

证券代码：000926

证券简称：福星股份

公告编号：2021-013

湖北福星科技股份有限公司 2020 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。

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 928,123,936 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 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。

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，系中国金属钢丝绳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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	7,501,140,799.28	9,566,158,360.70	-21.59%	10,735,228,263.06
归属于上市公司股东的净利润	306,395,992.62	597,631,326.47	-48.73%	1,134,510,904.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	74,427,558.39	642,524,612.75	-88.42%	816,063,061.74
经营活动产生的现金流量净额	5,362,661,281.29	6,538,748,331.01	-17.99%	93,482,620.02
基本每股收益（元/股）	0.32	0.62	-48.39%	1.17
稀释每股收益（元/股）	0.32	0.62	-48.39%	1.17
加权平均净资产收益率	2.72%	5.36%	-2.64%	10.76%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	52,454,852,156.90	51,077,667,215.99	2.70%	47,479,062,242.65
归属于上市公司股东的净资产	11,090,061,602.08	11,173,516,746.07	-0.75%	10,927,301,263.31

(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	1,311,288,572.07	1,857,003,470.24	918,963,984.33	3,413,884,772.64
归属于上市公司股东的净利润	110,541,203.89	116,299,182.34	-17,824,223.40	97,379,829.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	119,288,728.62	-83,948,040.58	-12,697,114.24	51,783,984.59
经营活动产生的现金流量净额	-545,498,157.36	2,310,873,549.49	916,535,841.47	2,680,750,047.69

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	39,871	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	39,511	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	24.31%	233,928,648		0 质押	25,400,000
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	3.57%	34,338,538		0	
谭功炎	境内自然人	1.33%	12,781,535		0	
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.32%	12,706,300		0	
李必胜	境内自然人	0.97%	9,355,345		0	
张利央	境内自然人	0.96%	9,252,400		0	
王凯	境内自然人	0.75%	7,201,045		0	
邹英姿	境内自然人	0.73%	7,059,509		0	
周杰	境内自然人	0.73%	7,026,998		0	
陈雪芹	境内自然人	0.67%	6,449,097		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原董事长、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）	前 10 名股东中，李必胜通过信用交易担保证券账户持股 9,355,345 股；张利央通过信用交易担保证券账户持股 9,023,400 股；王凯通过信用交易担保证券账户持股 7,201,045 股；邹英姿通过信用交易担保证券账户持股 6,319,509 股；周杰通过信用交易担保证券账户持股 7,026,998 股；陈雪芹通过信用交易担保证券账户持股 6,373,097 股。					

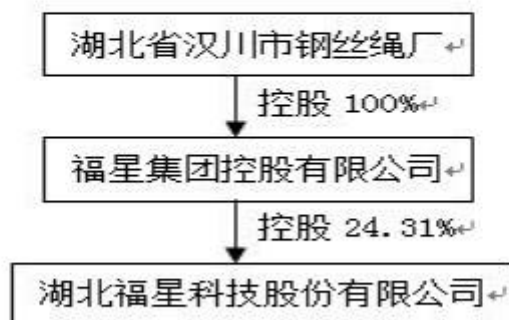
（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

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
否

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

2020年初，突如其来的新冠肺炎疫情给全球经济和社会发展带来了巨大的冲击。中国政府采取了迅速、科学的防疫措施，国民经济率先复苏，年度GDP突破百万亿元大关，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。报告期内中国楼市，更是政策频出、负重前行。受新冠疫情影响，全年楼市经历了冰冻期、修复期、稳定期，随着经济全面回暖，房地产市场逐步恢复正常。

报告期内，房地产调控政策依然坚持“房住不炒、因城施策”的总基调，房地产政策由上半年的稳中偏松逐渐过渡到下半年的稳中偏紧。上半年，受疫情影响，信贷政策中性偏积极，从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策；下半年，因“三道红线”要求，房地产市场开始降负债、降杠杆，多地调控政策持续收紧，力促市场理性回归，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标。

疫情控制后全国房价走势区域分化显著，华东华南热度较高，华中东北走弱；2020年百城新建住宅价格累计上涨3.46%，涨幅已超2019年水平。其中一线城市涨幅有所扩大，二线和三四线代表城市涨幅均有所收窄；各区域中，长三角、珠三角新建住宅价格表现较好。

报告期内，全国商品房销售恢复增长，房地产开发投资持续回暖。国家统计局数据显示，全国商品房销售面积为17.61亿平方米，同比增长2.6%；销售金额17.36万亿元，同比增长8.7%。全国房屋新开工面积22.4亿平方米，同比下降1.2%；全国房地产开发投资14.1万亿元，同比增长7.0%。

报告期内，全国土地市场竞争依然激烈，整体土地购置成本上升。根据中国指数研究院统计，2020年全国300个城市住宅类用地供应建面同比增长3.9%，成交建面同比增长9.4%。全年土地市场竞争较为激烈，住宅类用地的平均溢价率为15.4%。2020年全国300个城市土地出让金总额达5.98万亿元，同比增长16%，再创新高。一线城市土地供需两旺，成交同比上涨逾四成；二线城市供求同比小幅上涨，楼面均价基本持平。整体上看，全年房地产投资成本有所上升。

报告期内，货币政策前松后紧，融资渠道仍受限。2020年底，央行和银保监会推出房地产贷款集中度管理制度，对银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款占全部贷款的比重设置上限要求。全国主要金融机构房地产贷款余额同比增长11.6%，增速同比回落3.2个百分点。房地产贷款余额占各项贷款余额比例下降至28.7%，预计明年融资环境收紧将对高杠杆房企经营投资策略造成影响。

（二）武汉市场分析

报告期内，武汉政策以加快复苏，提振经济为主线，通过多种手段重振疫情后房地产市场，加强住房保障措施。从租赁住房政策完善、公积金新政、落户政策放宽、土地扶持政策等方面，确保房地产市场快速恢复，保障武汉经济健康平稳发展。

报告期内，武汉楼市按季度呈V形反转。第一季度，新冠肺炎疫情导致封城，房地产行业几乎陷入停滞。随着疫情的缓解，武汉房管局出台六项举措、省政府出台十七条措施等刺激政策，缓解困境。二季度疫情解封，土地和销售市场慢慢步入正轨，项目逐步开工。进入第三季度，房地产行情逐步升温，销售加快。政策上，中央三道红线政策出台，房住不炒被反复提及，房地产要求控温；第四季度，房地产政策呈高压态势，房企加速去化，以价换量成为常态。

土地方面，武汉土拍收入再上台阶。在新冠肺炎疫情疫情影响下，武汉土地市场从断供、重启到复苏，房企对优质地块的争夺依然很激烈，没有出现商住地块流拍现象。全年累计供应土地188宗，全年成交土地167宗，比2019年减少15宗；土地累计成交面积1473.94万平方米，同比增长32.85%；土地累计成交金额1871.10亿元，同比增长7.81%，土地成交面积和总价款增长幅度明显。土地价格方面，全市平均楼面地价为5655元/平方米，同比上年增长1.1%，总体溢价率为9.2%，相比上年的11.9%下降2.7个百分点。由此可见，武汉2020年无论是成交面积，还是成交金额都较去年均有所上涨。全国范围来看，武汉年度土地总成交金额位居全国前列，中西部第一。

住宅方面，报告期内，受疫情影响，武汉住宅供求均降。武汉全市住宅新增供应达2376.11万方，同比下降10%；新建商品住宅成交17.54万套和1961.06万方，同比分别减少了16.12%和19.63%，但成交量仍稳居全国第一。

价格方面，根据国家统计局的最新数据，限价放松后，2020年全市新建商品住宅价格指数处于平稳微涨态势，月度平均涨幅为0.4%，全年综合涨幅4.7%，中心城区新建商品住宅成交套数占比约为60%，较去年提高了4个百分点。预计2021年武汉新房市场将保持稳中有进的发展势头，中心城区的刚需区域将稳步上涨，远城区的购买需求会进一步下降。

城市更新方面，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，湖北累计实施棚户区改造260万套（户），开工改造棚户区住房118.56万套，超“十三五”规划任务8.56万套，帮助780万棚户区群众“出棚进楼”。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，后续政府将继续大力推进城镇老旧小区改造，城市更新市场巨大。作为湖北省的城市更新标杆企业，公司抓住城市发展机会，积极推动相关产业持续发展。

（三）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，新冠肺炎疫情爆发，公司项目开发进度及销售等受到较大影响，公司全力做好疫情防控、守护安全工作，确保迅速复工复产以及员工身心健康。为应对疫情，公司职能部门坚持线上办公，加快网络推销力度，采取以价换量、全民营销等策略，加快新盘销售，盘活存量资产，有力的促进了销售资金回笼。报告期内，公司经营稳健，债务结构合理，资金流正常，各期债券顺利兑付。

报告期间内，公司坚持在过程中抓成本，在存量上寻去化，在销售端抓速度，在管理上要效益的经营思路。在进度上，公司进一步加大资金投入，加快拆迁进度，狠抓项目节点，加快项目周转；在销售上，采取“线上+线下”模式，创新拓客方式，增加去化速度；在管理上，加强精细化管理，以效益优先为原则。

在发展规划方面，公司继续以住宅开发为主，巩固和发展城市更新经验；在经营方面，公司主营业务稳定，销售及回款良好，随着全面复工，各项工作步入正轨，经营成果逐步释放；在资金保障方面，公司加快销售力度，加快资金回笼，加大融资力度，有力保障了公司资金链安全。其他产业方面，金属制品业在疫情后产销量迅速恢复，订单供不应求，毛利率稳步提升。商业运营方面，商业租赁服务逐步恢复，公司克服困难，拓宽经营方式，最大限度降低疫情带来的影响。

报告期内，公司获得“2020中国房地产城市更新优秀企业”、“2020中国城市更新品质标杆企业”、“2020中国房地产年度卓越成就企业”、“2020值得资本市场关注的房地产公司”、“沪深上市房地产公司财务稳健性TOP10”、“2020年度中国地产风尚大奖——2020中国年度投资价值地产企业TOP30”、“2020中国房地产品牌价值TOP50”、“2020中国房地产城市更新领先品牌”、“2020中国房地产企业品牌价值100强”等多项荣誉，连续16次获得“中国房地产百强企业”称号。

报告期内，为支持抗击疫情，公司向湖北省慈善总会捐款人民币1,500万元，专款用于支援湖北武汉及周边地区的新型肺炎疫情防控工作。为减轻承租户租金支付压力，公司主动减免商户疫情期间租金，与商户共渡难关，形成长期、良好、稳定的合作关系。报告期内，公司荣获“武汉市房地产行业抗击新冠疫情先进单位”、“新冠肺炎疫情防控捐赠突出贡献奖”等荣誉称号。

（四）宏观环境及房地产发展状况

报告期初，新冠肺炎疫情集中爆发，全球疫情持续蔓延，给经济发展带来较大冲击，面对经济下行压力，以及全面落实“六稳”、“六保”任务，房地产业继续坚持“房住不炒”的论调，强化金融监管，从中央到地方、从需求到供给，高度协同，因城施策逐步落实。具体来说，国家从政策法规发布、资金发放控制、资金流向监管、土地管理制度等多个方面构建房地产风险防范机制，控制出现系统性风险。

“十四五规划”提出了“坚持房住不炒的定位”，预计2021年整体楼市调控基调与近几年保持一致，保障房地产市场平稳健康运行。“稳地价、稳房价、稳预期”目标下，短期内限购、限贷、限售等政策仍然不会放松，因城施策下各地调控更加灵活、精细化。受到疫情冲击的武汉，国家支持经济恢复政策众多，楼市全年成交套数稳居全国前列，展现出良好的韧性，2021年在各项政策利好下，预计会加大吸引人才落户的脚步，招商引资力度加强，并出台更多人才扶持政策，武汉的楼市也将迎来更大的发展机遇。

（五）报告期内公司经营情况

报告期内，公司加快了武汉城中村地块的拆迁进度和建设速度，在稳房价的预期下，减少资金占用，提高资金周转率，坚持以资金回笼和存量去化为重点工作，盘活存量、用好增量。

报告期内，公司进一步加快推进城中村改造项目的收尾工作，同时做好办证、项目定位、设计等各项前期准备工作，统筹推进，实现无缝衔接，确保全面进入良性发展轨道。受疫情影响，公司年度内项目施工周期、产品销售、资金回收等部分经营指标有所下滑，随着复工复产有序推进，全年经营情况稳定，资产负债率、净现金流等各项指标表现稳定，资产负债率控制在合理水平整体资产状况良好。

金属制品业方面，新冠疫情扰乱了全球产业链，对上半年金属制品市场行情造成不利影响，市场竞争更趋激烈，下半年国内疫情逐步好转，国外疫情持续爆发，国内制造业靠齐备且韧劲十足的产业链，迅速恢复，大批商品供应全球，金属制品业迎来较好的发展机会。受益于公司主导产品钢帘线下游企业的国外订单迅猛增长，公司钢帘线产品在停工停产2个月的不利因素下仍创造了多年来最好的单月平均销售成绩，产品毛利率稳步提升。

商业运营方面，主要商业项目位于武汉市内环核心区，已形成较好的品牌知名度和稳定的客流氛围，下半年以来，商业公司已基本恢复正常，但与疫情前相比，仍存在一定差距。

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

房地产	6,191,225,732.28	1,473,411,753.18	23.80%	-23.72%	-34.74%	-14.45%
金属制品	1,232,333,245.59	49,431,201.61	4.01%	-8.38%	258.07%	290.84%

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、面临退市情况

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7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司第九届董事会第六十四次会议于2020年4月29日决议通过，本集团于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

——本集团为取得合同发生的预期能够收回的增量成本，如销售佣金，原计入销售费用，在新收入准则下确认为“其他流动资产”，若该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

A、对2020年1月1日财务报表的影响

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额		2020年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
其他流动资产	748,285,728.86	871,647.53	802,586,076.02	871,647.53
预收账款	11,497,594,303.56		25,940,198.65	
合同负债			10,802,427,225.20	
其他流动负债	51,079,600.00		720,306,479.71	
递延所得税负债	1,077,412,890.80		1,090,987,977.60	
未分配利润	6,361,562,121.90	2,923,648,436.56	6,398,278,033.77	2,923,648,436.56
少数股东权益	1,195,233,360.40		1,199,242,708.89	

B、对2020年12月31日/2020年度的影响

采用变更后会计政策编制的2020年12月31日合并及公司资产负债表各项目、2020年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

a、对2020年12月31日资产负债表的影响

报表项目	2020年12月31日 新收入准则下金额		2020年12月31日 旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
其他流动资产	1,328,514,783.09	790,696.91	1,124,417,479.84	790,696.91
预收账款	26,857,314.83		16,256,820,607.51	
合同负债	15,273,414,914.69			

其他流动负债	957,536,377.99		988,000.00	
递延所得税负债	1,247,802,330.75		1,215,705,372.14	
未分配利润	6,610,582,467.49	2,905,795,190.35	6,457,664,617.07	2,905,795,190.35
少数股东权益	1,192,984,836.22		1,173,902,342.00	

b、对2020年度利润表的影响

报表项目	2020年度新收入准则下金额		2020年度旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
销售费用	257,207,628.95		461,304,932.20	
所得税费用	239,533,364.97	9,108,417.06	207,436,406.36	9,108,417.06
少数股东损益	-15,541,775.27		-34,624,269.49	

(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2家，分别为：湖北仙君湖置业有限公司、福星枫桥（北京）置业发展有限公司。

不再纳入合并范围的公司有12家，分别为：汉川市福星科技机电设备有限公司、湖北圣亚商业管理有限公司、湖北圣亚园林有限公司、湖北圣亚物业管理有限公司、武汉福星惠誉龙耀置业有限公司、汉川外联投资发展有限公司、湖北华纳管理咨询有限公司、武汉福星惠誉江城置业有限公司、武汉福星惠誉凌恒置业有限公司、武汉福星惠誉滢口置业有限公司、武汉福星宏利房地产有限公司、武汉银湖金泉科技开发有限公司。