

# 关于湖北福星科技股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函

审核函〔2023〕120034号

湖北福星科技股份有限公司：

根据《证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》（以下简称《注册办法》）、《深圳证券交易所上市公司证券发行上市审核规则》等有关规定，本所发行上市审核机构对湖北福星科技股份有限公司（以下简称发行人或公司）向特定对象发行股票的申请文件进行了审核，并形成如下审核问询问题：

1. 截至2022年9月30日，发行人合并口径资产负债率为71.68%，其他应付款173,234.81万元，短期借款43,543.60万元，应付票据121,564.25万元，应付账款172,867.43万元，一年内到期的非流动负债326,381.13万元，长期借款456,190.00万元，长期应付款197,492.08万元。2020年度，发行人营业外支出增加6,155.48万元。

请发行人补充说明：（1）剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间，是否与同行业可比上市公司情况相一致，如否，请说明差异原因及合理性；（2）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案；（3）最

近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况，截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形，如是，请说明对于违约债务是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案；（4）内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行；（5）报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为；（6）是否存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面重大不良舆情。

请发行人充分披露上述风险。

请保荐人核查并发表明确意见，就（6）出具专项舆情核查报告，请发行人律师核查（2）（3）（4）（5）并发表明确意见，请会计师核查（1）（2）（3）并发表明确意见。

2. 报告期内，公司归母净利润分别为 59,763.13 万元、30,639.60 万元、17,082.48 万元及 6,053.21 万元，房地产业务毛利率分别为 27.82%、23.80%、21.28%和 17.19%。报告期各期末，公司其他应收款余额分别为 84,756.32 万元、84,535.75 万元、92,576.16 万元和 94,759.23 万元，主要为应收往来款项；存货余额分别为 2,848,914.97 万元、3,095,460.35 万元、2,781,841.92 万元和 2,447,627.63 万元，存货跌价准备金额分别为 1,225.40 万元、773.84 万元、25,225.15 万元和 17,358.87 万元；投资性房地产余额分别为 793,659.20 万元、814,673.55

万元、725,637.12万元和695,234.19万元。最近一期末，公司长期股权投资为23,500.09万元。

请发行人补充说明：（1）结合营业收入及成本变化情况、行业景气度及政策变化情况等，说明公司房地产业务毛利率水平波动的原因及合理性，是否与同行业可比公司一致；（2）结合公司经营情况、成本费用变动情况、同行业可比公司情况等，说明公司归母净利润逐年下滑的原因及合理性，相关不利因素是否具有持续性影响；（3）结合（1）（2）及房地产宏观调控政策、行业景气度、房地产投资增速、批准预售及其变化情况、报告期内公司房地产业务新开工面积、签约销售面积、销售回款面积等，说明公司经营是否正常，是否具备持续经营能力，对公司持续经营不利的影响因素是否持续存在，公司已采取的措施及相关措施的有效性；（4）结合应收往来款项的具体金额、对手方情况（包括但不限于合作背景、经营情况等），说明发生金额较大的原因及合理性，并结合账龄、期后回款及坏账核销情况、同行业可比公司情况等，说明其他应收款坏账准备计提是否充分；（5）结合报告期内存货构成明细，包括所处地点、面积，库龄、期后销售、所在地域分布情况及近期市场销售价格趋势，同行业可比公司情况等，说明存货跌价准备计提是否充分；（6）结合各投资性房地产的具体构成，包括所处地点、面积，获取时间、获取方式、初始计量及后续计量依据、当地的市场行情等，说明投资性房地产公允价值变动损益金额是否合理、谨慎；（7）最近一期末是否存在持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务）情形，自本次发行相关董事会前六个月至今，公司已实施或拟实施的财务性投资的具

体情况。

请发行人补充披露（1）-（6）涉及的相关风险。

请保荐人及会计师核查并发表明确意见。

3. 本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过134,064.18万元（含本数），其中25,556.00万元投向红桥城K6住宅项目（以下简称项目一），68,508.19投向红桥城K15项目（以下简称项目二），40,000.00万元补充流动资金。本次募投项目是武汉市红桥村城中村改造项目的开发用地之一，并已被湖北省住房和城乡建设厅纳入湖北省棚户区改造计划范围。项目一、项目二预计销售净利率分别为10.63%、13.48%。根据申请文件，项目一无需编制环境影响报告书、环境影响报告表或填报环境影响登记表。报告期内，发行人存在为子公司提供担保的情况。

请发行人补充说明：（1）结合募投项目具体投资构成和合理性、各项投资是否为资本性支出及补充流动资金金额，说明补流比例是否符合《证券期货法律适用意见第18号》有关规定；募投项目当前进展及董事会前投入情况，是否存在置换董事会前投入的情形；（2）结合控股股东、实际控制人控制的其他企业及其实际经营业务情况，说明是否存在相同或相似业务，本次募投项目实施后是否会新增重大不利影响的同业竞争；（3）报告期内关联交易的必要性、信息披露的规范性、关联交易价格的公允性；如本次募投项目新增关联交易，请结合新增关联交易的性质、定价依据，总体关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例等，说明是否属于显失公平的关联交易，是否严重影响上市公司生产经营的独立性；（4）本次募集资金用于城中

村改造类项目，是否属于政策支持的地产业务，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目，如是，请说明是否属于部分或全部预售、项目建设有较强融资需求的存量住宅类项目，并结合相关项目预售资金运行情况等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情况及解决整改措施；是否属于经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设项目，是否已处于开工建设状态、是否已取得主管部门备案、审批等证明文件；（5）本次募集资金投向项目一、项目二的主要考虑，并结合财务状况、经营情况、现金流等情况，充分说明公司的资金筹措需求及本次融资的必要性和合理性；（6）公司是否已建立并执行健全有效的募集资金运用相关内控制度，能够确保募集资金专项用于所披露的募投项目，本次募投项目与红桥城其他建设内容能否有效区分，项目一、项目二经济效益能否单独核算；结合红桥城项目内容、整体建设情况、销售情况、资金缺口及解决方式等，说明红桥城项目是否存在交楼风险或其他不确定性因素，是否对募投项目构成影响，并说明具体保障措施；（7）项目二取得环评而项目一无需环评的原因及合理性，是否取得有权机关证明，本次募投项目是否已经取得项目实施所需的全部批准或备案，是否符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的相关规定；（8）结合募投项目的建设进度、销售情况及价格、周边区域及同行业类似项目情况、募投项目收益情况的测算过程、测算依据，包括各年预测收入构成、销量、毛利率、净利润、项目税后内部收益率的具体计算过程和可实现性等，说明募投项目效益测算的合理性及谨慎性；（9）量化说明本次募投项目新增折旧摊销对业绩的影响；

(10) 结合公司向子公司担保的具体情况与合规性、货币资金及其受限情况、资产负债情况、业务规模和增长等，说明补充流动资金必要性和合理性；并结合资金使用的内部控制制度，公司拿地拍地、开发新楼盘计划、在建项目资金需求等，说明如何保证本次补充流动资金的使用符合上市房企的监管要求，本次募集资金是否会变相用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目，如否，请出具相关承诺。

请发行人补充披露 (6) (7) (8) (9) 相关风险。

请保荐人核查并发表明确意见，请会计师核查 (1) (2) (3) (4) (5) (6) (8) (9) (10) 并发表明确意见，请发行人律师核查 (2) (3) (7) 并发表明确意见。

4. 公司主营业务包括金属制品的研发、生产与销售。根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)，公司金属制品业务属于“金属制品业”下的“金属丝绳及其制品的制造”(行业代码:C3340)。公司本次拟募集资金 40,000.00 万元用于补充流动资金。

请发行人补充说明：(1) 发行人金属制品业务已建、在建及拟建项目是否属于《产业结构调整指导目录(2019 年本)》中淘汰类、限制类产业，是否属于落后产能，是否符合国家产业政策；(2) 金属制品业务已建、在建及拟建项目是否涉及有色金属冶炼，是否满足项目所在地能源消费双控要求，是否按规定取得固定资产投资节能审查意见；(3) 金属制品业务已建、在建及拟建项目生产的产品是否属于《环保名录》中规定的“双高”产品，如发行人产品属于《环保名录》中“高环境风险”的，还应满足环境风险防范措施要求、应急预案管理制度健全、近一年内未发

生重大特大突发环境事件要求；产品属于《环保名录》中“高污染”的，还应满足国家或地方污染物排放标准及已出台的超低排放要求、达到行业清洁生产先进水平、近一年内无因环境违法行为受到重大处罚的要求；(4) 发行人最近 36 个月是否存在受到环保领域行政处罚的情况，是否构成重大违法行为，或是否存在导致严重环境污染，严重损害社会公共利益的违法行为；(5) 募集资金是否存在变相用于高耗能、高排放项目的情形。

请保荐人及发行人律师核查并发表明确意见。

5. 请发行人补充说明：是否存在教育培训、文化传媒业务，若是，请说明相关业务的具体内容、经营模式、收入利润占比等情况，是否按照国家相关政策和行业主管部门有关规定开展业务，是否存在违反相关法律法规规定的情形，以及后续业务开展的规划安排。

请保荐人及发行人律师核查并发表明确意见。

请发行人在募集说明书扉页重大事项提示中，按重要性原则披露对发行人及本次发行产生重大不利影响的直接和间接风险。披露风险应避免包含风险对策、发行人竞争优势及类似表述，并按对投资者作出价值判断和投资决策所需信息的重要程度进行梳理排序。

同时，请发行人关注社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的媒体报道情况，请保荐人对上述情况中涉及本次项目信息披露的真实性、准确性、完整性等事项进行核查，并于答复本审核问询函时一并提交。若无重大舆情情况，也请予以书

面说明。

请对上述问题逐项落实并在十五个工作日内提交对问询函的回复，回复内容需先以临时公告方式披露，并在披露后通过本所发行上市审核业务系统报送相关文件。本问询函要求披露的事项，除按规定豁免外应在更新后的募集说明书中予以补充，并以楷体加粗标明；要求说明的事项，是问询回复的内容，无需增加在募集说明书中。保荐人应当在本次问询回复时一并提交更新后的募集说明书。除本问询函要求披露的内容以外，对募集说明书所做的任何修改，均应先报告本所。

发行人、保荐人及证券服务机构对本所审核问询的回复是发行上市申请文件的组成部分，发行人、保荐人及证券服务机构应当保证回复的真实、准确、完整。

深圳证券交易所上市审核中心

2023年3月23日