

股票代码：000926 股票简称：福星股份 编号：2016-036
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 关于 2015 年年度报告补充更正公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司于 2016 年 4 月 19 日在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露了公司 2015 年年度报告全文及摘要，根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式（2015 年修订）》和《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》（以下简称《房地产行业指引》）的规定及要求，现将部分事项进行补充更正如下：

一、年报第 23 页 4、研发投入中补充研发项目的目的、项目进展和拟达到的目标，并预计对公司未来发展的影响。

补充前：为了降低生产成本，增强员工劳动生产力，提高公司市场竞争力，公司历来重视研发投入。报告期内，公司研发支出为 2,714.40 万元，占公司 2015 年经审计净资产的 0.30%，占公司 2015 年经审计营业收入的 0.34%。

补充后：为了降低生产成本，增强员工劳动生产力，提高公司市场竞争力，公司历来重视研发投入。报告期内，公司研发支出为 2,714.40 万元，占公司 2015 年经审计净资产的 0.30%，占公司 2015 年经审计营业收入的 0.34%。报告期内为适应经营形势的变化，公司研发投入以研发时间短，投入小，转化快，研发成果能快速投入市场的项目为主，本期研发支出较上年同期减少。

报告期内公司所进行的研发项目情况具体如下：

研发项目	研发目的	项目进展	拟达到的目标及未来影响
高端钢芯电梯钢丝绳的研究与开发	开发较高端的高层建筑用电梯绳品种	100%	提高高附加值产品比重
船舶专用绳开发	开发用于海洋、船舶作业的专用钢丝绳	80%	开发新产品、优化产品结构
钢帘线 39225 合股工艺改进	提高产品质量及稳定性，减少成本投入	100%	提高产品质量，节能降耗，预计年节约成本 197.64 万元
6*37 钢丝绳工艺改进	提高钢丝绳的柔软性，使钢丝绳的使用更利于机械化操作	100%	创新工艺流程、提高产品质量
4+6 芯线放线装置的改造	提高产品质量，增强设备利用效率，降本增效	100%	提高产品质量，节能降耗，预计年节约成本 101.4 万元

二、年报第 24 页 5、现金流中未披露“报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明”，现补充更正。

补充更正前：

适用 不适用

补充更正后：

适用 不适用

本期净利润与经营活动产生的现金流量净额之间的关系详见附注五、48。从现金流量补充资料中“将净利润调节为经营活动现金流量表”可以看出，净利润与经营活动产生的现金流量净额出现较大差异的原因是：1、经营性应收应付项目的净变动为 5.13 亿元；2、公司本期加大对房地产项目的开发力度，增加投入，存货净变动为-13.54 亿元；3、固定资产折旧、公允价值变动、财务费用、少数股东损益等因素，影响净变动为 4.16 亿元。

三、年报第 119 页投资性房地产、其他说明中“本年新增的投资性房地产主要是“银湖监利·银湖城”部分配套车位”。现补充披露报告期新增以公允价值计量的投资性房地产的原会计核算方法、原账面价值、入账的公允价值、差额的处理方式及依据。

补充前：①本年新增的投资性房地产主要是“银湖监利·银湖城”（以下简称“监利银湖城”）部分配套车位。根据公司董事会决议对上述项目准备长期持有出租，作为投资性房地产核算。

补充后：

公司已于 2012 年 6 月 1 日起对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式，本期新增加的投资性房地产主要是：1、从存货转入的投资性房地产；2、决算调整增加的投资性房地产。

1、从存货转入的投资性房地产

报告期新增以公允价值计量的投资性房地产主要是“银湖监利·银湖城”部分配套车位”，原核算方法为成本模式计量，具体情况如下表：

单位：元

项目	原账面价值	入账的公允价值	差额
监利银湖城	7,726,407.03	17,280,000.00	9,553,592.97

2016 年 3 月 20 日，北京北方亚事资产评估有限责任公司出具《福星银湖控股有限公司投资性房地产公允价值项目资产评估报告书(北方亚事评报字【2016】第 01-201 号)》（以下简称“2015 年银湖投资性房地产评估报告书”），根据该评估报告书，监利银湖城地下车位 2015 年 12 月 31 日公允价值为 17,280,000.00 元。根据《企业会计准则》第 3 号投资性房地产第十六条规定，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大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。故公司将该差额计入其他综合收益和递延所得税负债。

2、决算调整增加的投资性房地产

报告期因决算调整增加的投资性房地产，具体构成情况如下表：

单位：元

项目	决算价值	入账价值	调整决算价值
群星城	1,169,930,248.86	1,103,208,445.83	66,721,803.03
漫时区	377,951,234.33	374,074,645.35	3,876,588.98

根据《湖北福星科技股份有限公司投资性房地产公允价值计量管理办法》，投资性房地产初始计量后，对于投资性房地产达到可使用状态前预定所发生的必要支出与竣工结算价之间差异，在竣工决算完毕时进行调整。

四、年报第 16 页中第四节、管理层讨论与分析“报告期内，公司房地产具体情况如下”中未披露分项目采用公允价值计量投资性房地产的所处位置、建筑面积、报告期内租金收入、期初公允价值、期末公允价值等。报告期公允价值变动超过 10%的，对比可比项目披露变动原因。现补充披露如下：

7、本公司采用公允价值计量投资性房地产具体情况

项目名称	业态	位置	期末建面 (平方米)	期末公允价值 (元)	期初建面 (平方米)	期初公允价值 (元)	租金及运营收入 (元)	出租率	变动是否超过 10%	备注
汉口春天	商业及配套	武汉市硚口解放大道109号	2,184.00	23,320,078.00	2,184.00	37,868,700.00	727,336.00	100%	否	
城市花园	商业及配套	武汉市新华路186号	1,150.00	38,885,374.00	1,150.00	45,656,500.00			否	招租中
金色华府	商业及配套	武汉市新湾路与姑嫂树交汇处		2,215,926.00		2,137,500.00			否	招租中
福客茂	商业及配套	武汉市徐东大街与友谊大道的交汇处	5,540.65	111,450,000.00	5,540.65	106,251,700.00	3,489,996.00	100%	否	
群星城	商业及配套	武汉市徐东大街与团结大道的交汇处	88,559.82	1,902,203,780.27	88,559.82	1,747,559,163.28	65,087,068.51	98%	否	
国际城	商业及配套	武汉市徐东大街	-	217,459,060.00	5,568.30	493,192,212.00	7,344,836.16	45%	否	
福星城	商业及配套	武汉市江宁区常青路126号	352.7	390,004,671.00	3,206.79	459,320,975.00			否	招租中
东澜岸广场	商业及配套	武汉黄家湖大学城武汉科技大学旁	30034.91	485,424,300.00	30,034.91	472,299,100.00	122,500.00	97%	否	
青城华府	商业及配套	武汉市青山友谊大道与工业路交汇处东南角	6990.29	164,593,075.00	7,436.79	178,798,893.00			否	招租中
水岸国际	商业及配套	武汉市武昌友谊大道隧道口	60,149.61	1,428,007,700.00	63,573.00	1,361,584,230.00	13,481,339.18	83%	否	
银湖城	商业及配套	汉川市体育馆路221号附近		30,533,000.00		26,530,000.00			是	招租中
银湖天街	商业及配套	汉川仙女大道欢乐街		9,945,000.00		8,820,000.00			是	招租中
孝感银湖科技产业园	商业及配套	孝感市孝汉大道38号		5,600,000.00		5,600,000.00			否	招租中
银湖监利·银湖城	商业及配套	监利县红城乡赵夏村五组11号		17,280,000.00		-			否	招租中
智能门业生产及研发	商业及配套	武汉市东西湖区银湖科技产业开发园区8号		19,085,000.00		19,085,000.00			否	招租中
电子设备生产与研发	商业及配套	武汉市东西湖区七雄路海峡科技创业城二期		14,600,000.00		14,600,000.00			否	招租中
仙桃福星城	商业及配套	仙桃市黄金大道中段		16,712,826.83		21,350,000.00			否	招租中
小计				4,877,319,791.10		5,000,653,973.28	90,253,075.85			

上述投资性房地产均采用市场比较法。2015年公允价值变动超过10%的项目是公司全资子公司汉川金山的银湖城与银湖天街项目，变动主要原因是2014年房地产市场低迷，车库需求不足、估价较低，2015年在国家楼市相关政策的宽松、金融层面的利好和地方政府各种政策的刺激下，公司所评估的房地产区域内基础设施及公共配套设施日趋完善导致车库需求量增加价格上涨。具体评估情况如下：

(1) 根据《2015年银湖投资性房地产评估报告书》，汉川金山银湖城车位379个，评估公允价值为3,053.3万元，增值400.30万元，增值率为15.09%，评估单价为80,562元/位。2015年可比案例帝景豪庭询价85,000元/位；滨湖名邸81,552元/位；九御皇城83,900元/位。

(2) 根据《2015年银湖投资性房地产评估报告书》，汉川金山银湖天街车位108个，评估公允价值为994.5万元，增值112.5万元，增值率为12.76%，评估单价为92,083元/位。2015年12月该项目附近钰龙公馆92,000元/位，文化世纪城93,000元/位，洲际观天下92,945元/位。

五、年报第31页九、公司未来发展的展望章节，未披露可能面对的风险情况，现补充披露如下：

(四) 公司可能面临的风险因素及应对措施：

1、经营风险

(1) 宏观经济周期的风险

房地产业已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，房地产市场的需求波动与国民经济周期性波动关系密切。在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业的投资 and 市场需求两旺；在宏观经济周期的下降阶段，市场需求萎缩，房地产企业的经营风险增大、收益相应下降。

目前，全球以及国内宏观经济走势存在不确定因素，若未来国内宏观经济出现较大幅度下滑，将影响房地产业的整体增速，从而对公司的经营业绩造成不利影响。

(2) 房地产市场调整的风险

在经历较长一段时间的快速发展后，我国房地产市场逐渐进入分化调整的阶段，国内部分地区房地产库存过高、周转减缓。公司密切关注房地产市场动态并根据实际

情况制定切实有效的发展战略应对房地产市场的调整。但如果我国房地产市场因需求疲软、宏观调控等因素导致的调整长时间持续，房地产行业的整体业绩将会受到冲击，进而对公司的经营造成不利影响。

(3)销售风险

随着社会经济的发展和人民生活水平的提高，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。房地产开发项目的销售情况受项目定位、规划设计、营销策划、销售价格、竞争楼盘的供应情况等多种因素影响。尽管公司拥有丰富的房地产开发与销售经验，但由于房地产开发项目的周期较长、市场需求多元化、市场竞争环境复杂等因素，公司不能保证所开发的产品完全符合市场需要并且销售顺畅。此外，由于住房属于居民消费中特殊的大宗商品，在房地产行业不景气或购房人预期房价下跌的情况下，购房人往往出现延迟购买、延迟付款的现象，这会进一步抑制公司产品的销售，给公司的经营带来困难。

2、政策风险

近年来房地产行业在整体快速发展的同时，也出现了住房供求矛盾突出、部分地区住房价格上涨过快等问题，影响了房地产行业的健康稳定发展。对此，我国政府采取了一系列宏观调控措施，运用金融、财政、税收政策和产业政策等手段抑制投机性需求、控制非理性投资，引导房地产行业结构调整和健康发展。随着我国房地产行业日益成熟，部分城市和地区房地产市场进入调整期，国内房地产市场出现分化，未来房地产市场调控政策将如何变化及其对房地产市场将带来怎样的影响均存在不确定性。如果公司未来不能较好地把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，积极主动地调整经营战略、优化项目结构，公司的盈利能力和偿债能力可能受到不利影响。

公司面临的主要政策风险如下：

(1)项目开发风险

房地产项目开发过程中，需要接受国土资源、规划、城建、环保、交通、人防、园林等多个政府部门的审批和监管，以上因素使得公司对开发工程的进度、质量、投资、营销的控制难度较大，一旦个别环节出现问题，就会对整个项目开发产生影响。

尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个方面出现问题，如产品定

位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

(2) 土地风险

(2.1) 获取土地储备的风险

土地是房地产企业生存发展的基础，是进行房地产项目开发的基本前提。目前我国各城市土地出让均已采用公开招拍挂方式，这种政策有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但是加大了公司进行土地储备的竞争压力，使公司竞买土地时面临更多不确定性。同时，土地招拍挂后要求开发商须付清所有土地出让价款后才能办理国有土地使用权证，使公司的地价支付周期大为缩短，加大了土地储备的资金压力。

(2.2) 土地闲置风险

国家陆续出台了多项针对闲置土地的处置政策，加大了对闲置土地的处置力度。截至 2015 年 12 月 31 日，公司拥有 389.96 万平方米项目储备面积（指已取得土地证规划可售面积减除已销售结转面积）。尽管目前公司的土地资源储备中不存在构成土地闲置的情形，公司也将一如既往严格在政府规定的时间内实现项目的动工开发，但是，如果由于开发能力不足，导致项目未能按规定期限动工开发或者开发进度减慢，仍将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被收回的风险。

(3) 拆迁风险

国家对城市房屋拆迁有明确的政策和规定，《物权法》的实施以及对《城市房地产管理法》的修订，为物权所有人提供了进一步的法律保护，可能加大拆迁工作的执行难度、提高房屋拆迁成本。此外，随着经济的发展和城市建设的需要，城市房屋拆迁的标准和要求可能会发生调整，房屋拆迁政策的变化，拆迁执行过程中的不确定性因素都会影响公司的开发成本和开发进度，从而影响公司的盈利能力。

公司土地储备中存在因宗地未能拆迁完毕暂时不能申请办理土地证的情形，主要系公司参与武汉市“城中村”综合改造竞得的土地使用权。截至 2015 年 12 月 31 日，公司拆迁补偿款（含土地价款）期末余额为 677,100.89 万元，剩余 65.28 万平方米尚

待拆迁。虽然公司在“城中村改造”及“旧城改造”方面已积累了较为丰富的经验，但如果上述项目的后续拆迁工作受到前述不利因素的影响，进而影响后续拆迁进度以及公司的资金周转，将使得公司房地产项目的持续开发和经营效益面临一定风险。

3、管理风险

(1)子公司的管理控制风险

公司主营业务为“房地产+金属制品”的“双主业”模式，其中房地产开发项目主要分布在武汉内环以内及湖北省内核心二线城市，由全资子公司福星惠誉负责经营管理。随着公司未来业务地区的不断扩大，对公司内部控制方面的要求也将越来越高。尽管公司在多年的经营运作中已经按照国家有关法律、法规的要求，建立了业务管理、资金管理、会计核算、内部审计等内控制度，但由于在人员、业务、财务、资金管理跨度大，环节多，仍然存在潜在的管理与控制风险。

(2)经营规模扩张引致的管理风险

随着公司的不断发展，公司资产规模持续增长。由于公司经营规模的扩张，公司管理工作的复杂程度也将随之增加。因此，逐步强化有效的投资决策体系，进一步完善内部控制体系，不断引进和培养公司高速发展所需的工程技术人才、管理人才、市场营销人才将是公司快速提升管理能力的关键。如果公司不能妥善、有效地解决好规模扩张后存在的管理缺陷，公司的管理能力不能适应公司高速发展的要求，公司未来的生产经营将受到一定的不利影响。

4、不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司财务、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

针对以上风险因素，公司采取了积极的应对措施。公司房地产业目前主要从事“城中村改造”和“旧城改造”项目开发，其受宏观调控影响相对较小，公司将继续加强对宏观政策的跟踪研究，依据政策导向和市场状况，优化产品结构，加快推进商业地产，把握开发节奏，开拓海外融资，拓展海外市场，积极应对宏观政策调控导致的经营风险。在市场开拓方面，公司将加大对行业和市场的研究力度，贴近市场需求，强化品质管理，提升服务档次，强调差异化发展，提高产品市场占有率；同时加大技术创新和市场开拓

力度，加快新产品、新工艺的开发和应用，提高公司核心竞争力和整体抗风险能力。

在企业转型及经营方面，公司稳妥推进持有性物业建设，加强“差异化、主题化、特色化”的商业地产发展模式，以成功运营群星城商业综合体为依托，加快商业品牌和盈利模式复制，推进产品业态多元化战略的纵深发展，避免同质竞争。同时，公司战略升级打造智慧社区O2O产业，众筹物业资源，提升物业增值能力和空间，增加利润增长点。

在原材料采购及产品价格方面，公司将切实加强原材料的采购管理和工程招投标管理，以降低生产（开发）成本，同时不断优化产品结构、创新工艺流程，狠抓节能降耗、狠抓提高自动化水平，实施科学灵活的产品定价策略，加快资金回笼，以化解原材料价格波动风险。

在资金使用和管理方面，为应对不利环境，满足公司资金需求，保障资金链的安全，公司通过加强融资管理、拓宽融资渠道，加大力度筹措资金；通过全面预算管理，工程节点管控，提高资金利用效率；在拆迁工作中，讲求方法、逐步推进，减少项目运营风险。

六、因工作人员疏忽，年报第 19 页出现了“行业分类”重复，第 31 页出现了“(一)公司的发展趋势及面临的市场竞争格局”重复，现更正如下：

1、第 19 页出现了“行业分类”重复，现更正如下：

更正前：行业分类 行业分类

更正后：行业分类

2、第 31 页出现了“(一)公司的发展趋势及面临的市场竞争格局”重复，现更正如下：

更正前：（一）公司的发展趋势及面临的市场竞争格局（一）公司的发展趋势及面临的市场竞争格局

更正后：（一）公司的发展趋势及面临的市场竞争格局

除以上内容补充更正以外，公司 2015 年年度报告全文的其他内容不变。公司补充更正后的 2015 年年度报告全文将与本公告同时披露，敬请投资者留意公司在指定信息披露媒体刊登的相关信息。

本次补充更正对公司的财务状况、经营业绩没有影响，由此给投资者带来的不便，深表歉意。公司今后将加强审核工作，提高信息披露质量。

特此公告。

湖北福星科技股份有限公司董事会

二〇一六年五月二十七日