证券代码:000926 证券简称:福星股份 公告编号:2019-021

湖北福星科技股份有限公司

2018 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以962,462,474为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.00元(含税),送红股0股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 □ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	福星股份	股票代码	000926
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	汤文华	肖永超	
办公地址	湖北省武汉市江汉区新华路186号福星国际商会大厦27楼	湖北省武汉市江汉区新华路186号福星国际商会大厦27楼	
传真	027-85578818	027-85578818	
电话	027-85578818	027-85578818	
电子信箱	fxkj002926@chinafxkj.com	fxkj002926@chinafxkj.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内,公司主营业务为房地产业和金属制品业,业务范围主要有:

1.房地产业

报告期内,房地产开发为公司主营业务,公司产品以刚需及改善性住宅为主,主要产品品种、经营模式等未发生重大变化。截止报告期末,公司控股及参股的房地产项目30多个,主要分布武汉及周边,成渝城市群、长三角城市群、珠三角城市群等区域。报告期内,公司连续14年蝉联“中国房地产百强企业”(中国指数研究院评选)。

2、金属制品

金属制品业主要产品为子午轮胎钢帘线、PC钢绞线、钢丝、钢丝绳等产品,主要应用于汽车子午轮胎、高速公路及桥梁的预应力工程以及运输、通讯、航空、航海、电力、煤炭、建筑、石化、农业等领域,产品覆盖80多个品种、1000多个规格。经过近40年的发展,公司稳定成为中国金属制品主要生产基地之一。

3、商业运营

公司商业运营项目集中在武汉内环,主要以购物中心、商业街区为主。代表项目“群星城”集生态、钢场、艺术、智能、家庭等五大特色于一体,充分诠释了“时间消费型”运营理念,成为武汉别具一格的商业综合体。

4、其他产业

物业基础服务及社区增值服务逐步开展各项工作,加快从传统的劳动密集型企业向现代的知识、资本、信息密集型企业的转型。此外,公司也适度参与现区开发与运营,积极探索新产业模式。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:人民币元

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业收入	10,735,228,263.06	11,658,511,149.26	-7.92%	10,484,662,040.38
归属于上市公司股东的净利润	1,134,510,904.00	845,355,416.04	34.21%	581,066,209.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	816,063,061.74	666,678,074.06	22.41%	547,412,672.52
经营活动产生的现金流量净额	93,482,620.02	131,385,590.09	-28.85%	2,343,512,378.63
基本每股收益(元/股)	1.17	0.89	31.46%	0.61
稀释每股收益(元/股)	1.17	0.89	31.46%	0.61
加权平均净资产收益率	10.76%	8.74%	2.02%	6.14%
	2018年末	2017年末	本年末比上年末增减	2016年末
总资产	47,479,062,242.65	49,002,393,410.41	-3.11%	45,537,503,736.23
归属于上市公司股东的净资产	10,927,301,263.31	10,272,625,090.96	6.37%	9,678,934,906.60

(2)分季度主要会计数据

单位:人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,703,748,070.13	2,845,775,885.32	1,603,216,234.15	3,582,488,073.46
归属于上市公司股东的净利润	231,120,205.19	353,524,063.54	86,309,945.38	463,556,690.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	107,490,322.33	207,377,001.54	95,503,750.05	405,691,987.82
经营活动产生的现金流量净额	-1,251,967,859.97	-564,976,772.07	875,345,909.26	1,035,081,342.90

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	47,038	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	47,243	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	24.31%	233,928,648	0	质押	126,999,699	
深圳市赛硕基金管理有限公司-赛硕名使进取六号私募证券投资基金	其他	2.95%	28,363,535	0			
杨全玉	境内自然人	2.35%	22,600,000	0			
中国建设银行股份有限公司-中欧价值发现股票型证券投资基金	其他	1.91%	18,417,994	0			
深圳市赛硕基金管理有限公司-赛硕名使进取五号私募证券投资基金	其他	1.38%	13,300,000	0			
谭功炎	境内自然人	1.33%	12,781,535	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.32%	12,706,300	0			
招商银行股份有限公司-中欧500交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.86%	8,305,140	0			
张利央	境内自然人	0.86%	8,295,500	0			

上述股东关联关系或一致行动的说明

除公司股东谭功炎系福星集团董事长外,福星集团与上述其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。

参与融资融券业务股东情况说明(如有)

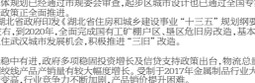
公司股东深圳市赛硕基金管理有限公司-赛硕名使进取六号私募证券投资基金、公司股东深圳市赛硕基金管理有限公司-赛硕名使进取五号私募证券投资基金分别通过东吴证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份20,363,535股、13,300,000股;公司股东张利央通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份7,775,500股。

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司股东间优先股股东持股情况:

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
2014年公开发行公司债券(第一期)	14福星01	112220	2019年08月25日	159,744.9	9.20%
2015年公开发行公司债券(第一期)	15福星01	112235	2020年01月18日	51,869.28	7.50%
2016年非公开发行公司债券(第一期)	16福星01	118599.SZ	2021年03月29日	60,000	5.50%
2016年非公开发行公司债券(第二期)	16福星02	118698.SZ	2021年06月07日	28,000	6.00%
2016年非公开发行公司债券(第二期)	16福星03	118701.SZ	2019年06月07日	10,000	8.00%
2016年非公开发行公司债券(第三期)	16福星04	118844.SZ	2021年09月04日	76,000	7.00%
2016年非公开发行公司债券(第四期)	16福星05	114019.SZ	2019年10月18日	4,000	9.00%
2016年非公开发行公司债券(第四期)之2	16福星06	114020.SZ	2021年10月18日	35,000	6.68%

报告期内公司债券的付息兑付情况

报告期内,公司已按期支付上述公司债券的利息。

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

五、公司债券信息评级情况

公司聘请了中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)对公司债券进行定期跟踪评级,在跟踪评级期限内,中诚信证评将于发行主体及担保人(主体在报告公告后两个月内完成)或者发生可能影响债项信用级别的重大事项时,及时启动跟踪评级并报告。根据中诚信证评于2018年6月1日出具的信用等级通知书(信评委函字[2018]跟踪315号,公司的信用等级为AA-。详见公司于2018年6月14日刊登在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的《2014年公司债券(第一期)、2015年公司债券(第一期)跟踪评级报告(2018)》。

公司2016年非公开发行不超过20亿元公司债券未进行信用评级。

报告期内,公司及时对其他债券、债务融资工具时对公司进行主体评级与上述债券评级不存在评级差异情况。

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2018年	2017年	同期变动率
资产负债率	74.56%	75.73%	-1.17%
EBITDA全部债务比	10.24%	9.97%	0.27%
利息保障倍数	1.95	1.97	-1.02%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一)外部市场分析

报告期内,金融政策定调不松动逐步实施,房地产整体调控态势基本延续。国家房地产政策依然是房住不炒,稳字当头,调控上从供需两侧发力,因城施策,房地产市场表现平稳,市场逐步回归理性。

全国市场层面

2018 年全国商品房累计销售面积近172.2亿平方米,同比增长1.3%,增速持续回落,创五年以来新低。其中,住宅销售面积增长2.1%,办公楼销售面积下降,商业营业用房销售面积下降9.7%,二手房价格总体回落,新房供需关系有所改善。

土地方面,2018 年,全国 300 个城市各类用地和住宅用地供求均继续增长,其中住宅用地推出同比增长近三成,但多集中于城区或三四线城市,一线和热点城市核心区供给仍不足。

价格方面,随着房企对市场预期的改变,土地竞拍热度降低,各类用地成交楼面价、溢价率均出现下降,全国300个城市各类用地成交楼面价同比下跌 11.6%;平均溢价率为13.2%,较2017年下降了15.6%。报告期内,国家政策调控持续产生影响,商品房价格稳定性增强。

营销方面,2018 年,品牌房企销售业绩保持增长,百亿房企扩容至 156 家,市场份额超 75%,龙头企业规模效应突出。

储备方面,企业拿地节奏回显放缓,品牌房企更注重储备地块的质量,拿地金额占同期商品房销售金额的比重按近一成,与去年的四成相比有所下降。

融资方面,报告期内,房地产金融监管依然严厉,融资渠道受窄,融资成本变高,加之债务集中到期,房价资金压力较大,但相较于小型房企,大型房企的融资渠道和成本等优势明显。

销售方面,随着调控政策持续深化,房企日前普遍采取的销售策略是加快建设、加快推盘、加快销售,保证现金的快速流入。

武汉市场层面

2018 年,武汉市在因城施策的背景下,坚持调控不放松,推出刚需优先选房创新政策,公积金政策也持续调整放宽,同时持续不断细化各项监管措施,保证了武汉房地产的平稳健康发展。2018 年武汉市商品住房累计供应 2,622.21 万平方米,较去年上 涨 21.3%。2018 年武汉市住宅成交均价为 9,485 元/㎡,同比 2017 年小幅上涨 1.6%,增速持续放缓。2018 年武汉土地市场共计成交住商办土地 163 宗,113 宗土地为底价成交,约占当年成交量的70%,外地品牌房企仍为武汉核市的主力军。

城建方面,2018年6月,武汉长江主轴左右岸大道9大类项目集中开工,这标志着长江主轴逐步进入建设高潮。长江新城规划编制已进入收官阶段,总体规划已经通过市规委会审查,起步区城市设计也已通过全省专家审查,另外武汉市在航空、轨道交通、关引进等方面将好处显示全面推进。

产城融合方面,根据武汉市政府工作报告,2018年,武汉将以建设国家中心城市为统领,以“十三五”规划纲要(以下简称“规划纲要”)、“十三五”期间,湖北省计划实施耦口区改造110万户左右,到2020年,全面完成国有工矿棚户区、城区危旧房改造,基本完成城镇保障性安居工程改造,作为湖北省的旧改标杆企业,公司抓住武汉城市发展机会,积极推进“三旧”改造。

非房地产板块方面

报告期内,国内经济增长稳中有进,政府多项稳固投资增长及信贷支持政策出台,物流总量、货运量等稳步上扬,基建投资大幅增长,公司主导产品钢铁线产品产销量有较大幅度增长,受制于2017年金属制品行业大幅增长的刺激,导致2018年行业产能继续扩大,市场集中度变高,行业竞争力不断加强,产品销价提升明显。

(二)行业发展分析

2018年是房地产行业分化发展的重要一年,各种政策、市场因素在本年度叠加,行业上品热没有大事件发生,但发生的一些特点和趋势值得我们关注:

第一,行业集中度越来越高。2018 年,百亿房企数量达 156 家,市场占有率继续提升。2018 年,共计 156 家房企销售百亿军团,较 2017 年增加 12 家,销售额共计 11.4 万亿元,市场份额达 75%。

第二,行业纽分程度进一步提高。在住宅、商业、产业园、保障房等方面涌现出越来越多的“既专又大”的企业,细分市场话语权逐步集中。部分房地产商向投资商、服务商转变,产业链得到扩充和延伸,产业形态和业态得到丰富。

第三,行业风险仍有所增加。2018年,货币政策虽然逐步宽松,但房地产行业的融资渠道、融资难的情况依然明显。

第四,城市分化加剧。城市化的不断推进,户口政策的放松也造成的城乡二元化越来越突出,城乡人口在收入、教育、医疗、环境等方面差距越来越大,这将深刻影响未来住房的需求。

(三)公司战略目标及发展展望

鉴于房地产行业的特殊性,优秀房企得益于精准超前的市场布局和快速灵活的经营决策检得发展先机,取得发展优势。未来房地产行业的周期性必然存在,人口净流入城市、发展势头良好的城市群周边城市,增长潜力大的特色城市等仍将有较大的发展空间。

公司房地产发展,将继续坚持以创新为引领,以品质为根本,以效益为主线,进一步提高“三旧改造”(“旧城镇”、“旧厂房”和“旧村居”)的综合水平;坚持以“武汉城市圈”为核心区域,逐步向“京津冀都市圈”、“长三角经济圈”、“珠三角经济圈”、“成渝经济圈”等区域发展的战略布局,稳步扩大项目储备规模,构建武汉核心区加多区域协同发展的格局,努力打造全国知名的房地产综合服务商。

金属制品业以经济效益为主线,提升内控管理水平,进一步优化产品结构,以精品形市场,以磁位立品牌,增强企业核心竞争力,不断提升市场占有率和盈利水平。

(四)报告期内经营性现金流较上年同期减少50%以上的情况说明

□ 适用 √ 不适用

一是资本市场建设不断加强,融资能力不断提升。2018年的房企融资规模紧缺,融资渠道受限,融资方式受限,融资难度加大。面对困难形势,公司进一步巩固与金融品牌机构的良好关系,畅通融资渠道,加快企业融资。全年共完成授信审批161亿元,融资放款90亿元,较好地保障了公司发展的资金需求。与此同时,公司积极推进中期票据、私募债、境外债的发行工作。报告期内,公司现金流较为稳定,资产负债率运行于行业平均水平。

二是项目建设有序推进,项目管理再上台阶。2018年,公司在建项目29个,其中新开项目11个。对于所有的建设项目,公司大力推行项目品质数字信息化管理,项目的标准化、规范化、精细化管控能力与水平有新的提升,项目质量、进度及安全实现有效统一。

三是团队建设不断推进,团队合力进一步增强。报告期内,公司全面梳理、健全和完善了企业总部对区域公司的分级授权体系,制订出了二系列行之有效的管理制度,进一步地优化了对区域公司的审批流程,提高了审批效率。人才引进力度不断加大,高素质人才梯队建设进一步加强,公司对人才的规划能力有所提高,执行方面,在设计、业务、财务、成本、审计等部门加强了工作的布置、督促、检查与反馈,密切相互之间的配合与协作,工作合力不断增强。

四是品牌实力提升,品牌影响力扩大。公司蝉联“2018 中国房地产公司品牌价值TOP20”和“2018中国房地产城市 运营综合实力品牌价值TOP10——城市更新”奖,并获“2018 中国十佳城市更新开发商”荣誉称号,品牌价值再创新高达到 102.58 亿元,继续稳固湖北房企最高品牌价值地位和全国行业领先品牌行列。

2018年3月26日,2018中国房地产百强企业研究成果发布会,武汉银湖科技发展有限公司连续7年荣获“中国产业园区运营三十强企业”。

2018年5月25日,中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联保发布“2018中国房地产上市公司100强”,福星股份获评2018中国房地产上市公司百强。

2018年5月29日,福星智慧家荣获中国物业管理协会颁发的“中国十大生活服务平台样板企业”。在北京举办、福星惠誉控股有限公司和蝉联“2018中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第十五届中国地产品牌发展高峰论坛”。在北京举办、福星惠誉控股有限公司和蝉联“2018中国房地产公司品牌价值TOP20(排名第二)——城市更新”奖,品牌价值达102.58亿元,是湖北本土品牌价值最高的房企。

2018年度,公司继续推进战略布局,各区域公司经营效益逐步释放,经营规模逐步扩大,重要经营指标同比有较大幅度增长,但在盈利能力与规模上,公司与全国大型房企相比,仍存在较大差距,公司需要进一步巩固武汉区域市场份额,同时稳健扩大区域外市场规模,提升公司品牌影响力和市场占有率。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内,公司房地产具体情况如下:

1、公司房地产土地储备情况

区域	项目	土地用途	待开发土地面积(万㎡)	计容建筑面积(万㎡)
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	商住	14.30	44.30
湖北	福星惠誉·汉阳城	商住	7.07	16.08
湖北	福星惠誉·东湖城	商住	12.57	52.79
湖北	福星惠誉·水岸国际	商住	10.26	42.42
湖北	福星惠誉·福星华府(江北置业)	商住	3.83	17.86
湖北	福星惠誉·福星华府(江汉置业)	商住	11.48	43.13
湖北	福星惠誉·红桥城(后湖置业)	商住	9.36	43.53
湖北	福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	商住	16.16	71.34
湖北	福星惠誉·恩施福星城	商住	2.65	7.09
北京	宇盛宏利项目(暂定名)	商住	2.60	6.60
四川	福星惠誉·福星青城府	商住	21.83	18.23
四川	简阳凤凰谷项目(暂定名)	商住	20.56	20.56
湖北	福星惠誉·宜昌金色华府	商住	8.62	24.13
浙江	福星惠誉·山语江辰	商住	6.81	8.67
陕西	福星惠誉·美术城·云玺	商住	11.36	22.30
湖北	钰龙金融广场	商住	1.21	10.93
湖北	福星惠誉·新洲鹿冈南(暂定)	商住	4.88	12.19
湖北	汉川金山·银湖城	商住	0.29	0.29
湖北	汉川金山·银湖天街	商住	0.12	1.61
湖北	汉川金山·银湖国际	商住	1.88	6.57
湖北	银湖科技荆州·荆州中小企业城	工业	3.92	4.02
湖北	银湖科技荆州·荆州银湖时代	商住	1.79	5.60
湖北	御乐光伏·半导体光伏照明基地	工业	13.18	19.38
湖北	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	工业	18.44	30.37
湖北	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	工业	20.92	21.26
湖北	银湖仙桃·福星城	商住	0.65	3.10
湖北	银湖仙桃·银湖城	商住	2.47	5.71
湖北	银湖宏程·百沙洲中小企业城	工业	0.78	1.14
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业园新创业基地	工业	4.96	17.29
湖北	钰龙南置业·银湖国际	商住	10.37	41.30
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	商住	6.64	22.46
湖北	东湖国际酒店(暂定)	商住	8.72	8.20
合计			261.18	652.36

2、公司房地产开发情况

区域	项目	项目状态	权益比例(%)	占地面积(万㎡)	计容建筑面积(万㎡)	截至本期末已完工建筑面积(万㎡)	预计总投资金额(亿元)	实际投资金额(亿元)
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	在建	100.00	27.77	77.85	33.54	23.72	14.60
湖北	福星惠誉·汉阳城	在建	100.00	11.48	34.58	18.50	46.00	41.41
湖北	福星惠誉·东湖城	在建	80.00	28.54	122.96	74.16	90.00	81.83
湖北	福星惠誉·水岸国际	在建	100.00	30.04	120.00	83.19	99.35	107.89
湖北	福星惠誉·福星华府(江北置业)	在建	100.00	12.38	57.70	40.25	40.60	40.77
湖北	福星惠誉·福星华府(江汉置业)	在建	100.00	14.76	58.07	14.94	58.00	54.14
湖北	福星惠誉·红桥城(后湖置业)	在建	100.00	13.62	63.51	19.98	46.78	29.62
湖北	福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	在建	100.00	16.16	71.34	0.00	49.70	32.52
湖北	福星惠誉·恩施福星城	在建	100.00	8.30	22.20	15.11	10.31	9.19
北京	宇盛宏利项目(暂定名)	在建	79.00	2.63	6.60	0.00	16.00	5.67
四川	福星惠誉·福星青城府	在建	100.00	21.83	18.23	2.80	20.00	8.05
四川	简阳凤凰谷项目(暂定名)	在建	100.00	20.56	20.56	0.00	24.00	7.05
湖北	福星惠誉·宜昌金色华府	在建	100.00	8.62	24.13	0.00	21.00	12.59
浙江	福星惠誉·山语江辰	在建	70.00	6.81	8.67	0.00	10.98	7.98
陕西	福星惠誉·美术城·云玺	在建	60.00	11.36	22.30	0.00	11.00	4.50
湖北	钰龙金融广场	在建	71.58	1.21	10.09	0.00	24.50	17.97
湖北	福星惠誉·新洲鹿冈南(暂定)	待建	100.00	4.88	12.19	0.00	10.50	3.58
湖北	汉川金山·银湖城	在建	100.00	8.90	27.56	26.66	9.70	8.82
湖北	汉川金山·福星城D6	已完工	100.00	0.31	1.40	1.40	0.45	0.39
湖北	汉川金山·银湖天街	完工	100.00	1.59	6.16	6.15	3.00	2.60
湖北	汉川金山·银湖国际	在建	100.00	4.82	16.84	12.49	6.72	6.61
湖北	银湖监利·银湖城	完工	100.00	4.96	24.60	24.60	7.95	7.95
湖北	银湖科技荆州·荆州中小企业城	完工	100.00	26.90	27.58	23.56	6.04	5.00
湖北	银湖科技荆州·荆州中小企业城	在建	100.00	4.50	14.18	8.58	5.25	4.10
湖北	武汉银久·银久科技产业园	完工	63.65	2.44	7.33	7.33	3.24	3.01
湖北	御乐光伏·半导体光伏照明基地	在建	100.00	2.68	17.92	6.20	5.00	2.05
湖北	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	在建	100.00	31.48	51.85	35.41	8.00	5.46
湖北	银湖金泉·关南福星医药园	完工	60.00	7.02	20.77	20.77	5.00	4.84
湖北	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	在建	100.00	26.42	26.85	6.25	6.00	1.92
湖北	银湖仙桃·福星城	完工	100.00	6.84	33.03	33.03	10.00	9.97
湖北	银湖仙桃·银湖城	在建	100.00	6.10	14.08	10.78	4.00	2.87
湖北	银湖宏程·百沙洲中小企业城	完工	100.00	20.65	30.30	30.30	6.00	6.23
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业园新创业基地	在建	80.00	4.96	17.29	0.00	8.50	4.46
湖北	亿江南置业·银湖国际	在建	100.00	10.37	41.30	0.00	15.00	6.02
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	在建	100.00	6.64	22.46	0.00	11.00	4.59
湖北	东湖国际酒店(暂定)	待建	100.00	8.72	8.20	0.00	8.00	2.85
合计				427.25	1160.68	566.98	731.29	569.11

3、公司房地产销售情况

区域	业态	权益比例	期初可供出售面积(万㎡)	本期签约面积(万㎡)	本期结算面积(万㎡)	本期末存量(万㎡)
国内	住宅		4.78	82.36	59.73	18.33
	商业		4.6	4.64	2.04	4.06
	写字楼		15.47	7.02	4.24	30.98
	别墅			1.33		
	厂房		6.05	4.26	2.32	0.29
	其他					
海外项目			2.09	0.68	3.02	1.41

4、公司房地产出租情况

区域	项目	业态	权益比例(%)	出租面积(㎡)	出租率(%)
湖北	群星城	商业	100%	91,641.78	96.59%
湖北	福客茂	商业	100%	5,540.65	100.0%
湖北	融时区	商业	100%	22,386.07	96.14%
湖北	东澜岸	商业	100%	27,312.55	90.94%
深圳	赛格机械电子大厦	工业	100%	35,863.61	90.89%
合计				182,644.65	

5、公司融资情况

借款类别	期末借款余额	借款期限	借款利率(区间)
银行借款	9,532,019,691.10	1-10年	4.5%-9%
应付债券	7,741,387,815.23	3-5年	5.28%-9.2%
资产管理公司、信托贷款	5,612,012,254.89	1-3年	8.06%-11%
合计	22,885,419,761.22		

6、福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,截至2018年12月31日,担保累计余额为338,420.42万元,上述担保为阶段性担保,即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人再证(房产证与土地证)办妥并将商品房抵押权证交付银行之日止,因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形,该担保事项将不会对福星惠誉的财务状况造成重大影响。

7、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

8、占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
福星惠誉·东湖城	2,243,636,104.67	1,252,469,643.32	55.82%	-33.41%	-47.81%	12.19%
福星惠誉·汉阳城	957,303,427.17	101,236,899.16	10.58%	2,693.14%	2,630.46%	2.05%
福星惠誉·福星华府(江汉置业)	2,046,399,602.99	576,240,924.36	28.16%	100.00%	100.00%	100.00%
福星惠誉·水岸国际	926,123,905.60	425,467,752.66	45.94%	-29.09%	-52.21%	26.15%
福星惠誉·群星城	1,377,953,966.33	441,325,796.26	32.03%	18,377.90%	15,686.75%	11.59%

9、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

10、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

主要销售收入市和指主上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

①根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号),经公司第九届董事会第五十五次决议通过,本公司对财务报表格式进行了以下修订:

将原“应收票据”及“应收账款”行项目合并为“应收票据及应收账款”;

将原“应收利息”及“应收股利”行项目并至“其他应收款”;

将原“固定资产清理”行项目并至“固定资产”;

将原“工程物资”行项目并至“在建工程”;

将原“应付票据”及“应付账款”行项目合并为“应付票据及应付账款”项目;

将原“应付利息”及“应付股利”行项目并至“长期应付款”;

将原“专项应付款”行项目并至“长期应付款”;

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”;

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目;

C、股东权益变动表

在“专项储备”行项目下,将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的调整对公司2017年12月31日的资产总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》,本公司作为个人所得税的扣缴义务人,根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列,对可比期间的比较数据进行调整,调增2017年度其他收益301,705.02元,调减2017年度营业外收入301,705.02元。

本公司实际收到的政府补助,无论是与资产相关还是与收益相关,在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

(2)重要会计估计变更

无

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本年度新纳入合并范围的公司有18家,分别为:赤峰福星惠誉房地产有限公司、金裕福安置业有限公司、武汉福星宏利房地产有限公司、惠州福星惠誉置业有限公司、武汉福星惠誉新洲置业有限公司、武汉钢鸥腾福星置业有限公司、武汉钢鸥腾福星工程有限公司、广州福星惠誉锦置业有限公司、宜昌福星惠誉房地产有限公司、青岛福星惠誉房地产有限公司、武汉福星光伏农业发展有限公司、武汉福星惠誉龙耀置业有限公司、惠州福星惠誉置业有限公司、北京华亿嘉科技有限公司、贵阳福星惠誉房地产开发有限公司、珠海福星惠誉城乡规划有限公司、汉川外星投资发展有限公司、武汉外星投资发展有限公司、北京欧丽聚福商业管理有限公司。

不再纳入合并范围的公司有10家,分别为:福星智慧家(武汉)投资有限公司、西安福星智慧家企业管理有限公司、福星家(武汉)房屋经纪有限公司、福济民惠(武汉)融康管理有限公司、福星悦运(武汉)教育文化有限公司、福橙房(武汉)智能科技有限公司、福星智慧家(武汉)网络信息有限公司、武汉福馨优品商贸有限公司、福星智慧家(苏州)企业管理有限公司、福行天下(武汉)旅行社有限公司。

证券代码:000926 证券简称:福星股份 公告编号:2019-020

债券代码:112220 债券简称:14福星01

债券代码:112235 债券简称:15福星01

湖北福星科技股份有限公司

第九届董事会第五十次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

湖北福星科技股份有限公司(以下简称“公司”)第九届董事会第五十次会议通知于2019年4月15日以书面方式或送全体董事,会议于2019年4月26日上午10时在武汉市江汉区新华路186号福星国际商贸大厦四楼会议室召开,会议由公司董事长虞少群先生主持,应到董事9人,实到董事9人,公司全体监事及部分高管人员列席了会议。会议的召开符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的有关规定,会议以举手表决方式审议通过如下议案:

1、审议通过了《公司2018年度董事会工作报告》;

具体内容详见公司同日刊登在巨潮资讯网上的《2018年年度报告全文》中经营情况讨论与分析部分。

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

该议案需提交公司股东大会审议。

2、审议通过了《公司2018年度总经理工作报告》;

表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

3、审