

证券代码：000926

证券简称：福星股份

公告编号：2020-024

湖北福星科技股份有限公司 2019 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 946,199,191 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 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

房地产开发为公司主要业务和利润来源，公司产品以刚需及改善性住房为主，主要产品、经营模式等未发生重大变化。公司开发项目主要分布在武汉及周边、成渝城市群、长三角城市群、珠三角城市群等区域，其中武汉为重点区域。报告期内，

公司先后15年获得“中国房地产百强企业”称号。（中国指数研究院评选）

2、金属制品

金属制品业在主营业务中的占比较小，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，产品覆盖80多个品种、1000多个规格，为中国金属制品主要生产基地之一。

3、其它产业

公司其他业务主要是商业运营项目，商业运营作为公司经营形态的有效补充，主要集中在武汉内环，以购物中心、商业街区为主。代表项目“群星城”集生态、剧场、艺术、智能、家庭等五大特色于一体，成为武汉别具一格商业综合体。

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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	9,566,158,360.70	10,735,228,263.06	-10.89%	11,658,511,149.26
归属于上市公司股东的净利润	597,631,326.47	1,134,510,904.00	-47.32%	845,355,416.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	642,524,612.75	816,063,061.74	-21.27%	666,678,074.06
经营活动产生的现金流量净额	6,538,748,331.01	93,482,620.02	6,894.61%	131,385,590.09
基本每股收益（元/股）	0.62	1.17	-47.01%	0.89
稀释每股收益（元/股）	0.62	1.17	-47.01%	0.89
加权平均净资产收益率	5.36%	10.76%	-5.40%	8.74%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	51,077,667,215.99	47,479,062,242.65	7.58%	49,002,393,410.41
归属于上市公司股东的净资产	11,173,516,746.07	10,927,301,263.31	2.25%	10,272,625,090.95

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,503,062,616.71	1,659,552,888.13	553,148,629.15	3,850,394,226.71
归属于上市公司股东的净利润	217,718,531.97	196,674,393.19	-7,939,991.19	191,178,392.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	224,775,738.64	198,825,394.51	-5,016,039.63	223,939,519.23
经营活动产生的现金流量净额	414,241,439.03	1,068,721,577.96	2,202,398,551.41	2,853,386,762.61

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	43,758	年度报告披露日前一个月末普通股	43,667	报告期末表决权恢复的优先股	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢	0
-------------	--------	-----------------	--------	---------------	---	------------------	---

		股股东总数			东总数			复的优先股股东总 数
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	24.31%	233,928,648		质押		21,999,599	
杨全玉	境内自然人	3.07%	29,500,000					
湖北福星科技股份有限公司回购专用证券账户	境内非国有法人	1.69%	16,263,283					
谭功炎	境内自然人	1.33%	12,781,535					
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.32%	12,706,300					
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	1.21%	11,618,646					
香港中央结算有限公司	境外法人	1.14%	11,006,710					
李必胜	境内自然人	0.97%	9,379,345					
张利央	境内自然人	0.96%	9,229,000					
张沐城	境内自然人	0.62%	6,000,000					
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、湖北福星科技股份有限公司回购专用证券账户系公司股票回购专用账户外，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）	公司股东李必胜通过中银国际证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份 9,379,345 股；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 9,000,000 股。							

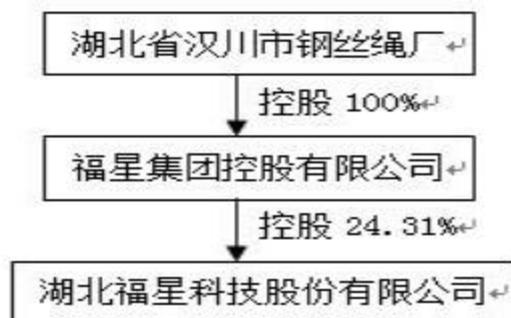
（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

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

公司实际控制人股权结构图



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年公开发行公司债券（第一期）	14福星01	112220	2019年08月25日	0	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	20,000	8.00%
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	0	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	2,500	8.50%
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	0	9.00%
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	0	6.68%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司已按期支付上述公司债券的利息，14福星01、16福星03、16福星05已到期兑付。				

(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2019年6月出具的信用等级通知书（信评委函字[2019]跟踪1027号，公司的信用等级为AA。详见公司于2019年6月28日刊登在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《2014年公司债券（第一期）、2015年公司债券（第一期）跟踪评级公告（2019）》。

公司2016年非公开发行30亿元公司债券未进行信用评级。

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	2019 年	2018 年	同期变动率
资产负债率	75.78%	74.56%	1.22%
EBITDA 全部债务比	7.72%	10.24%	-2.52%
利息保障倍数	1.6	1.95	-17.95%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

（一）全国市场分析

报告期内，房地产行业继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”总基调，各个区域市场紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期进行调控，因城施策的政策逐步实施，市场整体平稳发展，没有出现大的风险。销售价格上，全国房地产价格整体稳定，销售面积上，一二线城市总体保持增长，三四线出现下滑，全国商品房销售面积总体保持了去年的水平。

国家统计局数据显示，2019年全国商品房销售面积 17.16亿平方米，同比下降 0.1%；销售金额 15.97万亿元，同比增长 6.5%。全国房地产开发投资 13.2万亿元，同比增长 9.9%；房屋新开工面积 22.7亿平方米，同比增长 8.5%。

中国指数研究院统计，2019年全国300个主要城市住宅类用地供应面积同比增长4.7%，成交面积同比增长7.4%。下半年后，土地市场逐渐降温，土地底价成交和流拍现象明显增加，四季度平均溢价率下降至8.6%，全年成交溢价率与去年基本持平。

土地方面，行业渐趋理性，品牌房企凭借资金实力，拿地区域逐渐向基本面好、风险较小的一二线城市聚集，行业格局由高增长、高周转向稳增长、控风险转变。

融资方面，资金监管未放松，融资渠道仍然受限。报告期末，全国主要金融机构房地产贷款余额同比增长14.8%，增速同比回落5.2个百分点。

（二）武汉市场分析

武汉作为国家中心城市，成为兵家必争之地，百强房企中超半数已落户武汉，竞争异常激烈，并购和合作拿地日渐增多，国资房企出手踊跃。2019年的世界军运会，让武汉在世界舞台绽放魅力，在经济、产业、人口、交通等方面全面升级，武汉楼市出现量价齐涨，市场表现可圈可点。

政策方面，监管措施更加细化、“一城一策”长效机制逐步实施，从限价政策优化、预售资金监管、存量房交易、公积金新政等方面，保证了市场的稳定和健康。作为全国21个“一城一策”试点城市，武汉已经完成了相关实施方案，并获国务院批复。

土地方面，武汉市场热度较高，2019年武汉累计推出地块328宗地块，土地供应面积1,993万m²，规划建筑面积4,387万m²。其中，居住类用地供应156宗，规划建面3,323万m²。从成交金额看，据中指研究院统计，2019年武汉土地出让金额1,766亿元（包括居住商办等），创造历史新高，位居全国城市第五。从价格上看，居住类楼面地价涨至5,845元/m²，同比上涨24%，明显快于房价涨幅，全市宅地成交溢价率也由2018年3.74%提高至11.7%，高于全国300城平均水平。

住宅方面，2019年，武汉住房成交20.91万套和2,346万m²，同比分别增长25%和29%，一举成为全国住房销售套数与销售面积双料冠军，且连续9年位居中国城市销量前三位。

价格方面，2019年，武汉市场价格小幅上涨，主城区销售套数占到总量的56%，较2018年的47%提高了9个百分点，主城区区域优势明显，房价出现了结构性上涨。

“三旧”改造方面，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，作为湖北省的旧改标杆企业，公司抓住武汉城市发展机会，积极推动武汉城市更新。

其他产业方面，金属制品业面临的市场格局年度内基本没有发生变化，在主要产品钢帘线方面，贝尔卡特、兴达等龙头企业依靠自身技术优势垄断高端市场，在行业产能利用率不到70%的情况下，供需结构矛盾难以化解，中低端产品的竞争依然激烈，导致产品价格持续处于低位，行业盈利水平提升困难。钢丝、钢丝绳、pc钢绞线等其他常规产品也面临着一样的市

市场竞争格局，短期内难以改变现状。

综合来看，国家不会为了实现短期的经济增长，而放弃“房住不炒”的长期政策，坚持房地产调控预计仍将持续，一城一策的逐步实施，对后续市场的走势影响将逐步显现。对于公司项目主要所在地的武汉来说，围绕打造新一线城市与国家中心城市目标，武汉明确提出未来5年新增住房1.5亿平方米，“一城一策”长效机制开始落地，限价不再一刀切，依托于合理的产业布局、广阔的发展空间、丰富的高校资源，优厚的国家政策，武汉楼市也将在调整中迎来新的更大机遇。

（三）报告期内经营及战略实施情况

2019年，公司坚持“现金流为王”的指导思想，坚决用好增量，盘活存量，加快武汉项目的拆迁和推盘节奏，积极推进外地项目的建设和跟踪力度，稳步推进全国化战略。公司2019年销售回款均实现较大幅度增长，为公司后续发展奠定了良好基础。报告期内公司经营及战略实施情况主要有：

1、加大拆迁，盘活存量。2019年，公司加大与区、街、村、社区等各个方面的协调力度，加大了拆迁力度，确保实现了和平村的整村验收以及姑嫂树村、三角路村、红桥村及汉阳风貌区等拆迁工作顺利推进，为上述项目后续开发打好了坚实的基础。

2、加快销售力度，提高去化速度。2019年，公司销售形势良好，住宅项目整体去化在90%以上，实现经营性现金流入163亿元，经营性现金净流入65亿元。福星华府、东湖城等项目持续热销。存量资产盘活加快推进，车位、商铺、公寓等存量产品基本实现去化目标。

3、加强项目管控，确保施工安全。项目的管控水平决定着项目的开发速度、工程质量和最终效益，公司继续实行中心管控模式，完善了工程建设计划集中评审机制，成立了计划运营中心和工程管理中心，实现项目的全过程控制，保证了在建项目的安全推进和进度管控。2019年，公司项目销售目标按期完成，全年新开工面积实现较大幅度增长。

4、拓宽融资渠道，增强流动性。公司拓宽融资渠道，不断提高资金管理的计划性和精细度，保证现金流稳定。2019年，公司银行授信额度168亿元，用信额度84亿元，

5、发挥品牌实力，扩充辐射范围。2019年，公司继续推进品牌建设，获得了市场和客户的一致认可。

2019年1月6日，以“大国广厦 美好生活——致敬改革开放40周年CIHAF中国住交会20周年纪念活动”为主题的中国房地产行业领袖年会在北京召开，大会组委会授予福星惠誉控股有限公司“中国城市更新领先品牌”大奖。

2019年3月19日，“2019中国房地产百强企业研究成果发布会暨第十六届中国房地产百强企业家峰会”在北京举办。福星惠誉控股有限公司第14次获得“中国房地产百强企业”称号，并荣获“2019中国特色地产运营优秀企业-城市综合运营”奖。

2019年5月23日，2019中国房地产上市公司TOP10研究成果发布会在北京举行。湖北福星科技股份有限公司荣获“2019值得资本市场关注的房地产公司”，并再次蝉联“沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10”称号。

2019年8月7日于海南举行的“2019博鳌房地产论坛”，观点指数研究院发布了“2019中国地产风尚大奖”，福星惠誉控股有限公司荣膺“2019中国地产风尚大奖”，入选2019中国年度投资价值地产企业TOP30。

2019年9月10日，中国房地产TOP10研究组主办的“2019年中国房地产品牌价值研究成果发布会暨第十六届中国房地产品牌发展高峰论坛”，福星惠誉控股有限公司蝉联“2019中国房地产公司品牌价值TOP20（混合所有）”和“2019中国房地产城市更新领先品牌”奖项，品牌价值达125亿元。

2019年10月31日，由中国房地产报、中国房地产网、中房智库主办，以“壮丽70年 奋斗新时代”为主题的“2019中国好房子标准研讨会&中国房地产品牌官百人论坛”在北京召开，公司以多年来在城市“三旧”改造方面的突出表现及行业影响力，入选“壮丽70年，奋斗新时代”——中国房地产功勋企业（首批）品牌榜。

2019年，公司经营取得一定突破，全国化战略稳步推进，经营效益逐步显现。公司需要进一步巩固武汉区域市场份额，发挥旧改经验，锐意进取，积极参与外拓市场的城市更新，稳步扩大区域外市场规模，提高企业抗风险能力和可持续发展能力。金属制品业方面，面对激烈的市场竞争环境，狠抓绩效考核和成本管理，提升精细化管理水平，产品成本有了明显的下降，产品毛利率企稳回升，产品竞争力得到提升。

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

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
福星惠誉·汉阳城	11.15	34.58	16.08
福星惠誉·东湖城	28.54	120.96	46.65
福星惠誉·水岸国际	30.01	118.04	41.55
福星惠誉·福星华府（江北置业）	12.36	57.7	17.86
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	14.76	58.07	28.3
福星惠誉·红桥城（后湖置业）	13.62	63.51	43.53
福星惠誉·红桥城（三眼桥置业）	16.16	72.23	55.53
钰龙金融广场	1.21	10.09	10.09

福星惠誉·新洲施岗南（暂定）	4.88	12.19	12.19
福星惠誉·恩施福星城	8.3	22.2	5.89
福星惠誉·咸宁福星城	27.77	77.86	44.33
福星惠誉·宜昌金色华府	8.62	24.13	24.13
汉川金山·银湖国际	8.08	26.6	10.22
珈伟光伏·半导体光伏照明基地	2.68	17.94	17.94
银湖孝感·孝感银湖科技产业园	31.48	51.85	27.46
银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	26.42	26.85	19.77
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	4.96	17.35	11.13
东湖国际酒店（暂定）	8.72	8.2	8.2
亿江南置业·银湖国际	10.37	41.3	25.67
福星惠誉·福星苑	2.6	6.6	6.6
福星惠誉·福星青城府	21.85	18.36	18.36
简阳凤凰谷项目（暂定）	20.56	20.56	20.56
福星惠誉·山语江院	6.81	10.09	10.09
福星惠誉·美术城-云玺	11.36	22.3	22.3
银湖岳阳置业·龙庭尚府	6.64	22.46	22.46
银湖科技荆州·荆州中小企业城等项目	74.49	148.32	9.68
总计	414.4	1110.34	576.57

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
湖北	福星惠誉·汉阳城	武汉	商住	100.00%	2012年09月01日	在建		111,544.23	345,843.28	-	185,043.28	460,000	450,963.35
湖北	福星惠誉·东湖城	武汉	商住	80.00%	2012年12月01日	在建		285,435.39	1,209,636.34	63,754.46	743,176.48	1,000,000	949,916.64
湖北	福星惠誉·水岸国际	武汉	商住	100.00%	2009年06月01日	在建		300,140.78	1,180,399.53	-	835,911.59	1,300,000	1,171,625.03
湖北	福星惠誉·福星华府(江北置业)	武汉	商住	100.00%	2012年12月01日	在建		123,660.92	577,007.14	-	402,515.14	486,000	420,312.17
湖北	福星惠誉·福星华府(江	武汉	商住	100.00%	2011年12月01日	在建		147,600.38	580,700.00	148,325.43	297,725.43	660,000	638,324

	汉置业)												
湖北	福星惠誉·红桥城(后湖置业)	武汉	商住	100.00%	2014年12月01日	在建		136,174.31	635,060.00	-	199,889.10	467,800	356,693.79
湖北	福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	武汉	商住	100.00%	2016年09月01日	在建		161,602.00	722,291.00	166,951.00	166,951.00	700,000	446,086.74
湖北	钰龙金融广场	武汉	商住	71.58%	2018年12月01日	在建		12,130.67	100,933.00	-	-	245,000	183,521.62
湖北	福星惠誉·新洲施岗南(暂定)	武汉	商住	100.00%	2020年06月01日	待建		48,751.72	121,879.00	-	-	105,000	36,189.23
湖北	福星惠誉·恩施福星城	恩施	商住	100.00%	2007年12月01日	在建		82,966.00	222,000.00	12,868.00	163,190.00	103,128	95,700
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	咸宁	商住	100.00%	2008年05月01日	在建		277,681.00	778,558.00	-	335,268.00	237,200	159,019
湖北	福星惠誉·宜昌金色华府	宜昌	商住	100.00%	2018年11月01日	在建		86,200.00	241,300.00	-	-	217,200	157,500
湖北	汉川金山·银湖国际	汉川	商住	100.00%	2016年06月01日	在建		80,785.70	266,017.13	38,957.58	163,839.93	111,700	92,400
湖北	珈伟光伏·半导体光伏照明基地	武汉	工业	100.00%	2016年01月01日	在建		26,800.00	179,482.56	-	62,001.48	50,000	20,500
湖北	银湖孝感·孝感银湖科技产业园	孝感	工业	100.00%	2009年11月01日	在建		314,824.60	518,481.20	22,400.00	376,494.17	80,000	58,000
湖北	银湖科技仙桃·仙桃中小企业城	仙桃	工业	100.00%	2011年01月01日	在建		264,211.02	268,516.98	14,977.34	77,492.55	60,000	19,900
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	武汉	工业	80.00%	2017年05月01日	在建		49,618.33	173,503.08	67,037.99	67,037.99	85,000	55,200
湖北	东湖国际酒店(暂定)	襄阳	商住	100.00%	2017年07月02日	在建		87,213.60	82,000.00	-	-	80,000	28,500

湖北	亿江南置业·银湖国际	监利	商住	100.00%	2017年01月01日	在建		103,698.07	412,713.82	156,061.49	156,061.49	150,000	97,001
北京	福星惠誉·福星苑	北京	商住	80.00%	2014年07月01日	在建		26,014.00	65,765.00	-	-	160,000	66,223
四川	福星惠誉·福星青城府	成都	商住	100.00%	2018年03月01日	在建		218,544.26	183,577.17	-	-	200,000	113,897.76
四川	简阳凤凰谷项目(暂定)	成都	商住	100.00%	2019年01月01日	在建		205,634.36	205,634.36	-	-	240,000	70,488.07
浙江	福星惠誉·山语江院	宁波	商住	70.00%	2018年07月01日	在建		68,105.00	100,900.00	-	-	109,854	105,400
陕西	福星惠誉·美术城-云玺	西安	商住	60.00%	2018年10月01日	在建		113,662.00	223,000.00	-	-	150,000	57,000
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	岳阳	商住	100.00%	2017年07月01日	在建		66,447.20	224,600.00	-	-	110,000	71,900
合计								3,399,445.54	9,619,798.59	691,333.29	4,232,597.63	7,567,882	5,922,261.4

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	湖北咸宁	商住	100.00%	77.86万m ²	778,558.69	371,860.18	40,042.10	18,598.2608	331,818.	-	
湖北	福星惠誉·恩施福星城	湖北恩施	商住	100.00%	22.20万m ²	219,641.53	206,521.63	48,191.40	30,071	158,760.45	10,260.34	5,888.08
湖北	福星惠誉·水岸国际	湖北武汉	商住	100.00%	118.04万m ²	1,180,000.00	756,146.26	23,301.67	34,891.1997	682,598.3	23,328.33	38,920.45
湖北	福星惠誉·东湖城	湖北武汉	商住	80.00%	120.96万m ²	1,175,317.73	923,822.05	262,275.52	532,362.4688	709,354.	66,814.25	122,229.05
湖北	福星惠誉·汉阳城	湖北武汉	商住	100.00%	34.58万m ²	345,187.93	323,825.44	112,887.51	189,952.9864	218,822.	25,206.27	39,707.67
湖北	福星惠誉·福星华府(江汉置业)	湖北武汉	商住	100.00%	58.07万m ²	559,329.35	555,256.70	303,438.89	466,650.0916	282,485.19	146,266.19	200,227.05
湖北	福星惠	湖北武汉	商住	100.00%	72.23万	709,176.	194,276.	43,544.1	82,700	150,732.	150,732.	209,379.

	誉·红桥城（三眼桥置业）	汉			m ²	00	42	7		25	25	43
陕西	福星惠誉·美术城云玺	陕西西安	住宅	60.00%	22.30万m ²	139,141.00	43,472.38	43,472.38	43,903.75			
湖北	福星惠誉·金色华府	湖北宜昌	商住	100.00%	24.13万m ²	237,040.04	65,719.27	65,719.27	48,496			
四川	福星惠誉·青城府	四川成都	住宅	100.00%	18.36万m ²	182,000.00	38,454.34	38,301.57	45,325.23	-	-	
浙江	福星惠誉·山语江院	浙江余姚	商住	70.00%	10.09万m ²	98,949.74	62,243.26	55,643.10	77,338.76			
澳洲悉尼	福星惠誉·普罗米娜	帕拉玛塔	商住	100.00%	8.57万m ²	53,601.00	52,505.00	2,878.00	12,938.340	52,156.00	2,830.00	12,036.19
奥斯汀/德克萨斯州	70号雷尼大街	美国	商住	67.00%	5.37万m ²	22,784.00	16,078.00	5,079.00	30,750.76			
湖北	汉川金山·银湖国际	湖北省汉川市	商住	100.00%	26.60万m ²	261,177.00	231,521.00	86,504.00	52,554.4365	163,818.00	61,155.00	34,098.06
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业基地	湖北省武汉市	写字楼	80.00%	17.35万m ²	61,858.00	56,523.23	17,964.23	15,359.50	34,500.00	34,500.00	25,613.01
湖北	亿江南置业·银湖国际	湖北省监利县	商住	100.00%	41.30万m ²	409,686.00	233,300.00	90,470.38	39,917.790	137,535.90	137,535.90	53,505.4
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	湖南省岳阳市	商住	100.00%	22.46万m ²	224,100.00	94,148.35	60,415.38	43,709.66	-	-	

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（m ² ）	累计已出租面积（m ² ）	平均出租率
湖北	群星城	商业	100.00%	94,880.99	94,526.41	99.63%
湖北	福客茂	商业	100.00%	5,540.65	5,540.65	100.00%
湖北	漫时区	商业	100.00%	23,181.69	22,679.35	97.83%
湖北	东澜岸	商业	100.00%	30,034.91	27,467.80	91.45%
深圳	赛格柏狮电子大厦	工业	100.00%	39,456.66	35,863.61	90.89%
合计				193,094.90	186,077.82	

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均 融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	7,781,690,745.70	3.6%-8.46%	3,764,927,570.58	2,819,706,069.85	541,937,105.26	655,120,000.00
债券	3,842,313,877.95	5.28%-9.2%	938,088,781.15	1,907,077,271.19	997,147,825.61	
非银行类贷款	6,523,363,813.97	9.06%-12.24%	2,220,922,549.38	2,281,109,861.71	2,021,331,402.88	
信托融资	2,670,700,000.00	9%-12.41%	1,091,300,000.00	1,579,400,000.00		
其他	51,079,600.00	7.5%-8.2%	51,079,600.00			
合计	20,869,148,037.62		8,066,318,501.11	8,587,293,202.75	3,560,416,333.75	655,120,000.00

福星惠誉按房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性抵押贷款担保，截至2019年12月31日，担保累计余额为441,799.02万元，上述担保为阶段性担保，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福星惠誉的财务状况造成重大影响。

发展战略和未来一年经营计划

（一）公司发展战略

房地产行业已经从增量竞争、全方位竞争进入到存量竞争、寡头竞争，从高速发展进入到高质量发展的格局。面对经济结构的持续转变，城市化进程不断深化，以及人口结构的变迁等因素，公司紧紧围绕“强化核心优势、聚焦重点区域、深化全国布局、完善产业生态”为核心的战略方针，进一步强化“城中村改造”核心优势，立足武汉，聚焦粤港澳。路线图上，继续以武汉为主，优先布局广州、宁波、西安、成都等重点一、二线城市，深化全国布局，扩大品牌影响力。同时，不断完善产业生态，推动产城融合项目进展，实现公司与城市的长久协同发展，为股东、客户、员工和社会不断创造价值，实现“造福社会，共同富裕”的企业宗旨。

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，提升生产线智能化水平，扩充海外市场，以精品拓市场，以诚信立品牌，不断提升市场占有率和盈利水平。

（二）2020年经营计划

2020年注定是中国乃至世界历史上极不平凡的一年，面对不确定性，公司将继续采取统筹规划、加快去化、量入为出、合理布局、现金为王的策略，把握经营节奏，确保现金流安全，同时稳妥推进土地拓展，发挥三旧改造经验，实现外部市场的重大突破。

1、在战略布局方面

一是做好研判，建立和完善土地市场研究体系，估测此次全球新冠肺炎疫情对政策环境、消费格局的长远影响，加大对目标区域的土地政策和土地市场的深入研究，特别是棚户区新政、产城融合等产业新政，做好中长期规划，及时调整外拓战略。

二是把握重点，把拓展的重心放在长江中游城市群、成渝城市群、长三角城市群、珠三角城市群等主要城市群，紧紧围绕这几大城市群进行战略布局；充分发挥“三旧”改造的经验，加快一级土地拆迁整理，保证充足开发供应。

三是确保安全，量入为出，做好投融资工作，保持投融资的安全和弹性，控制经营风险。

四是谋求转型，将战略格局从做大做强到做专做优，寻找可以和地产协同发展的新产业，注重差异化发展、走精品化和可持续发展之路。

2、在经营管理方面

一是做好疫情过渡期的应对措施，增强免疫力，提高抗风险能力，减少疫情给经营带来的影响。

二是加快房地产产品去化和项目建设力度，加快城中村存量地块的改造拆迁与开发报建力度，加快项目建设速度。

三是加快广州等重点地块的跟踪力度，加快项目的落地。

四是加快金属制品业的智能化改造，提高生产效率，充分利用国家出口退税政策，扩大外贸出口比例，做到提质增效。

3、在品质管控和产品结构调整方面

一是加强产品创新力度，提升产品竞争力。尤其是加大设计创新力度，大力提升设计能力，不断丰富项目产品线，增强产品市场竞争力。

二是加大项目管控和检查力度，弘扬工匠精神。公司重视提升规范化、标准化施工能力与水平，加大项目综合检查力度，保障项目精益求精。

公司未来发展的展望、面临的风险及应对措施

（一）发展展望

未来世界充满着不确定性，房地产对于中国和民众有着特殊性，其重要性不言而喻，在可预见的将来，房地产预计仍将维持稳定发展格局。2020年，面对疫情等不利因素，公司将坚持既定战略，前端加强拓展和拆迁，后端加快销售和回款。未来，在城市更新方面，采用“多点布局、重点跟进”的策略，争取外地项目有重大突破；在开发方面，继续以住宅开发为主，稳住武汉大本营，基本完成剩余的拆迁任务；在销售方面，紧跟市场形势，适时采取“以价换量”策略，稳步增加现金流；在资金方面，扩宽融资思路，量入为出，保持现金流稳定。

（二）可能面临的风险及应对措施

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。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。

房地产市场调整的风险。在经历较长一段时间快速发展后，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。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。

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，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。

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，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。

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。

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。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。

管理和融资风险。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。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。公司规模化和融资能力需匹配。房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对公司的运营和发展起到重要的作用。随着货币政策的变化和金融市场的不断收紧，公司的融资也面临较大压力，而公司的经营规模的扩大又要求公司的融资节奏加快，两者叠加将对公司的融资能力提出更高的要求。

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。

针对上述风险因素，公司将紧跟政策导向，继续加强对宏观政策的跟踪研究，通过加快战略布局，调整产品结构，强化开发节奏，拓宽融资渠道，优化债务结构、加强人才引进等手段，积极应对各种风险。

在土地储备上，加强对拿地区域地块的调研力度，坚持短中长战略相结合，以灵活多样的方式提高拿地效率，控制拿地风险；在产品设计上，贴近市场需求，着力提升设计能力与水平，强化设计管理，保证产品品质，彰显公司优质品牌形象；在技术创新上，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；在服务上，强调责任感，不仅要对客户、投资者负责，也要对利益相关方负责，对社会负责，不仅要关注城市的发展，也要关注乡村振兴，实现共同富裕；在经营管理上，加强向先进企业的学习，提高管理水平；在内控治理上，加强学习法律法规和各项制度，减少内控风险；在财务安全上，优化债务结构、科学匹配投融资额度；在人才储备上，加强专业人才的引进，加强关键岗位的培训和锻炼，提高专业水平；在生产流程上，加强原材料的采购管理和工程招投标管理，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、提高自动化水平，提升产品竞争力；在销售上，加快建设和销售力度，加快资金回流速度。

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·东湖	1,222,290,495.92	689,133,288.71	43.62%	-45.52%	-30.47%	-12.20%

城						
福星惠誉·福星华府（江汉置业）	2,002,270,471.38	1,616,313,483.53	19.28%	-2.16%	9.94%	-8.88%
福星惠誉·红桥城 K2（三眼桥置业）	2,093,794,265.93	1,579,748,007.61	24.55%	100.00%	100.00%	1.00%

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

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

经本公司第九届董事会第五十九次会议于2019年8月27日决议通过，本公司于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

1、本公司于2019年1月1日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

2、本公司持有的部分可供出售债务工具，其在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，本公司在2019年1月1日及以后将其从可供出售金融资产重分类至其他非流动金融资产。

3、本公司在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本公司在2019年1月1日及以后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资。

(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5家，分别为：海口福星惠誉置业有限公司、贵阳福星惠誉置业有限公司、荆州银山地产有限公司、襄阳福星银湖置业有限公司、广州番禺福星惠誉置业有限公司。

不再纳入合并范围的公司有7家，分别为：青岛福星惠誉房地产有限公司、河南福星惠誉房地产有限公司、武汉汉正福星地产有限公司、福星智慧家（深圳）企业管理有限公司、山东福星智慧家企业管理有限公司、北京华亿嘉科技有限公司、荆州银山地产有限公司。