

证券代码：002147

证券简称：ST 新光

公告编号：2019-037

新光圆成股份有限公司 2018 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 |
|-----------|-----------|-----------|--------|
| 周义盛 | 董事 | 工作原因 | 周晓光 |
| 仇向洋 | 独立董事 | 工作原因 | 宋建波 |

非标准审计意见提示

适用 不适用

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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。

二、公司基本情况

1、公司简介

| | | | |
|----------|--------------------|--------------------|--------|
| 股票简称 | ST 新光 | 股票代码 | 002147 |
| 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 | 杨畅生 | 姚妮娜 | |
| 办公地址 | 安徽省马鞍山市经济技术开发区超山西路 | 安徽省马鞍山市经济技术开发区超山西路 | |
| 电话 | 0555-3506934 | 0555-3506900 | |
| 电子信箱 | 3506934@163.com | dsh@masfy.com | |

2、报告期主要业务或产品简介

新光圆成是一家以房地产开发和商业经营为主，回转支承等精密机械制造为辅的双主业经营的公司。报告期内，公司主营业务未发生变化。

1、房地产业务

公司房地产开发业务集住宅、商业地产及旅游地产等综合性开发于一体，开发的多个项目兼具了住宅、酒店式公寓、零售、餐饮、娱乐、酒店等多元化业态。公司拥有多年房产开发经验，目前已开发多个高品质宜居社区，住宅产品类型丰富，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等；公司开发产品及自持物业主要分布在义乌、东阳、金华、杭州等浙中地区城市，已渐成规模和体系，具有绿色生态、人气汇集、商业配套等综合价值。

2、精密制造业务

公司精密机械制造产品包含多种规格回转支承、汽车涡轮增压器关键零部件、环件、锻件、机械设备、液压设备及机械加工等。公司产品广泛应用于建筑机械、工程机械、港口机械、冶金机械、轻工机械、风力发电、太阳能发电、医疗CT和军工等领域。

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：人民币元

| | 2018 年 | 2017 年 | 本年比上年增减 | 2016 年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|
| 营业收入 | 2,164,256,207.31 | 2,008,132,897.56 | 7.77% | 3,736,466,329.26 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -212,426,615.14 | 1,357,703,798.15 | -115.65% | 1,529,656,242.54 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -270,982,414.16 | 1,348,977,865.61 | -120.09% | 1,511,324,903.69 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 141,452,981.20 | -1,945,640,903.93 | 107.27% | 611,855,338.49 |
| 基本每股收益（元/股） | -0.12 | 0.74 | -116.22% | 0.94 |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.12 | 0.74 | -116.22% | 0.94 |
| 加权平均净资产收益率 | -2.68% | 17.25% | -19.93% | 30.05% |
| | 2018 年末 | 2017 年末 | 本年末比上年末增减 | 2016 年末 |
| 资产总额 | 14,929,180,535.65 | 16,434,461,714.88 | -9.16% | 15,362,720,579.33 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 7,819,494,286.72 | 8,031,920,901.86 | -2.64% | 7,367,162,665.64 |

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 营业收入 | 303,711,522.31 | 739,050,854.40 | 451,196,086.22 | 670,297,744.38 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -68,845,916.65 | 220,797,352.34 | -28,018,308.33 | -336,359,742.50 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -77,383,100.03 | 209,076,229.48 | -27,578,476.39 | -375,097,067.22 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -51,822,908.95 | 219,361,136.63 | 128,330,757.83 | -154,416,004.31 |

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 | 41,396 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 33,796 | 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 | 质押或冻结情况 | | |

| | | | | 件的股份数量 | 股份状态 | 数量 |
|---------------------------------------|---|--------|---------------|---------------|------|---------------|
| 新光控股集团有限公司 | 境内非国有法人 | 62.05% | 1,134,239,907 | 1,134,239,907 | 质押 | 1,114,901,934 |
| | | | | | 冻结 | 1,134,239,907 |
| 虞云新 | 境内自然人 | 6.89% | 126,026,655 | 126,026,655 | 质押 | 125,999,844 |
| | | | | | 冻结 | 126,026,655 |
| 信诚基金—中信银行—信诚基金定众 1 号分级资产管理计划 | 其他 | 3.46% | 63,229,387 | 0 | | |
| 钱森力 | 境内自然人 | 2.25% | 41,073,078 | 30,804,808 | | |
| 泰达宏利基金—民生银行—泰达宏利价值成长定向增发 481 号资产管理计划 | 其他 | 1.54% | 28,068,647 | 0 | | |
| 光大保德信资管—浦发银行—光大保德信耀财富富增 4 号专项资产管理计划 | 其他 | 1.45% | 26,583,290 | 0 | | |
| 光大保德信资管—浦发银行—光大保德信耀财富富增 6 号分级专项资产管理计划 | 其他 | 1.45% | 26,583,290 | 0 | | |
| 申万菱信基金—工商银行—创盈定增 71 号资产管理计划 | 其他 | 0.83% | 15,248,280 | 0 | | |
| 泰达宏利基金—平安银行—龚品忠 | 其他 | 0.72% | 13,093,634 | 0 | | |
| 中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金 | 其他 | 0.42% | 7,587,341 | 0 | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 上述股东之间，股东虞云新在法人股东新光控股集团有限公司担任董事职务，与新光控股集团有限公司董事长为夫妻关系。未知其余股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 | | | | | |
| 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

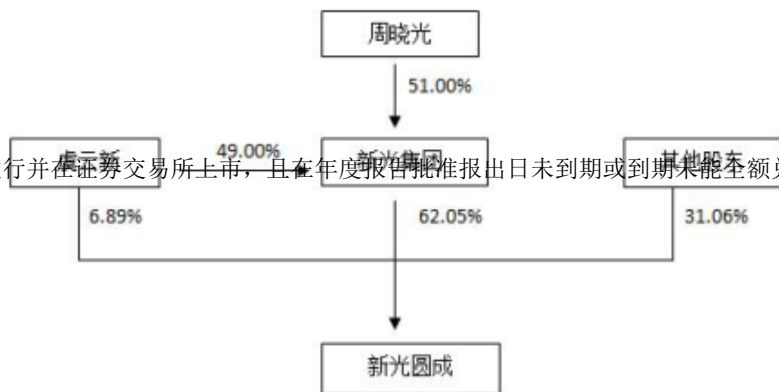
适用 不适用

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



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

（一）报告期房地产市场分析

1、报告期全国房地产行业相关状况

2018年度，全国房地产行业政策调控面临的宏观经济环境更加复杂，房地产调控政策仍然从紧，“房子是用来住的，不是用来炒的”定位基调未变，政策继续强调实行差别化调控，继续坚决遏制房价上涨。各地地方政府延续“因城施政”的调控风格，既强化市场监管，保障合理住房需求，又发力调控住房供给结构，积极促进房产租赁市场发展以及保障房建设，增加了有效供给。在此情况下，全国房地产行业整体业绩仍有增长，其中商品房销售面积17.2亿平米，销售额15万亿元，均创历史新高。同时，土地购置面积同比增速也稳步增长14.2%，处于较高水平。

2018年随“因城施政、分类调控”的贯彻实施，一线、二线和三四线城市市场分化更加明显，部分二三线城市因棚改等政策带来的高峰依然存在，中西部地区销售面积和销售额上涨幅度均高于市场平均涨幅。从成交结构看，三四线市场成为商品房成交规模主力，占比上升至69%，一二线城市成交规模同比继续下降。

2018年度，大型房企销售规模继续扩大，行业集中度进一步上升。从销售金额分析，房企集中度TOP10、TOP50、TOP100分别为26.9%，55.1%，66.7%。

2、公司主要项目所在区域房地产市场分析

截止报告期末，公司房地产项目主要集中在浙江地区，重点是义乌市、东阳市和杭州市。

（1）义乌市场分析

2018年实现地区生产总值1,239亿元，同比增长7%左右。实现财政总收入155.9亿元，同比增长8%，其中地方一般公共预算收入95.2亿元，同比增长12%。本年义乌商品房总成交6,416套，同比增长40.15%；总成交面积为810,082.83平方米，同比增长18.88%。其中商品住房总成交4,672套，同比增长55.84%，成交面积为626,726.93平方米，同比增长39.26%。义乌市商品房整体上供需平稳，价格呈平稳上升，房地产市场将保持长期、健康、稳定的发展走势。

公司地产业务在义乌市深耕多年，具有较高的客户基础和市场认知度。公司在该市的地产项目主要目标为服务高端、拆迁或有改善住房需求的客户，因此所开发的均是高端户型，其中义乌万厦 御园项目开发的是坐落于义乌江畔的具有法式风格的别墅；义乌世贸中心项目开发的是义乌首个“城市综合体”，建有浙中第一高楼，是义乌地标工程，拥有一线江景豪宅、酒店式公寓、甲级写字楼、五星酒店及大型商业等高端业态。

（2）东阳市场分析

2018年实现地区生产总值585亿元，按可比价计算，增长5.5%；财政总收入112.4亿元，一般公共预算收入65.7亿元，同比分别增长11.4%和12.3%；城镇居民人均可支配收入52,688元，农村居民人均可支配收入29,544元，同比分别增长8.3%和9.7%。2018年度，东阳市住宅商品房平均涨幅在10%左右，商品房和二手房交易量相比2017年持平，其中全年商品房销售量累计达8,058余套，销售面积达85万余平方米。截至2018年底，东阳市商品房库存约141万平方米，较上一年同比上升23%。其中住宅商品房约72万平方米，同比上升18%。扣除已签订认购协议的住宅、车位等，全市平面式住宅商品房库存低于合理化周期。

公司房地产业务在东阳市深耕多年，具有较高的客户基础和市场认知度。公司东阳项目位于东阳市核心位置，是东阳市经济、文化、商贸中心，周边人口最为密集、商业最为发达、文化底蕴最为深厚的地方，集合了优秀的学区资源、繁华的商圈，具有得天独厚的位置优势。

（3）杭州市场分析

2018年，杭州市全年实现地区生产总值1.35万亿元，比上年增长7%左右。财政总收入3,457.46亿元，同比增长14.5%。

2018年杭州楼市，注定是不平凡的一年。全款优先、捆绑车位曾是杭州买房现状，住宅摇号政策的实行，使得购房环境变得透明。在“房住不炒”的主基调下，房价日益趋稳，杭州市商品房整体上仍供应及价格呈平稳上升发展趋势。2018年杭州楼市整体成交148,814套，成交面积980.9万平米，成交总金额4,036.30亿元。截止2018年12月，杭州普通住宅去化周期为3.6个月。

就杭州写字楼市场而言，2018年全市平均空置率为19.1%，全市整体空置率环比2017年度下降3.2%。写字楼市场基本成供需两旺的态势，酒店式公寓量价齐升。公司开发的杭州紫萱海悦商业中心项目，是一个集服务型公寓、单身公寓、共享办

公、社区商业等业态为一体的综合体项目，项目坐落于城西科创大走廊区域，在杭州城西属于较为稀缺的品种，预计将有良好的市场前景。

(二) 报告期公司主要经营状况

1、实现营业总收入21.64亿元，同比增长7.77%

由于受项目所在地调控的影响，公司房地产业务2018年度实现销售15.54亿元，同比下降1.03亿元，下降比率为6.19%。公司精密机械制造业务实现销售6.11亿元，同比增长额2.59亿元，增长比率为73.54%。

报告期内，工程机械行业复苏，公司为之配套的回转支承等相关产品需求增长，公司抓住时机，利用品牌、技术和产能优势，迅速扩大市场份额，市场销售取得良好业绩。

2、调整项目结构，继续推行项目整体出售，积极回笼资金

报告期内，公司完成滨江新光壹品项目整体出售，交易价格20.34亿元，缓解了公司资金压力。

(三) 报告期房地产经营情况

1、报告期房地产开发情况

| 序号 | 地区 | 项目名称 | 经营业态 | 项目状态 | 权益比例 | 项目用地面积(平方米) | 项目规划计容建筑面积(平方米) | 总建筑面积(平方米) | 开工时间 | 预计总投资金额(万元) | 项目开工至报告期末实际投资金额(万元) |
|----|-------|----------|-------|------|------|-------------|-----------------|------------|-----------|-------------|---------------------|
| 1 | 浙江·义乌 | 万厦御园 | 住宅 | 在建项目 | 100% | 66,283.09 | 72,782.64 | 130,425.38 | 2017.4.17 | 186,745.59 | 179,381.00 |
| 2 | 浙江·杭州 | 紫萱海悦商业中心 | 商业、商务 | 在建项目 | 75% | 19,149.00 | 67,021.50 | 99,551.50 | 2018.6.22 | 119,465.00 | 68,217.17 |
| | 合计 | | | | | 85,432.09 | 139,804.14 | 229,976.88 | | 306,210.59 | 247,598.17 |

2、报告期内房地产销售情况

| 序号 | 地区 | 项目名称 | 业态 | 权益比例 | 报告期初可供出售面积 | 报告期销售面积(平方米) | 报告期结算面积(平方米) | 竣工时间 |
|----|-------|--------|----------|------|------------|--------------|--------------|---------------------------|
| 1 | 浙江·金华 | 欧景名城 | 住宅 | 100% | - | - | 493.60 | 2013年11月15日、 2014年6月3日 |
| | | | 商铺 | 100% | 1,053.87 | - | - | |
| | | | 车位 | 100% | 14,413.39 | 2,193.49 | 2,272.84 | |
| | | | 储藏室 | 100% | 4,327.20 | 360.60 | 360.60 | |
| 2 | 浙江·义乌 | 世贸中心 | 住宅 | 100% | 64,237.09 | 3,449.98 | 3,383.50 | 2017年12月31日 |
| | | | 车位 | 100% | 34,535.96 | 1,406.92 | 1,501.84 | |
| | | | 酒店式公寓 | 100% | 28,247.49 | 23,081.92 | 27,997.17 | |
| | | | 商业 | 100% | 15.20 | - | - | |
| | | | 储藏室 | 100% | 1,077.48 | 17.00 | 17.00 | |
| 3 | 浙江·义乌 | 欧景名城 | 住宅 | 100% | 4,675.66 | 2,606.79 | 2,606.79 | 2010年9月30日 |
| | | | 车位 | 100% | 1,230.00 | 60.00 | 60.00 | |
| 4 | 浙江·义乌 | 万厦御园 | 住宅 | 100% | 60,121.66 | 2,533.45 | - | 2019年3月29日 |
| 5 | 浙江·东阳 | 欧景名城 | 住宅 | 100% | 706.07 | 706.07 | 2,681.35 | 2014年6月26日 |
| | | | 商铺 | 100% | 259.30 | - | - | |
| | | | 地下车位、储藏室 | 100% | 936.15 | 892.50 | 1,402.50 | |
| 6 | 浙江·东阳 | 新光天地一期 | 住宅 | 100% | 7,446.89 | 6,286.72 | 5,936.78 | 2014年9月9日 |
| | | | LOFT | 100% | 545.32 | - | - | |
| | | | 地下商铺 | 100% | 343.98 | - | - | |
| | | | 车位车库 | 100% | 5,297.92 | 1,346.33 | 1,302.90 | |

| | | | | | | | | |
|----|-------|--------|--------|------|------------|-----------|-----------|-------------|
| 7 | 浙江 东阳 | 新光天地二期 | 沿街商铺 | 100% | 56.90 | - | - | 2015年12月24日 |
| | | | 地下商铺 | 100% | - | - | 39.57 | |
| | | | 商务楼 | 100% | 12,212.76 | - | - | |
| 8 | 浙江 东阳 | 新光天地三期 | 住宅 | 100% | 3,682.03 | 3,096.87 | 2,092.20 | 2016年9月26日 |
| | | | 公寓 | 100% | 4,621.23 | 1,216.50 | - | |
| | | | 沿街商铺 | 100% | 914.01 | - | - | |
| | | | 车位车库 | 100% | 10,003.03 | 1,247.23 | 1,340.72 | |
| 9 | 浙江 东阳 | 南街中心广场 | 公寓 | 100% | 17,864.49 | - | - | 2018年5月10日 |
| | | | 商铺 | 100% | 3,107.66 | - | - | |
| | | | 车位 | 100% | 13,944.70 | - | - | |
| 10 | 浙江 东阳 | 红椿名都 | 住宅 | 100% | 15,400.56 | 15,400.56 | 12,319.22 | 2018年12月26日 |
| | | | 商铺 | 100% | 11,248.32 | - | - | |
| | | | 车位、储藏室 | 100% | 19,871.11 | 4,586.16 | 3,501.84 | |
| 合计 | | | | | 342,397.42 | 69,449.05 | 69,474.80 | |

3、报告期房地产出租情况

| 序号 | 地区 | 项目名称 | 权益比例 | 可供出租建筑面积（平方米） | 出租率（%） | 报告期租赁收入（万元） |
|----|-------|-------------------|------|---------------|---------|-------------|
| 1 | 浙江 金华 | 欧景名城 | 100% | 33,403.77 | 91.95% | 982.44 |
| 2 | 浙江 义乌 | 世贸中心 | 100% | 60,432.62 | 90.21% | 5,397.89 |
| 3 | 浙江 义乌 | 财富大厦/新光国际/国贸大厦等项目 | 100% | 32,175.55 | 96.84% | 2,123.44 |
| 4 | 浙江 东阳 | 新光建材城/欧景名城 | 100% | 289,573.56 | 64.78% | 3,851.00 |
| 5 | 浙江 东阳 | 新光天地一期 | 100% | 19,692.45 | 92.94% | 1,305.71 |
| 6 | 浙江 东阳 | 新光天地二期 | 100% | 34,179.60 | 80.04% | 1,031.09 |
| 7 | 浙江 东阳 | 新光天地三期 | 100% | 18,781.16 | 100.00% | 506.91 |
| | 合计 | | | 488,238.71 | | 15,198.48 |

4、报告期公司融资情况

| 融资途径 | 报告期末融资余额（亿元） | 融资期限 | 融资成本区间 |
|------|--------------|-------|--------------|
| 银行贷款 | 10.58 | 1-10年 | 4.75%-8.82% |
| 信托融资 | 19.40 | 1-3年 | 6.61%-18.00% |
| 债权融资 | 10.80 | 2年 | 7.17%-24.00% |
| 融资租赁 | 1.65 | 3年 | 8.00% |
| 合计 | 42.43 | | 4.75%-24.00% |

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 |
|-------|------------------|-----------------|--------|-------------|-------------|------------|
| 房地产业务 | 1,553,750,907.03 | -143,640,269.51 | 24.56% | -6.19% | -106.74% | -12.18% |
| 机械业务 | 610,505,300.28 | 58,833,827.85 | 26.19% | 73.54% | 206.96% | 9.07% |

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

公司本报告期归属于上市公司普通股股东的净利润总额较上年同比下降较大，主要原因是本报告期内公司项目整体转让所产生的投资收益较上年大幅下降，因此最终导致归属于上市公司普通股股东的净利润总额变化较大。

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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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) 合并范围增加的情形

| 公司名称 | 股权取得方式 | 注册地 | 股权取得时点 | 实际出资额 | 出资比例 |
|---------------|--------|-----|--------|-------|------|
| 浙江新光资产管理有限公司 | 新设 | 义乌 | 工商设立日 | 0.00 | 100% |
| 新光玉成房地产开发有限公司 | 新设 | 南京 | 工商设立日 | 0.00 | 100% |

(2) 合并范围减少的情形

| 子公司名称 | 股权处置价款 | 股权处置比例 | 股权处置方式 | 丧失控制权的时点 | 丧失控制权时点的确定依据 |
|----------------|--------------|--------|--------|-------------|--------------|
| 南通一九一二商业管理有限公司 | 0.00 | 100% | 转让 | 2018年04月11日 | 办妥工商变更登记 |
| 浏阳方圆液压有限公司 | 3,146,600.00 | 100% | 减资退出 | 2018年11月30日 | 根据减资协议 |

(4) 对 2019 年 1-3 月经营业绩的预计

适用 不适用

新光圆成股份有限公司

法定代表人：周晓光

2019 年 4 月 25 日