

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业

公告编号：2020-028

广东世荣兆业股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,137,920,424.83	1,418,426,973.81	-19.78%
归属于上市公司股东的净利润（元）	398,335,762.97	535,341,867.62	-25.59%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	385,112,863.32	525,052,560.29	-26.65%
经营活动产生的现金流量净额（元）	324,385,106.71	1,193,273,504.71	-72.82%
基本每股收益（元/股）	0.4923	0.6617	-25.60%

稀释每股收益（元/股）	0.4923	0.6617	-25.60%
加权平均净资产收益率	11.82%	18.51%	-6.69%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	8,479,469,124.74	8,708,859,437.57	-2.63%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,568,644,452.35	3,170,308,689.38	12.56%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	24,612	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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		冻结	433,440,000
					质押	99,000,000
梁家荣	境内自然人	20.15%	163,000,000	122,250,000	冻结	163,000,000
香港中央结算有限公司	境外法人	1.65%	13,321,514			
罗建华	境内自然人	0.63%	5,095,516			
中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.60%	4,886,600			
中国建设银行股份有限公司—大成中证红利指数证券投资基金	其他	0.40%	3,261,300			
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		冻结	3,000,000
朱晓东	境内自然人	0.35%	2,830,000			
刘少明	境内自然人	0.31%	2,470,000			
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）	截至报告期末，公司股东罗建华普通证券账户持有公司股份 624,700 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 5,095,516 股；公司股东朱晓东通过客户信用交易担保账户持有公司股份 2,830,000 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 2,070,000 股，合计持有公司股份 2,470,000 股。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、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，且在半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

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

2020年上半年，受突发新冠肺炎疫情影响，国内外经济下行压力加大，全球经济面临前所未有的挑战。2020年作为全面建成小康社会和全面打赢脱贫攻坚战收官之年，由于全球疫情和经贸形势不确定性很大，5月，全国两会政府工作报告提出，不设全年经济增速具体目标，将稳就业、保民生等作为核心目标；同时，明确房地产市场继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。

根据国家统计局数据，2020年上半年，全国房地产开发投资62,780亿元，同比增长1.9%，1—5月份为下降0.3%；全国商品房销售面积69,404万平方米，同比下降8.4%，降幅比1—5月份收窄3.9个百分点；全国商品房销售额37,119亿元，下降1.6%，降幅收窄6.1个百分点；全国房地产开发企业土地购置面积7,965万平方米，同比下降0.9%，降幅比1—5月份收窄7.2个百分点；土地成交价款4,036亿元，增长5.9%，增速回落1.2个百分点。由此可见，新冠疫情在2020年上半年给我国房地产市场带来了一定的冲击，但当前随着国内疫情得到有效控制，我国房地产市场正在逐渐恢复通道。

珠海是公司主要房地产项目所在城市。在“房住不炒”的主基调下，珠海房地产调控政策仍未松绑。

珠海自近年来陆续出台了相关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，同时，珠海作为“粤港澳大湾区”城市群的城市之一，受惠于区域优势及政策红利，珠海房地产市场预计在未来较长的一段时间内会处于一个较好的发展期。

公司经过十余年的开发经营，深耕珠海西区域房地产市场，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。2020年上半年，由于突发新冠疫情，商品房销售存在下滑情况，销售回款也受到一定程度的影响，但随着全国复工复产节奏的加速推进及国内经济的逐渐恢复，公司经营情况良好，房地产开发及销售情况趋于稳定。

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
总计	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	竣工	100.00%	198,170.16	401,932.82	237,151.60	481,877.89	328,909	173,447.61
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	62.00%	43,407.60	86,815.20	0	0	151,680	29,904.54
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	60.00%	86,665.56	174,005.26	0	0	182,816	94,504.58

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 (m ²)	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	184,869.38	6,345.59	8,890.87	126,744.91	59,169.06	78,983.69
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	112,924.32	18,990.05	26,690.72	2,308.56	2,308.56	3,036.89
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	174,005.26	119,592	20,223.37	11,261.85	20,730.76	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	133,663.42	2,562.78	3,932.59	130,701.54	7,657.19	11,079.39
珠海市	蓝湾半岛 9-10 期	珠海市斗门区	车位	100.00%		8,759.48	3,419.52	84.15	107.58	3,419.52	108.24	129.19
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	0	0	26,629.54	6,414.78	8,797.99
珠海市	蓝湾半岛 11 期	珠海市斗门区	车位	100.00%		1,204.48	881.50	58.77	68.6	881.50	70.17	76.76
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	45,634.04	1,455.65	2,530.83	44,439.04	3,641.92	5,977.86
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	车位	100.00%		3,976.5	2,877.68	48.40	80.18	2,877.68	60.80	92.57
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	0	0	2,054.52	0	0
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	0	0	189,721.45	0	0
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	0	0	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	0	0
珠海市	碧水岸二期 2、3 期	珠海市斗门区	住宅	100.00%	159,867.49	160,354.22	160,354.22	0	0	160,245.75	219.63	202.66

珠海市	碧水岸二期 2、3 期	珠海市斗门区	车位	100.00%		13,594.12	3,947.93	57.20	61.75	3,891.41	69.39	69.47
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	7,153.23	22.33	33.87	7,153.23	22.33	32.74
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	4,044.00	23.58	22.38	4,033.86	48.81	30.18
珠海市	世荣名筑	珠海市斗门区	车位	100.00%	93,037.98	3,428.29	2,211.56	205.23	215.9	2,154.56	250.95	250.19
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	0	0	283.20	0	0
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	6,036.77	33.23	48.86	6,026.34	55.59	78.8
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	0	0	5,492.08	34.79	73.81
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	0	0	2,353.62	80.96	194.3
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	0	0

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	17,867.74	89.71%
翠湖苑一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	5,232.73	4,569.15	87.32%
碧水岸一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	6,288.78	6,149.36	97.78%
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	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	84,900.00	5.4625%-5.9375%	32,000.00	52,900.00		
合计	84,900.00	5.4625%-5.9375%	32,000.00	52,900.00		

发展战略和未来一年经营计划

公司将顺应市场变化弹性调整公司土地储备开发速度及销售策略，重点做好以下工作：

土地储备方面：

面对经济下行的压力，不明朗的房地产行业形势及调控大背景，公司将持续关注行业动向，抓住机遇，适时调整拿地策略，确保公司可持续、健康发展。

项目开发方面：

计划择机启动世荣峰景广场住宅部分（计容面积约为6万平方米）及其他未开发地块；

继续推进世荣峰景广场（一期）、世荣尚观花园项目的建设；世荣峰景广场（一期）、世荣尚观花园的建设期将延续至2021年。

项目销售方面：

将继续推进翠湖苑二期、世荣尚观花园等现有项目的销售。

融资安排方面：

公司将继续以银行贷款融资为主，积极拓展多种融资渠道，提高融资效率，降低融资成本，保障公司资金需求。2020年下半年，公司将配合项目开发的进度，适度合理融资，一方面支持推动项目开发，保证日常经营的资金流动性，另一方面保证融资规模的合理性，保障业务发展的同时节约财务成本，优化财务指标。

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2020年6月30日，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为106,040.39万元，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、涉及财务报告的相关事项

（1）与上一会计期间财务报告相比，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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
依照财政部修订后的《企业会计准则第14号—收入》规定，要求境内上市企业2020年1月1日起施行该会计准则	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。	

本公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号），根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，执行新准则的累积影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司2020年1月1日财务报表的主要影响如下：（单位：元）

项目	2019年12月31日	新收入准则调整影响	2020年1月1日
存货	4,103,641,942.98	-343,844,922.66	3,759,797,020.32
合同资产	0.00	343,844,922.66	343,844,922.66
预收款项	2,183,030,888.50	-2,179,948,786.23	3,082,102.27
合同负债	0.00	2,179,948,786.23	2,179,948,786.23

（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）与上一会计期间财务报告相比，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

二〇二〇年八月二十九日