

证券代码：000055、200055

证券简称：方大集团、方大 B

公告编号：2020-11

方大集团股份有限公司 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、高级管理人员无异议声明。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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：以利润分配方案实施时的股权登记日当日收市后的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利人民币 0.50 元（含税），不送红股也不进行资本公积转增股本。

公司目前正在实施2019年度公司回购B股股份方案，截止审议2019年度利润分配议案的董事会召开之日，已通过股份回购证券专用账户以集中竞价交易方式回购公司股份2,705,700股，按公司2019年末总股本1,123,384,189股扣减截止目前已回购股份后的股本1,120,678,489股为基数进行测算，预计现金分红总金额为56,033,924.45元（含税）（实际分红总金额以利润分配方案实施时股权登记日当日收市后的总股本为基数计算的分红总金额为准）。

公司利润分配方案公布后至实施时，总股本如发生变动，以利润分配方案实施时股权登记日当日收市后的总股本为基数，按照“每10股派发现金红利人民币 0.50 元（含税）不变”的原则，在公司利润分配实施公告中披露按公司利润分配方案实施时股权登记日当日收市后的总股本计算的分红总金额（股权登记日当日收市后的总股本=公司2019年末总股本-2019年度公司回购B股股份方案已回购股份数）。

公司本次利润分配方案符合公司章程规定的利润分配政策，公司最近三年现金分红总额高于最近三年年均净利润的30%。公司的现金分红水平与所处行业上市公司平均水平不存在重大差异。

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	方大集团、方大 B	股票代码	000055、200055
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	无		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	周志刚	郭凌晨	
办公地址	深圳市高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦 20 楼	深圳市高新技术产业园南区科技南十二路方大科技大厦 20 楼	
传真	86(755)26788353	86(755)26788353	
电话	86(755)26788571 转 6622	86(755)26788571 转 6622	
电子信箱	zqb@fangda.com	zqb@fangda.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司总部位于深圳市南山区，股票于1995年11月29日在深圳证券交易所上市。目前5家子公司是国家级高新技术企业，在上海、成都、南昌、东莞等地建有生产基地。报告期内，公司主要从事以下业务：

1、高端幕墙系统及材料产业：

(1) 主要产品及用途

主要产品为节能幕墙、光电幕墙、LED彩显幕墙等各类建筑幕墙、PVDF铝板、石墨烯铝板、纳米铝板材料等。建筑幕墙主要用于高层建筑、大跨度公共建筑（如机场、车站、文化中心、会议展览中心）、建筑物采光顶、异型建筑物（如球形、钟型建筑物）、构筑物等，具有外围护和装饰功能。

(2) 行业相关的宏观经济形势、行业政策环境等外部因素的变化情况、行业发展及市场需求情况，及对公司当期及未来发展的具体影响和公司已采取或拟采取的应对措施

近年，国家强力推动建筑节能的一系列产业政策，为节能幕墙及材料业务提供了良好的发展机遇。随着国家城镇化进程的不断推进，一、二线城市的经济发展，各级政府在市政等基础配套设施，以及医疗、教育、体育等公共建筑的投资都释放出对建筑幕墙有持续性的需求，因此幕墙系统及材料产业市场容量较大。2019年，我国供给侧结构性改革持续深化，国家区域协调发展战略进一步推动，新型城镇化、京津冀协同发展、“一带一路”建设和粤港澳大湾区建设等发展规划为幕墙系统及材料产业的发展提供了宝贵的机遇。2019年2月18日，中共中央、国务院发布《粤港澳大湾区发展规划纲要》提出“优化提升中心城市，以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎，继续发挥比较优势做优做强，增强对周边区域发展的辐射带动作用。”2019年8月18日，中共中央、国务院发布《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，意见指出：“支持深圳规划建设一批重大公共文化设施，支持深圳举办国际大型体育赛事和文化交流活动，建设国家队训练基地，承办重大主场外交活动等”。深圳作为公司的重要幕墙市场，上述规划纲要及意见将给公司带来进一步的发展空间。近期，各级政府为对冲新冠肺炎疫情给经济带来的影响纷纷出台加大投资项目的计划，公司也将充分把握机会，争取进一步巩固和提高市场份额。

2019年，公司继续稳扎稳打粤港澳大湾区、长三角、京津冀和成渝地区等传统优质市场，继续加大海外市场的拓展力度，建立团队长远发展机制，持续提升品牌形象，聚焦重点客户，丰富优质资源，与优秀企业建立战略联盟、加大软硬件投入，东莞松山湖基地智能化化工厂建设取得成效，智能打胶和智能电焊已开始用于生产，提升了效率和质量，由“制造”向“智造”迈进，实现了成都新津生产基地投产，上海松江生产基地的建设完成78%，为公司增产、增收、持续快速发展创造条件。

(3) 主要业务模式、模式的特有风险和模式变化情况

公司所实施的工程项目主要是通过招投标方式取得合同订单，根据合同订单进行项目设计、材料采购，生产加工，最后进行施工安装和售后服务的模式。模式的主要风险在于从订单承接到项目实施完毕周期较长，对原材料、人力成本依赖性较高，受国家产业政策、原材料价格、劳动力市场波动影响较大，不同的合同订单要求不尽相同，无法简单复制经验，对技术和管理的较高要求。公司幕墙工程的主要业务模式是全产业链，从设计，工艺，材料采购，生产加工，到施工安装和售后服务。主要业务模式在报告期内没有变化。

(4) 公司所处行业的市场竞争格局、周期性特点及公司的市场地位

近年，随着市场竞争压力不断增加，行业更趋向精细化、规范化管理，零散化经营、不具备资质和竞争能力偏弱的小企业被市场淘汰，市场集中度提升。高端市场的竞争以幕墙企业的品牌、实力为主，要求参与竞争的企业有完备的资质、较大的规模、先进的技术、规范的管理和深厚的人才储备，逐渐形成一定的竞争门槛。同时，幕墙行业从业人员总量在下降，人力资源方面的矛盾较为突出，对智能制造、管理工具应用等也提出了更为迫切的需求。幕墙行业没有明显的周期性。

公司是国内最早从事节能幕墙业务的企业之一。20多年来，公司完成了国内外千余项大型工程，多次荣获国家建筑行业最高奖项“鲁班奖”、“国家优质工程奖”、“詹天佑土木工程奖”等，获得省部级以上奖项近百项。公司持续多年位于“中国建筑幕墙行业100强”前10名，方大幕墙品牌在行业内已具有较强的优势和竞争力。公司在幕墙行业具有较强的技术优势，先后取得幕墙产品及材料专利数486项（其中发明专利53项），软件著作权11项，专利拥有数位居行业前列，主持和参与编制了《公共建筑节能设计标准》等十余项国家或行业标准，创造了中国企业新纪录9项。公司拥有建筑幕墙工程专业承包壹级资质和建筑幕墙工程设计甲级资质，是我国幕墙设计和施工企业的最高级别。

(5) 行业资质类型及有效期情况

报告期内，公司相关资质未发生重大变化，有效期未届满。已取得资质的具体情况详见本报告“第五节、十九、其他重大事项的说明”。

(6) 质量控制体系、执行标准、控制措施及整体评价

质量控制体系：公司推行全面质量管理体系，按照ISO9001建立了从设计、采购、入库、生产、检测、出库、安装、售后服务全过程的质量管理体系，并定期进行评审。

执行标准：公司在开展建筑幕墙业务的过程中，严格按照GB/T21086-2007《建筑幕墙》、JG/T231-2007《建筑玻璃采光顶》等各类国家和行业标准执行。

控制措施：公司建立了完整有效的质量控制措施和质量管理机构，并严格执行各项质量管理和控制措施。

整体评价：公司产品及工程质量完全符合国家现行有关规范和标准的相关要求，并始终保持良好的运行，为客户提供质量稳定可靠的产品和工程。

(7) 报告期内是否有重大项目质量问题

报告期内，公司无重大项目质量问题。

2、轨道交通设备产业：

主要产品为轨道交通屏蔽门系统和技术维保服务，是现代化地铁工程的必备设施，它沿地铁站台边缘设置，将列车与

地铁站台候车室隔离，具有安全、环保、节能的功能。经营模式为以销定产，通过招投标（分为公开招标和邀标）的方式取得合同订单，根据订单进行设计，工艺处理，采购原材料，工厂生产，施工安装，以及技术维保服务。公司集设计、生产、施工和售后服务为一体，拥有完整的产业链。经营模式在报告期内没有变化。公司按照ISO9001建立了从设计、采购、生产、安装、售后服务全过程的质量管理体系，通过了ISO9001、ISO14000和国际铁路IRIS体系认证。轨道交通屏蔽门系统是公司完全具有自主知识产权的产品，主编了我国首部《轨道交通站台屏蔽门》行业标准。技术标准处于国际先进水平的方大屏蔽门系统已在全球40多个城市的轨道交通中应用，每天有超过千万人次使用方大轨道交通屏蔽门系统，在国内地铁运营城市的覆盖率超过80%，市场占有率连续多年居全球第一。

3、新能源产业：太阳能光伏发电行业是国家重点扶持的新兴能源产业，公司是我国较早独立掌握并拥有自主知识产权从事太阳能光伏系统设计、制造与集成的企业之一。2019年，已并网发电的江西萍乡宣风镇太阳能光伏电站、南昌市江西五十铃汽车有限公司停车场遮阳棚光伏电站和东莞松山湖光伏电站均运行平稳，发电效率符合设计。2019年实现销售收入2,094.00万元，较上年增长2.27%，营业利润1,164.15万，较上年增长5.75%，未来仍将给公司带来长期、稳定的收入和利润。

4、房地产产业

公司目前已完工的项目一个：深圳市南山区方大城（“方大城”，下同）项目；正在进行开发的项目一个：南昌凤凰洲方大中心项目；正在进行开发前期工作的项目两个：深圳宝安区的方大邦深产业园项目、深圳市横岗大康河沿线片区城市更新项目。

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	3,005,749,558.66	3,048,680,152.06	-1.41%	2,947,470,813.58
归属于上市公司股东的净利润	347,771,182.73	2,246,164,571.68	-84.52%	1,144,404,441.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	291,449,314.27	21,171,063.10	1,276.64%	366,212,412.32
经营活动产生的现金流量净额	-5,284,830.77	387,102,719.57	-101.37%	557,833,145.73
基本每股收益（元/股）	0.310	1.91	-83.77%	0.97
稀释每股收益（元/股）	0.310	1.91	-83.77%	0.97
加权平均净资产收益率	6.82%	53.17%	-46.35%	41.53%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	11,369,964,580.11	10,658,854,133.73	6.67%	7,625,422,688.63
归属于上市公司股东的净资产	5,182,795,079.67	5,195,187,621.88	-0.24%	3,238,939,202.18

(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	670,452,093.70	755,438,853.29	699,243,342.82	880,615,268.85
归属于上市公司股东的净利润	69,998,533.09	58,583,221.92	27,468,258.38	191,721,169.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	64,930,951.19	48,446,112.87	15,661,279.22	162,410,970.99
经营活动产生的现金流量净额	-296,237,735.96	-76,487,267.15	-35,730,387.83	403,170,560.17

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

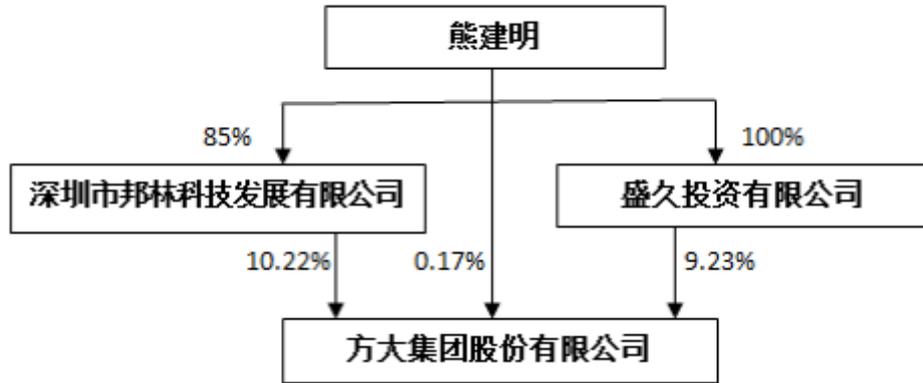
报告期末普通股股东总数	67,777	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	63,114	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市邦林科技发展有限公司	境内非国有法人	10.22%	114,842,654	0	质押	32,860,000	
盛久投资有限公司	境外法人	9.23%	103,694,029	0			
方威	境内自然人	3.12%	35,045,539	0			
共青城时利和投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.38%	26,791,488	0			
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	境外法人	0.71%	7,946,483	0			
申万宏源证券（香港）有限公司	境外法人	0.68%	7,631,296	0			
SUN HUNG KAI INVESTMENT SERVICES LTD	境外法人	0.62%	6,916,495	0			
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FUND	境外法人	0.52%	5,872,007	0			
安信国际证券（香港）有限公司	境外法人	0.42%	4,727,707	0			
曲春林	境内自然人	0.38%	4,307,011	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，深圳市邦林科技发展有限公司与盛久投资有限公司为一致行动人，深圳市邦林科技发展有限公司与共青城时利和投资管理合伙企业（有限合伙）属关联关系。其他流通股股东未通知本公司是否存在关联关系或一致行动人关系。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无						

(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



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

在全球经济增长率为近十年来最低水平，中美贸易摩擦影响加剧，国内经济持续下行的背景下，公司克服了诸多不利因素，基本完成了年初制定的目标。报告期内，公司实现营业收入300,574.96万元，较上年同期下降1.41%；归属于母公司所有者的净利润34,777.12万元，较上年同期下降84.52%，归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润29,144.93万元，较上年同期增长1,276.64%。公司扣除非经常性损益后的净利润大幅增长，反映了公司主营业务具有较强的盈利能力。截止本报告期末，公司订单储备453,713.07万元(不含房地产销售)，是2019年营业收入的1.51倍，充足的订单储备为公司持续发展提供了有力保障。

报告期内，公司营业收入、净利润下降主要原因是毛利较高、上年同期对利润贡献较大的深圳方大城项目销售面积已近尾声，房地产业2019年实现营业收入30,756.30万元，较上年同期减少38,995.51万元，减少55.91%，净利润19,990.12万元，较上年同期减少200,752.50万元，减少90.94%。报告期内，扣除利润贡献较大的方大城项目外，公司营业收入、净利润与上年同期相比均有较大幅度增长，其中：营业收入269,818.65万元，较上年同期增加34,702.45万元，增长14.76%；净利润14,787.00万元，较上年同期增长10,913.17万元，增长281.71%。

(1) 高端幕墙系统及材料产业

2019年2月18日，中共中央、国务院发布《粤港澳大湾区发展规划纲要》，提出“优化提升中心城市，以香港、澳门、广州、深圳四大中心城市作为区域发展的核心引擎，继续发挥比较优势做优做强，增强对周边区域发展的辐射带动作用。”2019年8月18日，中共中央、国务院发布《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》，意见指出：“支持深圳规划建设一批重大公共文化设施，支持深圳举办国际大型体育赛事和文化交流活动，建设国家队训练基地，承办重大主场外交活动等”。公司地处粤港澳大湾区核心区域深圳，粤港澳大湾区作为公司的重要幕墙市场，上述规划纲要及意见为公司带来进一步的发展空间。公司充分利用地处粤港澳大湾区核心区域深圳的优势，进一步提高粤港澳大湾区市场份额，同时积极巩固、拓展长三角、成渝地区、环渤海等主要经济中心区域市场，坚持“科技为本，创新为源”的经营理念，坚持精益求精、品质至上的“方大工匠”精神，凭借具有核心竞争力的产品质量、技术实力、品牌影响力，公司2019年新签订单的质量、数量均保持较高水平。同时，方大品牌在海外市场的影响力不断扩大，澳大利亚、东南亚、中东等海外市场拓展取得较好成绩。报告期内，公司先后中标签约了深圳前海东亚嘉里、深圳尚智科技园、深圳锦绣科学园三期、深圳技术大学、广州建华中心、珠海仁和横琴国际中医药创新中心、上海市徐汇区黄浦江南延伸段WS5单元188S-C-4、188S-D-1地块、上海七宝万科生态商务区商办项目、南京万科尚都荟项目、成都天府万科云城、成都市天府国际会议中心、重庆龙湖沙坪坝枢纽项目、北京火神庙商业中心、长沙宁儿妇产医院二期配套综合楼、澳大利亚墨尔本Marriott Docklands万豪酒店、澳大利亚墨尔本维多利亚广场、澳大利亚布里斯班 89 Victoria Street、沙特利雅得巴士站、孟加拉Shanta Forum Tower项目等一大批高端幕墙系统及材料项目，合计金额超过20亿元人民币。报告期内，公司幕墙系统及材料产业实现营业收入219,642.57万元，同比增长9.24%，实现净利润10,411.19万元，同比增长7.25%，毛利率15.15%，上升0.74个百分点。截至报告期末，公司幕墙系统及材料产业订单储备271,332.58万元，是2019年幕墙系统及材料产业营业收入的1.24倍。

为满足不断增长的订单需求，公司在成都新津、上海松江分别新建生产基地。2019年6月成都新津的方大西部总部基地已建成投产，该基地占地4.5万平方米，总建筑面积约2.1万平方米。2019年上半年上海松江的华东生产基地开工建设，计划

2020年建成投入使用，该基地占地2.38万平方米，总建筑面积约4.3万平方米。两基地建成后将完善升级公司全国产业布局，提升公司节能环保幕墙的生产基地布局，提升产能，为公司持续快速发展提供保障。华东基地建成后，公司将形成以深圳为总部，华南地区及海外地区以东莞松山湖、佛山为基地，西部地区以成都为基地，华东地区以上海为基地，华中地区以南昌为基地的全国产业布局，为提高市场占有率及综合竞争力提供重要保障。

中国经济正在向高质量发展转型，公司也持续加大研发力度，从技术创新入手，积极推动智能制造、机器人、物联网、AI、VR+AR、大数据等先进技术的引进和应用，已取得初步成果。东莞松山湖基地智能化工厂建设取得初步成效，智能打胶和智能电焊已开始用于生产，提升了效率和质量，逐步由“制造”向“智造”迈进。

2019年，由公司承建幕墙的香港中文大学（深圳）教学楼、广州宝钢大厦和成都领地环球金融中心等3个项目荣获中国建筑行业最高荣誉——鲁班奖，方大城（一期）和深圳能源大厦等5个项目获得中国建筑工程装饰奖和2019年精品工程奖；11个幕墙项目分别获得省、市级荣誉奖项。公司的BIM技术在设计中的应用被中国建筑业协会作为典范在行业中进行宣传，公司被万科、富力、前海人寿等客户评为优秀合作伙伴，客户和行业对方大企业和产品的认可，提升了公司品牌影响力。

（2）轨道交通屏蔽门设备产业

随着国内城市地铁建设的持续推进、“一带一路”倡议不断走深走实，2019年，公司地铁屏蔽门行业龙头优势效应不断显现，公司轨道交通屏蔽门设备产业海内外市场拓展高歌猛进。报告期内，公司先后获得印度孟买地铁3号线、南京地铁7号线、郑州4号线、宁波地铁1号线、贵阳市地铁2号线二期、济南轨道交通R2线一期、南昌3号线（B部分）、太原地铁2号线、武汉市地铁5号线、6号线二期、11号线（二期、三期、葛店段）、西安市地铁5号线、6号线等一大批屏蔽门系统订单，另外还获得武汉铁路局、深圳地铁9号线等项目屏蔽门专业技术维保服务订单、深圳地铁1、2、3、5、7、9、11号线屏蔽门加装项目订单，新签订单合计金额 87,481.16 万元，同比增长20.52%。其中，印度孟买地铁3号线项目是公司继印度诺伊达地铁、印度艾哈迈达巴德地铁项目后在印度市场的第三个项目，公司将继续牢牢把握印度地铁建设快速发展机遇，加快海外市场布局，进一步扩大公司的业务版图。此外，随着新一代信息技术发展，国内地铁也进入全自动驾驶时代，对屏蔽门的技术要求也提高了门槛。公司凭借扎实的技术实力，在国内已招标的5个地铁自动驾驶项目中，一举拿下其中4个项目（南京地铁7号线、济南轨道交通R2线一期、太原地铁2号线、武汉市地铁5号线）的自动驾驶屏蔽门系统订单，为不断提高的屏蔽门智能化市场开拓赢得了先机。

报告期内，公司轨道交通屏蔽门设备产业实现营业收入46,090.67万元，同比增长54.83%，实现净利润6,270.64万元，同比增长32.07%，毛利率25.4%，公司轨道交通屏蔽门设备产业具有持续较强的盈利能力。截至2019年末，公司轨道交通屏蔽门设备产业订单储备达182,380.49万元，是轨道交通屏蔽门设备产业报告期内营业收入的3.96倍。公司轨道交通屏蔽门设备产业再上新台阶，继续领跑同行业，进入了新的前所未有的快速发展时期。

报告期内，由公司承建屏蔽门系统的武汉地铁2号线南延线、8号线三期、郑州市地铁5号线、兰州地铁1号线一期、南昌地铁2号线后通段、呼和浩特地铁1号线陆续开通运营。目前，方大屏蔽门系统已在全球42个城市的轨道交通中应用，每天有80多条地铁线路、超过千万人次使用方大轨道交通屏蔽门系统，在国内地铁运营城市的覆盖率超过80%，市场占有率连续多年居全球第一。

随着越来越多轨道交通屏蔽门免费维保期结束，技术维保服务专业化需求持续增长，2019年公司实现技术维保服务收入为2,484.62万元，较上年同期增长3.90%。公司是能为地铁屏蔽门提供全产业链技术、产品服务的领先公司，技术服务附加值较高，未来该业务将成为公司重要的业绩增长点，公司也将努力成为“地铁屏蔽门技术维保服务专家”。

作为全球领先的屏蔽门供应商，公司拥有完全自主知识产权的轨道交通站台屏蔽门系统，专利和著作权占全球同行业的半数以上，在屏蔽门领域具有较强的技术实力。我国首部《轨道交通站台屏蔽门》行业标准由公司主编，自2007年3月1日颁布实施以来，对我国轨道交通站台屏蔽门产业的技术创新与发展起到了良好的规范和指导作用。近年来随着行业科技水平的日益进步，轨道交通屏蔽门产品实践中新材料、新技术、新工艺的不断涌现，住房和城乡建设部启动了《城市轨道交通站台屏蔽门》行业标准的修订工作，由公司继续承担主要的修编任务。2019年10月该标准修订送审稿通过审查，并确定为定稿版本。此外，公司参与编制的国家标准《城市轨道交通能源消耗与排放指标评价方法》（GB/T 37420-2019）于2019年12月1日起正式实施。本次参编工作是公司继主编《城市轨道交通站台屏蔽门》后，又一次参与国内轨道交通领域内的标准编制，再次显示了公司在城市轨道交通领域的技术实力，凸显了公司在城市轨道交通站台屏蔽门领域的长久领军者地位。

（3）新能源产业

报告期内，公司已并网发电的三个太阳能光伏电站保持了高效平稳安全运行，全年实现销售收入2,094.00万元，较上年增长2.27%，营业利润1,164.15万，较上年增长5.75%，超过预期目标。

（4）房地产业

（一）宏观经济形势、行业政策环境的变化情况，公司主要项目所在城市的行业发展现状及政策情况

2019年全国房地产主基调仍为调控维稳、房住不炒、因城施政。全国房地产市场持续降温，成交量明显下降，房地产库存高企，市场去化压力大。

公司主要项目所在地为深圳市和南昌市。深圳地处粤港澳大湾区核心区域，经济持续向好。公司重点发展深圳的城市更新项目，随着深圳经济高速发展，预期深圳及周边城市房地产业仍有一定的发展空间。

南昌房地产在调控政策下，住宅成交整体呈现平稳状态，商业、办公楼宇价量齐跌，去库存压力大。

受宏观经济和房地产行业调控的影响，公司房地产板块的销量和业务毛利率会有降低，但预期公司的房地产销售及物业出租仍是公司重要的现金流来源，并可持续为公司贡献利润。

（二）公司主要经营模式、经营项目业态，主要项目所在城市的房地产销售情况，上市公司市场地位及竞争优势，面临的主要风险及应对措施

公司房地产业务主要采用自行开发，部分销售、部分自持的经营模式，向持有商业物业、轻资产运营模式靠拢。目前开发销售的产品主要为办公、配套商业和公寓，公司已建立了专业团队对公司的商业和物业进行运营和管理。

公司开发的方大城项目在深圳市南山区，截至报告期末，项目销售率91.83%，具体销售情况详见本节“（五）主要项目

销售情况”；方大中心项目在江西省南昌市红谷滩新区，是聚办公、公寓、购物、休闲、娱乐为一体的中小型商业综合体，项目以销售及出租为主，2019年12月28日开始预售，报告期内未实现销售。

公司涉足房地产业虽时间较晚，但开发的方大城项目迅速被市场认可，销售去化率较快，同时公司已连续三年被深圳市房地产业协会评为“深圳市房地产开发行业发展潜力企业”，连续两年被评为“深圳市房地产开发行业品牌价值企业”。凭借着方大品牌的影响力和较强的专业水平，已让公司在市场竞争中站稳脚跟，市场地位亦逐步上升。

南昌商业办公楼宇库存大，量价呈现下跌趋势。但公司方大中心项目所在位置，区位优势明显，产品具有较好的市场预期。

(三) 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
无								

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)
深圳方大城项目	3.53	21.24	0
南昌方大中心项目	1.66	6.64	0
总计	5.19	27.88	0

(四) 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)
深圳南山区	方大城	龙珠四路2号	办公商业综合体	100.00%	2014年05月01日	100%	100.00%	35,397.60	212,400.00	0	217,763.69	258,500	265,000
南昌市红谷滩新区	方大中心	赣江北大道1516号	商业	100.00%	2018年05月01日	49%	49.00%	16,608.55	66,432.61	0	0	67,000	32,800

(五) 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)
深圳南山区	方大城	龙珠四路2号	办公商业综合体	100.00%	212,400	93,086.25	85,479.42	3,068.92	18,622.632	85,479.4	3,068.92	18,622.63
南昌市红谷滩新区	方大中心	赣江北大道1516号	商业	100.00%	65,388.42	32,460.11	0	0	0	0	0	0

(六) 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
深圳方大城	深圳南山	办公商业综合体	100.00%	72,517.71	23,661.88	32.63%
深圳方大城	深圳南山	商业商铺	100.00%	22,775.52	22,455.31	98.59%
江西南昌科技园	江西省南昌市	厂房及办公楼	100.00%	33,362.20	33,362.20	100.00%
方大大厦	深圳南山	办公楼	100.00%	17,792.47	15029.30	84.47%

(七) 土地一级开发情况

适用 不适用

(八) 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	84,397.82	同期贷款基准利率 按约定比例调整至 6.175%	40,000.00	29,397.82		15,000.00
合计	84,397.82		40,000.00	29,397.82		15,000.00

(九) 发展战略和未来一年经营计划

2020年，中国仍将处在重要的战略机遇期和新旧动能转换期，城镇化仍是房地产发展动力，在持续的调控下行业波动属市场行为，公司仍持续看好核心城市房地产未来发展。未来公司将继续扩大品牌效应，深化产品类型，深耕本地市场，有效提升公司经营业绩。

深圳方大城和南昌方大中心的销售和租赁是公司2020年房地产工作的重中之重，要全力实现方大城写字楼尾盘销售及出租、南昌方大中心销售。

2019年8月，公司的方大邦深项目已完成更新立项计划，2020年公司将积极推进方大邦深项目的专项规划申报和土地规划许可证申报工作。2019年，深圳横岗大康项目已完成更新意愿征集工作，启动了更新单元划定工作，2020年公司将推进横岗大康项目立项申报工作。预期未来公司的上述房地产销售及物业出租将可持续为公司贡献利润。为了完成经营目标，公司将坚持战略定力，保持合理发展节奏，持续加大销售力度，加强销售回款，合理安排融资，确保公司安全稳健。

(十) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至2019年12月31日,公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的担保余额为84,919.51万元。

(十一) 董监高与上市公司共同投资

适用 不适用

(5) 创新发展工作

公司自成立以来一直致力于自主知识产权产品的研发，提升企业核心竞争力。2019年，公司自主研发新产品、新技术“BIM数字化工艺设计、下料系统”、“装配式屋面幕墙系统”、“石墨烯粉末喷涂铝单板”、“站台门无人驾驶控制系统”等25项。智能焊接、智能打胶等的智能化生产工艺已开始用于生产，促进产品质量提高，实现员工劳动强度降低、人工成本降低、工作效率提升、提高经济效益。

截至2019年12月底，公司先后获得专利920件，其中发明专利188件，国际PCT专利10件，软件著作权12件。2019年申请专利44件，新授权专利26件（其中发明专利1件）。全资子公司方大建科的发明专利“一种建筑幕墙结构”获“深圳专利奖”。

(6) 荣誉和奖项

报告期内，公司荣获“全国‘万企帮万村’精准扶贫行动先进民营企业”、“广东省五一劳动奖状”、“2018年度深圳市质量诚信示范单位”、“履行社会责任杰出企业”、“深圳行业领袖百强企业”、“2019深圳500强企业”、“第三届深圳质量百强企业”、“深圳市质量强市骨干企业”、“2019年度深圳市民营领军骨干企业”称号，获评“创新中国·百强上市公司”奖、“2019粤港澳大湾区上市公司社会责任”五星级企业、“市场责任”五星级企业二项殊荣。连续四年荣登“广东企业500强”榜单，荣登“A股上市公司近五年成长榜”、“2018中国上市公司创新指数500强”第12名。熊建明董事长被评为“2019粤港澳大湾区上市公司年度人物”。

全资子公司方大建科公司获评“2019深圳建筑门窗幕墙行业学术交流先进单位”，总经理魏越兴荣获深圳市装饰行业“创新型人才”奖、区域经理张建辉荣获“十大优秀项目经理”奖、高级设计师胡光洲荣获“十大青年设计师”奖、幕墙制作工徐秀辉荣获“十大明星工匠”奖。公司承建的香港中文大学（深圳）教学楼、广州宝钢大厦和成都领地环球金融中心三项幕墙工程荣获2018-2019年度中国建设工程鲁班奖（国家优质工程）。承建的方大城（一期）、深业上城（南区）塔2、中国储能大厦、中国南方电网生产科研综合基地四项幕墙工程荣获“中国建筑工程装饰奖”，深圳汉京金融中心幕墙工程获评“我最喜爱幕墙工程”。

全资子公司方大智创科技获评“深圳地铁2018年度优秀设备供货商”、“深圳地铁三期工程优秀设备供货商”、“深圳地铁7、9、11号线履约评价优良单位”、“2018年西安地铁建设劳动竞赛先进单位”，员工欧阳科华、朱振飞、孔德兵获评“深圳百优工匠”、唐龙获评“2018年度西安地铁建设劳动竞赛先进个人”。

全资子公司方大江西新材料公司获评“2018年度南昌高新技术产业开发区标准化工作先进单位”，中国金属复合材料行业铝单板“优秀品牌”称号。

全资子公司方大置业公司继2018年后，再度获评深圳市房地产业协会颁发的“深圳市房地产开发行业品牌价值企业”殊荣。

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
幕墙系统及材料	2,196,425,708.75	118,211,804.24	15.15%	9.24%	5.67%	0.74%
房产销售	307,563,025.40	248,718,324.22	115.12%	-55.91%	-91.31%	70.96%
地铁屏蔽门	460,906,724.26	70,276,367.37	25.40%	54.83%	27.03%	-0.77%

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

报告期内归属于上市公司普通股股东的净利润总额较上年减少84.52%，主要系公司2018年度因深圳方大城项目1#楼确认为投资性房地产，期末评估增值产生公允价值变动的非经常性收益增加净利润约22亿元，2019年度投资性房地产业务评估增值产生的非经常性收益增加净利润约0.32亿元。

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

①重要会计政策变更

2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会【2019】16号），与财会【2019】6号配套执行。

本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

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》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（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》（财会【2017】14号）（上述准则以下统称“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。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的

新账面价值之间的差额计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之前发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之前发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新金融工具准则，本公司合并财务报表相应调整2019年1月1日递延所得税资产6,594,359.90元。相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司所有者权益的影响金额为-44,571,870.18元，其中盈余公积为524,860.03元、未分配利润为-39,930,304.63元、其他综合收益为-5,166,425.58元。本公司母公司财务报表相应调整2019年1月1日递延所得税资产为-27,391.55元。相关调整对本公司母公司财务报表中所有者权益的影响金额为82,174.65元，其中盈余公积为524,860.03元、未分配利润为4,723,740.20元、其他综合收益为-5,166,425.58元。

②重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

（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

①本期新设立了直接控制的3家子公司，即方大东南亚公司、成都幕墙公司和上海方大建智公司，非同一控制下企业合并中融利泰公司，本期合并报表新增4家子公司。

②本期注销了湘东新能源公司和科迅达公司，本期合并报表减少2家子公司。

方大集团股份有限公司

法定代表人：熊建明

2020年4月18日