

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2019-071

荣安地产股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

公司所有董事均出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

（一）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	邓华堂	郑思思	
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)	
电话	0574-87312566	0574-87312566	
电子信箱	denghuatang@000517.com	zhengsisi@000517.com	

（二）主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,061,587,885.05	1,268,224,529.60	62.56%
归属于上市公司股东的净利润（元）	592,046,126.12	174,560,991.46	239.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	544,944,764.38	160,431,730.40	239.67%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-52,812,081.91	905,212,018.34	-105.83%
基本每股收益（元/股）	0.1859	0.0548	239.23%
稀释每股收益（元/股）	0.1859	0.0548	239.23%
加权平均净资产收益率	11.51%	4.04%	7.47%

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减
总资产（元）	34,594,022,852.38	24,315,861,566.81	42.27%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,440,413,556.13	4,748,691,858.81	14.57%

(三) 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	52,500		报告期末表决权恢复的优 先股股东总数（如有）	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	1,049,700,000
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	质押	48,750,000
深圳市新海 投资控股有 限公司	国有法人	5.14%	163,657,953	0		
易方达基金 －工商银行 －外贸信托 －外贸信 托·稳富 FOF 单一资金信 托	其他	0.36%	11,428,300	0		
宁波舟山港 集团有限公 司	国有法人	0.25%	8,021,214	0		
易方达基金 －工商银行 －易方达基 金臻选 2 号资 产管理计划	其他	0.24%	7,585,000	0		
曾训楷	境内自然人	0.20%	6,515,100	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		
中信银行股 份有限公司 －建信中证 500 指数增强 型证券投资 基金	其他	0.18%	5,740,500	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。除此外，本公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《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					

(四) 控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

(五) 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。

(六) 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，且在半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	67,266	8.00%

2、截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	83.91%	80.39%	3.52%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	2.88	2.64	9.09%

三、经营情况讨论与分析

(一) 报告期经营情况简介

2019年上半年，在“房住不炒”、“因城施策”、“稳房价、稳地价、稳预期”的房地产宏观调控基调下，国内房地产市场继续维持稳定态势：一方面严格抑制非理性的投资投机需求，抑制房价过快上涨；另一方面各地政府根据市场情况积极因城施策，防范化解房地产市场风险以确保市场平稳运行。

根据国家统计局数据，2019年1—6月份，全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%。其中，住宅投资45167亿元，增长15.8%。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%。2019年1—6月份，房地产开发企业土地购置面积8035万平方米，同比下降27.5%；2019年1—6月，商品房销售面积75786万平方米，同比下降1.8%，其中，住宅销售面积下降1.0%；商品房销售额70698亿元，增长5.6%，其中，住宅销售额增长8.4%。截止2019年6月份，房地产开发景气指数为100.89，处于适度景气水平。

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较为稳定；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，同时，报告期内物业公司对外承接宁波机场出入境边防检查站安保服务、蓝海公寓物业服务等项目，实现公司物业管理服务业务结构的新突破；建筑施工业务对公司业绩形成有益补充。

整体来看，2019年上半年全国房地产销售形势相对平稳。公司在适度增加土地储备的同时，抓住有利的市场销售形势，

加速推盘，加大销售力度，快速去化，加快资金回流，取得了较好的销售业绩。报告期内，公司实现住宅签约收入96.5亿元（权益金额），较去年同期增长380.54%；住宅销售回款72.2亿元（权益金额），较去年同期增长205.14%，超额完成了上半年度销售目标；公司2019年上半年的营业收入主要来自于心尚园等楼盘的交付。

1、公司新增土地储备情况

区域	地块名称	权益比例 (%)	土地面积 (M ²)	计容建筑面积 (M ²)	土地总价款	权益对价	土地用途	取得方式	备注
长三角及 周边	宁波鄞州区 YZ13-01-b1 地块(长丰地段)	100.00%	24149	55542.7	94256	94256	商住	招拍挂	
	宁波鄞州区 YZ13-06-J1b 地块(长丰地段)	100.00%	13741	41223	58743	58743	商住	招拍挂	
	杭州祥符单元 GS0904-R21-02 地块	100.00%	43923	105415.2	253240	253240	住宅	招拍挂	
	嘉兴桐土储[2019]10号	100.00%	69931	148953.03	139700	139700	住宅	招拍挂	
	温州瑞安市万松东进带 04-53 地块	100.00%	68413	171032.5	141952	141952	住宅教育	招拍挂	
	台州台土告字[2019]011号，开发区开发大道南侧、中心幼儿园以西地块	49.00%	7498	14996	9030	4425	住宅	招拍挂	
中西部 核心 城市	重庆九龙坡区大杨石组团 W 分区 W01-3-1/07、W01-3-2-2/07、W01-6/07 号宗地	100.00%	40040	80080	108500	108500	商住	招拍挂	
	西安 YT4-19-53-1 地块	100.00%	12806	43467	25945	25945	商住	招拍挂	
合计		-	280501	660709.43	831366	826761	-	-	-

2、公司主要房地产项目开发情况

区域	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	竣工面积 (m ²)	预计总投资额 (亿元)	累计已投金额 (亿元)	开工时间	项目进展
宁波	香园 (三期)	住宅	100.00%	21199	35993	—	6.50	5.10	2017.7.7	在建 在售
	桃花源郡	住宅	100.00%	53797	107574	—	12.70	8.80	2017.5.5	
	晴雪园	住宅	100.00%	8423	13476	—	3.80	2.88	2017.5.2	
	桃李郡	住宅	99.81%	27980	55960	—	12.00	8.66	2018.3.20	
	星空里	商业	100.00%	33458	110411	—	8.00	5.28	2018.3.2	
	董里	住宅	100.00%	5449	11548	—	1.68	0.99	2018.3.2	
	新悦府(西)	住宅	51.00%	57724	86586	—	8.53	5.79	2018.8.28	
	新悦府(东)	住宅	51.00%	38211	57317	—	5.03	3.35	2018.8.28	

	湖畔樾山	住宅	66.67%	54003	69664	—	11.00	8.03	2018.9.12	
	桃源西溪里	住宅	60.00%	26376	52752	—	10.00	6.38	2018.9.30	
	嵩南府	住宅	100.00%	48586	87455	—	7.52	3.92	2018.12.3	
	劝学里	住宅	100.00%	35655	78441	—	17.90	11.45	2018.9.28	
	侯潮府	商住	51.00%	66178	183747	—	8.81	6.31	2018.7.27	
	涌清府	住宅	100.00%	65998	98997	—	13.24	9.15	2018.9.28	
杭州	玉水观邸	住宅	100.00%	44297	110739	—	14.78	9.87	2017.3.6	
	柳岸闻莺	住宅	100.00%	42509	85018	—	19.77	13.98	2017.12.24	
嘉兴	嘉兴荣安府	住宅	100.00%	47832	110007	—	14.50	10.08	2017.4.20	
	海上明月	住宅	97.99%	61641	110954	—	10.06	7.35	2018.4.4	
	桐乡荣安府	住宅	100.00%	55191	137977	—	15.12	9.40	2018.8.27	
	汇隽公馆	住宅	51.00%	39735	71523	—	11.94	8.30	2018.10.18	
温州	东宸佳园	住宅	50.00%	47248	103945	—	17.75	12.30	2018.8.28	
	都会雅园	住宅	50.00%	36181	72362	—	11.45	7.58	2018.8.21	
台州	东宸华庭	住宅	100.00%	9004	22510	—	4.00	2.10	2018.10.27	
重庆	明月江南	住宅	99.57%	24736	72305	—	6.52	4.89	2017.11.6	
	林语春风	住宅	99.67%	69285	193573	—	17.35	9.81	2018.6.28	
	柳岸潮鸣	住宅	100.00%	19222	21144	—	3.55	2.45	2019.1.30	
焦作	竹径雲山	住宅	51.00%	44916	67373	—	1.77	0.59	2018.5.18	
宁波	心尚园	住宅	100.00%	37278	82011	80042	13.00	9.61	2016.6.20	竣工交付
合计			—	1122112	2311362	80042	288.27	194.4	—	

3、公司主要房地产项目销售情况

区域	项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	2019 年 1-6 月销售面积 (m ²)	2019 年 1-6 月结算面积 (m ²)	2019 年 1-6 月销售金额 (万元)	2019 年 1-6 月权益销售金额 (万元)	2019 年 1-6 月结算金额 (万元)
宁波	香园	住宅	100.00%	35993	35036	35036	0	-	306	306	-
	(三期)										
	晴雪园	住宅	100.00%	13476	13614	13483	9726	-	31008	31008	-

	董里	住宅	100.00%	11548	11485	11153	9426	-	15407	15407	-
	心尚园	住宅	100.00%	82011	79993	79993	0	79343.96	430	430	173003.95
	桃花源郡	住宅	100.00%	107574	105478	103989	12645	-	26764	26764	-
	桃李郡	住宅	99.81%	55960	55616	33137	29015	-	60737	60737	-
	星空里	商业	100.00%	110411	38018	22603	21213	-	29488	29488	-
	湖畔樾山	住宅	66.67%	69664	63862	22900	21725	-	34213	22810	-
	桃源西溪里	住宅	60.00%	52752	50016	20125	18138	-	38648	23189	-
	嵩南府	住宅	100.00%	87455	84902	46319	46319	-	45952	45952	-
	侯潮府	商住	100.00%	183747	96798	27067	27067	-	23159	23159	-
	涌清府	住宅	100.00%	98997	96756	10329	10329	-	14206	14206	-
	新悦府	住宅	51.00%	143903	136394	63072	55162	-	54763	27929	-
杭州	玉水观邸	住宅	100.00%	110739	109253	109253	0	-	282	282	-
	柳岸闻莺	住宅	100.00%	85018	81673	46330	44583	-	95723	95723	-
嘉兴	嘉兴荣安府	住宅	100.00%	110007	115694	110774	3372	-	4491	4491	-
	海上明月	住宅	100.00%	110954	109797	70707	25969	-	29454	29454	-
	桐乡荣安府	住宅	100.00%	137977	98910	60159	58447	-	105341	105341	-
	汇隽公馆	住宅	51.00%	71523	61756	45699	44868	-	100626	51319	-
温州	东宸佳园	住宅	50.00%	103945	102114	23835	17266	-	29780	14890	-
	都会雅园	住宅	50.00%	72362	71094	33534	26056	-	39451	19726	-
重庆	林语春风	住宅	99.67%	193573	186292	111867	98827	-	86911	86911	-
	明月江南	住宅	99.57%	72305	72158	61226	12504	-	10830	10830	-
焦作	竹径云山	住宅	51.00%	67373	48062	5083	2570	-	1371	699	-
合计				2189267	1924771	1167673	595227	79343.96	879341	741051	173003.95

4、公司主要房地产出租情况

项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	可出租面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)
宁波荣安大厦	写字楼	宁波	100.00%	36637	33193.12	1028.30	90.60%
杭州荣安大厦	写字楼	杭州	100.00%	31607	28914.08	1502.21	91.48%

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)	融资利率区间	期限结构
1	银行贷款	833370	688589	4.57%-8%	短期、中长期
2	债券	120000	67266.43	8.00%	3+2 年
3	信托融资	85000	67480	8.5%-11%	短期、中长期
合计		1038370	823335.43		

(二) 涉及财务报告的相关事项

1、与上一会计期间财务报告相比，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

(1) 一般企业报表格式的修改

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
<p>国家相关法律法规变更： 财政部 2018 年颁布了《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)； 财政部 2017 年 3 月发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号—套期会计》(财会[2017]9 号)，2017 年 5 月发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(财会[2017]14 号)。</p>	<p>公司于 2019 年 4 月 26 日召开第十届董事会第三十六次会议、第十届监事会第九次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》。</p>	<p>详见巨潮资讯网：《关于公司会计政策变更的公告》(公告编号 2019-025)</p>
<p>国家相关法律法规变更： 财政部于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2019】6 号)。</p>	<p>公司于 2019 年 8 月 23 日召开第十届董事会第四十二次会议、第十届监事会第十次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》。</p>	<p>详见巨潮资讯网：《关于公司会计政策变更的公告》(公告编号 2019-070)</p>

2018年12月31日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	
应收票据及应收账款	67,294,750.23	应收票据	
		应收账款	67,294,750.23
应付票据及应付账款	1,643,127,977.27	应付票据	162,410,000.00
		应付账款	1,480,717,977.27

公司按照上述通知编制2019年度财务报表。

(2) 新金融工具准则

财政部2017年3月发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号—金融资产转移》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第 24 号—套期会计》(财会[2017]9号)，2017年5月发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》(财会[2017]14号)，公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则，根据准则衔接规定要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，新旧准则转换累计影响结果仅对期初留存收益或其他综合收益进行调整，具体影响科目及金额如下：

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
交易性金融资产		3,763,000.00	3,763,000.00
其他流动资产	900,452,587.37	896,689,587.37	-3,763,000.00
流动资产合计	22,699,257,231.11	22,699,257,231.11	
非流动资产：			
可供出售金融资产	335,687,312.45		-335,687,312.45
其他非流动金融资产		468,588,074.05	468,588,074.05
递延所得税资产	293,725,453.26	293,892,879.16	167,425.90
非流动资产合计	1,616,604,335.70	1,749,672,523.20	133,068,187.50

资产总计	24,315,861,566.81	24,448,929,754.31	133,068,187.50
非流动负债：			
递延所得税负债	27,766,141.84	61,158,758.14	33,392,616.30
非流动负债合计	3,566,911,867.21	3,600,304,483.51	33,392,616.30
负债合计	19,547,261,163.06	19,580,653,779.36	33,392,616.30
所有者权益：			
未分配利润	3,175,216,751.35	3,274,892,322.55	99,675,571.20
归属于母公司所有者权益合计	4,748,691,858.81	4,848,367,430.01	99,675,571.20
所有者权益合计	4,768,600,403.75	4,868,275,974.95	99,675,571.20
负债和所有者权益总计	24,315,861,566.81	24,448,929,754.31	133,068,187.50

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
非流动资产：			
可供出售金融资产	6,635,560.05		-6,635,560.05
其他非流动金融资产		6,720,094.00	6,720,094.00
非流动资产合计	2,131,423,595.47	2,131,508,129.42	84,533.95
资产总计	14,075,328,913.38	14,075,413,447.33	84,533.95
非流动负债：			
递延所得税负债		21,133.49	21,133.49
非流动负债合计	668,803,398.84	668,824,532.33	21,133.49
负债合计	9,807,578,536.59	9,807,599,670.08	21,133.49
所有者权益：			
未分配利润	223,556,668.02	223,620,068.48	63,400.46
所有者权益合计	4,267,750,376.79	4,267,813,777.25	63,400.46
负债和所有者权益总计	14,075,328,913.38	14,075,413,447.33	84,533.95

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、与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

(1) 本期新设子公司

序号	名称	归属母公司权益比例
1	宁波康园建筑劳务有限公司	100%
2	星空海（宁波）商业管理咨询有限公司	100%
3	瑞安荣安置业有限公司	100%

4	桐乡荣金置业有限公司	100%
5	杭州荣福置业有限公司	100%
6	杭州康衡工程咨询管理有限公司	100%
7	杭州康浩置业有限公司	100%
8	重庆康锦置业有限公司	100%
9	宁波荣丰置业有限公司	100%
10	西安康瀚置业有限责任公司	100%
11	西安荣瑞置业有限公司	100%
12	西安康晟置业有限公司	100%
13	西安投创荣安置业有限公司	100%

(2) 非同一控制下企业合并

序号	名称	归属母公司权益比例
1	宁波陈婆渡置业有限公司	100%

(3) 本期清算子公司

序号	名称	归属母公司权益比例
1	宁波康莱达商业管理咨询有限公司	100%
2	河南广焱置业有限公司	100%
3	河南海郡置业有限公司	100%
4	河南联弘置业有限公司	100%

荣安地产股份有限公司董事会
二〇一九年八月二十七日