

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2016-011

荣安地产股份有限公司 2015 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。

公司董事、监事、高级管理人员无异议声明。

公司所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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 3,183,922,485 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 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

公司简介

股票简称	荣安地产	股票代码	000517
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	胡约翰	吴颖	
办公地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼	
传真	0574-87310668	0574-87310668	
电话	0574-87312566	0574-87312566	
电子信箱	stock@000517.com	stock@000517.com	

二、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司主营业务主要由房地产开发、物业出租、物业管理及“代建、建筑施工”四方面构成。从各业务发展情况看，房地产开发业务经营周期长，是公司收入的主要来源，但受房地产政策及项目储备、开发周期的影响，经营业绩存在波动性；物业出租，即两栋商业写字楼出租是公司近两年来新增加的收入来源，收入规模稳定增长，但占比较小；物业管理的经营及收入规模随公司开发项目的增加稳步增长；近两年来，公司还涉足“代建”、“建筑施工”等业务，进一步延伸了房产开发链，对公司业绩形成有益补充。

在产业布局上，公司立足浙江，深度挖潜宁波当地市场。报告期内，公司在宁波在建项目 5 个（荣安香园、钱湖山庄、凤凰城、欢乐高层、古林地块），竣工交付项目 1 个（荣安月园（持股 25%）），代建项目 1 个（中央公园（持股 2%）），1 栋写字楼（宁波荣安大厦）出租；杭州 1 栋写字楼（杭州荣安大厦）出租；台州竣工交付项目 1 个（金域华府）。

报告期内，公司主要营收来自于台州金域华府、荣安月园交付及杭州荣安望江南的余房交付。由于近几年受国家对房地产行业宏观调控的影响，房地产行业景气度整体呈下降趋势，房地产公司融资成本不断上升，毛利率整体走低。公司为控制经营风险，近年来拿地更趋谨慎，开发的项目也逐渐转为刚需楼盘，因此，近两年来公司开发项目的毛利率相较于前几年有一定幅度的下降。随着调控政策的调整及市场的回暖，公司房地产项目的毛利率趋于回稳并将回归到行业毛利率的平均水平。

三、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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据
 √ 是 □ 否

单位：人民币元

	2015 年	2014 年		本年比上年增 减	2013 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	1,124,460,990.57	34,433,731,681.90	3,460,138,326.90	-67.50%	4,641,847,693.65	4,641,847,693.65
归属于上市公司股东的净利润	103,265,173.26	300,128,422.11	309,254,538.10	-66.61%	454,512,833.26	454,512,833.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	90,142,654.66	187,556,290.08	196,682,406.07	-54.17%	351,324,225.49	351,324,225.49
经营活动产生的现金流量净额	660,400,494.62	-639,843,823.97	-639,843,823.97	203.21%	1,385,930,954.22	1,385,930,954.22
基本每股收益（元/股）	0.0324	0.0943	0.0971	-66.63%	0.1428	0.1428
稀释每股收益（元/股）	0.0324	0.0943	0.0971	-66.63%	0.1428	0.1428
加权平均净资产收益率	2.82%	8.78%	9.10%	-6.28%	15.01%	15.01%
	2015 年末	2014 年末		本年末比上年 末增减	2013 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	7,934,616,164.50	6,017,254,950.68	6,003,016,460.33	32.18%	8,225,112,440.81	8,225,112,440.81
归属于上市公司股东的净资产	3,623,224,257.27	3,670,029,092.27	3,679,155,208.26	-1.52%	3,254,998,317.13	3,254,998,317.13

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况：

公司在编制 2014 年年度财务报表时，将子公司--杭州荣安置业有限公司开发的“望江南”项目的部分商铺 26,406,645.00 元未及时确认收入，同期少确认营业成本 12,733,311.58 元。

为准确反映公司实际经营状况，提高公司会计信息质量，公司根据《企业会计准则第 28 号--会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，对上述前期会计差错采用追溯重述法进行处理，影响的报表项目及影响金额列示如下：

单位：人民币元

	重述前	调整金额	重述后
存货	4,794,022,610.24	-12,733,311.58	4,781,289,298.66
其他流动资产	128,453,857.62	-1,505,178.77	126,948,678.85
预收款项	557,418,995.94	-26,406,645.00	531,012,350.94
应交税费	104,416,128.29	3,042,038.66	107,458,166.95
未分配利润	2,320,547,607.64	9,126,115.99	2,329,673,723.63
营业收入	3,433,731,681.90	26,406,645.00	3,460,138,326.90
营业成本	2,774,917,742.23	12,733,311.58	2,787,651,053.81
营业税金及附加	242,748,237.78	1,478,772.12	244,227,009.90
营业外支出	8,781,404.84	26,406.65	8,807,811.49
所得税费用	54,817,681.74	3,042,038.66	57,859,720.40

	重述前	调整金额	重述后
归属于母公司所有者的净利润	300,128,422.11	9,126,115.99	309,254,538.10

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	154,725,711.35	103,523,314.84	80,110,015.36	786,101,949.02
归属于上市公司股东的净利润	2,325,681.10	10,373,873.92	2,142,123.33	88,423,494.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,232,463.36	9,004,927.85	1,780,706.51	77,124,556.94
经营活动产生的现金流量净额	-300,261,318.61	306,721,708.30	80,498,319.79	573,441,785.14

注：第二季度所填数据为本次会计差错更正后的数据。

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

四、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	71,395	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	67,789	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	
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	47.93%	1,525,939,995	0	质押	799,630,000	
王怡心	境内自然人	23.56%	750,000,000	0	质押	322,280,000	
王久芳	境内自然人	6.12%	195,000,000	146,250,000			
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	5.14%	163,657,953	0			
吴宗兵	境内自然人	0.32%	10,106,000	0			
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0			
祝群华	境内自然人	0.22%	7,093,100	0			
赵本巧	境内自然人	0.22%	7,075,395	0			
夏洪英	境内自然人	0.21%	6,758,900	0			
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.20%	6,432,000	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与第二大股东王怡心、第三大股东王久芳系一致行动人关系，与其他股东不存在关联关系。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东吴宗兵通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司 10,106,000 股股票。						

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



注：王丛玮先生、王怡心先生系公司实际控制人王久芳先生之子。

五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2015年度，全年实现营业收入11.24亿元，营业利润1.17亿元；归属于上市公司股东的净利润1.03亿元；基本每股收益0.0324元/股，加权平均净资产收益率2.82%；截止2015年12月31日，公司总资产79.35亿元，净资产36.23亿元，资产负债率54.34%，扣除预收账款后的公司其他各项负债占资产比例为33.69%。

1、公司主要项目开发进展情况如下：

项目名称	所在城市	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)	预计总投资额 (亿元)	实际投资额 (亿元)	项目进展
金域华府	台州	100	89017	177995	243511	18.11	17.41	竣工在售
凤凰城（一期）	宁海	100	47218	106263	—	9.88	7.94	在建在售
凤凰城（二期）	宁海	100	47722	102596	—	8.38	5.38	在建
荣安香园（一期）	宁波	100	90136	198168	—	22.50	17.65	在建在售
荣安香园（二期）	宁波	100	48021	93705	—	13.50	6.23	在建
钱湖山庄	宁波	100	16368	9948	—	2.00	1.16	在建
欢乐家园高层	宁波	100	15900	56900	—	1.03	0.13	在建
古林地块	宁波	100	7476	29530	—	2.75	0.72	在建
合计			361858	775105	243511	78.15	56.62	

报告期内，除以上项目外，公司在建项目还有荣安月园（持股25%）和中央公园（持股2%代建）两个项目，分别于2014年5月和7月开盘销售。荣安月园已于2015年12月交付。

2、土地储备情况

序号	地块名称	取得时间	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	所处区域	土地使用性质
1	宁波鄞州新城区原向阳集团C地块	2015年9月	16743	21765	宁波市鄞州区潘火街道土桥村、中河街道顾家，东、西至用地界线，南至鄞县大道，北至规划河流	住宅
2	宁波机场路以西姚丰片区HS14-02-1e地块	2015年11月	7476	29530	宁波市鄞州区古林镇薛家村，东、西至地块界线，南至联丰路，北至庙前河	商住混合
3	宁波火车站潘火地段JD13-04-02地块	2016年1月	37278	82011	宁波市鄞州区潘火街道殷家坑村，东至沧海路，南至永达路，西至百宁街，北至用地界线	住宅

3、房地产出租情况

序号	项目名称	用途	权益比例 (%)	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	出租率 (%)
1	宁波荣安大厦	写字楼	100	6238	43006	96.6
2	杭州荣安大厦	写字楼	100	5231	37000	89.76

4、主要项目销售情况

项目名称	权益比例 (%)	可供出售面积 (m ²)	预售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
金域华府	100	161050.73	90535.41	70837.28
凤凰城 (一期)	100	88232.01	30056.49	0
荣安香园 (一期)	100	154815.04	58691.56	0
合计		404097.78	179283.46	70837.28

5、融资情况

序号	融资类别	授信金额 (万元)	融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	163400	78400	4.8%-6.8%	中长期
2	债券	120000	120000	6.50%	3+2年
合计		286000	198400		

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
望江南	140,758,794.00	56,735,380.66	40.30%	-89.28%	-66.32%	27.21%
金域华府	713,620,111.00	72,174,051.82	10.11%	100.00%	709.70%	10.11%

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

六、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

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、新设子公司

本公司第九届董事会2015年第三次临时会议审议通过《关于投资设立上海香安资产管理股份有限公司的议案》，上海香安资产管理股份有限公司注册资本10,000.00万元，主要从事资产管理和投资管理，于2015年7月9日在上海市工商行政管理局注册成立。

2、注销子公司

(1) 宁波荣安新材料实业有限公司主要从事石墨烯、太阳能材料的研发等，注册资本2,000.00万元，经宁波市北仑区市场监督管理局核准，宁波荣安新材料实业有限公司于2015年9月17日办理注销登记。

(2) 宁波康信置业有限公司主要从事房地产开发经营，注册资本500.00万元，经宁波市鄞州区市场监督管理局核准，宁波康信置业有限公司于2015年10月30日办理注销登记。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一六年三月一日