证券代码：002818　　证券简称：富森美　　公告编号：2019-032

成都富森美家居股份有限公司 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

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

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 444,997,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 7 股。

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	富森美	股票代码	002818
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	张凤术	易盛兰	
办公地址	四川省成都市高新区天和西二街 189 号	四川省成都市高新区天和西二街 189 号	
电话	028-67670333	028-67670333	

电子信箱	zqb@fsmjj.com	zqb@fsmjj.com

2、报告期主要业务或产品简介

（一）报告期内公司主要业务情况

1、公司主要业务

报告期内，公司的主要业务为装饰建材家居卖场的开发、租赁和服务。公司建材家居卖场分为自有卖场和加盟及委托管理卖场两大类别。截至报告期末，公司自营卖场面积超过90万平方米，入驻商户2,700余户，项目包括位于成都市的进口家居馆、中高端家具馆、中高端建材馆、品牌家居独立大店、软装馆、富森创意大厦、装饰材料市场等专业卖场；加盟及委托管理卖场物业规模为64.90万平米，其中已经开业运营的项目规模为40.80万平方米。

2、公司主要经营模式

报告期内，公司自有卖场和委管卖场均为统一使用“富森美”品牌、统一实行富森美运营管理体系的招商制卖场。自有卖场由公司自主建设、自持物业，实行统一招商、运营管理和服务。委管卖场由公司向物业合作方提供包括项目考察、市场调研、设计规划和定位、商业布局、品牌规划、营销推广、组织机构、人员配置和培训等方面的咨询服务，并通过输出品牌、输出人才和输出运营管理体系等方式对合作方物业进行专业化、品牌化、体系化的运营管理。

公司采取自营和委托相结合的方式进行规模扩张，一方面可以发挥“富森美”的品牌优势和成熟的管理模式，获取持续稳定的租赁收入和委管收入；同时可以加快对目标市场的渗透，降低自营模式的资本性投资规模，优化公司的资产和业务结构，提升公司品牌价值和商业平台价值。

3、业绩驱动因素

报告期内，公司经营业绩主要由市场租赁收入、市场服务收入、委管业务收入等共同决定。

市场租赁收入和市场服务收入水平取决于市场经营规模、租金和服务费水平，以及宏观经济环境、市场竞争状况和商户盈利能力提升等因素，公司根据市场情况相应调整。

委管业务收入取决于公司对外扩张的速度，主要受品牌影响力、项目储备、人才储备状况、合同谈判与执行能力及外部市场机会等因素影响。

（二）报告期内行业发展及公司所处地位

1、家居建材行业市场发展状况

随着国民经济发展、人民生活水平的提高、新型城镇化进程、消费升级等因素，我国家居建材市场规模不断扩大，目前，家居建材全行业的市场规模已经超过4万亿。在市场规模不断扩大的同时，市场主体、结构、渠道和模式正在发生新变化，经营家居产品、品牌、方式、业态、模式的边界越来越模糊，“新零售”、“整装”、“大家居”、“智能家居”等元素得到进一步显现。

（1）家居新零售成为行业发展的“风口”

据市场研究咨询公司英敏特数据显示，2018年新零售在中国消费者商品零售总额中占比将达到22.4%，预计2023年占比将增至33%。前瞻产业研究院发布《2017-2022年中国零售行业市场前瞻与投资战略规划分

析报告》预测，未来几年新零售交易规模年复合增长率将达15.27%，到2022年，市场规模将突破1.8万亿元，新零售将开启万亿级乃至十万亿级市场空间。

在这样的背景之下，2018年，传统家居企业围绕“人、货、场”的立体化经营管理，通过整合产业链、大数据、互联网、OTO，全方位打通人、货、场的数字化连接，开启了家居新零售探索。

（2）整装模式促进了行业资源的深度整合

随着消费模式的多元化发展，以产品、价格、渠道、营销为驱动的传统市场，正在被以设计、体验、服务为驱动的整装模式所渗透和分化。在这种背景下，传统家居建材企业的商业业态、招商对象、营销模式、服务体系都将被重新架构，以期更好地贴近市场、贴近消费者。

（3）智能家居迎来全面的发展

据艾瑞咨询预计未来三年内，智能家居市场将保持21.4%的年复合增长率，到2020年市场规模将达到5819.3亿元。在技术创新、消费升级、互联互通的趋势和政策支持下，2018年我国智能家居迎来全面的发展，特别是智能音箱、智能锁等智能家居细分品类已然迎来全面爆发趋势。

（4）“大家居”业态逐现

2018年，随着消费升级、科技创新、物联网、OTO以及大数据的应用，家居行业资源不断整合，出现了房地产、家电、互联网巨头等其他行业的大企业纷纷向家居行业延伸，跨界不断融合，行业结构不断调整，“大家居”业态逐渐形成。

2、公司所处行业地位

公司作为四川地区规模较大、综合竞争力较强的大型装饰建材家居流通企业，多年深耕拥有1,600多万常住人口的中国新一线重点城市成都，积淀深厚、消费者认同度、行业影响力和市场集中度领先区域同行业企业。在包括成都、重庆和四川地市级城市在内的中国西南地区，公司在业态和经营领域创新度高，经营资源丰富，与合作商户共生共赢理念成熟。公司坚持以创新驱动发展，经过多年积累，陆续推出大物流批发、精品家居Mall、进口家居、独立大店、电商平台、创意设计与创客中心、拎包入住等家居业态，成功实现基础材料批发、多品类各档次建材家居、软装饰品、整装定制、创意设计等全产业链建材家居产品市场的精准定位，能满足不同消费群体“一站式家装”需求，成为装饰建材家居规范、稳定和繁荣的交易平台。

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	1,421,102,515.78	1,257,997,804.95	12.97%	1,221,064,240.42
归属于上市公司股东的净利润	735,163,198.53	651,199,779.72	12.89%	555,971,256.69
归属于上市公司股东的扣除非经	718,695,119.66	630,689,634.35	13.95%	553,006,446.67

常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	901,572,231.35	979,868,529.24	-7.99%	838,650,518.79
基本每股收益（元/股）	1.67	1.48	12.84%	1.38
稀释每股收益（元/股）	1.66	1.48	12.16%	1.38
加权平均净资产收益率	16.76%	16.25%	0.51%	20.42%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
资产总额	5,780,264,122.85	5,315,289,710.85	8.75%	4,854,749,742.28
归属于上市公司股东的净资产	4,503,092,884.34	4,242,317,338.52	6.15%	3,811,117,558.80

（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	328,241,076.41	414,594,349.58	332,752,228.01	345,514,861.78
归属于上市公司股东的净利润	177,873,734.74	213,289,893.90	172,537,886.26	171,461,683.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	173,092,980.22	208,434,422.12	167,041,601.51	170,126,115.81
经营活动产生的现金流量净额	147,117,964.50	335,413,820.76	290,599,501.92	128,440,944.17

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	28,388	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	26,967	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
刘兵	境内自然人	43.05%	191,612,734	191,612,734		
刘云华	境内自然人	27.40%	121,968,000	121,968,000		
刘义	境内自然人	8.61%	38,332,800	38,332,800		
上海联创永津股权投资企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.28%	10,164,120	0		
成都博源天鸿投资合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.14%	5,065,375	0		
上海德润投资有限公司	境内非国有法人	0.69%	3,071,750	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	0.34%	1,497,640	0		
华夏基金管理有限公司－社保基金四二二组合	其他	0.19%	861,572	0		
中国银行股份有限公司	其他	0.19%	843,037	0		

一华泰柏瑞量化阿尔法灵活配置混合型证券投资基金						
马凤全	境内自然人	0.11%	495,038	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明		公司前 10 名股东中，刘兵为公司实际控制人、董事长，刘云华为公司董事、副董事长，刘义为公司董事、总经理；刘兵为刘云华、刘义之弟，刘云华为刘兵、刘义之姐。除上述股东外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系及是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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 名普通股股东成都博源天鸿投资合伙企业（有限合伙）通过融资融券信用账户持有 3,880,000 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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
否

（一）总体经营业绩情况

报告期内，公司的主营业务为装饰建材家居市场的开发、租赁和服务。截至报告期末，公司自营卖场经营面积超过90万平方米，商户数量2,700余户；加盟及委托管理卖场经营规模为64.90万平方米，其中开业运营卖场经营规模40.80万平方米。

报告期内，公司经营情况和财务状况良好。2018年实现营业收入142,110.25万元，营业利润86,497.42

万元，利润总额86,577.82万元，归属于上市公司股东的净利润73,516.32万元，同比分别增长12.97%、12.46%、12.47%和12.89%。主要原因系：较上年同期，公司经营的卖场面积增加、租金水平上涨、新增写字楼销售及公司加强现金管理取得的收益所致。

截至报告期末，公司总资产578,026.41万元，归属于上市公司股东的所有者权益450,309.29万元，每股净资产10.12元，较期初分别增长8.75%、6.15%和4.98%，公司资产状况良好。

（二）业务发展情况

报告期内，公司继续执行自营与委管的双轮驱动战略，在自营方面，公司投资建设的新都建材家居展销中心（新都二期）正式投入运营，进一步巩固和增强公司在区域的市场地位和竞争能力。在委管方面，公司根据宏观经济下行情况和行业新变化，及时调整委管项目推进策略，坚持“质量第一、服务先行”，提高委管项目成熟度和成功率，提高合作项目标准，完善项目筛选和评审机制，强化项目风险控制，预防盲目扩张。报告期内，公司分别在四川省泸州市和自贡市签约了2个加盟委托管理项目，经营面积规模12.1万平方米。

1、坚持“稳蓄并重、夯实基础、升级迭代”，构建公司招商运营新格局

（1）顺应消费市场新变化，持续优化产品结构

公司基于对行业发展趋势和消费模式的长期研究和及时反应，在维持市场格局和品牌布局基本稳定的基础上，不断优化卖场的品牌和品类组合，推进业态多元化和招商针对性。提高整装定制、智能家居、拎包入住的招商力度、商户数量和服务能力，满足消费市场的新变化和新需求。

（2）贴近客户需求，提高服务能力和精细化管理水平

随着宏观经济增速的放缓，家居行业的运营压力加大。为此，公司积极贴近客户、贴近一线，在日常经营和支持、产品定位和创新、市场维护和开拓等方面从有求必应到主动服务，不断提升客户粘性，增强发展信心。同时，公司以“四川省家居品牌商会”为载体，在信息互通、资源共享、解决困难、帮扶支持等方面，为商户排忧解难，构建良好、有序的竞合秩序。

2、坚持“创新驱动、双向融合、服务赋能”，推进营销互联信息新变革

（1）推动组织创新和职能升级，提升营销专业化

结合市场新变化，公司整合规划了流量策划、品牌、数字化营销和设计等新职能，建立起了紧贴市场前沿和用户需求的专业化营销企划队伍。在组织、市场和用户的驱动下，全年策划和组织了“万人家博会”“富森美名品街秋季家博会”“富森美粉丝节”“富森美家居科华商场开业”等16场大型专场营销活动，协助卖场商家举行各类主题性促销活动396场，为公司各大卖场引入客户流量达23万人次。

（2）关注消费群体的变化趋势，提高精准营销的组织和策划

为引导商家提升对年轻消费群体的关注，公司通过策划和组织“FUN价期，潮好玩”、“青年家居生活节”、“理想生活•全明星周”等主题活动，为卖场培植新生代消费者。通过及时发布和推广“拎包入住”服务，有效地整合了卖场资源，顺应市场需求和消费变化。通过推动互联网、新互联、大数据等向卖场和管理赋能，通过推进“社区集采”，着力打通家居卖场连接C端用户的“最后一公里”。

3、坚持“支持保障、升级服务、安全运营”，提升工程物业安保新能力

（1）倡导“绿色卖场”，提升购物体验

公司稳步推进公司自营项目的竣工验收和委管项目的工程建设指导及专业服务，在建筑和物料选择、设备设施选型，用水、用电、卫生器具产品使用，全面开展节能减耗。公司各卖场物业设施设备继续得到有效维护和良好运行，公司物业对卖场商家的服务能力在不断增强，卖场的购物环境不断美化和更加温馨，为消费者营造了放心和舒心的购物环境。

（2）坚持“安全第一、预防为主”，保障卖场安全稳定

公司全面贯彻落实安全生产责任制，通过强化安全培训和职业教育，培养了一批技术过硬、有战斗力的安全队伍；通过建立微型消防站和消防演练，提高了及时反应能力；通过完善管理技术、提高安全标准，组织安全自检、巡检和稽核，提升了安全预防水平。报告期内，公司所有商场全年火灾、人身伤亡、重点设施设备“零事故”，有力管控了安全风险，保障了公司人财物的安全。

4、坚持“开拓创新、精准定位、稳健实施”，推进公司新兴业务新进程

（1）稳步推进进出口代理业务，增强了公司服务能力

公司通过引入专业人才、优化服务流程、开展战略合作，稳步推进进出口业务。报告期内，公司与意大利、德国、比利时等13个国际港口及上海洋山、深圳蛇口、成都青白江等7个国内口岸建立合作关系，与成都国际铁路班列公司签署战略合作协议，实现进口代理业务132个。

（2）发起成立股权投资基金，开展产业布局

为充分整合和借助合作方的行业资源、资金优势及专业管理经验，充分挖掘家居行业的项目资源和投资机会， 公司联合上海月星家居商业发展有限公司、上海喜盈门建材有限公司、吉林中东金融投资有限公司等行业知名企业合作设立“居时代（成都）股权投资基金合伙企业（有限合伙）”，拓展公司的发展空间和产业布局。

（3）开展金融服务，提高供应链效率

报告期内，在继续发挥资金需求双方对接、撮合作用的基础上，公司针对部分商户融资难、融资贵的难题，发挥公司的资金优势，围绕产业链上的核心企业开展商业保理业务，从而降低整个业务链的运营风险和运营成本，提高供应链效率和客户粘性，促进公司的主营业务发展。

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
市场租赁及服务	1,279,359,142.10	774,600,681.18	70.86%	4.88%	6.00%	0.98%

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

（一）会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》及按照2017年12月发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号要求,对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，对可比期间的比较数据按照《通知》进行调整。	经本公司第三届董事会第二十三次会议和第三届监事会第十七次会议批准。	
根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）的相关要求，公司自2018年起财务报表按照新的格式进行编制。此项会计政策变更采用追溯调整法,对2017年12月31日资产负债表以及2017年度利润表按照《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）的列示要求进行相应调整。执行上述会计政策变更不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。	经本公司第三届董事会第二十七次会议和第三届监事会第二十一次会议批准	

1、新收入准则

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2018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。本集团执行新收入准则对2018年1月1日财务报表的影响如下：

单位：元

报表项目	2017 年 12 月 31 日（原收入准则）	2018 年 1 月 1 日（新收入准则）	调整金额
预收款项	341,936,986.40		-341,936,986.40
合同负债		341,936,986.40	341,936,986.40

2、新金融工具准则

新金融工具准则要求，对2018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，

应按照新金融工具准则的要求进行衔接调整；涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，调整前期比较财务报表数据；金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2018年1月1日的留存收益或其他综合收益。本集团执行新金融工具准则对2018年1月1日合并资产负债表没有影响，对合并利润表上年可比数影响如下：

单位：元

报表项目	2017年度（原金融工具准则）	2017年度（新金融工具准则）	调整金额
资产减值损失	940,611.66		-940,611.66
信用减值损失		940,611.66	940,611.66

3、财会[2018]15号文对资产负债表和利润表的部分列报项目进行了修订，并要求对上年比较数进行相应调整。本集团执行财会[2018]15 号文对上年可比数影响如下：

（1）对合并资产负债表的影响数如下：

单位：元

项目	2017年年末余额	2018年年初余额	调整数
其他流动资产	603,708,732.05	273,964.93	-603,434,767.12
交易性金融资产		603,434,767.12	603,434,767.12
应收账款	1,346,885.52		-1,346,885.52
应收票据及应收账款		1,346,885.52	1,346,885.52
预收款项	341,936,986.40		-341,936,986.40
合同负债		341,936,986.40	341,936,986.40
应付账款	87,314,837.09		-87,314,837.09
应付票据及应付账款		87,314,837.09	87,314,837.09

（2）对合并利润表的影响数如下：

单位：元

受影响的项目	2017年度		
	调整前	调整后	调整金额
其他收益	12,110,896.55	12,570,307.27	459,410.72
营业收入	1,258,457,215.67	1,257,997,804.95	-459,410.72

（二）会计估计变更及影响

本集团本年未发生会计变更事项。

（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

本集团合并财务报表范围包括本公司、富森投资、富森实业、富森营销、富美置业、富美实业、卢博豪斯、富森进出口、富森天府和富森保理十家公司。

与上年度合并报表范围相比，本期合并报表增加了富森保理一家全资子公司。

（4）对 2019 年 1-3 月经营业绩的预计

□ 适用 √ 不适用

成都富森美家居股份有限公司

董事长： 刘兵

二〇一九年三月二十八日