

证券代码：000926

证券简称：福星股份

公告编号：2018-102

湖北福星科技股份有限公司 2018 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	
电话	027-85578818	027-85578818	
电子信箱	fxkj0926@chinafxkj.com	fxkj0926@chinafxkj.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	5,549,523,955.45	5,487,741,930.73	1.13%
归属于上市公司股东的净利润（元）	584,644,258.73	462,489,567.25	26.41%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	314,867,323.87	336,948,075.23	-6.55%

经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,816,944,632.04	122,982,548.55	-1,577.40%
基本每股收益（元/股）	0.60	0.49	22.45%
稀释每股收益（元/股）	0.60	0.49	22.45%
加权平均净资产收益率	5.61%	4.72%	0.89%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减
总资产（元）	48,289,190,882.40	49,002,393,410.41	-1.46%
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,538,925,758.40	10,272,625,090.95	2.59%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	46,802		报告期末表决权恢复的优先 股股东总数（如有）	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	126,999,999
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		
华宝信托有限责任公司—“辉煌”171 号单一资金信托	其他	1.35%	13,115,508	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		
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	其他	1.17%	11,355,346	0		
杨全玉	境内自然人	1.10%	10,720,000	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	0.93%	9,075,239	0		
张利央	境内自然人	0.80%	7,778,700	0		
范陆州	境内自然人	0.58%	5,676,979	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	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					

明（如有）	7,775,500 股。
-------	--------------

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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	67,000	6.33%
2016 年非公开发行公司债券（第四期）	16 福星 06	114020.SZ	2021 年 10 月 18 日	35,000	6.68%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	75.83%	75.73%	0.10%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.47	1.3	13.08%

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

否

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。报告期内，公司继续加大房地产拆迁和开发力度，加大了新开工项目建设力度，稳步推进全国化战略。报告期内，房地产方面，武汉房价稳定，需求旺盛，公司营业收入和净利润同比稳步增长，经营业绩稳步提升。发展规划上，公司继续以住宅开发为主，逐步由区域市场向全国市场拓展，不断扩充产业链的长度。在资金保障上，在流入端公司加快销售力度，缩短应收账款周期，加大多渠道融资力度，保证到期债务兑付安全；在流出端“量入为出”，在保证资金链安全的情况下适度扩充土地储备，保证公司发展后劲。金属制品业方面，行业不景气的现状没有改变，供大于求的格局依然存在，低价竞争导致产品销价及毛利率处于较低水平。

宏观环境及房地产发展状况

报告期内，国家房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”基调下继续构建长短结合的制度体系。中央层面，注重深化基础性关键制度改革，强化金融监管和风险控制，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求；地方层面，深入推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构，完善基本住房制度体系，加快建立健全长效机制。上述相关国家房地产市场发展的总基调短期内不会改变，随着改革的不断深入，房地产市场将逐步回归“住”的本质，房地产泡沫风险得到有效控制。

在报告期内，武汉房地产调控政策严格执行，“因城施政”逐步展开，开展的刚需优先选房、提高首套房公积金贷款额度、大学毕业生八折购房等措施，形成了针对不同需求实行差异化调控政策的新格局。报告期内，武汉土地供应面积同比增加12%，居住类用地同比增加42%。商品住宅供应同比增加7.8%，成交套数同比减少2.8万套，成交面积同比减少22.5%，供销比为1.21，供应略大于需求，市场逐渐趋于理性，一房难求现象有所缓解。（上述数据来源于中国指数研究院）。从目前来看，武汉作为国家中心城市和长江经济带的重要节点城市，在产业经济、人口集聚、交通基建、战略定位等诸多方面，武汉正迎来历史性发展良机，正经历从“量变到质变”的过程，全市256家世界500强、30家民营科技企业“第二总部”、半年落户6.5万大学生等数字背后，是城市的号召力与吸引力，从长远来看，产业及人才优势将为城市和楼市的平稳健康发展提供有效支撑，武汉的全国大城市的定位将越来越清晰。

公司发展状况

报告期内，公司在政策和监管愈发严格的环境下，紧紧围绕战略稳步推进、周转适度加快以及融资全力跟上的经营节奏开展各项工作，整体经营形势良好。在战略拓展方面，公司在“京津冀都市圈”、“珠三角经济圈”、“成渝经济圈”等区域完成战略布局点，逐步形成全国发展的战略格局。报告期内，公司新开工多个项目（有汉阳项目C地块、福星华府K5、恩施福星城三期、宜昌项目、成都都江堰项目、宁波余姚项目、西安美术城项目等），呈现多点布局、全面开花的良好局面；在开发效率方面，公司加快了拆迁和建设力度，加大楼盘的推盘力度，加快资金周转率和存货周转率，提高资金使用效率；在产品升级上，全力推进精装修试点工作，为精装修在公司所有项目的全面铺开积累了初步经验；在产业拓展上，公司正在对装配式建筑项目进行全方位的论证，对田园综合体项目进行考察和研究；在体系建设上，面对跨区域发展中出现的一些问题，公司集中修订了授权管理制度、财务管理制度和人才管理制度，为项目运营创造良好的发展条件。商业项目方面，针对武汉商业地产开发量大，同类型购物中心及步行街项目多，优质品牌商户招商难的实际情况，商业公司对部分项目提档升级、加大改造力度，通过差异化、高端化、品牌化来提升盈利水平，重点商业项目出租率始终保持在95%左右，租金收缴率达到98%，人气、客流继续提升，盈利水平逐步增强；在智慧社区建设方面，除了做好基础物业服务外，着力打造高效、智能、快捷、安全的智慧社区运营模式，在助力地产发展、维护公司品牌形象上进行了积极的探索和努力。

金属制品方面，国内外宏观形势未能根本改变，市场需求乏力，外贸出口受保护主义及中美贸易摩擦的影响短期难以恢复，金属制品产品销价提升难抵原材料及成本上升的影响，毛利率较低。

报告期内，公司加大了与金融机构的沟通，保持与金融机构的良好关系，在市场资金紧张的情况下完成中期票据的发行，商业项目的CMBS融资项目正在有序推进。目前公司现金流充裕，资产负债率控制在合理水平，资产状况良好。报告期内，公司共取得银行融资品种批复金额39.2亿元，融资放款金额27.8亿元，并取得中期票据融资款10亿元，有力地保障了公司的安全、稳健发展。

下半年经营打算

预计下半年国家在政策基调不变的情况下，将加快调整结构与持续扩大内需结合起来，保持宏观经济平稳运行。在资金层面，随着资金面的逐步宽松，预计下半年房地产的融资环境会有所改善。在销售方面，公司在三季度末开始推盘量逐步加大，在供小于求的市场格局下，完成下半年销售及回款任务没有压力。

房地产方面，公司将以经营目标为中心，以品质品牌为根本，以效益效率为主线，以资金链安全为前提，逐步壮大开发规模，提升开发实力。在开发方面，扎实做好新开项目各项前期工作，确保东湖城K2、红桥村K6-K9、红桥村K14、K15、水岸国家K13、K14等项目尽快开工，为顺利实现公司下一年度销售提供强力支撑。在销售方面，进一步强化营销管理，加强营销考核，加快项目销售，确保圆满完成全年的销售目标。在项目拓展方面，坚持把拓展的重点放在长江中游、中原经济区、成渝经济圈、长三角、珠三角、京津冀等主要城市群，紧紧围绕上述主要城市群进行战略布局。

金属制品业方面，通过对外考察和学习，借鉴同行业先进经验，强化精准管理，精简优化人员，压缩各项成本；大力推进技术创新和产品升级，优化产品结构，提高产品利润率；加强市场开拓，提升销售价格，加强资金回收，规避经营风险。

社区O2O方面，继续做好基础物业服务，加快推进社区服务APP、设备集中管理等系统、客户关系管理系统等平台在企业内的推广和应用；集中精力重点发展优质板块，争取重点板块的增值服务有新的突破。

企业荣誉及社会责任

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合发布“2018中国房地产上市公司100强”，公司获评2018中国房地产上市公司百强。

2018年5月，福星智慧家在2018中国物业管理资本·上市·并购高峰论坛上，被评为“中国十大平台样本企业”。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本报告期内，新纳入合并范围的子公司13家，为：赤峰福星惠誉房地产有限公司、余姚福乾置业有限公司、武汉福星宏利房地产有限公司、惠州后湖置业有限公司、广州福星惠誉德圆置业有限公司、武汉锦鸿融福建设工程有限公司、宜昌福星惠誉房地产有限公司、武汉福星惠誉新洲置业有限公司、青岛福星惠誉房地产有限公司、武汉福星天成农业发展有限公司、武汉福星惠誉龙耀置业有限公司、天立不动产（武汉）有限公司、汉川外联投资发展有限公司。

不再纳入合并范围的公司有8家，为：福星智慧家（武汉）投资有限公司、福慧家（武汉）房屋经纪有限公司、福济民惠（武汉）健康管理有限公司、福星智慧家（武汉）网络信息有限公司、福煜源（武汉）智能科技有限公司、福睿思远（武汉）教育文化有限公司、西安福星智慧家企业管理有限公司、福行天下（武汉）旅行社有限公司。

湖北福星科技股份有限公司

董事长：谭少群

2018年8月24日