

证券代码: 002016

证券简称: 世荣兆业

公告编号: 2020-008

广东世荣兆业股份有限公司 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

公司计划不派发现金红利,不送红股,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	严文俊	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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	2,752,899,566.46	2,353,478,723.31	16.97%	3,105,248,137.41
归属于上市公司股东的净利润	882,223,428.71	796,206,007.14	10.80%	912,981,608.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	860,162,702.61	726,574,622.12	18.39%	912,864,626.53
经营活动产生的现金流量净额	2,453,438,452.22	-287,199.47	854,362.88%	30,382,426.33
基本每股收益（元/股）	1.0904	0.9841	10.80%	1.1284
稀释每股收益（元/股）	1.0904	0.9841	10.80%	1.1284
加权平均净资产收益率	30.45%	32.04%	-1.59%	44.17%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
资产总额	8,708,859,437.57	7,316,030,589.91	19.04%	7,120,156,506.76
归属于上市公司股东的净资产	3,170,308,689.38	2,692,633,076.67	17.74%	2,475,531,900.29

(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	592,364,114.54	826,062,859.27	747,064,727.29	587,407,865.36
归属于上市公司股东的净利润	210,046,258.73	325,295,608.89	213,894,099.77	132,987,461.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	206,121,795.69	318,930,764.60	209,340,088.51	125,770,053.81
经营活动产生的现金流量净额	430,139,343.82	763,134,160.89	404,774,216.62	855,390,730.89

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	25,988	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	26,167	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	163,000,000			
罗建华	境内自然人	0.62%	5,023,016				

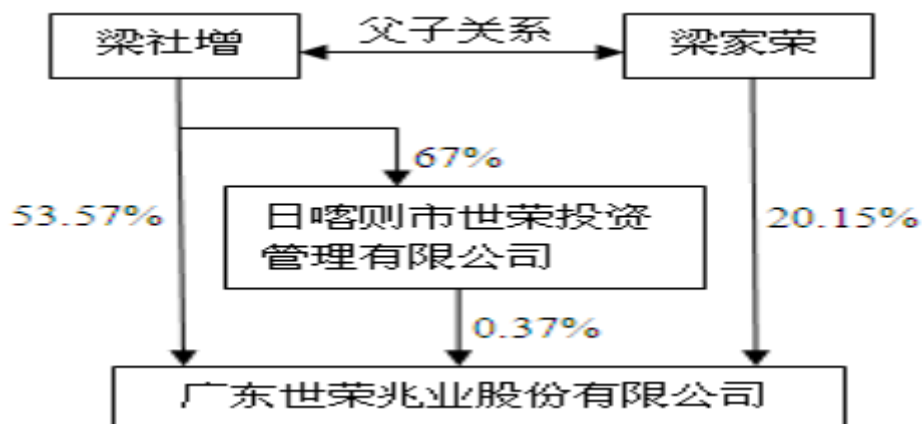
中国工商银行一富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.39%	3,148,600			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.37%	3,014,855			
日喀则市世荣投资管理有限公司	境内非国有法人	0.37%	3,000,000			
谢家芳	境内自然人	0.36%	2,900,000			
刘少明	境内自然人	0.34%	2,720,000			
中国银行股份有限公司一华宝标普中国 A 股红利机会指数证券投资基金 (LOF)	其他	0.31%	2,515,759			
朱晓霞	境内自然人	0.31%	2,510,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	梁家荣系梁社增之子，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。梁社增、梁家荣和日喀则市世荣投资管理有限公司与其他股东之间不存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明 (如有)	公司股东罗建华普通证券账户持有公司股份 552,200 股，通过客户信用交易担保账户持有公司股份 4,470,816 股，合计持有公司股份 5,023,016 股； 公司股东谢家芳通过客户信用交易担保账户持有公司股份 2,900,000 股； 公司股东刘少明普通证券账户持有公司股份 400,000 股，通过客户信用交易担保账户持有公司股份 2,320,000 股，合计持有公司股份 2,720,000 股； 公司股东朱晓霞通过客户信用交易担保账户持有公司股份 2,510,000 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

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

2019年，房地产市场以稳地价、稳房价、稳预期为目标，继续秉持着“房住不炒”的调控基调，总体保持平稳运行。3月，两会政府工作报告提到更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。4月，中央政治局会议称坚持“房住不炒”，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。7月，中央政治局会议重申坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。12月，中央经济工作会议进一步明确要坚持“房住不炒”的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

根据国家统计局数据，2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.9%，增速加快0.4个百分点；全国商品房销售面积171,558万平方米，比上年下降0.1%，上年为增长1.3%。全国商品房销售额159,725亿元，比上年增长6.5%，增速比上年回落5.7个百分点。全国房地产开发企业土地购置面积25,822万平方米，比上年下降11.4%，上年为增长14.2%；土地成交价款14,709亿元，比上年下降8.7%，上年为增长18.0%。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，且部分指标较上年下降。由此可见，中央关于房地产调控“稳地价、稳房价、稳预期”的成效日渐显著，房地产市场逐步趋稳，为进一步落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。

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，至2019年底，本轮房地产调控已历时30余月，调控韧性较强，在“房住不炒”的主基调下，珠海房地产调控政策仍未松绑。

珠海市自2017年末至今相继出台了《珠海市户口迁移管理实施办法》、《“珠海英才计划”本科毕业三年内“先落户后就业”办事指南》、《关于高层次人才申请住房公积金贷款的操作细则》、《关于港澳台同胞缴存使用住房公积金的实施细则》等降低落户门槛的政策及公积金规则改革政策，在一定程度上对冲了珠海楼市调控的影响。

2019年2月，中共中央、国务院印发《粤港澳大湾区发展规划纲要》。该规划纲要是指导粤港澳大湾区当前和今后一个时期合作发展的纲领性文件。规划近期至2022年，远期展望到2035年。纲要提出，“支持珠海、佛山、惠州、东莞、中山、江门、肇庆等城市充分发挥自身优势，深化改革创新，增强城市综合实力，形成特色鲜明、功能互补、具有竞争力的重要节点城市。”珠海作为“粤港澳大湾区”城市群的城市之一，上述纲要的发布及施行，为珠海房地产市场带来利好。

2019年11月，粤港澳大湾区建设领导小组会议召开，研究推出一批惠港、惠澳政策措施。会后，香港特区政府公布了多项普及惠民及便利香港专业界别到大湾区发展的措施，其中包括便利香港居民在大湾区内地城市购买房屋的政策，即“香港居民在粤港澳大湾区内地城市购房，获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件，使香港居民享有与当地居民同等的待遇。”紧接着，据澳门日报报道，中央政府将再度推出一系列惠及澳门的政策措施，其中包括“澳门居民在大湾区购房享内地居民待遇”的政策。该政策的发布，不仅便利港澳人士在大湾区内地城市发展、就业和居住，同时提升了与港澳在经济交流和人员交流关系密切的区域楼市的购买需求及购买力，而对于毗邻港澳的珠海，成为了受惠城市之一。

公司经过十余年的开发经营，深耕珠海西区区域房地产市场，开发项目拥有较高的口碑和质量，保持着有力的区域竞争优势，随着珠海市发展空间西拓进程的深化，同时受益于政府关于房地产调控的多项对冲政策及粤港澳大湾区区域优势，公司2019年度经营情况良好，房地产开发及销售情况保持平稳。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
不适用	不适用	不适用	0	0	不适用	0.00%	0	0

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
珠海市斗门区	82	179	179

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
珠海市	翠湖苑二期	珠海市斗门区	住宅、商业	100.00%	2016年12月	在建	95.00%	198,170.16	401,932.82	244,726.29	244,726.29	328,909	126,820
珠海市	世荣峰景广场(一期)	珠海市斗门区	酒店	100.00%	2018年06月	在建	52.00%	43,407.60	86,815.20	0	0	151,680	25,508.85
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	住宅、商业	100.00%	2018年11月	在建	50.00%	86,665.56	174,005.26	0	0	182,816	82,833.46

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
珠海市	翠湖苑二期北区	珠海市斗门区	住宅	100.00%	201,868.62	199,032.97	178,910.65	92,904.35	130,103.04	67,575.85	67,575.85	84,402.58
珠海市	翠湖苑二期南区	珠海市斗门区	住宅	100.00%	200,064.20	194,170.12	94,388.29	94,388.29	132,349.06	0	0	0
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	174,005.26	38,551.83	9,551.04	9,551.04	18,213.21	0	0	0
珠海市	蓝湾半岛 9-10 期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	139,832.23	139,611.92	131,100.64	29,947.23	45,624.1	123,044.35	65,840.69	95,057.56
珠海市	蓝湾半岛 9-10 期	珠海市斗门区	车位	100.00%		8,759.48	3,335.37	507.99	609.78	3,311.28	1,131.95	1,315.22
珠海市	蓝湾半岛 11 期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	35,982.44	28,713.60	27,495.23	25,882.09	37,281.56	20,214.76	20,214.76	27,662.43
珠海市	蓝湾半岛 11 期	珠海市斗门区	车位	100.00%		1,204.48	822.73	822.73	844.27	811.33	811.33	792.64
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	52,955.08	47,958.88	44,334.33	9,463.61	16,724.27	40,797.12	12,779.39	20,825.14
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	车位	100.00%		3,976.5	2,828.98	2,828.98	4,187.17	2,816.88	2,816.88	3,971.66
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%		4,878.39	2,063.13	583.16	1,880	2,054.52	2,054.52	6,511.63
珠海市	蓝湾半岛 6-8 期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	198,839.58	190,900.82	189,989.35	534.79	817.64	189,721.45	3,022.92	4,464.6
珠海市	翠湖苑一区	珠海市斗门区	住宅	100.00%	109,051.27	97,878.87	96,737.12	84.82	97.42	96,652.30	0	0
珠海市	翠湖苑一区	珠海市斗门区	车位	100.00%		1,375.98	0	0	0	0	0	0
珠海市	翠湖苑一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%		7,265.81	1,881.95	0	0	1,881.95	557.36	1,168.63
珠海市	碧水岸二期 2、3	珠海市斗门区	住宅	100.00%	159,867.49	160,354.22	160,354.22	216.51	205.26	160,026.12	480.83	443.75

	期											
珠海市	碧水岸二期 2、3 期	珠海市斗门区	车位	100.00%		13,594.12	3,925.50	313.17	300.2	3,822.02	392.27	359.44
珠海市	蓝湾半岛 4-5 期	珠海市斗门区	车位	100.00%	100,294.01	9,417.35	7,130.90	184.46	239.8	7,130.90	208.66	255.95
珠海市	锦绣荣城四区	珠海市斗门区	车位	100.00%	141,569.83	6,314.08	4,020.42	294.75	231.39	3,985.05	271.17	203.15
珠海市	世荣名筑	珠海市斗门区	车位	100.00%	93,037.98	3,428.29	2,006.33	532.24	524.7	1,903.61	429.52	404.21
珠海市	碧水岸二期 1 期	珠海市斗门区	车位	100.00%	48,289.71	811.17	295.06	35.64	33.84	283.20	35.64	32.22
珠海市	蓝湾半岛 1-2 期	珠海市斗门区	车位	100.00%	113,296.42	7,472.46	6,003.54	122.53	169.09	5,970.75	101.14	128.78
珠海市	蓝湾半岛 1-2 期	珠海市斗门区	商铺	100.00%		16,951.91	5,492.08	933.62	2,306.25	5,457.29	4,629.53	10,024.2
珠海市	蓝湾半岛 3 期	珠海市斗门区	商铺	100.00%	53,477.12	2,353.62	2,353.62	495.83	1,313.47	2,272.66	2,272.66	5,643.19
珠海市	锦绣荣城五区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	124,063.47	22,104.1	6,302.08	0	0	6,302.08	0	0
珠海市	碧水岸一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	172,592.62	8,057.39	1,768.61	0	0	1,768.61	107.92	206.35

注：1、计容建筑面积为项目整体计容建筑面积；2、可售面积为项目各业态分别已取得预售许可证的总可售面积。

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
锦绣荣城五区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	19,917.14	17,717.71	88.96%
翠湖苑一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	5,232.73	4,787.57	91.49%
碧水岸一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	6,288.78	6,288.78	100.00%
蓝湾半岛 1-2 期	珠海市斗门区	商铺	100.00%	10,475.69	6,968.44	66.52%
井岸大观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%	688.88	688.88	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	123,450.00	5.225%-5.9375%	53,550.00	40,000.00	29,900.00	0.00
合计	123,450.00	5.225%-5.9375%	53,550.00	40,000.00	29,900.00	0.00

发展战略和未来一年经营计划

参见《2019年年度报告全文》第四节“九、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

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101,957.62万元，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。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

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	2,468,309,525.94	1,002,736,894.14	67.64%	10.12%	3.40%	5.53%

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、财务报表列报项目变更说明

财政部于2019年4月30日发布了《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）和《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格式进行了修订，拆分部分资产负债项目表和调整部分利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《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。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	列报变更前金额	影响金额	列报变更后金额	备注
应收票据	---	---	---	
应收账款	---	10,820,374.31	10,820,374.31	
应收票据及应收账款	10,820,374.31	-10,820,374.31	---	
应付票据	---	---	---	
应付账款	---	622,049,164.47	622,049,164.47	
应付票据及应付账款	622,049,164.47	-622,049,164.47	---	

2、会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
执行《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（2017 年修订）（以下简称“新金融工具准则”）	由本公司第六届董事会第二十三次会议和第六届监事会第十次会议于2019年3月8日审议通过。	
执行经修订的《企业会计准则第7号—非货币性资产交易》和《企业会计准则第12号—债务重组》	由本公司第七届董事会第十三次会议和第七届监事会第十次会议于2020年4月27日审议通过。	

	过。	
--	----	--

会计政策变更说明：

本公司自2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》和《企业会计准则第24号—套期会计》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》（以上四项统称“新金融工具准则”），变更后的会计政策详见《2019年年度报告全文》第十二节附注五。

本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号—债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

（1）执行新金融工具准则对本公司的影响

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2019年1月1日留存收益或其他综合收益。

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	2018年12月31日	累积影响金额			2019年1月1日
		分类和 计量影响 (注1)	金融资产 减值影响	小计	
交易性金融资产		140,000,000.00		140,000,000.00	140,000,000.00
一年内到期的非流动资产		9,999,999.77		9,999,999.77	9,999,999.77
其他流动资产	140,000,000.00	-140,000,000.00		-140,000,000.00	
可供出售金融资产	5,200,000.00	-5,200,000.00		-5,200,000.00	
持有至到期投资	9,999,999.77	-9,999,999.77		-9,999,999.77	
其他非流动金融资产		5,200,000.00		5,200,000.00	5,200,000.00
资产合计	7,316,030,589.91				7,316,030,589.91
负债合计	4,630,730,831.79				4,630,730,831.79
所有者权益合计	2,685,299,758.12				2,685,299,758.12

注：上表仅呈列受影响的财务报表项目，不受影响的财务报表项目不包括在内，因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

注1：于2019年1月1日，账面价值140,000,000.00元的银行理财产品以前年度分类为其他流动资产，因此该部分金额从其他流动资产重分类至交易性金融资产。

于2019年1月1日，账面价值9,999,999.77元的以前年度被分类为持有至到期投资的债券的合同条款规定其在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金额资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，因此该部分金额从持有至到期投资重分类至一年内到期的其他非流动资产。

于2019年1月1日，账面价值5,200,000.00元的以前年度被分类为可供出售金融资产的权益工具投资，本公司取得的该权益工具投资不存在活跃市场，且本公司持有该权益工具投资的目的是非交易性的，因此该部分金额从可供出售金融资产重分类至其他非流动金融资产。

3、会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

（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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

广东世荣兆业股份有限公司

法定代表人：陈银栋

二〇二〇年四月二十九日