

公司代码：600209

公司简称：\*ST 罗顿

**罗顿发展股份有限公司**  
**2018 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

### 3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	李维	工作原因	高松

- 4 天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

### 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本公司 2018 年末母公司未分配利润余额为 76,108,282.15 元。2018 年度合并报表中归属于母公司净利润为 8,274,396.84 元。

根据《公司章程》、中国证监会《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及相关规定，公司董事会拟定 2018 年度利润分配及资本公积金转增股本的预案如下：本公司 2018 年度进行利润分配，以实施利润分配时股权登记日的总股本为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.057 元（含税），共计派发股利 2,502,363.66 元，占 2018 年度合并报表中归属于本公司股东的净利润的比例为 30.24%。资本公积金不转增股本。

本议案尚需提交公司 2018 年年度股东大会审议。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	*ST罗顿	600209	罗顿发展

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	林丽娟	
办公地址	海南省海口市人民大道68号北12楼	
电话	0898-66258868-801	
电子信箱	linlijuan@lawtonfz.com.cn	

## 2 报告期公司主要业务简介

### 1、主要业务

报告期内，公司主要从事酒店经营及管理业务和装饰工程业务，其中装饰工程业务主要包括装饰工程设计、装饰工程施工和园林景观工程。这两项传统业务主要由公司控股子公司具体负责专业经营：酒店公司的管理团队负责管理公司下属的海口金海岸罗顿大酒店的日常经营，海南工程公司和上海工程公司在装饰工程业务方面主要负责对外承接工程订单，业务领域主要集中在高端酒店的装饰装修方面，客户主要为项目建设总承包商或工程项目的业主，海南工程公司和上海工程公司提供从项目接单、工程咨询、方案设计、安装施工、后期维护、技术研发等全流程的工程系统服务。

### 2、经营模式

工程公司承接的项目一般通过公开招标、邀标和竞争性谈判等方式取得。在工程项目中标后，中标公司与业主签订合同，该合同一般对工期、施工范围、合同金额、工程款项的支付进度等进行约定。中标后以项目为管理单元进行采购、施工和售后服务等。

### 3、行业情况说明

#### (1) 酒店经营及管理业务

酒店经营及管理自上个世纪八十年代兴起，随着中国旅游业的快速发展，产业规模不断扩大，旅游消费持续高涨，文旅融合取得新进展，酒店经营及管理获得空前的发展，旅游服务质量进入了品质旅游新轨道。在海南自身丰富的旅游资源优势和中央支持海南全面深化改革开放、支持海南全岛建设自由贸易试验区并探索建设自由贸易港的战略政策下，海南旅游业迎来前所未有的发展契机，也给酒店及管理业带来巨大的发展空间。

2018年4月13日，习近平总书记宣布党中央支持海南全岛建设自由贸易试验区，随后，《中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》对外发布，为海南旅游业的发展提供不少“制度红利”。在建设国际旅游消费中心方面，将大力推进旅游消费领域对外开放，积极培育旅游消费新热点，打造业态丰富、品牌集聚、舒适、特色鲜明的国际旅游消费胜地。59国人员入境旅游免签政策的实施、《中国（海南）自由贸易试验区总体方案》的发布、《海南省建设国际旅游消费中心的实施方案》等方案的通过，在旅游、文化、金融等重点领域加大开放力度，这些战略举措不断地推动海南成为新时代全面深化改革开放的新标杆，给酒店经营及管理业务带来重大的发展机遇。

据中国旅游研究院报告显示，2018年文化与旅游融合取得新进展，国民旅游消费需求持续旺盛，国内旅游继续高速增长。根据海南省旅游发展委员会统计，2018年1-12月，海南全省累计接待游客总数7,627.39万人次，同比增长11.8%。其中，接待过夜游客总数为6,329.66万人次，同比增长11.7%；接待一日游游客总数为1,297.74万人次，同比增长12.5%。海南全省旅游总收入累计达950.16亿元，同比增长14.5%。报告期内，海南全省接待国内过夜游客人数中，旅游饭店累计接待过夜游客总数4,025.67万人次，同比增长7.5%；社会旅馆累计接待过夜游客总数2,092.23万人次，同比增长20.6%。

报告期内，虽然全省酒店接待过夜游客同比呈增长态势，但由于岛内家庭旅馆和酒店的盲目快速扩张，导致供大于求，加上当地酒店行业人员工资普遍上升等经营成本及费用的增加，经营利润萎缩，酒店行业总体经营下行压力增加。同时随着海南自由贸易试验区、自由贸易港建设的推进，大批国际知名品牌的进驻和本土知名品牌的崛起，再加上乡村振兴战略的深入，乡村民宿逐渐成为投资热点，酒店业的竞争激烈程度不断加深。公司的酒店经营及管理业务更面临着较大的压力，公司下属的海口金海岸罗顿大酒店由于设施老化，盈利能力较弱，在同行业中缺乏竞争优势，因此近年一直处在亏损状态。

## （2）装饰工程业务

近年来，随着“一带一路”的各项政策不断落地，政策所带来的红利陆续释放，2018年经济社会发展的主要预期目标较好完成，供给侧结构性改革深入推进，国民经济运行保持在合理区间，总体平稳、稳中有进态势持续显现，为建筑行业的发展提供了坚实的基础。特别地，我国城镇化步伐加快，为我国建筑装饰业营造了持续发展的市场环境，建筑装饰行业显现出巨大的发展潜力。

报告期内，各级政府深化“放管服”，迎来“啃骨头式”改革，建筑业相关的政策频出。《2018年政府工作报告》中工程建设项目审批时间压减一半，工程担保制度、建筑工人实名制、取消劳务资质、告知承诺制度等相关通知，为建筑业的发展指明方向。根据国家统计局发布的数据显示，2018年全国建筑业总产值为23.5万亿元，同比增长9.9%。全国建筑业房屋建筑施工面积140.9亿平方米，同比增长6.9%。宏观经济形势和建筑业的良好发展态势，给建筑装饰行业的发展带来了积极的传导作用。

随着系列制度的颁布与实施，建筑行业市场日渐规范、制度政策不断完善，建筑行业资质管理的优化。与此同时，国内外环境依然错综复杂，经济运行稳中有变、变中有忧，经济面临下行压力。固定资产投资是分析建筑业走势的重要指标之一，根据国家统计局发布的数据显示，2018年1-12月固定资产投资价格较去年同期上升5.4个百分点。其中，建筑安装工程、材料费、人工费、机械使用费、设备与工器具购置费同比增长7.2%、9.4%、4.4%、2.2%、1.0%，这将使建筑装饰行业不得不面对工程材料、劳动力等资源要素成本上升的压力。

随着“可持续发展”理念的不断深入，国家大力推进绿色建筑，降低建筑消耗，在环保方面的要求愈加严格，这些举措对建筑行业在施工工艺、成本控制等方面提出更高的要求。“互联网+”时代的到来，建筑装饰行业多年来传统的建造模式已不再符合可持续发展的要求，再加上当前我国建筑管理体制仍存在诸多问题，资质管理尚待系统化完善，且人口红利逐步消失，从事建筑业的人员正在不断减少，建筑装饰行业正面临着生产方式的转变、技术的创新和行业管理体制下的多重压力和困境。这些也都意味着建筑装饰行业的团队能力、方案设计水平等方面均需与时俱进，仍需不断探索高质量发展路径，以应对市场环境的挑战，也使得建筑装饰行业的竞争愈加激烈。建筑装饰行业将继续积极探索转型升级之路，加快产业化发展，全面提升建筑全过程绿色化水平，深入发展BIM等新兴技术，推进装配式施工的创新，实现高质量发展。

公司的建筑装饰工程业务目前主要集中在高端酒店的建筑装饰，上市以来，经过多年的发展，在业内具有了一定的知名度，并创建了自己的品牌。

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	839,088,738.22	848,246,877.62	-1.08	909,386,152.77
营业收入	159,841,987.18	150,110,956.21	6.48	153,354,882.46
归属于上市公司股东的 净利润	8,274,396.84	-45,608,164.36	不适用	-45,941,203.83
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	-35,087,836.28	-45,739,717.74	不适用	-61,884,085.30
归属于上市公司股东的 净资产	626,811,677.67	618,537,280.83	1.34	664,145,445.19
经营活动产生的现金流 量净额	-8,332,831.92	-15,194,669.97	不适用	-23,613,970.37
基本每股收益（元 / 股）	0.0188	-0.1039	不适用	-0.1046
稀释每股收益（元 / 股）	0.0188	-0.1039	不适用	-0.1046
加权平均净资产收益率 （%）	1.33	-7.11	不适用	-6.58

#### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	13,563,200.41	11,733,585.20	31,039,578.21	103,505,623.36
归属于上市公司股东的 净利润	-7,280,922.72	-11,747,513.61	-7,878,884.56	35,181,717.73
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 后的净利润	-7,372,839.94	-12,625,415.92	-8,236,631.76	-6,852,948.67
经营活动产生的现金 流量净额	-11,071,229.17	-16,243,221.50	3,653,657.12	15,327,961.63

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

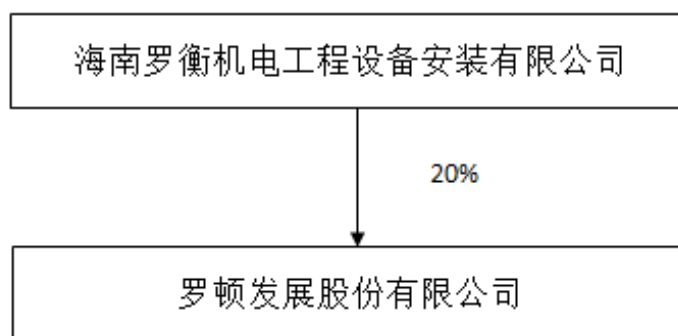
##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					37,392		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					34,213		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
海南罗衡机电工程设 备安装有限公司	0	87,802,438	20.00	0	质押	87,800,000	境内非国有 法人
北京德稻教育投资有 限公司	994,000	22,944,000	5.23	0	质押	21,950,000	境内非国有 法人
海口金海岸罗顿国际 旅业发展有限公司（清 算组）	0	21,329,736	4.86	0	无	0	境内非国有 法人
海口黄金海岸技术产 业投资有限公司	0	13,628,898	3.10	0	冻结	13,628,898	境内非国有 法人
欧阳春霖	6,005,345	6,005,345	1.37	0	未知		境内自然人
李淑怡	5,000,300	5,000,300	1.14	0	未知		境内自然人
周文	4,280,000	4,280,000	0.97	0	未知		境内自然人
戴隆兰	4,015,700	4,015,700	0.91	0	未知		境内自然人
赵杨	610,011	3,210,011	0.73	0	未知		境内自然人
卢鹏	3,188,800	3,188,800	0.73	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东有两户，即海南罗衡机电工程设备安装有限公司和北京德稻教育投资有限公司。</p> <p>(2) 前 10 名股东中法人股股东之间有关联关系，即海南罗衡机电工程设备安装有限公司和北京德稻教育投资有限公司为一致行动人，除此之外，公司未发现流通股股东存在关联关系或一致行动人情况。</p>						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无。						

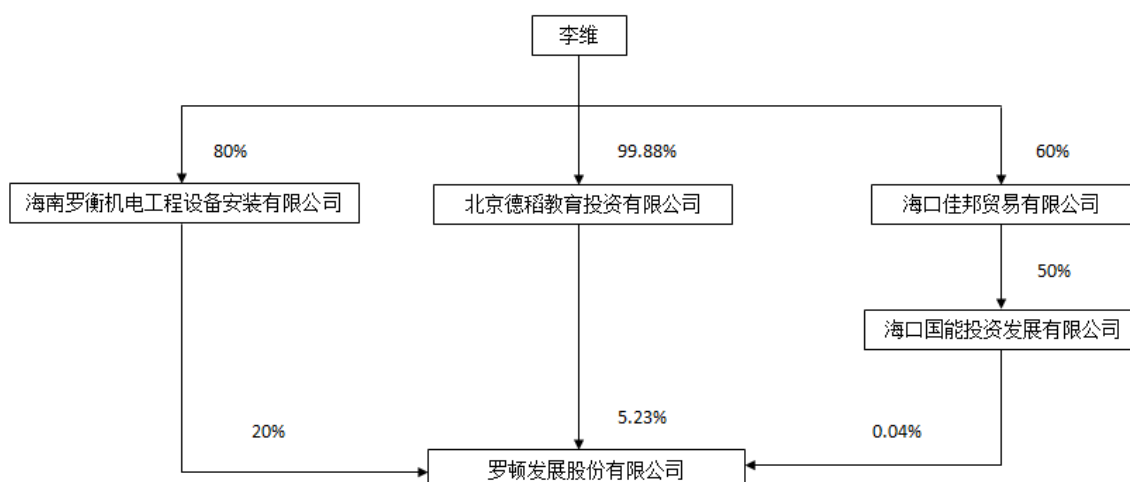
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

#### 5 公司债券情况

□适用 √不适用

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

报告期内公司的主营业务主要为酒店经营及管理、装饰工程。全年完成营业收入 15,984.20 万元，较上年增加 6.48%，其中，酒店经营收入完成 2,446.87 万元，较上年增加 0.39%，主要原因为酒店公司经营销售策略调整，对客房销售业务采取积极的营销政策，扩大住店客源，克服各种困难，保持收入平稳；报告期工程类收入完成 13,525.04 万元，较上年增加 8.60%，装饰工程收入主要来源为装修高档星级酒店。报告期出售上海东洲罗顿通信股份有限公司股权及处置上海名

门世家（四期）商业广场项目权益获得投资收益 5,524.25 万元，从而导致利润的增长。报告期公司实现归属于母公司的净利润为 827.44 万元，较上年增加盈利 5,388.26 万元。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

1、本公司根据《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)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	500,000.00	应收票据及应收账款	69,379,766.82
应收账款	68,879,766.82		
应收利息		其他应收款	8,628,171.05
应收股利			
其他应收款	8,628,171.05		
固定资产	156,871,192.41	固定资产	156,871,192.41
固定资产清理			
应付票据		应付票据及应付账款	101,472,669.87
应付账款	101,472,669.87		
应付利息		其他应付款	16,494,253.63
应付股利	463,926.85		
其他应付款	16,030,326.78		
管理费用	42,243,826.16	管理费用	42,243,826.16
		研发费用	



2、 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本公司将海南金海岸罗顿大酒店有限公司、海南金海岸装饰工程有限公司、上海罗顿装饰工程有限公司、海南中油罗顿石油有限公司、上海罗顿商务管理服务有限公司、上海中油罗顿石油有限公司、北京罗顿建设工程有限公司和海南银杉树现代农业发展有限公司 8 家子公司纳入本期合并财务报表范围，与上年度财务报告相比，财务报表合并范围增加了海南银杉树现代农业发展有限公司。

详见审计报告财务报表附注“六、合并范围的变更”及附注“七、在其他主体中的权益”之说明。

罗顿发展股份有限公司

董事长：高松

2019 年 4 月 25 日