

2022 年度董事会工作报告

各位董事：

2022年度，湖北福星科技股份有限公司（以下简称公司）董事会严格按照《公司法》《证券法》等法律法规及《公司章程》等相关规定，本着对全体股东负责的态度，勤勉履职，有效维护了公司和股东的合法权益。现将2022年度董事会工作情况汇报如下：

一、公司经营情况概述

2022年，公司实现营业收入151.42亿元，同比增加20.72%。其中：房地产实现结算收入140.35亿元，同比增加28.56%、实现销售金额83.88亿元，同比减少11.72%；金属制品实现营业收入10.08亿元，同比减少33.48%。经营活动产生的现金流量净额22.11亿元，同比减少56.47%；归属于母公司净利润1.05亿元，同比减少38.56%。2022年末，公司总资产382.75亿元，归属于母公司的净资产112.59亿元，基本每股收益0.11元/股。

二、2022年度董事会工作回顾

（一）治理方面，坚持合法合规，强化治理机制

公司积极学习和贯彻执行新规，完善法人治理结构，把握稳健发展，重视风险防范，规范经营运作，积极维护各方合法权益，履行社会责任。细化股东大会、董事会、监事会和经理层的权责和治理机制，建立合法高效的法人治理结构。同时，公司积极听取利益相关方和广大投资者的宝贵意见，采纳关心公司经营发展的中肯建议，迎接社会各界的广泛监督，有利于公司的全面管理。

本年，公司荣获“2022中国房地产城市更新优秀企业”“2022沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10”等多项荣誉，连续18次获得“中国房地产百强企业”称号。通过科学规划开发节点，多个楼盘实现提前交付，交付规模速度再创佳绩，彰显了公司科学治理、稳健发展的经营理念。

（二）发展规划方面，巩固更新经验，加快释放成果

公司立足“三旧”改造模式，巩固和发展城市更新经验，致力成为中国优秀

的“城市更新与幸福生活服务商”。公司按计划做好项目定位、产品设计、报批报建等前期工作，抓节点快周转，项目开发进展顺利。公司借助平台优势，采取“线上+线下”模式，创新拓客方式，保证新开楼盘去化速度，同时动态调整存量销售政策，科学研判项目可行性开发，有力盘活各类资产。

公司积极跟踪武汉最新规划方案，持续关注人口净流入区域，侧重考察核心和产业集群区域项目，同时集中力量部署好储备项目地块拆迁安排。为积极履行社会责任，2022年9月，公司星誉国际项目成功引入江岸区优质的六初、育才品牌公办义务教育资源入驻，助力区域发展。

（三）经营管理方面，抓好全面管理，保证竣备交付

近几年，受内外多因素影响，三驾马车增速放缓，国内经济支持逐渐转向内循环拉动，房地产的稳定性愈加重要，进入了深度调整阶段，市场信心急需恢复，对此，公司始终抓好以成本、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。公司以全面加强预算管理为主线，严控融资成本与风险，优化组织管控模式，加大施工管控力度，做好安全生产工作。

商品房交付方面，公司实行交房领导小组跟踪督办机制，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，全年交付面积再创峰值；资金保障方面，公司统筹资金预算，加快开发节奏，快速去化回款，积极响应融资新政策，拓宽融资渠道。

（四）风险防范方面，加强内控建设，控制经营风险

根据新的监管要求，公司及时更新内控体系等相关制度，有效指导日常运营和业务发展，减少防范经营风险。内控检查方面，董事会通过内外部审计相结合的方式，严格履行了内控的日常监督和专项监督职责，审计机构对公司2022年度内部控制的有效性进行评价，认定公司按要求在所有重大方面保持了有效的内部控制，从而保障了公司经营质量可靠、发展稳定。

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至关重要。对此，公司采取拓宽信贷融资，加快开发回款，清收往来款项等措施，为公司规划发展提供资金保障。

（五）投资者管理方面，谨记四个敬畏，拓宽沟通渠道

经过近四十年年的发展，公司从小作坊企业发展成为知名公众公司，这离不开

广大投资者的大力支持,也只有常怀敬畏之心,才能带领企业迈向更辉煌的未来。2014年以来,公司累计发行债券+中票类融资额102亿元,发行非公开定增融资额30亿元。2022年再融资和中期票据事项正在稳步推进,加上充分使用银行和资管公司等机构授信,为公司经营、项目开发提供了坚实基础。

公司认真学习执行监管机构下发的通知,做好现场检查自查工作,认真填报调查统计问卷。公司重视对外沟通,充分利用信息披露、现场交流、电话、邮箱、互动易平台等渠道,及时将公司发展战略,经营进展,财务状况等信息传达出去,增进投资者了解公司和价值认同感,保护了投资者合法权益。

(六) 未来展望方面, 坚定发展信心, 坚持差异竞争

未来充满着不确定性,机遇与挑战始终并存。房地产行业作为支柱产业仍有大量的发展机遇,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。公司将继续坚持稳健发展的战略,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。

三、董事会依法履职情况

(一) 董事会会议召开情况及内容

报告期内,公司共召开董事会会议7次,其中2次以现场方式召开,2次以通讯方式召开,3次以现场与通讯相结合方式召开。董事会会议的召集、召开程序符合有关规定,会议具体情况如下:

序号	会议届次	召开日期	会议召开方式	会议议题
1	第十届董事会第十次会议	2022年4月25日	现场会议	议案一:《公司2021年度董事会工作报告》 议案二:《公司2021年度总经理工作报告》 议案三:《公司2021年度财务决算报告》 议案四:《公司2021年度利润分配方案》 议案五:《2021年年度报告全文及摘要》 议案六:《公司2021年度内部控制自我评价报告》 议案七:《公司2021年度内部控制审计报告》 议案八:《公司独立董事201年度述职报告》 议案九:《关于聘请关于续聘会计师事务所的议案》 议案十:《关于增补董事候选人的议案》 议案十一:《关于授权公司法定代表人决定金融机构借款的议案》

				<p>议案十二：《关于授权董事长审批公司土地竞买事项的议案》</p> <p>议案十三：了《关于授权审批公司为子公司以及子公司之间相互提供担保的议案》</p> <p>议案十四：《关于公司 2022 年度经营性日常关联交易预计交易额的议案》</p> <p>议案十五：《关于 2022 年第一季度报告全文及正文的议案》</p> <p>议案十六：了《关于修订<公司章程>的议案》</p> <p>议案十七：《关于修订<股东大会议事规则>的议案》</p> <p>议案十八：《关于修订<董事会议事规则>的议案》</p> <p>议案十九：《关于修订<独立董事工作制度>的议案》</p> <p>议案二十：《关于修订公司<募集资金管理办法>的议案》</p> <p>议案二十一：《关于修订公司<对外担保管理制度>的议案》</p> <p>议案二十二：《关于修订公司<内幕信息知情人登记管理制度>的议案》</p> <p>议案二十三：《关于召开 2021 年年度股东大会的通知》</p>
2	第十届董事会第十一次会议	2022 年 5 月 20 日	现场会议	《关于公司董事会下属专门委员会补选委员的议案》
3	第十届董事会第十二次会议	2022 年 8 月 29 日	现场与通讯相结合方式	《公司 2022 年半年度报告及摘要》
4	第十届董事会第十三次会议	2022 年 10 月 27 日	现场与通讯相结合方式	《2022 年第三季度报告》
5	第十届董事会第十四次会议	2022 年 11 月 15 日	通讯	《关于公司拟申请注册发行中期票据的议案》
6	第十届董事会第十五次会议	2022 年 11 月 17 日	通讯	《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案》
7	第十届董事会第十六次会议	2022 年 12 月 5 日	现场与通讯相结合方式	<p>议案一：《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》</p> <p>议案二：《关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》</p> <p>议案三：《关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票预案的议案》</p> <p>议案四：《关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告的议案》</p> <p>议案四：《关于无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》</p> <p>议案五：《关于 2022 年度非公开发行 A 股股票摊薄即期回报的影响与公司采取填补措施及相关主体承诺的议案》</p> <p>议案六：《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次非公开发行 A 股股票相关事宜的议案》</p> <p>议案七：《关于公司<未来三年（2022 年-2024 年）股东回报规划>的议案》</p> <p>议案八：《关于召开 2022 年第二次临时股东大会的议案》</p>

（二）董事会各专门委员会履职情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会。

报告期各专门委员会履职情况如下：

委员会名称	召开会	召开日期	会议内容	提出的重要意见
-------	-----	------	------	---------

	议次数			和建议
审计委员会	3	2022年4月24日	1、审议《2021年年度报告全文及摘要》； 2、审议《公司2021年度内部控制自我评价报告》； 3、审议《公司2021年度内部控制审计报告》； 4、审议《关于聘请关于续聘会计师事务所的议案》； 5、审议《2022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
		2022年8月29日	审议《2022年半年度财务会计报告》	同意将该议案提交董事会审议
		2022年10月27日	审议《2022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	1	2022年4月25日	1、审议《关于公司董事、监事及高管人员2021年年度考核的议案》； 2、审议《关于公司董事、监事及高管人员2021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	1	2022年5月20日	审议《关于增补董事候选人的议案》	同意将该议案提交董事会审议
战略委员会	1	2022年3月22日	审议《2021年工作总结与2022年工作建议》	同意将该议案提交董事会审议

（三）对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会根据《公司法》《公司章程》和《董事会议事规则》等要求，严格按照股东大会的授权，认真履行职责并执行了股东大会决议的事项。

四、2023年董事会工作计划

2023年，公司董事会将严格按照新颁布法律法规的要求，进一步完善公司法人治理结构，继续发挥公司治理核心地位的作用，强化公司治理，对股东大会审议通过的各项议案和授权事项进行落实和执行，不断提升公司规范运作水平。

公司董事会将根据公司发展战略的要求，按照确定的工作思路和重点工作计划，认真组织落实，全面完成各项工作目标，实现公司长期、健康、稳定发展。

湖北福星科技股份有限公司董事会

2023年3月30日