

湖北福星科技股份有限公司
审 计 报 告

众环审字（2026）0102517 号

审计报告

众环审字(2026)0102517号

湖北福星科技股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了湖北福星科技股份有限公司(以下简称“福星股份”或“公司”)财务报表,包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表,2025年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了福星股份2025年12月31日合并及公司的财务状况以及2025年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

如财务报表附注十三所示,2025年末福星股份将惠之美生活服务集团有限公司(以下简称“惠之美集团”)按照关联方进行管理及披露,福星股份下属地产子公司与惠之美集团发生相关成本费用,其中4,564.78万元成本费用仅提供以前年度合同及结算资料并一次性计入当期损益,同时存在子公司向惠之美集团购买酒业务后取消,惠之美集团关联公司向福星股份子公司团购存量车位后取消的情况。对于前述事项,我们无法获取更充分、适当的审计证据以核实交易的商业合理性,成本费用发生的真实性、完整性及定价公允性。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于福星股份,并履行了职业道德方面的其他责任,我们同时遵循了适用于公众利益实体的独立性要求。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

(一) 投资性房地产公允价值的计量

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>请参见财务报表附注四、17 及附注六、13/50。</p> <p>截止至 2025 年 12 月 31 日，福星股份投资性房地产账面价值为人民币 411,575.42 万元，于 2025 年度确认的投资性房地产公允价值变动损益为人民币-106,888.10 万元。</p> <p>投资性房地产的公允价值需要管理层作出重大判断，涉及很多估计和假设，例如所在地区的经济环境及未来趋势分析、因素修正、预计租金、出租率、折现率等。公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。</p> <p>鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断和估计，因此我们将投资性房地产公允价值计量作为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none">1、评估和测试了与以公允价值计量的投资性房地产估值流程相关的关键内部控制设计和运行的有效性；2、对管理层聘请的外部独立评估机构的专业胜任能力、独立性和客观性进行评价；3、对管理层选用的估值方法进行了解和评价，评估其所采用的估值方法的合理性；4、利用管理层聘请估值专家工作，对公允价值确认中管理层所采用的估计方法的合同性进行评价，对管理层所做出的关键假设的适当性和引用参数的合理性进行评价；5、评价公允价值计量模式下投资性房地产转换时点是否恰当，是否经适当审批，并对投资性房地产进行实地观察；6、复核财务报表中与投资性房地产公允价值计量有关的列报与披露。

(二) 存货可变现净值的确定

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>请参见财务报表附注四、13 及附注六、7。</p> <p>截至 2025 年 12 月 31 日，福星股份期末存货余额为 1,811,692.77 万元，存货跌价准备余额为 378,975.06 万元，存货账面价值为 1,432,717.71 万元，存货账面价值占资产总额的比重为 64.19%。</p> <p>在确定存货可变现净值过程中，需要管理层在取得确凿证据的基础上，考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项等因素，对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出合理预计，并估算每个存货项目的预期未来净售价(参考附近地段房地产项目的最近交易价格)和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。</p> <p>由于存货金额重大，存货跌价准备的计提可能对本期经营成果和期末财务状况产生重大影响，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未</p>	<ol style="list-style-type: none">1、评价管理层与治理层编制和监督管理预算以及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；2、选取样本，对存货项目进行实地观察，并询问管理层项目的开发进度和最新预测的各项目总开发成本的预算数；3、利用专家工作评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较；4、选取样本，就公司以往年度可变现净值的评估与实际变现的价值进行比较，以评价管理层存货跌价准备估计的准确性；5、对资产负债表日后已销售的部分开发产品，通过抽样方式对实际售价与预计售价进行比较，对管理层估计的合理性进行评估；6、获取管理层编制的存货可变现净值计算表，重新计算存货可变现净值。

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
来净售价存在固有风险,特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施,管理层在确定存货减值时需要作出重大判断,因此我们将存货可变现净值的确定作为关键审计事项。	

(三) 房地产开发项目收入确认

关键审计事项	在审计中如何应对该事项
<p>请参见财务报表附注四、28 及附注六、42。</p> <p>2025 年度,福星股份的房地产开发项目的收入为 277,035.49 万元,占主营业务收入的比重为 75.77%。由于房地产项目的收入对福星股份的重要性,以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对福星股份的利润产生重大影响,因此,我们将房地产开发项目的收入确认作为关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、测试及评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性; 2、检查公司的房产销售合同条款,以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求; 3、就本期确认房地产开发收入的项目,选取样本,检查销售合同的网签情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件,以评价相关房地产开发项目收入是否已按照公司的收入确认政策确认; 4、对本期确认的房地产开发项目收入,选取样本,将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较; 5、获取销售部门的销售控制表,检查已办理交付手续的房地产开发项目账面收入确认情况,以评价房地产开发项目的收入被完整记录; 6、就资产负债表日前后确认的房地产开发项目收入,选取样本,检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件,以评价相关房地产开发项目收入是否在恰当的期间确认。

四、其他信息

福星股份管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。

在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督福星股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

续经营。

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

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

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

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

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



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

(项目合伙人)：



刘起德

中国注册会计师：



夏希雯

中国·武汉

2026年4月28日

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	802,918,842.45	1,154,945,156.53
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六、2	110,645,386.51	146,400,190.69
应收账款	六、3	315,227,972.74	271,180,783.48
应收款项融资	六、4	10,999,688.22	29,173,219.70
预付款项	六、5	905,885,030.46	743,716,889.47
其他应收款	六、6	316,802,836.81	552,058,499.21
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、7	14,327,177,046.13	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	六、8	476,219,325.42	459,667,143.54
流动资产合计		17,265,876,128.74	21,533,739,656.71
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六、9	4,405,141.94	5,059,669.97
长期股权投资	六、10	4,996,543.94	4,996,543.94
其他权益工具投资	六、11	94,133,400.00	94,133,400.00
其他非流动金融资产	六、12	26,500,000.00	26,500,000.00
投资性房地产	六、13	4,115,754,161.15	5,212,823,475.71
固定资产	六、14	529,383,948.07	556,786,709.21
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、15		65,757,859.48
无形资产	六、16	47,537,981.60	49,142,158.50
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	六、17		
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、18	226,021,948.49	565,659,373.16
其他非流动资产	六、19	5,899,036.73	295,400.00
非流动资产合计		5,054,632,161.92	6,581,154,589.97
资产总计		22,320,508,290.66	28,114,894,246.68

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、21	708,843,033.90	585,116,957.50
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、22	268,750,000.00	711,837,000.00
应付账款	六、23	2,104,604,167.62	2,190,450,096.61
预收款项	六、24	13,017,285.99	22,732,026.90
合同负债	六、25	2,656,533,411.21	2,910,980,870.80
应付职工薪酬	六、26	116,460,684.66	106,849,301.13
应交税费	六、27	2,567,784,586.24	2,488,980,449.85
其他应付款	六、28	979,722,175.36	1,034,655,563.88
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	六、29	2,333,260,615.39	2,032,606,796.91
其他流动负债	六、30	888,601,595.16	470,711,303.02
流动负债合计		12,637,577,555.53	12,554,920,366.60
非流动负债：			
长期借款	六、31	2,153,600,000.00	2,832,500,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、32		46,040,263.52
长期应付款	六、33	593,343,987.15	1,462,252,612.05
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、34		6,673,485.30
递延收益	六、35	4,226,000.00	1,388,000.00
递延所得税负债	六、18	722,941,512.39	881,567,849.11
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,474,111,499.54	5,230,422,209.98
负债合计		16,111,689,055.07	17,785,342,576.58
股东权益：			
股本	六、36	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	六、37	2,355,363,190.36	2,355,363,190.36
减：库存股	六、38	30,001,736.19	30,001,736.19
其他综合收益	六、39	656,140,827.98	594,606,955.51
专项储备			
盈余公积	六、40	638,385,291.82	638,385,291.82
未分配利润	六、41	153,289,320.03	4,281,042,103.83
归属于母公司股东权益合计		5,366,141,668.00	9,432,360,579.33
少数股东权益		842,677,567.59	897,191,090.77
股东权益合计		6,208,819,235.59	10,329,551,670.10
负债和股东权益总计		22,320,508,290.66	28,114,894,246.68

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2025年1-12月

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		3,834,967,087.92	8,757,272,650.93
其中：营业收入	六、42	3,834,967,087.92	8,757,272,650.93
二、营业总成本		4,147,586,076.76	8,613,750,430.46
其中：营业成本	六、42	3,315,268,836.04	7,412,806,831.52
税金及附加	六、43	48,548,000.26	306,435,901.46
销售费用	六、44	237,180,581.48	279,899,977.79
管理费用	六、45	191,022,490.62	260,527,980.75
研发费用	六、46	27,757,215.32	34,055,979.68
财务费用	六、47	327,808,953.04	320,023,759.26
其中：利息费用	六、47	280,571,697.54	280,307,407.16
利息收入	六、47	1,431,535.33	5,304,864.85
加：其他收益	六、48	17,524,714.33	20,394,325.90
投资收益（损失以“-”号填列）	六、49	-81,446,316.75	-96,951.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、49		-96,951.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	六、50	-1,068,881,025.72	-1,190,276,976.30
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、51	-86,109,365.38	-77,940,802.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、52	-2,461,903,052.85	-1,409,124,946.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、53	-11,473,376.44	446,634.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,004,907,411.65	-2,513,076,497.17
加：营业外收入	六、54	34,965,351.42	3,411,239.68
减：营业外支出	六、55	4,494,024.24	35,126,565.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,974,436,084.47	-2,544,791,823.31
减：所得税费用	六、56	207,693,344.91	109,357,630.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,182,129,429.38	-2,654,149,453.94
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,182,129,429.38	-2,654,149,453.94
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）		-4,127,752,783.80	-2,600,741,832.37
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-54,376,645.58	-53,407,621.57
六、其他综合收益的税后净额		61,533,872.47	-20,325,232.80
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		61,533,872.47	-20,325,232.80
1、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			
2、将重分类进损益的其他综合收益		61,533,872.47	-20,325,232.80
（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）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		-3,227,084.65	-2,000,782.09
（6）外币财务报表折算差额		64,760,957.12	-18,324,450.71
（7）其他			
（二）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		-4,120,595,556.91	-2,674,474,686.74
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-4,066,218,911.33	-2,621,067,065.17
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-54,376,645.58	-53,407,621.57
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十八、2	-2.59	-1.64
（二）稀释每股收益（元/股）	十八、2	-2.59	-1.64

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2025年1-12月

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024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		3,329,121,620.13	2,995,935,892.14
收到的税费返还		39,851,559.61	36,505,938.47
收到其他与经营活动有关的现金	六、58	531,838,052.71	188,884,938.53
经营活动现金流入小计		3,900,811,232.45	3,221,326,769.14
购买商品、接受劳务支付的现金		1,584,487,636.00	2,053,834,335.87
支付给职工以及为职工支付的现金		216,429,689.79	229,617,516.01
支付的各项税费		251,812,082.67	365,317,500.09
支付其他与经营活动有关的现金	六、58	506,825,364.21	616,192,539.48
经营活动现金流出小计		2,559,554,772.67	3,264,961,891.45
经营活动产生的现金流量净额		1,341,256,459.78	-43,635,122.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			68,297.72
取得投资收益收到的现金			2,986,984.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		959,649.98	15,671,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、59	134,758,546.29	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		135,718,196.27	18,726,282.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	六、58	1,645,467.22	31,483,999.23
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			
投资活动现金流出小计		1,645,467.22	31,483,999.23
投资活动产生的现金流量净额		134,072,729.05	-12,757,716.61
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		1,331,600,000.00	2,833,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、58	1,374,000,000.00	790,917,745.51
筹资活动现金流入小计		2,705,600,000.00	3,623,917,745.51
偿还债务支付的现金		2,413,402,199.03	3,486,727,365.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		325,668,123.57	436,375,104.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			33,100,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、58	1,574,090,096.15	738,807,737.12
筹资活动现金流出小计		4,313,160,418.75	4,661,910,206.71
筹资活动产生的现金流量净额		-1,607,560,418.75	-1,037,992,461.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,067,079.95	-128,706.78
五、现金及现金等价物净增加额		-131,164,149.97	-1,094,514,006.90
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		656,832,288.41	787,996,438.38

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2025年1-12月

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2025年度													
	归属于母公司股东权益					少数股东权益								
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	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	9,432,560,579.33	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、本年年初余额	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	9,432,560,579.33	897,191,090.77	10,329,551,670.10
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）							61,533,872.47				-4,127,752,783.80	-4,066,218,911.33	-54,513,523.18	-4,120,732,434.51
（一）综合收益总额							61,533,872.47				-4,127,752,783.80	-4,066,218,911.33	-54,376,645.58	-4,120,595,556.91
（二）股东投入和减少资本														
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入股东权益的金额														
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、对股东的分配														
4、其他														
（四）股东权益内部结转														
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、本年年末余额	1,592,964,774.00				2,355,363,190.36	30,001,736.19	656,140,827.98		638,385,291.82		153,289,320.03	5,366,141,668.00	842,677,567.59	6,208,819,235.59

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表（续）

2025年1-12月

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2024年度												
	归属于母公司股东权益					少数股东权益							
	股本	优先股	其他权益工具 永续债 其他	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	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、本年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	454,489,086.00			-454,489,086.00	30,001,736.19	-20,325,232.80				-2,612,104,059.53	-2,662,431,028.52	-72,568,275.64	-2,734,999,304.16
（一）综合收益总额						-20,325,232.80				-2,600,741,832.37	-2,621,067,065.17	-53,407,621.57	-2,674,474,686.74
（二）股东投入和减少资本					30,001,736.19						-30,001,736.19		-30,001,736.19
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
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、对股东的分配													
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）	454,489,086.00			-454,489,086.00									
2、盈余公积转增资本（或股本）	454,489,086.00			-454,489,086.00									
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、本年年末余额	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

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

2025年12月31日

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		12,960,596.09	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	十七、1	2,327,239,464.19	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		561,682,918.86	129,851,059.95
其他流动资产		778,696.62	721,604.71
流动资产合计		2,902,661,675.76	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		565,602,402.03	1,024,781,004.03
长期股权投资	十七、2	3,812,303,593.71	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		26,698,368.28	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		4,404,604,364.02	6,692,700,960.72
资产总计		7,307,266,039.78	9,072,150,339.99

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款		396,430,554.71	413,490,523.61
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		228,727,558.22	605,587,000.00
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		287,733.34	196,899.17
应交税费		1,165,237.24	2,207,877.79
其他应付款		314,771,688.41	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		30,000,000.00	
流动负债合计		971,382,771.92	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		930,888,610.34	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		930,888,610.34	872,805,907.84
负债合计		1,902,271,382.26	1,895,836,048.41
股东权益：			
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		-898,628,941.85	872,690,692.21
股东权益合计		5,404,994,657.52	7,176,314,291.58
负债和股东权益总计		7,307,266,039.78	9,072,150,339.99

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2025年1-12月

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十七、3	8,930,847.51	68,057,603.71
减：营业成本		76,081.95	
税金及附加		309,571.83	653,873.87
销售费用			
管理费用		5,624,652.90	6,515,678.01
研发费用			
财务费用		148,043,865.11	146,010,380.07
其中：利息费用		104,049,911.46	104,049,911.46
利息收入		1,710,818.37	1,710,818.37
加：其他收益		354.99	315.43
投资收益（损失以“—”号填列）	十七、4	199,605,316.38	14,600,000.00
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			
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
信用减值损失（损失以“—”号填列）		-5,938.12	5,938.12
资产减值损失（损失以“—”号填列）		-1,825,758,064.94	-273,299,395.09
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）		-1,771,272,264.78	-343,815,469.78
加：营业外收入			
减：营业外支出		47,369.28	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		-1,771,319,634.06	-343,815,469.78
减：所得税费用			9,570,480.63
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		-1,771,319,634.06	-353,385,950.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		-1,771,319,634.06	-353,385,950.41
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-1,771,319,634.06	-353,385,950.41

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2025年1-12月

编制单位：湖北福星科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2025年度	2024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		2,668,347,473.93	4,150,870,195.60
经营活动现金流入小计		2,668,347,473.93	4,150,870,195.60
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,990,760.08	1,071,449.99
支付的各项税费		941,280.01	5,005,269.57
支付其他与经营活动有关的现金		2,241,255,368.04	4,597,115,245.41
经营活动现金流出小计		2,244,187,408.13	4,603,191,964.97
经营活动产生的现金流量净额		424,160,065.80	-452,321,769.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		205,316.38	88,000,000.00
取得投资收益收到的现金			12,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		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		36,646,870.00	1,689,361,398.00
投资活动现金流入小计		36,872,186.38	1,789,361,398.00
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		36,872,186.38	1,589,361,398.00
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		393,000,000.00	538,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,299,898,056.56	507,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,692,898,056.56	1,045,000,000.00
偿还债务支付的现金		413,000,000.00	727,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		18,925,567.99	37,520,914.66
支付其他与筹资活动有关的现金		1,710,623,233.64	1,702,385,978.69
筹资活动现金流出小计		2,142,548,801.63	2,466,906,893.35
筹资活动产生的现金流量净额		-449,650,745.07	-1,421,906,893.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			3.26
五、现金及现金等价物净增加额		11,381,507.11	-284,867,261.46
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		12,918,738.75	1,537,231.64

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2025年1-12月

金额单位：人民币元

编制单位：湖北瀋星科技股份有限公司

项 目	2025年度						股东权益合计				
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	1,592,964,774.00			4,195,920,830.80	30,001,736.19	544,739,730.76	872,690,692.21		544,739,730.76	872,690,692.21	7,176,314,291.58
加：会计政策变更 前期差错更正 其他											
二、本年年初余额	1,592,964,774.00			4,195,920,830.80	30,001,736.19	544,739,730.76	872,690,692.21		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）											
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
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、本年年末余额	1,592,964,774.00			4,195,920,830.80	30,001,736.19	544,739,730.76	-898,628,941.85		544,739,730.76	-898,628,941.85	5,404,994,657.52

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)

2025年1-12月

编制单位: 湖北瀋星科技股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2024年度				专项 储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	
	股本		其他权益工具						其他综合 收益
	优先股	永续债	其他	减: 库存股					
一、上年年末余额	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)	454,489,086.00			-454,489,086.00			-364,748,177.57	-394,749,913.76	
(一) 综合收益总额							1,237,438,869.78	7,571,064,205.34	
(二) 股东投入和减少资本							-364,748,177.57	-394,749,913.76	
1、股东投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
(三) 利润分配									
1、提取盈余公积									
2、对股东的分配									
3、其他									
(四) 股东权益内部结转									
1、资本公积转增资本 (或股本)	454,489,086.00			-454,489,086.00					
2、盈余公积转增资本 (或股本)	454,489,086.00			-454,489,086.00					
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、本年年末余额	1,592,964,774.00			4,195,920,830.80		544,739,730.76	872,690,692.21	7,176,314,291.58	

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

湖北福星科技股份有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、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,其中第一期末行权。

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 12 月 31 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、36。

二、财务报表的编制基础

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。

三、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 12 月 31 日的财务状况及 2025 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。

四、重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、28“收入”中的各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、37“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本集团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。

2、营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。本集团所属房地产公司，由于房地产建造周期较长，导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。

3、记账本位币

人民币为本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。

4、重要性标准确定方法和选择依据

本集团相关披露事项涉及的重要性标准如下：

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%

项目	重要性标准
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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、6(2)“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、16“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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

公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

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

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中

归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）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。

10、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

(4) 金融负债的终止确认

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

止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（7）权益工具

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

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

11、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、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或机构，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

12、应收款项融资

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

13、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、低值易耗品、包装物、产成品、开发成本、开发产品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。除开发产品和开发成本外，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。

14、合同资产

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

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

15、持有待售资产和处置组

(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。

16、长期股权投资

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

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最

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

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收

益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

17、投资性房地产

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

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

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

- ①本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

18、固定资产

（1）固定资产确认条件

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）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

(4) 大修理费

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

(5) 其他说明

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

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

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

19、在建工程

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

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

20、借款费用

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

21、无形资产

(1) 无形资产

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）研究与开发支出

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。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、23“长期资产减值”。

22、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

23、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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、合同负债

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

25、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中:

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。

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。

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）。

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，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

26、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

27、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允

价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

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

②以现金结算的股份支付

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

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

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

(3) 涉及本集团与本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

一在本集团内，另一在本集团外的，在本集团合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

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

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

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

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

28、收入

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。

29、合同成本

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

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

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

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。

30、政府补助

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

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

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

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

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

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

31、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（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。

32、租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）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）本集团作为出租人

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

①经营租赁

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

②融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。

本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

33、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。

34、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本集团本报告期无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本集团本报告期无会计估计变更事项。

35、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。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
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。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%、5%、1% 计缴。
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。
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”。

注：本公司在中国香港地区及其他国家设立的子公司按照注册地的法律规定计缴企业所得税或企业利得税。

2、税收优惠及批文

2025 年 12 月 19 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：GR202542001271，有效期三年），本年度该公司按 15% 的税率计缴企业所得税。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2025 年 1 月 1 日，“年末”指 2025 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2024 年 12 月 31 日，“本年”指 2025 年度，“上年”指 2024 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	242,017.23	244,526.04
银行存款	665,041,618.65	794,042,565.73
其他货币资金	137,635,206.57	360,658,064.76
合计	802,918,842.45	1,154,945,156.53
其中：存放在境外的款项总额	2,797,974.58	6,431,386.80

注 1：其他货币资金 137,635,206.57 元（2024 年 12 月 31 日：360,658,064.76 元）主要为系贷款保证金、银行承兑汇票保证金、定期存单质押、按揭保证金等。

注 2：截止至 2025 年 12 月 31 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（4）“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

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	92,693,360.33	132,179,616.85
商业承兑汇票	19,096,312.91	15,699,363.65
小计	111,789,673.24	147,878,980.50
减：坏账准备	1,144,286.73	1,478,789.81
合计	110,645,386.51	146,400,190.69

（2）年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票		92,340,141.44
商业承兑汇票		15,816,861.48
合计		108,157,002.92

（3）按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收票据	111,789,673.24	100.00	1,144,286.73	1.02	110,645,386.51
其中：					
风险承兑汇票	111,789,673.24	100.00	1,144,286.73	1.02	110,645,386.51
合计	111,789,673.24	——	1,144,286.73	——	110,645,386.51

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收票据	147,878,980.50	100.00	1,478,789.81	1.00	146,400,190.69
其中：					
风险承兑汇票	147,878,980.50	100.00	1,478,789.81	1.00	146,400,190.69
合计	147,878,980.50	——	1,478,789.81	——	146,400,190.69

组合中，按风险承兑汇票组合计提坏账准备的应收票据

项目	年末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	111,789,673.24	1,144,286.73	1.02
合计	111,789,673.24	1,144,286.73	1.02

(4) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
风险承兑汇票	1,478,789.81	-334,503.08				1,144,286.73
合计	1,478,789.81	-334,503.08				1,144,286.73

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	294,509,318.01	253,913,188.63
1 至 2 年	5,884,967.89	22,527,006.36
2 至 3 年	19,340,434.04	2,897,986.11
3 至 4 年	2,157,116.02	1,761,033.81

账龄	年末余额	年初余额
4 年以上	40,731,006.68	44,131,940.72
小计	362,622,842.64	325,231,155.63
减：坏账准备	47,394,869.90	54,050,372.15
合计	315,227,972.74	271,180,783.48

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	14,227,698.94	3.92	14,227,698.94	100.00	
按组合计提坏账准备	348,395,143.70	96.08	33,167,170.96	9.52	315,227,972.74
其中：					
组合 2 以账龄为信用风险特征	348,395,143.70	96.08	33,167,170.96	9.52	315,227,972.74
合计	362,622,842.64	——	47,394,869.90	——	315,227,972.74

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	14,927,698.94	4.59	14,927,698.94	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	310,303,456.69	95.41	39,122,673.21	12.61	271,180,783.48
其中：					
组合 2 以账龄为信用风险特征	310,303,456.69	95.41	39,122,673.21	12.61	271,180,783.48
合计	325,231,155.63	——	54,050,372.15	——	271,180,783.48

①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	年初余额		年末余额			
	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
中铁大桥局集团第七工程有限公司	1,165,817.23	1,165,817.23	865,817.23	865,817.23	100.00	回收风险较高
合计	14,927,698.94	14,927,698.94	14,227,698.94	14,227,698.94	100.00	——

②组合中，以账龄为信用风险特征的组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	294,509,318.01	3,045,461.33	1.03
1 至 2 年	5,884,967.89	581,506.23	9.88
2 至 3 年	19,340,434.04	2,330,975.61	12.05
3 至 4 年	2,157,116.02	705,920.05	32.73

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
4 年以上	26,503,307.74	26,503,307.74	100.00
合计	348,395,143.70	33,167,170.96	9.52

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	14,927,698.94		700,000.00			14,227,698.94
按组合计提坏账准备的应收账款	39,122,673.21	-5,955,502.25				33,167,170.96
合计	54,050,372.15	-5,955,502.25	700,000.00			47,394,869.90

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本集团按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 121,149,235.83 元，占应收账款年末余额合计数的比例 33.41%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 1,211,492.37 元。

4、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量的应收票据	10,999,688.22	15,676,871.14
其中：银行承兑汇票	10,999,688.22	15,676,871.14
卡信		13,496,348.56
合计	10,999,688.22	29,173,219.70

注 1：卡信系公司开具的应收账款债权凭证；

注 2：本集团视资金管理的需要将银行承兑票据在到期前贴现或背书转让，因此将这部

分票据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。

(2) 年末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

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	138,625,159.49	
合计	138,625,159.49	

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

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	194,931,130.77	21.52	121,647,588.56	16.36
1 至 2 年	91,521,206.86	10.10	82,567,052.20	11.10
2 至 3 年	82,448,085.98	9.10	177,297,199.08	23.84
3 年以上	536,984,606.85	59.28	362,205,049.63	48.70
合计	905,885,030.46	—	743,716,889.47	—

(2) 账龄超过 1 年且金额重要的预付款项

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	689,488,395.11	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	710,478,395.11	—

(3) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本集团按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 876,837,243.94 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 96.79%。

6、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	316,802,836.81	552,058,499.21
合计	316,802,836.81	552,058,499.21

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	61,852,352.03	123,984,468.59
1 至 2 年	95,853,742.10	10,910,301.44
2 至 3 年	6,852,254.31	50,398,537.45
3 至 4 年	48,572,282.46	222,228,887.13
4 年以上	479,408,369.06	449,925,879.19
小计	692,538,999.96	857,448,073.80
减：坏账准备	375,736,163.15	305,389,574.59
合计	316,802,836.81	552,058,499.21

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
保证金	5,217,366.21	30,602,516.43
代垫款	27,875,944.49	34,087,230.64
应收关联方款项	1,094,378.22	
应收非关联方往来款项	629,910,378.90	772,507,391.46
备用金	8,684,471.10	5,028,242.24
员工公积金及保险	990,704.81	1,462,355.69
其他	18,765,756.23	13,760,337.34
小计	692,538,999.96	857,448,073.80
减：坏账准备	375,736,163.15	305,389,574.59
合计	316,802,836.81	552,058,499.21

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	434,189,448.01	62.70	284,854,029.61	65.61	149,335,418.40
按组合计提坏账准备	258,349,551.95	37.30	90,882,133.54	35.18	167,467,418.41
其中：					
组合 1 款项性质组合	138,498,821.24	20.00	18,262,410.69	13.19	120,236,410.55
组合 2 账龄组合	119,850,730.71	17.31	72,619,722.85	60.59	47,231,007.86
合计	692,538,999.96	—	375,736,163.15	—	316,802,836.81

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	424,975,162.11	49.56	184,889,434.33	43.51	240,085,727.78
按组合计提坏账准备	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	304,618,221.51	35.53	43,979,565.04	14.44	260,638,656.47
组合 2 账龄组合	127,854,690.18	14.91	76,520,575.22	59.85	51,334,114.96
合计	857,448,073.80	—	305,389,574.59	—	552,058,499.21

①年末单项计提坏账准备

名称	年初余额		年末余额			
	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	325,194,420.61	175,859,002.21	54.08	债务人经营成果低于预期

名称	年初余额		年末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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	预计难以收回
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	预计难以收回
Building United Pty Ltd	20,282,070.60	20,282,070.60				
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
宋辉、杨敏			4,796,989.00	4,796,989.00	100.00	预计难以收回
合计	424,975,162.11	184,889,434.33	434,189,448.01	284,854,029.61	65.61	——

②组合中，按款项性质组合计提坏账准备

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
应收土地保证金及代垫款	138,498,821.24	18,262,410.69	13.19
合计	138,498,821.24	18,262,410.69	13.19

③组合中，按账龄组合计提坏账准备

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	32,305,995.53	3,193,497.63	9.89
1 至 2 年	6,584,855.73	1,959,004.07	29.75
2 至 3 年	6,852,254.31	3,082,930.80	44.99
3 至 4 年	21,129,988.66	11,406,653.87	53.98

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
4 年以上	52,977,636.48	52,977,636.48	100.00
合计	119,850,730.71	72,619,722.85	60.59

(4) 坏账准备计提情况

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 在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-29,618,006.72		122,467,377.43	92,849,370.71
本年转回				
本年转销				
本年核销			2,219,000.10	2,219,000.10
其他变动			-20,283,782.05	-20,283,782.05
2025 年 12 月 31 日余额	90,882,133.54		284,854,029.61	375,736,163.15

(5) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或 转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	305,389,574.59	92,849,370.71		2,219,000.10	-20,283,782.05	375,736,163.15
合计	305,389,574.59	92,849,370.71		2,219,000.10	-20,283,782.05	375,736,163.15

(6) 本年实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	2,219,000.10

(7) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备年末余额
湖北广福置业有限公司	325,194,420.61	46.96	应收往来款	7 年以内	60,359,325.33
襄阳高新区土地储备供应中心	69,323,600.00	10.01	应收往来款	4-5 年	13,864,720.00
合范商业管理有限公司	62,683,800.00	9.05	应收往来款	1-2 年	3,134,190.00
惠州市九龙御园实业有限公司	60,000,000.00	8.66	应收往来款	5 年以上	60,000,000.00
惠州新京洲房地产开发有限公司	40,000,000.00	5.78	应收往来款	5 年以上	40,000,000.00
合计	557,201,820.61	80.46	——	——	177,358,235.33

7、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	15,806,112.01	2,762,823.10	13,043,288.91
低值易耗品、包装物	28,426,643.29		28,426,643.29
在产品	29,886,799.64	2,110,370.04	27,776,429.60
产成品	52,995,035.40	370,571.10	52,624,464.30
开发成本	13,890,614,450.43	2,720,670,022.47	11,169,944,427.96
开发产品	4,099,198,628.64	1,063,836,836.57	3,035,361,792.07
合计	18,116,927,669.41	3,789,750,623.28	14,327,177,046.13

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	25,286,078.25	2,593,498.35	22,692,579.90
低值易耗品、包装物	31,647,913.23		31,647,913.23
在产品	31,761,422.92	4,501,065.33	27,260,357.59
产成品	71,125,615.62	4,943,065.78	66,182,549.84
开发成本	15,326,761,213.01	662,497,665.90	14,664,263,547.11
开发产品	4,262,586,857.74	898,036,031.32	3,364,550,826.42
合计	19,749,169,100.77	1,572,571,326.68	18,176,597,774.09

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额
福星惠誉·汉阳城	2012	2026	5,400,000,000.00	1,129,997,558.29	1,138,451,758.49
福星惠誉·新洲施岗南(暂定)	2025	2027	1,050,000,000.00	362,239,925.75	362,239,925.75
福星惠誉·格兰中心(福星惠誉澳洲)	2021	2026	980,000,000.00	206,881,538.40	
福星惠誉·咸宁福星城	2008	2025	2,372,000,000.00	55,350,115.67	62,998,179.60
银湖科技仙桃·中小企业城	2011	2026	600,000,000.00	54,960,614.75	54,957,119.96
珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地	2016	2026	500,000,000.00	54,789,893.48	54,848,741.38
银湖仙桃·银湖城	2016	2026	400,000,000.00	18,707,731.88	18,707,731.88

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额
银湖孝感·银湖科技产业园	2009	2026	800,000,000.00	1,873,291.16	1,873,291.16
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2012	2025	6,020,000,000.00	2,244,889,782.55	
福星惠誉·东湖城	2012	2026	12,800,000,000.00	919,662,615.11	922,556,011.62
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2016	2026	9,400,000,000.00	2,567,062,588.51	2,627,423,223.57
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	2014	2026	6,900,000,000.00	4,886,127,226.94	5,534,938,061.24
福星惠誉·福星青城府	2018	2026	2,000,000,000.00	170,791,179.25	170,819,842.25
简阳凤凰谷项目（暂定）	2019	2026	2,400,000,000.00	706,402,850.22	707,023,604.94
福星惠誉·美术城·云玺	2018	2026	1,500,000,000.00		
赤峰项目					205,453,396.97
钰龙金融广场	2018	2026	2,450,000,000.00	1,947,024,301.05	2,028,323,561.62
合计				15,326,761,213.01	13,890,614,450.43

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
福星惠誉·福星苑	2022	251,286,585.78	-91,165,266.58	99,513,623.89	60,607,695.31
福星惠誉·汉阳城	2025	63,850,731.82	4,293,756.79	22,966,635.22	45,177,853.39
福星惠誉·水岸国际	2024	244,568,700.47		84,955,950.80	159,612,749.67
福星惠誉·福星城	2015	665,054.42			665,054.42
福星惠誉·恩施福星城	2021	60,787,629.95		173,493.07	60,614,136.88
福星惠誉·咸宁福星城	2025	132,730,218.53		4,121,114.59	128,609,103.94
福星惠誉·水岸星城	2012	5,898,864.07	-5,827,466.28	-4,023,354.23	4,094,752.02
福星惠誉·东澜岸	2015	67,234,536.26	-3,035,516.13	-2,467,817.27	66,666,837.40
银湖孝感·银湖科技产业园	2022	228,848,379.99			228,848,379.99
银湖宏程·白沙洲中小企业城	2017	10,808,106.19		3,093,306.18	7,714,800.01
汉川金山·银湖天街	2019	28,592,727.55			28,592,727.55
武汉银久·银久科技产业园	2015	24,871,874.50		26,354.67	24,845,519.83
银湖仙桃·银湖城	2026	10,330,428.22		251,858.59	10,078,569.63
银湖监利·银湖城	2015	7,919,426.65			7,919,426.65

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
银湖科技荆州·银湖时代	2019	8,995,751.09		401,084.45	8,594,666.64
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	2023	215,678,421.98	5,431,841.30	26,245,922.15	194,864,341.13
亿江南置业·银湖国际	2022	127,393,942.21	110,174.18	42,436,907.12	85,067,209.27
汉川金山·银湖国际	2021	44,219,480.57		3,619,418.61	40,600,061.96
银湖岳阳置业·龙庭尚府	2023	212,158,838.14	313,065.68	1,461,809.70	211,010,094.12
福星惠誉·福星华府（江北置业）	2025	69,351,766.25	2,812,621,706.32	2,424,142,976.48	457,830,496.09
福星惠誉·东湖城	2026	308,356,208.44	196,828.47	5,955,060.26	302,597,976.65
福星惠誉·红桥城（金桥置业）	2017	76,369,919.38		289,248.03	76,080,671.35
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	2026	83,474,262.58		177,604.81	83,296,657.77
福星惠誉·宜昌金色华府	2022	38,701,684.75	861,866.21	4,503,794.91	35,059,756.05
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	2026	804,574,680.08	-26,392,432.64	66,579,472.73	711,602,774.71
福星惠誉·孝感福星城	2012	87,749.87			87,749.87
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	2022	719,485,308.93		3,617,309.58	715,867,999.35
福星惠誉·国际城	2018	24,433,368.12			24,433,368.12
福星惠誉·福星青城府	2026	346,894,993.67	7,727,248.75	75,933,080.80	278,689,161.62

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
福星惠誉·艺术城·云玺	2024	41,428,269.87	-3,311,011.69	276,664.39	37,840,593.79	
福星惠誉·山语江院	2021	2,588,947.41		961,503.95	1,627,443.46	
合计		4,262,586,857.74	2,701,824,794.38	2,865,213,023.48	4,099,198,628.64	
(4) 存货跌价准备						
项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	2,593,498.35	2,472,444.43		2,303,119.68		2,762,823.10
在产品	4,501,065.33	-8,451.86		2,382,243.43		2,110,370.04
产成品	4,943,065.78	317,689.74		4,890,184.42		370,571.10
开发成本	662,497,665.90	2,198,443,502.58			140,271,146.01	2,720,670,022.47
开发产品	898,036,031.32	260,677,867.96		235,148,208.72		1,063,836,836.57
合计	1,572,571,326.68	2,461,903,052.85		244,723,756.25	140,271,146.01	3,789,750,623.28

(5) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转销存货跌价准备的原因	本年转销金额占该项存货年末余额的比例 (%)
原材料	账面成本与可变现净值孰低	实现销售	14.57
在产品	账面成本与可变现净值孰低	实现销售	7.97
产成品	账面成本与可变现净值孰低	实现销售	9.23
开发产品	账面成本与可变现净值孰低	实现销售	5.74

(6) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明:

开发成本本年增加中含借款费用资本化金额 157,936,608.94 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 4.09%-12%。

8、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴增值税	91,277,747.63	102,436,858.44
预缴土地增值税	108,252,914.25	140,260,095.36
预缴所得税	72,509,649.87	74,149,690.20
待抵扣进项税额	22,837,880.46	29,195,819.79
预缴城市维护建设税	7,250,639.81	7,652,578.97
预缴教育费附加	3,059,544.68	3,231,875.14
预缴地方教育费附加	2,207,534.23	2,322,421.21
合同取得成本	96,876,595.94	75,941,610.97
其他	71,946,818.55	24,476,193.46
合计	476,219,325.42	459,667,143.54

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额			年初余额			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	25,576,051.00	21,111,549.00	4,464,502.00	26,076,051.00	20,861,549.00	5,214,502.00	
减：未实现融资收益	59,360.06		59,360.06	154,832.03		154,832.03	
合计	25,516,690.94	21,111,549.00	4,405,141.94	25,921,218.97	20,861,549.00	5,059,669.97	—

(2) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	25,516,690.94	100.00	21,111,549.00	82.74	4,405,141.94
合计	25,516,690.94	100.00	21,111,549.00	82.74	4,405,141.94

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	25,921,218.97	100.00	20,861,549.00	80.48	5,059,669.97
合计	25,921,218.97	100.00	20,861,549.00	80.48	5,059,669.97

组合中，按款项性质组合计提坏账准备

项目	年末余额		
	长期应收款	坏账准备	计提比例 (%)
融资租赁款	25,516,690.94	21,111,549.00	82.74
合计	25,516,690.94	21,111,549.00	82.74

(3) 坏账准备计提情况

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 年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提		250,000.00		250,000.00
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额		1,500,000.00	19,611,549.00	21,111,549.00

(4) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
长期应收款 坏账准备	20,861,549.00	250,000.00				21,111,549.00
合计	20,861,549.00	250,000.00				21,111,549.00

10、长期股权投资

被投资单位	年初余额	减值准备年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额	
			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													
70RaineyStreetJVLLC													
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

11、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	年初余额	本年增减变动				年末余额	本年确认的股利收入	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本年计入其他综合收益的利得	本年计入其他综合收益的损失				
湖北六维梦景动漫城有限责任公司	50,001,000.00					50,001,000.00			基于战略投资的考虑
湖北知音传媒股份有限公司	44,132,400.00					44,132,400.00		8,756,293.04	基于战略投资的考虑
合计	94,133,400.00					94,133,400.00		8,756,293.04	

(2) 本年存在终止确认的情况说明

无

12、其他非流动金融资产

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

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

项目	房屋、建筑物	合计
一、年初余额	5,212,823,475.71	5,212,823,475.71
二、本年变动	-1,097,069,314.56	-1,097,069,314.56
加：外购		
减：处置	28,188,288.84	28,188,288.84
公允价值变动	-1,068,881,025.72	-1,068,881,025.72
三、年末余额	4,115,754,161.15	4,115,754,161.15

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城市花园营销中心	11,410,300.00	权证办理中

14、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	529,383,948.07	556,786,709.21
合计	529,383,948.07	556,786,709.21

(1) 固定资产情况

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、年初余额	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、本年增加金额	3,100,047.82	941,772.23				-774.59	1,689,020.59	5,730,066.05
(1) 购置	192,703.00	941,772.23					1,716,895.82	2,851,371.05
(2) 存货转入	2,907,344.82							2,907,344.82
(3) 外币折算差额						-774.59	-27,875.23	-28,649.82
3、本年减少金额	1,839,041.79	20,419,543.86				3,560,700.32	3,364,852.24	29,184,138.21
(1) 处置或报废	1,839,041.79	20,419,543.86				3,560,700.32	3,364,852.24	29,184,138.21
4、年末余额	952,810,979.67	745,134,456.22	786,473.72	18,697,295.07	17,254,815.19	26,726,215.11	184,777,254.48	1,946,187,489.46
二、累计折旧								
1、年初余额	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、本年增加金额	29,178,930.53	809,279.16		311,204.40		807,214.15	765,347.30	31,871,975.54
(1) 计提	29,178,930.53	809,279.16		311,204.40		809,235.15	773,543.02	31,882,192.26
(2) 外币折算差额						-2,021.00	-8,195.72	-10,216.72

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
3、本年减少金额	1,626,999.33	18,177,222.06				3,324,961.69	3,164,368.00	26,293,551.08
(1) 处置或报废	1,626,999.33	18,177,222.06				2,928,400.25	2,040,901.84	24,773,523.48
(2) 其他减少						396,561.44	1,123,466.16	1,520,027.60
4、年末余额	413,201,572.83	455,159,448.34	746,921.12	13,218,776.80	13,038,329.94	24,907,748.11	161,881,693.65	1,082,154,490.79
三、减值准备								
1、年初余额	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、本年增加金额								
3、本年减少金额		1,629,735.48						1,629,735.48
(1) 处置或报废		1,629,735.48						1,629,735.48
4、年末余额	28,557,627.77	279,960,837.20		2,868,079.45	3,137,957.38	152,911.06	19,971,637.74	334,649,050.60
四、账面价值								
1、年末账面价值	511,051,779.07	10,014,170.68	39,552.60	2,610,438.82	1,078,527.87	1,665,555.94	2,923,923.09	529,383,948.07
2、年初账面价值	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

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	18,264,313.18	办理中
福星新材料一分厂捻制和粗拉钢构厂房	12,626,818.14	办理中
福星新材料轮胎丝车间钢构厂房	10,791,351.59	办理中
福星新材料钢构厂房	8,513,101.12	办理中
福星新材料电梯绳钢构厂房	7,357,518.55	办理中
福星新材料职工住房	1,892,614.18	办理中
福星新材料新物资库	2,569,482.63	办理中
福星新材料工字轮厂 3#钢构厂房	2,698,957.87	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	149,444.74	办理中
压滤机钢构厂房	117,533.08	办理中

15、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	104,223,286.26	104,223,286.26
2、本年增加金额		
3、本年减少金额	104,223,286.26	104,223,286.26
4、年末余额		
二、累计折旧		
1、年初余额	38,465,426.78	38,465,426.78
2、本年增加金额	696,674.74	696,674.74
3、本年减少金额	39,162,101.52	39,162,101.52
4、年末余额		

项目	房屋及建筑物	合计
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值		
2、年初账面价值	65,757,859.48	65,757,859.48

16、无形资产

项目	土地使用权	其他	合计
一、账面原值			
1、年初余额	78,977,209.41	137,300.00	79,114,509.41
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额	78,977,209.41	137,300.00	79,114,509.41
二、累计摊销			
1、年初余额	29,835,050.91	137,300.00	29,972,350.91
2、本年增加金额	1,604,176.90		1,604,176.90
(1) 计提	1,604,176.90		1,604,176.90
3、本年减少金额			
4、年末余额	31,439,227.81	137,300.00	31,576,527.81
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			

项目	土地使用权	其他	合计
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	47,537,981.60		47,537,981.60
2、年初账面价值	49,142,158.50		49,142,158.50

注：土地使用权的抵押、担保情况详见附注六、20。

17、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

截止至 2025 年 12 月 31 日，本集团已对上述企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产。

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明细

项目	年末余额		年初余额	
	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	286,181,276.06	71,545,289.08	169,976,017.93	43,519,266.49
内部交易未实现利润	263,736,761.99	7,359,190.50	886,207,566.45	221,551,891.62
可抵扣亏损	305,642,039.03	76,410,509.76	809,929,677.35	205,004,171.71
预收房款预计利润	3,061,983.93	765,495.98	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			60,556,126.08	15,238,514.40
其他	1,457,386.12	364,346.53	3,938,829.78	1,108,779.63
合计	1,138,387,913.69	226,021,948.49	2,247,555,214.82	565,659,373.16

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	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	2,190,248,770.29	547,562,192.58	2,748,348,541.05	687,087,135.27
成本确认时间性差异	585,851,537.17	146,462,884.30	592,540,094.77	148,135,023.69
使用权资产			65,757,859.48	16,535,498.44
其他	115,899,472.07	28,916,435.51	115,893,348.02	29,810,191.71
合计	2,891,999,779.53	722,941,512.39	3,522,539,843.32	881,567,849.11

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
资产减值准备	4,283,605,266.62	2,120,654,380.38
可抵扣亏损	4,179,653,070.41	3,775,788,243.09
其他	341,515,396.38	20,711,979.85
合计	8,804,773,733.41	5,917,154,603.32

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2025 年		351,282,854.08	
2026 年	418,221,750.65	499,879,876.84	
2027 年	1,297,355,332.79	999,509,120.24	
2028 年	562,046,862.79	504,904,448.90	
2029 年	879,794,331.81	1,004,610,037.15	
2030 年	600,269,371.17	55,305,098.77	
2031 年	55,305,098.77	55,277,766.02	
2032 年	55,277,766.02	149,604,095.84	
2033 年	149,604,095.84	82,547,171.24	
2034 年	82,547,171.24	72,867,774.01	
2035 年	79,231,289.33		
合计	4,179,653,070.41	3,775,788,243.09	

19、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
预付工程款	5,899,036.73	295,400.00
合计	5,899,036.73	295,400.00

20、所有权或使用权受限资产

项目	年末				年初			
	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	146,086,554.04	146,086,554.04	冻结	定期存单质押、保证金、司法冻结等	366,948,718.15	366,948,718.15	冻结	定期存单质押、保证金、司法冻结等
存货	13,015,828,787.32	12,681,883,651.28	抵押	借款抵押	14,042,793,590.96	13,589,108,388.47	抵押	借款抵押
存货	10,691,761.15	9,258,005.21	交易对手控制	未办理交付而被占用				
固定资产	379,860,035.23	242,422,533.88	抵押	借款抵押	379,860,035.23	242,422,533.88	抵押	借款抵押
无形资产	17,709,750.40	17,709,750.40	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	1,959,877,600.00	1,959,877,600.00	抵押	借款抵押	4,364,427,464.36	4,364,427,464.36	抵押	借款抵押
投资性房地产	44,883,580.00	44,883,580.00	交易对手控制	未办理交付而被占用				
合计	15,574,938,068.14	15,102,121,674.81	—		19,204,470,560.51	18,588,750,323.31	—	

21、短期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	220,000,000.00	296,507,687.53
抵押借款	198,000,000.00	118,000,000.00
保证借款	290,000,000.00	170,000,000.00
应计利息	843,033.90	609,269.97
合计	708,843,033.90	585,116,957.50

22、应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		405,587,000.00
银行承兑汇票	268,750,000.00	306,250,000.00
合计	268,750,000.00	711,837,000.00

23、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付及预提工程款	1,975,238,841.63	2,112,813,279.67
应付采购货款	100,162,538.56	62,756,878.15
其他	29,202,787.43	14,879,938.79
合计	2,104,604,167.62	2,190,450,096.61

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
武汉三角集团股份有限公司	366,248,561.18	未结算
湖北京奥建设工程有限公司	226,372,953.00	未结算
武汉姑嫂树商贸集团有限公司	223,945,223.02	未结算
南京建工集团有限公司	140,046,777.50	未结算

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
武汉呈锦建设工程有限公司	73,453,580.90	未结算
合计	1,030,067,095.60	——

24、预收款项

项目	年末余额	年初余额
租金	13,017,285.99	22,732,026.90
合计	13,017,285.99	22,732,026.90

25、合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预售房款	2,651,383,234.52	2,899,054,311.13
预收货款	630,249.13	2,445,038.67
其他	4,519,927.56	9,481,521.00
合计	2,656,533,411.21	2,910,980,870.80

(2) 合同负债中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	2,114,984,063.25	246,511,928.08	2026	54.02
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	216,830,032.53	216,839,556.34	2022	99.30
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	214,943,135.29	172,085,746.76	2026	81.90
银湖岳阳置业·龙庭尚府	40,020,311.93	40,020,311.93	2023	99.71
福星惠誉·咸宁福星城	27,839,884.12	6,146,833.63	2025	96.16
福星惠誉·水岸国际	24,271,502.98	80,152,876.30	2024	93.94
福星惠誉·福星华府（江北置业）	3,562,331.50	2,124,559,661.64	2025	95.58
银湖宏程·白沙洲中小企业城	2,864,718.14	5,436,146.72	2017	100.00

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
银湖孝感·银湖科技产业园	1,648,578.00	1,648,578.00	2022	74.38
福星惠誉·汉阳城	1,211,266.77	911,267.43	2026	94.53
福星惠誉·东湖城	510,793.34	653,364.77	2026	93.11
福星惠誉·福星青城府		1,372,375.24	2026	91.16
其他	2,696,616.67	2,715,664.29		
合计	2,651,383,234.52	2,899,054,311.13		

(3) 本年账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动原因
本年增加项目	因预售房产收到现金而增加的金额
本年减少项目	因确认收入而减少的金额

26、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	106,061,273.82	200,060,192.70	191,376,783.16	114,744,683.36
二、离职后福利-设定提存计划	252,091.31	19,989,963.61	19,776,310.62	465,744.30
三、辞退福利	535,936.00	5,280,657.00	4,566,336.00	1,250,257.00
合计	106,849,301.13	225,330,813.31	215,719,429.78	116,460,684.66

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	48,381,959.38	178,250,898.62	169,905,014.96	56,727,843.04
2、职工福利费		14,632,150.24	14,632,150.24	
3、社会保险费	13,461.85	3,491,460.54	3,486,509.86	18,412.53
其中：医疗保险费	7,214.68	2,348,952.17	2,348,986.31	7,180.54

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工伤保险费	5,031.22	1,075,411.71	1,070,431.36	10,011.57
生育保险费	1,215.95	67,096.67	67,092.20	1,220.42
4、住房公积金	41,624.00	3,199,905.56	3,217,049.56	24,480.00
5、工会经费和职工教育经费	57,624,228.59	485,777.74	136,058.54	57,973,947.79
合计	106,061,273.82	200,060,192.70	191,376,783.16	114,744,683.36

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	239,751.73	19,141,897.45	18,927,576.15	454,073.03
2、失业保险费	12,339.58	848,066.16	848,734.47	11,671.27
合计	252,091.31	19,989,963.61	19,776,310.62	465,744.30

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

项目	年末余额	年初余额
增值税	846,169,912.73	807,994,715.89
企业所得税	829,224,699.84	800,238,499.51
土地增值税	560,126,087.64	584,415,419.43
房产税	28,032,701.23	25,459,440.54
土地使用税	2,575,522.81	1,307,717.53
个人所得税	5,289,605.12	6,542,456.84
城市维护建设税	56,578,037.64	55,703,867.11
教育费附加	26,992,940.01	24,258,907.84
地方教育费附加	17,050,001.55	15,269,959.79
契税	187,734,469.70	159,958,868.90

项目	年末余额	年初余额
其他	8,010,607.97	7,830,596.47
合计	2,567,784,586.24	2,488,980,449.85

28、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	979,722,175.36	1,034,655,563.88
合计	979,722,175.36	1,034,655,563.88

按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
应付关联方款项	10,706,038.15	
应付非关联方款项	350,174,777.34	386,583,542.87
土地增值税清算准备金	186,051,734.52	216,371,253.03
购房意向金	141,897,839.95	87,086,151.55
押金及保证金	244,414,002.92	302,918,382.62
其他	46,477,782.48	41,696,233.81
合计	979,722,175.36	1,034,655,563.88

②账龄超过 1 年或逾期的的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
钰龙集团有限公司	167,694,862.92	未到结算期
武汉谊久置业服务有限公司	144,311,197.00	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	40,215,123.35	未到结算期
合计	375,841,193.27	——

29、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、31）	1,103,417,845.51	1,259,480,000.00

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的租赁负债（附注六、32）		14,515,862.56
1 年内到期的长期应付款（附注六、33）	1,229,842,769.88	752,495,847.75
应计利息		6,115,086.60
合计	2,333,260,615.39	2,032,606,796.91

(1) 一年内到期的长期借款

类别	年末余额	年初余额
质押借款	7,510,312.50	1,000,000.00
抵押借款	1,095,907,533.01	1,258,480,000.00
合计	1,103,417,845.51	1,259,480,000.00

(2) 一年内到期的长期应付款

类别	年末余额	年初余额
应付融资款	1,327,458,221.84	844,668,256.73
减：未确认融资费用	97,615,451.96	92,172,408.98
合计	1,229,842,769.88	752,495,847.75

30、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税	135,465,851.74	147,322,489.26
未终止确认的票据	108,157,002.92	118,923,292.16
借款	644,978,740.50	204,465,521.60
合计	888,601,595.16	470,711,303.02

31、长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	7,510,312.50	8,500,000.00
抵押借款	3,249,507,533.01	4,083,480,000.00

项目	年末余额	年初余额
小计	3,257,017,845.51	4,091,980,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、29）	1,103,417,845.51	1,259,480,000.00
合计	2,153,600,000.00	2,832,500,000.00

32、租赁负债

项目	年初余额	本年增加			本年减少	年末余额
		新增租赁	本年利息	其他		
房屋建筑物	60,556,126.08		26,260.09		60,582,386.17	
减：一年内到期的租赁负债（附注六、29）	14,515,862.56	---	---	—	---	
合计	46,040,263.52	---	---	—	---	

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

33、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	593,343,987.15	1,462,252,612.05
合计	593,343,987.15	1,462,252,612.05

按款项性质列示长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	611,433,945.21	1,579,006,390.61
借款	1,938,892,167.05	2,423,674,647.34
减：一年内到期的长期应付款（附注六、29）	1,327,458,221.84	844,668,256.73
未确认融资费用	18,089,958.06	116,753,778.56
借款	115,705,410.02	208,926,187.54
减：一年内到期的长期应付款（附注六、29）	97,615,451.96	92,172,408.98
合计	593,343,987.15	1,462,252,612.05

34、预计负债

项目	年末余额	年初余额
未决诉讼		6,673,485.30
合计		6,673,485.30

35、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	1,388,000.00	3,360,000.00	522,000.00	4,226,000.00	
合计	1,388,000.00	3,360,000.00	522,000.00	4,226,000.00	—

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产/收益相关
信息化与技术节能改造项目补助	1,388,000.00			186,000.00		1,202,000.00	与资产相关
汉川市财政局超长期特别国债设备更新补助资金		3,360,000.00		336,000.00		3,024,000.00	与资产相关
合计	1,388,000.00	3,360,000.00		522,000.00		4,226,000.00	—

36、股本

(万股)

项目	年初余额	本年增减变动 (+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	159,296.48						159,296.48

37、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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

38、库存股

项目	年初余额	增加	减少	年末余额
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

39、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	594,606,955.51	62,609,567.35			1,075,694.88	61,533,872.47	656,140,827.98
其中：外币财务报表折算差额	-71,541,451.25	64,760,957.12				64,760,957.12	-6,780,494.13
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	-2,151,389.77			1,075,694.88	-3,227,084.65	662,921,322.11
其他综合收益合计	594,606,955.51	62,609,567.35			1,075,694.88	61,533,872.47	656,140,827.98

40、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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

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

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	4,281,042,103.83	6,893,146,163.36
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	4,281,042,103.83	6,893,146,163.36
加：本年归属于母公司股东的净利润	-4,127,752,783.80	-2,600,741,832.37
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		11,362,227.16
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	153,289,320.03	4,281,042,103.83

42、营业收入和营业成本**（1）营业收入和营业成本情况**

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,656,468,727.98	3,254,207,454.05	8,415,396,157.51	7,226,351,499.32

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	178,498,359.94	61,061,381.99	341,876,493.42	186,455,332.20
合计	3,834,967,087.92	3,315,268,836.04	8,757,272,650.93	7,412,806,831.52

(2) 主营业务收入和主营业务成本的分解信息

合同分类	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
分行业：				
房地产	2,770,354,944.26	2,445,124,413.52	7,462,914,477.88	6,299,587,884.27
金属制品	821,774,921.28	774,233,129.27	857,252,282.03	861,978,407.11
其他	64,338,862.44	34,849,911.26	95,229,397.60	64,785,207.94
合计	3,656,468,727.98	3,254,207,454.05	8,415,396,157.51	7,226,351,499.32
分地区：				
华中地区	2,926,916,651.13	2,533,413,670.47	7,505,277,526.76	6,208,119,948.94
华北地区	346,442,885.72	353,722,306.15	365,507,919.46	351,784,274.23
其他地区	342,137,541.65	332,269,339.58	473,955,241.49	601,626,183.72
海外地区	40,971,649.48	34,802,137.85	70,655,469.80	64,821,092.43
合计	3,656,468,727.98	3,254,207,454.05	8,415,396,157.51	7,226,351,499.32

(3) 履约义务的说明

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。

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

本集团本年末已签订合同、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 3,265,561,126.91 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。

(5) 年度内确认收入金额前五的项目信息

序号	项目名称	收入金额
1	福星惠誉·福星华府	2,516,117,411.43
2	福星惠誉·水岸国际	77,171,266.67
3	福星惠誉·福星青城府	47,889,878.02
4	福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	33,912,270.22
5	福星惠誉·福星苑	28,252,878.90

43、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	11,356,642.62	28,389,764.15
教育费附加	5,056,792.47	12,323,955.18
地方教育附加	3,378,540.33	8,223,201.76
土地增值税	-2,110,958.70	217,080,492.89
房产税	20,241,923.32	28,285,184.04
土地使用税	7,465,397.66	8,583,793.21
其他	3,159,662.56	3,549,510.23
合计	48,548,000.26	306,435,901.46

注、各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

44、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
代理费	190,516,211.94	218,011,117.26
广告费	19,195,381.46	35,690,261.79
业务宣传费	5,580,548.54	4,332,781.78
人工费用	12,121,668.10	13,145,934.31
其他	9,766,771.44	8,719,882.65
合计	237,180,581.48	279,899,977.79

45、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
行政办公费	81,306,059.36	141,628,953.43
人工费用	80,963,071.82	89,212,083.41
折旧及摊销	17,711,201.11	19,599,224.96
税费		3,099.01
其他	11,042,158.33	10,084,619.94
合计	191,022,490.62	260,527,980.75

46、研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	12,729,460.86	14,744,876.69
直接材料	6,843,458.09	6,188,348.97
折旧费	305,562.63	5,995,096.64
其他	7,878,733.74	7,127,657.38
合计	27,757,215.32	34,055,979.68

47、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用总额	438,508,306.48	513,361,360.04
减：资本化利息	157,936,608.94	233,053,952.88
利息费用	280,571,697.54	280,307,407.16
减：利息收入	1,431,535.33	5,304,864.85
承兑汇票贴息	32,750,821.02	36,901,420.75
汇兑损益	119,170.38	-1,657,347.52
手续费及其他	15,798,799.43	9,777,143.72
合计	327,808,953.04	320,023,759.26

48、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
一、与资产相关的政府补助	522,000.00	186,000.00	522,000.00
信息化与技术节能改造项目补助	186,000.00	186,000.00	186,000.00
汉川市财政局超长期特别国债设备更新补助资金	336,000.00		336,000.00
二、与收益相关的政府补助	1,752,083.19	1,446,251.62	1,752,083.19
汉川市产业倍增奖励资金	942,000.00		942,000.00
稳岗补贴	385,344.00	423,351.62	385,344.00
汉川供电公司电力需求侧响应补贴款	300,000.00		300,000.00
省知名品牌奖补资金	100,000.00		100,000.00
主导行业标准制定奖补		300,000.00	
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	
汉川市市场监督管理局奖励资金	20,000.00	120,000.00	20,000.00
商务局支持扩大出口奖励		102,900.00	
其他	4,739.19		4,739.19
三、先进制造业进项税额加计抵减增值税及附加	4,212,686.85	10,066,375.55	
四、工抵房债务重组收益	11,016,269.69	8,677,761.92	11,016,269.69
五、个税手续费返还	21,674.60	17,936.81	
合计	17,524,714.33	20,394,325.90	13,290,352.88

注：计入其他收益的政府补助的具体情况，请参阅附注十、“政府补助”。

49、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-81,446,316.75	-96,951.88
合计	-81,446,316.75	-96,951.88

50、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		68,297.72
按公允价值计量的投资性房地产	-1,068,881,025.72	-1,190,345,274.02
合计	-1,068,881,025.72	-1,190,276,976.30

51、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收票据减值损失	334,503.08	923,991.55
应收账款减值损失	6,655,502.25	540,344.39
其他应收款坏账损失	-92,849,370.71	-59,881,463.70
长期应收款坏账损失	-250,000.00	-19,523,674.94
合计	-86,109,365.38	-77,940,802.70

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

52、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-2,461,903,052.85	-1,211,152,662.20
固定资产减值损失		-197,972,284.63
合计	-2,461,903,052.85	-1,409,124,946.83

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

53、资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
长期资产处置利得(损失以“-”填列)	-11,473,376.44	446,634.17	-11,473,376.44
合计	-11,473,376.44	446,634.17	-11,473,376.44

54、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	158,200.00	716,663.36	158,200.00
其中：固定资产	158,200.00	716,663.36	158,200.00
其他	34,807,151.42	2,694,576.32	34,807,151.42
合计	34,965,351.42	3,411,239.68	34,965,351.42

55、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	96,787.54	4,553,598.28	96,787.54
其中：固定资产	96,787.54	4,553,598.28	96,787.54
罚没损失	8,661,685.85		8,661,685.85
其他	-4,264,449.15	30,572,967.54	-4,264,449.15
合计	4,494,024.24	35,126,565.82	4,494,024.24

56、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	26,682,256.96	22,999,558.40
递延所得税费用	181,011,087.95	86,358,072.23
合计	207,693,344.91	109,357,630.63

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	-3,969,081,586.63
按法定/适用税率计算的所得税费用	-995,242,237.44
子公司适用不同税率的影响	2,516,398.15
调整以前期间所得税的影响	9,396,846.93

项目	本年发生额
权益法核算的合营企业和联营企业损益	59,901.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	16,568,004.24
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-20,481,814.60
本年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	1,194,876,246.26
所得税费用	207,693,344.91

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

①收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到单位及个人往来	178,990,110.47	142,614,644.34
收回的保证金	25,390,150.22	11,257,997.90
收到的活期存款利息收入	1,418,177.78	3,671,566.69
收到与收益性相关的政府补助	5,112,057.57	1,446,251.62
收到的受限资金	319,911,508.59	28,396,717.29
其他	1,016,048.08	1,497,760.69
合计	531,838,052.71	188,884,938.53

②支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付单位及个人往来	69,224,154.91	143,912,685.92
期间费用	269,685,723.81	365,003,085.52
支付的保证金	58,504,379.70	39,456,437.90
支付银行及其他手续费	1,815,700.11	9,625,870.94

项目	本年发生额	上年发生额
支付的受限资金	100,489,200.00	39,363,336.86
其他	7,106,205.68	18,831,122.34
合计	506,825,364.21	616,192,539.48

(2) 与投资活动有关的现金

①收到的重要的投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司收到的现金	134,758,546.29	15,671,000.00
合计	134,758,546.29	15,671,000.00

②支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购建长期资产支付的现金	1,645,467.22	31,483,999.23
合计	1,645,467.22	31,483,999.23

(3) 与筹资活动有关的现金

①收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回的用于质押的定期存款		27,305,740.17
票据贴现款		108,612,005.34
向非金融机构借款	1,374,000,000.00	655,000,000.00
合计	1,374,000,000.00	790,917,745.51

②支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
为取得借款而质押的定期存单		5,000,000.00
偿还非金融机构借款	1,284,204,552.83	690,311,600.02
限制性股票回购		30,004,638.75
支付的租赁费		3,135,156.35
其他	289,885,543.32	10,356,342.00
合计	1,574,090,096.15	738,807,737.12

③筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款及长期借款	3,417,616,957.50	1,331,600,000.00	156,260,285.27	2,043,034,208.87		2,862,443,033.90
应付利息			222,921,302.51	222,921,302.51		
其他流动负债	204,465,521.60	1,354,000,000.00	303,213,954.40	1,216,700,735.50		644,978,740.50
租赁负债	46,040,263.52				46,040,263.52	
长期应付款及一年内到期的非流动负债	3,494,859,408.96	20,000,000.00		578,001,645.21	10,253,161.29	2,926,604,602.54
偿还投资款			136,877.58	136,877.58		
票据融资				252,365,649.08		
合计	7,162,982,151.58	2,705,600,000.00	682,532,419.76	4,313,160,418.75	56,293,424.81	6,434,026,376.94

59、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-4,182,129,429.38	-2,654,149,453.94
加：资产减值准备	2,461,903,052.85	1,409,124,946.83
信用减值损失	86,109,365.38	77,940,802.70
固定资产折旧	31,882,192.26	89,225,768.27
使用权资产折旧	696,674.74	6,451,117.44
无形资产摊销	1,604,176.90	1,604,176.88
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	11,473,376.44	-446,634.17
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-61,412.46	3,836,934.92
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,068,881,025.72	1,190,276,976.30
财务费用（收益以“-”号填列）	325,384,287.36	292,208,331.31
投资损失（收益以“-”号填列）	81,446,316.75	96,951.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	339,637,424.67	428,181,561.65
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-158,626,336.72	-341,823,489.42
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,322,825,524.84	3,103,461,674.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,122,985,474.79	1,495,115,861.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,172,755,254.36	-5,144,740,649.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,341,256,459.78	-43,635,122.31
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	本年金额	上年金额
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：		
现金的年末余额	656,832,288.41	787,996,438.38
减：现金的年初余额	787,996,438.38	1,882,510,445.28
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-131,164,149.97	-1,094,514,006.90

(2) 本年收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	135,871,574.14
其中：香港汇辰投资有限公司	135,871,574.14
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,113,027.85
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	134,758,546.29

(3) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	656,832,288.41	787,996,438.38
其中：库存现金	242,017.23	244,526.04
可随时用于支付的银行存款	656,590,271.18	787,751,912.34
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、年末现金及现金等价物余额	656,832,288.41	787,996,438.38

注、现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本年金额	上年金额	理由
定期存单质押		82,038,500.00	受限
贷款保证金	86,689.79	128,428,664.88	受限
银行承兑汇票保证金	113,775,859.75	121,282,688.00	受限
按揭保证金	23,788,131.18	28,149,671.83	受限
银行按揭冻结	16,319.20		受限
司法冻结	7,655,850.65	5,414,623.46	受限
其他	763,703.47	1,634,569.98	受限
合计	146,086,554.04	366,948,718.15	——

60、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			3,350,116.30
其中：美元	448,056.40	7.0288	3,149,298.82
欧元	7,449.48	8.2355	61,350.19
港元	153,916.91	0.90322	139,020.83
澳元	95.21	4.6892	446.46
应收账款			2,458,884.71
其中：美元	107,047.90	7.0288	752,418.28
欧元	207,208.60	8.2355	1,706,466.43
其他应收款			2,167.73
其中：港元	2,400.00	0.90322	2,167.73
其他应付款			152,522,795.51

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
其中：美元	21,695,889.43	7.0288	152,496,067.63
港元	29,591.77	0.90322	26,727.88

(2) 境外经营实体说明

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 (Hong Kong) Co., Limited. (Incorporatein HKSAR)	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
融福国际（香港）置业有限公司 Financial Fook (Hong Kong) 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 Shaninvestments Limited.	香港	美元	以美元进行商品和劳务的计价和结算
福星惠誉美国公司 Starryland 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) 本集团作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注六、15/32。

②计入本年损益情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用/营业成本	61,500.00

③与租赁相关的现金流量流出情况

项目	现金流量类别	本年金额
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	61,500.00
合计	——	61,500.00

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) 本集团作为出租人

① 经营租赁

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	86,542,489.54	
合计	86,542,489.54	

② 未来五年未折现租赁收款额

期间	每年未折现租赁收款额	
	年末金额	年初金额
第一年	71,062,766.46	131,470,089.93
第二年	35,759,240.68	90,206,690.86
第三年	27,732,370.93	58,819,525.96
第四年	20,962,803.35	47,896,348.84
第五年	19,541,412.90	39,940,785.77
五年后未折现租赁收款额总额	109,606,243.62	151,096,085.27
合计	284,664,837.94	519,429,526.62

七、研发支出

按费用性质列示

项目	本年发生额	上年发生额
人工费用	12,729,460.86	14,744,876.69
直接材料	6,843,458.09	6,188,348.97
折旧费	305,562.63	5,995,096.64
其他	7,878,733.74	7,127,657.38
合计	27,757,215.32	34,055,979.68
其中：费用化研发支出	27,757,215.32	34,055,979.68
资本化研发支出		

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本年无非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本年无同一控制下企业合并。

3、处置子公司

(1) 丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表剩余股权公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
福星惠誉格兰维尔有限公司 Starryland Granville PTY ,LTD. (Incorporatein Australia)	2025 年 6 月	2000 万美元	100	股权转让	办结股权转让手续	-81,446,316.75	0	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
福星惠誉新南威士有限公司 Starryland NSWPTY, LTD.			100	股权转让	办结股权转让手续		0	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
福星惠誉悉尼有限公司 Starryland Sydney PTY, LTD.			100	股权转让	办结股权转让手续		0	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
福星惠誉澳洲有限公司 Starryland (Australia) PTY,LTD. (Incorporatein Australia)			100	股权转让	办结股权转让手续		0	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

注：2025 年，公司子公司福星惠誉控股有限公司于 2025 年内设立香港汇辰投资有限公司（以下简称“香港汇辰”），将子公司福星惠誉格兰维尔有限公司 Starryland Granville PTY, LTD. (Incorporatein Australia)、福星惠誉新南威尔士有限公司 Starryland NSWPTY, LTD.、福星惠誉悉尼有限公司 Starryland Sydney PTY, LTD.和福星惠誉澳洲有限公司 Starryland (Australia) PTY, LTD. (Incorporatein Australia)100%股权转让至香港汇辰，再将持有的香港汇辰及其子公司 100%股权整体出售给亚洲行香港有限公司，股权转让款为 2,000 万美元，已于 2025 年 6 月办结股权转让手续。

（2）通过多次交易分步处置对子公司投资且在本年丧失控制权的情形

无

4、其他原因的合并范围变动

（1）新设子公司

无

（2）注销子公司及孙公司

名称	注销时间
成都福星天成置业有限公司	2025 年 9 月 18 日
广州福星惠誉房地产有限公司	2025 年 10 月 21 日
广州福星惠誉德圆置业有限公司	2025 年 3 月 7 日
广州番禺福星惠誉置业有限公司	2025 年 5 月 29 日
惠州福星惠誉置业有限公司	2025 年 8 月 7 日
海口福星惠誉置业有限公司	2025 年 3 月 24 日
福星枫桥（北京）置业发展有限公司	2025 年 8 月 8 日
福星智慧家（武汉）企业管理有限公司	2025 年 7 月 9 日
福星宝碳湖北环境能源科技有限公司	2025 年 10 月 10 日

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）本集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
湖北福星新材料科技有限公司	汉川市	汉川市	金属制品	100		100	通过设立或投资等方式取得
汉川市福星热电有限公司	汉川市	汉川市	热力生产和供应		100	100	通过设立或投资等方式取得
武汉润信投资有限公司	武汉市	武汉市	投资与咨询	100		100	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉控股有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100		100	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	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		51	51	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	北京市	北京市	房地产开发、商品房销售		100	100	通过非同一控制下的企业合并取得
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		80	80	通过非同一控制下的企业合并取得
北京联朋聚星商业咨询有限公司	北京市	北京市	经济贸易咨询、技术开发与咨询		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
深圳市融福投资有限公司	深圳市	深圳市	实业投资		100	100	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)	香港	香港	投资、房地产开发经营等		100	100	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉美国公司 Starryland 70 Rainey Street LLC	美国德克萨斯州	美国	房地产投资开发		100	100	通过设立或投资等方式取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
融福国际（香港）置业有限公司 Financial Fook (Hong Kong) Property CO.,LTD.	香港	香港	投资、房地产开发经营等		100	100	通过设立或投资等方式取得
尚善投资有限公司 Shang Shaninvestments Limited.	香港	香港	实业投资		100	100	通过非同一控制下的企业合并取得
三源传艺商务咨询（上海）有限公司	上海	上海	咨询		100	100	通过非同一控制下的企业合并取得
湖北圣亚投资有限公司	武汉市	武汉市	实业投资		100	100	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉新洲置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
深圳市福星惠誉房地产有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
惠州市福星京洲置业有限公司	惠州市	惠州市	房地产开发		60	60	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉汉口置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
咸宁福星惠誉房地产有限公司	咸宁市	咸宁市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
恩施福星惠誉房地产有限公司	恩施市	恩施市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉学府置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
湖北福星惠誉江岸置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
福星银湖控股有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过同一控制下企业合并取得
汉川金山房地产有限公司	汉川市	汉川市	房地产开发		100	100	通过同一控制下企业合并取得
仙桃市银湖房地产有限公司	仙桃	仙桃	房地产开发		100	100	通过同一控制下企业合并取得
监利银湖房地产有限公司	监利	监利	房地产开发		100	100	通过同一控制下企业合并取得
武汉银湖科技发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过同一控制下企业合并取得
武汉鑫金福科技开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		80	80	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	仙桃	仙桃	房地产开发		100	100	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	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过同一控制下企业合并取得
武汉珈伟光伏照明有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过同一控制下企业合并取得
孝感银湖科技有限公司	孝感	孝感	房地产开发		100	100	通过同一控制下企业合并取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
荆州银湖科技有限公司	荆州	荆州	房地产开发		100	100	通过同一控制下企业合并取得
武汉银久科技发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		63.65	63.65	通过同一控制下企业合并取得
武汉银河盛世房地产有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		70	70	通过设立或投资等方式取得
岳阳福星银湖置业有限公司	岳阳市	岳阳市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
武汉宏程银湖科技发展有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过同一控制下企业合并取得
湖北亿江南置业有限公司	监利	监利	房地产开发		100	100	通过非同一控制下的企业合并取得
旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司	襄阳市	襄阳市	房地产开发		100	100	通过非同一控制下的企业合并取得
湖北福星惠誉江北置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		80	80	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉武汉置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉金桥置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
惠州后湖置业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
宜昌福星惠誉房地产有限公司	宜昌市	宜昌市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
孝感福星惠誉房地产有限公司	孝感市	孝感市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
武汉福星惠誉藏龙置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发、商品房销售		55	55	通过设立或投资等方式取得
福星惠誉商业发展有限公司	武汉市	武汉市	实业投资		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北福星天成置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
成都武海观堂置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发		100	100	通过非同一控制下的企业合并取得
简阳凤凰谷置业有限公司	简阳市	简阳市	房地产开发		100	100	通过非同一控制下的企业合并取得
赤峰福星惠誉房地产有限公司（注）	内蒙古	内蒙古	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
宁波福星惠誉房地产有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		70	70	通过设立或投资等方式取得
余姚福乾置业有限公司	宁波市	宁波市	房地产开发		100	100	通过设立或投资等方式取得
天立不动产（武汉）有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发		71.58	71.58	通过非同一控制下的企业合并取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
珠海福星惠誉基金管理有限公司	珠海市	珠海市	基金管理、投资管理、投资基金、股权投资、资产管理		100	100	通过设立或投资等方式取得
湖北惠异动漫有限公司	鄂州市	鄂州市	玩具、动漫及游艺用品销售		51	51	通过非同一控制下的企业合并取得
福星智慧家生活服务有限公司	武汉市	武汉市	物业服务	100		100	通过设立或投资等方式取得
武汉福星文化发展有限公司	武汉市	武汉市	文化艺术咨询服务	100		100	通过设立或投资等方式取得
福星智算科技（湖北）有限公司	武汉市	武汉市	软件和信息技术服务业	70		70	通过设立或投资等方式取得

注：赤峰福星惠誉房地产有限公司于 2026 年 1 月 9 日处置。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	20.00	-48,643,704.84		398,020,508.76
天立不动产（武汉）有限公司	28.42	-61,103.61		343,529,362.92

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额						
	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	
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	3,923,782,892.43	181,555,179.70	4,105,338,072.13	2,050,092,114.10	65,143,414.20	2,115,235,528.30	
天立不动产（武汉）有限公司	1,424,906,047.39	122,137.74	1,425,028,185.13	860,362,230.74		860,362,230.74	
子公司名称	年初余额						
	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	
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	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	1,303,007,390.40	177,808.59	1,303,185,198.99	738,304,242.46		738,304,242.46	
子公司名称	本年发生额			上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	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	6,023,677.91	-243,218,524.21	-243,218,524.21	112,761,762.24	-106,101,445.95	-106,101,445.95	28,276,937.88
天立不动产（武汉）有限公司		-215,002.14	-215,002.14	80,027.58	-381,625.61	-381,625.61	-9,135.65

(续)

(4) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持
无

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
70 Rainey Street JV LLC	美国德克萨斯州	美国特拉华州	房地产开发		66.67	权益法
联营企业						
武汉弘毅通达商业投资发展有限公司	武汉市	武汉市	商务信息咨询		20	权益法

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
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		
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		

3、共同经营

格兰中心有限责任公司 (GranCentral Pty Ltd.) 系公司子公司福星惠誉格兰维尔有限公司 Starryland Granville PTY, LTD.(Incorporatein Australia)与 PBIAGranville 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.(Incorporatein Australia)持有 51%的股权, PBIAGranville 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。2025 年 6 月因子公司处置终止共同经营。

十、政府补助

1、年末按应收金额确认的政府补助

无

2、涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益	本年其他变动	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	1,388,000.00	3,360,000.00		522,000.00		4,226,000.00	与资产相关
合计	1,388,000.00	3,360,000.00		522,000.00		4,226,000.00	——

3、计入本年损益的政府补助

项目	本年发生额	上年发生额
与资产相关的政府补助	522,000.00	186,000.00
与收益相关的政府补助	1,752,083.19	1,446,251.62
合计	2,274,083.19	1,632,251.62

其中，本年涉及政府补助的项目：

项目	本期收到政府补助的金额	列报项目	计入当期损益的金额
1、与资产相关的政府补助	3,360,000.00	——	522,000.00
信息化与技术节能改造项目		递延收益、其他收益	186,000.00
汉川市财政局超长期特别国债设备更新补助资金	3,360,000.00	递延收益、其他收益	336,000.00
2、与收益相关的政府补助	1,752,083.19	——	1,752,083.19
汉川市产业倍增奖励资金	942,000.00	其他收益	942,000.00
稳岗补贴	385,344.00	其他收益	385,344.00
汉川供电公司电力需求侧响应补贴款	300,000.00	其他收益	300,000.00

项目	本期收到政府补助的金额	列报项目	计入当期损益的金额
省知名品牌奖补资金	100,000.00	其他收益	100,000.00
汉川市市场监督管理局奖励资金	20,000.00	其他收益	20,000.00
其他	4,713.57	其他收益	4,739.19
合计	5,112,057.57		2,274,083.19

十一、与金融工具相关的风险

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

1、市场风险

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

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

(1) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团承受外汇风险主要与美元及澳元有关，除本集团的几个境外子公司以美元及澳元进行结算外，本集团主要经营地位于中国境内，主要业务活动以人民币计价结算。于 2025 年 12 月 31 日，本集团的外币货币性项目余额参见本附注六、60 “外币货币性项目”。

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

汇率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，以下所列外币汇率发

生合理、可能的变动时，由于货币性资产和货币性负债的公允价值变化将对净利润和股东权益产生的影响：

单位：人民币万元

项目	汇率变动	本年		上年	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
美元汇率上升	对人民币升值4%	-594.38	-594.38	-23.95	-23.95
美元汇率下降	对人民币贬值4%	594.38	594.38	23.95	23.95
欧元汇率上升	对人民币升值7%	12.37	12.37	-11.02	-11.02
欧元汇率下降	对人民币贬值7%	-12.37	-12.37	11.02	11.02
澳元汇率上升	对人民币升值5%			-207.43	-207.43
澳元汇率下降	对人民币贬值5%			207.43	207.43
港币汇率上升	对人民币升值6%	0.69	0.69	-433.22	-433.22
港币汇率下降	对人民币贬值6%	-0.69	-0.69	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 12 月 31 日，本公司带息债务列示如下（单位：人民币万元）：

浮动利率工具

项目	年末账面余额	年初账面余额
短期借款		7,188.11
其他流动负债	102,332.61	5,408.55
一年内到期的非流动负债	156,360.00	98,848.00
长期借款		214,000.00
合计	258,692.61	325,444.66

固定利率工具

项目	年末账面余额	年初账面余额
短期借款	70,800.00	51,262.66
其他流动负债		15,038.00
一年内到期的非流动负债	134,218.94	103,801.17
长期借款	59,000.00	69,250.00
租赁负债		4,604.03
长期应付款	59,334.40	146,225.26
合计	323,353.34	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 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其它因素保持不变，本公司的净利润及股东权益将减少或增加约 1,954.02 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 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的

变化而改变。

为降低信用风险，本集团成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

3、流动性风险

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

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议，同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。2025 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币 258,260.00 万元（2024 年 12 月 31 日：人民币 248,572.00 万元）。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：万元

项目	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
短期借款	70,884.30					
应付票据	26,875.00					
应付账款	210,460.42					
其他应付款	92,972.22					
一年内到期的非流动负债	233,326.06					
其他流动负债	88,860.16					
长期借款		25,000.00	46,850.00	31,900.00	8,300.00	103,310.00
长期应付款		59,334.40				

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	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
持续的公允价值计量				
（一）应收款项融资			10,999,688.22	10,999,688.22
其中：以公允价值计量的应收票据			10,999,688.22	10,999,688.22
（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			94,133,400.00	94,133,400.00
其中：其他权益工具投资			94,133,400.00	94,133,400.00
1.湖北六维梦景动漫城有限责任公司			50,001,000.00	50,001,000.00
2.湖北知音传媒股份有限公司			44,132,400.00	44,132,400.00
（三）其他非流动金融资产			26,500,000.00	26,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			26,500,000.00	26,500,000.00
其中：影视作品投资			26,500,000.00	26,500,000.00
（四）投资性房地产		3,914,552,238.00	201,201,923.15	4,115,754,161.15
其中：房屋、建筑物		3,914,552,238.00	201,201,923.15	4,115,754,161.15
持续以公允价值计量的资产总额		3,914,552,238.00	332,835,011.37	4,247,387,249.37

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

项目	期末公允价值	重要可观察输入值
投资性房地产		
其中：房屋、建筑物	3,914,552,238.00	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

项目	期末公允价值	重要可观察输入值
（一）应收款项融资	10,999,688.22	注1
其中：以公允价值计量的应收票据	10,999,688.22	
（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	201,201,923.15	
房屋、建筑物	201,201,923.15	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，

故不适用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。

十三、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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

注：本公司的最终控制方是湖北省汉川市钢丝绳厂。

2、本公司的子公司情况

详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注九、2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
湖北福星生物科技有限公司	同受一方控制
汉川月畔湾酒店有限公司	同受一方控制
惠之美生活服务集团有限公司	列入关联方管理
武汉银湖物业管理有限公司	列入关联方管理
武汉酱紫房地产经纪有限公司	列入关联方管理
武汉福惠益佳科技有限公司	列入关联方管理

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
武汉福捷科创机电工程有限公司	列入按关联方管理
董事、监事及高级管理人员	关键管理人员

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
福星集团控股有限公司	电、蒸汽		426,888.05
湖北福星生物科技有限公司	电、蒸汽	6,120,220.20	4,494,258.36
汉川月畔湾酒店有限公司	电、蒸汽	586,501.33	
惠之美生活服务集团有限公司	车位租金	5,956,653.01	

② 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
惠之美生活服务集团有限公司	物业服务及其他费用	89,242,585.44	
武汉银湖物业管理有限公司	物业服务、水电费	915,236.25	
武汉福惠益佳科技有限公司	维护、清洗及其他费用	191,430.52	
武汉福捷科创机电工程有限公司	电梯维保服务费	179,519.66	

③ 子公司福星银湖控股有限公司开发项目剩余尚未出售的空置房及车位由惠之美生活服务集团有限公司及其关联公司提供物业服务。按照物业管理条例全额计算物业费为 1,441.57 万元（未考虑空置折扣），该部分物业费尚未结算确认，最终应缴纳物业费金额尚在协商中。

(2) 关联担保情况

本集团作为被担保方

担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福星集团控股有限公司	5,000.00	2025/3/11	2026/3/10	否
福星集团控股有限公司	4,000.00	2025/7/3	2026/7/2	否

担保方	担保余额 (万元)	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	2,000.00	2025/7/3	2026/7/2	否
福星集团控股有限公司	4,000.00	2025/7/10	2026/7/9	否
福星集团控股有限公司	4,000.00	2025/7/10	2026/7/9	否
福星集团控股有限公司	4,000.00	2025/7/14	2026/7/13	否
福星集团控股有限公司	4,000.00	2025/7/21	2026/7/20	否
福星集团控股有限公司	2,000.00	2025/7/21	2026/7/20	否
福星集团控股有限公司	5,000.00	2024/4/1	2027/3/31	否
福星集团控股有限公司	5,000.00	2024/7/30	2027/7/29	否
福星集团控股有限公司	7,000.00	2024/7/30	2027/7/29	否
福星集团控股有限公司	22,000.00	2022/2/14	2027/2/14	否
福星集团控股有限公司	80,000.00	2024/7/30	2039/5/21	否
福星集团控股有限公司	49,746.19	2024/6/25	2027/6/25	否
福星集团控股有限公司	43,000.00	2023/3/27	2026/3/27	否
福星集团控股有限公司	36,500.00	2023/12/7	2026/12/7	否
福星集团控股有限公司	39,999.98	2023/7/9	2028/7/9	否
福星集团控股有限公司	30,269.97	2021/1/12	2028/1/12	否
福星集团控股有限公司	30,000.00	2021/3/5	2027/3/5	否
福星集团控股有限公司	57,007.61	2020/5/20	2027/5/20	否
福星集团控股有限公司	4,000.00	2018/11/21	2027/11/20	否
福星集团控股有限公司	6,500.00	2018/11/21	2027/11/20	否
福星集团控股有限公司	5,000.00	2018/11/21	2027/11/20	否

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
惠之美生活服务集团有限公司	40,000,000.00	2021/8/13	2025/4/30	已清偿

(4) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	2,629,178.00	4,336,163.45

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	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	726,163.31	7,261.63	560,944.03	5,609.44
汉川月畔湾酒店有限公司	42,486.00	424.86	28,326.00	283.26
惠之美生活服务集团有限公司	1,414,400.00	42,856.32		
合计	2,183,049.31	50,542.81	589,270.03	5,892.70
其他应收款：				
汉川月畔湾酒店有限公司	81,262.94	812.63	24,782.30	247.82
武汉银湖物业管理有限公司	202,817.07	10,810.03		
惠之美生活服务集团有限公司	810,298.21	116,579.97		
合计	1,094,378.22	128,202.63	24,782.30	247.82
预付款项：				
惠之美生活服务集团有限公司	29,715,925.48			
武汉银湖物业管理有限公司	37,117.19			
合计	29,753,042.67			

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
惠之美生活服务集团有限公司	5,768,176.70	
武汉福捷科创机电工程有限公司	1,358,595.40	

项目名称	年末余额	年初余额
武汉福惠益佳科技有限公司	617,816.84	
武汉银湖物业管理有限公司	534,812.02	
合计	8,279,400.96	
其他应付款：		
惠之美生活服务集团有限公司	10,321,576.43	
武汉福捷科创机电工程有限公司	245,468.72	
武汉银湖物业管理有限公司	96,054.27	
湖北福星生物科技有限公司	42,938.73	
合计	10,706,038.15	

十四、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 资本承诺单位：万元

项目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
一土地成本	56,583.81	67,537.50
合计	56,583.81	67,537.50

(2) 出资承诺单位：万元

项目	年末余额	年初余额
已设立子公司但尚未实际出资：		
一出资承诺	59,877.20	141,882.20
合计	59,877.20	141,882.20

2、或有事项

(1) 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 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 223,813.16 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 12 月 31 日，除上述事项外，本集团无需要披露其他的重大或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

截止至报告日，本公司无需要披露的重要的非调整事项。

2、利润分配情况

于 2026 年 4 月 28 日，本公司第十一届董事会第二十四次会议审计通过了《关于 2025 年度利润分配预案》的议案，根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》和本公司章程等相关法律、法规的规定，综合考虑当前宏观经济形势和行业情况，结合公司经营发展需要等因素，公司董事会拟定 2025 年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

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

本年年数

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	2,925,443,685.02	893,454,188.61	86,290,339.30	-70,221,125.01	3,834,967,087.92
对外营业收入	2,923,771,308.88	845,926,329.86	65,269,449.18		3,834,967,087.92
分部间交易收入	1,672,376.14	47,527,858.75	21,020,890.12	-70,221,125.01	
其中：主营业务收入	2,770,354,944.26	821,774,921.28	64,338,862.44		3,656,468,727.98
二、营业成本	2,500,069,319.25	797,333,195.29	26,274,565.86	-8,408,244.36	3,315,268,836.04
其中：主营业务成本	2,460,807,958.10	775,858,879.05	25,948,861.26	-8,408,244.36	3,254,207,454.05
三、销售费用	221,619,552.95	10,294,972.17	5,266,056.36		237,180,581.48
四、营业利润（亏损）	-4,198,174,361.11	30,079,528.08	-1,825,484,076.89	1,988,671,498.27	-4,004,907,411.65
五、资产总额	20,947,695,503.73	2,262,028,414.96	8,003,737,181.10	-8,892,952,809.13	22,320,508,290.66
六、负债总额	16,901,311,572.68	1,768,661,009.77	2,456,224,088.24	-5,014,507,615.62	16,111,689,055.07
七、补充信息：					
1.资本性支出	100,258.42	1,384,020.00	161,188.80		1,645,467.22
2.折旧和摊销费用	12,362,970.49	19,746,906.13	5,512,543.61	-3,439,376.33	34,183,043.90

项目	房地产分部	金属制品分部	其他分部	分部间抵销	合计
3.折旧和摊销费用以外的非现金费用					
4.资产减值损失	2,821,053,754.35	2,485,979.85	1,826,053,767.40	-2,187,690,448.75	2,461,903,052.85
5.信用减值损失	80,785,265.24	-4,174,500.35	2,171.42	9,496,429.07	86,109,365.38
上年数					
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	7,796,514,203.49	900,769,485.34	183,976,870.83	-123,987,908.73	8,757,272,650.93
对外营业收入	7,794,192,562.44	867,475,667.02	95,604,421.47		8,757,272,650.93
分部间交易收入	2,321,641.05	33,293,818.32	88,372,449.36	-123,987,908.73	
其中：主营业务收入	7,462,914,477.88	857,252,282.03	95,229,397.60		8,415,396,157.51
二、营业成本	6,616,883,321.79	881,742,094.11	54,224,527.97	-140,043,112.35	7,412,806,831.52
其中：主营业务成本	6,445,799,773.32	866,619,933.03	53,974,905.32	-140,043,112.35	7,226,351,499.32
三、销售费用	264,194,042.63	11,631,567.67	4,074,367.49		279,899,977.79
四、营业利润（亏损）	-2,267,123,986.33	-241,873,910.91	-399,582,212.01	395,503,612.08	-2,513,076,497.17
五、资产总额	26,751,203,322.67	2,273,877,032.96	9,898,002,729.64	-10,808,188,838.59	28,114,894,246.68
六、负债总额	18,247,288,364.21	1,658,898,028.15	2,530,653,026.11	-4,651,496,841.89	17,785,342,576.58

项目	房地产分部	金属制品分部	其他分部	分部间抵销	合计
七、补充信息：					
1.资本性支出	132,089.22	31,116,055.01	235,855.00		31,483,999.23
2.折旧和摊销费用	13,421,124.30	68,884,587.23	15,439,776.60	-464,425.54	97,281,062.59
3.折旧和摊销费用以外的非现金费用					
4.资产减值损失	1,234,387,185.52	190,866,500.58	291,946,258.68	-308,074,997.95	1,409,124,946.83
5.信用减值损失	88,165,189.86	-4,806,663.92	238,058.44	-5,655,781.68	77,940,802.70

(3) 对外交易收入信息

A、产品和劳务的对外交易收入

项目	本年发生额
房地产分部	2,923,771,308.88
金属制品分部	845,926,329.86
其他	65,269,449.18
合计	3,834,967,087.92

B、地理信息

对外交易收入的分布：

项目	本年发生额
中国大陆地区	3,793,995,438.44
中国大陆地区以外的国家和地区	40,971,649.48
合计	3,834,967,087.92

注：对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额的分布：

项目	年末余额
中国大陆地区	4,723,084,612.51
中国大陆地区以外的国家和地区	74,620,458.98
合计	4,797,705,071.49

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。

2、其他重要事项

(1) 关于天立项目股权转让事项

2024 年公司之子公司福星惠誉控股有限公司（以下简称“惠誉控股公司”）与武汉鼎中地产开发有限公司（以下简称“鼎中地产”）签订《股权转让协议》，协议约定惠誉控股公司将其持有的天立不动产（武汉）有限公司（以下简称“天立公司”）71.58%股权转让至鼎

中地产名下，转让价款为人民币 86,565.69 万元，在鼎中地产向惠誉控股公司足额支付股权转让价款后，双方再办理标的股权的工商变更登记手续。截止 2025 年末，鼎中地产未向惠誉控股公司支付转让价款，双方未办理股权变更登记手续。

十七、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利	200,000,000.00	
其他应收款	2,127,239,464.19	2,147,302,922.97
合计	2,327,239,464.19	2,147,302,922.97

(1) 应收股利

项目	年末余额	年初余额
应收子公司股利	200,000,000.00	
合计	200,000,000.00	

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	2,127,096,964.19	2,147,304,484.85
1 至 2 年	150,000.00	
小计	2,127,246,964.19	2,147,304,484.85
减：坏账准备	7,500.00	1,561.88
合计	2,127,239,464.19	2,147,302,922.97

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
应收往来款项	2,127,096,964.19	2,147,148,296.84
备用金	150,000.00	150,000.00
员工公积金及保险		6,188.01
小计	2,127,246,964.19	2,147,304,484.85

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
减：坏账准备	7,500.00	1,561.88
合计	2,127,239,464.19	2,147,302,922.97

(3) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	2,127,246,964.19	100.00	7,500.00		2,127,239,464.19
其中：					
组合 2 账龄组合	150,000.00	0.01	7,500.00	5.00	142,500.00
组合 3 应收合并范围内关联方的款项	2,127,096,964.19	99.99			2,127,096,964.19
合计	2,127,246,964.19	——	7,500.00	——	2,127,239,464.19

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	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	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	2,147,148,296.84	99.99			2,147,148,296.84
合计	2,147,304,484.85	——	1,561.88	——	2,147,302,922.97

①组合中，按账龄组合计提坏账准备

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	150,000.00	7,500.00	5.00
合计	150,000.00	7,500.00	5.00

②组合中，应收合并范围内关联方的款项组合计提坏账准备

项目	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
应收合并范围内关联方的款项	2,127,096,964.19		
合计	2,127,096,964.19		

(4) 坏账准备计提情况

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 在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	5,938.12			5,938.12
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2025 年 12 月 31 日余额	7,500.00			7,500.00

(5) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	1,561.88	5,938.12				7,500.00
合计	1,561.88	5,938.12				7,500.00

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备年末余额
福星惠誉控股有限公司	1,172,760,000.00	55.13	应收合并范围内关联方的款项	1 年以内	
湖北福星惠誉江北置业有限公司	687,754,000.00	32.33	应收合并范围内关联方的款项	1 年以内	
湖北亿江南置业有限公司	153,363,802.21	7.21	应收合并范围内关联方的款项	1 年以内	
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	98,212,558.22	4.62	应收合并范围内关联方的款项	1 年以内	
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	9,010,000.00	0.42	应收合并范围内关联方的款项	1 年以内	
合计	2,121,100,360.43	99.71	—		

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	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	7,581,227,476.73	3,768,923,883.02	3,812,303,593.71	7,581,827,476.73	1,943,165,818.08	5,638,661,658.65
合计	7,581,227,476.73	3,768,923,883.02	3,812,303,593.71	7,581,827,476.73	1,943,165,818.08	5,638,661,658.65

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
福星惠誉控股有限公司	5,080,600,000.00			5,080,600,000.00	1,814,178,064.94	1,814,178,064.94
湖北福星新材料科技有限公司	2,398,047,476.73			2,398,047,476.73		1,943,165,818.08
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	11,580,000.00	11,580,000.00
武汉福星文化发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
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	7,581,827,476.73		600,000.00	7,581,227,476.73	1,825,758,064.94	3,768,923,883.02

3、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	8,930,847.51	76,081.95	68,057,603.71	
合计	8,930,847.51	76,081.95	68,057,603.71	

4、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置子公司的投资收益	-394,683.62	
对子公司长期股权投资的股利收益	200,000,000.00	14,600,000.00
合计	199,605,316.38	14,600,000.00

十八、补充资料**1、本年非经常性损益明细表**

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	-92,858,280.73	
计入当期损益的政府补助，但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	13,290,352.88	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,930,087.08	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	700,000.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资		

项目	金额	说明
时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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	-1,068,881,025.72	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	30,416,931.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-1,091,401,935.46	
减：所得税影响额	-270,768,025.50	
少数股东权益影响额（税后）	-2,454,138.61	
合计	-818,179,771.35	

注 1：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

注 2：本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》（证监会公告〔2023〕65 号）的规定执行。

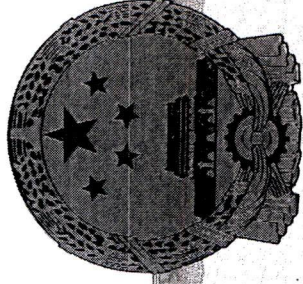
2、净资产收益率及每股收益

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	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	-55.79	-2.59	-2.59
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-44.73	-2.08	-2.08

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

统一社会信用代码
91420106081978608B

扫描二维码登录“国家
企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。



名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 肆仟壹佰玖拾万圆人民币

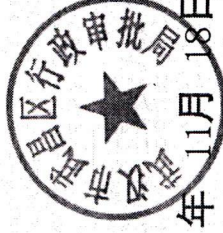
类型 特殊普通合伙(企业库)

成立日期 2013年11月6日

执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

主要经营场所 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路
166号长江产业大厦17-18楼

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等审计业务，出具审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



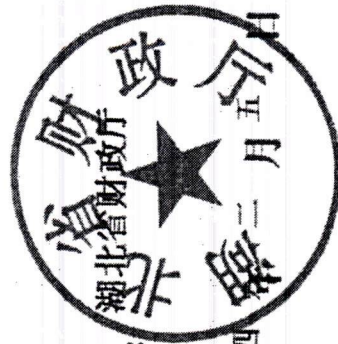
登记机关

2025年11月18日

证书序号: 0017829

说明

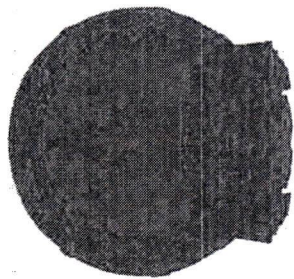
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一三年二月二十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

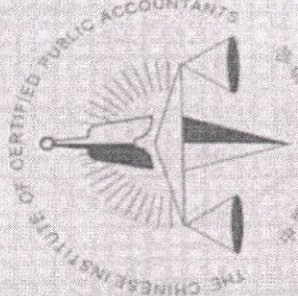
经营场所: 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期: 2013年10月28日



姓名: 刘起德
性别: 男
出生日期: 1981-09-23
工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 420105198109230451



年度检验登记
Annual Renewal Registration

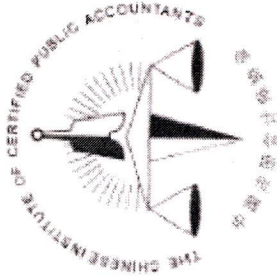


证书编号: 420100050727
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 06 月 17 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d



姓名: 张博
 Full name: Zhang Bo
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1985-05-15
 Date of birth: 1985-05-15
 工作单位: 北京德恒律师事务所
 Working unit: Beijing Deheng Law Firm
 身份证号码: 110101198505150011
 Identity card No.: 110101198505150011



本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 420100063125
 No. of Certificate: 420100063125

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Hubei Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 10 月 15 日
 Date of issuance: 2015 y 10 m 15 d