

证券代码：002147

证券简称：\*ST 新光

公告编号：2021-039

# 新光圆成股份有限公司 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。

非标准审计意见提示

√ 适用 □ 不适用

中兴华会计师事务所（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。

公司精密机械制造业务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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	1,669,479,232.92	1,692,982,827.93	-1.39%	2,164,256,207.31
归属于上市公司股东的净利润	-3,257,145,589.78	-5,084,652,258.20	35.94%	-212,426,615.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,209,862,666.04	-1,024,280,570.82	-115.75%	-270,982,414.16
经营活动产生的现金流量净额	233,616,448.33	73,039,333.93	219.85%	141,452,981.20
基本每股收益（元/股）	-1.78	-2.78	35.97%	-0.12
稀释每股收益（元/股）	-1.78	-2.78	35.97%	-0.12
加权平均净资产收益率	-295.23%	-96.35%	-198.88%	-2.68%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额	11,052,093,963.60	13,738,832,575.71	-19.56%	14,929,180,535.65
归属于上市公司股东的净资产	-527,158,418.31	2,733,656,273.72	-119.28%	7,819,494,286.72

## （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	304,838,646.54	480,646,909.76	404,047,230.00	479,946,446.62
归属于上市公司股东的净利润	-250,223,108.24	-73,340,363.75	-688,317,794.63	-2,245,264,323.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-132,500,312.16	-90,355,740.78	-114,299,981.32	-1,872,706,631.78
经营活动产生的现金流量净额	-42,927,666.32	109,791,785.85	-91,639,166.87	258,391,495.67

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	17,357	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	17,485	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	2.46%	44,948,623				

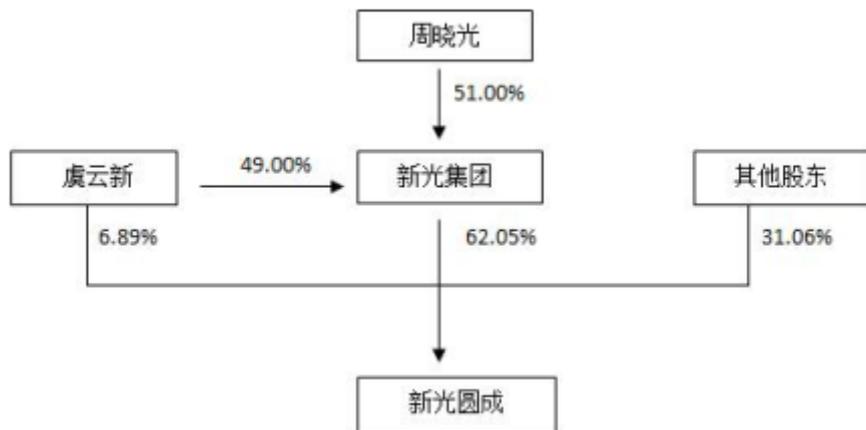
钱森力	境内自然人	2.25%	41,073,078	30,804,808		
光大保德信资管-浦发银行-光大保德信耀财富富增4号专项资产管理计划	其他	1.45%	26,583,290			
光大保德信资管-浦发银行-光大保德信耀财富富增6号分级专项资产管理计划	其他	1.45%	26,583,290			
文新国	境内自然人	0.94%	17,174,292			
申万菱信基金-工商银行-创盈定增71号资产管理计划	其他	0.83%	15,248,280			
傅立为	境内自然人	0.59%	10,753,498			
王磊	境内自然人	0.55%	10,131,656			
上述股东关联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、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

报告期内，受新冠疫情影响，公司及产业链上下游客户复工复产延迟，各项业务开展受到一定程度影响。公司积极采取措施，在确保员工安全、健康的前提下，稳步有序恢复各项生产活动，精密机械制造业务取得良好发展，房地产业务保持基本稳定。

##### （一）房地产业务

###### 1、报告期全国房地产行业相关状况

2020年房地产市场调控仍以稳为主，在“房住不炒”的总基调下，7月以来，受热点城市房价、地价的不稳定预期增加影响，中央多次召开会议强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。但各区域间、各城市间的政策分化、市场分化更加明显，地方因城、因区、因时综合施策以保持房地产市场稳定。2020年，全国商品房销售面积176,086万 $m^2$ ，同比增长2.6%，商品房销售额173,613亿元，比上年增长8.7%。

###### 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

2020年实现地区生产总值1,485.60亿元，按可比价计算，同比增长4.0%左右。实现财政总收入162.3亿元，同比增长6.4%。2020年义乌市全年商品房备案面积216.99万 $m^2$ （17959套），同比增加54.24%，其中商品住房备案面积197.66万 $m^2$ （16522套），同比增加59.52%。2020年商品房和商品住房备案均价分别为21918元/ $m^2$ 和22283元/ $m^2$ ，均为近七年最高，分别同比上升7.01%和5.44%。截止12月31日，商品房库存24221套297.31万 $m^2$ ，与2019年末相比，商品房库存增加9,759套80.71万 $m^2$ 。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16.4个月，比年初减少2.1个月；其中商品住房的去化周期约为13.8个月，比年初减少0.9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

2020年实现地区生产总值为638.2亿元左右，增长2.9%左右；财政总收入123.7亿元。2020年度，东阳市全年商品房销售11,758套，同比增长11.56%，销售面积1,612,357.90平方米，同比增长3.14%。截至2020年底，东阳市商品房库存约211.97万平方米，较上一年同比下降8.76%，其中商品住房库存约68.82万平方米，较上一年同比下降32.71%。

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

2020年，全市实现地区生产总值16,106亿元，按可比价计算同比增长3.9%。全市人均GDP达15.5万元，全市实现财政总收入3,854.20亿元，增长5.6%。2020年杭州楼市共成交商品房152,380套，环比增长12%；全市商品房销售面积1699万平方米，增长12.3%；商品房销售额4595亿元，增长17.1%；截止12月31日杭州可售商品房存量为155,674套。长远看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。

##### 3、公司房地产业务经营情况

报告期内，公司房地产业务的发展依然面临困境。外部环境方面，行业去库存、去杠杆压力继续存在，国家对行业的宏观调控政策仍然趋紧。内部环境方面，因以前年度控股股东占用公司资金及以公司名义违规对外担保事项尚未解除，导致公司流动性紧张，到期债务未按期偿还形成违约，对外融资无法正常开展，部分可售房产被抵押或查封无法正常销售，对公司经营产生较大负面影响。在内外双重压力下，公司董事会及管理层适时调整经营策略，以“稳定经营，化解风险”为工作重心。公司一方面使酒店经营、商业运营、物业租赁业务保持稳定运营外，积极销售可售物业及处置项目回笼资金，一方面积极与贷款人协商进行债务重组以妥善解决到期债务问题，保证了房地产业务基本经营，维护了公司整体运营基本稳定。

##### （二）精密机械制造业务

报告期内，在国家战略安排“新基建”、“清洁能源”、加大内循环的宏观背景下，公司精密机械制造业务实现较快增长。公司精密机械制造业务团队利用市场机遇和品牌优势，努力打造生产、供应链保障系统，克服延期复工复产重重困难，生产及销售规模均创历史新高。精密机械制造业务各子公司秉承“创新、务实”的发展理念，持续加大产品研发投入和工艺改进，公司主营产品一回转支承，品质优良、品类齐全，应用领域广泛，环锻件产品的品质和产能也大幅提升，供不应求。报告期内，公司产品不仅在传统工程机械领域继续保持占有率优势，同时在风电、轨道交通等大型高端应用领域有强劲的业绩

突破。精密机械制造业务各子公司坚持走精益生产的路线，强化质量和成本控制，努力为客户创造价值，“方圆”品牌进一步得到了市场认可。

### （三）报告期主要经营业绩

报告期内，公司实现营业收入16.69亿元，同比下降1.39%，实现归属于上市公司股东的净利润-32.57亿元。由于公司计提了大额担保损失及大额信用减值损失，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、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5.97亿元，同比下降39.88%。其中，公司商品房销售3.64亿元，同比下降44.69%，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0.89亿元，同比下降49.18%，主要是受新冠肺炎疫情影响，公司所属的香格里拉酒店业务及新光汇商业运营业务受到较大影响；公司物业出租业务实现收入1.38亿元，同比下降11.19%。

2、报告期内，公司精密机械制造业务实现营业收入10.72亿元，同比增长53.32%，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。精密机械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。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

#### 一、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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
香城御璟	新疆喀什	商品房	59,932.50	119,865.00	出让	82.12%	9,000	7,391

#### 二、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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	本期竣工面积(m <sup>2</sup> )	累计竣工面积(m <sup>2</sup> )	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	59.51%	2018年06月22日	在建	85.00%	19,149.00	67,021.50	-	-	119,465	88,626.91

#### 三、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 <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	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	313,065.05	250.99	905.99	313,047.02	250.99	853.7
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	102,448.47	5,508.37	12,574.7302	100,150.	6,255.71	16,440.98
义乌	欧景名城	浙江省义乌市	住宅	100.00%	464,735.23	568,991.78	568,031.78	60.00	38568,031.78	60.00	36.19	
义乌	万厦御园	浙江省义乌市	住宅	100.00%	75,635.08	107,415.89	59,807.20	35,267.83	80,022.661	54,855.65	35,310.15	73,667.58
东阳	欧景名城	浙江省东阳市	住宅+商业	100.00%	83,836.59	100,441.46	99,954.12	-27.97	-180.47	99,910.47	469.04	339.43
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	37,721.60	282.91	396	36,835.96	599.72	827.43
东阳	新光天地二期	浙江省东阳市	写字楼+商业	100.00%	57,578.72	25,423.27	13,083.77	0.00	0	12,827.41	0.00	0

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	21,857.25	-236.08	-375	21,149.70	56.62	13.33
东阳	南街中心广场	浙江省东阳市	住宅+商业	100.00%	51,592.64	57,256.78	79.57	0.00	0	79.57	0.00	0
东阳	红椿名都	浙江省东阳市	住宅+商业	100.00%	27,361.96	39,160.19	20,384.91	68.49	31.3	20,384.91	68.49	28.72
杭州	紫萱海悦商业中心	浙江省杭州市	住宅+商业	59.51%	67,021.50	49,338.18	2,562.67	2,562.67	5,327.72	0.00	0.00	0

1、上表中义乌·万厦御园项目本期结算金额73,667.58万元中包括债务重组以房抵债所结算金额47,481.76万元，扣除以房抵债后本期结算金额为26,185.82万元；

2、上表中义乌·世贸中心项目本期结算金额16,440.98万元中包括司法拍卖20套房产偿还债务所结算金额9,741万元，扣除被司法拍卖20套房产后本期结算金额为6,699.98万元。

四、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 <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
欧景名城	浙江省金华市	商铺	100.00%	33,386.72	30,295.00	90.74%
世贸中心	浙江省义乌市	写字楼	100.00%	23,811.21	5,979.18	25.11%
世贸中心	浙江省义乌市	商业	100.00%	60,189.61	50,373.73	83.69%
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	28,292.62	88.03%
欧景名城/新光建材城	浙江省东阳市	商铺	100.00%	289,573.56	263,546.78	91.01%
新光天地一期	浙江省东阳市	商铺	100.00%	20,537.41	20,537.41	100.00%
新光天地二期	浙江省东阳市	商铺	100.00%	34,611.88	34,611.88	100.00%
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%	7,189.34	5,074.42	70.58%
红椿名都	浙江省东阳市	商铺	100.00%	7,359.80	7,359.80	100.00%

五、融资途径

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	85,438.26	4.9%-8.82%	46,076.01	8,768.00	8,768.00	21,826.25
信托融资	231,510.70	3.3599%-24.00%	135,510.70	41,000.00	55,000.00	
其他	24,200.00	8%-12%	24,200.00			
合计	341,148.96		205,786.71	49,768.00	63,768.00	21,826.25

由于公司自2018年4季度起陆续发生到期贷款无法偿还，须按合同计提逾期利息，上表中的“融资成本区间”所列利率的高值为逾期利率。

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	363,557,406.68	74,592,829.48	20.52%	-44.69%	-54.93%	-4.66%
机械加工	1,071,985,115.31	338,335,882.80	31.56%	53.32%	83.52%	5.19%

### 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

归属于上市公司普通股股东的净利润较前一报告期亏损收窄35.94%，主要因报告期内计提的担保损失、减值损失、财务费用及因达成债务重组协议产生的债务重组收益较前一报告期发生重大变化所致。

### 6、面临退市情况

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7月修订并发布了《企业会计准则第14号——收入》的通知(财会{2017}22号)(以下简称“新收入准则”)，本公司按照规定自 2020年1月1日起实施，并按照有关的衔接规定进行了处理。

因执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本公司选择仅对在 2020 年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2020年1月1日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额，涉及前期比较财务报表数据与新收入准则要求不一致的无需调整。

#### (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

详见2020年年度报告全文“第十二节 财务报告 附注八、合并范围的变更”。

新光圆成股份有限公司

法定代表人：虞江威

2021年4月28日