

证券代码：000926

证券简称：福星股份

公告编号：2018-036

湖北福星科技股份有限公司 2017 年年度报告摘要

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 971522474 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 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	fxkj0926@chinafxkj.com	fxkj0926@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

房地产业为公司销售和利润的主要来源。房地产项目经营模式一直以自主开发、销售为主。商品房对外销售主要采用预售期房及销售现房两种形式，以期房销售为主，产品主要定位商品房住宅楼盘，以高层为主，辅以多层、小高层和花园洋房等多

种形式。公司连续13年蝉联“中国房地产百强企业”，位列武汉市场前十强（数据来源为中国指数研究院）。公司在重点打造精品住宅开发与加强社区运营的同时，着力培育健康、养老地产等新产品，有关工作取得初步成效。

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，有80多个品种、1000多个规格。经过30多年发展，目前公司已成为中国金属制品主要生产地之一。

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。公司“群星城”项目集生态、剧场、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，颠覆了以往以消费为第一目的的商业传统，成为武汉别具一格商业综合体。

4、其他产业

物业基础服务及社区增值服务O2O开展了一系列优化结构、管理提升、深度聚焦、创新变革的相关工作，智慧物业加快了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，公司适度参与园区开发与运营，积极探索和扩大产业规模，发展活力进一步增强。

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

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	11,658,511,149.26	10,484,662,040.38	11.20%	8,028,869,707.32
归属于上市公司股东的净利润	845,355,416.04	581,056,209.99	45.49%	468,870,301.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	666,678,074.06	547,412,672.52	21.79%	209,374,200.42
经营活动产生的现金流量净额	131,385,590.09	2,343,512,378.63	-94.39%	43,518,625.26
基本每股收益（元/股）	0.890	0.61	45.90%	0.660
稀释每股收益（元/股）	0.890	0.61	45.90%	0.660
加权平均净资产收益率	8.74%	6.14%	2.60%	7.08%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	49,002,393,410.41	45,537,503,736.23	7.61%	39,395,203,061.17
归属于上市公司股东的净资产	10,272,625,090.95	9,678,934,906.60	6.13%	9,014,975,933.30

(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	3,028,762,548.52	2,458,979,382.21	1,569,769,424.05	4,600,999,794.48
归属于上市公司股东的净利润	283,492,103.12	178,997,464.13	357,693,196.57	25,172,652.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	292,251,175.83	44,696,899.40	71,373,785.02	258,356,213.81
经营活动产生的现金流量净额	-198,070,925.64	519,124,399.83	-1,980,966,893.70	1,791,299,009.60

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	39,167	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	44,628	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	24.08%	233,928,648	0	质押		
广东粤财信托有限公司—西南证券动态股权管家集合资金信托计划	其他	4.29%	41,663,535	0			
洪涛	境内自然人	1.99%	19,298,800	0	质押	7,898,800	
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投 持盈 65 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.64%	15,979,018	0			
长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 815 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.37%	13,352,958	0			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投 鑫鑫向荣 70 号证券投资集合资金信托计划	其他	1.33%	12,881,471	0			
华宝信托有限责任公司—“辉煌”171 号单一资金信托	其他	1.32%	12,809,051	0			
谭功炎	境内自然人	1.32%	12,781,535	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.31%	12,706,300	0			
长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 830 号证券投资集合资金信托计	其他	1.21%	11,798,101	0			

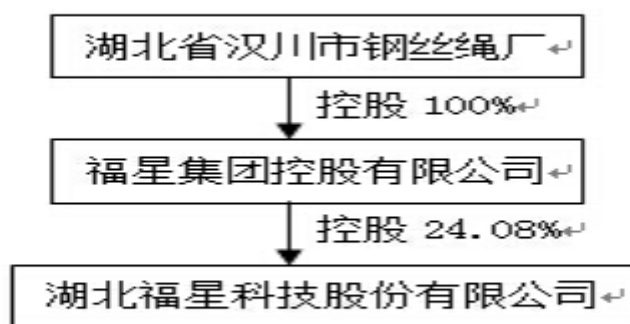
划					
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东谭功炎系福星集团董事长外，福星集团与上述其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东洪涛通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份 7,670,000 股。				

（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



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 年公司债券（第一期）	15 福星 01	112235	2020 年 01 月 18 日	100,000	7.50%
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"14 福星 01"、“15 福星 01”两期债券利息。				

（2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

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主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。根据中诚信证评于 2017 年 5 月出具的信用等级通知书（信评委函字[2017]跟踪 146 号、信评委函字[2017]跟踪 147 号），公司的信用

等级为AA。详见公司于2017年5月25日刊登在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《2014年公司债券（第一期）跟踪评级公告（2017）》、《2015年公司债券（第一期）跟踪评级公告（2017）》。

报告期内，公司发行其他债券、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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	75.73%	73.54%	2.19%
EBITDA 全部债务比	1,611.92%	2,013.00%	-401.08%
利息保障倍数	1.18	1.03	14.56%

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

1、外部市场环境分析

报告期内，国家宏观形势良好。2017年中国的政策环境，特别是房地产政策环境发生了较大变化，市场运行的逻辑也在变化，从2016年的高歌猛进到2017年的稳中有进，逐步从规模化扩张向结构优化、品质优化的过渡，从高速增长向高质量发展转变，全国GDP总量突破80万亿元大关，比上年增长6.9%。随着“雄安新区”建设，“粤港澳大湾区”规划，自贸区的纵深推进，以及“一带一路”的对外深化，国家经济活力和潜力不断涌现，经济发展的稳定性、可持续性明显增强。报告期内，房地产发展平稳，价格基本稳定。2017年全国商品房销售额13.4万亿元，同比增长13.7%，全年商品房销售面积16.9亿平方米，同比增长7.7%，同比增速均有所回落。政策方面，地方调控继续深化，长效机制加速推进，积极引导市场预期。政府通过供给侧改革优化供应结构，通过大力培育发展租赁市场、深化发展共有产权住房试点，完善多层次住房供应体系。价格方面，百城整体价格趋稳，环比涨幅逐月回落。随着规模发展和政策环境的演变，房地产行业规模效应不断集聚，品牌房企加速领跑、中小房企分化加剧，市场集中度快速提升，竞争格局发生巨大变化，给供给侧改革的深入推进，给房地产企业带来了更长的发展链条和更深的发展空间，房地产企业面临难得的发展机遇。房地产企业可以围绕城市群或都市圈展开产业新城、特色小镇的建设，紧密开展产城融合的探索和实践，打造上下游产业链生态圈和特色产业生态圈。

根据湖北省政府印发《湖北省住房和城乡建设事业“十三五”规划纲要》，“十三五”期间，湖北省计划实施棚户区改造110万户左右，到2020年，全面完成国有工矿棚户区、垦区危旧房改造，基本完成城镇棚户区改造。武汉城市较大，老城区多，棚户区和旧厂、旧城多，“十三五”期间要完成剩余49个村的改造工作，作为湖北省的旧改标杆企业，公司抓住武汉大发展机会，结合自身“两改”经验，大力推进“三旧”改造。

房地产业。公司房地产销售的主要区域在武汉。随着全国化战略的持续推进，武汉占比将越来越少。2017年武汉市商品住房累计供应2,163.09万平方米，较去年微幅上涨1.3%；商品住宅累计成交20.3万套，较16年减少8.9万套；成交面积为2,040.42万平方米，同比减少32.7%；截止2017年年末，武汉市住宅可售面积为1,086万方，出清周期为6个月，处于较低水平。2017年，武汉长江主轴规划方案初步确定、武汉天河机场T3航站楼正式启用、正式启动招商引资“一号工程”，提出“百万校友智回汉工程”，“5年留住百万大学生”等政策和工程相继落地，为武汉未来发展提供了巨大活力。从发展来看，武汉作为长江经济带核心城市、人口净流入城市、超大型城市，未来房地产市场被普遍看好。目前公司在武汉房地产项目销售形势良好。

金属制品业。目前，国内金属制品相关行业市场行情及整体格局未发生根本改观，盈利状况未发生明显改善，仍处于产能过剩、同质竞争的不利环境中，转方式、调结构、转型升级等自救方式需要不断摸索，在供需矛盾没有解决的情况下，今后仍面临较长时间的困难局面。

2017年，中国轮胎行业经历了几次涨价潮，轿车子午胎涨幅最高，达10.4%，国内轮胎价格在成本支撑下走势相对平稳，配套原材料价格走势将保持高位，全行业结构调整、化解成本上升的任务依然艰巨。另外，钢铁价格波动大，公司钢帘线、胎圈钢丝等主要产品直接受上游上下游产业行情影响。（数据来自中国橡胶工业协会）

2、公司战略目标及发展模式

房地产业坚持以创新为引领，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，加快向“京津冀都市圈”、“长三角经济圈”、“珠三角经济圈”、“成渝经济圈”、“中原经济区”等城市群的战略布局，不断扩大项目储备规模，壮大综合实力，努力构建公司跨区域、全国化发展格局，全力打造全国知名房地产开发综合服务商。

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，以精品拓市场，以诚信立品牌，增强企业核心竞争力，不断提升市场占有率和盈利水平。

社区O2O通过全力打造标杆物业项目，切实运用现代化技术手段，搭建智慧社区O2O运营平台，逐步构建重点增值服务板块，打造全国知名的智慧社区生活服务平台。

3、报告期内战略实施情况

(1) 报告期内，公司各业健康发展，顺利完成全年经营目标。

房地产业方面，项目建设有序推进，存量盘活取得有力突破，战略布局取得重大进展。报告期末，公司拥有土地储备计容建筑面积约600万平方米，在此基础上，公司进一步加大了在武汉、长江主轴区、长江新城开发区等市内优质土地资源的储备。2017年11月，公司与有关政府部门签订《战略合作框架协议》，积极参与长江新城区域内的城中村改造；2017年末，公司与武汉市黄陂区政府商讨签订《战略框架协议》，拟建设大型装配式生产线项目，以扩充公司产业链，增强公司综合竞争能力。公司积极推进全国化战略，加快在长江中游城市群、中原城市群、成渝城市群、长三角城市群、珠三角城市群、京津冀城市群等主要城市群的战略布局，项目涉足的范围已包括国内外近 20 个城市及地区。相继在北京、深圳、郑州、广州、成都、宁波、赤峰、西安、襄阳、宜昌等地成立了子公司，公司的战略发展呈现多点布局、纵深推进的良好局面。

金属制品业方面，公司根据市场行情及时调整营销模式，试行“1+1”直销模式（企业+终端客户），最大限度地减少销售成本；摒弃传统的代理制，实行“1+1+2”代理模式（企业+总代+二级代理或终端客户），尽可能地减少中间成本，提升盈利空间；实行更灵活的定价机制，充分且广泛收集市场信息，设置最低平均价格控制线，精确设定投标价格和销售价格；加快产品生产周期，加快资金回笼速度，强力清收逾期贷款。同时，公司组建专班赴印尼、泰国、伊朗等多国考察，提高外贸额度。

其它产业方面，近年来，公司积极探索健康、养老、文化、教育等行业，并对文化产业进行了适量投资。

(2) 报告期内，公司融资力度不断加大，保障了项目拓展对资金的需求。

公司创新融资工具，提升融资能力和效率，加大与各类金融机构的合作力度。目前公司已与国内多家金融机构建立了良好的合作关系，融资品种进一步拓展。报告期内，公司非公开定向债务融资工具注册金额合计为24.3亿元，注册的中期票据为30亿元。公司的债务和资产结构进一步优化，流动性进一步增强，资产负债率处于行业良好水平。

(3) 报告期内，公司各项管理制度更加完善，管理效率进一步提升。

公司进一步完善绩效与薪酬考核机制，提升了高管团队和核心技术团队的工作积极性。在项目跟投制度上，公司积极尝试建立科学、规范的项目跟投机制，不断提升公司运营效率。公司全面推进信息化管理，全面完善计划运营、销售、财务、成本等信息系统，确保了各公司间、项目间、各层级间信息传递的迅捷与高效。

(4) 报告期内，公司的快速发展和良好形象获得了外界的广泛认可和好评。

2017年3月，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联合举办的“2017中国房地产百强企业研究成果发布会”在北京召开，福星惠誉房地产有限公司连续13年蝉联“中国房地产百强企业”称号，并获得2017中国房地产百强企业“融资能力TOP10”。群星城项目获得了“2017年度中国商业地产TOP100”大奖，武汉银湖科技发展有限公司被评选为“2017中国产业园区运营30强企业”。

2017年5月，由中国商业联合会、亚洲品牌网等主办的第五届中国商业创新大会2017中国品牌500强发布会上，福星智慧家荣获“中国品牌创新奖”。同月，公司被中国房地产TOP10研究组评选为“2017值得资本市场关注的房地产公司”、“2017沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10”。

2017年6月，武汉市召开新民营经济大会，下属子公司湖北福星惠誉置业有限公司荣幸入选2016年武汉市突出贡献民营企业。同月，福星智慧家被中国指数研究院评为“2017中国物业服务百强企业”，并荣获2017年中国物业服务百强企业“服务规模TOP10”、“成长性TOP10”。

2017年9月，“2017中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第十四届中国房地产品牌发展高峰论坛”在北京举办，福星惠誉房地产有限公司蝉联“2017中国房地产公司品牌价值TOP20”和“2017中国房地产综合开发专业领先品牌价值TOP10——城市更新”奖项，品牌价值达到76.56亿元，是湖北地产品牌价值最高的房企。

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	1,305,975,918.53	1,047,539,376.65	19.79%	5.21%	26.03%	-13.25%
福星惠誉 东湖城	3,369,381,645.58	1,899,166,592.49	43.63%	169.56%	137.70%	7.55%
福星惠誉 红桥城 K1 (金桥置业)	2,745,294,241.38	1,929,300,259.42	29.72%	328.77%	320.93%	-9.97%
福星惠誉 红桥城 K3	1,891,708,520.04	1,579,165,944.80	16.52%	0.00%	0.00%	0.00%

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

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	影响金额
《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》对于2017年5月28日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理；修改了财务报表的列报，在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益等。对比较报表的列报进行了相应调整；对于当期列报的终止经营，原来作为持续经营损益列报的信息重新在比较报表中作为终止经营损益列报。	董事会审批	持续经营净利润	1,196,202,175.04
根据《企业会计准则第16号——政府补助》(2017)，政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017年1月1日尚未摊销完毕的政府补助和2017年取得的政府补助适用修订后的准则。对新的披露要求不需提供比较信息，不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整。	董事会审批	1. 其他收益 2. 营业外收入	1. 2,195,200.00 2. -2,195,200.00
根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会【2017】30号)，在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组时确认的处置利得或损	董事会审批	3. 资产处置收益 4. 营业外收入 5. 营业外支出	3. -8,908,636.38 4. -197,088.01 5. -9,105,724.39

失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目，反映企业发生的营业利润以外的收益，主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、非流动资产毁损报废损失等。对比较报表的列报进行了相应调整。

(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公司有20家，分别为：武汉福星文化发展有限公司、襄阳福星惠誉普鑫房地产有限公司、深圳市福星惠誉房地产有限公司、武汉汉正福星地产有限公司、河南福星惠誉房地产有限公司、武汉福星惠誉凌恒置业有限公司、武汉福星惠誉澍口置业有限公司、湖北福星天成置业有限公司、宁波福星惠誉房地产有限公司、广州福星惠誉房地产有限公司、陕西空港美术城置业有限公司、山东福星智慧家企业管理有限公司、福星影视文化有限公司、惠州市福星京洲置业有限公司、成都福星天成置业有限公司、岳阳福星银湖置业有限公司、深圳市远鹏新天地科技有限公司、成都武海观堂置业有限公司、简阳凤凰谷置业有限公司、旺前集团襄阳东湖国际酒店有限公司。

不再纳入合并范围的公司有5家，分别为：北京盛世新业房地产有限公司、汉川龙腾置业发展有限公司、福星智慧家(武汉)信息咨询服务有限公司、福星智慧家(武汉)智慧工程有限公司、福慧嘉（武汉）装饰工程有限公司。

湖北福星科技股份有限公司

董事长：谭少群

二〇一八年四月十二日