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	肖水超	
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	027-85679811	027-85679811	
电话	027-85679811	027-85679811	
电子信箱	fxkj@0926hk.chinafxkj.com	fxkj@0926hk.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、别场、艺术、智能、家庭等五大特色于一体,成为武汉别具一格的商业综合体。

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	9,566,168,360.70	10,736,228,263.06	-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%	845,366,416.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	642,624,612.76	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%	10,272,625,090.96

(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	1,669,562,888.13	563,148,629.15	3,830,394,226.71
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	2,202,388,561.41	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股东总数	43,667	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

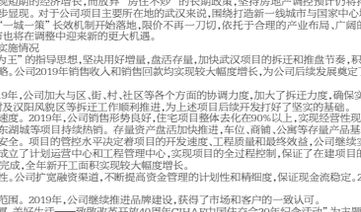
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	24.31%	233,928,648		质押	21,999,599	
杨全玉	境内自然人	3.07%	29,500,000				
湖北福星科技股份有限公司回购专用证券账户	境内非国有法人	1.69%	16,293,203				
谭功炎	境内自然人	1.33%	12,781,535				
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.32%	12,706,300				
招商银行股份有限公司-中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	其他	1.21%	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				
张洪城	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中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

公司股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



5.公司债券情况

公司是否在会计年度内或年报披露日前一个月内存在未偿还的公司债券

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	51,989.28	7.50%
2016年非公开发行公司债券(第一期)	16福星01	135995	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	136908.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	136701.SZ	2019年06月07日	0	5.80%
2016年非公开发行公司债券(第三期)	16福星04	136944.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06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在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102号文,公司的信用等级为AA。该见公司于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)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47%,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、投风险转变。

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6.2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,国资房企出手频繁。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11,993万㎡,规划建筑面积4,387万㎡。其中,居住类用地供应156宗,规划建面3,323万㎡。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,居住类楼面地价落至5,845元/㎡,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㎡,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15亿平方米,“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顺销力度,稳步推进全国化战略,公司2019年销售收入和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,公司的销售形势良好,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。公司扩宽融资渠道,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11月6日,以“大国广厦 美好生活——致敬改革开放40周年CIHAF中国住宅会20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中国房地产北京TOP10研究成果发布会在北京举行。福星惠誉控股有限公司荣获“2019值得资本市场关注的房地产公司”,并再次蝉联“护城上市房地产公司财务稳健性TOP10”称号。

2019年6月7日于海南海口举行的“2019博鳌房地产论坛”观点报数研究院发布了“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TOP20。

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(百强)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,发挥国内经验,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㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
福星惠誉·汉阳城	11.15	34.58	16.08
福星惠誉·东湖城	28.54	120.96	96.65
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·新洲逸阅南(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
咖啡光伏·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·仙桃中小企业园	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
隐阳风景谷项目(暂定)	20.56	20.56	20.56
福星惠誉·山语江南	6.81	10.09	10.09
福星惠誉·奕木城-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

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 年度报告摘要

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(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	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	1,180,269.53	-	835,911.59	1,300,000	1,171,626.03
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(江汉置业)	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
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	366,693.79
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		161,652.00	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	100,953.00	-	-	245,000	183,521.62
湖北	福星惠誉·新洲逸阅南(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	162,190.00	103,128	96,700
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	779,568.00	-	336,268.00	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	咖啡光伏·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	179,462.56	-	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		314,924.00	618,481.20	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	288,516.88	14,977.34	77,462.55	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		67,213.60	62,000.00	-	-	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	412,773.82	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	65,760.00	-	-	160,000	66,223
四川	福星惠誉·福星花园	成都	商住	100.00%	2018年03月01日	在建		218,544.26	193,577.17	-	-	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		206,634.36	206,634.36	-	-	240,000	70,488.07
浙江	福星惠誉·山语江南	宁波	商住	70.00%	2018年07月01日	在建		68,106.00	100,900.00	-	-	109,854	106,400
陕西	福星惠誉·奕木城-云玺	西安	商住	60.00%	2018年10月01日	在建		113,662.00	223,000.00	-	-	150,000	67,000
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	9,619,789.59	691,333.29	4,222,597.63	7,547,828	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(㎡)	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	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㎡	778,568.69	371,860.18	40,042.10	18,598.26	331,818.08	-	-
湖北	福星惠誉·恩施福星城	湖北恩施	商住	100.00%	22.20万㎡	219,641.53	206,523.63	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㎡	1,180,000.00	756,146.26	23,301.67	34,891.19	682,598.97	23,328.33	38,920.46
湖北	福星惠誉·东湖城	湖北武汉	商住	80.00%	120.96万㎡	1,175,317.73	923,822.06	262,275.52	532,362.46	709,354.88	66,814.25	122,229.06
湖北	福星惠誉·汉阳城	湖北武汉	商住	100.00%	34.58万㎡	345,187.93	323,828.44	112,887.51	189,962.88	218,822.64	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㎡	569,329.35	565,256.70	303,438.89	466,650.09	282,485.16	146,266.19	230,227.06
湖北	福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	湖北武汉	商住	100.00%	72.23万㎡	709,176.00	194,276.42	43,544.17	82,700	150,732.25	150,732.25	309,279.43
陕西	福星惠誉·奕木城云玺	陕西西安	住宅	60.00%	22.30万㎡	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㎡	237,040.04	65,719.27	65,719.27	48,486			
四川	福星惠誉·青城府	四川成都	住宅	100.00%	18.36万㎡	182,000.00	38,464.34	38,301.57	45,325.23	-	-	
浙江	福星惠誉·山语江南	浙江余姚	商住	70.00%	10.09万㎡	98,949.74	62,243.26	55,643.10	77,338.76			
陕西悉尼	福星惠誉·首梦未来	陕西咸阳	商住	100.00%	8.57万㎡	53,601.00	52,505.00	2,878.00	12,938.34	52,156.00	2,830.00	12,036.19
美国丹佛	70号居足大街	美国	商住	67.00%	5.37万㎡	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㎡	261,177.00	231,521.00	86,504.00	52,564.43	163,818.65	61,155.00	34,098.06
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	湖北省武汉市	写字楼	80.00%	17.35万㎡	61,858.00	56,523.23	17,964.23	15,385.55	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㎡	409,686.00	233,300.00	90,470.38	39,917.79	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㎡	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(㎡)	累计已出租面积(㎡)	平均出租率
湖北	群星城	商业	100.00%	94,889.99	94,526.41	99.63%
湖北	曙客茂	商业	100.00%	5,540.65	5,540.65	100.00%
湖北	澳时区	商业	100.00%	23,181.69	22,679.35	97.83%
湖北	东阁岸	商业	100.00%	30,034.91	27,467.90	91.45%
深圳	赛格机器电子大厦	工业	100.00%	39,456.66	35,882.61	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,该担保事项对公司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、成都等省会、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年注定是印证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,把握机遇的重心放在长江经济带城市群、成渝城市群、长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。

四是渠谋转型,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,增强危疫力,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。