

证券代码：002147

证券简称：ST 新光

公告编号：2020-033

新光圆成股份有限公司 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。

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。

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。

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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	1,692,982,827.93	2,164,256,207.31	-21.78%	2,008,132,897.56
归属于上市公司股东的净利润	-5,084,652,258.20	-212,426,615.14	-2,293.60%	1,357,703,798.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,024,280,570.82	-270,982,414.16	-277.99%	1,348,977,865.61
经营活动产生的现金流量净额	73,039,333.93	141,452,981.20	-48.36%	-1,945,640,903.93
基本每股收益（元/股）	-2.78	-0.12	-2,216.67%	0.74
稀释每股收益（元/股）	-2.78	-0.12	-2,216.67%	0.74
加权平均净资产收益率	-96.35%	-2.68%	-93.67%	17.25%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
资产总额	13,738,832,575.71	14,929,180,535.65	-7.97%	16,434,461,714.88
归属于上市公司股东的净资产	2,733,656,273.72	7,819,494,286.72	-65.04%	8,031,920,901.86

(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	402,962,476.29	662,784,961.50	272,230,801.86	355,004,588.28
归属于上市公司股东的净利润	-74,673,243.72	-47,577,104.46	-144,196,851.16	-4,818,205,058.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-109,778,203.48	-63,436,700.54	-142,223,814.03	-708,841,852.77
经营活动产生的现金流量净额	-36,814,771.76	-6,929,490.61	29,245,088.65	87,538,507.65

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	23,407	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,226	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	
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	

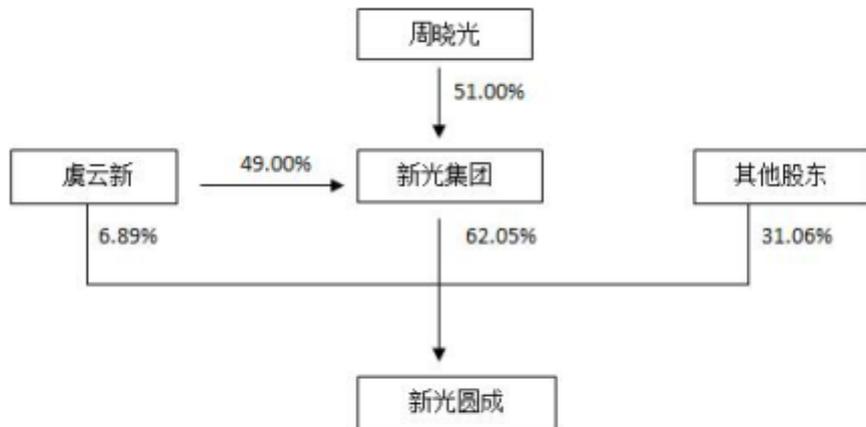
					冻结	126,026,655
信诚基金—中信银行—信诚基金定众 1 号分级资产管理计划	其他	3.46%	63,229,387	0		
钱森力	境内自然人	2.25%	41,073,078	30,804,808		
光大保德信资管—浦发银行—光大保德信耀财富富增 4 号专项资产管理计划	其他	1.45%	26,583,290	0		
光大保德信资管—浦发银行—光大保德信耀财富富增 6 号分级专项资产管理计划	其他	1.45%	26,583,290	0		
申万菱信基金—工商银行—创盈定增 71 号资产管理计划	其他	0.83%	15,248,280	0		
泰达宏利基金—平安银行—龚品忠	其他	0.72%	13,093,634	0		
傅立为	境内自然人	0.45%	8,224,210	0		
文新国	境内自然人	0.31%	5,614,500	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；新光控股集团有限公司与信诚基金—中信银行—信诚基金定众 1 号分级资产管理计划及泰达宏利基金—平安银行—龚品忠属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人关系。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

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

2019年房地产市场调控仍以稳为主，但各城市间、城市内部各板块之间的政策分化更加明显，地方因城、因区、因时综合施策保持房地产市场稳定。2019年3月份两会表态“防止房市大起大落”，7月底政治局会议首提“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12月份中央经济工作会议确定明年继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制。

2019年，全国商品房销售面积171,558万m²，比上年下降0.1%，商品房销售额159,725亿元，比上年增长6.5%。2019年末，商品房待售面积49,821万m²，比上年末减少2,593万m²。

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

2019年实现地区生产总值1,421亿元，同比增长7.4%左右。实现财政总收入152.4亿元，其中地方一般公共预算收入101.2亿元，同比增长6.3%。城乡居民人均可支配收入为77,260元和39,664元，分别增长8.5%和9%。

2019年义乌市全年商品房备案面积140.68万m²（12086套），同比增加78.65%，其中商品住房备案面积124.22万m²（10,651套），同比增加98.21%。2019年商品房和商品住房备案均价分别为20,482元/m²和21,135元/m²，均为近七年最高，分别同比上升4.17%和5.76%。截止12月31日，商品房库存14,462套216.60万m²，与2018年末相比，商品房库存增加3,460套60.64万m²。按照库存面积与备案面积（近12个月的月均备案面积）之比计算去化周期，12月末商品房去化周期为18.5个月，比年初减少4.6个月；其中商品住房的去化周期约为14.7个月，比年初减少8.8个月。

义乌市商品房整体上供需平稳，备案面积和备案价格创今年新高，房地产市场保持快速、健康、稳定的发展走势。

公司房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

2019年实现地区生产总值预计为620亿元左右，按可比价计算，增长6%左右；财政总收入118.4亿元，一般公共预算收入69.9亿元，同比分别增长5.4%和6.3%；城镇居民人均可支配收入56,245元，农村居民人均可支配收入31,727元，同比分别增长6.8%和7.4%。

2019年度，东阳市全年商品房销售10,540套，同比下降3.87%，销售面积1,563,221平方米，同比增长14.04%。截至2019年底，东阳市商品房库存约232.32万平方米，较上一年同比上升45.02%，其中商品住房库存约102.28万平方米，较上一年同比上升31.3%。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去化周期。

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，是当地经济、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

2019年，全市实现地区生产总值15,373亿元，按可比价计算同比增长6.8%。全市人均GDP达15.2万元，全市实现财政总收入3,650亿元，增长5.6%，一般公共预算收入1,966亿元，增长7.7%，增速分别比上年回落8.9和4.8个百分点。一般公共预算支出1,953亿元，增长13.7%，民生支出占一般公共预算支出的78.6%。

2019年杭州销售了103,873套住宅，32,529套商业地产，截止12月31日杭州可售商品房存量为110,591套，其中住宅存量有33,529套，商业存量有77,062套。2019年杭州写字楼市场有17万平方米共计4个新增项目入市，较2018全年减少30余万方。2019年下半年租金随市场吸纳能力逐步恢复、产生分化，优质项目的租金依然维持高位。长远看G20峰会、2022年亚运会等利好因素的影响以及杭州金融地位的稳步提升，政策利好下的杭州，凭借高速发展与强大活力吸引了各路企业纷至沓来，优质商业地产将迎来一波上涨空间。

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）报告期主要经营业绩

报告期内，公司实现营业收入16.93亿元，同比下降21.78%，实现归属于上市公司股东的净利润-50.85亿元。由于公司计

提了大额担保损失及资产减值准备，并且有息负债较大，部分到期未偿还形成违约，需要支付违约利息或罚息，导致本期财务费用、资产减值损失及营业外支出较高，当期经营亏损。

1、报告期内，公司房地产业务结转销售收入9.94亿元，同比下降36.04%。其中，公司商品房销售6.57亿元，同比下降47.01%，主要是受房产抵押、查封因素的影响，公司主要项目的商品房无法实现正常销售，给公司造成一定程度的不利影响；公司商业及酒店业务实现销售1.74亿元，同比增长13.07%，主要是公司所属的香格里拉酒店在当地的口碑和美誉度不断提升，客流量增加，销售业绩相应增加；公司物业出租业务实现收入1.56亿元，同比增长2.41%。

2、报告期内，公司精密制造业务实现营业收入6.99亿元，同比增长14.52%，保持良好经营趋势。公司主要子公司方圆精密是集研发、生产检测实验于一体的回转支承产品专业制造商，回转支承产品是应用在机械设备上的关键零部件，公司生产的回转支承产品具有品种全、精度高、耐用性强等特点，并能满足众多领域、各种工况下使用。精密制造业务各子公司盯紧国内外行业标杆，努力提升品牌价值，坚持走可持续发展的道路，在国内、国外市场均保持了良好口碑。

(三) 报告期房地产经营情况

1、报告期内主要项目房地产开发情况

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)
杭州	紫萱海悦商业中心	浙江省杭州市	综合体	75.00%	2018年06月22日	在建	68.00%	19,149	67,021.5	-	-	119,465	79,236.95

2、报告期内主要房地产项目销售情况

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)
金华	欧景名城	浙江省金华市	住宅+商业	100.00%	297,644.95	328,335.27	312,814.06	1,719.16	959.41	312,796.03	1,754.03	952.18
义乌	世贸中心	浙江省义乌市	住宅+商业综合体	100.00%	331,402.77	196,798.36	96,940.10	3,265.02	6,351.52	93,894.31	6,080.95	12,847.36
义乌	欧景名城	浙江省义乌市	住宅	100.00%	464,735.23	568,991.78	567,971.78	2,218.87	3,087.80	567,971.78	2,218.87	2,940.76
义乌	万厦御园	浙江省义乌市	住宅	100.00%	75,635.08	107,415.89	24,539.37	7,457.90	13,779.20	19,545.46	19,545.46	41,548.62
东阳	欧景名城	浙江省东阳市	住宅+商业	100.00%	83,836.59	100,441.46	99,982.09	-	-	-99,441.43	42.50	10.00
东阳	新光天地一期	浙江省东阳市	住宅+商业	100.00%	55,582.00	42,060.90	37,438.69	1,034.87	1,072.60	36,236.24	1,271.12	1,462.67
东阳	新光天地二期	浙江省东阳市	写字楼+商业	100.00%	57,578.72	25,556.77	13,083.77	-	-	-12,827.41	-	-
东阳	新光天地三期	浙江省东阳市	住宅+商业	100.00%	43,289.98	38,556.62	22,093.33	-	-	-21,093.08	276.39	225.48
东阳	南街中心广场	浙江省东阳市	住宅+商业	100.00%	51,592.64	57,650.36	79.57	79.57	233.67	79.57	79.57	222.54
东阳	红椿名都	浙江省东阳市	住宅+商业	100.00%	27,361.96	39,651.00	20,316.42	329.70	46.35	20,316.42	4,495.36	5,307.88

3、报告期主要房地产项目出租情况

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
欧景名城	浙江省金华市	商铺	100.00%	33,101.80	30,676.20	92.67%
世贸中心	浙江省义乌市	写字楼	100.00%	23,811.21	704.02	2.96%

世贸中心	浙江省义乌市	商业	100.00%	60,189.61	55,500.80	92.21%
财富大厦/新光国际/国贸大厦等项目	浙江省义乌市	商铺	100.00%	32,139.75	30,518.02	94.95%
欧景名城/新光建材城	浙江省东阳市	商铺	100.00%	289,573.56	240,346.05	83.00%
新光天地一期	浙江省东阳市	商铺	100.00%	20,537.41	14,685.74	71.51%
新光天地二期	浙江省东阳市	商铺	100.00%	34,478.38	26,071.48	75.62%
新光天地三期	浙江省东阳市	商铺	100.00%	19,116.14	19,116.14	100.00%
南街中心广场	浙江省东阳市	商铺	100.00%	6,795.76	4,690.15	69.02%
红椿名都	浙江省东阳市	商铺	100.00%	6,868.99	6,868.99	100.00%

4、报告期公司融资情况

单位：万元

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	87,771.44	4.9%-8.82%	39,641.19	8,768.00	8,768.00	30,594.25
信托融资	232,010.70	3.3599%-24%	136,010.70		41,000.00	55,000.00
其他	77,203.88	8%-24%	77,203.88			
合计	396,986.02		252,855.77	8,768.00	49,768.00	85,594.25

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
商品房销售	657,324,355.04	491,809,408.38	25.18%	-47.01%	-47.78%	1.11%
机械加工	699,166,759.11	514,809,353.12	26.36%	14.52%	14.25%	0.17%

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

报告期内营业收入较前一报告期下降21.78%，主要因违规担保、合规担保、查封、抵押等因素的影响，导致公司较高比例的商品房无法正常销售，房地产业务销售额较上年同期下降47.01%。

归属于上市公司普通股股东的净利润较前一报告期下降2,293.60%，主要因合规担保、违规担保计提了413,005.43万元担保损失；因存货跌价、投资性房地产及长期股权投资减值计提资产减值准备43,715.74万元；因控股股东资金占用、房产存货受限无法实现正常化销售等导致公司部分债务逾期，财务费用较高，本报告期计提财务费用53,455.09万元，上述三项影响因素合计金额为510,176.26万元。

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

财政部于2017年修订发布了《企业会计准则第22号--金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号--金融资产转移》、《企业会计准则第24号--套期会计》、《企业会计准则第37号--金融工具列报》，并要求境内上市的企业自2019年1月1日起施行新金融工具相关会计准则；于2019年4月30日发布《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）；于2019年5月9日修订了《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号）；于2019年5月16日修订了《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号）；公司已采用上述准则和通知编制2019年度财务报表。

(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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

新光圆成股份有限公司

法定代表人：周晓光

2020年4月26日