

股票代码：000926

股票简称：福星股份

编号：2022-007

湖北福星科技股份有限公司

关于授权董事会（董事长）审批公司预计对外担保额度的公告

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

2022年4月25日，公司第十届董事会第十次会议审议并提请股东大会授权董事会（董事长）自2021年年度股东大会做出相关决议之日起至2022年年度股东大会召开之日止，在新增对外担保额度300亿元范围内由董事会审议批准公司为子公司（合并范围内所有子公司）以及子公司之间相互提供担保；在公司股东大会批准的上述额度内，单笔不超过20亿元的担保事项，授权由公司董事长审批。

本次授权担保总额为300亿元，其中为资产负债率70%以下的子公司提供担保的额度不超过120亿元，为资产负债率70%以上的子公司提供担保的额度不超过180亿元。具体情况如下：

1、公司授权董事会、董事长审批的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）本公司及本公司控股子公司的对外担保总额，超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保；

（2）公司的对外担保总额，超过最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保；

（3）公司在一年内担保金额超过公司最近一期经审计总资产30%的担保；

（4）为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；

（5）单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；

（6）《公司章程》规定的其他情形。

2、董事会、董事长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，且在授权期限内，担保增加额累计不超过 300 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%，且在授权期限内，担保增加额累计不超过 300 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 50 亿元。

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；对单笔不超过 20 亿元的担保事项，由公司董事长审批。

4、本次提请股东大会授权董事会、董事长在授权期间内批准提供担保额度的对象系公司子公司，包括公司的全资子公司和控股子公司、授权期限内新纳入公司合并范围的全资子公司和控股子公司。

5、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。

6、预计被担保人的 2021 年度财务状况（已经中审众环会计师事务所审计，单位：万元）和拟分配担保额度（单位：亿元）如下：

序号	子公司名称	额度	持股比例	资产总额	负债总额	资产负债率	净资产	营业收入	利润总额	净利润
一、对子公司资产负债率 70%以下的担保										
1	汉川金山房地产有限公司	5	100	66,554.18	20,683.63	31.08%	45,870.55	54,800.34	-5,293.92	-6,583.17
2	湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	25	100	334,975.84	165,225.99	49.32%	169,749.85	12,234.33	5,378.17	4,613.12
3	天立不动产（武汉）有限公司	10	71.58	122,397.44	65,734.66	53.71%	56,662.78	0	-127.78	-127.78
4	武汉鑫金福科技开发有限公司	5	80	58,655.41	31,715.61	54.07%	26,939.80	11,211.48	2,560.32	1,943.93
5	湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	5	100	316,841.78	179,354.65	56.61%	137,487.13	135,296.28	702.03	521.58
6	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	10	80	873,364.46	559,266.73	64.04%	314,097.73	382,223.69	83,926.65	62,579.72
7	武汉珈伟光伏照明有限公司	5	100	48,163.34	31,902.10	66.24%	16,261.24	2.48	5,257.52	3,728.99
8	湖北福星新材料科技有限公司	15	100	303,551.20	202,455.01	66.70%	101,096.20	156,210.84	-10,409.55	-10,409.55

9	武汉福星惠誉置业有限公司	40	100	1,322,179.48	893,173.38	67.55%	429,006.11	11,431.12	8,467.05	10,276.54
合计		120		3,446,683.13	2,149,511.76		1,297,171.39	763,410.56	90,460.49	66,543.38
二、对子公司资产负债率 70%以上的担保										
10	湖北福星惠誉江北置业有限公司	15	100	143,251.97	100,907.46	70.44%	42,344.51	948.06	304.4	223.78
11	成都武海观堂置业有限公司	10	100	143,868.04	107,709.28	74.87%	36,158.75	71,777.70	-1,893.13	-3,104.65
12	福星惠誉控股有限公司	90	100	4,662,120.07	3,568,923.53	76.55%	1,093,196.54	1,102,800.11	63,027.16	38,275.99
13	北京宇盛宏利房地产开发有限公司	10	80	322,680.71	268,134.73	83.10%	54,545.98	0	-2,087.61	-1,634.22
14	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	20	100	1,019,806.94	870,182.65	85.33%	149,624.29	1,261.77	-9,411.71	-7,424.96
15	湖北福星惠誉后湖置业有限公司	25	100	486,077.53	426,577.27	87.76%	59,500.26	34.74	2,872.55	2,312.35
16	陕西空港艺术城置业有限公司	10	60	100,443.86	89,607.37	89.21%	10,836.49	52,901.76	12,805.37	9,603.25
合计		180		6,878,249.12	5,432,042.29		1,446,206.82	1,229,724.14	65,617.03	38,251.54

7、截止 2021 年 12 月 31 日，公司对外担保明细如下：

单位：万元、年

担保对象名称	披露日期	担保额度	发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况	担保期
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	2017年2月16日	80,000	2017年2月15日	15,250	连带责任保证			2
武汉珈伟光伏照明有限公司	2017年9月2日	15,255	2017年9月1日	2,028.92	连带责任保证	武汉珈伟光伏照明有限公司部分在建工程		2
湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2019年2月13日	80,000	2019年2月12日	18,700	连带责任保证	湖北福星惠誉江汉置业有限公司以其拥有的土地使用权作抵押及湖北福星惠誉洪山房地产有限公司部分商业抵押。	湖北福星惠誉江汉置业有限公司向本公司提供反担保。	2
湖北福星新材料科技有限公司	2019年5月29日	15,000	2019年5月28日	2,701.21	连带责任保证	福星股份持有全资子公司福星惠誉控股有限公司3.98%的股权提供最高额质押。	湖北福星新材料科技有限公司向本公司提供反担保。	3
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2019年7月4日	115,000	2019年7月3日	74,948.58	连带责任保证	咸宁福星惠誉房地产有限公司、简阳凤凰谷置业有限公司以其拥有的部分土地使用权作抵押。	湖北福星惠誉后湖置业有限公司向本公司提供反担保。	3

湖北福星新材料科技有限公司	2019年9月18日	4,000	2019年9月17日	1,285	连带责任保证		湖北福星新材料科技有限公司向本公司提供反担保。	3
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2019年10月15日	91,000	2019年10月14日	72,671.66	连带责任保证	湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司及武汉福星惠誉置业有限公司以其拥有的部分土地使用权作抵押。	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司向本公司提供反担保。	3
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2020年6月23日	53,000	2020年6月22日	47,700	连带责任保证		湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司向本公司提供反担保。	3
武汉福星惠誉置业有限公司、湖北福星惠誉江汉置业有限公司	2020年9月5日	46,000	2020年9月4日	42,325.60	连带责任保证	武汉福星惠誉置业有限公司以其拥有的部分项目在建工程向信达资产作抵押。	湖北福星惠誉江汉置业有限公司、武汉福星惠誉置业有限公司，向本公司提供反担保。	3
湖北福星新材料科技有限公司	2020年11月20日	10,000	2020年11月19日	6,425.93	连带责任保证			3
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2020年12月3日	50,000	2020年12月2日	36,514.17	连带责任保证	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司以其拥有的部分土地使用权作抵押。	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司向本公司提供反担保。	2
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2020年11月19日	70,000	2020年11月18日	68,890	连带责任保证	湖北福星惠誉武汉置业有限公司以其持有湖北福星惠誉后湖置业有限公司100%股权作质押。	湖北福星惠誉后湖置业有限公司向本公司提供反担保。	3
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	2021年3月13日	72,352	2020年9月21日	45,881.60	连带责任保证	北京宇盛宏利以其拥有的部分土地使用权作抵押，福星惠誉控股有限公司、北京福星惠誉房地产有限公司分别以其持有北京宇盛宏利60%、20%的股权作质押。	北京宇盛宏利房地产开发有限公司向本公司提供反担保。	3
融福国际(香港)有限公司	2021年4月9日	37,000	2021年4月8日	33,000	连带责任保证	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司将定期存单质押。	融福国际(香港)有限公司向本公司提供反担保。	2
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2021年5月28日	18,000	2021年5月27日	18,000	连带责任保证	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司以其拥有的部分土地使用权作抵押。	三眼桥置业向本公司提供反担保	3

成都武海观堂置业有限公司	2021年5月28日	25,800	2021年5月27日	25,800	连带责任保证	成都武海观堂置业有限公司以其拥有的部分在建工程作抵押，福星惠誉控股有限公司以其持有湖北福星天成置业有限公司100%的股权、湖北福星天成置业有限公司以其持有成都武海观堂100%的股权作质押。	成都武海观堂置业有限公司向本公司提供反担保	3
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	2021年6月23日	39,796.95	2021年6月18日	39,796.95	连带责任保证	天立不动产（武汉）有限公司以其拥有的部分项目在建工程向信达资产作抵押。	武汉福星惠誉欢乐谷有限公司、湖北福星惠誉江北置业有限公司向本公司提供反担保。	3
湖北福星新材料科技有限公司	2021年7月6日	3,333.60	2021年7月5日	1,111.20	连带责任保证		湖北福星新材料科技有限公司向本公司提供反担保。	1
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2021年9月24日	18,000	2021年9月23日	18,000	连带责任保证	武汉福星惠誉置业有限公司以其拥有的部分商业房地产作抵押、武汉福星惠誉欢乐谷有限公司以其拥有的部分在建工程作抵押。	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司向本公司提供反担保。	3
武汉福星惠誉置业有限公司	2021年10月15日	60,000	2021年10月13日	60,000	连带责任保证		武汉福星惠誉置业有限公司向本公司提供反担保。	3
湖北福星新材料科技有限公司	2021年11月19日	10,800	2021年11月16日	8,000	连带责任保证		福星惠誉控股有限公司向本公司提供反担保。	3
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2021年12月1日	150,000	2021年11月24日	150,000	连带责任保证	天立不动产（武汉）有限公司持有的在建项目为抵押物及天立不动产（武汉）有限公司100%股权为质押物。	湖北福星惠誉后湖置业有限公司向本公司提供反担保。	3
武汉福星惠誉置业有限公司	2021年12月28日	80,000	2021年12月24日	23,000	连带责任保证	武汉福星惠誉置业有限公司以其拥有的部分土地使用权作抵押。	武汉福星惠誉置业有限公司向本公司提供反担保。	3

深圳市远鹏新天地科技有限公司	2021年12月29日	83,103.96	2021年12月28日	83,103.96	连带责任保证	深圳市远鹏新天地科技有限公司将其持有的厂房作抵押。	3
----------------	-------------	-----------	-------------	-----------	--------	---------------------------	---

8、公司为子公司以及子公司之间相互提供担保同时满足以下条件的，可将担保额度在担保对象之间进行调剂：

- (1) 获调剂方为公司纳入合并范围的子公司；
- (2) 获调剂方的单笔担保额度不超过公司最近一期经审计净资产的 10%；
- (3) 获调剂方未出现财务情况恶化导致资产负债率超过 70%、贷款逾期等风险；
- (4) 获调剂方的各股东按出资比例对其提供同等担保或反担保等风险控制措施。

本次授权不存在关联交易，尚需提交公司股东大会审议，并须经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

二、被担保人基本情况

子公司名称	公司信息				
	成立日期	注册地	法定代表人	注册资本	主营业务
湖北福星新材料科技有限公司	2013年8月30日	湖北省汉川市沉湖镇福星街1号	张守华	66,000万元	许可项目：货物进出口；技术进出口；电线、电缆制造（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：金属丝绳及其制品的制造；金属丝绳及其制品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；创业投资（限投资未上市公司）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；汽车旧车销售；、轮胎销售；机械设备销售；机械零件、零部件销售；仪器仪表销售；电线、电缆经营（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
福星惠誉控股有限公司	2001年1月18日	武汉市东西湖区武汉银湖科技产业开发园8号	谭少群	97,000万元	对农业的投资；对影视行业的项目投资；房地产投资及开发；商业及物业经营、管理；装配式建筑设计、生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
武汉福星惠誉置业有限公司	2009年5月25日	武汉市武昌区徐家棚街团结村福星惠誉国际城K-3地块4层WL4-0A	谭少群	60,000万元	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产咨询
武汉福星惠誉欢乐谷有限公司	2012年1月6日	武汉市洪山区和平街和平村办公大楼3楼	谭少群	100,000万元	房地产开发，商品房销售；房屋租赁；房地产买卖、租赁、调换等流通领域中的经纪及代理活动。

子公司名称	公司信息				
	成立日期	注册地	法定代表人	注册资本	主营业务
湖北福星惠誉江北置业有限公司	2010年5月24日	武汉市江汉区新华路186号福星城市花园4栋501号	谭少群	30,000万元	房地产开发、商品房销售、房地产信息咨询服务
湖北福星惠誉汉阳房地产有限公司	2007年11月8日	武汉市汉阳区瓜堤后地40号福星惠誉-汉阳福园小区（双竞双限房）2栋1、3层商1号	谭少群	60,000万元	房地产开发、商品房销售
湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	2012年12月7日	武汉市江岸区江大路181号	谭少群	131,000万元	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务。
湖北福星惠誉后湖置业有限公司	2012年12月6日	武汉市江岸区江大路181号	谭少群	29,000万元	房地产开发、商品房销售、房屋租赁、房地产信息咨询服务。
北京宇盛宏利房地产开发有限公司	2004年5月19日	北京市通州区漷县镇漷兴一街563号	谭少群	4,400万元	房地产开发
陕西空港美术城置业有限公司	2017年7月3日	陕西省西咸新区空港新城空港国际商务中心BDEF栋E区3层10302号房	谭少群	1,000万元	房地产开发及销售；文化产业项目的开发、建设；文化产业基础设施的开发、经营、销售；城市文化形象的策划、设计、实施；物业管理。
成都武海观堂置业有限公司	2009年8月25日	四川省成都市都江堰市玉堂镇玉府街160号	谭少群	27,000万元	房地产开发；技术进出口；房屋租赁；房屋中介服务；室内外装饰装修工程设计、施工。
汉川金山房地产有限公司	2008年7月18日	汉川市滨湖大道党校内	张景	35,000万元	凭有效资质许可从事房地产开发，房屋销售、租赁；企业管理咨询，物业管理；普通货物仓储服务。
武汉鑫金福科技开发有限公司	2011年9月8日	武汉市东湖新技术开发区光谷大道3号激光工程设计总部（一期）研发楼03栋1层05室	张景	20,000万元	计算机软件研发、设计、销售；房地产开发；商品房销售与租赁；办公研发楼开发与销售；物业管理。
武汉珈伟光伏照明有限公司	2010年10月26日	武汉市东湖新技术开发区光谷大道35号	张景	11,800万元	太阳能光伏照明产品及配件、高效LED光源、太阳能消费类电子产品研发、生产、销售；房地产开发；商品房销售；厂房销售和租赁；企业咨询服务；物业管理；仓储服务。
天立不动产（武汉）有限公司	1997年12月22日	武汉市江汉区建设大道737号广发银行大厦1栋48层8室	邓世刚	84,965万元	房地产开发、商品房销售；承接建筑装饰工程设计与施工，物业管理及配套服务（国家有专项审批的项目经审批后方可经营）
湖北福星惠誉洪山房地产有限公司	2008年3月11日	武汉市洪山区徐东大街20号	谭少群	81,632.65万元	非居住房地产租赁；房地产咨询；商业综合体管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

上述公司生产经营正常，目前无重大诉讼或重大仲裁事项。

或有事项方面，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，该担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房承购人两证（房产证与土地证）办妥并将商品房他项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公司的财务状况造成重大影响。截止目前，本公司不存在其他应披露的或有事项。

三、担保协议的主要内容

目前公司或子公司尚未与相关金融机构签订新增担保协议。

四、董事会意见

预计 2022 年房地产调控政策仍将以稳为主，住房逐步回归居住属性，稳地价稳房价稳预期也将是长期坚持的政策导向。随着公司的持续开发，充足的现金流对公司的稳健经营和发展壮大起到重要作用，公司未来的融资频率和力度也将加大。本次提请股东大会授权董事会、董事长在前述期限内，在授权期限内担保增加额不超过人民币 300 亿元内审批公司为子公司以及子公司之间相互提供担保，担保对象均为公司纳入合并报表范围内的各级子公司，持有的建设项目地理位置优越，目前或未来均能获得持续的经营现金流，具备较强债务偿还能力，公司在担保期内有能力对子公司的经营管理风险进行控制，财务风险处于可控范围内，同时充分考虑了公司及子公司项目发展及经营的实际需要，有利于保持项目发展必须的周转资金，提高经济效益，提升融资效率，符合公司持续发展的要求。

公司董事会认为前述担保事项符合公司经营发展需要，被担保人为公司合并报表范围内子公司，可有效控制和防范担保风险。公司在向上述控股子公司提供担保时，可以按其持股比例提供相应担保，也可提供全额担保。但公司提供全额担保时，需同时要求少数股东提供与其持股比例相应的担保或提供反担保。

五、独立董事意见

本次授权董事会（董事长）审批的担保对象均系公司合并报表范围内的子公司，财务风险可控。上述对象的主体资格、资信状况及对外担保的审批程序均符合法律法规和本公司章程的相关规定。该事项保证了公司正常的生产经营流动资金和项目建设资金的需要，其决策程序合法、有效，上述担保事项符合相关规定和要求，不会损害公司及全体股东的利益。

六、累计对外担保数量及逾期担保数量

截止 2021 年 12 月 31 日，除本次董事会审议的担保事项外，公司及公司控股（含全资）子公司累计对外担保额度为人民币 1,227,441.51 万元、实际担保

金额为人民币 895,134.78 万元，其中：公司为子公司及子公司之间的累计担保额度为人民币 1,227,441.51 万元（占本公司最近一期经审计的净资产的 109.60%）、实际担保金额为人民币 895,134.787 万元（占本公司最近一期经审计的净资产的 79.93%），对其他公司的担保金额为 0，逾期担保为 0。

七、备查文件

- 1、公司第十届董事会第十次会议决议；
- 2、独立董事意见。

特此公告。

湖北福星科技股份有限公司董事会

2022 年 4 月 27 日