



福星惠誉控股有限公司

2016 年公开发行公司债券

2019 年半年度报告

2019 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

一、重要提示

本公司董事、监事及高级管理人员保证年度报告内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司 2019 年半年度报告未经审计。

二、重大风险提示

（一）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（三）公司经营行业主要为房地产板块，并且业务范围主要集中在武汉地区。房地产板块与国民经济增长速度密切相关，对宏观经济周期变化较为敏感，宏观经济运行所呈现出的周期性波动、周期性的宏观政策调整，会使发行人所经营行业受到较大影响。一旦宏观经济出现波动、宏观政策发生重大变化以及武汉地区房地产行业出现波动，则可能对公司生产经营及市场营销产生不利影响。

2018 年度及 2019 年 1-6 月，公司合并报表口径的营业收入为 932,143.66 万元、447,777.76 万元，收入来源主要依托武汉地区的房地产项目销售。公司作为

武汉市区域房地产企业，在建、拟建以及已完工项目主要分布于武汉地区，存在着业务集中度较高的风险。

（四）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。

（五）2018年，发行人归属于母公司股东的净利润为113,451.09万元；经营活动产生的现金流量净额为-6,023.93万元；2019年1-6月，发行人归属于母公司股东的净利润为59,212.62万元；经营活动产生的现金流量净额为169,136.68万元。由于公司多个房地产开发项目正处于开发建设期，若公司项目开发、销售进度放缓，将会对公司房地产销售和资金回笼带来一定负面影响，降低资产的变现能力，若同时市场资金趋紧、融资成本不断抬升，公司财务费用将上升，并进而对本期债券的偿付产生重大不利影响。

（六）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。

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

（八）经营规模扩张导致的管理和融资风险。随着公司的不断发展，公司资产规模持续增长。由于公司经营规模的扩张，公司管理工作的复杂程度也将随之

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

（九）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（十）发行人本期债券由福星股份为其本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。在本期债券存续期间，宏观经济环境、市场波动以及资本市场变化等因素可能会引起担保人的经营状况、财务状况及资产状况发生变化，从而可能影响到担保人对本期债券履行其担保责任的能力。

福星股份为深交所上市公司，主营业务涉及房地产行业 and 金属制品行业，其中房地产行业经营主体为本期债券发行人，金属制品行业经营主体为福星新材料。截至2019年6月末，福星股份合并范围内总资产490.90亿元、净资产124.41亿元，2019年1-6月营业收入51.63亿元，净利润4.77亿元，其中利润主要由房地产业务贡献，金属制品业务面临着行业产能过剩和激烈的同业竞争压力。

2019年6月30日，发行人总资产、净资产、营业收入、净利润分别占担保人合并口径对应科目的96.12%、85.89%、86.73%、137.28%，占比较大。若发行人经营状况发生重大不利变化，可能影响担保人的增信水平，从而可能影响到担保人对本期债券履行其担保责任的能力。

截至2019年6月30日，合并报表范围内福星股份累计对子公司实际担保余额1,025,133.3万元，累计担保余额占净资产比例为82%。报告期内担保人合并

范围内累计对子公司担保总额较高，存在一定担保风险。

三、风险变化及影响

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节风险因素”章节没有重大变化。

四、目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司及相关中介机构简介	8
第三节 公司债券事项	11
第四节 财务和资产状况	17
第五节 业务和公司治理情况	22
第六节 重大事项	34
第七节 备查文件目录	35

五、释义

在本年度报告中，除非文中另有所指，下列简称具有如下含义：

简称		释义
发行人/公司/本公司/福星惠誉	指	福星惠誉控股有限公司（曾用名：福星惠誉房地产有限公司）
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
主承销商/受托管理人/国信证券	指	国信证券股份有限公司
福星集团	指	福星集团控股有限公司
福星新材料	指	湖北福星新材料科技有限公司
评级机构/中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
律师/律师事务所	指	北京市康达律师事务所
审计机构/致同所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《福星惠誉房地产有限公司公司章程》
控股股东/担保机构/担保人/福星股份	指	湖北福星科技股份有限公司
实际控制人/汉川钢丝绳厂/钢丝绳厂	指	湖北省汉川市钢丝绳厂
我国、中国	指	中华人民共和国
报告期	指	2019年1-6月
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日、交易日	指	中华人民共和国证券经营机构的正常营业日（不包括法定节假日）

本年报中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第二节 公司及相关中介机构简介

一、公司简介

发行人的中文名称	福星惠誉控股有限公司
发行人的中文简称	福星惠誉
发行人的外文名称（如有）	-
发行人的外文简称（如有）	-
发行人的法定代表人	谭少群
发行人注册地址	东西湖区武汉银湖科技产业开发园 8 号
注册地址的邮政编码	430040
办公地址	武汉市江汉区新华路 186 号 4 楼
办公地址的邮政编码	430022

二、年度报告披露网址和备置地

交易所网址	http://www.szse.com.cn
发行人网址	http://www.whfxhy.com/
年报制备地	武汉市江汉区新华路 186 号 4 楼

三、发行人信息披露联系人和联系方式

职务	财务总监
姓名	熊绍杰
联系地址	武汉市江汉区新华路 186 号 4 楼
电话	027-85350043
邮箱	905155311@qq.com

四、2019 年 1-6 月发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）发行人控股股东、实际控制人

2019 年 1-6 月，发行人控股股东和实际控制人均无变化。控股股东和实际控

制人与募集说明书披露情况一致。

（二）发行人董事、监事、高级管理人员及变更情况

2019年1-6月，发行人董事、监事均无变化，高级管理人员中财务总监汤明亮离职，由熊绍杰继任。

五、其他中介机构资料

（一）会计师事务所

名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层
签字会计师	孙宁、李炜

（二）受托管理机构

名称	国信证券股份有限公司
办公地址	深圳市红岭中路1012号国信证券大厦16-26层
联系人	徐巍、王帅
联系电话	021-60933183

（三）评级机构

名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市西藏南路760号安基大厦8楼
联系人	罗彬璐、张一弛、方雨笼
联系电话	021-51019190

（四）律师

名称	北京市康达律师事务所
办公地址	北京市朝阳区幸福二村40号C座40-3四-五层
联系人	王萌、李洪涛
联系电话	010-50867666

（五）募集资金监管银行

名称	中国民生银行股份有限公司武汉分行
办公地址	武汉市江汉区新华路396号民生大厦
联系人	吴航宇
联系电话	027-85735892

（六）中介机构变动情况

报告期内未发生中介机构变动情况。

(七) 发行人其他债券相关中介机构资料

债券简称及代码	起息日	受托管理机构	评级机构
17 惠誉地产 PPN	2017/4/13	浦发银行武汉分行	-

第三节 公司债券事项

一、已发行公司债券基本情况

(一) 16 惠誉 01

债券简称	16惠誉01
代码	112346
发行日	2016/3/14
债券期限	5年，附第3年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权
债券余额（万元）	194,000
利率	5.28%
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付
上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
债券兑付执行情况	尚未到付息日

(二) 16 惠誉 02

债券简称	16惠誉02
代码	112347
发行日	2016/3/14
债券期限	5年
债券余额（万元）	6,000
利率	6.11%
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付
上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
债券兑付执行情况	尚未到付息日

二、公司债券兑付兑息情况

本公司在 2016 年 3 月发行公司债券 20 亿元（深交所简称：“16 惠誉 01”、“16 惠誉 02”），本期债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为：2017 年至 2021 年每年的 3 月 22 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 4

月 22 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。截至本报告出具日，本期债券在存续期内每年付息 2 次，付息方案为：

(1) 本期债券 16 惠誉 01 票面利率为 5.28%，每手 10 张（面值 1,000 元）付息金额为人民币 52.8 元（含税），扣税后个人、证券投资基金债券持有人每手实际取得的利息为 42.24 元，扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）每手实际取得的利息为 47.52 元。

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

第一次付息相关时间为：

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

第二次付息相关时间为：

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

第三次未回售部分付息相关时间为：

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

回售部分兑付相关时间为：

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

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

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

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

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

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

三、公司债券募集资金使用情况

截止本报告出具日，本公司 2016 年公司债券募集资金人民币 20 亿元严格按照募集说明书的规定进行募集资金的使用，其中人民币 198,406.00 万元已用于偿还银行贷款。募集资金的使用审批均依照公司内部程序的相关规定执行。

截至本报告出具日，发行人募集资金已偿还借款明细如下：

单位：万元

序号	借款人	合作金融机构	拟偿还金额	实际偿还金额	到期时间	利率
1	湖北福星惠誉江北置业有限公司	信达资产管理公司湖北分公司	54,800.00	54,800.00	2018.6.17	11.59%
2	湖北福星惠誉江北置业有限公司	工商银行	37,710.00	37,710.00	2016.8.19	6.15%
3	湖北福星惠誉江北置业有限公司	华融资产管理公司湖北分公司	21,283.33	21,283.33	2016.9.21	11.73%
4	湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	信达资产管理公司湖北分公司	20,590.00	20,590.00	2016.7	11.59%
5	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	华融资产管理公司湖北分公司	51,975.00	51,975.00	2018.7	10.91%

序号	借款人	合作金融机构	拟偿还金额	实际偿还金额	到期时间	利率
6	湖北福星惠誉后湖置业有限公司	工行武汉水果湖支行	12,047.67	12,047.67	2016.6	6.60%
合计			198,406.00	198,406.00		

四、公司债券资信评级机构情况

本公司已委托中诚信证券评估有限公司担任“16 惠誉 01”、“16 惠誉 02”的跟踪评级机构，将对本公司进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。根据募集说明书约定：在跟踪评级期限内，中诚信证评将于发行人及担保主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评将密切关注与发行主体、担保主体以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信证评并提供相关资料，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

2019 年 6 月 28 日，中诚信证评对“16 惠誉 01”及“16 惠誉 02”出具年度跟踪评级报告：本期债务信用等级维持为 AA，主体信用等级维持为 AA，评级展望稳定。

五、已发行债券变动情况

截至本报告出具日，公司所发行债券未发生债券变动情况。

六、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

1、担保人基本情况

公司名称：湖北福星科技股份有限公司

英文名称：HUBEI FUXING SCIENCE AND TECHNOLOGY CO., LTD.

注册地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

注册资本：94,932.24 万元

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：福星股份

股票代码：000926

法定代表人：谭少群

成立时间：1993年6月8日

办公地址：湖北省武汉市江汉区186号福星国际商会大厦27楼

邮政编码：430022

电话：027-85578818

传真：027-85578818

公司网址：<http://www.chinafxkj.com>

电子信箱：fxkj0926@chinafxkj.com

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

2、担保人主要财务数据如下：

单位：元

项目	2019年6月末/2019年1-6月	2018年6月末/2018年1-6月	同期变动率
总资产	49,089,943,955.58	48,289,190,882.40	1.66%
净资产	12,440,576,035.20	11,673,417,741.14	6.57%
归属于上市公司股东的净资产	11,230,055,719.36	10,538,925,758.40	6.56%
营业收入	5,162,615,504.84	5,549,523,955.45	-6.97%
归属于上市公司股东的净利润	414,392,925.16	584,644,258.73	-29.12%
经营活动产生的现金流量净额	1,482,963,016.99	-1,816,944,632.04	181.62%
息税折旧摊销前利润	976,026,002.33	1,161,334,087.54	-15.96%
流动比率	195.76%	220.39%	-11.18%
资产负债率	74.66%	75.83%	-1.54%
速动比率	70.98%	73.96%	-3.07%

注：上述数据未经审计。

3、担保人资信情况

报告期内，担保人的资信情况良好，未出现债务逾期或无法兑付的情况。

4、担保人累计对外担保的情况

截至 2019 年 6 月 30 日，合并报表范围内福星股份累计对子公司实际担保余额 1,025,133.3 万元，累计担保余额占净资产比例为 82%。

5、担保人拥有的除发行人股权外的其他主要资产情况

除发行人之外，担保人福星股份其他主要资产如下：

单位：万元

公司名称	注册资本	持有比例	主营业务	总资产(2019年6月末)	净资产(2019年6月末)	营业收入(2019年1-6月)	净利润(2019年1-6月)
湖北福星新材料科技有限公司	66,000	100%	金属丝绳制造销售、销售及出口，高新技术开发与高新技术项目投资	295,546.37	125,394.64	71,789.63	-6,210.92
武汉润信投资有限公司	10,000	100%	对高新技术产业投资及企业投资咨询	4,478.84	4,478.84	-	-3.23
福星智慧家物业服务有限公司	10,000	51%	物业管理	10,286.69	10,024.39	938.06	31.37
武汉福星文化发展有限公司	5000	100%	文化艺术咨询、影视策划	5,313.29	4,990.17		0.06

6、公司偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况

发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。债券存续期内，发行人进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。2019 年 1-6 月，发行人实现营业收入 447,777.76 万元，净利润为 65,451.06 万元。报告期内，发行人较强的主营业务盈利能力为债券的到期偿付提供了有力的支持。

报告期内，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好。截至 2019 年 6 月 30 日，发行人合并口径下的流动资产余额为 3,763,749.11 万元，除存货外，货币资金、应收账款、应收票据合计 378,849.41 万元。多年来，发行人及其子公司与中行、农行、工行等多家银行建立了稳固的战略合作关系，公司资信优良，也为债券到期本息的偿付提供了保障。

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

七、债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券无债券持有人会议召开事项。

八、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，本次债券受托管理人国信证券股份有限公司严格按照相关法律法规及《债券受托管理协议》履行职责，债券受托管理人已于2019年6月27日在深圳证券交易所网站发布本次债券年度受托管理报告。此外，根据受托管理人行为准则及发行人公告的《福星惠誉房地产有限公司累计新增借款的公告》，国信证券股份有限公司及时公告了《福星惠誉房地产有限公司公开发行公司债券受托管理临时事务报告》。

九、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，本公司均按照公司债券募集说明书的相关约定使用本期债券募集资金。

第四节 财务和资产状况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近两年财务和资产情况。本公司2018年1-6月、2019年1-6月的财务报表未经审计。本节所引用2018年1-6月、2019年1-6月财务数据均摘自上述未经审计的财务报告。

一、主要会计数据和财务指标及变动分析

（一）主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年1-6月	同期变动率
营业收入	447,777.76	484,178.30	-7.52%
归属于母公司股东的净利润	59,212.62	69,219.59	-14.46%
息税折旧摊销前利润	157,641.35	109,838.84	43.52%
经营活动产生的现金流量净额	169,136.68	-164,050.81	203.10%
投资活动产生的现金流量净额	-1,348,509.57	-32,913.27	-3,997.16%
筹资活动产生的现金流量净额	-116,540.54	-241,338.64	51.71%
EBITDA 全部债务比	12.64%	4.37%	189.24%
利息保障倍数	1.43	1.22	17.21%
现金利息保障倍数	1.59	-1.03	254.37%
EBITDA 利息保障倍数	2.31	1.22	89.34%
贷款偿还率	100	100	0.00%
利息偿付率	100	100	0.00%
项目	2019年6月30日	2018年12月31日	同期变动率
总资产	4,718,347.66	4,552,845.38	3.64%
归属于母公司股东的净资产	947,408.70	889,781.64	6.48%
期末现金及现金等价物余额	284,710.90	232,167.69	22.63%
流动比率	2.13	2.07	2.90%
速动比率	0.65	0.6	8.33%
资产负债率	77.36%	77.93%	-0.73%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债；

4、资产负债率=总负债/总资产

5、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

6、利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

7、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

9、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

10、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（二）主要会计数据及财务指标变化分析

1、经营活动产生的现金流量净额

2019 年上半年，公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年上半年增加 203.1%，主要系本期销售商品取得现金增加及支付土地款减少所致。

2、投资活动产生的现金流量净额

2019 年上半年，公司投资活动产生的现金流量净额较 2018 年上半年减少 3,997.16%，主要系本期收购项目公司支付的投资金额减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额

2019 年上半年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年上半年增加 51.71%，主要系本期现金流出减少幅度超过现金流入减少幅度所致。

二、公司半年度财务报告审计情况

公司半年度财务报告未经审计。

三、主要资产及负债变动情况

单位：元

项 目	本期期末数	本期期末占 总资产比例	上期期末数	上期期末占 总资产比例	本期期末金额 较上期期末变 动比例
货币资金	3,536,183,723.80	7.49%	3,100,895,896.21	6.81%	14.04%
预付款项	6,142,755,537.52	13.02%	5,442,931,079.92	11.96%	12.86%
其他应收款	923,036,379.38	1.96%	1,110,668,727.22	2.44%	-16.89%
存货	26,220,208,234.68	55.57%	25,698,505,329.37	56.44%	2.03%
其他流动资产	562,996,905.17	1.19%	582,312,131.57	1.28%	-3.32%
可供出售金融产			158,535,300.00	0.35%	-100.00%
其他权益工具投资	147,000,000.00	0.31%			

项 目	本期期末数	本期期末占总资产比例	上期期末数	上期期末占总资产比例	本期期末金额较上期期末变动比例
其他非流动金融资产	13,807,000.00	0.03%			
长期股权投资	244,736,160.83	0.52%	202,924,290.25	0.45%	20.60%
投资性房地产	8,424,921,936.78	17.86%	8,440,513,311.18	18.54%	-0.18%
短期借款	82,214,798.54	0.17%		0.00%	100%
应付账款	1,228,016,263.47	2.60%	1,157,849,211.51	2.54%	6.06%
预收款项	6,539,200,838.36	13.86%	5,787,233,457.08	12.71%	12.99%
应交税费	1,142,357,074.23	2.42%	986,687,390.20	2.17%	15.78%
其他应付款	2,451,715,691.21	5.20%	2,363,356,952.60	5.19%	3.74%
一年内到期的非流动负债	6,104,426,686.66	12.94%	6,839,106,968.13	15.02%	-10.74%
长期借款	6,284,302,952.85	13.32%	5,951,427,299.37	13.07%	5.59%
应付债券	96,262,003.88	0.20%	514,256,372.84	1.13%	-81.28%
长期应付款	11,001,963,521.99	23.32%	10,131,786,675.07	22.25%	8.59%
递延所得税负债	1,430,091,887.54	3.03%	1,406,631,752.06	3.09%	1.67%

1、可供出售金融资产。

本期可供出售金融资产期末余额较上期较少 100%，主要系金融工具会计政策变更所致。

2、应付债券。

本期应付债券期末余额较上期较少 81.28%，主要系应付债券重分类至一年内到期非流动负债所致。

四、资产受限情况

截至 2019 年 6 月 30 日，公司受限制资产共计 755,260.47 万元，主要为货币资金和投资性房地产。具体情况如下：

所有权或使用权受到限制的资产

单位：万元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	68,907.47	定期存单质押及保证金
投资性房地产	686,352.99	借款抵押

其他说明：

(1) 截至2019年06月30日，本公司福星惠誉·格兰中心项目用地用于8,221.48万元短期借款抵押；银湖岳阳置业·龙庭尚府项目用地、银湖科技荆州·中小企业城部分开发产品、福星惠誉·山语江院项目用地、汉川金山·银湖国际在建工程及项目用地，银湖孝感·银湖科技产业园部分开发产品、简阳凤凰谷项目用地、武海观堂项目用地、福星惠誉·福星青城府项目用地、珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地项目用地及在建项目、福星惠誉·红桥城项目用地（三眼桥置业）、亿江南置业·银湖国际项目用地、福星惠誉·汉阳城项目用地、福星惠誉·福星华府项目用地用于370,929.00万元长期借款抵押；商业发展公司应收账款用于90,000.00万元长期借款质押。福星惠誉·宜昌金色华府项目用地用于60,000.00万元长期应付款抵押。

(2) 截至2019年06月30日，武汉欢乐谷80%股权、江北置业100%股权、洪山福星惠誉100%股权、福乾置业100%股权、福星天成湖北100%股权、简阳凤凰谷100%股权、武海观堂100%股权已用于217,781.14万元（一年内到期15,965.84万元）长期借款的质押；福星惠誉宜昌100%股权已用于59,070万元长期应付款的质押。

五、其他债务融资工具付息兑付情况

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额(面值)	期初余额(原币)	期末余额(原币)
17 惠誉地产 PPN	2017-4-13	3 年	600,000,000.00	119,881,153.85	418,857,115.38

报告期内，本公司均已按期时还本付息，不存在逾期未偿还债项。

六、对外担保情况

截至本报告期末，公司不存在对集团外的其他任何担保。

福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2019年6月30日止，担保累计余额为344,308.64万元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证（房产证与土地证）办妥并将商品房他项权证交付银行之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对福星惠誉的财务状况造成重大影响。

七、银行授信情况

截至本报告期末，公司获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况如下：

银行名称	授信额度(万元)	已使用额度(万元)	可用额度(万元)
农业银行	104,000	77,450	26,550
中国工商银行	455,000	295,138	159,862
中国交通银行	100,000	99,910	90

银行名称	授信额度 (万元)	已使用额度 (万元)	可用额度 (万元)
民生银行	113,000	87,100	25,900
中国银行	35,000	31,500	3,500
平安银行	125,000	114,200	10,800
澳门国际	45,400	25,118	20,282
集友银行	58,269	38,127	20,142
南洋商业银行	40,000	30,000	10,000
合计	1,075,669	798,543	277,126

报告期内，本公司均已按期时还本付息，不存在任何违约事项，不存在逾期未偿还债项。

第五节 业务和公司治理情况

一、公司业务、行业环境变化和管理层讨论

(一) 行业发展现状

(1) 房地产行业系国民经济的重要产业

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

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

自改革开放以来，我国经济总体形势保持着蓬勃发展的势头，始终中高速增长。1999年至2014年，国内生产总值从90,564.40亿元增加到643,974.00亿元，其中2010年至2014年的增速分别为10.60%、9.50%、7.90%、7.80%及7.30%，远超同期世界平均水平；自2014年我国经济步入新常态时代，2015年国内生产总值689,052.10亿元，同比增长6.9%；2016年国内生产总值744,127.20亿元，同比增长6.7%；2017年、2018年国内生产总值分别为827,112亿元、900,309亿元，同比增长6.9%、6.6%。2019年上半年我国国内生产总值450,933亿元，按可比价格计算，同比增长6.3%。

1999年至2018年，我国城镇居民人均可支配收入由1999年5,854元增加到

2018年39,251.00元，增长了5.71倍，家庭消费和投资能力得到极大提高；与此同时，我国的城镇化率由2000年36.22%增加到2018年的59.58%，城镇化建设的逐步加大亦加速了人口变迁，从而推动房地产行业的发展。2019年上半年，全国居民人均可支配收入15,294元，比上年同期名义增长8.8%，扣除价格因素，实际增长6.5%，其中，城镇居民人均可支配收入21,342元，增长（以下如无特别说明，均为同比名义增长）8.0%，扣除价格因素，实际增长5.7%。

② 房地产投资占GDP的比重逐渐增加，对上下游产业拉动效应明显

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

（2）近几年房地产行业发展速度有所放缓，市场成熟度不断提高

① 房地产开发投资及销售规模持续增长

i) 房地产开发投资规模持续增长

房地产开发投资规模持续增长，但近几年增速下滑，2016年开始略有回升。2013年、2014年、2015年、2016年、2017年、2018年房地产开发投资同比增长率分别为19.80%、10.50%、1.00%、6.90%、7.04%、9.05%，从走势来看，2000年以来房地产开发投资增速呈现明显的周期性，并出现较大的波动，2004年2月房地产开发投资的增速曾一度达到57.10%，2009年2月又跌到1.00%的水平。2013年年初开始，房地产开发投资的增速又呈现下滑态势，2015年下降最为明显，全面增速已经降至历史最低水平，2016年房地产开发投资缓慢复苏，每月增速维持在5%-7%之间。从市场供求角度来看，一方面，供应端是“招拍挂”土地紧缩所致。自2015年3月份定调土地“有供有限”以来，土地购置面积持续下滑，2015年40个大中城市土地购置面积8,568.81万平方米，同比下滑25.50%，2016年40个大中城市土地购置面积8,572.01万平方米，同比仅增长0.10%，基本维持与2015年一样的供应水平；另一方面，需求端系房地产开发企业将投资集中于一线城市和部分二线城市，三四线城市的开发投资大幅度减少。2018年，全国房地产市场调控周期已持续两年有余，“房住不炒”贯穿全年楼

市调控主线。731 政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”，奠定全年市场调控分水岭。

2019 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 61,609 亿元，同比增长 10.9%，增速比 1-5 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 45,167 亿元，增长 15.8%，增速回落 0.5 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.3%。

ii) 商品房销售及竣工面积总体上呈现逐年提升态势

商品房销售及竣工面积总体上呈现逐年提升态势。由于居住需求的不断释放及投资需求的驱动，我国商品房住宅销售面积总体呈现递增趋势，但受到 2008 年全球金融危机及此前房价持续上涨影响，我国房地产市场在 2008 年出现一定程度的调整。随着 2008 年末国家 4 万亿刺激内需政策的出台，2009 年住宅销售情况显著回暖，销售面积也保持逐年增长。我国实行商品房预售制度，2005 年开始住宅销售面积持续超过竣工面积，且这一差额正在逐步扩大。商品房住宅市场良好的销售情况也推动了市场开发主体不断提高开发力度，住宅竣工面积自 2000 年以来一直保持增长。

受国家宏观调控及市场供求影响，商品房销售方面，2014 年较 2013 年呈现较为明显的下降趋势，但随着 2014 年 9 月多省份限购政策的逐步退出，以及 2015 年“个人转让两年以上住房免征营业税”、“二套房贷首付比例降至 40%”以及央行的 5 次“降准降息”、“非限购城市首套房最低首付比例至 2.5 成”等政策引导，促使市场需求集中释放，2015 年全年商品房销售 12.85 亿平方米，同比增长 6.50%，微低于 2013 年 13.06 亿平方米，全年销售额达到 8.73 亿元，同比增长 14.40%。尽管 2016 年国庆节前后全国多个城市相继出台各种限购限贷政策，但 2016 年全年商品房销售仍达到 15.73 亿平方米，同比增长 22.41%，全年销售额达到 11.76 亿元，同比增长 34.71%。2018 商品房均价 8,737 元/m²，同比增长 10.7%，而累计销售面积增速全年持续向下至年末，4 月下探回升后于年末再次下降至 1.3%；商品住宅更为明显，均价保持 10% 以上的增长，累计销售面积增速持续下滑至 2.2%。2019 年上半年，商品房均价 9,329 元/m²，同比增长 6.77%，商品房销售面积 75,786 万平方米，同比下降 1.8%。

房屋销售价格的上涨是多重因素共同作用的结果。近年来国家实行稳健的货

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

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

2018 年，全国全年商品房销售额 15.0 万亿，同比增长 12.2%，其中销售面积 17.2 亿 m²、同比增长 1.3%，年末销售均价 8,737 元/m²、同比增长 11.3%。待售面积 5.2 亿 m²，同比下降 11.0%，新开工面积 20.9 亿 m²、施工面积 82.2 亿 m²、竣工面积 9.4 亿 m²，分别同比增长 17.2%、5.2% 和 -7.8%。

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

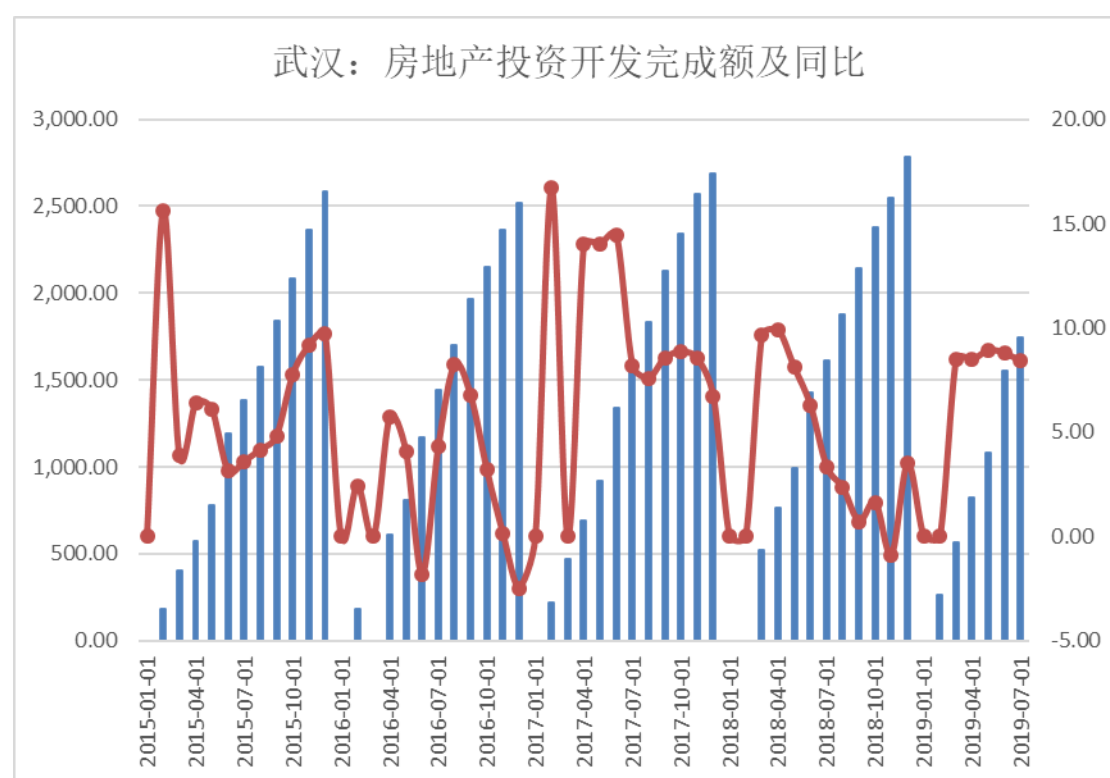
② 行业集中度提升，百强企业优势扩大

房地产行业市场集中度较低，但近年来呈现稳步提高趋势。2015 年百强企业全年实现销售额与销售面积同比增长 19.4% 和 15.3%，分别高于全国平均增长率 5 和 9.1 个百分点，受益于较强的品牌影响力和市场竞争力，房地产百强企业领先优势更加明显，市场份额持续扩大。2015 年百强企业销售额市场份额上升至 36.7%，较上年提高 1.5 个百分点，销售面积市场份额提高 1.8 个百分点至 23%，行业集中度进一步提升。其中，综合实力 TOP10 企业实现销售总额 14241.3 亿元，占百强企业销售总额的 44.5%，占全国商品房销售额的 16.3%，较上年提高

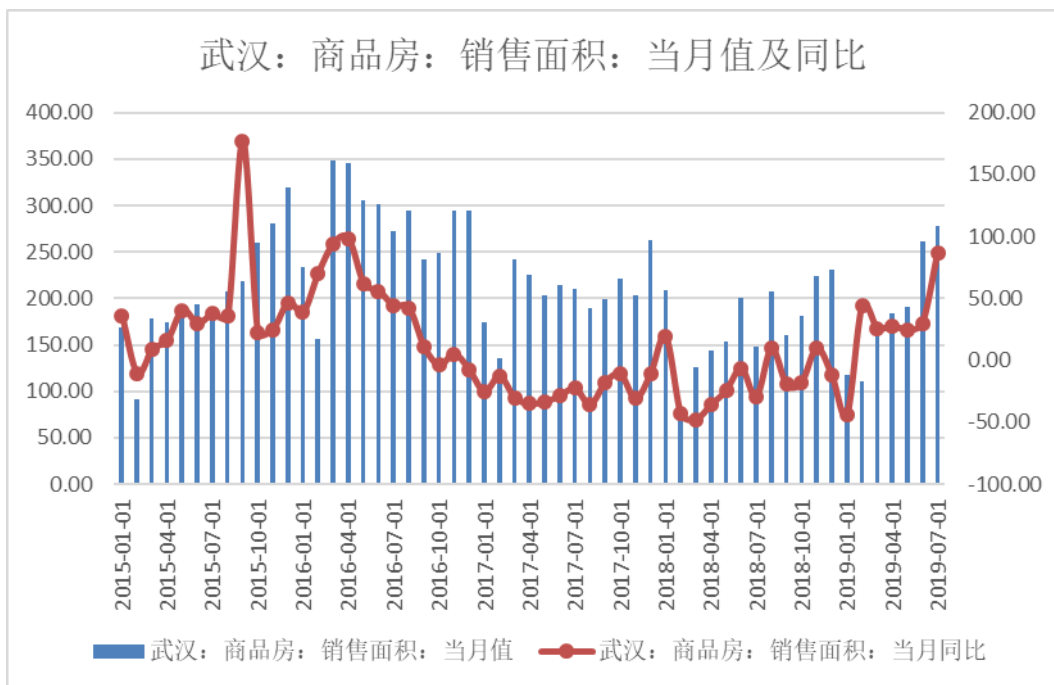
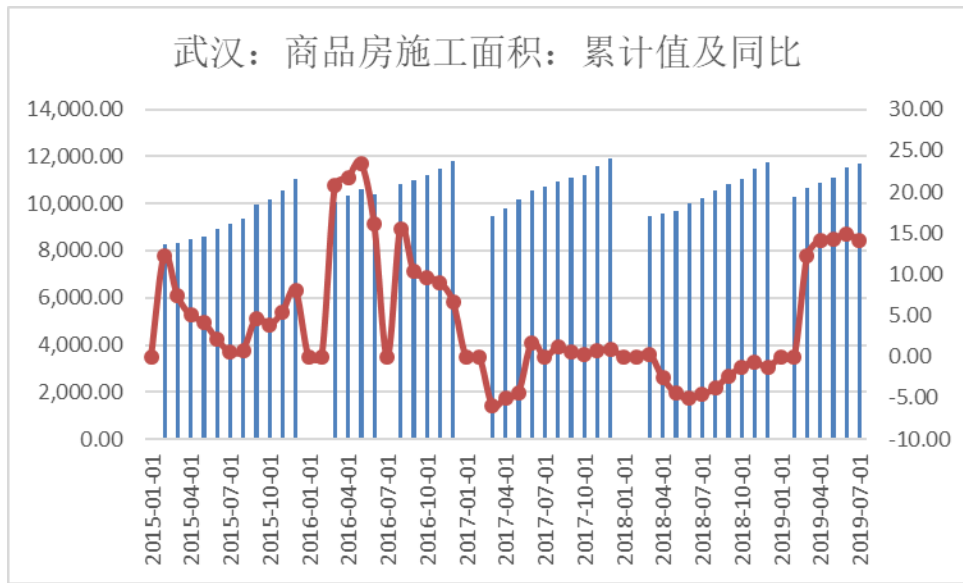
0.4个百分点。2016年，在业绩高速增长的刺激下，销售额超百亿的企业共有131家，数量创下新高；百强企业2016年销售额增长52.5%，市场份额加速提升至40.8%。部分企业销售业绩翻番，规模再上新台阶，实现阵营升级甚至跨越升级；恒大、万科、碧桂园三家房企销售额超3,000亿元，三家房企市场份额已近10%，规模效应加速发酵，行业集中度加速提升，强者恒强态势凸显。随着品牌房企业绩规模的增长，2017年、2018年，百强房企市场份额提升至55.5%、58.1%。

（二）武汉市房地产市场

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



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



公司房地产销售的主要区域在武汉。随着全国化战略的持续推进，武汉占比将越来越少。2018年，武汉商品住宅合计供应建面达到 2,597.76 万方，同比大幅上涨 20.09%。商品住宅合计成交 166,160 套，成交建面约 1,802.06 万方，同比下降 11.68%。供求比约 1.44，本轮收紧周期自 16 年 9 月启动以来，市场经历了 16 年的严重供不应求，到 17 年供求基本平衡，再到 18 年供大于求，供求结构逆转。2018 年的 731 政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”成为全年调控分水岭，供需两端市场预期均进入调整期，开发商积极推售回笼现金，购房者面临诸多选择理性决策。

2019年上半年，武汉房地产市场整体稳定。政策方面，仍然执行“三限”政策。土地供应和价格方面，2019年上半年武汉市累计推出地块98宗，同比增加49%，土地成交量增速加快，上半年武汉市累计成交面积达563万m²，较去年同期增长28个百分点。2019年上半年，武汉市房地产开发投资额为1,744.68亿元，同比增长8.41%。2019年上半年，武汉市商品房施工面积11,698.94万平方米，同比增长14.11%。价格方面，住宅成交均价为11,891元/m²，较2018年上涨25.4%，增幅显著。2018年年底以来，高价盘备案限制放开，限价政策略有松动，武汉市住宅成交均价受到明显拉升。2019年上半年，武汉市商品房销售面积合计1,024.59万平方米，同比2018年上半年增长12.52%。

二、报告期经营情况分析

（一）2019年上半年总体经营回顾

2019年上半年，公司实现签约销售收入77.05亿元，实现较大增长，其他各项指标表现稳定。在土地储备方面，公司加大了城中村地块的跟踪力度，建立了土地交易和市场销售研究体系，加强对项目的科学判断。在拆迁办证方面，成立专班、增派专人、化解“疑难杂症”，紧密推进拆迁及办证的各个程序，保证楼盘的快速入市。在存量房方面，加快清理和梳理，创新营销方式，加强与专业营销机构的合作，促进存量房的销售。在流动性管理方面，资产负债率控制在合理水平，资产状况良好，报告期内，公司共取得各类融资品种批复53.46亿元，融资放款43.86亿元，并取得中期票据融资10亿元，保障了公司的资金链安全和发展稳定。在制度建设及人才引进方面，围绕“降本增效、规范管理、提升能力”三个核心，加强了复合型管理人才的引进，强化了中基层管理人员基本素质和管理技能的培训，优化全员的薪酬结构与体系，更新中高管及员工的绩效考核细则及考核模板，整体人才队伍得到扩充，人才结构趋于稳定，人才梯队建设得到加强。执行力方面，公司根据目前的市场形势，加强了各级考核力度，“四强四重”即强布置、强检查、强考核、强兑现，重管控、重督办、重落实、重奖惩成为新常态，进一步提高运营管理的效率和执行力度。。

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

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

（二）2019 年 1-6 月经营业绩分析

1、分板块的营业收入、营业成本构成情况

单位：万元

业务类型	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
房地产	443,951.02	99.15%	295,238.40	99.30%	33.50%
其他	3,826.75	0.85%	2,090.29	0.70%	45.38%
合计	447,777.76	100%	297,328.69	100%	33.60%

2、利润表构成

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月	本年比上年增 减
	合并	合并	
一、营业收入	447,777.76	484,178.30	-7.52%
主营业务收入	440,040.69	476,948.85	-7.74%
其他业务收入	7,737.07	7,229.45	7.02%
二、营业总成本	361,771.66	416,408.19	-13.12%
减：营业成本	297,328.69	300,913.80	-1.19%
税金及附加	30,205.27	85,123.87	-64.52%
销售费用	8,978.09	8,126.59	10.48%
管理费用	14,453.56	13,256.93	9.03%
财务费用	7,825.85	7,197.90	8.72%
资产减值损失			
信用减值损失	2,980.19	1,789.10	66.57%
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-473.17	32,651.99	-101.45%
投资收益(损失以“-”号填列)	4,342.18	1,120.28	287.60%
其他收益	25.00	0.42	5852.38%

项目	2019年1-6月	2018年1-6月	本年比上年增 减
	合并	合并	
二、营业利润(损失以“-”号填列)	89,900.12	101,542.79	-11.47%
加：营业外收入	50.78	384.15	-86.78%
减：营业外支出	888.64	328.51	170.51%
三、利润总额(损失以“-”号填列)	89,062.26	101,598.42	-12.34%
减：所得税费用	23,611.20	28,262.80	-16.46%
四、净利润(损失以“-”号填列)	65,451.06	73,335.62	-10.75%

(1) 税金及附加

2019年1-6月，公司税金及附加减少5.49亿元，较上年同期减少64.52%，主要是本期土地增值税清算项目减少所致。

(2) 公允价值变动收益

2019年1-6月，公司公允价值变动收益较同期减少101.45%，主要系本期投资性房地产公允价值变动减少所致。

(3) 投资收益

2019年1-6月，公司投资收益增加0.32亿元，较上年同期增加287.6%，主要系本公司采用权益法核算的对联营企业投资收益增加所致。

(5) 其他收益

2019年1-6月，公司其他收益增加0.002亿元，主要系本期取得的政府补助(优秀企业奖励金)增加所致。

(6) 营业外收入

2019年1-6月，公司营业外收入减少0.03亿元，较上年同期减少86.78%，主要系上期非同一控制下企业合并形成营业外收入所致。

(7) 营业外支出

2019年1-6月，公司营业外支出增加0.05亿元，较上年同期增加170.51%，主要系本期对外捐赠增加所致。

（三）公司投资状况

2019年1-6月，本公司未经审计的投资活动产生的现金流量净额为134.85万元，2019年1-6月，公司单笔支出金额最大的股权或非股权投资均未超过2018年末公司审计后净资产455.28亿元的20%。

三、未来发展展望和发展战略

（一）公司的发展趋势及面临的市场竞争格局

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

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

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

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

2018年以来，公司根据行业政策和市场环境的变化，加快销售速度，稳妥推进土地储备计划，新增储备规模比计划有所减少。2019年将继续采取统筹规划、

加快去化、量入为出、合理布局、现金为主的策略，努力完成各项经营计划。预计 2019 年收入、净利润等主要指标将保持稳步增长。

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

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

四、其他与业务相关情况

（一）违约事项说明

报告期内，公司与客户发生业务往来时，未发生过严重违约事项。

（二）独立性说明

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

（三）非经营性往来占款情况说明

截至 2019 年 6 月末，其他应收款账面余额（未扣除坏账计提）按性质分类如下：

单位：万元

项目	2019 年 6 月末	
	账面余额	比例
往来款	11,583.08	11.19%
代垫款	14,969.94	14.46%
押金保证金	73,720.56	71.22%
备用金	1671.33	1.61%
员工公积金及保险	82.11	0.08%
其他	1,483.90	1.43%
合计	103,510.92	100%

截至 2019 年 6 月末，发行人其他应收款前五大交易对手方（不含关联方）明细情况如下：

单位：万元

年份	交易对手方名称（前五大）	账面余额	形成原因	账龄	回款安排	可回收性	坏账准备计提情况
2019 年 6 月 末	赤峰市松山区 财政预算单位 资金管理专户	56,900.00	保证金	1-2 年		可回收	2,845.00
	武汉市城市建设 投资开发集团 有限公司	8,000.00	代垫款	4 年以内		可回收	1,155.00
	惠州市九龙御 园实业有限公 司	6,000.00	保证金	1 年以内		可回收	300.00
	惠州新京洲房 地产开发有限 公司	4,000.00	保证金	3 年以内		可回收	350.00
	武汉市洪山区 建设局	2,600.00	代垫款	4 年以上		可回收	520.00

（四）公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保

截至 2019 年 6 月末，公司未为关联方提供担保。报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。

（五）公司治理合规说明

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面未发生违反《公司法》、《公

司章程》规定的情形。公司严格遵守并执行募集说明书相关约定和承诺，未发生对债券投资者利益产生重大不利影响的事项。

第六节 重大事项

一、《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条

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

二、公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无。

第七节 财务报告

一、发行人财务报表

发行人 2019 年 1-6 月的财务会计报告未经审计。报告期内公司不存在会计估计变更或会计差错更正情况。

发行人 2019 年 6 月 30 日资产负债表、2019 年 1-6 月的利润表和现金流量表如下：



合并及公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位：福星惠誉控股有限公司（合并）

单位：人民币元

项 目	期末数		期初数	
	合并	公司	合并	公司
流动资产：				
货币资金	3,536,183,723.80	2,319,433.88	3,100,895,896.21	2,552,302.50
衍生金融资产				
应收票据	700,000.00		2,600,460.00	
应收账款	251,610,330.74		160,186,675.06	
预付款项	6,142,755,537.52	396,000,000.00	5,442,931,079.92	
其他应收款	923,036,379.38	4,795,137,655.18	1,110,668,727.22	3,308,584,313.46
存货	26,220,208,234.68		25,698,505,329.37	
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产		418,857,115.38		2,021,216,405.96
其他流动资产	562,996,905.17	17,800.78	582,312,131.57	16,601.29
流动资产合计	37,637,491,111.29	5,612,332,005.22	36,098,100,299.35	5,332,369,623.21
非流动资产：				
债权投资				
可供出售的金融资产			158,535,300.00	147,000,000.00
其他债权投资				
长期应收款		96,262,003.88		514,256,372.87
设定受益计划净资产				
长期股权投资	244,736,160.83	11,682,163,274.79	202,924,290.25	11,687,263,274.79
其他权益工具投资	147,000,000.00	147,000,000.00		
其他非流动金融资产	13,807,000.00			
投资性房地产	8,424,921,936.78	62,582,030.00	8,440,513,311.18	62,494,063.00
固定资产	42,483,415.23	11,249,512.57	43,466,430.03	11,812,499.47
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产			3,253.28	
开发支出				
商誉	137,740,628.51		137,740,628.51	
长期待摊费用			558,790.77	
递延所得税资产	535,296,343.49	17,694,932.35	446,611,449.09	16,245,409.82
其他非流动资产				
非流动资产合计	9,545,985,484.84	12,016,951,753.59	9,430,353,453.11	12,439,071,619.95
资产总计	47,183,476,596.13	17,629,283,758.81	45,528,453,752.46	17,771,441,243.16



合并及公司资产负债表（续）

2019年6月30日

编制单位：福星惠誉控股有限公司（合并）

单位：人民币元

项 目	期末数		期初数	
	合并	公司	合并	公司
流动负债：				
短期借款	82,214,798.54			
衍生金融负债				
应付票据	13,000,000.00			
应付账款	1,228,016,263.47	19,759,109.13	1,157,849,211.51	19,759,109.13
预收款项	6,539,200,838.36	541,318.20	5,787,233,457.08	287,466.00
应付职工薪酬	35,294,424.75	1,710,475.22	30,616,487.15	1,536,688.18
应交税费	1,142,357,074.23	10,195,344.69	986,687,390.20	10,660,967.12
其他应付款	2,451,715,691.21	11,328,461,498.89	2,363,356,952.60	9,956,514,242.93
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	6,104,426,686.66	418,857,115.38	6,839,106,968.13	2,021,216,405.99
其他流动负债	90,000,000.00		310,000,000.00	
流动负债合计	17,686,225,777.22	11,779,524,861.51	17,474,850,466.67	12,009,974,879.35
非流动负债：				
长期借款	6,284,302,952.85		5,951,427,299.37	
应付债券	96,262,003.88	96,262,003.88	514,256,372.84	514,256,372.84
长期应付款	11,001,963,521.99	510,000,000.00	10,131,786,675.07	
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	1,430,091,887.54	5,905,300.60	1,406,631,752.06	5,746,446.69
其他非流动负债				
非流动负债合计	18,812,620,366.26	612,167,304.48	18,004,102,099.34	520,002,819.53
负债合计	36,498,846,143.48	12,391,692,165.99	35,478,952,566.01	12,529,977,698.88
股东权益：				
股本	970,000,000.00	970,000,000.00	970,000,000.00	970,000,000.00
其他权益工具				
资本公积	2,401,258,496.09	4,027,174,597.59	2,401,501,436.99	4,027,174,597.59
减：库存股				
其他综合收益	902,178,987.91		909,124,732.50	
专项储备				
盈余公积	350,919,081.91	311,159,223.77	350,919,081.91	311,159,223.77
未分配利润	4,849,730,418.13	-70,742,228.54	4,266,271,195.64	-66,870,277.08
归属于母公司股东权益合计	9,474,086,984.04	5,237,591,592.82	8,897,816,447.04	5,241,463,544.28
少数股东权益	1,210,543,468.61		1,151,684,739.41	
股东权益合计	10,684,630,452.65	5,237,591,592.82	10,049,501,186.45	5,241,463,544.28
负债和股东权益总计	47,183,476,596.13	17,629,283,758.81	45,528,453,752.46	17,771,441,243.16

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并及公司利润表

2019年半年度

编制单位：福星惠控股份有限公司（合并）

单位：人民币元

项 目	本期金额		上期金额	
	合并	公司	合并	公司
一、营业收入	4,477,777,634.75		4,841,783,009.72	
减：营业成本	2,973,286,888.77		3,009,138,017.56	
税金及附加	302,052,714.03	70,780.02	851,238,724.13	81,237.28
销售费用	89,780,928.49		81,265,892.44	
管理费用	144,535,618.35	4,642,576.56	132,569,305.22	7,872,039.63
研发费用				
财务费用	78,258,521.80	-607,101.95	71,978,983.29	359,156.99
其中：利息费用	89,179,643.72		78,808,498.30	
利息收入	3,123,889.71	649,468.94	13,974,933.67	
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）			-17,891,019.31	117,101.97
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-29,801,892.27	-1,144,332.45		
其他收益	250,000.00		4,154.88	
投资收益（损失以“-”号填列）	43,421,806.62		11,202,805.90	500,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,731,668.31	87,967.00	326,519,889.93	945,200.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（损失以“-”号填列）	899,001,209.35	-5,162,620.08	1,015,427,918.48	492,749,868.07
加：营业外收入	507,792.36		3,841,470.36	
减：营业外支出	8,886,437.33		3,285,147.95	
三、利润总额（损失以“-”号填列）	890,622,564.38	-5,162,620.08	1,015,984,240.89	492,749,868.07
减：所得税费用	236,111,996.76	-1,290,668.62	282,628,005.94	498,149.97
四、净利润（损失以“-”号填列）	654,510,567.62	-3,871,951.46	733,356,234.95	492,251,718.10
（一）按经营持续性分类：				
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	654,510,567.62		733,356,234.94	
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类：				
其中：少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	62,384,330.80		41,160,337.10	
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	592,126,236.82		692,195,897.84	
五、其他综合收益的税后净额	-6,945,744.59		82,553,045.12	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-6,945,744.59		82,553,045.12	
（一）以后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净负债或净资产的变动				
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
3、其他				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-6,945,744.59		82,553,045.12	
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额	-1,587,221.88		-12,162,416.03	
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	-5,358,522.71		94,715,461.15	
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额				
8、其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	647,564,823.03	-3,871,951.46	815,909,280.06	492,251,718.10
归属于母公司股东的综合收益总额	585,180,492.23	-3,871,951.46	774,748,942.96	492,251,718.10
归属于少数股东的综合收益总额	62,384,330.80		41,160,337.10	
七、每股收益				
（一）基本每股收益	0.61		0.71	
（二）稀释每股收益	0.61		0.71	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并及公司现金流量表

2019年半年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司（合并）

单位：人民币元

项 目	本期金额		上期金额	
	合并	公司	合并	公司
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	5,559,697,363.72	259,763.20	5,008,230,760.62	110,290.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	710,791,141.69	14,586,112,076.22	2,214,694,030.21	27,207,494,477.99
经营活动现金流入小计	6,270,488,505.41	14,586,371,839.42	7,222,924,790.83	27,207,604,767.99
购买商品、接受劳务支付的现金	2,890,314,599.86	404,000,000.00	4,281,448,847.73	56,413.18
支付给职工以及为职工支付的现金	115,444,954.82	5,323,559.20	102,250,892.60	11,321,555.64
支付的各项税费	490,031,611.89	529,004.25	897,497,765.63	738,935.82
支付其他与经营活动有关的现金	1,083,330,499.42	14,691,852,144.59	3,582,235,378.17	27,560,378,195.93
经营活动现金流出小计	4,579,121,665.99	15,101,704,708.04	8,863,432,884.13	27,572,495,100.57
经营活动产生的现金流量净额	1,691,366,839.42	-515,332,868.62	-1,640,508,093.29	-364,890,332.58
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,728,300.00	5,100,000.00		
取得投资收益收到的现金	28,273.14			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,971,485.67			
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	6,728,058.81	5,100,000.00		
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,076,568.38		2,281,898.10	
投资支付的现金	6,000,000.00			490,750,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			326,850,851.50	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	8,076,568.38		329,132,749.60	490,750,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,348,509.57	5,100,000.00	-329,132,749.60	-490,750,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			30,000,000.00	386,447,200.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			30,000,000.00	
取得借款收到的现金	3,794,841,781.95	510,000,000.00	7,543,431,339.96	741,040,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	1,710,000,000.00		944,447,200.00	290,000,000.00
筹资活动现金流入小计	5,504,841,781.95	510,000,000.00	8,517,878,539.96	1,417,487,200.00
偿还债务支付的现金	4,519,717,255.38		7,900,918,467.76	580,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	889,450,809.21		1,217,469,726.18	500,000,000.00
其中：子公司支付少数股东的现金股利				
支付其他与筹资活动有关的现金	1,261,079,083.05		1,812,876,712.33	
其中：子公司减资支付给少数股东的现金				
筹资活动现金流出小计	6,670,247,147.64		10,931,264,906.27	1,080,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,165,405,365.69	510,000,000.00	-2,413,386,366.31	337,487,200.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	819,129.34		-1,123,894.69	
五、现金及现金等价物净增加额	525,432,093.50	-232,868.62	-4,384,151,103.89	-518,153,132.58
加：期初现金及现金等价物余额	2,321,676,919.81	2,552,302.50	7,393,100,595.81	523,593,331.30
六、期末现金及现金等价物余额	2,847,109,013.31	2,319,433.88	3,008,949,491.92	5,440,198.72

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2019/6/30

单位：人民币元

编制单位：福耀玻璃股份有限公司 项目	本期金额										
	归属于母公司所有者权益										
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	970,000,000.00	-	2,401,501,438.99	-	909,124,732.50	-	350,919,081.91	-	4,266,271,195.64	1,151,684,733.41	10,049,501,186.45
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,667,014.33	-226,536.56	-8,893,550.89
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	970,000,000.00	-	2,401,501,438.99	-	909,124,732.50	-	350,919,081.91	-	4,257,604,181.31	1,151,458,202.85	10,040,607,635.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-242,940.90	-	-6,945,744.59	-242,940.90	-	592,126,236.82	592,126,236.82	59,085,265.76	644,022,817.09
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-6,945,744.59	-	-	592,126,236.82	592,126,236.82	62,384,330.80	647,564,823.03
1. 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-242,940.90	-	-	-	-3,299,065.04	-3,542,005.94
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,299,065.04	-3,299,065.04
（二）利润分配	-	-	-	-	-	-242,940.90	-	-	-	-	-242,940.90
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东（或所有者）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益的内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本（或资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本（或资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用（以负号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	970,000,000.00	-	2,401,258,498.09	-	902,178,987.91	-	350,919,081.91	-	4,849,730,418.13	1,210,543,468.61	10,684,530,452.65

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司法定代表人：



二、担保人财务报表

担保人 2019 年 1-6 月的财务会计报告未经审计。报告期内公司不存在会计估计变更或会计差错更正情况。

担保人 2019 年 6 月 30 日资产负债表、2018 年 1-6 月的利润表和现金流量表如下：



合并及公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位：湖北福星科技股份有限公司（合并）

单位：人民币元

项 目	期末数		期初数	
	合并	公司	合并	公司
流动资产：				
货币资金	3,959,992,489.70	109,032,185.72	3,532,980,316.74	162,589,471.02
衍生金融资产				
应收票据	145,136,343.68		129,817,339.00	
应收账款	685,562,648.03		532,612,136.20	
预付款项	6,173,375,912.68		5,465,899,225.07	
其他应收款	909,453,670.99	257,109,324.12	881,025,769.83	139,206,027.76
存货	25,686,477,781.01		25,483,223,015.76	
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产		1,858,692,800.00		300,000,000.00
其他流动资产	571,326,433.41	984,797.46	592,165,153.38	984,797.46
流动资产合计	38,131,325,279.50	2,225,819,107.30	36,617,722,955.98	602,780,296.24
非流动资产：				
债权投资				
可供出售的金融资产			264,667,700.00	
其他债权投资				
长期应收款		6,651,006,458.94		7,760,227,268.91
设定受益计划净资产				
长期股权投资	244,736,160.83	7,669,227,476.73	202,924,290.25	7,669,227,476.73
其他权益工具投资	244,207,400.00			
其他非流动金融资产	13,807,000.00			
投资性房地产	8,424,921,936.78		8,440,513,311.18	
固定资产	1,080,735,850.09	50,959,117.29	1,101,363,473.42	52,657,750.89
在建工程	10,806,504.37		48,587,659.66	
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	57,985,836.51		58,791,170.85	
开发支出				
商誉	137,740,628.51		137,740,628.51	
长期待摊费用			558,790.77	
递延所得税资产	676,875,955.03	6,896,271.17	548,458,325.02	35,744,872.69
其他非流动资产	66,801,403.96		57,733,937.01	
非流动资产合计	10,958,618,676.08	14,378,089,324.13	10,861,339,286.67	15,517,857,369.22
资产总计	49,089,943,955.58	16,603,908,431.43	47,479,062,242.65	16,120,637,665.46

合并及公司资产负债表（续）

2019年6月30日

编制单位：湖北福星科技股份有限公司（合并）

单位：人民币元

项 目	期末数		期初数	
	合并	公司	合并	公司
流动负债：				
短期借款	523,214,798.54	205,000,000.00	341,000,000.00	205,000,000.00
衍生金融负债				
应付票据	369,121,677.10	42,645,000.00	203,112,000.00	100,100,000.00
应付账款	1,372,637,169.19		1,525,058,382.70	
预收款项	6,542,199,383.37		5,791,343,972.89	
应付职工薪酬	56,765,483.39		52,030,620.86	
应交税费	1,153,960,206.66	7,058,177.31	996,881,436.27	6,476,890.02
其他应付款	2,662,499,208.42	427,442,106.08	2,539,621,408.20	445,656,357.50
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	6,798,139,920.56	2,483,880,110.70	7,341,283,170.56	2,173,792,335.73
其他流动负债			220,000,000.00	
流动负债合计	19,478,537,847.23	3,166,025,394.09	19,010,330,991.48	2,931,025,583.25
非流动负债：				
长期借款	6,909,302,952.85	290,000,000.00	6,800,427,299.37	510,000,000.00
应付债券	3,971,617,760.02	3,875,355,756.14	3,986,379,073.51	3,472,122,700.67
长期应付款	4,859,817,472.74	690,154,092.49	4,196,330,217.78	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	1,430,091,887.54		1,406,631,752.06	
其他非流动负债				
非流动负债合计	17,170,830,073.15	4,855,509,848.63	16,389,768,342.72	4,597,538,450.67
负债合计	36,649,367,920.38	8,021,535,242.72	35,400,099,334.20	7,528,564,033.92
股东权益：				
股本	962,462,474.00	962,462,474.00	962,462,474.00	962,462,474.00
其他权益工具				
资本公积	2,628,696,647.93	4,317,597,317.40	2,628,939,588.83	4,317,597,317.40
减：库存股	83,701,800.00	83,701,800.00	83,701,800.00	83,701,800.00
其他综合收益	902,178,987.91		909,124,732.50	
专项储备				
盈余公积	637,564,938.20	544,739,730.76	638,385,291.82	544,739,730.76
未分配利润	6,182,854,471.32	2,841,275,466.55	5,872,090,976.16	2,850,975,909.38
归属于母公司股东权益合计	11,230,055,719.36	8,582,373,188.71	10,927,301,263.31	8,592,073,631.54
少数股东权益	1,210,520,315.84		1,151,661,645.14	
股东权益合计	12,440,576,035.20	8,582,373,188.71	12,078,962,908.45	8,592,073,631.54
负债和股东权益总计	49,089,943,955.58	16,603,908,431.43	47,479,062,242.65	16,120,637,665.46

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



合并及公司利润表

2019年半年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司（合并）

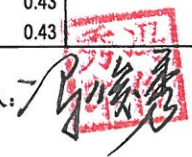
单位：人民币元

项 目	本期金额		上期金额	
	合并	公司	合并	公司
一、营业收入	5,162,615,504.84	313,662,264.20	5,549,523,955.45	103,040,768.49
减：营业成本	3,639,800,421.02		3,667,812,236.79	
税金及附加	308,702,039.94	1,953,866.57	858,812,845.92	778,411.49
销售费用	127,417,844.56		126,628,235.83	
管理费用	171,146,280.52	10,955,912.90	159,955,100.76	8,519,648.54
研发费用	24,469,547.08		4,551,794.47	
财务费用	216,074,210.84	185,375,460.89	140,171,823.61	75,436,517.59
其中：利息费用	214,033,521.03	179,341,134.60	142,721,004.44	69,467,794.02
利息收入	4,939,152.95	876,255.94	16,602,000.83	1,141,608.09
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）			-18,647,219.55	26,284.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-32,192,700.85	17,382.25		
其他收益	307,000.00		70,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	43,421,806.62		11,103,851.84	500,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40,856,983.84			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-4,731,668.31		326,519,889.93	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-186,537.93		3,157,289.79	4,360,707.07
二、营业利润（损失以“-”号填列）	681,623,060.41	115,394,406.09	913,795,730.08	522,693,181.94
加：营业外收入	552,935.33		3,862,457.01	
减：营业外支出	8,996,552.37		3,284,903.29	
三、利润总额（损失以“-”号填列）	673,179,443.37	115,394,406.09	914,373,283.80	522,693,181.94
减：所得税费用	196,402,245.90	28,848,601.52	288,584,647.52	5,673,295.49
四、净利润（损失以“-”号填列）	476,777,197.47	86,545,804.57	625,788,636.28	517,019,886.45
（一）按经营持续性分类：				
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	476,777,197.47	86,545,804.57	625,788,636.28	517,019,886.45
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类：				
其中：少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	62,384,272.31		41,144,377.55	
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	414,392,925.16	86,545,804.57	584,644,258.73	517,019,886.45
五、其他综合收益的税后净额	-6,945,744.59		82,553,045.12	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-6,945,744.59		82,553,045.12	
（一）以后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净负债或净资产的变动				
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
3、其他				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-6,945,744.59		82,553,045.12	
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额	-1,587,221.88		-12,162,416.03	
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	-5,358,522.71		94,715,461.15	
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额				
8、其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	469,831,452.88	86,545,804.57	708,341,681.40	517,019,886.45
归属于母公司股东的综合收益总额	407,447,180.57	86,545,804.57	667,197,303.85	517,019,886.45
归属于少数股东的综合收益总额	62,384,272.31		41,144,377.55	
七、每股收益				
（一）基本每股收益	0.43		0.60	
（二）稀释每股收益	0.43		0.60	

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





合并及公司现金流量表

2019年半年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司（合并）

单位：人民币元

项 目	本期金额		上期金额	
	合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,166,531,581.35	268,917,496.81	5,265,116,699.34	58,944,603.62
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	511,739,773.94	144,086,779.68	2,266,975,113.98	201,474,655.80
经营活动现金流入小计	6,678,271,355.29	413,004,276.49	7,532,091,813.32	260,419,259.42
购买商品、接受劳务支付的现金	3,524,504,029.15	1,049,667.51	5,067,022,662.74	1,950,761.85
支付给职工以及为职工支付的现金	201,889,871.26	989,403.77	200,757,074.96	2,044,187.76
支付的各项税费	529,702,945.43	20,144,477.29	933,274,505.17	8,553,738.18
支付其他与经营活动有关的现金	939,211,492.46	266,080,171.48	3,147,982,202.49	49,015,812.14
经营活动现金流出小计	5,195,308,338.30	288,263,720.05	9,349,036,445.36	61,564,499.93
经营活动产生的现金流量净额	1,482,963,016.99	124,740,556.44	-1,816,944,632.04	198,854,759.49
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	12,653,300.00			
取得投资收益收到的现金	28,273.14			500,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	162,600.00		5,850,071.60	5,617,925.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,971,485.67		421,906.89	
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	15,815,658.81		6,271,978.49	505,617,925.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	36,633,986.36		32,728,011.85	9,500.00
投资支付的现金	6,000,000.00		2,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			326,850,851.50	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	42,633,986.36		361,578,863.35	9,500.00
投资活动产生的现金流量净额	-26,818,327.55		-355,306,884.86	505,608,425.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			30,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			30,000,000.00	
取得借款收到的现金	4,385,841,781.95	305,000,000.00	3,444,079,156.60	340,000,000.00
发行债券收到的现金	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	979,900,000.00	979,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		160,440,302.45	944,447,200.00	154,651,758.37
筹资活动现金流入小计	5,385,841,781.95	1,465,440,302.45	5,398,426,356.60	1,474,551,758.37
偿还债务支付的现金	5,196,717,255.38	635,000,000.00	5,003,069,920.52	771,307,200.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	750,409,821.98	230,040,980.86	871,043,798.65	361,354,594.15
其中：子公司支付少数股东的现金股利				
支付其他与筹资活动有关的现金	254,481,046.36	639,704,625.19	1,861,456,712.32	1,148,776,436.12
其中：子公司减资支付给少数股东的现金				
筹资活动现金流出小计	6,201,608,123.72	1,504,745,606.05	7,735,570,431.49	2,281,438,230.27
筹资活动产生的现金流量净额	-815,766,341.77	-39,305,303.60	-2,337,144,074.89	-806,886,471.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	819,129.34		-1,123,894.69	
五、现金及现金等价物净增加额	641,197,477.01	85,435,252.84	-4,510,519,486.48	-102,423,287.41
加：期初现金及现金等价物余额	2,463,583,397.25	23,556,327.93	8,103,110,417.25	564,330,649.54
六、期末现金及现金等价物余额	3,104,780,874.26	108,991,580.77	3,592,590,930.77	461,907,362.13

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并及公司股东权益变动表

2019年半年度

单位：人民币元

编制单位：湖北福星科技股份有限公司(合并)

项 目	本期金额						少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	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	1,151,661,645.14	12,078,962,908.45
加：会计政策变更					-820,353.62	-7,383,182.60	-226,536.55	-8,430,072.77
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年年初余额	962,462,474.00	2,628,939,588.83	83,701,800.00	909,124,732.50	637,564,938.20	5,864,707,793.56	1,151,435,108.59	12,070,532,835.68
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-242,940.90		-6,945,744.59		318,146,677.76	59,085,207.25	370,043,199.52
（一）综合收益总额		-242,940.90		-6,945,744.59		414,392,925.16	62,384,272.31	469,831,452.88
（二）股东投入和减少资本		-242,940.90					-3,299,065.06	-3,542,005.96
1. 股东投入的普通股							-3,299,065.06	-3,299,065.06
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配		-242,940.90				-96,246,247.40		-242,940.90
1. 提取盈余公积								
2. 对股东（或所有者）的分配						-96,246,247.40		-96,246,247.40
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本（或资本）								
2. 盈余公积转增股本（或资本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	962,462,474.00	2,628,696,647.93	83,701,800.00	902,178,987.91	637,564,938.20	6,182,854,471.32	1,210,520,315.84	12,440,576,035.20

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并及公司股东权益变动表

2019年半年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司(合并)

单位：人民币元

项 目	上期金额						少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	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	1,621,517,998.83	11,894,143,089.78
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年初余额	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	1,621,517,998.83	11,894,143,089.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额				82,553,045.12		390,339,763.93	-487,026,016.09	-220,725,348.64
（二）股东投入和减少资本				82,553,045.12		584,644,258.73	41,144,377.55	708,341,681.40
1. 股东投入的普通股							-528,170,393.64	-734,762,535.24
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入股东权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东（或所有者）的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本（或资本）								
2. 盈余公积转增股本（或资本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	971,522,474.00	2,674,179,567.24	141,414,000.00	1,074,028,094.45	579,740,164.02	5,380,869,458.69	1,134,491,982.74	11,673,417,741.14

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



股东权益变动表

2019年半年度

单位：人民币元

编制单位：湖北福星科技股份有限公司(合并)

项 目	本期金额						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年年初余额	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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）股东投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东（或所有者）的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本（或资本）							
2. 盈余公积转增股本（或资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	962,462,474.00	4,317,597,317.40	83,701,800.00		544,739,730.76	2,841,275,466.55	8,582,373,188.71

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



股东权益变动表

2019年半年度

编制单位：湖北福星科技股份有限公司(合并)

单位：人民币元

项 目	上期金额						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	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、本年年年初余额	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、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）股东投入和减少资本							
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东（或所有者）的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本（或资本）							
2. 盈余公积转增股本（或资本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	971,522,474.00	4,358,160,392.40	141,414,000.00		486,094,602.96	2,840,189,645.68	8,514,553,115.04

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



第八节 备查文件目录

中国证监会及其派出机构、证券交易场所、或债券持有人、受托管理人依据法律、法规、公司章程或有关协议要求，可查阅如下相关正式法律文件：

（一）财务报表；

（二）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（三）按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息（如有）。

(本页无正文，为《福星惠誉控股有限公司公开发行 2016 年公司债券 2019 年半年度报告》盖章页)

