

证券代码：000668

证券简称：荣丰控股

公告编号：2020-010

## 荣丰控股集团股份有限公司 2019 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
-----------	-----------	-----------	--------

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 2019 年 12 月 31 日股本 146,841,890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.6 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3.26万平米，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

报告期内，房地产行业延续房住不炒定位，落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，强化居住属性，调控效果明显，全年商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%。其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159725亿元，增长6.5%。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。房地产市场总体平稳，同时在多种因素综合影响下，不同城市分化格局愈加明显，行业集中度也在加速提升，品牌企业整体竞争优势持续增强，强者恒强态势更加突显。

公司目前总体规模较小，土地储备少，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，培育新的业绩增长点。

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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	418,864,406.50	248,466,742.41	68.58%	269,986,791.41
归属于上市公司股东的净利润	36,647,705.01	8,828,067.26	315.13%	10,383,762.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	38,512,342.74	7,360,068.69	423.26%	7,991,795.83
经营活动产生的现金流量净额	-186,379,001.02	50,924,332.06	-465.99%	115,124,629.69
基本每股收益（元/股）	0.25	0.06	316.67%	0.07
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.06	316.67%	0.07
加权平均净资产收益率	4.52%	1.21%	3.31%	1.70%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	2,713,537,312.07	2,819,280,455.58	-3.75%	2,260,739,021.19
归属于上市公司股东的净资产	974,440,948.83	848,980,245.86	14.78%	614,658,143.09

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	30,675,028.53	279,991,399.55	62,703,341.11	45,494,637.31
归属于上市公司股东的净利润	10,458,517.29	54,861,768.47	154,149.21	-28,826,729.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,164,917.99	56,954,316.02	302,392.00	-16,579,447.29
经营活动产生的现金流量净额	-98,675,065.24	-37,300,105.25	-23,599,425.11	-26,804,405.42

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

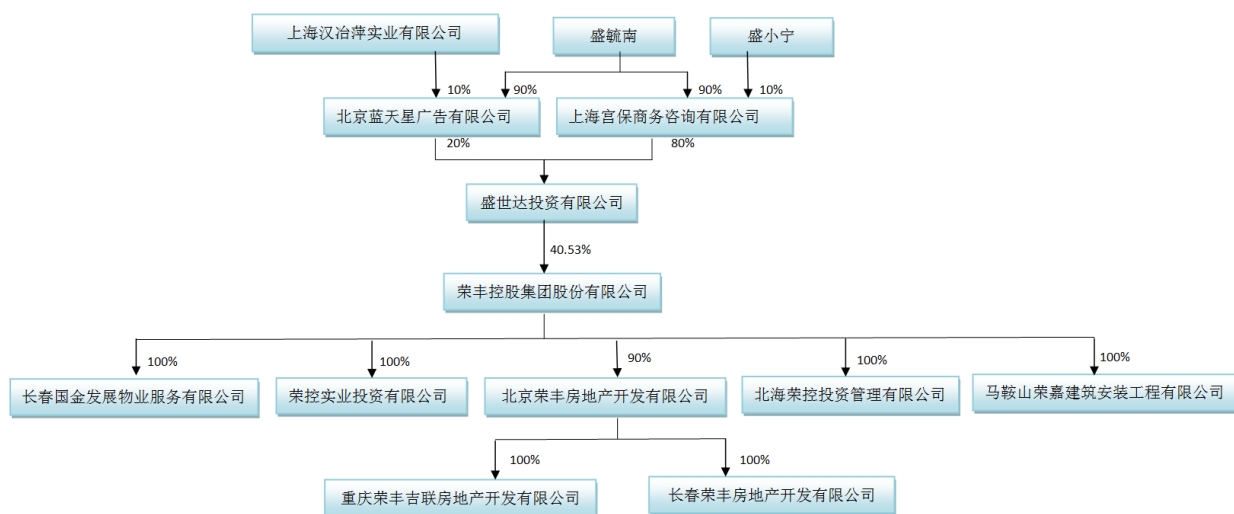
报告期末普通股股东总数	8,119	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	7,348	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
盛世达投资有限公司	境内非国有法人	40.53%	59,521,503	0	质押	57,680,703	
王秀荣	境内自然人	1.77%	2,604,400	0			
陈照军	境内自然人	0.85%	1,245,884	0			
王家骥	境内自然人	0.69%	1,006,601	0			
杨明龙	境内自然人	0.68%	1,004,000	0			
王坚宏	境内自然人	0.61%	893,500	0			
沈洪明	境内自然人	0.61%	888,478	0			
张仕友	境内自然人	0.57%	834,576	0			
鲁凌	境内自然人	0.56%	821,000	0			
周雪琴	境内自然人	0.56%	818,798	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；其余股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	上述股东中，王秀荣通过信用账户持有 2,604,400 股；陈照军通过信用账户持有 1,245,884 股；王家骥通过信用账户持有 1,006,601 股；杨明龙通过信用账户持有 1,004,000 股；王坚宏通过信用账户持有 893,500 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、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3.26万平方米，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

报告期内，房地产行业延续房住不炒定位，落实一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制，强化居住属性，调控效果明显，全年商品房销售面积171558万平方米，比上年下降0.1%。其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159725亿元，增长6.5%。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。房地产市场总体平稳，同时在多种因素综合影响下，不同城市分化格局愈加明显，行业集中度也在加速提升，品牌企业整体竞争优势持续增强，强者恒强态势更加突显。

公司目前总体规模较小，土地储备少，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，培育新的业绩增长点。

**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
商品房销售收入	402,462,073.85	226,146,179.14	56.19%	65.45%	81.75%	5.04%

**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

## 1、会计政策变更

## ①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

本集团于2019年1月1日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，

本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

## ②财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；B、新增“应收款项融资”行项目；C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。

本集团董事会第九次会议于2019年8月27日批准。本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

## 2、会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

## (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) 新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
马鞍山荣嘉建筑安装工程有限公司	2019/10/31	0.01	0.01