

证券代码：000668

证券简称：荣丰控股

公告编号：2018-017

荣丰控股集团股份有限公司 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。

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
胡智	独立董事	工作原因	周展

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 146841890 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	荣丰控股	股票代码	000668
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	谢高		
办公地址	北京市丰台区南四环西路 186 号四区汉威国际广场 6 号楼 3 层荣丰控股		
传真	010-51757666		
电话	010-51757685		
电子信箱	rfholding_xg@126.com		

2、报告期主要业务或产品简介

一、报告期内公司主营业务

公司主营业务为房地产开发，经营模式以自主开发销售为主，曾推出国内第一个小户型楼盘，第一家运动主题社区，在业内产生较大影响。目前在建项目为长春国际金融中心，主要产品为改善性住宅及高端办公物业。该项目位于长春市南关区人民大街与解放大路交汇处，规划用地面积3.6万平米，总建筑面积29.15万平米，主楼高度为226米，为吉林省新地标。

报告期内公司主营业务、经营模式未发生重大变化。

二、报告期内行业发展情况及公司所处的行业地位

从2015年到2016年9月底，中央关于房地产的政策主基调是“去库存”，推动了一二线城市的房价和地价迅猛上涨，自2016年9月底开始，在中央精神指导下，全国16个主要城市出台史上最严限购限贷新政，本报告期内更是完成了从“调”到“控”的巨大转折，超过百城发布楼市调控政策，密集程度前所未有的，房住不炒、分类调控、因城施策成为主基调，从需求与供给两侧发力，限购限贷限售限商住增加土地供给等多种调控手段叠加，抑制不合理的投机性需求，限制房价过快上涨。房地产市场总体保持稳定增长，国家统计局数据显示，2017年商品房销售面积169408万平方米，比上年增长7.7%。商品房销售额133701亿元，增长13.7%。同时，行业内分化加剧，强者恒强态势更加突显，百亿房企达到144家，市场份额超60%，市场集中度加速提升。

报告期内，公司审时度势，迎难而上，全力推进长春国际金融中心建设，强化内部管理，狠抓工程质量，加大营销力度，较好地完成了年初制定的各项经营目标，实现业绩扭亏为盈。与业内标杆企业相比，公司目前总体规模较小，面临较大的竞争压力，公司将坚持差异化发展战略，按规模适度、稳健经营、局部突破的经营原则，在集中精力推进现有项目建设的同时，积极探索适合公司实际情况的适度多元化发展模式。

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	269,986,791.41	13,001,935.70	1,976.51%	106,620,701.16
归属于上市公司股东的净利润	10,383,762.72	-40,935,612.52	125.37%	25,491,939.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,991,795.83	-42,475,396.18	118.82%	394,877.55
经营活动产生的现金流量净额	115,124,629.69	-102,291,142.04	212.55%	-158,862,776.24
基本每股收益（元/股）	0.07	-0.28	125.00%	0.17
稀释每股收益（元/股）	0.07	-0.28	125.00%	0.17
加权平均净资产收益率	1.70%	-6.53%	8.24%	4.01%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	2,260,739,021.19	2,026,437,864.42	11.56%	1,441,228,878.88
归属于上市公司股东的净资产	614,658,143.09	604,274,380.37	1.72%	648,146,051.54

(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	1,041,378.46	3,282,749.97	1,665,568.83	263,997,094.20
归属于上市公司股东的净利润	-10,281,729.03	5,254,002.89	-16,010,302.14	31,421,791.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-10,312,449.17	4,422,521.99	-16,731,659.68	30,613,382.68
经营活动产生的现金流量净额	-16,614,881.75	-7,662,205.63	29,311,193.08	110,090,524.00

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	7,649	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	7,745	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	
盛世达投资有限公司	境内非国有法人	39.28%	57,680,703	0	质押	57,680,703	
紫光集团有限公司	国有法人	4.79%	7,039,376	0			
长江证券股份有限公司	境内非国有法人	2.31%	3,393,903	0			
云南国际信托有限公司-云南信托云霞 9 期集合投资计划	其他	2.21%	3,248,839	0			
陈冠军	境内自然人	1.83%	2,694,174	0			
王秀荣	境内自然人	1.74%	2,559,100	0			
云南国际信托有限公司-云南信托.聚鑫 13 号集合资金信托计划	其他	1.01%	1,482,030	0			
广东粤财信托有限公司-粤财信托.粤富证券投资集合资金信托计划	其他	0.91%	1,333,684	0			
厦门国际信托有限公司-智盈 11 号单一资金信托	其他	0.88%	1,289,549	0			
陈照军	境内自然人	0.84%	1,227,584	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于一致行动人；其余九名股东之间是否存在关联关系，或其是否为一一致行动人未知。						

参与融资融券业务股东情况说明（如有）	上述股东中，王秀荣通过信用帐户持有 2,540,100 股，通过普通帐户持有 19,000 股，合计持有 2,559,100 股；陈照军通过信用帐户 1,227,584 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

是

房地产业

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）房地产市场形势分析

2017年，我国宏观经济稳中向好，GDP达到827122亿元，首次超过80万亿元，同比增长6.9%，比上年加快0.2个百分点，实现了2010年以来经济增长首次提速，经济结构不断优化，经济增长质量不断提高。

2017年，房地产政策坚持房住不炒、分类调控、因城施策的主基调，调控政策不断加码，限购限贷限售叠加，调控效果逐步显现，重点城市市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减，一线城市降温最为显著，三四线城市在宽松的政策环境下，楼市全面回暖，去库存效果明显。2017年，全国房地产开发投资109799亿元，比上年名义增长7.0%，

房屋新开工面积178654万平方米，增长7.0%，增速提高0.1个百分点，商品房销售面积169408万平方米，比上年增长7.7%，商品房销售额133701亿元，增长13.7%。2017年，房地产开发企业土地购置面积25508万平方米，比上年增长15.8%；土地成交价款13643亿元，增长49.4%，增速提高2.4个百分点。同时，行业内分化加剧，百亿房企达到144家，市场份额超60%，规模效应不断发酵，品牌房企销售业绩显著提升，市场占有率不断提高，强者恒强态势更加突显，市场集中度加速提升，中小房企竞争压力增大。

2017年，党的“十九大”再次重申“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，中央经济工作会议也明确提出要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制，表明了未来楼市的发展方向，政策取向将朝着继续打击投机、抑制房地产泡沫的方向深入推进，住宅将更多回归居住属性，楼市发展将更加平稳。

（二）项目所在区域行业形势分析

公司目前地产开发项目主要位于吉林省长春市和重庆市。其中，长春国际金融中心项目位于长春市南关区人民大街与解放大路交汇处。

2017年，长春市整体房价持续走高，商品住宅销售总额达到618.6亿元，比上年同期增长10%，商品住宅销售均价达到每平米7580元，比去年上涨10.3%，创历史新高。从2013年—2016年数据看，长春商品房房价年均上涨不足4%，市场整体的规模的增长速度5%左右，远低于这一期间吉林省的接近7%的GDP平均增长速度。因此，长春市房地产市场仍有较大的发展空间，预计2018年的政策环境依然会以宽松为主，但是不排除在“限售”方面出台具体政策，防止炒房现象发生从而导致房价过快上涨。

公司开发的长春国际金融中心项目位于长春市核心区，地铁一二号线交汇处，总建筑面积29.15万平米，其中住宅面积4.29万平米，办公物业面积12.87万平米，商业面积4.06万平米，住宅部分已于2017年底竣工交付，办公物业及商业部分将于2018年年底竣工交付，该项目主楼高度为226米，为吉林省新地标，区位优势明显，目前项目建设顺利，销售状况良好。

2017年，重庆市房地产市场发展较快，商品房销售量价均有较大幅度的提升。据重庆市统计局数据，全市商品房新开工面积5680.04万平方米，同比增长16.5%，商品房销售面积6711.00万平方米，增长7.3%，其中住宅销售面积5452.65万平方米，增长6.8%。商品房销售额4557.85亿元，增长32.8%，其中住宅销售额3601.56亿元，增长36.6%。公司重庆项目位于重庆市南岸区鸡冠石镇，规划用地面积46.26万平米，总建筑面积约33.4万平米，地理位置优越，周边路网等市镇基础设施建设日臻完善，此前一直影响项目开发的鸡冠石污水处理厂加盖改造工程于2017年年底完工，目前已投入试运行，为启动重庆项目创造了必要的外部条件，重庆项目将会对公司未来业绩产生积极影响。

（三）报告期内公司经营情况

1、经营指标完成情况

报告期内，公司实现营业收入269,986,791.41元，同比增长1,976.51%；利润总额21,475,100.46元，同比增长144.40%；净利润10,383,762.72元，同比增长125.37%；截止2017年12月31日，资产总额2,260,739,021.19元，同比增加11.56%；归属于母公司所有者权益614,658,143.09元，同比增加1.72%。

2、项目建设情况

公司始终把安全工作放在首位，长春项目自2015年开工以来，累计实现949天安全生产无事故，同时充分利用有利施工时机，加强施工力度，克服重重困难，如期完成住宅竣工验收及交付目标，定期开展工程质量监督检查，确保工程质量，项目获评为吉林省最具社会责任感企业，全市建筑安全生产先进集体，吉林省百姓口碑金奖单位。

3、房地产销售情况

项目	所处位置	业态	建筑面积（m ² ）	本年实际销售面积（m ² ）	销售金额（万元）
荣丰嘉园	北京市西城区广安门外大街305号八区	住宅	34.56万	408	350.83
长春国际金融中心	长春市南关区	商业综合体	29.15万	21,599.69	26,165.08

4、土地储备情况

项目	所处位置	占地面积 (m ²)
重庆慈母山项目	重庆市南岸区鸡冠石镇	46.24万

5、租金及物业管理费收入情况

项目	所处位置	报告期租金收入 (万元)
商业租金收入	广安门外大街305号八区	464.78
物业管理费收入	长春市人民大街3518号	17.98
小计		482.76

6、房地产开发情况

项目	业态	状态	占地面积 (m ²)	权益比例	建筑面积 (m ²)	预计投资 (万元)	实际投资 (万元)
长春国际金融中心	商业综合体	在建	3.29万	90%	29.15万	157,038.39	100,824.50

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

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

报告期内，公司营业收入、营业成本及实现的归属于上市公司股东的净利润较上年同期均有大幅增长，主要系公司开发的长春国际金融中心项目结转销售收入所致。

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

详见“2017年度财务报表 八、合并范围的变更”