

证券代码: 002016

证券简称: 世荣兆业

公告编号: 2021-005

广东世荣兆业股份有限公司 2020 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。

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 809,095,632 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1 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	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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	2,947,576,076.91	2,752,899,566.46	7.07%	2,353,478,723.31
归属于上市公司股东的净利润	834,255,798.05	882,223,428.71	-5.44%	796,206,007.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	808,183,115.58	860,162,702.61	-6.04%	726,574,622.12
经营活动产生的现金流量净额	673,459,087.85	2,453,438,452.22	-72.55%	-287,199.47
基本每股收益（元/股）	1.0311	1.0904	-5.44%	0.9841
稀释每股收益（元/股）	1.0311	1.0904	-5.44%	0.9841
加权平均净资产收益率	22.91%	30.45%	-7.54%	32.04%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
资产总额	7,757,698,227.52	8,708,859,437.57	-10.92%	7,316,030,589.91
归属于上市公司股东的净资产	4,058,602,429.37	3,170,308,689.38	28.02%	2,692,633,076.67

(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	420,798,397.19	717,122,027.64	723,223,956.81	1,086,431,695.27
归属于上市公司股东的净利润	140,548,733.66	257,787,029.31	247,735,033.68	188,185,001.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	132,897,362.14	252,215,501.18	243,126,034.34	179,944,217.92
经营活动产生的现金流量净额	417,466,716.32	-93,081,609.61	288,568,131.86	60,505,849.28

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	21,590	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,257	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	
					冻结	433,440,000	

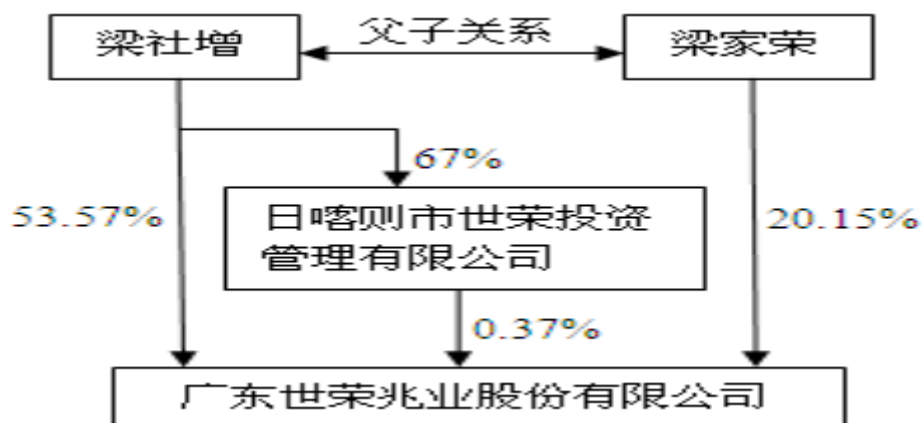
梁家荣	境内自然人	20.15%	163,000,000	122,250,000	冻结	163,000,000
方奕忠	境内自然人	0.93%	7,489,148			
蔡伟民	境内自然人	0.68%	5,540,000			
黄旭文	境内自然人	0.65%	5,280,875			
罗建华	境内自然人	0.64%	5,159,949			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.44%	3,540,053			
日喀则市世荣投资管理有限公司	境内非国有法人	0.37%	3,000,000		冻结	3,000,000
刘少明	境内自然人	0.31%	2,470,000			
童飞	境内自然人	0.27%	2,145,422			
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）	公司股东方奕忠普通证券账户持有公司股份 4,563,809 股，通过客户信用交易担保账户持有公司股份 2,925,339 股，合计持有公司股份 7,489,148 股；公司股东罗建华普通证券账户持有公司股份 690,133 股，通过客户信用交易担保账户持有公司股份 4,469,816 股，合计持有公司股份 5,159,949 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。					

（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

2020年，面对新冠疫情的严重冲击，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年是我国全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年，也是脱贫攻坚的决胜之年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，全国坚持“稳中求进”的总基调，统筹疫情防控和经济社会发展工作，在扎实做好“六稳”工作的基础上，全面落实“六保”任务，经济运行稳定恢复，在全球主要经济体中唯一实现经济正增长，我国改革开放和社会主义现代化建设又取得新的重大进展。

2020年，在全国经济运行稳定恢复的大背景下，房地产调控仍以“稳”为主，坚持“房住不炒”的定位不变，因城施策，不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，促进房地产市场平稳运行。4月，中共中央政治局会议提到要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展；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；7月，中共中央政治局常委、国务院副总理韩正在北京主持召开房地产工作座谈会强调牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策，一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。12月，中央经济工作会议特别强调住房问题关系民生福祉，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

根据国家统计局数据，2020年，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%，增速比上年回落2.9个百分点；全国商品房销售面积176,086万平方米，比上年增长2.6%，上年为下降0.1%。全国商品房销售额173,613亿元，增长8.7%，增速比上年提高2.2个百分点。全国房地产开发企业土地购置面积25,536万平方米，比上年下降1.1%，降幅比上年收窄10.3个百分点；土地成交价款17,269亿元，增长17.4%，上年为下降8.7%。除房地产开发企业土地购置面积较去年下降外，房地产开发投资、商品房销售面积、商品房销售额、土地成交价款均稳步增长。由此可见，随着国内疫情得到有效控制，房地产市场逐步趋稳，为进一步落实房地产长效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。珠海市近年来经济发展速度较快，近五年来，全市地区生产总值年均增长7.4%，经济总量从全省第十跃升至第六。固定资产投资总额累计9,113亿元；社会消费品零售总额累计4,537亿元；居民人均可支配收入达55,936元、年均增长9.1%；常住人口突破200万人。

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2020年底，在“房住不炒”的主基调下，珠海房地产调控政策仍未明文松绑，但也未再次升级。

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》等降低落户门槛的政策及粤港澳大湾区相关会议出台的一批惠港惠澳政策特别是港澳居民在大湾区的购房政策，在一定程度上对冲了珠海楼市调控的影响，提高了区域楼市的购买需求及购买力。2020年11月，珠海市人力资源和社会保障局发布《关于进一步放宽我市人才引进及入户条件的通知》，该项通知的实施进一步体现了珠海降低人才导入门槛的导向，这为后续珠海户籍人口导入等发挥了积极的作用，客观上也为珠海房地产市场发展提供了新的人口红利。

近年来，珠海正在加快构建综合交通体系，广珠城际跨线列车增加至13对。市区至珠海机场城际轨道一期开通运营。黄茅海跨海通道、珠海隧道、香海大桥西延线先行段开工建设，洪鹤大桥、金琴快线、板樟山新增隧道、黄杨河大桥建成通车。2020年8月，《粤港澳大湾区城际铁路建设规划》发布，同意在粤港澳大湾区有序实施一批城际铁路项目，打造“轨道上的大湾区”，珠海至肇庆高铁、广州至珠海（澳门）高铁、南沙至珠海（中山）城际等项目纳入粤港澳大湾区（城际）铁路规划，政府工作报告指出，将逐步打造珠海作为粤港澳大湾区重要门户枢纽、珠江口西岸核心城市。交通体系的构建不仅有利于区域间的经济合作，同时也为房地产市场打开了通路，受惠于区域优势及政策红利，珠海房地产市场在2020年迎来了一个较好的发展期。

公司经过十余年的开发经营，深耕珠海西区（斗门区）区域房地产市场，根据合富研究院数据，2020年珠海商品房网签成交共计54,629套，同比下跌12%，价格表现整体平稳上涨，受疫情影响成交量微跌。2020年全市住宅新增供应约392万m²，同比下降约2.4%；网签成交约396万m²，同比下降约11.3%；成交价约25,230元/m²，同比增长约10%。其中，斗门板块住宅供应约113万m²，同比下降3%；网签成交约94万m²，同比下降超5成，成交均价15,000元/m²，同比上涨11%，斗门板块市场量跌价稳，供应量及成交量在全市所有板块中居首。

公司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。与上述市场总体数据趋势相同，2020年受疫情影响，公司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，公司经营情况趋好，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	79	173	173
总计	79	173	173

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	177,237.8
珠海市	世荣峰景广场(一期)	珠海市斗门区	酒店、商业	100.00%	2018年06月	在建	80.00%	43,407.60	86,815.20	0	0	101,680	32,539.16
珠海	世荣峰景广场(二期)	珠海市斗门区	住宅	100.00%	2020年12月	在建	5.00%	28,938.40	57,876.80	0	0	50,000	17,890.71
珠海	世荣尚观花园	珠海市斗门区	住宅、商业	100.00%	2018年11月	在建	90.00%	86,665.56	174,005.26	0	0	182,816	120,907.5

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	187,588.50	9,297.31	13,034.8956	179,934.71	112,358.71	148,487.84
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	142,300.60	48,471.1	68,704.912	76,154.22	76,154.22	100,296.11
珠海市	世荣尚观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%	174,005.26	119,592.00	29,396.54	20,577.07	37,372.00	0.00	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	135,789.22	4,864.54	7,442.49	133,452.81	10,408.46	15,026.1
珠海市	蓝湾半岛9-10期	珠海市斗门区	车位	100.00%		8,759.48	3,537.74	202.37	244.29	3,525.64	214.36	244.28
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	27,980.31	485.08	654.48	27,118.50	6,903.74	9,455.28
珠海市	蓝湾半岛11期	珠海市斗门区	车位	100.00%		1,204.48	951.67	128.94	152.97	939.68	128.35	142.36
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	住宅	100.00%		47,958.88	47,523.33	3,344.94	5,700.37	46,223.41	5,426.29	8,913.89
珠海市	井岸大观花园	珠海市斗门区	车位	100.00%	52,955.08	3,976.50	2,985.07	155.79	259.74	2,985.07	168.19	263.58
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		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	190,513.74	524.39	819.72	189,845.72	124.27	196.63
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		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	0.00	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%		160,354.22	160,354.22	0	0	160,354.22	328.10	299.81
珠海市	碧水岸二期2、3期	珠海市斗门区	车位	100.00%	159,867.49	13,594.12	4,042.58	207.84	221.46	4,019.35	197.33	198.86
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	7,200.36	69.46	100.19	7,200.36	69.46	95.9
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	4,150.11	129.69	119.85	4,114.74	129.69	113.37
珠海市	世荣名筑	珠海市斗门区	车位	100.00%	93,037.98	3,428.29	2,455.32	448.99	475.12	2,398.32	494.71	497.05
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	307.09	12.03	12.16	295.23	12.03	11.58
珠海市	蓝湾半岛1-2期	珠海市斗门区	车位	100.00%		7,472.46	6,093.77	90.23	130.46	6,093.77	123.02	171.82
珠海市	蓝湾半岛1-2期	珠海市斗门区	商铺	100.00%	113,296.42	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	22,104.10	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	17,866.73	89.71%
翠湖苑一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	4,886.39	4,395.77	89.96%
碧水岸一区	珠海市斗门区	商铺	100.00%	6,288.78	6,185.04	98.35%
蓝湾半岛1-2期	珠海市斗门区	商铺	100.00%	15,823.23	12,119.02	76.59%
井岸大观花园	珠海市斗门区	商铺	100.00%	866.87	866.87	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	49,400.00	5.4625%-5.9375%	20,000.00	29,400.00	0.00	0.00
合计	49,400.00	5.4625%-5.9375%	20,000.00	29,400.00	0.00	0.00

发展战略和未来一年经营计划

参见《2020年年度报告》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81,096.68万元，报告期内不存在因此项担保已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	2,844,144,473.34	1,132,258,360.64	68.79%	15.23%	12.92%	1.15%

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、面临退市情况

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、会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自2020年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号-收入》	由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。	

会计政策变更说明：

执行新收入准则对本公司的影响

本公司自2020年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号-收入》，变更后的会计政策详见《2020年年度报告》第十二节“五、重要会计政策及会计估计”。

根据新收入准则的衔接规定，首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当期期初（2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影列示如下：

项目	2019年12月31日	累积影响金额			2020年1月1日
		重分类(注1)	重新计量	小计	
存货	4,103,641,942.98	-7,636,766.79	---	-7,636,766.79	4,096,005,176.19
合同资产	---	4,115,583.74	---	4,115,583.74	4,115,583.74
其他流动资产	1,462,521,738.31	---	54,037,941.94	54,037,941.94	1,516,559,680.25
其他非流动资产	---	3,521,183.05	---	3,521,183.05	3,521,183.05
预收款项	2,183,030,888.50	-2,183,030,888.50	---	-2,183,030,888.50	---
合同负债	---	2,079,052,265.59	---	2,079,052,265.59	2,079,052,265.59
其他流动负债	---	103,978,622.91	---	103,978,622.91	103,978,622.91
未分配利润	1,871,641,604.87	---	54,037,941.94	54,037,941.94	1,925,679,546.81

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。

注1：执行本准则对首次执行日财务报表相关项目重分类情况：于2020年1月1日，本公司根据工程项目履约进度确认的收入金额超过已办理结算价款的部分被重分类为合同资产，其中预计1年以上收回的款项列报为其他非流动资产。本公司的预收款项被重分类至合同负债及其他流动负债。

在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未执行完成的合同的累计影响数进行调整。

执行新收入准则对2020年12月31日合并资产负债表的影响如下：

项目	报表数	假设按原准则	影响
存货	3,572,971,225.38	3,577,056,013.38	-4,084,788.00
合同资产	4,084,788.00	---	4,084,788.00
其他流动资产	1,144,728,079.05	1,117,499,990.15	27,228,088.90
预收款项	---	1,149,400,031.40	-1,149,400,031.40
合同负债	1,094,651,214.04	---	1,094,651,214.04
其他流动负债	54,748,817.36	---	54,748,817.36
应交税费	530,637,229.46	525,551,776.98	5,085,452.48
未分配利润	2,706,847,058.24	2,684,704,421.82	22,142,636.42

执行新收入准则对2020年度合并利润表的影响如下：

项目	报表数	假设按原准则	影响
销售费用	123,433,231.96	96,623,378.92	26,809,853.04
所得税费用	337,836,829.63	332,751,377.15	5,085,452.48
净利润	833,880,129.35	865,775,434.87	-31,895,305.52

2、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：李绪鹏

二〇二一年四月二十九日