

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2020-023

债券代码：112262

债券简称：15 荣安债

荣安地产股份有限公司 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。

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 3,183,922,485 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 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	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)	
传真	0574-87310668	0574-87310668	
电话	0574-87312566	0574-87312566	
电子信箱	denghuatang@000517.com	zhengsisi@000517.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(一) 报告期内公司所从事的主要业务、主要产品及其用途、经营模式、主要的业绩驱动因素

报告期内，公司主营业务为“房地产开发与销售”，主要以商品住宅为主，拥有房地产开发一级资质。在房地产开发区域布局上，公司紧紧围绕国家城市群发展规划进行战略布局，重点在长三角城市群、成渝城市群、中原城市群、京津冀城市群、珠三角城市群进行项目拓展，不断深耕浙江本土。2019年，公司扎根宁波、杭州、嘉兴、重庆、台州、温州等城市，并进入陕西西安，不断提高品牌竞争优势，扩大当地市场占有率。从产品定位上，公司主要开发满足刚性需求（包括首次置业和改善型置业）的中高档精装修商品住宅，用心打造“安居”“乐居”“宜居”的住宅精品，提升城市品位；在商业办公型产品定位上，公司主要选择位于市中心的、土地获取成本较低、投资回报率较高的商业办公、商业综合体项目进行开发，适度

持有高回报率的商业物业，为公司取得长期稳定的现金流，促进公司持续稳健发展。

报告期内，公司积极贯彻落实“房住不炒”的指导思想，注重提升品牌价值，倾力打造人性化、高品质产品，严格控制拿地成本，适度增加土地储备，以实现规模与利润的平衡增长。公司所开发住宅产品主要面向改善型客户，坚持做精做专房地产主业，销售规模取得了较快增长，品牌溢价能力进一步显现。

(二) 报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点以及公司所处的行业地位

2019 年，中国经济发展坚持“稳中求进”总基调，贯彻落实新发展理念，推动经济高质量发展。在中央“房住不炒”的总体思想和“稳地价、稳房价、稳预期”的房地产调控目标下，各地因城施策，房地产市场基本保持稳定，行业整体规模增速放缓，市场整体容量趋于饱和，房地产市场存量竞争时代已经到来，行业集中度将不断上升。同时，国家高度重视防范房地产领域相关金融风险，明确不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金监管从严，有效降低了房地产行业负债水平及相关金融风险，为进一步落实房地产长效管理机制奠定了坚实的基础。

公司位列2020中国房地产开发企业百强第85位（由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院联合测评），具有丰富的房地产开发经验，在长三角区域内已形成较强的市场竞争力和较高的品牌知名度，并围绕国家城市群发展战略规划逐步扩大全国布局。

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（元）	6,662,579,240.61	3,967,768,925.60	67.92%	4,264,215,143.95
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,888,856,434.53	608,483,095.43	210.42%	541,755,811.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,793,448,071.13	583,115,617.00	207.56%	473,401,900.48
经营活动产生的现金流量净额（元）	467,792,350.51	-2,715,771,337.88	117.23%	-261,776,063.06
基本每股收益（元/股）	0.5932	0.1911	210.41%	0.1702
稀释每股收益（元/股）	0.5932	0.1911	210.41%	0.1702
加权平均净资产收益率	32.79%	13.56%	19.23%	13.72%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	40,012,668,955.75	24,315,861,566.81	64.55%	13,195,197,376.92
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,704,926,964.89	4,748,691,858.81	41.20%	4,218,397,712.59

(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	1,865,804,764.29	195,783,120.76	462,392,311.29	4,138,599,044.27
归属于上市公司股东的净利润	586,237,984.40	5,808,141.72	58,317,794.91	1,238,492,513.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	498,570,939.74	46,373,824.64	13,252,505.20	1,235,250,801.55
经营活动产生的现金流量净额	-270,767,454.62	217,955,372.71	-626,067,370.49	1,146,671,802.91

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

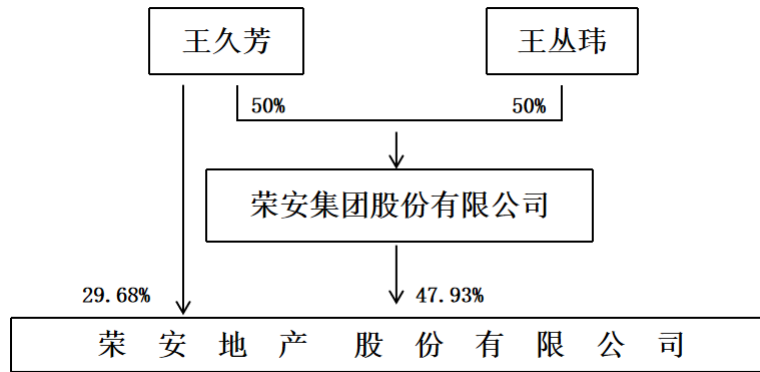
报告期末普通股股东总数	52,230	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	47,623	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	47.93%	1,525,939,995		质押	1,121,150,000	
王久芳	境内自然人	29.68%	945,000,000	708,750,000	质押	48,750,000	
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	5.14%	163,657,953				
香港中央结算有限公司	境外法人	0.26%	8,300,882				
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214				
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.20%	6,432,000				
宫和霞	境内自然人	0.17%	5,447,803				
汪静	境内自然人	0.14%	4,499,870				
蒋赛华	境内自然人	0.14%	4,405,210				
林京钢	境内自然人	0.13%	4,170,080				
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 名股东之间及前 10 名无限售条件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)	前 10 名股东中, 荣安集团股份有限公司通过信用交易担保证券账户持股 62,000,000 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

(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	前三年为 6.5%， 后两年为 8.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司支付第四期利息 53,813,144.00 元。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

- 1、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；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、2018年5月24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2018年跟踪评级报告》（联合【2018】601号），本次公司债券信用等级为AA。
- 5、2019年6月11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2019年跟踪评级报告》（联合【2019】1023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

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
资产负债率	83.13%	80.39%	2.74%
EBITDA 全部债务比	26.82%	17.67%	9.15%
利息保障倍数	3.94	2.97	32.66%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(一) 2019年房地产市场分析

2019 年，行业调控延续“房子是用来住的、不是用来炒的”主基调，各地围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，因城施策，促进市场平稳发展。分区域看，重点城市销售面积总体保持增长，三四线城市销售面积有所下滑。全国商品房销售面积同比微降。

根据国家统计局数据显示，2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，较去年增长9.9%。其中，住宅投资97,071亿元，增长13.9%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.4%。房地产开发企业土地购置面积 25,822 万平方米，较去年同比下降 11.4%。商品房销售面积 171,558 万平方米，较去年同比下降 0.1%，其中，住宅销售面积增长 1.5%。商品房销售额 159,725 亿元，较去年同比增长 6.5%，其中，住宅销售额增长 10.3%。截止2019年底，房地产开发景气指数为101.13，处于适度景气水平。

(二) 报告期经营情况总结

报告期内，公司主营业务为房地产开发与销售。2019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201亿元（权益金额），较去年同期增长51%；住宅销售回款170亿元（权益金额），较去年同期增长37%，超额完成了年度销售目标；公司2019年的营业收入约为66.63亿元，主要来自于公司心尚园、香园（三期）、桃花源郡、嘉兴荣安府等项目楼盘的交付。

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
房屋销售	6,216,129,386.23	2,699,114,241.31	43.42%	72.21%	109.06%	7.65%

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财务报表列报

财会〔2019〕6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和财会[2019]16号《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目：

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	调整数	2019 年 1 月 1 日
----	------------------	-----	----------------

应收票据及应收账款	67,294,750.23	-67,294,750.23	
应收账款		67,294,750.23	67,294,750.23
短期借款	698,000,000.00	2,619,671.36	700,619,671.36
应付票据及应付账款	1,643,127,977.27	-1,643,127,977.27	
应付票据		162,410,000.00	162,410,000.00
应付账款		1,480,717,977.27	1,480,717,977.27
其他应付款	2,472,625,603.77	-30,575,046.06	2,442,050,557.71
长期借款	2,802,900,000.00	5,968,413.48	2,808,868,413.48
应付债券	668,803,398.84	21,986,961.22	690,790,360.06

2018 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目：

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	调整数	2019 年 1 月 1 日
应收票据及应收账款	96,809,026.89	-96,809,026.89	
应收票据			
应收账款		96,809,026.89	96,809,026.89
应付票据及应付账款	4,022,292.10	-4,022,292.10	
应付票据			
应付账款		4,022,292.10	4,022,292.10
其他应付款	9,076,600,215.11	-21,645,884.82	9,054,954,330.29
应付债券	668,803,398.84	21,645,884.82	690,449,283.66

②执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更

根据财会〔2019〕8号《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》和财会〔2019〕9号《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》，财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求，相关修订适用于2019年1月1日之后的交易，公司管理层认为，前述准则的采用未对本公司财务报告产生重大影响。

③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）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2018年度的比较财务报表进行调整。

首次施行新金融工具准则的影响：

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日
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		335,687,312.45	90,537,540.01	426,224,852.46
负债：				
递延所得税负债	27,766,141.84		22,634,385.00	50,400,526.84
股东权益：				
未分配利润	3,175,216,751.35		67,903,155.01	3,243,119,906.36

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日
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		6,635,560.05		6,635,560.05

(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 本期新设子公司

名称	归属母公司权益比例
杭州康衡工程咨询管理有限公司	100.00%
杭州康浩置业有限公司	100.00%
重庆康锦置业有限公司	100.00%
宁波荣丰置业有限公司	100.00%
西安康瀚置业有限责任公司	100.00%
西安荣瑞置业有限公司	100.00%
西安康晟置业有限公司	100.00%
西安投创荣安置业有限公司	100.00%
宁波荣德置业有限公司	100.00%
嘉兴钺坤置业有限公司	100.00%
宁波康南置业有限公司	100.00%
宁波恒厚装饰有限公司	100.00%
宁波荣达绿化工程有限公司	100.00%
宁波康阳房地产销售有限公司	100.00%
宁波荣香贸易有限公司	100.00%
宁波恒缘企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波荣新企业管理咨询有限公司	100.00%
台州荣城置业有限公司	100.00%
嘉兴钺宏置业有限公司	100.00%
重庆恒翠企业管理咨询有限公司	100.00%
重庆恒宽企业管理咨询有限公司	100.00%
重庆恒品企业管理咨询有限公司	100.00%
嘉兴荣越置业有限公司	100.00%
Honor Steady Co.,Ltd	100.00%

②本期注销子公司

名称	归属母公司权益比例
西安荣澳置业有限公司	51.00%
河北荣居房地产开发有限公司	100.00%
河北荣旺房地产开发有限公司	60.00%
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	100.00%
河南联弘置业有限公司	100.00%

③本期非同一控制下企业合并

名称	归属母公司权益比例
宁波陈婆渡置业有限公司	100%

④本期处置子公司

名称	归属母公司权益比例
杭州震大投资有限公司	49%
嘉兴睿钇置业有限公司	50%
嘉兴钇和置业有限公司	50%

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇二〇年四月二十九日