

证券代码：000926

证券简称：福星股份

公告编号：2020-046

湖北福星科技股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

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

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	3,168,292,042.31	5,162,615,504.84	-38.63%
归属于上市公司股东的净利润（元）	226,840,386.23	414,392,925.16	-45.26%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	35,340,688.04	423,601,133.15	-91.66%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,765,375,392.13	1,482,963,016.99	19.04%
基本每股收益（元/股）	0.24	0.43	-44.19%

稀释每股收益（元/股）	0.24	0.43	-44.19%
加权平均净资产收益率	2.01%	3.73%	-1.72%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	51,501,953,249.85	51,077,667,215.99	0.83%
归属于上市公司股东的净资产（元）	11,406,451,695.99	11,173,516,746.07	2.08%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	42,883	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	24.31%	233,928,648	0	质押	21,999,599
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	2.24%	21,546,885	0		
谭功炎	境内自然人	1.33%	12,781,535	0		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.32%	12,706,300	0		
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	其他	1.07%	10,318,646	0		
李必胜	境内自然人	0.97%	9,379,345	0		
张利央	境内自然人	0.97%	9,312,400	0		
肖昌盛	境内自然人	0.62%	6,000,056	0		
张沐城	境内自然人	0.62%	6,000,000	0		
周杰	境内自然人	0.59%	5,634,998	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东谭功炎系福星集团原董事长、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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	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 9,083,400 股；公司股东周杰通过东方证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,526,998 股。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

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

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

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

报告期内公司整体发展状况

公司主营业务为房地产业和金属制品业。报告期内，公司继续坚持“强化核心优势、聚焦重点区域、深化全国布局、完善产业生态”的战略，凝心聚力，科学部署，积极应对新冠肺炎疫情，精心组织复工复产，生产经营得以快速恢复。分区域来看，武汉市场各项目，疫情期间坚持线上办公，疫情后迅速复工，工程快速推进，采取以价换量策略，加快新盘销售，盘活存量资产，取得了较好的销售成果，外地市场加快资源调度，快速恢复工程和销售节奏，呈现出良好的销售局面。

报告期间内，公司以“促进度、抓销售”为工作主线，进度上，狠追项目节点，加大资金投入，在销售上，采取“线上+线下”方式，加快销售进度。在市场环境方面，受疫情封城等影响，公司项目开发建设周期有所推迟，导致在项目销售和结算方面受到一定影响；在经营方面，公司主营业务稳定，随着全面复工，开工量逐步恢复，后续经营成果将逐步释放。在发展规划方面，公司继续以住宅开发为主，巩固和发展城市更新经验；在资金保障方面，公司加快销售力度，加快资金回笼，保障公司资金链安全、平稳。其他产业方面，金属制品业采取以销定产策略，加大存货和应收账款管理，加快产品结构调整，保持产销平衡。商业运营方面，商业租赁服务逐步恢复，公司克服困难，拓宽经营方式，最大努力减少疫情的影响。

报告期内，公司获得“2020中国房地产城市更新优秀企业”、“2020值得资本市场关注的房地产公司”及“沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10”等多项荣誉，第15次获得“中国房地产百强企业”称号。

报告期内，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。为减轻承租户租金支付压力，公司商业运营公司主动减免商户疫情期间租金，与商户共渡难关。

宏观环境及房地产发展状况

全球疫情和经贸形势不容乐观，面对不确定性，在2020年4月、7月召开的中央政治局会议提出“六稳”、“六保”政策，继续坚持“房住不炒”的论调。针对房地产行业，从中央到地方、从需求到供给，高度协同，因城施策逐步落实。具体来说，国家从政策法规发布、资金发放控制、资金流向监管三个方面构建房地产风险防范机制，控制出现系统性风险。

根据中国指数研究院相关数据分析，报告期内，全国百城价格均价累计上涨1.27%，累计涨幅为五年同期最低水平，整体价格稳定，一线城市价格高，涨幅扩大，二三四线城市价格相对低，涨幅收窄；重点城市新房成交规模为5年来同期最低，3月后开始逐渐恢复至正常水平；上半年全国 300 城住宅用地供求节奏有所加快，其中二季度供地力度明显加大，土地市场有所升温，成交面积已基本恢复同期水平；价格方面，今年 3 月以来，热点城市土地竞拍热度提升，带动全国住宅用地成交楼面价结构性上涨，住宅用地同比增长16.5%。

报告期内，武汉房地产市场全面复苏。政策方面，湖北及武汉房地产政策仍未放松，市场平稳发展。土地供应和价格方面，2020年上半年武汉市累计推出多宗地块，土地市场运行逐步复苏，上半年武汉市共成交商住用地面积为352万 m^2 ，同比减少38%。价格方面，成交楼面均价为6,938元/ m^2 ，同比上涨24%。报告期内，武汉市商品住宅销售第二季度稳步回升，累计成交为463.32万平方米，同比下降47.4%，价格保持平稳。

公司发展状况

报告期内，房地产调控政策维持高压态势，市场总体平稳，风险整体可控。行业集中度持续提升，两极分化进一步加剧，中小房地产公司的发展空间被进一步挤压。但整体来看，因为足够大的市场容量，房地产业的发展既有良好的机遇，又面临严峻的挑战。

报告期内，公司以武汉区域和广州区域为主加快城市更新步伐，同时推进“京津冀都市圈”、“珠三角经济圈”、“成渝经济圈”等外地区域的项目建设和战略布点，完善全国发展格局。

报告期内，公司营业收入、净利润等部分经营指标受疫情影响有所下滑，整体经营情况稳定，各类债券顺利兑付，资产负债率、现金流等各项指标表现稳定，资产负债率控制在合理水平，扣除预收账款的资产负债率（（负债总额-预收款项-合同负债）/资产总额）为51%，资产状况良好。报告期内，公司资金链安全、稳定。

报告期内，公司房地产工期受疫情影响延迟开工，后续复工情况良好，进入4月份后，销售情况逐步恢复，全国十多个项目同步销售，整体情况良好。

金属制品业方面，新冠疫情对市场行情造成不利影响，市场竞争更趋激烈，金属制品业以稳生产、稳销售、稳就业为主，保持了稳定发展格局。

商业运营方面，商业圈氛围逐渐增强，客流量已基本恢复正常，商业公司抓住机会，对部分商铺提档升级、加大改造力度，提升盈利水平。

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	37.57
福星惠誉·福星华府（江北置业）	12.36	57.70	17.86
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	14.76	58.07	19.23
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	8.30	22.20	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	26.60	10.22
珈伟光伏·半导体光伏照明基地	4.29	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
亿江南置业·银湖国际	10.37	41.30	25.67
福星惠誉·福星苑	2.60	6.60	6.60
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	8.66	4.31
福星惠誉·美术城	11.36	22.30	17.84
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	74.41	148.31	9.19

城等项目			
总计	407.21	1,100.70	544.59

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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
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	471,540.56
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		743,176.48	1,000,000	996,751.56
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	39,784.50	875,696.09	1,300,000	1,210,067.5
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	421,610.29
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	90,687.40	388,412.83	660,000	678,523.25
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	370,166.56
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	0.00	166,951.00	700,000	479,278.68
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	183,851.07
湖北	福星惠誉·新洲施岗南(暂定)	武汉	商住	100.00%	2020年12月31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	-	163,190.00	103,128	100,185
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	165,541
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	167,168
湖北	汉川金	汉川	商住	100.00%	2016年	在建		80,785.7	266,017.	-	163,839.	111,700	93,000

	山·银湖国际				06月01日			0	13		93		
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		42,927.75	179,482.56	-	62,001.48	50,000	23,320.84
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	-	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	-	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	85,000	64,545.63
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	150,000	104,220
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	78,009.69
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	118,475.52
四川	简阳凤凰谷项目(暂定)	成都	商住	100.00%	2020年12月31日	待建		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	86,567.97	43,552.50	43,552.50	109,854	115,505.71
陕西	福星惠誉·美术城	西安	商住	60.00%	2018年10月01日	在建		113,662.00	223,000.00	75,693.00	75,693.00	150,000	81,000
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	82,517
合计								3,328,359.69	9,523,466.56	249,717.40	4,482,315.03	7,487,882	6,189,855.16

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 ²)	累计预售(销)	本期预售(销)	本期预售(销)	累计结算面积	本期结算面积	本期结算金额
-------	------	------	------	------	--------	-----------------------	---------	---------	---------	--------	--------	--------

					(m ²)		售)面积 (m ²)	售)面积 (m ²)	售)金额 (万元)	(m ²)	(m ²)	(万元)
湖北	福星惠 誉·东湖 城	湖北武 汉	商住	80.00%	1,209,63 6.34	1,175,31 7.73	993,127. 84	69,305.7 9	132,830. 3509	710,453.	1,098.21	2,053.38
湖北	福星惠 誉·汉阳 城	湖北武 汉	商住	100.00%	345,843. 28	345,187. 93	338,836. 47	29,283.5 2	54,019.4 136	219,835.	1,012.72	585.29
湖北	福星惠 誉·咸宁 福星城	湖北咸 宁	商住	100.00%	778,558. 00	778,558. 69	451,139. 10	79,278.9 2	36,550.1 808	331,818.	-	
湖北	福星惠 誉·宜昌 金色华 府	湖北宜 昌	商住	100.00%	241,300. 00	237,040. 04	111,439. 84	45,720.5 7	35,385.3 8	-		
湖北	亿江南 置业·银 湖国际	湖北监 利	商住	100.00%	412,713. 82	409,686. 00	273,420. 00	40,120.0 0	19,600	138,965. 12	1,429.22	763.72
湖北	福星惠 誉·恩施 福星城	湖北恩 施	商住	100.00%	222,000. 00	222,000. 00	220,659. 47	14,137.8 4	10,748.9	158,887. 70	127.25	144.63
湖北	福星惠 誉·福星 华府(江 汉置业)	湖北武 汉	商住	100.00%	580,700. 00	559,329. 35	555,379. 06	122.36	422.93	373,035. 81	90,550.6 5	136,520. 03
浙江	福星惠 誉·山语 江院	浙江余 姚	商住	70.00%	86,567.9 7	98,949.7 4	95,366.7 1	33,123.4 5	61,255.4 47	46,466.5 7	46,466.5 7	53,305.3
四川	福星惠 誉·福星 青城府	四川成 都	商住	100.00%	183,577. 17	182,000. 00	79,460.8 7	41,006.5 3	41,929.4 4	-		
西安	福星惠 誉·美术 城	陕西西 安	商住	60.00%	223,000. 00	139,141. 00	60,350.2 7	16,877.8 9	20,330.6 20	44,582.8 0	44,582.8 0	41,747.9 2
湖南	银湖岳 阳置业· 龙庭尚 府	湖南岳 阳	商住	100.00%	224,600. 00	224,100. 00	118,881. 35	24,733.0 0	17,305	-	-	
奥斯汀/ 德克萨 斯州	70号雷 尼大街	美国	商住	67.67%	53,700.0 0	22,784.0 0	20,890.0 0	4,812.00	21,447.7 8	-		
合计					4,562,19 6.58	4,394,09 4.48	3,318,95 0.98	398,521. 87	451,825. 424.53	2,024,04 42	185,267. 42	235,120. 28

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 ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
湖北	群星城	商业	100.00%	94,880.99	90,820.09	95.72%
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	18,220.81	78.60%

湖北	东澜岸	商业	100.00%	30,034.91	26,791.14	89.20%
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	177,236.30	

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	7,370,934,680.31	3.60%-8.08%	2,883,309,980.31	3,467,624,700.00	496,600,000.00	523,400,000.00
票据	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
债券	2,909,655,747.68	5.5%-9.50%	1,886,989,585.41	1,022,666,162.27	0.00	0.00
非银行类贷款	6,510,481,990.36	9.06%-12.24%	2,958,817,703.19	995,125,479.16	2,556,538,808.01	0.00
信托融资	2,487,900,000.00	9.00%-12.41%	497,900,000.00	1,690,000,000.00	300,000,000.00	0.00
基金融资	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
其他	56,421,200.00	7.50%-8.20%	56,421,200.00	0.00	0.00	0.00
合计	19,335,393,618.35		8,283,438,468.91	7,175,416,341.43	3,353,138,808.01	523,400,000.00

发展战略和未来一年经营计划

(一) 公司一年经营计划

当前海外疫情累计确诊人数突破千万量级，世界经济短期下滑不可避免，宏观经济的不确定性因素继续存在，中央提出主抓“六稳六保”，稳住经济基本面，要优先稳就业保民生，坚持房住不炒，因城施策。对于武汉而言，市场规模大，交易活跃，信心强，韧劲足，发展前景好，巨额基建投资拉动效应明显，武汉将迎来持续、快速、健康发展的良好格局。公司将在既有战略之下，继续深耕武汉，紧跟粤港澳大湾区，放眼全国，有目的、有重点、有计划的实施全国化战略。

房地产方面

在疫情防控方面，做好准备，规划好工程节点，抓好现金流管理，应对可能再次爆发的疫情危机。

在战略拓展方面，一是坚持以“武汉城市圈”为核心区域，加快在粤港澳大湾区的战略布局，稳步推进全国战略。二是加强市场研判，提前布局，量体裁衣，提高精准拿地能力。三是全力推进城市更新项目的落地，扩大储备规模。

在项目管理方面，完善区域公司管控体系，加大外地项目的管控力度，提升项目管理水平；加强安全管理，杜绝重大施工和安全事故；科学合理设置项目节点，加强节点控制力度和考核兑现力度。

其他产业方面

金属制品业方面，全面研究市场需求，分析市场趋势，摈弃求大求全，主动调整内部产品结构，优化产能，把效益和资金回收摆在首要位置。对内要不断强化精细化管理，精简、优化人员，压缩各项成本，提高产品竞争力。商业方面，报告期末，出租率基本恢复到疫前水平，下半年，继续推进提档升级，加大招商力度，将出租率保持在较高水平。

(二) 发展战略

1、市场环境分析

国内新冠肺炎疫情基本控制住，国外仍在持续扩散，加之中美贸易战持续扩大，在全球经济一体化大环境下，国内外宏观环境呈现出异常复杂和高度不确定性。短期来看，消费需求降低，投机需求减少，市场活力减弱，对房地产市场造成不利影响；中长期来看，房地产行业产业链非常长，对国民经济的拉动作用非常明显，房地产业的“白银时代”仍将维持较长时间，房地产的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。中国的人口红利仍存在，城市化进程仍在有序推进，房地产行业仍存在着大量的发展机遇，随着疫情的慢慢褪去，刚需也将逐步释放。武汉、广州、深圳等地的城市更新空间非常广阔，为公司适度参与提供了较大空间；产城融合也会带来城市发展的新格局和新机遇。

2、发展展望

虽然未来世界充满着不确定性，但中国的发展必将是稳定和持续的，房地产的市场需求仍将维持在较高水平。2020年，面对国内外宏观环境的不利因素，公司将继续坚持稳定发展的战略，将可持续发展作为战略发展的核心要素。未来，在城市

更新方面，采用长期培育、稳步推进的策略；在开发方面，继续以住宅开发为主；在销售方面，紧跟市场形势，采取“以价换量”策略，提高销售去化速度；在资金方面，扩宽融资思路，量入为出，保持现金流安全、稳健。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

截至本报告期末，公司下属子公司为商品房承购人提供阶段性担保的余额为511,764.66万元。

2、涉及财务报告的相关事项

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

√ 适用 □ 不适用

1) 会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司第九届董事会第六十四次会议于2020年4月29日决议通过，本集团于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

A、执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

——本集团的一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，本集团将其重分类列报为合同资产（或其他非流动资产）；本集团将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产（或其他非流动资产）列报。

——本集团为取得合同发生的预期能够收回的增量成本，如销售佣金，原计入销售费用，在新收入准则下确认为“其他流动资产”，该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

B、首次执行日前后财务报表科目对比表：

项目	2019年12月31日（变更前）		2020年1月1日（变更后）	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
其他流动资产	748,285,728.86	--	801,824,063.02	--
预收账款	11,497,594,303.56	--	47,775,129.70	--
合同负债	--	--	10,772,112,314.77	--
其他流动负债	51,079,600.00	--	728,786,459.09	--
递延所得税负债	1,077,412,890.80	--	1,090,722,474.29	--
未分配利润	6,361,562,121.90	--	6,397,751,524.08	--
少数股东权益	1,195,233,360.40	--	1,199,272,708.89	--

2) 会计估计变更

公司本报告期无会计估计变更事项。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司本报告期减少子公司5家，分别为贵阳福星惠誉置业有限公司、武汉银湖金泉科技开发有限公司、武汉福星宏利房地产有限公司、汉川外联投资发展有限公司和汉川市福星科技机电设备有限公司。