

证券代码: 000735

证券简称: 罗牛山

公告编号: 2018-014

罗牛山股份有限公司 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
-----------	-----------	-----------	--------

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 1,151,513,578 为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 0.00 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	罗牛山	股票代码	000735
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	张慧	王海玲	
办公地址	海南省海口市美兰区国兴大道 5 号海南大厦农信楼 10 楼	海南省海口市美兰区国兴大道 5 号海南大厦农信楼 10 楼	
传真	0898-68585243	0898-68585243	
电话	0898-68581213、0898-68585243	0898-68581213、0898-68585243	
电子信箱	zhanghui@luoniushan.com	wanghailing@luoniushan.com	

2、报告期主要业务或产品简介

2017年, 公司进一步明确以“聚焦主业”为核心, 报告期内, 公司主营业务类型未发生变化, 主营业务包括三大业务板块: 大农业、房地产开发业务、教育业务, 其中以大农业为主, 以房地产开发业务、教育产业为辅。

(一) 大农业

公司畜牧业经营模式以“自繁自养”模式为主, 逐步发展“公司+农户”模式。2017年, 公司对外销售生猪头数与上年

度相比基本持平。

本年度，公司加强了品牌策划和推广工作，持续宣传罗牛山种猪优势，进一步提高了品牌知名度，为扩大新昌十万头现代化猪场2018年度的销售奠定基础。公司通过生猪品种改良和现代养猪先进技术的推广与应用，积极带动猪场周边农民养殖专业户发展生猪养殖，通过引导“种养结合”，促进现代畜牧业的生态、健康与高效发展。

为更好服务于公司生产经营工作，加快猪场建设工程研发，公司成立了猪场建设工程研发小组，研究猪场建设的环保、工艺、设备、建设等标准，确保环保合规、工艺先进，运营、建设成本低价合理。

本年度，公司积极推进信息化建设方案落实，完成了新昌十万头现代化猪场物联网改造、销售客户端升级、母猪个体管理系统开发、云系统升级。

2、生猪屠宰

位于桂林洋开发区的罗牛山屠宰厂是海南唯一一家A级生猪屠宰厂，从事代宰和自营业务。依托公司先进的生产条件及严密的食物安全保障体系，公司持续承接海南省冻猪肉储备任务。公司仍继续推进海口及周边市县的生猪屠宰资源整合，争取尽快提高屠宰厂产能利用率。

3、农产品冷链服务

大型现代多功能仓储冷链体系建设项目一期自2016年交付使用，公司积极开拓市场，本年度，公司仓配一体化业务全面铺开，先后与多家公司合作岛内落地配服务。产业园区仓储四号库正式投产，成功引进多家物流企业进驻，丰富了产业园区内常温类客户体系，且与多家商超企业合作，承接其分拣、配送业务，实现公司从单一冷链向全面仓储物流服务的转变。

（二）房地产业务

公司开发的锦地翰城二期B区及三期于2016年12月底满足交房条件，2017年度完成交房手续，并确认相关房地产营业收入。具体房地产情况详见本年度报告“第四节 经营情况讨论与分析 一、概述 （二）公司经营情况”的相关内容。

（三）教育业务

公司下属持有海南职业技术学院和海口景山学校。

海南职业技术学院全面实施“十三五”教育事业发展规划的战略部署，以申建本科学院为总抓手，大力推进专业结构优化与人才培养改革，努力探索举办高职本科教育实现形式，积极拓展非学历教育与社会培训服务，持续推进学校形象建设与后勤管理，不断提高学校人才培养质量与办学实力。

海口景山学校坚持以教学工作为中心，紧抓教学教研管理，努力提高教学质量，其系集学前班、小学、初中、高中等基础教育于一体的全日制寄宿学校。学校不断深化教育改革，践行“优秀学生上景山，上了景山更优秀”的庄重承诺，高考、中考和小学生业质量监测考试均保持良好成绩。

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	1,298,149,934.33	891,077,257.45	45.68%	729,998,909.71
归属于上市公司股东的净利润	152,965,189.18	79,881,376.52	91.49%	60,829,607.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	31,741,099.70	-6,719,798.13	572.35%	-156,046,523.69
经营活动产生的现金流量净额	316,662,795.74	288,813,999.80	9.64%	25,349,297.73
基本每股收益（元/股）	0.1328	0.0737	80.19%	0.0691
稀释每股收益（元/股）	0.1328	0.0737	80.19%	0.0691
加权平均净资产收益率	4.36%	2.68%	1.68%	3.57%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	6,182,185,453.59	6,184,656,449.68	-0.04%	4,502,601,621.33
归属于上市公司股东的净资产	3,560,782,608.56	3,432,229,184.08	3.75%	1,721,779,048.23

(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	544,099,793.37	340,290,181.53	184,393,068.90	229,366,890.53
归属于上市公司股东的净利润	86,105,285.11	44,294,477.76	17,901,897.42	4,663,528.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	73,190,970.50	32,351,241.06	-42,183,589.05	-31,617,522.81
经营活动产生的现金流量净额	83,571,454.83	45,342,405.20	148,351,017.33	39,397,918.38

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

公司第二季度、第三季度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润与已披露季度报告、半年度报告存在差异，主要原因如下：

1、2017年5月，公司根据修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》修改财务报表列报，将与日常活动有关且与收益有关的政府补助，从利润表“营业外收入”项目调整为利润表“其他收益”项目列报，并将该部分收益计入经常性损益。2017年度审计时，会计师认为该部分与日常活动有关且与收益有关的政府补助仍然属于非经常性损益，公司按会计师意见相应调整第二季度、第三季度非经常性损益；

2、本年度，公司对三亚农村商业银行股份有限公司核算方法由成本法变更为权益法，并将确认的投资收益计入经常性损益，2017年度审计时，会计师认为该部分投资收益属于非经常性损益，因此公司按照会计师意见相应调整第三季度非经常性损益。

上述财务指标季度间波动主要原因如下：

1、公司开发的锦地翰城二期B区和三期于2016年12月底满足完工交付条件，2017年度第一季度集中交付，以后逐期减少，导致公司营业收入和净利润各季度间变化较大；

2、公司在2017年度加大措施加快房地产项目按揭贷款回款速度，第三季度效果明显，房地产项目回款较多，因此第三季度经营活动产生的现金流量净额有所增加。

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	83,653	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	81,679	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	
罗牛山集团有限公司	境内非国有法人	17.14%	197,412,938	91,282,894	质押	170,705,000	
长安基金—工商银行—中铁信托—中铁信托·丰利 1609 期罗牛山股票投资项目集合资金信托计划	其他	4.51%	51,901,088				
海口永盛畜牧机械工程有限公司	境内非国有法人	2.40%	27,644,584		质押	27,640,000	
广州顺康投资有限公司	境内非国有法人	2.24%	25,832,527				
海南耀峰投资管理有限公司	境内非国有法人	2.04%	23,460,015				
中央汇金资产管理有限责任公司	境内非国有法人	1.80%	20,710,000				

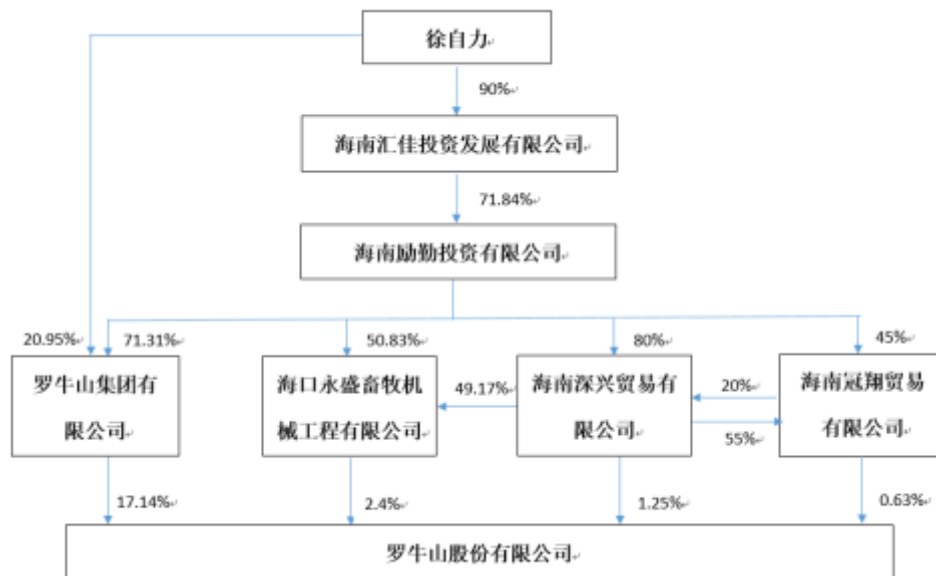
海南利晟通投资管理有限公司	境内非国有法人	1.69%	19,491,354			
毛勇	境内自然人	1.32%	15,200,000			
海南深兴贸易有限公司	境内非国有法人	1.25%	14,450,000		质押	14,450,000
海南兴牧饲料有限公司	境内非国有法人	1.25%	14,450,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、截至报告期末，前 10 名股东中，罗牛山集团有限公司、海口永盛畜牧机械工程有限公司、海南深兴贸易有限公司之间构成关联关系。 2、公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系及是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		无				

（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
参照披露
畜禽水产养殖业;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 1 号——上市公司从事畜禽、水产养殖业务》的披露要求
详见“二、公司基本情况 2、报告期主要业务或产品简介”

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）行业格局与趋势分析

世界GDP增速与主要经济体发展势头良好。美国总统特朗普上台施加一系列的新政推动美国经济复苏；欧元区两大经济体德国和法国当前商业信心增强，良好的经济数据支撑欧元区今年经济增长的预期；日本通缩压力较大，在大环境经济影响下，经济企稳回升。中国经济增长率已超过年初政府工作报告6.5%的目标，整体形势好于预期。失业率降低，财政、居民、企业收入效益良好，债市、股市、房市平稳运行。工业生产平稳增长，企业效益增长较快，第二产业不断扩大。2017年省内前三季度GDP增速与去年持平，超全年预期目标，经济运行呈稳中提质态势。海口、三亚、儋州、澄迈、万宁、陵水、昌江、定安、屯昌、五指山十个市县GDP高于全省增速。

2017年海南去库存取得明显成效，商品住宅库存去化期下降至约11个月，比上年末减少12个月。海南商品住宅库存去化期在2016年一度高达45个月，部分市县甚至超过50个月，成为海南房地产业发展的“隐疾”。经过实施“两个暂停”等一系列去化措施，从2016年底开始，海南房地产销售迎来几波行情，伴随着房价上涨，商品住宅库存也快速实现了去化。其中海口销售面积549.47万平方米，同比增加116.82万平方米，增长27.0%。海口销售金额658.79亿元，同比增长68.4%。公司2017年度结算销售面积8.9万平方米，占海口结算收入金额的1.6%；结算销售收入金额为6.69亿元，占海口销售面积的1%。

（二）主要项目所在城市的市场地位分析

公司主要房地产项目集中在海南省海口市，其主要风险为政策风险、资金风险等，公司所在海南省的战略定位如下：

1、全面深化改革开放试验区。大力弘扬敢闯敢试、敢为人先、埋头苦干的特区精神，在经济体制改革和社会治理创新等方面先行先试。适应经济全球化新形势，实行更加积极主动的开放战略，探索建立开放型经济新体制，把海南打造成为我国面向太平洋和印度洋的重要对外开放门户。

2、国家生态文明试验区。牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，坚定不移走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路，推动形成人与自然和谐发展的现代化建设新格局，为推进全国生态文明建设探索新经验。

3、国际旅游消费中心。大力推进旅游消费领域对外开放，积极培育旅游消费新热点，下大气力提升服务质量和国际化水平，打造业态丰富、品牌集聚、环境舒适、特色鲜明的国际旅游消费胜地。

4、国家重大战略服务保障区。深度融入海洋强国、“一带一路”建设、军民融合发展等重大战略，全面加强支撑保障能力建设，切实履行好党中央赋予的重要使命，提升海南在国家战略格局中的地位和作用。

5、坚持全方位对外开放，按照先行先试、风险可控、分步推进、突出特色的原则，第一步，在海南全境建设自由贸易试验区，赋予其现行自由贸易试验区试点政策；第二步，探索实行符合海南发展定位的自由贸易港政策。

6、2018年3月海南相关数据：

（1）土地市场全省表现：3月全省土地供应89.78万m²，环比上涨150.83%，同比上涨35.01%，成交35.79万m²，环比下跌11.78%，同比下跌13.33%，成交楼板均价1245元/m²；

（2）土地供应：本月土地供应11宗，住宅用地6宗，商服用地0宗，工业用地0宗，其他性质用地5宗。供应宗数比上月少11宗，住宅用地建筑面积占比73.58%，地块分布在海口市龙华区龙桥镇，以及椰海大道与永万路交汇处西北角；

（3）土地成交：本月全省共成交3宗土地，其中住宅用地0宗，商服用地0宗，工业用地1宗，其他性质用地2宗，成交宗数比上个月多3宗，其他性质用地建筑面积占比59.95%，地块均分布在三亚市创意产业园；

（4）2018年3月海口房地产市场：本月海口商品房新增供应面积3.94万m²，比上月减少32.35万m²，新入市的项目只有一个。整体来看，美兰区供应量最大。：3月海口商品住宅成交4746套，成交面积47.32万m²，环比下跌42.73%，同比上涨156.76%，成交均价为16614元/m²，环比上涨4.22%，同比上涨49.18%，本月商品住宅供应3.07万m²，供求比为0.06。

2017年房地产市场迈入新常态发展，展望2018年，“房住不炒”主基调不变，市场调控将主要以长效机制的建立与短效机制出击的组合拳打法，适应市场发展的小补丁政策出现概率高；楼市政策调控的持续性、稳定性增强。调结构进行时，未末海南各区域房地产业发展特色将更加明朗，整体基本面维持稳中向好发展；调控压力下的市场，“价”的平衡控制成为阶段重点调控方向；控风险持续，金融监管从严，信贷从紧。进入新一轮周期发展的海南楼市，长效机制政策的逐步落地，未来对房地产业格局将产生巨大影响，购地条件、建筑方式、产品形态、营销模式、产业发展方向、企业业绩增长点、客户需求等方面都将迎全新挑战。适应新常态发展，迎接常态市场，转型之变，品牌引领，强者恒强。公司市场份额占比小，在政策调控及强者的恒强的市场，需要快速找到发展亮点，走精品精致路线，打造特色的明星小区，打造海口房地产中的金字招牌。

（三）2017年度公司土地储备情况

序号	土地性质分类	总面积（亩）	备注
1	农业用地	9852.30	其中有建设用地695.86亩
2	工业用地及教育用地	1324.35	
3	商住用地	960.47	
合计		12,137.12	

其中，房地产项目土地储备情况如下：

序号	项目名称	规划用途	地块位置	权益占比（%）	占地面积（万平方米）	规划总建筑面积（万平方米）
1	罗牛山广场	城镇住宅用地	海口市滨海大道北侧	100%	0.918	2.295

2		商业、商务及二类居住		100%	0.799	3.195
3				100%	1.043	4.173
4				100%	1.298	5.192
5	罗牛山·祥源城	城镇住宅用地	海秀乡水头村	100%	4.066	10.165
6		城镇住宅用地	海口市丘海大道西侧	100%	0.645	1.613
7		商务金融用地	海秀镇水头村	100%	6.889	17.223
8		城镇住宅用地	海秀水头村	100%	0.233	0.583
合计					15.891	44.439

(四) 2017年度罗牛山房地产开发情况

序号	项目名称	地块位置	权益占比	土地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	开工时间	已完工建筑面积(平方米)	预计总投资金额(万元)	实际已投资金额(万元)	项目进展	是否存在停工可能	未取得应具有的资质文件情况原因(如适用)
1	锦地翰城四期	海口	100%	20,478.32	44,803.82	2016-5-6	44,803.82	12,497.00	12,662.44	在建项目	无	不适用
合计				20,478.32	44,803.82		44,803.82	12,497.00	12,662.44			

(五) 2017年度罗牛山房地产销售情况

序号	项目名称	地块位置	在售的主要项目的权益占比	报告期初可供出售面积	报告期内预售面积	报告期内的结算面积	预计竣工时间
1	锦地翰城一期	海南省海口市白水塘路	100%	6,233.42	146.48	-	2010-12-2
2	锦地翰城二期A区		100%	19,437.12	2,849.61	3,017.56	2014-5-16
3	锦地翰城二期B区		100%	23,131.36	18,159.04	79,350.60	2016-12-1
4	锦地翰城三期		100%	-	-	1,356.85	2017-1-3
5	锦地翰城四期		100%	18,654.04	18,610.10	-	2018-12
6	景山花园		100%	611.39	611.39	6,094.54	

(六) 2017年度罗牛山房地产出租情况

序号	项目名称	用途	权益占比	占地面积(平方米)	建筑面积(平方米)	出租率
1	锦地翰城二期A区	出租	100%	2,742.94	7,794.40	47%
2	锦地翰城二期B区	出租	100%	1,827.06	5,229.82	73%

(七) 公司房地产业务发展战略和未来一年的经营计划

结合《关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》国三十一条，海南的房地产政策信息将会更加紧跟中央要求，在保证环境可持续发展的前提下走精品路线。公司将与合作方共同精心开发存量地块，存量土地开发完毕后，公司将退出房地产业。公司计划开工的罗牛山广场项目和罗牛山祥源城项目，产品定位为精品精致路线，将其打造成海口的高端明星小区，产品业态住宅、商业、写字楼等。

(八) 报告期内，公司为业主担保：为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止2017年12月31日尚未结清的担保金额共计人民币54,035.90万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

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
生猪	233,523,203.68	44,652,437.79	16.06%	-10.45%	-51.72%	-19.40%
肉制品	159,408,694.04	9,165,087.21	-4.55%	-7.87%	-207.04%	0.40%
教育	141,234,643.20	40,525,521.48	28.69%	2.68%	-20.03%	-8.15%
商品房	633,772,065.58	289,622,927.27	45.62%	177.78%	188.60%	1.64%

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、根据财政部关于印发修订《企业会计准则第 16 号—政府补助》（财会【2017】15 号）的要求，与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至实施日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

公司对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助及 2017 年 1 月 1 日至新修订的准则施行日之间新增的政府补助进行了梳理，即与公司日常经营活动相关的政府补助计入“其他收益”，并在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目。报告期内，本集团与企业日常经营活动相关的政府补助共计 55,753,729.00 元，调减 2017 年度合并营业外收入 55,753,729.00 元，调增 2017 年度合并其他收益 55,753,729.00 元；母公司与企业日常经营活动相关的政府补助共计 350,000.00 元，调减 2017 年度母公司营业外收入 350,000.00 元，调增 2017 年度母公司其他收益 350,000.00 元；

2、2017 年 12 月 25 日，财政部颁布《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），将企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失列于“资产处置收益”。

此项会计政策变更采用追溯调整法，调减 2017 年度合并营业外收入 19,530,828.89 元，调增 2017 年度合并资产处置收益 19,530,828.89 元；调减 2016 年度合并营业外收入 82,916,287.91 元，调增 2016 年度合并资产处置收益 82,916,287.91 元。调减 2017 年度母公司营业外收入 18,347,497.29 元，调增 2017 年度母公司资产处置收益 18,347,497.29 元；调减 2016 年度母公司营业外收入 80,796,993.66 元，调增 2016 年度母公司资产处置收益 80,796,993.66 元。

3、2017 年 4 月 28 日，财政部颁布《关于印发《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》的通知》（财会【2017】13 号），为了规范企业持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报，根据《企业会计准则——基本准则》，制定本准则。自 2017 年 5 月 28 日起施行。

公司对 2017 年 5 月 28 日之后发生的资产处理进行了梳理，报告期内，公司不存在持有待售的非流动资产、处置组和终止经营的资产组，此项会计政策变更对公司 2017 年度财务报表无实质性影响，不会对公司的财务状况、经营成果和现金流量产生影响。

(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

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式
海南罗牛山实业有限公司	收购
海南罗牛山开源小额贷款有限公司	设立
海南罗牛山腾昌生态黑猪有限公司	设立
海南罗环生物科技有限公司	设立
海南神盾货的信息科技有限公司	设立
海南农数信息科技有限公司	设立

(2) 清算主体

名称	不再纳入合并报表范围的时间
海南罗牛山肉类食品有限公司	2017年4月6日
海南罗牛山面粉有限公司	2017年6月26日

罗牛山股份有限公司

董 事 会

2018年4月19日