

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业

公告编号：2018-004

广东世荣兆业股份有限公司 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
梁家荣	董事长	出差	梁玮浩

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：以总股本 809,095,632 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 7.20 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	世荣兆业	股票代码	002016
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	余劲	郭键娴	
办公地址	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼	
电话	0756-5888899	0756-5888899	
电子信箱	shirongzhaoye@sohu.com	shirongzhaoye@sohu.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内公司主营业务为房地产开发与经营，公司实施从设计开发、工程建设到市场销售，由集团主控、分项目管理的经营模式，主要以住宅开发销售为主，辅以配套商业。经过在珠海区域多年的深耕细作，公司楼盘已得到市场的高度认可，伴随着公司综合实力的日益壮大，开发面积、销售收入稳步增长。

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	3,105,248,137.41	1,432,955,497.83	116.70%	1,349,018,042.74
归属于上市公司股东的净利润	912,981,608.71	93,630,840.51	875.09%	63,879,330.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	912,864,626.53	98,858,725.37	823.40%	61,851,728.27
经营活动产生的现金流量净额	30,382,426.33	2,538,993,966.99	-98.80%	30,311,049.92
基本每股收益（元/股）	1.1284	0.1157	875.28%	0.0817
稀释每股收益（元/股）	1.1284	0.1157	875.28%	0.0817
加权平均净资产收益率	44.17%	5.37%	38.80%	3.82%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
资产总额	7,120,156,506.76	7,188,600,658.75	-0.95%	5,040,757,695.13
归属于上市公司股东的净资产	2,475,531,900.29	1,789,854,511.42	38.31%	1,696,223,670.91

(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	131,371,642.74	64,583,560.88	1,364,296,026.24	1,544,996,907.55
归属于上市公司股东的净利润	9,716,831.21	-21,048,983.41	405,952,516.21	518,361,244.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	7,603,362.73	-25,456,112.80	421,689,233.26	509,028,143.34
经营活动产生的现金流量净额	-136,465,611.64	23,495,240.10	94,599,250.01	48,753,547.86

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	24,436	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	39,033	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	
梁社增	境内自然人	53.57%	433,440,000	0	质押	99,000,000	
梁家荣	境内自然人	20.15%	163,000,000	163,000,000			
中国农业银行	其他	0.99%	8,000,000	0			

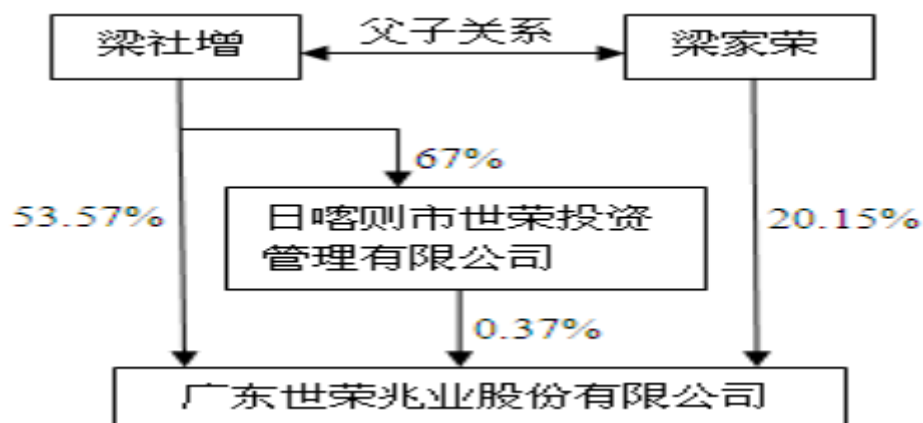
股份有限公司 一国泰金牛创 新成长混合型 证券投资基金						
招商银行股份有限公司一 国泰聚优价值灵 活配置混合型 证券投资基金	其他	0.49%	3,984,400	0		
广发银行股份有限公司一 国泰聚信价值优 势灵活配置混 合型证券投资 基金	其他	0.46%	3,687,844	0		
全国社保基金 四零七组合	其他	0.44%	3,576,800	0		
日喀则市世荣 投资管理有限 公司	境内非国有 法人	0.37%	3,000,000	0		
中国建设银行 股份有限公司 一易方达沪深 300 量化增强证 券投资基金	其他	0.30%	2,462,110	0		
中国建设银行 股份有限公司 一景顺长城量 化精选股票型 证券投资基金	其他	0.25%	2,045,552	0		
深圳市华银精 治资产管理有 限公司一四创 新航二号私募 基金	其他	0.24%	1,940,237	0		
上述股东关联关系或一致行 动的说明	梁家荣系梁社增之子，梁社增为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，三者系一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况 说明（如有）	截至报告期末，公司股东深圳市华银精治资产管理有限公司一四创新航二号私募基金通过融资融券信用账户持有公司股份 1,940,237 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

2017年，房地产行业调控不断加码，秉持着“房子是用来住的，不是用来炒的”的基调，调控因城施策、由点及面，不同城市力度差异大。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。

同时，中央强调“加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制”；2017年4月和7月的中央政治局会议上，对长效机制的相关表述分别为“加快形成”和“加快建立”；十九大报告则在阐述“加强社会保障体系建设”时，强调“房住不炒”定位，并明确长效机制的内涵为“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

根据国家统计局数据，2017年房地产开发投资、商品房销售面积、土地购置面积的增速均有所回落。随着房地产市场需求端的与供给端的双向调控，以及“长效机制”的逐步落地，房地产市场集中度进一步加强，资源向优质房企加速集聚，优质房企竞争优势日渐凸显。

珠海是公司主要房地产项目所在城市。珠海市政府于2016年10月6日出台了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》，对房地产市场实施“限购、限贷、价格备案”等调控措施。2017年4月8日，珠海市政府再次出台了《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》，进一步强化了调控措施，针对全市范围内的所有户型住房，全部纳入限购范围；非珠海户籍者需在本市连续缴纳5年及以上个税或社保才能购房，新购普通住房(包含法人单位和居民家庭)须在取得不动产权证满3年之后才能上市交易(转让)。

2017年12月27日，珠海市政府常务会议通过《珠海市户口迁移管理实施办法》（2018年3月1日起施行），进一步放宽入户条件，优化人才购房政策措施，更好地满足人才在珠海创业生活的居住需求，同时也在某种程度上与房地产调控政策形成

对冲，打开了调控的缺口。

在面临挑战和冲击的同时，2017年对于珠海房地产企业来说，也是充满机会的一年。2017年两会期间，国务院总理李克强在政府工作报告中提出，要推动内地与港澳深度合作，研究制定“粤港澳大湾区”城市群发展规划，发挥港澳独特优势，提升在国家经济发展和对外开放中的地位与功能，珠海为“粤港澳大湾区”城市群的城市之一；2017年7月，港珠澳大桥主体工程全线贯通，通车在即，珠海在区域的交通地位发生历史性变化，成为唯一与港澳陆桥相连的城市，珠海的战略地位更加凸显。

公司的主要房地产项目集中在珠海西区，一方面，经过十余年的开发经营，公司在区域内保持着有力的竞争优势，公司主要购房客户为本地刚需客户，客源受调控政策影响较小；另一方面，随着珠海战略地位的日渐凸显和珠海市政府“西拓”的战略布局，建设“西部生态新城”的步伐推进，以及连通珠海东西区及周边城市的相关交通要道的建设，珠海西区房地产发展速度不断加快，公司也由此受益，平衡了一部分来自调控政策的冲击。

1.报告期末，公司房地产储备情况

	待开发土地面积 (万平方米)	计容建筑面积 (万平方米)	区域分布
报告期新增	0	0	—
报告期累计持有	96	206	珠海

2.报告期内，公司房地产开发情况

序号	业态	项目名称	项目 状态	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)
1	住宅	蓝湾半岛6-8期	竣工	100%	70,899.00	198,839.58	232,633.16
2	住宅	碧水岸二期2-3期	竣工	100%	64,205.67	159,867.49	200,766.60
3	学校	斗门第二实验小学	竣工	100%	19,499.93	11,653.85	13,039.41
4	住宅、商业	井岸大观花园	在建	100%	25,969.89	52,955.08	未竣工
5	住宅	蓝湾半岛9-10期	在建	100%	61,786.12	139,832.23	未竣工
6	住宅、办公	蓝湾半岛11期	在建	100%	20,000.00	35,982.44	未竣工
7	住宅	翠湖苑二期	在建	100%	198,170.16	401,932.82	未竣工
8	住宅	水缘金座	在建	51%	95,810.00	153,239.46	27,790.46

上述项目中，除水缘金座项目位于山东威海外，其他项目均位于广东珠海。

项目投资情况

项目名称	预计总投资金额 (万元)	实际投资金额 (万元)
蓝湾半岛6-8期	156,300	92,183.29
碧水岸二期2-3期	73,515	74,363.17
斗门第二实验小学	5,734	3,409.03
井岸大观花园	56,690	31,739.96
蓝湾半岛9-10期	116,279	34,175.43
蓝湾半岛11期	29,900	13,747.23
翠湖苑二期	328,909	49,058.32
水缘金座	70,000	21,501.98

项目开工时间详见2017年年度报告第十一节“财务报告”第七小节“合并财务报表项目注释”的“6、存货”的相关内容。

公司现有房地产项目不存在未取得应具备的资质文件的情况，不存在预计投资金额、计划开发周期与实际情况存在50%以上差异的情况，不存在停工可能及达到可销售状态十二个月后未进行销售的情况。

3.报告期内，公司房地产销售情况

序号	业态	项目名称	权益比例 (%)	可供出售面积(m ²)	销售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
1	住宅	蓝湾半岛6-8期	100%	7,136.12	897.65	121,205.07
2	住宅	蓝湾半岛9-10期	100%	139,641.5	64,276.36	—
3	住宅	井岸大观	100%	47,960.34	29,195.09	—
4	住宅	翠湖苑一区	100%	1,226.57	—	485.40
5	住宅	锦绣荣城三区	100%	189.27	189.27	189.27

6	住宅	碧水岸一区	100%	—	—	145.96
7	住宅	碧水岸二期1期	100%	—	—	17,914.60
8	住宅	碧水岸二期2、3期	100%	917.62	—	159,436.60
9	住宅	水缘金座	51%	117,213.57	83,473.01	297.44
10	住宅	蓝湾半岛3期	100%	—	—	949.59
11	住宅	蓝湾半岛4-5期	100%	—	—	709.05
12	住宅	世荣名筑	100%	—	—	101.58
13	车位	锦绣荣城四区	100%	3,292.79	517.25	891.39
14	车位	蓝湾半岛1-2期	100%	1,869.91	145.08	472.20
15	车位	蓝湾半岛4-5期	100%	3,028.55	310.79	998.11
16	车位	世荣名筑	100%	2,175.81	164.96	187.19
17	车位	翠湖苑一区	100%	1,375.98	—	—
18	车位	碧水岸二期1期	100%	811.17	—	—
19	车位	碧水岸二期2、3期	100%	13,594.12	—	—
20	车位	水缘金座	51%	3,257.24	64.54	—
21	商铺	蓝湾半岛一二期	100%	16,083.88	827.76	827.76
22	商铺	蓝湾半岛三期	100%	2,353.62	—	—
23	商铺	锦绣荣城5区	100%	15,802.02	—	—
24	商铺	井岸大观	100%	4,893.99	—	—
25	商铺	翠湖苑一区	100%	6,061.93	385.43	—
26	商铺	碧水岸一区	100%	7,700.34	1,411.56	1,303.64
27	商铺	水缘金座	51%	11,606.85	—	—

项目竣工时间详见2017年年度报告第十一节“财务报告”第七小节“合并财务报表项目注释”的“6、存货”的相关内容。

4.报告期内，公司房地产出租情况

序号	业态	项目名称	权益比例（%）	楼面面积（m ² ）	出租率（%）
1	商铺	锦绣荣城一区	100%	19,917.14	89.32%
2	商铺	翠湖苑一区	100%	6,061.89	94.7%
3	商铺	碧水岸一区	100%	6,396.70	100%
4	商铺	蓝湾半岛1-2期	100%	15,186.38	55.5%
5	商铺	蓝湾半岛3期	100%	2,353.62	41%

5.报告期内主要项目的收入、成本、毛利率

序号	业态	项目名称	营业收入（万元）	营业成本（万元）	毛利率（%）
1	住宅	蓝湾半岛6-8期	145,712.24	63,481.77	54.43%
2	住宅	碧水岸二期二三期	133,033.44	54,859.99	58.76%
3	住宅	碧水岸二期一期	12,681.14	6,592.56	48.01%
4	车位	蓝湾半岛4-5期	1,225.87	879.40	28.26%
5	住宅	蓝湾半岛3期	759.96	592.20	22.07%

6.报告期末，公司融资情况

融资途径	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构
银行贷款	125,900.00	5.225%~5.9375%	中长期125,900万元

7.截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为189,135.91万元，报告期内不存在因此项担保而承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情形。

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	2,962,157,341.45	1,126,301,495.54	56.79%	116.17%	613.98%	19.24%

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

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》，该准则自2017年5月28日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，将净利润按经营持续性进行分类列报。本公司按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。本公司2017年调整至“资产处置收益”金额为9,919.29元，2016年调整至“资产处置收益”金额为11,967.23元。

2017年5月10日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》，该准则修订自2017年6月12日起施行，同时要求企业对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日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。本公司在编制财务报表时已采用修订后的准则，其中：与资产相关的政府补助确认为递延收益；与企业日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益，本公司按照新准则的衔接规定采用未来适用法，不对比较财务报表进行调整。本公司2017年调整至“其他收益”金额为1,125,233.57元，对于2017年财务报表中可比期间的财务报表不予追溯调整。

(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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加2户，减少2户，其中：

名称	变更原因
珠海至和医疗产业投资有限公司	股权转让

珠海市世荣酒店管理有限公司	新设子公司
世荣兆业（广州）投资有限公司	新设子公司
珠海世荣会所管理有限公司	清算子公司

（4）对 2018 年 1-3 月经营业绩的预计

√ 适用 □ 不适用

2018 年 1-3 月预计的经营业绩情况：净利润为正，同比上升 50%以上

净利润为正，同比上升 50%以上

2018 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	3,411.44%	至	3,460.84%
2018 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润区间（万元）	34,120	至	34,600
2017 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润(万元)	971.68		
业绩变动的原因说明	2018 年 1 季度商品房销售结转收入和商品房销售毛利率较上年同期增加		

广东世荣兆业股份有限公司

董事长：梁家荣

二〇一八年三月三十一日