

证券代码：000926

证券简称：福星股份

公告编号：2022-004

湖北福星科技股份有限公司 2021 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

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	肖永超	常勇	
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（1+8城市圈）及周边城市、京津冀、长三角、成渝经济圈等区域，其中武汉为重点区域。

2、金属制品业

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

公司其他业务主要为商业运营项目，商业运营作为公司经营形态的有效补充，主要集中在武汉中心城区，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、家庭五大特色于一体，成为武汉别具一格商业综合体。

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	39.59	8.21
福星惠誉·东湖城	28.54	119.77	27.62
福星惠誉·水岸国际	30.01	120.23	37.57
福星惠誉·福星华府 (江北置业)	12.36	57.70	17.86
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	10.01	10.01
福星惠誉·新洲施岗南 (暂定)	4.88	12.19	12.19
福星惠誉·咸宁福星城	27.77	77.86	32.47
福星惠誉·宜昌金色华府	8.62	24.13	11.13
珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地	13.34	17.94	17.94
银湖孝感·银湖科技产业园	31.48	51.85	26.03
银湖科技仙桃·中小企业城	26.42	27.00	11.41
鑫金福·光谷光电信息产业创新创业基地	4.96	17.35	11.13
亿江南置业·银湖国际	10.37	41.30	11.06
福星惠誉·福星苑	2.6	6.57	6.57
福星惠誉·福星青城府	21.85	18.36	11.21
简阳凤凰谷项目 (暂定)	20.56	20.56	20.56
福星惠誉·美术城	11.36	23.09	16.74
银湖岳阳置业·龙庭尚府	6.64	22.46	9.58
福星惠誉·格兰中心等项目	65.82	168.5	10.03
总计	369.72	1,012.20	408.38

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	395,907.28	80,888.01	315,995.29	530,000	519,874.55
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	1,197,740.69	220,897.30	964,073.78	1,200,000	1,127,748.82
湖北	福星惠誉·水岸国际	武汉	商住	100.00%	2009年06月01日	在建		300,127.51	1,202,340.06	0.00	897,636.62	1,400,000	1,351,065.7
湖北	福星惠誉·福星	武汉	商住	100.00%	2012年12月01日	在建		123,660.92	577,007.14	0.00	402,515.14	486,000	422,173.56

	华府(江北置业)				日								
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	0.00	199,889.10	467,800	448,776.22
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	0.00	166,891.12	750,000	703,389.41
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	100,086.98	0.00	-	245,000	187,189.93
湖北	福星惠誉·新洲施岗南(暂定)	武汉	商住	100.00%	2022年06月30日	待建		48,751.72	121,879.00	0.00	-	105,000	36,224.2
湖北	福星惠誉·恩施福星城	恩施	商住	100.00%	2007年12月01日	完工		82,966.00	220,019.34	56,829.34	220,019.34	113,000	111,738
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	778,558.69	118,593.59	453,861.59	237,200	195,831.38
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	129,868.22	129,868.22	217,200	207,879
湖北	汉川金山·银湖国际	汉川	商住	100.00%	2016年06月01日	完工		80,785.70	266,017.13	102,177.20	266,017.13	127,996	127,996
湖北	珈伟光伏·半导体光伏照明产业基地	武汉	工业	100.00%	2016年01月01日	在建		133,363.41	179,482.56	0.00	62,001.48	50,000	23,444.17
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	0.00	67,037.99	86,500	76,335
湖北	银湖孝感·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		390,107.85	80,000	62,358
湖北	银湖科技仙桃·中小企业城	仙桃	工业	100.00%	2011年01月01日	在建		264,211.02	270,038.37	88,270.15	165,762.70	60,000	21,093.25
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	89,497.88	332,083.72	150,000	144,849.32

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	65,766.00	0.00	-	160,000	112,387.88
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	58,173.87	71,518.00	200,000	168,504.82
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	0.00	-	240,000	70,784.01
陕西	福星惠誉·美术城	西安	商住	60.00%	2018年10月01日	在建		113,662.00	230,924.09	45,434.22	75,744.02	150,000	105,990.00
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	0.00	166,859.02	130,000	116,692.88
合计								3,203,076.70	8,922,927.96	990,629.78	5,347,882.11	7,185,696	6,342,326.1

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·水岸国际	湖北武汉	商住	100.00%	1,202,340.06	1,180,000.00	918,250.08	34,906.69	110,226,285.9	686,000.00	2,851.99	11,431.12
湖北	福星惠誉·东湖城	湖北武汉	商住	80.00%	1,197,740.69	1,181,017.73	1,063,153.62	60,175.06	86,823,094.0	904,517.74	191,926.74	382,223.69
湖北	福星惠誉·红桥城(三眼桥置业)	湖北武汉	商住	100.00%	722,291.00	709,176.00	395,031.47	137,661.38	353,841,375.6	151,691.00	953.13	1,261.77
湖北	福星惠誉·咸宁福星城	湖北咸宁	商住	100.00%	778,558.69	778,558.69	562,995.28	99,423.32	43,381,326.7	450,790.00	117,944.39	47,914.77
西安	福星惠誉·美术城	陕西西安	住宅	60.00%	230,924.09	227,185.13	100,583.62	21,587.63	27,554,466.0	63,425.84	49,497.84	52,901.76
湖北	福星惠誉·宜昌金色华府	湖北宜昌	商住	100.00%	241,300.00	237,040.04	232,034.11	57,032.55	38,636,634.5	125,075.00	125,075.45	82,062.9
北京	福星惠誉·福星苑	北京	住宅	80.00%	65,765.00	62,677.00	38,423.10	22,787.44	129,859,42.0			
湖北	鑫金福·光谷光电信息产业创新创业	湖北省武汉市	写字楼	80.00%	173,503.08	112,276.52	77,047.87	15,189.87	12,623,975.0	55,876.20	14,773.80	11,211.48

	基地											
湖北	亿江南置业·银湖国际	湖北省监利县	商住	100.00%	412,713.82	409,686.00	372,048.08	74,279.23	34,094.37	298,813.746	81,535.49	33,724.01
湖南	银湖岳阳置业·龙庭尚府	湖南省岳阳市	商住	100.00%	224,600.00	218,054.13	172,677.04	44,579.78	25,665.34	122,218.488	5,762.38	6,488.43
合计					5,249,736.43	5,115,671.24	3,932,244.27	567,622.95	862,706.24	2,858,410.12	590,321.21	629,219.94

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	91,123.70	96.04%
湖北	福客茂	商业	100.00%	5,480.68	5,480.68	100.00%
湖北	漫时区	商业	100.00%	23,588.98	20,448.57	86.69%
湖北	东澜岸	商业	100.00%	30,034.91	26,923.29	89.64%
深圳	赛格柏狮电子大厦	工业	100.00%	26,617.29	26,617.29	100.00%
湖北	东湖城	商业	80.00%	5,700.77	5,700.77	100.00%
湖北	悦江中心	商业	100.00%	35,104.87		
湖北	福莱中心	商业	100.00%	80,133.17	32,566.12	40.64%
合计				301,541.66	208,860.42	

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

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	7,175,733,921.13	3.85%-8.00%	2,612,113,921.13	2,014,620,000.00	699,000,000.00	1,850,000,000.00
债券	720,465,923.97	9.50%	720,465,923.97			
非银行类贷款	5,259,731,315.25	6%-11.76%	3,327,887,130.80	744,196,555.22	1,187,647,629.23	
合计	13,155,931,160.35		6,660,466,975.90	2,758,816,555.22	1,886,647,629.23	1,850,000,000.00

发展战略和未来一年经营计划

(一) 房地产行业格局与趋势

2022年全国房地产市场趋势展望

中央经济会议和政府工作报告提出，2022年经济工作要稳字当头、稳中求进，各地区各部门要担负起稳定宏观经济的责任，各方面要积极推出有利于经济稳定的政策，政策发力要适当靠前，房地产作为国内经济的支柱产业，不管从稳经济还是防范风险都至关重要。在外部不稳定因素及国内疫情反复背景下，一季度以来，中央多次强调支持合理住房需求释放，多部委亦积极释放维稳信号，各地政府落实因城施策，需求端政策调整力度加大，预计未来稳定政策将持续出台，企业需聚集各项资源加快周转，把握“两集中”下的投资机会以及开发营销节奏。

2022年武汉房地产市场趋势展望

武汉仍将继续落实中央的调控政策，坚持以稳为主，维护房地产市场健康发展和消费者合法权益，调控将更加精准。供地方面土拍规则将进一步优化，预计仍将保持高水准，以刚需和改善型楼盘销售为主。

2021年12月，武汉发布《武汉市国土空间“十四五”规划》，主要解读如下：一、按照“一主引领”战略要求和武汉建设国家中心城市、长江经济带核心城市目标，突出打造武汉城市圈升级版；二、主城做优，着力优化主城人口规模，进一步提升城市能级与品质；三、深入推进光谷、车谷、临空经济区、长江新区四个副城的产城融合发展，提高产业引领可持续发展等

能力；四、实施“五个中心”建设，提出了支撑中心建设的29个市级重点功能区和10个标志性区域；五、建设以武汉为中心全国高铁武汉网络中心，增设多座过江通道、加快四期轨道建设和五期报批报建工作。

武汉作为国家、湖北省赋予的责任担当，武汉城市圈同城化发展和城市格局与区域功能实施明显加快，2021年经济增长12%，招商引资到位资金9,330亿元，成为中国最具投资潜力的目的地之一，为房地产发展带来了新的机遇和挑战，作为湖北省的城市更新标杆企业，公司将抓住新一轮发展机遇，积极推动相关产业持续发展。

（二）公司发展战略

公司继续以经营目标为中心，以创新发展为引领，以品质品牌为根本，以效益效率为主线，以团队建设为保障，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”的发展战略，积极推进在产城融合、乡村振兴等领域的探索实践，持续创造高品质的健康成长，成为中国优秀的“城市更新与幸福生活服务商”。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。

（三）未来一年经营计划

公司将坚持“稳中求进、创新发展、效益优先”的工作总基调，聚焦重点工作、重大节点，加强管理、提质增效，在宏观形势依然复杂严峻的环境下，全力完成经营目标，确保企业持续稳健的发展态势。

房地产方面

在经营管理上，当前房地产行业已进入低增长、低毛利、低利润时代，公司将抓好以成本、质量、绩效为中心的全面管理，增强公司抵御市场波动、防范风险的能力。一是加强成本管理，通过提升精细化管理水平，有效降低运营成本，保障企业盈利水平。二是加强财务风险管理，完善风控体系，在提高融资效率的同时严控融资成本和风险，将负债率控制在行业较低水平内。三是加强专业性、服务性人才的引进运用，提高团队建设水平。持续优化组织管控模式，打造精益型组织，提高人均效能。四是加大工程建设管控力度，围绕安全、质量、进度等核心要素常抓不懈，确保按照计划目标全面完成项目建设任务，对有竣备交付任务的项目严密跟踪，精准防控，全力保障营销货值供应与产品交付任务。

在土地储备上，公司将坚持差异化发展路线，进一步强化科学决策水平，探索多种方式的低成本、低风险拿地模式，短中长期分阶段有序推进土地储备工作。以稳健拓展为原则，将已有的城中村旧城改造核心优势结合起来，在立足武汉、深耕湖北的同时，继续聚焦环渤海经济圈、长三角经济圈、粤港澳大湾区、成渝经济圈、长江中游城市群等重点区域稳步推进、科学布局。紧紧抓住国家城市更新、城镇建设、产城融合、乡村振兴等重大战略机遇，主动适应新格局、新变化、新常态、新形势。继续整合优势资源，巩固深化产城融合战略成果；把握政策机遇，加强乡村振兴领域研究合作，争取实现突破。

在产品建设上，持续推进产品换代升级，提升产品的适用性、特色性，打造标杆产品，增强溢价能力，践行品牌房企的社会责任。在产品设计和建设上，以幸福生活为目标，将人文融入产品，做好功能区的精细划分。遵循环保措施，以绿色、智能、品质为发展方向，精研绿色地产，提高产品健康宜居标准。在功能配置上，推行街景式底商设计、小区亲子文化乐园、建设海绵型小区、新能源汽车充电桩预留工程、引入装配式建筑等方案；在品质上，做好项目全过程品控管理，以高品质满足客户需求。

金属制品方面

全面研究市场动态，深入分析市场趋势，做好原材料的采购及储备工作；根据市场需求和效益优先的原则及时调整产品结构，动态优化产能，把产品效益和资金回收摆在首要位置；对内要不断强化精细化管理，优化机构，降本增效，提高产品竞争力。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	48,548,279,242.24	52,454,852,156.90	-7.45%	51,077,667,215.99
归属于上市公司股东的净资产	11,198,804,866.66	11,090,061,602.08	0.98%	11,173,516,746.07
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	12,543,502,445.54	7,501,140,799.28	67.22%	9,566,158,360.70
归属于上市公司股东的净利润	170,824,846.67	306,395,992.62	-44.25%	597,631,326.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	113,741,120.92	74,427,558.39	52.82%	642,524,612.75
经营活动产生的现金流量净额	5,078,956,276.56	5,362,661,281.29	-5.29%	6,538,748,331.01
基本每股收益（元/股）	0.18	0.32	-43.75%	0.62

稀释每股收益（元/股）	0.18	0.32	-43.75%	0.62
加权平均净资产收益率	1.54%	2.72%	-1.18%	5.36%

（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	1,870,545,057.57	1,325,228,710.77	5,212,554,430.49	4,135,174,246.71
归属于上市公司股东的净利润	69,802,460.74	51,452,376.27	-5,239,735.35	54,809,745.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,275,262.69	25,217,969.91	3,667,306.95	79,580,581.37
经营活动产生的现金流量净额	923,619,979.10	2,373,122,369.62	718,929,619.75	1,063,284,308.09

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	40,561	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	41,225	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、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
福星集团控股有限公司	境内非国有法人	24.64%	233,928,648				
谭少群	境内自然人	1.72%	16,296,535	11,772,401			
周杰	境内自然人	1.22%	11,616,998				
李必胜	境内自然人	0.99%	9,355,345				
王凯	境内自然人	0.82%	7,793,227				
邹英姿	境内自然人	0.82%	7,747,709				
张沐城	境内自然人	0.63%	6,000,000				
冯子来	境内自然人	0.62%	5,867,600				
张利央	境内自然人	0.62%	5,850,000				
薛汉明	境内自然人	0.48%	4,579,200				
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东谭少群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（如有）	前 10 名股东中，福星集团控股有限公司通过信用交易担保证券账户持股 50,000,000 股；周杰通过信用交易担保证券账户持股 11,056,998 股；李必胜通过信用交易担保证券账户持股 9,355,345 股；王凯通过信用交易担保证券账户持股 7,793,227 股；邹英姿通过信用交易担保证券账户持股 7,007,709 股；冯子来通过信用交易担保证券账户持股 5,772,600 股；张利央通过信用交易担保证券账户持股 5,750,000 股；薛汉明通过信用交易担保证券账户持股 4,579,200 股。						

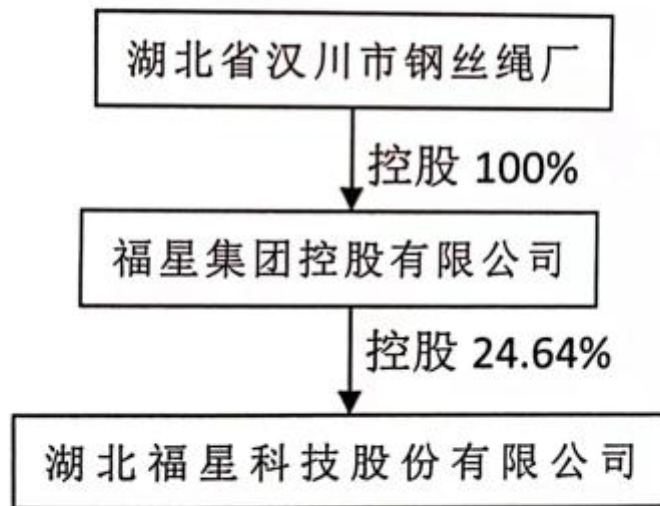
(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

无