福星惠誉
FUXING HUIYU

福星惠誉房地产有限公司

2016年公开发行公司债券（第一期）

2019年年度报告

2020年4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年年度报告经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

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。

2019年度，公司合并报表口径的营业收入为821,483.87万元，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）2019年，发行人归属于母公司股东的净利润为83,122.43万元；经营活动产生的现金流量净额为612,730.38万元；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和金属制品行业，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年末，福星股份合并范围内总资产510.78亿元，净资产123.69亿元，营业收入95.66亿元，净利润6.73亿元，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 12 月 31 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 95%、86%、86%、135%，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 12 月 31 日，合并报表范围内福星股份累计对子公司实际担保余额 1,151,557.88 万元，累计担保余额占归属于母公司净资产比例为 103.06%。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.....20

第五节 业务和公司治理情况.....26

第六节 重大事项.....36

第七节 备查文件目录.....37

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
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	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/众环所	指	中审众环会计师事务所（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	《福星惠誉控股有限公司公司章程》
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年度
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	冯俊秀
联系地址	武汉市江汉区新华路 186 号 4 楼
电话	027-85350043
邮箱	524533087@qq.com

四、2018 年度发行人控股股东、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 年度，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，发行人监事之一由倪扩斌变更为田果。其他董事、监事、高级管理人员均无变化。

五、其他中介机构资料

（一）会计师事务所

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
签字会计师	刘定超、吴玉妹

（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，会计师事务所由致同会计师事务所（特殊普通合伙）变更为中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）。

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）	3,674.00
利率	9.50%
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）	6,000.00
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

（三）15 福惠 01

债券名称	福星惠誉房地产有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第一期)
债券简称	15 福惠 01
债券代码	118400.SZ
发行日	2015/9/17

募集资金金额	130,000.00 万元
债券余额	0
债券期限	3 年
利率	8%
上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
增信措施	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
信用级别及资信评级机构	经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA

（四）15 福惠 02

债券名称	福星惠誉房地产有限公司 2015 年非公开发行公司债券(第二期)
债券简称	15 福惠 02
债券代码	118457.SZ
发行日	2015/11/23
募集资金金额	20,000.00 万元
债券余额	0
债券期限	3 年
利率	8%
上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
增信措施	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
信用级别及资信评级机构	经中诚信证券评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA

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 14 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 3 月 14 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。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。发行人上调票面利率至 9.50%/年，调整后起息日为 2019 年 3 月 14 日。

（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。

第四次未回售部分付息相关时间为：

1、债权登记日：2020 年 3 月 13 日。

2、除息交易日：2020 年 3 月 14 日。

3、债券付息日：2020 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。

本公司在2015年9月和11月分别发行非公开公司债券13亿元和2亿元(深交所简称："15福惠01"、"15福惠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。"15福惠01"的付息日为：2016年至2018年每年的9月17日，"15福惠02"的付息日为：2016年至2018年每年的11月23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1次，付息方案为：

（1）本期债券15福惠01票面利率为8.00%，每手10张（面值1,000元）付息金额为人民币80.00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64.00元，扣税后非居民企业（包含QFII、RQFII）每手实际取得的利息为72.00元。

（2）本期债券 15 福惠 02 票面利率为 8.00%，每手 10 张（面值 1,000 元）付息金额为人民币 80.00 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 64.00 元，扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）每手实际取得的利息为 72.00 元。

15 福惠 01 第一次付息相关时间为：

1、债权登记日：2016 年 9 月 14 日。

2、债券付息日：2016 年 9 月 19 日。

15 福惠 01 第二次付息相关时间为：

1、债权登记日：2017 年 9 月 14 日。

2、债券付息日：2017 年 9 月 19 日。

15 福惠 01 第三次付息及本金兑付时间为：

1、债权登记日：2018 年 9 月 14 日。

2、债券付息日：2018 年 9 月 19 日。

15 福惠 02 第一次付息相关时间为：

1、债权登记日：2016 年 11 月 22 日。

2、债券付息日：2016 年 11 月 23 日。

15 福惠 02 第二次付息相关时间为：

1、债权登记日：2017 年 11 月 22 日。

2、债券付息日：2017 年 11 月 23 日。

15 福惠 02 第三次付息及本金兑付时间为：

1、债权登记日：2018 年 11 月 22 日。

2、债券付息日：2018 年 11 月 23 日。

公司按时支付本期债券利息及兑付本金，未出现延迟支付本期公司债券到期利息及本金的情况。

三、公司债券募集资金使用情况

（一）公开发行公司债券（“16 惠誉 01”、“16 惠誉 02”）

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，剩余资金已补充流动资金。募集资金的使用审批均依照公司内部控制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%
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**		

（二）非公开发行公司债券（“15福惠01”、“15福惠02”）

截至本报告出具日，公司严格按照相关募集说明书中承诺的资金用途，将“15福惠01”、“15福惠02”债券资金用于补充公司营运资金。

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”及“15福惠01”、“15福惠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：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
总资产	5,107,766.72	4,747,906.22	7.58%
净资产	1,236,875.01	1,207,896.29	2.40%
归属于上市公司股东的净资产	1,117,351.67	1,092,730.13	2.25%
营业收入	956,615.84	1,073,522.83	-10.89%
归属于上市公司股东的净利润	59,763.13	113,451.09	-47.32%
经营活动产生的现金流量净额	653,874.83	9,348.26	6894.62%
息税折旧摊销前利润	298,884.41	223,423.74	33.77%
流动比率	1.65	1.93	-14.51%
资产负债率	75.78%	74.56%	1.22%
速动比率	0.50	0.59	-9.00%

注：上述数据已经中审众环会师事务所（特殊普通合伙）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 12 月 31 日，合并报表范围内福星股份累计对子公司实际担保余额 1,151,557.88 万元，累计担保余额占归属于母公司净资产比例为 103.06%。

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 年末）	净资产（2019 年末）	营业收入（2019 年）	净利润（2019 年）
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	288,646.87	118,218.85	142,543.24	-13,265.72
武汉润信投资有限公司	4,100	100%	对高新技术产业投资及企业投资咨询	4,478.86	4,478.86	0.00	-3.22
福星智慧家生	50,000	100%	生活服务	97,149.91	9,559.87	884.52	-433.15

公司名称	注册资本	持有比例	主营业务	总资产（2019年末）	净资产（2019年末）	营业收入（2019年）	净利润（2019年）
活服务有限公司							
武汉福星文化发展有限公司	5000	100%	文化艺术咨询、影视策划	5,603.26	4,980.14	0.00	-9.97

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，发行人实现营业收入821,483.87万元，净利润为90,632.6万元。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12月31日，发行人合并口径下的流动资产余额3,968,400.10万元，除存货外，货币资金、应收账款、应收票据合计577.279.14万元。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，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，债券受托管理人将于2019年6月30日前在深圳证券交易所网站发布本次债券受托管理报告。

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。致同会计师事务所（特殊普通合伙）和中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2018 年、2019 年年度的财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2018、2019 年财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

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：元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
总资产	48,607,879,144.01	45,528,453,752.46	6.76%
归属于母公司股东的净资产	9,479,609,596.77	8,897,816,447.04	6.54%
营业收入	8,214,838,674.96	9,321,436,626.37	-11.87%
归属于母公司股东的净利润	831,224,300.41	1,478,416,683.24	-43.78%
息税折旧摊销前利润	3,226,792,046.69	3,960,772,187.36	-18.53%
经营活动产生的现金流量净额	6,127,303,848.41	-60,239,326.63	10,271.60%
投资活动产生的现金流量净额	54,015,727.16	28,194,268.22	91.58%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,751,059,328.90	-5,038,811,439.03	-5.71%
期末现金及现金等价物余额	3,751,177,607.02	2,321,676,919.81	61.57%
流动比率	1.72	2.07	-16.77%
资产负债率	78.04%	77.93%	0.11%
速动比率	0.47	0.60	-13.35%
EBITDA 全部债务比	15.62%	16.68%	-1.06%
利息保障倍数	1.69	2.07	-18.15%
现金利息保障倍数	5.01	1.18	324.47%

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
EBITDA 利息保障倍数	1.69	2.07	-18.15%
贷款偿还率	100.00%	100%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100%	0.00%

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）归属于母公司股东的净利润对比同期下降 43.78%，主要系由于本期结算收入减少所致。

（2）经营活动产生的现金流量净额对比同期增长 10,271.60%，主要系由于本期销售商品流入的现金增加和购买商品、接受劳务流出的现金减少所致。

（3）投资活动产生的现金流量净额对比同期增长91.58%，主要系由于本期收到合营企业投资收益增加所致。

（4）期末现金及现金等价物余额对比同期增长61.57%，主要系由于本期经营活动产生的现金流量净额增加所致。

（5）现金利息保障倍数对比同期增长324.47%，主要系由于本期经营活动产生的现金流量净额增加所致。

二、公司年度财务报告审计情况

公司年度财务报告由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具标准无保留审计意见。详细内容参见附件内的《福星惠誉控股有限公司2019年审计报告》。

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	4,511,660,038.75	9.28%	3,100,895,896.21	6.81%	45.50%
预付款项	4,234,249,990.27	8.71%	5,442,931,079.92	11.96%	-22.21%
其他应收款	1,003,230,556.96	2.06%	1,110,668,727.22	2.44%	-9.67%
存货	28,937,997,227.89	59.53%	25,698,505,329.37	56.44%	12.61%
其他流动资产	738,962,399.35	1.52%	582,312,131.57	1.28%	26.90%
投资性房地产	7,936,592,039.74	16.33%	8,440,513,311.18	18.54%	-5.97%
递延所得税资产	630,344,547.56	1.30%	446,611,449.09	0.98%	41.14%
短期借款	-	0.00%	0.00	0.00%	
应付账款	1,196,384,640.67	2.46%	1,157,849,211.51	2.54%	3.33%
预收款项	11,495,165,009.61	23.65%	5,787,233,457.08	12.71%	98.63%
应交税费	1,083,898,939.38	2.23%	986,687,390.20	2.17%	9.85%
应付利息	189,186,112.12	0.39%	290,728,880.04	0.64%	-34.93%
其他应付款	2,188,219,594.28	4.50%	2,072,628,072.56	4.55%	5.58%

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
一年内到期的非流动负债	6,590,261,602.36	13.56%	6,839,106,968.13	15.02%	-3.64%
长期借款	3,931,763,175.12	8.09%	5,951,427,299.37	13.07%	-33.94%
应付债券	96,397,113.68	0.20%	514,256,372.84	1.13%	-81.26%
长期应付款	9,793,548,126.35	20.15%	10,131,786,675.07	22.25%	-3.34%
递延所得税负债	1,077,412,890.80	2.22%	1,406,631,752.06	3.09%	-23.40%

（1）货币资金对比同期增加 45.50%，主要系由于本期销售商品取得的现金流入增加所致。

（2）递延所得税资产对比同期增加 41.14%，主要系由于本期预收房款预计利润形成的递延所得税资产增加所致。

（3）预收款项对比同期增加 98.63%，主要系由于本期预售房款增加所致。

（4）应付利息对比同期减少 34.93%，主要系由于本期有息负债规模变小所致。

（5）长期借款对比同期减少 33.94%，主要系由于本期偿还长期借款所致。

（6）应付债券对比同期减少 81.26%，主要系由于本期偿还应付债券所致。

四、资产受限情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司受限制资产共计 70.14 亿元，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	76,048.24	定期存单质押及保证金等
投资性房地产	625,348.59	借款抵押
合计	701,396.84	

五、其他债务融资工具付息兑付情况

单位：万元

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	60,000.00	53,801.13	41,958.40

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12月31日止，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。

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：

单位：万元

序号	银行	授信额	用信额	可用额度
1	农业银行	110,000	80,100	29,900.00
2	中国工商银行	455,000	271,499	183,501.00
3	民生银行	79,000	58,270	20,730.00
4	中国银行	35,000	31,500	3,500.00
5	平安银行	125,000	109,200	15,800.00
6	中信银行	395,000	-	395,000.00
7	澳门国际	45,400	25,118	20,282.00
8	集友银行	58,269	38,127	20,141.60
9	南洋商业银行	40,000	25,000	15,000.00
	小计	1,342,669	638,814	703,855.00

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%。

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。

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）住宅开发投资规模持续增长，增速回落

住宅开发投资规模持续增长。据国家统计局的数据显示，2000 年至 2011 年我国房地产开发投资和住宅投资的增速保持在 20%以上，2012 年开始这一增速开始放缓。2015 年房地产开发投资完成额、住宅完成投资额别为 95,978.85 亿元、64,595.24 亿元，同比增加分别仅为 1.00%、0.40%，增速出现了明显的大幅度的下滑；2016 年房地产开发投资完成额、住宅完成投资额别为 102,580.61 亿元、68,703.87 亿元，同比分别增长 6.90%、6.40%，增速有所回升。2017 年房地产开发投资完成额、住宅完成投资额别为 109,798.53 亿元、86,985.34 亿元，同比分别增长 7.04%、3.4%，增速有所回升。从房地产投资的构成上来看，自 2000 年以来住宅投资额占房地产总投资额的比重均保持在 65%以上。

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%，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。

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%。

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㎡、同比增长 1.3%，年末销售均价 8,737 元/㎡、同比增长 11.3%。待售面积 5.2 亿㎡，同比下降 11.0%，新开工面积 20.9 亿㎡、施工面积 82.2 亿㎡、竣工面积 9.4 亿㎡，分别同比增长 17.2%、5.2%和-7.8%。

2019 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

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㎡，规划建筑面积4,387万㎡。其中，居住类用地供应156宗，规划建面3,323万㎡。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/㎡，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㎡，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。

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。

二、报告期经营情况分析

（一）2020 年经营情况

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 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。

报告期内，公司实现营业收入 82.15 亿元，较 2018 年下降 11.87%。公司营业成本 60.21 亿元，较 2018 年下降 0.68%。

（二）2019 年经营业绩分析

1、分版块的营业收入、营业成本构成情况

单位：元

业务类型	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
房地产	8,126,261,887.83	98.92%	5,980,651,305.67	99.33%	26.40%
其他	88,576,787.13	1.08%	40,622,531.79	0.67%	54.14%
合　计	**8,214,838,674.96**	**100.00%**	**6,021,273,837.46**	**100.00%**	

2、利润表构成

单位：元

项　目	2019 年度	2018 年度	本年比上年增减
	合并	合并	
一、营业收入	**8,214,838,674.96**	**9,321,436,626.37**	**-11.87%**
二、营业总成本	**6,917,861,541.20**	**7,662,886,111.88**	**-9.72%**
营业成本	6,021,273,837.46	6,062,702,164.92	**-0.68%**
税金及附加	154,790,394.14	940,277,467.11	**-83.54%**
销售费用	236,665,070.53	170,726,297.12	**38.62%**
管理费用	348,413,112.63	310,585,062.75	**12.18%**
财务费用	156,719,126.44	178,595,119.98	**-12.25%**
加：其他收益	10,867.40	10,306.37	**5.44%**
投资收益（损失以“-”号填列）	105,404,522.97	8,261,814.25	**1175.80%**
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-40,713,277.03	392,605,655.14	**-110.37%**
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-36,541,390.68		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-555,649.84	-40,003,721.36	**-98.61%**
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-991,060.31	-7,185.18	**-13693.12%**
三、营业利润	**1,323,591,146.27**	**2,019,417,383.71**	**-34.46%**

项　目	2019 年度	2018 年度	本年比上年增减
	合并	合并	
加：营业外收入	6,350,709.09	28,782,002.90	-77.94%
减：营业外支出	14,575,179.72	5,759,223.49	153.08%

（1） 税金及附加对比同期下降 83.54%，主要系由于本期需结转的土地增值税减少所致。

（2） 销售费用对比同期增加 38.62%，主要系由于本期预售房款增加所致。

（3） 投资收益对比同期增加 1175.8%，主要系由于本期取得合营企业投资收益所致。

（4） 公允价值变动收益对比同期下降 110.37%，主要系本期投资性房地产公允价值变动所致。

（5） 资产减值损失对比同期下降 98.16%，主要系由于本期会计政策变更后坏账损失计入信用减值损失所致。

（6） 资产处置收益对比同期下降 13,693.12%，主要系本期处置资产增加所致。

（7） 营业外收入对比同期下降 77.94%，主要系由于本期营业外收入减少所致。

（8） 营业外支出对比同期上升 153.08%，主要系由于本期营业外支出增加所致。

三、未来发展展望和发展战略

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。

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：元

项目	2019年末	
	账面余额	比例
往来款	701,204,352.77	62.36%
代垫款	159,597,075.54	14.19%
押金保证金	217,676,194.79	19.36%
备用金	25,308,065.77	2.25%
员工公积金及保险	1,260,066.52	0.11%
其他	19,444,191.79	1.73%
合计	**1,124,489,947.18**	**100.00%**

（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 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）审计报告；

（三）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；

（四）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《福星惠誉房地产有限公司2016年公开发行公司债券（第一期）2019年年度报告》盖章页）

福星惠誉控股有限公司

2020年4月30日

MAZARS 中审众环
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077
Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No.169 Donghu Road,Wuchang District
Wuhan, 430077
电话Tel：027-86791215
传真Fax：027-85424329

审 计 报 告

众环审字[2020]011569 号

福星惠誉控股有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了福星惠誉控股有限公司（以下简称“福星惠誉公司”）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，公允反映了福星惠誉公司 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。

二、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，我们独立于福星惠誉公司，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。

三、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
请参见财务报表附注四、14 及附注六、11。 截止至 2019 年 12 月 31 日，福星惠誉公司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。 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，例如所在地区的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	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关键内控控制设计和运行的有效性； 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； 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； 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； 5、复核财务报表中与投资性房地产公允价值

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
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。	计量有关的列报与披露。

（二）存货可变现净值的确定

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
请参见财务报表附注四、12 及附注六、6。 截至 2019 年 12 月 31 日，福星惠誉公司期末存货余额为 289.43 亿元，存货跌价准备金额为 0.05 亿元，存货账面价值为 289.38 亿元，存货账面价值占资产总额的比重为 59.53%。 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。 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。	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； 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； 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； 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； 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； 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。

（三）房地产开发项目收入确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
请参见财务报表附注四、23 及附注六、32。 2019 年度，福星惠誉公司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 98.87%。由于房地产项目的收入对福星惠誉公司的重要性，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惠誉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。	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； 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； 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； 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；

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
	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； 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，以评价相关房地产开发项目收入是否在恰当的期间确认。

四、其他信息

福星惠誉公司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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

福星惠誉公司管理层（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惠誉公司的持续经营能力，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惠誉公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督福星惠誉公司的财务报告过程。

六、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，

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	六（1）	4,511,660,038.75	3,100,895,896.21	3,100,895,896.21
交易性金融资产				不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	不适用	
衍生金融资产				
应收票据				2,600,460.00
应收账款	六（2）	256,050,783.22	148,479,873.66	160,186,675.06
应收款项融资	六（3）	1,850,000.00	2,600,460.00	不适用
预付款项	六（4）	4,234,249,990.27	5,442,931,079.92	5,442,931,079.92
其他应收款	六（5）	1,003,230,556.96	1,112,318,803.52	1,110,668,727.22
其中：应收利息	六（5）	20,266,235.89		
应收股利	六（5）			
存货	六（6）	28,937,997,227.89	25,698,505,329.37	25,698,505,329.37
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六（7）	738,962,399.35	582,312,131.57	582,312,131.57
流动资产合计		39,684,000,996.44	36,088,043,574.25	36,098,100,299.35
非流动资产：				
债权投资				不适用
可供出售金融资产		不适用	不适用	158,535,300.00
其他债权投资				不适用
持有至到期投资		不适用	不适用	
长期应收款				
长期股权投资	六（8）	235,000,888.18	202,924,290.25	202,924,290.25
其他权益工具投资	六（9）	50,001,000.00	147,000,000.00	不适用
其他非流动金融资产	六（10）	26,707,000.00	11,535,300.00	不适用
投资性房地产	六（11）	7,936,592,039.74	8,440,513,311.18	8,440,513,311.18
固定资产	六（12）	39,265,291.11	43,466,430.03	43,466,430.03
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	六（13）		3,253.28	3,253.28
开发支出				
商誉	六（14）	5,967,380.98	137,740,628.51	137,740,628.51
长期待摊费用	六（15）		558,790.77	558,790.77
递延所得税资产	六（16）	630,344,547.56	444,663,486.49	446,611,449.09
其他非流动资产				
非流动资产合计		**8,923,878,147.57**	**9,428,405,490.51**	**9,430,353,453.11**
资产总计		48,607,879,144.01	45,516,449,064.76	45,528,453,752.46

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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：熊绍卢

合并资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	不适用	
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六（17）	1,196,384,640.67	1,157,849,211.51	1,157,849,211.51
预收款项	六（18）	11,495,165,009.61	5,787,233,457.08	5,787,233,457.08
应付职工薪酬	六（19）	39,671,534.79	30,616,487.15	30,616,487.15
应交税费	六（20）	1,083,898,939.38	986,687,390.20	986,687,390.20
其他应付款	六（21）	2,377,405,706.40	2,363,356,952.60	2,363,356,952.60
其中：应付利息	六（21）	189,186,112.12	290,728,880.04	290,728,880.04
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	六（22）	6,590,261,602.36	6,839,106,968.13	6,839,106,968.13
其他流动负债	六（23）	251,079,600.00	310,000,000.00	310,000,000.00
流动负债合计		**23,033,867,033.21**	**17,474,850,466.67**	**17,474,850,466.67**
非流动负债：				
长期借款	六（24）	3,931,763,175.12	5,951,427,299.37	5,951,427,299.37
应付债券	六（25）	96,397,113.68	514,256,372.84	514,256,372.84
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	六（26）	9,793,548,126.35	10,131,786,675.07	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	六（16）	1,077,412,890.80	1,406,631,752.06	1,406,631,752.06
其他非流动负债				
非流动负债合计		**14,899,121,305.95**	**18,004,102,099.34**	**18,004,102,099.34**
负债合计		**37,932,988,339.16**	**35,478,952,566.01**	**35,478,952,566.01**
股东权益：				
实收资本	六（27）	970,000,000.00	970,000,000.00	970,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	六（28）	2,538,891,637.14	2,401,501,436.99	2,401,501,436.99
减：库存股				
其他综合收益	六（29）	633,470,835.94	909,124,732.50	909,124,732.50
专项储备				
盈余公积	六（30）	361,145,412.38	350,910,816.78	350,919,081.91
未分配利润	六（31）	4,976,101,711.31	4,255,112,006.50	4,266,271,195.64
归属于母公司股东权益合计		9,479,609,596.77	8,886,648,992.77	8,897,816,447.04
少数股东权益		1,195,281,208.08	1,150,847,505.98	1,151,684,739.41
股东权益合计		**10,674,890,804.85**	**10,037,496,498.75**	**10,049,501,186.45**
负债和股东权益总计		**48,607,879,144.01**	**45,516,449,064.76**	**45,528,453,752.46**

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：冯俊秀　　会计机构负责人：

合并利润表

2019年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入		**8,214,838,674.96**	**9,321,436,626.37**
其中：营业收入	六、32	8,214,838,674.96	9,321,436,626.37
二、营业总成本		**6,917,861,541.20**	**7,662,886,111.88**
其中：营业成本	六、32	6,021,273,837.46	6,062,702,164.92
税金及附加	六、33	154,790,394.14	940,277,467.11
销售费用	六、34	236,665,070.53	170,726,297.12
管理费用	六、35	348,413,112.63	310,585,062.75
研发费用			
财务费用	六、36	156,719,126.44	178,595,119.98
其中：利息费用	六、36	193,817,254.68	188,342,761.59
利息收入	六、36	39,802,950.68	25,201,435.73
加：其他收益	六、37	10,867.40	10,306.37
投资收益（损失以“-”号填列）	六、38	105,404,522.97	8,261,814.25
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			不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、39	-40,713,277.03	392,605,655.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、40	-36,541,390.68	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、41	-555,649.84	-40,003,721.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、42	-991,060.31	-7,185.18
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		**1,323,591,146.27**	**2,019,417,383.71**
加：营业外收入	六、43	6,350,709.09	28,782,002.90
减：营业外支出	六、44	14,575,179.72	5,759,223.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**1,315,366,675.64**	**2,042,440,163.12**
减：所得税费用	六、45	409,040,651.64	512,778,111.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**906,326,024.00**	**1,529,662,051.83**
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		906,326,024.00	1,529,662,051.83
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、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		831,224,300.41	1,478,416,683.24
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		75,101,723.59	51,245,368.59
六、其他综合收益的税后净额		**-275,653,896.56**	**-82,350,316.83**
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-275,653,896.56	-82,350,316.83
1、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			不适用
（4）企业自身信用风险公允价值变动			不适用
（5）其他			
2、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			不适用
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	
（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		不适用	
（6）其他债权投资信用减值准备			不适用
（7）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			
（二）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		**630,672,127.44**	**1,447,311,735.00**
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		555,570,403.85	1,396,066,366.41
（二）归属于少数股东的综合收益总额		75,101,723.59	51,245,368.59
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		**0.86**	**1.52**
（二）稀释每股收益（元/股）		**0.86**	**1.52**

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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：** 熊绍广

合并现金流量表

2019年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项目	注释	本年金额	上年金额
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		13,834,298,800.92	10,254,803,502.04
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六（47）	833,804,572.38	1,366,986,562.19
经营活动现金流入小计		**14,668,103,373.30**	**11,621,790,064.23**
购买商品、接受劳务支付的现金		5,099,106,785.79	8,759,818,829.87
支付给职工以及为职工支付的现金		209,466,333.93	187,135,849.28
支付的各项税费		1,107,279,361.76	1,038,781,253.99
支付其他与经营活动有关的现金	六（47）	2,124,947,043.41	1,696,293,457.72
经营活动现金流出小计		**8,540,799,524.89**	**11,682,029,390.86**
经营活动产生的现金流量净额		**6,127,303,848.41**	**-60,239,326.63**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		69,203,101.86	
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		8,000.00	8,495.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,118,069.27	
收到其他与投资活动有关的现金	六（47）	3,728,300.00	386,447,200.00
投资活动现金流入小计		**76,085,744.27**	**386,455,695.44**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,170,017.11	9,912,538.56
投资支付的现金			16,535,300.00
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	六（47）	18,900,000.00	
投资活动现金流出小计		**22,070,017.11**	**358,261,427.22**
投资活动产生的现金流量净额		**54,015,727.16**	**28,194,268.22**
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		7,664,288,666.26	12,099,693,011.10
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六（47）	2,441,223,852.16	597,890,744.45
筹资活动现金流入小计		**10,105,512,518.42**	**12,732,483,755.55**
偿还债务支付的现金		9,816,862,960.63	13,864,186,434.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,711,607,901.81	2,089,070,727.78
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	六（47）	3,328,100,984.88	1,818,038,031.94
筹资活动现金流出小计		**14,856,571,847.32**	**17,771,295,194.58**
筹资活动产生的现金流量净额		**-4,751,059,328.90**	**-5,038,811,439.03**
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		1,429,500,687.21	-5,071,423,676.00
加：期初现金及现金等价物余额		2,321,676,919.81	7,393,100,595.81
六、期末现金及现金等价物余额		**3,751,177,607.02**	**2,321,676,919.81**

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：冯俊秀　　会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2019年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项目	本年金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	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	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	970,000,000.00				2,401,501,436.99		909,124,732.50		350,919,081.91	4,266,271,195.64	8,897,816,447.04	1,151,684,739.41	10,049,501,186.45
加：会计政策变更									-8,265.13	-11,159,189.14	-11,167,454.27	-837,233.43	-12,004,687.70
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	970,000,000.00				2,401,501,436.99		909,124,732.50		350,910,816.78	4,255,112,006.50	8,886,648,992.77	1,150,847,505.98	10,037,496,498.75
三、本年增减变动金额（减少以"-"号填列）					137,390,200.15		-275,653,896.56		10,234,595.60	720,989,704.81	592,960,604.00	44,433,702.10	637,394,306.10
（一）综合收益总额							-275,653,896.56			831,224,300.41	555,570,403.85	75,101,723.59	630,672,127.44
（二）股东投入和减少资本					137,390,200.15						137,390,200.15	-30,668,021.49	106,722,178.66
1、股东投入的普通股												-31,900,000.00	-31,900,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他					137,390,200.15						137,390,200.15	1,231,978.51	138,622,178.66
（三）利润分配									10,234,595.60	-110,234,595.60	-100,000,000.00		-100,000,000.00
1、提取盈余公积									10,234,595.60	-10,234,595.60			
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配										-100,000,000.00	-100,000,000.00		-100,000,000.00
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
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、本年年末余额	970,000,000.00				2,538,891,637.14		633,470,835.94		361,145,412.38	4,976,101,711.31	9,479,609,596.77	1,195,281,208.08	10,674,890,804.85

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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：熊绍广

合并股东权益变动表（续）

2019年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项目	上年金额												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	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	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	970,000,000.00				2,612,787,313.78		991,475,049.33		304,076,497.70	3,334,697,096.61	8,213,035,957.42	1,572,920,612.09	9,785,956,569.51
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、本年年初余额	970,000,000.00				2,612,787,313.78		991,475,049.33		304,076,497.70	3,334,697,096.61	8,213,035,957.42	1,572,920,612.09	9,785,956,569.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-211,285,876.79		-82,350,316.83		46,842,584.21	931,574,099.03	684,780,489.62	-421,235,872.68	263,544,616.94
（一）综合收益总额							-82,350,316.83			1,478,416,683.24	1,396,066,366.41	51,245,368.59	1,447,311,735.00
（二）股东投入和减少资本					-211,285,876.79						-211,285,876.79	-472,481,241.27	-683,767,118.06
1、股东投入的普通股					-211,285,876.79						-211,285,876.79	-472,481,241.27	-683,767,118.06
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									46,842,584.21	-546,842,584.21	-500,000,000.00		-500,000,000.00
1、提取盈余公积									46,842,584.21	-46,842,584.21			
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配										-500,000,000.00	-500,000,000.00		-500,000,000.00
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
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、本年年末余额	970,000,000.00				2,401,501,436.99		909,124,732.50		350,919,081.91	4,266,271,195.64	8,897,816,447.04	1,151,684,739.41	10,049,501,186.45

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表

2019年12月31日

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金		3,484,294.99	2,552,302.50	2,552,302.50
交易性金融资产				不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	不适用	
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十四（1）			
应收款项融资				不适用
预付款项		332,700,000.00		
其他应收款	十四（2）	4,604,472,784.07	3,308,474,111.79	3,308,584,313.46
其中：应收利息		25,026,643.17	109,822,750.00	109,822,750.00
应收股利				
存货				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产		419,584,038.46	2,021,216,405.96	2,021,216,405.96
其他流动资产		16,410.64	16,601.29	16,601.29
流动资产合计		5,360,257,528.16	5,332,259,421.54	5,332,369,623.21
非流动资产：				
债权投资				不适用
可供出售金融资产		不适用	不适用	147,000,000.00
其他债权投资				不适用
持有至到期投资		不适用	不适用	
长期应收款		96,397,113.68	514,256,372.87	514,256,372.87
长期股权投资	十四（3）	11,519,163,274.79	11,687,263,274.79	11,687,263,274.79
其他权益工具投资		50,001,000.00	147,000,000.00	不适用
其他非流动金融资产				不适用
投资性房地产		62,362,690.00	62,494,063.00	62,494,063.00
固定资产		10,702,612.42	11,812,499.47	11,812,499.47
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产		25,661,842.02	16,272,960.24	16,245,409.82
其他非流动资产				
非流动资产合计		11,764,288,532.91	12,439,099,170.37	12,439,071,619.95
资产总计		17,124,546,061.07	17,771,358,591.91	17,771,441,243.16

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 潘少聪　　**主管会计工作负责人：** 谢俊秀　　**会计机构负责人：** 熊绍广

资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	不适用	
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		19,757,850.83	19,759,109.13	19,759,109.13
预收款项		287,466.00	287,466.00	287,466.00
应付职工薪酬		1,838,099.23	1,536,688.18	1,536,688.18
应交税费		10,362,066.26	10,660,967.12	10,660,967.12
其他应付款		11,259,386,870.26	9,956,514,242.93	9,956,514,242.93
其中：应付利息		25,026,643.17	109,822,750.00	109,822,750.00
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		419,584,038.46	2,021,216,405.99	2,021,216,405.99
其他流动负债				
流动负债合计		**11,711,216,391.04**	**12,009,974,879.35**	**12,009,974,879.35**
非流动负债：				
长期借款				
应付债券		96,397,113.68	514,256,372.84	514,256,372.84
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债		6,261,044.10	5,746,446.69	5,746,446.69
其他非流动负债				
非流动负债合计		**102,658,157.78**	**520,002,819.53**	**520,002,819.53**
负债合计		**11,813,874,548.82**	**12,529,977,698.88**	**12,529,977,698.88**
股东权益：				
股本		970,000,000.00	970,000,000.00	970,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		4,027,174,597.59	4,027,174,597.59	4,027,174,597.59
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		321,385,554.24	311,150,958.64	311,159,223.77
未分配利润		-7,888,639.58	-66,944,663.20	-66,870,277.08
股东权益合计		**5,310,671,512.25**	**5,241,380,893.03**	**5,241,463,544.28**
负债和股东权益总计		**17,124,546,061.07**	**17,771,358,591.91**	**17,771,441,243.16**

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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：熊绍广

利润表

2019年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	本年金额	上年金额
一、营业收入	十四、1	718,823.41	581,228.58
减：营业成本	十四、1		74,618.54
税金及附加		271,003.33	610,562.48
销售费用			
管理费用		8,556,124.45	12,021,508.94
研发费用			
财务费用		-1,754,181.96	7,767,052.45
其中：利息费用			13,966,080.00
利息收入		1,909,333.30	6,409,100.84
加：其他收益			
投资收益（损失以"－"号填列）	十四、5	196,169,834.33	499,987,297.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-12,702.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			不适用
净敞口套期收益（损失以"－"号填列）			不适用
公允价值变动收益（损失以"－"号填列）		-131,373.00	993,024.54
信用减值损失（损失以"－"号填列）		-29,205,956.59	不适用
资产减值损失（损失以"－"号填列）			-23,025,430.14
资产处置收益（损失以"－"号填列）		-12,047.47	-7,185.18
二、营业利润（亏损以"－"号填列）		**160,466,334.86**	**458,055,192.76**
加：营业外收入			
减：营业外支出		50,000.00	
三、利润总额（亏损总额以"－"号填列）		**160,416,334.86**	**458,055,192.76**
减：所得税费用		-8,874,284.36	-10,370,649.35
四、净利润（净亏损以"－"号填列）		**169,290,619.22**	**468,425,842.11**
（一）持续经营净利润（净亏损以"－"号填列）		**169,290,619.22**	**468,425,842.11**
（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			不适用
4、企业自身信用风险公允价值变动			不适用
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			不适用
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			不适用
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
6、其他债权投资信用减值准备			不适用
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		**169,290,619.22**	**468,425,842.11**

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

2019年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	本年金额	上年金额
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		760,675.58	393,247,698.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,977,075,734.81	10,790,725,385.19
经营活动现金流入小计		**12,977,836,410.39**	**11,183,973,083.42**
购买商品、接受劳务支付的现金		1,258.30	4,531.29
支付给职工以及为职工支付的现金		3,173,929.97	4,857,626.18
支付的各项税费		610,490.85	744,915.18
支付其他与经营活动有关的现金		13,042,046,458.49	11,764,295,569.53
经营活动现金流出小计		**13,045,832,137.61**	**11,769,902,642.18**
经营活动产生的现金流量净额		**-67,995,727.22**	**-585,929,558.76**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,100,000.00	
取得投资收益收到的现金		200,000,000.00	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		8,000.00	485.44
收到其他与投资活动有关的现金		2,129,358,200.00	3,732,795,400.00
投资活动现金流入小计		**2,334,466,200.00**	**4,232,795,885.44**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			496,319.93
投资支付的现金			5,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			464,850,000.00
投资活动现金流出小计			**470,346,319.93**
投资活动产生的现金流量净额		**2,334,466,200.00**	**3,762,449,565.51**
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			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			293,753,244.45
筹资活动现金流入小计			**1,034,793,244.45**
偿还债务支付的现金		2,023,260,200.00	3,711,040,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		242,278,280.29	890,314,280.00
支付其他与筹资活动有关的现金			131,000,000.00
筹资活动现金流出小计		**2,265,538,480.29**	**4,732,354,280.00**
筹资活动产生的现金流量净额		**-2,265,538,480.29**	**-3,697,561,035.55**
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		931,992.49	-521,041,028.80
加：期初现金及现金等价物余额		2,552,302.50	523,593,331.30
六、期末现金及现金等价物余额		**3,484,294.99**	**2,552,302.50**

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：谭少群　　主管会计工作负责人：[illegible]　　会计机构负责人：[illegible]

股东权益变动表

2019年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	本年金额										
	实收资本	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	970,000,000.00				4,027,174,597.59				311,159,223.77	-66,870,277.08	5,241,463,544.28
加：会计政策变更									-8,265.13	-74,386.12	-82,651.25
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	970,000,000.00				4,027,174,597.59				311,150,958.64	-66,944,663.20	5,241,380,893.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									10,234,595.60	59,056,023.62	69,290,619.22
（一）综合收益总额										169,290,619.22	169,290,619.22
（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									10,234,595.60	-110,234,595.60	-100,000,000.00
1、提取盈余公积									10,234,595.60	-10,234,595.60	
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配										-100,000,000.00	-100,000,000.00
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
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、本年年末余额	970,000,000.00				4,027,174,597.59				321,385,554.24	-7,888,639.58	5,310,671,512.25

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：冯俊秀　　会计机构负责人：熊绍

股东权益变动表（续）

2019年度

编制单位：福星惠誉控股有限公司　　金额单位：人民币元

项目	上年金额										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	970,000,000.00				4,027,174,646.93				264,316,639.56	11,546,465.02	5,273,037,751.51
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	970,000,000.00				4,027,174,646.93				264,316,639.56	11,546,465.02	5,273,037,751.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-49.34				46,842,584.21	-78,416,742.10	-31,574,207.23
（一）综合收益总额										468,425,842.11	468,425,842.11
（二）股东投入和减少资本					-49.34						-49.34
1、股东投入的普通股					-49.34						-49.34
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									46,842,584.21	-546,842,584.21	-500,000,000.00
1、提取盈余公积									46,842,584.21	-46,842,584.21	
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配										-500,000,000.00	-500,000,000.00
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
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、本年年末余额	970,000,000.00				4,027,174,597.59				311,159,223.77	-66,870,277.08	5,241,463,544.28

载于第13页至第137页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：冯俊秀　　会计机构负责人：熊珺

福星惠誉控股有限公司
2019年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

福星惠誉控股有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由湖北福星科技股份有限公司（以下简称“福星股份”）、湖北省汉川市钢丝绳厂和武汉市惠誉房地产开发有限公司共同出资组建的有限责任公司。本公司于2001年1月18日经武汉市工商行政管理局批准设立，设立时的注册资本为人民币4,500万元。

根据本公司2001年5月26日的股东会决议和修改后的章程、协议规定，本公司进行了增资和股权变更，注册资本增至10,000万元；根据2003年2月21日及2003年9月13日的股东会决议，本公司在2003年度两次进行增资，注册资本增至30,000万元，各股东持股情况如下：福星股份持股29,200万元，持股比例为97.332%；喻惠平、喻小平、喻砚平、涂慧芬分别持股200万元，持股比例分别为0.667%。上述变更已办妥工商登记手续。

根据本公司2008年第一次临时股东大会决议和修改后的章程、协议规定，本公司进行了增资和股权变更，注册资本增至70,000万元，同时由福星股份收购其他股东所持有的2.668%的股份。收购完成后，福星股份成为本公司唯一股东，上述变更已办妥工商变更登记。

根据本公司2009年股东会决议和修改后的章程规定，本公司的法定代表人变更为谭少群。

根据本公司2010年度股东会决议和修改后的章程规定，本公司新增注册资本10,000万元，变更后本公司注册资本增加至80,000万元。上述变更已办妥工商登记手续。

2015年度更新后的营业执照统一社会信用代码为914201007257685192。

根据本公司2016年度股东会决议和修改后的章程规定，本公司新增注册资本17,000万元，变更后本公司注册资本增加至97,000万元。上述变更已办妥工商登记手续。

根据本公司2018年度股东会决议和修改后的章程规定，公司名称由“福星惠誉房地产有限公司”变更为“福星惠誉控股有限公司”。上述变更已办妥工商登记手续。

经国家建设部建开企【2006】577号文批准，本公司从事房地产开发和商品房销售业务，开发资质为壹级。公司开发建设项目的建设规模不受限制，可在全国范围内承揽房地产开发项目。

截至2019年12月31日，本公司注册资本为人民币970,000,000.00元，实收资本为人

民币970,000,000.00元，实收资本（股东）情况详见附注（六）27。

1、本公司组织形式、注册地和总部地址

本公司组织形式：有限责任公司

本公司注册地址：东西湖区武汉银湖科技产业开发园8号

本公司总部办公地址：湖北省武汉市江汉区新华路186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为主的综合类经营，主要包括：对农业的投资；对影视行业的项目投资；房地产投资及开发；商业及物业经营、管理；装配式建筑设计、生产、销售。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

3、母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司为湖北福星科技股份有限公司，湖北福星科技股份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总经理办公会于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97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5户，详见本附注七“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

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。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、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。

四、重要会计政策和会计估计

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、研究开发支出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、23“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、30“重大会计判断和估计”。

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、金融资产减值

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。

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①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。

②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。

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。

11、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”。

12、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、低值易耗品、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。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。

13、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。

14、投资性房地产

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：

①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。

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类　　别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	15-35	3	6.47-2.77
运输设备	8-12	3	12.13-8.08
其他设备	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。

（3）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”。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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。

（5）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。

（6）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。

16、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”。

17、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。

18、无形资产

（1）无形资产

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（%）
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）研究与开发支出

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；

⑤ 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”。

19、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。

20、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。

21、职工薪酬

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。

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。设定收益计划是，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。

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。

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。

22、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。

23、收入

（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。

24、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。

25、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、清偿负债同时进行时，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。

26、租赁

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。

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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。

27、维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取

或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

28、质量保证金的核算方法

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据本公司（或子公司）工程开发部门的通知退还质量保证金。

29、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

①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，本集团于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。

在新金融工具准则下，本集团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。

本集团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，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累

积影响数，本集团调整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集团的主要变化和影响如下：

——本集团于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。

——本集团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，且本集团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，本集团在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。

——本集团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，本集团在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。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	3,100,895,896.21	货币资金	摊余成本	3,100,895,896.21
应收票据	摊余成本	2,600,460.00	应收票据	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	2,600,460.00
应收账款	摊余成本	160,186,675.06	应收账款	摊余成本	148,479,873.66
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	1,110,668,727.22	其他应收款	摊余成本	1,112,318,803.52
可供出售金融资产	以成本计量（债务工具）	11,535,300.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	11,535,300.00

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
	以成本计量（权益工具）	147,000,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	147,000,000.00

b、对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	2,552,302.50	货币资金	摊余成本	2,552,302.50
其他应收款	摊余成本	3,308,584,313.46	其他应收款	摊余成本	3,308,474,111.79

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收票据	2,600,460.00			
减：转出至应收款项融资		2,600,460.00		
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				
应收账款	160,186,675.06			
加：执行新收入准则的调整				
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备			11,706,801.40	
按新金融工具准则列				148,479,873.66

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
示的余额				
其他应收款	1,110,668,727.22			
重新计量：预计信用损失准备			1,650,076.30	
按新金融工具准则列示的余额				1,112,318,803.52
其他非流动金融资产	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		11,535,300.00		
按新金融工具准则列示的余额				11,535,300.00
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：				
可供出售金融资产（原准则）	158,535,300.00			
减：转出至其他非流动金融资产		11,535,300.00		
减：转出至其他权益工具投资		147,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				——
其他权益工具投资	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		147,000,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量				
按新金融工具准则列				147,000,000.00

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
示的余额				
应收款项融资	——			
从应收票据转入		2,600,460.00		
从应收账款转入				
重新计量：按公允价值重新计量				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				2,600,460.00

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
其他应收款	3,308,584,313.46			
重新计量：预计信用损失准备			-110,201.67	
按新金融工具准则列示的余额				3,308,474,111.79

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	29,665,078.06		11,706,801.40	41,371,879.46
其他应收款减值准备	102,407,342.02		-1,650,076.30	100,757,265.72

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	71,955.00			71,955.00
其他应收款减值准备	30,097,291.74		110,201.67	30,207,493.41

D、对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	4,266,271,195.64	350,919,081.91	909,124,732.50
1、将可供出售金融资产重分类为其他权益工具投资并重新计量			
2、应收款项减值的重新计量	-11,159,189.14	-8,265.13	
2019年1月1日	4,255,112,006.50	350,910,816.78	909,124,732.50

②财务报表格式变更

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。

（2）会计估计变更

本集团本报告期无会计估计变更事项。

30、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，由于可能受到当期税务局的影响，实际的缴纳额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

在很有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。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%、1%计缴。
土地增值税	依据房地产销售增值额，按超率累进税率30-60计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴，合并报表内存在执行不同企业所得税税率的纳税主体，详见下表“存在执行不同企业所得税税率纳税主体明细”。

本集团发生增值税应税销售行为或者进口货物，于2019年1～3月期间的适用税率为10%，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39号）规定，自2019年4月1日起，适用税率调整为9%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

纳税主体名称	所得税税率（%）
融福国际(香港)有限公司 Financial Fook International (Hong Kong) Co.,Limited. (Incorporate in HKSAR)	16.50
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 Starryland 70 Rainey Street LLC	21.00

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2019年1月1日，“年末”指2019年12月31日，“上年年末”指2018年12月31日，“本年”指2019年度，“上年”指2018年度。

1、货币资金

项　　目	年末余额	年初余额
库存现金	1,564,061.40	488,047.95
银行存款	3,088,613,545.62	2,321,188,871.86
其他货币资金	1,421,482,431.73	779,218,976.40
合　　计	4,511,660,038.75	3,100,895,896.21
其中：存放在境外的款项总额	66,992,251.28	34,707,395.36

（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760,482,431.73元，系定期存单质押680,735,905.90元、按揭保证金77,329,497.00元、贷款保证金及其他2,417,028.83元。

（2）其他货币资金1,421,482,431.73元（2018年12月31日：779,218,976.40元）主要为定期存单1,341,735,905.90元，按揭保证金77,329,497.00元，贷款保证金及其他2,417,028.83元。

（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66,992,251.28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45.50%，主要系本集团本年预售房款增加所致。

2、应收账款

（1）按账龄披露

账　龄	年末余额
1年以内	188,921,737.58
1至2年	3,403,712.51
2至3年	70,583,915.78
3至4年	11,983,160.50
4年以上	18,285,990.27

账　龄	年末余额
小　计	293,178,516.64
减：坏账准备	37,127,733.42
合　计	256,050,783.22

（2）按坏账计提方法分类列示

类　别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	293,178,516.64	100.00	37,127,733.42	12.66	256,050,783.22
其中：					
组合1 应收政府机构及国有企业的款项	167,774,305.44	57.23	3,906,363.34	2.33	163,867,942.10
组合2 以账龄为基础的款项	125,404,211.20	42.77	33,221,370.08	26.49	92,182,841.12
合　计	293,178,516.64	——	37,127,733.42	——	256,050,783.22

（续）

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	189,851,753.12	100.00	41,371,879.46	21.79	148,479,873.66
其中：					

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
组合1 应收政府机构及国有企业的款项	132,432,677.26	69.76	3,820,270.14	2.88	128,612,407.12
组合2 以账龄为基础的款项	57,419,075.86	30.24	37,551,609.32	65.40	19,867,466.54
合　计	189,851,753.12	——	41,371,879.46	——	148,479,873.66

①年末单项计提坏账准备的应收账款

截止至年末，本集团无单项计提坏账准备的应收账款。

②组合中，按政府机构及国有企业组合计提坏账准备的应收账款

项　目	年末余额		
	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	2.33

③组合中，按账龄为基础的组合计提坏账准备的应收账款

项　目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	91,239,553.42	5,713,219.69	6.26
1至2年	1,237,371.51	358,924.50	29.01
2至3年	2,658,135.50	1,205,996.08	45.37
3至4年	11,983,160.50	7,657,239.54	63.90
4年以上	18,285,990.27	18,285,990.27	100.00
合　计	125,404,211.20	33,221,370.08	26.49

（3）坏账准备的情况

类　别	年初余额	本年变动金额	年末余额

		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款						
按组合计提坏账准备的应收账款	41,371,879.46	-4,244,146.04				37,127,733.42
合　计	41,371,879.46	-4,244,146.04				37,127,733.42

（4）本年实际核销的应收账款情况

截止至年末，本集团无应收账款核销。

（5）按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为185,896,817.03元，占应收账款年末余额合计数的比例为63.41%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为38,103,469.24元。

3、应收款项融资

（1）应收款项融资情况

项　目	年末余额			
	成本	公允价值变动	账面价值	累计坏账准备
以公允价值计量的应收票据				
其中：银行承兑票据	1,850,000.00		1,850,000.00	
合　计	1,850,000.00		1,850,000.00	

项　目	年初余额			
	成本	公允价值变动	账面价值	累计坏账准备
以公允价值计量的应收票据				
其中：银行承兑票据	2,600,460.00		2,600,460.00	
合　计	2,600,460.00		2,600,460.00	

本集团视资金管理的需要将银行承兑票据在到期前贴现或背书转让，因此将这部分票据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。

（2）应收款项融资本年增减变动及公允价值变动情况

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。

（3）期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

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	233,959,644.58	
合　计	233,959,644.58	

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。

（4）年末已质押的应收票据

截至报告期末，本公司无已质押的应收票据。

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、49“所有权或使用权受限的资产”。

4、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账　龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	1,615,085,946.10	38.14	1,208,036,303.47	22.19
1至2年	570,182,642.69	13.47	1,342,973,075.16	24.67
2至3年	504,802,708.35	11.92	1,148,179,824.95	21.10
3年以上	1,544,178,693.13	36.47	1,743,741,876.34	32.04
合　计	4,234,249,990.27	100.00	5,442,931,079.92	100.00

（1）账龄超过1年且金额重要的预付账款：

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	尚未结算
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

单位名称	账龄超过1年的金额	未结算的原因
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）按预付对象归集的年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3,659,302,562.71元，占预付账款年末余额合计数的比例为86.42%。

5、其他应收款

项　目	年末余额	年初余额
应收利息	20,266,235.89	
其他应收款	982,964,321.07	1,112,318,803.52
合　计	1,003,230,556.96	1,112,318,803.52

（1）应收利息

①应收利息分类

项　目	年末余额
定期存款	20,266,235.89
小　计	20,266,235.89
减：坏账准备	
合　计	20,266,235.89

（2）其他应收款

①按账龄披露

账　龄	年末余额
1年以内	194,617,159.90
1至2年	129,477,937.73
2至3年	667,648,173.86
3至4年	20,426,580.84
4年以上	112,320,094.85
小　计	1,124,489,947.18
减：坏账准备	141,525,626.11
合　计	982,964,321.07

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金	701,204,352.77	735,165,632.45
代垫款	159,597,075.54	142,943,295.10
往来款	217,676,194.79	305,300,231.77
备用金	25,308,065.77	15,866,641.92
员工公积金及保险	1,260,066.52	1,465,288.50
其他	19,444,191.79	12,334,979.50
小　计	1,124,489,947.18	1,213,076,069.24
减：坏账准备	141,525,626.11	100,757,265.72
合　计	982,964,321.07	1,112,318,803.52

③坏账准备计提情况

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	100,757,265.72			100,757,265.72
2019年1月1日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	40,769,410.39			40,769,410.39
本年转回				
本年转销				
本年核销	-1,050.00			-1,050.00
其他变动				
2019年12月31日余额	141,525,626.11			141,525,626.11

①坏账准备的情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
第一阶段	100,757,265.72	40,769,410.39		-1,050.00		141,525,626.11
合 计	100,757,265.72	40,769,410.39		-1,050.00		141,525,626.11

⑤本年实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	1,050.00

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
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	50.60	56,900,000.00
湖北福星新材料科技有限公司	往来款	144,856,917.37	1年以内	12.88	
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	7.11	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	5.34	3,000,000.00
惠州新京洲房地产开发有限公司	保证金	40,000,000.00	3年以内	3.56	3,500,000.00
合 计		893,856,917.37		79.49	74,950,000.00

6、存货

（1）存货明细情况

项 目	年末余额

	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	27,607,000.00		27,607,000.00
低值易耗品、包装物	66.99		66.99
开发成本	26,512,381,745.63		26,512,381,745.63
开发产品	2,403,193,871.41	5,185,456.14	2,398,008,415.27
合　计	28,943,182,684.03	5,185,456.14	28,937,997,227.89

（续）

项　目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	23,350,244,328.99		23,350,244,328.99
开发产品	2,355,201,402.08	6,940,401.70	2,348,261,000.38
合　计	25,705,445,731.07	6,940,401.70	25,698,505,329.37

（2）开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	2011	2020	6,600,000,000.00	3,036,250,919.59	3,843,100,384.88
福星惠誉·汉阳城	2012	2021	4,600,000,000.00	2,728,138,724.36	2,224,533,504.71
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2016	2022	7,000,000,000.00	1,241,806,139.58	2,278,764,446.36
钰龙金融广场	2018	2020	2,450,000,000.00	1,830,631,502.37	1,796,044,244.12
福星惠誉·东湖城	2012	2021	10,000,000,000.00	4,037,789,683.53	1,499,399,714.46
福星惠誉·水岸国际	2009	2021	13,000,000,000.00	2,001,305,640.91	1,375,494,073.93
福星惠誉·宜昌金色华府	2018	2022	2,172,000,000.00	1,576,069,067.45	1,209,996,610.73
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2012	2021	4,860,000,000.00	1,210,475,827.70	1,164,343,919.54
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	2014	2022	4,678,000,000.00	1,074,074,838.89	986,496,272.76

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
福星惠誉·福星青城府	2018	2021	2,000,000,000.00	1,079,875,665.64	847,777,605.37
福星惠誉·山语江院	2018	2020	1,098,540,000.00	1,109,247,951.72	798,789,405.67
简阳凤凰谷项目（暂定）	2019	2022	2,400,000,000.00	704,880,764.59	704,880,764.59
亿江南置业·银湖国际	2017	2020	1,500,000,000.00	456,364,034.48	603,476,167.49
北京福星惠誉·福星苑	2014	2021	1,600,000,000.00	634,948,054.52	536,049,824.43
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	2017	2020	850,000,000.00	302,062,777.67	488,941,662.43
汉川金山·银湖国际	2016	2021	1,117,000,000.00	425,283,950.53	489,193,118.40
福星惠誉·美术城·云玺	2018	2022	1,500,000,000.00	561,274,761.43	396,779,949.38
福星惠誉·新洲施岗南 （暂定）	2020	2023	1,050,000,000.00	361,892,339.20	358,241,841.07
银湖岳阳置业·龙庭尚府	2017	2021	1,100,000,000.00	740,194,969.79	413,463,967.87
福星惠誉·咸宁福星城	2008	2021	2,372,000,000.00	490,219,436.52	336,001,178.63
东湖国际酒店（暂定）	2017	2020	800,000,000.00	296,847,479.03	293,532,505.58
福星惠誉·恩施福星城	2007	2021	1,031,280,000.00	255,702,421.79	209,312,648.41
银湖科技荆州·银湖时代	2011	2019	525,000,000.00		196,098,104.59
汉川金山·银湖城	2013	2019	970,000,000.00		78,598,945.52
银湖科技仙桃·中小企业城	2011	2023	600,000,000.00	62,931,032.62	77,909,341.23

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
珈伟光伏•半导体光伏照明产业基地	2016	2020	500,000,000.00	54,757,897.18	55,473,230.79
汉川金山•银湖天街	2014	2019	320,000,000.00		35,443,980.12
银湖仙桃•银湖城	2016	2022	400,000,000.00	18,435,390.38	18,435,390.38
福星惠誉•格兰中心（福星惠誉澳洲）	2021	2023	980,000,000.00	196,553,666.53	11,808,909.71
银湖孝感•银湖科技产业园	2009	2019	800,000,000.00	15,586,238.62	6,920,564.23
银湖科技荆州•中小企业城	2010	2020	604,000,000.00		6,911,241.40
其他项目				8,780,569.01	8,030,810.21
合　计				26,512,381,745.63	23,350,244,328.99

（3）开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
福星惠誉•水岸国际	2021	409,076,064.58	1,500,437.00	53,129,141.04	357,447,360.54
福星惠誉•汉阳城	2021	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	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	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	149,880,666.73	27,926,443.80		177,807,110.53
福星惠誉•普罗米娜（福星惠誉澳洲）	2018	130,361,871.52		95,005,559.67	35,356,311.85
福星惠誉•东湖城	2021	144,684,190.81	645,291,952.95	688,915,099.17	101,061,044.59
福星惠誉•福星华府（江北置业）	2021	107,986,950.14	-1,874,679.70	4,864,990.09	101,247,280.35
福星惠誉•红桥城（金桥置业）	2017	101,347,676.65	3,426,160.28	10,701,280.39	94,072,556.54

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	2022	82,029,921.07	11,902,602.48	7,438,979.13	86,493,544.42
福星惠誉.东澜岸	2015	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	59,101,037.10			59,101,037.10
福星惠誉·恩施福星城	2021	44,097,397.15	62,584,178.13	43,641,758.53	63,039,816.75
福星惠誉·国际城	2018	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	37,736,170.50	-244,999.96	17,188,634.41	20,302,536.13
汉川金山·银湖天街	2019	28,648,444.17	67,526,804.69	-703,947.91	96,879,196.77
武汉银久·银久科技产业园	2015	25,030,002.50			25,030,002.50
银湖仙桃·银湖城	2022	24,627,446.83	-619,681.62	12,511,031.70	11,496,733.51
银湖监利·银湖城	2015	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	13,367,474.70	-1,716,687.86		11,650,786.84
银湖科技仙桃·中小企业城	2023	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	9,119,292.84			9,119,292.84
银湖仙桃·福星城	2014	4,094,293.91		1,370,616.97	2,723,676.94
福星惠誉·青城华府	2012	4,066,500.73		93,597.91	3,972,902.82
汉川金山·银湖城	2019	3,980,066.76	114,148,636.77	99,642,591.31	18,486,112.22
福星惠誉·福星城	2015	1,166,062.20	854,474.48	909,706.02	1,110,830.66
银湖科技荆州·银湖时代	2019	812,070.16	165,243,399.51	156,052,631.83	10,002,837.84
福星惠誉·孝感福星城	2012	526,499.25			526,499.25
汉川金山·银湖国际	2021	231,812.70	330,740,721.80	299,316,872.60	31,655,661.90
汉川金山·银湖三期	2021	77,658.67		24,268.34	53,390.33

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	2020		310,477,166.13	171,354,710.72	139,122,455.41
亿江南置业·银湖国际	2020		510,560,086.18	432,910,984.78	77,649,101.40
银湖科技荆州·中小企业城	2020		57,923,593.63	48,811,083.76	9,112,509.87
福星惠誉·红桥城K2地块	2019		1,777,768,616.86	1,579,748,007.61	198,020,609.25
合 计		2,355,201,402.08	5,890,495,467.90	5,842,502,998.57	2,403,193,871.41

（4）存货跌价准备

项 目	年初余额	本年计提	本年减少数		年末余额
			转回	转销	
开发产品	6,940,401.70	555,649.84		2,310,595.40	5,185,456.14
合 计	6,940,401.70	555,649.84		2,310,595.40	5,185,456.14

（5）存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
开发产品	账面成本与可变现净值孰低	实现销售	0.10

（6）存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

开发成本本年增加中含借款费用资本化金额为1,710,680,706.05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%。

7、其他流动资产

项　　目	年末余额	年初余额
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	73,223,625.34	109,270,156.31
待抵扣进项税额	78,289,956.74	72,290,017.41
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	9,814,005.90	2,890,385.87
合　　计	738,962,399.35	582,312,131.57

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、合营企业						
70 Rainey Street JV LLC	197,924,290.25		70,621,257.95	102,697,855.88		
小　计	197,924,290.25		70,621,257.95	102,697,855.88		
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					
小　计	5,000,000.00					
合　计	202,924,290.25		70,621,257.95	102,697,855.88		

（续）

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	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 LLC				230,000,888.18	
小　计				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	
小　计				5,000,000.00	
合　计				235,000,888.18	

9、其他权益工具投资

（1）其他权益工具投资情况

项　目	年末余额	年初余额
湖北六维梦景动漫城有限责任公司	50,001,000.00	147,000,000.00
合　计	50,001,000.00	147,000,000.00

（2）非交易性权益工具投资情况

项目	本年确认的股利收入	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	
合计						

10、其他非流动金融资产

项　目	年末余额	年初余额
分类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	11,535,300.00

项　　目	年末余额	年初余额
其中：债务工具投资	26,707,000.00	11,535,300.00
合　　计	26,707,000.00	11,535,300.00

注：其他非流动金融资产系购买的信托保障基金。

11、投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项　　目	房屋、建筑物	在建房屋、建筑物	合　计
一、年初余额	8,162,711,286.00	277,802,025.18	8,440,513,311.18
二、本年变动	-591,152,996.00	87,231,724.56	-503,921,271.44
加：外购			
存货转入	311,683.43	87,231,724.56	87,543,407.99
减：处置	550,751,402.40		550,751,402.40
公允价值变动	-40,713,277.03		-40,713,277.03
三、年末余额	7,571,558,290.00	365,033,749.74	7,936,592,039.74

（2）未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

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

12、固定资产

项　目	年末余额	年初余额
固定资产	39,265,291.11	43,466,430.03
固定资产清理		
合　计	39,265,291.11	43,466,430.03

以下为固定资产的附注：

项　　目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合　计
一、账面原值				

项　目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合　计
1、年初余额	34,682,378.85	29,139,197.25	33,953,319.85	97,774,895.95
2、本年增加金额		1,763,161.14	1,473,413.37	3,236,574.51
（1）购置		1,763,161.14	1,453,625.60	3,216,786.74
（2）其他增加			19,787.77	19,787.77
3、本年减少金额		64,801.17	2,738,157.79	2,802,958.96
（1）处置或报废		64,801.17	2,951,931.63	3,016,732.80
（2）其他减少			-213,773.84	-213,773.84
4、年末余额	34,682,378.85	30,837,557.22	32,688,575.43	98,208,511.50
二、累计折旧				
1、年初余额	12,297,443.66	16,661,363.06	25,349,659.20	54,308,465.92
2、本年增加金额	1,037,362.14	2,232,446.20	3,254,923.18	6,524,731.52
（1）计提	1,037,362.14	2,232,446.20	3,254,923.18	6,524,731.52
3、本年减少金额		62,857.13	1,827,119.92	1,889,977.05
（1）处置或报废		62,857.13	1,949,924.49	2,012,781.62
（2）其他减少			-122,804.57	-122,804.57
4、年末余额	13,334,805.80	18,830,952.13	26,777,462.46	58,943,220.39
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	21,347,573.05	12,006,605.09	5,911,112.97	39,265,291.11
2、年初账面价值	22,384,935.19	12,477,834.19	8,603,660.65	43,466,430.03

13、无形资产

项　目	其他	合　计
一、账面原值		
1、年初余额	29,300.00	29,300.00

项　目	其他	合　计
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	29,300.00	29,300.00
二、累计摊销		
1、年初余额	26,046.72	26,046.72
2、本年增加金额	3,253.28	3,253.28
计提	3,253.28	3,253.28
3、本年减少金额		
4、年末余额	29,300.00	29,300.00
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值		
2、年初账面价值	3,253.28	3,253.28

注：土地使用权的抵押、担保情况详见附注六、24。

14、商誉

（1）商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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

注：商誉年末余额较年初余额减少了92.65%，主要系公司根据《企业会计准则解释第13号》的相关规定，冲减了投资深圳市远鹏新天地科技有限公司形成的商誉，详见附注六、16（2）

15、长期待摊费用

项　目	年初余额	本年增加金额	本年摊销 金额	其他减少金额	年末余额
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		

16、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明细

项　目	年末余额		年初余额	
	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	140,469,287.99	35,143,074.74	104,709,370.92	26,177,661.81
内部交易未实现利润	133,422,652.88	33,355,663.22	94,985,200.76	23,746,300.20
可抵扣亏损	310,184,589.72	77,546,147.43	300,382,206.16	75,095,551.55
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

项　目	年末余额		年初余额	
	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
合　计	2,521,263,060.23	630,344,547.56	1,778,452,589.96	444,663,486.49

（2）未经抵销的递延所得税负债明细

项　目	年末余额		年初余额	
	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

注：本年应纳税暂时性差异中的投资性房地产公允价值变动所产生的递延所得税负债较年初余额减少了32.77%，主要系公司根据财政部于2019年12月10日发布的《企业会计准则解释第13号》中关于非同一控制下企业合并中总资产的公允价值不应包括由递延所得税负债影响形成的商誉的相关规定，将公司子公司深圳市融福投资有限公司收购深圳市远鹏新天地科技有限公司所形成的商誉与在收购时点所产生的递延所得税负债进行冲减。

上述调整使得商誉减少131,773,247.53元，递延所得税负债减少269,406,388.58元，资本公积增加137,633,141.05元。

（3）未确认递延所得税资产明细

项　目	年末余额	年初余额
资产减值准备	43,369,527.68	44,360,175.96
可抵扣亏损	606,830,926.54	570,271,122.69
其他	5,498,093.39	3,597,715.95
合　计	655,698,547.61	618,229,014.60

（4）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年　份	年末余额	年初余额	备注
2019年		39,857,470.42	

年　份	年末余额	年初余额	备注
2020年	67,295,698.17	102,314,067.13	
2021年	157,322,152.21	160,218,847.96	
2022年	90,036,681.78	98,987,724.27	
2023年	154,184,112.81	168,893,012.91	
2024年	137,992,281.57		
合　计	606,830,926.54	570,271,122.69	

17、应付账款

（1）应付账款列示

项　目	年末余额	年初余额
应付及预提工程款	1,154,926,519.51	1,131,864,549.59
应付采购货款	29,443,014.03	1,814,011.12
其他	12,015,107.13	24,170,650.80
合　计	1,196,384,640.67	1,157,849,211.51

（2）账龄超过1年的重要应付账款

项　目	年末余额	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	

18、预收款项

（1）预收款项列示

项　目	年末余额	年初余额
房款	11,457,381,108.00	5,753,880,587.76
其他	37,783,901.61	33,352,869.32
合　计	11,495,165,009.61	5,787,233,457.08

（2）账龄超过1年的重要预收款项

项　目	年末余额	未偿还或结转的原因

项　目	年末余额	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	

（3）预收款项中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
福星惠誉•福星华府（江汉置业）	4,059,212,525.00	2,035,103,865.00	2020	99.27
福星惠誉•东湖城	2,456,522,654.00	227,295,933.00	2021	78.60
福星惠誉•汉阳城	1,373,183,890.20	34,735,993.80	2021	93.81
福星惠誉•山语江院	753,911,477.00	23,927,041.00	2020	62.90
银湖岳阳置业•龙庭尚府	583,223,194.72	142,884,463.72	2021	42.01
汉川金山•银湖国际	396,305,047.00	438,578,018.00	2021	88.65
福星惠誉•美术城•云玺	377,505,405.00		2022	31.24
福星惠誉•福星青城府	369,546,082.00	2,220,282.00	2021	21.13
福星惠誉•宜昌金色华府	349,251,199.00		2022	27.72
亿江南置业•银湖国际	344,805,104.00	439,281,399.00	2020	56.95
福星惠誉•恩施福星城	202,392,585.00	59,461,216.00	2021	94.03
福星惠誉•咸宁福星城	142,758,638.86		2021	47.76
福星惠誉•水岸国际	29,568,037.79	51,083,843.00	2021	64.08
银湖宏程•白沙洲中小企业城	8,477,228.84	9,517,300.00	2017	100.00
银湖科技仙桃•中小企业城	4,897,767.00	3,621,500.00	2023	28.85
福星惠誉•东澜岸	1,903,951.59	237,000.00	2015	99.76
银湖孝感•银湖科技产业园	1,703,260.00	27,716,653.21	2019	48.51

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
福星惠誉•福星华府（江北置业）	545,100.00	616,000.00	2021	69.49
福星惠誉•红桥城（后湖置业）	244,600.00	294,265.00	2022	31.93
银湖科技荆州•银湖时代	163,446.00	155,176,778.00	2019	100.00
福星惠誉•福星城	110,250.00	277,818.00	2015	100.00
福星惠誉•红桥城（金桥置业）	82,600.00	3,039,971.00	2017	99.96
福星惠誉•青城华府	68,599.00	960,000.00	2012	97.27
福星惠誉•国际城	11,000.00	21,016,823.00	2018	83.20
福星惠誉•红桥城（三眼桥置业）		2,055,524,462.03	2022	27.39
银湖仙桃•银湖城		13,452,288.00	2022	98.59
鑫金福•光谷光电信息产业创新创业基地		6,102,798.00	2020	35.00
银湖监利•银湖城		767,411.00	2015	100.00
其他	987,466.00	987,466.00		
合计	11,457,381,108.00	5,753,880,587.76		

19、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	30,548,302.06	205,853,724.78	196,797,135.25	39,604,891.59
二、离职后福利-设定提存计划	68,185.09	6,182,365.22	6,183,907.11	66,643.20
合　计	30,616,487.15	212,036,090.00	202,981,042.36	39,671,534.79

（2）短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和	8,112,317.98	178,803,567.70	179,542,691.56	7,373,194.12

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
补贴				
2、职工福利费		6,748,814.16	6,748,814.16	
3、社会保险费	3,292.86	3,655,859.06	3,647,586.45	11,565.47
其中：医疗保险费	2,885.85	3,278,619.58	3,278,600.81	2,904.62
工伤保险费	184.16	88,147.89	79,795.82	8,536.23
生育保险费	222.85	289,091.59	289,189.82	124.62
4、住房公积金	114,239.64	4,777,175.42	4,850,057.06	41,358.00
5、工会经费和职工教育经费	22,318,451.58	11,868,308.44	2,007,986.02	32,178,774.00
合　计	30,548,302.06	205,853,724.78	196,797,135.25	39,604,891.59

（3）设定提存计划列示

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	56,276.35	5,899,239.34	5,900,710.42	54,805.27
2、失业保险费	11,908.74	283,125.88	283,196.69	11,837.93
合　计	68,185.09	6,182,365.22	6,183,907.11	66,643.20

20、应交税费

项　目	年末余额	年初余额
增值税	182,083,268.47	173,235,329.30
企业所得税	710,343,785.31	464,452,315.07
土地增值税	130,990,869.42	269,920,333.68
房产税	18,501,245.78	52,035,695.36
土地使用税	3,197,389.31	2,933,631.09
个人所得税	1,077,132.71	1,066,017.65
城市维护建设税	18,457,704.83	11,220,824.24
教育费附加	8,563,440.33	4,981,501.10
地方教育费附加	4,346,360.32	2,465,845.00
其他	6,337,742.90	4,375,897.71

项　目	年末余额	年初余额
合　计	1,083,898,939.38	986,687,390.20

21、其他应付款

项　目	年末余额	年初余额
应付利息	189,186,112.12	290,728,880.04
其他应付款	2,188,219,594.28	2,072,628,072.56
合　计	2,377,405,706.40	2,363,356,952.60

（1）应付利息

项　目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	10,664,445.76	22,745,921.42
企业债券利息	159,736,846.94	109,822,750.00
信托及其他利息	18,784,819.42	158,160,208.62
合　计	189,186,112.12	290,728,880.04

（2）其他应付款

①按款项性质列示

项　目	年末余额	年初余额
往来款	743,706,408.77	709,583,956.19
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
押金及保证金	576,471,272.26	79,864,445.45
其他	26,219,819.89	114,072,488.08
合　计	2,188,219,594.28	2,072,628,072.56

②账龄超过1年的重要其他应付款

项　目	年末余额	未偿还或结转的原因
刘国宽	88,425,310.12	暂未付
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

项　目	年末余额	未偿还或结转的原因
李涛	5,680,496.00	暂未付
合　计	158,044,770.99	——

22、一年内到期的非流动负债

项　目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、24）	2,571,927,570.58	1,948,592,391.73
1 年内到期的应付债券（附注六、25）	419,584,038.46	2,021,216,405.99
1 年内到期的长期应付款（附注六、26）	3,598,749,993.32	2,869,298,170.41
合　计	6,590,261,602.36	6,839,106,968.13

（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	463,457,570.58	129,842,391.73
抵押借款	1,398,470,000.00	1,147,500,000.00
保证借款	710,000,000.00	671,250,000.00
合　计	2,571,927,570.58	1,948,592,391.73

（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
16 惠誉 01	1,940,000,000.00	2016/3/14	5 年	1,940,000,000.00
17 惠誉地产 PPN	600,000,000.00	2017/4/13	3 年	600,000,000.00
合　计	2,540,000,000.00			2,540,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	汇率变动	本期偿还	期末余额
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	
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	2,021,216,405.99	417,959,295.87	53,316,056.97	3,668,536.60		2,023,260,200.00	419,584,038.46

（3）一年内到期的长期应付款

类　别	期末余额	年初余额

应付融资款	4,072,665,666.29	3,079,865,470.35
减：未确认融资费用	473,915,672.97	210,567,299.94
合　　计	3,598,749,993.32	2,869,298,170.41

23、其他流动负债

项　目	年末余额	年初余额
借款	200,000,000.00	220,000,000.00
其他	51,079,600.00	90,000,000.00
合　计	251,079,600.00	310,000,000.00

注1：2018年8月，本公司之子公司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220,000,000.00元，借款期限1年，借款利率为固定利率10%。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福星惠誉新洲置业有限公司100%的股权作为质押，同时由湖北福星科技股份有限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： 2019年12月，本公司之子公司襄阳福星银湖置业有限公司与湖北福星科技股份有限公司签订借款合同，借款金额200,000,000.00元，借款期限自2019年12月10日至2020年6月21日，借款利率为固定利率4.75%。

注3：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以“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。

24、长期借款

项　目	年末余额	年初余额	利率区间
质押借款	1,111,890,745.70	2,231,269,691.10	3.600%~4.750%
抵押借款	3,751,810,000.00	4,052,500,000.00	4.760%~8.455%
保证借款	1,639,990,000.00	1,616,250,000.00	4.750%~7.000%
小计	6,503,690,745.70	7,900,019,691.10	
减：一年内到期的长期借款（附注六、22）	2,571,927,570.58	1,948,592,391.73	

项　目	年末余额	年初余额	利率区间
合　计	3,931,763,175.12	5,951,427,299.37	

注1：　质押借款

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本公司持有的该子公司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，同时由湖北福星科技股份有限公司提供担保，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及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，并由湖北福星科技股份有限公司及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，并由湖北福星科技股份有限公司及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，同时由湖北福星科技股份有限公司提供担保，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，同时由湖北福星科技股份有限公司及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；

注 3： 保证借款

公司子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司由本公司提供担保，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本公司提供担保，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及湖北福星科技股份有限公司提供担保，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本公司提供担保，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；

公司子公司武汉福星惠誉置业有限公司由湖北福星科技股份有限公司提供担保，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。

25、应付债券

（1）应付债券

项　目	年末余额	年初余额
公司债券	96,397,113.68	96,126,180.53
私募债		418,130,192.31
合　计	96,397,113.68	514,256,372.84

（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）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
16 惠誉 01	1,940,000,000.00	2016/3/14	5年	1,940,000,000.00	1,937,690,240.33
16 惠誉 02	60,000,000.00	2016/3/14	5年	60,000,000.00	59,771,192.34
17 惠誉地产 PPN	600,000,000.00	2017/4/13	3年	600,000,000.00	538,011,346.16
小　计					2,535,472,778.83
减：一年内到期部分年末余额（附注六、22）					2,021,216,405.99
合　计	2,600,000,000.00			2,600,000,000.00	514,256,372.84

（续）

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16 惠誉 01		22,875,723.64	2,095,844.30	1,903,260,200.00	36,525,884.63
16 惠誉 02		3,666,000.00	100,036.71		59,871,229.05
17 惠誉地产 PPN		30,440,333.33	1,572,692.30	120,000,000.00	419,584,038.46
小　计		56,982,056.97	3,768,573.31	2,023,260,200.00	515,981,152.14
减：一年内到期部分年末余额（附注六、22）					419,584,038.46

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
合　计		56,982,056.97	3,768,573.31	2,023,260,200.00	96,397,113.68

注1：2015年12月9日，经中国证券监督管理委员会证监许可【2015】2864号文核准，公司以公开方式发行基础规模为人民币10亿元，可超额配售不超过10亿元的公司债券。本次债券分2个品种1期发行，债券期限均为5年：品种一发行规模19.4亿元，票面利率5.28%，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模0.6亿元，票面利率6.11%。2016年3月16日，本次债券已全部发行完毕。

注2：2017年3月17日，公司通过上海浦东发展银行股份有限公司向上海浦东发展银行股份有限公司、浦银安盛基金管理有限公司、财通证券股份有限公司、安信证券股份有限公司、中欧资产管理有限公司定向发行《福星惠誉控股有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具》共计6亿元，票面利率6.70%，期限3年。上述债券采用单利按年付息，每年付息一次，分期偿还本金，第一年偿还10%本金，第二年偿还20%本金，第三年偿还70%本金，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

26、长期应付款

项　目	年末余额	年初余额
长期应付款	9,793,548,126.35	10,131,786,675.07
合　计	9,793,548,126.35	10,131,786,675.07

（1）长期应付款

项　目	年末余额	年初余额
长期应付款	10,265,116,132.87	10,388,919,294.37
借款	14,331,057,499.16	13,445,109,006.04
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（附注六、22）	4,072,665,666.29	3,079,865,470.35
未确认融资费用	471,568,006.52	257,132,619.30
借款	945,483,679.49	467,699,919.24
减：一年内到期的长期应付款（附注六、22）	473,915,672.97	210,567,299.94
合　计	9,793,548,126.35	10,131,786,675.07

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，并由湖北福星科技股份有限公司及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，同时由湖北福星科技股份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 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，同时由湖北福星科技股份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 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，同时由湖北福星科技股份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 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名下部分写字楼现房提供抵押担保，同时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，系由湖北福星科技股份有限公司提供担保，截止至 2019 年 12 月 31 日，列报长期应付款期末余额为 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，同时以本公司持有的宜昌福星惠誉房地产有限公司的100%股权质押，并由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，系由福星集团控股有限公司为其中20%的债务提供担保、同时由湖北福星科技股份有限公司为剩余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。

27、 实收资本（单位：万元）

项目	年初余额	本年增减变动（+ 、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
湖北福星科技股份有限公司	97,000.00						97,000.00

28、资本公积

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,015,054,236.99	137,633,141.05	242,940.90	2,152,444,437.14
其他资本公积	386,447,200.00			386,447,200.00
合　计	2,401,501,436.99	137,633,141.05	242,940.90	2,538,891,637.14

注1：本年资本公积的增加主要系公司根据《企业会计准则解释第13号》的相关规定进行调整，详见附注六、16（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。

29、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税前发生额	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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
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
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
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

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税前发生额	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	
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

30、盈余公积

项　　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	350,910,816.78	10,234,595.60		361,145,412.38
任意盈余公积				
合　　计	350,910,816.78	10,234,595.60		361,145,412.38

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。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。

31、未分配利润

项　目	本　年	上　年
调整前上年年末未分配利润	4,266,271,195.64	3,334,697,096.61
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-11,159,189.14	
调整后年初未分配利润	4,255,112,006.50	3,334,697,096.61
加：本年归属于母公司股东的净利润	831,224,300.41	1,478,416,683.24
减：提取法定盈余公积	10,234,595.60	46,842,584.21
应付普通股股利	100,000,000.00	500,000,000.00
年末未分配利润	4,976,101,711.31	4,266,271,195.64
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额	124,399,335.76	182,281,956.12

（1）调整年初未分配利润明细：

本集团调整年初未分配利润其计11,159,189.14元，其中：由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润11,159,189.14元，公司根据新金融工具准则的相关规定，金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，并相应的调整年初未分配利润，应收款项坏账准备的调整使得年初未分配利润调减了10,056,725.10元，同时公司还相应的调减了递延所得税资产1,094,198.91元，调减了盈余公积8,265.13元，上述调整综合使得年初未分配利润调减11,159,189.14元。

32、营业收入和营业成本

项　目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,744,857,537.46	5,813,639,391.29	9,074,531,617.16	5,996,503,655.11
其他业务	469,981,137.50	207,634,446.17	246,905,009.21	66,198,509.81
合　计	8,214,838,674.96	6,021,273,837.46	9,321,436,626.37	6,062,702,164.92

（1）主营业务（分行业）

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产	7,657,037,515.59	5,773,243,274.60	8,988,072,171.13	5,942,695,017.92
其他	87,820,021.87	40,396,116.69	86,459,446.03	53,808,637.19
合计	7,744,857,537.46	5,813,639,391.29	9,074,531,617.16	5,996,503,655.11

（2）主营业务（分地区）

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
华中地区	7,626,184,023.91	5,718,592,427.38	7,706,002,614.24	5,059,875,485.04
海外地区	118,673,513.55	95,046,963.91	1,368,529,002.92	936,628,170.07
合计	7,744,857,537.46	5,813,639,391.29	9,074,531,617.16	5,996,503,655.11

33、税金及附加

项　目	本年发生额	上年发生额
营业税	779,302.12	10,513,964.54
城市维护建设税	26,410,152.65	26,462,907.47
教育费附加	11,469,310.73	11,310,128.59
地方教育费附加	5,683,600.16	5,790,188.70
土地增值税	29,516,606.37	753,508,029.08
房产税	54,640,343.65	108,344,933.32
土地使用税	15,849,348.59	15,795,388.22
其他	10,441,729.87	8,551,927.19
合　计	154,790,394.14	940,277,467.11

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

34、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
代理费	109,353,032.27	79,792,582.28
广告费	79,631,226.41	57,268,568.65
业务宣传费	10,437,975.18	6,028,137.08
职工薪酬	17,083,869.66	12,018,217.19
其他	20,158,967.01	15,618,791.92
合　计	236,665,070.53	170,726,297.12

35、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
行政办公费	150,861,892.44	153,891,672.71
人工费用	146,753,454.39	130,587,146.10
折旧及摊销	5,692,968.53	5,954,939.93
税费	687,905.31	666,087.76
其他	44,416,891.96	19,485,216.25
合　计	348,413,112.63	310,585,062.75

36、财务费用

项　目	本年发生额	上年发生额
利息费用总额	1,904,497,960.73	1,911,875,447.26
减：资本化利息	1,710,680,706.05	1,723,532,685.67
利息费用	193,817,254.68	188,342,761.59
减：利息收入	39,802,950.68	25,201,435.73
汇兑损益	985,012.59	5,335,891.22
手续费及其他	1,719,809.85	10,117,902.90
合　计	156,719,126.44	178,595,119.98

37、其他收益

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
稳岗补贴	3,986.23		3,986.23
个税手续费返还	6,881.17	10,306.37	6,881.17
合　　计	10,867.40	10,306.37	10,867.40

38、投资收益

项　　目	本年发生额	上年发生额
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	
其他	26,672.77	
合　　计	105,404,522.97	8,261,814.25

注：投资收益本年发生额较上年发生额增长了 1,175.80%，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。

39、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
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

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%，主要系受房地产市场变动影响，本年的投资性房地产评估增值下降所致。

40、信用减值损失

项　　目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	4,244,146.04	——
其他应收款坏账损失	-40,785,536.72	——
合　　计	-36,541,390.68	——

上表中，损失以“－”号填列，收益以“+”号填列。

41、资产减值损失

项　　目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	——	-37,867,240.73
存货跌价损失	-555,649.84	-2,136,480.63
合　　计	-555,649.84	- 40,003,721.36

上表中，损失以“－”号填列，收益以“+”号填列。

42、资产处置收益

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-991,060.31	-7,185.18	-991,060.31
合　　计	-991,060.31	-7,185.18	-991,060.31

43、营业外收入

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	300,000.00		300,000.00
其他	6,050,709.09	28,782,002.90	6,050,709.09
合　　计	6,350,709.09	28,782,002.90	6,350,709.09

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
收武汉市武昌区机关事务服务中心“四上”奖励金	200,000.00						与收益相关
优秀成长企业奖励金	100,000.00						与收益相关
汉川公共就业和人才服务局稳岗补贴		3,986.23					与收益相关

补助项目	本年发生额			上年发生额			与资产/收益相关
	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	
个税手续费返还		6,881.17			10,306.37		与收益相关
合　计	300,000.00	10,867.40			10,306.37		

44、营业外支出

项　目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	6,051.10	23,504.56	6,051.10
其中：固定资产	6,051.10	23,504.56	6,051.10
对外捐赠支出	1,270,000.00	756,987.00	1,270,000.00
其他	13,299,128.62	4,978,731.93	13,299,128.62
合　计	14,575,179.72	5,759,223.49	14,575,179.72

45、所得税费用

（1）所得税费用表

项　目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	564,928,066.95	596,404,933.37
递延所得税费用	-155,887,415.31	-83,626,822.08
合　计	409,040,651.64	512,778,111.29

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项　目	本年发生额
利润总额	1,315,366,675.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	328,841,668.91
子公司适用不同税率的影响	-7,482,312.87
调整以前期间所得税的影响	43,240,448.80
权益法核算的合营企业和联营企业损益	
非应税收入的影响	-1,321,936.05

项　目	本年发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,908,206.38
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
本年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	44,822,797.55
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
其他	
所得税费用	409,040,651.64

46、其他综合收益

详见附注六、29。

47、现金流量表项目

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项　目	本年发生额	上年发生额
收到单位及个人往来	280,217,657.29	1,144,716,928.09
收回的保证金	530,568,106.49	163,661,263.99
收到的活期存款利息收入	19,584,964.79	24,730,602.40
收到的罚没、赔款等收入	3,122,976.41	555,499.54
收到与收益性相关的政府补助	310,867.40	10,306.37
其他		33,311,961.80
合　计	833,804,572.38	1,366,986,562.19

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项　目	本年发生额	上年发生额
支付单位及个人往来	1,346,786,017.97	1,295,934,411.89
期间费用	414,859,985.27	343,073,459.31
支付银行手续费	1,500,443.13	10,117,902.92
支付的保证金	361,800,597.04	30,271.18
其他		47,137,412.42
合　计	2,124,947,043.41	1,696,293,457.72

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项　目	本年发生额	上年发生额
收到的业绩补偿款		386,447,200.00
收到信托保障基金	3,728,300.00	
合　计	3,728,300.00	386,447,200.00

（4）支付其他与投资活动有关的现金

项　目	本年发生额	上年发生额
购买信托保障基金	18,900,000.00	
合　计	18,900,000.00	

（5）收到其他与筹资活动有关的现金

项　目	本年发生额	上年发生额
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
非金融机构借款	2,411,223,852.16	
其他	30,000,000.00	
合　计	2,441,223,852.16	597,890,744.45

（6）支付其他与筹资活动有关的现金

项　目	本年发生额	上年发生额
收购子公司少数股东权益的现金		1,143,876,712.33
为取得借款而质押的定期存单		674,161,319.61
非金融机构借款	3,276,100,984.88	
付湖北普鑫置业有限公司减资款	27,000,000.00	
其他	25,000,000.00	
合　计	3,328,100,984.88	1,818,038,031.94

48、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		

补充资料	本年金额	上年金额
净利润	906,326,024.00	1,529,662,051.83
加：资产减值准备	555,649.84	40,003,721.36
信用减值损失	36,541,390.68	
固定资产折旧	6,524,731.52	6,594,821.59
无形资产摊销	3,253.28	3,080.00
长期待摊费用摊销	558,790.77	329,508.73
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）	991,060.31	7,185.18
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	6,051.10	23,504.56
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）	194,802,267.27	187,871,928.25
投资损失（收益以“－”号填列）	-105,404,522.97	-8,261,814.25
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-185,724,145.32	-207,592,807.62
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）	-1,527,056,246.91	-1,643,733,475.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	873,793,589.24	-131,828,413.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,854,629,858.97	435,321,053.11
其他	206,089.59	
经营活动产生的现金流量净额	6,127,303,848.41	-60,239,326.63
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	3,751,177,607.02	2,321,676,919.81
减：现金的年初余额	2,321,676,919.81	7,393,100,595.81
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,429,500,687.21	-5,071,423,676.00

（2）本年收到的处置子公司的现金净额

项　目	金　额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	5,219,355.00
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：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	
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
其中：	
处置子公司收到的现金净额	3,118,069.27

（3）现金及现金等价物的构成

项　目	年末余额	年初余额
一、现金	3,751,177,607.02	2,321,676,919.81
其中：库存现金	1,564,061.40	488,047.95
可随时用于支付的银行存款	3,088,613,545.62	2,321,188,871.86
可随时用于支付的其他货币资金	661,000,000.00	
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	3,751,177,607.02	2,321,676,919.81
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

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。

49、所有权或使用权受限制的资产

项　目	年末账面价值	受限原因
货币资金	760,482,431.73	定期存单质押及保证金等
投资性房地产	6,253,485,922.00	借款抵押
合　计	7,013,968,353.73	

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。

50、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

项　　目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			66,992,251.28
其中：美元	6,902,376.37	6.9762	48,152,358.03
港元	4,441,811.76	0.8958	3,978,974.97
澳元	3,042,589.17	4.8843	14,860,918.28
其他应收款			152,035,376.45
其中：美元	20,799,069.44	6.9762	145,098,468.23
澳元	1,420,246.14	4.8843	6,936,908.22
其他应付款			262,956.64
其中：美元	37,685.69	6.9762	262,902.91
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

项　　目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
长期借款			348,433,175.12
其中：美元	49,945,984.22	6.9762	348,433,175.12

（2）境外经营实体说明

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.(Incorporatein 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.(Incorporatein 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 Starry land Property Development PTY,LTD (Incorporatein 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 Starry land 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 Starry land 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 Starry land 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 Starry land 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 Starry land USA LLC.	美国加尼福利亚	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

项目	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
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 Starry land 70 Rainey Street LLC.	美国	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本年无非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本年无同一控制下企业合并。

3、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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报表层面享有该子公司净资产份额的差额
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
荆州银山地产有限公司	119,355.00	100	转让	2019 年 12 月 12 日	工商变更	119,355.00

（续）

子公司名称	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	无剩余股权	无	无	无	无	无

子公司名称	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
荆州银山地产有限公司	无剩余股权	无	无	无	无	无

4、其他原因的合并范围变动

（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3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。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）本集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
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	51	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	100	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	80	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	100	通过设立或投资等方式取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
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	100	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	100	通过设立或投资等方式取得
武汉锦鸿融福建设工程有限公司	武汉市	武汉市	建筑安装等		70	70	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	100	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	100	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	100	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	100	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉开发有限公司 Starryland property development PTY,LTD (Incorporate in Australia)	澳大利亚	澳大利亚	工程管理		100	100	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉墨尔本有限公司 Starryland 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	100	通过设立或投资等方式取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
福星惠誉新南威尔士有限公司 Starryland NSW PTY,LTD.	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚维多利亚州	投资、房地产开发经营等		100	100	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉悉尼有限公司 Starryland 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	100	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland (Australia) PTY,LTD.(Incorporate in Australia)	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚	投资、房地产开发经营等		100	100	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉(美国)股份有限公司 Starryland USA Corp.	美国	美国			100	100	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	美国加尼福利亚	美国			100	100	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	100	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	100	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	100	通过设立或投资等方式取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
尚善投资有限公司 Shang Shan investments Limited.	香港	香港	实业投资		100	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	通过设立或投资等方式取得
湖北圣亚物业管理有限公司	武汉市	武汉市	物业管理		100	100	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	100	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	70	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	60	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	100	通过设立或投资等方式取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
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	60	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	通过同一控制下企业合并取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉银湖科技发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	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	80	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	60	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	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	70	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	100	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	100	通过同一控制下企业合并取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
湖北亿江南置业有限公司	监利	监利	房地产开发		100	100	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	100	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	100	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	100	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	100	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	80	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉武汉置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉金桥置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	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	100	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	100	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	100	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	100	通过设立或投资等方式取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
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	100	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	100	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	100	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	100	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	70	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	70	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	55	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	100	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	100	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	100	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉滨口置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	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	100	通过设立或投资等方式

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
							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	100	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	100	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	100	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	100	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	70	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	100	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	60	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	100	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	51	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	70	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	100	通过设立或投资等方式取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
天立不动产(武汉)有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		71.58	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	100	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	100	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	100	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	100	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	100	通过设立或投资等方式取得

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。

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年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

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
陕西空港美术城置业有限公司	40.00	-4,693,258.28		-5,964,575.01
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

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
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
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
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
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
武汉银久科技发展有限公司	53,088,980.16	1,152.00	53,090,132.16	567,604.85		567,604.85
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
武汉鑫金福科技开发有限公司	598,831,057.20	186,067.74	599,017,124.94	211,846,734.59	150,456,549.53	362,303,284.12
襄阳福星惠誉晋鑫房地产有限公司	8,643,887.91	39,894.41	8,683,782.32	26,343.74		26,343.74
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

（续）

子公司名称	年初余额					
	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
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	9,513,143,480.03	135,285,756.94	9,648,429,236.97	2,755,756,247.31	3,449,722,327.18	6,205,478,574.49
陕西空港美术城置业有限公司	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	473,901,454.18	633,628.85	474,535,083.03	495,121,176.30		495,121,176.30
武汉银湖金泉科技开发有限公司	59,420,621.40	7,827.72	59,428,449.12	2,366,637.15		2,366,637.15

子公司名称	年初余额					
	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
武汉银久科技发展有限公司	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	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	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	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	1,251,447,231.62	3,756,398.22	1,255,203,629.84	313,398,453.54	372,830,000.00	686,228,453.54

（续）

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	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发有限公司		-8,095,795.09	-8,095,795.09	141,274,873.85		-5,967,072.34	-5,967,072.34	-7,292,214.67

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	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		-124,357.01	-124,357.01	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	47,208,932.00	47,208,932.00	-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

2、在合营企业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	权益法

（2）重要合营企业的主要财务信息

项　目	70 Rainey Street JV LLC	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
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
非流动资产		
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
少数股东权益		
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
调整事项		--

项　目	70 Rainey Street JV LLC	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—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
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	888,710,488.30	
财务费用		
所得税费用		
净利润	154,039,081.88	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	154,039,081.88	
本年收到的来自合营企业的股利		

（3）重要联营企业的主要财务信息

项　目	武汉弘毅通达商业投资发展有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	25,000,000.00	25,000,000.00
非流动资产	--	--
资产合计	25,000,000.00	25,000,000.00
流动负债	--	--
非流动负债	--	--

项　目	武汉宏毅通达商业投资发展有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
负债合计		
少数股东权益		
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
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	5,000,000.00	5,000,000.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年收到的来自联营企业的股利		

九、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	66,992,251.28	34,581,429.54	34,581,429.54
其他应收款	152,035,376.45	343,250.28	343,250.28
应付账款		1,940,502.10	1,940,502.10
其他应付款	262,956.64	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

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%	1,515.61	1,515.61	2,626.04	2,626.04
美元汇率下降	对人民币贬值4%	-1,515.61	-1,515.61	-2,626.04	-2,626.04
澳元	对人民币升值5%	-108.99	-108.99	-65.16	-65.16
澳元	对人民币贬值5%	108.99	108.99	65.16	65.16

（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、22/24)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	236,762.76	147,455.41
长期借款	385,176.32	592,142.73
合计	621,939.08	739,598.14

固定利率工具

项目	年末账面余额	年初账面余额
其他流动负债	25,107.96	31,000.00
一年内到期的流动负债	422,263.40	536,455.29
长期借款	8,000.00	3,000.00
长期应付款	979,354.81	1,013,178.67
应付债券	9,639.71	51,425.64
合计	1,444,365.88	1,635,059.60

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 1,724.96 万元（2018 年 12 月 31 日：2,744.03 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742,823.60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
应付账款	119,638.46					
应付利息	18,918.61					
其他应付款	218,821.96					
一年内到期非流动负债	659,026.16					
其他流动负债	25,107.96					
长期借款		273,470.61	54,193.71	17,884.00	12,628.00	35,000.00
应付债券		9,639.71				
长期应付款		613,535.48	365,819.34			

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项　目	年末公允价值			
	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
持续的公允价值计量				
（一）应收款项融资		1,850,000.00		1,850,000.00
其中：以公允价值计量的应收票据		1,850,000.00		1,850,000.00
（二）其他权益工具投资			50,001,000.00	50,001,000.00
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产			50,001,000.00	50,001,000.00
其中：其他权益工具投资				
1.湖北六维梦景动漫城有限责任公司			50,001,000.00	50,001,000.00

项　目	年末公允价值			
	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
（三）其他非流动金融资产		26,707,000.00		26,707,000.00
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		26,707,000.00
（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		7,659,438,740.74	355,711,299.00	8,015,150,039.74

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	1,850,000.00	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	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	50,001,000.00	注1
1.湖北六维梦景动漫城有限责任公司	50,001,000.00	
（二）投资性房地产		
房屋、建筑物	305,710,299.00	注2

注1：对湖北六维梦景动漫城有限责任公司的股权投资，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：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。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
湖北福星科技股份有限公司	湖北省汉川市	金属制品	96,246.25	100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是湖北省汉川市钢丝绳厂。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
福星智慧生活服务有限公司	同受一方控制

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
湖北福星新材料科技有限公司	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

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
湖北福星新材料科技有限公司	资金拆借利息支出		1,506,813.42
福星智慧家生活服务有限公司	资金拆借利息支出	1,698,113.19	6,000,000.00
湖北福星科技股份有限公司	资金拆借利息支出	461,075,179.35	355,598,554.66

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
湖北福星新材料科技有限公司	资金拆借利息收入	9,980,722.60	2,244,583.92

（2）关联担保情况

本集团作为被担保方

担保方	担保金额（万元）	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	24,634.14	2018/3/1	2020/3/1	否
福星集团控股有限公司	44,989.58	2018/9/1	2021/8/1	否
福星集团控股有限公司	18,085.50	2018/1/3	2020/1/3	否
福星集团控股有限公司	59,070.00	2018/9/25	2020/9/24	否
福星集团控股有限公司	30,606.24	2019/3/28	2021/3/28	否
福星集团控股有限公司	26,065.95	2019/3/25	2021/3/25	否
福星集团控股有限公司	25,800.00	2019/9/26	2021/9/26	否
福星集团控股有限公司	43,650.00	2017/12/14	2020/12/14	否
福星集团控股有限公司	42,370.00	2017/8/8	2020/8/8	否
福星集团控股有限公司	31,500.00	2019/2/2	2024/2/2	否
福星集团控股有限公司	36,679.56	2019/2/26	2021/2/26	否

担保方	担保金额（万元）	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	8,841.00	2018/5/14	2021/5/14	否
福星集团控股有限公司	5,154.00	2018/8/24	2021/8/23	否
福星集团控股有限公司	7,200.00	2019/6/24	2022/6/24	否
福星集团控股有限公司	12,000.00	2019/5/20	2021/5/20	否
福星集团控股有限公司	20,802.93	2019/3/11	2021/3/11	否
福星集团控股有限公司	11,990.00	2017/8/31	2022/8/14	否
福星集团控股有限公司	18,800.00	2019/10/28	2021/10/27	否
湖北福星科技股份有限公司	16,800.00	2019/6/24	2022/6/24	否
湖北福星科技股份有限公司	20,629.00	2018/5/14	2021/5/14	否
湖北福星科技股份有限公司	65,650.99	2019/3/25	2021/3/25	否
湖北福星科技股份有限公司	54,499.00	2019/6/30	2022/6/29	否
湖北福星科技股份有限公司	31,500.00	2019/2/11	2024/2/2	否
湖北福星科技股份有限公司	56,100.00	2019/2/3	2022/2/3	否
湖北福星科技股份有限公司	28,800.00	2018/11/2	2021/11/1	否
湖北福星科技股份有限公司	19,000.00	2018/5/16	2021/5/14	否
湖北福星科技股份有限公司	103,200.00	2019/9/26	2021/9/26	否
湖北福星科技股份有限公司	30,822.52	2017/8/5	2020/7/5	否
湖北福星科技股份有限公司	11,990.00	2017/8/31	2022/8/14	否
湖北福星科技股份有限公司	29,178.67	2017/7/5	2020/7/5	否
湖北福星科技股份有限公司	116,117.22	2019/12/6	2022/12/6	否
湖北福星科技股份有限公司	138,609.12	2019/7/8	2022/7/8	否

（3）关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说　明
拆入：				
湖北福星科技股份有限公司	30,000.00	2018/2/7	2021/2/6	
湖北福星科技股份有限公司	5,000.00	2018/2/8	2021/2/7	
湖北福星科技股份有限公司	35,000.00	2018/2/9	2020/2/8	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
湖北福星科技股份有限公司	19,000.00	2019/8/1	2022/7/30	
湖北福星科技股份有限公司	3,500.00	2019/8/1	2022/7/30	
湖北福星科技股份有限公司	20,500.00	2019/8/1	2022/7/31	
湖北福星科技股份有限公司	20,000.00	2019/12/10	2020/6/21	
湖北福星科技股份有限公司	10,000.00	2018/12/17	2021/12/16	
湖北福星科技股份有限公司	32,000.00	2018/4/2	2021/4/1	

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
武汉福星文化发展有限公司	6,230,000.00		15,060,000.00	
湖北福星新材料科技有限公司	144,856,917.37		229,283,253.97	
湖北福星科技股份有限公司	21,497.86			
合 计	151,108,415.23		244,343,253.97	

（2）应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
福星影视文化有限公司	2,900,000.00	2,900,000.00
湖北福星新材料科技有限公司	108,108.01	
福星智慧家生活服务有限公司	90,000,000.00	2,440,000.00
湖北福星科技股份有限公司	347,400,000.00	140,891,861.97
合 计	440,408,108.01	146,231,861.97
一年内到期的非流动负债：		
湖北福星科技股份有限公司	418,692,800.00	1,739,638,274.06
合 计	418,692,800.00	1,739,638,274.06
其他流动负债：		
湖北福星科技股份有限公司	200,000,000.00	
福星智慧家生活服务有限公司		90,000,000.00
合 计	200,000,000.00	90,000,000.00
长期应付款：		

项目名称	年末余额	年初余额
湖北福星科技股份有限公司	4,330,390,415.23	6,329,217,829.31
合　计	4,330,390,415.23	6,329,217,829.31
应付利息：		
湖北福星科技股份有限公司	134,211,494.19	
合　计	134,211,494.19	

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

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、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。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

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	新型冠状肺炎疫情于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。	不适用	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。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

2020年4月24日，湖北福星科技股份有限公司第九届董事会第六十四次会议审议通过了湖北福星科技股份有限公司为本公司之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湖北福星科技股份有限公司提供反担保。

截至审计报告日，除上述事项外，本集团无其他重要的资产负债表日后非调整事项

十四、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露

账　龄	年末余额
4年以上	66,044.00
小　计	66,044.00
减：坏账准备	66,044.00
合　计	

（2）按坏账计提方法分类列示

类　别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	66,044.00	100.00	66,044.00	100.00	
其中：					
组合2 以账龄为基础的款项	66,044.00	100.00	66,044.00	100.00	
合　计	66,044.00	——	66,044.00	——	

（续）

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	71,955.00	100.00	71,955.00	100.00	
其中：					
组合2 以账龄为基础的款项	71,955.00	100.00	71,955.00	100.00	
合　计	71,955.00	——	71,955.00	——	

①年末单项计提坏账准备的应收账款

截止至年末，本公司无单项计提坏账准备的应收账款。

②组合中，按账龄为基础的组合计提坏账准备的应收账款

项　目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
4年以上	66,044.00	66,044.00	100.00
合　计	66,044.00	66,044.00	100.00

（3）坏账准备的情况

类　别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款						
按组合计提坏账准备的应收账款	71,955.00	-5,911.00				66,044.00
合　计	71,955.00	-5,911.00				66,044.00

（4）本年实际核销的应收账款情况

截止至年末，本公司无应收账款核销。

2、其他应收款

项　目	年末余额	年初余额
应收利息	25,026,643.17	109,822,750.00
应收股利		
其他应收款	4,579,446,140.90	3,198,651,361.79
合　计	4,604,472,784.07	3,308,474,111.79

（1）应收利息

项　目	年末余额	年初余额
代收代付利息	25,026,643.17	109,822,750.00
小　计	25,026,643.17	109,822,750.00
减：坏账准备		
合　计	25,026,643.17	109,822,750.00

（2）其他应收款

①按账龄披露

账　龄	年末余额
1年以内	4,053,870,842.84
1至2年	30,239.56
2至3年	584,064,278.81
3至4年	21,841.08
4年以上	878,299.62
小　计	4,638,865,501.91
减：坏账准备	59,419,361.01
合　计	4,579,446,140.90

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	4,068,862,379.73	2,644,601,336.37
保证金	569,000,000.00	584,000,000.00
备用金	809,669.80	

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
员工公积金及保险	193,452.38	257,518.83
小　计	4,638,865,501.91	3,228,858,855.20
减：坏账准备	59,419,361.01	30,207,493.41
合　计	4,579,446,140.90	3,198,651,361.79

③坏账准备计提情况

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	30,207,493.41			30,207,493.41
2019年1月1日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	29,211,867.60			29,211,867.60
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	59,419,361.01			59,419,361.01

④坏账准备的情况

类　别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
第一阶段	30,207,493.41	29,211,867.60				59,419,361.01
合　计	30,207,493.41	29,211,867.60				59,419,361.01

⑤本年实际核销的其他应收款情况

截止至年末，本公司无其他应收款坏账核销。

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
武汉福星惠誉置业有限公司	往来款	1,215,648,132.63	1年以下	26.21	
宜昌福星惠誉房地产有限公司	往来款	886,748,679.24	1年以下	19.12	
湖北福星惠誉武汉置业有限公司	往来款	665,300,000.00	1年以下	14.34	
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	12.27	56,900,000.00
天立不动产（武汉）有限公司	往来款	464,660,000.00	1年以下	10.02	
合　计		3,801,356,811.87		81.96	56,900,000.00

3、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项　目	年末余额			年初余额		
	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	11,514,163,274.79		11,514,163,274.79	11,682,263,274.79		11,682,263,274.79
对联营、合营企业投资	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
合　计	11,519,163,274.79		11,519,163,274.79	11,687,263,274.79		11,687,263,274.79

（2）对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
湖北福星惠誉置业有限	300,000,000.00			300,000,000.00		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
公司						
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	1,300,000,000.00			1,300,000,000.00		
孝感福星惠誉房地产有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	1,447,335,341.67			1,447,335,341.67		
湖北福星惠誉汉口置业有限公司	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00		
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2,770,000,000.00			2,770,000,000.00		
湖北福星惠誉江北置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
湖北福星惠誉江岸置业有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
湖北福星惠誉武汉置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
福星惠誉商业发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
湖北福星惠誉学府置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京福星惠誉房地产有	105,700,000.00			105,700,000.00		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
限公司						
湖北华纳投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳市融福投资有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
福星银湖控股有限公司	991,727,397.59			991,727,397.59		
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司	70,000,000.00		63,000,000.00	7,000,000.00		
湖北福星天成置业有限公司	121,000,000.00			121,000,000.00		
宜昌福星惠誉房地产有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
天立不动产（武汉）有限公司	861,400,535.53			861,400,535.53		
北京华亿嘉科技有限公司	5,100,000.00		5,100,000.00			
合　计	11,682,263,274.79		168,100,000.00	11,514,163,274.79		

4、营业收入和营业成本

项　目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,788.57		5,990.48	
其他业务	717,034.84		575,238.10	74,618.54
合　计	718,823.41		581,228.58	74,618.54

5、投资收益

项　目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	500,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		-12,702.63
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,830,165.67	
合　计	196,169,834.33	499,987,297.37