

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2018-032

债券代码：112262

债券简称：15 荣安债

荣安地产股份有限公司 2017 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。

公司所有董事均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

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：以公司 2017 年 12 月 31 日的总股本 3,183,922,485 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），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	王久芳（代）	邓华堂	
办公地址	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）	
传真	0574-87310668	0574-87310668	
电话	0574-87312638	0574-87312566	
电子信箱	stock@000517.com	denghuatang@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与销售、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。由于房地产市场易受国家房地产宏观调控政策的影响，公司经营业绩存在一定波动性；物业出租，即商业写字楼租赁业务，随着公司持有型物业的适当增加，租金收入将稳步增长；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，截止报告期末，物业公司实际管理面积达到393.31万平方米；“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以商品住宅为主，以商业办公型物业为辅。在住宅产品定位上，公司主要开发精装修的中高档优质

住宅，满足刚性需求（包括首次置业和改善型置业），同时为高净值客户打造高端豪宅。在商业办公型产品定位上，公司积极响应国家关于商业地产“去库存”的政策，主要通过收购方式选择位于市中心的、土地获取成本较低、投资回报率较高的商业办公项目进行开发，适度持有高回报率的商业办公物业，为公司未来取得稳定的现金流，促进公司长期稳定健康发展。

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

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	4,264,215,143.95	1,727,638,858.95	146.82%	1,124,460,990.57
归属于上市公司股东的净利润	541,755,811.97	148,934,401.83	263.75%	103,265,173.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	473,401,900.48	103,016,149.34	359.54%	90,142,654.66
经营活动产生的现金流量净额	-261,776,063.06	181,538,102.59	-244.20%	660,400,494.62
基本每股收益（元/股）	0.1702	0.0468	263.68%	0.0324
稀释每股收益（元/股）	0.1702	0.0468	263.68%	0.0324
加权平均净资产收益率	13.72%	4.10%	9.62%	2.82%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	13,195,197,376.92	11,106,634,517.01	18.80%	7,934,616,164.50
归属于上市公司股东的净资产	4,218,397,712.59	3,676,641,900.62	14.74%	3,623,224,257.27

(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	2,899,556,868.42	799,194,985.14	191,032,061.97	374,431,228.42
归属于上市公司股东的净利润	348,820,552.07	120,875,061.84	9,596,486.45	62,463,711.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	338,470,530.40	98,011,144.70	3,916,478.63	33,003,746.75
经营活动产生的现金流量净额	34,558,204.36	362,755,800.78	-872,725,808.97	213,635,740.77

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	45,359	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	72,537	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	质押或冻结情况		

				条件的股份数量	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	715,440,000
王怡心	境内自然人	23.56%	750,000,000	0		
王久芳	境内自然人	6.12%	195,000,000	146,250,000		
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	5.14%	163,657,953	0		
李卓	境内自然人	0.31%	10,000,000	0		
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0		
长城证券股份有限公司	境内非国有法人	0.23%	7,169,286	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		
周汉富	境内自然人	0.14%	4,600,000	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）	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		报告期内支付第二期利息 7,800 万元。			

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2015年7月23日，因公开发行人公司债券，联合信用评级有限公司对公司出具了《荣安地产股份有限公司2015年公司债券信用评级报告》（联合【2015】378号），本次公司债券信用等级为AA；

2016年4月27日，联合信用评级有限公司对公司2015年公司债券出具了《荣安地产股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》（联合【2016】339号），本次公司债券信用等级为AA。

2017年6月20日，联合信用评级有限公司对公司2015年公司债券出具了《荣安地产股份有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》（联合【2017】764号），本次公司债券信用等级为AA。

(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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	67.88%	66.90%	0.98%
EBITDA 全部债务比	8.93%	4.43%	4.50%
利息保障倍数	5.27	1.81	191.16%

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

是

房地产业

公司经营情况

报告期内，公司主营业务主要由房地产开发与销售、物业出租、物业管理及“代建、建筑施工”四方面构成。其中房地产开发与销售是公司收入的主要来源；商业写字楼租赁业务产生的租金收入稳步增长；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，截止报告期末，物业公司实际管理面积达到393.31万平方米；同时，“代建”、“建筑施工”等业务对公司业绩形成有益补充。

2017年，在土地市场升温，房价上涨预期的助推下，公司抓住市场销售的有利时机，加速推盘，加强营销策划，加快房源去化，加快资金回笼，取得了良好的销售业绩。报告期内，公司签约销售住宅2,297套，实现住宅签约收入527,776.2万元，住宅销售回款516,165万元，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，2017年公司主要营收来自于宁波香园（一期）、宁海凤凰城（一期）、山语湖苑、金域华府交付，截止报告期末，宁波香园（一期）交付率达98%，凤凰城（一期）交付率达98%，金域华府交付率达93%，山语湖苑交付率达95%，四个项目交付结转对报告期的利润情况产生积极影响，营业收入和盈利水平出现大幅上涨。2017年，公司实现营业收入42.64亿元，营业利润6.56亿元。

(1) 公司新增土地储备情况

序号	地块名称	取得时间	权益比例 (%)	土地面积 (M ²)	计容建筑面积(M ²)	权益建筑面 积(M ²)	区域	土地用途	取得方式	备注
1	陈婆渡片区 CPD3-01-07B地块 A项目	2017.6.15	100	33458	110411	110411	浙江宁波	商业	股权收购	—
2	宁波集士港中一片 CX06-01-05b地块	2017.9.25	91.10	27980	55960	50979.56	浙江宁波	住宅	招拍挂	—
3	象山丰饶路与滨海大道交叉口西北角	2017.12.18	51	66178	183747	93710.97	浙江宁波	住宅、商	股权收购	—

	地块、来薰路与滨海大道交叉口地块								业		
4	桐土储(2017)11号地块	2017.8.24	50	23169.19	41705.2	20852.60	浙江嘉兴	住宅	招拍挂	合作项目	
5	海盐17-93武原地块	2017.10.12	97.99	61641	110954	108723.80	浙江嘉兴	住宅	招拍挂	—	
6	萧政储出(2017)14号	2017.12.6	24.8	63742	140232	34777.54	浙江杭州	住宅	股权收购	合作项目	
7	余政储出【2017】20号地块	2017.9.27	100	42509	85018	85018.	浙江杭州	住宅	招拍挂	—	
8	台土告字【2017】14号地块	2017.10.11	22	150785	345298	75965.56	浙江台州	住宅	股权收购	合作项目	
9	岱山2017-10地块	2017.9.6	30	26871	53742	16122.60	浙江舟山	住宅	股权收购	合作项目	
10	岱山竹屿新区C9-3-1地块	2017.9.22	30	46458	83624	25087.20	浙江舟山	住宅	股权收购	合作项目	
11	巴南区李家沱-鱼洞组团O分区O20-3-02、O20-4-02地块	2017.6.23	99.57	24736	72305	71997.05	重庆	住宅	招拍挂	—	
12	大渡口区大渡口组团M分区M01-4、M02-2号地块	2017.6.30	99.67	69285	193573	192933.63	重庆	住宅	招拍挂	—	
13	巴南区界石组团N标准分区N15-102、N15-202号地块	2017.7.28	50	63909	122066	61033	重庆	住宅	招拍挂	合作项目	
14	两江新区悦来组团C分区C53/5号宗地	2017.12.11	100	19222.2	21144	21144	重庆	住宅	招拍挂	—	
15	修武XGT2017-02号地块	2017.12.4	51	44915.53	67373	34360.23	河南焦作	住宅	股权收购	合作项目	
合计:				764858.9	—	1003116.74	—	—	—	—	

(2) 公司主要房地产项目开发情况

项目进展	区域	项目名称	资质取得	权益比例 (%)	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	已完工建筑面积 (m ²)	预计总投资额 (亿元)	实际投资额 (亿元)	开工时间	计划竣工时间
在建	宁波	晴雪园	施工许可证	100	8423	13476.49	—	3.8	2.07	2017.5.2	2019.9.30
		桃李郡	—	91.10	27980	55960	—	12	6.78	2018.3.20	2020.6.30
		欢乐购广场项目	—	100	33458	110411	—	8	3.12	2018.3.2	2020.8.30
	重庆	明月江南	施工许可证	99.57	24736	72305	—	6.52	2.9	2017.11.6	2020.3.26
		林语春风	—	99.67	69285	193573	—	7.2	6.6	2018.3.10	2020.7.10

在建在售	宁海	凤凰城（二期）	预售许可证	100	47722	102596	—	8.38	7.31	2016.1.25	2018.10.31
	宁波	香园（二期）	预售许可证	100	48021	93705	—	13.5	9.86	2016.4.14	2018.6.30
		香园（三期）	预售许可证	98.08	21199	35993.4	—	6.2	3.81	2017.7.7	2019.3.30
		诚品园	预售许可证	100	7476	29530	—	2.75	1.43	2016.3.30	2018.9.30
		心尚园	预售许可证	100	37278	82011	—	13	7.28	2016.6.20	2018.10.30
		桃花源郡	预售许可证	98.23	53797	107573.67	—	12	5.78	2017.5.5	2019.10.30
	杭州	玉水观邸	预售许可证	100	44297	110739.31	—	12.36	6.43	2017.3.6	2019.9.30
	嘉兴	嘉兴荣安府	预售许可证	99.01	47832.1	110007.46	—	12.7	8.11	2017.4.20	2019.8.1
竣工交付	宁波	山语湖苑	竣工备案合格证	100	16368	9948	20259.6	2	1.98	2015.3.18	2017.8.15
合计				—	487872.1	1127829.3	20259.6	120.41	73.46	—	—

(3) 公司主要房地产项目销售情况

项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	2017年可供出售面积 (m ²)	2017年销售签约面积 (m ²)	截止2017年末累计结算面积 (m ²)	竣工时间
金城华府	住宅	台州	100	25497.22	25364.94	159517.11	2015.12.21
香园（一期）	住宅	宁波	100	15182.26	14962.58	186276.43	2016.12.29
香园（二期）	住宅	宁波	100	66542.28	55797.98	—	—
香园（三期）	住宅	宁波	98.08	35036.26	7006.01	—	—
山语湖苑	住宅	宁波	100	8050.29	8050.29	9284.73	2017.8.15
心尚园	住宅	宁波	100	71029.35	51339.32	—	—
诚品园	住宅	宁波	100	31804.42	19950.17	—	—
桃花源郡	住宅	宁波	98.23	117898.31	10684.77	—	—
凤凰城（一期）	住宅	宁海	100	12706.82	11635.36	98045.68	2016.12.23
凤凰城（二期）	住宅	宁海	100	93515.91	55211.00	—	—
嘉兴荣安府	住宅	嘉兴	99.01	31988.67	29330.00	—	—
合计				509251.79	289332.42	453123.95	—

(4) 公司房地产出租情况

序号	项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	楼面面积 (m ²)	出租率 (%)
1	宁波荣安大厦	写字楼	宁波	100	43006	96.38
2	杭州荣安大厦	写字楼	杭州	100	37000	95.87

(5) 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	339000	196100	4.75%-5.41%	短期、中长期
2	债券	120000	120000	6.50%	3+2年
合计		459000	316100	-	-

(6) 公司项目跟投情况

序号	项目名称	项目公司	投资主体	盈亏情况	投资金额 (万元)	股权占比	分红金额	退出情况
1	嘉兴荣安府	嘉兴荣安置业有限公司	宁波荣美企业管理咨询有限公司	—	44553	99.0067%	未分红	未结算
			宁波江北区康煜企业管理合伙企业 (有限合伙)	—	447	0.9933%	未分红	未结算
2	桃花源郡	宁波康梁房地产开发有限公司	宁波康柏投资管理有限公司	—	35363	98.2306%	未分红	未结算
			宁波江北区康德海鹏企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	—	637	1.7694%	未分红	未结算
3	香园(三期)	宁波康鹏置业有限公司	宁波康茂房地产销售代理有限公司	—	24519	98.0760%	未分红	未结算
			宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	—	481	1.9240%	未分红	未结算
4	明月江南	重庆市康瀚置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	26885	99.5741%	未分红	未结算
			宁波江北区香茂腾美企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	—	115	0.4259%	未分红	未结算
5	林语春风	重庆康甬置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	65782	99.6697%	未分红	未结算
			宁波江北区柏瀚元居企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	—	218	0.3303%	未分红	未结算
6	桃李郡	宁波康旺置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	911	91.1000%	未分红	未结算
			宁波江北宁港景和企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	—	89	8.9000%	未分红	未结算
7	海上明月	海盐荣安置业有限公司	嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	—	9799	97.9900%	未分红	未结算
			宁波嘉盐德荣企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	—	201	2.0100%	未分红	未结算
员工跟投金额合计				—	2188	—	—	—

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
香园一期	2,558,609,079.09	781,559,087.36	30.55%	272.01%	318.23%	3.38%
金域华府	417,161,894.31	118,228,985.58	28.34%	-41.28%	-19.01%	7.79%

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

结转收入同比增加146.82%，归属于上市公司普通股股东的净利润同比增加263.75%，原因为报告期荣安香园一期、凤凰城一期、山语湖苑、金域华府交付结转收入、成本。

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

2017年4月28日，财政部发布了《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》，要求自2017年5月28日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。对于准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

2017年5月10日，财政部对《企业会计准则第16号——政府补助》进行了修订，要求自2017年6月12日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，并要求对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至准则施行日之间新增的政府补助根据修订后准则进行调整。

2017年12月25日财政部发布财会〔2017〕30号《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，针对2017年施行的《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》和《企业会计准则第16号——政府补助》的相关规定，对一般企业财务报表格式进行了修订，新增了“其他收益”、“资产处置收益”、“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”等报表项目，并对营业外收支的核算范围进行了调整。此项调整采用追溯调整法，调减2016年营业外支出7,162.59元，调减资产处置收益7,162.59元。

经公司第十届董事会第十三次临时会议、第十届董事会第十九次会议分别审议通过了上述会计政策变更的议案，并按照准则生效日期开始执行前述新颁布或修订的企业会计准则，并根据各准则衔接要求进行了调整。公司管理层认为前述准则的采用未对本公司财务报表产生重大影响。

(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

1、新设子公司

序号	名称	归属母公司权益比例
1	台州庆达企业管理咨询有限公司	100.00%
2	宁波英泽企业管理咨询有限公司	100.00%
3	重庆市康瀚置业有限公司	100.00%
4	杭州润美投资有限公司	100.00%
5	杭州震大投资有限公司	100.00%
6	嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	100.00%
7	台州鸿茂企业管理咨询有限公司	100.00%
8	宁波荣腾贸易有限公司	100.00%
9	重庆康甬置业有限公司	100.00%
10	杭州运先投资管理有限公司	100.00%
11	海盐荣安置业有限公司	100.00%
12	焦作荣安房地产开发有限公司	100.00%
13	杭州荣德置业有限公司	100.00%
14	郑州康瀚置业有限公司	100.00%
15	宁波康莱达商业管理咨询有限公司	100.00%
16	重庆市康创置业有限公司	100.00%
17	浙江高盛房地产开发有限公司	51.00%

2、非同一控制下的企业合并

序号	名称	归属母公司权益比例
1	宁波欢乐购广场开发有限公司	100.00%
2	宁波海洋置业有限公司	100.00%
3	河南大豫置业有限公司	51.00%

3、处置子公司

序号	名称	权益处置比例
1	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	60.00%
2	宁波荣安教育投资管理有限公司	75.00%
3	嘉兴荣旺置业有限公司（注 1）	60.00%
4	宁波康华置业有限公司（注 2）	75.00%

注1：嘉兴荣旺置业有限公司为宁波康瑞企业管理咨询有限公司全资子公司。

注2：宁波康华置业有限公司为宁波荣安教育投资管理有限公司全资子公司。

荣安地产股份有限公司董事会
董事长:王久芳
二〇一八年三月二十八日