

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2017-017

债券代码：112262

债券简称：15 荣安债

## 荣安地产股份有限公司 2016 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。

公司董事、监事、高级管理人员无异议声明。

公司所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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	荣安地产	股票代码	000517
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	胡约翰	吴颖	
办公地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼		浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼
传真	0574-87310668	0574-87310668	
电话	0574-87312566	0574-87312566	
电子信箱	stock@000517.com	stock@000517.com	

#### 2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司主营业务主要由房地产开发、物业出租、物业管理及“代建、建筑施工”四方面构成。从各业务发展情况看，房地产开发业务是公司收入的主要来源，但经营周期长，易受房地产政策及项目储备、开发周期的影响，经营业绩存在一定波动性；物业出租，即两栋商业写字楼出租，收入规模稳定，但占比较小；物业管理的经营及收入规模随公司开发项目的增加稳步增长；“代建”、“建筑施工”等业务，进一步延伸了房产开发链，对公司业绩形成有益补充。

公司房地产开发业务主要以商品住宅为主。在产业布局上，公司立足浙江，深度挖潜宁波市场，继续适度开拓杭州并择机进入嘉兴等战略布局城市。在产品定位上，主要开发满足刚性需求（包括首次置业和改善型置业）的中高档优质住宅，并辅之以小部分高端住宅。

当前公司经营模式较为单一，产业的区域分布也主要集中在宁波当地，较容易受到国家宏观政策调控的影响和市场的冲击。因此，在区域布局上，公司在报告期内，新增了嘉兴、杭州市场的土地储备。同时，继续在宁波当地开疆拓土，保障公司在宁波市场的适度增长。

### 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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	1,727,638,858.95	1,124,460,990.57	53.64%	3,460,138,326.90
归属于上市公司股东的净利润	148,934,401.83	103,265,173.26	44.23%	309,254,538.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	103,016,149.34	90,142,654.66	14.28%	196,682,406.07
经营活动产生的现金流量净额	181,538,102.59	660,400,494.62	-72.51%	-639,843,823.97
基本每股收益（元/股）	0.0468	0.0324	44.44%	0.0971
稀释每股收益（元/股）	0.0468	0.0324	44.44%	0.0971
加权平均净资产收益率	4.10%	2.82%	1.28%	9.10%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	11,106,634,517.01	7,934,616,164.50	39.98%	6,003,016,460.33
归属于上市公司股东的净资产	3,676,641,900.62	3,623,224,257.27	1.47%	3,679,155,208.26

#### (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	233,885,285.93	323,365,017.18	182,549,959.56	987,838,596.28
归属于上市公司股东的净利润	2,622,860.17	15,364,557.97	2,452,024.16	128,494,959.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-9,689,722.12	1,663,925.09	-7,382,688.43	118,424,634.80
经营活动产生的现金流量净额	246,627,031.87	233,787,476.81	246,688,661.57	-545,565,067.66

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	40,189	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	37,488	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	
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	47.93%	1,525,939,995	0	质押	719,300,000	
王怡心	境内自然人	23.56%	750,000,000	0	质押	195,620,000	
王久芳	境内自然人	6.12%	195,000,000	14,625,000			
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	5.14%	163,657,953	0			

宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0	
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.20%	6,432,000	0	
宫和霞	境内自然人	0.20%	6,227,803	0	
林伟	境内自然人	0.19%	6,200,000	0	
李卓	境内自然人	0.17%	5,480,000	0	
俞华	境内自然人	0.16%	5,184,491	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与第二大股东王怡心、第三大股东王久芳系一致行动人关系，与其他股东不存在关联关系。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东俞华通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司 5,184,491 股股票。				

(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



注：王丛玮先生、王怡心先生系王久芳先生之子，三人为一致行动人。

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口未到期或到期未能全额兑付的公司债券：是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
荣安地产股份有限公司 2015 年公司债券	15 荣安债	112262	2020 年 08 月 07 日	120,000	6.50%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内支付第一期利息 7800 万元				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，每年荣安地产股份有限公司公告年报后2个月内对荣安地产股份有限公司2015年公司债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

联合评级将密切关注荣安地产股份有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现荣安地产股份有限公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估

其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如荣安地产股份有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至荣安地产股份有限公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合信用评级网站和证券交易所网站予以公布并同时报送荣安地产股份有限公司、监管部门、交易机构等。

### (3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	66.90%	54.34%	12.56%
EBITDA 全部债务比	4.43%	4.74%	-0.31%
利息保障倍数	1.81	1.73	4.62%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

2016年度，公司抓住市场不断攀升的有利时机，加速推盘，加大销售力度，快速去化，加快资金回流，取得了良好的销售业绩。报告期内，公司签约销售商品房1897套，实现签约收入340,408万元，销售回款337,323万元，较好地完成了年初制定的销售目标。根据公司的收入确认原则，2016年度公司主要营收来自于宁波香园一期、宁海凤凰城一期交付及台州金域华府的余房交付，特别是荣安香园一期的项目交付结转对报告期的利润情况产生积极影响。因香园一期、宁海凤凰城一期交付时间在2016年年底，截止2016年年末，公司只完成部分房源的交付手续，上述两项目的大部分结转收入将在2017年第一季度体现。因此，虽然公司在2016年销售情况良好，但2016年的营业收入和盈利水平未出现大幅上涨。2016年，公司实现营业收入17.27亿元，营业利润1.97亿元；归属于上市公司股东的净利润1.49亿元；基本每股收益0.0468元/股。

#### (一) 公司的房地产储备情况

序号	地块名称	取得时间	权益比例 (%)	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所处区域	土地使用性质	备注
1	宁波火车东站潘火地段 JD13-04-02地块	2016年1月	100	37278	82011	宁波市鄞州区	住宅	心尚园在建
2	宁波江北区文教街道原电信仓库地块	2016年6月	100	8423	18640	宁波市江北区	住宅	拟建
3	杭州市余杭区崇贤新城沾桥D-7地块	2016年6月	100	44297	110742	杭州市余杭区	住宅	拟建
4	嘉兴市经开2016-15号地块	2016年10月	100	47832.1	110013.8	嘉兴市经济开发区	住宅	拟建
5	宁波市集士港中一片 CX06-01-06b地块	2016年10月	100	53797	107594	宁波市海曙区	住宅	拟建
6	宁波市火车东站—潘火地段 JD13-02-09A地块	2016年11月	100 <sup>2</sup>	16134	24201	宁波市鄞州区	住宅	拟建
7	嘉兴市经开2016-19号地块	2016年11月	100 <sup>1</sup>	88911.6	222279	嘉兴市经济开发区	住宅	拟建
8	鄞州投创地段 YZ02-03-g2 地块	2016年12月	100	21199	36038.3	宁波市鄞州区	住宅	拟建
合计				317871.7	711519.1			

注：1、2017年1月，公司将控股子公司宁波康瑞企业管理咨询有限公司60%股权转让给杭州东松投资管理有限公司，双方对嘉兴市经开2016-19号地块进行合作开发。股权转让完成后，公司拥有该地块40%的权益。

2、2017年3月，公司将控股子公司宁波荣安教育投资管理有限公司75%的股权均等转让给宁波景玺置业有限公司、宁波荣耀置业有限公司和宁波梅山保税港区晏泽投资有限公司，四方各持25%股权，共同合作开发宁波市火车东站—潘火地段 JD13-02-09A地块。股权转让完成后，公司拥有该地块25%的权益。

#### (二) 公司的房地产开发情况

项目名称	所在城市	权益比例 (%)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已完工建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资额 (亿元)	实际投资额 (亿元)	项目进展
凤凰城 (一期)	宁海	100	47218	106263	141413	9.88	8.40	竣工在售
凤凰城 (二期)	宁海	100	47722	102596	—	8.38	6.30	在建在售
香园 (一期)	宁波	100	90136	198168	284796	22.50	20.00	竣工在售
香园 (二期)	宁波	100	48021	93705	—	13.50	7.98	在建在售
山语湖苑(钱湖上)	宁波	100	16368	9948	—	2.00	1.45	在建在售
欢乐家园高层	宁波	100	15900	56900	—	1.03	0.13	在建
诚品园 (诚园)	宁波	100	7476	29530	—	2.75	1.03	在建
心尚园 (心园)	宁波	100	37278	82011	—	13.00	6.10	在建在售
合计			310119	679121	426209	73.04	51.39	

(三) 公司的房地产销售情况

项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	可供出售面积 (m <sup>2</sup> )	预售(已售)面积(m <sup>2</sup> )	结算面积(m <sup>2</sup> )
金域华府	住宅	台州	100	56617.52	157890.32	150045.97
凤凰城 (一期)	住宅	宁海	100	18138.62	94853.51	7146.50
凤凰城 (二期)	住宅	宁海	100	93515.91	5651.08	
香园 (一期)	住宅	宁波	100	15182.26	171775.28	41888.51
香园 (二期)	住宅	宁波	100	42239.12	26204.88	
山语湖苑	住宅	宁波	100	8088.75	1995.83	
心尚园	住宅	宁波	100	71029.35	8964.58	
合计				304811.53	467335.48	199080.98

(四) 公司房地产出租情况

序号	项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	出租率 (%)
1	宁波荣安大厦	写字楼	宁波	100	6238	43006	97
2	杭州荣安大厦	写字楼	杭州	100	5231	37000	94

(五) 公司融资情况

序号	融资类别	授信金额 (万元)	融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	129000	81000	4.57%-5.41%	短期、中长期
2	债券	120000	120000	6.50%	3+2年
合计		249000	201000		

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
荣安香园一期	684,210,209.42	187,033,288.69	27.84%	-	-	-
金域华府	710,481,973.65	95,243,144.78	13.41%	-0.44%	31.96%	3.30%

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

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

新设子公司

名称	归属母公司权益比例
宁波荣宝资产管理有限公司	100.00%
宁波荣安教育投资管理有限公司	100.00%
宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司	100.00%
宁波荣美企业管理咨询有限公司	100.00%
杭州荣美置业有限公司	100.00%
宁波康茂房地产销售代理有限公司	100.00%
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	100.00%
嘉兴荣安置业有限公司	100.00%
宁波康顺企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波康梁房地产开发有限公司	100.00%
宁波康全企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波康旺企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波康华置业有限公司	100.00%
嘉兴荣旺置业有限公司	100.00%
宁波康鹏置业有限公司	100.00%
杭州康瀚投资有限公司	100.00%
RONG AN AUSTRALIA HOLDINGS PTY LTD	100.00%

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一七年四月二十七日