证券代码：000055、200055　　证券简称：方大集团、方大 B　　公告编号：2021-04

方大集团股份有限公司 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。

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

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	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		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	肖杨健	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 6 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。公司较早在国内开辟智慧幕墙、PVDF 铝单板、轨道交通屏蔽门系统产业，绿色低碳环保一直是公司发展的初心。公司成立 30 年来，保持了主营业务没有变，以追求卓越的工匠精神做精主业，坚持技术创新夯实发展之路，将智慧幕墙及材料产业及轨道交通屏蔽门系统产业做成行业标杆。报告期内，公司的主要业务如下：

1、智慧幕墙系统及材料产业：

（1）主要产品及用途

主要产品为智慧节能幕墙、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（如企业总部研发中心、商务中心）、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（如学校、医院及养护院）、异型建筑物（如球形、钟型建筑物）、构筑物等，具有外围护、装饰和节能功能。

（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

2021 年作为“十四五”开局之年，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》明确推进传统基础设施和新型基础设施建设。近年，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、粤港澳大湾区建设、深圳先行示范区建设等发展规划举世瞩目，为幕墙系统及材料产业的发展带来了前所未有的发展机遇。深圳是开放先锋，是连接国内国际双循环的“新枢纽”“出海口”“风向标”，在构建新发展格局中优势突出、地位特殊、作用重大。2021 年，深圳将大力推进粤港澳大湾区和深圳先行示范区“双区”建设、实施深圳综合改革试点，同时深圳又是公司的重要幕墙市场，公司将继续推动高质量发展，面对多重战略叠加的新时代，拓展延伸市场覆盖，用精益品质巩固现有市场地位，发掘新的市场沃土，持续加大研发创新力度，积极践行绿色发展理念，增强核心竞争力，保持行业领跑地位。

（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，对技术和管理的要求较高。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

2020 年突发的新冠疫情，对建筑幕墙行业的发展产生了重要的影响。随着市场竞争压力不断增加，行业头部公司业务规模持续扩大，人才与资源高度集中，差异化核心竞争力增强。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。

公司目成立之初就从事智慧幕墙相关业务。30 年来，专注主业，心无旁骛，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”前列，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，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资质。

（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《2020 年年度报告》“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：

《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》强调深入实施制造强国战略，推动先进轨道交通装备等产业创新发展。公司自 1999 年起在国内率先研发轨道交通屏蔽门技术，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。公司集研发、设计、制造、施工和技术服务为一体，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。公司轨道交通屏蔽门系统采用公司原创技术，具有自主知识产权，公司主编了我国首部《轨道交通站台屏蔽门》行业标准，参编了国家标准《城市轨道交通能源消耗与排放指标评价方法》（GB/T 37420-2019）。公司从事轨道交通地铁屏蔽门系统产业的全资子公司方大智创科技有限公司是国家级高新技术企业。

作为国内轨道交通屏蔽门系统产业的“拓荒者”，经过 20 多年的发展，公司先后在北京、上海、天津、广州、深圳、南京、沈阳、武汉、西安、福州、南昌等城市承建了地铁屏蔽门系统，在国内已开通地铁运营城市的覆盖率达到 70%以上，市场占有率稳居首位，是中国轨道交通屏蔽门行业的领军企业。此外，公司产品不断推向海外市场，已在新加坡、印度、马来西亚、泰国、香港和台湾等“一带一路”国家和地区斩获多个项目。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，每天超过二千万人次使用方大轨道交通屏蔽门系统，公司已成为世界轨道交通设备市场领先的屏蔽门系统制造商与供应商。

3、新能源产业：太阳能光伏发电行业是国家重点支持的新兴能源产业，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。2020 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，发电效率符合电站设计效率。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

公司目前已开发完成的项目：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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	2,979,296,410.16	3,005,749,558.66	-0.88%	3,048,680,152.06
归属于上市公司股东的净利润	382,051,466.98	347,771,182.73	9.86%	2,246,164,571.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	376,968,729.62	291,449,314.27	29.34%	21,171,063.10
经营活动产生的现金流量净额	548,709,785.90	-5,284,830.77	10,482.73%	387,102,719.57
基本每股收益（元/股）	0.35	0.31	12.90%	1.91
稀释每股收益（元/股）	0.35	0.31	12.90%	1.91
加权平均净资产收益率	7.26%	6.82%	0.44%	53.17%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	11,866,857,250.39	11,369,964,580.11	4.37%	10,658,854,133.73
归属于上市公司股东的净资产	5,380,857,155.39	5,182,795,079.67	3.82%	5,195,187,621.88

（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	413,826,888.79	837,781,175.63	848,436,105.17	879,252,240.57
归属于上市公司股东的净利润	94,777,419.75	52,062,464.82	68,793,891.42	166,417,690.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	95,563,557.35	50,729,290.59	54,966,749.35	175,709,132.33
经营活动产生的现金流量净额	-339,105,046.99	202,119,567.59	316,947,166.56	368,748,098.74

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	59,221	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	57,995	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

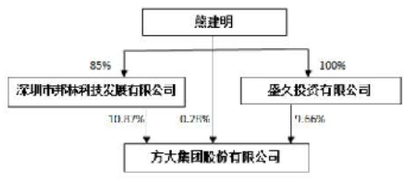
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深圳市邦林科技发展有限公司	境内非国有法人	10.87%	118,307,546	3,464,892	质押	32,700,000
盛久投资有限公司	境外法人	9.66%	105,134,562	1,440,533		
方威	境外自然人	2.79%	30,322,437	-4,723,102		
共青城时利和投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.46%	15,860,609	-10,930,879		
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND	境外法人	0.58%	6,312,683	-1,633,800		
VANGUARD TOTAL INTERNATION-AL STOCK INDEX FUND	境外法人	0.57%	6,247,740	375,733		
申万宏源证券（香港）有限公司	境外法人	0.53%	5,783,896	-1,847,400		
曲春林	境内自然人	0.52%	5,666,861	1,359,850		
第一上海证券有限公司	境外法人	0.36%	3,938,704	-63,000		
上海银叶投资有限公司-银叶量化对冲 1 期私募证券投资基金	其他	0.35%	3,755,500	3,755,500		
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	深圳市邦林科技发展有限公司通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 55,000,000 股，上海银叶投资有限公司-银叶量化对冲 2 期私募证券投资基金通过湘财证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司 3,755,500 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



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

2020 年，是极不平凡的一年，突如其来的新冠疫情肆虐全球，社会经济各行各业受到很大冲击，给公司经营带来了巨大的挑战。面对挑战，公司始终坚持一手抓疫情防控，一手抓复工复产，大力开拓市场，狠抓销售、成本控制、收款等生产经营各环节工作，盈利能力继续增强。2 月 9 日，公司较早开始实现复工复产。公司聚焦智慧幕墙、轨道交通屏蔽门主业，始终坚持以技术创新为驱动，在董事会领导下，经过全体员工的努力，较好完成了公司经营目标。报告期内，公司实现营业收入 297,929.64 万元，较上年同期下降 0.88%；归属于母公司所有者的净利润 38,205.15 万元，较上年同期增长 9.86%。公司扣除非经常性损益后的净利润 37,696.87 万元，较上年同期增长 29.34%。截止本报告期末，公司订单储备 492,629.11 万元（不含房地产预售），较上年末增长 8.58%，是 2020 年营业收入的 1.65 倍。充足的订单储备为公司持续发展提供了有力保障。

（一）智慧幕墙系统及材料产业

（1）进一步利用公司优势，抢抓订单

2020 年，是深圳经济特区建立 40 周年，是建设粤港澳大湾区和深圳建设中国特色社会主义先行示范区全面铺开、纵深推进之年。尽管遭遇疫情大考，但在“双区”建设时代节点上，公司凭借“闯”的精神、“创”的劲头、“干”的作风，紧紧抓住机遇，凭借具有核心竞争力的产品质量、技术实力、品牌影响力，以超常规努力开拓市场，利用地处粤港澳大湾区核心区域深圳的优势，斩获“家门口”大量订单的同时，还通过不懈努力逆势拓展海外市场。

报告期内，公司先后中标或签约了深圳前海交易广场南区幕墙工程 II 标段、深圳大学西丽校区（二期）、深圳市华润笋岗万象广场项目、广州市万科世博汇 15 号地、珠海横琴仁和国际中医药创新中心、珠海利腾金方湾商业中心二期、番禺南天名苑、东莞长安 OPPO 研发中心项目、汕头市天合名门豪庭、上海七宝万科生态商务区商办项目、上海市西虹桥商务区徐泾中 29-02（A）地块、上海万科龙华项目北区、南京市科技发展岛南部小学、南昌新力时代广场 2# 楼、昆明金茂逸庭商务中心、海口市华彩海口湾广场、成都市招商大魔方 12# 楼、四川省宜宾市三江口 CBD 中央商务区一期、宁夏宝丰医院及养护院项目、澳大利亚吉朗 GMHBA 项目、澳大利亚墨尔本 Rosella 项目、澳大利亚墨尔本 Wills St 项目、澳大利亚 Victoria Place 项目、孟加拉 Shanta Forum Tower 项目、泰国 SAM 项目、沙特地铁 FLASH 标段等一大批智慧幕墙系统及材料项目，中标和新签订单合计金额 29.89 亿元人民币，较上年同期增长 38.66%，其中粤港澳大湾区项目金额 16.94 亿元，占比 56.68%；海外项目金额 1.30 亿，占比 4.34%。

本报告期，公司幕墙系统及材料产业实现营业收入 214,147.61 万元，较上年同期下降 2.50%，实现净利润 15,775.47 万元，较上年同期增长 51.52%，毛利率 17.15%，较上年同期增长 2 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 332,113.12 万元，较上年同期增长 22.40%，是 2020 年幕墙系统及材料产业营业收入的 1.55 倍。

（2）合理布局生产基地，全面提升产能

为更好地服务市场，满足不断增长的订单需求，尽快将订单转化为营业收入，公司新建的上海松江华东生产基地在报告期内投入使用。华东基地建成后，公司形成以深圳为总部，华东市场以上海为基地，中部市场以南昌为基地，华南及海外市场以东莞松山湖为基地，西部市场以成都为基地的全国产业布局，为响应中国正加快形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局战略，努力提高公司市场占有率及综合竞争力提供有力保障。

（3）推进智能制造，提升公司竞争优势

报告期内，公司以高质量发展理念为引领，以技术创新为驱动，以科技赋能，积极运用先进技术提升生产和施工品质及效率。在深圳经济特区建立 40 周年庆祝大会会场——深圳前海国际会议中心的幕墙项目建设中，公司使用 3D 扫描机器人、BIM 模型等先进技术手段实现高效高质科学施工，诠释了“出品即精品”的方大工匠精神，确保了大会会场建设圆满完成。

2020 年，公司全面深入开展智能工厂建设，优化生产方式、生产流程和生产工艺，将生产环节进行智能化升级改造，实现智能化生产。焊接机器人、打胶机器人、自动切割机等智能化生产设备已应用到生产制造中。MES 系统二期投入使用，实现了从计划、生产制造、仓储到发货的全过程信息化管理，推动公司向“信息化技术服务+智能制造”方向发展，加速从“制造”到“智造”的升级，提高了生产效率。

（二）轨道交通屏蔽门设备产业

（1）积极开拓市场，推动国内国际市场“双循环”

近年来，国家先后发布《增强制造业核心竞争力三年行动计划（2018-2020 年）》、《交通强国建设纲要》和《“十三五”现代综合交通运输体系发展规划》等一系列发展规划，重点发展城市轨道交通装备等先进制造业。公司的轨道交通屏蔽门系统作为轨道交通的重要设备，是国家重点支持国产化的设备之一，公司将紧抓新机遇，依靠技术创新，不断开拓海内外市场，在世界舞台更多展现“中国智造”力量。

报告期内，公司收获了新加坡地铁裕廊线项目、香港国际机场 P4 航站楼站、深圳地铁 16 号线、西安地铁五号线二期、南宁市轨道交通 5 号线一期工程（园凯大道-金桥客运站）、福州市轨道交通 5 号线等屏蔽门系统订单；深圳地铁 1、2、5、11 号线、南昌轨道交通 2 号线等项目屏蔽门专业技术维保服务订单。截至报告期末，公司轨道交通屏蔽门设备产业订单储备达 160,515.99 万元，是 2020 年该产业营业收入的 2.46 倍。

（2）收入利润增长势头良好、巩固行业领头羊地位

报告期内，公司完成了泰国曼谷金色线、深圳地铁 6 号线、10 号线、4 号线三期、杭州地铁 16 号线、石家庄地铁 3 号线一期北段、南宁地铁 4 号线及 2 号线东延线、郑州地铁 4 号线、太原地铁 2 号线、南昌地铁 3 号线、福州地铁 1 号线二期、西安地铁 5 号线等 14 条轨道交通线路的屏蔽门系统，并成功通车运营，共 205 个站点，线路里程约 303.3 公里，创行业之最，巩固了公司在轨道交通屏蔽门设备产业的全球领先地位。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，其中在国内已开通地铁运营的城市覆盖率达到 70%以上，每天有超过二千万人次使用方大屏蔽门系统，继续保持全球领先的市场占有率。报告期内，该产业实现营业收入 65,124.94 万元，实现净利润 7,544.86 万元，净利润较上年同期增长 20.32%。

（3）维保技术服务持续攀升

公司作为轨道交通屏蔽门系统的全球领先供应商，在同行业率先利用大数据、AI、5G 技术开发“智慧维保”系统，以高质量和高效专业维保服务，赢得了城市轨道交通行业广泛赞誉，公司技术维保服务收入持续攀升。本报告期技术维保服务实现收入 3,399.54 万元，较上年同期增长 36.82%。公司拥有地铁屏蔽门全产业链技术和专业的产品配套服务，技术维保服务附加值较高，未来该业务将成为公司重要的业绩增长点之一，公司也将努力成为“地铁屏蔽门技术维保服务专家”。报告期内，公司多次被评为地铁屏蔽门使用单位“委外维保先进单位”、“优秀合作委外单位”等，行业内合作伙伴的认可肯定了公司在城市轨道交通屏蔽门设备领域的先进技术和产品品质，体现了方大在我国轨道交通屏蔽门行业的品牌影响力和维保专业化服务等多方面的领先优势。

（三）新能源产业

报告期内，公司持续推行新能源光伏电站精细化管理，已并网发电的三个太阳能光伏电站均保持高效平稳安全运行，实现净利润 1,083.86 万元，较上年同期增长 35.94%，三个电站运行效率均符合电站系统设计效率。报告期内，公司太阳能光伏电站生产的清洁能源相当于减少二氧化碳排量约 2 万吨。

（四）房地产产业

（1）与房地产行业相关的宏观经济形势、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

2020 年年初受疫情影响的冲击，全国房地产受影响较大，全国成交量均下跌，年中国内经济开始复苏，百城商品住宅成交规模微增，变化呈现“先扬后缓落趋稳”的态势，下半年市场回暖，但后续增量不足。

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，公司将重点发展深圳的城市更新项目。

南昌房地产仍在调控政策下，住宅成交整体呈现平稳状态，商业、办公楼字供应量较大，价量齐跌，市政府拟出台商业去库存的相关政策。

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，但预期将为公司贡献利润。

（2）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。目前公司开发销售、租赁的产品主要为办公、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地处深圳市南山区华侨城北，截至报告期末，项目销售率 92.80%，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，是集办公、公寓、购物、休闲、娱乐为一体的商业综合体，项目以销售及出租为主，2019 年 12 月 28 日开始预售，截至报告期末，项目销售率 13.56%。

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。公司全资子公司方大置业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品牌价值企业”、连续两年被评为“深圳市房地产开发行业发展潜力企业”。南昌商业办公楼字库存大，量价呈现下跌趋势。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。

（3）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（万㎡）	计容建筑面积（万㎡）	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㎡）	总建筑面积（万㎡）	剩余可开发建筑面积（万㎡）
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

（4）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（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计投资总金额（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	283,600
南昌市红谷滩新区	方大中心	赣江大道北道 1516 号	商业	100.00%	2018 年 05 月 01 日	100%	100.00%	16,608.55	66,432.61	65,376.94	65,376.94	67,000	66,992.35

（5）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）
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	86,380.85	901.43	5,223.08	86,380.85	901.43	5,223.08
南昌市红谷滩新区	方大中心	赣江北道大 1516 号	商业	100.00%	65,376.94	32,354.44	4,385.76	4,385.76	5,853.22	0	0	0

（6）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
深圳方大城	深圳南山	办公商业综合体	100.00%	72,517.71	41,180.31	56.79%
深圳方大城	深圳南山	商业商铺	100.00%	22,775.52	22,652.59	99.46%
江西南昌科技园	江西省南昌市	厂房及办公楼	100.00%	11,037.20	11,037.20	100.00%
方大大厦	深圳南山	办公楼	100.00%	17,792.47	12,454.13	70.00%

（7）土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

（8）融资途径

融资途径	期末融资余额（万元）	融资成本区间/平均融资成本	期限结构（金额单位：万元）			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	116,179.78	同期贷款基准利率按约定比例调整至 5.715%	8,929.78	8,750.00	13,500.00	85,000.00
合计	116,179.78		8,929.78	8,750.00	13,500.00	85,000.00

（9）发展战略和未来一年经营计划

在持续的房地产政策调控下，预计 2021 年房地产市场整体成交规模将小幅回落，不同城市分化延续，一线和部分二线市场成交有望保持增势。公司仍持续看好核心城市、核心地段房地产未来发展。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。

2021 年公司地产板块的主要任务是实现深圳方大城项目尾盘的售罄，并重点推动南昌方大中心项目的销售和租赁工作。

2020 年公司方大邦深项目、横岗大康项目受疫情和政策影响，专规申报和立项申报工作都存在一定程度的延后影响，2021 年公司将根据当地最新政策积极推进项目的申报工作。

（10）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 2020 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 1.76 亿元。

（11）董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

（五）创新发展工作

公司秉承“科技为本，创新为源”的经营理念，坚持走科技创新发展道路，提升企业核心竞争力。报告期内，公司新增申请专利 75 件，新增授权专利 46 件；自主研发新产品 29 项。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，取得初步成果。智能工厂建设加速推进，自动化焊接、自动化打胶等智能化生产设施已投入应用。报告期内研发投入金额 14,161.19 万元，占销售收入的 4.75%，较上年同期增加 3.41%，为公司实现高质量增长提供重要保障。

2020 年，管理创新依然是公司工作重点，科学制定生产计划，落实降库存、降成本、降应收账款存量“三降”工作，提升经营效率；全面开展比先进、学先进、赶先进、超先进的“比学赶超”活动，激发内部潜能；举办“方大工匠”技能比武大赛、“方大讲堂”培训，持续提高员工的理论知识和操作技能水平，造就一支结构合理、技术精湛、作风过硬的技能人才队伍。2020 年，杨兴忠、陈国伟、刘立成、梁汝科、吴天杰等五名员工获评“深圳百优工匠”；文林、徐强、于真剑三人分别获得深圳市装饰行业协会“十大科技人才”、“十大优秀青年幕墙设计师”、“十大明星工匠”的称号。

（六）荣誉和奖项

报告期内，公司荣获全国工商联“抗击新冠肺炎疫情先进民营企业”、“广东省抗击新冠肺炎疫情突出贡献民营企业”、“抗击疫情赣商在行动”最美企业称号，2020 中国企业慈善公益 500 强、江西省“千企帮千村”精准扶贫行动先进民营企业、连续两年荣登“中国 A 股上市公司创新指数 500 强”榜单，蝉联“广东省制造业 500 强”、荣获“深圳老字号”、深圳特区 40 周年“最具潜力 50 家上市公司”，连续三年获评“履行社会责任杰出企业”。“方大（FANGDA）”品牌被授予“国际信誉品牌”，连续六次摘得“深圳知名品牌”荣誉称号。熊建明董事长荣获“2020 中国慈善企业家”、“2020‘金质量’卓越企业家奖”、“献礼特区 40 年致敬品牌 40 人”殊荣。

报告期内，子公司方大建科承建的深圳华侨城大厦、深圳汉京金融中心、无锡万达城持有一期万达茂外装工程标段二、深圳能源大厦分别荣获中国建筑装饰协会颁发的“建筑工程装饰奖”；承建的深圳汉京金融中心、深圳国际会展中心（一期）、深圳华侨城大厦分别荣获“广东省优秀建筑装饰工程奖”；承建的深圳华侨城大厦荣获“第 15 届 AL-Survey 我最喜爱幕墙工程”；承建的深圳国际会展中心幕墙工程荣获“首届建筑装饰 BIM 大赛三等奖”；承建的深圳国际会展中心（一期）、深圳汉京金融中心、深圳汉京时代大厦、深圳华侨城大厦、深圳水贝国际珠宝中心、深圳汇德大厦、深圳深业中城分别获“深圳市 2019 年度装饰金鹏奖”；拥有自主知识产权的“单元式瓷板幕墙”荣获中国建筑装饰协会颁发的“建筑装饰行业科学技术奖”，该专利技术获深圳市装饰行业“十大科技创新成果奖”。

报告期内，子公司方大智创科技荣获“深圳行业领袖百强企业”、“社会主义先行示范区装备工业科技创新贡献奖”、“2020 赣鄱助力阿克陶脱贫攻坚榜样集体”、2020（第十三届）轨道交通与城市国际峰会“2019 年度屏蔽门优质供应商”，深圳市地铁集团有限公司颁发的“优秀设备供应商”、厦门轨道交通集团有限公司“委外维保先进单位”、天津轨道交通运营集团有限公司“优秀合作委外单位”、呼和浩特市地铁一号线建设管理有限公司“优秀供应商”、武汉武铁旅服传媒有限责任公司客服维保分公司“优秀委外维保项目”、南昌轨道交通集团有限公司运营分公司维修中心颁发的“委外维保工作表扬”等荣誉。

子公司江西置地荣获“2020 年新冠疫情肺炎疫情防控爱心榜样集体”、方大置业连续三年获“深圳市房地产开发行业品牌价值企业”称号。

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	2,141,476,129.47	183,710,656.38	17.15%	-2.50%	55.41%	2.00%
房产销售	151,222,473.25	205,818,927.11	24.07%	-50.83%	-17.25%	-91.05%
地铁屏蔽门	651,249,442.29	89,089,496.82	21.48%	41.30%	26.77%	-3.92%

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

（一）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

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2020 年 1 月 1 日）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。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

2019 年 12 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 13 号》。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新收入准则，本公司合并财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日应收账款-1,493,496,313.22 元、合同资产 1,297,743,546.73 元、一年内到期其他非流动资产 50,120,998.68 元、其他非流动资产 145,631,767.81 元、预收款项-135,007,647.28 元、合同负债 124,240,948.05 元、其他流动负债 10,766,699.23 元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益无影响。

同时，因执行新收入准则，对本公司母公司财务报表无影响。

（2）重要会计估计变更

2020 年初，按照新金融工具准则有关企业应当在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险是否发生显著变化的要求，公司按照测算预期信用损失的方法，采用最新历史数据及结合前瞻性因素，测算 2020 年的预期信用损失较 2019 年已发生较大变化，为更客观、真实地反映公司各项业务的财务状况和经营成果，特进行应收账款及合同资产预期信用损失率的会计估计变更。本会计估计变更业经 2020 年 4 月 16 日召开的第八届董事