

湖北福星科技股份有限公司

2023 年年度报告

2024 年 4 月

2023 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人谭少群、主管会计工作负责人冯俊秀及会计机构负责人（会计主管人员）刘慧芳声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,136,222,716 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.10 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理	30
第五节 环境和社会责任	42
第六节 重要事项	45
第七节 股份变动及股东情况	56
第八节 优先股相关情况	62
第九节 债券相关情况	63
第十节 财务报告	64

备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。
- (四) 载有公司董事长签名并加盖公章的 2023 年年度报告文本原件。

以上备查文件的备置地点：本公司证券与投资者关系管理部

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
福星股份、公司、本公司	指	湖北福星科技股份有限公司
大股东、控股股东	指	福星集团控股有限公司
实际控制人	指	湖北省汉川市钢丝绳厂
公司章程	指	湖北福星科技股份有限公司章程
报告期	指	2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	福星股份	股票代码	000926
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	湖北福星科技股份有限公司		
公司的中文简称	福星股份		
公司的外文名称（如有）	HUBEI FUXING SCIENCE AND TECHNOLOGY CO.,LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	HBFX		
公司的法定代表人	谭少群		
注册地址	湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号		
注册地址的邮政编码	431608		
公司注册地址历史变更情况	未发生变更		
办公地址	湖北省武汉市江汉区新华路 186 号福星国际商会大厦 27 楼		
办公地址的邮政编码	430023		
公司网址	http://www.chinafxkj.com		
电子信箱	fxkj0926@chinafxkj.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ www.szse.cn ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》及巨潮资讯网： http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	本公司证券及投资者关系管理部

四、注册变更情况

统一社会信用代码	914200007069595043
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1999 年 6 月 18 日公司上市时主营业务为：钢丝绳、钢丝系列产品及其他金属制品的制造、销售和出口业务。2002 年 11 月 11 日公司主营业务变更为：金属丝、绳及其制品的制造、销售和出口业务；商品房销售。2016 年 11 月 8 日公司主营业务变更为：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。
历次控股股东的变更情况（如有）	1999 年 6 月公司上市时控股股东为湖北省汉川市钢丝绳厂。2008 年 11 月公司控股股东变更为福星集团。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	武汉市中北路 166 号长江产业大厦 17-18 楼
签字会计师姓名	刘定超、吴玉妹

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
中国银河证券股份有限公司	北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼青海金融大厦	袁志伟、王斌	2024 年 1 月 23 日至 2025 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入（元）	5,508,056,880.14	15,142,322,202.81	-63.62%	12,543,502,445.54
归属于上市公司股东的净利润（元）	68,332,802.34	105,130,842.44	-35.00%	170,824,846.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	127,361,679.66	328,643,194.05	-61.25%	113,741,120.92
经营活动产生的现金流量净额（元）	828,752,482.53	2,211,029,850.35	-62.52%	5,078,956,276.56
基本每股收益（元/股）	0.07	0.11	-36.36%	0.18
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.11	-36.36%	0.18
加权平均净资产收益率	0.61%	0.93%	-0.32%	1.54%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产（元）	36,914,018,921.59	38,290,104,339.21	-3.59%	48,548,279,242.24
归属于上市公司股东的净资产（元）	12,094,791,607.85	11,255,261,616.12	7.46%	11,198,804,866.66

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,380,248,202.62	2,025,512,070.28	1,031,276,063.45	1,071,020,543.79
归属于上市公司股东的净利润	41,697,778.75	33,077,191.43	5,998,535.23	-12,440,703.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	40,507,113.24	72,238,047.66	4,993,788.10	9,622,730.66
经营活动产生的现金流量净额	802,475,374.19	-406,993,895.22	924,134,916.86	-490,863,913.30

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-2,461,906.56	685,632.05	-3,815,075.19	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	3,165,056.06	2,746,942.32	6,622,023.29	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		73,273.87	-19,451,624.21	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-24,082,087.00	38,711,817.64	128,550,303.56	
单独进行减值测试的应收款项减	8,502,398.90	102,953.57	0.00	

值准备转回				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-46,040,454.31	-303,178,647.76	-13,229,232.29	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,621,770.14	-21,310,164.44	-25,796,229.28	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			19,969,129.98	
减：所得税影响额	-16,969,578.96	-58,070,266.67	37,582,336.69	
少数股东权益影响额（税后）	-540,306.77	-585,574.47	-1,816,766.58	
合计	-59,028,877.32	-223,512,351.61	57,083,725.75	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

（一）报告期内公司所属行业情况说明

2023 年，在我国房地产市场面临供求关系发生重大变化的新形势下，各部委明确房地产政策优化方向，各级政府频繁优化楼市政策达 751 次，政策环境已接近 2014 年最宽松阶段，主要举措有降低居民购房门槛和购房成本，加大融资支持力度，进一步落地保交楼配套资金，加快“三大工程”建设，持续优化核心一二线城市政策。

根据国家统计局数据显示，2023 年，全国房地产开发情况：开发投资 11.09 万亿元，同比下降 9.6%，其中住宅投资 8.38 万亿元，同比下降 9.3%；开发企业房屋施工面积 83.84 亿平方米，同比下降 7.2%，其中，住宅施工面积 59 亿平方米，同比下降 7.7%，新开工面积 9.54 亿平方米，同比下降 20.4%；房地产销售待售情况：全国商品房销售面积 11.17 亿平方米，同比下降 8.5%、销售额 11.66 万亿元，同比下降 6.5%、待售面积 6.73 亿平方米，同比增长 19%。

（二）报告期内公司发展和经营情况

公司始终秉承稳健经营的发展理念，面对近年行业发展压力，坚持在过程中控成本，在存量上寻去化，在销售端抓速度，在管理上要效益的经营思路。在楼盘保交付、在建项目开发、销售策略制定、存量项目盘活、财务稳健等方面工作进展如下：

保交付方面，公司实行交房领导小组跟踪督办机制，认真倒排施工计划节点，科学制定工程方案，严格规范现场管理，其中星誉国际、咸宁福星城、岳阳龙庭尚府等项目竣工楼栋按计划顺利交付。

项目开发方面，公司形成周例会和重点事项会议管理制度，从严把控时间节点，提前做好项目定位、产品设计、报批报建等前期工作，强化工程标准化规范化管理，在每季度末对所有开发项目进行质量安全综合大检查，公司在建项目进展顺利。

项目销售方面，营销工作深度下沉，第一时间响应最新调控政策，更新销售策略，多个项目销售平稳；存量房去化上，通过实施一品一策的个性化营销方案，深入挖潜拓展定向客户，提升了去化效率。

储备项目方面，公司积极跟踪武汉最新规划方案，持续关注人口净流入区域，侧重考察核心和产业集群区域项目。积极推进保障性和长期租赁住房的开发和运营。

财务状况方面，公司把财务稳健放在首位，充分利用政策窗口期，加快开发销售回流资金，科学盘活资产，确保现金流安全稳定，同时合理做好统筹支付安排，提高资金使用效率。2023 年 12 月底，公司完成向特定对象发行股份募资 8.14 亿元，对公司经营和募投项目保交付提供了强有力支持。公司星誉国际等项目已列入武汉市第一批房地产融资项目名单，项目贷款正在积极申报中。

二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

报告期内，公司专注于房地产和金属制品两大业务板块，主要业务包括房地产开发与销售，以及金属制品的研发、生产与销售。

公司房地产业务立足武汉核心区域，以做好“城市更新与幸福生活服务商”为己任，紧紧抓住国家城市更新、产城融合等重大战略机遇，持续把握房地产行业发展脉络，不断提高品牌影响力与竞争优势，积极探索新发展模式。开发产品以住宅地产为主，商业地产为辅，主要通过“城中村改造”和“旧城改造”等城市更新开发模式展开。

公司金属制品业务主要涉及子午轮胎钢帘线、钢丝、钢丝绳及钢绞线等金属丝绳制品的研发、生产和销售。产品以子午轮胎钢帘线为主，主要应用于轮胎行业，其他的钢丝、钢丝绳及钢绞线产品广泛应用于高速公路及桥梁的预应力工程以及运输、通讯、航空、航海、电力、煤炭、建筑、石化、农业等领域，系中国金属丝绳制品主要制造基地之一。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
---------	------	--------	-----------------------	-------------------------	--------	------	-----------	----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
福星惠誉·东湖城	28.54	119.77	10.94
福星惠誉·水岸国际	30.01	120.23	15.62
福星惠誉·福星华府(江北置业)	12.36	57.7	17.86
福星惠誉·红桥城(后湖置业)	13.62	63.51	43.53
福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	16.16	72.23	39.38
钰龙金融广场	1.21	10.01	10.01
福星惠誉·新洲施岗南(暂定)	4.88	12.19	12.19
福星惠誉·咸宁福星城	27.77	77.86	11.98
珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地	13.34	17.94	17.94
银湖孝感·银湖科技产业园	31.48	51.85	22.91
银湖科技仙桃·中小企业城	26.42	27	11.41
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	4.96	17.35	9.06
福星惠誉·福星青城府	21.85	18.36	6.38
简阳凤凰谷项目(暂定)	20.56	20.56	20.56
福星惠誉·美术城	11.36	23.09	8.8
福星惠誉·格兰中心等项目	88.22	249.12	18.29
总计	352.74	958.77	276.86

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(m ²)	规划计容建筑面积(m ²)	本期竣工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
湖北	福星惠誉·东湖城	武汉	商住	80.00%	2012年12月01日	在建		285,435.39	1,197,740.69	0.00	1,098,940.27	1,280,000	1,234,786.58
湖北	福星惠誉·水岸国际	武汉	商住	100.00%	2009年06月01日	在建		300,127.51	1,202,340.06	0.00	1,044,939.64	1,580,000	1,542,758.11
湖北	福星惠誉·福星华府(江北置业)	武汉	商住	100.00%	2012年12月01日	在建		123,660.92	577,007.14	0.00	402,515.14	602,000	489,299.57
湖北	福星惠誉·红桥	武汉	商住	100.00%	2014年12月01日	在建		136,174.31	635,060.00	0.00	199,889.10	690,000	643,907.72

	城 (后湖置业)				日								
湖北	福星惠誉·红桥城 (三眼桥置业)	武汉	商住	100.00%	2016年09月01日	在建		161,602.00	722,291.00	96,116.69	333,112.75	940,000	877,731
湖北	钰龙金融广场	武汉	商住	71.58%	2018年12月01日	在建		12,130.67	100,086.98	0.00	0.00	245,000	193,528.76
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	咸宁	商住	100.00%	2008年05月01日	在建		277,681.00	778,558.69	97,132.70	658,817.49	237,200	228,842.57
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	武汉	工业	80.00%	2017年05月01日	完工		49,618.33	173,503.08	106,465.09	173,503.08	98,000	93,920.99
湖北	银湖孝感·银湖科技产业园	孝感	工业	100.00%	2009年11月01日	在建		314,824.60	518,481.20	0.00	418,830.23	80,000	62,817.29
湖北	银湖科技仙桃·中小企业城	仙桃	工业	100.00%	2011年01月01日	在建		264,211.02	270,038.37	0.00	165,762.70	60,000	21,744.75
陕西	福星惠誉·美术城	西安	商住	60.00%	2018年10月01日	在建		113,662.00	230,924.09	0.00	143,834.09	150,000	117,091
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	岳阳	商住	100.00%	2017年07月01日	完工		66,447.20	224,600.00	57,740.98	224,600.00	134,000	133,352
合计								2,105,574.95	6,630,631.30	357,455.46	4,864,744.49	6,096,200	5,639,780.34

主要项目销售情况

城市/	项目	所在	项目	权益	计容	可售	累计	本期	本期	累计	本期	本期
-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

区域	名称	位置	业态	比例	建筑面积	面积 (m ²)	预售 (销售) 面积 (m ²)	预售 (销售) 面积 (m ²)	预售 (销售) 金额 (万元)	结算 面积 (m ²)	结算 面积 (m ²)	结算 金额 (万元)
湖北	福星惠誉·水岸国际	湖北武汉	商住	100.00%	1,202,340.06	1,180,000.00	1,095,451.77	35,433.68	106,607.99	921,834.85	80,726.85	65,248.19
湖北	福星惠誉·福星华府(江北置业)	湖北武汉	商住	100.00%	577,007.14	574,422.88	448,105.83	48,145.10	96,801.97	399,841.17	138.28	886.44
湖北	福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	湖北武汉	商住	100.00%	722,291.00	709,176.00	535,828.38	95,296.61	213,400.56	305,082.40	87,998.27	211,204.45
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	湖北咸宁	商住	100.00%	778,558.69	778,558.69	738,600.32	64,642.14	26,858.74	654,656.18	96,604.57	36,956.1
四川	福星惠誉·福星青城府	四川成都	住宅	100.00%	183,577.17	182,000.00	133,973.08	20,637.97	17,188.66	126,327.04	35,716.50	28,408.57
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	湖北武汉	写字楼	80.00%	173,503.08	112,276.52	112,272.79	8,321.00	6,656.8	70,948.46	12,201.53	18,780.8
合计					3,637,277.14	3,536,434.09	3,064,232.17	272,476.50	467,514.72	2,478,690.10	313,386.00	361,484.55

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
湖北	群星城	商业	100.00%	94,684.23	81,874.53	86.47%
湖北	福客茂	商业	100.00%	5,480.68	5,480.68	100.00%
湖北	漫时区	商业	100.00%	23,181.69	21,472.72	92.63%
湖北	东澜岸	商业	100.00%	30,034.91	26,326.18	87.65%
湖北	东湖城	商业	80.00%	5,700.77	5,700.77	100.00%
湖北	悦江中心	商业	100.00%	19,706.76	0	0.00%

湖北	福莱中心	商业	100.00%	80,133.17	23,620.88	29.48%
合计				258,922.21	164,475.76	

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	4,634,785,97 8.34	3.45%-7.9%	1,914,205,97 8.34	934,100,000. 00	1,486,480,00 0.00	300,000,000. 00
非银行类贷款	2,902,756,53 1.64	8%-13.8%	1,910,595,16 7.03	422,825,662. 53	569,335,702. 08	0.00
合计	7,537,542,50 9.98		3,824,801,14 5.37	1,356,925,66 2.53	2,055,815,70 2.08	300,000,000. 00

发展战略和未来一年经营计划

（一）房地产行业格局与趋势

2024 年全国房地产市场趋势展望

房地产作为我国支柱产业，对于稳定宏观经济至关重要，房地产市场规模仍在，行业探索新发展模式的方向逐渐清晰，行业基调处于宽松状态。2023 年末中央经济工作会议以来，我国继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，防范化解风险、满足合理融资、促进平稳发展成为未来政策主题，同时，也在加快推进“三大工程”建设，完善相关基础制度，进一步构建房地产发展新模式。

2024 年武汉房地产市场趋势展望

为稳定市场预期，武汉政策持续放宽，目前为历史最宽松阶段，2 月武汉市《政府工作报告》中明确提出：加快武汉都市圈协同发展和推动区域合作，做大市域发展能级规模，推动主城区转型提质，4 个副城产城融合，加快推进城市更新，稳步实施城中村、景中村改造。在供需两端协同发力下，武汉市房地产市场将逐渐向好。

（二）公司发展战略

公司的房地产业务要以经营目标为中心，以创新发展为引领，以品质品牌为根本，以效益效率为主线，以团队建设为保障，作为湖北省的“三旧”改造和城市更新标杆企业，公司将抓住武汉城市发展机遇，积极推进在“三大工程”方面的探索实践，致力成为中国优秀的“城市更新与幸福生活服务商”；公司的金属制品业务要以“创新发展，效益优先”为主线，致力于“三个转变”，即制造向创造转变、速度向质量转变、产品向品牌转变。实现公司与城市的长久协同发展，为股东、客户、员工和社会不断创造价值。

（三）未来一年经营计划

1、业务开发计划

公司房地产业务目前主要从事“城中村改造”和“旧城改造”项目开发，将继续加强对宏观政策的跟踪研究，依据政策导向和市场状况，优化并提升产品结构。

在土地储备上，公司将坚持差异化发展路线，以稳健拓展为原则，将现有的城中村和旧城改造核心优势结合起来，进一步强化科学决策水平，探索多种方式的低成本、可控风险拿地模式，结合公司发展分阶段有序推进土地储备工作。

在产品开发上，公司将持续推进产品换代升级，提升产品的适用性、特色性，打造标杆产品，增强溢价能力，践行品牌房企的社会责任。在产品设计、建设上，以幸福生活为目标，将人文融入产品，做好功能区的精细划分。遵循环保措施，以绿色、智能、品质为发展方向，精研绿色地产，提高产品健康宜居标准。在功能配置上，推进优质品牌学校建设、街景式底商设计、小区亲子文化乐园、建设海绵型小区、新能源汽车充电桩预留工程方案；在品质上，做好项目全过程品控管理，以高品质满足客户需求。

金属制品业务方面，公司将加大对行业和市场研究力度，根据市场供需变化，及时调整产品结构、坚持以销定产，降低并压缩库存，强化品质管理，提升服务档次，狠抓精细化管理，促进成本目标化、标准化；创新营销策略，充分发挥经销点的辐射能力和销售人员的销售活力，扩大销售规模。

2、人员发展计划

公司始终重视人才培养与发展，把“德才兼备”作为人才队伍建设的出发点和落脚点，积极拓展员工发展渠道，努力实现员工与企业共同成长。公司进一步完善人才建设管理体系，健全人才培养相关制度流程，顺应公司战略需要，分层级、分业务口，持续推进诸如“房地产全流程知识培训班”“见习总工程师、副总工程师竞聘”“通用管理技能培训”等重点人才培养建设项目，注重人才梯队建设，有针对性地为公司培养各类管理人才和专业技术骨干，助力公司发展。

3、成本控制计划

公司以全面加强预算管理为主线，以项目整体科学定位为基础，以规划设计和施工图设计优化为关键，以工程施工过程管理为重点，以材料和招投标选择为保障，以优化组织体系和管理责任体系为依托，实现工程成本的合理有效控制；深化完善招投标管理、配套工程品牌臻选管理、工程验收管理、工程预算管理、工程决算管理，形成相互分离、相互监督的管理体系；以营销方式创新为突破，以产品品质提升为保证，以精准营销为目标，促进营销手段多元化。

4、财务计划

公司将继续推行稳健的财务政策，保持合理的财务杠杆，拓宽融资渠道，丰富融资品种，优化资本结构，实现权益融资和债务融资动态平衡，实现融资效率高、资本结构优、财务风险小的目标。

5、品牌计划

公司将继续通过宣传和推广强势打造企业品牌，提高品牌知名度；通过提高管理水平、产品品质和服务品质来提升公司品牌的美誉度和忠诚度；科学统筹好公司品牌和项目品牌宣传推广的辩证关系，做到公司品牌激活和引领项目品牌，项目品牌服从、服务和提升公司品牌。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司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，截至 2023 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 441,0571.06 万元，由于本公司未因上述担保而承受重大损失，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司通过充分创造优势、发挥优势、利用优势，不断开拓进取。在行业竞争日趋激烈的情况下，公司核心竞争力主要体现如下：

1、丰富的项目开发经验

公司作为最早参与武汉市“三旧”改造的房地产公司之一，自房地产业务开展以来，本着“为政府分忧、为百姓造福”的企业宗旨，走差异化和专业化路线，先后参与了武汉、北京等地的“三旧”改造和城市更新项目，形成了“一、二级联动”和“城市核心区运营”的开发模式。公司建立了完整规范的业务管理体系，积累了大量项目开发经验，形成了一套全面有效的开发流程，并在业务开展过程中不断改进，在项目商谈、拆迁、土地获取、开发、设计及策划等方面具有较强优势。

2、合理的土地储备策略

公司严格遵守拿地操作规范，坚持差异化发展路线，不断强化科学决策水平，探索多种方式的低成本、可控风险拿地模式，分阶段有序推进土地储备工作。基于理性、严谨的拿地政策，公司的土地储备集中于武汉核心城区，成本合理。公司一方面积极跟踪武汉等主要市场的最新规划方案，持续关注人口净流入区域，侧重考察核心和快发展区域项目，一方面集中力量部署储备项目地块拆迁安排，加快推进现有城中村改造项目工作，为公司可持续发展奠定了坚实基础。

3、优秀的管理团队

房地产开发项目的运作实质上是多种资源的整合过程，管理团队的经营水平和稳定程度对房地产企业的持续发展至为关键。在多年的发展过程中，公司培育和凝聚了一个知识结构与专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的核心管理团队，具备在复杂市场环境下实现企业规范、健康发展能力。

4、稳健的财务管理

经过多年的探索和努力，公司已建立起成熟、完善的投融资体系，能够通过多元渠道获取资金，本次成功向特定对象发行股票一方面得益于公司稳健经营，另一方面是在资本市场拥有良好声誉。公司较低的资产负债率以及多年来持续合理的综合资金成本，系公司重要的核心竞争优势之一。

5、优良的企业精神

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

四、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入 550,805.69 万元，比上年同期减少 63.62%。其中：房地产实现结算面积 41.47 万平方米，比上年同期减少 55.11%；实现结算收入 433,804.09 万元，比上年减少 69.09%；实现销售面积 33.21 万平方米，比上年同期减少 42.26%；实现销售金额 502,616.81 万元，比上年同期减少 40.08%；金属制品实现营业收入 106,430.40 万元，比上年同期增加 5.64%。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	5,508,056,880.14	100%	15,142,322,202.81	100%	-63.62%
分行业					
房地产	4,338,040,921.95	78.76%	14,034,918,261.19	92.69%	-69.09%
金属制品	1,064,303,987.98	19.32%	1,007,523,608.14	6.65%	5.64%
其他	105,711,970.21	1.92%	99,880,333.48	0.66%	5.84%
分产品					
房地产	4,338,040,921.95	78.76%	14,034,918,261.19	92.69%	-69.09%
金属制品	1,064,303,987.98	19.32%	1,007,523,608.14	6.65%	5.64%
其他	105,711,970.21	1.92%	99,880,333.48	0.66%	5.84%
分地区					

华中地区	4,269,550,037.76	77.51%	11,365,774,391.93	75.06%	-62.44%
华北地区	448,256,544.30	8.14%	2,543,880,045.31	16.80%	-82.38%
其他地区	718,860,862.38	13.05%	1,166,169,891.76	7.70%	-38.36%
海外地区	71,389,435.70	1.30%	66,497,873.81	0.44%	7.36%
分销售模式					
直销	5,508,056,880.14	100.00%	15,142,322,202.81	100.00%	-63.62%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	4,338,040,921.95	2,948,208,658.74	32.04%	-69.09%	-72.90%	9.55%
金属制品	1,064,303,987.98	1,069,248,596.32	-0.46%	5.64%	0.03%	5.63%
分产品						
房地产	4,338,040,921.95	2,948,208,658.74	32.04%	-69.09%	-72.90%	9.55%
金属制品	1,064,303,987.98	1,069,248,596.32	-0.46%	5.64%	0.03%	5.63%
分地区						
华中地区	4,269,550,037.76	2,883,043,277.71	32.47%	-62.44%	-68.99%	14.27%
其他地区	718,860,862.38	692,657,612.45	3.65%	-38.36%	-29.31%	-12.33%
分销售模式						
直销						

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2023 年	2022 年	同比增减
房地产	销售量				
	生产量				
	库存量				
	结算面积	万平方米	41.47	92.38	-55.11%
	结算收入	万元	433,804.09	1,403,491.83	-69.09%
金属制品	销售量	吨	136,657.00	118,147.00	15.67%
	生产量	吨	137,038.00	115,968.00	18.17%
	库存量	吨	5,943.00	5,562.00	6.85%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

结算面积与结算收入下降主要系本期竣备交付的房地产项目较少所致。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	房地产	2,948,208,658.74	72.17%	10,879,021,723.31	90.53%	-18.36%
金属制品	金属制品	1,069,248,596.32	26.17%	1,068,925,348.72	8.90%	17.27%
其他	其他	67,901,207.97	1.66%	69,186,955.42	0.57%	1.09%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动是 否

详见附注九“合并范围的变更”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况适用 不适用**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	370,986,484.61
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	6.74%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	寿光恒华实业有限公司	97,728,662.04	1.77%
2	山东昌丰轮胎有限公司	88,886,600.22	1.61%
3	陕西延长石油集团橡胶有限公司	73,178,421.65	1.33%
4	风神轮胎股份有限公司	64,917,638.97	1.18%
5	德州玲珑轮胎有限公司	46,275,161.73	0.85%
合计	--	370,986,484.61	6.74%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,412,774,064.66
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	35.27%

前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%
---------------------------	-------

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	湖北盛立钢材商贸有限公司	515,769,667.07	12.88%
2	国网湖北省电力公司汉川市供电公司	160,214,929.42	4.00%
3	湖北京奥建设工程有限公司	466,676,674.45	11.65%
4	华天建设集团有限公司	183,984,412.00	4.59%
5	武汉市晶宝昌商贸有限责任公司	86,128,381.72	2.15%
合计	--	1,412,774,064.66	35.27%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	218,007,037.39	521,032,989.13	-58.16%	主要为本期产品销售下降所致
管理费用	232,183,136.08	308,832,269.75	-24.82%	
财务费用	316,275,294.82	346,040,417.24	-8.60%	
研发费用	35,273,946.38	34,595,622.40	1.96%	

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
压实股钢丝绳 15*K7-IWRC-20mm 钢丝绳研发	开发新品种规格的起重用钢丝绳，开拓市场	100%	扩宽钢丝绳市场，增加市场竞争力	满足中联重科等产品转型需要，拓宽钢丝绳的市场，增加销量
钢帘线 3+8*0.21ST 新产品研发	新品开发，满足客户需求	100%	开发 3+8*0.21ST 新产品，提升市场竞争力	批量生产，增加公司销售产值，提升了市场竞争力
钢帘线 7*7*0.22WHT 新产品研发	新品开发，满足客户需求	100%	开发 7*7*0.22WHT 新产品，增加公司钢帘线产品种类，提升市场竞争力	批量生产，增加公司销售产值，提升了市场竞争力
光缆用磷化钢丝 1.0mm 产品研发	新品开发，满足客户需求	50%	开发 1.0mm 细规格的光缆磷化钢丝，拓展市场。	满足用户要求，增加公司销售产值
钢帘线 0.37+6*0.32ST 产品研发	新品开发，满足客户需求。	50%	扩宽市场，增加市场竞争力	批量生产，增加公司销售产值。
钢帘线 3*0.20+9*0.175CNT 产品研发	新品开发，满足客户需求。	50%	开发新产品，提升市场竞争力	批量生产，增加公司销售产值。
高强度压实股钢丝绳 15*K7-24mm 产品研发	开发新品种规格的起重用钢丝绳，开拓市场。	35%	开发新品种规格的起重用钢丝绳，开拓市场。	满足钢丝绳的市场，增加销量。
钢帘线	新品开发，满足客户	19%	开发	批量生产，增加公司

3*0.225/9*0.205CCUT 产品研发	需求。		3*0.225/9*0.205CCUT 新产品,增加公司钢 帘线产品种类,提升市 场竞争力	销售产值。
-----------------------------	-----	--	--	-------

公司研发人员情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发人员数量(人)	225	231	-2.60%
研发人员数量占比	11.25%	11.45%	-0.20%
研发人员学历结构			
本科	80	92	-13.04%
硕士	2	2	0.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	12	13	-7.69%
30~40 岁	38	49	-22.45%

公司研发投入情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发投入金额(元)	35,273,946.38	34,595,622.40	1.96%
研发投入占营业收入比例	0.64%	0.23%	0.41%
研发投入资本化的金额 (元)	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入 的比例	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	6,243,177,174.54	9,594,725,624.17	-34.93%
经营活动现金流出小计	5,414,424,692.01	7,383,695,773.82	-26.67%
经营活动产生的现金流量净额	828,752,482.53	2,211,029,850.35	-62.52%
投资活动现金流入小计	27,925,822.38	677,233,598.73	-95.88%
投资活动现金流出小计	40,941,440.50	22,415,677.19	82.65%
投资活动产生的现金流量净额	-13,015,618.12	654,817,921.54	-101.99%
筹资活动现金流入小计	4,565,865,813.57	4,531,529,515.58	0.76%
筹资活动现金流出小计	5,782,527,561.73	9,014,425,123.97	-35.85%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,216,661,748.16	-4,482,895,608.39	-72.86%
现金及现金等价物净增加额	-400,205,998.93	-1,615,585,766.12	-75.23%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额较上期减少 62.52%，主要系本期销售商品房收到的现金减少所致；
投资活动产生的现金流量净额较上期减少 101.99%，主要系本期收到投资活动的现金减少所致；
筹资活动产生的现金流量净额较上期减少 72.86%，主要系本期偿还债务支付的现金减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金净额为 82,875.25 万元，实现的归属于母公司股东的净利润为 6,833.28 万元，二者相差较大的主要原因是：由于房地产行业的特殊性，公司结算销售收入与销售回款之间存在时间差异，导致公司经营活动的现金流量与本年净利润存在差异。

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-1,300.37	0.00%		否
公允价值变动损益	-46,040,454.31	-15.82%	主要系本期公司投资性房地产公允价值变动所致	否
营业外收入	4,493,077.64	1.54%		否
营业外支出	24,919,064.19	8.56%		否
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,471,599.14	1.54%		否
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-63,222,342.38	-21.73%	主要系本期计提存货跌价准备所致	否
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,238,717.24	0.77%		否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,259,660,701.57	6.12%	2,744,495,191.89	7.17%	-1.05%	无重大变化
应收账款	328,578,985.70	0.89%	315,855,807.54	0.82%	0.07%	无重大变化
存货	22,242,473,262.28	60.25%	21,456,180,197.53	56.04%	4.21%	无重大变化
投资性房地产	6,558,238,948.19	17.77%	6,735,634,465.00	17.59%	0.18%	无重大变化
长期股权投资	5,045,328.64	0.01%	5,046,629.01	0.01%	0.00%	无重大变化
固定资产	800,333,858.01	2.17%	573,968,953.84	1.50%	0.67%	无重大变化
在建工程	33,786,309.16	0.09%	19,091,036.73	0.05%	0.04%	无重大变化

使用权资产	71,086,786.90	0.19%	76,891,955.31	0.20%	-0.01%	无重大变化
短期借款	900,161,955.32	2.44%	565,283,590.79	1.48%	0.96%	无重大变化
合同负债	8,109,646,321.24	21.97%	7,786,746,410.68	20.34%	1.63%	无重大变化
长期借款	2,720,580,000.00	7.37%	3,272,900,000.00	8.55%	-1.18%	无重大变化
租赁负债	47,553,690.83	0.13%	54,040,366.64	0.14%	-0.01%	无重大变化

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4. 其他权益工具投资	94,133,400.00							94,133,400.00
5. 其他非流动金融资产	26,500,000.00							26,500,000.00
金融资产小计	120,633,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	120,633,400.00
投资性房地产	6,735,634,465.00	-46,040,454.31				131,355,062.50		6,558,238,948.19
应收款项融资	63,918,029.91						2,829,910.81	66,747,940.72
上述合计	6,920,185,894.91	-46,040,454.31	0.00	0.00	0.00	131,355,062.50	2,829,910.81	6,745,620,288.91
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

详见附注六、21“所有权或使用权受到限制的资产”

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	募集资金净额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2023 年	向特定对象非公开发行	81,351	80,560.24	54,485.25	54,485.25	0	0	0.00%	26,074.99	其中 20000 万元用于临时补充流动资金, 6074.99 万元存于公司募集	0

										资金专用账户	
合计	--	81,351	80,560 .24	54,485 .25	54,485 .25	0	0	0.00%	26,074 .99	--	0
募集资金总体使用情况说明											
<p>(一) 募集资金投资项目的资金使用情况 截至 2023 年 12 月 31 日, 公司累计使用募集资金合计 54,485.25 万元。公司 2023 年度募集资金投资项目的资金使用情况详见附件《募集资金使用情况对照表》。</p> <p>(二) 募集资金投资项目的实施地点、实施方式变更情况 截至 2023 年 12 月 31 日, 公司不存在募集资金投资项目的实施地点、实施方式变更情况。</p> <p>(三) 募集资金投资项目先期投入及置换情况 2023 年 12 月 28 日, 公司召开第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议, 审议通过了《关于公司以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》, 同意公司以募集资金 54,721.63 万元置换预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的自筹资金。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对公司自筹资金预先投入募集资金投资项目的情况进行了专项审核, 并出具了众环专字(2023)0102068 号鉴证报告。</p> <p>(四) 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况 2023 年 12 月 28 日, 公司召开第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议, 审议通过了《关于使用闲置募集资金临时补充流动资金的议案》, 同意公司使用不超过人民币 20,000.00 万元(含本数)的闲置募集资金临时补充流动资金, 用于公司主营业务相关的项目开发建设, 使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月。</p> <p>(五) 用闲置募集资金进行现金管理情况 截至 2023 年 12 月 31 日, 公司不存在使用闲置募集资金进行现金管理情况。</p> <p>(六) 节余募集资金使用情况 截至 2023 年 12 月 31 日, 公司不存在节余募集资金使用情况。</p> <p>(七) 超募资金使用情况 截至 2023 年 12 月 31 日, 公司不存在超募资金使用情况。</p> <p>(八) 尚未使用的募集资金用途及去向 截至 2023 年 12 月 31 日, 公司尚未使用的募集资金存放于募集资金专户, 将用于募投项目后续资金支付。</p> <p>(九) 募集资金使用的其他情况 2023 年 12 月 28 日, 公司召开第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议, 审议通过了《关于使用募集资金向募投项目公司提供股东借款用于实施募投项目的议案》, 同意公司使用募集资金向募投项目公司提供股东借款用于实施募投项目。</p>											

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位: 万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
1、红桥城 K6 住宅项目	否	25,556	15,000	3,809.66	3,809.66	25.40%	2024 年 02 月 08 日	0	不适用	否
2、红桥城 K15 项目	否	68,508.18	41,560.24	26,676.59	26,676.59	64.19%	2024 年 12 月 28 日	49,665.92	不适用	否
3、补充流动资金项目	否	40,000	24,000	23,999	23,999	100.00%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	134,064.18	80,560.24	54,485.25	54,485.25	--	--	49,665.92	--	--

超募资金投向										
无										
归还银行贷款（如有）	--	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--
补充流动资金（如有）	--	0	0	0	0	0.00%	--	--	--	--
超募资金投向小计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
合计	--	134,064.18	80,560.24	54,485.25	54,485.25	--	--	49,665.92	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）	<p>1、红桥城 K6 住宅项目尚未交付，尚未结转收入。</p> <p>2、红桥城 K15 项目尚未全部交付，2023 年度实现的效益为 49,665.92 万元。</p>									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情	不适用									

况	
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于湖北福星科技股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况报告的鉴证报告》（众环专字(2023)0102068号），截至2023年12月26日，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目款项计人民币54,485.25万元。公司第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的金额为54,721.63万元。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 公司于2023年12月28日召开的第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议审议通过了《关于使用闲置募集资金临时补充流动资金的议案》。在不影响募集资金项目建设的情况下，结合公司生产经营需求及财务状况，为提高募集资金使用效率，拟使用不超过人民币20,000.00万元（含本数）闲置募集资金临时补充公司流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过12个月。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截至2023年12月31日，公司尚未使用的募集资金存放于募集资金专户，将用于募投项目后续资金支付。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

（3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
福星惠誉控股有限公司	子公司	房地产开发及销售	970,000,000.00	35,640,736,727.59	11,051,827,672.13	4,443,424,528.97	418,810,117.24	201,937,596.28
湖北福星新材料科技有限公司	子公司	金属制品制造与销售	660,000,000.00	2,750,978,144.14	750,798,001.97	1,108,927,287.70	-78,219,087.18	-78,446,655.45

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
襄阳福星银湖置业有限公司	注销	无重大影响
福星宝碳湖北环境能源科技有限公司	新增	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

无

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

1、发展展望

当前，房地产行业将从高速增长行业向价值驱动型行业转变，市场格局面临调整。政策端预计将持续发力，信贷持续保持宽松，市场走向取决于购房者信心的修复程度；“三大工程”作为稳定市场的长效机制和重要切入点，将对未来市场预期发挥关键作用。

2、公司可能面临的风险及应对措施

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，受国家宏观经济政策及产业政策的影响较大。随着我国房地产行业面临发展的新形势，未来房地产市场调控政策将如何变化及其对房地产市场将带来怎样的影响均存在不确定性。若公司未来不能较好地把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营战略、优化项目结构，公司的盈利能力和偿债能力将会受到一定影响。

市场风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，受国民经济发展周期的影响较大。若未来国内宏观经济景气度呈现持续下滑趋势，市场格局和企业格局继续调整，将导致市场对房价走势的预期下降，从而影响消费者的购买力和购买需求，可能加大公司经营难度，对公司的销售产生不利影响，公司将面临因市场因素导致未来经营业绩下降的风险。

管理风险

公司在多年的“城中村和旧城改造”、“棚户区改造”以及“商品房交付”等项目开发过程中总结并积累了大量经验，形成了一套全面有效的开发流程并在业务发展过程中不断改进，在项目商谈、拆迁、土地获取、开发准备、设计及策划等方面具有较强的优势，同时培养了一批专业、敬业、经验丰富的业务骨干，但行业新发展模式下提出更高更新要求，如果公司在主动适应、风险控制、项目管理等方面不能及时制定，公司将面临一定的管理风险。

业务经营风险

房地产项目开发存在开发周期长、投资额大、涉及相关行业多等特点，需要接受包括市场监督管理局、自然资源和规划局、住房保障和房屋管理局以及城乡建设局等多个政府部门的审批和监管，项目建设完成后面临着销售、经营等环节，以上任何一个环节的变化，都将导致本公司项目开发进度受阻，资金周转速度放缓，影响公司的预期收益。同时，公司在经营过程中可能面临住房价格波动、施工承包价格波动、城市规划调整、拆迁进度不及预期等因素的影响，导致项目开发难度增大、项目开发周期延长、成本上升、项目盈利能力下降等业务经营风险，造成项目预期经营目标难以实现等问题。尽管公司具备较强的房地产项目开发操作盘能力，若公司在经营中不能及时应对和解决好上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。

财务风险

公司所处的房地产行业属于资本密集型行业，若未来市场环境出现波动或者融资环境发生变化，有可能使公司面临一定的资金周转压力和偿债风险。

存货跌价风险

由于公司的存货金额重大，存货跌价准备的计提可能对当期经营成果和期末财务状况产生影响，且房地产行业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，如果未来出现市场波动、政府调控等冲击，导致房地产行业整体利润下滑的情况，公司将面临存货跌价损失的风险，对盈利能力产生相对负面的影响。

投资性房地产公允价值变动的风险

报告期内，公司投资性房地产的账面价值存在一定的波动，若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营业绩产生重大影响。

不可抗力风险

严重自然灾害、突发性公共卫生事件将对国家的金融和经济环境造成不利影响，将对公司财产和人员造成危害，从而影响公司的正常生产经营。

针对上述风险因素，公司将紧跟政策导向，继续加强对宏观政策的跟踪研究，通过积极部署，强化开发节奏，转变销售策略，拓宽融资渠道，优化债务结构、加强人才引进等手段，积极应对各种风险。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2023年05月09日	会议室	实地调研	机构	中信证券：玛西高娃 杨彦丹 陈蔚竹 美国资本集团：郎加宁 银华基金：谢佩瑜 泰康资产：王齐冀、黄千 建信理财：倪睿 泓澄 投资：王贵海	公司经营情况、财务状况和未来发展战略，提供定期报告。	2023年5月9日投资者关系活动记录表（编号：2023-001）
2023年11月13日	会议室	网络平台线上交流	机构	浙商证券地产首席分析师：杨凡 泰康资产：侯星辰 盘京投资：马欣	公司经营情况、财务状况和未来发展战略，提供定期报告。	2023年11月13日投资者关系活动记录表（编号：2023-002）
2023年11月15日	会议室	其他	机构	线下：天风证券武汉营业部、多家私募基金和个人投资者 线上：浙商证券地产首席分析师 杨凡 嘉实基金	公司经营情况、财务状况和未来发展战略，提供定期报告。	2023年11月15日投资者关系活动记录表（编号：2023-003）

				陈永		
2023 年 11 月 17 日	会议室	网络平台线上交流	其他	山东土地发展、苏州国信、部分私募基金和个人投资者	公司经营情况、财务状况和未来发展策略，提供定期报告。	2023 年 11 月 17 日投资者关系活动记录表（编号：2023-004）

十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

截止报告期末，公司已建立健全了较为完善的法人治理结构，严格依法运作行为规范，公司治理总体情况与中国证监会有关文件的要求无差异。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	32.60%	2023 年 03 月 08 日	2023 年 03 月 09 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-010
2022 年度股东大会	年度股东大会	28.38%	2023 年 06 月 02 日	2023 年 06 月 03 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-037
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	29.16%	2023 年 08 月 11 日	2023 年 08 月 12 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-052、2023-053
2023 年第三次临时股东大会	临时股东大会	29.03%	2023 年 12 月 18 日	2023 年 12 月 19 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-076

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□适用 ☑不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减变动的原因
谭少群	男	56	董事长	现任	2011年04月15日	2026年06月01日	16,296,535	0	0	0	16,296,535	
谭奇材	男	32	副董事长	现任	2020年05月20日	2026年06月01日	0	0	0	0	0	
冯东兴	男	57	董事	现任	2005年04月05日	2026年06月01日	1,324,250	0	0	0	1,324,250	
			总经理	现任	2017年04月14日	2026年06月01日						
张景	男	46	董事	现任	2016年05月19日	2026年06月01日	465,700	0	0	0	465,700	
冯俊秀	男	44	董事	现任	2014年04月22日	2026年06月01日	728,400	0	0	0	728,400	
			财务总监	现任	2014年04月22日	2026年06月01日						
肖永超	男	40	董事	现任	2022年05月20日	2026年06月01日	0	0	0	0	0	
			董事会秘书	现任	2021年05月28日	2026年06月01日						
赵曼	女	72	独立董事	现任	2020年05月20日	2026年06月01日	0	0	0	0	0	
田志	男	63	独立	现任	2023	2026	0	0	0	0	0	

龙			董事		年 06 月 02 日	年 06 月 01 日						
吴德军	男	52	独立董事	现任	2023 年 06 月 02 日	2026 年 06 月 01 日	0	0	0	0	0	
李俐	女	45	监事会主席	现任	2020 年 05 月 20 日	2026 年 06 月 01 日	0	0	0	0	0	
肖建明	男	50	监事	现任	2020 年 05 月 20 日	2026 年 06 月 01 日	0	0	0	0	0	
李勇方	女	46	监事	现任	2020 年 05 月 20 日	2026 年 06 月 01 日	0	0	0	0	0	
刘慧芳	女	53	副总经理	现任	2023 年 06 月 02 日	2026 年 06 月 01 日	0	0	0	0	0	
冯德雄	男	61	独立董事	离任	2017 年 04 月 14 日	2023 年 06 月 01 日	0	0	0	0	0	
夏新平	男	59	独立董事	离任	2017 年 04 月 14 日	2023 年 06 月 01 日	0	0	0	0	0	
向乐	女	38	副总经理	离任	2020 年 05 月 20 日	2023 年 06 月 01 日	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	18,814,885	0	0	0	18,814,885	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
田志龙	独立董事	被选举	2023年06月02日	换届选举
吴德军	独立董事	被选举	2023年06月02日	换届选举
刘慧芳	副总经理	聘任	2023年06月02日	聘任
冯德雄	独立董事	任期满离任	2023年06月01日	任期届满离任
夏新平	独立董事	任期满离任	2023年06月01日	任期届满离任
向乐	副总经理	任期满离任	2023年06月01日	任期届满离任

2、任职情况

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

谭少群先生，中国国籍，高级管理人员工商管理硕士（EMBA），高级工程师、高级经济师、高级策划师。现任公司董事长，董事会战略委员会主任委员、提名委员会委员，兼任控股股东福星集团董事长、福星惠誉董事长。全国劳动模范，中国光彩事业促进会理事，湖北省第十二届人大代表，湖北省第十一次党代表，湖北省慈善总会常务理事，湖北省中小企业协会名誉会长，湖北省房地产业协会副会长，武汉市第十四届人大代表，孝感市工商业联合会名誉主席。

冯东兴先生，中国国籍，高级管理人员工商管理硕士（EMBA），高级经济师、高级策划师，历任公司主管会计、财务科长、审计科长、财务部部长、总会计师、董事会秘书。现任公司董事、总经理，董事会战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员，兼任控股股东福星集团董事、福星惠誉副董事长。湖北省劳动模范，湖北省“五一劳动奖章”获得者，湖北省房地产经济学会副会长，新财富金牌董秘评选专家委员会委员，汉川市第六届人大常委会常委，孝感市第七次党代表。

张景先生，中国国籍，本科学历。历任武汉银湖科技发展有限公司董事长兼总经理，现任公司董事，董事会战略委员会委员、提名委员会委员，兼任公司控股股东福星集团董事，全资子公司福星银湖控股有限公司董事长兼总经理。

赵曼女士，中国国籍，经济学博士，中南财经政法大学教授、博士研究导师。现任公司独立董事，董事会薪酬与考核委员会主任委员、审计委员会委员、提名委员会委员、战略委员会委员。兼任城乡社区社会治理湖北省协同创新中心主任，民政部“部校共建”中南财经政法大学民政政策理论研究基地主任，中国社会治理研究会副会长，湖北省养老机构协会会长。

吴德军先生，中国国籍，会计学博士，中南财经政法大学会计学院教授、博士研究生导师，中南财经政法大学环境资源会计研究中心执行主任。现任公司独立董事，董事会审计委员会主任委员、提名委员会委员、薪酬与考核委员会委员、战略委员会委员。兼任深圳市麦捷微电子科技股份有限公司（300319.SZ）独立董事、广东绿通新能源电动车科技股份有限公司（301322.SZ）独立董事、深圳本贸科技股份有限公司（非上市）独立董事，恒翼生物医药（上海）股份有限公司（非上市）独立董事。

田志龙先生，中国国籍，管理学博士，华中科技大学管理学院教授、博士研究导师，管理学院学位委员会、学术委员会和教学委员会委员。现任公司独立董事，董事会提名委员会委员主任委员、薪酬与考核委员会委员、审计委员会委员、战略委员会委员。兼任浙江亚特电器股份有限公司（非上市）和长江期货股份有限公司（非上市）独立董事。

谭奇材先生，中国国籍，硕士研究生。现任公司董事、董事会审计委员会委员、战略委员会委员、提名委员会委员，兼任控股股东福星集团董事，福星惠誉总经理、福星智慧家董事长。孝感市第七届人大代表。

冯俊秀先生，中国国籍，高级管理人员工商管理硕士（EMBA），高级会计师。历任福星惠誉财务部会计、主管会计、财务部副部长、部长，现任公司董事、财务总监，董事会战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员，兼任福星惠誉董事、财务总监。

刘慧芳女士，中国国籍，大专学历，高级会计师。历任公司出纳、会计、主管会计、财务部长、总经理助理、副总经理，湖北福星生物科技有限公司财务总监，现任公司副总经理，兼任控股股东福星集团、福星新材料董事、财务总监。

肖永超先生，中国国籍，本科学历，中级会计师。历任福星惠誉财务部财务主管、公司内控部副部长、公司证券事务代表，现任公司董事、董事会秘书，董事会薪酬委员会委员。

李俐女士，中国国籍，本科学历，中级人力资源管理师。历任福星惠誉客户服务管理中心总监、人力资源中心总监，现任公司监事会主席，福星惠誉工会主席、行政管理中心总监。

肖建明先生，中国国籍，本科学历，电力工程工程师。历任湖北青山热电厂技术主管、安徽华电芜湖发电有限公司部门主任、福星集团下属招投标公司及热电厂副总经理，现任公司监事，福星惠誉监察审计中心总监。

李勇方女士，中国国籍，大专学历。2001 年进入福星惠誉财务部工作，现任公司监事，福星惠誉财务管理中心高级经理。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否
--------	--------	---------	--------	--------	---------

		的职务			领取报酬津贴
谭少群	福星集团控股有限公司	董事长	2011年07月03日		否
冯东兴	福星集团控股有限公司	董事	2011年07月03日		否
张景	福星集团控股有限公司	董事	2011年07月03日		否
谭奇材	福星集团控股有限公司	董事	2020年04月15日		否
刘慧芳	福星集团控股有限公司	董事	2017年12月27日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
谭少群	男	56	董事长	现任	92.5	否
谭奇材	男	32	副董事长	现任	70.75	否
冯东兴	男	57	董事	现任	90	否
			总经理	现任		
张景	男	46	董事	现任	33.52	否
冯俊秀	男	44	董事	现任	47.88	否
			财务总监	现任		
肖永超	男	40	董事	现任	18	否
			董事会秘书	现任		
赵曼	女	72	独立董事	现任	12	否
田志龙	男	63	独立董事	现任	6.03	否
吴德军	男	52	独立董事	现任	6.03	否
李俐	女	45	监事会主席	现任	17.6	否
肖建明	男	50	监事	现任	20.14	否
李勇方	女	46	监事	现任	16	否
刘慧芳	女	53	副总经理	现任	14.98	否
冯德雄	男	61	独立董事	离任	5.97	否
夏新平	男	59	独立董事	离任	5.97	否
向乐	女	38	副总经理	离任	16.05	否
合计	--	--	--	--	473.42	--

其他情况说明

适用 不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第十七次会议	2023 年 02 月 20 日	2023 年 02 月 21 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-003
第十届董事会第十八次会议	2023 年 03 月 30 日	2023 年 03 月 31 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-014
第十届董事会第十九次会议	2023 年 04 月 28 日	2023 年 04 月 29 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-024
第十届董事会第二十次会议	2023 年 05 月 12 日	2023 年 05 月 13 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-027
第十一届董事会第一次会议	2023 年 06 月 02 日	2023 年 06 月 03 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-039
第十一届董事会第二次会议	2023 年 07 月 25 日	2023 年 07 月 26 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-047
第十一届董事会第三次会议	2023 年 08 月 29 日	2023 年 08 月 30 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-055
第十一届董事会第四次会议	2023 年 10 月 30 日	2023 年 10 月 31 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-064
第十一届董事会第五次会议	2023 年 11 月 30 日	2023 年 12 月 01 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-071
第十一届董事会第六次会议	2023 年 12 月 28 日	2023 年 12 月 29 日	内容详见巨潮资讯网公告编号：2023-078、2023-083

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
谭少群	10	10	0	0	0	否	4
冯东兴	10	10	0	0	0	否	4
张景	10	10	0	0	0	否	4
赵曼	10	5	5	0	0	否	4
冯德雄	4	3	1	0	0	否	2
夏新平	4	3	1	0	0	否	2
谭奇材	10	10	0	0	0	否	4
冯俊秀	10	10	0	0	0	否	4
肖永超	10	10	0	0	0	否	4
田志龙	6	2	4	0	0	否	2
吴德军	6	2	4	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事勤勉尽责，深入了解和关注公司的经营情况和运作情况，并结合自身专业优势，对公司治理、规范运作、经营决策及公司的发展规划时时提出了专业意见和合理化建议。上述意见经董事们充分沟通讨论后形成一致意见，有效促进了董事会决策的科学性和客观性，切实维护了公司和全体股东的合法权益。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第十届董事会审计委员会	夏新平（召集人）、赵曼、冯德雄、冯东兴、谭奇材、冯俊秀	2	2023年03月30日	1、审议关于续聘会计师事务所的议案； 2、审议公司2022年度财务会计报告； 3、审议关于2022年度内部控制自我评价报告； 4、审议关于2022年年度内部控制审计报告。	同意将全部议案提交董事会审议		
第十届董事会审计委员会	夏新平（召集人）、赵曼、冯德雄、冯东兴、谭奇材、冯俊秀	2	2023年04月28日	审议《2023年第一季度报告》	同意将公司编制的2022年第一季度报告提交董事会审议		
第十一届董事会审计委员会	吴德军（召集人）、赵曼、田志龙、冯东兴、谭奇材、冯俊秀	2	2023年08月29日	审议《2023年半年度财务会计报告》	同意将该议案提交董事会审议		
第十一届董事会审计委员会	吴德军（召集人）、赵曼、田志龙、冯东兴、谭奇材、冯俊秀	2	2023年10月30日	审议公司《2023年第三季度报告》	同意将该议案提交董事会审议		
第十届董事会薪酬与考核委员会	赵曼（召集人）、冯德雄、夏新平、冯东兴、冯俊秀	1	2023年01月11日	1、关于公司董事、监事及高管人员2022年年度考核的议案； 2、关于公司董事、监事及高管人员2022年年度薪酬的议案。	同意将全部议案提交董事会审议		
第十届董事会提名委员会	冯德雄（召集人）、谭少群、赵曼、夏新平、张景	1	2023年05月12日	1、审议《关于董事会换届暨提名第十一届董事会非独立董事候选人的议案》 2、审议《关于董事会换届暨提名第十一届董事会独立董事候选	同意将全部议案提交董事会审议		

				人的议案》			
第十一届董 事会提名委 员会	谭少群、谭奇 材、张景、赵 曼、田志 龙、吴德军	1	2023 年 06 月 02 日	审议《关于聘任公司高 级管理人员的议案》	同意将该议 案提交董事 会审议		
第十届董事 会战略委员 会	谭少群（召集 人）、赵曼、 冯德雄、夏新 平、冯东兴、 张景、谭奇材	1	2023 年 03 月 30 日	2022 年度工作总结与 2023 年度工作建议	同意将该议 案提交董事 会审议		

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量（人）	4
报告期末主要子公司在职工的数量（人）	2,382
报告期末在职工的数量合计（人）	2,386
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,386
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,654
销售人员	124
技术人员	149
财务人员	110
行政人员	349
合计	2,386
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	23
本科	208
大专	400
高中及以下	1,755
合计	2,386

2、薪酬政策

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

3、培训计划

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

2024年，公司将继续整合内外部优质资源，稳步有序地推进实施强企战略，大力招聘引进高端、专业人才，尤其是要重点培养和引进组织转型和变革所需要的人才，进一步完善人才进出机制，加强人才梯队建设，注重员工内部成长，提升全员人均效能，增强人才活力，夯实人才基础，促进公司持续快速优质发展；要切实强化整个公司的计划运营管控，进一步完善绩效考核管理办法，使强考核、结硬账、硬兑现成为工作新常态；要进一步完善奖惩机制，大力塑造激情与狼性的竞争性文化，更好地实现公司与个人的共生、共创、共享、共荣与共赢，不断激发全员的工作热情和潜能。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2023年3月30日召开第十届董事会第十八次会议，审议通过了《关于2022年度利润分配预案的议案》。经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2022年度实现归属于母公司所有者的净利润104,959,519.18元，截止2022年12月31日，公司期末可供股东分配的利润为6,855,603,892.15元。依据《公司法》和《公司章程》等有关规定，结合公司经营和发展资金需要，公司2022年度利润分配预案为：以现有总股本914,983,936股（2022年年末总股本949,322,474股扣除回购专户持有股份34,338,538股）为基数，向全体股东按每10股派发现金红利0.30元（含税），共计派发现金红利27,449,518.08元，不进行资本公积金转增股本和送红股，剩余未分配利润结转下一年度。

公司独立董事对该方案发表了同意的独立意见，并经公司2023年6月2日召开的2022年年度股东大会审议通过。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的2023年3月31日的2023-020号公告、2023年7月22日的2023-046号公告。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每10股送红股数（股）	0
-------------	---

每 10 股派息数 (元) (含税)	0.10
每 10 股转增数 (股)	4
分配预案的股本基数 (股)	1136222716
现金分红金额 (元) (含税)	0.10
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	11,362,227.16
可分配利润 (元)	68,332,802.34
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	16.63%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
于 2024 年 4 月 26 日, 本公司第十一届董事会第十一次会议, 批准 2023 年度利润分配预案, 拟以现有总股本 1,136,222,716 股 (总股本 1,138,475,688 股扣减回购股 2,252,972 股) 为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.10 元 (含税)、不送红股、以资本公积每 10 股转增 4 股。该利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内, 公司按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》和企业内部控制规范体系的要求, 以及《公司章程》的规定, 根据公司实际情况, 建立了一套较为完善的内部控制制度, 贯穿于公司经营管理活动的各个层面和环节。

为了保证内控制度体系的全面性、系统性和可操作性, 2023 年公司对内控制度体系进行了梳理、修订与完善, 有效保证了内控制度体系与公司的规模及组织管控形式相适应, 并确保能够有效地指导和支撑公司日常运营及业务发展。

报告期内公司不存在内部控制重大缺陷、重要缺陷, 各项内部控制制度流程执行到位。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
无	无	无	无	无	无	无

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 04 月 27 日
----------------	------------------

内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	99.41%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.98%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>在内部控制缺陷内容不直接对财务报表造成影响或间接造成影响，数额很难确定的情况下，可通过分析该控制缺陷所涉及业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响的性质、影响的范围等因素认定缺陷。重大缺陷（实质性漏洞）、重要缺陷和一般缺陷的定性参考标准如下：（1）当存在下列某一项或几项情况时，表明可能存在重大缺陷（实质性漏洞）：公司更正已经公布的财务报表；外部审计师发现的、未被识别的当期财务报表的重大错报；外部审计师发现的董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；公司内部审计机构对内控控制的监督无效；以前发现的重大缺陷没有在合理期间得到整改，或者整改无效。（2）当存在下列某一项或几项情况时，表明可能存在重要缺陷：未根据一般公认的会计准则对会计政策进行选择和应用；未对非常规（非重复）或复杂交易进行有效控制；未设立反舞弊程序和控制；未对期末财务报告的过程进行控制；未对财务报告流程中涉及的信息系统进行有效控制；多个一般缺陷的组合。（3）除重大缺陷和重要缺陷以外的缺陷，认定为一般缺陷。</p>	<p>出现以下情形的，可认定为重大缺陷，其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷：公司缺乏民主决策程序，如缺乏集体决策程序；公司决策程序不科学，如决策失误；违反国家法律、法规，如出现重大安全生产或环境污染事故；管理人员或关键岗位技术人员纷纷流失；内部控制评价的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。</p>
定量标准	<p>财务指标重要性水平基数如下：总资产，错报<0.5%为一般性水平、0.5%≤错报<1%为重要性水平、错报≥1%为重大性水平；净资产，错报<1%为一般性水平、1%≤错报<2%为重要性水平、错报≥2%为重大性水平；主营业务收入总额，错报<0.5%为一般性水平、0.5%≤错报<1%为重要性水平、错报≥1%为重大性水平；利润总额，错报<5%为一般性水平、5%≤错报<10%为重要性水平、错报≥10%为重大性水平；净利润，错报<5%为一般性水平、5%≤错报<10%为重要性水平、错报≥10%为重大性水平。</p>	<p>考虑补偿性控制措施和实际偏差率后，以涉及金额大小为标准，造成直接财产损失占公司资产总额1%及以上的为重大缺陷，造成直接财产损失占公司资产总额0.5%（含）-1%的为重要缺陷，其余为一般缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，福星股份公司于2023年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效地财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024年04月29日

内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据监管部门要求，对照《公司法》《证券法》等有关法律法规以及《公司章程》等内部规章制度，公司开展了治理专项自查活动。通过对中国证监会自查清单逐项自查，公司认为，本报告期内治理情况符合相关法律法规的要求，未发现违法违规情形，并以专项自查为契机，不断完善相关治理制度，规范公司治理结构，提高公司规范运作水平，实现公司可持续发展。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

环境保护相关政策和行业标准

1. 《中华人民共和国环境保护法》
2. 《大气污染防治法》
3. 《水污染防治法》
4. 《固体废物污染环境防治法》
5. 《噪声污染防治法》
6. 《危险废物管理条例》
7. 《电力行业污染物排放标准》
8. 《火力发电厂污染物排放标准》

环境保护行政许可情况

许可证有效，有效期 2020/6/29-2025/6/28。

行业排放标准及生产经营活动中涉及的污染物排放的具体情况

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的种类	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度/强度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
汉川市福星热电有限公司	废气	烟尘、氮氧化物、二氧化硫	大气排放	1	厂内	S02 总排量 23477.69 千克。NOx 总排量 28799.2 千克。烟尘总排量 2135.03 千克。	烟尘 30. 氮氧化物, 100. 二氧化硫, 100	54411.9 2kg	54411.9 2kg	无

对污染物的处理

本工程拟采用 3×75th 循环流化床锅炉配 1×15MW 高温高压单抽凝汽式汽轮发电机组+1×12MW 背压式汽轮发电机组。

循环流化床燃烧技术(CFBC)作为一种高效低污染清洁煤技术,具有①燃料适应性广,燃烧效率高;②低温燃烧,可有效控制燃料燃烧过程中一氧化氮的产生;③可实现炉内燃烧过程中的直接脱硫,脱硫效率高且技术设备经济简单;④燃料预处理及给煤系统简单;⑤负荷调节范围大,低负荷可降到满负荷的 30%左右;⑥燃烧后排出的灰渣活性好,易于实现综合利用等优点。

本工程采用袋式除尘器除尘效率高可达 99.9%,本工程采用汉江水作为本项目锅炉补充水,工业系统冷却采用西厂区废水处理站中水;锅炉燃煤产生的灰渣拟通过汽车运输运至汉川葛洲坝水泥有限责任公司、仙桃市三伏潭镇三砖厂、汉川市河汉湖潘家砖瓦厂、汉川市土城德新砖厂、湖北川绳集团福星砖瓦厂等单位进行综合利用。工程建设的基本原则是变废为宝,综合利用,体现循环经济的产业发展模式。

突发环境事件应急预案

公司编写了并认真执行《汉川市福星热电有限公司突发环境事件应急预案》的内容包括编制预案采用的标准、适用范围、分级体系、公司概况、危险源识别、应急机构和职责、预防、预警及响应、现场处置、培训及演练、应急监测及保障等。重点对公司生产过程中危险物料泄漏、环境设施故障等突发性风险事故的可能性进行了风险分析、环境应急能力评估，以及突发环境事件情景下现场处置方案。

环境自行监测方案

公司采用检测方法及仪器设备监测。我们执行的标准是《固定污染源排气中颗粒物测定与气态污染物采样方法》、《固定污染源排放烟气黑度的测定林格曼烟气黑度图法》、《火电厂大气污染物排放标准》GB13223-2011。

环境治理和保护的投入及缴纳环境保护税的相关情况

按照环保局核定的数额，按时在税务系统填写申报。湖北省人民代表大会常务委员会关于应税大气污染物和水污染物环境保护税具体适用税额及项目数的决定。全年环保数据无超、指标在控制范围内，减免税额 50%政策优惠。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

为积极响应节能减排措施，2023 年 2 月，福星新材料与汉川港能投新能源科技有限公司（以下简称汉川港能投）签署了《光伏发电项目合同能源管理协议》，协议约定，福星新材料将其拥有的 12 万平方米的建筑物屋顶及相关设备用地以 0 元/平方米/年的价格出租给汉川港能投，用于建设安装运营福星新材料 15.46MW 光伏发电项目（相关数据以实际装机容量为准）。

通过这种将光伏发电技术与制造生产相结合模式，公司可以利用光伏发电来降低对传统能源的依赖，减少能源消耗和环境污染，同时提高能源利用效率。目前，项目施工建设进展顺利。

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	无	无

其他应当公开的环境信息

不适用

其他环保相关信息

不适用

二、社会责任情况

公司自创办以来积极履行社会责任，做好企业公民，坚持用爱心做企业，用真情回报社会，用文化点燃自信。公司通过打造优质产品和服务，提升品牌知名度，积极引导产业布局，创造更多就业机会。自成立以来，公司积极支持公益慈善事业，并持续开展乡村振兴、人文关怀、环境保护等活动。公司不一味追求发展速度和规模，注重追求与债权人、供应商、客户群体、利益共同体的长期合作和互利共赢，有效履行企业社会责任，打造和提升企业形象。

在员工关怀方面，公司注重维护员工权益、关心员工成长，制定员工重症及常规医疗补助等保障措施；在节能减排方面，公司设置了环保部和技术中心，负责节能环保、清洁生产、技术革新等方面的工作。房地产公司始终坚持节能、减排、生态、环保理念，构筑“低碳建筑”和“绿色建筑”，注重新工艺、新技术、新材料的应用，致力于成为房地产行业绿色建造的先行者。金属制品业方面，继续推广稀土永磁电机取代传统电机，降低噪音和能耗；加大无酸洗拉拔工艺应用，大大降低污染物排放；对废水采取浓缩再生工艺技术，既降低排放量，又有利于废物回收利用；在执行环境管理体系方面，公司严格按照 ISO14001 环境管理体系推进各项工作，保证节能减排、安全环保落到实处。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司本报告期无开展精准扶贫工作，也无后续精准扶贫计划。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	福星集团控股有限公司	其他	自 2022 年 5 月 20 日起 12 个月内，所持福星股份（仅限 2008 年 11 月受让湖北省汉川市钢丝绳厂转让的股份）通过二级市场减持价格不低于 14.55 元 / 股（若上述承诺有效期间有派息、送股、资本公积金转增等除权、除息事项，则对该价格进行相应处理）。	2022 年 05 月 20 日	12 个月	报告期内履行完毕
首次公开发行或再融资时所作承诺	湖北省汉川市钢丝绳厂	其他	1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。2、自本承诺出具日至上市公司本次发行实施完毕前，若中国证监会或深交所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足其该等规定时，本人承诺届时将按照其最新规定出具补充承诺。3、切实履行上市公司制定的有关填补即期回报措施及本承诺，本公司若违反上述承诺或拒不履行承诺给发行人或者投资者造成损失的，承诺人愿意按照中国证监会和深交所等证券监管机构制定的有关规定，依法承担对发行人或者投资者的补偿责任。	2022 年 12 月 06 日	长期有效	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	冯德雄、冯东兴、冯俊秀、李俐、李勇方、谭奇材、谭少群、夏新平、向乐、肖建明、肖永超、张景、赵曼	其他	1、本人将不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。2、本人将对本人的职务消费行为进行约束。3、本人将不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。4、本人承诺由公司董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。5、若公司后续推出股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。6、自本承诺出具日至公司本次发行实施完毕前，若中国证监会或深交所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的	2022 年 12 月 06 日	长期有效	正常履行中

			监管规定的，且上述承诺不能满足其该等规定时，本人承诺届时将按照其最新规定出具补充承诺。7、切实履行公司制定的有关填补即期回报措施及本承诺，若本人违反上述承诺或拒不履行承诺给发行人或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对发行人或者投资者的补偿责任，并同意按照中国证监会、深交所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。8、本人将严格贯彻执行上述相关规定和文件精神，忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	福星集团控股有限公司	其他	1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。2、自本承诺出具日至上市公司本次发行实施完毕前，若中国证监会或深交所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足其该等规定时，本人承诺届时将按照其最新规定出具补充承诺。3、切实履行上市公司制定的有关填补即期回报措施及本承诺，本公司若违反上述承诺或拒不履行承诺给发行人或者投资者造成损失的，承诺人愿意按照中国证监会和深交所等证券监管机构制定的有关规定，依法承担对发行人或者投资者的补偿责任。	2022年12月06日	长期有效	正常履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

详见附注四、36“重要会计政策、会计估计的变更”。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

详见附注九“合并范围变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	345
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘定超 吴玉妹
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	5

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计会计师事务所；公司因向特定对象发行股票事项聘请中国银河证券股份有限公司作为保荐人。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

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

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						0
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

	露日期					有)				
湖北福星惠誉江北置业有限公司	2022年08月12日	60,000	2022年08月08日	57,000	连带责任保证	湖北福星惠誉江北置业有限公司100%股权质押及项目在建工程抵押。	湖北福星惠誉江北置业有限公司向本公司提供反担保。	7	否	否
湖北福星惠誉江北置业有限公司	2023年06月20日	70,000	2023年06月01日	43,000	连带责任保证	湖北福星惠誉江北置业有限公司100%股权质押及项目在建工程抵押。	湖北福星惠誉江北置业有限公司向本公司提供反担保。	7	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2023年11月25日	39,798	2023年11月15日	39,798	连带责任保证	湖北福星惠誉武汉置业有限公司以其持有湖北福星惠誉后湖置业有限公司100%股权质押。简阳凤凰谷置业有限公司以其持有的国有土地使用权做抵押。	湖北福星惠誉后湖置业有限公司向本公司提供反担保。	5	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2021年12月01日	150,000	2021年11月24日	150,000	连带责任保证	天立不动产(武汉)有限公司持有的在建项目为抵押物及天立不动产	湖北福星惠誉后湖置业有限公司向本公司提供反担保。	8	否	否

						(武 汉)有 限公 司 100% 股 权 为 质 押 物。				
湖北福 星惠誉 三眼桥 置业有 限公司	2022年 05月26 日	70,000	2022年 05月20 日	10,000	连带责 任保证	湖北福 星惠誉 三眼桥 置业有 限公司 以其拥 有的部 分项目 在建工 程作抵 押。	湖北福 星惠誉 三眼桥 置业有 限公司 向本公 司提供 反担 保。	6	否	否
湖北福 星惠誉 三眼桥 置业有 限公司	2022年 06月07 日	35,000	2022年 05月31 日	20,000	连带责 任保证	湖北福 星惠誉 三眼桥 置业有 限公司 以其拥 有的部 分土地 使用权 作抵 押。	湖北福 星惠誉 三眼桥 置业有 限公司 向本公 司提供 反担 保。	6	否	否
成都武 海观堂 置业有 限公司	2021年 05月14 日	29,840	2021年 05月27 日	19,153	连带责 任保证	成都武 海观堂 置业有 限公司 以其拥 有的部 分在建 工程作 抵押， 福星惠 誉控股 有限公 司以其 持有湖 北福星 天成置 业有限 公司 100% 的股 权、湖 北福星 天成置 业有限 公司 以其持 有成都 武海观 堂 100% 的股权 作	成都武 海观堂 置业有 限公司 向本公 司提供 反担 保。	6	否	否

						质押。				
融福国际（香港）有限公司	2023年09月23日	11,650	2023年09月28日	9,800	连带责任保证	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司保证金质押担保。	融福国际（香港）有限公司向本公司提供反担保。	3	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2023年05月30日	1,000	2023年05月31日	950	连带责任保证	湖北福星新材料科技有限公司专利权质押担保。	湖北福星新材料科技有限公司向本公司提供反担保。	6	否	否
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	2021年06月23日	49,746.19	2021年06月25日	49,746.19	连带责任保证	天立不动产（武汉）有限公司以其拥有的部分项目在建工程作抵押。	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司向本公司提供反担保。	6	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2022年02月25日	36,054.46	2022年03月04日	29,115.9	连带责任保证	湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司及武汉鑫金福科技开发有限公司以其拥有的部分在建工程作抵押。	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司向本公司提供反担保。	5	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2023年05月24日	13,490	2023年06月15日	13,490	连带责任保证	武汉福星惠誉置业有限公司及武汉福星惠誉欢乐谷有限公司部分资产作抵押。	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司向本公司提供反担保。	4	否	否
报告期内审批对子			135,938	报告期内对子公司						107,038

公司担保额度合计 (B1)		担保实际发生额合计 (B2)								
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	566,578.65	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	442,053.09							
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						0
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		135,938		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						107,038
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		566,578.65		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						442,053.09
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				36.55%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				0						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0						
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				0						
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无						
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无						

采用复合方式担保的具体情况说明

无

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

2023 年 5 月 20 日，控股股东自愿性承诺到期履行完毕，解锁的股份数量为 180,359,071 股，占公司总股本的 19.00%。具体详见公司于 2023 年 5 月 23 日刊登在巨潮资讯网上的《关于控股股东自愿性承诺到期履行完毕的公告》（公告编号：2023-034）。

2022 年 12 月 5 日，第十届董事会第十六次会议及第十届监事会第十二次会议审议通过《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》和《关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》；2022 年 12 月 21 日，2022 年第二次临时股东大会审议通过《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》和《关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》；2023 年 2 月 16 日，中国证券监督管理委员会出具《中国证监会行政许可申请受理单》（受理序号：230233）；鉴于中国证监会于 2023 年 2 月 17 日发布了《上市公司证券发行注册管理办法》等相关文件对发行审核等相关事项进行了修订，2023 年 2 月 20 日第十届董事会第十七次会议及第十届监事会第十三次会议审议通过《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》、《关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》和《关于公司向特定对象发行 A 股股票发行方案论证分析报告的议案》；2023 年 3 月 8 日 2023 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司向特定对象发行 A 股股票发行方案论证分析报告的议案》；2023 年 6 月 6 日，公司收到深圳证券交易所上市审核中心出具的《关于湖北福星科技股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核中心意见告知函》，深交所发行上市审核机构认为公司符合发行条件、上市条件和信息披露要求，后续深交所将按规定报中国证券监督管理委员会履行相关注册程序；2023 年 6 月 19 日，中国证券监督管理委员会出具《关于同意湖北福星科技股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可〔2023〕1348 号），同意公司向特定对象发行股票的注册申请。以上具体内容详见相关公告。2023 年 10 月 30 日，公司召开了第十一届董事会第四次会议，审议通过了《关于调整向特定对象发行股票发行数量上限的议案》，因公司注销回购专用证券账户中的 34,338,538 股股票导致公司总股本减少，根据股东大会的授权，董事会决议同意调整本次向特定对象发行股票的发行数量上限。2023 年 11 月 30 日，公司召开了第十一届董事会第五次会议，审议通过了《关于延长向特定对象发行 A 股股票股东大会决议有效期的议案》和《关于提请股东大会延长授权董事会及其授权人士全权办理本次向特定对象发行 A 股股票相关事宜有效期的议案》。2023 年 12 月 18 日，发行人召开了 2023 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于延长向特定对象发行 A 股股票股东大会决议有效期的议案》和《关于提请股东大会延长授权董事会及其授权人士全权办理本次向特定对象发行 A 股股票相关事宜有效期的议案》。2023 年 12 月 25 日，中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对认购资金实收情况进行了审验并出具了《关于湖北福星科技股份有限公司向特定对象发行 A 股股票认购资金实收情况的验证报告》（众环验字〔2023〕0100072 号）。截至 2023 年 12 月 22 日，银河证券累计收到福星股份向特定对象发行认购资金总额人民币 813,509,977.28 元。

2023 年 7 月 25 日，第十一届董事会第二次会议及第十一届监事会第二次会议审议通过《关于注销公司已回购股份并减少注册资本的议案》和《关于变更公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》，并于同日披露《关于变更公司注册资本暨修订〈公司章程〉的公告》和《关于注销公司已回购股份并减少注册资本的公告》；2023 年 8 月 11 日，2023 年第二次临时股东大会审议通过《关于注销公司已回购股份并减少注册资本的议案》和《关于变更公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》，并于同日披露《关于注销已回购股份减少注册资本暨通知债权人的公告》。2023 年 10 月 13 日，

公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成了回购股份的注销手续，并于 2023 年 10 月 17 日披露《回购股份注销完成暨股份变动的公告》。2023 年 10 月 27 日披露了《关于公司完成工商变更登记的公告》。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	14,285,613	1.50%				-174,450	-174,450	14,111,163	1.54%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	14,285,613	1.50%				-174,450	-174,450	14,111,163	1.54%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	14,285,613	1.50%				-174,450	-174,450	14,111,163	1.54%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	935,036,861	98.50%				-	-	900,872,773	98.46%
1、人民币普通股	935,036,861	98.50%				-	-	900,872,773	98.46%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	949,322,474	100.00%				- 34,338,538	- 34,338,538	914,983,936	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

1. 股份总数减少 34,338,538 股，主要系报告期内公司将存放在股票回购专用证券账户相应股份注销所致。
2. 有限售条件股份减少 174,450 股，主要系第十届董事兼董事会秘书汤文华先生因个人原因于 2021 年 5 月 21 日离职，按照深交所的相关规定，董监高离职后半年内所持公司股份全部锁定，同时在其就任时确定的任期内和任期届满后六个月内，继续按照其所持有公司股份总数的 75% 锁定。汤文华先生作为公司第十届董事会董事和董事会秘书，其就任时确定的任期已于 2023 年 5 月 19 日届满，并于 2023 年 11 月 19 日届满后满六个月，故所持公司股份全部解锁由有限售条件的高管锁定股份转变为无限售条件股份。
3. 无限售条件股份减少 34,338,538 股主要系回购股份注销所致。

股份变动的批准情况

适用 不适用

公司分别于 2023 年 7 月 25 日和 2023 年 8 月 11 日召开第十一届董事会第二次会议和 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于注销公司已回购股份并减少注册资本的议案》、《关于变更公司注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》，公司股份总数由 949,322,474 股减少至 914,983,936 股。

股份变动的过户情况

适用 不适用

公司已于 2023 年 10 月 13 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕回购的 34,338,538 股股份的注销手续。

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

适用 不适用

根据企业会计准则相关规定，在公司净利润和净资产一定的情况下，回购股份注销将提高公司基本每股收益、稀释每股收益和归属于公司普通股股东的每股净资产，有利于推动公司价值回归。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
谭少群	2,636,250			2,636,250	高管锁定股	按高管股份管理规定
谭少群	9,586,151			9,586,151	高管锁定股	按高管股份管理规定
冯东兴	993,187			993,187	高管锁定股	按高管股份管理规定

						关规定
张景	349,275			349,275	高管锁定股	按高管股份管理相关规定
冯俊秀	371,250			371,250	高管锁定股	按高管股份管理相关规定
冯俊秀	175,050			175,050	高管锁定股	按高管股份管理相关规定
汤文华	174,450		174,450	0	高管锁定股	2023年11月17日
合计	14,285,613	0	174,450	14,111,163	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

报告期内公司将回购的 34,338,538 股股份予以注销，公司股份总数由 949,322,474 股减少至 914,983,936 股，对公司资产和负债结构无影响。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	42,248	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	41,063	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	25.57%	233,928,648	0.00	0	233,928,648	不适用	0
胡玉兰	境内自然人	1.87%	17,088,100	15,142,600	0	17,088,100	不适用	0

谭少群	境内自然人	1.78%	16,296,535	0.00	12,222,401	4,074,134	不适用	0
温少如	境内自然人	1.16%	10,623,400	968,400	0	10,623,400	不适用	0
李必胜	境内自然人	1.02%	9,355,345	0.00	0	9,355,345	不适用	0
朱京展	境内自然人	0.73%	6,640,145	6,640,145	0	6,640,145	不适用	0
张沐城	境内自然人	0.66%	6,000,000	0.00	0	6,000,000	不适用	0
冯子来	境内自然人	0.64%	5,895,600	90,800	0	5,895,600	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.62%	5,644,300	1,621,500	0	5,644,300	不适用	0
寇志超	境内自然人	0.45%	4,155,800	4,155,800	0	4,155,800	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）（参见注3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东谭少群系福星集团董事长外，福星集团与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注10）	无							
前10名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
福星集团控股有限公司	233,928,648	人民币普通股	233,928,648					
胡玉兰	17,088,100	人民币普通股	17,088,100					
温少如	10,623,400	人民币普通股	10,623,400					
李必胜	9,355,345	人民币普通股	9,355,345					
朱京展	6,640,145	人民币普通股	6,640,145					
张沐城	6,000,000	人民币普通股	6,000,000					
冯子来	5,895,600	人民币普通股	5,895,600					
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房	5,644,300	人民币普通股	5,644,300					

地产交易型开放式指数证券投资基金			
寇志超	4,155,800	人民币普通股	4,155,800
谭少群	4,074,134	人民币普通股	4,074,134
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	除公司股东谭少群系福星集团董事长外，福星集团与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	前 10 名股东中，温少如通过信用交易担保证券账户持股 10,623,400 股；李必胜通过信用交易担保证券账户持股 9,355,345 股；朱京展通过信用交易担保证券账户持股 5,295,145 股；冯子来通过信用交易担保证券账户持股 5,678,700 股；寇志超通过信用交易担保证券账户持股 4,155,800 股。		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：社团集体控股

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：集体企业

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
湖北省汉川市钢丝绳厂	谭才旺	1985 年 05 月 08 日	91420984722032098J	建材加工与销售、日用百货销售、企业管

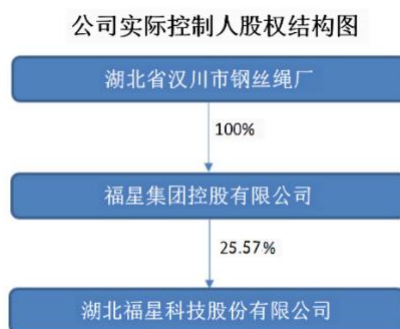
				理咨询
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024 年 04 月 26 日
审计机构名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	众环审字（2024）0102523 号
注册会计师姓名	刘定超、吴玉妹

审计报告正文

湖北福星科技股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了湖北福星科技股份有限公司（以下简称“福星股份”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了福星股份 2023 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2023 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，我们独立于福星股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

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
<p>请参见财务报表附注四、17 及附注六、13/50。</p> <p>截止至 2023 年 12 月 31 日，福星股份投资性房地产账面价值为人民币 655,823.89 万元，于 2023 年度确认的投资性房地产公允价值变动损益为人民币-4,604.05 万元。</p> <p>投资性房地产的公允价值需要管理层作出重大判断，涉及很多估计和假设，例如所在地区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。</p> <p>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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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部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
<p>请参见财务报表附注四、13 及附注六、7。</p> <p>截至 2023 年 12 月 31 日，福星股份期末存货余额为 2,263,473.72 万元，存货跌价准备余额为 39,226.39 万元，存货账面价值为 2,224,247.33 万元，存货账面价值占资产总额的比重为 60.25%。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，需要管理层在取得确凿证据的基础上，考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项等因素，对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出合理预计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货金额重大，存货跌价准备的计提可能对本期经营成果和期末财务状况产生重大影响，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，管理层在确定存货减值时需要作出重大判断，因此我们将存货可变现净值的确定作为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与治理层编制和监督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动的价值进行比较，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
<p>请参见财务报表附注四、28 及附注六、42。</p> <p>2023 年度，福星股份的房地产开发项目的收入为 414,181.63 万元，占主营业务收入的比重为 78.17%。由于房地产项目的收入对福星股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对福星股份的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的收入确认作为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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； 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

福星股份管理层对其他信息负责。其他信息包括 2023 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

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

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

治理层负责监督福星股份的财务报告过程。

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，我们也执行以下工作：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 刘定超

（项目合伙人）：

中国注册会计师： 吴玉妹

中国 武汉

2024 年 4 月 26 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	2,259,660,701.57	2,744,495,191.89
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	237,875,354.68	193,043,577.16
应收账款	328,578,985.70	315,855,807.54
应收款项融资	66,747,940.72	63,918,029.91
预付款项	1,696,850,450.22	3,277,953,335.10
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	567,589,118.19	803,884,771.74
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	22,242,473,262.28	21,456,180,197.53
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	846,437,913.50	848,372,975.65
流动资产合计	28,246,213,726.86	29,703,703,886.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	30,050,095.95	31,518,117.20
长期股权投资	5,045,328.64	5,046,629.01
其他权益工具投资	94,133,400.00	94,133,400.00
其他非流动金融资产	26,500,000.00	26,500,000.00
投资性房地产	6,558,238,948.19	6,735,634,465.00
固定资产	800,333,858.01	573,968,953.84
在建工程	33,786,309.16	19,091,036.73
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	71,086,786.90	76,891,955.31

无形资产	50,746,335.38	52,350,512.26
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	993,840,934.81	949,042,747.54
其他非流动资产	4,043,197.69	22,222,635.80
非流动资产合计	8,667,805,194.73	8,586,400,452.69
资产总计	36,914,018,921.59	38,290,104,339.21
流动负债：		
短期借款	900,161,955.32	565,283,590.79
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	793,372,397.28	739,328,202.02
应付账款	1,729,638,516.98	2,317,812,526.19
预收款项	26,868,968.79	14,375,810.73
合同负债	8,109,646,321.24	7,786,746,410.68
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	87,914,616.49	85,074,061.10
应交税费	2,294,546,594.48	1,898,370,078.87
其他应付款	1,369,223,621.17	1,703,781,107.19
其中：应付利息		
应付股利	32,000,000.00	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,887,097,007.92	3,503,516,608.85
其他流动负债	665,070,626.35	941,784,622.30
流动负债合计	18,863,540,626.02	19,556,073,018.72
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,720,580,000.00	3,272,900,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	47,553,690.83	54,040,366.64
长期应付款	992,161,364.61	1,787,229,615.51
长期应付职工薪酬		

预计负债		
递延收益	1,574,000.00	900,000.00
递延所得税负债	1,224,058,265.87	1,258,769,976.68
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,985,927,321.31	6,373,839,958.83
负债合计	23,849,467,947.33	25,929,912,977.55
所有者权益：		
股本	1,138,475,688.00	949,322,474.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,809,852,276.36	2,398,388,751.96
减：库存股		204,985,663.63
其他综合收益	614,932,188.31	621,887,882.87
专项储备		
盈余公积	638,385,291.82	638,385,291.82
一般风险准备		
未分配利润	6,893,146,163.36	6,852,262,879.10
归属于母公司所有者权益合计	12,094,791,607.85	11,255,261,616.12
少数股东权益	969,759,366.41	1,104,929,745.54
所有者权益合计	13,064,550,974.26	12,360,191,361.66
负债和所有者权益总计	36,914,018,921.59	38,290,104,339.21

法定代表人：谭少群 主管会计工作负责人：冯俊秀 会计机构负责人：刘慧芳

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	386,436,480.27	106,850,457.54
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	814,935,277.54	880,563,429.90
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	2,006,250,000.00	480,000,000.00
其他流动资产	751,509.78	
流动资产合计	3,208,373,267.59	1,467,413,887.44
非流动资产：		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款	565,602,402.03	1,390,000,000.00
长期股权投资	5,999,961,053.74	6,077,807,709.19
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	31,773,147.15	38,882,640.71
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	9,570,480.63	5,142,261.51
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,606,907,083.55	7,511,832,611.41
资产总计	9,815,280,351.14	8,979,246,498.85
流动负债：		
短期借款	525,654,072.19	355,438,930.45
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	554,373,000.00	476,194,000.00
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	120,000.00	120,000.00
应交税费	2,505,722.32	5,949,638.16
其他应付款	3,971,896.82	124,699,348.21
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	77,122,977.76	83,504,548.62
其他流动负债		
流动负债合计	1,163,747,669.09	1,045,906,465.44
非流动负债：		
长期借款		302,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		

长期应付款	1,080,468,476.71	780,035,830.27
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,080,468,476.71	1,082,035,830.27
负债合计	2,244,216,145.80	2,127,942,295.71
所有者权益：		
股本	1,138,475,688.00	949,322,474.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,650,409,916.80	4,238,946,392.40
减：库存股		204,985,663.63
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	544,739,730.76	544,739,730.76
未分配利润	1,237,438,869.78	1,323,281,269.61
所有者权益合计	7,571,064,205.34	6,851,304,203.14
负债和所有者权益总计	9,815,280,351.14	8,979,246,498.85

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	5,508,056,880.14	15,142,322,202.81
其中：营业收入	5,508,056,880.14	15,142,322,202.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,097,388,613.82	13,697,469,833.31
其中：营业成本	4,085,358,463.03	12,017,134,027.45
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	210,290,736.12	469,834,507.34
销售费用	218,007,037.39	521,032,989.13
管理费用	232,183,136.08	308,832,269.75
研发费用	35,273,946.38	34,595,622.40
财务费用	316,275,294.82	346,040,417.24

其中：利息费用	290,621,134.07	299,163,967.60
利息收入	11,458,308.10	13,734,935.45
加：其他收益	3,268,648.67	2,823,856.33
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,300.37	-25,589,163.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,300.37	-9,794,614.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-46,040,454.31	-303,105,373.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,471,599.14	-108,161,254.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-63,222,342.38	-386,777,237.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,238,717.24	16,589,755.90
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	311,383,134.31	640,632,951.89
加：营业外收入	4,493,077.64	4,751,755.52
减：营业外支出	24,919,064.19	26,248,408.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	290,957,147.76	619,136,298.69
减：所得税费用	187,664,724.55	477,585,227.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	103,292,423.21	141,551,070.98
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	103,292,423.21	141,551,070.98
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	68,332,802.34	105,130,842.44
2. 少数股东损益	34,959,620.87	36,420,228.54
六、其他综合收益的税后净额	-6,955,694.56	-45,161,756.67
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-6,955,694.56	-45,161,756.67
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		

5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-6,955,694.56	-45,161,756.67
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	1,089,913.10	-21,333,757.84
7. 其他		
8. 自用房地产或作为存货的房地产转换为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	-8,045,607.66	-23,827,998.83
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	96,336,728.65	96,389,314.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	61,377,107.78	59,969,085.77
归属于少数股东的综合收益总额	34,959,620.87	36,420,228.54
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	0.07	0.11
(二) 稀释每股收益	0.07	0.11

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

法定代表人：谭少群 主管会计工作负责人：冯俊秀 会计机构负责人：刘慧芳

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	161,297,719.98	152,549,135.07
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	1,180,364.25	1,147,740.93
销售费用		
管理费用	7,672,064.39	10,161,843.05
研发费用		
财务费用	166,004,502.79	176,128,487.58
其中：利息费用	115,278,352.16	102,135,022.23
利息收入	3,534,163.22	329,615.21
加：其他收益	49,457.30	37,063.70
投资收益（损失以“-”号填列）	28,000,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-5,951.06	-39.15
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-78,446,655.45	-181,717,325.85
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-3,198.97
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-63,962,360.66	-216,572,436.76
加：营业外收入		
减：营业外支出	4,409,455.56	25,607.76
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-68,371,816.22	-216,598,044.52
减：所得税费用	-9,978,934.47	-5,141,884.06
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-58,392,881.75	-211,456,160.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-58,392,881.75	-211,456,160.46
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
8. 自用房地产或作为存货的房地产转换为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		
六、综合收益总额	-58,392,881.75	-211,456,160.46
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,991,111,856.15	9,128,612,826.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	4,459,407.45	
收到其他与经营活动有关的现金	247,605,910.94	466,112,797.25
经营活动现金流入小计	6,243,177,174.54	9,594,725,624.17
购买商品、接受劳务支付的现金	4,005,346,498.46	5,460,301,429.51
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	283,036,990.71	299,498,034.65
支付的各项税费	591,239,383.54	880,058,265.30
支付其他与经营活动有关的现金	534,801,819.30	743,838,044.36
经营活动现金流出小计	5,414,424,692.01	7,383,695,773.82
经营活动产生的现金流量净额	828,752,482.53	2,211,029,850.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		29,453,961.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,972,349.00	12,427,781.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	24,953,473.38	635,341,698.10
收到其他与投资活动有关的现金		10,157.63
投资活动现金流入小计	27,925,822.38	677,233,598.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,391,440.50	22,415,677.19
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	8,550,000.00	
投资活动现金流出小计	40,941,440.50	22,415,677.19
投资活动产生的现金流量净额	-13,015,618.12	654,817,921.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	810,310,403.98	
其中：子公司吸收少数股东投资收		

到的现金		
取得借款收到的现金	2,997,931,874.04	3,290,257,148.99
收到其他与筹资活动有关的现金	757,623,535.55	1,241,272,366.59
筹资活动现金流入小计	4,565,865,813.57	4,531,529,515.58
偿还债务支付的现金	4,549,635,806.53	7,309,569,475.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	842,193,450.99	1,014,067,723.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	138,530,000.00	30,600,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	390,698,304.21	690,787,925.53
筹资活动现金流出小计	5,782,527,561.73	9,014,425,123.97
筹资活动产生的现金流量净额	-1,216,661,748.16	-4,482,895,608.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	718,884.82	1,462,070.38
五、现金及现金等价物净增加额	-400,205,998.93	-1,615,585,766.12
加：期初现金及现金等价物余额	2,282,716,444.21	3,898,302,210.33
六、期末现金及现金等价物余额	1,882,510,445.28	2,282,716,444.21

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	170,975,583.18	323,404,166.26
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,725,223,180.38	975,337,775.20
经营活动现金流入小计	3,896,198,763.56	1,298,741,941.46
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,122,854.47	956,524.94
支付的各项税费	10,475,132.29	9,836,701.14
支付其他与经营活动有关的现金	3,315,087,630.63	750,397,385.78
经营活动现金流出小计	3,326,685,617.39	761,190,611.86
经营活动产生的现金流量净额	569,513,146.17	537,551,329.60
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	28,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		135,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		622,478,644.80
投资活动现金流入小计	28,000,000.00	622,613,644.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,000.00	3,759.00
投资支付的现金	600,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	701,852,402.03	
投资活动现金流出小计	702,457,402.03	3,759.00
投资活动产生的现金流量净额	-674,457,402.03	622,609,885.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	805,602,402.03	
取得借款收到的现金	580,000,000.00	805,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,717,044,413.91	439,328,616.87
筹资活动现金流入小计	3,102,646,815.94	1,244,328,616.87

偿还债务支付的现金	718,000,000.00	1,565,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	58,477,813.52	106,761,926.38
支付其他与筹资活动有关的现金	1,941,638,798.68	1,032,883,564.68
筹资活动现金流出小计	2,718,116,612.20	2,704,645,491.06
筹资活动产生的现金流量净额	384,530,203.74	-1,460,316,874.19
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	279,585,947.88	-300,155,658.79
加：期初现金及现金等价物余额	6,818,545.22	306,974,204.01
六、期末现金及现金等价物余额	286,404,493.10	6,818,545.22

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 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	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	949,322,474.00				2,398,388,751.96	204,985,663.63	621,887,882.87		638,385,291.82		6,855,603,892.15		11,258,602,629.17	1,104,929,745.54	12,363,323,747.1
加：会计政策变更											-3,341,013.05		-3,341,013.05		-3,341,013.05
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	949,322,474.00				2,398,388,751.96	204,985,663.63	621,887,882.87		638,385,291.82		6,855,603,892.15		11,255,261,616.2	1,104,929,745.54	12,360,191,361.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	189,153,214.00				411,463,524.40	-204,985,663.63	-6,955,694.56				40,883,284.26		839,529,991.73	-135,170,379.13	704,359,612.60

(一) 综合收益总额							- 6,95 5,69 4.56					68,3 32,8 02.3 4		61,3 77,1 07.7 8	34,9 59,6 20.8 7	96,3 36,7 28.6 5
(二) 所有者投入和减少资本	189, 153, 214. 00				411, 463, 524. 40	- 204, 985, 663. 63								805, 602, 402. 03	400, 000. 00	806, 002, 402. 03
1. 所有者投入的普通股	223, 491, 752. 00				582, 110, 650. 03									805, 602, 402. 03	400, 000. 00	806, 002, 402. 03
2. 其他权益工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额																
4. 其他	- 34,3 38,5 38.0 0				- 170, 647, 125. 63	- 204, 985, 663. 63										
(三) 利润分配												- 27,4 49,5 18.0 8		- 27,4 49,5 18.0 8	- 170, 530, 000. 00	- 197, 979, 518. 08
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所												- 27,4		- 27,4	- 170,	- 197,

有者 (或 股东) 的分配											49,5 18.0 8		49,5 18.0 8	530, 000. 00	979, 518. 08
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)															

专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,138,475.68				2,809,852.27		614,932.188		638,385.291		6,893,146.16		12,094,791.607	969,759.366	13,064,550.974

上期金额

单位：元

项目	2022 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	949,322,474.00				2,398,388.75	204,049,663.54	667,049,639.54		638,385,291.82		6,750,644.37		11,198,804.86	1,219,109.44	12,417,914.308
加：会计政策变更											-3,512.33		-3,512.33		-3,512.33
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	949,322,474.00				2,398,388.75	204,049,663.54	667,049,639.54		638,385,291.82		6,747,132.03		11,195,292.53	1,219,109.44	12,414,401.971
三、本期增减变动金额（减少以“—”							-45,161.756				105,130,842.44		59,969,085.77	-114,179.07	54,210.60

”号 填列)																	
(一) 综合收 益总 额							- 45,1 61,7 56.6 7							105, 130, 842. 44	59,9 69,0 85.7 7	36,4 20,2 28.5 4	96,3 89,3 14.3 1
(二) 所有者 投入 和减 少资 本															- 119, 999, 924. 61	- 119, 999, 924. 61	
1. 所有者投 入的普 通股															- 120, 000, 000. 00	- 120, 000, 000. 00	
2. 其他 权益 工具 持有 者投 入资 本																	
3. 股份 支付 计入 所有 者权 益的 金额																	
4. 其他															75.3 9	75.3 9	
(三) 利 润分 配															- 30,6 00,0 00.0 0	- 30,6 00,0 00.0 0	
1. 提取 盈余 公积																	
2. 提取 一般 风险 准备																	
3.															- 30,6	- 30,6	

对所有者 (或 股东) 的分配														00,0 00.0 0	00,0 00.0 0
4. 其他															
(四) 所有者 权益 内部 结转															
1. 资本 公积 转增 资本 (或 股本)															
2. 盈余 公积 转增 资本 (或 股本)															
3. 盈余 公积 弥补 亏损															
4. 设定 受益 计划 变动 额结 转留 存收 益															
5. 其他 综合 收益 结转 留存 收益															
6. 其他															

(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	949,322,474.00				2,398,838,751.96	204,985,663.63	621,887,882.87	638,385,291.82		6,852,287.10		11,255,261,616.12	1,104,929,745.54	12,360,191,361.66	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度											所有者权益合计
	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	其他	
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	949,322,474.00				4,238,946,392.40	204,985,663.63			544,739,730.76	1,323,281,269.61		6,851,304,203.14
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	949,322,474.00				4,238,946,392.40	204,985,663.63			544,739,730.76	1,323,281,269.61		6,851,304,203.14
三、本期增减变动金额	189,153,214.00				411,463,524.40	204,985,663.63				85,842,399.83		719,760,002.20

(减少以“一”号填列)												
(一) 综合收益总额										- 58,39 2,881 .75		- 58,39 2,881 .75
(二) 所有者投入和减少资本	189,1 53,21 4.00				411,4 63,52 4.40	- 204,9 85,66 3.63						805,6 02,40 2.03
1. 所有者投入的普通股	223,4 91,75 2.00				582,1 10,65 0.03							805,6 02,40 2.03
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他	- 34,33 8,538 .00				- 170,6 47,12 5.63	- 204,9 85,66 3.63						
(三) 利润分配										- 27,44 9,518 .08		- 27,44 9,518 .08
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股										- 27,44 9,518 .08		- 27,44 9,518 .08

东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本												

期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	1,138,475.688.00				4,650,409,916.80				544,739,730.76	1,237,438,869.78		7,571,064,205.34

上期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	949,322,474.00				4,238,946,392.40	204,985,663.63			544,739,730.76		1,534,737,430.07	7,062,760,363.60
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	949,322,474.00				4,238,946,392.40	204,985,663.63			544,739,730.76		1,534,737,430.07	7,062,760,363.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-211,456,160.46	-211,456,160.46
(一) 综合收											-211,456,160.46	-211,456,160.46

益总额											0.46	0.46
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)所有者权益内部												

结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期	949,322,47				4,238,946,	204,985,66			544,739,73		1,323,281,	6,851,304,

期末 余额	4.00				392.4 0	3.63			0.76		269.6 1	203.1 4
----------	------	--	--	--	------------	------	--	--	------	--	------------	------------

三、公司基本情况

湖北福星科技股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 1993 年 3 月 10 日经湖北省经济体制改革委员会“鄂改（1993）16 号文”批准，以定向募集方式设立，并经湖北省汉川县工商行政管理局核准登记并取得营业执照。

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

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

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

2006 年 10 月，经中国证券监督管理委员会“证监发行字【2006】87 号文”核准非公开发行股票 6,000.00 万股，发行后股本总额为 26,526.649 万股。

2006 年 12 月，公司 2006 年第三次临时股东大会审议通过了《湖北福星科技股份有限公司股票期权激励计划》。根据股东大会的授权，公司董事会确定向本公司及本公司的子公司福星惠誉控股有限公司的 25 名董事、监事及高级管理人员授予股票期权 760.00 万股，授予日为 2006 年 12 月 11 日，共分三期行权，其中第一期未行权。

2007 年 5 月，经 2007 年股东大会决议及修改后的公司章程规定，以资本公积、未分配利润向全体股东转增股份总额 25,996.116 万股，送转后股本总额为 52,522.765 万股。

2007 年 10 月，经深圳证券交易所核准，公司所属行业变更为“房地产行业”。

2008 年 5 月，经中国证券监督管理委员会“证监许可【2008】625 号文”核准本公司公开增发不超过 18,000.00 万股人民币（A）股。本次公开增发实际发行股份数为 18,000.00 万股，增发后本公司的股本总额为 70,522.765 万股。

2009 年 12 月，经公司第六届董事会第二十二次会议决议，公司第二个行权期股票期权行权条件达到，向谭功炎、张守才、夏木阳等 19 位激励对象定向发行股票，由激励对象以调整后的行权价 4.51 元/股的价格参与认购的方式，增加股本人民币 475.20 万元。公司变更后股本总额为 70,997.965 万股。

2010 年 11 月，经公司第六届董事会第三十五次会议决议，公司第三个行权期股票期权行权条件达到，向谭功炎、夏木阳、胡朔商等 20 位激励对象定向发行股票，激励对象以调整后的行权价 4.41 元/股参与认购的方式，增加股本人民币 237.60 万元。公司变更后股本总额为 71,235.565 万股。

2015 年 12 月，经中国证券监督管理委员会“证监许可【2015】2877 号文”核准，本公司非公开发行股票不超过 29,041.63 万股，实际发行 23,696.68 万股，于 2016 年 1 月 21 日在深圳证券交易所挂牌交易，增发后公司的股本总额为 94,932.247 万股。

2017 年 10 月，经公司第四次临时股东大会审议通过了《关于公司〈2017 年限制性股票激励计划（草案修订稿）及其摘要的议案〉》，根据股东大会的授权，公司董事会确定向 56 名股权激励对象定向发行股票 2,220.00 万股，增加股本 2,220.00 万元，公司变更后股本总额为 97,152.247 万股。

2018 年 4 月 20 日，公司第九届董事会第十三次会议审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，根据该议案，对 1 名已不符合激励条件的激励对象及首次授予第一个解除限售期由于业绩考核不达标不能解除限售的限制性股票回购注销，本次回购注销减少股票 906.00 万股，公司变更后股本总额为 96,246.247 万股。

2021 年 5 月 28 日，经公司第十届董事会第五次会议决议，审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》及《关于调整限制性股票回购价格议案》，根据该议案，因限制性股票激励的业绩考核未达

标，公司对这部分已获授但尚未解除限售的限制性股票进行回购注销，本次回购注销减少股票 1,314 万股，公司变更后股本总额为 94,932.2474 万股。

2023 年 8 月，经公司董事会审议，公司于 2020 年 8 月 14 日完成回购 34,338,538 股，鉴于回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于员工持股或股权激励的具体计划，注销公司回购股份 34,338,538 股，并相应减少公司股本 34,338,538 股。2023 年 12 月，经中国证券监督管理委员会《关于同意湖北福星科技股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1348 号）核准，本公司向特定对象发行人民币普通股（A 股）223,491,752 股，并于 2024 年 1 月 23 日在深圳证券交易所主板上市，相应增加股本 223,491,752 股。上述变更后公司股本总额为 1,138,475,688 股。

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 1,138,475,688.00 元，实收资本为人民币 1,138,475,688.00 元，股本情况详见附注六、36。

1、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

本公司总部办公地址：湖北省汉川市沉湖镇福星街 1 号

2、本公司及各子公司（统称“本集团”）的业务性质和主要经营活动

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

3、母公司以及集团最终母公司的名称

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

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司董事会于 2024 年 4 月 26 日批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团纳入合并范围的子公司共 88 户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。合并范围变更情况详见本附注八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 40 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（2023 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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、28“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、37“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、28“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、37“重大会计判断和估计”。

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。本集团所属房地产公司，由于房地产建造周期较长，导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。

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、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
账龄超过一年且金额重要的预付款项	单项账龄超过 1 年的预付款项余额占预付款项年末余额 $\geq 1\%$ 且金额超过 2,000.00 万元
重要的在建工程	单项在建工程账面余额占在建工程账面余额 $\geq 10\%$ 且金额超过 1,000.00 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	单项该类应付账款占应付账款年末余额 $\geq 3\%$ 且金额超过 5,000.00 万元
合同负债账面价值发生重大变动的金额	单个项目变动金额超过 10,000.00 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款	单项该类其他应付款占其他应付款年末余额 $\geq 2\%$ 且金额超过 3,000.00 万元
收到的重要的投资活动有关的现金	单项收到的投资活动有关的现金占投资活动现金流入 $\geq 10\%$ 且金额超过 1,000.00 万元
支付的重要的投资活动有关的现金	单项支付的投资活动有关的现金占投资活动现金流出 $\geq 10\%$ 且金额超过 1,000.00 万元
重要的非全资子公司	子公司少数股东权益金额占所有者权益总额 $\geq 3\%$
重要的合营或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占期末总资产总额 $\geq 5\%$ 且金额超过 3,000.00 万元

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（一）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。

（二）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、6（2）“合并财务报表的编制方法”），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、16“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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。其中，本集团享有现时权利使本集团目前

有能力主导被投资方的相关活动，而不论本集团是否实际行使该权利，视为本集团拥有对被投资方的权力；本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本集团以主要责任人身份行使决策权的，视为本集团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。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动；本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本集团与其他方的关系等。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及吸收合并下的被合并方，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、16“长期股权投资”或本附注四、10“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、16“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、16“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。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。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当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

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

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

10、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

11、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、应收款项融资、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，对合同资产及部分财务担保合同，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
低风险承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行。
风险承兑汇票	承兑人为存在一定信用风险的组织机构，根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同。

②应收款项及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，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
应收账款：	
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。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算。
组合 3	本组合为应收合并范围内关联方的款项。
合同资产：	
组合 1	本组合以款项的账龄作为信用风险特征。由合同资产转为应收账款的，账龄自对应的合同资产初始确认日起连续计算

③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的应收票据，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本集团采用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应收款项融资外，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	本组合以账龄为信用风险特征
------	---------------

④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，账龄自其初始确认日起算。
组合 3	本组合为应收合并范围内关联方的款项。

⑤长期应收款

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，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长期应收款外，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	款项性质-融资租赁

12、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、10“金融工具”及附注四、11“金融资产减值”。

13、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、低值易耗品、包装物、产成品、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。

14、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、11“金融资产减值”。

15、持有待售资产

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待

售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

16、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、10“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。

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、6（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

17、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

- 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。

18、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 折旧方法

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

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

(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、23“长期资产减值”。

(4) 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。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

19、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。其中对于外购的固定资产，如果购入不需安装的固定资产，购入验收后即可达到预定可使用状态转为固定资产；如果购入需安装的固定资产，安装调试后达到设计要求或合同规定的标准后，达到预定可使用状态转为固定资产；对于自行建造的固定资产，在工程完工及达到预定可使用状态时转为固定资产。

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、23“长期资产减值”。

20、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

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

21、无形资产

(1) 无形资产

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。

(2) 研究与开发支出

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。

(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、23“长期资产减值”。

22、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。

23、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。

24、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

25、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

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。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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。

26、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。

27、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

① 以权益结算的股份支付

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

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

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

② 以现金结算的股份支付

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

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

（3）涉及本集团与本集团股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

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

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

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

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

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

28、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的和与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）房地产销售

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到房产销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

（2）金属制品销售

对于金属制品销售，在本集团发出商品并经客户确认收货，在客户取得相关商品的控制权时点，确认销售收入的实现。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

无

29、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

30、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。

31、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

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

32、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

①初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、18“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁（单项租赁资产为全新资产时价值低于人民币 40,000 元的租赁），本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

33、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。

34、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。

35、其他重要的会计政策和会计估计

（1）回购股份

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。股份回购中支付的对价和交易费用减少所有者权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股

票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

(2) 限制性股票

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

(3) 债务重组

本集团作为债权人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。取得抵债资产为金融资产的，其初始计量金额的确定原则见本附注四、10“金融工具”之“（1）金融资产的分类、确认和计量”中的相应内容；取得抵债资产为非金融资产的，其初始计量金额为放弃债权的公允价值和其他可直接归属成本之和。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债权，同时按照修改后的条款确认一项新债权，或者重新计算该债权的账面余额。

本集团作为债务人参与债务重组时，以资产清偿债务或将债务转为权益工具进行债务重组的，在相关资产和所清偿负债符合终止确认条件（详见本附注四中关于相关资产、负债终止确认条件的相关内容）时予以终止确认，按照所转为权益工具的公允价值对其进行计量（在其公允价值不能可靠估计时按照所清偿债务的公允价值计量）。所清偿债务的账面价值与转让资产账面价值（或者权益工具的确认金额）之间的差额计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团根据合同的实质性修改情况，判断是否终止确认原债务，同时按照修改后的条款确认一项新债务，或者重新计算该债务的账面余额。针对债务重组中被豁免的债务，只有在本集团不再负有偿债现时义务时才能终止确认该部分被豁免债务并确认债务重组利得。

36、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。公司根据上述文件的要求，对相应会计政策进行变更。	递延所得税资产	15,073,560.48
财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。公司根据上述文件的要求，对相应会计政策进行变更。	递延所得税负债	18,414,573.53
财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。公司根据上述文件的要求，对相应会计政策进行变更。	未分配利润	-3,341,013.05
财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。公司根据上述文件的要求，对相应会计政策进行变更。	所得税费用	-171,323.26

无

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

调整情况说明

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号问题一：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定，本集团决定于 2023 年 1 月 1 日执行上述规定，并在 2023 年度财务报表中对 2022 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用。对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该等单项交易，如果导致 2022 年 1 月 1 日相关资产、负债仍然存在暂时性差异的，本集团在 2022 年 1 月 1 日确认递延所得税资产和递延所得税负债，并将差额（如有）调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益。

37、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) 收入确认

如本附注四、28 “收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 租赁的分类**① 租赁的识别**

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

② 租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，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作出分析和判断。

③ 租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

(3) 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。

（4）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。

（5）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。

（6）土地增值税清算准备金的计提

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

（7）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。

（8）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。

（9）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。

(10) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(11) 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。

(12) 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十二中披露。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按 13%、9%、6%、5% 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。	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%、5%、1% 计缴。	7%、5%、1%
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”。	25%
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。	超率累进税率 30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
湖北福星新材料科技有限公司	15.00%
融福国际(香港)有限公司 Financial Fook International (Hong Kong) Co., Limited. (Incorporate in HKSAR)	16.50%
融福国际(香港)置业有限公司 Financial Fook (Hong Kong) Property CO., LTD	16.50%
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%
福星惠誉格兰维尔公司 Starryland Granville PTY LTD.	30.00%
福星惠誉美国公司 Starryland 70 Rainey Street LLC	21.00%

2、税收优惠

2022 年 10 月 12 日，经湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、国家税务总局湖北省税务局批准，本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司被认定为湖北省高新技术企业（证书编号：GR202242001253，有效期三年）。故自 2022 年起公司按 15% 的税率计缴企业所得税。

3、其他

无

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	181,875.97	423,972.23
银行存款	1,982,249,008.18	2,408,914,636.36
其他货币资金	277,229,817.42	335,156,583.30
合计	2,259,660,701.57	2,744,495,191.89
其中：存放在境外的款项总额	13,309,581.86	14,570,248.40

其他说明：

注 1：于 2023 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 377,150,256.29 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 461,778,747.68 元），系定期存单质押 102,797,500.00 元、银行承兑汇票保证金 139,825,044.30 元、还款专项资金 93,597,092.58 元、按揭保证金 33,339,677.51 元及其他 7,590,941.90 元。

注 2：其他货币资金 277,229,817.42 元（2022 年 12 月 31 日：335,156,583.30 元）主要为定期存单质押 102,797,500.00 元、银行承兑汇票保证金 139,825,044.30 元、按揭保证金 33,339,677.51 元及其他 1,267,595.61 元。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	227,790,495.17	193,696,496.67
商业承兑票据	12,487,640.87	1,981,955.54
减：坏账准备	-2,402,781.36	-2,634,875.05
合计	237,875,354.68	193,043,577.16

(2) 年末已质押的应收票据

项 目	年末已质押金额
银行承兑汇票	21,200,000.00
合 计	21,200,000.00

(3) 年末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		183,739,316.53
合 计		183,739,316.53

(4) 年末因出票人未履约而将其转应收账款的票据

截止至年末，本集团无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

(5) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	240,278,136.04	100.00%	2,402,781.36	1.00%	237,875,354.68	195,678,452.21	100.00%	2,634,875.05	1.35%	193,043,577.16
其中：										
风险承兑汇票	240,278,136.04	100.00%	2,402,781.36	1.00%	237,875,354.68	195,678,452.21	100.00%	2,634,875.05	1.35%	193,043,577.16
合计	240,278,136.04		2,402,781.36		237,875,354.68	195,678,452.21		2,634,875.05		193,043,577.16

按组合计提坏账准备：组合中，按风险承兑汇票组合计提坏账准备的应收票据

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	240,278,136.04	2,402,781.36	1.00%
合计	240,278,136.04	2,402,781.36	

确定该组合依据的说明：

无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

(6) 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	
风险承兑汇票	2,634,875.05	-232,093.69			2,402,781.36
合计	2,634,875.05	-232,093.69			2,402,781.36

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	328,142,090.81	296,823,589.03
1至2年	5,193,803.63	24,899,943.11
2至3年	1,871,151.81	5,027,806.05
3年以上	47,963,033.72	49,271,693.40
3至4年	3,642,728.71	12,166,841.88
4至5年	8,854,793.87	16,360,044.62
5年以上	35,465,511.14	20,744,806.90
合计	383,170,079.97	376,023,031.59

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	11,186,564.58	2.92%	11,186,564.58	100.00%		11,186,564.58	2.97%	11,186,564.58	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	371,983,515.39	97.08%	43,404,529.69	11.67%	328,578,985.70	364,836,467.01	97.03%	48,980,659.47	13.43%	315,855,807.54
其中：										
组合1 应收政府机构及国有企业的款项	131,860.91	0.03%	24,556.70	18.62%	107,304.21	128,068.91	0.04%	12,218.38	9.54%	115,850.53
组合2 以账龄为信用风险特征	371,851,654.48	97.05%	43,379,972.99	11.67%	328,471,681.49	364,708,398.10	96.99%	48,968,441.09	13.43%	315,739,957.01
合计	383,170,079.97		54,591,094.27		328,578,985.70	376,023,031.59		60,167,224.05		315,855,807.54

按单项计提坏账准备：年末单项计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
山东奥戈瑞轮胎有限公司	9,864,145.53	9,864,145.53	9,864,145.53	9,864,145.53	100.00%	回收风险较高
佳木斯星宇物资有限公司	736,351.15	736,351.15	736,351.15	736,351.15	100.00%	回收风险较高
天津世纪橡胶有限公司	473,337.70	473,337.70	473,337.70	473,337.70	100.00%	回收风险较高
重庆市大足县动能矿山物资有限责任公司	112,352.47	112,352.47	112,352.47	112,352.47	100.00%	回收风险较高
山东创华轮胎有限公司	24.10	24.10	24.10	24.10	100.00%	回收风险较高
佳通轮胎（中国）投资有限公司	353.63	353.63	353.63	353.63	100.00%	回收风险较高
合计	11,186,564.58	11,186,564.58	11,186,564.58	11,186,564.58		

按组合计提坏账准备：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

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	3,792.00	18.96	0.50%
1至2年	3,006.00	30.06	1.00%
2至3年	3,366.00	168.30	5.00%
4年以上	121,696.91	24,339.38	20.00%
合计	131,860.91	24,556.70	

确定该组合依据的说明：

无

按组合计提坏账准备：组合中，以账龄为信用风险特征的组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	328,138,298.81	4,240,885.59	1.29%
1至2年	5,190,797.63	1,387,933.12	26.74%
2至3年	1,867,785.81	1,225,126.94	65.59%
3至4年	3,642,728.71	3,513,983.82	96.47%
4年以上	33,012,043.52	33,012,043.52	100.00%
合计	371,851,654.48	43,379,972.99	

确定该组合依据的说明：

无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备的应收账款	11,186,564.58					11,186,564.58
按组合计提坏账准备的应收账款	48,980,659.47	-5,576,129.78				43,404,529.69
合计	60,167,224.05	-5,576,129.78				54,591,094.27

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
陕西延长石油集团橡胶有限公司	26,128,442.90	0.00	26,128,442.90	6.82%	261,284.43
寿光恒华实业有限公司	26,649,536.83	0.00	26,649,536.83	6.96%	266,495.37
风神轮胎股份有限公司	24,216,820.98	0.00	24,216,820.98	6.32%	242,168.21
双钱轮胎集团有限公司	23,816,474.71	0.00	23,816,474.71	6.21%	1,128,564.30
天津市万达轮胎集团有限公司	17,448,178.07	0.00	17,448,178.07	4.55%	174,481.78
合计	118,259,453.49	0.00	118,259,453.49	30.86%	2,072,994.09

4、应收款项融资**(1) 应收款项融资分类列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量的应收票据		
其中：银行承兑票据	62,930,940.72	63,918,029.91
卡信	3,817,000.00	
合计	66,747,940.72	63,918,029.91

(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) 期末公司已质押的应收款项融资

单位：元

项目	期末已质押金额
银行承兑汇票	41,934,039.70
合计	41,934,039.70

(4) 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款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	180,340,720.24	
合计	180,340,720.24	

(5) 本期实际核销的应收款项融资情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收款项融资核销情况

单位：元

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

核销说明：

(6) 其他说明

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	567,589,118.19	803,884,771.74
合计	567,589,118.19	803,884,771.74

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	567,589,118.19	803,884,771.74

合计	567,589,118.19	803,884,771.74
----	----------------	----------------

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	56,394,564.81	184,687,958.65
1至2年	58,382,340.25	338,704,251.92
2至3年	243,761,816.48	167,339,332.72
3年以上	454,628,507.54	356,872,824.58
3至4年	162,470,853.19	164,851,353.02
5年以上	292,157,654.35	192,021,471.56
合计	813,167,229.08	1,047,604,367.87

3) 按坏账计提方法分类披露

☑适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	400,560,359.20	49.26%	143,992,686.88	35.95%	256,567,672.32	426,839,799.16	40.74%	134,084,504.86	31.41%	292,755,294.30
其中：										
按组合计提坏账准备	412,606,869.88	50.74%	101,585,424.01	24.62%	311,021,445.87	620,764,568.71	59.26%	109,635,091.27	17.66%	511,129,477.44
其中：										
组合1款项性质组合	276,670,076.15	34.02%	33,892,224.75	12.25%	242,777,851.40	386,494,387.84	36.89%	28,559,824.74	7.39%	357,934,563.10
组合2账龄组合	135,936,793.73	16.72%	67,693,199.26	49.80%	68,243,594.47	234,270,180.87	22.36%	81,075,266.53	34.61%	153,194,914.34
合计	813,167,229.08		245,578,110.89		567,589,118.19	1,047,604,367.87		243,719,596.13		803,884,771.74

按单项计提坏账准备：年末单项计提坏账准备

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖北广福置业有限公司	303,048,287.38	35,729,393.08	276,213,746.50	27,276,994.18	9.88%	债务人经营成果低于预期
惠州市九龙御园实业有限公	60,000,000.00	34,563,600.00	60,000,000.00	52,369,080.00	87.28%	债务人经营成果低于预期

司						
惠州新京洲房地产开发有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	100.00%	债务人经营成果低于预期
Building United Pty Ltd	21,211,385.76	21,211,385.76	21,816,486.68	21,816,486.68	100.00%	预计无法收回
施文军	1,700,000.00	1,700,000.00	1,650,000.00	1,650,000.00	100.00%	预计无法收回
许晓新	880,126.02	880,126.02	880,126.02	880,126.02	100.00%	预计无法收回
合计	426,839,799.16	134,084,504.86	400,560,359.20	143,992,686.88		

按组合计提坏账准备：组合中，按款项性质组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收土地保证金及代垫款	276,670,076.15	33,892,224.75	12.25%
合计	276,670,076.15	33,892,224.75	

确定该组合依据的说明：

无

按组合计提坏账准备：组合中，按账龄组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	36,048,701.12	3,213,701.82	8.91%
1 至 2 年	30,451,813.56	6,204,528.14	20.37%
2 至 3 年	11,174,894.70	4,795,491.23	42.91%
3 至 4 年	11,751,551.82	6,969,645.53	59.31%
4 年以上	46,509,832.53	46,509,832.54	100.00%
合计	135,936,793.73	67,693,199.26	

确定该组合依据的说明：

无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年 1 月 1 日余额	145,364,484.35		98,355,111.78	243,719,596.13
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-8,049,667.26		18,410,580.92	10,360,913.66
本期转回	8,452,398.90		50,000.00	8,502,398.90
2023 年 12 月 31 日余额	128,862,418.19		116,715,692.70	245,578,110.89

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
第一阶段	145,364,484.35	-8,049,667.26	8,452,398.90			128,862,418.19
第三阶段	98,355,111.78	18,410,580.92	50,000.00			116,715,692.70
合计	243,719,596.13	10,360,913.66	8,502,398.90			245,578,110.89

无

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖北广福置业有限公司	应收往来款	276,213,746.50	5年以内	33.97%	27,276,994.18
赤峰市松山区财政预算单位资金管理专户	应收往来款	155,306,086.91	4年以内	19.10%	22,929,264.80
襄阳高新区土地储备供应中心	应收往来款	96,323,600.00	2至3年	11.85%	9,632,360.00
惠州市九龙御园实业有限公司	应收往来款	60,000,000.00	4年以上	7.38%	52,369,080.00
惠州新京洲房地产开发有限公司	应收往来款	40,000,000.00	4年以上	4.92%	40,000,000.00
合计		627,843,433.41		77.21%	152,207,698.98

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	151,864,805.88	8.95%	1,281,471,925.07	39.10%

1 至 2 年	215,564,657.48	12.70%	563,893,620.15	17.20%
2 至 3 年	403,007,115.77	23.75%	1,065,144,679.58	32.49%
3 年以上	926,413,871.09	54.60%	367,443,110.30	11.21%
合计	1,696,850,450.22		3,277,953,335.10	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	账龄超过 1 年的金额	未结算的原因
武汉市江岸区后湖乡人民政府红桥村民委员会	1,270,177,983.38	拆迁未完成
武汉泓博城中村投资有限公司	212,058,295.50	拆迁未完成
武汉市吉丰房屋征收服务有限公司	30,000,000.00	拆迁未完成
湖北省葛店经济技术开发区管委会	20,990,000.00	预付购地款
合计	1,533,226,278.88	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 1,660,820,450.97 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 97.88%。

其他说明：

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	18,440,466,460.16	163,375,878.81	18,277,090,581.35	17,267,658,651.58	268,669,239.42	16,998,989,412.16
开发产品	4,053,293,497.19	227,234,810.39	3,826,058,686.80	4,493,232,641.51	182,353,797.38	4,310,878,844.13
原材料	33,302,769.29	1,265,178.61	32,037,590.68	40,478,455.20	1,313,739.61	39,164,715.59
低值易耗品、 包装物	31,632,923.54	7,044.07	31,625,879.47	33,297,454.77		33,297,454.77
在产品	34,212,271.77		34,212,271.77	31,649,698.06	336,939.07	31,312,758.99
产成品	41,829,255.32	381,003.11	41,448,252.21	44,505,108.65	1,968,096.76	42,537,011.89
合计	22,634,737,177.27	392,263,914.99	22,242,473,262.28	21,910,822,009.77	454,641,812.24	21,456,180,197.53

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
福星惠誉·汉阳城	2012年09月01日	2024年12月31日	5,400,000.00	1,064,032.85	1,589,713.96		41,140,908.69	1,103,584.05	200,283,938.85	25,114,449.29	其他
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2016年09月01日	2025年12月31日	9,400,000.00	4,250,402.76	1,316,641.87		606,998,165.12	3,540,759.05	1,279,640.22	124,999,631.00	银行贷款
钰龙金融广场	2018年12月01日	2024年12月31日	2,450,000.00	1,923,807.24			21,747,134.00	1,945,554.37	291,598,938.33	17,628,767.12	其他
福星惠誉·东湖城	2012年12月01日	2025年12月31日	12,800,000.00	891,445,060.95	-3,896,844.99		22,457,030.25	917,798,936.19	261,032,697.75	14,336,847.71	其他
福星惠誉·水岸国际	2009年06月01日	2024年12月31日	15,800,000.00	2,633,870.89			559,885,468.24	3,193,756.36	802,871,877.65	511,749.99	银行贷款
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2012年12月01日	2026年12月31日	6,020,000.00	1,685,531.37			261,764,496.42	1,947,295.87	401,721,098.76	55,387,625.02	银行贷款
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	2014年12月01日	2026年12月31日	6,900,000.00	1,760,150.38			2,055,242.32	3,815,392.70	1,564,393.34	99,791,086.04	银行贷款
福星惠誉·福星青城府	2018年03月01日	2025年12月31日	2,000,000.00	148,004,191.77	7,704,578.34		29,961,303.66	170,260,917.09	309,017,986.76	18,308,278.55	银行贷款
简阳凤凰谷项目（暂定）	2019年01月01日	2026年12月31日	2,400,000.00	705,327,928.74				705,327,928.74			
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	2017年05月01日	2023年11月27日	980,000.00	600,398,401.30	679,422,386.90		79,023,985.60				
福星惠誉·美术城	2018年10月01日	2024年12月31日	1,500,000.00	76,759,810.49	-6,330,253.68		-6,330,253.68	76,759,810.49			
福星惠誉·新洲施岗南（暂定）	2024年06月30日	2026年12月31日	1,050,000.00	362,239,925.75				362,239,925.75			
银湖岳阳置业·龙庭	2017年07月01日	2023年01月10日	1,340,000.00	462,466,073.88	488,282,800.70		25,816,726.82	0.00			

尚府											
福星惠誉·咸宁福星城	2008年05月01日	2024年12月31日	2,372,000.00	356,597,868.73	323,052,549.78		279,745,488.80	313,290,807.75			
银湖科技仙桃·中小企业城	2011年01月01日	2026年12月31日	600,000.00	54,818,741.82			17,326.73	54,836,068.55			
珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地	2016年01月01日	2024年12月31日	500,000.00	54,757,897.18			31,996.30	54,789,893.48			
银湖仙桃·银湖城	2016年03月01日	2026年12月31日	400,000.00	18,707,731.88				18,707,731.88			
福星惠誉·格兰中心(福星惠誉澳洲)	2021年01月01日	2026年12月31日	980,000.00	208,745,474.15			9,493,245.54	218,238,719.69	4,211,997.18		
银湖孝感·银湖科技产业园	2009年11月01日	2024年12月31日	800,000.00	1,873,291.16				1,873,291.16			
其他项目				7,720,734.57	0.00	0.00	7,720,734.57				
合计	--	--	73,692,000.00	17,267,658,651.58	2,806,466,804.65	0.00	3,979,274,613.23	18,440,466,460.16	5,114,772,104.51	356,078,434.72	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
福星惠誉·水岸国际	2024年12月31日	456,711,099.14		338,422,284.13	118,288,815.01		
福星惠誉·汉阳城	2024年12月31日	105,945,216.85	1,589,713.96	26,589,755.69	80,945,175.12		
银湖孝感·银湖科技产业园	2024年12月31日	230,937,263.43		2,088,883.44	228,848,379.99		
福星惠誉·福星华府(江汉置业)	2022年12月31日	727,061,933.69	4,269,592.38	1,234,239.63	721,558,101.68		
福星惠誉·东湖城	2025年12月31日	465,884,444.31	3,896,844.99	137,817,431.16	324,170,168.16		
福星惠誉·福星华府(江北置	2026年12月31日	81,085,530.29		7,962,785.69	73,122,744.60		

业)							
福星惠誉·红桥城(金桥置业)	2017年12月31日	83,810,556.90	- 2,587,297.30	2,655,055.14	78,568,204.46		
福星惠誉·红桥城(后湖置业)	2026年12月31日	84,628,693.87		266,407.22	84,362,286.65		
福星惠誉·宜昌金色华府	2022年12月31日	75,276,607.17	4,215,899.27	38,555,335.20	40,937,171.24		
福星惠誉·东澜岸	2015年12月31日	69,137,613.11	992,509.00	1,205,805.64	68,924,316.47		
福星惠誉·福星青城府	2025年12月31日	871,535,263.45	7,704,578.34	306,924,115.01	572,315,726.78		
福星惠誉·恩施福星城	2021年12月31日	61,690,451.08	- 1,897,764.90	- 1,794,039.64	61,586,725.82		
福星惠誉·国际城	2018年12月31日	24,433,368.12			24,433,368.12		
银湖宏程·白沙洲中小企业城	2017年12月31日	12,406,574.29			12,406,574.29		
汉川金山·银湖天街	2019年12月31日	55,197,741.62		18,857,346.65	36,340,394.97		
武汉银久·银久科技产业园	2015年12月31日	24,898,229.17		26,354.67	24,871,874.50		
银湖仙桃·银湖城	2026年12月31日	10,247,202.59			10,247,202.59		
银湖监利·银湖城	2015年12月31日	7,919,426.65			7,919,426.65		
福星惠誉·咸宁福星城	2024年12月31日	123,957,791.93	323,052,549.78	317,814,553.15	129,195,788.56		
福星惠誉·水岸星城	2012年12月31日	9,119,292.84		3,220,428.77	5,898,864.07		
福星惠誉·青城华府	2012年12月31日	1,787,968.95		1,787,968.95			
福星惠誉·福星城	2015年12月31日	665,054.42			665,054.42		
福星惠誉·孝感福星城	2012年12月31日	526,499.25		438,749.38	87,749.87		
银湖科技荆州·银湖时代	2019年12月31日	8,995,751.09			8,995,751.09		
汉川金山·银湖城	2019年12月31日	6,819,573.34	- 3,365,965.02	3,154,710.92	298,897.40		
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	2023年11月27日	12,778,799.83	679,422,386.90	425,724,645.19	266,476,541.54		
亿江南置业·银湖国际	2022年12月31日	153,074,316.24	6,936,462.20	26,289,095.47	133,721,682.97		
福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	2025年12月31日	261,177,709.07	1,316,641,873.64	1,193,661,182.84	384,158,399.87		
福星惠誉·	2024年12	120,557,71	-	52,643,477	61,583,988		

美术城	月 31 日	9.86	6,330,253.68	.36	.82		
银湖岳阳置业·龙庭尚府	2023 年 01 月 10 日	67,882,736.84	488,282,800.70	333,250,064.97	222,915,472.57		
福星惠誉·山语江院	2021 年 12 月 31 日	3,581,765.88	8,522.94	467,172.55	3,123,116.27		
汉川金山·银湖国际	2021 年 12 月 31 日	46,999,972.50	3,386,403.72	6,182,624.16	44,203,752.06		
福星惠誉·福星苑	2022 年 12 月 31 日	226,500,473.74	6,197,517.87	10,576,211.03	222,121,780.58		
合计	--	4,493,232,641.51	2,816,083,500.05	3,256,022,644.37	4,053,293,497.19		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

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

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	268,669,239.42	18,175,601.62		29,253,718.11	94,215,244.12	163,375,878.81	
开发产品	182,353,797.38	65,768,310.36	94,215,244.12	115,102,541.47		227,234,810.39	
原材料	1,313,739.61	709,055.97		757,616.97		1,265,178.61	
低值易耗品、包装物		7,044.07				7,044.07	
在产品	336,939.07			336,939.07			
产成品	1,968,096.76	375,328.38		1,962,422.03		381,003.11	
合计	454,641,812.24	85,035,340.40	94,215,244.12	147,413,237.65	94,215,244.12	392,263,914.99	

按主要项目分类：

单位：元

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

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

开发成本本年增加中含借款费用资本化金额为 356,078,434.72 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·青城府、福星惠誉·汉阳城、钰龙金融广场、福星惠誉·福星华府（江北置业）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 3.85%-11.50%。

(4) 一年内到期的其他债权投资

□适用 □不适用

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	278,345,658.75	287,240,485.47
预缴土地增值税	248,551,285.46	306,324,245.25
预缴所得税	69,524,002.29	68,757,992.09
待抵扣进项税额	8,027,256.49	21,034,098.68
预缴城市维护建设税	20,970,663.35	19,471,364.21
预缴教育费附加	9,010,434.46	8,238,924.91
预缴地方教育费附加	5,866,854.07	5,340,427.14
合同取得成本	175,009,380.49	99,553,454.47
其他	31,132,378.14	32,411,983.43
合计	846,437,913.50	848,372,975.65

其他说明：

无

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	31,701,795.00	1,337,874.06	30,363,920.94	34,414,155.00	1,859,764.49	32,554,390.51	
减：为实现融资收益	-		-	-		-	
	313,824.99		313,824.99	1,036,273.31		1,036,273.31	
合计	31,387,970.01	1,337,874.06	30,050,095.95	33,377,881.69	1,859,764.49	31,518,117.20	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	31,387,970.01	100.00%	1,337,874.06	4.26%	30,050,095.95	33,377,881.69	100.00%	1,859,764.49	5.57%	31,518,117.20
其										

中:										
组合 1 款项性质	31,387,970.01	100.00%	1,337,874.06	4.26%	30,050,095.95	33,377,881.69	100.00%	1,859,764.49	5.57%	31,518,117.20
合计	31,387,970.01		1,337,874.06		30,050,095.95	33,377,881.69		1,859,764.49		31,518,117.20

按组合计提坏账准备：组合中，按账龄组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	14,343,924.62		
1 至 2 年	11,875,465.83	725,578.89	6.11%
2 至 3 年	5,168,579.56	612,295.16	11.85%
合计	31,387,970.01	1,337,874.06	

确定该组合依据的说明：

无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年 1 月 1 日余额	1,859,764.49			1,859,764.49
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-521,890.43			-521,890.43
2023 年 12 月 31 日余额	1,337,874.06			1,337,874.06

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
第一阶段	1,859,764.49	-521,890.43				1,337,874.06
合计	1,859,764.49	-521,890.43				1,337,874.06

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

无

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
70 Raine y Street JV LLC												
二、联营企业												
武汉弘毅通达商业投资发展有限公司	4,997,352.95				-809.01						4,996,543.94	
陕西空港荣禾工程管理有限公司	49,276.06				-491.36						48,784.70	
小计	5,046,629.01				-1,300.37						5,045,328.64	
合计	5,046,629.01				-1,300.37						5,045,328.64	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

无

其他说明：

无

11、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	50,001,000.00
湖北知音传媒股份有限公司	44,132,400.00	44,132,400.00
合 计	94,133,400.00	94,133,400.00

(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	
湖北知音传媒股份有限公司		8,756,293.04			基于战略投资的考虑	
合 计		8,756,293.04				

12、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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		
其中：债务工具投资		
影视作品投资	26,500,000.00	26,500,000.00
合计	26,500,000.00	26,500,000.00

其他说明：

无

13、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	6,735,634,465.00			6,735,634,465.00
二、本期变动	-177,395,516.81			-177,395,516.81

加：外购				
存货\固定资产\ 在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	131,355,062.50			131,355,062.50
其他转出				
公允价值变动	-46,040,454.31			-46,040,454.31
三、期末余额	6,558,238,948.19			6,558,238,948.19

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
汉口春天	武汉市硚口解放大道109号	2005年06月22日	1,982.48		17,006,067.00	16,064,600.00	-5.54%	众联评报字[2024]第1073号
城市花园	武汉市新华路186号	2003年06月24日	1,150.00		38,778,770.00	37,940,500.00	-2.16%	众联评报字[2024]第1073号
金色华府	武汉市江岸区黄孝河路	2005年09月22日			2,400,000.00	2,400,000.00	0.00%	众联评报字[2024]第1073号
福客茂	武汉市徐东大街与友谊大道的交汇处	2013年04月27日	5,480.68	817,756.38	73,441,112.00	72,158,600.00	-1.75%	众联评报字[2024]第1075号
群星城	武汉市徐东大街与团结大道的交汇处	2014年09月19日	94,684.23	51,731,916.19	2,617,636,380.00	2,614,279,900.00	-0.13%	众联评报字[2024]第1075号
国际城	武汉市徐东大街	2014年09月19日			88,884,750.00	88,884,750.00	0.00%	众联评报字[2024]第1075号
福星城	武汉市江汉区常青路126号	2013年12月24日		329,160.00	295,019,270.00	290,524,000.00	-1.52%	众联评报字[2024]第1074号
东澜岸广场	武汉黄家湖大学城武汉科技大学旁	2012年05月18日	30,034.91	7,543,323.05	572,975,300.00	569,956,300.00	-0.53%	众联评报字[2024]第1077号
东湖城	武汉市洪山区园林路169号	2017年12月25日	5,700.77	1,802,969.48	60,593,500.00	59,362,100.00	-2.03%	众联评报字[2024]第1079号
青城华府	武汉市青山友谊大道与工业路交汇处东南角	2011年09月20日	2,718.04	1,614,860.44	54,747,100.00	45,373,800.00	-17.12%	众联评报字[2024]第1076号
福莱中心	武汉市武昌友谊大	2016年12月30日	80,133.17	36,952,447.43	1,542,062,421.00	1,510,852,647.00	-2.02%	众联评报字[2024]

	道隧道口							第 1078 号
漫时区	武汉市武昌区友谊大道与武车路交叉口	2013 年 12 月 25 日	23,181.69	7,415,542.00	638,021,083.00	632,432,636.00	-0.88%	众联评报字[2024]第 1078 号
悦江中心	武汉市武昌区三角路村	2020 年 06 月 30 日	19,706.76	0.00	474,172,112.00	378,337,703.00	-20.21%	众联评报字[2024]第 1078 号
银湖城	汉川市体育馆路 221 号附近	2014 年 12 月 31 日	4,090.50		13,455,000.00	13,275,000.00	-1.34%	银信评报字(2024)第 B00042 号
银湖天街	汉川仙女大道欢乐街	2014 年 12 月 31 日	27.00		100,000.00	0.00	-100.00%	银信评报字(2024)第 B00042 号
孝感银湖科技产业园	孝感市孝汉大道 38 号	2014 年 12 月 31 日	1,512.00		3,920,000.00	3,920,000.00	0.00%	银信评报字(2024)第 B00042 号
银湖监利·银湖城	监利县红城乡赵夏村五组 11 号	2015 年 12 月 31 日	687.50		2,520,000.00	2,430,000.00	-3.57%	银信评报字(2024)第 B00042 号
智能门业生产及研发	武汉市东西湖区银湖科技产业开发区 8 号	2013 年 01 月 17 日	4,684.50		15,435,000.00	15,390,000.00	-0.29%	银信评报字(2024)第 B00042 号
电子设备生产与研发	武汉市东西湖区七雄路海峡科技创业城二期	2013 年 04 月 11 日	3,523.50		10,440,000.00	10,440,000.00	0.00%	银信评报字(2024)第 B00042 号
仙桃福星城	仙桃市黄金大道中段	2014 年 12 月 31 日	1,937.50		6,983,000.00	6,934,000.00	-0.70%	银信评报字(2024)第 B00042 号
珈伟光伏·半导体光伏照明基地	东湖新技术开发区高新五路 84 号半导体光伏照明基地	2018 年 11 月 23 日	33,967.84	1,869,931.94	207,043,600.00	187,282,412.19	-9.54%	银信评报字(2024)第 B00030 号
合计			315,203.07	110,077,906.91	6,735,634,465.00	6,558,238,948.19		

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城市花园营销中心	15,500,500.00	办理中

其他说明：

无

14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	800,333,858.01	573,968,953.84
固定资产清理		
合计	800,333,858.01	573,968,953.84

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	自动化设备	动力设备	工业设备	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：								
1. 期初余额	708,904,828.06	727,884,359.95	2,221,904.11	25,290,275.16	19,825,728.13	31,740,127.59	290,629,506.20	1,806,496,729.20
2. 本期增加金额	285,602,993.67	30,330,691.96		37,864.08	587,777.71	429,259.35	9,321,435.56	326,310,022.33
(1) 购置	261,726.07	6,095,807.90		37,864.08	162,998.96		5,980,812.45	12,539,209.46
(2) 在建工程转入		24,234,884.06			424,778.75		3,303,760.76	27,963,423.57
(3) 企业合并增加								
(4) 存货转入	285,341,267.60							285,341,267.60
其他						429,259.35	36,862.35	466,121.70
3. 本期减少金额	19,108,229.82					694,162.12	243,773.89	20,046,165.83
(1) 处置或报废	19,108,229.82					694,162.12	243,773.89	20,046,165.83
4. 期末余额	975,399,591.91	758,215,051.91	2,221,904.11	25,328,139.24	20,413,505.84	31,475,224.82	299,707,167.87	2,112,760,585.70

末余额									
二、累计折旧									
1. 期初余额	381,642,530.98	411,519,143.42	1,540,828.42	11,766,709.60	12,237,862.68	25,632,911.38	254,166,241.07	1,098,506,227.55	
2. 本期增加金额	25,582,048.91	46,569,135.93	133,641.39	2,061,582.36	1,026,105.80	1,428,404.80	9,288,458.87	86,089,378.06	
(1) 计提	25,582,048.91	46,569,135.93	133,641.39	2,061,582.36	1,026,105.80	1,427,890.33	9,271,839.68	86,072,244.40	
其他						514.47	16,619.19	17,133.66	
3. 本期减少金额	12,754,586.58					668,806.70	207,752.54	13,631,145.82	
(1) 处置或报废	12,754,586.58					668,806.70	207,752.54	13,631,145.82	
4. 期末余额	394,469,993.31	458,088,279.35	1,674,469.81	13,828,291.96	13,263,968.48	26,392,509.48	263,246,947.40	1,170,964,459.79	
三、减值准备									
1. 期初余额		133,639,194.84				59,515.15	322,837.82	134,021,547.81	
2. 本期增加金额		7,130,031.46				46,445.74	264,242.89	7,440,720.09	
(1) 计提		7,130,031.46				46,445.74	264,242.89	7,440,720.09	
3. 本期减少金额									
(1) 处置或报废									
4. 期末余额		140,769,226.30				105,960.89	587,080.71	141,462,267.90	
四、账面价值									
1. 期末账面价值	580,929,598.60	159,357,546.26	547,434.30	11,499,847.28	7,149,537.36	4,976,754.45	35,873,139.76	800,333,858.01	
2. 期初账面价值	327,262,297.08	182,726,021.69	681,075.69	13,523,565.56	7,587,865.45	6,047,701.06	36,140,427.31	573,968,953.84	

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
光谷鼎创国际写字楼	284,454,148.92	办理中
福星新材料帘线六期钢构厂房	19,770,000.46	办理中
福星新材料一分厂捻制和粗拉钢构厂房	13,849,653.90	办理中
福星新材料轮胎丝车间钢构厂房	11,826,766.31	办理中
福星新材料钢构厂房	9,326,872.00	办理中
福星新材料电梯绳钢构厂房	8,069,151.91	办理中
福星新材料职工住房	2,602,368.34	办理中
福星新材料新物资库	1,525,197.01	办理中
福星新材料工字轮厂 3#钢构厂房	1,674,824.37	办理中
福星新材料 560 水箱钢构厂房	1,266,922.53	办理中
福星新材料工字轮厂 3#厂房	719,357.16	办理中
污水站钢结构厂房	88,069.85	办理中
溴冷机厂房	174,986.78	办理中
压滤机钢构厂房	143,048.01	办理中

其他说明：

无

(3) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
机器设备	300,126,772.56	159,357,546.26	140,769,226.30	公允价值采用重置成本法、处置费用为与处置资产有关的费用	重置成本、综合成新率、处置费用	①设备重置成本：由设备购置价、运杂费、安装调试费、其他费用等组成；②综合成新率：结合观察法和使用年限法确定成新率；③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等。
其他设备	36,460,220.47	35,873,139.76	587,080.71	同上	同上	同上
运输设备	5,082,715.34	4,976,754.45	105,960.89	公允价值采用市场法、处置费用为与处置资产有关的费用	市场交易价格、处置费用	①市场价格：选取市场上相同或近似的车辆作为参照物，并将交易时间、交易情况及其他个别因素进行修正；②处置费用：包括与资产处置有关的相关税费、产权服务费以及搬运费等。
合计	341,669,708.37	200,207,440.47	141,462,267.90			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

无

其他说明：

无

15、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	33,786,309.16	19,091,036.73
合计	33,786,309.16	19,091,036.73

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
3号锅炉改造	6,733,679.54		6,733,679.54			
七分厂电镀线升级改造				19,091,036.73		19,091,036.73
年产6000万KM半导体（光伏）切割超微精线项目	27,052,629.62		27,052,629.62			
合计	33,786,309.16		33,786,309.16	19,091,036.73		19,091,036.73

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
七分厂电镀线升级	59,520,000.00	19,091,036.73	8,872,386.84	27,963,423.57			66.68%	100.00				其他

改造 年产 6000 万 KM 半导 体 (光 伏) 切割 超微 精线 项目	50,00 0,000 .00		27,05 2,629 .62			27,05 2,629 .62	54.11 %	54.11				其他
合计	109,5 20,00 0.00	19,09 1,036 .73	35,92 5,016 .46	27,96 3,423 .57		27,05 2,629 .62						

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

(4) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

16、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	103,142,375.74	103,142,375.74
2. 本期增加金额	140,676.57	140,676.57
其他	140,676.57	140,676.57
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	103,283,052.31	103,283,052.31
二、累计折旧		
1. 期初余额	26,250,420.43	26,250,420.43
2. 本期增加金额	5,945,844.98	5,945,844.98
(1) 计提	5,938,479.24	5,938,479.24
其他	7,365.74	7,365.74
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	32,196,265.41	32,196,265.41
三、减值准备		

1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	71,086,786.90	71,086,786.90
2. 期初账面价值	76,891,955.31	76,891,955.31

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

17、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	78,977,209.41			137,300.00	79,114,509.41
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	78,977,209.41			137,300.00	79,114,509.41
二、累计摊销					
1. 期初余额	26,626,697.15			137,300.00	26,763,997.15
2. 本期增加金额	1,604,176.88				1,604,176.88
(1) 计提	1,604,176.88				1,604,176.88
3. 本期减少金额					
(1) 处置					

4. 期末余额	28,230,874.03			137,300.00	28,368,174.03
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	50,746,335.38				50,746,335.38
2. 期初账面价值	52,350,512.26				52,350,512.26

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

18、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
投资北京福星惠誉房地产有限公司形成的商誉	5,967,380.98					5,967,380.98
投资武汉银久科技发展有限公司形成的商誉	4,492,659.90					4,492,659.90
合计	10,460,040.88					10,460,040.88

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
投资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
合计	10,460,040.88					10,460,040.88

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

截止至 2023 年 12 月 31 日，本集团已对上述企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产。

19、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	224,262,943.92	56,073,795.10	254,645,483.76	63,666,634.59
内部交易未实现利润	986,412,306.66	246,603,076.67	794,815,651.18	198,703,912.80
可抵扣亏损	1,301,242,771.87	326,111,712.93	1,362,375,168.33	341,626,397.62
预收房款预计利润	993,319,084.01	248,329,771.02	897,238,532.06	224,309,633.00
土地增值税清算准备	278,308,466.56	69,577,116.64	312,940,659.48	78,235,164.87
租赁负债	58,811,209.98	14,815,961.22	63,528,719.01	16,043,903.61
其他	120,597,710.18	32,329,501.23	101,023,042.91	26,457,101.05
合计	3,962,954,493.18	993,840,934.81	3,786,567,256.73	949,042,747.54

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	3,917,899,475.75	979,474,868.95	3,808,910,998.70	952,227,749.69
成本确认时间性差异	731,104,594.95	182,776,148.73	976,162,920.24	244,040,730.07
使用权资产	71,086,786.90	17,888,649.01	76,891,955.31	19,384,671.89
其他	172,754,402.77	43,918,599.18	170,142,310.89	43,116,825.03
合计	4,892,845,260.37	1,224,058,265.87	5,032,108,185.14	1,258,769,976.68

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	3,345,703,481.86	3,191,483,247.11
资产减值准备	613,373,099.55	642,399,336.01
合计	3,959,076,581.41	3,833,882,583.12

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年		159,590,149.83	
2024 年	330,436,654.20	333,400,820.76	
2025 年	364,159,478.17	371,500,007.36	

2026 年	474,545,028.27	478,298,458.11	
2027 年	1,226,547,062.55	1,226,547,062.55	
2028 年	477,729,830.34	205,207,251.46	
2029 年	130,686,599.23	130,686,599.23	
2030 年	69,390,963.64	69,390,963.64	
2031 年	67,257,838.33	67,257,838.33	
2032 年	149,604,095.84	149,604,095.84	
2033 年	55,345,931.29		
合计	3,345,703,481.86	3,191,483,247.11	

其他说明：

无

20、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程款	353,080.35		353,080.35	4,199,729.04		4,199,729.04
未实现售后回租损益	3,690,117.34		3,690,117.34	18,022,906.76		18,022,906.76
合计	4,043,197.69		4,043,197.69	22,222,635.80		22,222,635.80

其他说明：

注：未实现售后回租损益是由于本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司对生产设备进行售后融资租赁的业务形成，本公司由上述业务产生的未实现售后回租损益共 79,879,790.49 元，累计摊销 76,189,673.15 元。

21、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	377,150,256.29	377,150,256.29	冻结	定期存单质押、保证金等	461,778,747.68	461,778,747.68	冻结	定期存单质押、保证金等
应收票据	21,200,000.00	20,988,000.00	质押	应付票据质押	8,350,000.00	8,236,440.00	质押	应付票据质押
存货	7,142,155,196.90	7,137,510,466.21	抵押	借款抵押	8,362,881,808.08	8,172,387,640.07	抵押	借款抵押
固定资产	240,435,395.17	125,279,454.67	抵押	借款抵押	115,255,272.81	71,729,393.34	抵押	借款抵押
无形资产	33,894,358.17	4,795,555.85	抵押	借款抵押	33,894,358.17	4,985,680.16	抵押	借款抵押
投资性房地产	5,087,157,702.67	5,087,157,702.67	抵押	借款抵押	4,133,372,497.00	4,133,372,497.00	抵押	借款抵押
非上市公司股权	4,560,339,918.20	4,560,339,918.20	质押	借款质押	6,655,663,157.19	6,655,663,157.19	质押	借款质押
应收款项融资	41,934,039.70	41,934,039.70	质押	应付票据质押	31,965,242.53	31,965,242.53	质押	应付票据质押
合计	17,504,266,867.10	17,355,155,393.59			19,803,161,083.46	19,540,118,797.97		

其他说明：

注 1：截至 2023 年 12 月 31 日，福星惠誉·格兰中心（福星惠誉澳洲）的项目用地用于 5,817.72 万元其他流动负债的抵押；福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）的项目用地，福星惠誉·福星华府（江北置业）、福星惠誉·福星青城府、钰龙金融广场在建项目用于 299,153.00 万元（一年内到期 92,793.00 万元）长期借款的抵押；福星惠誉·福星华府（江汉置业）商业地产，福星惠誉·东湖城、福星惠誉·水岸国际商业地产及在建项目，福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）、钰龙金融广场、福星惠誉·汉阳城、鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地等在建项目以及福星惠誉·新洲施岗南（暂定）项目用地用于 163,232.51 万元（一年内到期 127,279.35 万元）长期应付款的抵押。

注 2：截至 2023 年 12 月 31 日，本公司子公司福星惠誉控股有限公司 8.25% 股权（8,000 万股）用于 10,000.00 万元短期借款质押；湖北福星惠誉后湖置业有限公司 100% 股权、湖北福星惠誉洪山房地产有限公司 100% 股权、湖北福星惠誉江北置业有限公司 100% 股权、成都武海观堂置业有限公司 100% 股权、福星惠誉控股有限公司 4.54% 股权（4,400 万股）、天立不动产（武汉）有限公司 71.58% 股权（60,820.00 万股）用于 361,651.00 万元（一年内到期 103,803.00 万元）长期借款质押；福星惠誉控股有限公司 10.00% 股权（9,700 万股）、武汉福星惠誉新洲置业有限公司 100% 股权用于 34,265.02 万元（一年内到期 34,265.02 万元）长期应付款的质押。

22、短期借款

（1）短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	378,775,978.34	259,099,527.97
抵押借款	125,000,000.00	134,800,000.00
保证借款	395,000,000.00	170,000,000.00
应计利息	1,385,976.98	1,384,062.82
合计	900,161,955.32	565,283,590.79

短期借款分类的说明：

注 1：质押借款

本公司以其持有子公司福星惠誉控股有限公司 8,000 万股股权作为质押物，同时由福星集团控股有限公司提供担保，取得 10,000 万元借款。

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的 10,150 万元人民币存单作为质押物，同时由本公司提供担保，取得借款 9,800 万港币，截止至 2023 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 8,877.60 万元。

本公司子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司以该子公司的售房款、武汉福星惠誉置业有限公司及武汉福星惠誉欢乐谷有限公司的待收租金作为质押物，取得借款 19,000.00 万元。

注 2：抵押借款

本公司以其持有的房屋建筑物为抵押物，取得借款 3,000.00 万元。

本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司以其持有土地使用权为抵押物，取得借款 9,500.00 万元。

注 3：保证借款

本公司由福星集团控股有限公司提供担保，取得借款 39,500.00 万元。

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

无

23、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	374,745,285.58	276,194,000.00
银行承兑汇票	418,627,111.70	463,134,202.02
合计	793,372,397.28	739,328,202.02

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为无。

24、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	1,566,166,913.45	2,104,620,405.98
应付采购货款	118,939,342.51	189,184,032.79
其他	44,532,261.02	24,008,087.42
合计	1,729,638,516.98	2,317,812,526.19

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖北京奥建设工程有限公司	219,017,492.15	未结算
武汉市洪山区和平乡和平村村民委员会	157,853,291.00	未结算
武汉姑嫂树商贸集团有限公司	116,539,698.00	未结算
南京建工集团有限公司	86,681,941.28	未结算
武汉市康柏斯建筑装饰设计工程有限公司	55,548,677.88	未结算
合计	635,641,100.31	

其他说明：

无

25、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	32,000,000.00	
其他应付款	1,337,223,621.17	1,703,781,107.19
合计	1,369,223,621.17	1,703,781,107.19

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

无

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	32,000,000.00	
合计	32,000,000.00	

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款项	347,845,380.30	344,000,273.45
土地增值税清算准备金	244,582,945.43	540,131,766.89
购房意向金	216,931,944.24	153,725,594.20
押金及保证金	508,323,496.52	642,557,355.29
其他	19,539,854.68	23,366,117.36
合计	1,337,223,621.17	1,703,781,107.19

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉谊久置业服务有限公司	403,974,644.00	暂未付
钰龙集团有限公司	105,177,708.19	暂未付
凌准	41,748,757.06	暂未付
合计	550,901,109.25	

3) 按交易对手方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

其他说明：

26、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	26,868,968.79	14,375,810.73
合计	26,868,968.79	14,375,810.73

27、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预售房款	8,092,802,310.37	7,779,947,145.36
预收货款	2,861,972.97	2,557,561.26
其他	13,982,037.90	4,241,704.06
合计	8,109,646,321.24	7,786,746,410.68

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	-448,349,528.22	因确认收入而减少的金额
福星惠誉·福星青城府	-123,300,701.01	因确认收入而减少的金额
福星惠誉·咸宁福星城	-105,935,979.10	因确认收入而减少的金额
福星惠誉·福星华府（江北置业）	632,638,109.98	因预售房产收到现金而增加的金额
福星惠誉·水岸国际	813,242,630.38	因预售房产收到现金而增加的金额
银湖岳阳置业·龙庭尚府	-267,307,015.47	因确认收入而减少的金额
合计	500,987,516.56	——

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	福星惠誉·水岸国际	4,002,395,709.92	4,815,638,340.30	2024 年 12 月 31 日	92.83%
2	福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2,507,892,146.43	2,059,542,618.21	2025 年 12 月 31 日	75.56%
3	福星惠誉·福星华府（江北置业）	439,047.63	633,077,157.61	2026 年 12 月 31 日	78.01%
4	福星惠誉·咸宁福星城	412,504,095.57	306,568,116.47	2024 年 12 月 31 日	94.87%
5	福星惠誉·福星华府（江汉置业）	217,301,346.82	216,849,080.15	2022 年 12 月 31 日	99.30%

28、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	84,065,975.37	262,351,808.51	261,150,498.19	85,267,285.69
二、离职后福利-设定提存计划	123,915.73	19,258,001.40	19,294,618.33	87,298.80
三、辞退福利	884,170.00	7,837,013.19	6,161,151.19	2,560,032.00
合计	85,074,061.10	289,446,823.10	286,606,267.71	87,914,616.49

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	29,653,710.79	229,675,966.65	230,111,526.52	29,218,150.92
2、职工福利费		23,054,448.24	23,054,448.24	
3、社会保险费	33,183.56	3,264,014.32	3,269,498.69	27,699.19
其中：医疗保险费	22,305.80	2,452,471.27	2,456,943.27	17,833.80
工伤保险费	8,653.19	729,896.21	730,515.03	8,034.37
生育保险费	2,224.57	81,646.84	82,040.39	1,831.02
4、住房公积金	55,990.48	3,882,368.08	3,886,030.04	52,328.52
5、工会经费和职工教育经费	54,323,090.54	2,475,011.22	828,994.70	55,969,107.06
合计	84,065,975.37	262,351,808.51	261,150,498.19	85,267,285.69

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	111,573.46	18,412,514.64	18,449,984.21	74,103.89
2、失业保险费	12,342.27	845,486.76	844,634.12	13,194.91
合计	123,915.73	19,258,001.40	19,294,618.33	87,298.80

其他说明：

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本集团分别按照规定的标准向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

29、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	684,442,137.76	708,616,906.02

企业所得税	804,515,967.36	669,216,218.60
个人所得税	8,182,261.77	987,107.44
城市维护建设税	46,982,092.89	50,803,952.16
土地增值税	560,396,314.81	296,392,567.04
房产税	18,894,588.46	10,169,525.62
土地使用税	1,591,141.10	1,994,057.00
教育费附加	21,303,924.63	23,252,997.90
地方教育费附加	13,309,824.09	13,561,028.29
契税	127,124,021.08	116,730,140.27
其他	7,804,320.53	6,645,578.53
合计	2,294,546,594.48	1,898,370,078.87

其他说明：

无

30、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,205,430,000.00	1,905,200,000.00
一年内到期的长期应付款	1,659,417,869.23	1,577,772,978.45
一年内到期的租赁负债	11,257,519.15	9,488,352.37
应计利息	10,991,619.54	11,055,278.03
合计	2,887,097,007.92	3,503,516,608.85

其他说明：

(1) 一年内到期的长期借款

类别	年末余额	年初余额
质押借款	177,500,000.00	1,105,700,000.00
抵押借款	1,027,930,000.00	784,500,000.00
保证借款		15,000,000.00
合计	1,205,430,000.00	1,905,200,000.00

(2) 一年内到期的长期应付款

类别	年末余额	年初余额
应付融资款	1,796,557,092.94	1,719,745,628.17
减：未确认融资费用	137,139,223.71	141,972,649.72
合计	1,659,417,869.23	1,577,772,978.45

31、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	420,154,012.02	422,202,176.76
未终止确认的票据	183,739,316.53	162,390,969.23
借款（注）	61,177,297.80	356,074,412.80
应计利息		1,117,063.51
合计	665,070,626.35	941,784,622.30

短期应付债券的增减变动:

单位: 元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额	是否违约
合计													

其他说明:

注: 本公司子公司福星惠誉澳洲有限公司以其持有的土地使用权作为抵押物, 向 REGIS LENDER NO. 1 PTY LTD. 取得借款 1,200.00 万澳元, 截止至 2023 年 12 月 31 日, 借款余额为人民币 5,817.72 万元。

本公司子公司汉川市福星热电有限公司向湖北福星生物科技有限公司借款 300.00 万元。

32、长期借款

(1) 长期借款分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	484,480,000.00	1,182,700,000.00
抵押借款	3,441,530,000.00	3,755,400,000.00
保证借款		240,000,000.00
减: 一年内到期的长期借款(附注六、30)	-1,205,430,000.00	-1,905,200,000.00
合计	2,720,580,000.00	3,272,900,000.00

长期借款分类的说明:

注 1: 质押借款

本公司以其持有子公司福星惠誉控股有限公司 4,400.00 万股的股权质押, 同时由福星集团控股有限公司提供担保, 取得借款 15,500.00 万元, 截止至 2023 年 12 月 31 日, 借款余额为 7,700.00 万元, 其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 7,700.00 万元。

本公司子公司湖北福星惠誉后湖置业有限公司以湖北福星惠誉武汉置业有限公司持有的该公司 100% 的股权质押, 同时由本公司提供担保, 取得借款 70,000.00 万元, 截止至 2023 年 12 月 31 日, 借款余额为 39,798.00 万元, 其中重分类至一年内到期的长期借款为 9,950.00 万元。

本公司子公司福星新材料以其持有的专利质押, 同时由本公司提供担保, 取得借款 1,000.00 万元, 截止至 2023 年 12 月 31 日, 借款余额为 950.00 万元, 其中重分类至一年内到期的长期借款为 100.00 万元。

注 2: 抵押借款

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为抵押物, 同时以群星城项目收取的全部收入和福星惠誉控股有限公司持有的该子公司 100% 的股权质押, 取得借款 100,000.00 万元, 截止至 2023 年 12 月 31 日, 借款余额为 45,000.00 万元, 其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 10,000.00 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项目用地为抵押物, 同时由本公司提供担保, 取得借款 90,000.00 万元, 截止至 2023 年 12 月 31 日, 借款余额为 30,000.00 万元, 其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 16,640.00 万元。

本公司子公司湖北福星惠誉江北置业有限公司以其持有的福星华府 K9 在建工程为抵押物, 并以福星惠誉控股有限公司持有的该子公司 100% 的股权质押, 同时由本公司提供担保, 取得借款 108,000.00 万元, 截止至 2023 年 12 月 31 日, 借款余额为 100,000.00 万元, 其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 12,000.00 万元。

本公司子公司湖北福星惠誉后湖置业有限公司以本公司子公司天立不动产（武汉）有限公司持有的在建项目为抵押物以及福星惠誉控股有限公司、武汉鼎中地产开发有限公司分别所持天立不动产（武汉）有限公司 71.58%、28.42%股权为质押物，同时由本公司提供担保，取得借款 150,000.00 万元，截止至 2023 年 12 月 31 日，借款余额为 150,000.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 45,000.00 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在建项目为抵押物，并以湖北福星天成置业有限公司持有的该子公司 100.00%股权质押，同时由本公司提供担保，取得借款 65,000.00 万元，截止至 2023 年 12 月 31 日，借款余额为 19,153.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 19,153.00 万元。

其他说明，包括利率区间：

无

33、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	58,811,209.98	63,528,719.01
减：一年内到期的租赁负债（附注六、30）	-11,257,519.15	-9,488,352.37
合计	47,553,690.83	54,040,366.64

其他说明：

注：本集团对租赁负债的流动性风险管理措施，以及年末租赁负债的到期期限分析参见本附注十一、3“流动性风险”。

34、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	992,161,364.61	1,787,229,615.51
合计	992,161,364.61	1,787,229,615.51

（1）按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,064,456,777.76	1,889,177,663.58
借款	2,861,013,870.70	3,608,923,291.75
减：一年内到期的长期应付款（附注六、30）	1,796,557,092.94	1,719,745,628.17
未确认融资费用	72,295,413.15	101,948,048.07
借款	209,434,636.86	243,920,697.79
减：一年内到期的长期应付款（附注六、30）	137,139,223.71	141,972,649.72
合计	992,161,364.61	1,787,229,615.51

其他说明：

注 1：长期应付款中向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司借款余额为 79,297.90 万元：

（1）50,103.93 万元系以本公司子公司天立不动产（武汉）有限公司持有的在建项目作为抵押物，同时由本公司、福星银湖控股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 2023 年 12 月 31 日，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 50,103.93 万元；

(2) 29,193.97 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开发项目、本公司子公司湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司的开发项目作为抵押物，同时由本公司提供连带责任保证；截止至 2023 年 12 月 31 日，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 29,193.97 万元。

注 2：长期应付款中向中国中信金融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款余额为 140,436.84 万元：

(1) 20,265.02 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商业房地产、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作为抵押物，及以本公司所持有的武汉福星惠誉新洲置业有限公司 100.00% 的股权质押，同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至 2023 年 12 月 31 日，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 20,265.02 万元；

(2) 29,930.96 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商业地产作为抵押物，以本公司子公司湖北福星惠誉江汉置业有限公司及武汉福星惠誉欢乐谷有限公司持有的开发项目作为抵押物，同时由福星集团控股有限公司及湖北福星惠誉后湖置业有限公司提供连带责任保证；截止至 2023 年 12 月 31 日，列报长期应付款期末余额为 18,830.25 万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 11,100.71 万元；

(3) 19,048.31 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商业地产作为抵押物，以本公司子公司湖北福星惠誉江汉置业有限公司持有的部分商铺作为抵押物，同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至 2023 年 12 月 31 日，列报长期应付款期末余额为 1,322.90 万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 17,725.41 万元；

(4) 71,192.55 万元系以本公司子公司武汉福星惠誉置业有限公司及湖北福星惠誉学府置业有限公司持有的部分商业地产作为抵押物，同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至 2023 年 12 月 31 日，列报长期应付款期末余额为 63,262.98 万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 7,929.57 万元；

注 3：长期应付款中向武汉融资租赁有限公司借款余额为 14,000.00 万元，系本公司子公司福星新材料的固定资产作为抵押物及以本公司所持有的福星惠誉控股有限公司 10.00% 股权（9,700.00 万元出资额）作为质押物，同时由本公司提供连带责任保证担保；截止至 2023 年 12 月 31 日，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 14,000.00 万元。

注 4：长期应付款中向中国东方资产管理股份有限公司湖北省分公司借款余额为 17,800.00 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商业地产、湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司及湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司持有的在建项目作为抵押物，同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证；截止至 2023 年 12 月 31 日，列报长期应付款期末余额为 15,800.00 万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 2,000.00 万元。

注 5：长期应付款中向武汉长江资产经营管理有限公司借款余额为 13,623.19 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商业地产及武汉福星惠誉欢乐谷有限公司持有的开发项目作为抵押物，同时由本公司提供连带责任保证担保；截止至 2023 年 12 月 31 日，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 13,623.19 万元。

35、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	900,000.00	860,000.00	186,000.00	1,574,000.00	
合计	900,000.00	860,000.00	186,000.00	1,574,000.00	--

其他说明：

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产/收益相关
信息化与技术节能改造项目补助	900,000.00	860,000.00		186,000.00		1,574,000.00	与资产相关

合 计	900,000.00	860,000.00		186,000.00		1,574,000.00	—
-----	------------	------------	--	------------	--	--------------	---

36、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	949,322,474.00	223,491,752.00			-34,338,538.00	189,153,214.00	1,138,475,688.00

其他说明：

注 1：2023 年 12 月，经中国证券监督管理委员会《关于同意湖北福星科技股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1348 号）核准，本公司向特定对象发行人民币普通股（A 股）223,491,752 股。

注 2：2023 年 8 月，经公司董事会审议，公司于 2020 年 8 月 14 日完成回购 34,338,538 股，鉴于回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于员工持股或股权激励的具体计划，注销公司回购股份 34,338,538 股。

37、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,149,575,099.25	582,110,650.03	170,647,125.63	2,561,038,623.65
其他资本公积	248,813,652.71			248,813,652.71
合计	2,398,388,751.96	582,110,650.03	170,647,125.63	2,809,852,276.36

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注 1：2023 年 12 月，经中国证券监督管理委员会《关于同意湖北福星科技股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1348 号）核准，本公司向特定对象发行人民币普通股（A 股）223,491,752 股，每股发行价格为人民币 3.64 元，募集资金净额为 805,602,402.03 元，相应调增资本公积 582,110,650.03 元。

注 2：本年资本公积减少主要系公司注销回购股份 34,338,538 股，并相应减少资本公积 170,647,125.63 元，详见附注六、36。

38、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
为员工持股计划或者股权激励而收购的本公司股份	204,985,663.63		204,985,663.63	
合计	204,985,663.63		204,985,663.63	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：2023 年 8 月，经公司董事会审议，公司于 2020 年 8 月 14 日完成回购 34,338,538 股，鉴于回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于员工持股或股权激励的具体计划，注销公司回购股份 34,338,538 股，并相应减少公司注册资本。截止 2023 年 12 月 31 日，回购股份已全部注销完毕。

39、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	
二、将重 分类进损 益的其他 综合收益	621,887,8 82.87	1,089,913 .10	8,045,607 .66			- 6,955,694 .56		614,932,1 88.31
外币 财务报表 折算差额	- 54,306,91 3.64	1,089,913 .10				1,089,913 .10		- 53,217,00 0.54
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	676,194,7 96.51		8,045,607 .66			- 8,045,607 .66		668,149,1 88.85
其他综合 收益合计	621,887,8 82.87	1,089,913 .10	8,045,607 .66			- 6,955,694 .56		614,932,1 88.31

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

40、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	630,563,226.35			630,563,226.35
任意盈余公积	7,822,065.47			7,822,065.47
合计	638,385,291.82			638,385,291.82

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

41、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期

调整前上期末未分配利润	6,855,603,892.15	6,750,644,372.97
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-3,341,013.05	-3,512,336.31
调整后期初未分配利润	6,852,262,879.10	6,747,132,036.66
加：本期归属于母公司所有者的净利润	68,332,802.34	105,130,842.44
应付普通股股利	27,449,518.08	
期末未分配利润	6,893,146,163.36	6,852,262,879.10

调整期初未分配利润明细：

- 1）、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 3,341,013.05 元。
- 2）、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3）、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4）、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5）、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

42、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,298,773,303.55	3,959,984,187.38	14,830,854,934.54	11,845,262,777.52
其他业务	209,283,576.59	125,374,275.65	311,467,268.27	171,871,249.93
合计	5,508,056,880.14	4,085,358,463.03	15,142,322,202.81	12,017,134,027.45

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		收入/成本		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
房地产					4,338,040,921.95	2,948,208,658.74		
金属制品					1,064,303,987.98	1,069,248,596.32		
其他					105,711,970.21	67,901,207.97		
按经营地区分类								
其中：								
华中地区					4,269,550,037.76	2,883,043,277.71		
华北地区					448,256,544.30	444,900,203.77		
其他地区					718,860,862.38	692,657,612.45		
海外地区					71,389,43	64,757,36		

					5.70	9.10		
市场或客户类型								
其中:								
合同类型								
其中:								
按商品转让的时间分类								
其中:								
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
直销					5,508,056,880.14	4,085,358,463.03		
合计					5,508,056,880.14	4,085,358,463.03		

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
无		无	无		无	无

其他说明

本集团向客户销售房地产，销售合同在房地产销售时订立，本集团在房地产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入的实现。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 8,382,925,560.86 元，其中，7,371,086,985.43 元预计将于 2024 年度确认收入，1,011,838,575.43 元预计将于 2025 年度确认收入，0.00 元预计将于 2026 年度确认收入。

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位: 元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

无

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2,112,044,458.72
2	福星惠誉·水岸国际	652,481,946.13
3	福星惠誉·咸宁福星城	369,560,998.05
4	银湖岳阳置业·龙庭尚府	345,244,847.38
5	福星惠誉·福星青城府	284,085,657.05

43、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	11,547,614.59	48,691,660.82
教育费附加	5,603,891.70	22,879,885.66
房产税	16,090,461.75	19,170,189.49
土地使用税	8,972,076.38	11,597,736.67
地方教育附加	2,890,344.59	13,721,627.96
土地增值税	159,049,172.78	345,334,110.48
其他	6,137,174.33	8,439,296.26
合计	210,290,736.12	469,834,507.34

其他说明：

无

44、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	101,733,911.97	162,691,698.28
人工费用	111,342,088.12	120,609,066.39
折旧及摊销	15,277,738.09	17,449,899.63
税费	89,258.11	404,064.52
其他	3,740,139.79	7,677,540.93
合计	232,183,136.08	308,832,269.75

其他说明：

无

45、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代理费	112,004,238.23	307,126,639.11
广告费	61,264,264.83	139,300,134.40
业务宣传费	13,485,716.94	20,836,701.33
人工费用	18,914,995.22	30,685,730.39
其他	12,337,822.17	23,083,783.90

合计	218,007,037.39	521,032,989.13
----	----------------	----------------

其他说明：

无

46、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	15,483,714.26	15,321,223.06
直接材料	7,160,502.01	8,077,453.79
折旧费	5,103,715.38	5,093,062.07
其他	7,526,014.73	6,103,883.48
合计	35,273,946.38	34,595,622.40

其他说明：

无

47、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息费用总额	646,699,568.79	970,178,957.80
减：资本化利息	356,078,434.72	671,014,990.20
利息费用	290,621,134.07	299,163,967.60
减：利息收入	11,458,308.10	13,734,935.45
承兑汇票贴息	21,349,671.23	25,245,440.98
汇兑损益	-3,391,018.18	12,719,776.52
手续费及其他	19,153,815.80	22,646,167.59
合 计	316,275,294.82	346,040,417.24

48、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
企业质量发展奖励金		1,120,000.00
稳岗补贴	292,415.65	547,633.69
汉川市公共就业和人才服务中心企业职工岗前培训补贴	42,500.00	29,400.00
汉川市再就业服务中心一次性吸纳就业补贴	3,000.00	19,000.00
汉川市再就业服务中心企业吸纳就业困难人员社保补贴		380,130.00
安置大学生就业补助	4,000.00	1,000.00
信息化与技术节能改造项目	186,000.00	100,000.00
商务局支持扩大出口奖励		67,000.00

电费补贴	426,360.37	
汉川财政局高新技术企业补贴	150,000.00	
汉川财政局专利补贴	20,000.00	
主导行业标准制定奖补	500,000.00	
企业开拓市场奖励资金	110,000.00	
税费减免	1,430,780.04	482,778.63
个税手续费返还	103,592.61	76,914.01
合计	3,268,648.67	2,823,856.33

49、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-46,040,454.31	-303,178,647.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的其他非流动金融资产		73,273.87
合计	-46,040,454.31	-303,105,373.89

其他说明：

无

50、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,300.37	-9,794,614.78
处置长期股权投资产生的投资收益		-15,794,549.10
合计	-1,300.37	-25,589,163.88

其他说明：

无

51、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	232,093.69	7,220,459.75
应收账款坏账损失	5,576,129.78	-2,771,422.55
其他应收款坏账损失	-1,858,514.76	-111,509,315.71
长期应收款坏账损失	521,890.43	-1,100,975.73
合计	4,471,599.14	-108,161,254.24

其他说明：

无

52、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-55,781,622.29	-364,099,635.51
四、固定资产减值损失	-7,440,720.09	-16,710,221.34
十、商誉减值损失		-5,967,380.98
合计	-63,222,342.38	-386,777,237.83

其他说明：

无

53、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
长期资产处置利得（损失以“-”填列）	2,238,717.24	16,589,755.90

54、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	4,493,077.64	4,751,755.52	4,493,077.64
合计	4,493,077.64	4,751,755.52	4,493,077.64

其他说明：

无

55、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	4,700,623.80	109,574.75	4,700,623.80
其中：固定资产	4,700,623.80	109,574.75	4,700,623.80
对外捐赠支出	2,000,000.00	214,000.00	2,000,000.00
罚没损失	302,658.74	244,523.00	302,658.74
其他	17,915,781.65	25,680,310.97	17,915,781.65
合计	24,919,064.19	26,248,408.72	24,919,064.19

其他说明：

无

56、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	264,492,753.43	443,678,529.00
递延所得税费用	-76,828,028.88	33,906,698.71
合计	187,664,724.55	477,585,227.71

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	290,957,147.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	72,739,286.94
子公司适用不同税率的影响	3,144,763.57
调整以前期间所得税的影响	2,612,006.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,794,534.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,323,692.84
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	104,698,150.92
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-325.09
所得税费用	187,664,724.55

其他说明：

无

57、其他综合收益

详见附注六、39。

58、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到单位及个人往来	164,480,405.34	412,665,537.84
收回的保证金	40,675,983.85	35,319,157.10
收到的活期存款利息收入	9,632,927.78	12,445,666.12
收到的罚没、赔款等收入	888,530.17	132,057.10
收到与收益性相关的政府补助	2,408,276.02	2,281,167.81
其他	29,519,787.78	3,269,211.28
合计	247,605,910.94	466,112,797.25

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付单位及个人往来	280,291,313.60	165,742,462.52
期间费用	224,794,230.14	531,567,587.47
支付的保证金	15,556,916.28	3,125,904.53
支付银行手续费	1,631,734.30	2,012,392.12
其他	12,527,624.98	41,389,697.72
合计	534,801,819.30	743,838,044.36

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非同一控制下企业合并取得的现金净额		10,157.63
合计		10,157.63

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司收到的现金	24,953,473.38	635,341,698.10
合计	24,953,473.38	635,341,698.10

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收购债权	8,550,000.00	
合计	8,550,000.00	

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购建长期资产	23,692,507.62	22,084,327.72
合计	23,692,507.62	22,084,327.72

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回的用于质押的定期存款	30,000,000.00	685,951,535.61
收到非金融机构借款		552,719,000.00
票据贴现款	722,893,810.53	
其他	4,729,725.02	2,601,830.98
合计	757,623,535.55	1,241,272,366.59

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
为取得借款而质押的定期存单	16,297,500.00	122,050,000.00
偿还非金融机构借款	314,141,871.78	252,454,187.55
支付的租赁费	7,784,914.68	6,367,510.59
其他	52,474,017.75	309,916,227.39
合计	390,698,304.21	690,787,925.53

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	565,283,590.79	1,088,646,248.88	32,881,562.86	786,649,447.21		900,161,955.32
应付股利			197,954,516.29	165,954,516.29		32,000,000.00
一年内到期的非流动负债	3,503,516,608.85		608,067,005.21	638,959,093.55	585,527,512.59	2,887,097,007.92
其他流动负债	357,191,476.31	9,385,625.16	14,552,951.78	319,952,755.45		61,177,297.80
长期借款	3,272,900,000.00	690,000,000.00	699,770,000.00	1,942,090,000.00		2,720,580,000.00
租赁负债	54,040,366.64		12,555,758.02	7,784,914.68	11,257,519.15	47,553,690.83
长期应付款	1,787,229,615.51	1,209,900,000.00		1,852,365,316.79	152,602,934.11	992,161,364.61
合计	9,540,161,658.10	2,997,931,874.04	1,565,781,794.16	5,713,756,043.97	749,387,965.85	7,640,731,316.48

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	103,292,423.21	141,551,070.98
加：资产减值准备	63,222,342.38	386,777,237.83
信用减值损失	-4,471,599.14	108,161,254.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	86,072,244.40	105,930,334.00
使用权资产折旧	5,938,479.24	6,544,865.39
无形资产摊销	1,604,176.88	1,604,176.88
长期待摊费用摊销		
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）	-2,238,717.24	-16,589,755.90
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,700,623.80	109,574.75
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	46,040,454.31	303,105,373.89
财务费用（收益以“-”号填列）	324,276,488.30	356,473,691.24
投资损失（收益以“-”号填列）	1,300.37	25,589,163.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-44,798,187.27	56,483,890.26
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-32,029,841.61	-22,577,191.55
存货的减少（增加以“-”号填列）	-762,565,391.64	6,669,148,863.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	121,987,179.19	2,985,400,735.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	917,720,507.35	-8,896,683,433.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	828,752,482.53	2,211,029,850.35
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：		
现金的期末余额	1,882,510,445.28	2,282,716,444.21
减：现金的期初余额	2,282,716,444.21	3,898,302,210.33
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-400,205,998.93	-1,615,585,766.12

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	24,953,473.38
其中：	
深圳市远鹏新天地科技有限公司	24,953,473.38
处置子公司收到的现金净额	24,953,473.38

其他说明：

无

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,882,510,445.28	2,282,716,444.21
其中：库存现金	181,875.97	423,972.23
可随时用于支付的银行存款	1,882,328,569.31	2,282,292,471.98
三、期末现金及现金等价物余额	1,882,510,445.28	2,282,716,444.21

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
定期存单质押	102,797,500.00	117,535,306.25	受限
银行承兑汇票保证金	139,825,044.30	162,238,824.07	受限
还款专项资金	93,597,092.58	107,527,193.06	受限
按揭保证金	33,339,677.51	54,200,211.46	受限
其他	7,590,941.90	20,277,212.84	受限
合计	377,150,256.29	461,778,747.68	

其他说明：

无

60、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			16,264,970.87
其中：美元	959,873.54	7.0827	6,798,496.32

欧元	178,892.36	7.4229	1,327,900.10
港币	1,840,107.72	0.9059	1,666,953.58
澳元	1,334,877.76	4.8481	6,471,620.87
应收账款			7,466,074.57
其中：美元	950,443.61	7.0827	6,731,706.96
欧元	98,932.71	7.4229	734,367.61
港币			
其他应收款			22,028,973.38
其中：港币	2,400.00	0.9059	2,174.16
澳元	4,543,387.97	4.8481	22,026,799.22
短期借款			89,403,245.42
其中：港币	98,689,971.76	0.9059	89,403,245.42
其他应付款			15,913,023.66
其中：美元	1,228,016.86	7.0827	8,697,675.01
港币	152,465.13	0.9059	138,118.16
澳元	1,459,794.66	4.8481	7,077,230.49
其他流动负债			60,645,968.02
其中：美元	231.61	7.0827	1,640.42
欧元	332,367.08	7.4229	2,467,127.60
澳元	12,000,000.00	4.8481	58,177,200.00
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

无

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

适用 不适用

项目	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
融福国际(香港)有限公司 FinancialFookInternational(HongKong)Co., Limited. (Incorporated in HKSAR)	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
融福国际(香港)置业有限公司 FinancialFook(HongKong)PropertyCO., LTD.	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
尚善投资有限公司 ShangShanInvestmentsLimited.	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland(Australia)PTY, LTD. (Incorporate in Australia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉开发有限公司 StarrylandPropertyDevelopmentPTY, LTD(Incorporate in Australia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算

福星惠誉悉尼有限公司 StarrylandSydneyPTY, LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉新南威尔士有限公司 StarrylandNSWPTY, LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉格兰维尔公司 StarrylandGranvillePTYLTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉美国公司 Starryland70RaineyStreetLLC.	美国	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算

61、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

涉及售后租回交易的情况

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注六、16/33。

②计入本年损益情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	3,067,405.65
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用/营业成本	689,419.88

③与租赁相关的现金流量流出情况

项 目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	7,784,914.68
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	689,419.88
合 计	—	8,474,334.56

④其他信息

本期主要租赁资产为办公楼以及经营性商业用房，办公楼的租赁期为5~20年不等，双方可在租赁到期前协商续租情况。

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
写字楼及商业	108,932,012.91	
合计	108,932,012.91	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

单位：元

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变 租赁付款额相关的收入
厂房		1,869,931.94	
合计		1,869,931.94	

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	117,284,441.60	116,640,871.48
第二年	87,101,378.71	78,636,704.41
第三年	60,905,973.37	59,257,026.48
第四年	31,730,825.83	41,968,012.95
第五年	24,437,743.50	24,718,175.17
五年后未折现租赁收款额总额	64,218,058.91	67,364,531.23

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	15,483,714.26	15,321,223.06
直接材料	7,160,502.01	8,077,453.79
折旧费	5,103,715.38	5,093,062.07
差旅费	35,837.05	13,591.04
检测费	1,231,378.99	1,269,761.79
其他	6,258,798.69	4,820,530.65
合计	35,273,946.38	34,595,622.40
其中：费用化研发支出	35,273,946.38	34,595,622.40

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方 名称	股权取得 时点	股权取得 成本	股权取得 比例	股权取得 方式	购买日	购买日的 确定依据	购买日至 期末被购 买方的收 入	购买日至 期末被购 买方的净 利润	购买日至 期末被购 买方的现 金流
------------	------------	------------	------------	------------	-----	--------------	---------------------------	----------------------------	----------------------------

其他说明：

本年无非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

本年无同一控制下企业合并。

3、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

4、其他原因的合并范围变动

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

(1) 新设子公司

本公司本年新设子公司 1 家，为福星宝碳湖北环境能源科技有限公司。

(2) 注销子公司

本公司本年注销子公司 1 家，为襄阳福星银湖置业有限公司。

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
湖北福星新材料科技有限公司	660,000,000.00	汉川市	汉川市	金属制品	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得
汉川市福星热电有限公司	58,938,972.00	汉川市	汉川市	热力生产和供应	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉润信投资有限公司	41,000,000.00	武汉市	武汉市	投资与咨询	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉控股有限公司	970,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得

							取得
武汉福星惠誉沌口置业有限公司	100,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售	0.00%	51.00%	通过设立或投资等方式取得
北京福星惠誉房地产有限公司	100,000,000.00	北京市	北京市	房地产开发、商品房销售	0.00%	100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	11,000,000.00	北京市	北京市	房地产开发	0.00%	80.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
北京联朋聚星商业咨询有限公司	500,000.00	北京市	北京市	经济贸易咨询、技术开发与咨询	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	600,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市融福投资有限公司	500,000,000.00	深圳市	深圳市	实业投资	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
融福国际(香港)有限公司 Financial Fook International (Hong Kong) Co., Limited. (Incorporate in HKSAR)	0.91	香港	香港	投资、房地产开发经营等	0.00%	100.00%	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)	484.81	澳大利亚	澳大利亚	工程管理	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉格兰维尔公司 Starryland Granville PTY LTD	484.81	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	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉新南威尔士有限公司 Starryland NSW PTY, LTD.	484.81	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	0.00%	100.00%	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.	484.81	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚	投资、房地产开发经营等	0.00%	100.00%	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)	137,201,945.46	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚	投资、房地产开发经营等	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉美国公司 Starryland 70 Rainey Street LLC	7.08	美国德克萨斯州	美国	房地产投资开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
融福国际(香港)置业有限公司 Financial Fook (Hong Kong) Property CO., LTD.	90,622,000.00	香港	香港	投资、房地产开发经营等	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
尚善投资有限公司 Shang Shan investments Limited.	9,062.20	香港	香港	实业投资	0.00%	100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
三源传艺商务咨询(上海)有限公司	991,578.00	上海	上海	咨询	0.00%	100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
湖北圣亚投资有限公司	10,000,000.00	武汉市	武汉市	实业投资	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉新洲置业有限公司	50,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉置业有限公司	600,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司	10,000,000.00	襄阳市	襄阳市	房地产开发	0.00%	70.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市福星惠誉房地产有限公司	100,000,000.00	深圳市	深圳市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
惠州市福星京洲置业有限公司	50,000,000.00	惠州市	惠州市	房地产开发	0.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉口置业有限公司	400,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉置业有限公司	300,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
咸宁福星惠誉房地产有	140,000,000.00	咸宁市	咸宁市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得

限公司							取得
恩施福星惠誉房地产有限公司	300,000,000.00	恩施市	恩施市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉学府置业有限公司	100,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江岸置业有限公司	800,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星银湖控股有限公司	600,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过同一控制下企业合并取得
汉川金山房地产有限公司	350,000,000.00	汉川市	汉川市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过同一控制下企业合并取得
仙桃市银湖房地产有限公司	10,000,000.00	仙桃	仙桃	房地产开发	0.00%	100.00%	通过同一控制下企业合并取得
监利银湖房地产有限公司	20,000,000.00	监利	监利	房地产开发	0.00%	100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖科技发展有限公司	390,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉鑫金福科技开发有限公司	200,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	80.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
仙桃银湖科技有限公司	30,000,000.00	仙桃	仙桃	房地产开发	0.00%	100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖海峡科技发展有限公司	10,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉珈伟光伏照明有限公司	118,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过同一控制下企业合并取得
孝感银湖科技有限公司	60,000,000.00	孝感	孝感	房地产开发	0.00%	100.00%	通过同一控制下企业合并取得
荆州银湖科技有限公司	100,000,000.00	荆州	荆州	房地产开发	0.00%	100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银久科技发展有限公司	32,591,800.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	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	200,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	70.00%	通过设立或投资等方式取得
岳阳福星银湖置业有限公司	380,000,000.00	岳阳市	岳阳市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉宏程银湖科技发展有限公司	10,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过同一控制下企业合并取得
湖北亿江南置业有限公司	170,000,000.00	监利	监利	房地产开发	0.00%	100.00%	通过非同一控制下的企

司							业合并取得
旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司	110,000,000.00	襄阳市	襄阳市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
湖北福星惠誉江北置业有限公司	300,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司	100,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	1,000,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	80.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉武汉置业有限公司	486,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉金桥置业有限公司	640,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	1,310,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
惠州后湖置业有限公司	1,000,000.00	广东惠州	广东惠州	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
宜昌福星惠誉房地产有限公司	1,100,000,000.00	宜昌市	宜昌市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	290,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
孝感福星惠誉房地产有限公司	300,000,000.00	孝感市	孝感市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	1,600,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉藏龙置业有限公司	100,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售	0.00%	55.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉商业发展有限公司	100,000,000.00	武汉市	武汉市	实业投资	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	816,326,531.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星天成置业有限公司	100,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
成都武海观堂置业有限公司	270,000,000.00	成都市	成都市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
简阳凤凰谷置业有限公司	10,000,000.00	简阳市	简阳市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
成都福星天	100,000,000.00	成都	成都市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或

成置业有限公司	0.00						投资等方式取得
广州福星惠誉房地产有限公司	100,000,000.00	广州市	广州市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
广州福星惠誉德圆置业有限公司	7,000,000.00	广州市	广州市	房地产开发	0.00%	70.00%	通过设立或投资等方式取得
广州番禺福星惠誉置业有限公司	10,000,000.00	广州市	广州市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
陕西空港美术城置业有限公司	10,000,000.00	西安市	西安市	房地产开发	0.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得
赤峰福星惠誉房地产有限公司	100,000,000.00	内蒙古	内蒙古	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
宁波福星惠誉房地产有限公司	100,000,000.00	宁波市	宁波市	房地产开发	0.00%	70.00%	通过设立或投资等方式取得
余姚福乾置业有限公司	310,000,000.00	宁波市	宁波市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
天立不动产(武汉)有限公司	849,650,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	0.00%	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	10,000,000.00	惠州市	惠州市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
贵阳福星惠誉房地产开发有限公司	500,000,000.00	贵阳市	贵阳市	房地产开发	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
贵阳福星惠誉置业有限公司	100,000,000.00	贵阳市	贵阳市	房地产开发及销售	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
珠海福星惠誉基金管理有限公司	10,000,000.00	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	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
海口福星惠誉置业有限公司	10,000,000.00	海口市	海口市	房地产开发经营	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星枫桥(北京)置业发展有限公司	50,000,000.00	北京市	北京市	房地产开发	0.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北惠昇动漫有限公司	10,000,000.00	鄂州市	鄂州市	玩具、动漫及游艺用品销售	0.00%	51.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
武汉福星天成农业发展有限公司	100,000,000.00	武汉市	武汉市	对农业的投资；农业技术开发、技术咨询、技术转让及技术服务；食品销售	100.00%	0.00%	通过非同一控制下的企业合并取得

福星智慧家生活服务有限公司	500,000,000.00	武汉市	武汉市	物业服务	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家(武汉)企业管理有限公司	50,000,000.00	武汉市	武汉市	企业管理咨询、物业管理	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星文化发展有限公司	50,000,000.00	武汉市	武汉市	文化艺术咨询服务	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得
福星影视文化有限公司	50,000,000.00	武汉市	武汉市	文化艺术咨询服务	0.00%	51.00%	通过设立或投资等方式取得
福星宝碳湖北环境能源科技有限公司	30,000,000.00	武汉市	武汉市	科技推广和应用服务业	60.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得

单位：元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	20.00%	-15,701,600.01		467,884,502.79
天立不动产(武汉)有限公司	28.42%	-114,897.73		343,698,924.53

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	4,656,343,085.94	198,896,845.74	4,855,239,931.68	2,446,068,558.35	69,748,859.34	2,515,817,417.69	5,106,985,530.80	203,957,457.21	5,310,942,988.01	2,278,692,212.99	614,320,260.97	2,893,012,473.96
天立不动产(武汉)有限公司	1,301,558,002.24	233,622.51	1,301,791,624.75	736,529,042.61		736,529,042.61	1,279,779,382.49	289,436.43	1,280,068,818.92	714,401,952.03		714,401,952.03

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	104,775,783.67	-78,508,000.06	-78,508,000.06	154,089,901.21	2,246,677,691.74	-570,046,769.34	-570,046,769.34	17,847,584.37
天立不动产(武汉)有限公司		-404,284.75	-404,284.75	263,482,905.32		-960,918.22	-960,918.22	139,660,937.57

其他说明：

无

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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
联营企业						
武汉弘毅通达商业投资发展有限公司	武汉市	武汉市	商务信息咨询		20.00%	权益法
陕西空港荣禾工程管理有限公司	西安市	西安市	专业技术服务业		50.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	5,045,328.64	5,046,629.01
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,300.37	-432.01
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--其他综合收益	-1,300.37	-432.01

其他说明：

无

3、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接
格兰中心有限责任公司 Gran Central Pty Ltd.	澳大利亚悉尼	澳大利亚	房地产开发		51.00%

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

格兰中心有限责任公司（Gran Central Pty Ltd.）系公司子公司福星惠誉格兰维尔有限公司 Starryland Granville PTY,LTD. (Incorporate in Australia)与PBIA Grannville PTY,LTD. 于 2023 年出资设立的共同经营企业，其中福星惠誉格兰维尔有限公司 Starryland Granville PTY,LTD. (Incorporate in Australia)持有 51%的股权，PBIA Grannville PTY,LTD. 持有 49%股权，根据合作协议约定，双方成立管理委员会，各自委派 2 名成员，每个成员均有一票表决权，因此纳入共同经营。

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

无

其他说明：

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	900,000.00	860,000.00		186,000.00		1,574,000.00	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
电费补贴	426,360.37	
汉川财政局高新技术企业补贴	150,000.00	
商务局支持扩大出口奖励		67,000.00
汉川财政局专利补贴	20,000.00	
主导行业标准制定奖补	500,000.00	
汉川市商务局 2022 年支持企业开拓市场奖励资金	110,000.00	
企业质量发展奖励金		1,120,000.00
稳岗补贴	292,415.65	547,633.69
汉川市公共就业和人才服务中心企业职工岗前培训补贴	42,500.00	29,400.00
汉川市再就业服务中心一次性吸纳就业补贴	3,000.00	19,000.00
汉川市再就业服务中心企业吸纳就业困难人员社保补贴		380,130.00
安置大学生就业补助	4,000.00	1,000.00
信息化与技术节能改造项目	186,000.00	100,000.00
合计	1,734,276.02	2,264,163.69

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

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。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。

1、市场风险

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

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。

(1) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团承受外汇风险主要与美元及澳元有关，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 2023 年 12 月 31 日，本集团的外币货币性项目余额参见本附注六、60“外币货币性项目”。

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。

汇率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，以下所列外币汇率发生合理、可能的变动时，由于货币性资产和货币性负债的公允价值变化将对净利润和股东权益产生的影响：

单位：人民币万元

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%	19.32	19.32	-1,278.70	-1,278.70
美元汇率下降	对人民币贬值 4%	-19.32	-19.32	1,278.70	1,278.70
欧元汇率上升	对人民币升值 7%	-2.83	-2.83	13.74	13.74
欧元汇率下降	对人民币贬值 7%	2.83	2.83	-13.74	-13.74
澳元汇率上升	对人民币升值 5%	-183.78	-183.78	66.20	66.20
澳元汇率下降	对人民币贬值 5%	183.78	183.78	-66.20	-66.20
港币汇率上升	对人民币升值 6%	-527.22	-527.22	3.99	3.99
港币汇率下降	对人民币贬值 6%	527.22	527.22	-3.99	-3.99

(2) 利率风险—现金流量变动风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

于 2023 年 12 月 31 日，本公司带息债务列示如下（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
短期借款	41,877.60	25,909.95
其他流动负债	5,817.73	4,713.64
一年内到期的非流动负债	72,650.00	55,400.00
长期借款	169,848.00	225,200.00
合计	290,193.33	311,223.59

固定利率工具

项目	年末账面余额	年初账面余额
短期借款	48,000.00	30,480.00
其他流动负债	300.00	30,893.80
一年内到期的非流动负债	214,960.54	293,846.13
长期借款	102,210.00	102,090.00
租赁负债	4,755.37	5,404.04
长期应付款	99,216.14	178,722.96
合计	469,442.05	641,436.93

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 2023 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 1,074.25 万元（2022 年 12 月 31 日：1,393.10 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

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

于 2023 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

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动性风险时，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。2023 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 253,113.50 万元（2022 年 12 月 31 日：人民币 478,507.00 万元）。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：万元

项 目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
短期借款	90,016.20					
应付票据	79,337.24					
应付账款	172,963.85					
其他应付款	133,722.36					
一年内到期的非流动负债	288,709.70					
其他流动负债	6,117.73					
长期借款		93,410.00	148,648.00	30,000.00		
租赁负债		692.60	524.04	485.22	471.70	2,581.81
长期应付款		42,282.57	56,933.57			

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）应收款项融资			66,747,940.72	66,747,940.72
其中：以公允价值计量的应收票据			62,930,940.72	62,930,940.72
卡信			3,817,000.00	3,817,000.00
（二）其他权益工具投资			94,133,400.00	94,133,400.00
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产其中：其他权益工具投资			94,133,400.00	94,133,400.00
1. 湖北六维梦景动漫城有限责任公司			50,001,000.00	50,001,000.00
2. 湖北知音传媒股份有限公司			44,132,400.00	44,132,400.00
（三）其他非流动金融资产			26,500,000.00	26,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			26,500,000.00	26,500,000.00
其中：影视作品投资			26,500,000.00	26,500,000.00
（四）投资性房地产		6,339,391,436.00	218,847,512.19	6,558,238,948.19
其中：房屋、建筑物		6,339,391,436.00	218,847,512.19	6,558,238,948.19
持续以公允价值计量的资产总额		6,339,391,436.00	406,228,852.91	6,745,620,288.91
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、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
投资性房地产	6,339,391,436.00	
其中：房屋、建筑物	6,339,391,436.00	注

注：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。

4、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）应收款项融资	66,747,940.72	注 1

其中：以公允价值计量的应收票据	62,930,940.72	
卡信	3,817,000.00	
(二) 其他权益工具投资	94,133,400.00	注 2
1. 湖北六维梦景动漫城有限责任公司	50,001,000.00	
2. 湖北知音传媒股份有限公司	44,132,400.00	
(三) 其他非流动金融资产	26,500,000.00	
其中：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	26,500,000.00	
其中：影视作品投资	26,500,000.00	注 3
(四) 投资性房地产	218,847,512.19	
房屋、建筑物	218,847,512.19	注 4

注 1：以公允价值计量的应收票据及卡信因剩余期限较短，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：对湖北六维梦景动漫城有限责任公司、湖北知音传媒股份有限公司的股权投资，被投资方均为非上市公司，无法直接从证券市场取得可比价值，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 3：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产中的影视作品投资为公司投资的影视作品，由于影视作品的公允价值估值无可比市场价值，故根据投资成本估算其全部权益价值，采用投资成本作为公允价值。

注 4：由于该房产无法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。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
福星集团控股有限公司	湖北省汉川市	实业投资	70,000.00	25.57%	25.57%

本企业的母公司情况的说明

注：本公司的最终控制方是湖北省汉川市钢丝绳厂。

本企业最终控制方是湖北省汉川市钢丝绳厂。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2、在合营企业或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明：

无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖北福星生物科技有限公司	同受一方控制
湖北福星现代农业发展有限公司	同受一方控制
董事、监事及高级管理人员	关键管理人员

其他说明：

无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖北福星现代农业发展有限公司	大米			否	427,119.26
湖北福星生物科技有限公司	利息	142,200.00		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福星集团控股有限公司	电、蒸汽	388,134.98	450,907.29
湖北福星现代农业发展有限公司	电	61,870.92	298,261.15
湖北福星生物科技有限公司	电、蒸汽	8,973,169.74	12,863,983.56

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福星集团控股有限公司	5,000.00	2023年05月29日	2024年05月28日	否
福星集团控股有限公司	5,000.00	2023年10月16日	2024年10月15日	否
福星集团控股有限公司	6,500.00	2023年10月19日	2024年10月18日	否
福星集团控股有限公司	10,000.00	2023年11月21日	2024年11月20日	否

福星集团控股有限公司	23,000.00	2023年12月11日	2024年12月06日	否
福星集团控股有限公司	7,700.00	2018年11月21日	2027年11月20日	否
福星集团控股有限公司	17,800.00	2021年03月05日	2027年03月05日	否
福星集团控股有限公司	20,265.02	2020年05月20日	2027年05月20日	否
福星集团控股有限公司	16,732.87	2020年08月27日	2025年08月27日	否
福星集团控股有限公司	10,020.79	2021年06月25日	2027年06月25日	否
福星集团控股有限公司	11,795.64	2021年01月12日	2028年01月12日	否
福星集团控股有限公司	34,001.19	2023年03月27日	2026年03月27日	否
福星集团控股有限公司	2,315.45	2021年01月14日	2024年01月12日	否
福星集团控股有限公司	37,191.36	2023年12月07日	2026年12月07日	否
福星集团控股有限公司	18,135.31	2021年07月09日	2028年07月09日	否
福星集团控股有限公司		2021年12月10日	2025年12月10日	否
福星集团控股有限公司		2022年01月21日	2025年01月21日	否
福星集团控股有限公司		2022年02月14日	2027年02月14日	否
福星集团控股有限公司		2021年12月08日	2023年12月07日	是
福星集团控股有限公司		2022年07月01日	2023年06月30日	是
福星集团控股有限公司		2022年10月28日	2023年10月27日	是
福星集团控股有限公司		2022年10月19日	2023年10月18日	是
福星集团控股有限公司		2022年12月27日	2026年12月26日	否
福星集团控股有限公司		2020年03月24日	2024年03月23日	否
福星集团控股有限公司		2020年03月24日	2025年03月23日	否
福星集团控股有限公司		2021年03月16日	2023年09月20日	是
福星集团控股有限公司		2018年03月27日	2024年03月25日	否
福星集团控股有限公司		2018年08月24日	2024年08月24日	否

关联担保情况说明

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
湖北福星生物科技有 限公司	3,000,000.00	2022年11月23日	2023年11月23日	已到期尚未付
拆出				

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,734,166.00	5,473,400.45

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：	湖北福星生物科 技有限公司	617,905.88	6,179.06	754,527.24	10,261.57

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他流动负债：	湖北福星生物科技有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
合 计		3,000,000.00	3,000,000.00

十五、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(1) 资本承诺

单位：万元

项目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—土地成本	14,914.29	81,261.31
合 计	14,914.29	81,261.31

(2) 出资承诺

单位：万元

项目	年末余额	年初余额
已设立子公司但尚未实际出资：		
—出资承诺	185,842.76	184,102.76
合 计	185,842.76	184,102.76

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2023 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 441,057.06 万元，截止目前本集团未因上述担保而承受重大损失，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

截至 2023 年 12 月 31 日，除上述事项外，本集团无需要披露其他的重大或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十六、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0.10
拟分配每 10 股分红股（股）	0

拟分配每 10 股转增数（股）	4
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0.10
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）	4
利润分配方案	于 2024 年 4 月 26 日，本公司第十一届董事会第十一次会议，批准 2023 年度利润分配预案，拟以现有总股本 1,136,222,716 股（总股本 1,138,475,688 股扣减回购股 2,252,972 股）为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 0.10 元（含税）、不送红股、以资本公积每 10 股转增 4 股。该利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

2024 年 3 月 19 日，公司子公司福星惠誉控股有限公司与合范商业管理有限公司签订了《关于陕西空港美术城置业有限公司股权转让之协议书》，福星惠誉控股有限公司将其持有的陕西空港美术城置业有限公司（以下简称“陕西空港”）100%股权转让给合范商业管理有限公司，总交易价格为 7,835.48 万元，同时，根据协议约定，福星惠誉控股有限公司仍享有及负责陕西空港名下 K4、K5 地块的利润、亏损及结算等，陕西空港名下 K3 地块的利润、亏损及结算等待股权转让完成后归合范商业管理有限公司享有及负责。截止审计报告日，上述股权转让行为尚未完成。

2024 年 2 月 1 日，公司董事会审议通过了《关于回购公司股票方案的议案》，公司拟通过集中竞价交易方式回购公司已经发行的人民币普通股（A 股）股票，本次回购不超过人民币 4 元/股（含），回购总额不低于人民币 3,000.00 万元（含），不超过人民币 4,000.00 万元（含）。截止至审计报告日，公司通过股票回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份 2,252,972 股，约占公司目前总股本的比例为 0.20%，购买的最高价为 3.40 元/股，购买的最低价为 2.94 元/股，已回购资金总额为人民币 7,003,642.00 元（不含交易费用）。

2024 年 2 月 21 日，公司董事会审议通过了为全资子公司湖北福星惠誉江北置业有限公司（以下简称“江北置业”）借款提供担保的议案，公司、福星惠誉控股有限公司及江北置业与浙商银行股份有限公司武汉分行签署《固定资产借款合同》、《保证合同》、《最高额抵押合同》。上述合同约定，江北置业向浙商银行股份有限公司武汉分行申请人民币 10,000.00 万元借款，借款期限为 36 个月。公司为其提供连带责任保证担保，福星惠誉控股有限公司提供最高额质押担保，江北置业向公司提供反担保。

2024 年 3 月 28 日，公司董事会审议通过了为全资子公司福星惠誉商业发展有限公司（以下简称“商业公司”）以及湖北福星惠誉后湖置业有限公司（以下简称“后湖置业”）向中国中信金融资产股份有限公司湖北分公司（以下简称“中信资产”）借款提供担保，公司、武汉福星惠誉置业有限公司（以下简称“武汉置业”）、湖北福星惠誉洪山房地产有限公司（以下简称“洪山地产”）、控股子公司武汉福星惠誉欢乐谷有限公司（以下简称“武汉欢乐谷”）、华天建设集团有限公司（以下简称“华天建设”）、商业公司及后湖置业（以下简称“债务人”）与中信资产分别签订了《债权转让协议》、《还款协议》、《抵押协议》及《保证协议》等相关合同。上述合同约定，中信资产拟收购华天建设对商业公司 451,728,175.35 元的债权，期限为 36 个月，利率为当前房地产行业正常水平。武汉置业、武汉欢乐谷、洪山地产分别以其拥有的部分商业地产向中信资产作抵押，公司为债务人提供连带责任保证担保，同时债务人向公司提供反担保。

十七、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

本公司的经营分部的分类与内容如下：

A、房地产分部：房地产开发及销售；

B、金属制品分部：生产及销售金属制品；

C、其他分部：设备制造、热力生产和供应、商业运营。

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产分部	金属制品分部	其他分部	分部间抵销	合计
一、营业收入	4,345,544,534.88	1,104,874,235.22	281,362,165.47	-223,724,055.43	5,508,056,880.14
对外营业收入	4,338,040,921.95	1,064,303,987.98	105,711,970.21		5,508,056,880.14
分部间交易收入	7,503,612.93	40,570,247.24	175,650,195.26	-223,724,055.43	
其中：主营业务 收入	4,141,816,341.50	1,053,459,041.19	103,497,920.86		5,298,773,303.55
二、营业成本	3,060,700,878.54	1,069,248,596.32	64,617,874.53	-109,208,886.36	4,085,358,463.03
其中：主营业务 成本	2,957,541,445.85	1,047,704,822.53	63,946,805.36	-109,208,886.36	3,959,984,187.38
三、销售费用	203,521,687.82	13,896,238.76	589,110.81		218,007,037.39
四、营业利润 (亏损)	398,586,513.62	-58,721,814.04	-63,943,791.39	35,462,226.12	311,383,134.31
五、资产总额	35,360,923,172.03	2,850,307,109.38	10,335,285,314.90	11,632,496,674.72	36,914,018,921.59
六、负债总额	24,447,272,895.86	1,989,579,418.43	2,420,529,590.57	5,007,913,957.53	23,849,467,947.33
七、补充信息：					
1. 资本性支出	332,611.09	31,838,521.41	220,308.00		32,391,440.50
2. 折旧和摊销费用	4,935,276.68	74,549,366.26	15,678,118.55	-1,547,860.97	93,614,900.52
3. 折旧和摊销费用以外的非现金费用					
4. 资产减值损失	54,690,193.87	7,809,178.93	79,169,625.03	-78,446,655.45	63,222,342.38
5. 信用减值损失	1,967,453.83	-6,579,920.99	140,361.83	506.19	-4,471,599.14

(3) 其他说明

对外交易收入信息

A、产品和劳务的对外交易收入

项目	本年发生额
房地产分部	4,338,040,921.95
金属制品分部	1,064,303,987.98
其他	105,711,970.21
合计	5,508,056,880.14

B、地理信息

对外交易收入的分布：

项目	本年发生额
中国大陆地区	5,436,667,444.44
中国大陆地区以外的国家和地区	71,389,435.70
合计	5,508,056,880.14

注：对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额的分布：

项目	年末余额
中国大陆地区	8,606,553,730.96
中国大陆地区以外的国家和地区	61,251,463.77
合计	8,667,805,194.73

注：非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

C、主要客户信息

本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易超过 10% 的客户。

十八、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	814,935,277.54	880,563,429.90
合计	814,935,277.54	880,563,429.90

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收往来款项	814,792,777.54	880,414,000.00
备用金	150,000.00	150,978.84
坏账准备	-7,500.00	-1,548.94
合计	814,935,277.54	880,563,429.90

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	814,792,777.54	880,564,000.00
1 至 2 年	150,000.00	978.84
合计	814,942,777.54	880,564,978.84

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	814,942,777.54	100.00%	7,500.00		814,935,277.54	880,564,978.84	100.00%	1,548.94		880,563,429.90
其中：										
组合 2 账龄组合	150,000.00	0.02%	7,500.00	5.00%	142,500.00	150,978.84	0.02%	1,548.94	1.03%	149,429.90
组合 3 应收合并范围内关联方的款项	814,792,777.54	99.98%			814,792,777.54	880,414,000.00	99.98%			880,414,000.00
合计	814,942,777.54		7,500.00		814,935,277.54	880,564,978.84		1,548.94		880,563,429.90

按组合计提坏账准备：组合中，按账龄组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 至 2 年	150,000.00	7,500.00	5.00%
合计	150,000.00	7,500.00	

确定该组合依据的说明：

无

按组合计提坏账准备：组合中，应收合并范围内关联方的款项组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收合并范围内关联方的款项	814,792,777.54		
合计	814,792,777.54		

确定该组合依据的说明：

无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年 1 月 1 日余额	1,548.94			1,548.94
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	5,951.06			5,951.06
2023 年 12 月 31 日余额	7,500.00			7,500.00

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
第一阶段	1,548.94	5,951.06				7,500.00
合计	1,548.94	5,951.06				7,500.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
福星惠誉控股有限公司	应收往来款项	358,960,000.00	1 年以内	44.05%	
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	应收往来款项	224,636,575.25	1 年以内	27.56%	

司					
湖北亿江南置业有限公司	应收往来款项	150,000,000.00	1 年以内	18.41%	
湖北福星惠誉江北置业有限公司	应收往来款项	67,950,000.00	1 年以内	8.34%	
湖北福星新材料科技有限公司	应收往来款项	12,246,202.29	1 年以内	1.50%	
合计		813,792,777.54		99.86%	

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,669,827,476.73	1,669,866,422.99	5,999,961,053.74	7,669,227,476.73	1,591,419,767.54	6,077,807,709.19
合计	7,669,827,476.73	1,669,866,422.99	5,999,961,053.74	7,669,227,476.73	1,591,419,767.54	6,077,807,709.19

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
福星惠誉控股有限公司	5,080,600,000.00						5,080,600,000.00	
湖北福星新材料科技有限公司	829,244,657.42	1,568,802,819.31			78,446,655.45		750,798,001.97	1,647,249,474.76
武汉润信投资有限公司	41,000,000.00						41,000,000.00	
福星智慧家生活服务有限公司	99,580,000.00						99,580,000.00	
武汉福星文化发展有限公司	27,383,051.77	22,616,948.23					27,383,051.77	22,616,948.23
福星宝碳湖北环境能源科技有限公司			600,000.00				600,000.00	
合计	6,077,807,709.19	1,591,419,767.54	600,000.00		78,446,655.45		5,999,961,053.74	1,669,866,422.99

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	161,297,719.98		152,549,135.07	
合计	161,297,719.98		152,549,135.07	

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计								

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
无		无	无		无	无

其他说明

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
无	无	

其他说明：

无

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
对子公司长期股权投资的股利收益	28,000,000.00	
合计	28,000,000.00	

十九、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-2,461,906.56	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	3,165,056.06	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-24,082,087.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	8,502,398.90	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-46,040,454.31	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,621,770.14	
减：所得税影响额	-16,969,578.96	
少数股东权益影响额（税后）	-540,306.77	
合计	-59,028,877.32	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.61%	0.07	0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.13%	0.13	0.13

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

无