						
钢丝绳	原材料及其他主要材料	90,027,487.38	68.56%	92,799,002.58	68.21%	-2.99%
	直接人工	19,419,863.81	14.79%	17,033,244.24	12.52%	14.01%
	制造成本	21,857,462.78	16.65%	26,224,775.90	19.27%	-16.65%
钢丝	原材料及其他主要材料	109,075,714.07	79.83%	137,853,222.67	80.49%	-20.88%
	直接人工	9,390,656.86	6.87%	11,558,759.27	6.75%	-18.76%
	制造成本	18,166,154.33	13.30%	21,862,249.11	12.76%	-16.91%
钢绞线	原材料及其他主要材料	93,348,501.51	86.40%	137,737,856.50	88.88%	-32.23%
	直接人工	1,382,479.48	1.28%	1,974,206.71	1.27%	-29.97%
	制造成本	13,316,475.61	12.32%	15,254,807.32	9.84%	-12.71%
子午轮胎 钢帘线	原材料及其他主要材料	592,137,671.64	64.46%	592,984,998.83	61.72%	-0.14%
	直接人工	101,603,336.91	11.29%	108,723,248.77	11.32%	-6.55%
	制造成本	218,183,472.35	24.25%	259,134,925.75	26.97%	-15.80%

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

报告期内，新纳入合并范围的公司有5家，不再纳入合并范围的公司有7家，具体参见本报告第五节、八。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

□ 适用 √ 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	411,337,516.05
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.30%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	风神轮胎股份有限公司	104,500,427.07	1.09%
2	中策橡胶集团有限公司	101,990,084.13	1.07%
3	山东玲珑轮胎股份有限公司	81,618,699.42	0.85%
4	青岛双星化工材料采购有限公司	61,861,835.11	0.65%
5	双钱轮胎集团有限公司	61,366,470.31	0.64%
合计	--	411,337,516.05	4.30%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,721,895,997.90
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	51.64%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	华天建设集团有限公司	849,742,037.88	11.79%
2	湖北京奥建设工程有限公司	817,527,121.70	11.34%
3	武汉市江岸区后湖乡人民政府红桥村民委员会	805,530,215.49	11.18%
4	湖北盛立钢材商贸有限公司	679,851,188.98	9.43%
5	武汉金信通钢材贸易有限公司	569,245,433.85	7.90%
合计	--	3,721,895,997.90	51.64%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

### 3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	311,312,207.76	256,611,763.17	21.32%	
管理费用	403,257,547.26	367,446,981.32	9.75%	
财务费用	364,808,165.43	360,248,999.40	1.27%	
研发费用	48,218,101.78	8,989,126.12	436.40%	主要系本期研发投入增加所致

### 4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

为了降低生产成本,增强员工劳动生产力,提高公司市场竞争力,公司历来重视研发投入。报告期内,公司研发支出为4,821.81万元,占公司2019年经审计净资产的0.39%,占公司2019年经审计营业收入的0.50%。报告期内为适应经营形势的变化,公司所进行的研发项目情况具体如下:

序号	项目名称	研发目的	项目进度	未来影响及预期效益
1	钢丝绳35W*K7结构新产品开发	开发35W*K7机械配套用钢丝绳,提升产品质量,开拓新的市场空间	100%	开发机械配套用钢丝绳,显著提高产品使用质量;通过市场推广应用,预计可年新增产量300吨,增加销售收入300余万元
2	钢丝绳15*K7-36mm新产品研发	研制开发15*K7-36mm专用旋挖机钢丝绳,提升企业技术水平,增强企业市场竞争力	50%	开发新结构15*K7旋挖钻机专用钢丝绳,显著提高产品使用质量;通过市场推广应用,预计可年新增产量1,000吨,增加销售收入近1,000余万元
3	钢帘线1×5×0.35HI新产品研发	开发新规格0535HI,开拓新市场,增加钢帘线市场占有率。	100%	开发1×5×0.35HI新规格钢帘线,此产品为钢丝特殊变形、高伸长产品,适应市场需求,按年销量500吨计算,年销售收入500万元以上
4	钢帘线3*0.22/9*0.20CCHT新产品研发	开发新规格3920CCHT,开拓新市场。	70%	开发密集型钢帘线3*0.22/9*0.20CCHT结构规格,主要用在胎体中来替代3+9+15*0.175+0.15钢帘线产品,按年销量1,000吨计算,年销售收入1,000万元以上
5	钢帘线0.25+(6+12)*0.225HT工艺改进	为满足用户高密度压延生产的要求,进行工艺调整和改进工艺,保证满足用户需求。	100%	成功提高了0.25+6+12*0.225HT产品的捻制质量,满足了用户高密度压延的要求,适应市场需求,按年销量10,000吨计算,年销售收入10,000万元以上
6	中丝热处理镀铜生产线技术改造	稳定产品质量,降低能耗,节约成本,从而提升产品竞争力,扩大市场。	40%	提升炉载量——热处理能力;改进酸洗质量、降低能源消耗;减少废水消耗、节约用水量;降低维修成本、降低员工劳动强度、方便职工操作。
7	钢帘线2+2×0.30ST新产品研发	研究开发超高强度2+2*0.30ST钢帘线新产品,主要替代2+2*0.30HT产品。	100%	开发2+2*0.30ST新规格钢帘线替代2+2*0.30HT产品,适应市场需求,按年销量1200吨计算,年销售收入1,200万元以上

公司研发投入情况

	2019 年	2018 年	变动比例
研发人员数量（人）	287	287	0.00%
研发人员数量占比	12.14%	7.80%	4.34%
研发投入金额（元）	48,218,101.78	47,347,242.62	1.84%
研发投入占营业收入比例	0.50%	0.44%	0.06%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用  不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用  不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	16,287,683,563.52	13,382,234,445.76	21.71%
经营活动现金流出小计	9,748,935,232.51	13,288,751,825.74	-26.64%
经营活动产生的现金流量净额	6,538,748,331.01	93,482,620.02	6,894.61%
投资活动现金流入小计	85,193,344.27	397,008,417.29	-78.54%
投资活动现金流出小计	75,496,560.04	425,908,023.19	-82.27%
投资活动产生的现金流量净额	9,696,784.23	-28,899,605.90	133.55%
筹资活动现金流入小计	9,493,941,075.01	9,558,688,955.55	-0.68%
筹资活动现金流出小计	13,921,233,067.37	15,262,231,811.11	-8.79%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,427,291,992.36	-5,703,542,855.56	22.38%
现金及现金等价物净增加额	2,120,393,563.42	-5,639,527,020.00	137.60%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

经营活动产生的现金流入小计较上期增加21.71%，主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金增加所致；

经营活动产生的现金流出小计较上期减少26.64%，主要系本期购买商品、接受劳务支付的现金减少所致；

经营活动产生的现金流量净额较上期增加6,894.61%，主要系本期经营活动产生的现金流入增加所致；

投资活动现金流入小计较上期减少78.54%，主要系本期收到其他与投资活动有关的现金减少所致；

投资活动现金流出小计较上期减少82.27%，主要系本期取得子公司及其他营业单位支付的现金净额减少所致；

筹资活动产生的现金流量净额较上期增加22.38%，主要系本期支付其他与筹资活动有关的现金减少所致；

现金及现金等价物净增加额较上期增加137.60%，主要系本期经营活动产生的现金流量净额增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为653,874.83万元，实现的归属于母公司股东的净利润为59,763.13万元，二者相差较大的主要原因是：由于房地产行业的特殊性，公司结算销售收入与销售回款之间存在时间差异，导致公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在差异。

### 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

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		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	5,712,575,891.71	11.18%	3,532,980,316.74	7.44%	3.74%	无重大变动
应收账款	587,946,316.05	1.15%	520,428,535.77	1.10%	0.05%	无重大变动
存货	28,489,149,735.67	55.78%	25,483,223,015.76	53.69%	2.09%	无重大变动
投资性房地产	7,936,592,039.74	15.54%	8,440,513,311.18	17.78%	-2.24%	无重大变动
长期股权投资	235,000,888.18	0.46%	202,924,290.25	0.43%	0.03%	无重大变动
固定资产	973,388,164.75	1.91%	1,101,363,473.42	2.32%	-0.41%	无重大变动
在建工程	16,763,524.07	0.03%	48,587,659.66	0.10%	-0.07%	无重大变动
短期借款	341,000,000.00	0.67%	341,000,000.00	0.72%	-0.05%	无重大变动
长期借款	4,016,763,175.12	7.86%	6,800,427,299.37	14.33%	-6.47%	主要系本期偿还借款所致

预收款项	11,497,594,303.56	22.51%	5,791,343,972.89	12.20%	10.31%	主要系本期销售面积增加所致
------	-------------------	--------	------------------	--------	--------	---------------

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：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	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	191,132,400.00					96,999,000.00		94,133,400.00
金融资产小计	191,132,400.00	0.00	0.00	0.00		96,999,000.00		94,133,400.00
投资性房地产	8,440,513,311.18	-40,713,277.03			87,543,407.99	550,751,402.40		7,936,592,039.74
其他非流动金融资产	73,535,300.00				18,900,000.00	12,653,300.00		79,782,000.00
应收款项融资	84,317,339.00				77,366,238.67			161,683,577.67
上述合计	8,705,181,011.18	-40,713,277.03	0.00	0.00	106,443,407.99	660,403,702.40		8,110,507,439.74
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

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7,620,164,425.87元，其中，货币资金1,128,598,931.04元，应收票据7,500,000.00元，应收款项融资29,704,664.00元，固定资产175,540,507.94元，无形资产25,334,400.89元，投资性房地产6,253,485,922.00元。

## 五、投资状况

### 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
18,900,000.00	371,098,888.66	-94.91%

## 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。

## 5、募集资金使用情况

适用  不适用

### （1）募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	非公开发行股票	295,900	2,856	255,449				40,785	暂时补充流动资金 40,355 万元, 存入监管账户 430 万元	0
合计	--	295,900	2,856	255,449	0	0	0.00%	40,785	--	0

## 募集资金总体使用情况说明

报告期已使用募集资金 2,856 万元，累计使用募集资金 255,449 万元。截至报告期末，募集资金余额为 40,785 万元。具体情况如下：经中国证券监督管理委员会《关于核准湖北福星科技股份有限公司非公开发行股票的批复》证监许可[2015]2877 号文核准，并经深圳证券交易所同意，公司本次非公开发行股票的发行价格为 12.66 元/股，发行数量为 236,966,824 股，募集资金总额为 299,999.999 万元，扣除发行费用 4,100 万元后，募集资金净额为 295,899.999 万元，拟用于“东湖城 K1 项目”和“水岸国际 K2 项目”。

## (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
东湖城 K1 项目	否	215,900	215,900	2,250	175,509	81.29%	2017 年 12 月 31 日	6,054	是	否
水岸国际 K2 项目	否	80,000	80,000	606	79,940	99.92%	2016 年 12 月 31 日	707	否	否
承诺投资项目小计	--	295,900	295,900	2,856	255,449	--	--	6,761	--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	295,900	295,900	2,856	255,449	--	--	6,761	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	由于水岸国际 K2 项目有部分产品转入投资性房地产，因此累计实现效益与承诺实现效益存在差异。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									

募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 本公司第八届董事会第三十一次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募投项目自筹资金的议案》，同意使用募集资金人民币 50,113.67 万元置换预先投入的自筹资金。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 本公司第八届董事会第三十一次会议审议通过了《关于使用募集资金向子公司提供委托贷款的议案》同意公司以本次非公开发行股票募集资金向东湖城 K1 项目的实施主体武汉福星惠誉欢乐谷有限公司和水岸国际 K2 项目的实施主体武汉福星惠誉置业有限公司提供委托贷款，金额 245,786.33 万元；本公司第九届董事会第五十二次会议审议通过了《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 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。截至 2019 年 12 月 31 日，闲置募集资金暂时补充流动资金的金额 40,354.86 万元。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用 公司非公开发行股票实际收到募集资金 295,899.999 万元，承诺投资金额 295,899.999 万元，实际投资金额 255,448.77 万元，实际投资总额与承诺投资总额的差异为 40,451.23 万元，主要是募投项目工程结算尚未办理完毕所致。
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2019 年 12 月 31 日，本公司该笔公司债募集资金已按照募集说明书的承诺除用于偿还金融机构借款和补充营运资金外，剩余 4,304,861.42 元，存入监管账户。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用。

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 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：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	48,607,879,144.01	10,674,890,804.85	8,214,838,674.96	1,323,591,146.27	906,326,024.00
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	2,886,468,715.58	1,182,188,482.42	1,425,432,443.12	-132,595,286.52	-132,657,191.07

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
广州番禺福星惠誉置业有限公司	新增成立	无重大影响
贵阳福星惠誉置业有限公司	新增成立	无重大影响
海口福星惠誉置业有限公司	新增成立	无重大影响
荆州银山地产有限公司	新增成立	无重大影响
襄阳福星银湖置业有限公司	新增成立	无重大影响
河南福星惠誉房地产有限公司	注销	无重大影响
青岛福星惠誉房地产有限公司	注销	无重大影响
武汉汉正福星地产有限公司	注销	无重大影响
福星智慧家（深圳）企业管理有限公司	注销	无重大影响
山东福星智慧家企业管理有限公司	注销	无重大影响
北京华亿嘉科技有限公司	转让	无重大影响
荆州银山地产有限公司	转让	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

无

## 八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、公司未来发展的展望

### （一）市场环境分析

国内新冠肺炎疫情基本控制住，国外仍处于扩散阶段，在全球经济一体化大环境下，全球疫情使国内外宏观环境呈现出复杂和不确定性，房地产行业概莫能外。短期来看，消费需求被削减，消费欲望被压制，投机需求被限制；中长期来看，房地产行业仍为国民经济的重要支柱，其居住和投资属性仍具有良好的延展性。

机遇与挑战始终并存。房地产行业的巨大存量以及巨大的人群基础，加之城市化的不断推进，始终存在着大量的发展机遇。对于武汉等热点城市，随着疫情的慢慢褪去，刚需也将逐步释放出来；对于武汉、广州、深圳等城市的城市更新发展空间仍将非常广阔；对于产城融合也会带来城市发展的新格局和新机遇。

### （二）发展展望

未来世界充满着不确定性，房地产对于中国和民众有着特殊性，其重要性不言而喻，在可预见的将来，房地产预计仍将维持稳定发展格局。2020年，面对疫情等不利因素，公司将继续坚持既定战略，前端加强拓展和拆迁，后端加快销售和回款。未来，在城市更新方面，采用“多点布局、重点跟进”的策略，争取外地项目有重大突破；在开发方面，继续以住宅开发为主，稳住武汉大本营，基本完成剩余的拆迁任务；在销售方面，紧跟市场形势，适时采取“以价换量”策略，稳步增加现金流；在资金方面，扩宽融资思路，量入为出，保持现金流稳定。

### （三）可能面临的风险及应对措施

**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的快速发展后，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并且销售顺畅。

**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。

**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。

针对上述风险因素，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。

在土地储备上，加强对拿地区域地块的调研力度，坚持短中战略相结合，以灵活多样的方式提高拿地效率，控制拿地风险；在产品设计上，贴近市场需求，着力提升设计能力与水平，强化设计管理，保证产品品质，彰显公司优质品牌形象；在技术创新上，加大技术创新和市场开拓力度，加快新产品、新工艺的开发和应用，提高公司核心竞争力和整体抗风险能力；在服务上，强调责任感，不仅要对客户、投资者负责，也要对利益相关方负责，对社会负责，不仅要关注城市的发展，也要关注乡村振兴，实现共同富裕；在经营管理上，加强向先进企业的学习，提高管理水平；在内控治理上，加强学习法律法规和各项制度，减少内控风险；在财务安全上，优化债务结构、科学匹配投融资额度；在人才储备上，加强专业人才的引进，加强关键岗位的培训 and 锻炼，提高专业水平；在生产流程上，加强原材料的采购管理和工程招投标管理，降低生产（开发）成本，同时不断优化产品结构、创新工艺流程，狠抓节能降耗、提高自动化水平，提升产品竞争力；在销售上，加快建设和

销售力度，加快资金回流速度。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年01月15日	实地调研	机构	深圳证券交易所互动易平台
2019年08月01日	实地调研	机构	深圳证券交易所互动易平台
接待次数	2		
接待机构数量	19		
接待个人数量	0		
接待其他对象数量	0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

## 第五节重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

（1）公司 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：经审计，公司 2017 年度实现归属于母公司所有者的净利润 845,355,416.04 元，提取法定盈余公积金 50,405,101.93 元，加年初未分配利润 4,432,909,999.15 元，减本期已分配的利润 237,330,618.50 元，可供股东分配的利润为 4,990,529,694.76 元。公司 2017 年度利润分配方案为：以 2017 年年末总股本 971,522,474 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 2 元（含税），共计派发现金红利 194,304,494.80 元，剩余未分配利润结转下一年度。

（2）公司 2018 年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：经审计，公司 2018 年度实现归属于母公司所有者的净利润 1,134,510,904.00 元，提取法定盈余公积金 58,645,127.80 元，加年初未分配利润 4,990,529,694.76 元，减本期已分配的利润 194,304,494.80 元，可供股东分配的利润为 5,872,090,976.16 元。公司 2018 年度利润分配方案为：以 2018 年年末总股本 962,462,474 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），共计派发现金红利 96,246,247.40 元，剩余未分配利润结转下一年度。

（3）公司 2019 年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：经审计，公司 2019 年度实现归属于母公司所有者的净利润 597,631,326.47 元，加年初未分配利润 5,860,177,042.83 元，减本期已分配的利润 96,246,247.40 元，可供股东分配的利润为 6,361,562,121.90 元。公司 2019 年度利润分配预案为：以现有总股本 946,199,191 股（2019 年年末总股本 962,462,474 股扣除回购专户持有股份 16,263,283 股）为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），共计派发现金红利 94,619,919.10 元，不进行资本公积金转增股本和送红股，剩余未分配利润结转下一年度。若在分配方案实施前公司总股本发生变化的，则以未来实施分配方案时股权登记日的总股本（扣除截至当日已回购股份）为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），具体金额以实际派发时为准。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份) 现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式) 占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2019 年	94,619,919.10	597,631,326.47	15.83%			94,619,919.10	15.83%
2018 年	96,246,247.40	1,134,510,904.00	8.48%			96,246,247.40	8.48%
2017 年	194,304,494.80	845,355,416.04	22.98%			194,304,494.80	22.98%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

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

每 10 股送红股数 (股)		0
每 10 股派息数 (元) (含税)		1
每 10 股转增数 (股)		0
分配预案的股本基数 (股)	946,199,191	
现金分红金额 (元) (含税)		94,619,919.10
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)		0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	94,619,919.10	
可分配利润 (元)		597,631,326.47
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%	
本次现金分红情况		
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%		
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明		
公司 2019 年度利润分配预案为: 以现有总股本 946,199,191 股 (2019 年年末总股本 962,462,474 股扣除回购专户持有股份 16,263,283 股) 为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.00 元 (含税), 共计派发现金红利 94,619,919.10 元, 不进行资本公积金转增股本和送红股, 剩余未分配利润结转下一年度。若在分配方案实施前公司总股本发生变化的, 则以未来实施分配方案时股权登记日的总股本 (扣除截至当日已回购股份) 为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元 (含税), 具体金额以实际派发时为准。		

## 三、承诺事项履行情况

### 1、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尚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	2008 年 11 月 09 日	长期	严格履行

			格不低于 16 元 / 股 (若至出售期间有派息、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						
承诺是否按时履行	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					

## 2、公司资产或项目存在盈利预测, 且报告期仍处在盈利预测期间, 公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

## 四、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。

## 五、董事会、监事会、独立董事 (如有) 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、与上年度财务报告相比, 会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号), 于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则统称“新金融工具准则”), 要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

经本公司第九届董事会第五十九次会议于2019年8月27日决议通过, 本公司于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产, 其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日, 以本公司

该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按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，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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

1、本公司于2019年1月1日及以后将持有的部分非交易性股权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，列报为其他权益工具投资。

2、本公司持有的部分可供出售债务工具，其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，且本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，本公司在2019年1月1日及以后将其从可供出售金融资产重分类至其他非流动金融资产。

3、本公司在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本公司在2019年1月1日及以后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

本年度新纳入合并范围的公司有5家，分别为：海口福星惠誉置业有限公司、贵阳福星惠誉置业有限公司、荆州银山地产有限公司、襄阳福星银湖置业有限公司、广州番禺福星惠誉置业有限公司。

不再纳入合并范围的公司有7家，分别为：青岛福星惠誉房地产有限公司、河南福星惠誉房地产有限公司、武汉汉正福星地产有限公司、福星智慧家（深圳）企业管理有限公司、山东福星智慧家企业管理有限公司、北京华亿嘉科技有限公司、荆州银山地产有限公司。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	240
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1年
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘定超、吴玉妹
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1年

当期是否改聘会计师事务所

是  否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是  否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是  否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

鉴于公司原审计机构致同会计师事务所（特殊普通合伙）已经连续多年为公司提供审计服务且聘期已满，根据公司发展需要，经公司审慎研究，由公司董事会审计委员会提议，拟聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2019年度财务报告和内部控制审计机构，聘期一年。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

报告期内，公司聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计会计师事务所，支付内部控制审计费用90万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、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。

## 十三、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。

## 十四、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。

## 十五、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。截止本报告期末，公司股权激励计划无后续进展情况，公司已授予但尚未解除限售的限制性股票合计13,140,000股，公司将根据《股票激励计划》及相关法律法规履行后续回购手续。

## 十六、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。

## 十七、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

公司及其子公司对外担保情况（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	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 披露日期	担保额度	实际发生日期	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
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	9,674	2016年03月14日	9,674	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	23,500	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	60,000	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	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	25,000	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	60,012.27	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	6,096.92	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	50,000	2017年09月26日	50,000	连带责任保证	3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	10,567.9	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星天成置业有限公司	2018年05月19日	30,100	2018年05月18日	20,629	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	14,126	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	54,000	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	10,000	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	28,800	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	16,839	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	56,100	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	60,402.46	2019年03月21日	65,650.99	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	4,394.92	连带责任保证	3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	12,667.91	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	48,000	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	15,000	2019年06月20日	8,589	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	55,000	连带责任保证	2年	否	否
余姚福乾置业有限公司	2019年07月03日	16,800	2019年07月02日	16,800	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2019年07月04日	115,000	2019年07月03日	138,609.13	连带责任保证	3年	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2019年07月26日	6,000	2019年07月25日	5,000	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07月18日	4,000	2019年09月17日	4,000	连带责任保证	2年	否	否
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	2019年09月27日	104,000	2019年09月26日	103,200	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	2019年10月15日	91,000	2019年10月14日	90,000	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉汉口置业有限公司	2019年10月19日	6,639.36	2019年10月18日	4,870.84	连带责任保证	2年	否	否
湖北福星惠誉汉口置业有限公司	2019年12月11日	2,321.8	2019年12月10日		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）			707,163.62	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				644,382.79
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			1,588,287.25	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				1,151,557.88
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	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）			707,163.62	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				644,382.79
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			1,588,287.25	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				1,151,557.88
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				103.06%				
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				

对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（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

无

## （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、委托他人进行现金资产管理情况

### （1）委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### （2）委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、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。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

公司自创办以来积极履行社会责任，持续开展乡村振兴、学生关怀、环境保护等活动，注重维护员工权益、关心员工成长，追求与供应链和产业链协同发展，与利益相关方共赢。

对外捐赠方面，2019年，公司以及公司管理层积极捐资助学，向武汉市慈善总会捐款捐物；2020年春节后，新冠肺炎疫情爆发，全社会处于灾难之中，为支持抗击疫情，公司下属全资子公司福星惠誉向湖北省慈善总会捐款人民币1,500万元，专款用于支援湖北武汉及周边地区的新型肺炎疫情防控工作。

在节能减排方面，公司设置了环保部和技术中心，负责节能环保、清洁生产、技术革新等方面的工作。房地产公司继续坚持节能、减排、生态、环保措施，构筑“低碳建筑”和“绿色建筑”，注重新工艺、新技术、新材料的应用，致力于成为房地产行业绿色建造的先行者。金属制品业方面，继续推广稀土永磁电机取代传统电机，降低噪音和能耗；加大无酸拉拔工艺应用，降低污染物排放；对废水采取浓缩再生工艺，既降低排放量，又有利于废物回收利用；体系上，公司严格按照ISO14001环境管理体系推进各项工作，保证节能减排、安全环保落到实处。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司本报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 3、环境保护相关的情况

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

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
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	200mg/m <sup>3</sup>	双 200 标准	二氧化硫 199.9 吨/年、氮氧化物 199.9 吨/年、烟尘 29.9 吨/年	二氧化硫 199.9 吨/年、氮氧化物 199.9 吨/年、烟尘 29.9 吨/年	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管控，目前数据稳定运行正常，在线监测数据已与环保部门联网。于2019年10月28日经过环保部门组织的专家组会议评估一致通过了环评自主验收，并进行了公示。

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，省厅致函福星集团【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

## 十九、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。

5、公司于2019年8月28日召开的第九届董事会第六十次会议审议通过《关于回购公司股票方案的议案》，公司拟使用自有或自筹资金，以不超过人民币8元/股的回购价格回购本公司 A 股股份（以下简称“本次回购”），本次回购资金总额为不低于人民币 2 亿元且不超过人民币4亿元，且回购股份数量不低于3,000万股且不超过5,000万股（均包含本数）。本次回购股份拟用于实施员工持股计划或股权激励计划，若公司未能实施，则公司回购的股份将全部或部分依法予以注销并减少注册资本。本次回购的实施期限为自公司股东大会审议通过之日起不超过12个月。具体内容详见公司于2019年8月29日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。截至2019年12月31日，公司已累计通过股票回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份1,626.33万股，约占公司目前总股本962,462,474股的 1.69%，最高成交价为6.65元/股，最低成交价为6.25元/股，支付总金额为104,991,932.77元（不含交易费用）。

## 二十、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

截至2019年12月31日，公司已累计通过股票回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份1,626.33万股，约占公司目前总股本962,462,474股的 1.69%，最高成交价为6.65元/股，最低成交价为6.25元/股，支付总金额为104,991,932.77元（不含交易费用）。

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	本期增加限售股数	本期解除限售股数	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	高管股份锁定及股权激励规定
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	高管股份锁定及股权激励规定
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	高管股份锁定及股权激励规定
谭红年	531,600		132,900	398,700	股权激励限售 30 万股、其它为离任高管锁定股	离任高管股份锁定及股权激励规定
张守华		7,500		7,500	高管锁定股	高管股份锁定
冯俊秀	775,050			775,050	股权激励限售 60 万股、其它为高管锁定股	高管股份锁定及股权激励规定
汤文华	354,450			354,450	股权激励限售 18 万股、其它为高管锁定股	高管股份锁定及股权激励规定
姚泽春	180,000			180,000	股权激励限售 18 万股	高管股份锁定及股权激励规定
刘慧芳	180,000			180,000	股权激励限售 18 万股	高管股份锁定及股权激励规定
谭才旺	253,405			253,405	高管锁定股	高管股份锁定
公司其他股权激励对象	8,700,000			8,700,000	股权激励限售	股权激励规定
合计	15,591,647	507,500	132,900	15,966,247	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）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
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
其他衍生证券类						

#### 报告期内证券发行（不含优先股）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。

## 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

## 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、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	43,758	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	43,667	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动	持有有限售条件的	持有无限售条件的	质押或冻结情况	
							股份状态	数量

				情况	股份数量	股份数量		
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	24.31%	233,928,648				质押	21,999,599
杨全玉	境内自然人	3.07%	29,500,000					
湖北福星科技股份有限公司回购专用证券账户	境内非国有法人	1.69%	16,263,283					
谭功炎	境内自然人	1.33%	12,781,535					
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.32%	12,706,300					
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	1.21%	11,618,646					
香港中央结算有限公司	境外法人	1.14%	11,006,710					
李必胜	境内自然人	0.97%	9,379,345					
张利央	境内自然人	0.96%	9,229,000					
张沐城	境内自然人	0.62%	6,000,000					
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东谭功炎系福星集团董事长、湖北福星科技股份有限公司回购专用证券账户系公司股票回购专用账户外，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 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	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	29,500,000	人民币普通股	29,500,000					
湖北福星科技股份有限公司回购专用证券账户	16,263,283	人民币普通股	16,263,283					
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	11,618,646	人民币普通股	11,618,646
香港中央结算有限公司	11,006,710	人民币普通股	11,006,710
李必胜	9,379,345	人民币普通股	9,379,345
张利央	9,229,000	人民币普通股	9,229,000
张沐城	6,000,000	人民币普通股	6,000,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名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、湖北福星科技股份有限公司回购专用证券账户系公司股票回购专用账户外，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情况说明（如有）（参见注 4）	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本公司股份 9,379,345 股；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 9,000,000 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。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：社团集体控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
福星集团控股有限公司	谭功炎	2008 年 01 月 31 日	9142098467037380X8	企业资产管理，实业投资管理（法律、行政法规禁止的不得经营）。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

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。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：集体企业

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
湖北省汉川市钢丝绳厂	谭才旺	1985 年 05 月 08 日	91420984722032098J	日用百货，其他食品批发、零

				售，钢材销售。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无			

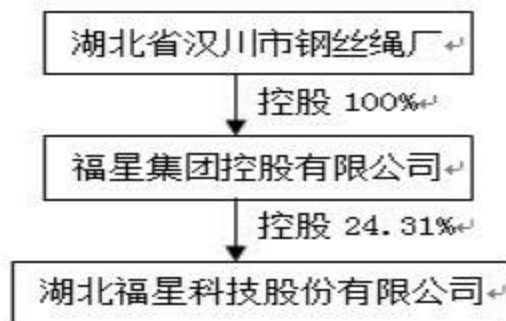
实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

### 公司实际控制人股权结构图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 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。

## 第八节可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
谭少群	董事长	现任	男	52	2017年04月14日	2020年04月13日	4,327,400				4,327,400
冯东兴	董事、总经理	现任	男	53	2017年04月14日	2020年04月13日	1,429,756				1,429,756
张景	副董事长	现任	男	42	2017年04月14日	2020年04月13日	1,065,700				1,065,700
冯德雄	独立董事	现任	男	57	2017年04月14日	2020年04月13日	0				0
夏新平	独立董事	现任	男	55	2017年04月14日	2020年04月13日	0				0
吴德军	独立董事	现任	男	48	2017年04月14日	2020年04月13日	0				0
张守华	董事	现任	男	57	2019年02月12日	2020年04月13日	10,000				10,000
冯俊秀	董事、财务总监	现任	男	40	2017年04月14日	2020年04月13日	833,400				833,400
汤文华	董事、董事会秘书	现任	男	39	2017年04月14日	2020年04月13日	412,600				412,600
姚泽春	副总经理	现任	男	53	2017年04月14日	2020年04月13日	180,000				180,000
刘慧芳	副总经理	现任	女	49	2017年	2020年	180,000				180,000

					04月14日	04月13日					
谭才旺	监事会主席	现任	男	64	2017年04月14日	2020年04月13日	337,874				337,874
高谦慎	监事	现任	男	51	2017年04月14日	2020年04月13日	0				0
徐志雄	监事	现任	男	50	2017年04月14日	2020年04月13日	0				0
合计	--	--	--	--	--	--	8,776,730	0	0		8,776,730

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、谭少群先生，管理学博士在读，高级工程师、高级经济师、高级策划师。现任公司董事长，董事会战略委员会主任委员、提名委员会委员，兼任公司控股股东福星集团控股有限公司董事，福星惠誉控股有限公司董事长，全国劳动模范，中国光彩事业促进会理事，湖北省第十二届人大代表，湖北省第十一届党代表，湖北省慈善总会常务理事，湖北省妇女儿童基金会常务理事，湖北省房地产业协会副会长，武汉市第十四届人大代表，武汉市房地产业协会副会长。

2、冯东兴先生，管理学博士在读，高级经济师、高级策划师，历任公司主管会计、财务科长、审计科长、财务部部长、总会计师、董事会秘书。现任公司董事、总经理，董事会战略委员会委员、审计委员会委员，兼任公司控股股东福星集团控股有限公司董事、福星惠誉控股有限公司副董事长、湖北省房地产经济学会副会长，新财富金牌董秘评选专家委员会委员，汉川市第六届人大常委会常委。

3、张景先生，大学学历，中共党员。历任武汉银湖科技发展有限公司董事长兼总经理，现任公司副董事长，董事会战略委员会委员、提名委员会委员，兼任公司控股股东福星集团控股有限公司董事，全资子公司福星银湖控股有限公司董事长兼总经理。。

4、冯德雄先生，管理学博士、武汉大学战略管理博士后，武汉理工大学管理学院教授、硕士研究生导师，武汉智源战略管理顾问公司执行董事。现任公司独立董事，公司薪酬与考核委员会主任委员、战略委员会委员、审计委员会委员、提名委员会委员。

5、夏新平先生，管理学博士，华中科技大学管理学院教授、博士生导师。现任公司独立董事，公司提名委员会委员主任委员、战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员、审计委员会委员，兼任深圳市新南山控股（集团）股份有限公司独立董事。

6、吴德军先生，会计学博士，中南财经政法大学会计学院教授，博士生导师，中南财经政法大学环境资源会计研究中心执行主任，会计学院留学生研究生导师组组长，中国会计学会高级会员，香港大学访问学者、澳大利亚科廷大学访问学者，中国专业学位教学案例中心案例评审专家。现任公司独立董事，公司审计委员会主任委员、提名委员会委员、薪酬与考核委员会委员，兼任博爱新开源制药股份有限公司独立董事。

7、张守华先生，大学学历，高级经济师，历任湖北省汉川市钢丝绳厂车间主任、湖北福星科技股份有限公司二分厂厂长、钢帘线分厂厂长，曾于2005年至2011年任公司董事、高级管理人员。现任公司全资子公司湖北福星新材料科技有限公司

总经理、公司董事。

8、冯俊秀先生，本科学历，华中科技大学EMBA在读，高级会计师。历任福星惠誉控股有限公司财务部会计、主管会计、财务部副部长、部长，现任公司董事、财务总监，公司战略委员会委员、审计委员会委员、薪酬与考核委员会委员，兼任福星惠誉控股有限公司财务总监。

9、汤文华先生，本科学历，MPAcc在读，高级经济师。先后在公司企划部、办公室、人力资源部任副科长、科长、副部长、部长，现任公司董事、董事会秘书、副总经理、董事会审计委员会委员、薪酬与考核委员会委员，兼任公司证券及投资者关系管理部部长。

10、姚泽春先生，本科学历，房地产注册经纪人，2001年起在福星惠誉控股有限公司任职，历任营销部经理、营销部部长，现任公司副总经理，兼任福星惠誉控股有限公司副总经理。

11、刘慧芳女士，大专学历，高级会计师。1991年5月起一直在公司财务系统工作，历任出纳、会计、主管会计、财务科科长、部长、总经理助理、副总经理，现任公司副总经理，兼任福星集团控股有限公司董事、湖北福星新材料科技有限公司财务总监。

12、谭才旺先生，高级经济师、高级会计师。历任湖北省汉川市钢丝绳厂厂办主任、副厂长。现任公司监事会主席，兼任湖北省汉川市钢丝绳厂厂长，福星集团控股有限公司监事长。

13、高谨慎先生，本科学历，工程师，1991年9月加入本公司，历任公司机械动力设备科副科长、科长、机械动力部副部长、部长、总经理助理，现任公司监事。

14、徐志雄先生，本科学历，曾任职山东淄博有机化工厂，1993年12月加入本公司，历任公司技术科长、化工分厂厂长、钢帘线分厂副厂长、总经理助理，现任公司监事、湖北福星新材料科技有限公司副总经理兼技术总工。

在股东单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
谭少群	福星集团控股有限公司	董事、总裁	2011年07月03日		否
冯东兴	福星集团控股有限公司	董事	2011年07月03日		否
张景	福星集团控股有限公司	董事	2011年07月03日		否
刘慧芳	福星集团控股有限公司	董事	2017年12月27日		否
谭才旺	福星集团控股有限公司	监事长	2017年12月27日		是
谭才旺	湖北省汉川市钢丝绳厂	厂长	2011年07月03日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用  不适用

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事及高级管理人员报酬的决策程序和确定依据是根据公司年度经营目标、经济责任制考核办法，以及本公司现行绩效考核方案及工作岗位而定。由薪酬与考核委员会提出方案，实行年薪制。经公司2014年第一次临时股东大会审议通过，公司独立董事报酬为每人每年人民币12万元（含税）。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
谭少群	董事长	男	52	现任	204	否
冯东兴	董事、总经理	男	53	现任	204	否
张景	副董事长	男	42	现任	42	否
冯德雄	独立董事	男	57	现任	12	否
夏新平	独立董事	男	55	现任	12	否
吴德军	独立董事	男	48	现任	12	否
张守华	董事	男	57	现任	38	否
冯俊秀	董事、财务总监	男	40	现任	45	否
汤文华	董事、董事会秘书	男	39	现任	23	否
姚泽春	副总经理	男	53	现任	85.2	否
刘慧芳	副总经理	女	49	现任	30	否
谭才旺	监事会主席	男	64	现任	0	是
高谨慎	监事	男	51	现任	15	否
徐志雄	监事	男	50	现任	22	否
合计	--	--	--	--	744.2	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
谭少群	董事长					1,800,000				1,800,000
张景	副董事长					600,000				600,000
冯东兴	董事、总经					600,000				600,000

	理									
冯俊秀	董事、财务总监					600,000				600,000
汤文华	董事、董事会秘书					180,000				180,000
刘慧芳	副总经理					180,000				180,000
姚泽春	副总经理					180,000				180,000
合计	--	0	0	--	--	4,140,000	0	0	--	4,140,000
备注（如有）	本报告期内，上述董事、高级管理人员持有的限制性股票尚处于限售期，均为限售股。									

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	7
主要子公司在职员工的数量（人）	3,451
在职员工的数量合计（人）	3,458
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,458
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,749
销售人员	181
技术人员	731
财务人员	164
行政人员	633
合计	3,458
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中及以下	1,271
大专	1,568
本科	554
硕士以上	65
合计	3,458

## 2、薪酬政策

报告期内，公司员工的年度报酬均依据公司制定的有关工资管理和等级标准的规定按月发放，年末根据公司效益情况及考核结果发放效益工资；公司退休员工都由国家社会保险机构支付相应的退休费用。

## 3、培训计划

人才建设是公司健康稳步发展的基石，公司始终重视人才培养与发展，高度关注人力资本的投入与增值，把“德才兼备”作为人才队伍建设的出发点和落脚点，积极拓展员工发展渠道，努力实现员工与企业共同成长。

2019 年，公司进一步完善人才建设管理体系，健全人才培养相关制度流程，顺应公司战略需要，分层级、分业务口，扎实推进诸如“房地产全流程知识培训班”、“见习总工程师、副总工程师竞聘”、“通用管理技能培训”等重点人才培养建设项目，并引进培训咨询机构，上下联动、多部门协同、系统化推进“学习型企业”建设，注重人才梯队建设，有针对性地持续为公司培养各类管理人才和专业骨干，助力公司快速发展。

2020年，公司将继续整合内外部优质资源，稳步有序地推进实施强企战略，大力招聘引进高端、专业人才，尤其是要重点培养和引进组织转型和变革所需要的人才，进一步完善人才进出机制，加强人才梯队建设，注重员工内部成长，提升全员人均效能，增强人才活力，夯实人才基础，促进公司持续快速优质发展；要切实强化整个公司的计划运营管控，进一步完善绩效考核管理办法，使强考核、结硬账、硬兑现成为工作新常态；要进一步完善奖惩机制，大力塑造激情与狼性的竞争性文化，更好地实现公司与个人的共生、共创、共享、共荣与共赢，不断激发全员的工作热情和潜能。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和规范性文件的要求，不断增强公司治理意识，完善公司法人治理结构，规范公司运作，提高公司治理水平，促进公司持续稳健发展。

根据有关法律法规及规则，结合公司实际情况，公司于本报告期内对《公司章程》等制度文件进行了修订。

截止报告期末，公司已建立健全了较为完善的治理法人结构，其运作行为规范，公司治理总体情况与中国证监会有关文件的要求基本无差异。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保持独立及自主经营能力。1、业务方面：公司拥有独立的采购、生产、销售系统，具有独立完整的核心业务和自主决策与自主经营能力，与控股股东不存在同业竞争的情况。2、人员方面：公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面独立，有独立完善的人事制度和劳资管理体系。公司高级管理人员在股东单位不担任除董事、监事以外的其他任何行政职务。3、资产方面：公司具有独立完整的资产，并为公司独立拥有和运营。公司不存在资金、资产被控股股东占用的情形。4、机构方面：公司设立了健全、独立的组织机构，董事会、监事会及其他内部机构独立运作。控股股东及其职能部门与公司及其职能部门之间不存在从属关系。5、财务方面：公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，开设了独立的银行账户，独立纳税，独立运作，规范管理。不存在控股股东干预公司财务、会计活动的情况。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

### 四、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	0.79%	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	2.30%	2019 年 06 月 18 日	2019 年 06 月 19 日	巨潮资讯网
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	5.09%	2019 年 09 月 16 日	2019 年 09 月 17 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

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
冯德雄	13	2	11	0	0	否	3
夏新平	13	2	11	0	0	否	3
吴德军	13	2	11	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

本报告期内，公司独立董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等相关规定，勤勉尽责，积极了解和关注公司生产经营和依法运作情况，同时作为所处各领域的专家，为公司战略发展和规范化运作等提出很多专业性的建议，公司管理层对其所提的宝贵意见认真研究并加以落实，促进了公司管理水平的提高。同时，公司独立董事对报告期内发生的聘请审计机构、选聘高级管理人员、对外担保及其他需要独立董事发表意见的事项均出具了客观、独立、公正意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、董事会下设的审计委员会的履职情况

公司第九届董事会审计委员会由6名董事组成，包括独立董事3名，主任委员由从事专业会计工作的独立董事担任。报告期内，公司董事会审计委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定以及公司董事会审计委员会工作细则的规定，本着勤勉尽责的原则，在年度财务报告编制和审计过程中认真履行了以下工作职责：

(1) 公司审计委员认真审阅了公司编制的2019年度审计工作计划及相关资料,并与年审会计师事务所协商确定公司2019年度财务审计工作的时间安排;

(2) 公司年审注册会计师进场后,审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行充分的沟通和交流,并督促其在约定时间内提交审计报告;

(3) 公司年审注册会计师出具初步审计意见后,审计委员会审阅了公司2019年度财务报告,并形成书面意见,认为公司财务会计报告真实、准确、完整的反映了公司的整体情况;

(4) 公司年审注册会计师完成并出具了标准无保留意见的公司2019年度审计报告,审计委员会再次审阅了该审计报告,出具了书面审核意见,同意将其审计的公司2019年度财务报告提交公司董事会审议。

## 2、董事会下设的薪酬委员会的履职情况

公司第九届董事会薪酬委员会由5名董事组成,包括独立董事3名,主任委员由独立董事担任。报告期内,公司董事会薪酬委员会勤勉尽责,根据《公司章程》、《董事会议事规则》、《薪酬与考核委员会实施细则》及董事会赋予的职权和义务,积极参加公司关于薪酬方面的会议,并对公司董事、监事及高级管理人员薪酬进行了认真审核。

## 3、董事会下设的提名委员会的履职情况

公司第九届董事会提名委员会由5名董事组成,包括独立董事3名,主任委员由独立董事担任。报告期内,公司董事会提名委员会勤勉尽责,严格履行《公司章程》、《上市公司治理准则》、《提名委员会工作细则》及董事会赋予的职权和义务。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内,公司对高级管理人员的薪酬考核实行年薪制(年薪与企业经营成果挂钩,由基薪和奖励金组成,基薪每月按比例发放,奖励金在年终根据年初制定的经济责任制方案进行分项考核兑现发放),公司对高级管理人员的考评与激励机制较为健全,有利于充分调动和发挥公司高级管理人员的工作积极性。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年04月30日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	99.67%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.93%

缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>在内部控制缺陷内容不直接对财务报表造成影响或间接造成影响，数额很难确定的情况下，可通过分析该控制缺陷所涉及业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响的性质、影响的范围等因素认定缺陷。重大缺陷（实质性漏洞）、重要缺陷和一般缺陷的定性参考标准如下：（1）、当存在下列某一项或几项情况时，表明可能存在重大缺陷（实质性漏洞）：公司更正已经公布的财务报表；外部审计师发现的、未被识别的当期财务报表的重大错报；外部审计师发现的董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；公司内部审计机构对内控控制的监督无效；以前发现的重大缺陷没有在合理期间得到整改，或者整改无效。（2）、当存在下列某一项或几项情况时，表明可能存在重要缺陷：未根据一般公认的会计准则对会计政策进行选择和应用；未对非常规（非重复）或复杂交易进行有效控制；未设立反舞弊程序和控制；未对期末财务报告的过程进行控制；未对财务报告流程中涉及的信息系统进行有效控制；多个一般缺陷的组合。（3）、除重大缺陷和重要缺陷以外的缺陷，认定为一般缺陷。</p>	<p>出现以下情形的，可认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：公司缺乏民主决策程序，如缺乏集体决策程序；公司决策程序不科学，如决策失误；违反国家法律、法规，如出现重大安全生产或环境污染事故；管理人员或关键岗位技术人员纷纷流失；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。</p>
定量标准	<p>财务指标重要性水平基数如下：总资产，错报&lt;0.5%为一般性水平、0.5%≤错报&lt;1%为重要性水平、错报≥1%为重大性水平；净资产，错报&lt;1%为一般性水平、1%≤错报&lt;2%为重要性水平、错报≥2%为重大性水平；主营业务收入总额，错报&lt;0.5%为一般性水平、0.5%≤错报&lt;1%为重要性水平、错报≥1%为重大性水平；利润总额，错报&lt;5%为一般性水平、5%≤错报&lt;10%为重要性水平、错报≥10%为重大性水平；净利润，错报&lt;5%为一般性水平、5%≤错报&lt;10%为重要性水平、错报≥10%为重大性水平。</p>	<p>考虑补偿性控制措施和实际偏差率后，以涉及金额大小为标准，造成直接财产损失占公司资产总额 1%及以上的为重大缺陷，造成直接财产损失占公司资产总额 0.5%（含）-1%的为重要缺陷，其余为一般缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0

非财务报告重要缺陷数量（个）	0
----------------	---

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，福星股份公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 04 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节公司债券相关情况

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	0	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	2,500	8.50%	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 (第四期)	16 福星 05	114019.SZ	2016 年 10 月 19 日	2019 年 10 月 18 日	0	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	0	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，14 福星 01、16 福星 03、16 福星 05 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、16 福星 04、16 福星 06 涉及执行行权条款，具体情况如下：1、16 福星 02 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）；2、16 福星 04 票面利率由 6.00% 上调至 8.50%，部分投资者行使回售选择权，回售金额为 786,450,000 元（含利息）；3、16 福星 06 全部投资者行使回售选择权，回售金额为 373,380,000 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。
年末余额（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

报告期内无债券持有人会议召开。

#### 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、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	298,884.41	362,475.87	-17.54%
流动比率	164.59%	192.62%	-28.03%
资产负债率	75.78%	74.56%	1.22%
速动比率	49.82%	58.57%	-8.75%
EBITDA 全部债务比	7.72%	10.24%	-2.52%
利息保障倍数	1.6	1.95	-17.95%
现金利息保障倍数	5.56	1.35	311.85%
EBITDA 利息保障倍数	1.7	2.07	-17.87%
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

现金利息保障倍数较上期增加214.81%，主要系本期经营活动产生的现金净流量增加所致。

## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

## 十一、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12月31日，公司及其子公司拥有的银行授信总额为人民币1,683,469万元，其中已使用授信额度为人民币839,005万元，未使用授信余额为人民币844,463.88万元。

## 十二、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。

## 十三、报告期内发生的重大事项

发行人截至2019年7月末当年累计新增借款超过上年末净资产的20%。上述新增借款主要用于公司及下属子公司日常经营周转及补充流动资金，属于公司正常经营活动范围，对公司偿债能力无重大不利影响。本报告期内，公司各项业务经营情况正常，公司盈利对利息支出的保障程度良好。具体内容详见公司于2019年8月7日刊登在巨潮资讯网和深圳证券交易所网的相关公告。

#### 十四、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结束之日起 4 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）变动表和财务报表附注

√ 是  否

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 29 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字[2020]011433 号
注册会计师姓名	刘定超、吴玉妹

审计报告正文

湖北福星科技股份有限公司全体股东：

#### 1、审计意见

我们审计了湖北福星科技股份有限公司（以下简称“福星股份”）财务报表，包括2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了福星股份2019年12月31日合并及公司的财务状况以及2019年度合并及公司的经营成果和现金流量。

#### 2、形成审计意见的基础

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

#### 3、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

##### （一）投资性房地产公允价值的计量

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>请参见财务报表附注四、14及附注六、12。截止至2019年12月31日，福星股份投资性房地产账面价值为人民币7,936,592,039.74元，于2019年度确认的投资性房地产公允价值变动损益为人民币-40,713,277.03元。</p> <p>投资性房地产的公允价值需要管理层作出重大判断，涉及很多估计和假设，例如所在地区经济环境及未来趋势分析、因素修正、预计租金、出租率、折现率等。公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重</p>	<p>1、评估和测试了与以公允价值计量的投资性房地产估值流程相关的内控控制设计和运行的有效性；</p> <p>2、对管理层聘请的外部独立评估机构的专业胜任能力、独立性和客观性进行评价；</p> <p>3、对管理层选用的估值方法进行了解和评价，评估其所采用的估值方法的合理性；</p> <p>4、评价公允价值计量模式下投资性房地产转换时点是否恰当，是否经适当审批，并对投资性房地产进行实地观察；</p> <p>5、复核财务报表中与投资性房地产公允价值计量有关的列报与披露。</p>

大判断和估计，因此我们将投资性房地产公允价值计量作为关键审计事项。	
<b>(二) 存货可变现净值的确定</b>	
<p style="text-align: center;">关键审计事项</p> <p>请参见财务报表附注四、12及附注六、7。截至2019年12月31日，福星股份期末存货余额为285.01亿元，存货跌价准备金额为0.12亿元，存货账面价值为284.89亿元，存货账面价值占资产总额的比重为55.78%。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，需要管理层在取得确凿证据的基础上，考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项等因素，对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出合理预计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货金额重大，存货跌价准备的计提可能对本期经营成果和期末财务状况产生重大影响，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，管理层在确定存货减值时需要作出重大判断，因此我们将存货可变现净值的确定作为关键审计事项。</p>	<p style="text-align: center;">在审计中如何应对该事项</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、评价管理层与治理层编制和监督管理预算以及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、选取样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层项目的开发进度和最新预测的各项目总开发成本的预算数；</li> <li>3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较；</li> <li>4、选取样本，就公司以往年度可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较，以评价管理层存货跌价准备估计的准确性；</li> <li>5、对资产负债表日后已销售的部分开发产品，通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较，对管理层估计的合理性进行评估；</li> <li>6、获取管理层编制的存货可变现净值计算表，重新计算存货可变现净值。</li> </ol>
<b>(三) 房地产开发项目收入确认</b>	
<p style="text-align: center;">关键审计事项</p> <p>请参见财务报表附注四、24及附注六、38。</p> <p>2019年度，福星股份的房地产开发项目的收入为76.57亿元，占主营业务收入的比重为84.30%。由于房地产项目的收入对福星股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对福星股份公司的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的收入确认作为关键审计事项。</p>	<p style="text-align: center;">在审计中如何应对该事项</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、测试及评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、检查公司的房产销售合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</li> <li>3、就本期确认房地产开发收入的项目，选取样本，检查销售合同的网签情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产开发项目收入是否已按照公司的收入确认政策确认；</li> <li>4、对本期确认的房地产开发项目收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；</li> <li>5、获取销售部门的销售控制表，检查已办理交付手续的房地产开发项目账面收入确认情况，以评价房地产开发项目的收入被完整记录；</li> <li>6、就资产负债表日前后确认的房地产开发项目收入，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评</li> </ol>

价相关房地产开发项目收入是否在恰当的期间确认。

### 1、其他信息

福星股份管理层对其他信息负责。其他信息包括2019年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

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

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

### 2、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督福星股份的财务报告过程。

### 3、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师（项目合伙人）：刘定超

中国注册会计师：吴玉妹

中国 武汉

2020年4月29日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,712,575,891.71	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	11,583,000.00	129,817,339.00
应收账款	587,946,316.05	532,612,136.20
应收款项融资	161,683,577.67	
预付款项	4,275,872,508.93	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	867,829,409.39	881,025,769.83
其中：应收利息	20,266,235.89	
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	28,489,149,735.67	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	748,285,728.86	592,165,153.38
流动资产合计	40,854,926,168.28	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	235,000,888.18	202,924,290.25
其他权益工具投资	94,133,400.00	
其他非流动金融资产	79,782,000.00	
投资性房地产	7,936,592,039.74	8,440,513,311.18
固定资产	973,388,164.75	1,101,363,473.42
在建工程	16,763,524.07	48,587,659.66
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	57,163,036.99	58,791,170.85
开发支出		
商誉	5,967,380.98	137,740,628.51
长期待摊费用		558,790.77
递延所得税资产	762,844,185.76	548,458,325.02
其他非流动资产	61,106,427.24	57,733,937.01
非流动资产合计	10,222,741,047.71	10,861,339,286.67
资产总计	51,077,667,215.99	47,479,062,242.65
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	734,704,830.00	203,112,000.00
应付账款	1,271,943,360.69	1,525,058,382.70
预收款项	11,497,594,303.56	5,791,343,972.89
合同负债		
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	64,724,876.46	52,030,620.86
应交税费	1,088,264,455.45	996,881,436.27
其他应付款	2,098,400,054.94	2,539,621,408.20
其中：应付利息	238,077,720.45	346,488,078.99
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,674,238,901.11	7,341,283,170.56
其他流动负债	51,079,600.00	220,000,000.00
流动负债合计	24,821,950,382.21	19,010,330,991.48
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,016,763,175.12	6,800,427,299.37
应付债券	2,904,225,096.80	3,986,379,073.51
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,888,565,564.59	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	1,077,412,890.80	1,406,631,752.06
其他非流动负债		

非流动负债合计	13,886,966,727.31	16,389,768,342.72
负债合计	38,708,917,109.52	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	2,766,329,788.98	2,628,939,588.83
减：库存股	188,693,766.57	83,701,800.00
其他综合收益	633,470,835.94	909,124,732.50
专项储备		
盈余公积	638,385,291.82	638,385,291.82
一般风险准备		
未分配利润	6,361,562,121.90	5,872,090,976.16
归属于母公司所有者权益合计	11,173,516,746.07	10,927,301,263.31
少数股东权益	1,195,233,360.40	1,151,661,645.14
所有者权益合计	12,368,750,106.47	12,078,962,908.45
负债和所有者权益总计	51,077,667,215.99	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12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	901,517,169.31	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	588,386,678.82	139,206,027.76

其中：应收利息	135,720,972.74	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	518,692,800.00	300,000,000.00
其他流动资产	871,647.53	984,797.46
流动资产合计	2,009,468,295.66	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	4,428,878,433.92	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	49,201,829.62	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	12,749,275.59	35,744,872.69
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,160,057,015.86	15,517,857,369.22
资产总计	14,169,525,311.52	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	427,735,000.00	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	2,119,048.65	6,476,890.02
其他应付款	273,732,149.34	445,656,357.50
其中：应付利息	183,261,838.56	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	1,142,606,131.58	2,173,792,335.73
其他流动负债		
流动负债合计	2,051,192,329.57	2,931,025,583.25
非流动负债：		
长期借款	85,000,000.00	510,000,000.00
应付债券	2,807,827,983.12	3,472,122,700.67
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	665,750,806.68	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	3,558,578,789.80	4,597,538,450.67
负债合计	5,609,771,119.37	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	188,693,766.57	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	2,923,648,436.56	2,850,975,909.38
所有者权益合计	8,559,754,192.15	8,592,073,631.54
负债和所有者权益总计	14,169,525,311.52	16,120,637,665.46

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	9,566,158,360.70	10,735,228,263.06
其中：营业收入	9,566,158,360.70	10,735,228,263.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,501,722,095.64	9,407,228,289.02
其中：营业成本	7,206,738,065.24	7,460,550,108.09
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金 净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	167,388,008.17	953,381,310.92
销售费用	311,312,207.76	256,611,763.17
管理费用	403,257,547.26	367,446,981.32
研发费用	48,218,101.78	8,989,126.12
财务费用	364,808,165.43	360,248,999.40
其中：利息费用	379,545,802.10	370,414,375.63

利息收入	43,282,322.48	28,753,604.26
加：其他收益	244,186.69	825,964.09
投资收益（损失以“-”号填列）	105,404,522.97	10,033,014.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	102,697,855.88	8,261,814.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-40,713,277.03	392,605,655.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-38,326,248.65	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-31,640,527.03	-91,234,493.98
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-22,584.41	4,455,629.57
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,059,382,337.60	1,644,685,743.11
加：营业外收入	6,398,997.14	28,811,321.41
减：营业外支出	14,685,372.32	7,015,151.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,051,095,962.42	1,666,481,912.95
减：所得税费用	378,387,665.77	480,749,289.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	672,708,296.65	1,185,732,623.36
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	672,708,296.65	1,185,732,623.36
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	597,631,326.47	1,134,510,904.00
2.少数股东损益	75,076,970.18	51,221,719.36
六、其他综合收益的税后净额	-275,653,896.56	-82,350,316.83
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-275,653,896.56	-82,350,316.83
（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	-275,653,896.56	-82,350,316.83
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		
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	-268,947,608.07	-49,796,174.18
8.外币财务报表折算差额	-6,706,288.49	-32,554,142.65
9.其他		
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	397,054,400.09	1,103,382,306.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	321,977,429.91	1,052,160,587.17
归属于少数股东的综合收益总额	75,076,970.18	51,221,719.36
八、每股收益：		

（一）基本每股收益	0.62	1.17
（二）稀释每股收益	0.62	1.17

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 年度	2018 年度
一、营业收入	461,075,179.35	355,598,554.64
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	3,018,721.95	2,242,448.17
销售费用		
管理费用	26,079,029.05	23,214,544.45
研发费用		
财务费用	340,067,316.10	216,178,040.70
其中：利息费用	319,522,133.40	210,297,995.28
利息收入	1,504,049.03	1,415,680.53
加：其他收益	47,470.73	
投资收益（损失以“－”号填列）	100,000,000.00	501,770,000.00
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）	4,289.35	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		25,978.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-47,500.65	4,359,542.02
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	191,914,371.68	620,119,041.74

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）	191,914,371.68	620,119,041.74
减：所得税费用	22,995,597.10	33,667,763.79
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	168,918,774.58	586,451,277.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	168,918,774.58	586,451,277.95
（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	168,918,774.58	586,451,277.95
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 年度	2018 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	15,436,783,126.65	12,035,434,811.58
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	850,900,436.87	1,346,799,634.18
经营活动现金流入小计	16,287,683,563.52	13,382,234,445.76
购买商品、接受劳务支付的现金	6,495,683,018.85	10,133,624,605.37
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		
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	381,055,131.78	372,536,585.16

金		
支付的各项税费	1,183,205,275.78	1,094,922,845.69
支付其他与经营活动有关的现金	1,688,991,806.10	1,687,667,789.52
经营活动现金流出小计	9,748,935,232.51	13,288,751,825.74
经营活动产生的现金流量净额	6,538,748,331.01	93,482,620.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	78,128,101.86	2,000,000.00
取得投资收益收到的现金	28,273.14	1,771,200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	190,600.00	5,367,189.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,118,069.27	1,422,827.49
收到其他与投资活动有关的现金	3,728,300.00	386,447,200.00
投资活动现金流入小计	85,193,344.27	397,008,417.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,596,560.04	54,809,134.53
投资支付的现金		39,285,300.00
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		331,813,588.66
支付其他与投资活动有关的现金	18,900,000.00	
投资活动现金流出小计	75,496,560.04	425,908,023.19
投资活动产生的现金流量净额	9,696,784.23	-28,899,605.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		34,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		34,900,000.00
取得借款收到的现金	8,305,288,666.26	7,949,358,211.10
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00	976,540,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	188,652,408.75	597,890,744.45
筹资活动现金流入小计	9,493,941,075.01	9,558,688,955.55
偿还债务支付的现金	12,115,051,817.69	11,739,251,309.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,645,294,528.87	1,587,632,081.15
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	160,886,720.81	1,935,348,420.62
筹资活动现金流出小计	13,921,233,067.37	15,262,231,811.11
筹资活动产生的现金流量净额	-4,427,291,992.36	-5,703,542,855.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-759,559.46	-567,178.56
五、现金及现金等价物净增加额	2,120,393,563.42	-5,639,527,020.00
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	4,583,976,960.67	2,463,583,397.25

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	483,918,188.09	362,756,757.22
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	258,833,668.20	480,257,727.25
经营活动现金流入小计	742,751,856.29	843,014,484.47
购买商品、接受劳务支付的现金	2,060,574.45	3,240,164.84
支付给职工以及为职工支付的现金	1,527,158.59	2,759,072.61
支付的各项税费	37,795,122.57	16,007,895.48
支付其他与经营活动有关的现金	355,218,321.93	157,210,157.20
经营活动现金流出小计	396,601,177.54	179,217,290.13
经营活动产生的现金流量净额	346,150,678.75	663,797,194.34
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	100,000,000.00	501,770,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,000.00	4,966,946.09
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	2,774,908,942.59	
投资活动现金流入小计	2,874,928,942.59	506,736,946.09
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		48,580,000.00
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	165,078,536.79	1,693,617,052.76
投资活动现金流出小计	165,078,536.79	1,742,206,552.76
投资活动产生的现金流量净额	2,709,850,405.80	-1,235,469,606.67
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	895,000,000.00
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00	976,540,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	570,000,000.00	949,378,257.80
筹资活动现金流入小计	1,875,000,000.00	2,820,918,257.80
偿还债务支付的现金	3,549,449,000.00	2,056,307,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	594,745,189.26	668,982,578.40
支付其他与筹资活动有关的现金	108,886,720.81	64,730,388.68
筹资活动现金流出小计	4,253,080,910.07	2,790,020,167.08
筹资活动产生的现金流量净额	-2,378,080,910.07	30,898,090.72
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	677,920,174.48	-540,774,321.61
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	701,476,502.41	23,556,327.93

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	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	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他				
优先 股	永续 债	其他														
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											-11,913,933.33		-11,913,933.33	-837,233.43	-12,751,166.76
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			638,385,291.82	5,860,177,042.83		10,915,387,329.98	1,150,824,411.71	12,066,211,741.69
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					137,390,200.15	104,991,966.57	-275,653,896.56				501,385,079.07		258,129,416.09	44,408,948.69	302,538,364.78
(一)综合收益总额							-275,653,896.56				597,631,326.47		321,977,429.91	75,076,970.18	397,054,400.09
(二)所有者投入和减少资本					137,390,200.15	104,991,966.57							32,398,233.58	-30,668,021.49	1,730,212.09
1.所有者投入的普通股														-31,900,000.00	-31,900,000.00
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					137,390,200.15	104,991,966.57							32,398,233.58	1,231,978.51	33,630,212.09
(三)利润分配											-96,246,247.40		-96,246,247.40		-96,246,247.40
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															



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	971,522,474.00			2,880,771,708.84	141,414,000.00	991,475,049.33		579,740,164.02		4,990,529,694.76	10,272,625,090.95	1,621,517,998.83	11,894,143,089.78	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-9,060,000.00			-251,832,120.01	-57,712,200.00	-82,350,316.83		58,645,127.80		881,561,281.40	654,676,172.36	-469,856,353.69	184,819,818.67	
（一）综合收益总额						-82,350,316.83				1,134,510,904.00	1,052,160,587.17	51,221,719.36	1,103,382,306.53	
（二）所有者投入和减少资本	-9,060,000.00			-251,832,120.01	-57,712,200.00						-203,179,920.01	-521,078,073.05	-724,257,993.06	
1. 所有者投入的普通股	-9,060,000.00										-9,060,000.00	-521,078,073.05	-530,138,073.05	
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				-251,832,120.01	-57,712,200.00						-194,119,920.01		-194,119,920.01	
（三）利润分配								58,645,127.80		-252,949,622.60	-194,304,494.80		-194,304,494.80	
1. 提取盈余公积								58,645,127.80		-58,645,127.80				
2. 提取一般风														



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）						104,991,966.57				72,672,527.18		-32,319,439.39
（一）综合收益总额										168,918,774.58		168,918,774.58
（二）所有者投入和减少资本						104,991,966.57						-104,991,966.57
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						104,991,966.57						-104,991,966.57
（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	188,693,766.57			544,739,730.76	2,923,648,436.56		8,559,754,192.15

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	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	-9,060,				-40,563,	-57,712,			58,645,	333,501.6		400,235.90

动金额(减少以“—”号填列)	000.00				075.00	200.00			127.80	55.35		8.15
(一)综合收益总额										586,451,277.95		586,451,277.95
(二)所有者投入和减少资本	-9,060,000.00				-40,563,075.00	-57,712,200.00						8,089,125.00
1. 所有者投入的普通股	-9,060,000.00											-9,060,000.00
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					-40,563,075.00	-57,712,200.00						17,149,125.00
(三)利润分配									58,645,127.80	-252,949,622.60		-194,304,494.80
1. 提取盈余公积									58,645,127.80	-58,645,127.80		
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	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、公司基本情况

湖北福星科技股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于1993年3月10日经湖北省经济体制改革委员会“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并取得营业执照。

1999年5月，经中国证券监督管理委员会“证监发行字【1999】54号文”批准，本公司采用上网发行方式向社会公开发行人民币（A）股5,500.00万股，并于6月18日在深圳证券交易所挂牌交易，发行完成后公司的总股本增加至20,515.00万股。

2000年9月，经公司临时股东大会决议，以20,515.00万股的总股本为基数，每10股送红股1股、以资本公积金转增2股，送转股后的总股本为26,669.50万股。

2005年，公司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，经中国证券监督管理委员会“证监发行字【2006】87号文”核准非公开发行股票6,000.00万股，发行后股本总额为26,526.649万股。

2006年12月，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控股有限公司的25名董事、监事及高级管理人员授予股票期权760.00万股，授予日为2006年12月11日，共分三期行权，其中第一期未行权。

2007年5月，经2007年股东大会决议及修改后的公司章程规定，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。

2007年10月，经深圳证券交易所核准，公司所属行业变更为“房地产行业”。

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18,000.00万股人民币（A）股。本次公开增发实际发行股份数为18,000.00万股，增发后本公司的股本总额为70,522.765万股。

2009年12月，经公司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。公司变更后股本总额为70,997.965万股。

2010年11月，经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。公司变更后股本总额为71,235.565万。

2015年12月，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挂牌交易，增发后公司的股本总额为94,932.247万股。

2017年10月，经公司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2,220.00万股，增加股本2,220.00万元，公司变更后股本总额为97,152.247万。

2018年4月20日，公司第九届董事会第十三次会议审议通过了《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》，根据该议案，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不达标不能解除限售的限制性股票回购注销，本次回购注销减少股票906.00万股，公司变更后股本总额为96,246.247万股。

截至2019年12月31日，本公司注册资本为人民币962,462,474.00元，实收资本为人民币962,462,474.00元，实收资本（股东）情况详见附注（六）31。

#### 1、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街1号

本公司总部办公地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街1号

#### 2、本公司及各子公司（统称“本集团”）的业务性质和主要经营活动

本集团系以房地产行业 and 金属制品业为主的综合类经营，主要产品、劳务包括：房地产开发、经营、管理；物业管理及租赁；金属丝、绳及其制品的制造、销售、出口业务；高新技术的开发与高新技术项目投资。

#### 3、母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司为福星集团控股有限公司，福星集团控股有限公司的最终母公司为湖北省汉川市钢丝绳厂。

#### 4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司董事会于2020年4月29日批准报出。

截至2019年12月31日，本集团纳入合并范围的子公司共109户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加5户，减少7户，详见本附注七“合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团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：

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、24“收入”中的各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、32“重大会计判断和估计”。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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及本集团2019年12月31日的财务状况及2019年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 2、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

## 3、营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4、记账本位币

人民币为本集团及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本集团及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团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。本集团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

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### （1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前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的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

## 6、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分

处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，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净资产份额的差额，在合并财务报表中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。

## 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。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、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）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但本集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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的记账本位币金额计量。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，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。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。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用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报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，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归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

## 10、金融工具

在本集团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)金融资产的分类、确认和计量

本集团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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；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。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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金融资产

本集团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，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团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。本集团将该类金融资产的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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将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。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### (2)金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### (3)金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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，虽然企业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的控制。

若企业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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### (4)金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### (5)金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### (6)金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### (7)权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

本集团需确认减值损失的金融资产系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债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### (8)减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含部分财务担保合同等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

#### (9)信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

#### (10)以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### (11)金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

## 11、应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同。

## 12、应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合1	本组合为应收政府机构及国有企业的款项。
组合2	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合3	本组合为应收合并范围内关联方的款项。

### 13、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、9“金融工具”及附注四、10“金融资产减值”。

### 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

#### ③其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合1	本组合为应收的土地保证金及代垫路款。
组合2	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征。
组合3	本组合为应收合并范围内关联方的款项。

### 15、存货

#### (1)存货的分类

存货主要包括原材料、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)存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

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

#### (3) 开发用土地使用权的核算方法

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

开发用地的核算方法：

①土地开发过程中的各项支出，除可直接计入房屋开发成本的自用土地开发支出外，其他土地开发支出计入“开发成本-

土地开发成本-土地征用及拆迁补偿费”科目核算。

②房屋开发过程中的土地成本，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本-房屋开发成本-土地征用及拆迁补偿费”科目核算。

#### （4）公共配套设施费用的核算方法

①配套设施与房屋同步开发，发生的公共配套设施支出，能够分清并能直接计入有关成本核算对象的，直接记入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”项目。如果发生的配套设施支出，应由两个或两个以上的成本对象负担的，应先在“开发成本-配套设施开发成本”科目先行汇集，待配套设施完工时，再按一定标准，分配计入有关房屋开发成本核算对象的“配套设施费”成本项目。

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

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

#### （6）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

#### （7）存货的盘存制度为永续盘存制。

## 16、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本集团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。重大影响，是指本集团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。

#### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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初始投资成本；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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；对于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。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本集团2014年7月1日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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，改按金融工具确认和计量准则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。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的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，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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，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。

## 17、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。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、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本集团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。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。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计入当期损益。

## 18、固定资产

### (1) 确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (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%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

### (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。融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式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取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。大修理费本集团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。其他说明与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 19、在建工程

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工程支出、工程达到预定可使用状态前的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后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 20、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产，自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

使用寿命有限的无形资产的摊销年限、年摊销率列示如下：

类 别	摊销年限（年）	年摊销率（%）
土地使用权	46-50	2.00-2.17
其他	3	33.33

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## （2）内部研究开发支出会计政策

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 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；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 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；
- ④ 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；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 22、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损

失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 23、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 24、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

### （2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。设定受益计划是，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本集团仅涉及设定提存计划。

### （3）辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。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。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 25、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最

佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 26、股份支付

### （1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

#### ① 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

#### ② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团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，相应增加负债。

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。

### （2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团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确认取得服务的增加。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，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，除非本集团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，本集团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，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

### （3）涉及本集团与本集团股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本集团与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

① 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

② 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本集团内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

## 27、收入

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) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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。

本集团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。

本集团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的计量。

### (2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。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：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④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，已发生的劳务成本计入当期损益。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### (3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入、出租物业收入等。

本公司在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时，确认让渡资产使用权收入。

本公司按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

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

无

## 28、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对

的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，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退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### （1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

### （2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的

适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则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。

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 30、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （2）融资租赁的会计处理方法

本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 31、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。

### 32、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
执行新金融工具准则导致的会计政策变更 财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	经本公司第九届董事会第五十九次会议于 2019 年 8 月 27 日决议通过	

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按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，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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

**(3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整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	45,090,500.00	84,726,839.00
应收账款	532,612,136.20	520,428,535.77	12,183,600.43
应收款项融资		84,317,339.00	-84,317,339.00
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	882,815,666.10	-1,789,896.27
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	36,606,919,751.82	10,803,204.16
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	0.00	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		191,132,400.00	-191,132,400.00
其他非流动金融资产		73,535,300.00	-73,535,300.00
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	546,510,362.42	1,947,962.60
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	10,859,391,324.07	1,947,962.60
资产总计	47,479,062,242.65	47,466,311,075.89	12,751,166.76
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	
合同负债			
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			
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	638,385,291.82	
一般风险准备			
未分配利润	5,872,090,976.16	5,860,177,042.83	11,913,933.33
归属于母公司所有者权益合计	10,927,301,263.31	10,915,387,329.98	11,913,933.33
少数股东权益	1,151,661,645.14	1,150,824,411.71	837,233.43
所有者权益合计	12,078,962,908.45	12,066,211,741.69	12,751,166.76
负债和所有者权益总计	47,479,062,242.65	47,466,311,075.89	12,751,166.76

## 调整情况说明

财政部于2019年4月、9月分别发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；

B、新增“应收款项融资”行项目；

C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；

D、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；

E、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

## 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

无

#### （4）2019年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

### 33、其他

#### 1) 重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

##### （1）租赁的分类

本集团根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本集团是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

##### （2）金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、

行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

### （3）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### （4）预计负债

本集团根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本集团的情况下，本集团对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本集团需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本集团会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本集团近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

### （5）土地增值税清算准备金的计提

本集团房地产开发项目需就土地增值额按30%-60%的累进税率缴纳土地增值税，本集团需对土地增值税的计提金额进行估算，增值额的计算通常是房地产销售所取得的收入减去可以扣除的费用，其中包括土地开发成本的摊销、借款利息以及相关的房地产开发成本。作出估算判断时，需考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，在进行土地增值税汇算清缴时，实际应付的税金可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

### （6）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

### （7）长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

### （8）折旧和摊销

本集团对固定资产在考虑其残值后和无形资产，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

### （9）递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本

集团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。

#### (10) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

#### (11) 公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本集团采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。本集团与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。每季度向本集团董事会呈报发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十中披露。

## 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	13、9、6、5
城市维护建设税	应纳流转税额	7、5、1
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
湖北福星新材料科技科技有限公司	15.00
融福国际(香港)有限公司 Financial Fook International (Hong Kong) Co.,Limited. (Incorporate in HKSAR)	16.50
融福国际(香港)置业有限公司 Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD	16.50
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.	16.50
尚善投资有限公司 Shang Shan investments Limited	16.50
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland(Australia)PTY,LTD.(Incorporate in Australia)	30.00
福星惠誉开发有限公司 Starryland Property Development PTY,LTD.(Incorporate in Australia)	30.00
福星惠誉悉尼有限公司 Starryland Sydney PTY,LTD.	30.00
福星惠誉新南威尔士有限公司 Starryland NSW PTY,LTD.	30.00
福星惠誉墨尔本有限公司 Starryland Melbourne PTY,LTD.	30.00

福星惠誉(美国)股份有限公司	Starryland USA Corp.	21.00
福星惠誉(美国)有限公司	Starryland USA LLC	21.00
福星惠誉美国公司 LLC	Starryland 70 Rainey Street	21.00

## 2、税收优惠

2019年11月15日，经湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、湖北省国家税务局、湖北省地方税务局批准，本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司被认定为湖北省高新技术企业（证书编号：GR201942001109，有效期三年）。故自2019年起公司按15%的税率计缴企业所得税。

## 3、其他

## 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	1,696,772.43	712,741.73
银行存款	3,921,280,188.24	2,462,870,655.52
其他货币资金	1,789,598,931.04	1,069,396,919.49
合计	5,712,575,891.71	3,532,980,316.74
其中：存放在境外的款项总额	66,992,251.27	34,707,395.36

其他说明

(1) 于2019年12月31日，本集团的所有权受到限制的货币资金为人民币1,128,598,931.04元（2018年12月31日：人民币1,069,396,919.49元），系定期存单质押680,735,905.90元、银行承兑汇票保证金321,116,499.31元、按揭保证金77,329,497.00元、信用证保证金47,000,000.00元、贷款保证金及其他2,417,028.83元。

(2) 其他货币资金1,789,598,931.04元（2018年12月31日：1,069,396,919.49元）主要为定期存单1,341,735,905.90元，银行承兑汇票保证金321,116,499.31元、按揭保证金77,329,497.00元、信用证保证金47,000,000.00元、贷款保证金及其他2,417,028.83元等。

(3) 于2019年12月31日，本集团存放于境外的货币资金为人民币66,992,251.27元（2018年12月31日：人民币34,707,395.36元）。

(4) 货币资金年末余额较年初余额增长了61.69%，主要系本集团本年预售房款增加所致。

## 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
----	------	------

商业承兑票据	11,700,000.00	45,500,000.00
坏账准备	-117,000.00	-409,500.00
合计	11,583,000.00	45,090,500.00

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：										
按组合计提坏账准备的应收票据	11,700,000.00	100.00%	117,000.00	1.00%	11,583,000.00	45,500,000.00	100.00%	409,500.00	0.90%	45,090,500.00
其中：										
组合 2 以账龄为信用风险特征	11,700,000.00	100.00%	117,000.00	1.00%	11,583,000.00	45,500,000.00	100.00%	409,500.00	0.90%	45,090,500.00
合计	11,700,000.00		117,000.00		11,583,000.00	45,500,000.00		409,500.00		45,090,500.00

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：账龄为信用风险特征的组合

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	11,700,000.00	117,000.00	1.00%
合计	11,700,000.00	117,000.00	--

确定该组合依据的说明：

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

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

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	核销	其他	
组合 2 以账龄为信用风险特征	409,500.00	-292,500.00				117,000.00
合计	409,500.00	-292,500.00				117,000.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□ 适用 √ 不适用

**(3) 期末公司已质押的应收票据**

单位：元

项目	期末已质押金额
商业承兑票据	7,500,000.00
合计	7,500,000.00

**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	15,392,301.23	2.41%	9,625,100.74	62.53%	5,767,200.49	25,993,939.51	4.49%	10,451,345.71	40.21%	15,542,593.80
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	624,603,380.62	97.59%	42,424,265.06	6.79%	582,179,115.56	552,344,353.74	95.51%	47,458,411.77	8.59%	504,885,941.97
其中：										
组合 1 应收政府机构及国有企业的款项	167,774,305.44	26.21%	3,906,363.34	2.33%	163,867,942.10	132,432,677.26	22.90%	3,820,270.14	2.88%	128,612,407.12
组合 2 以账龄为信用风险特征	456,829,075.18	71.38%	38,517,901.72	8.43%	418,311,173.46	419,911,676.48	72.61%	43,638,141.63	10.39%	376,273,534.85

合计	639,995,681.85	52,049,365.80	587,946,316.05	578,338,293.25	57,909,757.48	520,428,535.77
----	----------------	---------------	----------------	----------------	---------------	----------------

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
山东奥戈瑞轮胎有限公司	9,967,099.10	7,973,679.28	80.00%	回收风险较高
佳木斯星宇物资有限公司	736,351.15	736,351.15	100.00%	回收风险较高
山东银宝轮胎集团有限公司	4,576,498.51	802,717.84	17.54%	回收风险较高
重庆市大足县动能矿山物资有限责任公司	112,352.47	112,352.47	100.00%	回收风险较高
合计	15,392,301.23	9,625,100.74	--	--

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 1 应收政府机构及国有企业的款项

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	97,682,184.16	488,410.92	0.50%
1 至 2 年	2,166,341.00	21,663.41	1.00%
2 至 3 年	67,925,780.28	3,396,289.01	5.00%
合计	167,774,305.44	3,906,363.34	--

确定该组合依据的说明:

组合1中, 按政府机构及国有企业组合计提坏账准备的应收账款。

按组合计提坏账准备: 组合 2 以账龄为信用风险特征

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	411,259,047.51	8,913,414.63	2.17%
1 至 2 年	8,656,290.89	646,778.57	7.47%
2 至 3 年	3,027,394.63	1,264,671.36	41.77%

3 至 4 年	14,695,016.48	8,501,711.49	57.85%
4 年以上	19,191,325.67	19,191,325.67	100.00%
合计	456,829,075.18	38,517,901.72	--

确定该组合依据的说明：

组合2中，以账龄为信用风险特征的组合计提坏账准备的应收账款。

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

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	511,896,252.47
1 至 2 年	12,444,109.60
2 至 3 年	76,003,279.01
3 年以上	39,652,040.77
3 至 4 年	15,981,701.48
5 年以上	23,670,339.29
合计	639,995,681.85

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

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	核销	其他	
单项计提坏账准备的应收账款	10,451,345.71	-826,244.97				9,625,100.74
按组合计提坏账准备的应收账款	47,458,411.77	-1,500,747.30		3,533,399.41		42,424,265.06
合计	57,909,757.48	-2,326,992.27		3,533,399.41		52,049,365.80

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

无

### (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	3,533,399.41

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
青岛黄海橡胶有限公司	货款	1,692,773.12	经催收，无法收回	公司内部审批流程	否
中车双喜轮胎有限公司	货款	1,123,569.07	经催收，无法收回	公司内部审批流程	否
宁夏九天源橡胶有限公司	货款	714,490.89	对方已破产，无法收回	公司内部审批流程	否
山东万达宝通轮胎有限公司	货款	2,566.33	对方已破产，无法收回	公司内部审批流程	否
合计	--	3,533,399.41	--	--	--

应收账款核销说明：

无

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉市江岸区房屋征收管理办公室	97,560,488.25	15.25%	487,802.44
国银金融租赁股份有限公司	70,092,121.28	10.95%	3,417,952.42
德州玲珑轮胎有限公司	39,581,450.09	6.18%	395,814.50
青岛双星化工材料采购有限公司	27,651,763.33	4.33%	276,517.63
山东玲珑轮胎股份有限公司	23,511,777.81	3.66%	235,117.78
合计	258,397,600.76	40.37%	

#### 4、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量的应收票据		
其中：银行承兑票据	161,683,577.67	84,317,339.00
合计	161,683,577.67	84,317,339.00

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

√ 适用 □ 不适用

该应收票据主要为银行承兑汇票，其剩余期限较短，账面余额与公允价值相近。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(1) 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

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	473,443,368.36	
合计	473,443,368.36	

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

(2) 年末已质押的应收票据

项目	年末已质押金额
银行承兑汇票	29,704,664.00
合计	29,704,664.00

注：本集团子公司湖北福星新材料科技有限公司（以下简称“新材料”）与招商银行股份有限公司首义支行合作开展票据池业务，票据池授信额度50,000万元，授信期间为36个月。担保情况为最高额质押担保，新材料在50,000万元授信额度内开展的融资业务由新材料提供最高额质押担保，出质物均为新材料合法持有的票据资产。

截至报告期末，以公允价值计量的应收票据受限情况见附注六、56“所有权或使用权受限的资产”。

#### 5、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	1,654,398,511.76	38.69%	1,229,462,695.62	22.49%
1至2年	571,100,842.69	13.36%	1,344,513,075.16	24.60%
2至3年	506,192,708.35	11.84%	1,148,179,824.95	21.01%
3年以上	1,544,180,446.13	36.11%	1,743,743,629.34	31.90%

合计	4,275,872,508.93	--	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:

单位名称	账龄超过1年的金额	未结算的原因
武汉三角集团股份有限公司	1,138,969,293.86	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	717,936,290.70	拆迁未完成
武汉泓博城中村投资有限公司	273,207,359.50	拆迁未完成
武汉俊杰置业有限公司	250,000,000.00	拆迁未完成
武汉宏兴房屋征收服务有限公司	180,311,700.00	拆迁未完成
合计	2,560,424,644.06	

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为3,690,306,398.53元,占预付账款年末余额合计数的比例为86.31%。

其他说明:

无

## 6、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	20,266,235.89	
其他应收款	847,563,173.50	882,815,666.10
合计	867,829,409.39	882,815,666.10

### (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
定期存款	20,266,235.89	
合计	20,266,235.89	

### (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
保证金	710,884,487.77	748,995,365.51
代垫款	159,597,075.54	142,943,295.10
应收往来款项	68,588,467.93	61,764,167.74
备用金	29,178,961.22	16,089,572.78
员工公积金及保险	1,357,168.76	1,511,094.71
其他	19,692,531.41	12,339,124.80
坏账准备	-141,735,519.13	-100,826,954.54
合计	847,563,173.50	882,815,666.10

## 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	100,826,954.54			100,826,954.54
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	40,929,614.59			40,929,614.59
本期核销	-21,050.00			-21,050.00
2019 年 12 月 31 日余额	141,735,519.13			141,735,519.13

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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	52,605,516.85
1 至 2 年	135,604,351.57
2 至 3 年	668,286,174.02
3 年以上	132,802,650.19
3 至 4 年	20,462,555.34
5 年以上	112,340,094.85
合计	989,298,692.63

## 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	核销	其他	
第一阶段	100,826,954.54	40,929,614.59		-21,050.00		141,735,519.13
合计	100,826,954.54	40,929,614.59		-21,050.00		141,735,519.13

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) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	21,050.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

## 5) 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	2至3年	57.52%	56,900,000.00
武汉市城市建设投资开发集团有限公司	代垫款	80,000,000.00	5年以内	8.09%	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至2年	6.06%	3,000,000.00
惠州新京洲房地产	保证金	40,000,000.00	3年以内	4.04%	3,500,000.00

开发有限公司					
武汉市洪山区建设局	代垫款及保证金	26,200,000.00	4 年以上	2.65%	5,240,000.00
合计	--	775,200,000.00	--	78.36%	80,190,000.00

## 7、存货

是否已执行新收入准则

√ 是 □ 否

### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	25,904,659,187.56		25,904,659,187.56	22,957,519,867.88		22,957,519,867.88
开发产品	2,378,063,624.68	5,185,456.14	2,372,878,168.54	2,330,165,205.48	6,940,401.70	2,323,224,803.78
原材料	86,335,628.49	2,085,512.63	84,250,115.86	57,113,987.47	7,964,716.71	49,149,270.76
低值易耗品、包装物	27,067,393.24		27,067,393.24	27,100,669.67		27,100,669.67
在产品	35,311,647.59	2,463,208.48	32,848,439.11	40,487,230.45		40,487,230.45
产成品	69,966,289.41	2,519,858.05	67,446,431.36	95,598,148.60	9,856,975.38	85,741,173.22
合计	28,501,403,770.97	12,254,035.30	28,489,149,735.67	25,507,985,109.55	24,762,093.79	25,483,223,015.76

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	2011 年 12 月 01 日	2020 年 12 月 31 日	6,600,000,000.00	3,843,100,384.88	1,697,238,519.52		890,681,799.29	3,036,543,664.65	445,278,980.82	151,544,816.98	银行贷款;信托融资
福星惠誉	2012 年	2021 年	4,600,000	2,215,982	95,309,53		597,216,6	2,717,889	676,874,9	69,073,85	银行贷

•汉阳城	09月01日	12月31日	,000.00	,393.59	0.07		36.53	,500.05	34.77	6.83	款;债券; 信托融资
福星惠誉 •红桥城 (三眼桥 置业)	2016年 09月01日	2022年 12月31日	7,000,000 ,000.00	2,168,477 ,150.72	1,777,768 ,616.86	0.00	752,177,8 38.69	1,142,886 ,372.55	849,875,8 12.97	277,808,7 27.03	银行贷 款;债券; 信托融资
钰龙金融 广场	2018年 12月01日	2020年 12月31日	2,450,000 ,000.00	1,796,044 ,244.12			34,587,25 8.25	1,830,631 ,502.37	233,715,9 25.77	8,682,342 .47	银行贷 款;债券
福星惠誉 •东湖城	2012年 12月01日	2021年 12月31日	10,000,00 0,000.00	1,519,194 ,888.35	645,291,9 52.95		3,134,845 ,532.56	4,008,748 ,467.96	574,005,8 71.51	246,366,4 86.19	债券;信 托融资
福星惠誉 •水岸国 际	2009年 06月01日	2021年 12月31日	13,000,00 0,000.00	1,369,472 ,061.36	79,527,90 9.66		697,819,7 91.08	1,987,763 ,942.78	1,287,044 ,842.41	163,727,9 73.68	银行贷 款;债券; 信托融资
福星惠誉 •宜昌金 色华府	2018年 11月01日	2022年 12月31日	2,172,000 ,000.00	1,209,996 ,610.73			366,072,4 56.72	1,576,069 ,067.45	0.00		
福星惠誉 •福星华 府(江北 置业)	2012年 12月01日	2021年 12月31日	4,860,000 ,000.00	1,164,343 ,919.54			46,131,90 8.16	1,210,475 ,827.70	311,550,8 12.43	42,480,06 4.23	银行贷 款;债券; 信托融资
福星惠誉 •红桥城 (后湖置 业)	2014年 12月01日	2022年 12月31日	4,678,000 ,000.00	920,528,1 75.37	11,902,60 2.48		74,342,44 9.89	982,968,0 22.78	884,374,7 62.68	263,288,9 94.57	银行贷 款;债券; 信托融资
福星惠誉 •福星青 城府	2018年 03月01日	2021年 12月31日	2,000,000 ,000.00	804,695,8 44.37			197,933,5 37.89	1,002,629 ,382.26	42,063,73 5.27	38,761,05 1.82	银行贷 款;其他
福星惠誉 •山语江 院	2018年 07月01日	2020年 12月31日	1,098,540 ,000.00	726,588,1 47.81			248,823,3 25.89	975,411,4 73.70	41,981,57 8.71	30,458,05 6.02	银行贷 款;其他
简阳凤凰 谷项目 (暂定)	2019年 01月01日	2022年 12月31日	2,400,000 ,000.00	704,880,7 64.59			0.00	704,880,7 64.59	34,941,12 2.22		
北京福星 惠誉•福 星苑	2014年 07月01日	2021年 12月28日	1,600,000 ,000.00	536,049,8 24.43			98,898,23 0.09	634,948,0 54.52	40,541,51 9.37	40,541,51 9.37	
福星惠誉 •美术城• 云玺	2018年 10月01日	2022年 09月30日	1,500,000 ,000.00	389,657,3 07.87			161,240,0 95.07	550,897,4 02.94	20,164,16 0.19	19,736,80 1.70	信托融资

福星惠誉 •新洲施 岗南（暂 定）	2020年 06月01 日	2023年 05月31 日	1,050,000 ,000.00	358,241,8 41.07			3,650,498 .13	361,892,3 39.20	11,427,77 7.77	2,970,788 .54	信托融资
福星惠誉 •咸宁福 星城	2008年 05月01 日	2021年 12月31 日	2,372,000 ,000.00	336,001,1 78.63			154,218,2 57.89	490,219,4 36.52	0.00		
福星惠誉 •恩施福 星城	2007年 12月01 日	2021年 01月31 日	1,031,280 ,000.00	209,312,6 48.41	63,919,08 7.06		110,308,8 60.44	255,702,4 21.79	0.00		
福星惠誉 •格兰中 心（福星 惠誉澳 洲）	2020年 01月01 日	2022年 12月31 日	980,000,0 00.00	11,808,90 9.71			184,744,7 56.82	196,553,6 66.53	0.00		
珈伟光伏 •半导体 光伏照明 产业基地	2016年 01月01 日	2020年 12月31 日	500,000,0 00.00	55,473,23 0.79	27,926,44 3.80		27,211,11 0.19	54,757,89 7.18	0.00		
银湖科技 仙桃•仙 桃中小企 业城	2011年 01月01 日	2023年 12月31 日	600,000,0 00.00	77,909,34 1.23	57,923,59 3.63		42,945,28 5.02	62,931,03 2.62	42,649,49 2.91		银行贷款
银湖孝感 •孝感银 湖科技产 业园	2009年 11月01 日	2019年 12月31 日	800,000,0 00.00	6,920,564 .23	4,030,418 .22		12,696,09 2.61	15,586,23 8.62			
银湖科技 荆州•荆 州银湖时 代	2011年 01月01 日	2019年 12月31 日	525,000,0 00.00	196,098,1 04.59	165,243,3 99.51	0.00	-30,854,7 05.08		4,450,000 .00	1,638,000 .00	银行贷款
银湖科技 荆州•荆 州中小企 业城	2010年 03月01 日	2020年 12月31 日	604,000,0 00.00	6,911,241 .40	57,923,59 3.63	831,509.6 3	51,012,35 2.23				
汉川金山 •银湖城	2013年 08月01 日	2019年 12月31 日	970,000,0 00.00	78,598,94 5.52	114,148,6 36.77		35,549,69 1.25				
汉川金山 •银湖天 街	2014年 03月01 日	2019年 12月31 日	320,000,0 00.00	35,443,98 0.12	67,526,80 4.69		32,082,82 4.57				

汉川金山·银湖国际	2016年06月01日	2021年12月31日	1,117,000,000.00	447,008,682.49	330,740,721.80		265,681,164.15	381,949,124.84	24,254,694.48	2,257,861.64	银行贷款
鑫金福·光谷光电信息产业基地	2017年05月01日	2020年12月31日	850,000,000.00	488,941,662.43	310,477,166.13		123,598,281.37	302,062,777.67	45,741,666.67		其他
亿江南置业·银湖国际	2017年01月01日	2020年12月31日	1,500,000,000.00	603,004,469.38	510,560,086.18		353,898,686.92	446,343,070.12	49,232,830.79	3,260,249.59	银行贷款
银湖仙桃·银湖城	2016年03月01日	2022年12月31日	400,000,000.00	18,435,390.38	-619,681.62		-619,681.62	18,435,390.38			
东湖国际酒店(暂定)	2017年03月01日	2020年12月31日	800,000,000.00	296,294,560.08		0.00	552,918.95	296,847,479.03			
银湖岳阳置业·龙庭尚府	2017年07月01日	2021年12月31日	1,100,000,000.00	356,834,643.97	0.00	0.00	293,019,653.77	649,854,297.74	14,436,897.06	10,972,241.80	银行贷款
其他项目				5,268,755.72	-3,511,813.29			8,780,569.02	0.00		
合计	--	--	79,477,820,000.00	22,957,519,867.88	6,013,327,588.05	831,509.63	8,960,466,907.72	25,904,659,187.56	5,634,607,418.80	1,373,569,832.46	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
福星惠誉 水岸国际	2020年12月31日	409,076,064.58	1,500,437.00	53,129,141.04	357,447,360.54		
福星惠誉 汉阳城	2020年12月31日	369,880,970.09	95,309,530.08	434,693,576.97	30,496,923.20		
银湖孝感 银湖科技产业园	2019年12月31日	268,015,516.37	4,030,418.22	37,384,121.19	234,661,813.40		
福星惠誉 福星华府(江汉置业)	2020年12月31日	192,822,263.79	1,697,238,518.99	1,616,313,483.53	273,747,299.25		

珈伟光 伏 半导体 光伏照明 产业基地	2020 年 12 月 31 日	149,880,666.7 3	27,926,443.80			177,807,110.53		
福星惠 誉 普罗米 娜（福星惠 誉澳洲）	2018 年 12 月 31 日	130,361,871.5 2		95,005,559.67		35,356,311.85		
福星惠 誉 东湖城	2020 年 12 月 31 日	119,647,994.2 1	645,291,952.9 5	688,915,099.1 7		76,024,847.99		
福星惠 誉 福星华 府（江北置 业）	2020 年 12 月 31 日	107,986,950.1 4	-1,874,679.70	4,864,990.09		101,247,280.35		
福星惠 誉 红桥城 （金桥置 业）	2017 年 12 月 31 日	101,347,676.6 5	3,426,160.28	10,795,330.52		93,978,506.41		
福星惠 誉 红桥城 （后湖置 业）	2020 年 12 月 31 日	82,029,921.07	11,902,602.48	7,438,979.13		86,493,544.42		
福星惠 誉 东澜岸	2015 年 12 月 31 日	74,437,974.92	-18,254,961.35	-16,524,786.38		72,707,799.95		
福星惠 誉 福星青 城府	2021 年 12 月 31 日	59,101,037.10				59,101,037.10		
福星惠 誉 恩施福 星城	2019 年 12 月 31 日	44,097,397.15	62,584,178.12	43,641,758.53		63,039,816.75		
福星惠 誉 国际城	2018 年 12 月 31 日	42,118,109.08	4,089,383.37	20,048,107.95		26,159,384.50		
银湖宏 程 白沙洲 中小企业 城	2017 年 12 月 31 日	37,736,170.50	-244,999.96	17,188,634.41		20,302,536.13		
汉川金 山 银湖天 街	2019 年 12 月 31 日	28,648,444.17	67,526,804.69	-703,947.91		96,879,196.77		
武汉银 久 银久科	2015 年 12	25,030,002.50				25,030,002.50		

技产业园	月 31 日						
银湖仙桃 银湖城	2022 年 12 月 31 日	24,627,446.83	-619,681.62	12,511,031.70	11,496,733.51		
银湖监利 银湖城	2015 年 12 月 31 日	14,264,884.09	631,802.39	3,455,015.66	11,441,670.82		
福星惠誉 咸宁福星城	2021 年 12 月 31 日	13,367,474.70	-1,716,687.86		11,650,786.84		
银湖科技仙桃 中小企业城	2023 年 12 月 31 日	11,612,112.07	24,031,550.65	24,205,881.58	11,437,781.14		
福星惠誉 水岸星城	2012 年 12 月 31 日	9,119,292.84			9,119,292.84		
银湖仙桃 福星城	2014 年 12 月 31 日	4,094,293.91		1,370,616.97	2,723,676.94		
福星惠誉 青城华府	2012 年 12 月 31 日	4,066,500.73		93,597.91	3,972,902.82		
福星惠誉 福星城	2015 年 12 月 31 日	1,166,062.20	854,474.48	909,706.02	1,110,830.66		
福星惠誉 孝感福星城	2012 年 12 月 31 日	526,499.25			526,499.25		
银湖科技荆州 银湖时代	2019 年 12 月 31 日	812,070.16	165,243,399.51	156,052,631.83	10,002,837.84		
汉川金山 银湖城	2019 年 12 月 31 日	3,980,066.76	114,148,636.77	99,642,591.31	18,486,112.22		
汉川金山 银湖三期	2016 年 12 月 31 日	77,658.67		24,268.34	53,390.33		
鑫金福 光谷光电子信息产业创新创业基地	2020 年 12 月 31 日		310,477,166.13	171,354,710.72	139,122,455.41		
亿江南置业 银湖国际	2020 年 12 月 31 日		510,560,086.18	432,910,984.78	77,649,101.40		

银湖科技 荆州 中小 企业城	2019 年 12 月 31 日		57,923,593.63	48,811,083.76	9,112,509.87		
福星惠 誉 红桥城 (三眼桥 置业)	2019 年 12 月 31 日		1,777,768,616. 86	1,579,748,007. 61	198,020,609.25		
汉川金 山 银湖国 际	2021 年 12 月 31 日	231,812.70	330,740,721.8 0	299,316,872.6 0	31,655,661.90		
合计	--	2,330,165,205. 48	5,890,495,467. 89	5,842,597,048. 70	2,378,063,624.68		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

## (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

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	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	6,940,401. 70	555,649.84		2,310,595.40		5,185,456.14	
原材料	7,964,716. 71	2,085,512.63		7,964,716.71		2,085,512.63	
在产品		2,463,208.48				2,463,208.48	
产成品	9,856,975. 38	2,519,858.05		9,856,975.38		2,519,858.05	
合计	24,762,093 .79	7,624,229.00		20,132,287.49		12,254,035.30	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

开发成本本年增加中含借款费用资本化金额为1,373,569,832.46元，主要系福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）、福星惠誉·东湖城、福星惠誉·红桥城（后湖置业）、福星惠誉·水岸国际、福星惠誉·福星华府（江汉置业）、福星惠誉·山语江院、福星惠誉·福星青城府、福星惠誉·汉阳城、银湖岳阳置业·龙庭尚府、福星惠誉·福星华府（江北置业）、宇盛宏利项目（暂定名）、汉川金山·银湖国际、福星惠誉·美术城·云玺、亿江南置业·银湖国际、钰龙金融广场、福星惠誉·新洲施岗南（暂定）、银湖科技荆州·银湖时代等项目的利息资本化金额。

上述用于计算确定开发成本借款费用资本化金额的资本化利率为4.752%-13.135%。

## 8、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	274,136,815.35	210,664,127.00
预缴土地增值税	261,958,014.20	163,060,245.93
预缴所得税	74,115,022.87	110,327,045.10
待抵扣进项税额	85,743,177.61	81,086,050.43
预缴城市维护建设税	23,821,009.97	12,143,623.61
预缴营业税	1,952,446.88	3,524,144.76
预缴教育费附加	10,052,476.98	5,409,664.89
预缴地方教育费附加	5,714,047.99	3,059,765.79
其他	10,792,717.01	2,890,485.87
合计	748,285,728.86	592,165,153.38

其他说明：

无

## 9、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											
70 Rainey Street JV	197,924,2 90.25		70,621,25 7.95	102,697,8 55.88						230,000,8 88.18	

LLC											
小计	197,924,290.25		70,621,257.95	102,697,855.88						230,000,888.18	
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	202,924,290.25		70,621,257.95	102,697,855.88						235,000,888.18	

其他说明

无

## 10、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
湖北六维梦景动漫城有限责任公司	50,001,000.00	147,000,000.00
湖北知音传媒股份有限公司	44,132,400.00	44,132,400.00
合计	94,133,400.00	191,132,400.00

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	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
湖北六维梦景动漫城有限责任公司					基于战略投资的考虑	
湖北知音文化投资有限公司					基于战略投资的考虑	

其他说明：

其他权益工具投资年末余额较年初余额下降了50.75%，主要系湖北六维梦景动漫城有限责任公司于2019年12月减少注册资本，公司相应的收回投资9,699.90万元。

**11、其他非流动金融资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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		
其中：债务工具投资	26,707,000.00	11,535,300.00
影视作品投资	53,075,000.00	62,000,000.00
合计	79,782,000.00	73,535,300.00

其他说明：

注：其他非流动金融资产中的债务工具投资系购买的信托保障基金。

**12、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	-591,152,996.00		87,231,724.56	-503,921,271.44
加：外购				
存货\固定资产 \在建工程转入	311,683.43		87,231,724.56	87,543,407.99
企业合并增加				
减：处置	550,751,402.40			550,751,402.40
其他转出				
公允价值变动	-40,713,277.03			-40,713,277.03
三、期末余额	7,571,558,290.00		365,033,749.74	7,936,592,039.74

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	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	2005 年 06 月 22 日	1,982.48		19,051,633.00	18,998,106.00	-0.28%	众联评报字【2020】第 1046 号
城市花园	武汉市新华路 186 号	2003 年 06 月 24 日	1,150.00	677,903.57	41,042,430.00	40,964,584.00	-0.19%	众联评报字【2020】第 1046 号
金色华府	武汉市江岸区黄孝河路	2005 年 09 月 22 日		39,131.27	2,400,000.00	2,400,000.00	0.00%	众联评报字【2020】第 1046 号
福客茂	武汉市徐东大街与友谊大道的交汇处	2013 年 04 月 27 日	5,540.65	3,323,805.71	109,525,909.00	108,999,763.00	-0.48%	众联评报字【2020】第 1048 号
群星城	武汉市徐东大街与团结大道的交汇处	2014 年 09 月 19 日	94,880.99	53,235,811.37	2,579,911,479.00	2,588,018,423.00	0.31%	众联评报字【2020】第 1048 号
国际城	武汉市徐东大街	2014 年 09 月 19 日	-	268,980.97	180,550,029.00	99,655,010.00	-44.80%	众联评报字【2020】第 1048 号
福星城	武汉市江汉区常青路 126 号	2013 年 12 月 24 日			345,503,840.00	328,995,720.00	-4.78%	众联评报字【2020】第 1047 号
东澜岸广场	武汉黄家湖大学城武汉科技大学旁	2012 年 05 月 18 日	30,034.91	8,113,809.65	577,876,714.00	578,573,194.00	0.12%	众联评报字【2020】第 1050 号
青城华府	武汉市青山友谊大道与工业路交汇处东南角	2011 年 09 月 20 日	6,978.93	4,223,447.96	151,706,715.00	138,376,556.00	-8.79%	众联评报字【2020】第 1049 号
福莱中心	武汉市武昌友谊大道隧道口	2016 年 12 月 30 日	80,133.17	32,209,475.74	1,602,827,278.00	1,603,855,813.00	0.06%	众联评报字【2020】第 1051 号
漫时区	武汉市武昌友谊大道与武车路交叉口	2013 年 12 月 25 日	23,466.77	12,634,456.52	1,135,045,470.00	658,937,673.00	-41.95%	众联评报字【2020】第 1051 号

水岸国际 K15	武汉市武昌区三角路村	2020年12月31日	39,785.00		277,802,025.18	365,033,749.74	31.40%	在建
银湖城	汉川市体育馆路221号附近	2014年12月31日	4,712.50		26,827,999.98	26,676,000.00	-0.57%	北方亚事评报字【2020】第 01-265号
银湖天街	汉川仙女大道欢乐街	2014年12月31日	1,458.00		6,156,000.02	4,940,000.00	-19.75%	北方亚事评报字【2020】第 01-265号
孝感银湖科技产业园	孝感市孝汉大道38号	2014年12月31日	1,512.00		4,480,000.00	4,480,000.00	0.00%	北方亚事评报字【2020】第 01-265号
银湖监利·银湖城	监利县红城乡赵夏村五组11号	2015年12月31日	3,412.50		4,473,000.00	3,780,000.00	-15.49%	北方亚事评报字【2020】第 01-265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区8号	2013年01月17日	4,684.50		18,738,000.00	18,738,000.00	0.00%	北方亚事评报字【2020】第 01-265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	2013年04月11日	3,942.00		12,015,000.00	12,015,000.00	0.00%	北方亚事评报字【2020】第 01-265号
仙桃福星城	仙桃市黄金大道中段	2014年12月31日	2,760.49		41,200,200.00	40,940,200.00	-0.63%	鄂永资评报字【2020】第 WH0019号
赛格柏狮电子大厦	深圳福田保税区	2000年06月22日	39,456.66	26,470,816.98	1,303,379,589.00	1,292,214,248.00	-0.86%	北方亚事评报字【2020】第 01-265号
合计	——	——	345,891.55	141,197,639.74	8,440,513,311.18	7,936,592,039.74		——

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

√ 是 □ 否

本期处于建设期的投资性房地产情况：

单位：元

项目名称	所处位置	开工日期	预计投资总额	期初金额	期末金额	预计竣工时间
------	------	------	--------	------	------	--------

水岸国际 K15	武汉市武昌区三角路村	2015 年 06 月 15 日	465,000,000.00	277,802,025.18	365,033,749.74	2020 年 12 月 31 日
----------	------------	------------------	----------------	----------------	----------------	------------------

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是  否

### (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	268,187,609.00	申报更新改造项目
群星城地下商业	185,046,182.00	办理中
城市花园营销中心	18,524,584.00	办理中

其他说明

无

## 13、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	973,388,164.75	1,101,363,473.42
合计	973,388,164.75	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	27,680,777.79	206,378,928.83	765,572.34	19,194,447.26	14,619,512.31	2,119,195.62	16,450,302.28	287,208,736.43
(1) 购置	3,816,592.37	11,291,262.18	56,603.77		479,248.65	2,119,195.62	8,211,838.13	25,974,740.72
(2) 在建工程转入	23,864,185.42	26,257,848.39		4,152,014.35			8,238,464.15	62,512,512.31
(3) 企业合并增加								

(4) 其他增加		168,829,818.26	708,968.57	15,042,432.91	14,140,263.66			198,721,483.40
3.本期减少金额	1,763,855.96	457,641,044.32	1,632,985.55	82,910,904.50	36,811,643.95	592,852.40	4,724,561.34	586,077,848.02
(1) 处置或报废	1,098,781.96	4,124,753.42				278,701.17	5,597,274.73	11,099,511.28
(2) 其他减少	665,074.00	453,516,290.90	1,632,985.55	82,910,904.50	36,811,643.95	314,151.23	-872,713.39	574,978,336.74
4.期末余额	704,985,378.20	785,189,563.17	2,598,256.76	21,721,813.03	24,574,657.50	40,679,860.71	299,707,381.31	1,879,456,910.68
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	21,390,207.64	244,460,179.05	1,005,981,775.76
2.本期增加金额	34,143,941.89	123,154,738.61	214,723.07	4,184,979.01	4,376,879.96	3,079,095.15	16,078,835.46	185,233,193.15
(1) 计提	34,143,941.89	120,334,087.06	207,981.18	4,632,197.63	4,528,244.44	3,079,095.15	16,078,835.46	183,004,382.81
(2) 其他增加		2,820,651.55	6,741.89	-447,218.62	-151,364.48			2,228,810.34
3.本期减少金额	3,759,740.05	250,751,567.85	837,980.83	52,664,799.02	24,097,168.78	-1,647,551.13	13,002,633.46	343,466,338.86
(1) 处置或报废	1,065,818.50	3,703,284.99				211,557.36	4,553,003.96	9,533,664.81
(2) 其他减少	2,693,921.55	247,048,282.86	837,980.83	52,664,799.02	24,097,168.78	-1,859,108.49	8,449,629.50	333,932,674.05
4.期末余额	286,573,712.19	276,370,241.88	1,377,590.31	3,934,264.01	5,839,586.69	26,116,853.92	247,536,381.05	847,748,630.05
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		24,016,298.03						24,016,298.03
(1) 计提		24,016,298.03						24,016,298.03
(2) 其他增加								
3.本期减少金额		36,676,955.24						36,676,955.24

(1) 处置或报废								
(2) 其他减少		36,676,955.24						36,676,955.24
4.期末余额		58,320,115.88						58,320,115.88
四、账面价值								
1.期末账面价值	418,411,666.01	450,499,205.41	1,220,666.45	17,787,549.02	18,735,070.81	14,563,006.79	52,171,000.26	973,388,164.75
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	17,763,309.85	43,521,461.32	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	671,472,164.62	200,749,446.07	58,320,115.88	412,402,602.67
动力设备	15,042,432.91	5,838,853.03		9,203,579.88
工业设备	16,376,742.30	4,751,224.96		11,625,517.34
自动化设备	708,968.57	395,471.00		313,497.57

### (3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
福星机电一号车间	1,473,028.17	办理中
福星机电二号车间	540,750.00	办理中
福星机电钢构厂房	1,816,438.29	办理中
福星机电办公楼	241,611.43	办理中
福星机电职工住房	6,789,507.06	办理中
福星新材料新物资库	3,940,469.19	办理中
福星新材料电梯绳钢构厂房	9,492,418.63	办理中
福星新材料一分厂捻制和粗拉钢构厂房	14,122,412.89	办理中
福星新材料轮胎丝车间钢构厂房	13,897,595.75	办理中
福星新材料钢构厂房	10,647,487.32	办理中
福星新材料帘线六期钢构厂房	22,398,932.61	办理中

其他说明

注1：2018年5月21日，本公司与湖北金融租赁股份有限公司签订子午轮胎钢帘线生产设备《售后回租物品转让协议》及《融资租赁合同》，租赁期为2018年5月21日至2021年5月21日，设备租赁日账面价值为238,740,951.51元，转让价为200,000,000.00元。湖北金融租赁股份有限公司受让上述设备后，回租给本公司，租赁期限36个月，租金共计226,064,237.40元。合同约定租赁年利率为7.6950%，租赁期满后，本公司在履行完毕协议项下所有责任和义务后，将以名义货价1,000.00元取得设备所有权。

注2：2018年8月22日，本公司与君信融资租赁（上海）有限公司签订子午轮胎钢帘线生产设备《售后回租租赁合同》，租赁期为2018年9月17日至2021年8月12日，设备租赁日账面价值317,679,162.25元，转让价为291,000,000.00元。君信融资租赁（上海）有限公司受让上述设备后，回租给本公司，租赁期限35个月，租金共计327,670,288.96元。合同约定租赁年利率为4.3225%，租赁期满后，本公司在履行完毕协议项下所有责任和义务后，将以名义货价100.00元取得设备所有权。

注3：2019年5月5日，本公司与湖北金融租赁股份有限公司签订生产设备《售后回租物品转让协议》及《融资租赁合同》，租赁期为2019年5月5日至2022年05月30日，设备租赁日账面价值为162,303,361.54元，转让价为150,000,000.00元。湖北金融租赁股份有限公司受让上述设备后，返租给本公司，租赁期限36个月，租金共计166,091,445.61元。合同约定租赁年利率为6.46%。租赁期满后，本公司在履行完毕协议项下所有责任和义务后，将以名义货价1,000.00元取得设备所有权。

注4：2019年9月5日，本公司与中航国际租赁有限公司签订了拉丝机、捻股机等核心生产设备《转让设备合同》及《融资租赁合同》，租赁期为2019年9月30日至2022年9月30日，设备租赁日账面价值为50,708,558.84元，转让价为40,000,000.00元。中航国际租赁有限公司受让上述设备后，返租给本公司，租赁期限36个月，租金共计44,063,526.36元。合同约定租赁年利率为6.00%，租赁期满后，本公司在履行完毕协议项下所有责任和义务后，可以名义货价100.00元的期末购买价格购买租赁物。

#### 14、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	16,763,524.07	48,587,659.66
合计	16,763,524.07	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	16,763,524.07		16,763,524.07	47,250,134.61		47,250,134.61
环保工程系统改造				1,337,525.05		1,337,525.05
合计	16,763,524.07		16,763,524.07	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	预算数	期初余	本期增	本期转入固定	本期其他减少	期末余	工程累计投入	工程进	利息资本化累	其中：本期利息	本期利息资本	资金来
-----	-----	-----	-----	--------	--------	-----	--------	-----	--------	---------	--------	-----

称	额	加金额	资产金 额	金额	额	占预算 比例	度	计金额	资本化 金额	化率	源
钢帘线 及轮胎 钢丝产 能配套 改造	118,450,000.00	47,250,134.61	25,182,490.90	55,669,101.44	16,763,524.07	61.15%	65.00				其他
环保工 程系统 改造	30,877,500.00	1,337,525.05	5,505,885.82	6,843,410.87		100.00%	100.00				其他
合计	149,327,500.00	48,587,659.66	30,688,376.72	62,512,512.31	16,763,524.07	--	--				--

## 15、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	1,624,880.58			3,253.28	1,628,133.86
(1) 计提	1,624,880.58			3,253.28	1,628,133.86

3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	21,814,172.42			137,300.00	21,951,472.42
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	57,163,036.99				57,163,036.99
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%。

## 16、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		
投资北京福星惠誉房地产有限公司形成的商誉	5,967,380.98					5,967,380.98
投资武汉银久科技发展有限公司形成的商誉	4,492,659.90					4,492,659.90

投资深圳市远鹏新天地科技有限公司形成的商誉	131,773,247.53				131,773,247.53	
合计	142,233,288.41				131,773,247.53	10,460,040.88

## (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	4,492,659.90					4,492,659.90

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

无

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：

无

商誉减值测试的影响

无

其他说明

无

## 17、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

## 18、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	140,490,176.24	35,148,296.80	104,741,493.67	26,183,956.21
内部交易未实现利润	612,424,103.32	153,106,025.83	359,393,213.72	89,848,303.44
可抵扣亏损	361,160,803.85	90,290,200.96	443,336,519.24	110,834,129.84
预收房款预计利润	1,258,276,325.98	314,569,081.49	654,529,440.01	163,632,360.00
土地增值税清算准备	669,910,709.17	167,477,677.29	622,845,974.78	155,711,493.70
其他	8,999,494.49	2,252,903.39	1,000,397.33	300,119.23
合计	3,051,261,613.05	762,844,185.76	2,185,847,038.75	546,510,362.42

## (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	3,381,841,857.35	845,460,464.34	5,029,916,244.61	1,257,479,061.16
成本确认时间性差异	920,206,964.06	230,051,741.03	581,268,428.12	145,317,107.03
其他	6,335,618.13	1,900,685.43	12,785,279.58	3,835,583.87
合计	4,308,384,439.54	1,077,412,890.80	5,623,969,952.31	1,406,631,752.06

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		762,844,185.76		546,510,362.42
递延所得税负债		1,077,412,890.80		1,406,631,752.06

## (4) 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	1,558,497,272.68	1,655,428,899.10
资产减值准备	123,985,859.87	150,147,585.23
其他		3,597,715.95
合计	1,682,483,132.55	1,809,174,200.28

## (5) 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		252,238,395.45	
2020 年	314,198,110.64	349,216,479.60	
2021 年	357,337,742.59	391,350,188.07	
2022 年	265,116,619.60	274,224,031.01	
2023 年	376,006,936.95	388,399,804.97	
2024 年	245,837,862.90		
合计	1,558,497,272.68	1,655,428,899.10	--

其他说明：

无

## 19、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		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
未实现售后回租损益	61,106,427.24		61,106,427.24	57,733,937.01		57,733,937.01
合计	61,106,427.24		61,106,427.24	57,733,937.01		57,733,937.01

其他说明：

注：未实现售后回租损益是由于本公司之子公司湖北福星新材料科技有限公司对生产设备进行售后融资租赁的业务形成，详见附注七、13（2），本公司由上述业务产生的未实现售后回租损益共79,879,790.49元，累计摊销18,773,363.25元。

## 20、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	36,000,000.00	36,000,000.00
保证借款	305,000,000.00	305,000,000.00
合计	341,000,000.00	341,000,000.00

短期借款分类的说明：

注1：抵押借款

本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司以其持有土地使用权及地上建筑物为抵押物，取得借款3,600.00万元。

注2：保证借款

本公司由公司母公司福星集团控股有限公司提供担保，取得借款20,500.00万元。同时本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司由本公司提供担保，取得借款10,000.00万元。

## 21、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	283,335,000.00	100,000.00
银行承兑汇票	451,369,830.00	203,012,000.00
合计	734,704,830.00	203,112,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 22、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	1,157,027,295.00	1,133,677,412.50
应付采购货款	102,597,260.22	367,200,319.40
其他	12,318,805.47	24,180,650.80
合计	1,271,943,360.69	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	126,794,484.64	未结算
武汉美嘉装饰工程有限公司	46,206,487.94	未结算
江苏省第一建筑安装武汉有限公司	39,611,552.81	未结算
华天建设集团有限公司	30,293,967.92	未结算
湖北京奥建设工程有限公司	14,880,997.27	未结算
合计	257,787,490.58	--

其他说明：

无

## 23、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	11,457,381,108.00	5,753,880,587.76
货款	2,429,153.45	3,870,515.81
其他	37,784,042.11	33,592,869.32
合计	11,497,594,303.56	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
客户 1	15,636,899.00	未交房
客户 2	4,105,323.00	未交房
客户 3	4,094,234.00	未交房
客户 4	2,612,692.00	未交房
客户 5	2,569,867.00	未交房
合计	29,019,015.00	--

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求  
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	福星惠誉 福星华府 (江汉置业)	2,035,103,865.00	4,059,212,525.00	2020 年 12 月 31 日	99.27%
2	福星惠誉 东湖城	227,295,933.00	2,456,522,654.00	2021 年 12 月 31 日	78.60%
3	福星惠誉 汉阳城	34,735,993.80	1,373,183,890.20	2021 年 12 月 31 日	93.81%
4	福星惠誉 山语江院	23,927,041.00	753,911,477.00	2020 年 12 月 31 日	62.90%
5	银湖岳阳置业 龙庭 尚府	142,884,463.72	583,223,194.72	2021 年 12 月 31 日	42.01%

## 24、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	376,370,938.91	363,807,235.79	60,401,726.38
二、离职后福利-设定提存计划	4,192,597.60	18,448,898.70	18,318,346.22	4,323,150.08
合计	52,030,620.86	394,819,837.61	382,125,582.01	64,724,876.46

### (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	335,369,886.81	332,601,897.08	28,170,028.91
2、职工福利费		18,621,611.19	18,621,611.19	
3、社会保险费	3,292.86	5,290,910.13	5,282,637.52	11,565.47
其中：医疗保险费	2,885.85	3,484,280.52	3,484,261.75	2,904.62
工伤保险费	184.16	1,505,038.24	1,496,686.17	8,536.23
生育保险费	222.85	301,591.37	301,689.60	124.62
4、住房公积金	114,239.64	4,986,890.32	5,059,771.96	41,358.00
5、工会经费和职工教育经费	22,318,451.58	12,068,329.57	2,208,007.15	32,178,774.00
8、其他		33,310.89	33,310.89	
合计	47,838,023.26	376,370,938.91	363,807,235.79	60,401,726.38

### (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	17,148,739.00	17,018,115.71	4,311,312.15
2、失业保险费	11,908.74	1,300,159.70	1,300,230.51	11,837.93
合计	4,192,597.60	18,448,898.70	18,318,346.22	4,323,150.08

其他说明：

无

## 25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	182,258,022.43	176,704,856.70
企业所得税	710,549,998.54	464,711,996.30
个人所得税	3,100,498.36	5,452,786.77
城市维护建设税	18,639,846.18	11,415,745.55
土地增值税	130,991,466.87	269,920,333.68
房产税	19,601,963.49	53,141,913.07
土地使用税	3,470,459.63	3,269,326.99
教育费附加	8,668,551.70	5,097,298.37
地方教育费附加	4,398,831.52	2,524,256.58
其他	6,584,816.73	4,642,922.26
合计	1,088,264,455.45	996,881,436.27

其他说明：

无

## 26、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	238,077,720.45	346,488,078.99
其他应付款	1,860,322,334.49	2,193,133,329.21
合计	2,098,400,054.94	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	11,413,668.97	24,000,154.39
企业债券利息	207,556,425.81	298,950,382.53
短期借款应付利息	322,806.25	352,362.08
信托及其他利息	18,784,819.42	23,185,179.99
合计	238,077,720.45	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：

无

## (2) 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
往来款项	324,621,962.48	741,108,420.79
土地增值税清算准备金	669,910,709.17	622,845,974.78
购房意向金	171,911,384.19	546,261,208.06
限制性股票回购本金及利息	91,209,727.78	87,649,242.56
押金及保证金	577,455,306.26	81,077,201.57
其他	25,213,244.61	114,191,281.45
合计	1,860,322,334.49	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
刘国宽	88,425,310.12	暂未付
限制性股票激励回购款	85,513,800.00	未结算
凌准	51,547,389.87	暂未付
武汉智联互通科技有限公司	6,550,697.00	暂未付
航达康机电技术（武汉）有限公司	5,840,878.00	暂未付
合计	237,878,074.99	--

其他说明

无

## 27、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	3,423,927,570.58	2,390,592,391.73
一年内到期的应付债券	938,088,781.15	3,755,008,741.72
一年内到期的长期应付款	3,312,222,549.38	1,195,682,037.11

合计	7,674,238,901.11	7,341,283,170.56
----	------------------	------------------

其他说明：

## (1) 一年内到期的长期借款

类 别	期末余额	年初余额
质押借款	656,457,570.58	549,842,391.73
抵押借款	1,629,470,000.00	1,147,500,000.00
保证借款	1,138,000,000.00	693,250,000.00
合 计	3,423,927,570.58	2,390,592,391.73

## (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 惠誉 01	1,940,000,000.00	2016/3/14	5 年	1,940,000,000.00
16 福星 03	340,000,000.00	2016/6/8	3 年	340,000,000.00
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
合 计	6,150,000,000.00			6,150,000,000.00

## 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	汇率变动	本期偿还	期末余额
14 福星 01	1,594,154,061.67		97,976,872.00	3,294,938.33		1,597,449,000.00	
15 福星 01		516,261,380.68	38,901,960.00	2,243,362.01			518,504,742.69
16 惠誉 01	1,901,335,252.14	-170,896.44	22,875,723.64	2,095,844.30		1,903,260,200.00	
16 福星 03	99,961,729.00		3,511,111.13	38,271.00		100,000,000.00	
16 福星 05	39,676,545.06		3,093,600.00	323,454.94		40,000,000.00	
17 惠誉地产 PPN	119,881,153.85	418,130,192.31	30,440,333.33	1,572,692.30		120,000,000.00	419,584,038.46
合 计	3,755,008,741.72	934,220,676.55	196,799,600.10	9,568,562.88		3,760,709,200.00	938,088,781.15

## (3) 一年内到期的长期应付款

类 别	期末余额	年初余额
应付融资租赁款	160,020,254.29	90,034,221.43

应付融资款	3,653,972,866.29	1,340,227,196.29
减：未确认融资费用	501,770,571.20	234,579,380.61
合 计	3,312,222,549.38	1,195,682,037.11

## 28、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
其他	51,079,600.00	
合计	51,079,600.00	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：

注1：2018年8月，本公司之子公司武汉福星惠誉新洲置业有限公司与湖北省资产管理公司签订借款合同，借款金额22,000.00万元，借款期限1年，借款利率为固定利率10%。武汉福星惠誉新洲置业有限公司以其持有的国有建设用地使用权提供抵押，湖北圣亚投资有限公司以其持有的武汉福星惠誉新洲置业有限公司100%的股权作为质押，同时由本公司及湖北圣亚投资有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保，截止至2019年12月31日，上述借款已清偿完毕。

注2：其他系本公司子公司湖北福星惠誉汉口置业有限公司将其持有的车位通过天津金融资产交易所“专享收益资产转让”模式进行挂牌转让，并获得5,107.96万元的融资款。

## 29、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	1,389,890,745.70	2,831,269,691.10
抵押借款	3,982,810,000.00	4,293,500,000.00
保证借款	2,067,990,000.00	2,066,250,000.00
一年内到期的长期借款（附注六、26）	-3,423,927,570.58	-2,390,592,391.73
合计	4,016,763,175.12	6,800,427,299.37

长期借款分类的说明：

**注1： 质押借款**

本公司以其持有的子公司福星惠誉控股有限公司的股权8,000.00万股为质押，同时由其母公司福星集团控股有限公司提供担保，取得借款30,000.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为27,800.00万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为19,300.00万元；

本公司子公司融福国际(香港)有限公司以本公司子公司武汉福星惠誉欢乐谷有限公司27,000.00万元的人民币存款质押，取得借款3,657.08万美元，截止至2019年12月31日，借款余额为20,410.01万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为20,410.01万元；

本公司子公司融福国际(香港)有限公司以本公司子公司武汉福星惠誉欢乐谷有限公司40,400.00万元的人民币定期存单质押，取得借款5,549.55万美元，截止至2019年12月31日，借款余额为36,779.05万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为1,935.73万元；

本公司子公司湖北福星江北置业有限公司以福星惠誉控股有限公司持有的本公司100%的股权质押，取得借款60,000.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为54,000.00万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为24,000.00万元。

**注2： 抵押借款**

本公司子公司湖北福星惠誉江汉置业有限公司以其持有的国有土地使用权抵押，同时由本公司提供担保，取得借款74,800.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为56,100.00万元，其中重分类至一年内到期的长期借款为18,700.00万元；

本公司子公司余姚福乾置业有限公司以其持有的土地使用权抵押，同时以该子公司100.00%的股权质押并分别由本公司子公司福星惠誉控股有限公司及本公司母公司福星集团控股有限公司提供担保，取得借款24,200.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为17,180.00万元；

本公司子公司余姚福乾置业有限公司以其持有的国有土地使用权抵押，并由本公司及本公司母公司福星集团控股有限公司提供担保，取得借款24,000.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为24,000.00万元；

本公司子公司湖北福星惠誉洪山房地产有限公司以其持有的群星城项目物业抵押，同时以群星城项目收取的全部收入和该子公司100%的股权质押，取得借款100,000.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为85,000.00万元，其中重分类至一年内到期的长期借款为10,000.00万元；

本公司子公司湖北天成置业有限公司以其持有的土地使用权为抵押，同时以本公司子公司成都武海观堂置业有限公司100%股权质押，并由本公司及本公司母公司福星集团控股有限公司提供担保，取得借款42,100.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为29,470.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款为2,040.00万元；

本公司子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司以其持有的不动产权抵押，取得借款100,000.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为50,000.00万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为50,000.00万元；

本公司子公司湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司以其持有的的土地使用权抵押，同时由本公司子公司福星惠誉控股有限公司提供担保，取得借款80,000.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为60,000.00万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为30,000.00万元；

本公司子公司岳阳福星银湖置业有限公司以其持有的国有土地使用权抵押，取得借款135,000.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为12,641.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为10,717.00万元；

本公司子公司成都武海观堂置业有限公司以其持有的土地使用权抵押，同时由本公司提供担保，取得借款36,000.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为28,800.00万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为14,400.00万元；

本公司子公司武汉珈伟光伏照明有限公司以其持有的土地使用权及开发项目抵押，同时由本公司及本公司母公司福星集团控股有限公司提供担保，取得借款16,000.00万元，截止至2019年12月31日，借款余额为11,990.00万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为3,990.00万元；

本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司以其持有的土地使用权及房屋抵押，取得借款25,100.00万元，并由本公司为其中18,000.00万元提供担保，截止至2019年12月31日，借款余额为23,100.00万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为23,100.00万元。

**注3： 保证借款**

本公司由母公司福星集团控股有限公司提供担保,取得借款25,000.00万元,截止至2019年12月31日,借款余额为25,000.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为25,000.00万元;

本公司由母公司福星集团控股有限公司提供担保,取得借款10,000.00万元,截止至2019年12月31日,借款余额为8,000.00万元;其中重分类至一年内到期的长期借款余额为8,000.00万元;

公司子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司由公司子公司福星惠誉控股有限公司提供担保,取得借款80,000.00万元,截止至2019年12月31日,借款余额为23,500.00万元;

公司子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司由公司子公司福星惠誉控股有限公司提供担保,取得借款40,000.00万元,截止至2019年12月31日,借款余额为25,000.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为25,000.00万元;

公司子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司由本公司、公司子公司福星惠誉控股有限公司提供担保,取得借款31,500.00万元,截止至2019年12月31日,借款余额为31,500.00万元;

公司子公司湖北福星惠誉后湖置业有限公司由公司子公司福星惠誉控股有限公司提供担保,取得借款50,000.00万元,截止至2019年12月31日,借款余额为29,500.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为29,500.00万元;

公司子公司湖北福星新材料科技有限公司由公司提供担保,取得借款10,000.00万元,截止至2019年12月31日,借款余额为9,800.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为9,800.00万元;

公司子公司武汉福星惠誉置业有限公司由本公司提供担保,取得借款55,000.00万元,截止至2019年12月31日,借款余额为54,499.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为16,500.00万元。

其他说明,包括利率区间:

无

### 30、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	96,397,113.68	612,387,561.21
私募债	822,478,433.92	2,393,337,181.39
中期票据	1,985,349,549.20	980,654,330.91
合计	2,904,225,096.80	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	1,600,000,000.00	2014/08/26	5 年	1,600,000,000.00	1,594,154,061.67		97,976.87 2.00	3,294,938.33	1,597,449,000.00	
15 福星 01	1,000,000,000.00	2015/01/19	5 年	1,000,000,000.00	516,261,380.68		38,901.96 0.00	2,243,362.01		518,504,742.69
16 福星 01	600,000,000.00	2016/03/30	5 年	600,000,000.00	596,953,104.15		33,000.00 0.00	1,483,957.95		598,437,062.10

16 福星 02	280,000,0 00.00	2016/06/0 8	5 年	280,000,0 00.00	277,796,0 61.55		16,351,11 1.09	1,386,882 .09	80,000,00 0.00		199,182,9 43.64
16 福星 03	340,000,0 00.00	2016/06/0 8	3 年	340,000,0 00.00	99,961,72 9.00		3,511,111 .13	38,271.00	100,000,0 00.00		
16 福星 04	760,000,0 00.00	2016/09/0 5	5 年	760,000,0 00.00	753,411,5 71.92		36,884,37 4.96	6,446,856 .26	735,000,0 00.00		24,858,42 8.18
16 福星 05	670,000,0 00.00	2016/10/1 9	3 年	670,000,0 00.00	39,676,54 5.06		3,093,600 .00	323,454.9 4	40,000,00 0.00		
16 福星 06	350,000,0 00.00	2016/10/1 9	5 年	350,000,0 00.00	347,046,2 51.46		18,704,00 0.06	2,953,748 .54	350,000,0 00.00		
16 惠誉 01	1,940,000 ,000.00	2016/03/1 4	5 年	1,940,000 ,000.00	1,937,690 ,240.33		22,875,72 3.64	2,095,844 .30	1,903,260 ,200.00		36,525,88 4.63
16 惠誉 02	60,000,00 0.00	2016/03/1 4	5 年	60,000,00 0.00	59,771,19 2.34		3,666,000 .00	100,036.7 1			59,871,22 9.05
17 惠誉 地产 PPN	600,000,0 00.00	2017/04/1 3	3 年	600,000,0 00.00	538,011,3 46.16		30,440,33 3.33	1,572,692 .30	120,000,0 00.00		419,584,0 38.46
18 福星 中期票据	1,000,000 ,000.00	2018/06/1 5	3 年	1,000,000 ,000.00	980,654,3 30.91		75,999,99 9.96	7,547,392 .68			988,201,7 23.59
19 福星 中期票据 01	500,000,0 00.00	2019/2/18	3 年	500,000,0 00.00		497,000,0 00.00		841,053.4 0			497,841,0 53.40
19 福星 中期票据 02	500,000,0 00.00	2019/4/18	3 年	500,000,0 00.00		499,100,0 00.00		206,772.2 1			499,306,7 72.21
减：一年 内到期部 分年末余 额（附注 六、26）					3,755,008 ,741.72						938,088,7 81.15
合计	--	--	--		3,986,379 ,073.51	996,100,0 00.00	381,405,0 86.17	30,535,26 2.72	4,925,709 ,200.00		2,904,225 ,096.80

### 31、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	5,888,565,564.59	4,196,330,217.78
合计	5,888,565,564.59	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	6,375,224,010.25	4,481,410,128.48
借款	9,581,976,786.69	5,376,252,902.67
应付融资租赁款	600,516,044.14	511,742,884.85
应付股权转让款	6,724,300.00	23,675,758.68
减：一年内到期的长期应付款（附注七、26）	3,813,993,120.58	1,430,261,417.72
未确认融资费用	486,658,445.66	285,079,910.70
借款	945,483,679.49	467,699,919.24
应付融资租赁款	42,945,337.37	51,959,372.07
减：一年内到期的长期应付款（附注七、26）	501,770,571.20	234,579,380.61
合 计	5,888,565,564.59	4,196,330,217.78

其他说明：

注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余额为335,051.05万元：

(1) 85,010.15万元系以本公司子公司天立不动产（武汉）有限公司持有的土地使用权作为抵押，同时由本公司子公司福星惠誉控股有限公司持有的天立不动产（武汉）有限公司71.58%的股权、武汉鼎中地产开发有限公司持有的天立不动产（武汉）有限公司28.42%的股权提供质押，并由本公司及本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为50,996.33万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为34,013.82万元；

(2) 114,444.96万元系以本公司子公司湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司持有的在建项目、本公司子公司武汉福星惠誉置业有限公司持有的商业房产、本公司子公司武汉惠誉置业有限公司持有的部分商铺及部分开发项目、本公司子公司深圳市远鹏新天地科技有限公司持有的二期厂房提供抵押担保，同时由本公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为86,853.71万元，列报一年内到期的其他流动负债期末余额为27,591.25万元；

(3) 106,274.64万元系以本公司子公司咸宁福星惠誉房地产有限公司持有的国有建设用地使用权、本公司子公司咸宁福星惠誉房地产有限公司持有的在建项目、本公司子公司简阳凤凰谷置业有限公司持有的土地使用权作为抵押，同时由本公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为104,760.16万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为1,514.48万元；

(4) 29,321.30万元系以本公司子公司武汉惠誉置业有限公司持有的部分商铺及部分开发项目作为抵押，同时由本公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报一年内到期的非流动负债期末余额为29,321.30万元；

注2：长期应付款中向中国华融资产管理有限公司湖北省分公司借款余额为261,028.26万元：

(1) 58,385.13万元系以本公司子公司武汉福星惠誉置业有限公司持有的部分写字楼提供抵押担保，同时由本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报一年内到期的非流动负债期末余额为58,385.13万元；

(2) 40,238.44万元系以本公司子公司湖北福星惠誉学府置业有限公司持有的部分商铺及其对应的土地作为抵押，同时由本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报一年内到期的非流动负债期末余额为40,238.44万元；

(3) 18,845.65万元系以本公司子公司武汉鑫金福科技开发有限公司持有的部分工业房地产、本公司子公司孝感银湖科技有限公司持有的部分工业房地产提供抵押担保，同时由本公司子公司武汉银湖科技发展有限公司持有的本公司子公司武汉

鑫金福科技开发有限公司的80%股权、武汉金红阳科技开发有限公司持有的本公司子公司武汉鑫金福科技开发有限公司的20%股权提供质押担保，并由本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为15,045.65万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为3,800.00万元；

(4) 27,552.48万元系以本公司子公司武汉福星惠誉置业有限公司的部分商业房地产、本公司子公司湖北福星惠誉学府置业有限公司的部分商业房地产及本公司子公司湖北福星惠誉江汉置业有限公司持有的在建项目提供抵押担保，同时由本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为20,416.51万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为7,135.97万元；

(5) 19,372.76万元系以本公司子公司陕西空港美术城置业有限公司持有的土地使用权提供抵押担保，同时由本公司子公司福星惠誉控股有限公司持有的陕西美术城置业有限公司60%股权提供质押担保，并由本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为5,765.75万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为13,607.01万元；

(6) 33,313.44万元系以本公司子公司武汉福星惠誉欢乐谷有限公司以其持有的部分商业房地产提供抵押担保，同时由本公司子公司武汉福星惠誉新洲置业有限公司持有的土地使用权提供抵押，并由本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为26,562.74万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为6,750.70万元；

(7) 24,214.76万元系以本公司子公司武汉福星惠誉置业有限公司以下部分写字楼现房提供抵押担保，同时由本公司母公司福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报一年内到期的非流动负债期末余额为24,214.76万元；

(8) 39,105.58万元系以本公司子公司武汉福星惠誉置业有限公司以其持有的部分写字楼作为抵押，同时由本公司子公司深圳市远鹏新天地有限公司以其名下部分厂房作为抵押，并由本公司母公司福星集团控股有限公司提供担保；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为27,242.74万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为11,862.84万元；

注3：长期应付款中向国通信托有限责任公司借款余额为19,000.00万元，系由本公司提供担保，截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为19,000.00万元；

注4：长期应付款中向四川信托有限责任公司借款余额为59,070.00万元，系以本公司子公司宜昌福星惠誉房地产有限公司持有的土地使用权作为抵押物，同时以本公司子公司福星惠誉控股有限公司持有的宜昌福星惠誉房地产有限公司的100%股权质押，并由本公司母公司福星集团控股有限公司和本公司子公司宜昌福星惠誉房地产有限公司提供连带责任保证；截止至2019年12月31日，列报一年内到期的非流动负债期末余额为59,070.00万元；

注5：长期应付款中向厦门国际信托有限公司借款余额为129,000.00万，系由本公司母公司福星集团控股有限公司为其中20%的债务提供担保、同时由本公司为剩余80%的债务提供担保，并由本公司子公司湖北福星惠誉欢乐谷置业持有的子公司武汉福星惠誉欢乐谷有限公司30.00%股权、本公司子公司武汉福星惠誉置业持有的子公司武汉福星惠誉欢乐谷有限公司50.00%股权质押；截止2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为129,000.00万元；

注6：长期应付款中湖北金融租赁股份有限公司余额为10,576.00万元，系由本公司提供连带责任保证担保；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为3,663.03万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为6,912.97万元；

注7：长期应付款中君信融资租赁（上海）有限公司余额为28,800.13万元，系以本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司的固定资产抵押；截止2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为28,600.32万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为199.81万元；

注8：长期应付款中湖北金融租赁股份有限公司余额为12,687.30万元，系由本公司提供连带责任保证担保，同时由本公司所持有的福星惠誉控股有限公司3.98%股权（3,861.00万元出资额）质押；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为7,856.30万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为4,831.00万元；

注9：长期应付款中中航国际租赁公司余额为3,693.66万元，系由本公司提供连带责任保证担保；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为2,420.89万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为1,272.77万元；

注10：长期应付款中中融国际信托有限公司余额60,000.00万元为本公司子公司北京宇盛宏利房地产开发有限公司以北京福星惠誉房地产有限公司持有其60.00%的股权作为质押而取得的借款；截止至2019年12月31日，列报长期应付款期末余额为60,000.00万元；

注11: 长期应付款中应付股权转让款672.43万元系本公司子公司武汉银湖科技发展有限公司应付旺前实业集团有限公司的股权转让款。

### 32、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

### 33、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	137,633,141.05	242,940.90	2,220,136,899.25
其他资本公积	546,192,889.73			546,192,889.73
合计	2,628,939,588.83	137,633,141.05	242,940.90	2,766,329,788.98

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注1：本年资本公积的增加系公司根据《企业会计准则解释第13号》的相关规定进行调整，详见附注七、18（2）。

注2：本年资本公积的减少系公司子公司北京福星惠誉有限公司收购北京宇盛宏利房地产开发有限公司1%少数股权，其收款价款与应享有的1%股权的账面净资产的差额调整资本公积。

### 34、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
为员工持股计划或者股权激励而收购的本公司股份		104,991,966.57		104,991,966.57
限制性股票	83,701,800.00			83,701,800.00
合计	83,701,800.00	104,991,966.57		188,693,766.57

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

### 35、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	税后归属 于少数股 东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	909,124,732.50	-6,706,288.49	358,596,810.76		-89,649,202.69	-275,653,896.56		633,470,835.94
外币财务报表折算差额	-40,422,449.11	-6,706,288.49				-6,706,288.49		-47,128,737.60
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		358,596,810.76		-89,649,202.69	-268,947,608.07		680,599,573.54
其他综合收益合计	909,124,732.50	-6,706,288.49	358,596,810.76		-89,649,202.69	-275,653,896.56		633,470,835.94

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：

无

### 36、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	630,563,226.35			630,563,226.35
任意盈余公积	7,822,065.47			7,822,065.47
合计	638,385,291.82			638,385,291.82

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

### 37、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-）	-11,913,933.33	
调整后期初未分配利润	5,860,177,042.83	4,990,529,694.76

加：本期归属于母公司所有者的净利润	597,338,826.47	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	6,361,562,121.90	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 11,913,933.33 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 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。

### 38、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	9,083,520,104.30	6,986,380,740.04	10,474,321,553.86	7,370,554,866.50
其他业务	482,638,256.40	220,357,325.20	260,906,709.20	89,995,241.59
合计	9,566,158,360.70	7,206,738,065.24	10,735,228,263.06	7,460,550,108.09

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：			
房地产	7,657,037,515.59		7,657,037,515.59
金属制品	1,323,164,171.41		1,323,164,171.41
其他	103,318,417.30		103,318,417.30
其中：			
华中地区	7,911,593,920.24		7,911,593,920.24
华北地区	520,183,592.32		520,183,592.32
其他地区	403,178,981.02		403,178,981.02
海外地区	248,563,610.72		248,563,610.72
其中：			
其中：			
其中：			

其中：				
其中：				
合计	9,083,520,104.30			9,083,520,104.30

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，0.00 元预计将于本年度确认收入，0.00 元预计将于本年度确认收入，0.00 元预计将于本年度确认收入。

其他说明

无

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2,093,794,265.93
2	福星惠誉·福星华府（江汉置业）	2,002,270,471.38
3	福星惠誉·东湖城	1,222,290,495.92
4	亿江南置业·银湖国际	535,628,859.82
5	福星惠誉·汉阳城	397,076,717.16

### 39、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	29,841,840.70	29,079,084.51
教育费附加	13,524,642.97	12,875,387.47
房产税	58,978,626.13	112,694,026.59
土地使用税	16,944,929.87	17,157,899.82
营业税	779,302.12	10,513,964.54
地方教育费附加	6,711,266.32	6,572,769.88
土地增值税	29,516,606.37	753,510,301.08
其他	11,090,793.69	10,977,877.03
合计	167,388,008.17	953,381,310.92

其他说明：

注1：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

注2：税金及附加本年发生额较上年发生额减少了82.44%，主要系本年土地增值税清算影响所致。

#### 40、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代理费	109,421,941.05	79,792,582.28
广告费	79,636,037.41	57,268,568.65
包装费	27,741,695.29	34,934,025.13
运输费	28,183,181.95	30,570,233.65
业务宣传费	17,330,486.46	15,078,848.18
人工费用	22,529,831.45	17,329,681.79
其他	26,469,034.15	21,637,823.49
合计	311,312,207.76	256,611,763.17

其他说明：

无

#### 41、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	170,512,108.81	165,274,283.58
人工费用	165,575,056.65	148,225,511.51
折旧及摊销	17,167,965.40	15,396,429.17
税费	687,905.31	666,720.28
其他	49,314,511.09	37,884,036.78
合计	403,257,547.26	367,446,981.32

其他说明：

无

#### 42、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	14,111,946.80	5,699,261.28
直接材料	23,999,602.78	
折旧费	5,893,512.35	1,837,186.48
差旅费	231,034.60	255,057.51
检测费	39,411.32	25,883.97

其他	3,942,593.93	1,171,736.88
合计	48,218,101.78	8,989,126.12

其他说明：

注：研发费用本年发生额较上年发生额增长了436.40%，主要系公司为了开发高端产品加大研发投入所致。

#### 43、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	1,753,115,634.56	1,752,846,600.17
减：资本化利息	1,373,569,832.46	1,382,432,224.54
利息费用	379,545,802.10	370,414,375.63
减：利息收入	43,282,322.48	28,753,604.26
承兑汇票贴息	-45,292.60	98,934.00
汇兑损益	459,580.88	696,253.67
手续费及其他	28,130,397.53	17,793,040.36
合计	364,808,165.43	360,248,999.40

其他说明：

无

#### 44、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
汉川市人民政府给予外贸出口奖励	57,000.00	
汉川市商务局企业境外商标注册费奖励	80,300.00	
稳岗补贴	3,986.23	699,900.00
个税手续费返还	102,900.46	56,064.09
合计	244,186.69	825,964.09

#### 45、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	102,697,855.88	8,261,814.25

处置长期股权投资产生的投资收益	2,679,994.32	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,771,200.00
其他	26,672.77	
合计	105,404,522.97	10,033,014.25

其他说明：

注：投资收益本年发生额较上年发生额增长了950.58%，主要系公司合营企业70 Rainey Street JV LLC本年实现盈利，使得公司取得102,697,855.88元的收益所致。

#### 46、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	-40,713,277.03	392,605,655.14
合计	-40,713,277.03	392,605,655.14

其他说明：

注：公允价值变动收益本年发生额较上年发生额减少了110.37%，主要系受房地产行业低迷影响，本年的投资性房地产评估增值大幅度下降所致。

#### 47、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-40,945,740.92	
应收票据减值损失	292,500.00	
应收账款减值损失	2,326,992.27	
合计	-38,326,248.65	

其他说明：

无

#### 48、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		-36,266,348.94
二、存货跌价损失及合同履约成本减值	-7,624,229.00	-9,548,980.53

损失		
七、固定资产减值损失	-24,016,298.03	-45,419,164.51
合计	-31,640,527.03	-91,234,493.98

其他说明：

无

#### 49、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）	-22,584.41	4,455,629.57

#### 50、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
盘盈利得		25,017.60	
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		964,678.70	
与企业日常活动无关的政府补助	300,000.00		300,000.00
其他	6,098,997.14	27,821,625.11	6,098,997.14
合计	6,398,997.14	28,811,321.41	6,398,997.14

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

#### 51、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	1,270,000.00	756,987.00	1,270,000.00

非流动资产毁损报废损失	6,051.10	184,949.88	6,051.10
其中：固定资产	6,051.10	184,949.88	6,051.10
其他	13,409,321.22	6,073,214.69	13,409,321.22
合计	14,685,372.32	7,015,151.57	14,685,372.32

其他说明：

无

## 52、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	564,927,843.35	596,798,597.79
递延所得税费用	-186,540,177.58	-116,049,308.20
合计	378,387,665.77	480,749,289.59

### (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	1,051,095,962.42
按法定/适用税率计算的所得税费用	262,773,990.61
子公司适用不同税率的影响	4,824,029.76
调整以前期间所得税的影响	42,696,585.65
非应税收入的影响	-1,308,082.81
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,988,153.82
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,968,221.08
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	67,381,209.82
所得税费用	378,387,665.77

其他说明

无

## 53、其他综合收益

详见附注七、35。

## 54、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	289,655,196.62	1,115,384,666.02
收回的保证金	534,488,982.43	163,661,263.99
收到的活期存款利息收入	23,064,336.59	28,282,770.94
收到的罚没、赔款等收入	3,122,976.41	559,800.45
收到与收益性相关的政府补助	544,186.69	825,964.09
其他	24,758.13	38,085,168.69
合计	850,900,436.87	1,346,799,634.18

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	672,773,724.86	1,042,799,660.19
期间费用	554,054,441.79	437,068,007.67
支付的保证金	439,739,153.26	144,602,847.28
支付银行手续费	22,424,486.19	14,962,851.68
其他		48,234,422.70
合计	1,688,991,806.10	1,687,667,789.52

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的业绩补偿款		386,447,200.00
赎回信托保障基金	3,728,300.00	
合计	3,728,300.00	386,447,200.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购买信托保障基金	18,900,000.00	
合计	18,900,000.00	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(5) 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
收回的质押定期存单利息收入		39,890,744.45
收到的融资租赁款	158,652,408.75	
其他	30,000,000.00	
合计	188,652,408.75	597,890,744.45

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**(6) 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		1,192,456,712.33
为取得借款而质押的定期存单		680,161,319.61
付湖北普鑫置业有限公司减资款	27,000,000.00	
限制性股票回购	104,986,720.81	55,900,200.00
其他	28,900,000.00	6,830,188.68
合计	160,886,720.81	1,935,348,420.62

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**55、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	672,708,296.65	1,185,732,623.36
加: 资产减值准备	31,640,527.03	91,234,493.98
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	183,004,382.81	195,640,824.07
信用减值损失	38,326,248.65	
无形资产摊销	1,628,133.86	1,700,242.11
长期待摊费用摊销	558,790.77	487,971.75
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)	22,584.41	-4,455,629.57
固定资产报废损失(收益以“-” 号填列)	6,051.10	184,949.88
公允价值变动损失(收益以“-” 号填列)	40,713,277.03	-392,605,655.14
财务费用(收益以“-”号填列)	380,005,382.98	372,773,730.97
投资损失(收益以“-”号填列)	-105,404,522.97	-10,033,014.25
递延所得税资产减少(增加以 “-”号填列)	-216,376,907.59	-240,015,293.74
递延所得税负债增加(减少以 “-”号填列)	29,836,730.01	123,965,985.54
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,619,848,828.96	-1,686,506,942.19
经营性应收项目的减少(增加以 “-”号填列)	981,747,016.88	29,541,114.54
经营性应付项目的增加(减少以 “-”号填列)	6,119,975,078.76	417,748,093.71
其他	206,089.59	8,089,125.00
经营活动产生的现金流量净额	6,538,748,331.01	93,482,620.02
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	4,583,976,960.67	2,463,583,397.25
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	2,120,393,563.42	-5,639,527,020.00

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,219,355.00
其中：	--
其中：北京华亿嘉科技有限公司	5,100,000.00
荆州银山地产有限公司	119,355.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,101,285.73
其中：	--
其中：北京华亿嘉科技有限公司	2,101,285.73
荆州银山地产有限公司	
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	3,118,069.27

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	4,583,976,960.67	2,463,583,397.25
其中：库存现金	1,696,772.43	712,741.73
可随时用于支付的银行存款	3,921,280,188.24	2,462,870,655.52
可随时用于支付的其他货币资金	661,000,000.00	
三、期末现金及现金等价物余额	4,583,976,960.67	2,463,583,397.25

其他说明：

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 56、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	1,128,598,931.04	定期存单质押及保证金等
应收票据	7,500,000.00	应付票据质押
固定资产	175,540,507.94	借款抵押

无形资产	25,334,400.89	借款抵押
应收款项融资	29,704,664.00	应付票据质押
投资性房地产	6,253,485,922.00	借款抵押
合计	7,620,164,425.87	--

其他说明：

注1：截至2019年12月31日，本公司福星惠誉·福星华府项目用地、福星惠誉·山语江院项目用地、福星惠誉·红桥城项目用地、福星惠誉·汉阳城项目用地、银湖岳阳置业·龙庭尚府项目用地、珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地项目用地及在建项目用于259,711.00万元（一年内到期136,717.00万元）长期借款的抵押；钰龙金融广场的土地使用权、福星惠誉·汉阳城在建工程、福星惠誉·咸宁福星城在建工程、简阳凤凰谷项目用地、鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地、银湖孝感·银湖科技产业园、福星惠誉·福星华府在建工程、福星惠誉·美术城·云玺、福星惠誉·东湖城商业房地产、福星惠誉·新洲施岗南（暂定）项目用地、福星惠誉·宜昌金色华府项目用地用于436,011.16万元（一年内到期125,610.31万元）长期应付款的抵押。

注2：截至2019年12月31日，本公司子公司武海观堂100%股权、福乾置业100%股权、洪山福星惠誉100%股权、江北置业100%股权、福星惠誉控股8,000.00万股股权用于189,450.00万元（一年内到期31,340.00万元）长期借款的质押；天立不动产100%的股权、鑫金福100%股权、陕西空港美术城60%股权、福星惠誉宜昌100%股权、武汉福星惠誉欢乐谷有限公司80%股权、福星惠誉控股有限公司3.98%股权用于323,985.87万元（一年内到期115,321.83万元）长期应付款的质押。

## 57、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	--	--	67,618,697.12
其中：美元	6,958,684.55	6.9762	48,545,175.16
欧元	29,891.17	7.8155	233,614.44
港币	4,441,811.76	0.8958	3,978,974.97
澳元	3,042,592.09	4.8843	14,860,932.55
应收账款	--	--	17,173,583.71
其中：美元	2,208,033.31	6.9762	15,403,681.98
欧元	226,460.46	7.8155	1,769,901.73
港币			
其他应收款			7,156,961.22
其中：美元	31,543.39	6.9762	220,053.00
澳元	1,420,246.14	4.8843	6,936,908.22
其他应付款			154,848.63
其中：美元	22,189.00	6.9762	154,794.90
澳元	11.00	4.8843	53.73
一年内到期其他非流动负债			223,457,570.58

其中：美元	32,031,416.90	6.9762	223,457,570.58
长期借款	--	--	348,433,175.12
其中：美元	49,945,984.22	6.9762	348,433,175.12
欧元			
港币			

其他说明：

无

(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	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
融福国际(香港)有限公司 Financial Fook International (HongKong) Co.,Limited.(Incorporate in HKSAR)	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 Financial Fook (HongKong) Property CO.,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 VITAL STAR CO.,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 Shang Shan investments Limited.	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.(Incorporate in Australia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉开发有限公司 Starryland Property Development PTY,LTD (Incorporate in Australia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉悉尼有限公司 Starryland Sydney PTY,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 Starryland NSW PTY,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 Starryland Melbourne PTY,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 Starryland USA Corp.	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 Starryland USA LLC.	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
Financial fook Global Limited.	英属维尔京群岛	美元	以美元进行商品和劳务的计

			价和结算
Financial fook Holdings limited.	英属维尔京群岛	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉美国公司 Starryland 70 Rainey Street LLC.	美国	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算

## 八、合并范围的变更

### 1、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	2,560,639.32					不适用	
荆州银山地产有限公司	119,355.00	100.00%	转让	2019年12月12日	工商变更	119,355.00						

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

### 2、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：

## (1) 新设子公司

本公司本年新设子公司5家，分别为海口福星惠誉置业有限公司、贵阳福星惠誉置业有限公司、荆州银山地产有限公司、襄阳福星银湖置业有限公司、广州番禺福星惠誉置业有限公司。

## (2) 注销子公司

本公司本年注销减少子公司5家，分别为青岛福星惠誉房地产有限公司、河南福星惠誉房地产有限公司、武汉汉正福星地产有限公司、福星智慧家（深圳）企业管理有限公司、山东福星智慧家企业管理有限公司。

## 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	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	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	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	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	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
武汉福星惠誉沌口置业有限公司	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
北京福星惠誉房地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发、商品房销售		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		20.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
北京联朋聚星商业咨询有限公司	北京市	北京市	经济贸易咨询、技术开发与咨询		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	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
深圳市融福投资有限公司	深圳市	深圳市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得

武汉锦鸿融福建 建设工程有限公司	武汉市	武汉市	建筑安装等		70.00%	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	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
融福国际(香港) 有限公司						
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
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
福星惠誉开发有 限公司						
Starry land 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
福星惠誉墨尔本 有限公司 Starry land Melbourne PTY,LTD.	澳大利亚维多利 亚州	澳大利亚维多利 亚州	投资、房地产开 发经营等		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
福星惠誉新南威 尔士有限公司 Starry land 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
福星惠誉悉尼有 限公司						
Starry land Sydney PTY,LTD.	澳大利亚维多利 亚州	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
福星惠誉澳洲有 限公司 Starry land	澳大利亚维多利	澳大利亚	投资、房地产开		100.00%	通过设立或投资

(Australia) PTY,LTD.(Incorp orate in Australia)	亚州		发经营等			等方式取得
福星惠誉(美国) 股份有限公司 Starryland USA Corp.	美国	美国			100.00%	通过设立或投资 等方式取得
福星惠誉(美国) 有限公司						
Starryland USA LLC	美国加利福尼亚	美国			100.00%	通过设立或投资 等方式取得
福星惠誉美国公 司						
Starryland 70 Rainey Street LLC	美国德克萨斯州	美国	房地产投资开发		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
汇辰有限公司 VITAL STAR 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
融福国际(香港) 置业有限公司 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
尚善投资有限公 司						
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
三源传艺商务咨 询(上海)有限 公司	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	武汉市	武汉市	实业投资		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
武汉福星惠誉新 洲置业有限公司	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
湖北圣亚商业管 理有限公司	武汉市	武汉市	企业管理		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
湖北圣亚园林有 限公司	武汉市	武汉市	园林绿化		100.00%	通过设立或投资

限公司						等方式取得
湖北圣亚物业管理 有限公司	武汉市	武汉市	物业管理		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	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
襄阳福星惠誉普 鑫房地产有限公 司	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
武汉福星惠誉龙 耀置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		60.00%	通过设立或投资 等方式取得
深圳市福星惠誉 房地产有限公司	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
惠州市福星京洲 置业有限公司	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
湖北福星惠誉汉 口置业有限公司	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	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
咸宁福星惠誉房 地产有限公司	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	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
湖北福星惠誉学 府置业有限公司	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 岸置业有限公司	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
福星银湖控股有 限公司	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	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
汉川外联投资发 展有限公司	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
仙桃市银湖房地 产有限公司	仙桃	仙桃	房地产开发		100.00%	通过同一控制下 企业合并取得
监利银湖房地产 有限公司	监利	监利	房地产开发		100.00%	通过同一控制下 企业合并取得
武汉银湖科技发 展有限公司	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

武汉鑫金福科技开发有限公司	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
仙桃银湖科技有限公司	仙桃	仙桃	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖海峡科技发展有限公司	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	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
孝感银湖科技有限公司	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	荆州	荆州	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	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	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
武汉银河盛世房地产有限公司	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
岳阳福星银湖置业有限公司	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
武汉宏程银湖科技发展有限公司	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
湖北亿江南置业有限公司	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
旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司	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
襄阳福星银湖置业有限公司	襄阳市	襄阳市	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	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	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
湖北福星惠誉武	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资

汉置业有限公司						等方式取得
湖北福星惠誉金桥置业有限公司	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
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	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
惠州后湖置业有限公司	广东惠州	广东惠州	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	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
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	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	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	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	武汉市	武汉市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉江城置业有限公司	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	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	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
武汉福星惠誉藏龙置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		55.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉商业发展有限公司	武汉市	武汉市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	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
武汉福星惠誉凌恒置业有限公司	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	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	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
成都武海观堂置业有限公司	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	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	成都	成都市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
广州福星惠誉房地产有限公司	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
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		70.00%	通过设立或投资等方式取得
广州番禺福星惠誉置业有限公司	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
陕西空港美术城置业有限公司	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
赤峰福星惠誉房地产有限公司	内蒙古	内蒙古	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	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
宁波福星惠誉房地产有限公司	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
余姚福乾置业有限公司	宁波市	宁波市	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	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
惠州福星惠誉置业有限公司	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
贵阳福星惠誉房地产开发有限公司	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
贵阳福星惠誉置业有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发及销售		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	珠海市	珠海市	基金管理、投资管理、投资基金、股权投资、资产管理		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	房地产开发经营		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星天成农	武汉市	武汉市	对农业的投资；	100.00%		通过非同一控制

业发展有限公司			农业技术开发、技术咨询、技术转让及技术服务；食品销售			下的企业合并取得
福星智慧家生活服务有限公司	武汉市	武汉市	物业服务	100.00%		通过设立或投资等方式取得
星锡(上海)金融信息服务有限公司	上海	上海	金融信息服务、电子商务		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉惠寓房地产经纪有限公司	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	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
武汉福星文化发展有限公司	武汉市	武汉市	租赁和商务服务	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福星影视文化有限公司	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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注：本公司子公司北京宇盛宏利房地产开发有限公司向中融国际信托有限公司取得借款60,000.00万元，该借款以北京福星惠誉房地产有限公司持有的北京宇盛宏利房地产开发有限公司60.00%的股权作为质押，并办理的工商变更手续，使得公司对北京宇盛宏利房地产开发有限公司的持股比例变更为20.00%，但上述股权变更并不影响公司对北京宇盛宏利房地产开发有限公司的表决权比例，仍享有对北京宇盛宏利房地产开发有限公司80.00%的表决权。

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：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (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
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	20.00%	78,884,237.32		767,145,397.10
陕西空港美术城置业有	40.00%	-4,693,258.28		-5,964,575.01

限公司				
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	20.00%	-1,630,278.47		15,348,105.31
武汉银湖金泉科技开发有限公司	40.00%	210,557.60		14,537,211.66
武汉银久科技发展有限公司	36.35%	21,736.09		19,158,878.54
武汉银河盛世房地产有限公司	30.00%	-466,330.84		-1,441,749.98
武汉鑫金福科技开发有限公司	20.00%	9,606,327.68		47,507,309.44
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司	30.00%	-166,032.83		2,597,231.57
天立不动产（武汉）有限公司	28.42%	-189,815.52		344,564,061.44

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

### (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
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	11,810,913,969.02	228,128,169.72	12,039,042,138.74	6,203,603,669.34	1,999,711,483.85	8,203,315,153.19	9,513,143,480.03	135,285,756.94	9,648,429,236.97	2,755,756,247.31	3,449,723,327.18	6,205,478,574.49
陕西空港美术城置业有限公司	915,963,142.95	8,148,206.70	924,111,349.65	881,365,262.33	57,657,524.85	939,022,787.18	496,298,854.36	876,651,10	497,175,505.46	350,305,259.39	150,000,000.00	500,305,259.39
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	694,809,556.16	606,554,064.11	1,301,363,620.27	730,071,944.25		730,071,944.25	473,901,454.18	633,628.85	474,535,083.03	495,121,176.30		495,121,176.30

限公司												
武汉银湖金泉科技开发有限公司	57,541,910.35	2,812.20	57,544,722.55	950,177.58		950,177.58	59,420,621.40	7,827.72	59,428,449.12	2,366,637.15		2,366,637.15
武汉银久科技发展有限公司	53,273,133.83	1,152.00	53,274,285.83	567,604.85		567,604.85	54,683,927.89	2,595.04	54,686,522.93	958,254.19		958,254.19
武汉银河盛世房地产有限公司	135,343,502.55	7,407.41	135,350,909.96	156,623.82		156,623.82	137,310,369.44	9,800.57	137,320,170.01	571,231.97		571,231.97
武汉鑫金福科技开发有限公司	598,881,552.62	172,033.57	599,053,586.19	211,060,489.45	150,456,549.53	361,517,038.98	531,622,834.73	2,004.953.32	533,627,788.05	344,105,771.97		344,105,771.97
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司	8,643,887.91	39,894.41	8,683,782.32	26,343.74		26,343.74	99,222,824.66	53,440.46	99,276,265.12	63,971.79		63,971.79
天立不动产(武汉)有限公司	1,188,511,087.38	452,113.77	1,188,963,201.15	620,656,506.03		620,656,506.03	1,251,447,231.62	3,756,398.22	1,255,203,629.84	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
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	1,222,290,495.92	394,421,186.68	394,421,186.68	912,747,193.77	2,243,636,104.67	363,515,876.29	363,515,876.29	1,620,431,725.00
陕西空港美术城置业有限公司		-11,733,145.71	-11,733,145.71	157,228,861.25		-3,129,753.93	-3,129,753.93	-141,308,265.01
北京宇盛宏利房地产开		-8,095,795.09	-8,095,795.09	141,274,873.85		-5,967,072.34	-5,967,072.34	-7,292,214.67

发有限公司									
武汉银湖金泉科技开发有限公司	1,362,000.00	526,393.99	526,393.99	36,876.08	1,477,221.32	1,229,313.15	1,229,313.15	35,960.04	
武汉银久科技发展有限公司		59,796.66	59,796.66	239,310.66	1,649,681.49	-17,016,182.61	-17,016,182.61	-2,586,468.41	
武汉银河盛世房地产有限公司		-1,554,316.74	-1,554,316.74	-377,191.37		-1,553,057.08	-1,553,057.08	378,632.86	
武汉鑫金福科技开发有限公司	256,790,676.56	48,031,638.39	48,031,638.39	-198,294,676.86		-3,453,339.87	-3,453,339.87	255,884,759.79	
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司		-553,442.75	-553,442.75	26,621,123.53		-682,649.42	-682,649.42	-1,168,747.44	
天立不动产(武汉)有限公司		-667,894.18	-667,894.18	281,371,998.39		-1,816,280.13	-1,816,280.13	-262,793,736.45	

其他说明：

无

## 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		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：

无

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：

无

**(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
流动资产	450,388,292.55	1,009,251,054.30
其中：现金和现金等价物	16,101,676.53	14,529,600.30
资产合计	450,388,292.55	1,009,251,054.30
流动负债	51,384,094.05	185,142,884.26
非流动负债	46,394,122.84	527,221,429.25
负债合计	97,778,216.89	712,364,313.51
归属于母公司股东权益	352,610,075.66	296,886,740.79
按持股比例计算的净资产份额	235,085,137.44	197,924,290.25
--其他	-5,084,249.26	
对合营企业权益投资的账面价值	230,000,888.18	197,924,290.25
营业收入	888,710,488.30	
净利润	154,039,081.88	
综合收益总额	154,039,081.88	

其他说明

无

**(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
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**

本集团的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收票据、应收款项融资、应收账款、应付票据、应付账款、

应付债券、长期应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团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。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### （一）风险管理目标和政策

本集团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，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。本集团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集团经营活动的改变。本集团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。

#### 1、市场风险

##### （1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元、澳元有关，除本集团的几个境外子公司以美元及澳元进行结算外，本集团主要经营地位于中国境内，主要业务活动以人民币计价结算。于2019年12月31日，除下表所述资产或负债为美元、澳元余额外，本集团的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

项 目	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
现金及现金等价物	67,618,697.12	35,396,046.49	35,396,046.49
应收账款	17,173,583.71		
其他应收款	7,156,961.22	343,250.28	343,250.28
应付账款		1,940,502.10	1,940,502.10
其他应付款	154,848.63	38,696,524.98	38,696,524.98
一年内到期的非流动负债	223,457,570.58	19,043,848.82	19,043,848.82
长期借款	348,433,175.12	612,825,842.28	612,825,842.28
长期应付款		228,787,220.07	228,787,220.07

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避外汇风险。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。

外汇风险敏感性分析：

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均符合有效性要求。在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项 目	汇率变动	本年		上年	
		对利润 的影 响	对股东权益的 影响	对利润 的影 响	对股东权益的影 响
美元汇率上升	对人民币升值 4%	-1,137.68	-1,137.68	3,036.58	3,036.58
美元汇率下降	对人民币贬值 4%	1,137.68	1,137.68	-3,036.58	-3,036.58
欧元汇率上升	对人民币升值	14.02	14.02	2.25	2.25

	7%				
欧元汇率下降	对人民币贬值	-14.02	-14.02	-2.25	-2.25
	7%				
澳元	对人民币升值	108.99	108.99	563.13	563.13
	5%				
澳元	对人民币贬值	-108.99	-108.99	-563.13	-563.13
	5%				

### (2) 利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注六、27/29)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。本公司带息金融工具概况列示如下(单位:人民币万元):

#### 浮动利率工具

项目	年末账面余额	年初账面余额
一年内到期的流动负债	289,062.76	191,655.41
长期借款	393,676.32	657,050.38
合计	682,739.08	848,705.80

#### 固定利率工具

项目	年末账面余额	年初账面余额
短期借款	34,100.00	34,100.00
其他流动负债	5,107.96	22,000.00
一年内到期的流动负债	478,361.13	542,472.90
长期借款	8,000.00	22,992.35
长期应付款	588,856.56	419,633.02
应付债券	290,422.51	398,637.91
合计	1,404,848.16	1,439,836.18

利率风险敏感性分析:

利率风险敏感性分析基于下述假设:

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用;
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具,市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用;
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算相关金融资产和负债的公允价值变化。

于2019年12月31日,如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点,而其它因素保持不变,本公司的净利润及股东权益将减少或增加约1,870.88万元(2018年12月31日:3,297.77万元)

### (3) 其他价格风险

本集团持有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的投资(2018年12月31日或之前为可供出售金融资产)在资产负债表日以公允价值计量。但该股权投资并非可在证券市场进行交易,因此,本公司并未承担着证券市场价格变动的风险。

公司目前也未面临其他价格风险。

## 2、信用风险

2019年12月31日,可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保,具体包括:合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额;对于以公允价值计量的金融工具而言,账面价值反映了其风险敞口,但并非最大风险敞口,其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改

变。

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

### 3、流动性风险

管理流动性风险时，本集团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，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团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。

本集团将银行借款作为主要资金来源。2019年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为824,463.88万元（2018年12月31日：638,288万元）。

于2019年12月31日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：万元

项 目	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
短期借款	34,100.00					
应付票据	73,470.48					
应付账款	127,194.34					
应付利息	23,807.77					
其他应付款	186,032.23					
一年内到期非流动负债	767,423.89					
其他流动负债	5,107.96					
长期借款		281,970.61	54,193.71	17,884.00	12,628.00	35,000.00
应付债券		190,707.73	99,714.78			
长期应付款		386,050.99	202,805.57			

## 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	--	--	--	--
（一）应收款项融资		161,683,577.67		161,683,577.67
其中：以公允价值计量的应收票据		161,683,577.67		161,683,577.67
（二）其他权益工具投资			94,133,400.00	94,133,400.00
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：其他权益工具投资			94,133,400.00	94,133,400.00
1.湖北六维梦景动漫城有限责任公司			50,001,000.00	50,001,000.00
2.湖北知音传媒股份有限公司			44,132,400.00	44,132,400.00
（三）其他非流动金融资产	26,707,000.00		53,075,000.00	79,782,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	26,707,000.00		53,075,000.00	79,782,000.00
其中：债务工具投资	26,707,000.00			26,707,000.00
影视作品投资			53,075,000.00	53,075,000.00
（四）投资性房地产	7,630,881,740.74		305,710,299.00	7,936,592,039.74
其中：房屋、建筑物	7,630,881,740.74		305,710,299.00	7,936,592,039.74
持续以公允价值计量的资产总额	7,819,272,318.41		452,918,699.00	8,272,191,017.41
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

项目	期末公允价值	重要可观察输入值
（一）应收款项融资		
其中：以公允价值计量的应收票据	161,683,577.67	注1
（二）其他非流动金融资产		
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	26,707,000.00	
其中：债务工具投资	26,707,000.00	注2
（二）投资性房地产		
其中：房屋、建筑物	7,630,881,740.74	注3

注1：以公允价值计量的应收票据因剩余期限较短，账面价值与公允价值相近，采用票面金额作为公允价值。

注2：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产中的债务工具投资为公司向信托公司融资而附带购买的信托保障基金，账面价值与公允价值相近，采用该信托保障基金的账面价值作为公允价值。

注3：该房产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，且收益可以确定，故采用市场法进行估值。

## 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

项目	期末公允价值	重要可观察输入值
（一）其他权益工具投资	94,133,400.00	注1
1.湖北六维梦景动漫城有限责任公司	50,001,000.00	

2.湖北知音传媒股份有限公司	44,132,400.00	
(二) 其他非流动金融资产	53,075,000.00	
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	53,075,000.00	
其中：影视作品投资	53,075,000.00	注2
(三) 投资性房地产		
房屋、建筑物	305,710,299.00	注3

注1：对湖北六维梦景动漫城有限责任公司、湖北知音传媒股份有限公司的股权投资，被投资方均为非上市公司，无法直接从证券市场取得可比价值，根据投资成本估算其全部权益价值，投资成本与估算的权益价值相近，采用投资成本作为公允价值。

注2：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产中的影视作品投资为公司投资的影视作品，由于影视作品的公允价值估值无可比市场价值，故根据投资成本估算其全部权益价值，采用投资成本作为公允价值。

注3：由于该房产无法从从房地产市场获取与评估对象具有可比性的房地产市场交易案例，故不适用于选用市场法进行评估，虽然用途或权属存在瑕疵，但可以通过出租产生收益，故选用收益法进行评估。

## 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九、1、在子公司中的权益。

### 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八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

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
湖北福星生物科技有限公司	同受一方控制
湖北福星现代农业发展有限公司	同受一方控制
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	756,170.08			4,429,833.83

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	947,270.21	601,643.92
湖北福星现代农业发展有限公司	电	131,148.80	125,903.78
湖北福星生物科技有限公司	电、蒸汽	13,437,477.79	11,411,024.55

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	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	40,000,000.00	2018年05月11日	2020年05月10日	否
福星集团控股有限公司	40,000,000.00	2018年06月01日	2020年05月31日	否
福星集团控股有限公司	90,000,000.00	2018年11月23日	2020年11月23日	否
福星集团控股有限公司	90,000,000.00	2018年11月26日	2020年11月26日	否
福星集团控股有限公司	98,000,000.00	2019年06月10日	2021年06月09日	否
福星集团控股有限公司	246,341,400.00	2018年03月01日	2020年03月01日	否
福星集团控股有限公司	449,895,800.00	2018年09月01日	2021年08月01日	否
福星集团控股有限公司	180,855,000.00	2018年01月03日	2020年01月03日	否
福星集团控股有限公司	590,700,000.00	2018年09月25日	2020年09月24日	否
福星集团控股有限公司	306,062,400.00	2019年03月28日	2021年03月28日	否
福星集团控股有限公司	260,659,500.00	2019年03月25日	2021年03月25日	否
福星集团控股有限公司	258,000,000.00	2019年09月26日	2021年09月26日	否
福星集团控股有限公司	436,500,000.00	2017年12月14日	2020年12月14日	否
福星集团控股有限公司	423,700,000.00	2017年08月08日	2020年08月08日	否
福星集团控股有限公司	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	366,795,600.00	2019年02月26日	2021年02月26日	否
福星集团控股有限公司	88,410,000.00	2018年05月14日	2021年05月14日	否
福星集团控股有限公司	51,540,000.00	2018年08月24日	2021年08月23日	否
福星集团控股有限公司	72,000,000.00	2019年06月24日	2022年06月24日	否
福星集团控股有限公司	120,000,000.00	2019年05月20日	2021年05月20日	否
福星集团控股有限公司	208,029,300.00	2019年03月11日	2021年03月11日	否
福星集团控股有限公司	119,900,000.00	2017年08月31日	2022年08月14日	否
福星集团控股有限公司	188,000,000.00	2019年10月28日	2021年10月27日	否

关联担保情况说明

无

### (3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,442,000.00	8,292,428.00

## 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	706,700.00	7,067.00	770,253.97	7,702.54
其他应收款：	福星集团控股有限公司	1,882.78	8.28		

## 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 6.17 元/股，合同剩余期限 9 个月

其他说明

无

### 2、以权益结算的股份支付情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	按 Black-Scholes 模型计算
可行权权益工具数量的确定依据	2018 年 6 月第九届董事会第三十七次会议、2018 年第九届监事会第十三次会议决议
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	70,561,800.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	0.00

其他说明

无

### 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		
单位：万元		
项 目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—土地成本	116,967.43	227,432.46
合 计	116,967.43	227,432.46
(2) 出资承诺		
单位：万元		
项 目	年末余额	年初余额
已设立子公司但尚未实际出资：		
—出资承诺	317,012.76	295,130.00
合 计	317,012.76	295,130.00

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止2019年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币441,799.02万元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

截至2019年12月31日，除上述事项外，本集团无需要披露其他的重大或有事项。

#### (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

新型冠状病毒肺炎疫情	<p>新冠肺炎疫情于 2020 年初在全国全面爆发以来，公司积极响应政府严守防疫、做好防疫管理的号召。公司预计此次疫情将会对公司产生一定暂时性的影响，公司将密切关注此次疫情的政策变化与疫情发展情况，评估其对公司财务状况、经营成果等方面的影响。</p>		<p>由于肺炎疫情的防控工作仍在持续进行中，对公司的影响程度取决于防控疫情的程度、持续时间以及各项调控政策的实施。</p>
------------	---	--	---

## 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	94,619,919.10
-----------	---------------

## 3、其他资产负债表日后事项说明

2019年8月28日，公司第九届董事会第六十次会议及公司2019年第二次临时股东大会审议通过了《关于回购公司股票方案的议案》，公司拟使用自有或自筹资金，以不超过人民币8元/股的回购价格回购本公司A股股份，本次回购资金总额为不低于人民币2亿元且不超过人民币4亿元，且回购数量不低于3,000.00万股且不超过5,000.00万股，回购股份期限为自股东大会审议通过回购方案之日起12个月内。截止至2020年3月31日，公司已累计回购2,154.69万股，约占公司目前总股本962,462,474股的2.24%，最高成交价为6.65元/股，最低成交价为5.05元/股，支付总金额为132,394,217.35元（不含交易费用）。

2019年3月4日，公司第九届董事会第五十二次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，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，使用期限为董事会审议批准该议案之日起不超过 12个月，到期前归还至募集资金专用账户，由于受新冠肺炎疫情的影响，公司直至2020年4月2日方复工，复工后，公司已将用于暂时补充流动资金人民币42,000万元的募集资金全部归还至公司募集资金专用账户。

2020年1月14日，公司发布了关于“15福星01”债券2020年兑付兑息暨摘牌的公告，该债券发行总额为人民币10.00亿元，债券票面利率为7.50%，本次兑付兑息方案为每10张“15福星01”派发利息75.00元（含税），兑付本金为人民币1,000.00元，本息合计为人民币1,075.00元（含税），债券兑息日及摘牌日均为2020年1月20日。

2020年4月7日，公司第九届董事会第六十三次会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资产的议案》，同意公司使用人民币38,700万元的闲置募集资金暂时补充流动资产，使用期限为董事会审议批准该议案之日起不超过12个月，到期前归还至募集资金专用账户。

2020年4月24日，公司第九届董事会第六十四次会议审议通过了公司为全资子公司湖北福星惠誉学府置业有限公司提供担保的议案，该全资子公司拟将其持有的部分车位作为“专享收益资产”，通过天津金融资产交易所有限责任公司和天津金融资产登记结算有限公司向投资者挂牌转让，并在运营期结束时由学府置业收购回该“专享收益资产”进行融资，融资规模计划为4,000万元，期限为180天或365天，利率为当前房地产行业正常水平，到期还本付息或每半年支付一次利息，到期还本付息。同时，湖北福星惠誉学府置业有限公司向本公司提供反担保。

## 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。

本公司的经营分部的分类与内容如下：

A、房地产分部：房地产开发及销售；

B、金属制品分部：生产及销售金属制品；

C、其他分部：设备制造、热力生产和供应、物业管理。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

#### (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	分部间抵销	合计
一、营业收入	8,126,261,887.83	1,419,377,735.24	611,757,174.00	-591,238,436.37	9,566,158,360.70
对外营业收入	8,116,281,165.23	1,345,118,440.39	104,758,755.08		9,566,158,360.70
分部间交易收入	9,980,722.60	74,259,294.85	506,998,418.92	-591,238,436.37	
其中：主营业务收入	7,657,037,515.59	1,323,164,171.41	103,318,417.30		9,083,520,104.30
二、营业成本	5,980,651,305.67	1,339,693,563.69	102,435,871.02	-216,042,675.14	7,206,738,065.24
其中：主营业务成本	5,773,243,274.60	1,275,408,945.70	55,136,694.79	-117,408,175.05	6,986,380,740.04
三、销售费用	236,665,070.53	73,685,262.92	961,874.31		311,312,207.76
四、营业利润(亏损)	1,309,416,009.47	-122,967,898.69	191,641,967.69	-318,707,740.87	1,059,382,337.60
五、资产总额	48,454,059,321.91	2,920,911,290.79	14,670,085,810.12	-14,967,389,206.83	51,077,667,215.99
六、负债总额	37,876,198,505.37	1,688,721,141.68	5,714,975,955.30	-6,570,978,492.83	38,708,917,109.52
七、补充信息：					
1.资本性支出	2,981,478.98	49,534,419.96	4,080,661.10		56,596,560.04
2.折旧和摊销费用	6,032,736.21	160,478,331.87	15,651,454.16	3,028,785.20	185,191,307.44
3.折旧和摊销费用以外的非现金费用					
4.资产减值损失	555,649.84	29,502,261.39	1,582,615.80		31,640,527.03
5.信用减值损失	36,400,156.43	1,771,108.92	154,983.30		38,326,248.65

### (3) 其他说明

对外交易收入信息

#### A. 产品和劳务的对外交易收入

项目	本年发生额
房地产分部	8,116,281,165.23
金属制品分部	1,345,118,440.39
其他	104,758,755.08
合计	9,566,158,360.70

#### B. 地理信息

对外交易收入的分布：

项目	本年发生额
中国大陆地区	9,317,594,749.98
中国大陆地区以外的国家和地区	248,563,610.72
合计	9,566,158,360.70

注：对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额的分布：

项目	年末余额
中国大陆地区	10,074,734,954.00
中国大陆地区以外的国家和地区	238,273,003.10
合计	10,313,007,957.10

注：非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

#### C. 主要客户信息

本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易超过10%的客户。

## 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	135,720,972.74	132,535,028.69
其他应收款	452,665,706.08	6,670,999.07
合计	588,386,678.82	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		113,790,695.01
应收内部单位利息	135,720,972.74	
其他		18,744,333.68
合计	135,720,972.74	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
保证金		2,335,200.00
应收往来款项	450,597,769.67	4,178,416.67
备用金	2,088,824.66	182,560.00
减：坏账准备	-20,888.25	-25,177.60
合计	452,665,706.08	6,670,999.07

## 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	-4,289.35			-4,289.35
2019 年 12 月 31 日余额	20,888.25			20,888.25

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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	452,686,594.33

合计	452,686,594.33
----	----------------

### 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	核销	其他	
第一阶段	25,177.60	-4,289.35				20,888.25
合计	25,177.60	-4,289.35				20,888.25

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

无

### 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
福星惠誉控股有限公司	应收往来款项	225,000,000.00	1 年以内	49.70%	
湖北福星新材料科技有限公司	应收往来款项	92,667,769.67	1 年以内	20.47%	
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	应收往来款项	50,000,000.00	1 年以内	11.05%	
武汉福星惠誉置业有限公司	应收往来款项	25,000,000.00	1 年以内	5.52%	
咸宁福星惠誉控股有限公司有限公司	应收往来款项	25,000,000.00	1 年以内	5.52%	
合计	--	417,667,769.67	--	92.26%	

## 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		
福星惠誉控股有限公司	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	
福星智慧家生活服务有限公司	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	461,075,179.35		355,598,554.64	
合计	461,075,179.35		355,598,554.64	

是否已执行新收入准则

 是  否

其他说明：

无

**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	100,000,000.00	501,770,000.00

合计	100,000,000.00	501,770,000.00
----	----------------	----------------

## 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	-28,635.51	
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）	544,186.69	
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	-40,713,277.03	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,580,324.08	
减：所得税影响额	-3,155,033.15	
少数股东权益影响额	-729,730.50	
合计	-44,893,286.28	--

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	5.36%	0.62	0.62
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.76%	0.67	0.67

### 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

## 第十三节 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

2020年4月29日