



湖北福星科技股份有限公司

2025 年半年度报告

2025 年 8 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、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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)许天鹏声明：保证本半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次半年报的董事会会议。

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.....	9
第四节 公司治理、环境和社会.....	24
第五节 重要事项.....	26
第六节 股份变动及股东情况.....	37
第七节 债券相关情况.....	42
第八节 财务报告.....	43
第九节 其他报送数据.....	160

备查文件目录

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 2、报告期内公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿；
- 3、其他备查文件。

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
福星集团、大股东、控股股东	指	福星集团控股有限公司
福星惠誉	指	福星惠誉控股有限公司
福星新材料	指	湖北福星新材料科技有限公司
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	2025 年 1 月 1 日-2025 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	732,700,966.83	1,673,573,859.59	-56.22%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-657,728,235.15	38,209,744.53	-1,821.36%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-629,141,251.71	64,508,475.45	-1,075.28%
经营活动产生的现金流量净额（元）	683,592,721.93	-395,121,980.42	273.01%
基本每股收益（元/股）	-0.4129	0.0336	-1,328.87%
稀释每股收益（元/股）	-0.4129	0.0336	-1,328.87%
加权平均净资产收益率	-7.22%	0.32%	-7.54%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	28,600,965,370.41	28,114,894,246.68	1.73%
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,780,021,786.04	9,432,360,579.33	-6.92%

五、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。

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	96,476.37	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	3,516,480.73	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,763,476.59	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	450,000.00	

债务重组损益	1,012,141.75	
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	-56,178,634.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,526,611.02	
减：所得税影响额	-12,620,531.13	
少数股东权益影响额（税后）	-659,155.12	
合计	-28,586,983.44	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

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

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

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

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》中的“房地产业”的披露要求

（一）报告期内公司所属行业情况说明

2025 上半年全国房地产市场连续两个季度保持修复态势，“止跌回稳”取得一定成效。年初以来，市场恢复更多集中于核心城市，“好城市+好房子”表现出较强韧性。上半年中央和地方持续释放积极信号，4 月中央政治局会议指出“持续巩固房地产市场稳定态势”，提出“加大高品质住房供给”，同时强调“优化存量商品房收购政策”。6 月国常会再次强调“更大力度推动房地产市场止跌回稳”“进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性”，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向，为房地产市场的稳定健康发展提供了有力保障。

根据国家统计局数据显示，房地产开发方面：上半年开发企业房屋施工面积 63.33 亿平方米，同比下降 9.1%，其中，住宅施工面积 44.12 亿平方米，同比下降 9.4%，新开工面积 3.04 亿平方米，同比下降 20%；销售方面：商品房销售面积 4.59 亿平方米，同比下降 3.5%，其中住宅销售面积下降 3.7%，6 月末，商品房待售面积 7.69 亿平方米。

（二）报告期内公司发展和经营情况

公司始终秉承稳健经营的发展理念，面对房地产行业现状，坚持在项目开发过程中控成本，在积极盘活存量上寻去化，在市场销售端抓速度，在运营管理上要效益的经营思路。在项目保交付、项目开发、销售策略制定、存量项目盘活、财务稳健等方面工作进展如下：

保交付方面，公司实行交房领导小组跟踪督办机制，认真倒排施工计划节点，科学制定工程方案，严格规范现场管理，计划楼盘均顺利交付。

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

项目销售方面，营销负责人下沉一线，在政策利好和需求复苏的大环境下，紧贴市场前沿及时调整销售策略，多个项目案场销售平稳；存量房去化上，通过实施一品一策的差异化营销方案，深入挖掘潜在客户及定向客户。公司准四代楼盘铂雅府项目，上半年共推售 4 次，去化率达 88%，项目凭借刚需定位、成熟配套及价格优势，斩获多项荣誉。

财务状况方面，公司把财务稳健放在首位，充分利用政策窗口期，加快在售项目的销售资金回流，科学盘活存量资产，确保现金流安全稳定，同时合理做好统筹支付安排，切实提高资金使用效率。

新增土地储备项目

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

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万 m ² ）	总建筑面积（万 m ² ）	剩余可开发建筑面积（万 m ² ）
---------	--------------------------	--------------------------	------------------------------

福星惠誉•东湖城	28.54	119.77	10.86
福星惠誉•水岸国际	30.01	120.23	0.44
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）	12.52	58.51	38.53
福星惠誉•红桥城（三眼桥置业）	16.16	72.23	27.24
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	3.49
珈伟光伏•半导体光伏照明产业基地	13.34	17.94	17.94
银湖孝感•银湖科技产业园	31.48	51.85	22.91
银湖科技仙桃•中小企业城	26.42	27.00	11.41
鑫金福•光谷光电信息产业创新创业基地	4.96	17.35	8.41
福星惠誉•福星青城府	21.85	18.36	4.77
简阳凤凰谷项目（暂定）	20.56	20.56	20.56
福星惠誉•格兰中心等项目	88.22	249.12	14.66
总计	340.28	930.68	221.28

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
湖北	福星惠誉•东湖城	武汉	商住	80.00%	2012年12月01日	在建		285,435.39	1,197,740.69	0.00	1,098,940.27	1,290,000	1,263,173.56
湖北	福星惠誉•福星华府（江北置业）	武汉	商住	100.00%	2012年12月01日	在建		123,660.92	577,007.14	0.00	402,515.14	602,000	529,138.78
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		125,188.76	585,060.00	0.00	199,889.10	820,000	723,211.83
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	454,566.60	1,000,000	983,083.35
湖北	钰龙	武汉	商住	71.58%	2018	在建		12,13	100,0	0.00	0.00	245,0	194,2

	金融广场			%	年 12 月 01 日			0.67	86.98			00	61.98
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	0.00	743,702.96	237,200	234,795.66
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	-	418,830.23	80,000	62,817.29
湖北	银湖科技仙桃·中小企业城	仙桃	工业	100.00%	2011 年 01 月 01 日	在建		264,211.02	270,038.37	0.00	165,762.70	60,000	21,744.75
合计								1,564,734.36	4,749,264.07	0.00	3,484,207.00	4,334,200	4,012,227.19

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 (m²)	可售面积 (m²)	累计预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	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	1,108,460.98	1,985.80	4,019.52	1,085,876.79	2,855.09	6,831.17
湖北	福星惠誉·福星华府 (江北置业)	湖北武汉	商住	100.00%	577,007.14	574,422.88	572,248.29	23,221.08	41,597.23	352,907.35		
湖北	福星惠誉·红桥城 (三眼桥置业) ¹	湖北武汉	商住	100.00%	722,291.00	709,176.00	576,722.36	3,629.07	8,560.41	400,291.69	1.04	2,751.61
湖北	福星惠誉·红桥城 (后湖置业)	湖北武汉	商住	100.00%	585,060.00	576,162.72	282,516.18	58,667.08	145,441	199,889.10		

四川	福星惠誉·福星青城府	四川	住宅	100.00%	183,577.17	182,000.00	164,629.80	6,057.10	4,444.44	157,476.18	6,645.22	4,586.27
北京	福星惠誉·福星苑	北京	住宅	80.00%	65,765.00	62,677.00	62,480.45	5,147.92	2,804.66	48,341.79	5,111.83	2,671.11
合计					3,336,040.37	3,284,438.60	2,767,058.06	98,708.05	206,867.27	2,244,782.90	14,613.18	16,840.16

注：1 福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)项目本期结算金额主要为车位销售金额，因本项目车位无产权证故未计入结算面积，本期结算面积为面积结算差。

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（m²）	累计已出租面积（m²）	平均出租率
湖北	群星城	商业	100.00%	94,684.23	84,680.96	89.44%
湖北	福客茂	商业	100.00%	5,480.68	5,480.68	100.00%
湖北	漫时区	商业	100.00%	23,181.69	21,425.03	92.42%
湖北	东澜岸	商业	100.00%	30,034.91	29,046.74	96.71%
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%	7,502.62	0.00	0.00%
湖北	福莱中心	商业	100.00%	80,133.17	19,766.44	24.67%
合计				246,718.07	166,100.62	

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（万元）	融资成本区间/平均融资成本（万元）	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	4,700,300,122.38	3.6%-7.2%	1,396,700,122.38	1,320,000,000.00	480,500,000.00	1,503,100,000.00
非银行类贷款	2,025,818,993.09	8%-11.28%	1,234,698,652.35	791,120,340.74	0.00	0.00
合计	6,726,119,115.47		2,631,398,774.73	2,111,120,340.74	480,500,000.00	1,503,100,000.00

发展战略和未来一年经营计划

（一）房地产行业格局与趋势

2025 年全国房地产市场趋势展望

2025 年上半年，房地产市场正逐步朝着稳定健康的方向发展。政治局定调房地产进入稳市场新阶段，以稳市场、促转型、防风险为主线，部署了城市更新、高品质转型和库存优化三大核心任务。二季度发布了取消贷款利率下限、首付降至 15%、以旧换新、城中村改造等一系列政策，旨在降低购房门槛、稳定市场、扩大需求，地方层面也积极落实要求，政策落地将促使刚性需求和改善性需求得到进一步释放。预计下半年将加大稳市场力度，随着城市更新、土地收储政策的全面落实，行业库存压力将进一步改善，行业也将朝着高质量发展的方向迈进。

2025 年武汉房地产市场趋势展望

2025 年上半年，武汉房地产市场在政策利好与需求复苏的双重作用下，整体呈现“温和复苏、区域分化、改善主导”的特征。政策层面，武汉在维护楼市稳定和保交楼化解风险等方面持续发力，针对需求端进一步降低首付比例、房贷利率、优化以旧换新、以租换购等政策，降低购房成本激发刚需和改善性需求；针对保交楼化风险，政府联合金融机构推

进“白名单”房企融资支持，重点解决已售未交付项目资金缺口，随着以上政策的落地，市场信心逐渐恢复。市场层面，新房市场成交呈现“核心区回暖、远城区调整”的分化格局，核心板块因配套成熟、优质地块集中，新房去化较快，远城区库存压力仍然较大；在土地市场方面，上半年土地成交向主城区集中，远城区地块多以底价成交。展望下半年，在政策精准调控与市场自我调节的双重作用下，预计这一回暖势头将得到延续，楼市有望朝着稳步健康的方向持续发展。

（二）公司发展战略

公司的房地产业务要以经营目标为中心，以创新发展为引领，以品质品牌为根本，以效益效率为主线，以团队建设为保障，作为湖北省的“三旧”改造和城市更新标杆企业，公司将抓住武汉城市圈发展机遇，借力武汉明确为“国家中心城市”和中部崛起的战略支点，推动相关产业持续发展，致力成为中国优秀的“城市更新与幸福生活服务商”；公司的金属制品业务要以“创新发展，效益优先”为主线，致力于“三个转变”，由制造向创造转变、速度向质量转变、产品向品牌转变。实现公司与城市的长久协同发展，为股东、客户、员工和社会不断创造价值。

（三）未来一年经营计划

1、业务开发计划

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

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

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

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

2、人员发展计划

公司始终重视人才培养与发展，把“德才兼备”作为人才队伍建设的出发点和落脚点，积极拓展员工发展渠道，努力实现员工与企业共同成长。公司进一步完善人才建设管理体系，健全人才培养相关制度流程，顺应公司战略需要，分层级、分业务口，注重人才梯队建设，有针对性地为公司培养各类管理人才和专业技术骨干，助力公司发展。

3、成本控制计划

公司以全面加强预算管理为主线，以项目整体科学定位为基础，以规划设计和施工图设计优化为关键，以工程施工过程管理为重点，以材料和招投标选择为保障，以优化组织体系和管理责任体系为依托，实现工程成本的合理有效控制；深化完善招投标管理、配套工程品牌臻选管理、工程验收管理、工程预算管理、工程决算管理，形成相互分离、相互监督的管理体系。

4、财务计划

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

5、品牌计划

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

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☒适用 ☐不适用

本公司为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2025 年 6 月 30 日，尚未结清的担保金额为人民币 383,066.45 万元，由于本公司未因上述担保而承受重大损失，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

☐适用 ☒不适用

二、核心竞争力分析

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

1、丰富的项目开发经验

公司自 2001 年进入房地产业以来，本着“为政府分忧、为百姓造福”的企业宗旨，作为最早参与武汉市“三旧”改造的公司之一，通过走差异化和专业化路线，形成了“一、二级联动”和“城市核心区运营”的开发模式，已累计投入城市更新改造资金过千亿元，完成更新改造面积超过 2000 万平方米。公司建立了完整规范的业务管理体系，积累了大量项目开发经验，形成了一套全面有效的开发流程，在项目商谈、拆迁、土地获取、开发、设计及策划等方面具有较强优势。

2、合理的土地储备策略

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

3、优秀的管理团队

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

4、稳健的财务管理

经过多年的探索和努力，公司已建立起成熟、完善的投融资体系，能够通过多元渠道获取资金。公司较低的资产负债率以及多年来持续合理的综合资金成本，系公司重要的核心竞争优势之一。

5、优良的企业精神

企业创始人“造福社会、共同富裕”的理想信念贯穿公司发展的全过程，公司始终秉承“先做人、后做事”的经营理念。在公司发展过程中，不一味的追求速度和规模，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；对外合作方面，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；对待员工方面，始终坚持以人为本，以德待人，追求员工价值最大化。

三、主营业务分析

概述

报告期内，公司实现营业收入 73,270.10 万元，比上年同期减少 56.22%。其中：房地产实现结算面积 2.17 万平方米，比上年同期减少 64.27%；实现结算收入 20,986.35 万元，比上年同期减少 82.00%；实现销售面积 10.85 万平方米，比上年同期增加 27.71%；实现销售金额 211,503.74 万元，比上年同期增加 49.94%；金属制品实现营业收入 41,975.09 万元，比上年同期减少 8.40%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	732,700,966.83	1,673,573,859.59	-56.22%	主要系结转面积减少所致
营业成本	639,777,867.53	1,202,533,582.96	-46.80%	主要系结转面积减少所致
销售费用	39,003,234.19	64,505,501.14	-39.54%	主要系结转面积减少所致
管理费用	90,557,061.74	86,218,091.98	5.03%	
财务费用	176,939,555.83	115,002,676.12	53.86%	主要系本期费用化利息增加所致
所得税费用	132,001,512.47	46,361,110.78	184.72%	主要系递延所得税费用增加所致
研发投入	13,122,436.38	18,391,264.58	-28.65%	
经营活动产生的现金流量净额	683,592,721.93	-395,121,980.42	273.01%	主要系销售商品提供劳务收到的现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-2,129,047.22	-10,786,497.88	80.26%	主要系支付投资活动现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-164,049,126.94	-312,920,513.22	47.57%	主要系取得借款收到的现金减少所致
现金及现金等价物净增加额	517,477,588.08	-719,002,718.55	171.97%	主要系经营活动产生的现金流量净额增加所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	732,700,966.83	100%	1,673,573,859.59	100%	-56.22%
分行业					
房地产	268,296,006.18	36.62%	1,164,495,002.23	69.58%	-76.96%
金属制品	419,750,878.04	57.29%	458,234,829.38	27.38%	-8.40%
其他	44,654,082.61	6.09%	50,844,027.98	3.04%	-12.17%
分产品					
房地产	268,296,006.18	36.62%	1,164,495,002.23	69.58%	-76.96%
金属制品	419,750,878.04	57.29%	458,234,829.38	27.38%	-8.40%
其他	44,654,082.61	6.09%	50,844,027.98	3.04%	-12.17%
分地区					
华中地区	329,680,630.87	45.00%	1,187,652,959.58	70.97%	-72.24%
华北地区	188,874,418.30	25.78%	187,695,778.88	11.22%	0.63%
其他地区	194,082,683.83	26.49%	254,096,868.66	15.18%	-23.62%
海外地区	20,063,233.83	2.74%	44,128,252.47	2.63%	-54.53%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒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	268,296,006.18	205,816,608.30	23.29%	-76.96%	-71.43%	-14.84%
金属制品	419,750,878.04	408,485,287.21	2.68%	-8.40%	-9.16%	0.81%
分产品						
房地产	268,296,006.18	205,816,608.30	23.29%	-76.96%	-71.43%	-14.84%
金属制品	419,750,878.04	408,485,287.21	2.68%	-8.40%	-9.16%	0.81%
分地区						
华中地区	329,680,630.87	245,771,037.97	25.45%	27.76%	-66.64%	-12.52%

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 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐适用 ☒不适用

四、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	0.00	0.00%		否
公允价值变动损益	-56,178,634.11	10.48%	主要系本期公司投资性房地产公允价值变动所致	否
资产减值	-204,134,723.22	38.07%	主要系本期存货减值所致	否
营业外收入	87,093.26	-0.02%		否
营业外支出	4,637,436.06	-0.86%		否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	1,668,604,998.78	5.83%	1,154,945,156.53	4.11%	1.72%	无重大变化
应收账款	299,270,285.66	1.05%	271,180,783.48	0.96%	0.09%	无重大变化
合同资产	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	-
存货	18,128,866,477.36	63.39%	18,176,597,774.09	64.65%	-1.26%	无重大变化
投资性房地产	5,129,363,411.71	17.93%	5,212,823,475.71	18.54%	-0.61%	无重大变化
长期股权投资	4,996,543.94	0.02%	4,996,543.94	0.02%	0.00%	无重大变化
固定资产	542,389,475.81	1.90%	556,786,709.21	1.98%	-0.08%	无重大变化
在建工程	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	-
使用权资产	62,666,153.28	0.22%	65,757,859.48	0.23%	-0.01%	无重大变化
短期借款	579,660,773.26	2.03%	585,116,957.50	2.08%	-0.05%	无重大变化
合同负债	4,442,437,007.75	15.53%	2,910,980,870.80	10.35%	5.18%	无重大变化
长期借款	3,303,600,000.00	11.55%	2,832,500,000.00	10.07%	1.48%	无重大变化

租赁负债	44,959,584.59	0.16%	46,040,263.52	0.16%	0.00%	无重大变化
------	---------------	-------	---------------	-------	-------	-------

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4. 其他权益工具投资	94,133,400.00							94,133,400.00
5. 其他非流动金融资产	26,500,000.00							26,500,000.00
金融资产小计	120,633,400.00							120,633,400.00
投资性房地产	5,212,823,475.71	56,178,634.11				27,281,429.89		5,129,363,411.71
应收款项融资	29,173,219.70						2,371,708.60	26,801,511.10
上述合计	5,362,630,095.41	56,178,634.11	0.00	0.00	0.00	27,281,429.89	2,371,708.60	5,276,798,322.81
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

4、截至报告期末的资产权利受限情况

详见附注六 20、所有权或使用权受到限制的资产

六、投资状况分析

1、总体情况

☐适用 ☒不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☒适用 ☐不适用

(1) 募集资金总体使用情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

募集 年份	募集 方式	证券 上市 日期	募集 资金 总额	募集 资金 净额 (1)	本 期 已 使 用 募 集 资 金 总 额	已 累 计 使 用 募 集 资 金 总 额 (2)	报 告 期 末 募 集 资 金 使 用 比 例 (3) = (2) / (1)	报 告 期 内 变 更 途 的 募 集 资 金 总 额	累 计 变 更 途 的 募 集 资 金 总 额	累 计 变 更 途 的 募 集 资 金 总 额 比 例	尚 未 使 用 募 集 资 金 总 额	尚 未 使 用 募 集 资 金 途 径 及 去 向	闲 置 两 年 以 上 募 集 资 金 额
2023 年	向特定对象非公开发行	2024 年 01 月 23 日	81,351	80,560.24	1,163.87	66,966.39	83.13%	0	0	0.00%	13,596.92	其中13594.15万元用于临时补充流动资金，2.77万元存于	0

												公司 募集 资金 专用 账户	
合计	--	--	81, 35 1	80, 56 0. 24	1, 163 . 87	66, 96 6. 39	83. 13 %	0	0	0. 00%	13, 59 6. 92	--	0
募集资金总体使用情况说明													
（一）募集资金投资项目的资金使用情况 截至 2025 年 6 月 30 日，公司累计使用募集资金合计 66,966.39 万元。公司 2025 年半年度募集资金投资项目的资金使用情况详见附件《募集资金使用情况对照表》。 （二）募集资金投资项目的实施地点、实施方式变更情况 截至 2025 年 6 月 30 日，公司不存在募集资金投资项目的实施地点、实施方式变更情况。 （三）募集资金投资项目先期投入及置换情况 2023 年 12 月 28 日，公司召开第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议，审议通过了《关于公司以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司以募集资金 54,721.63 万元置换预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的自筹资金，其中 54,486.25 万元用于置换预先投入募投项目的自筹资金，235.38 万元（不含税）用于置换已支付发行费用的自筹资金。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司自筹资金预先投入募集资金投资项目的情况进行了专项审核，并出具了众环专字(2023)0102068 号鉴证报告。 截至 2025 年 6 月 30 日，公司已完成上述资金置换。 （四）用闲置募集资金暂时补充流动资金情况 2023 年 12 月 28 日，公司召开第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 20,000.00 万元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月。公司因年终财务决算、资金使用计划的因素导致全部归还上述临时补充流动资金的日期稍有延后。截至 2024 年 12 月 31 日，公司补充流动资金金额为 14,759.13 万元；截至 2025 年 1 月 9 日，公司已将用于临时补充流动资金的 20,000.00 万元闲置募集资金及滞后归还产生的全部利息归还至募集资金专用账户。 2025 年 1 月 10 日，公司召开第十一届董事会第十八次会议、第十一届监事会第十一次会议，审议通过了《关于归还前次暂时补充流动资金的闲置募集资金并继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 14,580.00 万元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月。公司独立董事对上述事项发表了明确同意的意见。 （五）用闲置募集资金进行现金管理情况 截至 2025 年 6 月 30 日，公司不存在使用闲置募集资金进行现金管理情况。 （六）节余募集资金使用情况 截至 2025 年 6 月 30 日，公司不存在节余募集资金使用的情况。 （七）超募资金使用情况 截至 2025 年 6 月 30 日，公司不存在超募资金使用情况。 （八）尚未使用的募集资金用途及去向 截至 2025 年 6 月 30 日，公司尚未使用的募集资金总额为 13,596.92 万元，其中 13,594.15 万元用于临时补充流动资金，2.77 万元存于公司募集资金专用账户。 （九）募集资金使用的其他情况 2023 年 12 月 28 日，公司召开第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议，审议通过了《关于使用募集资金向募投项目公司提供股东借款用于实施募投项目的议案》，同意公司使用募集资金向募投项目公司提供股东借款用于实施募投项目。													

(2) 募集资金承诺项目情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

融资项目 名称	证券上市 日期	承诺投资 项目和超募 资金投	项目 性质	是否 已变 更项 目（含 部分	募集 资金 承诺 投资 总额	调整 后投 资总 额（1）	本 报 告 期 投 入 金 额	截 至 期 末 累 计 投 入 金 额 （2）	截 至 期 末 投 资 进 度 （3） ＝	项 目 达 到 预 定 可 使 用 状 态 日	本 报 告 期 实 现 的 效 益	截 止 报 告 期 末 累 计 实 现 的 效 益	是 否 达 到 预 计 效 益	项 目 可 行 性 是 否 发 生 重 大 变
------------	------------	----------------------	----------	-----------------------------	----------------------------	------------------------	--------------------------------------	---	--	--	---	---	--------------------------------------	--

		向		变 更)					(2)/ (1)	期		益		化
承诺投资项目														
1、 红桥 城 K6 住宅 项目	2024 年 01 月 23 日	1、 红桥 城 K6 住宅 项目	生产 建设	否	25,5 56	15,0 00	138. 86	6,12 8.71	40.8 6%	2024 年 02 月 08 日	- 146. 55	9,26 2.17	是	否
2、 红桥 城 K15 项目	2024 年 01 月 23 日	2、 红桥 城 K15 项目	生产 建设	否	68,5 08.1 8	41,5 60.2 4	1,02 5.01	36,8 37.6 8	88.6 4%	2024 年 12 月 28 日	- 747. 13	59,4 03.4	是	否
3、 补充 流动 资金 项目	2024 年 01 月 23 日	3、 补充 流动 资金 项目	补流	否	40,0 00	24,0 00	0	24,0 00	100. 00%				不适 用	否
承诺投资项目小计				—	134, 064. 18	80,5 60.2 4	1,16 3.87	66,9 66.3 9	—	—	- 893. 68	68,6 65.5 7	—	—
超募资金投向														
无	2024 年 01 月 23 日	无	无	否									不适 用	否
合计				—	134, 064. 18	80,5 60.2 4	1,16 3.87	66,9 66.3 9	—	—	- 893. 68	68,6 65.5 7	—	—
分项目说明 未达到计划 进度、预计 收益的情况 和原因（含 “是否达到 预计效益” 选择“不适 用”的原 因）		无												
项目可行性 发生重大变 化的情况说 明		无												
超募资金的 金额、用途 及使用进展 情况		不适用												
存在擅自变 更募集资金 用途、违规 占用募集资 金的情形		不适用												
募集资金投 资项目实施 地点变更情		不适用												

况	
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 2023 年 12 月 28 日，公司召开第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议，审议通过了《关于公司以募集资金置换预先已投入募投项目及已支付发行费用的自筹资金的议案》，同意公司以募集资金 54,721.63 万元置换预先投入募集资金投资项目及已支付发行费用的自筹资金，其中 54,486.25 万元用于置换预先投入募投项目的自筹资金，235.38 万元（不含税）用于置换已支付发行费用的自筹资金。中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对公司自筹资金预先投入募集资金投资项目的情况进行了专项审核，并出具了众环专字(2023)0102068 号鉴证报告。截至 2025 年 6 月 30 日，公司已完成上述资金置换。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 2023 年 12 月 28 日，公司召开第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 20,000.00 万元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月。公司因年终财务决算、资金使用计划的因素导致全部归还上述临时补充流动资金的日期稍有延后。截至 2024 年 12 月 31 日，公司补充流动资金金额为 14,759.13 万元；截至 2025 年 1 月 9 日，公司已将用于临时补充流动资金的 20,000.00 万元闲置募集资金及滞后归还产生的全部利息归还至募集资金专用账户。 2025 年 1 月 10 日，公司召开第十一届董事会第十八次会议、第十一届监事会第十一次会议，审议通过了《关于归还前次暂时补充流动资金的闲置募集资金并继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 14,580.00 万元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月。公司独立董事对上述事项发表了明确同意的意见。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2025 年 6 月 30 日，公司尚未使用的募集资金总额为 13,596.92 万元，其中 13,594.15 万元用于临时补充流动资金，2.77 万元存于公司募集资金专用账户。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司于 2023 年 12 月 28 日召开第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 20,000.00 万元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月。公司因年终财务决算、资金使用计划的因素导致全部归还上述临时补充流动资金的日期稍有延后。保荐人知晓此事项后，已督促公司尽快归还剩余的临时补充流动资金及相关利息。截至 2025 年 1 月 9 日，公司已将用于临时补充流动资金的 20,000.00 万元闲置募集资金及滞后归还产生的全部利息归还至募集资金专用账户，并将上述募集资金的归还情况通知了保荐人。

（3） 募集资金变更项目情况

☐适用 ☒不适用
 公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用
 公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、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	27,861,570,407.27	7,637,742,803.34	307,820,759.85	700,427,169.50	777,116,737.66
湖北福星新材料科技有限公司	子公司	金属制品制造与销售	660,000,000.00	2,381,128,271.35	466,491,387.56	441,507,707.37	10,897,460.20	11,007,219.32

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
香港汇辰投资有限公司	新设	无重大影响
海口福星惠誉置业有限公司	注销	无重大影响
广州番禺福星惠誉置业有限公司	注销	无重大影响
广州福星惠誉德圆置业有限公司	注销	无重大影响
福星智慧家（武汉）企业管理有限公司	注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

无

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

政策风险

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

市场风险

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

管理风险

公司在多年的“城中村和旧城改造”、“棚户区改造”以及“商品房交付”等项目开发过程中总结并积累了大量经验，形成了一套全面有效的开发流程并在业务发展过程中不断改进，在项目商谈、拆迁、土地获取、开发准备、设计及

策划等方面具有较强的优势，同时培养了一批专业、敬业、经验丰富的业务骨干，但在行业新发展模式下提出了更高更新的要求，如果公司在主动适应、风险控制、项目管理等方面不能及时制定方案，公司将面临一定的管理风险。

业务经营风险

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

财务风险

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

存货跌价风险

由于公司的存货金额重大，存货跌价准备的计提可能对当期经营成果和期末财务状况产生影响，且房地产行业估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，如果未来出现市场波动、政府调控等冲击，导致房地产行业整体利润下滑的情况，公司将面临存货跌价损失的风险，对盈利能力产生相对负面的影响。

投资性房地产公允价值变动的风险

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

不可抗力风险

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

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

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☒是 ☐否

（一）夯实主业经营，优化资产结构和业务布局

公司将坚持优化资产结构、强化主业盈利能力，对现有资产进行全面梳理和优化，集中资源供给公司重点优质项目，提高资产运营效率，加速库存销售和低效资产处置力度，提升公司的盈利能力，为公司的长期发展奠定坚实基础。

（二）聚焦新质生产力，开展并购重组

围绕发展战略，寻求资本运作机会，以持续优化产业布局、提升核心竞争力和内在价值。公司将通过内生与外延式发展相结合的路径，适时开展并购重组业务，积极发挥产业协同效应，并根据政策、市场情况和公司实际需求，审慎、灵活运用再融资工具，增强资金实力，推动可持续高质量发展。

（三）重视股东回报，共享发展成果

公司自上市以来，一直严格按照中国证监会的相关法规要求通过符合法定比例的现金分红来回馈全体股东，与全体股东共享公司的经营成果。《公司章程》中明确规定，在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，在满足现金分红条件时，原则上每年进行一次现金分红，每次现金分红比例原则上不低于当年实现的归属于母公司的净

利润的 10%。具体实施过程中，公司将综合考虑当年的盈利状况、资金需求以及未来发展规划等因素，确保分红政策的稳定性和可持续性。通过合理的现金分红，与投资者共享发展成果。

（四）聚焦信息披露质量，提升信息披露有效性

公司将继续高度重视信息披露工作，严格按照《公司法》《证券法》等相关法律法规要求，认真执行信息披露审批流程，切实做到公司重大事项应披尽披，不瞒报，不遗漏，不做选择性披露、虚假披露和不实陈述，确保公司信息披露真实、准确、完整、及时、公平，切实维护全体股东特别是中小股东的知情权。在做好合规披露的同时，适度进行自愿性信息披露，以满足投资者深度了解公司的信息需求。不断增强公司信息透明度，注重从市场角度提升报告可读性，清晰展现公司战略和经营优势，引导投资者关注公司战略转型情况，传递公司价值。

（五）加强投资者沟通，提升价值传递。

公司高度重视投资者关系管理，积极搭建多渠道、多层次的沟通平台。公司通过股东大会、业绩说明会，积极回复投资者的提问和诉求；重视与投资者的沟通交流，通过直接与投资者对话、投资者电话、互动易等沟通方式，进一步增进外界对公司的了解；不断完善投资者关系管理的工作机制，制定与投资者交流的计划安排，围绕公司定期报告、战略规划、经营状况、重大项目等资本市场高度关切的问题，定期与投资者开展深入交流，充分保障投资者知情权，实现公司与投资者的良性互动。

（六）实施股份回购

为切实保障广大投资者的长远利益，公司积极主动且审慎地运用回购工具，科学合理地开展市值管理工作，以实现公司价值和股东利益的最大化。公司于 2024 年 2 月 6 日至 2024 年 9 月 30 日实施了回购部分社会公众股份的方案，以集中竞价方式累计回购了 11,602,772 股，支付总金额为 3,000.20 万元（不含交易费）。此次实施股份回购为公司的稳健发展与资本市场的良好形象筑牢了坚实基础。

公司将继续根据市场情况和资金状况，适时开展股份回购，并及时向市场和投资者披露回购进展，以增强市场信心，提升股东价值，推动公司长期稳定发展。

（七）鼓励主要股东增持，建立长效激励机制

公司将加强与主要股东的沟通联系，鼓励公司大股东及董监高在符合现实条件的情况下制定、披露并实施股份增持计划，或者通过承诺不减持股份等方式提振市场信心。在条件允许的情况下积极协助主要股东在金融机构办理增持专项贷款，配合主要股东完成增持计划发布，密切关注主要股东增持进展或承诺履行情况，并及时履行相关信息披露义务。另外，公司将充分运用股权激励或员工持股计划等激励工具，强化管理层、员工与上市公司长期利益的一致性，激发管理层、员工提升上市公司价值的主动性和积极性。

（八）其他合规措施

公司将结合实际情况，采取其他强化市值管理的举措。

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、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
刘慧芳	副总经理	解聘	2025 年 06 月 19 日	退休
许天鹏	副总经理	聘任	2025 年 06 月 20 日	工作调动

二、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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☒是 ☐否

纳入环境信息依法披露企业名单中的企业数量（家）		2
序号	企业名称	环境信息依法披露报告的查询索引
1	汉川市福星热电有限公司	http://219.140.164.18:8007/hbyfpl/frontal/index.html#/home/enterpriseInfo?TXH=71e51d1c-c988-454c-9bfc-a48961914fb0&XH=1677750618164009244672&year=2024
2	湖北福星新材料科技有限公司	http://219.140.164.18:8007/hbyfpl/frontal/index.html#/home/enterpriseInfo?TXH=5475de10-ced6-4cde-9a75-c4def208f17f&XH=1677750612850009244672&year=2024

五、社会责任情况

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

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

第五节 重要事项

一、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超期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
首次公开发行或再融资时所作承诺	湖北省汉川市钢丝绳厂	其他	1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。2、自本承诺出具日至上市公司本次发行实施完毕前，若中国证监会或深交所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足其该等规定时，本人承诺届时将按照其最新规定出具补充承诺。3、切实履行上市公司制定的有关填补即期回报措施及本承诺，本公司若违反上述承诺或拒不履行承诺给发行人或者投资者造成损失的，承诺人愿意按照中国证监会和深交所等证券监管机构制定的有关规定，依法承担对发行人或者投资者的补偿责任。	2022 年 12 月 06 日	长期有效	正常履行中
	冯德雄、冯东兴、冯俊秀、李俐、李勇方、谭奇材、谭少群、夏新平、向乐、肖建明、肖永	其他	1、本人将不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利	2022 年 12 月 06 日	长期有效	正常履行中

	超、张景、赵曼		益。2、本人将对本人的职务消费行为进行约束。3、本人将不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。4、本人承诺由公司董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。5、若公司后续推出股权激励政策，本人承诺拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。6、自本承诺出具日至公司本次发行实施完毕前，若中国证监会或深交所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足其该等规定时，本人承诺届时将按照其最新规定出具补充承诺。7、切实履行公司制定的有关填补即期回报措施及本承诺，若本人违反上述承诺或拒不履行承诺给发行人或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对发行人或者投资者的补偿责任，并同意按照中国证监会、深交所等证券监管			
--	---------	--	--	--	--	--

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

如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用
---------------------------------------	-----

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、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计
☐是 ☒否
公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、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。

八、诉讼事项

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。
其他诉讼事项
☐适用 ☒不适用

九、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、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。

十一、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。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☒适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		0		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		0				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
湖北福星惠誉江北置业有限公司	2022 年 08 月 12 日	60,000	2022 年 08 月 08 日	16,000	连带责任担保	湖北福星惠誉江北置业有限公司 100%股权质押及项目在建工程抵押。	湖北福星惠誉江北置业有限公司向本公司提供反担保。	7	否	否

湖北福星惠誉江北置业有限公司	2023 年 06 月 20 日	70,000	2023 年 06 月 01 日	10,000	连带责任担保	湖北福星惠誉江北置业有限公司 100%股权质押及项目在建工程抵押。	湖北福星惠誉江北置业有限公司向本公司提供反担保。	7	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2023 年 11 月 25 日	39,798	2023 年 11 月 15 日	18,898	连带责任担保	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。	5	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2021 年 12 月 01 日	150,000	2021 年 11 月 24 日	134,500	连带责任担保	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。	8	否	否
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2024 年 10 月 30 日	60,000	2024 年 10 月 30 日	59,000	连带责任担保	湖北福星惠誉后湖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。	8	否	否
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	2024 年 07 月 29 日	80,000	2024 年 07 月 29 日	76,000	连带责任担保	湖北福星惠誉洪山房地产有限公司以其持	湖北福星惠誉洪山房地产有限公司向本公	18	否	否

						有的部分资产提供抵押担保。	公司提供反担保。			
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2022 年 06 月 07 日	35,000	2022 年 05 月 31 日	34,000	连带责任担保	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司以其拥有的部分土地使用权作抵押。	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司向本公司提供反担保。	6	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2025 年 03 月 21 日	53,000	2025 年 03 月 18 日	53,000	连带责任担保	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司、湖北福星惠誉学府置业有限公司、湖北福星惠誉洪山房地产有限公司、湖北福星惠誉新洲置业有限公司以其拥有的部分资产作抵押。	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司向本公司提供反担保。	28	否	否
融福国际（香港）有限公司	2024 年 09 月 27 日	11,650	2024 年 09 月 28 日	7,800	连带责任担保	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司保证金质押担保。	融福国际（香港）有限公司向本公司提供反担保。	3	否	否
湖北福星新材料科技有限公司	2023 年 05 月 30 日	1,000	2023 年 05 月 31 日	800	连带责任担保	湖北福星新材料科技有限公司专利权质押担保。	湖北福星新材料科技有限公司向本公司提供反担保。	6	否	否
湖北福	2025 年	37,000	2025 年	22,000	连带责	福星惠	湖北福	4	否	否

星新材料科技有限公司	06 月 04 日		06 月 04 日		任担保	誉控股有限公司部分股权质押。	星新材料科技有限公司向本公司提供反担保。			
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	2024 年 08 月 02 日	39,796.95	2024 年 08 月 02 日	39,796.95	连带责任担保	天立不动产（武汉）有限公司以其拥有的部分项目在建工程作抵押。	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司向本公司提供反担保。	5	否	否
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2022 年 02 月 25 日	36,054.46	2022 年 03 月 04 日	4,289.59	连带责任担保	湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司及武汉鑫金福科技开发有限公司以其拥有的部分在建工程作抵押。	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司向本公司提供反担保。	5	否	否
福星惠誉商业发展有限公司	2024 年 03 月 28 日	45,172.82	2024 年 03 月 28 日	43,900	连带责任担保	武汉福星惠誉置业有限公司、湖北福星惠誉洪山房地产有限公司及武汉福星惠誉欢乐谷有限公司部分资产作抵押。	福星惠誉商业发展有限公司向本公司提供反担保。	6	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		90,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		75,000				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		718,472.23		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		519,984.54				

子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		0				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		0		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		0				
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		90,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		75,000				
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		718,472.23		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		519,984.54				
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				59.22%						
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0						
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				0						
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				0						
上述三项担保金额合计（D+E+F）				0						
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无						
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无						

采用复合方式担保的具体情况说明

无

3、委托理财

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

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。

十三、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

2023 年 12 月 28 日，公司召开第十一届董事会第六次会议、第十一届监事会第六次会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 20,000.00 万元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于公司主营业务相关的项目开发建设，使用期限自董事会审议批准该议案之日起不超过 12 个月。公司因年终财务决算、资金使用计划的因素导致归还上述临时补充流动资金的日期稍有延后。截至 2024 年 12 月 31 日，公司补充流动资金金额为 14,759.13 万元；截至 2025 年 1 月 9 日，公司已将用于临时补充流动资金的 20,000.00 万元闲置募集资金及滞后归还产生的全部利息归还至募集资金专用账户。

公司于 2025 年 1 月 10 日召开第十一届董事会第十八次会议、第十一届监事会第十一次会议，审议通过了《关于归还前次暂时补充流动资金的闲置募集资金并继续使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司在不影响募集资金项目建设的情况下，继续使用额度不超过人民币 14,580.00 万元（含本数）的闲置募集资金临时补充流动资金，用于与公司主营业务相关的生产经营。使用期限自公司董事会审议通过之日起不超过 12 个月。

十四、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第六节 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	19,918,623	1.25%				-162,994	-162,994	19,755,629	1.24%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	19,918,623	1.25%				-162,994	-162,994	19,755,629	1.24%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	19,918,623	1.25%				-162,994	-162,994	19,755,629	1.24%
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	1,573,046,151	98.75%				162,994	162,994	1,573,209,145	98.76%
1、人民币普通股	1,573,046,151	98.75%				162,994	162,994	1,573,209,145	98.76%
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	1,592,964,774	100.00%						1,592,964,774	100.00%

股份变动的原因

☐适用 ☒不适用

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

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

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

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	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
谭少群	17,111,362			17,111,362	高管锁定股	高管股份锁定规定
冯东兴	1,390,462			1,390,462	高管锁定股	高管股份锁定规定
张景	651,980	162,995		488,985	离任高管锁定股	离任高管股份锁定期满
冯俊秀	764,820			764,820	高管锁定股	高管股份锁定规定
合计	19,918,624	162,995	0	19,755,629	--	--

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		42,604		报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有) (参见注8)		0		
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况 (不含通过转融通出借股份)								
股东名称	股东性质	持股 比例	报告期末持 股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限售 条件的股份 数量	持有无限售 条件的股份 数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
福星集团 控股有限 公司	境内非国有 法人	20.56%	327,500,107	-	0	327,500,107	质押	116,020,000

张沐城	境内自然人	2.28%	36,360,000	—	0	36,360,000	不适用	0
胡玉兰	境内自然人	1.73%	27,568,600	612,900	0	27,568,600	不适用	0
谭少群	境内自然人	1.43%	22,815,149	—	17,111,362	5,703,787	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	1.02%	16,243,700	6,281,300	0	16,243,700	不适用	0
温少如	境内自然人	1.01%	16,073,700	—	0	16,073,700	不适用	0
冯子来	境内自然人	0.62%	9,850,480	−241,800	0	9,850,480	不适用	0
刘双全	境内自然人	0.41%	6,548,420	—	0	6,548,420	不适用	0
敬玉俊	境内自然人	0.39%	6,288,500	−6800	0	6,288,500	不适用	0
寇志超	境内自然人	0.37%	5,856,900	—	0	5,856,900	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东谭少群系福星集团董事长外，福星集团与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	公司前 10 名股东中存在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 11,602,772 股，持股比例 0.73%。							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
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	327,500,107					人民币普通股	327,500,107	
张沐城	36,360,000					人民币普通股	36,360,000	
胡玉兰	27,568,600					人民币普通股	27,568,600	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	16,243,700					人民币普通股	16,243,700	
温少如	16,073,700					人民币普通股	16,073,700	
冯子来	9,850,480					人民币普通股	9,850,480	
刘双全	6,548,420					人民币普通股	6,548,420	
敬玉俊	6,288,500					人民币普通股	6,288,500	
寇志超	5,856,900					人民币普通股	5,856,900	
刘晶依	5,830,280					人民币普通股	5,830,280	

前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	除公司股东谭少群系福星集团董事长外，福星集团与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	前 10 名股东中，温少如通过信用交易担保证券账户持股 16,073,700 股；冯子来通过信用交易担保证券账户持股 9,591,780 股；敬玉俊通过信用交易担保证券账户持股 6,160,500 股；寇志超通过信用交易担保证券账户持股 5,856,900 股。

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

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

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2024 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计
☐是 ☒否
公司半年度财务报告未经审计。

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

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,668,604,998.78	1,154,945,156.53
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	210,043,655.36	146,400,190.69
应收账款	299,270,285.66	271,180,783.48
应收款项融资	26,801,511.10	29,173,219.70
预付款项	774,814,951.02	743,716,889.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	539,817,202.96	552,058,499.21
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	18,128,866,477.36	18,176,597,774.09
其中：数据资源		
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	603,801,660.82	459,667,143.54
流动资产合计	22,252,020,743.06	21,533,739,656.71

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	5,107,405.95	5,059,669.97
长期股权投资	4,996,543.94	4,996,543.94
其他权益工具投资	94,133,400.00	94,133,400.00
其他非流动金融资产	26,500,000.00	26,500,000.00
投资性房地产	5,129,363,411.71	5,212,823,475.71
固定资产	542,389,475.81	556,786,709.21
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	62,666,153.28	65,757,859.48
无形资产	48,340,070.06	49,142,158.50
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	435,448,166.60	565,659,373.16
其他非流动资产		295,400.00
非流动资产合计	6,348,944,627.35	6,581,154,589.97
资产总计	28,600,965,370.41	28,114,894,246.68
流动负债：		
短期借款	579,660,773.26	585,116,957.50
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	686,633,000.00	711,837,000.00
应付账款	1,918,336,262.71	2,190,450,096.61
预收款项	14,143,367.95	22,732,026.90
合同负债	4,442,437,007.75	2,910,980,870.80
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	94,375,236.37	106,849,301.13
应交税费	2,483,029,321.15	2,488,980,449.85
其他应付款	1,199,317,500.86	1,034,655,563.88
其中：应付利息		

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	1,952,586,712.02	2,032,606,796.91
其他流动负债	527,953,772.33	470,711,303.02
流动负债合计	13,898,472,954.40	12,554,920,366.60
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,303,600,000.00	2,832,500,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	44,959,584.59	46,040,263.52
长期应付款	791,120,340.74	1,462,252,612.05
长期应付职工薪酬		
预计负债	6,673,485.30	6,673,485.30
递延收益	6,568,000.00	1,388,000.00
递延所得税负债	882,863,568.53	881,567,849.11
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,035,784,979.16	5,230,422,209.98
负债合计	18,934,257,933.56	17,785,342,576.58
所有者权益：		
股本	1,592,964,774.00	1,592,964,774.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,355,363,190.36	2,355,363,190.36
减：库存股	30,001,736.19	30,001,736.19
其他综合收益	599,996,397.37	594,606,955.51
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	3,623,313,868.68	4,281,042,103.83
归属于母公司所有者权益合计	8,780,021,786.04	9,432,360,579.33
少数股东权益	886,685,650.81	897,191,090.77
所有者权益合计	9,666,707,436.85	10,329,551,670.10
负债和所有者权益总计	28,600,965,370.41	28,114,894,246.68

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：许天鹏

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	44,962,320.05	101,573,791.64

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	2,317,181,716.85	2,147,302,922.97
其中：应收利息		
应收股利	200,000,000.00	
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	126,722,048.11	129,851,059.95
其他流动资产	752,637.61	721,604.71
流动资产合计	2,489,618,722.62	2,379,449,379.27
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	1,018,319,004.03	1,024,781,004.03
长期股权投资	5,638,661,658.65	5,638,661,658.65
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	27,994,931.77	29,258,298.04
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,684,975,594.45	6,692,700,960.72
资产总计	9,174,594,317.07	9,072,150,339.99
流动负债：		
短期借款	413,438,569.45	413,490,523.61
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据	380,383,000.00	605,587,000.00
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	120,000.00	196,899.17
应交税费	2,138,092.95	2,207,877.79
其他应付款	64,924,549.53	1,547,840.00
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	861,004,211.93	1,023,030,140.57
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	996,238,016.18	872,805,907.84
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	996,238,016.18	872,805,907.84
负债合计	1,857,242,228.11	1,895,836,048.41
所有者权益：		
股本	1,592,964,774.00	1,592,964,774.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,195,920,830.80	4,195,920,830.80
减：库存股	30,001,736.19	30,001,736.19
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	1,013,728,489.59	872,690,692.21
所有者权益合计	7,317,352,088.96	7,176,314,291.58
负债和所有者权益总计	9,174,594,317.07	9,072,150,339.99

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业总收入	732,700,966.83	1,673,573,859.59
其中：营业收入	732,700,966.83	1,673,573,859.59
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	983,494,894.29	1,547,482,902.05
其中：营业成本	639,777,867.53	1,202,533,582.96
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	24,094,738.62	60,831,785.27
销售费用	39,003,234.19	64,505,501.14
管理费用	90,557,061.74	86,218,091.98
研发费用	13,122,436.38	18,391,264.58
财务费用	176,939,555.83	115,002,676.12
其中：利息费用	170,427,080.71	106,190,396.52
利息收入	1,748,018.15	2,917,982.76
加：其他收益	4,549,237.54	1,936,913.73
投资收益（损失以“—”号填列）		-48,784.70
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		
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）	-56,178,634.11	-29,437,125.23
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-25,223,365.68	-5,006,627.99
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-204,134,723.22	-1,794,629.97
资产处置收益（损失以“—”号填列）	99,593.09	388,540.29
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-531,681,819.84	92,129,243.67
加：营业外收入	87,093.26	815,197.09
减：营业外支出	4,637,436.06	8,515,175.60
四、利润总额（亏损总额以“—”号	-536,232,162.64	84,429,265.16

填列)		
减：所得税费用	132,001,512.47	46,361,110.78
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-668,233,675.11	38,068,154.38
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-668,233,675.11	38,068,154.38
2. 终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	-657,728,235.15	38,209,744.53
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-10,505,439.96	-141,590.15
六、其他综合收益的税后净额	5,389,441.86	-4,962,501.06
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	5,389,441.86	-4,962,501.06
（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	5,389,441.86	-4,962,501.06
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	8,168,891.49	-4,908,263.19
7. 其他		
8. 自用房地产或作为存货的房地产转换为公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	-2,779,449.63	-54,237.87
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-662,844,233.25	33,105,653.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	-652,338,793.29	33,247,243.47
归属于少数股东的综合收益总额	-10,505,439.96	-141,590.15
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.4129	0.0336
（二）稀释每股收益	-0.4129	0.0336

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：许天鹏

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	6,999,988.85	60,279,170.81
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	163,772.05	472,694.43
销售费用		
管理费用	2,148,664.58	3,026,236.69
研发费用		
财务费用	63,659,505.22	77,945,732.57
其中：利息费用	45,338,255.70	54,894,082.56
利息收入	631,911.25	894,161.15
加：其他收益	354.99	315.43
投资收益（损失以“—”号填列）	200,000,000.00	12,000,000.00
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）	4.20	5,961.68
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	9,391.19	
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	141,037,797.38	-9,159,215.77
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）	141,037,797.38	-9,159,215.77
减：所得税费用		-5,268,255.47
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	141,037,797.38	-3,890,960.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	141,037,797.38	-3,890,960.30
（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	141,037,797.38	-3,890,960.30
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	2025 年半年度	2024 年半年度
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	2,395,525,588.67	1,564,472,816.06
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	24,429,524.26	36,001,690.22
收到其他与经营活动有关的现金	337,566,503.47	227,077,247.48
经营活动现金流入小计	2,757,521,616.40	1,827,551,753.76
购买商品、接受劳务支付的现金	1,369,782,245.76	1,456,533,548.51
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	126,955,005.44	125,494,374.94
支付的各项税费	133,770,191.00	238,600,054.45

支付其他与经营活动有关的现金	443,421,452.27	402,045,756.28
经营活动现金流出小计	2,073,928,894.47	2,222,673,734.18
经营活动产生的现金流量净额	683,592,721.93	-395,121,980.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,200,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	155,800.00	1,295,815.00
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		
投资活动现金流入小计	155,800.00	2,495,815.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,284,847.22	13,282,312.88
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,284,847.22	13,282,312.88
投资活动产生的现金流量净额	-2,129,047.22	-10,786,497.88
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	768,600,000.00	1,348,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	629,021,844.54	494,225,261.37
筹资活动现金流入小计	1,397,621,844.54	1,842,225,261.37
偿还债务支付的现金	1,109,839,618.57	1,554,724,980.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	234,311,903.51	232,397,123.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		32,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	217,519,449.40	368,023,670.97
筹资活动现金流出小计	1,561,670,971.48	2,155,145,774.59
筹资活动产生的现金流量净额	-164,049,126.94	-312,920,513.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	63,040.31	-173,727.03
五、现金及现金等价物净增加额	517,477,588.08	-719,002,718.55
加：期初现金及现金等价物余额	787,996,438.38	1,882,510,445.28
六、期末现金及现金等价物余额	1,305,474,026.46	1,163,507,726.73

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	975,057,792.07	346,276,019.32
经营活动现金流入小计	975,057,792.07	346,276,019.32
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	526,759.88	458,218.00
支付的各项税费	410,544.63	4,835,875.30
支付其他与经营活动有关的现金	629,427,764.80	50,444,336.11

经营活动现金流出小计	630,365,069.31	55,738,429.41
经营活动产生的现金流量净额	344,692,722.76	290,537,589.91
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,000.00	
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	17,011,000.00	13,290,000.00
投资活动现金流入小计	17,031,000.00	13,290,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
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		200,000,000.00
投资活动现金流出小计		200,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	17,031,000.00	-186,710,000.00
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	50,000,000.00	173,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	236,279,901.10	400,075,261.37
筹资活动现金流入小计	286,279,901.10	573,075,261.37
偿还债务支付的现金	50,000,000.00	132,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,040,852.77	14,124,382.71
支付其他与筹资活动有关的现金	546,562,886.85	568,722,916.52
筹资活动现金流出小计	604,603,739.62	714,847,299.23
筹资活动产生的现金流量净额	-318,323,838.52	-141,772,037.86
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	43,399,884.24	-37,944,447.95
加：期初现金及现金等价物余额	1,537,231.64	286,404,493.10
六、期末现金及现金等价物余额	44,937,115.88	248,460,045.15

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有者 权益 合计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减 ： 库存 股	其他 综合 收益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他			小 计
		优 先 股	永 续 债	其 他											
一、上年期 末余额	1,592,964,774.00				2,355,363,190.36	30,001,736.19	594,606,955.51		638,385,291.82		4,281,042,103.83		9,432,360,579.33	897,191,090.77	10,329,551,670.10

加：会 计政策变更															
前 期差错更正															
其 他															
二、本年期 初余额	1,5 92, 964 ,77 4.0 0				2,3 55, 363 ,19 0.3 6	30, 001 ,73 6.1 9	594 ,60 6,9 55. 51		638 ,38 5,2 91. 82		4,2 81, 042 ,10 3.8 3		9,4 32, 360 ,57 9.3 3	897 ,19 1,0 90. 77	10, 329 ,55 1,6 70. 10
三、本期增 减变动金额 （减少以 “—”号填 列）							5,3 89, 441 .86				- 657 ,72 8,2 35. 15		- 652 ,33 8,7 93. 29	- 10, 505 ,43 9.9 6	- 662 ,84 4,2 33. 25
（一）综合 收益总额							5,3 89, 441 .86				- 657 ,72 8,2 35. 15		- 652 ,33 8,7 93. 29	- 10, 505 ,43 9.9 6	- 662 ,84 4,2 33. 25
（二）所有 者投入和减 少资本															
1. 所有者 投入的普通 股															
2. 其他权 益工具持有 者投入资本															
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额															
4. 其他															
（三）利润 分配															
1. 提取盈 余公积															
2. 提取一 般风险准备															
3. 对所有 者（或股 东）的分配															
4. 其他															
（四）所有 者权益内部 结转															
1. 资本公															

积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公 积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公 积弥补亏损															
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益															
5. 其他综 合收益结转 留存收益															
6. 其他															
(五) 专项 储备															
1. 本期提 取															
2. 本期使 用															
(六) 其他															
四、本期期 末余额	1,592,964,774.00				2,355,363,190.36	30,001,736.19	599,996,397.37		638,385,291.82		3,623,313,868.68		8,780,021,786.04	886,685,650.81	9,666,707,436.85

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计		
		优先 股	永续 债	其他											
一、上年期末余额	1,138,475,688.00				2,809,852,276.36		614,932,188.31		638,385,291.82		6,893,146,163.36		12,094,791,607.85	969,759,366.41	13,064,550,974.26
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															

二、本年期初余额	1,138,475.68				2,809,852.27	614,932.18		638,385.29		6,893,146.16		12,094,791.60	969,759.36	13,064,550.97
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					7,003,642.00	-4,962,501.06				26,847,517.37		14,881,374.31	1,058,409.85	15,939,784.16
（一）综合收益总额						-4,962,501.06				38,209,744.53		33,247,243.47	-141,590.15	33,105,653.32
（二）所有者投入和减少资本					7,003,642.00							-7,003,642.00	1,200,000.00	-5,803,642.00
1. 所有者投入的普通股													1,200,000.00	1,200,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													0.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额													0.00	
4. 其他					7,003,642.00							-7,003,642.00	0.00	-7,003,642.00
（三）利润分配										-11,362,227.16		-11,362,227.16		-11,362,227.16
1. 提取盈余公积													0.00	
2. 提取一般风险准备													0.00	
3. 对所有（或股东）的分配										-11,362,227.16		-11,362,227.16	0.00	-11,362,227.16
4. 其他														
（四）所有														

者权益内部 结转															
1. 资本公 积转增资本 （或股本）															
2. 盈余公 积转增资本 （或股本）															
3. 盈余公 积弥补亏损															
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益															
5. 其他综 合收益结转 留存收益															
6. 其他															
（五）专项 储备															
1. 本期提 取															
2. 本期使 用															
（六）其他															
四、本期期 末余额	1, 1 38, 475 , 68 8. 0 0				2, 8 09, 852 , 27 6. 3 6	7, 0 03, 642 . 00	609 , 96 9, 6 87. 25		638 , 38 5, 2 91. 82		6, 9 19, 993 , 68 0. 7 3		12, 109 , 67 2, 9 82. 16	970 , 81 7, 7 76. 26	13, 080 , 49 0, 7 58. 42

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	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	1, 592 , 964, 774. 0 0				4, 195 , 920, 830. 8 0	30, 00 1, 736 . 19			544, 7 39, 73 0. 76	872, 6 90, 69 2. 21		7, 176 , 314, 291. 5 8
加：会 计政策变更												
前期 差错更正												
其												

他												
二、本年期初余额	1,592,964,774.00				4,195,920,830.80	30,001,736.19			544,739,730.76	872,690,692.21		7,176,314,291.58
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										141,037,797.38		141,037,797.38
（一）综合收益总额										141,037,797.38		141,037,797.38
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转												

留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,592,964,774.00				4,195,920,830.80	30,001,736.19			544,739,730.76	1,013,728,489.59		7,317,352,088.96

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	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	1,138,475,688.00				4,650,409,916.80				544,739,730.76	1,237,438,869.78		7,571,064,205.34
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,138,475,688.00				4,650,409,916.80				544,739,730.76	1,237,438,869.78		7,571,064,205.34
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）						7,003,642.00				-15,253,187.46		-22,256,829.46
（一）综合收益总额										-3,890,960.30		-3,890,960.30
（二）所有者投入和减少资本						7,003,642.00						-7,003,642.00
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						7,003,642.00						- 7,003,642.00
（三）利润分配										- 11,362,227.16		- 11,362,227.16
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										- 11,362,227.16		- 11,362,227.16
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	1,138,475,688.00				4,650,409,916.80	7,003,642.00			544,739,730.76	1,222,185,682.32		7,548,807,375.88

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

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

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

2007 年 5 月，经 2006 年年度股东大会决议及修改后的公司章程规定，以资本公积、未分配利润向全体股东转增股份总额 25,996.116 万股，送转后股本总额为 52,522.765 万股。

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

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

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

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

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

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

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

2021 年 5 月 28 日，经公司第十届董事会第五次会议决议，审议通过了《关于回购注销部分激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》及《关于调整限制性股票回购价格议案》，根据该议案，因限制性股票激励的业绩考核未达标，公司对这部分已获授但尚未解除限售的限制性股票进行回购注销，本次回购注销减少股票 1,314 万股，公司变更后股本总额为 94,932.2474 万股。

2023 年 8 月，经公司董事会审议，公司于 2020 年 8 月 14 日完成回购 34,338,538 股，鉴于回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于员工持股或股权激励的具体计划，注销公司回购股份 34,338,538 股，并相应减少公司股本 34,338,538 股。2023 年 12 月，经中国证券监督管理委员会《关于同意湖北福星科技股份有限公司向特定对象发行

股票注册的批复》（证监许可[2023]1348 号）核准，本公司向特定对象发行人民币普通股（A 股）223,491,752 股，并于 2024 年 1 月 23 日在深圳证券交易所主板上市，相应增加股本 223,491,752 股。上述变更后公司股本总额为 1,138,475,688 股。

2024 年 5 月，公司 2023 年年度股东大会审议通过了《关于 2023 年度利润分配及资本公积金转增股本预案的议案》，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 4 股，共计转增 454,489,086 股，转增后公司总股本增加至 1,592,964,774 股。

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司注册资本为人民币 1,592,964,774.00 元，实收资本为人民币 1,592,964,774.00 元，股本情况详见附注六、37。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 40 项具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》的披露规定编制。

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、28“收入”中的各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、35“重大会计判断和估计”。

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 2025 年 6 月 30 日的财务状况及 2025 年半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 2023 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

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司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、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

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

6、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、6（2）“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、16“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。其中，本集团享有现时权利使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本集团是否实际行使该权利，视为本集团拥有对被投资方的权力；本集团自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本集团以主要责任人身份行使决策权的，视为本集团有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

本集团在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本集团享有的权利是否使本集团目前有能力主导被投资方的相关活动；本集团是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本集团是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本集团与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、16“长期股权投资”或本附注四、10“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、16“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、16“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，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。

9、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。

10、外币业务和外币报表折算

（1）发生外币交易时折算汇率的确定方法

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。

（2）在资产负债表日对外币货币性项目采用的折算方法和汇兑损益的处理方法

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，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。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。

11、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。

12、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	承兑人为存在一定信用风险的组织机构，根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同。

② 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，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账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1	本组合为应收政府机构及国有企业的款项。
组合 2	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算。
组合 3	本组合为应收合并范围内关联方的款项。
合同资产	
组合 1	本组合以款项的账龄作为信用风险特征。由合同资产转为应收账款的，账龄自对应的合同资产初始确认日起连续计算

③ 应收款项融资

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列报为应收款项融资。本集团采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的应收款项融资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	本组合以账龄为信用风险特征。

④其他应收款

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

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

⑤长期应收款

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	款项性质-融资租赁

13、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、10 “金融工具”及附注四、11 “金融资产减值”。

14、合同资产

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

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

无

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。领用和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、持有待售资产

（1）持有待售

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。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

本集团在利润表中单独列报终止经营损益，终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益均作为终止经营损益列报。

17、长期股权投资

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

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

（1）投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共

同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、6（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的

基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

18、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。

19、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

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

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

(1) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

(2) 大修理费

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(3) 其他说明

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

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

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

20、在建工程

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

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

21、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；购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。

22、无形资产

（1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

23、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

24、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。

25、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。

26、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、失业保险以及年金等。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。

27、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。

28、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）涉及本集团与本公司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。

29、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）房地产销售

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

（2）金属制品销售

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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

无

30、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。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，对超出部分计提减值准备并确认资产减值损失：（一）因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。当以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（一）减（二）的差额高于该资产账面价值时，转回原已计提的资产减值准备，计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

31、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

32、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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。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。

33、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

①初始计量

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

②后续计量

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

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

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

③短期租赁和低价值资产租赁

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

（2）作为出租方租赁的会计处理方法

本集团作为出租人

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

①经营租赁

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

②融资租赁

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

34、其他重要的会计政策和会计估计

（1）回购股份

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

（2）限制性股票

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

（3）债务重组

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

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

35、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

(2) 重要会计估计变更□适用 ☒不适用**(3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况**□适用 ☒不适用**36、重大会计判断和估计**

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 收入确认

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

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

(2) 租赁**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

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

（11）所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(12) 公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本集团采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。本集团与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。每季度向本集团董事会呈报发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注十二中披露。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按 13%、9%、6%、5%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%、5%、1%计缴。	7%、5%、1%
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴，合并报表内存在执行不同企业所得税税率的纳税主体，详见下表“存在执行不同企业所得税税率纳税主体明细”。	25%
土地增值税	依据房地产销售增值额，按超率累进税率 30%-60%计缴。	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
--------	-------

2、税收优惠

2022 年 10 月 12 日，经湖北省科学技术厅、湖北省财政厅、国家税务总局湖北省税务局批准，本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司被认定为湖北省高新技术企业（证书编号：GR202242001253，有效期三年），本期该公司按 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	357,361.09	244,526.04
银行存款	1,305,761,097.67	794,042,565.73

其他货币资金	362,486,540.02	360,658,064.76
合计	1,668,604,998.78	1,154,945,156.53
其中：存放在境外的款项总额	10,653,139.96	6,431,386.80

其他说明

注 1：其他货币资金 362,486,540.02 元(2024 年 12 月 31 日：人民币 360,658,064.76 元)主要为银行承兑汇票保证金 121,275,849.57 元、定期存单质押 82,038,500.00 元、按揭贷款保证金 26,501,655.43 元、贷款保证金 126,276,405.38，其他 6,394,129.64 元。

注 2：截至 2025 年 06 月 30 日，本公司的所有权受到限制的货币资金详见本附注六、20 “所有权或使用权受限制的资产”、附注六、59（3）“不属于现金及现金等价物的货币资金”。

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	139,959,018.02	132,179,616.85
商业承兑票据	76,459,185.94	15,699,363.65
减：坏账准备	-6,374,548.60	-1,478,789.81
合计	210,043,655.36	146,400,190.69

（2） 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	216,418,203.96	100.00%	6,374,548.60	2.95%	210,043,655.36	147,878,980.50	100.00%	1,478,789.81	1.00%	146,400,190.69
其中：										
风险承兑汇票	216,418,203.96	100.00%	6,374,548.60	2.95%	210,043,655.36	147,878,980.50	100.00%	1,478,789.81	1.00%	146,400,190.69
合计	216,418,203.96		6,374,548.60		210,043,655.36	147,878,980.50		1,478,789.81		146,400,190.69

按组合计提坏账准备类别名称：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	216,418,203.96	6,374,548.60	2.95%

合计	216,418,203.96	6,374,548.60	
----	----------------	--------------	--

确定该组合依据的说明：

无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(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	
风险承兑汇票	1,478,789.81	4,895,758.79				6,374,548.60
合计	1,478,789.81	4,895,758.79				6,374,548.60

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

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		202,861,519.07
合计		202,861,519.07

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	270,866,221.84	253,913,188.63
1 至 2 年	22,048,388.24	22,527,006.36
2 至 3 年	19,602,969.59	2,897,986.11
3 年以上	48,208,145.52	45,892,974.53
3 至 4 年	1,520,262.14	1,761,033.81
4 至 5 年	21,386,046.45	21,191,229.59
5 年以上	25,301,836.93	22,940,711.13
合计	360,725,725.19	325,231,155.63

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	14,527,698.94	4.03%	14,527,698.94	100.00%		14,927,698.94	4.59%	14,927,698.94	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	346,198,026.25	95.97%	46,927,740.59	13.56%	299,270,285.66	310,303,456.69	95.41%	39,122,673.21	12.61%	271,180,783.48
其中：										
组合1 应收政府机构及国有企业的款项										
组合2 以账龄为信用风险特征	346,198,026.25	95.97%	46,927,740.59	13.56%	299,270,285.66	310,303,456.69	95.41%	39,122,673.21	12.61%	271,180,783.48
合计	360,725,725.19		61,455,439.53		299,270,285.66	325,231,155.63		54,050,372.15		271,180,783.48

按单项计提坏账准备类别名称：期末单项计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
山东奥戈瑞轮胎有限公司	9,864,145.53	9,864,145.53	9,864,145.53	9,864,145.53	100.00%	回收风险较高
佳木斯星宇物资有限公司	736,351.15	736,351.15	736,351.15	736,351.15	100.00%	回收风险较高
重庆市大足县动能矿山物资有限责任公司	112,352.47	112,352.47	112,352.47	112,352.47	100.00%	回收风险较高
天津世纪橡胶有限公司	473,337.70	473,337.70	473,337.70	473,337.70	100.00%	回收风险较高
中铁大桥局集团第一工程有限公司	2,575,694.86	2,575,694.86	2,175,694.86	2,175,694.86	100.00%	回收风险较高
中铁大桥局第七工程有限公司	1,165,817.23	1,165,817.23	1,165,817.23	1,165,817.23	100.00%	回收风险较高
合计	14,927,698.94	14,927,698.94	14,527,698.94	14,527,698.94		

按组合计提坏账准备类别名称：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	270,866,221.84	2,955,287.74	1.09%
1 至 2 年	22,048,388.24	4,371,681.32	19.83%
2 至 3 年	19,602,969.59	6,662,725.11	33.99%
3 至 4 年	1,520,262.14	777,861.98	51.17%
4 年以上	32,160,184.44	32,160,184.44	100.00%
合计	346,198,026.25	46,927,740.59	

确定该组合依据的说明：

无

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备的应收账款	14,927,698.94		400,000.00			14,527,698.94
按组合计提坏账准备的应收账款	39,122,673.21	7,805,067.38				46,927,740.59
合计	54,050,372.15	7,805,067.38	400,000.00			61,455,439.53

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

（4） 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
客户一	27,391,995.28	0.00	27,391,995.28	7.60%	273,919.95
客户二	22,712,390.02	0.00	22,712,390.02	6.30%	227,123.90
客户三	22,021,075.83	0.00	22,021,075.83	6.10%	220,210.76
客户四	18,355,573.02	0.00	18,355,573.02	5.09%	183,555.73
客户五	16,594,895.37	0.00	16,594,895.37	4.60%	165,948.95
合计	107,075,929.52	0.00	107,075,929.52	29.69%	1,070,759.29

4、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量的应收票据		
其中：银行承兑汇票	21,738,760.39	15,676,871.14
卡信	5,062,750.71	13,496,348.56
合计	26,801,511.10	29,173,219.70

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	106,574,112.90	
合计	106,574,112.90	

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	539,817,202.96	552,058,499.21
合计	539,817,202.96	552,058,499.21

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	31,420,512.42	30,607,516.43
代垫款	50,018,989.53	34,509,968.64
应收往来款项	754,417,146.76	772,079,653.46
备用金	6,602,258.36	5,028,242.24
员工公积金及保险	860,494.91	1,462,355.69
其他	14,807,570.41	13,760,337.34
减：坏账准备	-318,309,769.43	-305,389,574.59
合计	539,817,202.96	552,058,499.21

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	127,566,305.04	123,984,468.59
1 至 2 年	7,646,649.14	10,910,301.44
2 至 3 年	40,632,904.21	50,398,537.45

3 年以上	682,281,114.00	672,154,766.32
3 至 4 年	232,310,209.57	222,228,887.13
4 至 5 年	141,178,327.41	162,373,699.64
5 年以上	308,792,577.02	287,552,179.55
合计	858,126,972.39	857,448,073.80

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	437,958,806.03	51.04%	197,873,078.25	45.18%	240,085,727.78	424,975,162.11	49.56%	184,889,434.33	43.51%	240,085,727.78
其中：										
按组合计提坏账准备	420,168,166.36	48.96%	120,436,691.18	28.66%	299,731,475.18	432,472,911.69	50.44%	120,500,140.26	27.86%	311,972,771.43
其中：										
组合 1 款项性质组合	303,959,442.17	35.42%	43,599,710.73	14.34%	260,359,731.44	304,618,221.51	35.53%	43,979,565.04	14.44%	260,638,656.47
组合 2 账龄组合	116,208,724.19	13.54%	76,836,980.45	66.12%	39,371,743.74	127,854,690.18	14.91%	76,520,575.22	59.85%	51,334,114.96
合计	858,126,972.39		318,309,769.43		539,817,202.96	857,448,073.80		305,389,574.59		552,058,499.21

按单项计提坏账准备类别名称：期末单项计提坏账准备

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖北广福置业有限公司	300,445,053.11	60,359,325.33	312,693,117.63	72,607,389.85	23.22%	债务人经营成果低于预期
惠州市九龙御园实业有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	100.00%	债务人经营成果低于预期
惠州新京洲房地产开发有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	100.00%	债务人经营成果低于预期
Building United Pty Ltd	20,282,070.60	20,282,070.60	21,067,650.00	21,067,650.00	100.00%	预计难以收回
武汉楚岚商业运营管理有限公司	1,767,912.38	1,767,912.38	1,767,912.38	1,767,912.38	100.00%	预计难以收回
施文军	1,600,000.00	1,600,000.00	1,550,000.00	1,550,000.00	100.00%	预计难以收回
许晓新	880,126.02	880,126.02	880,126.02	880,126.02	100.00%	预计难以收回
合计	424,975,162.	184,889,434.	437,958,806.	197,873,078.		

	11	33	03	25		
--	----	----	----	----	--	--

按组合计提坏账准备类别名称：组合中，按款项性质组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收土地保证金及代垫款	303,959,442.17	43,599,710.73	14.34%
合计	303,959,442.17	43,599,710.73	

确定该组合依据的说明：

无

按组合计提坏账准备类别名称：组合中，按账龄组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	21,683,932.84	1,593,525.03	7.35%
1 至 2 年	4,081,841.07	861,947.07	21.12%
2 至 3 年	13,159,050.76	5,881,546.81	44.70%
3 至 4 年	22,027,616.55	13,243,678.57	60.12%
4 年以上	55,256,282.97	55,256,282.97	100.00%
合计	116,208,724.19	76,836,980.45	

确定该组合依据的说明：

无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	120,500,140.26		184,889,434.33	305,389,574.59
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-61,104.41		13,033,643.92	12,972,539.51
本期转回			50,000.00	50,000.00
本期核销	2,344.67			2,344.67
2025 年 6 月 30 日余额	120,436,691.18		197,873,078.25	318,309,769.43

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	305,389,574.59	12,972,539.51	50,000.00	2,344.67		318,309,769.43
合计	305,389,574.59	12,972,539.51	50,000.00	2,344.67		318,309,769.43

无

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

无

5) 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	2,344.67

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

6) 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	312,693,117.63	6 年以内	36.45%	72,607,389.86
赤峰市松山区财政预算单位资金管理专户	应收往来款	161,221,622.93	5 年以内	18.79%	30,686,932.25
襄阳高新区土地	应收往来款	73,323,600.00	3 年至 4 年	8.54%	10,998,540.00

储备供应中心					
合范商业管理有限公司	应收往来款	62,683,800.00	1 年以内	7.30%	626,838.00
惠州市九龙御园实业有限公司	应收往来款	60,000,000.00	4 年以上	6.99%	60,000,000.00
合计		669,922,140.56		78.07%	174,919,700.11

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	69,181,671.40	8.93%	121,647,588.56	16.36%
1 至 2 年	127,147,494.46	16.41%	82,567,052.20	11.10%
2 至 3 年	52,564,522.07	6.78%	177,297,199.08	23.84%
3 年以上	525,921,263.09	67.88%	362,205,049.63	48.70%
合计	774,814,951.02		743,716,889.47	

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：元

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	684,503,486.97	拆迁未完成
湖北省葛店经济技术开发区管委会	20,990,000.00	预付购地款
合 计	705,493,486.97	——

(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期末余额前五名预付账款汇总金额为 751,597,929.49 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 97.00%。

其他说明：

无

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》中的“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
原材料	19,129,906.9 9	2,593,498.35	16,536,408.6 4	25,286,078.2 5	2,593,498.35	22,692,579.9 0
低值易耗品、 包装物	30,761,424.7 3		30,761,424.7 3	31,647,913.2 3		31,647,913.2 3
在产品	29,030,436.4 9	4,501,065.33	24,529,371.1 6	31,761,422.9 2	4,501,065.33	27,260,357.5 9
产成品	51,151,260.9 0	4,943,065.78	46,208,195.1 2	71,125,615.6 2	4,943,065.78	66,182,549.8 4
开发成本	15,670,124,4 88.50	867,381,822. 08	14,802,742,6 66.42	15,326,761,2 13.01	662,497,665. 90	14,664,263,5 47.11
开发产品	4,066,061,43 4.75	857,973,023. 46	3,208,088,41 1.29	4,262,586,85 7.74	898,036,031. 32	3,364,550,82 6.42
合计	19,866,258,9 52.36	1,737,392,47 5.00	18,128,866,4 77.36	19,749,169,1 00.77	1,572,571,32 6.68	18,176,597,7 74.09

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	2025年12月31日	5,400,000.00	1,129,997.55 8.29			11,524,845.3 6	1,141,522.40 3.65	199,519,760. 23		
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2016年09月01日	2026年12月31日	10,000,000.00	2,567,062.58 8.51	- 5,556,965.53		31,010,887.9 1	2,603,630.44 1.95	995,358,541. 26	28,441,598.8 2	银行贷款、其他
钰龙金融广场	2018年12月01日	2025年12月31日	2,450,000.00	1,947,024.30 1.05			1,724,267.93	1,948,748.56 8.98	291,598,938. 33		
福星惠誉·东湖城	2012年12月01日	2026年12月31日	12,900,000.00	919,662,615. 11			1,518,704.21	921,181,319. 32	261,032,697. 75		
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2012年12月01日	2025年12月31日	6,020,000.00	2,244,889.78 2.55			39,910,766.0 9	2,284,800.54 8.64	477,406,570. 99	11,429,166.6 8	银行贷款
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	2014年12月01日	2026年12月31日	8,200,000.00	4,886,127.22 6.94			239,923,062. 95	5,126,050.28 9.89	1,691,509.69 3.98	46,227,315.7 7	银行贷款
福星惠誉·福星青城	2018年03月01日	2026年12月31日	2,000,000.00	170,791,179. 25	6,536,587.31		6,558,261.31	170,812,853. 25	18,308,278.5 5		

府											
简阳凤凰谷项目（暂定）	2019 年 01 月 01 日	2026 年 12 月 31 日	2,400,000.00	706,402,850.22				706,402,850.22	34,941,122.22		
福星惠誉•新洲施岗南（暂定）	2025 年 12 月 31 日	2027 年 12 月 31 日	1,050,000.00	362,239,925.75				362,239,925.75	11,427,777.77		
福星惠誉•咸宁福星城	2008 年 05 月 01 日	2025 年 12 月 31 日	2,372,000.00	55,350,115.67			2,521,701.05	57,871,816.72			
银湖科技仙桃•中小企业城	2011 年 01 月 01 日	2026 年 12 月 31 日	600,000.00	54,960,614.75			-3,494.79	54,957,119.96			
珈伟光伏•半导体光伏照明产业基地	2016 年 01 月 01 日	2026 年 12 月 31 日	500,000.00	54,789,893.48			58,847.90	54,848,741.38			
银湖仙桃•银湖城	2016 年 03 月 01 日	2026 年 12 月 31 日	400,000.00	18,707,731.88				18,707,731.88			
福星惠誉•格兰中心（福星惠誉澳洲）	2021 年 01 月 01 日	2026 年 12 月 31 日	980,000.00	206,881,538.40			9,595,047.35	216,476,585.75	4,300,974.86		
银湖孝感•银湖科技产业园	2009 年 11 月 01 日	2026 年 12 月 31 日	800,000.00	1,873,291.16				1,873,291.16			
合计			56,072,000.00	15,326,761.213.01	979,621.78	0.00	344,342,897.27	15,670,124,488.50	3,985,404,355.94	86,098,081.27	

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•福星苑	2022 年 12 月 31 日	251,286,585.78	27,245,362.32	26,438,247.17	252,093,700.93		
福星惠誉•汉阳城	2025 年 12 月 31 日	63,850,731.82		4,790,244.44	59,060,487.38		
福星惠誉•水岸国际	2024 年 12 月 31 日	244,568,700.47		35,191,941.68	209,376,758.79		
福星惠誉•福星城	2015 年 12 月 31 日	665,054.42			665,054.42		
福星惠誉•恩施福星城	2021 年 12 月 31 日	60,787,629.95		87,178.14	60,700,451.81		

福星惠誉 •咸宁福星城	2025 年 12 月 31 日	132,730,218.53		275,066.50	132,455,152.03		
福星惠誉 •水岸星城	2012 年 12 月 31 日	5,898,864.07			5,898,864.07		
福星惠誉·东澜岸	2015 年 12 月 31 日	67,234,536.26	33,545.87	532,114.18	66,735,967.95		
银湖孝感 •银湖科技产业园	2026 年 12 月 31 日	228,848,379.99			228,848,379.99		
银湖宏程 •白沙洲中小企业城	2017 年 12 月 31 日	10,808,106.19		3,093,306.18	7,714,800.01		
汉川金山 •银湖天街	2019 年 12 月 31 日	28,592,727.55			28,592,727.55		
武汉银久 •银久科技产业园	2015 年 12 月 31 日	24,871,874.50			24,871,874.50		
银湖仙桃 •银湖城	2026 年 12 月 31 日	10,330,428.22		220,376.27	10,110,051.95		
银湖监利 •银湖城	2015 年 12 月 31 日	7,919,426.65			7,919,426.65		
银湖科技 荆州•银湖时代	2019 年 12 月 31 日	8,995,751.09			8,995,751.09		
鑫金福· 光谷光电信 息产业创新 创业基地	2023 年 11 月 27 日	215,678,421.98	317.16	12,912,491.30	202,766,247.84		
亿江南置 业•银湖国 际	2022 年 12 月 31 日	127,393,942.21		3,591,341.77	123,802,600.44		
汉川金山 •银湖国际	2021 年 12 月 31 日	44,219,480.57		861,709.11	43,357,771.46		
银湖岳阳 置业•龙庭 尚府	2023 年 01 月 10 日	212,158,838.14	401,811.35	1,578,812.50	210,981,836.99		
福星惠誉 •福星华府 (江北置 业)	2025 年 12 月 31 日	69,351,766.25			69,351,766.25		
福星惠誉 •东湖城	2026 年 12 月 31 日	308,356,208.44			308,356,208.44		
福星惠誉 •红桥城 (金桥置 业)	2017 年 12 月 31 日	76,369,919.38			76,369,919.38		
福星惠誉 •红桥城 (后湖置 业)	2026 年 12 月 31 日	83,474,262.58			83,474,262.58		
福星惠誉 •宜昌金色 华府	2022 年 12 月 31 日	38,701,684.75	861,866.21	3,282,219.29	36,281,331.67		
福星惠誉 •红桥城 (三眼桥置	2026 年 12 月 31 日	804,574,680.08	5,556,965.54	66,857,352.62	732,160,361.92		

业)							
福星惠 誉·孝感福 星城	2012 年 12 月 31 日	87,749.87			87,749.87		
福星惠誉 ·福星华府 (江汉置 业)	2022 年 12 月 31 日	719,485,30 8.93	420,000.00	420,000.00	719,485,30 8.93		
福星惠誉 ·国际城	2018 年 12 月 31 日	24,433,368 .12			24,433,368 .12		
福星惠誉 ·福星青城 府	2026 年 12 月 31 日	346,894,99 3.67	6,536,587. 31	66,335,546 .52	287,096,03 4.46		
福星惠誉 ·美术城	2024 年 12 月 31 日	41,428,269 .87			41,428,269 .87		
福星惠誉 ·山语江院	2021 年 12 月 31 日	2,588,947. 41			2,588,947. 41		
合计		4,262,586, 857.74	29,942,524 .68	226,467,94 7.67	4,066,061, 434.75		

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		
原材料	2,593,498. 35					2,593,498. 35	
在产品	4,501,065. 33					4,501,065. 33	
产成品	4,943,065. 78					4,943,065. 78	
开发成本	662,497,66 5.90	204,884,15 6.18				867,381,82 2.08	
开发产品	898,036,03 1.32	- 749,432.95		39,313,574 .91		857,973,02 3.46	
合计	1,572,571, 326.68	204,134,72 3.23		39,313,574 .91		1,737,392, 475.00	

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

开发成本本期增加中含借款费用资本化金额为 86,098,081.27 元，主要系福星惠誉·福星华府（江北置业）、福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）和福星惠誉·红桥城（后湖置业）等项目的利息资本化金额。

上述用于计算确定开发成本借款费用资本化金额的资本化利率为 3.60%-11.28%。

(4) 一年内到期的其他债权投资

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	129,009,217.64	102,436,858.44
预缴土地增值税	137,114,838.18	140,260,095.36
预缴所得税	73,400,047.67	74,149,690.20
待抵扣进项税额	46,124,658.44	29,195,819.79
预缴城市维护建设税	10,792,264.83	7,652,578.97
预缴教育费附加	4,521,747.06	3,231,875.14
预缴地方教育费附加	3,184,600.11	2,322,421.21
合同取得成本	115,578,103.92	75,941,610.97
其他	84,076,182.97	24,476,193.46
合计	603,801,660.82	459,667,143.54

其他说明：

无

9、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	期末余额	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
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			8,756,293.04			44,132,400.00	
合计	94,133,400.00			8,756,293.04			94,133,400.00	

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

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
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

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	26,076,051.00	20,861,549.00	5,214,502.00	26,076,051.00	20,861,549.00	5,214,502.00	
减：未实现融资收益	-		-	-		-	
	107,096.05		107,096.05	154,832.03		154,832.03	
合计	25,968,954.95	20,861,549.00	5,107,405.95	25,921,218.97	20,861,549.00	5,059,669.97	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	25,968,954.95	100.00%	20,861,549.00	80.33%	5,107,405.95	25,921,218.97	100.00%	20,861,549.00	80.48%	5,059,669.97
其中：										
其中：										
合计	25,968,954.95		20,861,549.00		5,107,405.95	25,921,218.97		20,861,549.00		5,059,669.97

按组合计提坏账准备类别名称：按款项性质组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
融资租赁款	25,968,954.95	20,861,549.00	80.33%
合计	25,968,954.95	20,861,549.00	

确定该组合依据的说明：

无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额		1,250,000.00	19,611,549.00	20,861,549.00
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
2025 年 6 月 30 日余额		1,250,000.00	19,611,549.00	20,861,549.00

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

11、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
70 Raine y Street JV LLC												
二、联营企业												
武汉弘毅通达商业投资发展有限公司	4,996,543.94										4,996,543.94	
小计	4,996,543.94										4,996,543.94	
合计	4,996,543.94										4,996,543.94	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

无

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

无

其他说明

无

12、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
影视作品投资	26,500,000.00	26,500,000.00
合计	26,500,000.00	26,500,000.00

其他说明：

无

13、投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	5,212,823,475.71			5,212,823,475.71
二、本期变动	-83,460,064.00			-83,460,064.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	27,281,429.89			27,281,429.89
其他转出				
公允价值变动	-56,178,634.11			-56,178,634.11
三、期末余额	5,129,363,411.71			5,129,363,411.71

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》中的“房地产业”的披露要求
采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积 (m²)	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
汉口春天	武汉市硚口解放大道 109 号	2005 年 06 月 22 日	1,982.48		14,247,400.00	13,822,500.00	-2.98%	众联评报字[2025]第 1242 号
城市花园	武汉市新华路 186 号	2003 年 06 月 24 日	1,150.00		32,294,400.00	31,351,000.00	-2.92%	众联评报字[2025]第 1242 号
金色华府	武汉市江岸区黄孝河路	2005 年 09 月 22 日			1,960,000.00	1,946,000.00	-0.71%	众联评报字[2025]第 1242 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	1,389,743.85	54,806,800.00	54,478,000.00	-0.60%	众联评报字[2025]第 1244 号
群星城	武汉市徐东大街与团结大道的交汇处	2014 年 09 月 19 日	94,684.23	17,631,871.67	2,091,082,700.00	2,071,970,700.00	-0.91%	众联评报字[2025]第 1244 号
国际城	武汉市徐东大街	2014 年 09 月 19 日			79,364,000.00	82,885,600.00	4.44%	众联评报字[2025]第 1244 号
福星城	武汉市江汉区常青路 126 号	2013 年 12 月 24 日			237,326,700.00	233,793,300.00	-1.49%	众联评报字[2025]第 1243 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	4,475,173.70	494,814,500.00	471,786,200.00	-4.65%	众联评报字[2025]第 1246 号
东湖城	武汉市洪山区园林路 169 号	2017 年 12 月 25 日	5,700.77	432,955.17	54,727,400.00	52,447,100.00	-4.17%	众联评报字[2025]第 1248 号
青城华府	武汉市青山友谊大道与工业路交汇处东南角	2011 年 09 月 20 日	2,718.04	19,328.57	38,037,700.00	37,308,500.00	-1.92%	众联评报字[2025]第 1245 号
福莱中心	武汉市武昌友谊大道隧道口	2016 年 12 月 30 日	80,133.17	15,157,058.29	1,242,200,283.00	1,233,764,604.00	-0.68%	众联评报字[2025]第 1247 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	23,181.69	4,743,454.55	515,484,974.00	510,870,086.00	-0.90%	众联评报字[2025]第 1247 号
悦江中心	武汉市武昌区三角路村	2020 年 06 月 30 日	7,502.62	0.00	154,826,806.00	135,191,009.00	-12.68%	众联评报字[2025]第 1247 号
银湖城	汉川市体育馆路 221 号附近	2014 年 12 月 31 日	3,725.03		8,730,000.00	7,950,000.00	-8.93%	处置部分车位
孝感银湖科技产业园	孝感市孝汉大道 38 号	2014 年 12 月 31 日	1,512.00		3,505,600.00	3,505,600.00	0.00%	

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	12.50		2,430,000.00	45,000.00	-98.15%	处置部分车位
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		11,799,000.00	11,799,000.00	0.00%	
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		8,769,600.00	8,769,600.00	0.00%	
仙桃福星城	仙桃市黄金大道中段	2014 年 12 月 31 日	775.00		2,771,200.00	2,035,200.00	-26.56%	处置部分车位
珈伟光伏·半导体光伏照明基地	东湖新技术开发区高新五路 84 号半导体光伏照明基地	2018 年 11 月 23 日	33,967.84	1,184,169.21	163,644,412.71	163,644,412.71		
合计			300,768.96	45,033,755.00	5,212,823,475.71	5,129,363,411.71		

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

☐是 ☒否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

☐是 ☒否

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城市花园营销中心	13,501,000.00	权证办理中

其他说明

无

14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	542,389,475.81	556,786,709.21
合计	542,389,475.81	556,786,709.21

(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	951,549,973.64	764,612,227.85	786,473.72	18,697,295.07	17,254,815.19	30,287,690.02	186,453,086.13	1,969,641,561.62
2. 本期增加金额	192,703.00	596,787.47			184,466.02	28,796.58	1,537,435.95	2,540,189.02
（1）购置	192,703.00	596,787.47			184,466.02	10,000.00	1,488,806.98	2,472,763.47
（2）在建工程转入								
（3）企业合并增加								
其他						18,796.58	48,628.97	67,425.55
3. 本期减少金额						1,752,858.48	147,899.94	1,900,758.42
（1）处置或报废						1,752,858.48	147,899.94	1,900,758.42
4. 期末余额	951,742,676.64	765,209,015.32	786,473.72	18,697,295.07	17,439,281.21	28,563,628.12	187,842,622.14	1,970,280,992.22
二、累计折旧								
1. 期初余额	385,649,641.63	472,527,391.24	746,921.12	12,907,572.40	13,038,329.94	27,425,495.65	164,280,714.35	1,076,576,066.33
2. 本期增加金额	14,699,534.74	395,537.99		155,602.20	13,092.60	386,249.82	1,230,382.32	16,880,399.67
（1）计提	14,699,534.74	395,537.99		155,602.20	13,092.60	384,194.05	1,171,770.39	16,819,731.97
（2）其他增加						2,055.77	58,611.93	60,667.70
3. 本期减少金额						1,700,272.73	143,462.94	1,843,735.67
（1）处置或报废						1,700,272.73	143,462.94	1,843,735.67
4. 期末余额	400,349,176.37	472,922,929.23	746,921.12	13,063,174.60	13,051,422.54	26,111,472.74	165,367,633.73	1,091,612,730.33
三、减值准备								
1. 期初余额	28,557,627.77	281,590,572.68		2,868,079.45	3,137,957.38	152,911.06	19,971,637.74	336,278,786.08
2. 本期增加金额								
（1）计提								
3. 本期减少金额								
（1）处置或报废								

4. 期末余额	28,557,627.77	281,590,572.68		2,868,079.45	3,137,957.38	152,911.06	19,971,637.74	336,278,786.08
四、账面价值								
1. 期末账面价值	522,835,872.50	10,695,513.41	39,552.60	2,766,041.02	1,249,901.29	2,299,244.32	2,503,350.67	542,389,475.81
2. 期初账面价值	537,342,704.24	10,494,263.93	39,552.60	2,921,643.22	1,078,527.87	2,709,283.31	2,200,734.04	556,786,709.21

(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	18,640,735.00	办理中
福星新材料一分厂捻制和粗拉钢构厂房	12,932,527.08	办理中
福星新材料轮胎丝车间钢构厂房	11,050,205.27	办理中
福星新材料钢构厂房	8,716,543.84	办理中
福星新材料电梯绳钢构厂房	7,535,426.89	办理中
福星新材料职工住房	2,070,052.72	办理中
福星新材料新物资库	2,683,731.51	办理中
福星新材料工字轮厂 3#钢构厂房	2,781,025.39	办理中
福星新材料 560 水箱钢构厂房	80,864.88	办理中
污水站钢结构厂房	6,783.92	办理中
溴冷机厂房	156,063.46	办理中
压滤机钢构厂房	123,911.83	办理中

其他说明

无

15、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	104,223,286.26	104,223,286.26
2. 本期增加金额	232,869.83	232,869.83
外币折算差额	232,869.83	232,869.83
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	104,456,156.09	104,456,156.09
二、累计折旧		
1. 期初余额	38,465,426.78	38,465,426.78
2. 本期增加金额	3,324,576.03	3,324,576.03
(1) 计提	3,149,046.10	3,149,046.10
(2) 外币折算差额	175,529.93	175,529.93
3. 本期减少金额		

(1) 处置		
4. 期末余额	41,790,002.81	41,790,002.81
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	62,666,153.28	62,666,153.28
2. 期初账面价值	65,757,859.48	65,757,859.48

16、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	29,835,050.91			137,300.00	29,972,350.91
2. 本期增加金额	802,088.44				802,088.44
(1) 计提	802,088.44				802,088.44
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	30,637,139.35			137,300.00	30,774,439.35
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	48,340,070.06				48,340,070.06
2. 期初账面价值	49,142,158.50				49,142,158.50

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

17、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

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

(2) 商誉减值准备

单位：元

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
----	----------------	-----------	-------------

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

截至 2025 年 06 月 30 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。

18、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	207,807,637.72	53,005,291.95	169,976,017.93	43,519,266.49
内部交易未实现利润	269,401,119.00	67,350,279.75	886,207,566.45	221,551,891.62
可抵扣亏损	810,805,353.31	205,481,559.29	809,929,677.35	205,004,171.71
预收房款预计利润	96,366,081.10	24,091,520.28	38,638,530.67	9,659,632.67
土地增值税清算准备	278,308,466.56	69,577,116.64	278,308,466.56	69,577,116.64
租赁负债	61,874,001.63	15,535,829.10	60,556,126.08	15,238,514.40
其他	1,598,129.69	406,569.59	3,938,829.78	1,108,779.63
合计	1,726,160,789.01	435,448,166.60	2,247,555,214.82	565,659,373.16

(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	2,736,595,373.84	684,148,843.47	2,748,348,541.05	687,087,135.27
成本确认时间性差异	592,041,527.51	148,010,381.62	592,540,094.77	148,135,023.69
使用权资产	62,666,153.28	15,730,750.40	65,757,859.48	16,535,498.44
其他	136,071,056.62	34,973,593.04	115,893,348.02	29,810,191.71
合计	3,527,374,111.25	882,863,568.53	3,522,539,843.32	881,567,849.11

(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		435,448,166.60		565,659,373.16
递延所得税负债		882,863,568.53		881,567,849.11

19、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				295,400.00		295,400.00
合计				295,400.00		295,400.00

其他说明：

无

20、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	363,130,972.32	363,130,972.32	质押	定期存单质押、保证金、冻结等	366,948,718.15	366,948,718.15	质押	定期存单质押、保证金、冻结等
存货	13,259,985,072.78	12,043,524,614.78	抵押	借款抵押	14,042,793,590.96	13,589,108,388.47	抵押	借款抵押
固定资产	393,727,298.49	245,534,595.14	抵押	借款抵押	379,860,035.23	242,422,533.88	抵押	借款抵押
无形资产	50,440,751.81	24,486,741.03	抵押	借款抵押	50,440,751.81	25,843,218.45	抵押	借款抵押
投资性房地产	3,195,271,525.64	3,195,271,525.64	抵押	借款抵押	4,364,427,464.36	4,364,427,464.36	抵押	借款抵押
合计	17,262,555,621.04	15,871,948,448.91			19,204,470,560.51	18,588,750,323.31		

其他说明：

注 1：截至 2025 年 06 月 30 日，本公司持有的房屋、湖北福星新材料科技有限公司以其持有土地使用权为抵押物用于 11,800.00 万元短期借款的抵押；福星惠誉·格兰中心(福星惠誉澳洲)的项目用地、福星惠誉·水岸国际部分商业地产用于 9,915.13 万元其他流动负债的抵押；福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)、简阳凤凰谷项目的项目用地，福星惠誉·福星华府(江北置业)、钰龙金融广场、福星惠誉·红桥城(后湖置业)在建项目、福星惠誉·汉阳城在建项目、福星惠誉·新洲施岗南(暂定)项目用地、福星惠誉·东湖城部分商业地产、福星惠誉·国际城部分商业地产等用于 410,758.00 万元(一年内到期 80,398.00 万元)长期借款的抵押；鑫金福·光谷光电信息产业基地工业地产、福星惠誉·汉阳城在建项目、钰龙金融广场在建项目、福星惠誉·东湖城部分商业地产、福星惠誉·水岸国际部分商业地产、福星惠誉·国际城部分商业地产、福星惠誉·东澜岸部分商业地产、福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)部分住宅地产等用于 190,975.32 万元(一年内到期 111,863.30 万元)长期应付款的抵押。

注 2：截至 2025 年 06 月 30 日，湖北福星惠誉后湖置业有限公司 100%股权、湖北福星惠誉洪山房地产有限公司 100%股权、湖北福星惠誉江北置业有限公司 100%股权、天立不动产(武汉)有限公司 71.58%股权(60,820.00 万股)用于 295,500.00 万元(一年内到期 58,500.00 万元)长期借款质押。

21、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	291,136,439.92	296,507,687.53
抵押借款	118,000,000.00	118,000,000.00

保证借款	170,000,000.00	170,000,000.00
应计利息	524,333.34	609,269.97
合计	579,660,773.26	585,116,957.50

短期借款分类的说明：

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的 8,203.85 万元人民币存单作为质押物，同时由本公司提供担保，取得借款 7,800 万港币，截至 2025 年 06 月 30 日，借款余额为人民币 7,113.64 万元。

本公司以其持有的子公司福星惠誉控股有限公司 7,300.00 万股权作为质押物，同时由福星集团控股有限公司提供担保，取得借款 22,000.00 万，截至 2025 年 06 月 30 日，借款余额为人民币 22,000.00 万元。

注 2：抵押借款

本公司以其持有的房屋建筑物为抵押物，取得借款 2,300.00 万元；

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

截至 2025 年 06 月 30 日短期借款抵押借款余额合计 11,800.00 万元。

注 3、保证借款

截至 2025 年 06 月 30 日，本公司由福星集团控股有限公司提供担保取得保证借款 17,000.00 万元。

22、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	380,383,000.00	405,587,000.00
银行承兑汇票	306,250,000.00	306,250,000.00
合计	686,633,000.00	711,837,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为无。

23、应付账款

（1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	1,833,887,817.49	2,112,813,279.67
应付采购货款	82,868,433.62	62,756,878.15
其他	1,580,011.60	14,879,938.79
合计	1,918,336,262.71	2,190,450,096.61

（2）账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 1	224,689,358.02	未结算
供应商 2	178,577,024.17	未结算
供应商 3	82,646,718.61	未结算
供应商 4	63,658,291.00	未结算
供应商 5	53,964,351.47	未结算

合计	603,535,743.27	
----	----------------	--

其他说明：

无

24、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	14,143,367.95	22,732,026.90
合计	14,143,367.95	22,732,026.90

25、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预售房款	4,436,084,615.53	2,899,054,311.13
预收货款	862,992.26	2,445,038.67
其他	5,489,399.96	9,481,521.00
合计	4,442,437,007.75	2,910,980,870.80

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	1,138,187,893.63	因预售房产收到现金而增加的金额
福星惠誉·福星华府（江北置业）	364,531,370.84	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）	34,207,245.67	因预售房产收到现金而增加的金额
福星惠誉·咸宁福星城	23,224,865.17	因预售房产收到现金而增加的金额
福星惠誉·水岸国际	-25,207,820.87	因确认收入而减少的金额
合计	1,534,943,554.44	

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·福星华府（江北置业）	2,124,559,661.64	2,489,091,032.48	2025 年 12 月 31 日	99.62%
2	福星惠誉·红桥城（后湖置业）	246,511,928.08	1,384,699,821.71	2026 年 12 月 31 日	49.03%
3	福星惠誉·福星华府（江汉置业）	216,839,556.34	217,897,175.39	2022 年 12 月 31 日	99.30%
4	福星惠誉·红桥城（三眼	172,085,746.76	206,292,992.43	2026 年 12 月 31 日	81.32%

	桥置业)				
5	福星惠誉·水岸国际	80,152,876.30	54,945,055.43	2024 年 12 月 31 日	93.94%

26、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	106,061,273.82	98,249,197.96	111,549,234.70	92,761,237.08
二、离职后福利-设定提存计划	252,091.31	9,932,441.14	9,724,406.16	460,126.29
三、辞退福利	535,936.00	1,243,857.00	625,920.00	1,153,873.00
合计	106,849,301.13	109,425,496.10	121,899,560.86	94,375,236.37

(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	48,381,959.38	89,819,739.92	103,953,411.56	34,248,287.74
2、职工福利费		4,135,854.61	4,135,854.61	
3、社会保险费	13,461.85	1,776,499.90	1,772,337.60	17,624.15
其中：医疗保险费	7,214.68	1,200,042.13	1,197,100.37	10,156.44
工伤保险费	5,031.22	542,407.28	541,602.91	5,835.59
生育保险费	1,215.95	34,050.49	33,634.32	1,632.12
4、住房公积金	41,624.00	1,604,688.20	1,606,123.04	40,189.16
5、工会经费和职工教育经费	57,624,228.59	912,415.33	81,507.89	58,455,136.03
合计	106,061,273.82	98,249,197.96	111,549,234.70	92,761,237.08

(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	239,751.73	9,509,311.27	9,301,780.78	447,282.22
2、失业保险费	12,339.58	423,129.87	422,625.38	12,844.07
合计	252,091.31	9,932,441.14	9,724,406.16	460,126.29

其他说明

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

27、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	813,497,581.62	807,994,715.89
企业所得税	794,896,412.19	800,238,499.51
土地增值税	581,254,193.46	584,415,419.43
房产税	27,120,330.45	25,459,440.54
土地使用税	1,955,221.83	1,307,717.53
个人所得税	5,930,152.99	6,542,456.84
城市维护建设税	50,556,174.38	55,703,867.11
教育费附加	24,817,398.50	24,258,907.84
地方教育费附加	15,599,600.14	15,269,959.79
契税	159,958,868.90	159,958,868.90
其他	7,443,386.69	7,830,596.47
合计	2,483,029,321.15	2,488,980,449.85

其他说明

无

28、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利		
其他应付款	1,199,317,500.86	1,034,655,563.88
合计	1,199,317,500.86	1,034,655,563.88

其他应付款

①按款项性质列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款项	533,509,373.66	386,583,542.87
土地增值税清算准备金	216,371,253.03	216,371,253.03
购房意向金	139,582,722.69	87,086,151.55
押金及保证金	280,143,071.84	302,918,382.62
其他	29,711,079.64	41,696,233.81
合计	1,199,317,500.86	1,034,655,563.88

②账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
武汉谊久置业服务有限公司	155,523,526.00	未到结算期
钰龙集团有限公司	167,694,862.92	未到结算期
武汉市土地整理储备中心武汉长江新城分中心	76,997,358.25	未到结算期
凌准	39,194,531.25	暂未支付
合计	439,410,278.42	——

29、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	811,980,000.00	1,259,480,000.00
一年内到期的租赁负债	16,914,417.04	14,515,862.56
1 年内到期的长期应付款（附注六、33）	1,118,632,945.94	752,495,847.75
应计利息	5,059,349.04	6,115,086.60
合计	1,952,586,712.02	2,032,606,796.91

其他说明：

（1）一年内到期的长期借款

单位：元

类别	期末余额	期初余额
质押借款	8,000,000.00	1,000,000.00
抵押借款	803,980,000.00	1,258,480,000.00
合计	811,980,000.00	1,259,480,000.00

（2）一年内到期的长期应付款

单位：元

类别	期末余额	期初余额
应付融资款	1,256,655,723.38	844,668,256.73
减：未确认融资费用	138,022,777.44	92,172,408.98
合计	1,118,632,945.94	752,495,847.75

30、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	225,940,963.81	147,322,489.26
未终止确认的票据	202,861,519.07	118,923,292.16
借款（注）	99,151,289.45	204,465,521.60
合计	527,953,772.33	470,711,303.02

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

注 1：本公司子公司福星惠誉澳洲有限公司以其持有的土地使用权作为抵押物，取得借款 1,200.00 万澳元，截至 2025 年 06 月 30 日，借款本金及利息余额为人民币 5,803.51 万元。

注 2：本公司以子公司武汉福星惠誉置业有限公司商业地产作为抵押物，取得商业保理借款本金及利息共计 4,111.62 万元。

31、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	8,000,000.00	8,500,000.00
抵押借款	4,107,580,000.00	4,083,480,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、29）	-811,980,000.00	-1,259,480,000.00
合计	3,303,600,000.00	2,832,500,000.00

长期借款分类的说明：

注 1：质押借款

本公司子公司湖北福星新材料科技有限公司以其持有的专利质押，同时由本公司提供担保，取得借款 1,000.00 万元，截至 2025 年 06 月 30 日，借款余额为 800.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款为 800.00 万元；

注 2：抵押借款

本公司子公司湖北福星惠誉江北置业有限公司以其持有的在建工程为抵押物，并以福星惠誉控股有限公司持有的该子公司 100% 的股权质押，同时由本公司提供担保，取得借款 128,000.00 万元，截至 2025 年 06 月 30 日，借款余额为 26,000.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 0 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作为抵押物，同时由本公司提供担保，取得借款 105,000.00 万元，截至 2025 年 06 月 30 日，借款余额为 34,000.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 2,000.00 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部分商业地产作为抵押物，本公司子公司武汉福星惠誉新洲置业有限公司持有的土地使用权作为抵押物，湖北福星惠誉洪山房地产有限公司以及湖北福星惠誉学府置业有限公司持有的部分商业地产作为抵押物，同时由本公司以及福星惠誉控股有限公司提供担保，取得借款 32,360.00 万元，截至 2025 年 06 月 30 日，借款余额为 32,360.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 0 万元；

本公司子公司湖北福星惠誉后湖置业有限公司以简阳凤凰谷置业有限公司项目用地为抵押物，及本公司持有的湖北福星惠誉后湖置业有限公司 100%的股权质押，同时由本公司提供担保，取得借款 70,000.00 万元，截至 2025 年 06 月 30 日，借款余额为 18,898.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款为 18,898.00 万元；

本公司子公司湖北福星惠誉后湖置业有限公司以本公司子公司天立不动产（武汉）有限公司持有的在建项目为抵押物以及福星惠誉控股有限公司、武汉鼎中地产开发有限公司分别所持天立不动产（武汉）有限公司 71.58%、28.42%股权为质押物，同时由本公司提供担保，取得借款 150,000.00 万元，截至 2025 年 06 月 30 日，借款余额为 134,500.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 54,500.00 万元；

本公司子公司湖北福星惠誉后湖置业有限公司以持有的在建工程为抵押物，同时由本公司提供担保，取得借款 60,000.00 万元，截至 2025 年 06 月 30 日，借款余额为 59,000.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 0 万元；

本公司以子公司武汉福星惠誉置业有限公司、武汉福星惠誉欢乐谷有限公司、湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司及湖北福星惠誉洪山房地产有限公司持有的部分商业地产作为抵押物，同时由本公司提供担保，取得借款 30,000.00 万元，截至 2025 年 6 月 30 日，借款余额为 30,000.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 1,000.00 万元；

本公司子公司湖北福星惠誉洪山房地产有限公司以持有的群星城项目物业为抵押物，及本公司持有的湖北福星惠誉洪山房地产有限公司 100%的股权质押，同时由本公司提供连带责任保证，取得借款 80,000.00 万元，截至 2025 年 06 月 30 日，借款余额为 76,000.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款余额为 4,000.00 万元；

截至 2025 年 06 月 30 日长期借款抵押借款余额合计 410,758.00 万元。

其他说明，包括利率区间：

无

32、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	61,874,001.63	60,556,126.08
减：一年内到期的租赁负债（附注六、29）	-16,914,417.04	-14,515,862.56
合计	44,959,584.59	46,040,263.52

其他说明：

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

33、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	791,120,340.74	1,462,252,612.05
合计	791,120,340.74	1,462,252,612.05

（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	842,311,138.91	1,579,006,390.61

借款	2,098,966,862.29	2,423,674,647.34
减：一年内到期的长期应付款（附注六、29）	1,256,655,723.38	844,668,256.73
未确认融资费用	51,190,798.17	116,753,778.56
借款	189,213,575.61	208,926,187.54
减：一年内到期的长期应付款（附注六、29）	138,022,777.44	92,172,408.98
合计	791,120,340.74	1,462,252,612.05

其他说明：

注 1：截至 2025 年 06 月 30 日，公司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 52,816.02 万元，其中：

（1）本公司以子公司天立不动产（武汉）有限公司持有的在建项目作为抵押物，同时由本公司、福星银湖控股有限公司及福星集团控股有限公司提供连带责任保证取得长期应付款，截至 2025 年 06 月 30 日长期应付款余额为 50,047.68 万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 50,047.68 万元；

（2）本公司以子公司武汉鑫金福科技开发有限公司持有的项目及固定资产、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，同时由福星银湖控股有限公司及本公司提供连带责任保证取得长期应付款，截至 2025 年 06 月 30 日长期应付款余额为 2,768.34 万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 2,768.34 万元；

注 2：截至 2025 年 06 月 30 日，公司向中国中信金融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款余额为 122,311.68 万元，其中：

（1）本公司以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物，同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证取得长期应付款，截至 2025 年 06 月 30 日长期应付款余额为 10,263.32 万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 10,263.32 万元；

（2）本公司以子公司武汉福星惠誉置业有限公司、武汉福星惠誉欢乐谷有限公司及湖北福星惠誉洪山房地产有限公司持有的部分商业地产作为抵押物，同时由本公司提供连带责任保证取得长期借款，截至 2025 年 06 月 30 日长期应付款余额为 44,091.16 万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 11,986.61 万元；

（3）本公司以子公司武汉福星惠誉置业有限公司及湖北福星惠誉学府置业有限公司持有的部分商业地产作为抵押物，同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证取得长期应付款，截至 2025 年 6 月 30 日长期应付款余额为 67,957.20 万元，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 20,949.73 万元；

注 3：截至 2025 年 6 月 30 日，公司向中国东方资产管理股份有限公司湖北省分公司借款余额为 15,847.62 万元，以本公司子公司武汉福星惠誉置业有限公司持有的部分商业地产、湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司持有的在建项目及湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司持有的部分住宅作为抵押物，同时由福星集团控股有限公司提供连带责任保证，列报一年内到期的非流动负债期末余额为 15,847.62 万元。

34、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	6,673,485.30	6,673,485.30	详见本报告附注十四、2“或有事项”。
合计	6,673,485.30	6,673,485.30	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

注：未决诉讼事项详见本报告附注十四、2“或有事项”。

35、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,388,000.00	5,180,000.00		6,568,000.00	
合计	1,388,000.00	5,180,000.00		6,568,000.00	

其他说明：

其中，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	其他变动	期末余额	与资产/收益相关
信息化与技术节能改造项目补助	1,388,000.00					1,388,000.00	与资产相关
供热锅炉烟气超低排放综合治理项目		5,180,000.00				5,180,000.00	与资产相关
合计	1,388,000.00	5,180,000.00				6,568,000.00	——

36、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,592,964,774.00						1,592,964,774.00

其他说明：

无

37、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,106,549,537.65			2,106,549,537.65
其他资本公积	248,813,652.71			248,813,652.71
合计	2,355,363,190.36			2,355,363,190.36

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

38、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
为员工持股计划或者股权激励而收购的本公司股份	30,001,736.19			30,001,736.19
合计	30,001,736.19			30,001,736.19

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

39、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	594,606,955.51	8,168,891.49	2,779,449.63			5,389,441.86		599,996,397.37
外币财务报表折算差额	-71,541,451.25	8,168,891.49				8,168,891.49		-63,372,559.76
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	666,148,406.76		2,779,449.63			-2,779,449.63		663,368,957.13
其他综合收益合计	594,606,955.51	8,168,891.49	2,779,449.63			5,389,441.86		599,996,397.37

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

40、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

41、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,281,042,103.83	6,893,146,163.36
调整后期初未分配利润	4,281,042,103.83	6,893,146,163.36
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-657,728,235.15	38,209,744.53
应付普通股股利		11,362,227.16
期末未分配利润	3,623,313,868.68	6,919,993,680.73

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 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

42、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	632,661,038.16	601,720,708.86	1,520,702,631.09	1,116,768,892.74
其他业务	100,039,928.67	38,057,158.67	152,871,228.50	85,764,690.22
合计	732,700,966.83	639,777,867.53	1,673,573,859.59	1,202,533,582.96

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		本期发生额		上期发生额		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型										
其中：										
房地产					177,119,067.07	177,552,638.69	1,015,151,108.68	642,117,226.55		
金属制品					411,614,942.86	398,692,098.15	454,985,965.19	442,477,119.59		
其他					43,927,028.23	25,475,972.02	50,565,557.22	32,174,546.60		

按经营地区分类										
其中：										
华中地区					229,640,702.20	193,975,571.85	1,034,781,731.08	651,053,243.69		
华北地区					188,874,418.30	184,371,350.47	187,695,778.88	179,837,859.36		
其他地区					194,082,683.83	206,689,178.29	254,096,868.66	245,730,116.43		
海外地区					20,063,233.83	16,684,608.25	44,128,252.47	40,147,673.26		
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					632,661,038.16	601,720,708.86	1,520,702,631.09	1,116,768,892.74		

与履约义务相关的信息：

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

其他说明

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

合同中可变对价相关信息：

无

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

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

其他说明

本集团本期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的合同交易价款预计为 4,908,555,255.87 元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来 1-3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

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》中的“房地产业”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•水岸国际	46,143,999.99
2	福星惠誉•福星青城府	45,862,669.77
3	福星惠誉•红桥城（三眼桥置业）	27,516,079.75
4	福星惠誉•福星苑	26,711,050.28
5	鑫金福•光谷光电信息产业创新创业基地	16,350,407.33

43、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,183,652.98	5,235,976.74
教育费附加	568,598.51	2,364,201.82
地方教育附加	368,350.76	1,576,134.63
土地增值税	6,278,250.53	31,042,259.88
房产税	10,562,073.36	14,202,007.94
土地使用税	3,737,444.90	4,568,306.86
其他	1,396,367.58	1,842,897.40
合计	24,094,738.62	60,831,785.27

其他说明：

注、各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

44、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	40,483,148.82	33,975,055.43
人工费用	38,289,001.04	33,932,916.59
折旧及摊销	8,065,037.29	12,481,847.76
其他	3,719,874.59	5,828,272.20
合计	90,557,061.74	86,218,091.98

其他说明

无

45、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代理费	3,162,936.13	35,137,581.08
广告费	6,665,231.59	16,273,714.38
业务宣传费	3,070,257.34	2,721,119.86
人工费用	7,217,937.48	6,041,298.75
其他	18,886,871.65	4,331,787.07
合计	39,003,234.19	64,505,501.14

其他说明：

无

46、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	6,715,548.52	7,909,439.40
直接材料	6,174,466.82	7,394,862.70
折旧费	153,589.93	3,003,887.12
其他	78,831.11	83,075.36
合计	13,122,436.38	18,391,264.58

其他说明

无

47、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	239,324,495.99	269,187,204.64
减：资本化利息	86,098,081.27	162,996,808.12
利息费用	153,226,414.72	106,190,396.52
减：利息收入	1,748,018.15	2,917,982.76
承兑汇票贴息	-1,160.00	1,593,055.54

汇兑损益	-370,045.09	-358,525.60
手续费及其他	25,832,364.35	10,495,732.42
合计	176,939,555.83	115,002,676.12

其他说明

无

48、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
债务重组收益	1,012,141.75	
稳岗补贴		1,895.00
汉川财政局专精特新中小企业奖补		300,000.00
国家知识产权优势企业奖补资金		200,000.00
汉川市市场监督管理局知识产权保护站奖励		20,000.00
排放污染物浓度值低于国家和地方规定标准 50%减征排污费	1,900.69	
先进制造业进项税额加计抵减增值税及附加	2,151,580.04	1,400,720.23
社保大学生补助	1,000.00	
汉川市经济和信息化局产业倍增奖励资金	827,000.00	
汉川财政局工业领域电力需求侧管理示范企业奖补	300,000.00	
省知名品牌奖补资金	100,000.00	
2024 年汉川市产业倍增支持企业开拓市场奖励	115,000.00	
汉川市市场监督管理局高质量发展奖励	20,000.00	
个税手续费返还	20,615.06	14,298.50
合 计	4,549,237.54	1,936,913.73

49、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-56,178,634.11	-29,437,125.23
合计	-56,178,634.11	-29,437,125.23

其他说明：

无

50、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-48,784.70
合计		-48,784.70

其他说明

无

51、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-12,922,539.51	-2,453,770.40
应收票据减值损失	-4,895,758.79	874,119.37
应收账款减值损失	-7,405,067.38	-3,426,976.96
合计	-25,223,365.68	-5,006,627.99

其他说明

无

52、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-204,134,723.22	-1,794,629.97
合计	-204,134,723.22	-1,794,629.97

其他说明：

无

53、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	99,593.09	388,540.29

54、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	87,093.26	815,197.09	87,093.26
合计	87,093.26	815,197.09	87,093.26

其他说明：

无

55、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产毁损报废损失	3,116.72		3,116.72
其中：固定资产	3,116.72		3,116.72
其他	4,634,319.34	8,515,175.60	4,634,319.34
合计	4,637,436.06	8,515,175.60	4,637,436.06

其他说明：

无

56、所得税费用

（1） 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,267,710.10	76,447,289.66
递延所得税费用	125,733,802.37	-30,086,178.88
合计	132,001,512.47	46,361,110.78

（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	-536,232,162.64
按法定/适用税率计算的所得税费用	-134,058,040.65
子公司适用不同税率的影响	524,846.52
调整以前期间所得税的影响	6,946,787.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,052,247.36
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,678,666.12
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	257,214,337.72
所得税费用	132,001,512.47

其他说明

无

57、其他综合收益

详见附注六、39。

58、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到单位及个人往来	311,827,620.43	121,663,909.35
收回的保证金	11,682,732.75	100,525,456.46
收到的活期存款利息收入	1,040,623.92	2,069,617.30
收到与收益性相关的政府补助	6,158,013.28	1,922,615.23
其他	6,857,513.09	895,649.14
合计	337,566,503.47	227,077,247.48

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付单位及个人往来	250,625,502.60	149,718,115.88
期间费用	78,754,580.11	71,489,187.74
支付的保证金	109,400,714.34	170,524,998.52
支付银行及其他手续费	1,495,054.44	3,699,290.49
其他	3,145,600.78	6,614,163.65
合计	443,421,452.27	402,045,756.28

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回的银行承兑汇票保证金	100,000,000.00	
票据贴现款	438,000,000.00	494,150,000.00
向非金融机构借款	91,000,000.00	
其他	21,844.54	75,261.37
合计	629,021,844.54	494,225,261.37

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还非金融机构借款	215,602,916.67	

限制性股票回购		7,003,642.00
支付的租赁费	316,532.73	750,481.68
其他	1,600,000.00	360,269,547.29
合计	217,519,449.40	368,023,670.97

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-668,233,675.11	38,068,154.38
加：资产减值准备	204,134,723.22	1,794,629.97
信用减值损失	25,223,365.68	5,006,627.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,819,731.97	46,172,728.00
使用权资产折旧	3,149,046.10	3,282,858.34
无形资产摊销	802,088.44	802,088.44
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）	-99,593.09	-388,540.29
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	3,116.72	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	56,178,634.11	29,437,125.23
财务费用（收益以“－”号填列）	176,753,950.09	107,424,926.46
投资损失（收益以“－”号填列）		48,784.70
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	130,253,594.56	-26,480,247.85
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	2,108,780.56	-3,605,931.03
存货的减少（增加以“－”号填列）	-47,005,218.51	-53,478,478.91
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-252,321,507.93	234,849,837.60
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,035,825,685.12	-778,056,543.45

其他		
经营活动产生的现金流量净额	683,592,721.93	-395,121,980.42
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,305,474,026.46	1,163,507,726.73
减：现金的期初余额	787,996,438.38	1,882,510,445.28
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	517,477,588.08	-719,002,718.55

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,305,474,026.46	787,996,438.38
其中：库存现金	357,361.09	244,526.04
可随时用于支付的银行存款	1,305,116,665.37	787,751,912.34
三、期末现金及现金等价物余额	1,305,474,026.46	787,996,438.38

(3) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
定期存单质押	82,038,500.00	102,797,500.00	受限
贷款保证金	126,276,405.38		受限
银行承兑汇票保证金	121,275,849.57	145,537,763.93	受限
还款专项资金		42,554,990.94	受限
按揭保证金	26,501,655.43	29,632,276.89	受限
其他	7,038,561.94	1,540,596.21	受限
合计	363,130,972.32	322,063,127.97	

其他说明：

无

60、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			12,043,486.97

其中：美元	556,253.43	7.1586	3,981,995.80
欧元	7,449.47	8.4024	62,593.43
港币	86,850.97	0.912	79,208.08
澳元	1,691,626.90	4.6817	7,919,689.66
应收账款			2,173,432.15
其中：美元	286,266.23	7.1586	2,049,265.43
欧元	14,777.53	8.4024	124,166.72
港币			
其他应收款			21,508,401.59
其中：港元	2,400.00	0.912	2,188.80
澳元	4,593,675.97	4.6817	21,506,212.79
短期借款			71,136,000.00
其中：港元	78,000,000.00	0.912	71,136,000.00
其他应付款			170,978,026.17
其中：美元	21,695,687.45	7.1586	155,310,748.18
港元	152,465.13	0.912	139,048.20
澳元	3,316,793.00	4.6817	15,528,229.79
其他流动负债			58,035,122.78
其中：澳元	12,396,164.38	4.6817	58,035,122.78
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. (Incorporate in HK SAR)	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
香港汇辰投资有限公司 HK Hui Chen Investment Co., Limited	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
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	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务

Starryland (Australia) PTY,LTD. (Incorporatein Australia)			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
福星惠誉格兰维尔有限公司 Starryland Granville PTY,LTD. (Incorporate in Australia)	澳大利亚	澳元	以澳元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉美国公司 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

61、租赁

(1) 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☐适用 ☒不适用

涉及售后租回交易的情况

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注六、15/33。

②计入本期损益情况

单位：元

项 目	计入本期损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	1,975,566.10
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用/营业成本	550,278.64

③与租赁相关的现金流量流出情况

单位：元

项 目	现金流量类别	本期金额
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	316,532.73
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化	经营活动现金流出	550,278.64

处理)		
合 计	——	866,811.37

④其他信息

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

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
写字楼及商业	44,669,066.95	
合计	44,669,066.95	

作为出租人的融资租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入
厂房		47,735.98	
合计		47,735.98	

未来五年每年未折现租赁收款额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	112,277,191.61	131,470,089.93
第二年	69,869,231.28	90,206,690.86
第三年	49,564,160.48	58,819,525.96
第四年	38,437,665.43	47,896,348.84
第五年	30,394,871.57	39,940,785.77
五年后未折现租赁收款额总额	138,226,968.61	151,096,085.27

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

无

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	6,715,548.52	7,909,439.40
直接材料	6,174,466.82	7,394,862.70
折旧费	153,589.93	3,003,887.12
其他	78,831.11	83,075.36
合计	13,122,436.38	18,391,264.58
其中：费用化研发支出	13,122,436.38	18,391,264.58

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------	----------------

其他说明：

本期无非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

（1）本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

本期无非同一控制下企业合并。

3、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐是 ☒否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

4、其他原因的合并范围变动

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

(1) 新设子公司

名 称	新纳入合并范围的时间	期末净资产（元）	合并日至 期末净利润（元）
香港汇辰投资有限公司 HK HuiChen Investment Co., Limited	2025 年 4 月	174,066,784.43	0.00

(2) 注销子公司及孙公司

名 称	注销时间
海口福星惠誉置业有限公司	2025 年 3 月 24 日
广州番禺福星惠誉置业有限公司	2025 年 5 月 29 日
广州福星惠誉德圆置业有限公司	2025 年 3 月 7 日
福星智慧家（武汉）企业管理有限公司	2025 年 7 月 9 日

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
湖北福星新材料科技有限公司	660,000,000.00	汉川市	汉川市	金属制品	100.00%		通过设立或投资等方式取得
汉川市福星热电有限公司	58,938,972.00	汉川市	汉川市	热力生产和供应		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉润信投资有限公司	41,000,000.00	武汉市	武汉市	投资与咨询	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福星惠誉控股有限公司	970,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉沌口置业有限公司	100,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		51.00%	通过设立或投资等方式取得
北京福星惠誉房地产有限公司	100,000,000.00	北京市	北京市	房地产开发、商品房销售		100.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	11,000,000.00	北京市	北京市	房地产开发		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	500,000.00	北京市	北京市	经济贸易咨询、技术开		100.00%	通过设立或投资等方式

有限公司				发与咨询			取得
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	600,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
深圳市融福投资有限公司	500,000,000.00	深圳市	深圳市	实业投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得
融福国际(香港)有限公司 Financial Fook International (Hong Kong) Co., Limited. (Incorporate in HKSAR)	0.91	香港	香港	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
香港汇辰投资有限公司 HK Hui Chen Investment Co., Limited	9,227.44	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
福星惠誉开发有限公司 Starryland property development PTY, LTD (Incorporate in Australia)	484.81	澳大利亚	澳大利亚	工程管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉格兰维尔有限公司 Starryland Granville PTY, LTD. (Incorporate in Australia)	484.81	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚维多利亚州	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉新南威尔士有限公司 Starryland NSW PTY, LTD.	484.81	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚维多利亚州	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉悉尼有限公司 Starryland Sydney PTY, LTD.	484.81	澳大利亚维多利亚州	澳大利亚	投资、房地产开发经营等		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉澳	137,201.94	澳大利亚维	澳大利亚	投资、房地		100.00%	通过设立或

洲有限公司 Starryland (Australia) PTY, LTD. (In ncorporate in Australia)	5.46	多利亚洲		产开发经营 等			投资等方式 取得
福星惠誉美国 公司 Starryland 70 Rainey Street LLC	7.08	美国德克萨斯 州	美国	房地产投资 开发		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)Prope rty CO., LTD.	90,622,000 .00	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 investment s Limited.	9,062.20	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	991,578.00	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	10,000,000 .00	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	50,000,000 .00	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	600,000,00 0.00	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
深圳市福星 惠誉房地产 有限公司	10,000,000 .00	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	100,000,00 0.00	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	400,000,00 0.00	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	300,000,00 0.00	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	140,000,00 0.00	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	300,000,00 0.00	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	100,000,000.00	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	800,000,000.00	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	600,000,000.00	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	350,000,000.00	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	10,000,000.00	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	20,000,000.00	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	390,000,000.00	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	200,000,000.00	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
仙桃银湖科技有限公司	30,000,000.00	仙桃	仙桃	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖海峡科技发展有限公司	10,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉珈伟光伏照明有限公司	118,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
孝感银湖科技有限公司	60,000,000.00	孝感	孝感	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
荆州银湖科技有限公司	100,000,000.00	荆州	荆州	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银久科技发展有限公司	32,591,800.00	武汉市	武汉市	房地产开发		63.65%	通过同一控制下企业合并取得
武汉银河盛世房地产有限公司	200,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
岳阳福星银湖置业有限公司	380,000,000.00	岳阳市	岳阳市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
武汉宏程银湖科技发展有限公司	10,000,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发		100.00%	通过同一控制下企业合并取得
湖北亿江南置业有限公司	170,000,000.00	监利	监利	房地产开发		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	110,000,000.00	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

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

限公司							取得
赤峰福星惠誉房地产有限公司	100,000,000.00	内蒙古	内蒙古	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
宁波福星惠誉房地产有限公司	100,000,000.00	宁波市	宁波市	房地产开发		70.00%	通过设立或投资等方式取得
余姚福乾置业有限公司	310,000,000.00	宁波市	宁波市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
天立不动产（武汉）有限公司	849,650,000.00	武汉市	武汉市	房地产开发		71.58%	通过非同一控制下的企业合并取得
惠州福星惠誉置业有限公司	10,000,000.00	惠州市	惠州市	房地产开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得
珠海福星惠誉基金管理有限公司	10,000,000.00	珠海市	珠海市	基金管理、投资管理、投资基金、股权投资、资产管理		100.00%	通过设立或投资等方式取得
福星枫桥（北京）置业发展有限公司	50,000,000.00	北京市	北京市	房地产开发		60.00%	通过设立或投资等方式取得
湖北惠昇动漫有限公司	10,000,000.00	鄂州市	鄂州市	玩具、动漫及游艺用品销售		51.00%	通过非同一控制下的企业合并取得
福星智慧家生活服务有限公司	500,000,000.00	武汉市	武汉市	物业服务	100.00%		通过设立或投资等方式取得
武汉福星文化发展有限公司	50,000,000.00	武汉市	武汉市	文化艺术咨询服务	100.00%		通过设立或投资等方式取得
福星宝碳湖北环境能源科技有限公司	30,000,000.00	武汉市	武汉市	科技推广和应用服务业	60.00%		通过设立或投资等方式取得
福星智算科技（湖北）有限公司	50,000,000.00	武汉市	武汉市	软件和信息技术服务业	70.00%		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：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

注：福星枫桥（北京）置业发展有限公司于 2025 年 8 月 8 日注销。

(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%	-7,140,266.87		439,523,946.73
天立不动产（武汉）有限公司	28.42%	-29,990.14		343,560,476.39

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	4,169,778,032.80	189,973,863.76	4,359,751,896.56	2,094,287,381.55	67,844,781.38	2,162,132,162.93	4,289,506,824.03	192,709,265.90	4,482,216,089.93	1,728,775,807.53	520,119,214.36	2,248,895,021.89
天立不动产（武汉）有限公司	1,365,253,640.19	149,901.63	1,365,403,541.82	800,628,118.97		800,628,118.97	1,303,007,390.40	177,808.59	1,303,185,198.99	738,304,242.46		738,304,242.46

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	432,955.17	-35,701,334.41	-35,701,334.41	40,673,541.53	4,161,483.61	1,065,023.41	-1,065,023.41	25,000,979.77

司								
天立不动 产（武 汉）有限 公司		- 105,533.6 8	- 105,533.6 8	12,208.91		- 120,940.2 4	- 120,940.2 4	1,466.75

其他说明：

无

2、在合营企业或联营企业中的权益

（1）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	4,996,543.94	4,996,543.94
下列各项按持股比例计算的合计数		

其他说明

无

3、重要的共同经营

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

无

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

无

其他说明

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

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用
未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因
☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	1,388,000.00	5,180,000.00				6,568,000.00	与资产相关
合计	1,388,000.00	5,180,000.00				6,568,000.00	

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
1、与资产相关的政府补助		
信息化与技术节能改造项目		
2、与收益相关的政府补助		
吸收大学生就业社保补贴	1,000.00	
先进制造业进项税额加计抵减增值税及附加	2,151,580.04	1,400,720.23
汉川市市场监督管理局知识产权保护站奖励	20,000.00	20,000.00
汉川财政局专精特新中小企业奖补		300,000.00
国家知识产权优势企业奖补资金		200,000.00
稳岗补贴		1,895.00
排放污染物浓度值低于国家和地方规定标准 50%减征排污费	1,900.69	
汉川市经济和信息化局产业倍增奖励资金	827,000.00	
汉川财政局工业领域电力需求侧管理示范企业奖补	300,000.00	
省知名品牌奖补资金	100,000.00	
2024 年汉川市产业倍增支持企业开拓市场奖励	115,000.00	
合 计	3,516,480.73	1,922,615.23

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收票据、应收款项融资、应收账款、应付票据、应付账款、应付债券、长期应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、 市场风险

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

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（1） 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团承受外汇风险主要与美元及澳元有关，除本集团的几个境外子公司以美元及澳元进行结算外，本集团主要经营地位于中国境内，主要业务活动以人民币计价结算。于 2025 年 06 月 30 日，本集团的外币货币性项目余额参见本附注六、60“外币货币性项目”。

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避外汇风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

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

单位：人民币万元

项 目	汇率变动	本期		上期	
		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%	-597.12	-597.12	-23.95	-23.95
美元汇率下降	对人民币贬值 4%	597.12	597.12	23.95	23.95
欧元汇率上升	对人民币升值 7%	1.31	1.31	-11.02	-11.02
欧元汇率下降	对人民币贬值 7%	-1.31	-1.31	11.02	11.02
澳元汇率上升	对人民币升值 5%	-220.69	-220.69	-207.43	-207.43
澳元汇率下降	对人民币贬值 5%	220.69	220.69	207.43	207.43
港币汇率上升	对人民币升值 6%	-427.16	-427.16	-433.22	-433.22
港币汇率下降	对人民币贬值 6%	427.16	427.16	433.22	433.22

（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 2025 年 06 月 30 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	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

短期借款	48,413.65	7,188.11
其他流动负债	5,803.51	5,408.55
一年内到期的非流动负债	77,398.00	98,848.00
长期借款	243,360.00	214,000.00
合计	374,975.16	325,444.66

固定利率工具

项目	期末账面余额	期初账面余额
短期借款	9,500.00	51,262.66
其他流动负债	4,111.62	15,038.00
一年内到期的非流动负债	117,354.74	103,801.17
长期借款	87,000.00	69,250.00
租赁负债	4,495.96	4,604.03
长期应付款	79,112.03	146,225.26
合计	301,574.35	390,181.12

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 2025 年 06 月 30 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 826.87 万元（2024 年 12 月 31 日：1,771.49 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 2025 年 06 月 30 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。2025 年 06 月 30 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 259,212.00 万元（2024 年 12 月 31 日：人民币 248,572.00 万元）。

于 2025 年 06 月 30 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	57,966.08					
应付票据	68,663.30					
应付账款	191,833.63					
其他应付款	119,931.75					
一年内到期的非流动负债	195,258.67					
其他流动负债	9,915.13					
长期借款		132,000.00	48,050.00	40,750.00	25,100.00	84,460.00
租赁负债		537.60	478.33	453.90	430.58	2,595.55
长期应付款		79,112.03				

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计 量	第二层次公允价值计 量	第三层次公允价值计 量	合计
一、持续的公允价值 计量	--	--	--	--
持续的公允价值计量				
（一）应收款项融资			26,801,511.10	26,801,511.10
其中：以公允价值计 量的应收票据			21,738,760.39	21,738,760.39
卡信			5,062,750.71	5,062,750.71
（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			26,500,000.00	26,500,000.00

投资				
（四）投资性房地产		4,914,321,299.00	215,042,112.71	5,129,363,411.71
其中：房屋、建筑物		4,914,321,299.00	215,042,112.71	5,129,363,411.71
持续以公允价值计量的资产总额		4,914,321,299.00	362,477,023.81	5,276,798,322.81
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

单位：元

项 目	期末公允价值	重要可观察输入值
投资性房地产	4,914,321,299.00	
其中：房屋、建筑物	4,914,321,299.00	注

注：该房产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，且收益可以确定，故采用市场法进行估值。

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

单位：元

项 目	期末公允价值	重要可观察输入值
（一）应收款项融资	26,801,511.10	注 1
其中：以公允价值计量的应收票据	21,738,760.39	
卡信	5,062,750.71	
（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	215,042,112.71	
房屋、建筑物	215,042,112.71	注 4

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

注 2：对湖北六维梦景动漫城有限责任公司、湖北知音传媒股份有限公司的股权投资，被投资方均为非上市公司，无法直接从证券市场取得可比价值，投资成本与估算的权益价值相近，采用投资成本作为公允价值。

注 3：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产中的影视作品投资为公司投资的影视作品，由于影视作品的公允价值估值无可比市场价值，故根据投资成本估算其全部权益价值，采用投资成本作为公允价值。

注 4：由于该房产无法从房地产市场获取与评估对象具有可比性的房地产市场交易案例，故不适于选用市场法进行评估，鉴于其可通过出租产生收益，故选用收益法进行评估。

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

报告期内，本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、应付票据、应付账款和其他应付款等，因剩余期限较短，账面价值和公允价值相近。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
福星集团控股有限公司	湖北省汉川市	实业投资	70,000.00 万元	20.56%	20.56%

本企业的母公司情况的说明

注：本公司的最终控制方是湖北省汉川市钢丝绳厂。

本企业最终控制方是湖北省汉川市钢丝绳厂。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营企业或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

无

4、其他关联方情况

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

其他说明

无

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额	上期发生额
-----	--------	-------	---------	---------	-------

				度	
--	--	--	--	---	--

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	152,569.27	204,722.57
湖北福星生物科技有限公司	电、蒸汽	6,826,769.68	2,076,146.26

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	50,000,000.00	2025年03月11日	2029年03月10日	否
福星集团控股有限公司	50,000,000.00	2024年07月30日	2028年07月29日	否
福星集团控股有限公司	70,000,000.00	2024年07月31日	2028年07月30日	否
福星集团控股有限公司	220,000,000.00	2024年12月11日	2028年12月10日	否
福星集团控股有限公司	158,000,000.00	2021年03月05日	2029年03月04日	否
福星集团控股有限公司	100,000,000.00	2021年07月09日	2028年07月08日	否
福星集团控股有限公司	497,461,883.56	2024年06月25日	2029年06月24日	否
福星集团控股有限公司	330,000,000.00	2023年03月27日	2030年03月26日	否
福星集团控股有限公司	350,000,000.00	2023年12月07日	2029年12月06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	1,813,018.00	1,908,392.90

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	1,451,595.98	14,515.96	560,944.03	5,609.44

合 计		1,451,595.98	14,515.96	560,944.03	5,609.44
-----	--	--------------	-----------	------------	----------

十五、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(1) 资本承诺

单位：万元

项 目	期末余额	期初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—土地成本	60,129.49	67,537.5
合 计	60,129.49	67,537.5

(2) 出资承诺

单位：万元

项 目	期末余额	期初余额
已设立子公司但尚未实际出资：		
—出资承诺	134,713.12	141,882.20
合 计	134,713.12	141,882.20

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本公司之孙公司福星惠誉商业发展有限公司与客户的房屋租赁合同纠纷事项已由武汉市武昌区人民法院受理，截至报告日尚未结案。本公司结合律师意见谨慎判断确认预计负债 667.35 万元。

2. 为商品房承购人向银行抵押借款提供担保事项

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2025 年 06 月 30 日，尚未结清的担保金额为人民币 383,066.45 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 2025 年 06 月 30 日，除上述事项外，本集团无需要披露其他的重大或有事项。

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

本公司的经营分部的分类与内容如下：

A、房地产分部：房地产开发及销售；

- B、金属制品分部：生产及销售金属制品；
- C、其他分部：设备制造、热力生产和供应、商业运营。

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产分部	金属制品分部	其他分部	分部间抵销	合计
一、营业收入	268,696,463.18	437,974,724.53	56,353,591.46	-30,323,812.34	732,700,966.83
对外营业收入	268,296,006.18	419,750,878.04	44,654,082.61		732,700,966.83
分部间交易收入	400,457.00	18,223,846.49	11,699,508.85	-30,323,812.34	
其中：主营业务 收入	177,119,067.07	411,614,942.86	43,927,028.23		632,661,038.16
二、营业成本	204,323,329.17	408,606,501.84	25,725,594.66	1,122,441.86	639,777,867.53
其中：主营业务 成本	176,308,982.20	398,813,312.78	25,475,972.02	1,122,441.86	601,720,708.86
三、销售费用	31,030,551.26	5,439,538.75	2,533,144.18		39,003,234.19
四、营业利润 (亏损)	-685,332,262.07	-7,222,797.92	121,967,728.28	38,905,511.87	-531,681,819.84
五、资产总额	27,185,731,288.68	2,507,374,227.15	9,968,953,171.33	11,061,093,316.75	28,600,965,370.41
六、负债总额	19,638,896,131.00	1,899,698,707.82	2,479,197,162.12	5,083,534,067.38	18,934,257,933.56
七、补充信息：					
1. 资本性支出	98,251.89	2,096,095.33	90,500.00		2,284,847.22
2. 折旧和摊销费用	6,600,011.52	9,851,008.65	5,289,328.39	-969,482.05	20,770,866.51
3. 折旧和摊销费用以外的非现金费用					
4. 资产减值损失	-446,085,275.63			241,950,552.41	-204,134,723.22
5. 信用减值损失	-21,966,410.09	-355,638.97	32,202.90	-2,933,519.52	-25,223,365.68

(3) 其他说明

对外交易收入信息

A、产品和劳务的对外交易收入

项 目	本期发生额（单位：元）
房地产分部	268,296,006.18
金属制品分部	419,750,878.04
其他	44,654,082.61
合 计	732,700,966.83

B、地理信息

对外交易收入的分布：

项 目	本期发生额（单位：元）
中国大陆地区	712,636,686.18
中国大陆地区以外的国家和地区	20,064,280.65
合 计	732,700,966.83

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	期末余额（单位：元）
中国大陆地区	6,177,151,991.62
中国大陆地区以外的国家和地区	171,792,635.73
合 计	6,348,944,627.35

注：非流动资产归属于该资产所处区域。

C、主要客户信息

本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易超过 10%的客户。

十七、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
应收股利	200,000,000.00	
其他应收款	2,117,181,716.85	2,147,302,922.97
合计	2,317,181,716.85	2,147,302,922.97

（1） 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收股利	200,000,000.00	
合计	200,000,000.00	

(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	2,117,027,506.29	2,147,148,296.84
备用金	150,000.00	150,000.00
员工公积金及保险	5,768.24	6,188.01
减：坏账准备	-1,557.68	-1,561.88
合计	2,117,181,716.85	2,147,302,922.97

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,117,183,274.53	2,147,304,484.85
合计	2,117,183,274.53	2,147,304,484.85

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备	2,117,183,274.53	100.00%	1,557.68	0.00%	2,117,181,716.85	2,147,304,484.85	100.00%	1,561.88	0.00%	2,147,302,922.97
其中：										
组合 2 账龄组合	155,768.24	0.01%	1,557.68	1.00%	154,210.56	156,188.01	0.01%	1,561.88	1.00%	154,626.13
组合 3 应收合并范围内关联方的款项	2,117,027,506.29	99.99%		0.00%	2,117,027,506.29	2,147,148,296.84	99.99%		0.00%	2,147,148,296.84
合计	2,117,183,274.53		1,557.68		2,117,181,716.85	2,147,304,484.85		1,561.88		2,147,302,922.97

按组合计提坏账准备类别名称：组合中，按账龄组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	155,768.24	1,557.68	1.00%

合计	155,768.24	1,557.68	
----	------------	----------	--

确定该组合依据的说明：

无

按组合计提坏账准备类别名称：组合中，应收合并范围内关联方的款项组合计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收合并范围内关联方的款项	2,117,027,506.29		
合计	2,117,027,506.29		

确定该组合依据的说明：

无

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	1,561.88			1,561.88
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-4.20			-4.20
2025 年 6 月 30 日余额	1,557.68			1,557.68

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	1,561.88		-4.20			1,557.68
合计	1,561.88		-4.20			1,557.68

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
福星惠誉控股有限公司	应收合并范围内关联方的款项	1,480,570,000.00	1 年以内	69.93%	
湖北福星惠誉江北置业有限公司	应收合并范围内关联方的款项	463,549,000.00	1 年以内	21.89%	
湖北亿江南置业有限公司	应收合并范围内关联方的款项	153,363,802.21	1 年以内	7.24%	
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	应收合并范围内关联方的款项	9,000,000.00	1 年以内	0.43%	
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	应收合并范围内关联方的款项	5,700,000.00	1 年以内	0.27%	
合计		2,112,182,802.21		99.76%	

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	7,581,827,476.73	1,943,165,818.08	5,638,661,658.65	7,581,827,476.73	1,943,165,818.08	5,638,661,658.65
合计	7,581,827,476.73	1,943,165,818.08	5,638,661,658.65	7,581,827,476.73	1,943,165,818.08	5,638,661,658.65

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
福星惠誉控股有限公司	5,080,600,000.00						5,080,600,000.00	
湖北福星新材料科技有限公司	477,498,606.88	1,920,548,869.85					477,498,606.88	1,920,548,869.85
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	11,580,000.00						11,580,000.00	

武汉福星文化发展有限公司	27,383,051.77	22,616,948.23					27,383,051.77	22,616,948.23
福星宝碳湖北环境能源科技有限公司	600,000.00						600,000.00	
福星智算科技（湖北）有限公司								
合计	5,638,661,658.65	1,943,165,818.08					5,638,661,658.65	1,943,165,818.08

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	6,999,988.85		60,279,170.81	
合计	6,999,988.85		60,279,170.81	

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

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

道分类								
其中：								
合计								

与履约义务相关的信息：

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

其他说明

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
无	无	

其他说明：

无

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
对子公司长期股权投资的股利收益	200,000,000.00	12,000,000.00
合计	200,000,000.00	12,000,000.00

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
非流动性资产处置损益	96,476.37	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	3,516,480.73	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	13,763,476.59	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	450,000.00	
债务重组损益	1,012,141.75	
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	-56,178,634.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,526,611.02	
减：所得税影响额	-12,620,531.13	
少数股东权益影响额（税后）	-659,155.12	
合计	-28,586,983.44	—

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-7.22%	-0.4129	-0.4129
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.91%	-0.39	-0.39

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

4、其他

无

第九节 其他报送数据

一、其他重大社会安全问题情况

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题
☐是 ☒否 ☐不适用
报告期内是否被行政处罚
☐是 ☒否 ☐不适用

二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年 01 月 14 日	公司会议室	实地调研	机构	南方基金：李金哲	公司经营情况、财务状况和未来发展战略，提供定期报告。	2025 年 1 月 14 日在巨潮资讯网披露的《投资者关系活动记录表》
2025 年 06 月 12 日	公司会议室	网络平台线上交流	其他	网络投资者	谈论的主要内容详见《投资者关系活动记录表》，未提供资料。	2025 年 6 月 12 日在巨潮资讯网披露的《投资者关系活动记录表》

三、上市公司与控股股东及其他关联方资金往来情况

☐适用 ☒不适用

湖北福星科技股份有限公司

法定代表人：谭少群

2025 年 8 月 28 日