

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业

公告编号：2019-013

广东世荣兆业股份有限公司 2018 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 809,095,632 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.00 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	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，公司综合实力的日益壮大。

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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	2,353,478,723.31	3,105,248,137.41	-24.21%	1,432,955,497.83
归属于上市公司股东的净利润	796,206,007.14	912,981,608.71	-12.79%	93,630,840.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	726,574,622.12	912,864,626.53	-20.41%	98,858,725.37
经营活动产生的现金流量净额	-287,199.47	30,382,426.33	-100.95%	2,538,993,966.99
基本每股收益（元/股）	0.9841	1.1284	-12.79%	0.1157
稀释每股收益（元/股）	0.9841	1.1284	-12.79%	0.1157
加权平均净资产收益率	32.04%	44.17%	-12.13%	5.37%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
资产总额	7,316,030,589.91	7,120,156,506.76	2.75%	7,188,600,658.75
归属于上市公司股东的净资产	2,692,633,076.67	2,475,531,900.29	8.77%	1,789,854,511.42

(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	933,695,854.37	94,318,227.81	383,406,255.22	942,058,385.91
归属于上市公司股东的净利润	405,557,419.90	36,845,014.11	131,282,892.93	222,520,680.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	402,766,138.78	-23,694,817.05	126,094,998.11	221,408,302.28
经营活动产生的现金流量净额	-215,651,902.94	128,359,821.41	-50,315,387.16	137,320,269.22

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	30,952	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	31,099	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		质押	99,000,000	
梁家荣	境内自然人	20.15%	163,000,000	122,250,000			
郑素娥	境内自然人	1.35%	10,948,562				

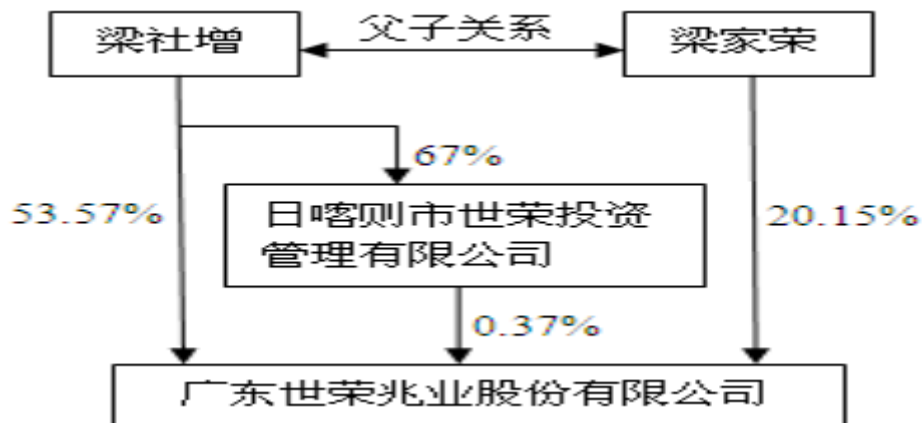
马啸杰	境内自然人	0.49%	3,972,230			
日喀则市世荣投资管理有限公司	境内非国有法人	0.37%	3,000,000			
马信琪	境内自然人	0.34%	2,789,470			
郭凤英	境内自然人	0.34%	2,747,601			
中国工商银行-富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.26%	2,127,200			
甘培利	境内自然人	0.21%	1,707,900			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.21%	1,676,500			
上述股东关联关系或一致行动的说明	梁家荣系梁社增之子，梁社增为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，三者系一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东郑素娥通过客户信用交易担保账户持有公司股份 10,948,562 股； 公司股东马啸杰普通证券账户持有公司股份 165,000 股，通过客户信用交易担保账户持有公司股份 3,807,230 股，合计持有公司股份 3,972,230 股； 公司股东马信琪通过客户信用交易担保账户持有公司股份 2,789,470 股； 公司股东郭凤英通过客户信用交易担保账户持有公司股份 2,747,601 股； 公司股东甘培利普通证券账户持有公司股份 238,200 股，通过客户信用交易担保账户持有公司股份 1,469,700 股，合计持有公司股份 1,707,900 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

2018年，继续秉持着“房子是用来住的，不是用来炒的”的基调，房地产调控政策仍不放松，但逐步趋“稳”。3月全国两会重申“房住不炒”，强调“差别化调控，建立长效机制”、“租购并举”；7月中共中央政治局会议称，“下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。”12月住建部提出2019年调控目标为“稳地价稳房价稳预期，促进房地产市场平稳健康发展”。

根据国家统计局数据，2018年，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年增长9.5%，增速比上年同期提高2.5个百分点；全国商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%，增速比上年回落6.4个百分点。全国商品房销售额149,973亿元，比上年增长12.2%，增速比上年回落1.5个百分点。全国房地产开发企业土地购置面积29,142万平方米，比上年增长14.2%，增速比上年回落1.6个百分点；土地成交价款16,102亿元，比上年增长18.0%，增速比上年回落31.4个百分点。可见，除房地产开发投资增速有小幅上升外，商品房销售面积、商品房销售额、土地购置面积、土地成交价款增速均有所回落，受房地产调控政策不放松的大背景影响，房地产市场逐步趋于理性。

珠海是公司主要房地产项目所在城市。自珠海市政府于2016年10月出台房地产调控措施起，历经2017年4月的再次调控加码，本轮房地产调控被称为“珠海史上最严调控政策”，至2018年底，已历时20余月，调控韧性较强。

珠海市于2017年年末出台了《珠海市户口迁移管理实施办法》，进一步放宽入户条件；2018年4月出台了《关于实施“珠海英才计划”加快集聚新时代创新创业人才的若干措施》；2018年5月发布了《关于高层次人才申请住房公积金贷款的操作细则》，明确人才公积金最高可贷250万；2018年6月发布了《关于港澳台同胞缴存使用住房公积金的实施细则》，明确港澳台同胞职工可缴存公积金；2018年6月发布了《“珠海英才计划”本科毕业三年内“先落户后就业”办事指南》，明确本科毕业三年内可落户。同时，广东省政府印发的《广东省人才优粤卡实施办法（试行）》，明确持人才优粤卡者可落户广东还可购房。

由于上述陆续出台的降低落户门槛及公积金规则改革等政策，通过“降低落户门槛—导入人口—扩大潜在购房人群—带动地产销量”的效应，一定程度上对冲了珠海楼市严调控的影响。

2018年，在面对“不放松”的楼市严调控的同时，珠海房地产企业也迎来了新机遇。2018年10月港珠澳大桥及口岸正式开通，珠海与港澳间的区域合作深入推进，珠海的战略地位更加凸显，加之“粤港澳大湾区”概念加持，珠海房地产市场逐步展现出了优势及活力。

公司经过十余年的开发经营，深耕珠海西区区域市场，保持着有力的竞争优势，同时受益于政府关于房地产调控的多项对冲政策及珠海战略地位的日渐凸显，公司2018年度经营情况良好，房地产开发及销售情况趋于平稳。

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	—
报告期末累计持有	82	179	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、商业	井岸大观花园	竣工	100%	25,969.89	52,955.08	67,512.61
2	住宅	蓝湾半岛9-10期	竣工	100%	61,786.12	139,832.23	170,075.55
3	住宅、办公	蓝湾半岛11期	竣工	100%	20,000.00	35,982.44	42,488.80
4	住宅	翠湖苑二期	在建	100%	198,170.16	401,932.82	未竣工
5	住宅	水缘金座(注)	在建	51%	95,810.00	153,239.46	40,599.47
6	酒店	世荣峰景广场(一期)	新开工	100%	43,407.60	86,815.20	未竣工
7	住宅、商业	世荣尚观花园	新开工	100%	86,665.56	174,005.26	未竣工

注1：蓝湾半岛11期已于报告期内竣工验收，并于2019年1月取得竣工验收备案表。

注2：水缘金座项目开发主体为威海圣荣浩业房地产开发有限公司。经第六届董事会第十八次会议审议通过，同意公司将持有的威海圣荣浩业房地产开发有限公司51%的股权转让给非关联法人威海圣浩置业有限公司，公司于2018年6月27日与交易对手方签署了《股权转让协议》并收到其支付的股权转让款，至此，公司不再持有威海圣荣浩业房地产开发有限公司的股权。

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)
井岸大观花园	56,690	41,740.82

蓝湾半岛9-10期	116,279	73,357.74
蓝湾半岛11期	29,900	17,096.52
翠湖苑二期	328,909	101,676.60
水缘金座	70,000	26,707.33
世荣峰景广场(一期)	151,680	12,272.62
世荣尚观花园	182,816	51,064.41

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%	6,238.47	4,792.40	65,493.46
2	住宅	蓝湾半岛9-10期	100%	79,177.97	42,585.49	57,203.66
3	住宅	翠湖苑一区	100%	1,226.57	—	—
4	住宅	碧水岸二期2、3期	100%	917.62	701.11	108.69
5	住宅	井岸大观花园	100%	18,764.51	5,800.02	28,017.73
6	住宅	蓝湾半岛十一期	100%	28,698.04	1,727.35	—
7	住宅	翠湖苑二期北区	100%	199,032.97	86,600.30	—
8	住宅	水缘金座	51%	33,740.56	31,229.71	10,048.71
9	车位	锦绣荣城四区	100%	2775.54	187.13	241.97
10	车位	蓝湾半岛1-2期	100%	1,724.83	133.38	133.38
11	车位	蓝湾半岛4-5期	100%	2,717.76	258.95	246.85
12	车位	蓝湾半岛9-10期	100%	8,759.48	2851.58	2,179.33
13	车位	世荣名筑	100%	3,374.85	56.65	170.13
14	车位	翠湖苑一区	100%	1,375.98	—	—
15	车位	碧水岸二期1期	100%	811.17	259.42	247.56
16	车位	碧水岸二期2.3期	100%	13,594.12	3,633.23	3,429.75
17	车位	水缘金座	51%	3,192.70	119.34	185.88
18	商铺	蓝湾半岛一二期	100%	16,124.15	3,730.70	—
19	商铺	蓝湾半岛三期	100%	2,353.62	1,857.79	—
20	商铺	锦绣荣城五区	100%	15,802.02	—	—
21	商铺	翠湖苑一区	100%	5,676.5	292.64	120.71
22	商铺	碧水岸一区	100%	6,288.78	—	—
23	商铺	井岸大观花园	100%	4,887.00	1,479.97	—
24	商铺	水缘金座	51%	11,606.85	—	—

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)	可租赁面积 (m ²)	出租率 (%)
1	商铺	锦绣荣城五区	100%	19,917.14	19,917.14	98.53%
2	商铺	翠湖苑一区	100%	5,941.18	5,525.33	100%
3	商铺	碧水岸一区	100%	6,396.70	6,396.70	100%
4	商铺	蓝湾半岛1-2期	100%	15,174.80	12,205.47	94.78%
5	商铺	蓝湾半岛3期	100%	2,353.62	2,353.62	72.85%

5.报告期内公司主要项目的收入、成本、毛利率

序号	业态	项目名称	权益比例 (%)	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	100%	88,857.25	33,690.18	62.09%
2	住宅	蓝湾半岛9-10期	100%	81,202.99	24,709.96	69.57%
3	住宅	井岸大观花园	100%	40,419.40	16,958.65	58.04%

4	住宅	水缘金座	51%	6,916.91	3,449.37	50.13%
5	车位	碧水岸二期2-3期	100%	3,144.36	2,481.70	21.07%

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	222,850	5.225%-5.9375%	中长期152,700万元 短期70,150万元

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**43,991.94**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	2,241,450,515.78	969,796,527.44	62.11%	-24.33%	-13.90%	5.32%

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

公司根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》及《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》的修订要求对财务报表相关科目进行列报调整，并对可比会计期间的比较数据进行调整，具体情况如下：

1、资产负债表

(1) 在资产负债表中新增“应收票据及应收账款”行项目，将资产负债表中原“应收票据”和“应收账款”项目合并计入该新增的项目；

(2) 将资产负债表中原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目；

(3) 将资产负债表中原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”项目；

(4) 将资产负债表中原“工程物资”和“在建工程”项目合并计入“在建工程”项目；

(5) 在资产负债表中新增“应付票据及应付账款”行项目，将资产负债表中原“应付票据”和“应付账款”项目合并计入该新增的项目；

(6) 将资产负债表中原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目；

(7) 将资产负债表中原“专项应付款”和“长期应付款”项目合并计入“长期应付款”项目。

2、利润表

(1) 在利润表中新增“研发费用”行项目，用于分析填列企业当期进行研究与开发过程中发生的费用化支出；

(2) 在利润表中“财务费用”项目下新增“利息费用”和“利息收入”明细项目，分别反映企业为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出和企业确认的利息收入。

(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，减少1户，其中：

名称	变更原因
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	股权转让

(4) 对 2019 年 1-3 月经营业绩的预计

适用 不适用

广东世荣兆业股份有限公司

法定代表人：梁玮浩

二〇一九年四月二十日