湖北福星科技股份有限公司

证券代码:000926　证券简称:福星股份　公告编号:2016-024

2015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949,322,474股为基数,向全体股东每10股派发现金红利2.5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

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	湖北省汉川市沉湖镇福星街1号	湖北省汉川市沉湖镇福星街1号	
传真	0712-8740018	0712-8740018	
电话	0712-8740018,8741411	0712-8740018,8741411	
电子信箱	fxkj0926@chinafxkj.com	fxkj0926@chinafxkj.com	

二、报告期主要业务或产品简介

报告期内,公司主营业务为商品房开发及销售、商业运营;金属丝、绳及其制品的制造、销售。

(一)公司的发展趋势及面临的市场竞争格局

目前宏观政策逐渐向好,限购限贷逐渐取消和放松,房地产行业步入“白银时代”。随着居民理性消费、企业理性开发新时期的到来,房地产开发必将回归到理性、良性、可持续发展的轨道上来,可以预见的是,今后房地产市场竞争将更加激烈、风险也将加大。武汉区域市场方面,城市功能与资源的重新优化配置、社会阶层的分化以及客户需求的多元化,直接导致需求的个性化和多样化,公司需要更精确的针对性来改造产品结构、适应市场需求。

公司注意到,宏观经济还在下行,经济结构处在调整期,这既是对经营管理的挑战,也是结构转型的良机。作为政府投资及地方财政支柱产业的房地产业,将逐步迎来相对宽松的政策和监管环境,同时,对于高库存的释放,也需要做好去化的长期准备。

公司发现,智能化、物联网等新概念将逐步延伸到房产领域,2014年随着互联网技术发展,房地产和互联网初步融合,但主要仍停留在终端销售和打造B2C平台上。2015年房地产与互联网将进一步融合,从大数据挖掘购房者实际需求、前期的产品定位,到终端销售再到后期的物业服务,互联网技术将逐步贯穿房地产整个产业链,为房地产企业创造更多价值。

公司将适应新常态,迎接新挑战,谋求新发展,加快实施多元化、全国化、国际化、精细化、品牌化等“五大战略”,努力打造全球房地产知名品牌企业。

(二)公司发展战略

抓住国家大力推进新型城镇化、供给侧改革、住房制度改革及去产能、去库存、促消费等系列长期利好政策,稳步扩大房地产开发规模,探索适合国情和社会发展的新型地产形式,积极谋求适度转型,探索新产业、新机遇,以创新转型为引领,以品质品牌为根本,以效益效率为主线,继续深入推进实施业态多元化、业务全球化、资本国际化、品牌全球化、产品精细化五大战略,为打造全球知名的房地产开发综合服务商。

房地产业继续以武汉为核心区域,进一步提高“城中村改造”和“旧城改造”综合水平和规模,不断巩固和提升区域领先地位;稳步扩大优质地块的储备规模,壮大开发实力;适度扩大商业物业持有规模,提升盈利水平;极积探索海外市场,提升国际影响力。

金属制品业要以创新发展为主线,不断提高内控管理水平,提升企业文化,优化产品结构,以精品拓市场,以诚信立品牌,增强企业核心竞争力,努力建成国内规模最大、质量最优的金属制品制造基地。

社区O2O顺应“互联网+”的时代趋势,运用移动互联网、大数据、云计算等技术手段搭建智慧社区O2O运营平台,打造国内规模领先、技术领先、模式领先的智慧社区生活服务平台。

(三)公司2016年度工作主题和经营计划

预计2016年宏观经济下行压力依然很大,政策将继续聚焦去库存、促消费、保投资。公司依托现有土地储备,加快开发进度;金属制品业实行“质量保价”、降耗增效措施,增加产品毛利率;社区O2O做好基础服务、狠抓增值服务,为后续发展奠定良好基础。2016年,公司力争实现营业收入97亿元,较2015年度增加21%。

上述营业收入目标不代表公司对2016年度的盈利预测,能否实现尚取决于市场状况变化、公司项目管理成效等多种因素,存在很大的不确定性,请投资者特别注意。

稳健经营离不开良好的资金预算和安排,预计2016年度房地产行业资金面将相对宽松,公司将创新融资品种,加大销售回款和融资力度,充分利用债券、定向增发、资产证券化等低成本融资方式,确保资金平衡;充分利用资本市场、金融机构、股东单位资源,不断拓宽融资渠道;加快现有项目投资回收周期,进一步提升资金使用的高效率和安全性,确保现有项目开发和2016年度新增项目的资金需求,保证资金平衡。

房地产业方面:

(一)强化销售工作。积极推行以价换量,缩短销售周期;进一步加大团购营销力度,尽快促成团购项目落地;着力提高项目实体展示能力,提升品牌形象和消费者信心;加大营销创新和考核力度,激发营销活力;加大“三房”等热销房型销售力度,扩大销售成果。

(二)抓好项目质量、安全与进度管理。进一步制定和完善质量、安全考核机制,保质保量完成任务。

(三)做好拆迁工作、控制拆迁成本。进一步理清思路,突出重点,分清轻重缓急,把科学性与合理性、原则性与灵活性、计划性与时效性紧密结合起来,确保拆迁工作的科学推进,同时强化拆迁责任,分解拆迁任务、化解拆迁矛盾、降低拆迁成本。

(四)跟抓项目拓展。推进各项目的建设和营销步伐,继续抓好澳大利亚的项目建设和销售工作,适时寻求优质项目,扩大海外地产规模;继续把参与“城中村”改造与拿净地相结合,继续拓展武汉、北京、深圳等重点城市项目,切实做好相应区域市场的研判工作,大力培育业务和盈利增长点,保障年度经营目标和中长期战略目标的顺利实现。

金属制品业方面:

(一)合理控制产量,降低库存。目前及未来的一段时间内,产品供大于求的局面不会转变,公司将根据市场供需变化、及时调整产品结构、调整或调减产品产量,以销定产,降低流通及库存成本,规避原材料跌价风险,扩大效益。

(二)向内挖潜,狠抓精细化管理,促进各项成本目标化、标准化。精细化管理是提高效率、降低成本的有效手段,公司将不遗余力,发挥潜能,促进精细化生产和管理。

(三)提高质量,推进品牌建设,加大高附加值产品如电梯钢丝绳的继续开发和生产力度,优化产品结构,提高市场竞争力。

(四)跟踪市场变化,创新营销策略,巩固市场份额。对驻外经销办事处的地点、规模、人员等进行整合和调整,充分发挥经销点的辐射能力和销售人员的销售活力,积极研究新的销售渠道,扩大销售规模。

社区O2O方面:

(一)做好基础物业服务,打造标杆项目物业基础服务O2O。以成熟和重点小区为突破口,逐步扩大范围,进一步提高整体物业服务水平,为增值板块提供有力支持。

(二)推进社区服务APP、设备集中管理等系统在平台企业逐步推广和应用。

(三)加强品牌建设,提升行业影响力。通过品牌建设、文化建设、对外交流与宣传等方式全面提升公司的品牌形象,提升福星智慧家的社会影响力和行业认可度。

(四)逐步搭建智慧社区生活服务平台。构建社区金融、社区经纪、社区健康、社区教育、社区生活服务、社区旅游、社区养老等社区增值服务,逐步形成智慧社区生活服务平台,打造智慧社区服务生态圈。

三、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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

单位:人民币元

	2015年	2014年		本年比上年增减	2013年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	8,028,869,707.32	6,686,444,501.90	7,879,257,934.13	1.90%	7,662,682,466.60	9,379,212,029.18
归属于上市公司股东的净利润	468,870,301.25	704,869,572.03	734,465,131.31	-36.16%	671,794,600.02	630,499,550.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	209,374,200.42	-130,996,722.55	-130,996,722.55	259.83%	581,495,639.38	581,495,639.38
经营活动产生的现金流量净额	43,518,625.26	-1,520,647,917.61	-2,120,675,692.04	102.05%	74,901,963.71	-132,052,770.85
基本每股收益(元/股)	0.66	0.99	1.03	-35.92%	0.94	0.89
稀释每股收益(元/股)	0.66	0.99	1.03	-35.92%	0.94	0.89
加权平均净资产收益率	7.08%	10.16%	10.43%	-3.35%	10.89%	10.05%
	2015年末	2014年末		本年末比上年末增减	2013年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	39,395,203,061.17	28,778,766,698.33	33,707,838,892.50	16.87%	27,110,988,725.25	30,837,134,681.47
归属于上市公司股东的净资产	9,014,975,933.30	6,932,115,311.16	7,079,527,303.84	27.34%	6,775,914,061.91	6,870,923,435.68

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

2015年4月,公司全资子公司福星惠誉房地产有限公司(以下简称“福星惠誉”)收购福星集团控股有限公司(以下简称“福星集团”)持有的福星银湖控股有限公司(以下简称“银湖控股”)100%股权,由于合并前后合并双方均受福星集团控制且该控制并非暂时性,故本合并属同一控制下的企业合并,需对公司期初余额进行同一控制下企业合并追溯调整。

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	2,203,282,170.74	1,543,468,745.91	2,457,487,681.39	1,824,631,109.28
归属于上市公司股东的净利润	200,528,840.14	48,825,573.22	260,132,299.97	-40,616,412.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	120,950,272.65	53,788,638.85	64,638,946.25	-30,003,657.33
经营活动产生的现金流量净额	-1,032,110,668.61	1,277,075,595.35	-644,918,550.24	443,472,248.76

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

四、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	53,516	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	48,144	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	26.02%	185,359,071	180,359,071			
中信建投证券-工商银行-中信建投福星财富集合资产管理计划	其他	5.85%	41,663,535	0			
华泰证券股份有限公司	其他	1.79%	12,781,535	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	其他	1.78%	12,706,300	0			
洪涛	境内自然人	1.29%	9,200,000	0			
中国证券金融股份有限公司	其他	1.17%	8,336,664	0			
中国工商银行股份有限公司-景顺长城精选蓝筹混合型证券投资基金	其他	0.84%	6,000,012	0			
香港金融管理局-自有资金	其他	0.74%	5,299,886	0			
渤海人寿保险股份有限公司-自有资本金2	其他	0.73%	5,209,128	0			
中国农业银行股份有限公司-景顺长城核心竞争力混合型证券投资基金	其他	0.70%	4,999,951	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东中信建投证券-工商银行-中信建投福星财富集合资产管理计划系公司员工持股计划设立,公司股东华泰证券股份有限公司系公司控股股东福星集团控股有限公司董事长谭劲炎先生通过资管计划设立外,公司控股股东福星集团控股有限公司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)	公司股东洪涛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9,200,000股,占公司总股本1.29%。						

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

公司报告期无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

五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

报告期内公司整体发展状况

公司主营业务为房地产业和金属制品业。现阶段,公司房地产业逐步由住宅地产向综合地产领域转型,由区域市场向全国市场和海外市场拓展,形成“住宅+商业”、“海内+海外”共同发展的格局;金属制品业主要是子午轮胎钢帘线、PC钢绞线、钢丝、钢丝绳系列的制造、销售,报告期内受制造业整体低迷、市场供大于求的影响,毛利率维持较低水平,销量有所下滑。

随着房地产相关政策的宽松以及市场需求的增加,一二线城市房地产销售普遍升温。公司积极响应政策,抓住市场需求的积极变化,稳产扩销,保持了良好的经营成果。具体表现在:房地产业实现销售面积103.89万平方米,销售金额847,706.11万元,分别同比增加13.29%、13.70%;商业地产盈利水平逐步增强,北京宇盛宏利项目拆迁工作基本结束,海外项目销售任务圆满完成;金属制品业受行业及实体经济的影响,效益指标还在恢复过程中,亏损幅度逐年减少;社区O2O方面,实现了组织架构的搭建、物业资源的众筹、盈利模式的确立以及各项工作的有序展开。

报告期内,随着房地产销售加速、拆迁款逐步减少以及投资和融资活动产生的现金流量净额较上年大幅增加,公司现金流充裕,资产负债率降低,资产结构进一步优化。

报告期内,公司收购了控股股东旗下福星银湖控股100%股权,福星银湖控股除商住外,亦专注于工业地产开发,收购事项丰富了公司业态形式,助力公司掘金“工业4.0”。随着近两年国务院部署进一步扶持小微企业发展,推动大众创业万众创新等政策的实施,工业地产需求将逐步加大,公司迎来新的发展机遇。

报告期内市场形势分析

报告期内,中国经济仍处于下行压力中,3月末,国土资源部、住房城乡建设部联合下发了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》,确立了房地产政策坚持促消费、去库存的总基调,在经济增速下行和高库存压力下,政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用,中央多轮降准降息、降首付、减免税、降低购房首付比、二孩政策全面放开等措施,刺激消费,推动需求入市,在多重政策支持下,市场需求得到释放,楼市总体呈现回暖态势。

房地产方面,2015年全国商品房销售面积128,495万平方米,同比上升6.5%,商品房销售额87,281亿元,同比上升14.4%;房企土地购置面积22,811万平方米,同比下降32%;房地产开发投资完成95,979亿元,同比增长1%。2015年房地产市场总体呈现成交回暖,投资增速降低,土地市场分化的态势。报告期内,武汉市积极推进国家房地产政策,出台了一系列宽松政策,武汉重大城建规划陆续出台,促进市场逐步升温,房地产出清周期进一步缩短,销供比2015年首次突破1.0,转至供不应求状态。土地总供应量同比下降,2015年武汉累计推出地块191宗,较去年增加21宗,土地供应面积942.60万平米,同比下降9%;土地成交量跌价升,楼面地价创新高,溢价率明显提升。武汉市住宅均价政策性和积极性上涨显著,万元以上价格段占比创新高政策利好推动武汉住宅均价积极性上涨。2015年武汉市住宅成交均价为8594元/㎡,较2014年上涨16%。2015年武汉市商品住宅累计成交22.4万套,较去年增加4.6万套,成交量再创新高再次创出新记录,并夺得全国住宅成交套数第一名。随着武汉中部中心城市地位的确立,武汉市场成为地产开发的热门地区,品牌房企强强联手,成交量价均远超去年。2015进入武汉的百强房地产企业接近50家,尽管武汉今年土地市场成交总量有所下滑,但品牌房企拿地意愿持续增强,优质地块依旧受到追捧和激烈竞价。

金属制品方面,国内金属制品行业处于转方式、调结构、转型升级的关键时期,产能过剩的矛盾突出,制造业竞争激烈,实体经济仍面临较长期的困难局面。

主要产品钢帘线方面,随着汽车产量和保有量的持续增长,引领轮胎行业稳定发展,拉动钢帘线和胎圈钢丝企业产品市场需求,伊朗、泰国、韩国、印度等海外市场有较大拓展空间。因供大于求及产品同质化,钢帘线生产厂家竞争激烈,竞相降价求量,保市场抢订单。7月14日,美国国际贸易委员会对中国汽车轮胎征收惩罚性“双反”税,加之欧盟《标签法》的实施,国内轮胎出口仍受到严重影响。

主要产品PC钢绞线方面,交通、市政建设、高速公路、高速铁路等重点工程桥梁和涵洞建设继续带动PC钢绞线消费量增长,但增长幅度已大幅缩窄,区域小厂运输优势明显,低价竞标冲击市场,市场呈现本地化趋势。

传统产品钢丝、钢丝绳方面,需求增长缓慢,拓展难度大。附加值相对较高的电梯绳产品,随着国内高层建筑迅猛发展,电梯的大量使用,未来具有广阔的市场空间。

社区O2O方面

“互联网+”和工业4.0的国家战略背景下,物业行业变革是大势所趋,其中,物业企业作为社区最后一公里的服务者,在大力发展生活性服务业促进消费结构升级的政策下,拥有得天独厚的优势。在新的政策环境下,物业管理的行业价值被社会重新发现,物业管理也步入发展新阶段,迎来行业发展的黄金十年。公司以福星智慧家为载体,积极扩展社区O2O基础服务和增值服务,创造新的盈利点。

2015年管理回顾

报告期内,持续的改革成为国家发展的“新常态”,促消费、去库存、调结构成为总基调。公司在新一轮社会变革的机遇中把握政策大势、抓住市场规律、创新经营方式,积极谋求企业稳健经营发展。

房地产方面

1、抓住市场,营销管理再上台阶。一是根据政策及市场行情,公司大力实施以价换量策略,加大去化力度,存量房的销售取得较好效果;二是紧紧抓住政府对接房市场化购买的政策机遇,加大工作力度,促进团购项目顺利落地;三是积极推进网络销售全覆盖,线下拓客、蓄客执行力度加大,营销渠道进一步拓宽;四是海外项目销售良好,澳洲普罗米娜项目实现了当年开发、当年销售。

2、融资功能大幅拓展,资金链安全平稳运行。公司全面拓展国内和国际两个资本市场。一是在推进国内传统融资品种的基础上,不断开拓新型融资品种。报告期内完成了32亿元公司债第二期10亿元的发行工作、福星惠誉15亿元私募发债发行工作以及非公开发行30亿元的股权融资;大力推进了“非公开定向债务融资工具”、“棚户区改造贷款”等融资工作。二是创造性地开展国际融资工作,促推海外项目的顺利发展。

3、商业项目逐步成熟,收益稳步提升。2015年,公司商业地产出租率和租金收缴率进一步提高,换铺率逐步下降,客流量稳步增加,商铺的增值能力逐渐增强,客户满意度保持较高水平。公司群星城商业综合体成为武汉商业的标志之一。

4、节点衔接合理,项目建设高效。2015年,公司完成水岸国际K1、东湖城K3、福星华府K3、福星城酒店、汉阳D地块等6个项目的交房工作。为保障项目建设有序进行,公司上下紧紧围绕各项目既定的时间节点,高标准严要求做好相关工作。

5、内控治理完善,工作效率提升。公司一直重视制度建设,报告期内积极推进信息化建设,完成了房地产销售系统、成本管理系统、办公自动化系统的升级改造。群星城智能化O2O平台的搭建及应用,有效攻克了多项系统无缝对接的行业技术难题,达到了引领全国商业信息技术的水平。

金属制品业方面

报告期内,面对复杂多变的国际环境和供大于求的市场现状,公司部分主导产品产销量下降。

1、调整经营策略,全力降本增效。针对同行业价格竞争激烈,市场需求锐减的严酷形势,公司及时调整思路,制定了“抓住两端,控制中间,以销定产,以效定销,全力推动降本增效”的经营策略。具体来说一是源头降低采购成本,二是尾头提升销售价格,充分执行“质量保价”策略;控制中间,就是在经营活动的中间环节全力降低生产成本,实行“以销定产”,提高生产效益,实施“蹲峰抢谷”,节约电力成本。

2、创新营销思路,巩固市场份额。一是实施机构改革,销售队伍按地理位置区域重新整合,打造精干团队、提高营销效率;二是调整营销方法,守住价格底线,重点市场和重点产品加大销售力度,提高经营效益。

3、狠抓资金回笼,优化库存管理。金属制品业把资金回收任务作为各项工作的重中之重,狠抓兑现落实,每月应收账款余额控制在合理范围内。

4、大力推进技术创新。报告期内,根据市场需求开发多个规格的定制产品,满足了客户需求;公司开发的高性能多用途钢丝绳、半钢芯电梯钢丝绳等产品获得国家实用新型专利证书。

社区O2O方面

2015年5月份已开始筹划进军生活服务产业,搭建智慧社区生活服务平台,7月份完成生活服务平台搭建的前期工作,并于2015年10月16日正式成立注册福星智慧家,注册资本为五亿元人民币;11月公司发布《关于全面推进智慧社区生活服务产业的战略规划纲要》公告,对公司新的发展方式做出了清晰的描述与规划。

当前,房地产进入新常态时期,龙头房企进入战略调整与升级阶段,包括万科、中海等品牌房企纷纷转型,争做“城市配套服务商”,强调社区物业服务的价值,挖掘社区金融、社区健康、社区养老等增值服务空间。公司顺应“互联网+”的时代趋势依托基础的社区O2O服务系统,进一步发展社区O2O,搭建智慧社区生活服务平台,涵盖物业管理信息系统(PMIS)、设备集中管理系统(ECCM)、智能家居系统(HAS)、客户关系管理系统(CRM)、供应链协同系统(SCCP)五大核心模块。截止报告期末,福星智慧家物业资源众筹平台的物管面积6000多万方,服务人口约180万人。

2015年11月22日,国务院办公厅印发《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级指导意见》,这是我国推动生活性服务业发展的第一个全面、系统的政策性文件,为公司搭建智慧社区生活服务平台提供了政策支持。

报告期内,公司以实际行动获得社会各方肯定:

1、2015年3月27日,由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同举办的“2015中国房地产百强企业研究成果发布会”在北京举行,福星惠誉连续11年蝉联中国房地产百强企业称号,并与中海、保利等一起成为2015中国房地产百强企业“稳健性TOP10”。

2、2015年5月16日,由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家单位共同主办的“2015年中国房地产上市公司研究成果发布会暨第十三届中国房地产投融资大会”在上海举行,福星股份(000926)连续第三年蝉联“2015沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10”,同时还被评为“2015中国房地产上市公司社会价值典范”。

3、2015年7月30日,经过综合评定,2014年度武汉房地产开发行业综合实力前二十强名单出炉。福星惠誉,连续7年位列武汉房企综合实力第一名。

4、2015年9月11日,“2015中国房地产品牌价值研究成果发布会”在北京举行。福星惠誉蝉联“2015中国房地产品牌价值TOP20”(混合所有)和“2015中国房地产专业领先品牌价值TOP10”,品牌价值达到63.85亿元,创造历史新高,同时,由于在推动城市发展的卓越贡献,公司还被评为“中国房地产20年城市发展贡献企业”。

5、2015年9月25日,福星集团总裁、福星惠誉董事长谭少群荣获由湖北省企业联合会、湖北省企业家协会颁发的第十九届(2015)湖北省优秀企业家(金牛奖)称号。

6、2016年3月22日上午,广州观点地产年会,福星惠誉入选2015年度中国房地产卓越100榜。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、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·水岸国际	1,065,855,040.00	726,363,810.05	31.85%	-3.26%	-16.57%	10.87%
福星惠誉·青城华府	973,661,336.00	670,015,913.06	31.19%	2,907.04%	2,726.94%	4.39%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、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

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

六、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

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

公司报告期无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子公司有福星智慧家物业服务有限公司、福星银湖控股有限公司、汉川金山房地产有限公司、武汉银湖科技发展有限公司、仙桃市银湖房地产有限公司、监利银湖房地产有限公司、仙桃银湖科技有限公司、武汉银湖海峡科技发展有限公司、武汉宏程银湖科技发展有限公司、荆州银湖科技有限公司、孝感银湖科技有限公司、武汉珈伟光伏照明有限公司、武汉银湖江桥鑫地产有限公司、武汉银湖金泉科技开发有限公司、武汉银楚星科技开发有限公司、武汉银久科技发展有限公司、荆州银湖地产有限公司、汉川龙腾置业发展有限公司、Financial Fook Global Limited、Financial Fook Holdings Limited。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

湖北福星科技股份有限公司

董事长:谭少群

二〇一六年四月十七日

证券代码:000926　证券简称:福星股份　公告编号:2016-022

湖北福星科技股份有限公司关于授权董事会审批公司为子公司以及子公司之间相互提供担保的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、担保情况概述

2016年4月17日,公司第八届董事会第三十六次会议审议并提请股东大会授权董事会自2015年年度股东大会做出相关决议之日起至2016年年度股东大会召开之日止,在上述期限内新增担保额不超过人民币150亿元内审批公司为子公司(包括公司的全资子公司、公司拥有控制权或福星惠誉为实际控制人的子公司,下同)以及子公司之间相互提供担保。具体情况如下:

1、公司授权董事会为子公司以及子公司之间相互提供的担保,包括但不限于以下情形:

①)子公司资产负债率超过70%;

②)担保额度超过公司最近一期净审计净资产的10%;

③)公司及子公司的对外累计担保额度,超过公司最近一期经审计净资产50%以后公司为子公司以及子公司之间相互提供的担保;

④)连续十二个月内担保金额超过公司最近一期经审计净资产的50%以后公司为子公司以及子公司之间相互提供的担保。

2、董事会对如下担保事项拥有审批权。

①)公司对子公司及子公司之间相互提供保证担保以及公司子公司对外提供股权质押担保,且担保事项完成后公司在授权期限内担保增加额不超过150亿元;

②)公司对子公司及子公司之间相互提供抵押担保(包括但不限于土地使用权、在建工程、持有性物业等),单笔担保额不得超过公司最近一期经审计净资产的50%,且担保事项完成后公司在授权期限内担保增加额不超过150亿元。

③)公司在授权审批担保事项时,每个被担保对象在授权期内的担保净增加额不超过40亿元,且担保期限不超过10年。

3、以上经股东大会授权批准的由董事会决定的担保事项,须经出席董事会的三分之二以上董事审议同意,并经全体独立董事三分之二以上审议同意,同时公司履行相关信息披露义务。

4、具体实施时,将根据公司或子公司签订的具体担保合同审查办理。

5、预计被担保人的基本情况和拟分配担保额度如下:

被担保人	拟担保总额(亿元)	公司对被担保人持股比例(%)	被担保人2015年财务状况(万元)		
			总资产	负债总额	净资产
福星惠誉房地产有限公司	19.8	100	3,426,393.17	2,704,438.13	721,955.04
湖北福星惠誉江岸置业有限公司		100	79,950.53	0.01	79,950.53
北京福星惠誉房地产有限公司		100	60,443.45	40,981.42	19,462.02
北京盛世新业房地产有限公司		51	13,437.05	654.96	12,782.10
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	10	79	39,474.82	40,135.70	-660.88
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	15	49	251,891.06	73,437.07	178,453.98
福星惠誉商业发展有限公司		100	11,339.49	2,233.63	9,105.85
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	5	100	245,686.11	115,033.43	130,652.68
湖北福星惠誉置业有限公司		100	102,545.31	57,022.86	45,522.46
咸宁福星惠誉房地产有限公司		100	63,611.44	49,881.70	13,729.74
恩施福星惠誉房地产有限公司		100	30,293.04	233.99	30,059.05
湖北福星惠誉汉口置业有限公司		100	189,572.07	24,927.16	164,644.90
湖北福星惠誉学府置业有限公司		100	78,493.94	23,587.46	54,906.48
湖北福星惠誉江北置业有限公司	10	100	299,327.25	275,544.54	23,782.71
湖北福星惠誉欢乐谷置业有限公司	20	100	673,823.72	463,901.19	209,922.54
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司		80	393,291.83	189,230.73	204,061.10
湖北福星惠誉武汉置业有限公司		100	874,567.51	722,281.38	152,286.13
湖北福星惠誉金桥置业有限公司		48.44	273,271.02	244,639.22	28,631.80
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	25	100	208,943.79	177,980.80	30,962.99
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	10	68.97	349,360.70	299,449.24	49,911.46
孝感福星惠誉房地产有限公司		100	33,920.57	2,506.68	31,413.89
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	15	100	297,919.63	50,092.22	247,827.41
湖北华纳管理咨询有限公司		100	990.89	0.01	990.89
深圳市融福投资有限公司		100	149,087.78	120,887.01	28,200.76
融福国际(香港)有限公司		100	104,899.16	121,004.01	-16,104.84
Financial Fook Global Limited		100			
Financial Fook Holdings Limited		100			
汇辰有限公司		100	22,379.56	23,726.82	-1,347.27
福星惠誉开发有限公司		100	5,064.54	4,909.33	155.22
福星惠誉澳洲有限公司		100	91,736.62	83,359.53	8,377.09
福星惠誉墨尔本有限公司		100			
福星惠誉新南威尔士有限公司		100			
福星惠誉悉尼有限公司		100			
福星惠誉(美国)股份有限公司		100	559.78	1,384.67	-824.89
福星惠誉(美国)有限公司		100			
融福国际(香港)置业有限公司		100	1,027.02	1,177.62	-150.60
尚善投资有限公司		100	1,009.76	1,036.49	-26.72
三源传艺商务咨询(上海)有限公司		100	1,000.00	1,002.10	-2.10
湖北圣亚投资有限公司		100	130,000.46	129,010.21	990.26
湖北圣亚商业管理有限公司		100			
湖北圣亚园林有限公司		100			
湖北圣亚物业管理有限公司		100			
武汉福星惠誉置业有限公司	10	100	946,467.87	698,108.38	248,359.49
福星银湖控股有限公司		100	392,666.22	304,155.67	88,510.55
汉川金山房地产有限公司	2.2	100	194,733.43	167,624.86	27,108.56
仙桃市银湖房地产有限公司	1	100	18,876.87	9,087.35	9,789.52
监利银湖房地产有限公司		100	38,750.78	33,102.73	5,648.05
汉川龙腾置业发展有限公司		100	588.90		588.90
武汉银湖科技发展有限公司	4.5	100	281,277.03	229,864.78	51,412.25
仙桃银湖科技有限公司		100	27,001.31	22,993.33	4,008.00
武汉银湖海峡科技发展有限公司		100	2,298.79	170.78	2,128.01
武汉宏程银湖科技发展有限公司		100	47,455.74	48,356.77	-901.03
武汉珈伟光伏照明有限公司	1.5	100	27,033.40	20,384.03	6,649.37
孝感银湖科技有限公司		100	49,304.61	29,718.89	19,585.72
荆州银湖科技有限公司	1	100	54,059.71	36,018.10	18,041.60
荆州银湖地产有限公司		100	991.27		991.27
武汉银湖江桥鑫地产有限公司		100	502.65		502.65
武汉银湖金泉科技开发有限公司		60	11,753.01	6,258.77	5,494.23
武汉银楚星科技开发有限公司		51	35,980.39	15,289.14	20,691.25
武汉银久科技发展有限公司		63.65	29,661.78	21,552.80	8,108.99
湖北福星新材料科技有限公司		100	329,041.49	140,333.50	193,042.50
武汉润信投资有限公司		100	9,970.14		9,970.14
福星智慧