



湖北福星科技股份有限公司

2021 年年度报告

2022 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人谭少群、主管会计工作负责人冯俊秀及会计机构负责人(会计主管人员)向乐声明：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。

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

公司需遵守《深圳证券交易所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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	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.....	43
第六节 重要事项.....	45
第七节 股份变动及股东情况.....	57
第八节 优先股相关情况.....	64
第九节 债券相关情况 .....	65
第十节 财务报告.....	69

## 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 2021 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	2021 年 1 月 1 日-2021 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	<a href="http://www.chinafxkj.com">http://www.chinafxkj.com</a>		
电子信箱	fxkj0926@chinafxkj.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	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（ <a href="http://www.szse.cn">www.szse.cn</a> ）
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： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	本公司证券及投资者关系管理部

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	914200007069595043
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	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控股有限公司。

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	12,543,502,445.54	7,501,140,799.28	67.22%	9,566,158,360.70
归属于上市公司股东的净利润（元）	170,824,846.67	306,395,992.62	-44.25%	597,631,326.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	113,741,120.92	74,427,558.39	52.82%	642,524,612.75
经营活动产生的现金流量净额（元）	5,078,956,276.56	5,362,661,281.29	-5.29%	6,538,748,331.01
基本每股收益（元/股）	0.18	0.32	-43.75%	0.62
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.32	-43.75%	0.62
加权平均净资产收益率	1.54%	2.72%	-1.18%	5.36%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	48,548,279,242.24	52,454,852,156.90	-7.45%	51,077,667,215.99

归属于上市公司股东的净资产 (元)	11,198,804,866.66	11,090,061,602.08	0.98%	11,173,516,746.07
----------------------	-------------------	-------------------	-------	-------------------

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	1,870,545,057.57	1,325,228,710.77	5,212,554,430.49	4,135,174,246.71
归属于上市公司股东的净利润	69,802,460.74	51,452,376.27	-5,239,735.35	54,809,745.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,275,262.69	25,217,969.91	3,667,306.95	79,580,581.37
经营活动产生的现金流量净额	923,619,979.10	2,373,122,369.62	718,929,619.75	1,063,284,308.09

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	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-3,815,075.19	-4,153,812.15	-28,635.51	
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	6,622,023.29	8,818,854.29	544,186.69	



照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	128,550,303.56	156,338,963.56		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-19,451,624.21			
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	-13,229,232.29	176,334,574.72	-40,713,277.03	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-25,796,229.28	-73,850,664.72	-8,580,324.08	
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	37,582,336.69	32,518,130.91	-3,155,033.15	
少数股东权益影响额（税后）	-1,816,766.58	-998,649.44	-729,730.50	
合计	57,083,725.75	231,968,434.23	-44,893,286.28	--

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

其他符合非经常性损益定义的损益项目系本公司子公司旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司的土地使用权及地上建筑物被襄阳高新技术开发区土地储备供应中心收储，根据该子公司与襄阳土地储备中心签订的《国有土地使用权收回补偿协议》及《国有土地地上建筑物收储补偿协议》约定，土地使用权收回补偿价款为21,123.13万元，地上建筑物的补偿金额为11,309.23万元，旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司于2021年11月25日完成了该宗土地、地上建筑物及施工现场的交付并确认土地及地上建筑物收储收益1,996.91万元。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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、报告期内公司所处的行业情况

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）宏观经济形势和行业政策环境分析

2021年是我国开启全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标迈进之年。面对突发多变的国内外环境和局势，中央在宏观调控政策中保持定力、精准发力，注重跨周期和逆周期调节，有效应对各种风险挑战，支撑经济持续稳定恢复。各方深入贯彻中央经济工作会议精神，落实新发展理念，扎实做好“六稳”、“六保”工作，实现了十四五良好开局，保持了宏观政策稳健有效，经济发展保持全球领先地位。

房地产方面，2022年政府工作报告指出，未来几年，中央仍将坚持“房住不炒”总基调不变，实现稳地价、稳房价、稳预期目标，继续探索新的发展模式，强调实施平稳健康发展长效机制，逐步完善住房市场体系和住房保障体系，促进与实体经济均衡发展。具体实施主要从中央调控、财政金融、地产调控、长效机制建立等政策面着手：行政方面，通过因城施策促进行业良性循环和健康发展，推动向更高质量方向迈进；金融方面，在行业调整态势继续深化当下，信贷环境改善预期较为明显，但在审慎管理制度下，将更多支持刚需和改善型合理住房需求；行业方面，开启双向调节模式，近期有部分省会城市和三四线城市政策在陆续回调；机制方面，土地端改革和保障性租赁住房等政策持续推进。

#### （二）全国市场分析

2021年上半年，房地产市场热度较高，整体表现超预期，针对部分热点城市，政府接连加码楼市调控，保障刚需群体购房需求，抑制投资投机行为，实行供地“两集中”试点，建立健全地价和房价的联动机制，进一步促进房地产市场平稳健康发展；下半年，随着调控政策持续显效以及按揭贷款额度的收紧，销售市场及土地市场均明显降温，叠加个别房企风险问题暴露，市场信心进一步受挫，四季度，中央及各部委频繁释放维稳信号，调控政策底部逐步显现。2022年一季度，行业调控政策似已触底，结合国外政治变幻以及国内新冠肺炎疫情再次爆发等严峻形势，中央继续释放维稳信号，地方积极落实因城施策精准调控，继续发挥房地产支柱产业稳定器作用，力促房地产市场平稳健康运行，房地产长效机制继续加速建立。

土地方面，全国土地市场竞争依然激烈，上半年热度较高，下半年明显降温，受重点城市宅地供应“两集中”政策影响，根据中国指数研究院统计，2021年，全国300城住宅用地供求规模均有所下降，但整体土地购置成本上升，300城住宅用地建面推出12.3亿 $m^2$ ，同比下降9.8%；成交8.9亿 $m^2$ ，同比下降23.8%；出让金总额4.9万亿元，同比下降6.7%；成交楼面均价5,450元/ $m^2$ ，同比增长22.3%，创历史新高，溢价率保持高位。一线城市宅地供求规模同比大幅增长，二线和三四线同比下降。除一线城市外，其余各线城市成交楼面均价同比均有所上涨。

开发销售方面，根据国家统计局数据显示，全国房地产开发投资14.8万亿元，同比增长4.4%，增速明显放缓；全国房屋新开工面积19.9亿 $m^2$ ，同比下降11.4%，单月连续下降；全国商品房销售面积17.9亿 $m^2$ ，同比增长1.9%、销售金额18.2万亿元，同比增长4.8%。重点城市商品住宅成交面积达近五年最高水平，长三角、珠三角及中部地区贡献度高，市场整体表现平稳，符合调控预期。

#### （三）武汉市场分析

2021年上半年，武汉经济全面提振恢复，城市建设提档升级，产业招商力度持续加大，武汉住宅市场表现出色，供需两旺，但产品分化、区域分化现象也比较突出，正成为新常态。下半年，为落实精准调控，政府陆续出台关于限价、销售监管、集中销售、房票等新政策，重在规范市场运行。受土拍调整、信贷政策、定向施策等影响，市场明显降温趋稳，但整体环境仍相对宽松。

土地方面，武汉住宅用地成交规模稳居全国前三，先扬后抑，主要在5月、8月、11月的首批集中供地，住宅用地供应面积2,931万 $m^2$ ，共出让涉宅用地235宗，中心城区、蔡甸区、东湖高新区供地居前，供地计划向远城区有所转移，总用地规划建面2,429万 $m^2$ ，成交金额1,795亿元，成交楼面均价7,390元/ $m^2$ ，溢价率7.4%，供应和成交明显缩量，为近五年最低水平，成交均价创历史新高。

开发销售方面，上半年涨价预期强烈，下半年以价换量明显，房价涨势平稳，受政策影响，供应高峰提前至4月，根据武汉市房管局相关信息，全市新建商品住宅新增供应20.95万套和预售面积2,382.93万m<sup>2</sup>，同比增长1.08%，成交20.29万套和预售面积2,333.80万m<sup>2</sup>，同比增长6.3%。受新版商品房买卖合同影响，9月开始，整体成交均价出现一定幅度上调，随着限价放松以及部分高价地新项目入市等原因，成交价格保持平稳上涨的趋势。

#### （四）报告期内公司发展状况

报告期内，面对反复的新冠肺炎疫情，公司一方面全力做好疫情防控、守护安全工作，另一方面，抢抓有利时机，加快城中村项目拆迁，推进在建项目开发，抢抓新盘销售，同时盘活存量资产，加速现金回流，目前公司经营稳健，债务结构合理，资金流正常，各期债券已顺利兑付。

报告期内，公司坚持在过程中抓成本，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。在进度上，加大拆迁力度，狠抓项目节点，加快项目周转；在销售上，借助平台优势，采取“线上+线下”模式，创新拓客方式，加快去化速度；在保付上，通过合理的资金、人员调度、严格的监管措施，确保了项目交付质量进度全面受控；在管理上，以效益优先为原则，深化内控和优化效能；在战略上，科学研判分析项目可行性开发，创新手段有力盘活资产。

发展规划方面，公司继续以住宅开发为主，巩固和发展城市更新经验；经营方面，主营业务稳定，销售及回款正常，各项工作有条不紊，经营成果逐步释放；资金保障方面，公司统筹资金预算，加大销售力度，拓宽融资渠道，保障资金链安全。其他产业方面，公司金属制品业在年初因国外爆发疫情后，产销量迅速恢复，年中随着国外产业链复苏及海运影响，下游产业出口锐减导致产销量下降，全年总体运行平稳。商业运营方面，群星城等自持商业体经过调整升级后已正常化，接近满租状态。

报告期内，公司获得“2021中国房地产城市更新优秀企业”、“2021中国城市更新品质价值企业”、“2021中国房地产年度城市更新典范企业”、“2021值得资本市场关注的房地产公司”、“2021沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10”、“2021年度中国地产风尚大奖——2021年投资价值地产企业TOP30”、“2021中国房地产公司品牌价值TOP50”、“2021中国房地产城市更新领先品牌”等多项荣誉，连续16次获得“中国房地产百强企业”称号。

#### （五）报告期内公司经营情况

土地储备方面，公司加快推进现有城中村改造项目工作，提前做好项目定位、产品设计、报批报建等前期工作，重点项目红桥村K6、K7、K12、K13、K15、K16等地块正有序推进，K7、K8、K15已陆续推盘，滨江核心月亮湾壹号二期正在加快施工。公司积极跟踪武汉最新规划方案，持续关注人口净流入和产业集中湾区，侧重考察核心和快发展区域项目，同时做好应对“两集中”供地新政策和意向土地研判工作。

项目开发方面，形成例会和重点会议管理制度，将开发项目对照公司经营计划严把时间节点。在建设中，为全面提升工程品质，强化标准化规范化管理，督促各方有效履职，公司组织专班每季度末对所有开发项目进行综合大检查。面对防疫常态化要求，各项目加强管理，认真执行下发政策，均未发生重大安全生产事故。

项目销售和保交楼方面，公司抓住机遇，结合各项目区域情况制定营销方案，利用多样营销渠道，保证新开楼盘快速去化，同时动态调整存量销售政策，星誉国际、月亮湾壹号，北京福星苑等楼盘荣登销售热榜；公司实行交房领导小组跟踪督办机制，武汉、宜昌、恩施、成都等项目顺利按节点交付，全年交付总建筑面积创历年新高，其中西安美术城被陕西省西咸新区选为“交房即交证”首期唯一试点项目。

财务状况方面，公司坚持以经营目标为中心，秉承稳健经营理念，公司加快开发节奏，签约销售保持稳定，发行债券全部按期兑付，科学分析盘活资产，资产负债率、净现金流等各项指标表现稳定。

## 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，公司主营业务为房地产业和金属制品业。业务范围主要有：

### 1、房地产业

房地产开发为公司主要业务和利润来源，公司产品以刚需及改善性住房为主，主要产品、经营模式等未发生重大变化。公司开发项目主要分布在武汉（1+8城市圈）及周边城市、京津冀、长三角、成渝经济圈等区域，其中武汉为重点区域。

## 2、金属制品业

金属制品业主要产品为子午轮胎钢帘线、PC钢绞线、钢丝、钢丝绳等产品，主要应用于汽车子午轮胎、高速公路及桥梁的预应力工程以及运输、通讯、航空、航海、电力、煤炭、建筑、石化、农业等领域，系中国金属丝绳制品主要生产基地之一。

## 3、其它产业

公司其他业务主要为商业运营项目，商业运营作为公司经营形态的有效补充，主要集中在武汉中心城区，以购物中心、商业街区为主。代表项目“群星城”集生态、剧场、艺术、智能、家庭五大特色于一体，成为武汉别具一格的商业综合体。

### 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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	总建筑面积(万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积(万m <sup>2</sup> )
福星惠誉·汉阳城	11.15	39.59	8.21
福星惠誉·东湖城	28.54	119.77	27.62
福星惠誉·水岸国际	30.01	120.23	37.57
福星惠誉·福星华府(江北置业)	12.36	57.70	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	55.53
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	32.47
福星惠誉·宜昌金色华府	8.62	24.13	11.13
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	26.03
银湖科技仙桃·中小企业城	26.42	27.00	11.41
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	4.96	17.35	11.13
亿江南置业·银湖国际	10.37	41.30	11.06
福星惠誉·福星苑	2.6	6.57	6.57
福星惠誉·福星青城府	21.85	18.36	11.21
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	16.74
银湖岳阳置业·龙庭尚府	6.64	22.46	9.58
福星惠誉·格兰中心等项目	65.82	168.5	10.03

总计	369.72	1,012.20	408.38
----	--------	----------	--------

## 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
湖北	福星惠誉·汉阳城	武汉	商住	100.00%	2012年09月01日	在建		111,544.23	395,907.28	80,888.01	315,995.29	530,000	519,874.55
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	220,897.30	964,073.78	1,200,000	1,127,748.82
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	897,636.62	1,400,000	1,351,065.7
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	486,000	422,173.56
湖北	福星惠誉·红桥城 (后湖置业)	武汉	商住	100.00%	2014年12月01日	在建		136,174.31	635,060.00	0.00	199,889.10	467,800	448,776.22
湖北	福星惠誉·红桥城 (三眼桥置业)	武汉	商住	100.00%	2016年09月01日	在建		161,602.00	722,291.00	0.00	166,891.12	750,000	703,389.41
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	-	245,000	187,189.93
湖北	福星惠誉·新洲施岗南 (暂定)	武汉	商住	100.00%	2022年06月30日	待建		48,751.72	121,879.00	0.00	-	105,000	36,224.2
湖北	福星惠誉·恩施福星城	恩施	商住	100.00%	2007年12月01日	完工		82,966.00	220,019.34	56,829.34	220,019.34	113,000	111,738

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	118,593.59	453,861.59	237,200	195,831.38
湖北	福星惠誉·宜昌金色华府	宜昌	商住	100.00%	2018年11月01日	在建		86,200.00	241,300.00	129,868.22	129,868.22	217,200	207,879
湖北	汉川金山·银湖国际	汉川	商住	100.00%	2016年06月01日	完工		80,785.70	266,017.13	102,177.20	266,017.13	127,996	127,996
湖北	珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地	武汉	工业	100.00%	2016年01月01日	在建		133,363.41	179,482.56	0.00	62,001.48	50,000	23,444.17
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	武汉	工业	80.00%	2017年05月01日	在建		49,618.33	173,503.08	0.00	67,037.99	86,500	76,335
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		390,107.85	80,000	62,358
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	88,270.15	165,762.70	60,000	21,093.25
湖北	亿江南置业·银湖国际	监利	商住	100.00%	2017年01月01日	在建		103,698.07	412,713.82	89,497.88	332,083.72	150,000	144,849.32
北京	福星惠誉·福星苑	北京	商住	80.00%	2014年07月01日	在建		26,014.00	65,766.00	0.00	-	160,000	112,387.88
四川	福星惠誉·福星青城府	成都	商住	100.00%	2018年03月01日	在建		218,544.26	183,577.17	58,173.87	71,518.00	200,000	168,504.82
四川	简阳凤凰谷项目（暂	成都	商住	100.00%	2019年01月01日	在建		205,634.36	205,634.36	0.00	-	240,000	70,784.01

	定)												
陕西	福星惠誉·艺术城	西安	商住	60.00%	2018年10月01日	在建		113,662.00	230,924.09	45,434.22	75,744.02	150,000	105,990
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	岳阳	商住	100.00%	2017年07月01日	在建		66,447.20	224,600.00	0.00	166,859.02	130,000	116,692.88
合计								3,203,076.70	8,922,927.96	990,629.78	5,347,882.11	7,185,696	6,342,326.1

## 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
湖北	福星惠誉·水岸国际	湖北武汉	商住	100.00%	1,202,340.06	1,180,000.00	918,250.08	34,906.69	110,226.28	686,000.59	2,851.99	11,431.12
湖北	福星惠誉·东湖城	湖北武汉	商住	80.00%	1,197,740.69	1,181,017.73	1,063,153.62	60,175.06	86,823.09	904,517.40	191,926.74	382,223.69
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	395,031.47	137,661.38	353,841.37	151,691.56	953.13	1,261.77
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	562,995.28	99,423.32	43,381.32	450,790.67	117,944.39	47,914.77
西安	福星惠誉·艺术城	陕西西安	住宅	60.00%	230,924.09	227,185.13	100,583.62	21,587.63	27,554.46	63,425.86	49,497.84	52,901.76
湖北	福星惠誉·宜昌金色华府	湖北宜昌	商住	100.00%	241,300.00	237,040.04	232,034.11	57,032.55	38,636.63	125,075.45	125,075.45	82,062.9
北京	福星惠誉·福星苑	北京	住宅	80.00%	65,765.00	62,677.00	38,423.10	22,787.44	129,859.42			
湖北	鑫金福·光谷光	湖北省武汉市	写字楼	80.00%	173,503.08	112,276.52	77,047.87	15,189.87	12,623.97	55,876.25	14,773.80	11,211.48

	电信息 产业创 新创业 基地											
湖北	亿江南 置业·银 湖国际	湖北省 监利县	商住	100.00%	412,713. 82	409,686. 00	372,048. 08	74,279.2 3	34,094.3 746	298,813. 9	81,535.4 9	33,724.0 1
湖南	银湖岳 阳置业· 龙庭尚 府	湖南省 岳阳市	商住	100.00%	224,600. 00	218,054. 13	172,677. 04	44,579.7 8	25,665.3 488	122,218. 8	5,762.38	6,488.43
合计					5,249,73 6.43	5,115,67 1.24	3,932,24 4.27	567,622. 95	862,706. 24	2,858,41 0.12	590,321. 21	629,219. 94

## 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
湖北	群星城	商业	100.00%	94,880.99	91,123.70	96.04%
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%	23,588.98	20,448.57	86.69%
湖北	东澜岸	商业	100.00%	30,034.91	26,923.29	89.64%
深圳	赛格柏狮电子大厦	工业	100.00%	26,617.29	26,617.29	100.00%
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%	35,104.87		
湖北	福莱中心	商业	100.00%	80,133.17	32,566.12	40.64%
合计				301,541.66	208,860.42	

## 土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

## 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	7,175,733,921.13	3.85%-8.00%	2,612,113,921.13	2,014,620,000.00	699,000,000.00	1,850,000,000.00
债券	720,465,923.97	9.50%	720,465,923.97			
非银行类贷款	5,259,731,315.25	6%-11.76%	3,327,887,130.80	744,196,555.22	1,187,647,629.23	
合计	13,155,931,160.35		6,660,466,975.90	2,758,816,555.22	1,886,647,629.23	1,850,000,000.00



## 发展战略和未来一年经营计划

### （一）房地产行业格局与趋势

#### 2022年全国房地产市场趋势展望

中央经济会议和政府工作报告提出，2022年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济的责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力要适当靠前，房地产作为国内经济的支柱产业，不管从稳经济还是防范风险都至关重要。在外部不稳定因素及国内疫情反复背景下，一季度以来，中央多次强调支持合理住房需求释放，多部委亦积极释放维稳信号，各地政府落实因城施策，需求端政策调整力度加大，预计未来稳定政策将持续出台，企业需聚集各项资源加快周转，把握“两集中”下的投资机会以及开发营销节奏。

#### 2022年武汉房地产市场趋势展望

武汉仍将继续落实中央的调控政策，坚持以稳为主，维护房地产市场健康发展和消费者合法权益，调控将更加精准。供地方面土拍规则将进一步优化，预计仍将保持高水准，以刚需和改善型楼盘销售为主。

2021年12月，武汉发布《武汉市国土空间“十四五”规划》，主要解读如下：一、按照“一主引领”战略要求和武汉建设国家中心城市、长江经济带核心城市目标，突出打造武汉城市圈升级版；二、主城做优，着力优化主城人口规模，进一步提升城市能级与品质；三、深入推进光谷、车谷、临空经济区、长江新区四个副城的产城融合发展，提高产业引领可持续发展能力；四、实施“五个中心”建设，提出了支撑中心建设的29个市级重点功能区和10个标志性区域；五、建设以武汉为中心全国高铁武汉网络中心，增设多座过江通道、加快四期轨道建设和五期报批报建工作。

武汉作为国家、湖北省赋予的责任担当，武汉城市圈同城化发展和城市格局与区域功能实施明显加快，2021年经济增长12%，招商引资到位资金9,330亿元，成为中国最具投资潜力的目的地之一，为房地产发展带来了新的机遇和挑战，作为湖北省的城市更新标杆企业，公司将抓住新一轮发展机遇，积极推动相关产业持续发展。

### （二）公司发展战略

公司继续以经营目标为中心，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，紧紧围绕“强化核心优势、聚焦重点区域、深化全国布局、完善产业生态”的发展战略，积极推进在产城融合、乡村振兴等领域的探索实践，持续创造高品质的健康成长，成为中国优秀的“城市更新与幸福生活服务商”。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

公司将继续坚持“稳中求进、创新发展、效益优先”的工作总基调，聚焦重点工作、重大节点，加强管理、提质增效，在宏观形势依然复杂严峻的环境下，全力完成经营目标，确保企业持续稳健的发展态势。

#### 房地产方面

在经营管理上，当前房地产行业已进入低增长、低毛利、低利润时代，公司将抓好以成本、质量、绩效为中心的全面管理，增强公司抵御市场波动、防范风险的能力。一是加强成本管理，通过提升精细化管理水平，有效降低运营成本，保障企业盈利水平。二是加强财务风险管理，完善风控体系，在提高融资效率的同时严控融资成本和风险，将负债率控制在行业较低水平内。三是加强专业性、服务性人才的引进运用，提高团队建设水平。持续优化组织管控模式，打造精益型组织，提高人均效能。四是加大工程建设管控力度，围绕安全、质量、进度等核心要素常抓不懈，确保按照计划目标全面完成项目建设任务，对有竣备交付任务的项目严密跟踪，精准防控，全力保障营销货值供应与产品交付任务。

在土地储备上，公司将坚持差异化发展路线，进一步强化科学决策水平，探索多种方式的低成本、低风险拿地模式，短中长期分阶段有序推进土地储备工作。以稳健拓展为原则，将已有的城中村旧城改造核心优势结合起来，在立足武汉、深耕湖北的同时，继续聚焦环渤海经济圈、长三角经济圈、粤港澳大湾区、成渝经济圈、长江中游城市群等重点区域稳步推进、科学布局。紧紧抓住国家城市更新、城镇建设、产城融合、乡村振兴等重大战略机遇，主动适应新格局、新变化、新常态、新形势。继续整合优势资源，巩固深化产城融合战略成果；把握政策机遇，加强乡村振兴领域研究合作，争取实现突破。

在产品建设上，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，推行街景式底商设计、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、引入装配式建筑等方案；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。

#### 金属制品方面

全面研究市场动态，深入分析市场趋势，做好原材料的采购及储备工作；根据市场需求和效益优先的原则及时调整产品结构，动态优化产能，把产品效益和资金回收摆在首要位置；对内要不断强化精细化管理，优化机构，降本增效，提高产品竞争力。

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，截止2021年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币481,377.77万元，由于本公司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。

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

经过数十年的发展，公司在多个方面形成了自己的核心竞争力。

#### 1、开发模式方面

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

#### 2、团队建设方面

公司员工拧成一股绳、劲往一处使的“钢丝绳精神”，埋头苦干、勤于钻研的“钉子精神”，开拓进取、敢为人先的创新精神，勇于担当、乐于助人的奉献精神等优良的企业精神成为团队基因的一部分，保证了组织的团结、稳定和高效。

#### 3、理想信念方面

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

#### 4、品质品牌方面

公司始终坚持“先做人、后做事”的经营理念，诚信做人、用心做事，倾心打造“实力+信誉”的良好形象，以优质的产品和服务满足客户需求，赢得了广泛的市场认同和良好口碑。

### 四、主营业务分析

#### 1、概述

报告期内，公司实现营业收入1,254,350.24万元，比上年同期增加67.22%。其中：房地产实现结算面积96.70万平方米，比上年同期增加72.43%；实现结算收入1,091,743.09万元，比上年增加76.34%；实现销售面积62.57万平方米，比上年同期减少21.35%；实现销售金额950,148.55万元，比上年同期减少20.19%；金属制品实现营业收入151,465.29万元，比上年同期增加22.91%。

## 2、收入与成本

## (1) 营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 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	12,543,502,445.54	100%	7,501,140,799.28	100%	67.22%
分行业					
房地产	10,917,430,933.15	87.04%	6,191,225,732.28	82.54%	76.34%
金属制品	1,514,652,908.62	12.08%	1,232,333,245.59	16.43%	22.91%
其他	111,418,603.77	0.88%	77,581,821.41	1.03%	43.61%
分产品					
房地产	10,917,430,933.15	87.04%	6,191,225,732.28	82.54%	76.34%
金属制品	1,514,652,908.62	12.08%	1,232,333,245.59	16.43%	22.91%
其他	111,418,603.77	0.88%	77,581,821.41	1.03%	43.61%
分地区					
华中地区	9,298,990,720.87	74.13%	5,828,079,970.72	77.70%	59.55%
华北地区	611,668,334.60	4.88%	464,180,471.48	6.19%	31.77%
其他地区	2,547,923,053.16	20.31%	1,089,913,078.23	14.53%	133.77%
海外地区	84,920,336.91	0.68%	118,967,278.85	1.58%	-28.62%
分销售模式					
直销	12,543,502,445.54	100.00%	7,501,140,799.28	100.00%	67.22%

## (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	10,917,430,933.15	8,594,272,890.74	21.28%	76.34%	82.17%	-2.52%
金属制品	1,514,652,908.62	1,431,589,153.55	5.48%	22.91%	21.02%	1.47%
分产品						
房地产	10,917,430,933.15	8,594,272,890.74	21.28%	76.34%	82.17%	-2.52%

金属制品	1,514,652,908.62	1,431,589,153.55	5.48%	22.91%	21.02%	1.47%
分地区						
华中地区	9,298,990,720.87	7,407,687,146.75	20.34%	59.55%	67.38%	-3.72%
分销售模式						
直销	12,543,502,445.54	10,105,556,045.18	19.44%	67.22%	70.07%	-1.36%

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

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2021 年	2020 年	同比增减
房地产	销售量				
	结算面积	万平方米	96.7	56.08	72.43%
	结算收入	万元	1,091,743.09	619,122.57	76.34%
金属制品	销售量	吨	168,384	161,167	4.48%
	生产量	吨	170,601	157,694	8.18%
	库存量	吨	7,741	5,524	40.13%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

房地产本期结算面积较上期增加72.43%，主要系本期交付项目增加所致；

金属制品库存量较上期增加40.13%，主要系本期产品生产量超过销售量所致。

### (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	2021 年		2020 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	8,594,272,890.74	85.05%	4,717,813,979.10	79.40%	82.17%
金属制品	金属制品	1,431,589,153.55	14.17%	1,182,902,043.98	19.91%	21.02%
其他	其他	79,694,000.89	0.78%	41,399,829.31	0.69%	92.50%

说明

无

### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

报告期内，不再纳入合并范围的公司有5家，具体参见本报告第六节、七。

### (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）	536,061,397.51
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.38%
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	德州玲珑轮胎有限公司	123,963,678.96	1.01%
2	山东玲珑轮胎股份有限公司	109,988,817.54	0.90%
3	湖北玲珑轮胎有限公司	101,593,347.95	0.83%
4	风神轮胎股份有限公司	101,409,733.27	0.83%
5	陕西延长石油集团橡胶有限公司	99,105,819.79	0.81%
合计	--	536,061,397.51	4.38%

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）	1,737,616,585.28
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	34.82%
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	湖北京奥建设工程有限公司	852,534,161.45	17.08%
2	华天建设集团有限公司	416,416,985.48	8.35%

3	武汉金信通钢材贸易有限公司	198,995,911.75	3.99%
4	国网湖北省电力公司汉川市供电公司	139,781,019.75	2.80%
5	武汉美嘉装饰工程有限公司	129,888,506.85	2.60%
合计	--	1,737,616,585.28	34.82%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	441,348,617.71	257,207,628.95	71.59%	主要系本期结算收入增加对应销售代理费增加
管理费用	309,192,541.55	345,476,598.21	-10.50%	
财务费用	374,257,397.20	332,763,165.90	12.47%	
研发费用	52,064,931.49	38,483,412.91	35.29%	主要系本期研发人工费用增加

### 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
钢帘线 7×7×0.25WHT 新产品研发	为了扩大产品品种，提高技术储备，开发 7×7×0.25WHT 新产品工程胎用钢帘线。	100%	开发 7×7×0.25WHT 工程轮胎钢帘线，增加公司钢帘线在市场上的竞争力。	通过市场推广应用，预计可年新增产量 800 吨，增加销售收入 1,000 万元以上。
钢帘线 4+3×0.35ST 新产品研发	为了提升市场竞争力，开发 4+3×0.35ST 钢帘线新产品。	100%	开发 4+3×0.35ST 新产品钢帘线，增加公司钢帘线产品种类。	通过市场推广应用，预计可年新增产量 800 吨，增加销售收入 680 万元以上。
中丝热处理镀铜生产线技术改造	稳定产品质量，降低能耗，节约成本，从而提升产品竞争力，扩大市场。	100%	提升炉载量热处理能力，改进酸洗质量、降低能源消耗。	减少废水消耗、节约用水量，降低维修成本、降低员工劳动强度、方便职工操作。
钢丝绳 8×K31WS+IWRC-29.5mm 新产品研发	开发钢丝绳 8×K31WS+IWRC-29.5mm 新产品，提升产品质量，开拓市场空间，扩大市场占有率。	70%	开发 8×K31WS+IWRC-29.5mm 新产品钢丝绳，提升产品竞争力。	通过市场推广应用，预计可年增加产量 500 余吨，同时扩展其它市场。
钢帘线 3635HT 工艺改进	为满足轮胎厂家使用要求，解决钢帘线芯线张力不稳，帘线捻制泡松、	100%	可增加公司销售收入，提高市场竞争力。增加公司产品	预计月产量达 1,000 吨，可增加销售收入 1,000 多万元。

	翻芯问题, 进行 3635HT 生产工艺改进。		种类, 扩展销售市场。	
钢帘线 3+8×0.33ST 新产品研发	开发钢帘线 3+8×0.33ST 新产品, 满足轮胎厂商需求。	100%	开发 3+8×0.33ST 新产品钢帘线, 增加公司钢帘线产品种类。	可增加公司销售收入, 提高市场竞争力。增加公司产品种类, 扩展销售市场。
钢帘线 3*0.24/9*0.225CCHT 新产品研发	为开拓钢帘线的销售市场, 应轮胎 厂家要求, 公司研发部组织成立了技术攻关小组开发钢帘线新产品 3/9225CCHT。	70%	开发 3*0.24/9*0.225CCHT 新产品钢帘线, 增加公司钢帘线产品种类。	开发此产品, 每月预计可生产 1,000 吨, 价格为 10,000 元/吨, 预计可增加销售收入 1,000 万元/月。
钢帘线 1×5×0.30HI 新产品研发	为开拓钢帘线的销售市场, 根据轮胎厂商的要求, 公司决定开发钢帘线新产品 0530HI。	67%	开发 1×5×0.30HI 新产品钢帘线, 增加公司钢帘线产品种类。	开发 0530HI 新产品, 可拓宽钢帘线销售市场, 提高市场竞争力。

## 公司研发人员情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发人员数量 (人)	267	254	5.12%
研发人员数量占比	10.73%	10.47%	0.26%
研发人员学历结构	——	——	——
本科	36	36	
硕士	1	1	
研发人员年龄构成	——	——	——
30 岁以下	16	27	-41.00%
30~40 岁	56	63	-11.00%
40~50 岁	134	126	6.00%
50 岁以上	61	38	61.00%

## 公司研发投入情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发投入金额 (元)	52,064,931.49	38,483,412.91	35.29%
研发投入占营业收入比例	0.42%	0.51%	-0.09%
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	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	12,441,817,266.77	13,744,815,300.21	-9.48%
经营活动现金流出小计	7,362,860,990.21	8,382,154,018.92	-12.16%
经营活动产生的现金流量净额	5,078,956,276.56	5,362,661,281.29	-5.29%
投资活动现金流入小计	120,557,396.34	169,908,246.76	-29.05%
投资活动现金流出小计	47,902,062.57	47,461,009.35	0.93%
投资活动产生的现金流量净额	72,655,333.77	122,447,237.41	-40.66%
筹资活动现金流入小计	7,594,246,393.63	6,054,048,544.27	25.44%
筹资活动现金流出小计	12,827,921,400.11	12,133,916,247.41	5.72%
筹资活动产生的现金流量净额	-5,233,675,006.48	-6,079,867,703.14	13.92%
现金及现金等价物净增加额	-86,577,676.15	-599,097,074.19	85.55%

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

投资活动产生的现金流量净额较上期减少40.66%，主要系本期取得投资收益收到的现金减少所致；

现金及现金等价物净减少额较上期减少85.55%，主要系本期取得借款收到的现金增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为507,895.63万元，实现的归属于母公司股东的净利润为17,082.48万元，二者相差较大的主要原因是：由于房地产行业的特殊性，公司结算销售收入与销售回款之间存在时间差异，导致公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在差异。

## 五、非主营业务分析

适用  不适用



## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 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	4,717,516,551.59	9.72%	4,792,650,887.70	9.12%	0.60%	
应收账款	431,990,299.87	0.89%	394,664,554.11	0.75%	0.14%	
存货	27,818,419,174.96	57.30%	30,954,603,451.36	58.92%	-1.62%	
投资性房地产	7,256,371,199.99	14.95%	8,146,735,515.88	15.51%	-0.56%	
长期股权投资	49,598,402.59	0.10%	130,476,876.96	0.25%	-0.15%	
固定资产	668,109,186.34	1.38%	840,119,341.14	1.60%	-0.22%	
在建工程	4,954,399.47	0.01%	8,710,862.07	0.02%	-0.01%	
使用权资产	87,747,357.97	0.18%	89,411,155.00	0.17%	0.01%	
短期借款	560,552,750.00	1.15%	540,000,000.00	1.03%	0.12%	
合同负债	13,909,058,347.19	28.65%	15,273,414,914.69	29.07%	-0.42%	
长期借款	4,563,620,000.00	9.40%	3,456,300,000.00	6.58%	2.82%	
租赁负债	63,870,969.51	0.13%	68,922,752.28	0.13%		

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
金融资产小计	94,133,400.00							94,133,400.00
投资性房地产	8,146,735,515.88	-13,229,232.29			489,114.11	60,514,457.71	817,109,740.00	7,256,371,199.99
其他非流动金融资产	62,567,074.75	-22,467,074.75				13,600,000.00		26,500,000.00
应收款项融资	134,601,028.89				19,148,344.18			153,749,373.07
上述合计	8,438,037,019.52	-35,696,307.04			19,637,458.29	74,114,457.71	817,109,740.00	7,530,753,973.06
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

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	819,214,341.26	定期存单质押、票据质押、保证金及按揭冻结等
应收款项融资	75,470,000.00	用于应付票据质押
固定资产	65,328,363.62	借款抵押
无形资产	5,175,804.48	借款抵押
投资性房地产	5,836,596,651.00	借款及股权转让抵押
合计	6,801,785,160.36	

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	4,100,000.00	-100.00%

### 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

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 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	46,621,200,691.90	10,931,965,415.84	11,028,001,145.49	655,559,777.17	382,759,891.36
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	3,035,512,034.94	1,010,961,983.27	1,562,108,373.04	-94,802,870.03	-104,095,507.01

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
武汉惠寓房产经纪有限公司	股权转让	无重大影响
武汉福星惠誉美华置业有限公司	注销	无重大影响
武汉福星惠誉佳华置业有限公司	注销	无重大影响
湖北仙君湖置业有限公司	注销	无重大影响
武汉锦鸿融福建设工程有限公司	注销	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

未来充满着不确定性，机遇与挑战始终并存。中国的人口红利仍存在，城市化进程仍在有序推进，房地产行业作为支柱产业仍有大量的发展机遇，随着疫情的慢慢褪去，刚需也将逐步释放。武汉、广州等地的城市更新空间非常广阔，为公司适度参与提供了较大空间；产城融合也会带来城市发展的新格局和新机遇。

未来，面对国内外宏观环境的不利影响，公司将继续坚持稳定发展的战略，把可持续发展作为战略发展的核心要素。在城市更新方面，采用多点布局、长期培育、稳步推进的策略；在产品方面，继续以住宅开发为主，丰富产品线，打造精品楼盘；在销售方面，把握市场节奏，提高销售去化速度；在资金方面，拓宽融资渠道，量入为出，保持现金流安全、稳健。

### 2、公司可能面临的风险及应对措施

**宏观经济周期的风险。**房地产业已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，房地产市场的需求波动与国民经济周期性波动关系密切。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大、收益相应下降。如果公司未来不能较好地把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营战略、优化项目结构，公司的盈利能力和偿债能力可能受到不利影响。

**房地产市场调整的风险。**在经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化调整的阶段，国内部分地区房地产库存过高、周转减缓。公司密切关注房地产市场动态并根据实际情况制定切实有效的发展战略应对房地产市场的调整。未来房地产市场调控政策将如何变化及其对房地产市场将带来怎样的影响均存在不确定性。如果我国房地产市场因需求疲软、宏观调控等因素导致的调整长时间持续，房地产行业的整体业绩将会受到冲击，进而对公司的经营造成不利影响。

**销售风险。**随着社会经济的发展和人民生活水平的提高，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。房地产开发项目的销售情况受项目定位、规划设计、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素影响，公司不能保证所开发的产品完全符合市场需要并且销售顺畅。

**项目开发风险。**房地产项目开发过程中，需要接受国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管，以上因素使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销的控制难度较大，一旦个别环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

**土地投资风险。**公司主要通过获取土地资源进行项目开发，作为相对稀缺资源，目前热点城市优质土地的招拍挂面临激烈竞争，可能导致无法摘得或投资成本上升；另外，近年来多地政府在土地出让过程中增加了土地竞配建、竞自持、现房销售的限制，以及“三旧”改造引入市场竞争机制，也增加了土地获取成本和去化周期。虽然成熟的经营管理和运营水平能提升

公司抗风险能力，但如果未来土地价格持续上涨将会增加公司获取项目成本，土地资源开发的持续性和经营风险加大。

**土地闲置风险。**国家陆续出台了多项针对闲置土地的处置政策，加大了对闲置土地的处置力度。目前公司的土地资源储备中不存在构成土地闲置的情形，公司也将一如既往严格在政府规定的时间内实现项目的动工开发，但是，如果由于开发能力不足，导致项目未能按规定期限动工开发或者开发进度减慢，仍将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被收回的风险。

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

**不可抗力风险。**严重自然灾害、疫情以及突发性公共卫生事件会对国家的金融和经济环境造成不利影响，对公司财务、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

针对上述风险因素，公司将紧跟政策导向，继续加强对宏观政策的跟踪研究，通过加快战略布局，调整产品结构，强化开发节奏，拓宽融资渠道，优化债务结构、加强人才引进等手段，积极应对各种风险。

在土地储备上，进一步加大城市更新力度，加强对拿地区域地块的调研力度，坚持短中长战略相结合，以灵活多样的方式提高拿地效率，控制拿地风险；在产品设计上，贴近市场需求，着力提升设计能力与水平，强化设计管理，保证产品品质，彰显公司优质品牌形象；在技术创新上，加大技术创新和市场开拓力度，加快新产品、新工艺的开发和应用，提高公司核心竞争力和整体抗风险能力；在产品销售上，制定精准的营销策略，加快资金回流速度；在对外服务上，强调责任感，不仅要对客户、投资者负责，也要对利益相关方负责，对社会负责，促进公司与城市、公司与社会协同发展；在经营管理上，加强向先进企业的学习，提高管理水平；在内控治理上，加强法律法规和制度建设，减少内控风险；在财务安全上，优化债务结构、降低财务杠杆，科学匹配额度；在人才储备上，加强专业人才的引进，加强关键岗位的培训 and 锻炼，提高专业水平；在生产流程上，加强原材料的采购管理和工程招投标管理，降低生产（开发）成本，不断优化产品结构、创新工艺流程，狠抓节能降耗、提高自动化水平，提升产品竞争力。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用  不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 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》等制度文件进行了修订。

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

公司治理的实际状况与法律、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，开设了独立的银行账户，独立纳税，独立运作，规范管理。不存在控股股东干预公司财务、会计活动的情况。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2020 年年度股东大会	年度股东大会	28.85%	2021 年 05 月 28 日	2021 年 05 月 29 日	内容详见巨潮资讯 (www.cninfo.com.cn) 公告编号： 2021-027

## 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	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减变动的原因
谭少群	董事长	现任	男	54	2011年04月15日	2023年05月19日	4,327,400	987,600		10,981,535	16,296,535	限制性股票回购注销、继承转让、高管增持
冯东兴	董事、总经理	现任	男	55	2005年04月05日	2023年05月19日	1,429,756	494,494		-600,000	1,324,250	限制性股票回购注销、高管增持
张景	副董事长	现任	男	44	2016年05月19日	2023年05月19日	1,065,700			-600,000	465,700	限制性股票回购注销
赵曼	独立董事	现任	女	70	2020年05月20日	2023年05月19日	0				0	
冯德雄	独立董事	现任	男	59	2017年04月14日	2023年05月19日	0				0	
夏新平	独立董事	现任	男	57	2017年04月14日	2023年05月19日	0				0	
谭奇材	董事	现任	男	30	2020年05月20日	2023年05月19日	510,000			-510,000	0	限制性股票回购注销
冯俊秀	董事、财务总监	现任	男	42	2014年04月22日	2023年05月19日	833,400	495,000		-600,000	728,400	限制性股票回购注销、高管增

												持
肖永超	董事会 秘书	现任	男	38	2021年 05月28 日	2023年 05月19 日	0				0	
向乐	副总理	现任	女	36	2020年 05月20 日	2023年 05月19 日	0				0	
李俐	监事会 主席	现任	女	43	2020年 05月20 日	2023年 05月19 日	0				0	
肖建明	监事	现任	男	48	2020年 05月20 日	2023年 05月19 日	0				0	
李勇方	监事	现任	女	44	2020年 05月20 日	2023年 05月19 日	0				0	
汤文华	原董事、 董事会 秘书、副 总经理	离任	男	41	2014年 04月22 日	2021年 05月21 日	412,600			-180,000	232,600	限制性 股票回 购注销
合计	--	--	--	--	--	--	8,578,85 6	1,977,09 4	0	8,491,53 5	19,047,4 85	--

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

原董事会秘书汤文华先生因其个人原因辞去第十届董事会董事、薪酬委员会委员职务、提名委员会委员职务、董事会秘书职务、副总经理职务。

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
肖永超	董事会秘书	聘任	2021年05月28日	聘任
汤文华	原董事、董事会秘书、副总经理	离任	2021年05月21日	主动离职

## 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：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：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、审计委员会委员、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：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，现任公司副董事长，董事会战略委员会委员、提名委员会委员，兼任控股股东福星集团董事，全资子公司福星银湖董事长兼总经理。

赵曼女士：经济学博士。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，中南财经政法大学教授、博士生导师。城乡社区社会管理湖北省协同创新中心主任，教育部社会科学委员会委员，“湖北省社会建设和社会治理研究中心”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，人力资源和社会保障部专家咨询委员会委员，民政部专家咨询委员会委员，中国社会治理研究会副会长，湖北省养老机构协会会长，兼任马应龙药业集团股份有限公司独立董事。

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

夏新平先生：管理科学与工程博士。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，华中科技大学管理学院教授、博士生导师，兼任金地商置集团有限公司（00535.HK）独立董事和康圣环球基因技术有限公司（09960.HK）独立董事。

谭奇材先生：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，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：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、审计委员会委员、薪酬与考核委员会委员，兼任福星惠誉财务总监。

向乐女士：本科学历，双学士学位，注册会计师、注册税务师、注册管理会计师。曾任普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所资深审计师、立信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所高级业务经理，现任公司财务副总经理。

肖永超先生，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，现任公司董事会秘书，公司证券及投资者关系管理部部长。

李俐女士：本科学历，中级人力资源管理师。曾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，福星惠誉行政管理中心总监、工会主席。

肖建明先生：本科学历，电力工程工程师。曾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公司副总经理，现任公司监事，福星惠誉监察审计中心总监。

李勇方女士：大专学历。2001年进入福星惠誉工作，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	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
谭少群	福星集团控股有限公司	董事长	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
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	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
谭少群	董事长	男	54	现任	213.87	否
冯东兴	董事、总经理	男	55	现任	206.58	否
张景	副董事长	男	44	现任	42	否
赵曼	独立董事	女	70	现任	12	否
冯德雄	独立董事	男	59	现任	12	否
夏新平	独立董事	男	57	现任	12	否
谭奇材	董事	男	30	现任	69.99	否
冯俊秀	董事、财务总监	男	42	现任	64.58	否
肖永超	董事会秘书	男	38	现任	12.78	否
向乐	副总经理	女	36	现任	56.21	否
李俐	监事会主席	女	43	现任	17.89	否
肖建明	监事	男	48	现任	23.9	否
李勇方	监事	女	44	现任	20.07	否
汤文华	原董事、董事会秘书、副总经理	男	41	离任	9.58	否
合计	--	--	--	--	773.45	--

## 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
第十届董事会第四次会议	2021 年 04 月 28 日	2021 年 04 月 30 日	内容详见巨潮资讯 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2021-006
第十届董事会第五次会议	2021 年 05 月 28 日	2021 年 05 月 29 日	内容详见巨潮资讯 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2021-020
第十届董事会第六次会议	2021 年 07 月 28 日	2021 年 07 月 29 日	内容详见巨潮资讯 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2021-031
第十届董事会第七次会议	2021 年 08 月 27 日		会议审议通过《公司 2021 年半年度报告及摘要》
第十届董事会第八次会议	2021 年 10 月 28 日		会议审议通过《关于公司 2021 年第三季度报告的议案》
第十届董事会第九次会议	2021 年 12 月 29 日	2021 年 12 月 31 日	内容详见巨潮资讯 (www.cninfo.com.cn) 公告编号: 2021-045

### 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	6	5	1	0	0	否	1
冯东兴	6	5	1	0	0	否	1
张景	6	5	1	0	0	否	1
赵曼	6	2	4	0	0	否	1
冯德雄	6	2	4	0	0	否	1
夏新平	6	2	4	0	0	否	1
谭奇材	6	5	1	0	0	否	1
冯俊秀	6	5	1	0	0	否	1
汤文华	1	1	0	0	0	否	0

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规范运作情况，并结合自身专业优势，对公司治理、规范运作、经营决策及公司未来的发展规划提出了专业意见和建议。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）
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	3	2021年04月28日	1、审议《2020年年度报告全文及摘要》； 2、审议《公司2020年度内部控制自我评价报告》；3、审议《公司2020年度内部控制审计报告》；4、审议《关于聘请公司2021年度财务审计机构和内控审计机构的议案》； 5、审议《2021年第一季度报告全文及正文》；	同意将全部议案提交董事会审议		
			2021年08月26日	审议《2021年半年度财务会	同意将该议案提交董事会审		

				计报告》	议		
			2021年10月27日	审议《2021年第三季度报告全文及正文》	同意将该议案提交董事会审议		
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	2021年04月28日	1、审议《关于公司董事、监事及高管人员2020年年度考核的议案》； 2、审议《关于公司董事、监事及高管人员2020年年度薪酬的议案》	同意将全部议案提交董事会审议		
提名委员会	冯德雄（召集人）、谭少群、赵曼、夏新平、张景	1	2021年05月29日	审议《关于聘任公司董事会秘书的议案》	同意将该议案提交董事会审议		
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	2021年03月22日	审议《2020年工作总结与2021年工作建议》	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员工的数量（人）	5
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	3,096
报告期末在职员工的数量合计（人）	3,101
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,101
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	2,071
销售人员	182
技术人员	173
财务人员	115
行政人员	560
合计	3,101
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	46
本科	329
大专	541
高中及以上	2,185
合计	3,101

## 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。

2021年，公司进一步完善人才建设管理体系，健全人才培养相关制度流程，顺应公司战略需要，分层级、分业务口，扎实推进诸如“房地产全流程知识培训班”、“见习总工程师、副总工程师竞聘”、“通用管理技能培训”等重点人才培养建设项目，并引进培训咨询机构，上下联动、多部门协同、系统化推进“学习型企业”建设，注重人才梯队建设，有针对性地持续为公司培养各类管理人才和专业骨干，助力公司快速发展。

2022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

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

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的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
公司日常经营的正常开展及业务发展的需要	未分配利润将用于补充公司流动资金。

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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 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

### 1、股权激励

公司2017年限制性股票激励计划首次授予限制性股票以2017年12月8日作为授予日，授予价格为6.37元/股，向符合条件的56名激励对象授予2,220万股限制性股票，并于2017年12月15日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成本次限制性股票的授予及登记。

2018年4月20日，根据2017年第四次临时股东大会授权，经第九届董事会第三十四次会议审议通过，公司对1名已不符合激励条件的激励对象已获授但未解除限售的限制性股票及首次授予部分第一个解除限售期由于业绩考核未达标导致不能解除限售的限制性股票进行回购注销。本次回购注销股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票数量共计906万股，涉及人数56人，占回购注销前总股本的0.93%。本次回购注销完成后，公司股份总数由971,522,474股减少至962,462,474股。

2021年5月28日，根据2017年第四次临时股东大会授权，经第十届董事会第五次会议审议通过，公司决定对因2018年度和2019年度业绩考核未达标，导致不能解除限售的限制性股票进行回购注销。本次回购注销的限制性股票数量共计1,314万股，涉及人数55人，占回购注销前总股本的1.37%。本次回购注销完成后，公司股份总数由962,462,474股减少至949,322,474股。截至2021年12月10日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成上述限制性股票的注销手续。至此，公司本次限制性股票激励计划已实施完毕。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用  不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

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

### 2、员工持股计划的实施情况

适用  不适用

### 3、其他员工激励措施

适用  不适用

## 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，2021年公司对内控制度体系进行了梳理、修订与整合，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，各项重要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、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 27 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> )	
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		99.71%
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		99.99%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	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	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



	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。	乏制度控制或制度系统性失效。
定量标准	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。	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。
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 2021 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	2022 年 04 月 27 日

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

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 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

公司或子公司名称	主要污染物及特征污染物的名称	排放方式	排放口数量	排放口分布情况	排放浓度	执行的污染物排放标准	排放总量	核定的排放总量	超标排放情况
汉川市福星热电有限公司（以下简称“汉川热电”）	二氧化硫、氮氧化物、烟尘	间接排放	1 个	废气排放口	颗粒物：10.9 氮氧化物：83.6 二氧化硫：73	双 200 标准	二氧化硫 199.9 吨/年、氮氧化物 199.9 吨/年、烟尘 29.9 吨/年	二氧化硫 199.9 吨/年、氮氧化物 199.9 吨/年、烟尘 29.9 吨/年	无

防治污染设施的建设和运行情况

汉川热电已投入建设了脱硫与SNCR脱硝项目，且已进入运行中。按照省环保厅的要求，对在线监测设备进行了升级管控，目前数据稳定运行正常，在线监测数据已与环保部门联网。于2019年10月28日经过环保部门组织的专家组会议评估一致通过了环评自主验收，并进行了公示。

建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

汉川热电本项目环境影响报告书已通过省厅认可，省厅致函福星集团【鄂环审(2017)97号】。同意“报告书”中所列的建设性质、规模、地点、生产工艺及环境保护措施。由孝感市生态环境局于2020年6月重新换发了排污许可证。

突发环境事件应急预案

汉川热电依据《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国安全生产法》和《国家突发公共事件总体应急预案》、《应急准备和响应控制程序》及相关的法律、行政法规，制定防止重大环境污染事故应急预案、酸碱泄漏事故应急预案、粉尘泄漏事故应急预案、油系统泄漏事故应急预案和烟气污染防治与御防处理预案。

环境自行监测方案

汉川热电项目环境监测方案已在“环境影响报告书中”公示，并委托第三方专业监测单位进行季度监测，出具监测报告，定期由孝感环保局监测站监督检测。

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	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

其他应当公开的环境信息

不适用

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

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，坚持用爱心做大企业，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，积极引入产业布局，创造更多就业机会。自成立以来，公司累计公益慈善支出过亿元，并持续开展乡村振兴、学生关怀、环境保护等活动。公司不一味追求发展速度和规模，重在追求与供应商、客户群体、利益共同体的长期合作和互利共赢，有效履行各项社会责任，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、环保措施，构筑“低碳建筑”和“绿色建筑”，注重新工艺、新技术、新材料的应用，致力于成为房地产行业绿色建造的先行者。金属制品业方面，继续推广稀土永磁电机取代传统电机，降低噪音和能耗；加大无酸拉拔工艺应用，降低污染物排放；对废水采取浓缩再生工艺，既降低排放量，又有利于废物回收利用；体系上，公司严格按照ISO14001环境管理体系推进各项工作，保证节能减排、安全环保落到实处。

## 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司本报告期暂未开展精准扶贫工作，也暂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
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	福星集团控股有限公司	其他	在 2010 年 11 月 9 日前不通过二级市场减持福星股份股票；自 2010 年 11 月 9 日起，通过二级市场减持福星股份股票，减持价格不低于 16 元 / 股（若至出售期间有派息、送股、资本公积金转增等除权事项，对该价格除权）	2008 年 11 月 09 日	长期	严格履行
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

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

适用  不适用

## 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、37“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

本年度不再纳入合并范围的公司有5家，分别为湖北仙君湖置业有限公司、武汉福星惠誉美华置业有限公司、武汉福星惠誉佳华置业有限公司、武汉锦鸿融福建设工程有限公司、武汉惠寓房产经纪有限公司。

## 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）	255
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
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	3

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

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

## 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

租赁情况说明

参见附注十五、2.



为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的租赁项目。

## 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
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
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	2017 年 02 月 16 日	80,000	2017 年 02 月 15 日	15,250	连带责任保证	湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司以其持有的项目用地为抵押物		5	否	否
武汉珈伟光伏照明有限公司	2017 年 09 月 02 日	15,255	2017 年 09 月 01 日	2,028.92	连带责任保证	武汉珈伟光伏照明有限公司部分在建工程		5	否	否
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2019 年 02 月 13 日	80,000	2019 年 02 月 12 日	18,700	连带责任保证	湖北福星惠誉江汉置业有限公司以其拥有的土地使用权作抵押及湖北福星惠誉洪山房地产有限公司部分商业抵	湖北福星惠誉江汉置业有限公司向本公司提供反担保。	3	否	否

						押。				
湖北福星新材料科技有限公司	2019年05月29日	15,000	2019年05月28日	2,701.21	连带责任保证	福星股份持有全资子公司福星惠誉控股有限公司3.98%的股权提供最高额质押。	湖北福星新材料科技有限公司向本公司提供反担保。	3	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2019年07月04日	115,000	2019年07月03日	74,948.58	连带责任保证	咸宁福星惠誉房地产有限公司、简阳凤凰谷置业有限公司以其拥有的部分土地使用权作抵押。	湖北福星惠誉后湖置业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	2019年09月18日	4,000	2019年09月17日	1,285	连带责任保证		湖北福星新材料科技有限公司向本公司提供反担保。	3	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2019年10月15日	91,000	2019年10月14日	72,671.66	连带责任保证	湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司及武汉福星惠誉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。	3	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2020年06月23日	53,000	2020年06月22日	47,700	连带责任保证		湖北福星惠誉三眼桥置业有	3	否	否

							限公司向本公司提供反担保。			
武汉福星惠誉置业有限公司、湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2020年09月05日	46,000	2020年09月04日	42,325.6	连带责任保证	武汉福星惠誉置业有限公司以其拥有的部分项目在建工程向信达资产作抵押。	湖北福星惠誉江汉置业有限公司、武汉福星惠誉置业有限公司，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	2020年11月20日	10,000	2020年11月19日	6,425.93	连带责任保证			3	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2020年12月03日	50,000	2020年12月02日	36,514.17	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。	2	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2020年11月19日	70,000	2020年11月18日	68,890	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%股权作质押。	湖北福星惠誉后湖置业有限公司向本公司提供反担保。	3	否	否
北京宇盛宏利房地	2021年03月13日	72,352	2020年09月21日	45,881.6	连带责任保证	北京宇盛宏利以其	北京宇盛宏利	3	否	否

产开发有限公司						拥有的部分土地使用权作抵押，福星惠誉控股有限公司、北京福星惠誉房地产有限公司分别以其持有北京宇盛宏利60%、20%的股权作质押。	房地产开发有限公司向本公司提供反担保。			
融福国际(香港)有限公司	2021年04月09日	37,000	2021年04月08日	33,000	连带责任保证	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司将定期存单质押。	融福国际(香港)有限公司向本公司提供反担保。	2	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2021年05月28日	18,000	2021年05月27日	18,000	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。	三眼桥置业向本公司提供反担保	3	否	否
成都武海观堂置业有限公司	2021年05月28日	25,800	2021年05月27日	25,800	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	成都武海观堂置业有限公司向本公司提供反担保	3	否	否

						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%的股权作质押。				
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	2021年06月23日	39,796.95	2021年06月18日	39,796.95	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向信达资产作抵押。	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司、湖北福星惠誉江北置业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	2021年07月06日	3,333.6	2021年07月05日	1,111.2	连带责任保证		湖北福星新材料科技有限公司向本公司提供反担保。	1	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2021年09月24日	18,000	2021年09月23日	18,000	连带责任保证	武汉福星惠誉置业有限公司以其拥有的部分商业房地产作抵押、武汉福星惠誉欢乐谷有限公司以其拥有的部分在建工程作	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司向本公司提供反担保。	3	否	否

						抵押。				
武汉福星惠誉置业有限公司	2021年10月15日	60,000	2021年10月13日	60,000	连带责任保证		武汉福星惠誉置业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	2021年11月19日	10,800	2021年11月16日	8,000	连带责任保证		福星惠誉控股有限公司向本公司提供反担保。	3	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(武汉)有限公司100%股权为质押物。	湖北福星惠誉后湖置业有限公司向本公司提供反担保。	3	否	否
武汉福星惠誉置业有限公司	2021年12月28日	80,000	2021年12月24日	23,000	连带责任保证	武汉福星惠誉置业有限公司以其拥有的部分土地使用权作抵押。	武汉福星惠誉置业有限公司向本公司提供反担保。	3	否	否
深圳市远鹏新天地科技有限公司	2021年12月29日	83,103.96	2021年12月28日	83,103.96	连带责任保证	深圳市远鹏新天地科技有限公司将其持有的厂房作抵押。		3	否	否
报告期内审批对子公司			598,186.51		报告期内对子公司担保					505,693.71

担保额度合计 (B1)			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)		1,227,441.51	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		895,134.78					
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
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)		598,186.51	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		505,693.71					
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		1,227,441.51	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		895,134.78					
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			79.93%							
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, 报告期内已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)			不适用							
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)			不适用							

采用复合方式担保的具体情况说明

无

### 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

2021年5月28日，公司召开第十届董事会第五次会议和第十届监事会第五次会议审议通过了《关于修改控股股东相关承诺事项的议案》，具体内容详见公司于2021年5月29日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。2008年11月9日，公司控股股东福星集团持有公司股份185,359,071股，其中，包含限售条件股份180,359,071股，流通股份5,000,000股。福星集团以其持有的限售条件股份180,359,071股做出承诺：①在2010年11月9日前不通过二级市场减持福星股份股票；②自2010年11月9日起，通过二级市场减持福星股份股票，减持价格不低于16元/股（若至出售期间有派息、送股、资本公积金转增等除权事项，对该价格除权）。截至上述公告日，福星集团持有公司股份233,928,648股，占公司当时总股本（962,462,474股）比例为24.31%；经累计分红派息后，上述最低减持价格应由16元/股调整为14.55元/股。在上述承诺有效期内，福星集团一直严格履行上述承诺，且承诺第①项已履行完毕；第②项无明确履约期限，承诺仍然有效。根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》，为了保证上述承诺及履行的规范化、合理化，控股股东拟将原承诺修改为：自本次修改股东承诺相关议案通过公司股东大会审议之日起12个月内，福星集团所持本公司股份中的180,359,071股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）。本次事项尚需提交公司股东大会审议。

## 十七、公司子公司重大事项

适用  不适用

2021年12月29日，公司第十届董事会第九次会议审议通过了《关于深圳市远鹏新天地科技有限公司股权转让及相关事项的议案》，公司拟转让下属子公司深圳市远鹏新天地科技有限公司100%股权给非关联方深圳市福田投资控股有限公司，交易价款为人民币831,039,601.90元，此交易价款包括股权转让款项及偿还关联方款项等，其中，股权转让款人民币663,655,904.57元；同时，深圳市远鹏新天地科技有限公司将其持有的厂房向深圳市福田投资控股有限公司作抵押，公司及公司子公司福星惠誉控股有限公司为本次交易提供不可撤销连带保证责任。具体内容详见公司于2021年12月31日刊登在巨潮资讯网上的相关公告。



## 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	15,606,642	1.62%				-2,221,029	-2,221,029	13,385,613	1.41%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	15,606,642	1.62%				-2,221,029	-2,221,029	13,385,613	1.41%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	15,606,642	1.62%				-2,221,029	-2,221,029	13,385,613	1.41%
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	946,855,832	98.38%				-10,918,971	-10,918,971	935,936,861	98.59%
1、人民币普通股	946,855,832	98.38%				-10,918,971	-10,918,971	935,936,861	98.59%
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	962,462,474	100.00%				-13,140,000	-13,140,000	949,322,474	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

根据《2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》（以下简称“本激励计划”或“限制性股票激励计划”）的相关规定，因公司2018年、2019年业绩未达到本激励计划首次授予第二个、第三个解除限售期规定的业绩考核条件，公司应回购并注销55名激励对象第二个、第三个解除限售期未达到解除限售条件的1,314万股限制性股票。本次回购注销完成后，公司股份总

数由962,462,474股减少至949,322,474股。具体内容详见公司于2021年12月11日刊登在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网的相关公告。

股份变动的批准情况

适用  不适用

根据公司2017年第四次临时股东大会的授权，公司分别于2021年5月28日、2021年7月28日召开第十届董事会第五次会议、第十届董事会第六次会议和第十届监事会第五次会议、第十届监事会第六次会议，审议通过《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》、《关于调整限制性股票回购价格的议案》、《关于变更注册资本暨修订〈公司章程〉的议案》等相关议案。因公司2017年对激励对象首次授予的限制性股票因其解除限售期对应的2018年度和2019年度业绩考核未达标，公司董事会决定对上述已获授但尚未解除限售的限制性股票进行回购注销；同时，本激励计划存续期间，公司已先后实施了2018年度、2019年度、2020年度权益分派。根据本激励计划相关规定，公司本次限制性股票的回购价格予以相应调整，并对本次限制性股票回购注销涉及激励对象名单进行了公示。公司独立董事已对上述议案发表了独立意见，湖北英达律师事务所出具了法律意见书。

股份变动的过户情况

适用  不适用

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年11月18日出具的《验资报告》（中兴华验字【2021】第010114号），公司本次回购注销限制性股票数量1,314万股，于2021年12月10日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记，公司总股本由962,462,474股变更为949,322,474股。

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

报告期内，因公司总股本减少，从而使计算每股收益及归属于公司普通股股东的每股净资产的基数减少。

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	3,245,550	8,526,851		11,772,401	高管锁定股	高管股份锁定规定
冯东兴	1,072,317	-229,130		843,187	高管锁定股	高管股份锁定规定
张景	799,275	-600,000		199,275	高管锁定股	高管股份锁定规定
谭奇材	510,000	-510,000		0	股权激励限售	限制性股票回购注销日
冯俊秀	775,050	-378,750		396,300	高管锁定股	高管股份锁定规定
汤文华	354,450	-180,000		174,450	离任高管锁定股	离任高管股份锁

						定期满
公司其他股权激励对象	8,850,000	-8,850,000			0	股权激励限售 限制性股票回购 注销日
合计	15,606,642	-2,221,029	0	13,385,613	--	--

## 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

本报告期内，因实施《2017年限制性股票激励计划（草案修订稿）》，公司需回购注销55名激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票数量共计1,314万股。本次回购注销完成后，公司限售条件流通股/非流通股股数减少1,314万股，无限售条件流通股股数不变，股份总数由962,462,474股变更为949,322,474股。

本次实施股权激励计划对公司资产和负债结构的变动无影响。

### 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	40,561	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	41,225	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	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	24.64%	233,928,648	0	0	233,928,648		
谭少群	境内自然人	1.72%	16,296,535	11,969,135	11,772,401	4,524,134		
周杰	境内自然人	1.22%	11,616,999	4,590,000	0	11,616,999		

			8		8	
李必胜	境内自然人	0.99%	9,355,345	0	0	9,355,345
王凯	境内自然人	0.82%	7,793,227	592,182	0	7,793,227
邹英姿	境内自然人	0.82%	7,747,709	688,200	0	7,747,709
张沐城	境内自然人	0.63%	6,000,000	0	0	6,000,000
冯子来	境内自然人	0.62%	5,867,600	5,833,200	0	5,867,600
张利央	境内自然人	0.62%	5,850,000	-3,402,400	0	5,850,000
薛汉明	境内自然人	0.48%	4,579,200	0	0	4,579,200
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）	湖北福星科技股份有限公司回购专用证券账户持股数量为 34,338,538 股，持股比例 3.62%。					
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			
周杰	11,616,998	人民币普通股	11,616,998			
李必胜	9,355,345	人民币普通股	9,355,345			
王凯	7,793,227	人民币普通股	7,793,227			
邹英姿	7,747,709	人民币普通股	7,747,709			
张沐城	6,000,000	人民币普通股	6,000,000			
冯子来	5,867,600	人民币普通股	5,867,600			
张利央	5,850,000	人民币普通股	5,850,000			
薛汉明	4,579,200	人民币普通股	4,579,200			
谭少群	4,524,134	人民币普通股	4,524,134			
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	前 10 名股东中，福星集团控股有限公司通过信用交易担保证券账户持股 50,000,000					

务情况说明（如有）（参见注 4）	股;周杰通过信用交易担保证券账户持股 11,056,998 股;李必胜通过信用交易担保证券账户持股 9,355,345 股;王凯通过信用交易担保证券账户持股 7,793,227 股;邹英姿通过信用交易担保证券账户持股 7,007,709 股;冯子来通过信用交易担保证券账户持股 5,772,600 股;张利央通过信用交易担保证券账户持股 5,750,000 股;薛汉明通过信用交易担保证券账户持股 4,579,200 股。
------------------	---

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：社团集体控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
福星集团控股有限公司	谭少群	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			

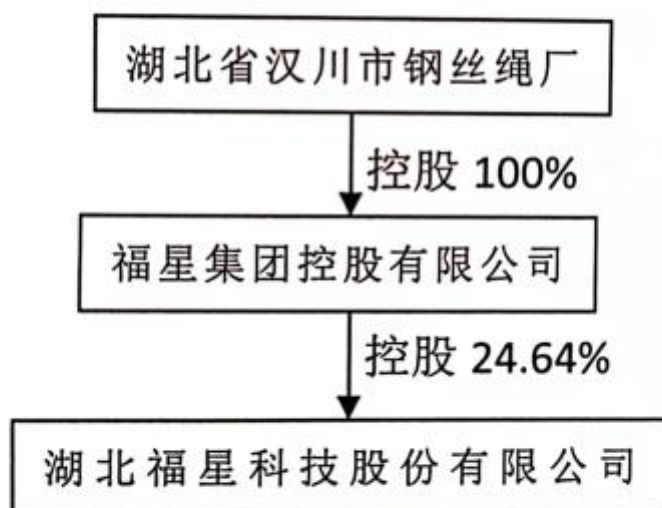
实际控制人报告期内变更

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

## 公司实际控制人股权结构图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

**4、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

### 一、企业债券

适用  不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用  不适用

报告期公司不存在公司债券。

### 三、非金融企业债务融资工具

适用  不适用

#### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
湖北福星科技股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 福星科技 MTN001	101900195. IB	2019 年 02 月 18 日	2019 年 02 月 18 日	2022 年 02 月 18 日	330,000,000.00	9.5%	按年付息，到期还本。	中国银行间市场交易商协会
湖北福星科技股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	19 福星科技 MTN002	101900563. IB	2019 年 04 月 18 日	2019 年 04 月 18 日	2022 年 04 月 18 日	395,000,000.00	9.5%	按年付息，到期还本。	中国银行间市场交易商协会
投资者适当性安排（如有）	无								
适用的交易机制	不适用								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	无								

逾期未偿还债券

适用  不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

公司存续债务融资工具19福星科技MTN001、19福星科技MTN002附第2年末发行人调整利率选择权和投资者回售选择权。

### (1) 发行人调整利率选择权

发行人有权决定在中期票据存续期的第2年末调整本期中期票据后1年的票面利率，调整后的票面利率为本期中期票据存续前2年票面年利率加或减发行人提升或降低的基点。

### (2) 投资者回售选择权及发行人执行情况

发行人做出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。特殊条款触发和执行情况：报告期内，本公司对19福星科技MTN001行使了发行人调整利率选择权，原票面利率为8.50%，调整后票面利率为9.50%，利率生效日为2021年2月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。同时，部分投资者行使选择回售权，本公司同意并执行了该部分回售。报告期内，公司实施回售总金额为人民币17,000万元，剩余金额为人民币33,000万元。

报告期内，本公司对19福星科技MTN002行使了发行人调整利率选择权，原票面利率为8.50%，调整后票面利率为9.50%，利率生效日为2021年4月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日）。同时，部分投资者行使选择回售权，本公司同意并执行了该部分回售。报告期内，公司实施回售总金额为人民币10,500万元，剩余金额为人民币39,500万元。

### (3) 投资者保护条款的触发

公司于2021年5月28日召开了第十届董事会第五次会议，审议通过了《关于变更注册资本暨修订<公司章程>的议案》及有关议案。根据《湖北福星科技股份有限公司2019年度第一期中期票据募集说明书》、《湖北福星科技股份有限公司2019年度第二期中期票据募集说明书》以及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》等相关规定，上述减资事项触发了持有人会议的召开条件，主承销商于2021年7月20日召开“19福星科技MTN001”及“19福星科技MTN002”2021年度第一次持有人会议，会议表决结果已由承销商招商银行在中国货币网上公告。

## 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
19 福星科技 MTN001	招商银行股份有限公司	广东省深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 22 层	孙宁、李炜	张宇婷	027-83324185
19 福星科技 MTN002	招商银行股份有限公司	广东省深圳市福田区深南大道 2016 号招商银行深圳分行大厦 22 层	孙宁、李炜	张宇婷	027-83324185

报告期内上述机构是否发生变化

是  否

## 4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账	募集资金违规使	是否与募集说明

				户运作情况（如有）	用的整改情况（如有）	书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
湖北福星科技股份有限公司 2019 年度第一期 中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	无	无	是
湖北福星科技股份有限公司 2019 年度第二期 中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	无	无	是

募集资金用于建设项目

适用  不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用  不适用

#### 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

#### 6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用  不适用

### 四、可转换公司债券

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

#### 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用  不适用

#### 六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用  不适用

#### 七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是  否

## 八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.3872	1.3538	2.47%
资产负债率	74.42%	76.58%	-2.16%
速动比率	0.4041	0.3593	12.47%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	11,374.11	7,442.76	52.82%
EBITDA 全部债务比	13.00%	12.49%	0.51%
利息保障倍数	1.55	1.33	16.54%
现金利息保障倍数	6.13	5.38	13.94%
EBITDA 利息保障倍数	1.68	1.43	17.48%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

## 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	2022 年 04 月 25 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（2022）0112215 号
注册会计师姓名	刘定超、吴玉妹

#### 审计报告正文

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2021年12月31日的合并及公司资产负债表，2021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2021年12月31日合并及公司的财务状况以及2021年度合并及公司的经营成果和现金流量。

### 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

2021 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,717,516,551.59	4,792,650,887.70
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	191,808,028.01	45,123,253.59
应收账款	431,990,299.87	394,664,554.11
应收款项融资	153,749,373.07	134,601,028.89
预付款项	2,771,064,661.78	3,612,722,897.71
应收保费		

应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	925,761,614.99	874,740,512.40
其中：应收利息		29,383,045.67
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	27,818,419,174.96	30,954,603,451.36
合同资产		
持有待售资产	841,206,879.18	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,400,387,011.55	1,328,514,783.09
流动资产合计	39,251,903,595.00	42,137,621,368.85
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	16,801,657.60	15,237,746.14
长期股权投资	49,598,402.59	130,476,876.96
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	62,567,074.75
投资性房地产	7,256,371,199.99	8,146,735,515.88
固定资产	668,109,186.34	840,119,341.14
在建工程	4,954,399.47	8,710,862.07
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	87,747,357.97	
无形资产	53,954,689.14	55,558,866.02
开发支出		
商誉	5,967,380.98	5,967,380.98
长期待摊费用		
递延所得税资产	989,396,762.35	911,558,155.11
其他非流动资产	42,841,210.81	46,165,569.00
非流动资产合计	9,296,375,647.24	10,317,230,788.05
资产总计	48,548,279,242.24	52,454,852,156.90

流动负债：		
短期借款	560,552,750.00	540,000,000.00
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	880,657,295.78	516,080,000.00
应付账款	2,570,085,927.52	2,177,290,537.81
预收款项	28,245,273.69	26,857,314.83
合同负债	13,909,058,347.19	15,273,414,914.69
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	75,140,221.94	82,850,713.02
应交税费	1,471,184,687.00	1,265,828,933.81
其他应付款	1,651,489,980.53	1,835,075,706.48
其中：应付利息		165,634,920.82
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债	10,167,277.28	
一年内到期的非流动负债	6,182,647,162.10	8,451,483,474.28
其他流动负债	957,528,224.48	957,536,377.99
流动负债合计	28,296,757,147.51	31,126,417,972.91
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,563,620,000.00	3,456,300,000.00
应付债券		998,418,095.11
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	63,870,969.51	
长期应付款	1,931,844,184.45	3,342,867,319.83
长期应付职工薪酬		

预计负债		
递延收益	1,000,000.00	
递延所得税负债	1,273,272,632.50	1,247,802,330.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,833,607,786.46	9,045,387,745.69
负债合计	36,130,364,933.97	40,171,805,718.60
所有者权益：		
股本	949,322,474.00	962,462,474.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,398,388,751.96	2,477,039,676.96
减：库存股	204,985,663.63	288,687,463.63
其他综合收益	667,049,639.54	690,279,155.44
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	6,750,644,372.97	6,610,582,467.49
归属于母公司所有者权益合计	11,198,804,866.66	11,090,061,602.08
少数股东权益	1,219,109,441.61	1,192,984,836.22
所有者权益合计	12,417,914,308.27	12,283,046,438.30
负债和所有者权益总计	48,548,279,242.24	52,454,852,156.90

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：向乐

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	307,046,934.66	1,030,886,572.63
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	314,104,133.81	516,692,412.10
其中：应收利息		94,118,251.03
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	2,004,178,804.86	2,900,677,684.59
其他流动资产		790,696.91
流动资产合计	2,625,329,873.33	4,449,047,366.23
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	470,000,000.00	1,430,000,000.00
长期股权投资	6,259,525,035.04	7,669,227,476.73
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	42,141,469.98	45,609,705.68
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	377.45	3,640,858.53
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,771,666,882.47	9,148,478,040.94
资产总计	9,396,996,755.80	13,597,525,407.17
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	205,000,000.00
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据	268,320,000.00	451,000,000.00
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	8,180,354.12	3,704,226.95
其他应付款	24,901,833.10	350,327,605.33
其中：应付利息		148,622,772.93
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,352,019,750.35	1,979,669,752.87
其他流动负债		
流动负债合计	1,853,541,937.57	2,989,821,585.15
非流动负债：		
长期借款		575,000,000.00
应付债券		998,418,095.11
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	480,694,454.63	592,378,478.03
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	480,694,454.63	2,165,796,573.14
负债合计	2,334,236,392.20	5,155,618,158.29
所有者权益：		
股本	949,322,474.00	962,462,474.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,238,946,392.40	4,317,597,317.40

减：库存股	204,985,663.63	288,687,463.63
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	1,534,737,430.07	2,905,795,190.35
所有者权益合计	7,062,760,363.60	8,441,907,248.88
负债和所有者权益总计	9,396,996,755.80	13,597,525,407.17

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	12,543,502,445.54	7,501,140,799.28
其中：营业收入	12,543,502,445.54	7,501,140,799.28
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,547,841,953.04	7,102,905,524.64
其中：营业成本	10,105,556,045.18	5,942,115,852.39
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	265,422,419.91	186,858,866.28
销售费用	441,348,617.71	257,207,628.95
管理费用	309,192,541.55	345,476,598.21
研发费用	52,064,931.49	38,483,412.91
财务费用	374,257,397.20	332,763,165.90
其中：利息费用	349,564,735.69	343,002,279.24
利息收入	35,271,873.88	35,368,487.37
加：其他收益	5,995,422.91	8,984,648.70

投资收益（损失以“－”号填列）	17,837,775.09	29,353,199.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	14,822,990.57	37,240,142.63
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）	-35,696,307.04	176,334,574.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-22,454,390.02	12,046,911.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-296,313,680.36	-24,497,362.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5,596,811.80	4,004,928.24
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	670,626,124.88	604,462,175.51
加：营业外收入	17,079,181.06	2,165,632.37
减：营业外支出	51,660,030.93	76,240,225.56
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	636,045,275.01	530,387,582.32
减：所得税费用	279,695,822.95	239,533,364.97
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	356,349,452.06	290,854,217.35
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	356,349,452.06	290,854,217.35
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	170,824,846.67	306,395,992.62
2.少数股东损益	185,524,605.39	-15,541,775.27
六、其他综合收益的税后净额	-23,229,515.90	60,629,615.77
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-23,229,515.90	56,808,319.50
（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	-23,229,515.90	56,808,319.50
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	-12,798,330.64	26,953,912.44
7.其他		
8、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	-10,431,185.26	29,854,407.06
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		3,821,296.27
七、综合收益总额	333,119,936.16	351,483,833.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	147,595,330.77	363,204,312.12
归属于少数股东的综合收益总额	185,524,605.39	-11,720,479.00
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.18	0.32
(二) 稀释每股收益	0.18	0.32

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：向乐

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	164,939,989.43	126,378,930.70
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	1,265,787.96	844,544.77
销售费用		
管理费用	2,184,096.10	15,946,662.57
研发费用		
财务费用	125,003,898.03	124,289,886.81
其中：利息费用	93,923,071.19	83,759,897.78
利息收入	13,244,523.74	474,152.35
加：其他收益	52,061.28	79,870.56
投资收益（损失以“-”号填列）	50,000,000.00	100,000,000.00
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）	-245.39	19,623.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,409,702,441.69	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-20,948.59	-50,601.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,323,185,367.05	85,346,729.75
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,323,185,367.05	85,346,729.75
减：所得税费用	9,191,196.43	9,108,417.06

四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,332,376,563.48	76,238,312.69
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-1,332,376,563.48	76,238,312.69
（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		
六、综合收益总额	-1,332,376,563.48	76,238,312.69
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	2021 年度	2020 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	11,500,231,878.02	12,772,406,673.27
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	941,585,388.75	972,408,626.94
经营活动现金流入小计	12,441,817,266.77	13,744,815,300.21
购买商品、接受劳务支付的现金	4,989,874,641.11	6,149,500,386.72
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	410,624,221.05	381,032,438.46
支付的各项税费	1,174,283,366.46	1,058,163,517.62
支付其他与经营活动有关的现金	788,078,761.59	793,457,676.12
经营活动现金流出小计	7,362,860,990.21	8,382,154,018.92
经营活动产生的现金流量净额	5,078,956,276.56	5,362,661,281.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		4,107,925.25
取得投资收益收到的现金	98,766,915.48	141,977,817.20



处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,826,016.00	6,405,766.51
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,364,464.86	209,737.80
收到其他与投资活动有关的现金	13,600,000.00	17,207,000.00
投资活动现金流入小计	120,557,396.34	169,908,246.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,727,187.98	36,686,709.35
投资支付的现金	50,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		6,674,300.00
支付其他与投资活动有关的现金	1,124,874.59	4,100,000.00
投资活动现金流出小计	47,902,062.57	47,461,009.35
投资活动产生的现金流量净额	72,655,333.77	122,447,237.41
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		120,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		120,000,000.00
取得借款收到的现金	7,014,495,537.21	5,620,539,379.24
收到其他与筹资活动有关的现金	579,750,856.42	313,509,165.03
筹资活动现金流入小计	7,594,246,393.63	6,054,048,544.27
偿还债务支付的现金	10,695,243,824.91	10,224,650,215.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,377,591,100.20	1,565,232,778.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	159,400,000.00	100,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	755,086,475.00	344,033,253.51
筹资活动现金流出小计	12,827,921,400.11	12,133,916,247.41
筹资活动产生的现金流量净额	-5,233,675,006.48	-6,079,867,703.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-4,514,280.00	-4,337,889.75
五、现金及现金等价物净增加额	-86,577,676.15	-599,097,074.19
加：期初现金及现金等价物余额	3,984,879,886.48	4,583,976,960.67
六、期末现金及现金等价物余额	3,898,302,210.33	3,984,879,886.48

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	174,836,388.84	141,131,555.51
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	335,885,497.08	479,532,298.17
经营活动现金流入小计	510,721,885.92	620,663,853.68
购买商品、接受劳务支付的现金		1,025,736.49
支付给职工以及为职工支付的现金	1,583,022.92	1,561,853.97
支付的各项税费	11,667,768.20	6,081,081.47
支付其他与经营活动有关的现金	129,586,337.90	47,647,971.74
经营活动现金流出小计	142,837,129.02	56,316,643.67
经营活动产生的现金流量净额	367,884,756.90	564,347,210.01
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	50,000,000.00	100,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	270,000.00	280,000.00
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	2,101,629,589.05	889,241,392.42
投资活动现金流入小计	2,151,899,589.05	989,521,392.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,399.00	
投资支付的现金		
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		150,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,399.00	150,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	2,151,896,190.05	839,521,392.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	490,000,000.00	865,000,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	697,540,452.79	
筹资活动现金流入小计	1,187,540,452.79	865,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,754,000,000.00	1,257,692,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	300,989,422.74	388,203,203.38
支付其他与筹资活动有关的现金	1,076,203,554.54	593,603,319.91
筹资活动现金流出小计	4,131,192,977.28	2,239,499,323.29
筹资活动产生的现金流量净额	-2,943,652,524.49	-1,374,499,323.29
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	-423,871,577.54	29,369,279.14
加：期初现金及现金等价物余额	730,845,781.55	701,476,502.41
六、期末现金及现金等价物余额	306,974,204.01	730,845,781.55

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他				
	优先 股	永续 债	其他													
一、上年期末余额	962,462,474.00				2,477,039,676.96	288,687,463.63	690,279,155.44		638,385,291.82		6,610,582,467.49		11,090,061,602.08	1,192,984,836.22	12,283,046,438.30	
加：会计政策变更											7,918,255.61		7,918,255.61		7,918,255.61	
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	962,462,474.00				2,477,039,676.96	288,687,463.63	690,279,155.44		638,385,291.82		6,618,500,723.10		11,097,979,857.69	1,192,984,836.22	12,290,964,693.91	
三、本期增减变动	-13,1				-78,65	-83,70	-23,22				132,14		100,82	26,124	126,94	

动金额(减少以“—”号填列)	40,000.00				0,925.00	1,800.00	9,515.90				3,649.87		5,008.97	,605.39	9,614.36
(一)综合收益总额							-23,229,515.90				170,824,846.67		147,595,330.77	185,524,605.39	333,119,936.16
(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											-38,681,196.80		-38,681,196.80	-159,400,000.00	-198,081,196.80
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-46,406,196.80		-46,406,196.80	-159,400,000.00	-205,806,196.80
4.其他											7,725,000.00		7,725,000.00		7,725,000.00
(四)所有者权益内部结转	-13,140,000.00				-78,650,925.00	-83,701,800.00							-8,089,125.00		-8,089,125.00
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	-13,140,000.00				-78,650,925.00	-83,701,800.00							-8,089,125.00		-8,089,125.00
(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				2,398,388,751.96	204,985,663.63	667,049,639.54		638,385,291.82		6,750,644,372.97		11,198,804,866.66	1,219,109,441.61	12,417,914,308.27

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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	962,462,474.00				2,766,329,788.98	188,693,766.57	633,470,835.94		638,385,291.82		6,361,562,121.90		11,173,516,746.07	1,195,233,360.40	12,368,750,106.47	
加：会计政策变更											36,715,911.87		36,715,911.87	4,009,348.49	40,725,260.36	
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年期初余额	962,462,474.00				2,766,329,788.98	188,693,766.57	633,470,835.94		638,385,291.82		6,398,278,033.77		11,210,232,657.94	1,199,242,708.89	12,409,475,366.83	

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-289,290,112.02	99,993,697.06	56,808,319.50				212,304,433.72		-120,171,055.86	-6,257,872.67	-126,428,928.53
（一）综合收益总额							56,808,319.50				306,395,992.62		363,204,312.12	-11,720,479.00	351,483,833.12
（二）所有者投入和减少资本					-289,290,112.02	99,993,697.06							-389,283,809.08	105,462,606.33	-283,821,202.75
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					-289,290,112.02	99,993,697.06							-389,283,809.08	-14,537,393.67	-403,821,202.75
（三）利润分配											-94,091,558.90		-94,091,558.90	-100,000,000.00	-194,091,558.90
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有（或股东）的分配											-94,091,558.90		-94,091,558.90	-100,000,000.00	-194,091,558.90
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	962,462.47	4.00				2,477,039.67	288,687,463.63	690,279,155.44		638,385,291.82		6,610,582.46		11,090,061.60	1,192,984,836.22			12,283,046,438.30		

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 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	962,462,474.00				4,317,597,317.40	288,687,463.63			544,739,730.76	2,905,795,190.35		8,441,907,248.88
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	962,462,474.00				4,317,597,317.40	288,687,463.63			544,739,730.76	2,905,795,190.35		8,441,907,248.88
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-13,140,000.00				-78,650,925.00	-83,701,800.00				-1,371,057.76	0.28	-1,379,146,885.28

(一) 综合收益总额										-1,332,376,563.48		-1,332,376,563.48
(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										-38,681,196.80		-38,681,196.80
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-46,406,196.80		-46,406,196.80
3. 其他										7,725,000.00		7,725,000.00
(四) 所有者权益内部结转	-13,140,000.00				-78,650,925.00	-83,701,800.00						-8,089,125.00
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	-13,140,000.00				-78,650,925.00	-83,701,800.00						-8,089,125.00



	,000.00				925.00	800.00						.00
(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				4,238,946,392.40	204,985,663.63			544,739,730.76	1,534,737,430.07		7,062,760,363.60

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	962,462,474.00				4,317,597,317.40	188,693,766.57			544,739,730.76	2,923,648,436.56		8,559,754,192.15
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	962,462,474.00				4,317,597,317.40	188,693,766.57			544,739,730.76	2,923,648,436.56		8,559,754,192.15
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						99,993,697.06				-17,853,246.21		-117,846,943.27
(一)综合收益总额										76,238,312.69		76,238,312.69
(二)所有者投入和减少资本						99,993,697.06						-99,993,697.06
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						99,993,697.06						-99,993,697.06
(三)利润分配										-94,091,558.90		-94,091,558.90
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-94,091,558.90		-94,091,558.90
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	962,462,474.00				4,317,597,317.40	288,687,463.63			544,739,730.76	2,905,795,190.35		8,441,907,248.88

### 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》，全体非流通股东以其持有的非流通股份按照1:0.63的比例缩股，股改完成后的总股本变更为20,526.649万股。

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

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

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。

截至2021年12月31日，本公司注册资本为人民币949,322,474.00元，实收资本为人民币949,322,474.00元，实收资本（股本）情况详见附注六、38。

#### 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2022年4月25日批准报出。

截至2021年12月31日，本集团纳入合并范围的子公司共94户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年减少5户，详见本附注七“合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2014年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团2021年12月31日的财务状况及2021年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 2、会计期间

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

### 3、营业周期

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

#### 4、记账本位币

人民币为本集团及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本集团及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元、澳元为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### 1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### 2、非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、15“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表范围的确定原则

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

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

### (2) 合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、15“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、15“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、15“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

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

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②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、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。

## 12、应收账款

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。
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。

## 13、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

## 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

## 15、存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、低值易耗品、包装物、产成品、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。

## 16、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、10“金融资产减值”。

## 17、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。

## 18、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。

## 19、长期股权投资

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

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### （1）投资成本的确定

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

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。

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

## (2) 后续计量及损益确认方法

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

### ① 成本法核算的长期股权投资

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

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的,按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,

不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

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

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

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

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

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

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

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

## 20、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。

## 21、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

无

## 22、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

## 23、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。

## 24、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、33“租赁”。

## 25、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

使用寿命有限的无形资产的摊销年限、年摊销率列示如下：

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

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



计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 26、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。

## 27、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。

## 28、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。

## 29、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。

## 30、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、33“租赁”。

## 31、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。

## 32、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。

## 33、收入

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、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导致收入确认会计政策存在差异的情况

无

## 34、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项目的具体情况，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。

### 35、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。

## 36、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

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。

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）融资租赁的会计处理方法

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。

## 37、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）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。

### （4）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。

### 38、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁(2018 年修订)》(财会[2018]35 号)(以下简称“新租赁准则”)。经本公司第十届董事会第四次于 2021 年 4 月 28 日决议通过, 本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则, 并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。	公司于 2021 年 4 月 28 日召开了第十届董事会第四次会议和第十届监事会第四次会议审议通过《关于变更会计政策的议案》	

根据新租赁准则的规定, 对于首次执行日前已存在的合同, 本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2021 年 1 月 1 日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额, 对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日(即 2021 年 1 月 1 日), 本集团的具体衔接处理及其影响如下:

##### A、本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁, 本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值, 分别计量使用权资产和租赁负债; 对首次执行日的经营租赁, 作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债; 原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金, 纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁, 本集团按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则, 并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试, 并调整使用权资产的账面价值。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁, 不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁, 本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理:

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁, 作为短期租赁处理;
- 计量租赁负债时, 具有相似特征的租赁采用同一折现率;
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用;
- 存在续约选择权或终止租赁选择权的, 本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期;
- 作为使用权资产减值测试的替代, 本集团根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同, 并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产;
- 首次执行日之前发生租赁变更的, 本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

——本集团承租的房屋及建筑物, 租赁期分别为 5 年及 20 年, 原作为经营租赁处理, 根据新租赁准则, 于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 89,411,155.00 元, 租赁负债 68,922,752.28 元。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下:

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额		2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预付款项	3,612,722,897.71		3,608,067,921.25	
其他流动资产	1,328,514,783.09	790,696.91	1,328,899,138.94	790,696.91
使用权资产			89,411,155.00	
一年内到期的其他非流动负债	8,451,483,474.28	1,979,669,752.87	8,459,783,000.78	1,979,669,752.87

租赁负债			68,922,752.28	
未分配利润	6,610,582,467.49	2,905,795,190.35	6,618,500,723.10	2,905,795,190.35

本集团于2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为8.00%。

本集团2020年度财务报表中披露的2020年末重大经营租赁的尚未支付的最低租赁付款额与2021年1月1日计入租赁负债的差异调整过程如下：

项 目	合并报表	公司报表
2020年12月31日重大经营租赁最低租赁付款额	180,478,306.89	
减：采用简化处理的租赁付款额	462,610.85	
其中：短期租赁	462,610.85	
减：预付租金	4,270,620.61	
调整后2021年1月1日重大经营租赁最低付款额	175,745,075.43	
增量借款利率加权平均值	8.00%	
2021年1月1日租赁负债中由原准则下经营租赁形成的部分	77,222,278.78	
加：原准则下“长期应付款——应付融资租赁款”账面价值（已扣减未确认融资费用，含一年内到期部分）		
2021年1月1日租赁负债余额	77,222,278.78	
其中：一年内到期的租赁负债	8,299,526.50	

## （2）重要会计估计变更

适用  不适用

## （3）2021年起首次执行新租赁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

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,792,650,887.70	4,792,650,887.70	
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	45,123,253.59	45,123,253.59	
应收账款	394,664,554.11	394,664,554.11	



应收款项融资	134,601,028.89	134,601,028.89	
预付款项	3,612,722,897.71	3,608,067,921.25	-4,654,976.46
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	874,740,512.40	874,740,512.40	
其中：应收利息	29,383,045.67	29,383,045.67	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	30,954,603,451.36	30,954,603,451.36	
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	1,328,514,783.09	1,328,899,138.94	384,355.85
流动资产合计	42,137,621,368.85	42,133,350,748.24	-4,270,620.61
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	15,237,746.14	15,237,746.14	
长期股权投资	130,476,876.96	130,476,876.96	
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	62,567,074.75	62,567,074.75	
投资性房地产	8,146,735,515.88	8,146,735,515.88	
固定资产	840,119,341.14	840,119,341.14	
在建工程	8,710,862.07	8,710,862.07	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		89,411,155.00	89,411,155.00
无形资产	55,558,866.02	55,558,866.02	
开发支出			
商誉	5,967,380.98	5,967,380.98	
长期待摊费用			

递延所得税资产	911,558,155.11	911,558,155.11	
其他非流动资产	46,165,569.00	46,165,569.00	
非流动资产合计	10,317,230,788.05	10,406,641,943.05	89,411,155.00
资产总计	52,454,852,156.90	52,539,992,691.29	85,140,534.39
流动负债：			
短期借款	540,000,000.00	540,000,000.00	
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	516,080,000.00	516,080,000.00	
应付账款	2,177,290,537.81	2,177,290,537.81	
预收款项	26,857,314.83	26,857,314.83	
合同负债	15,273,414,914.69	15,273,414,914.69	
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	82,850,713.02	82,850,713.02	
应交税费	1,265,828,933.81	1,265,828,933.81	
其他应付款	1,835,075,706.48	1,835,075,706.48	
其中：应付利息	165,634,920.82	165,634,920.82	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	8,451,483,474.28	8,459,783,000.78	8,299,526.50
其他流动负债	957,536,377.99	957,536,377.99	
流动负债合计	31,126,417,972.91	31,134,717,499.41	8,299,526.50
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,456,300,000.00	3,456,300,000.00	
应付债券	998,418,095.11	998,418,095.11	

其中：优先股			
永续债			
租赁负债		68,922,752.28	68,922,752.28
长期应付款	3,342,867,319.83	3,342,867,319.83	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,247,802,330.75	1,247,802,330.75	
其他非流动负债			
非流动负债合计	9,045,387,745.69	9,114,310,497.97	68,922,752.28
负债合计	40,171,805,718.60	40,249,027,997.38	77,222,278.78
所有者权益：			
股本	962,462,474.00	962,462,474.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,477,039,676.96	2,477,039,676.96	
减：库存股	288,687,463.63	288,687,463.63	
其他综合收益	690,279,155.44	690,279,155.44	
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	6,610,582,467.49	6,618,500,723.10	7,918,255.61
归属于母公司所有者权益合计	11,090,061,602.08	11,097,979,857.69	7,918,255.61
少数股东权益	1,192,984,836.22	1,192,984,836.22	
所有者权益合计	12,283,046,438.30	12,290,964,693.91	7,918,255.61
负债和所有者权益总计	52,454,852,156.90	52,539,992,691.29	85,140,534.39

调整情况说明

无

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,030,886,572.63	1,030,886,572.63	

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	516,692,412.10	516,692,412.10	
其中：应收利息	94,118,251.03	94,118,251.03	
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	2,900,677,684.59	2,900,677,684.59	
其他流动资产	790,696.91	790,696.91	
流动资产合计	4,449,047,366.23	4,449,047,366.23	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	1,430,000,000.00	1,430,000,000.00	
长期股权投资	7,669,227,476.73	7,669,227,476.73	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	45,609,705.68	45,609,705.68	
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	3,640,858.53	3,640,858.53	

其他非流动资产			
非流动资产合计	9,148,478,040.94	9,148,478,040.94	
资产总计	13,597,525,407.17	13,597,525,407.17	
流动负债：			
短期借款	205,000,000.00	205,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	451,000,000.00	451,000,000.00	
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	3,704,226.95	3,704,226.95	
其他应付款	350,327,605.33	350,327,605.33	
其中：应付利息	148,622,772.93	148,622,772.93	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	1,979,669,752.87	1,979,669,752.87	
其他流动负债			
流动负债合计	2,989,821,585.15	2,989,821,585.15	
非流动负债：			
长期借款	575,000,000.00	575,000,000.00	
应付债券	998,418,095.11	998,418,095.11	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	592,378,478.03	592,378,478.03	
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	2,165,796,573.14	2,165,796,573.14	

负债合计	5,155,618,158.29	5,155,618,158.29	
所有者权益：			
股本	962,462,474.00	962,462,474.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,317,597,317.40	4,317,597,317.40	
减：库存股	288,687,463.63	288,687,463.63	
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	2,905,795,190.35	2,905,795,190.35	
所有者权益合计	8,441,907,248.88	8,441,907,248.88	
负债和所有者权益总计	13,597,525,407.17	13,597,525,407.17	

调整情况说明

无

#### (4) 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

### 39、其他

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、29、“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额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率 30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
湖北福星新材料科技有限公司	15.00%
融福国际(香港)有限公司 Financial Fook International (Hong	16.50%



Kong) Co.,Limited. (Incorporate in HKSAR)	
融福国际(香港)置业有限公司 Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD	16.50%
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.	16.50%
尚善投资有限公司 Shang Shan investments Limited	16.50%
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland(Australia)PTY,LTD.(Incorporate in Australia)	30.00%
福星惠誉开发有限公司 Starryland Property Development PTY,LTD.(Incorporate in Australia)	30.00%
福星惠誉悉尼有限公司 Starryland Sydney PTY,LTD.	30.00%
福星惠誉新南威尔士有限公司 Starryland NSW PTY,LTD.	30.00%
福星惠誉墨尔本有限公司 Starryland Melbourne PTY,LTD.	30.00%
福星惠誉(美国)股份有限公司 Starryland USA Corp.	21.00%
福星惠誉(美国)有限公司 Starryland USA LLC	21.00%
福星惠誉美国公司 Starryland 70 Rainey Street LLC	21.00%

## 2、税收优惠

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

## 3、其他

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	1,164,232.02	548,898.02
银行存款	3,909,457,512.51	4,002,517,204.91
其他货币资金	806,894,807.06	789,584,784.77
合计	4,717,516,551.59	4,792,650,887.70
其中：存放在境外的款项总额	24,071,884.74	107,074,227.12

## 其他说明

(1) 于2021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819,214,341.26元(2020年12月31日: 人民币807,771,001.22元), 系定期存单质押370,000,000.00元、定期存单票据质押300,000,000.00元, 银行承兑汇票保证金64,881,475.74元、按揭保证金70,562,569.97元、银行按揭冻结12,319,534.20元及其他1,450,761.35元。

(2) 其他货币资金806,894,807.06元(2020年12月31日: 789,584,784.77元) 主要为定期存单质押370,000,000.00元, 定期存单票据质押300,000,000.00元, 银行承兑汇票保证金64,881,475.74元、按揭保证金70,562,569.97元及其他1,450,761.35元。

(3) 于2021年12月31日, 本集团存放于境外的货币资金为人民币24,071,884.74元(2020年12月31日: 人民币107,074,227.12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	187,833,301.75	29,931,699.45
商业承兑票据	13,830,061.06	17,200,000.00
减: 坏账准备	-9,855,334.80	-2,008,445.86
合计	191,808,028.01	45,123,253.59

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	201,663,362.81	100.00%	9,855,334.80	4.89%	191,808,028.01	47,131,699.45	100.00%	2,008,445.86	4.26%	45,123,253.59
其中:										
风险承兑汇票	201,663,362.81	100.00%	9,855,334.80	4.89%	191,808,028.01	47,131,699.45	100.00%	2,008,445.86	4.26%	45,123,253.59
合计	201,663,362.81		9,855,334.80		191,808,028.01	47,131,699.45		2,008,445.86		45,123,253.59

按单项计提坏账准备: 无

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：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	201,663,362.81	9,855,334.80	4.89%
合计	201,663,362.81	9,855,334.80	--

确定该组合依据的说明：

无

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
风险承兑汇票	2,008,445.86	7,846,888.94				9,855,334.80
合计	2,008,445.86	7,846,888.94				9,855,334.80

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用  不适用

## (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		171,416,106.00
商业承兑票据		10,660,000.00
合计		182,076,106.00

## 3、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	10,815,802.72	2.21%	10,815,802.72	100.00%		10,815,802.72	2.43%	10,815,802.72	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	478,573,163.80	97.79%	46,582,863.93	9.73%	431,990,299.87	433,915,872.32	97.57%	39,251,318.21	9.05%	394,664,554.11
其中：										
组合 1 应收政府机构及国有企业的款项	125,062.91	0.03%	6,101.68	4.88%	118,961.23	121,696.91	0.03%	1,216.97	1.00%	120,479.94
组合 2 以账龄为信用风险特征	478,448,100.89	97.76%	46,576,762.25	9.73%	431,871,338.64	433,794,175.41	97.54%	39,250,101.24	9.05%	394,544,074.17
合计	489,388,966.52		57,398,666.65		431,990,299.87	444,731,675.04		50,067,120.93		394,664,554.11

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
山东奥戈瑞轮胎有限公司	9,967,099.10	9,967,099.10	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	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	100.00%	回收风险较高
合计	10,815,802.72	10,815,802.72	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：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	3,366.00	16.83	0.50%
2至3年	121,696.91	6,084.85	5.00%
合计	125,062.91	6,101.68	--

确定该组合依据的说明：

无

按组合计提坏账准备：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	410,642,273.91	5,131,505.90	1.25%
1至2年	7,908,926.51	1,399,184.00	17.69%
2至3年	31,767,787.14	13,470,837.55	42.40%
3至4年	3,911,422.61	2,357,544.08	60.27%
4年以上	24,217,690.72	24,217,690.72	100.00%
合计	478,448,100.89	46,576,762.25	--

确定该组合依据的说明：

无

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	410,645,639.91
1至2年	7,908,926.51
2至3年	31,889,484.05
3年以上	38,944,916.05
3至4年	3,911,422.61
4至5年	35,033,493.44

合计	489,388,966.52
----	----------------

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备的应收账款	10,815,802.72					10,815,802.72
按组合计提坏账准备的应收账款	39,251,318.21	7,485,393.24		97,078.79	-56,768.73	46,582,863.93
合计	50,067,120.93	7,485,393.24		97,078.79	-56,768.73	57,398,666.65

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
无		

无

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	97,078.79

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

无

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
陕西延长石油集团橡胶有限公司	51,338,079.37	10.49%	513,380.79
天津市万达轮胎集团有限公司	37,360,636.37	7.64%	373,606.36

风神轮胎股份有限公司	27,660,205.12	5.65%	276,602.05
山东玲珑轮胎股份有限公司	27,643,473.84	5.65%	276,434.74
寿光福麦斯轮胎有限公司	26,687,866.55	5.45%	266,878.67
合计	170,690,261.25	34.88%	

#### 4、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量的应收票据		
其中：银行承兑票据	153,749,373.07	134,601,028.89
合计	153,749,373.07	134,601,028.89

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用  不适用

该应收票据主要为银行承兑汇票，其剩余期限较短，账面余额与公允价值相近。

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

适用  不适用

其他说明：

(1) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	643,754,029.29	
合计	643,754,029.29	

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

(2) 年末已质押的应收票据

项目	年末已质押金额
银行承兑汇票	75,470,000.00
合计	75,470,000.00

注：本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司与中信银行股份有限公司梨园支行合作开展票据池业务，票据池授信额度50,000万元，授信期间为12个月。湖北福星新材料科技有限公司在50,000万元授信额度内开展的融资业务由湖北福星新材料科技有限公司提供最高额质押担保，出质物均为湖北福星新材料科技有限公司合法持有的票据资产。

截至报告期末，以公允价值计量的应收票据受限情况见附注六、62“所有权或使用权受限的资产”。

## 5、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	737,334,651.93	26.61%	1,972,920,030.40	54.68%
1 至 2 年	1,384,708,141.95	49.97%	585,856,519.23	16.24%
2 至 3 年	283,092,847.74	10.22%	237,809,848.24	6.59%
3 年以上	365,929,020.16	13.20%	811,481,523.38	22.49%
合计	2,771,064,661.78	--	3,608,067,921.25	--

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	1,435,751,414.64	拆迁未完成
武汉市江岸区城区改造更新局	350,000,000.00	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
武汉金色时代建筑工程有限公司	9,000,000.00	腾退未完成
合计	2,006,809,710.14	

### (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2,599,525,307.76元，占预付账款年末余额合计数的比例为93.81%。

其他说明：

无

## 6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		29,383,045.67
其他应收款	925,761,614.99	845,357,466.73
合计	925,761,614.99	874,740,512.40



**(1) 应收利息****1) 应收利息分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款		29,383,045.67
合计		29,383,045.67

**2) 坏账准备计提情况**

□ 适用 √ 不适用

**(2) 其他应收款****1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	98,327,047.06	491,248,510.73
代垫款	63,007,309.89	153,729,183.65
应收往来款项	870,430,366.51	285,596,505.76
备用金	18,184,375.11	26,690,240.68
员工公积金及保险	1,283,560.64	1,252,819.11
其他	6,739,236.20	15,052,467.92
减：坏账准备	-132,210,280.42	-128,212,261.12
合计	925,761,614.99	845,357,466.73

**2) 坏账准备计提情况**

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	111,388,283.38		16,823,977.74	128,212,261.12
2021 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	6,585,608.24		536,499.60	7,122,107.84
本期核销	106,100.00		2,981,781.99	3,087,881.99

其他变动	-36,206.55			-36,206.55
2021 年 12 月 31 日余额	117,831,585.07		14,378,695.35	132,210,280.42

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	405,759,560.32
1 至 2 年	227,604,063.33
2 至 3 年	221,510,369.23
3 年以上	203,097,902.53
3 至 4 年	90,753,565.49
4 至 5 年	112,344,337.04
合计	1,057,971,895.41

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段	111,388,283.38	6,585,608.24		106,100.00	-36,206.55	117,831,585.07
第三阶段	16,823,977.74	536,499.60		2,981,781.99		14,378,695.35
合计	128,212,261.12	7,122,107.84		3,087,881.99	-36,206.55	132,210,280.42

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

无

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	3,087,881.99

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

无

## 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	326,301,664.82	3 年以内	30.84%	20,573,616.65
赤峰市松山区财政预算单位资金管理专户	应收往来款	168,020,958.33	2 年以内	15.88%	8,308,981.64
襄阳高新区土地储备供应中心	应收往来款	124,323,600.00	1 年以内	11.75%	1,243,236.00
朔商资本管理有限公司	保证金	63,900,000.00	1 年以内	6.04%	6,345,270.00
惠州市九龙御园实业有限公司	应收往来款	60,000,000.00	3 至 4 年	5.67%	9,000,000.00
合计	--	742,546,223.15	--	70.18%	45,471,104.29

## 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》中房地产业的披露要求

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	24,240,559,284.69	145,772,842.71	24,094,786,441.98	27,859,448,670.22		27,859,448,670.22

开发产品	3,627,707,528.25	98,844,354.26	3,528,863,173.99	2,944,336,114.21	7,631,539.11	2,936,704,575.10
原材料	62,742,696.74	1,607,565.36	61,135,131.38	58,568,317.64	77,415.91	58,490,901.73
低值易耗品、包装物	31,279,065.36	17,526.26	31,261,539.10	25,319,076.15		25,319,076.15
在产品	37,992,154.61	1,103,935.41	36,888,219.20	38,260,516.21		38,260,516.21
产成品	70,389,901.50	4,905,232.19	65,484,669.31	36,409,173.26	29,461.31	36,379,711.95
合计	28,070,670,631.15	252,251,456.19	27,818,419,174.96	30,962,341,867.69	7,738,416.33	30,954,603,451.36

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	2022年12月31日	5,300,000,000.00	3,063,727,943.77	1,393,875,848.11		335,078,117.98	2,004,930,213.64	398,307,985.50	61,581,053.06	银行贷款；债券；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	7,500,000,000.00	2,654,261,774.09	11,944,578.37		1,177,421,700.22	3,819,738,895.94	1,355,147,786.63	284,544,461.30	银行贷款；债券；其他
钰龙金融广场	2018年12月01日	2022年12月31日	2,450,000,000.00	1,837,062,356.96	0.00		30,375,705.23	1,867,438,062.19	239,507,157.50	5,791,231.73	其他
福星惠誉·东湖城	2012年12月01日	2023年12月31日	12,000,000,000.00	5,119,614,814.35	3,343,699,695.17		1,095,755,981.93	2,871,671,101.11	504,335,442.19	111,940,058.07	银行贷款；债券；信托融资；其他
福星惠誉·水岸国际	2009年06月01日	2024年12月31日	14,000,000,000.00	3,016,662,845.78	205,542.75		1,625,973,057.96	4,642,430,360.99	1,421,347,067.25	64,929,960.66	银行贷款；其他
福星惠誉·宜昌金色华府	2018年11月01日	2022年12月31日	2,172,000,000.00	1,778,808,000.13	1,082,824,490.00		150,766,573.35	846,750,083.55	0.00	0.00	
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2012年12月01日	2026年12月31日	4,860,000,000.00	1,234,312,273.45	0.00		4,922,130.70	1,239,234,404.15	338,094,029.31	8,061,805.70	银行贷款
福星惠誉·红桥城（后湖置	2014年12月01日	2026年12月31日	4,678,000,000.00	1,351,480,181.70	3,709,077.51		195,729,392.60	1,543,500,496.79	1,320,251,460.73	188,746,566.38	银行贷款；债券；

业)	日	日									其他
福星惠誉 •福星青 城府	2018年 03月01 日	2024年 12月31 日	2,000,000 ,000.00	1,253,597 ,525.18	822,754,7 00.60		218,263,7 96.50	649,106,6 21.03	56,967,44 0.73	32,269,65 7.29	银行贷 款;债券
福星惠誉 •山语江 院	2018年 07月01 日	2021年 06月30 日	1,260,000 ,000.00	612,247,0 11.14	706,950,4 26.22		94,703,41 5.08	0.00	0.00	0.00	
简阳凤凰 谷项目 (暂定)	2019年 01月01 日	2024年 12月31 日	2,400,000 ,000.00	705,135,4 81.58	0.00		192,447.1 6	705,327,9 28.74	34,941,12 2.22	0.00	
亿江南置 业•银湖 国际	2017年 01月01 日	2022年 12月31 日	1,500,000 ,000.00	429,163,7 46.28	289,067,8 50.32		149,580,6 22.28	289,676,5 18.24	20,614,99 9.16	7,745,023 .09	银行贷款
福星惠誉 •福星苑	2014年 07月01 日	2022年 12月31 日	1,600,000 ,000.00	868,960,2 16.19	0.00		259,349,8 80.08	1,128,310 ,096.27	168,946,9 91.30	40,209,05 4.12	银行贷款
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 12月31 日	865,000,0 00.00	424,584,3 41.46	-3,258,12 4.93		67,770,95 0.65	495,613,4 17.04	0.00	0.00	
汉川金山 •银湖国 际	2016年 06月01 日	2021年 12月31 日	1,279,960 ,000.00	499,200,7 00.37	522,168,0 27.68		22,967,32 7.31	0.00	0.00	0.00	
福星惠誉 •美术城	2018年 10月01 日	2022年 09月30 日	1,500,000 ,000.00	716,774,0 70.16	298,525,4 33.91		69,796,49 3.46	488,045,1 29.71	74,471,08 1.53	0.00	
福星惠誉 •新洲施 岗南(暂 定)	2022年 06月30 日	2026年 12月31 日	1,050,000 ,000.00	361,892,3 39.20	0.00		316,730.5 5	362,209,0 69.75	11,427,77 7.77	0.00	
银湖岳阳 置业•龙 庭尚府	2017年 07月01 日	2022年 12月31 日	1,300,000 ,000.00	299,344,3 36.35	16,342,18 8.23		113,677,5 65.59	396,679,7 13.71	52,303,50 6.56	346,520.3 6	银行贷款
福星惠誉 •咸宁福 星城	2008年 05月01 日	2024年 12月31 日	2,372,000 ,000.00	643,346,8 12.15	451,001,8 93.29		307,043,2 11.21	499,388,1 30.07	0.00	0.00	
东湖国际 酒店(暂 定)	2017年 03月01 日		800,000,0 00.00	297,136,3 77.99	0.00		-297,136, 377.99	0.00	0.00	0.00	

福星惠誉 •恩施福 星城	2007年 12月01 日	2021年 05月30 日	1,130,000 ,000.00	330,468,1 14.24	359,323,8 09.32		28,855,69 5.08	0.00	0.00	0.00	
银湖科技 仙桃•中 小企业城	2011年 01月01 日	2023年 12月31 日	600,000,0 00.00	71,064,28 2.31	23,020,96 5.42		6,775,424 .93	54,818,74 1.82	22,625,07 4.94	0.00	
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	500,000,0 00.00	54,757,89 7.18	338,736.8 3		338,736.8 3	54,757,89 7.18	0.00	0.00	
银湖仙桃 •银湖城	2016年 03月01 日	2024年 12月31 日	400,000,0 00.00	18,707,73 1.88	-227,502. 16		-227,502. 16	18,707,73 1.88	0.00	0.00	
福星惠誉 •格兰中 心（福星 惠誉澳 洲）	2020年 01月01 日	2023年 12月31 日	980,000,0 00.00	190,937,9 30.57	0.00		12,218,00 3.26	203,155,9 33.83	6,553,902 .96	2,448,937 .99	其他
银湖孝感 •银湖科 技产业园	2009年 11月01 日	2022年 12月31 日	800,000,0 00.00	14,653,96 8.64	3,867,332 .40		33,945,50 3.43	44,732,13 9.67	0.00	0.00	
其他项目				11,545,59 7.12	0.00		2,791,000 .27	14,336,59 7.39	0.00	0.00	
合计	--	--	75,296,96 0,000.00	27,859,44 8,670.22	9,326,134 ,969.04		5,707,245 ,583.49	24,240,55 9,284.69	6,025,842 ,826.28	808,614,3 29.75	--

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	345,424,386.5 3	205,542.75	5,977,663.06	339,652,266.22		
福星惠誉• 汉阳城	2022年12 月31日	13,197,131.78	1,393,875,848. 11	1,330,002,509. 64	77,070,470.25		
银湖孝感• 银湖科技 产业园	2022年12 月31日	233,783,375.1 5	3,867,332.40	4,352,083.80	233,298,623.75		
福星惠誉• 福星华府 (江汉置 业)	2022年12 月31日	955,938,458.4 9		197,458,982.7 6	758,479,475.73		

珈伟光伏· 半导体光 伏照明产 业基地	2024年12 月31日		338,736.83	338,736.83			
福星惠誉· 普罗米娜 (福星惠 誉澳洲)	2018年12 月31日	7,686,769.50		7,686,769.50			
福星惠誉· 东湖城	2023年12 月31日	36,237,169.51	3,343,699,695. 17	2,733,924,215. 13	646,012,649.55		
福星惠誉· 福星华府 (江北置 业)	2026年12 月31日	95,764,035.63		4,169,550.67	91,594,484.96		
福星惠誉· 红桥城(金 桥置业)	2017年12 月31日	90,122,664.24		1,946,323.74	88,176,340.50		
福星惠誉· 红桥城(后 湖置业)	2026年12 月31日	85,250,310.72	3,709,077.51	3,975,484.73	84,983,903.50		
福星惠誉· 宜昌金色 华府	2022年12 月31日		1,082,824,489. 93	1,011,827,931. 62	70,996,558.31		
福星惠誉· 东澜岸	2015年12 月31日	71,882,160.29	53,602.95	305,999.79	71,629,763.45		
福星惠誉· 福星青城 府	2024年12 月31日	59,101,037.10	822,754,700.6 5	587,850,310.5 6	294,005,427.19		
福星惠誉· 恩施福星 城	2021年05 月30日	64,260,950.65	359,323,809.3 2	329,921,525.3 6	93,663,234.61		
福星惠誉· 国际城	2018年12 月31日	25,143,838.61	1,043,958.69	-287,633.76	26,475,431.06		
银湖宏程· 白沙洲中 小企业城	2017年12 月31日	12,240,122.97	875,354.37	792,128.71	12,323,348.63		
汉川金山· 银湖天街	2019年12 月31日	58,851,460.66	530,005.90	2,463,014.22	56,918,452.34		
武汉银久· 银久科技	2015年12 月31日	25,030,002.50			25,030,002.50		

产业园							
银湖仙桃·银湖城	2022年12月31日	10,408,221.02	-227,502.16	-149,709.36	10,330,428.22		
银湖监利·银湖城	2015年12月31日	8,249,607.90			8,249,607.90		
福星惠誉·咸宁福星城	2024年12月31日	44,571,045.00	451,001,893.29	412,462,451.27	83,110,487.02		
银湖科技仙桃·中小企业城	2023年12月31日		23,020,965.42	17,265,715.20	5,755,250.22		
福星惠誉·水岸星城	2012年12月31日	9,119,292.84			9,119,292.84		
银湖仙桃·福星城	2014年12月31日	2,366,479.99		2,366,479.99			
福星惠誉·青城华府	2012年12月31日	3,972,902.82		2,184,933.87	1,787,968.95		
福星惠誉·福星城	2015年12月31日	1,110,830.66			1,110,830.66		
福星惠誉·孝感福星城	2012年12月31日	526,499.25			526,499.25		
银湖科技荆州·银湖时代	2019年12月31日	8,995,751.09			8,995,751.09		
汉川金山·银湖城	2019年12月31日	18,071,243.24	36,954.83	4,008,905.49	14,099,292.58		
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	2023年12月31日	88,388,917.23	-3,258,124.93	59,644,816.85	25,485,975.45		
亿江南置业·银湖国际	2022年12月31日	116,180,983.84	289,067,850.32	268,214,230.30	137,034,603.86		
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2025年12月31日	194,162,232.14	11,944,578.37	22,773,342.70	183,333,467.81		
福星惠誉·美术城	2022年09月30日	88,052,418.89	298,525,433.91	317,079,863.24	69,497,989.56		



银湖岳阳 置业·龙庭 尚府	2022年12 月31日	133,101,588.0 1	16,342,188.23	105,682,927.5 6	43,760,848.68		
福星惠誉· 山语江院	2021年06 月30日	6,736,153.13	706,950,426.2 2	708,675,820.0 3	5,010,759.32		
汉川金山· 银湖国际	2021年12 月31日	30,408,072.83	522,168,027.6 8	502,388,058.2 2	50,188,042.29		
合计	--	2,944,336,114. 21	9,328,674,845. 76	8,645,303,431. 72	3,627,707,528.25		

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		145,772,842.71				145,772,842.71	
开发产品	7,631,539. 11	92,506,338.03		1,293,522.88		98,844,354.26	
原材料	77,415.91	1,607,565.36		77,415.91		1,607,565.36	
低值易耗品、包 装物		17,526.26				17,526.26	
在产品		1,103,935.41				1,103,935.41	
产成品	29,461.31	4,905,232.19		29,461.31		4,905,232.19	
合计	7,738,416. 33	245,913,439.96		1,400,400.10		252,251,456.19	--

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808,614,329.75元，主要系福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）、福星惠誉·东湖城、福星惠誉·红桥城（后湖置业）、福星惠誉·水岸国际、福星惠誉·福星青城府、福星惠誉·汉阳城、银湖岳阳置业。

龙庭尚府、福星惠誉·福星苑、福星惠誉·福星华府（江北置业）、亿江南置业·银湖国际、钰龙金融广场、福星惠誉·格兰中心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%-11.76%。

## 8、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
拟处置子公司的待售资产	842,527,924.52	1,321,045.34	841,206,879.18	831,039,601.90		2022年01月17日
合计	842,527,924.52	1,321,045.34	841,206,879.18	831,039,601.90		--

其他说明：

注：本公司子公司深圳市融福投资有限公司于2021年12月29日与深圳市福田投资控股有限公司签订了《深圳市福田投资控股有限公司与深圳市融福投资有限公司之股权收购协议》，拟将其持有的深圳市远鹏新天地科技有限公司的100%股权以831,039,601.90元转让予深圳市福田投资控股有限公司，公司已于2022年1月收到了交易价款726,039,601.90元，并于2022年1月17日办理完了工商变更手续，故公司将深圳市远鹏新天地科技有限公司的全部资产分类至“持有待售资产”。

## 9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	248,564,174.27	263,026,545.84
预缴增值税	440,766,584.54	464,303,503.31
预缴土地增值税	466,930,296.54	406,370,536.13
预缴所得税	65,883,465.32	72,568,936.74
待抵扣进项税额	58,218,137.29	62,227,694.36
预缴城市维护建设税	30,102,121.86	32,999,764.61
预缴教育费附加	13,426,962.56	14,074,631.98
预缴地方教育费附加	8,404,183.66	7,626,127.22
其他	68,091,085.51	5,701,398.75
合计	1,400,387,011.55	1,328,899,138.94

其他说明：

无

## 10、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	17,560,446.36	758,788.76	16,801,657.60	15,996,534.90	758,788.76	15,237,746.14	
其中：未实现融资收益	1,697,508.64		1,697,508.64	3,261,420.10		3,261,420.10	
合计	17,560,446.36	758,788.76	16,801,657.60	15,996,534.90	758,788.76	15,237,746.14	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	758,788.76			758,788.76
2021 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
2021 年 12 月 31 日余额	758,788.76			758,788.76

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

无

## 11、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
70 Rainey Street JV LLC	125,476,876.96			14,823,352.54			95,751,464.94			44,548,764.56	
小计	125,476,876.96			14,823,352.54			95,751,464.94			44,548,764.56	
二、联营企业											

武汉弘毅 通达商业 投资发展 有限公司	5,000,000 .00									5,000,000 .00	
陕西空港 荣禾工程 管理有限 公司		50,000.00		-361.97						49,638.03	
小计	5,000,000 .00	50,000.00		-361.97						5,049,638 .03	
合计	130,476,8 76.96	50,000.00		14,822,99 0.57			95,751,46 4.94			49,598,40 2.59	

其他说明

无

## 12、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
湖北六维梦景动漫城有限责任公司	50,001,000.00	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

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金 额	指定为以公允价 值计量且其变动 计入其他综合收 益的原因	其他综合收益转 入留存收益的原 因
湖北六维梦景动 漫城有限责任公 司					基于战略投资的 考虑	
湖北知音传媒股 份有限公司	2,578,693.04	2,578,693.04			基于战略投资的 考虑	
合 计	2,578,693.04	2,578,693.04				

其他说明：

无

## 13、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		13,600,000.00
影视作品投资	26,500,000.00	48,967,074.75
合计	26,500,000.00	62,567,074.75

其他说明：

无

## 14、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用  不适用

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	8,146,735,515.88			8,146,735,515.88
二、本期变动	-890,364,315.89			-890,364,315.89
加：外购				
存货\固定资产 \在建工程转入	489,114.11			489,114.11
企业合并增加				
减：处置	60,514,457.71			60,514,457.71
其他转出	817,109,740.00			817,109,740.00
公允价值变动	-13,229,232.29			-13,229,232.29
三、期末余额	7,256,371,199.99			7,256,371,199.99

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

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	2005 年 06 月 22 日	1,982.48		18,313,517.00	17,706,742.00	-3.31%	众联评报字(2022)第 1105

	道 109 号							号
城市花园	武汉市新华路 186 号	2003 年 06 月 24 日	1,150.00		40,073,769.00	39,518,112.00	-1.39%	众联评报字 (2022) 第 1105 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 (2022) 第 1105 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	490,653.83	99,129,059.00	74,033,026.00	-25.32%	众联评报字 (2022) 第 1107 号
群星城	武汉市徐东大街与团结大道的交汇处	2014 年 09 月 19 日	94,880.99	55,796,069.91	2,610,584,101.00	2,625,444,519.00	0.57%	众联评报字 (2022) 第 1107 号
国际城	武汉市徐东大街	2014 年 09 月 19 日	-		96,337,010.00	90,095,750.00	-6.48%	众联评报字 (2022) 第 1107 号
福星城	武汉市江汉区常青路 126 号	2013 年 12 月 24 日			322,941,796.00	308,266,834.00	-4.54%	众联评报字 (2022) 第 1106 号
东澜岸广场	武汉黄家湖大学城武汉科技大学旁	2012 年 05 月 18 日	30,034.91	8,333,878.07	578,425,077.89	578,066,441.00	-0.06%	众联评报字 (2022) 第 1109 号
东湖城	武汉市洪山区园林路 169 号	2017 年 12 月 25 日	5,700.77	1,217,004.40	61,380,191.00	61,174,963.00	-0.33%	众联评报字 (2022) 第 1111 号
青城华府	武汉市青山友谊大道与工业路交汇处东南角	2011 年 09 月 20 日	6,978.93	4,565,302.08	129,843,142.00	127,595,632.00	-1.73%	众联评报字 (2022) 第 1108 号
福莱中心	武汉市武昌友谊大道隧道口	2016 年 12 月 20 日	80,133.17	40,987,490.27	1,603,671,176.00	1,603,068,751.00	-0.04%	众联评报字 (2022) 第 1110 号
漫时区	武汉市武昌友谊大道与武车路交叉口	2013 年 12 月 25 日	23,588.98	9,828,704.90	660,690,552.00	659,145,730.00	-0.23%	众联评报字 (2022) 第 1110 号
悦江中心	武汉市武	2020 年 06	35,104.87		806,868,2	753,613,400.00	-6.60%	众联评报字

	昌区三角路村	月 30 日			00.00			(2022) 第 1110 号
银湖城	汉川市体育馆路 221 号附近	2014 年 12 月 31 日	4,198.50		22,392,000.00	21,960,000.00	-1.93%	银信评报字 (2021) 沪第 3627 号
银湖天街	汉川仙女大道欢乐街	2014 年 12 月 31 日	40.5		216,000.00	143,999.99	-33.33%	银信评报字 (2021) 沪第 3627 号
孝感银湖科技产业园	孝感市孝汉大道 38 号	2014 年 12 月 31 日	1,512.00		4,480,000.00	4,480,000.00	0.00%	银信评报字 (2021) 沪第 3627 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	712.5		2,850,000.00	2,850,000.00	0.00%	银信评报字 (2021) 沪第 3627 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园区 8 号	2013 年 01 月 17 日	4,684.50		19,085,000.00	19,085,000.00	0.00%	银信评报字 (2021) 沪第 3627 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 (2021) 沪第 3627 号
仙桃福星城	仙桃市黄金大道中段	2014 年 12 月 31 日	1,937.50		8,242,000.00	7,826,000.00	-5.05%	银信评报字 (2021) 沪第 3627 号
赛格柏狮电子大厦	深圳福田保税区	2000 年 06 月 22 日	26,617.29	28,838,055.79	860,057,875.00		-100.00%	众联评报字 (2021) 第 1317 号
珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地	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	48,913.00	3,551,382.90	188,315,050.00	249,456,300.00	32.47%	银信评报字 (2021) 沪第 3628 号
合计	——	——	377,175.07	153,608,542.15	8,146,735,515.89	7,256,371,199.99		——

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

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地	249,456,300.00	办理中
群星城地下商业	187,721,081.00	办理中
城市花园营销中心	17,078,112.00	办理中

其他说明

无

## 15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	668,109,186.34	840,119,341.14
合计	668,109,186.34	840,119,341.14

### (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	704,062,718.56	791,765,093.08	2,255,921.20	26,685,282.75	25,042,096.50	40,573,397.25	287,483,328.67	1,877,867,838.01
2. 本期增加金额	7,008,116.96	19,531,138.58		293,577.98	526,925.97	62,499.46	10,497,840.28	37,920,099.23
(1) 购置	2,619,590.80	5,353,774.90				62,499.46	4,573,585.89	12,609,451.05
(2) 在建工程转入	4,388,526.16	14,177,363.68		293,577.98	526,925.97		5,924,254.39	25,310,648.18
(3) 企业合并增加								



3.本期减少金额	1,019,368.72	98,459,012.97	34,017.09	1,453,835.46	6,103,913.79	4,822,696.10	8,116,662.06	120,009,506.19
（1）处置或报废	1,019,368.72	98,459,012.97	34,017.09	1,453,835.46	6,103,913.79	2,963,696.10	7,669,513.09	117,703,357.22
（2）其他减少						1,859,000.00	447,148.97	2,306,148.97
4.期末余额	710,051,466.80	712,837,218.69	2,221,904.11	25,525,025.27	19,465,108.68	35,813,200.61	289,864,506.89	1,795,778,431.05
二、累计折旧								
1.期初余额	320,353,835.74	349,351,884.08	1,294,377.24	7,438,328.05	10,328,438.93	27,510,933.43	245,098,114.56	961,375,912.03
2.本期增加金额	35,138,498.90	85,490,102.36	142,227.69	3,706,309.24	2,790,562.77	2,673,309.98	9,848,666.58	139,789,677.52
（1）计提	35,138,498.90	85,490,102.36	142,227.69	3,706,309.24	2,790,562.77	2,673,309.98	9,848,666.58	139,789,677.52
3.本期减少金额	3,171,847.59	73,253,433.65	33,739.26	1,410,220.40	3,784,479.77	3,094,793.88	6,059,156.76	90,807,671.31
（1）处置或报废	3,171,847.59	73,253,433.65	33,739.26	1,410,220.40	3,784,479.77	2,349,480.60	5,862,091.76	89,865,293.03
（2）其他减少						745,313.28	197,065.00	942,378.28
4.期末余额	352,320,487.05	361,588,552.79	1,402,865.67	9,734,416.89	9,334,521.93	27,089,449.53	248,887,624.38	1,010,357,918.24
三、减值准备								
1.期初余额		76,372,584.84						76,372,584.84
2.本期增加金额		49,079,195.06						49,079,195.06
（1）计提		49,079,195.06						49,079,195.06
3.本期减少金额		8,140,453.43						8,140,453.43
（1）处置或报废		8,140,453.43						8,140,453.43
4.期末余额		117,311,326.						117,311,326.

额		47						47
四、账面价值								
1.期末账面价值	357,730,979.75	233,937,339.43	819,038.44	15,790,608.38	10,130,586.75	8,723,751.08	40,976,882.51	668,109,186.34
2.期初账面价值	383,708,882.82	366,040,624.16	961,543.96	19,246,954.70	14,713,657.57	13,062,463.82	42,385,214.11	840,119,341.14

## (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
福星新材料帘线六期钢构厂房	21,275,687.74	办理中
福星新材料一分厂捻制和粗拉钢构厂房	15,072,489.66	办理中
福星新材料轮胎丝车间钢构厂房	12,862,181.03	办理中
福星新材料钢构厂房	10,140,642.88	办理中
福星新材料电梯绳钢构厂房	8,780,785.27	办理中
福星新材料职工住房	3,444,807.84	办理中
福星新材料新物资库	1,753,579.24	办理中
福星新材料工字轮厂 3#钢构厂房	1,855,777.22	办理中
福星新材料 560 水箱钢构厂房	1,408,258.34	办理中
福星新材料工字轮厂 3#厂房	799,236.17	办理中
污水站钢结构厂房	181,101.70	办理中
溴冷机厂房	201,189.21	办理中
压滤机钢构厂房	168,562.89	办理中

其他说明

无

## 16、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,954,399.47	8,710,862.07
合计	4,954,399.47	8,710,862.07

### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
钢帘线及轮胎钢丝产能配套改造	4,954,399.47		4,954,399.47	8,710,862.07		8,710,862.07
合计	4,954,399.47		4,954,399.47	8,710,862.07		8,710,862.07

## (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
钢帘线及轮胎钢丝产能配套改造	178,450,000.00	8,710,862.07	21,554,185.58	25,310,648.18		4,954,399.47	96.11%	96%				其他
合计	178,450,000.00	8,710,862.07	21,554,185.58	25,310,648.18		4,954,399.47	--	--				--

## 17、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	106,120,065.52	106,120,065.52
2.本期增加金额	5,671,054.37	5,671,054.37
本期租入	5,671,054.37	5,671,054.37
3.本期减少金额		
4.期末余额	111,791,119.89	111,791,119.89
二、累计折旧		
1.期初余额	16,708,910.52	16,708,910.52
2.本期增加金额	7,334,851.40	7,334,851.40
（1）计提	7,334,851.40	7,334,851.40
3.本期减少金额		

(1) 处置		
4.期末余额	24,043,761.92	24,043,761.92
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	87,747,357.97	87,747,357.97
2.期初账面价值	89,411,155.00	89,411,155.00

其他说明：

无

## 18、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	23,418,343.39			137,300.00	23,555,643.39
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	25,022,520.27			137,300.00	25,159,820.27
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	53,954,689.14				53,954,689.14
2.期初账面价值	55,558,866.02				55,558,866.02

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。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

## 19、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		
投资武汉银久科 技发展有限公司 形成的商誉	4,492,659.90					4,492,659.90
合计	4,492,659.90					4,492,659.90

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

截止至2021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组。

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

本年，本集团评估了商誉的可回收金额，投资北京福星惠誉房地产有限公司所形成的商誉对应的资产组状态良好，项目已预售，处于可盈利状态，并未出现减值情况。

商誉减值测试的影响

无

其他说明

无

## 20、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	362,897,915.56	90,731,972.57	124,877,442.59	31,267,113.97
内部交易未实现利润	572,087,043.96	143,021,760.99	627,479,877.68	156,869,969.42
可抵扣亏损	720,823,731.57	180,531,462.43	362,778,398.46	90,694,599.62
预收房款预计利润	1,622,745,295.28	405,686,323.83	1,867,417,303.30	466,854,325.85
土地增值税清算准备	589,782,148.20	147,445,537.05	641,351,269.51	160,337,817.38
其他	86,511,365.44	21,979,705.48	22,137,315.46	5,534,328.87
合计	3,954,847,500.01	989,396,762.35	3,646,041,607.00	911,558,155.11

## (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	3,969,888,138.31	992,472,034.59	3,943,695,545.08	979,077,310.73
成本确认时间性差异	786,200,341.24	196,550,085.31	885,165,160.43	221,291,290.11
其他	333,902,366.23	84,250,512.60	188,560,463.34	47,433,729.91
合计	5,089,990,845.78	1,273,272,632.50	5,017,421,168.85	1,247,802,330.75

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		989,396,762.35		911,558,155.11
递延所得税负债		1,273,272,632.50		1,247,802,330.75

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额

可抵扣亏损	2,065,983,036.25	2,077,332,988.68
资产减值准备	212,701,642.97	140,280,175.25
合计	2,278,684,679.22	2,217,613,163.93

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021 年		199,745,234.22	
2022 年	62,879,940.16	79,097,881.15	
2023 年	161,892,275.06	191,862,677.14	
2024 年	322,402,589.18	348,460,623.66	
2025 年	386,285,867.43	485,146,553.08	
2026 年	499,583,750.10	200,015,590.38	
2027 年	167,719,614.72	167,719,614.72	
2028 年	205,207,251.46	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	59,934,185.27		
合计	2,065,983,036.25	2,077,332,988.68	--

其他说明：

无

## 21、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	11,616,500.00		11,616,500.00			
未实现售后回租损益	31,224,710.81		31,224,710.81	46,165,569.00		46,165,569.00
合计	42,841,210.81		42,841,210.81	46,165,569.00		46,165,569.00

其他说明：

注：未实现售后回租损益是由于本公司全资子公司新材料科技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48,655,079.68元



## 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		200,000,000.00
抵押借款	310,000,000.00	36,000,000.00
保证借款	250,000,000.00	304,000,000.00
应计利息	552,750.00	
合计	560,552,750.00	540,000,000.00

短期借款分类的说明：

#### 注1：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。

本公司全资子公司福星新材料以其持有土地使用权及地上建筑物为抵押物，取得借款10,000.00万元。

本公司全资子公司三眼桥置业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18,000.00万元。

#### 注2：保证借款

本公司由本公司母公司福星集团提供担保，取得借款17,000.00万元；同时本公司全资子公司福星新材料由本公司全资子公司惠誉控股提供担保，取得借款8,000.00万元。

## 23、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	279,432,000.00	273,224,000.00
银行承兑汇票	601,225,295.78	242,856,000.00
合计	880,657,295.78	516,080,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 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	2,456,477,693.50	2,059,054,172.16
应付采购货款	59,365,655.29	74,982,497.07
其他	54,242,578.73	43,253,868.58
合计	2,570,085,927.52	2,177,290,537.81

## (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖北京奥建设工程有限公司	349,212,558.02	未结算
华天建设集团有限公司	114,023,027.72	未结算
武汉美嘉装饰工程有限公司	101,497,782.55	未结算
南京建工集团有限公司	69,153,713.06	未结算
深圳市永利实业发展有限公司武汉分公司	31,507,598.18	未结算
合计	665,394,679.53	--

其他说明：

无

## 25、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	28,245,273.69	26,857,314.83
合计	28,245,273.69	26,857,314.83

## 26、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预售房款	13,877,626,572.84	15,259,756,846.36
预收货款	18,582,138.97	1,080,344.17
其他	12,849,635.38	12,577,724.16
合计	13,909,058,347.19	15,273,414,914.69

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·水岸国际	1,477,579,593.51	因预售房产收到现金而增加的金额
福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	2,909,378,476.79	因预售房产收到现金而增加的金额
福星惠誉·福星苑	1,444,751,809.39	因预售房产收到现金而增加的金额

福星惠誉·东湖城	-3,036,597,279.63	因确认收入而减少的金额
福星惠誉·汉阳城	-1,218,532,855.31	因确认收入而减少的金额
福星惠誉·宜昌金色华府	-447,842,336.44	因确认收入而减少的金额
福星惠誉·咸宁福星城	-111,290,346.97	因确认收入而减少的金额
福星惠誉·美术城	-144,979,413.76	因确认收入而减少的金额
福星惠誉·福星华府(江汉置业)	-182,180,988.75	因确认收入而减少的金额
银湖岳阳置业·龙庭尚府	123,710,072.81	因预售房产收到现金而增加的金额
福星惠誉·福星青城府	-603,658,601.84	因确认收入而减少的金额
汉川金山·银湖国际	-531,097,036.13	因确认收入而减少的金额
福星惠誉·山语江院	-827,354,867.16	因确认收入而减少的金额
福星惠誉·恩施福星城	-295,904,278.36	因确认收入而减少的金额
合计	-1,444,018,051.85	——

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	2,739,503,603.38	4,217,083,196.89	2024年12月31日	77.82%
2	福星惠誉·红桥城 (三眼桥置业)	322,848,843.12	3,232,227,319.91	2025年12月31日	55.70%
3	福星惠誉·福星苑	352,331,853.33	1,797,083,662.72	2022年12月31日	61.30%
4	福星惠誉·东湖城	4,485,675,320.56	1,449,078,040.93	2023年12月31日	90.02%
5	福星惠誉·汉阳城	2,135,869,278.05	917,336,422.74	2022年12月31日	94.01%

## 27、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	73,339,872.71	375,010,831.29	375,262,008.62	73,088,695.38
二、离职后福利-设定提存计划	9,510,840.31	17,986,997.12	27,424,927.87	72,909.56
三、辞退福利		5,517,224.00	3,538,607.00	1,978,617.00
合计	82,850,713.02	398,515,052.41	406,225,543.49	75,140,221.94

## (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	33,435,417.30	330,271,494.78	335,989,776.68	27,717,135.40
2、职工福利费		26,645,154.38	26,645,154.38	
3、社会保险费	175,954.53	5,083,048.06	5,243,687.50	15,315.09
其中：医疗保险费	152,181.86	3,243,570.10	3,389,771.55	5,980.41
工伤保险费	23,723.07	1,568,287.19	1,583,485.93	8,524.33
生育保险费	49.60	271,190.77	270,430.02	810.35
4、住房公积金	34,801.00	5,976,133.53	5,969,829.01	41,105.52
5、工会经费和职工教育经费	39,693,699.88	7,035,000.54	1,413,561.05	45,315,139.37
合计	73,339,872.71	375,010,831.29	375,262,008.62	73,088,695.38

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	9,445,441.84	16,746,730.94	26,131,315.52	60,857.26
2、失业保险费	65,398.47	1,240,266.18	1,293,612.35	12,052.30
合计	9,510,840.31	17,986,997.12	27,424,927.87	72,909.56

其他说明：

无

## 28、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	512,868,830.22	351,311,776.05
企业所得税	446,385,518.42	578,133,433.94
个人所得税	3,445,288.80	3,390,496.60
城市维护建设税	36,053,458.38	27,524,567.76
土地增值税	307,653,139.71	213,695,623.59
房产税	14,094,274.54	31,578,235.69
土地使用税	2,572,178.75	3,078,586.36

教育费附加	15,708,302.50	11,883,716.78
地方教育费附加	9,164,207.39	6,027,735.03
契税	116,730,140.27	33,622,140.27
其他	6,509,348.02	5,582,621.74
合计	1,471,184,687.00	1,265,828,933.81

其他说明：

无

## 29、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		165,634,920.82
其他应付款	1,651,489,980.53	1,669,440,785.66
合计	1,651,489,980.53	1,835,075,706.48

### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		10,241,400.56
企业债券利息		152,594,677.05
短期借款应付利息		309,648.67
信托及其他利息		2,489,194.54
合计		165,634,920.82

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：

### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

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：

**(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	308,118,089.69	224,881,529.72
土地增值税清算准备金	589,782,148.20	641,351,269.51
购房意向金	85,643,723.42	142,175,753.52
限制性股票回购本金及利息		92,153,181.56
押金及保证金	651,513,022.20	553,445,821.86
其他	16,432,997.02	15,433,229.49
合计	1,651,489,980.53	1,669,440,785.66

**2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉谊久置业服务有限公司	463,663,600.00	暂未付
钰龙集团有限公司	94,819,224.32	暂未付
凌准	48,993,164.06	暂未付
湖北京奥建设工程有限公司	20,373,738.88	暂未付
合计	627,849,727.26	--

其他说明

无

**30、持有待售负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
拟处置子公司的待售负债：		
预收账款	1,644,474.26	
应付职工薪酬	98,973.62	
应交税费	1,544,066.25	
其他应付款	6,879,763.15	
合计	10,167,277.28	

其他说明：

注：持有待售负债系公司拟转让远鹏新天地100%股权所致，详见附注六、8“持有待售资产”。

### 31、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	2,052,113,921.13	2,790,342,552.44
一年内到期的应付债券	720,465,923.97	1,917,349,175.98
一年内到期的长期应付款	3,327,887,130.80	3,743,791,745.86
一年内到期的租赁负债	9,511,404.55	8,299,526.50
应计利息	72,668,781.65	
合计	6,182,647,162.10	8,459,783,000.78

其他说明：

无

### 32、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	775,452,118.48	956,548,377.99
未终止确认的票据	182,076,106.00	
其他		988,000.00
合计	957,528,224.48	957,536,377.99

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

无

### 33、长期借款

#### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,654,672,248.60	2,154,892,552.44
抵押借款	4,556,061,672.53	3,047,640,000.00
保证借款	405,000,000.00	1,044,110,000.00
一年内到期的长期借款	-2,052,113,921.13	-2,790,342,552.44
合计	4,563,620,000.00	3,456,300,000.00

长期借款分类的说明:

注1: 质押借款

本公司子公司融福国际(香港)有限公司以本公司子公司武汉福星惠誉欢乐谷有限公司37,000.00万元的人民币定期存单质押,取得借款39,000.00万元港币,截止至2021年12月31日,借款余额为31,877.22万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为31,877.22万元。

本公司子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司以本公司持有的该子公司100%的股权质押并由福星惠誉控股有限公司提供担保,取得借款53,000.00万元,截止至2021年12月31日,借款余额为47,700.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为10,600.00万元。

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,取得借款70,000.00万元,截止至2021年12月31日,借款余额为68,890万元,其中重分类至一年内到期的长期借款为2,220.00万元。

本公司以本公司持有的福星惠誉控股有限公司4.95%(4,800万元出资额)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22,000.00万元,截止至2021年12月31日,借款余额为17,000.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为17,000.00万元。

注2: 抵押借款

本公司子公司湖北福星惠誉江汉置业有限公司以其持有的商业地产及湖北福星惠誉洪山房地产有限公司持有的福客茂商业项目为抵押物,同时由本公司提供担保,取得借款80,000.00万元,截止至2021年12月31日,借款余额为18,700.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款为18,700.00万元。

本公司子公司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2021年12月31日,借款余额为65,000.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款为10,000.00万元。

本公司子公司湖北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56,600.00万元,截止至2021年12月31日,借款余额为36,514.17万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为19,914.17万元。

本公司子公司湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司以其持有的项目用地为抵押物,同时由福星惠誉控股有限公司提供担保,取得借款80,000.00万元,截止至2021年12月31日,借款余额为15,250.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为15,250.00万元。

本公司子公司武汉珈伟光伏照明有限公司以其持有的土地使用权及开发项目为抵押物,同时由本公司及福星集团控股有限公司提供担保,取得借款16,000.00万元,截止至2021年12月31日,借款余额为3,990.00万元,其中重分类至一年内到期的长期借款余额为3,990.00万元。

本公司子公司武汉福星惠誉置业有限公司以其持有项目用地为抵押物,同时由本公司提供担保,取得借款83,000.00万元,截止至2021年12月31日,借款余额为83,000.00万元。

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武汉鼎中地产开发有限公司所持天立不动产28.4176%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2021年12月31日,借款余额为150,000.00万元。

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,并以本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2021年12月31日,借款余额为25,800.00万元,其中重分类至一



年内到期的长期借款余额为5,160.00万元。

本公司子公司北京宇盛宏利房地产开发有限公司以其持有的项目用地为抵押物，并以福星惠誉控股有限公司、北京福星惠誉房地产有限公司以及刘国宽分别持有的该公司60%、20%及20%的股权质押，同时由本公司及福星集团控股有限公司提供担保，取得借款72,352.00万元，截止至2021年12月31日，借款余额为57,352.00万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为30,000.00万元。

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44,000.00万元，截止至2021年12月31日，借款余额为40,500.00万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为40,500.00万元。

其他说明，包括利率区间：

### 34、应付债券

#### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中期票据		998,418,095.11
合计		998,418,095.11

#### (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 福星 01	600,000,000.00	2016/03/30	5 年	600,000,000.00	599,648,847.45		8,250,000.00	351,152.55	600,000,000.00	
16 福星 02	280,000,000.00	2016/06/08	5 年	280,000,000.00	199,689,754.75		7,022,222.61	310,245.25	200,000,000.00	
16 福星 04	760,000,000.00	2016/09/05	5 年	760,000,000.00	24,939,082.39		1,082,991.97	60,917.61	25,000,000.00	
18 福星 中期票据	1,000,000,000.00	2018/06/15	3 年	1,000,000,000.00	996,392,068.28		36,119,042.91	3,607,931.72	1,000,000,000.00	
19 福星 中期票据 01	500,000,000.00	2019/2/18	3 年	500,000,000.00	498,832,039.93		42,431,724.93	10,152.558.30	170,000,000.00	329,084,598.23
19 福星 中期票据 02	500,000,000.00	2019/4/18	3 年	500,000,000.00	499,586,055.18		47,648,951.07	8,645,270.56	105,000,000.00	391,381,325.74
16 惠誉 01	1,940,000,000.00	2016/03/14	5 年	1,940,000,000.00	36,701,854.23		727,141.88	37,945.77	36,739,800.00	
16 惠誉	60,000,000.00	2016/03/14	5 年	60,000,000.00	59,977,56		763,750.0	22,431.12	60,000,000.00	

02	0.00	4		0.00	8.88		0		0.00	
减：一年 内到期部 分年末余 额					1,917,349 ,175.98					720,465,9 23.97
合计	--	--	--	5,640,000 ,000.00	998,418,0 95.11		144,045,8 25.37	23,188,45 2.88	2,196,739 ,800.00	

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

注1：2016年1月4日，经深圳证券交易所深证函【2016】2号文件核准，公司以非公开发行方式发行不超过30亿元人民币的公司债券。本次债券分4期发行：2016年3月30日第一期，发行规模6亿元，债券期限为5年，票面利率5.50%；2016年6月8日第二期，发行规模6.2亿元，其中，5年期的债券2.8亿元，票面利率6.00%，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权、3年期的债券3.4亿元，票面利率7.00%，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；2016年9月5日第三期，发行规模7.6亿元，债券期限为5年，票面利率7.00%，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；2016年10月19日第四期，发行规模10.2亿元，其中，3年期的债券6.7亿元，票面利率6.33%，附第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权、5年期的债券3.5亿元，票面利率6.68%，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。至此，本次债券合计30亿元全部发行完毕。截止至2021年12月31日，上述发行的债券均已偿还完毕。

注2：2015年12月9日，经中国证券监督管理委员会证监许可【2015】2864号文核准，公司子公司福星惠誉控股有限公司以公开方式发行基础规模为人民币10亿元，可超额配售不超过10亿元的公司债券。本次债券分2个品种1期发行，债券期限均为5年：品种一发行规模19.40亿元，票面利率5.28%，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模0.6亿元，票面利率6.11%。2016年3月16日，本次债券已全部发行完毕。截止至2021年12月31日，上述发行债券均已偿还完毕。

注3：2017年3月3日，经2017年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司发行中期票据的议案》，并于2017年7月7日取得了中国银行间市场交易商协会签发的《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN378），注册金额为20亿元。2018年6月15日，公司完成了2018年度第一期中期票据的发行，发行规模为10亿元，发行利率为7.60%，单位面值为100元，起息日为2018年6月15日，兑付日为2021年6月15日。2019年2月18日，公司完成了2019年度第一期中期票据的发行，发行规模为5亿元，发行利率为8.5%，单位面值100元人民币，起息日为2019年2月18日，兑付日为2022年2月18日。2019年4月18日，公司完成了2019年度第二期中期票据的发行，发行规模为5亿元，发行利率为8.5%，单位面值100元人民币，起息日为2019年4月18日，兑付日为2022年4月18日。至此，本次中期票据合计20亿元全部发行完毕。截止至2021年12月31日，上述中期票据已偿还12.75亿元，尚余7.25亿元未到期。截止至2022年4月18日，尚余7.25亿元已兑付完毕。

## 35、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	73,382,374.06	77,222,278.78
一年内到期的租赁负债	-9,511,404.55	-8,299,526.50
合计	63,870,969.51	68,922,752.28

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九、3“流动性风险”。

## 36、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,931,844,184.45	3,342,867,319.83
合计	1,931,844,184.45	3,342,867,319.83

## (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	2,130,749,842.87	3,694,776,252.93
借款	5,703,491,481.79	7,275,787,635.06
应付融资租赁款	38,729,173.60	440,495,789.85
减：一年内到期的长期应付款	-3,611,470,812.52	-4,021,507,171.98
未确认融资费用	198,905,658.42	351,908,933.10
借款	481,613,474.03	614,576,252.22
应付融资租赁款	875,866.11	15,048,107.00
减：一年内到期的长期应付款	-283,583,681.72	-277,715,426.12
合计	1,931,844,184.45	3,342,867,319.83

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239,751.04万元；

(1) 49,592.83万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，并由本公司及福星集团控股有限公司、福星银湖控股有限公司提供连带责任保证；截止至2021年12月31日，列报长期应付款期末余额为44,828.67万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为4,764.16万元；

(2) 75,320.08万元系以本公司子公司咸宁福星惠誉房地产有限公司持有的国有建设用地使用权及在建项目、本公司子公司简阳凤凰谷置业有限公司持有的项目用地作为抵押，同时由本公司提供连带责任保证；截止至2021年12月31日，列报一年内到期的非流动负债期末余额为75,320.08万元；

(3) 72,648.09万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铺及开发项目、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2021年12月31日,列报一年内到期的非流动负债期末余额为72,648.09万元;

(4) 22,080.52万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铺作为抵押,同时由本公司及福星惠誉控股有限公司提供连带责任保证;截止至2021年12月31日,列报一年内到期的非流动负债期末余额为22,080.52万元;

(5) 20,109.52万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铺作为抵押,同时由本公司及福星惠誉控股有限公司提供连带责任保证;截止至2021年12月31日,列报一年内到期的非流动负债期末余额为20,109.52万元。

注2:长期应付款中向中国华融资产管理有限公司湖北省分公司借款余额为192,396.39万元:

(1) 35,102.14万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作为抵押,本公司子公司湖北福星惠誉学府置业有限公司持有的部分商业房地产作为抵押,同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证;截止至2021年12月31日,列报一年内到期的非流动负债期末余额为35,102.14万元;

(2) 56,041.56万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铺作为抵押,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及在建项目作为抵押,同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证;截止至2021年12月31日,列报长期应付款期末余额为4,128.38万元,列报一年内到期的非流动负债期末余额为51,913.18万元;

(3) 65,894.90万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在建项目及商铺作为抵押,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,以本公司子公司武汉福星惠誉欢乐谷有限公司持有的部分在建项目作为抵押,同时由本公司子公司湖北福星惠誉后湖置业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2021年12月31日,列报长期应付款期末余额为49,190.40万元,列报一年内到期的非流动负债期末余额为16,704.49万元;

(4) 17,655.57万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、本公司子公司湖北福星惠誉学府置业有限公司持有的部分商业地产作为抵押,同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证;截止至2021年12月31日,列报长期应付款期末余额为14,187.15万元,列报一年内到期的非流动负债期末余额为3,468.42万元;

(5) 17,702.23万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,同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证;截止至2021年12月31日,列报长期应付款期末余额为14,224.64万元,列报一年内到期的非流动负债期末余额为3,477.59万元。

注3:长期应付款中向Metrics Credit Partners Diversified Australian Senior Loan Fund借款余额为432.38万澳币,系以福星惠誉澳洲有限公司持有的项目用地提供抵押担保;截止至2021年12月31日,列报一年内到期的非流动负债期末余额为1,998.34万元。

注4:长期应付款中湖北金融租赁股份有限公司余额为2,705.58万元,系由本公司提供连带责任保证担保,同时由本公司所持有的福星惠誉控股有限公司3.98%股权(3,861.00万元出资额)质押;截止至2021年12月31日,列报一年内到期的非流动负债期末余额为2,705.58万元。

注5:长期应付款中中航国际租赁公司余额为6,967.12万元,系本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司的固定资产提供抵押,同时由本公司所持有的福星惠誉控股有限公司2.38%股权(2,304.87万元出资额)提供质押,并由本公司提供连带责任保证担保;截止至2021年12月31日,列报长期应付款期末余额为2,635.18万元,列报一年内到期的非流动负债期末余额为4,331.94万元。

注6:长期应付款中中国东方资产管理股份有限公司湖北省分公司29,000.00万元,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铺及武汉福星惠誉欢乐谷有限公司持有的部分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2021年12月31日,列报长期应付款期末余额为29,000万元。

注7:长期应付款中湖北省资产管理有限公司余额为34,990.00万元,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,同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证担保;截止至2021年12月31日,列报长期应付款期末余额为34,990.00万元;

注8:长期应付款中武汉长江资产经营管理有限公司18,164.66万元,系以本公司子公司武汉福星惠誉欢乐谷有限公司持有的部分在建项目及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,同时由本公司提供连带责任保证;截止至2021年12月31日,列报一年内到期的非流动负债期末余额为18,164.66万元。

## 37、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		1,000,000.00		1,000,000.00	
合计		1,000,000.00		1,000,000.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
信息化与技术节能改造项目补助		1,000,000.00					1,000,000.00	与资产相关

其他说明：

无

## 38、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	962,462,474.00				-13,140,000.00	-13,140,000.00	949,322,474.00

其他说明：

注：本年股本减少系公司原于2018年授予的限制性股票激励回购注销，公司以5.92元/股的价格回购注销股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票数量共计1,314万股，详见附注六、40。

## 39、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）	2,220,136,899.25		70,561,800.00	2,149,575,099.25
其他资本公积	256,902,777.71		8,089,125.00	248,813,652.71
合计	2,477,039,676.96		78,650,925.00	2,398,388,751.96

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本年资本公积减少系公司原于2018年授予的限制性股票激励回购注销，相应的调减资本公积，详见附注六、40。

## 40、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
限制性股票	83,701,800.00		83,701,800.00	
合计	288,687,463.63		83,701,800.00	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：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》，公司2017年对激励对象首次授予的限制性股票因其解除限售期对应的2018年度和2019年度业绩考核未达标，公司董事会决定对上述已获授但尚未解除限售的限制性股票进行回购注销。同时，公司分别于2019年7月17日、2020年7月13日实施了2018年度、2019年度权益分派，因此相应的调整限制性股票的回购价格。公司以5.92元/股的价格回购注销股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票数量共计1,314万股，故调减股本1,314万股，调整资本公积70,561,800.00元，同时原予以的权益分派7,725,000.00元相应转回留存收益。

## 41、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	
二、将重分类进损益的其他综合收益	690,279,155.44	-12,798,330.64	10,431,185.26			-23,229,515.90	667,049,639.54
外币财务报表折算差额	-20,174,825.16	-12,798,330.64				-12,798,330.64	-32,973,155.80
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	710,453,980.60		10,431,185.26			-10,431,185.26	700,022,795.34
其他综合收益合计	690,279,155.44	-12,798,330.64	10,431,185.26			-23,229,515.90	667,049,639.54

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：

## 42、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。

## 43、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	6,610,582,467.49	6,361,562,121.90
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	7,918,255.61	36,715,911.87
调整后期初未分配利润	6,618,500,723.10	6,398,278,033.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	170,824,846.67	306,395,992.62
应付普通股股利	46,406,196.80	94,091,558.90
加：限制性股票回购注销转回的权益分派	7,725,000.00	
期末未分配利润	6,750,644,372.97	6,610,582,467.49

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 7,918,255.61 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 7,918,255.61 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。

## 44、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	11,868,487,910.64	9,725,566,187.77	7,191,160,462.35	5,899,560,577.15

其他业务	675,014,534.90	379,989,857.41	309,980,336.93	42,555,275.24
合计	12,543,502,445.54	10,105,556,045.18	7,501,140,799.28	5,942,115,852.39

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是  否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	收入	成本	合计
商品类型					
其中：					
房地产			10,917,430,933.15	8,594,272,890.74	
金属制品			1,514,652,908.62	1,431,589,153.55	
其他			111,418,603.77	79,694,000.89	
按经营地区分类					
其中：					
华中地区			9,298,990,720.87	7,407,687,146.75	
华北地区			611,668,334.60	572,259,520.55	
其他地区			2,547,923,053.16	2,065,419,066.84	
海外地区			84,920,336.91	60,190,311.04	
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			12,543,502,445.54	10,105,556,045.18	
合计			12,543,502,445.54	10,105,556,045.18	



与履约义务相关的信息:

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 14,668,229,992.11 元, 其中, 10,844,348,246.21 元预计将于 2022 年度确认收入, 3,823,881,745.90 元预计将于 2023 年度确认收入, 0.00 元预计将于 2024 年度确认收入。

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·东湖城	3,822,236,853.62
2	福星惠誉·汉阳城	1,352,962,844.22
3	福星惠誉·山语江院	837,663,473.89
4	福星惠誉·宜昌金色华府	820,629,009.08
5	福星惠誉·福星青城府	717,776,984.41

#### 45、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	33,143,093.47	20,092,195.34
教育费附加	14,214,487.09	9,672,908.22
土地使用税	15,775,543.42	14,718,192.27
地方教育费附加	9,647,430.20	5,153,386.73
土地增值税	147,981,577.41	91,908,296.44
房产税	35,471,496.73	35,245,060.52
其他	9,188,791.59	10,068,826.76
合计	265,422,419.91	186,858,866.28

其他说明:

注: 各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

#### 46、销售费用

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
代理费	200,398,266.80	49,384,942.76

广告费	162,980,746.29	127,996,312.31
业务宣传费	16,364,436.88	18,592,921.17
人工费用	41,328,903.10	36,769,117.28
其他	20,276,264.64	24,464,335.43
合计	441,348,617.71	257,207,628.95

其他说明：

无

#### 47、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	132,833,628.36	114,019,720.37
人工费用	150,332,397.83	163,760,724.14
折旧及摊销	18,955,719.65	17,501,808.88
税费	472,442.52	305,161.42
停工损失		23,915,820.39
其他	6,598,353.19	25,973,363.01
合计	309,192,541.55	345,476,598.21

其他说明：

无

#### 48、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	16,806,792.42	14,801,518.78
直接材料	18,259,993.56	12,803,308.54
折旧费	7,958,389.35	5,627,024.33
其他	9,039,756.16	5,251,561.26
合计	52,064,931.49	38,483,412.91

其他说明：

无

#### 49、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	1,158,179,065.44	1,596,089,527.37
减：资本化利息	808,614,329.75	1,253,087,248.13
利息费用	349,564,735.69	343,002,279.24
减：利息收入	35,271,873.88	35,368,487.37
承兑汇票贴息	35,828,728.75	6,066,666.80
汇兑损益	-146,075.57	-5,382,567.26
手续费及其他	24,281,882.21	24,445,274.49
合计	374,257,397.20	332,763,165.90

其他说明：

无

## 50、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
中小微企业成长奖		300,000.00
工业企业技术改造奖		640,000.00
汉川市再就业服务中心企业职工技能提升培训奖励金		401,900.00
高新技术企业认定奖励经费		50,000.00
以工代训补贴	363,000.00	8,000.00
小规模税收减免优惠		426.70
建设单位先进奖励		100,000.00
疫情电费补贴	682,259.91	368,254.00
商务局外贸展会补贴	32,000.00	5,000.00
商务局支持扩大出口奖励	49,000.00	132,000.00
知识产权转化发展资金	100,000.00	
企业发展奖励资金	250,000.00	
稳岗补贴	4,364,724.12	6,813,273.59
个税手续费返还	154,438.88	165,794.41
合计	5,995,422.91	8,984,648.70

## 51、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	14,822,990.57	37,240,142.63
处置长期股权投资产生的投资收益	-666.02	-8,100,606.33
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,578,693.04	
其他	436,757.50	213,663.35
合计	17,837,775.09	29,353,199.65

其他说明：

## 52、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	-13,229,232.29	176,334,574.72
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	-22,467,074.75	
合计	-35,696,307.04	176,334,574.72

其他说明：

无

## 53、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-7,122,107.84	13,523,258.01
长期应收款坏账损失		-758,788.76
应收票据减值损失	-7,846,888.94	-1,891,445.86
应收账款减值损失	-7,485,393.24	1,173,888.58
合计	-22,454,390.02	12,046,911.97

其他说明：

无

## 54、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-245,913,439.96	-6,444,893.45

五、固定资产减值损失	-49,079,195.06	-18,052,468.96
十三、其他	-1,321,045.34	
合计	-296,313,680.36	-24,497,362.41

其他说明：

无

## 55、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	5,596,811.80	4,004,928.24

## 56、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
非流动资产毁损报废利得	25,018.00	80,279.74	25,018.00
其中：固定资产	25,018.00	80,279.74	25,018.00
与企业日常活动无关的政府 补助	781,039.26		781,039.26
其他	16,273,123.80	2,085,352.63	16,273,123.80
合计	17,079,181.06	2,165,632.37	17,079,181.06

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
澳洲疫情补 贴		补助				781,039.26		与收益相关
企业发展奖 励资金		奖励				250,000.00		与收益相关
汉川市再就 业服务中心 企业职工技 能提升培训 奖励金							401,900.00	与收益相关
高新技术企 业认定奖励 经费							50,000.00	与收益相关

以工代训补贴		补助				363,000.00	8,000.00	与收益相关
小规模税收减免优惠		补助					426.70	与收益相关
建设单位先进奖励		奖励					100,000.00	与收益相关
电费补贴		补助				682,259.91	368,254.00	与资产相关
商务局外贸展会补贴		补助				32,000.00	5,000.00	与收益相关
商务局支持扩大出口奖励		奖励				49,000.00	132,000.00	与收益相关
中小微企业成长奖		奖励					300,000.00	与收益相关
工业企业技术改造奖		奖励					640,000.00	与收益相关
知识产权转化发展资金		补助				100,000.00		与收益相关
稳岗补贴						4,364,724.12	6,813,273.59	与收益相关

其他说明：

无

## 57、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	840,000.00	17,481,340.00	840,000.00
罚没损失	14,666,781.37	44,794,117.36	14,666,781.37
其他	26,717,010.59	13,826,354.40	26,717,010.59
非流动资产毁损报废损失	9,436,238.97	138,413.80	9,436,238.97
其中：固定资产	9,436,238.97	138,413.80	9,436,238.97
合计	51,660,030.93	76,240,225.56	51,660,030.93

其他说明：

无

## 58、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	350,859,423.04	236,227,548.43
递延所得税费用	-71,163,600.09	3,305,816.54
合计	279,695,822.95	239,533,364.97

### (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	636,045,275.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	159,011,318.75
子公司适用不同税率的影响	9,340,672.15
调整以前期间所得税的影响	-675,226.13
非应税收入的影响	-644,673.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	30,099,703.03
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,084,933.38
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	97,648,961.79
所得税费用	279,695,822.95

其他说明

无

## 59、其他综合收益

详见附注六、41。

## 60、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到单位及个人往来	542,051,724.25	157,461,794.32
收回的保证金	358,916,991.53	782,538,151.91

收到的活期存款利息收入	27,316,929.86	22,649,366.51
收到的罚没、赔款等收入	1,334,427.00	520,569.65
收到与收益性相关的政府补助	6,171,483.87	8,818,854.29
其他	5,793,832.24	419,890.26
合计	941,585,388.75	972,408,626.94

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付单位及个人往来	211,641,707.56	166,800,081.43
期间费用	441,648,573.79	488,938,276.09
支付的保证金	77,015,657.67	90,414,683.30
支付银行手续费	9,786,050.02	9,860,590.17
其他	47,986,772.55	37,444,045.13
合计	788,078,761.59	793,457,676.12

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
赎回信托保障基金	13,600,000.00	17,207,000.00
合计	13,600,000.00	17,207,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
划分为持有待售的资产（货币资金）	1,124,874.59	
购买信托保障基金		4,100,000.00
合计	1,124,874.59	4,100,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：



无

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回的用于质押的定期存款	539,088,907.19	273,620,317.91
其他	40,661,949.23	39,888,847.12
合计	579,750,856.42	313,509,165.03

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
为取得借款而质押的定期存单	370,000,000.00	100,000,000.00
子公司减资支付给少数股东的现金		22,238,000.00
限制性股票回购	86,853,248.14	99,993,697.06
支付的租赁费	12,253,038.26	
其他	285,980,188.60	121,801,556.45
合计	755,086,475.00	344,033,253.51

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**61、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	356,349,452.06	290,854,217.35
加：资产减值准备	296,313,680.36	24,497,362.41
信用减值损失	22,454,390.02	-12,046,911.97
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	139,789,677.52	153,121,376.25
使用权资产折旧	7,334,851.40	

无形资产摊销	1,604,176.88	1,604,170.97
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）	-5,596,811.80	-4,004,928.24
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,411,220.97	58,134.06
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	35,696,307.04	-176,334,574.72
财务费用（收益以“-”号填列）	398,552,020.72	355,768,276.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-17,837,775.09	-29,353,199.65
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-77,857,658.29	-148,610,163.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	6,694,058.20	151,915,980.10
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,698,502,929.30	-1,176,715,388.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,287,521,056.04	4,508,129,950.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,495,066,813.31	1,424,003,084.27
其他		-226,104.18
经营活动产生的现金流量净额	5,078,956,276.56	5,362,661,281.29
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	3,898,302,210.33	3,984,879,886.48
减：现金的期初余额	3,984,879,886.48	4,583,976,960.67
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	-86,577,676.15	-599,097,074.19

## （2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
--	----

本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	7,364,909.02
其中：	--
武汉惠寓房产经纪有限公司	7,364,909.02
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,000,444.16
其中：	--
武汉惠寓房产经纪有限公司	2,000,444.16
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	5,364,464.86

其他说明：

无

### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	7,364,909.02
其中：	--
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,000,444.16
其中：	--
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	5,364,464.86

其他说明：

无

### (4) 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	3,898,302,210.33	3,984,879,886.48
其中：库存现金	1,164,232.02	548,898.02
可随时用于支付的银行存款	3,897,137,978.31	3,984,330,988.46
三、期末现金及现金等价物余额	3,898,302,210.33	3,984,879,886.48

其他说明：

无

## 62、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	819,214,341.26	定期存单质押、票据质押、保证金及按揭冻结等
固定资产	65,328,363.62	借款抵押
无形资产	5,175,804.48	借款抵押
应收款项融资	75,470,000.00	用于应付票据质押
投资性房地产	5,836,596,651.00	借款及股权转让抵押
合计	6,801,785,160.36	--

其他说明：

注1：截至2021年12月31日，本公司福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）项目用地用于18,000.00万元短期借款的抵押；福星惠誉·福星苑、福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）、福星惠誉·水岸国际、福星惠誉·福星青城府项目用地，福星惠誉·福星华府（江汉置业）商业地产，福星惠誉·汉阳城、珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地土地使用权及在建项目，钰龙金融广场在建项目用于371,906.17万元（一年内到期74,314.17万元）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，钰龙金融广场、福星惠誉·汉阳城在建项目，福星惠誉·格兰中心（福星惠誉澳洲）、简阳凤凰谷项目用地，福星惠誉·咸宁福星城项目用地及在建项目用于371,699.56万元（一年内到期209,737.27万元）长期应付款的抵押。

注2：截至2021年12月31日，本公司子公司湖北福星惠誉后湖置业有限公司100%股权、湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司100%股权、成都武海观堂置业有限公司100%股权、北京宇盛宏利房地产开发有限公司80%股权、福星惠誉控股有限公司4.95%股权（4,800万元出资额）用于216,742.00万元（一年内到期64,980.00万元）长期借款的质押；福星惠誉控股有限公司6.36%股权（6,165.87万元出资额）用于5,887.37万元（一年内到期3,252.19万元）长期应付款的质押。

## 63、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	67,205,221.50
其中：美元	7,465,582.83	6.3757	47,598,316.45
欧元	271,821.90	7.2197	1,962,472.57
港币	810,909.70	0.8176	662,999.77
澳元	3,674,044.29	4.6220	16,981,432.71
应收账款	--	--	16,988,417.91
其中：美元	2,664,557.29	6.3757	16,988,417.91
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：港币	2,400.00	0.8176	1,962.24

澳元			
应付账款			3,681,849.01
其中：澳元	796,592.17	4.6220	3,681,849.01
其他应付款			65,547,497.73
其中：美元	10,271,571.03	6.3757	65,488,455.42
澳元	12,774.19	4.6220	59,042.31
一年内到期其他非流动负债			318,772,248.60
其中：美元	49,998,000.00	6.3757	318,772,248.60
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 Financial Fook International (HongKong) Co.,Limited.(Incorporatein HKSAR)	香港	美元	以美元进行商品和劳务的 计价和结算
融福国际（香港）置业有限公司 Financial Fook (HongKong) Property CO.,LTD.	香港	美元	以美元进行商品和劳务的 计价和结算
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.	香港	美元	以美元进行商品和劳务的 计价和结算
尚善投资有限公司 Shang Shan investments Limited.	香港	美元	以美元进行商品和劳务的 计价和结算
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland (Australia) PTY,LTD.(Incorporatein Australia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的 计价和结算

福星惠誉开发有限公司 Starry land Property Development PTY,LTD (Incorporatein Australia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的 计价和结算
福星惠誉悉尼有限公司 Starry land Sydney PTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的 计价和结算
福星惠誉新南威尔士有限公司 Starry land NSW PTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的 计价和结算
福星惠誉墨尔本有限公司 Starry land Melbourne PTY,LTD.	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的 计价和结算
福星惠誉(美国)股份有限公司 Starry land USA Corp.	美国	美元	以美元进行商品和劳务的 计价和结算
福星惠誉(美国)有限公司 Starry land USA LLC.	美国加利福尼亚	美元	以美元进行商品和劳务的 计价和结算
Financial fook Global Limited.	英属维尔京群岛	美元	以美元进行商品和劳务的 计价和结算
Financial fook Holdings limited.	英属维尔京群岛	美元	以美元进行商品和劳务的 计价和结算
福星惠誉美国公司 Starry land 70 Rainey Street LLC.	美国	美元	以美元进行商品和劳务的 计价和结算

## 八、合并范围的变更

### 1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投

						有该子 公司净 资产份 额的差 额				失	主要假 设	资损益 的金额
武汉惠 寓房产 经纪有 限公司	7,364,90 9.02	100.00%	转让	2021年 01月12 日	工商变 更		0.00%					

其他说明：

无

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

## 2、其他原因的合并范围变动

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

### （1）新设子公司

本公司本年无新设子公司。

### （2）注销子公司

本公司本年注销减少子公司4家，分别为湖北仙君湖置业有限公司、武汉福星惠誉美华置业有限公司、武汉福星惠誉佳华置业有限公司、武汉锦鸿融福建设工程有限公司。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### （1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
湖北福星新材料 科技有限公司	汉川市	汉川市	金属制品	100.00%		通过设立或投资 等方式取得
汉川市福星热电 有限公司	汉川市	汉川市	热力生产和供应		100.00%	通过设立或投资 等方式取得
武汉润信投资有 限公司	武汉市	武汉市	投资与咨询	100.00%		通过设立或投资 等方式取得
福星惠誉控股有 限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%		通过设立或投资 等方式取得
武汉福星惠誉沌	武汉市	武汉市	房地产开发、商		51.00%	通过设立或投资

口置业有限公司			商品房销售			等方式取得
北京福星惠誉房地产有限公司	北京市	北京市	房地产开发、商品房销售		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		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	北京市	北京市	经济贸易咨询、技术开发与咨询		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市融福投资有限公司	深圳市	深圳市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市远鹏新天地科技有限公司	深圳市	深圳市	信息技术、网络技术的技术开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
融福国际(香港)有限公司 Financial Fook International (Hong Kong) Co.,Limited. (Incorporate in HKSAR)	香港	香港	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
Financial fook Global Limited.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
Financial fook Holdings limited.	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉开发有限公司 Starryland property development PTY,LTD (Incorporate in Australia)	澳大利亚	澳大利亚	工程管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉墨尔本有限公司 Starryland Melbourne PTY,LTD.	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚维多利亚州	投资、房地产开发经营等		100.00%	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.	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚维多利亚州	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉悉尼有限公司 Starryland Sydney PTY,LTD.	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚	投资、房地产开发经营等		100.00%	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)	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉(美国)股份有限公司 Starryland USA Corp.	美国	美国			100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉(美国)有限公司 Starryland USA LLC	美国加利福尼亚	美国			100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉美国公司 Starryland 70 Rainey Street LLC	美国德克萨斯州	美国	房地产投资开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
汇辰有限公司 VITAL STAR CO.,LTD.	香港	香港	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
融福国际(香港)置业有限公司 Financial Fook(Hong Kong)Property CO.,LTD.	香港	香港	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
尚善投资有限公司 Shang Shan investments Limited.	香港	香港	实业投资		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
三源传艺商务咨询(上海)有限公司	上海	上海	咨询		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得

湖北圣亚投资有限公司	武汉市	武汉市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉新洲置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司	襄阳市	襄阳市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市福星惠誉房地产有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
惠州市福星京洲置业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		60.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉口置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
咸宁福星惠誉房地产有限公司	咸宁市	咸宁市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
恩施福星惠誉房地产有限公司	恩施市	恩施市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉学府置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江岸置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星银湖控股有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
汉川金山房地产有限公司	汉川市	汉川市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
仙桃市银湖房地产有限公司	仙桃	仙桃	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
监利银湖房地产有限公司	监利	监利	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖科技发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉鑫金福科技开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		80.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
仙桃银湖科技有	仙桃	仙桃	房地产开发		100.00%	通过同一控制下

限公司						企业合并取得
武汉银湖海峡科技发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉珈伟光伏照明有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
孝感银湖科技有限公司	孝感	孝感	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
荆州银湖科技有限公司	荆州	荆州	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银久科技发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		63.65%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银河盛世房地产有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
岳阳福星银湖置业有限公司	岳阳市	岳阳市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉宏程银湖科技发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
湖北亿江南置业有限公司	监利	监利	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司	襄阳市	襄阳市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
襄阳福星银湖置业有限公司	襄阳市	襄阳市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江北置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		80.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉武汉置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉金桥置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得

惠州后湖置业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
宜昌福星惠誉房地产有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
孝感福星惠誉房地产有限公司	孝感市	孝感市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉藏龙置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		55.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉商业发展有限公司	武汉市	武汉市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北福星天成置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
成都武海观堂置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
简阳凤凰谷置业有限公司	简阳市	简阳市	房地产开发		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
成都福星天成置业有限公司	成都	成都市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
广州福星惠誉房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
广州福星惠誉德圆置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
广州番禺福星惠誉置业有限公司	广州市	广州市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
陕西空港美术城置业有限公司	西安市	西安市	房地产开发		60.00%	通过设立或投资等方式取得
赤峰福星惠誉房地产有限公司	内蒙古	内蒙古	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
宁波福星惠誉房地产有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得

余姚福乾置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
天立不动产（武汉）有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		71.58%	通过非同一控制下的企业合并取得
惠州福星惠誉置业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
贵阳福星惠誉房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
贵阳福星惠誉置业有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发及销售		100.00%	通过设立或投资等方式取得
珠海福星惠誉基金管理有限公司	珠海市	珠海市	基金管理、投资管理、投资基金、股权投资、资产管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
海口福星惠誉置业有限公司	海口市	海口市	房地产开发经营		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星枫桥（北京）置业发展有限公司	北京市	北京市	房地产开发		60.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星天成农业发展有限公司	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%		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	武汉市	武汉市	物业服务	100.00%		通过设立或投资等方式取得
星锡（上海）金融信息服务有限公司	上海	上海	金融信息服务、电子商务		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星智慧家（武汉）企业管理有限公司	武汉市	武汉市	企业管理咨询、物业管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉福星文化发展有限公司	武汉市	武汉市	文化艺术咨询服务	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福星影视文化有限公司	武汉市	武汉市	文化艺术咨询服务		51.00%	通过设立或投资等方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注：2022年1月13日，本公司子公司星锡（上海）金融信息服务有限公司已注销。

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	20.00%	125,159,438.31	159,400,000.00	628,195,456.68
陕西空港美术城置业有限公司	40.00%	38,412,985.01		40,945,950.40
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	20.00%	-3,268,438.48		130,181,727.07
武汉银久科技发展有限公司	36.35%	-320,930.34		19,638,698.08
武汉银河盛世房地产有限公司	30.00%	-559,796.46		-2,301,498.56
武汉鑫金福科技开发有限公司	20.00%	3,887,865.84		53,879,602.37
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司	30.00%	-196,852.85		2,326,380.86
宁波福星惠誉房地产有限公司	30.00%	22,929,497.92		2,424,621.48
天立不动产（武汉）有限公司	28.42%	-363,142.02		344,086,915.22

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	8,500,133,674.92	233,510,933.34	8,733,644,608.26	4,936,936,261.93	655,731,062.94	5,592,667,324.87	11,753,893,011.50	372,062,725.29	12,125,955,736.79	8,450,697,416.05	363,078,228.90	8,813,775,644.95
陕西空港美术城置业有限公司	989,332,512.18	15,106,038.05	1,004,438,550.23	893,985,580.97	2,088,093.26	896,073,674.23	1,188,026,130.43	11,484,080.81	1,199,510,211.24	1,183,792,517.21	3,385,280.54	1,187,177,797.75
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	3,167,812,480.54	58,994,621.42	3,226,807,101.96	2,400,664,318.76	280,682,998.39	2,681,347,317.15	968,740,583.11	12,600,556.17	981,341,139.28	419,396,512.69	142,649.39	419,539,162.08
武汉银久科技发展有限公司	54,276,566.01	624.00	54,277,190.01	250,510.31		250,510.31	55,159,455.53	624.00	55,160,079.53	250,510.31		250,510.31
武汉银河盛世房地产有限公司	132,498,383.84	2,621.09	132,501,004.93	172,666.79		172,666.79	134,353,740.23	5,014.25	134,358,754.48	164,428.13		164,428.13
武汉鑫金福科技开发有限公司	586,305,726.63	248,416.21	586,554,142.84	317,156,130.95		317,156,130.95	529,016,923.78	86,408.86	529,103,332.64	279,144,649.97		279,144,649.97
襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司	8,472,967.17	12,802.34	8,485,769.51	731,166.63		731,166.63	8,453,920.87	26,348.38	8,480,269.25	69,490.21		69,490.21
宁波福	105,653,	3,065,75	108,719,	99,375,0	1,262,00	100,637,	928,107,	14,275,7	942,383,	1,005,38	5,344,94	1,010,73

星惠誉 房地产 有限公司	383.26	9.54	142.80	62.55	8.66	071.21	926.50	66.42	692.92	8,338.24	2.80	3,281.04
天立不 动产(武 汉)有限 公司	1,223,62 4,293.34	350,124. 52	1,223,97 4,417.86	307,446, 632.75	349,900, 000.00	657,346, 632.75	1,194,33 6,971.97	397,765. 52	1,194,73 4,737.49	626,829, 183.11		626,829, 183.11

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	3,822,236.85 3.62	625,797,191. 55	625,797,191. 55	1,279,441,62 9.96	68,533,314.3 4	-42,653,375.0 4	-42,653,375.0 4	2,050,514,01 8.43
陕西空港美 术城置业有 限公司	529,017,563. 30	96,032,462.5 1	96,032,462.5 1	116,248,706. 36	131,403,467. 89	16,349,004.3 1	16,349,004.3 1	184,576,940. 97
北京宇盛宏 利房地产开发 有限公司		-16,342,192.3 9	-16,342,192.3 9	-294,640,925. 45		-9,489,698.82	-9,489,698.82	212,295,676. 58
武汉银久科 技发展有限 公司		-882,889.52	-882,889.52	-2,500,238.66		2,202,888.24	2,202,888.24	2,236,746.54
武汉银河盛 世房地产有 限公司		-1,865,988.21	-1,865,988.21	-28,883.31		-999,840.40	-999,840.40	-12,704.45
武汉鑫金福 科技开发有 限公司	112,114,797. 93	19,439,329.2 2	19,439,329.2 2	208,671,207. 95	50,508,802.6 6	12,422,135.4 6	12,422,135.4 6	61,623,462.1 1
襄阳福星惠 誉普鑫房地 产有限公司		-656,176.16	-656,176.16	355,175.94		-246,659.54	-246,659.54	-11,778.12
宁波福星惠 誉房地产有 限公司	837,663,473. 89	76,431,659.7 1	76,431,659.7 1	-74,333,452.3 6	535,049,153. 83	-48,187,432.1 2	-48,187,432.1 2	325,824,514. 95
天立不动产 (武汉)有限 公司		-1,277,769.27	-1,277,769.27	-345,239,568. 31		-401,140.74	-401,140.74	-134,860.19

其他说明：



无

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
①合营企业						
70 Rainey Street JV LLC	美国德克萨斯州	美国特拉华州	房地产开发		66.67%	权益法
②联营企业						
武汉弘毅通达商业投资发展有限公司	武汉市	武汉市	商务信息咨询		20.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

### (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	70 Rainey Street JV LLC	70 Rainey Street JV LLC
流动资产	50,849,752.39	183,819,365.35
其中：现金和现金等价物	9,531,990.29	22,822,990.97
非流动资产	1,488,031.00	
资产合计	52,337,783.39	183,819,365.35
流动负债	1,758,061.02	4,208,919.37
非流动负债		
负债合计	1,758,061.02	4,208,919.37
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	50,579,722.37	179,610,445.98
按持股比例计算的净资产份额	33,721,500.90	119,746,284.33
调整事项		

--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他	10,827,263.66	5,730,592.63
对合营企业权益投资的账面价值	44,548,764.56	125,476,876.96
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	160,009,116.74	295,091,850.64
财务费用		
所得税费用		
净利润	23,251,103.88	55,857,425.28
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	23,251,103.88	55,857,425.28
本年度收到的来自合营企业的股利	95,751,464.94	141,764,153.85

其他说明

无

### (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	武汉弘毅通达商业投资发展有限公司	武汉弘毅通达商业投资发展有限公司
流动资产	25,000,000.00	25,000,000.00
非流动资产		
资产合计	25,000,000.00	25,000,000.00
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	25,000,000.00	25,000,000.00
按持股比例计算的净资产份额	5,000,000.00	5,000,000.00
调整事项		
--商誉		

--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	5,000,000.00	5,000,000.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

无

## 十、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收票据、应收款项融资、应收账款、应付票据、应付账款、应付债券、长期应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。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2021年12月31日，本集团的外币货币性项目余额参见本附注六、63“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：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%	-1,278.70	-1,278.70	-930.59	-930.59
美元汇率下降	对人民币贬值4%	1,278.70	1,278.70	930.59	930.59
欧元汇率上升	对人民币升值7%	13.74	13.74	7.80	7.80
欧元汇率下降	对人民币贬值7%	-13.74	-13.74	-7.80	-7.80
澳元汇率上升	对人民币升值5%	66.20	66.20	42.24	42.24
澳元汇率下降	对人民币贬值5%	-66.20	-66.20	-42.24	-42.24
港币汇率上升	对人民币升值5%	3.99	3.99	12.45	12.45
港币汇率下降	对人民币贬值5%	-3.99	-3.99	-12.45	-12.45

## (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2021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
一年内到期的非流动负债	178,145.57	179,074.26
长期借款	336,122.00	215,150.00
长期应付款		2,168.96
合计	514,267.57	396,393.22

## 固定利率工具

项目	年末账面余额	年初账面余额
短期借款	56,000.00	54,000.00
其他流动负债		98.80
一年内到期的非流动负债	432,852.27	666,074.09
长期借款	120,240.00	130,480.00
租赁负债	6,387.10	
长期应付款	193,184.42	332,117.78
应付债券		99,841.81
合计	808,663.78	1,282,612.48

## 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 2021 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 1,700.13 万元（2020 年 12 月 31 日：1,701.18 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2021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。2021年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为495,464.83万元（2020年12月31日：507,551.40万元）。

于2021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	56,055.28					
应付票据	88,065.73					
应付账款	257,008.59					
其他应付款	165,149.00					
一年内到期的非流动负债	618,264.72					
其他流动负债	95,752.82					
长期借款		201,462.00	69,900.00	10,000.00	15,000.00	160,000.00
租赁负债		864.95	757.61	679.36	524.04	3,561.14
长期应付款		74,419.66	118,764.76			

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
持续的公允价值计量				

(一) 应收款项融资			153,749,373.07	153,749,373.07
其中：以公允价值计量的 应收票据			153,749,373.07	153,749,373.07
(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		6,972,130,045.99	284,241,154.00	7,256,371,199.99
其中：房屋、建筑物		6,972,130,045.99	284,241,154.00	7,256,371,199.99
持续以公允价值计量的 资产总额		6,972,130,045.99	558,623,927.07	7,530,753,973.06
二、非持续的公允价值计 量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项 目	期末公允价值	重要可观察输入值
投资性房地产		
其中：房屋、建筑物	6,972,130,045.99	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。

## 3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项 目	期末公允价值	重要可观察 输入值
(一) 应收款项融资	153,749,373.07	注1

其中：以公允价值计量的应收票据	153,749,373.07	
(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	284,241,154.00	
房屋、建筑物	284,241,154.00	注4

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

注2：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，故不适用于选用市场法进行评估，虽然用途或权属存在瑕疵，但可以通过出租产生收益，故选用收益法进行评估。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
福星集团控股有限公司	湖北省汉川市	实业投资	700,000,000.00	24.64%	24.64%

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八、1、在子公司中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

无

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖北福星生物科技有限公司	同受一方控制
湖北福星现代农业发展有限公司	同受一方控制
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

其他说明

无

#### 5、关联交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖北福星现代农业发展有限公司	大米	452,278.11		否	234,949.56

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	448,665.43	678,215.26
湖北福星现代农业发展有限公司	电	180,348.88	172,092.32
湖北福星生物科技有限公司	电、蒸汽	10,217,648.79	10,369,432.53

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	170,000,000.00	2021年12月08日	2023年12月07日	否
福星集团控股有限公司	225,000,000.00	2018年11月21日	2027年11月20日	否
福星集团控股有限公司	65,000,000.00	2020年03月24日	2024年03月23日	否
福星集团控股有限公司	235,000,000.00	2020年03月24日	2025年03月23日	否
福星集团控股有限公司	90,700,000.00	2021年03月16日	2023年09月20日	否
福星集团控股有限公司		2018年06月15日	2021年05月14日	是
福星集团控股有限公司	39,900,000.00	2017年08月31日	2022年08月14日	否
福星集团控股有限公司	290,000,000.00	2021年03月05日	2027年03月05日	否
福星集团控股有限公司	366,882,600.00	2020年05月20日	2025年05月19日	否
福星集团控股有限公司		2019年05月01日	2021年03月01日	是
福星集团控股有限公司	209,921,200.00	2021年03月02日	2022年09月01日	否
福星集团控股有限公司	345,813,400.00	2020年08月27日	2025年08月27日	否
福星集团控股有限公司	63,957,700.00	2021年01月14日	2023年01月12日	否
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
福星集团控股有限公司	177,022,200.00	2020年01月16日	2025年01月21日	否
福星集团控股有限公司		2019年09月26日	2021年09月26日	是
福星集团控股有限公司		2019年03月15日	2021年03月15日	是
福星集团控股有限公司	99,185,700.00	2021年06月25日	2027年06月25日	否
福星集团控股有限公司	176,555,600.00	2020年01月16日	2025年01月21日	否
福星集团控股有限公司	304,613,800.00	2021年01月12日	2026年01月12日	否
福星集团控股有限公司	354,335,100.00	2021年07月09日	2026年07月09日	否
福星集团控股有限公司	349,900,000.00	2021年12月10日	2025年12月10日	否

关联担保情况说明

无

**(3) 关键管理人员报酬**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,734,487.67	7,646,366.00

#### (4) 其他关联交易

无

### 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	566,315.00	566,315.00	5,663.15	426,503.00	4,265.03

## 十三、股份支付

### 1、其他

2017年9月21日，公司分别召开第九届董事会第十六次会议和第九届监事会第六次会议，审议并通过了《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》，公司向符合条件的激励对象授予限制性股票。

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》，公司2017年对激励对象首次授予的限制性股票因其解除限售期对应的2018年度和2019年度业绩考核未达标，公司董事会决定对上述已获授但尚未解除限售的限制性股票进行回购注销。同时，公司分别于2019年7月17日、2020年7月13日实施了2018年度、2019年度权益分派，因此相应的调整限制性股票的回购价格。公司以5.92元/股的价格回购注销股票激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票数量共计1,314万股，截至2021年12月10日，公司已完成上述限制性股票的注销手续。至此，公司本次限制性股票激励计划已实施完毕。

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### 1. 资本承诺

单位：万元

项目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—土地成本	176,238.74	162,168.33
合计	176,238.74	162,168.33

#### 1. 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	191,912.76	231,912.76

合计	191,912.76	231,912.76
----	------------	------------

## 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，截止2021年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币481,377.77万元，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2021年12月31日，除上述事项外，本集团无需要披露其他的重大或有事项。

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股权转让	2021年12月29日，公司第十届董事会第九次会议审议通过了《关于深圳市远鹏新天地科技有限公司股权转让及相关事项的议案》，公司拟转让下属子公司远鹏新天地100%股权给非关联方深圳市福田投资控股有限公司，交易价款为人民币831,039,601.90元，此交易价款包括股权转让款项及偿还关联方款项等，其中，股权转让款人民币663,655,904.57元；同时，远鹏新天地将其持有的部分厂房向深圳市福田投资控股有限公司作抵押，公司及公司子公司惠誉控股为本次交易提供不可撤销连带保证责任。双方于2021年12月29日签订了《深	-14,287,123.25	

	圳市福田投资控股有限公司与深圳市融福投资有限公司之股权收购协议》，并于 2022 年 1 月 17 日办理完了工商变更手续，截止至审计报告日，已收到交易款 726,039,601.90 元。		
--	---	--	--

## 2、其他资产负债表日后事项说明

2022年1月27日，公司董事会审议通过了为子公司湖北福星新材料科技有限公司融资提供担保的议案，公司及湖北福星新材料科技有限公司与武汉融资租赁有限公司签署《所有权转让协议》、《售后回租赁合同》、《最高额质押合同》、《保证合同》等相关合同。上述合同约定，湖北福星新材料科技有限公司接受武汉融资租赁有限公司提供人民币28,000万元的租赁本金，期限为12个月，利率为当前行业正常水平，公司为上述债务提供全额连带责任保证担保；公司以其持有子公司福星惠誉控股有限公司10%的股权（对应注册资本9,700万元，对应租赁本金最高额度50,000万元）作质押。同时，公司要求湖北福星新材料科技有限公司向本公司提供反担保。

2022年2月25日，公司董事会审议通过了为子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司、湖北福星惠誉后湖置业有限公司（以下简称“债务人”）融资提供担保议案，公司及上述子公司、武汉金信通钢材贸易有限公司、武汉呈锦建设工程有限公司、华天建设集团有限公司（以下简称“转让方”）与中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司分别签订《债权收购协议》、《分期付款合同》、《抵押合同》及《保证合同》等相关合同。上述合同约定，中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司拟收购转让方对湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司的债权，金额为人民币36,054.46万元，期限为24个月，利率为当前房地产行业正常水平，债务人按相关约定向中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司分期偿还债务；武汉鑫金福科技开发有限公司和湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司以其拥有的部分在建工程作抵押，公司和银湖控股为上述债务提供保证担保。同时，公司要求债务人向本公司提供反担保。

2022年3月24日，公司董事会审议通过了为公司子公司湖北福星新材料科技有限公司票据池质押融资提供担保的议案，公司及湖北福星新材料科技有限公司与中信银行股份有限公司武汉分行（以下简称“中信银行”）分别签订《票据池质押融资业务合作协议》、《最高额保证合同》等相关合同。上述合同约定，湖北福星新材料科技有限公司向中信银行申请最高额度20,000万元人民币的票据池质押融资，期限1年；公司为湖北福星新材料科技有限公司上述融资提供连带责任保证担保，同时，公司要求湖北福星新材料科技有限公司向本公司提供反担保。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

### 2、资产置换

### 3、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	10,926,030,438.97	1,557,655,903.34	326,777,100.45	-266,960,997.22	12,543,502,445.54
对外营业收入	10,917,430,933.15	1,514,652,908.62	111,418,603.77		12,543,502,445.54
分部间交易收入	8,599,505.82	43,002,994.72	215,358,496.68	-266,960,997.22	
其中：主营业务收入	10,255,134,342.17	1,503,848,376.71	109,505,191.76		11,868,487,910.64
二、营业成本	8,843,113,358.98	1,423,930,838.78	79,694,000.89	-241,182,153.47	10,105,556,045.18
其中：主营业务成本	8,472,890,803.26	1,414,401,272.93	79,456,265.05	-241,182,153.47	9,725,566,187.77
三、销售费用	421,205,515.39	18,283,695.48	1,859,406.84		441,348,617.71
四、营业利润(亏损)	647,388,024.82	-81,935,739.21	-1,336,061,940.86	1,441,235,780.13	670,626,124.88
五、资产总额	46,346,476,971.92	3,095,317,489.30	9,937,925,222.81	-10,831,440,441.79	48,548,279,242.24
六、负债总额	35,527,432,622.80	2,018,746,203.07	2,511,240,589.54	-3,927,054,481.44	36,130,364,933.97
七、补充信息：					
1.资本性支出	3,960,699.51	42,668,623.40	97,865.07		46,727,187.98
2.折旧和摊销费用	7,474,530.78	121,463,972.80	17,695,107.24	2,095,094.98	148,728,705.80
3.折旧和摊销费用以外的非现金费用					
4.资产减值损失	239,600,226.08	56,109,478.63	-1,409,098,466.04	1,409,702,441.69	296,313,680.36
5.信用减值损失	12,067,241.36	13,615,285.70	97,708.33	-3,325,845.37	22,454,390.02

## 4、其他

### 1) 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	10,917,430,933.15
金属制品分部	1,514,652,908.62
其他	111,418,603.77

合计	12,543,502,445.54
----	-------------------

**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	12,458,582,108.63
中国大陆地区以外的国家和地区	84,920,336.91
合计	12,543,502,445.54

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	9,012,513,443.67
中国大陆地区以外的国家和地区	283,862,203.57
合计	9,296,375,647.24

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。

**2) 租赁****(1) 本集团作为承租人**

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注六、17、35。

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	2,180,659.23
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用	462,610.85

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	12,253,038.32
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	469,620.38
合计	—	12,722,658.70

④其他信息

本期主要租赁资产为办公楼以及员工宿舍，办公楼的租赁期为5~20年不等，员工宿舍租赁均为短期租赁，双方可在租赁到期前协商续租情况。

**(2) 本集团作为出租人**

①与融资租赁有关的信息

A、计入本年损益的情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁投资净额的融资收益	财务费用-利息收入	1,563,911.46
合计		1,563,911.46

## B、融资租赁收款额的收款情况

期 间	将收到的未折现租赁收款额
资产负债表日后第1年	14,266,274.20
资产负债表日后第2年	4,991,680.80
合 计	19,257,955.00

## ②与经营租赁有关的信息

## A、计入本年损益的情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	其他业务收入	150,386,319.25
合 计		150,386,319.25

## B、租赁收款额的收款情况

期 间	将收到的未折现租赁收款额
资产负债表日后第1年	105,688,850.71
资产负债表日后第2年	73,801,531.36
资产负债表日后第3年	52,060,026.41
资产负债表日后第4年	37,251,784.16
资产负债表日后第5年	28,801,364.58
剩余年度	80,747,369.13
合 计	378,350,926.34

## ③其他信息

主要出租资产为厂房及商铺，租赁期5~20年不等，双方可在租赁到期前协商续租情况。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		94,118,251.03
其他应收款	314,104,133.81	422,574,161.07
合计	314,104,133.81	516,692,412.10

## (1) 应收利息

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收内部单位利息		94,118,251.03

减：坏账准备		0.00
合计		94,118,251.03

## 2) 坏账准备计提情况

适用  不适用

### (2) 其他应收款

#### 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收往来款项	313,954,664.76	422,448,985.47
备用金	150,978.84	126,440.00
坏账准备	-1,509.79	-1,264.40
合计	314,104,133.81	422,574,161.07

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	1,264.40			1,264.40
2021 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	245.39			245.39
2021 年 12 月 31 日余额	1,509.79			1,509.79

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	314,105,643.60
合计	314,105,643.60



## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段	1,264.40	245.39				1,509.79
合计	1,264.40	245.39				1,509.79

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	转回或收回金额	收回方式

无

## 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖北亿江南置业有限公司	应收往来款项	149,981,021.11	1 年以内	47.75%	
湖北福星新材料科技有限公司	应收往来款项	91,313,643.65	1 年以内	29.07%	
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	应收往来款项	62,000,000.00	1 年以内	19.74%	
宜昌福星惠誉房地产有限公司	应收往来款项	10,660,000.00	1 年以内	3.39%	
徐泽仪	备用金	150,000.00	1 年以内	0.05%	
合计	--	314,104,664.76	--	100.00%	

## 2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,669,227,476.73	1,409,702,441.69	6,259,525,035.04	7,669,227,476.73		7,669,227,476.73
合计	7,669,227,476.73	1,409,702,441.69	6,259,525,035.04	7,669,227,476.73		7,669,227,476.73

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
福星惠誉控股有限公司	5,080,600,000.00					5,080,600,000.00	
湖北福星新材料科技有限公司	2,398,047,476.73			1,387,085,493.46		1,010,961,983.27	1,387,085,493.46
武汉润信投资有限公司	41,000,000.00					41,000,000.00	
福星智慧家生活服务有限公司	99,580,000.00					99,580,000.00	
武汉福星文化发展有限公司	50,000,000.00			22,616,948.23		27,383,051.77	22,616,948.23
合计	7,669,227,476.73			1,409,702,441.69		6,259,525,035.04	1,409,702,441.69

## 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	164,939,989.43		126,378,930.70	
合计	164,939,989.43		126,378,930.70	

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型				
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:

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

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	50,000,000.00	100,000,000.00
合计	50,000,000.00	100,000,000.00

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位: 元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	6,622,023.29	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	128,550,303.56	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-19,451,624.21	
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	-13,229,232.29	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-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	37,582,336.69	
少数股东权益影响额	-1,816,766.58	
合计	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

其他符合非经常性损益定义的损益项目系本公司子公司旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司的土地使用权及地上建筑物被襄阳高新技术开发区土地储备供应中心收储，根据该子公司与襄阳土地储备中心签订的《国有土地使用权收回补偿协议》及《国有土地地上建筑物收储补偿协议》约定，土地使用权收回补偿价款为21,123.13万元，地上建筑物的补偿金额为11,309.23万元，旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司于2021年11月25日完成了该宗土地、地上建筑物及施工现场的交付并确认土地及地上建筑物收储收益1,996.91万元。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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	1.54%	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.03%	0.12	0.12

### 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