

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2018-111

荣安地产股份有限公司 2018 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。

公司所有董事均出席了审议本次半年报的董事会会议

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

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	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	王久芳（代）	邓华堂	
办公地址	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）	
电话	0574-87312638	0574-87312566	
电子信箱	stock@000517.com	denghuatang@000517.com	

2、主要财务数据和财务指标

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）	1,268,224,529.60	3,698,751,853.56	-65.71%
归属于上市公司股东的净利润（元）	174,560,991.46	469,695,613.91	-62.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	160,431,730.40	436,481,675.10	-63.24%
经营活动产生的现金流量净额（元）	905,212,018.34	397,314,005.14	127.83%
基本每股收益（元/股）	0.0548	0.1475	-62.85%
稀释每股收益（元/股）	0.0548	0.1475	-62.85%
加权平均净资产收益率	4.04%	12.01%	-7.97%

	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）	20,865,161,785.91	13,195,197,376.92	58.13%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,329,280,254.35	4,218,397,712.59	2.63%

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	64,603		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
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	1,100,870,000
王怡心	境内自然人	23.56%	750,000,000	0		
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		
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	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		
长城证券股份有限公司	境内非国有法人	0.19%	6,036,700	0		
宫和霞	境内自然人	0.17%	5,447,803	0		
林京钢	境内自然人	0.14%	4,605,580	0		
汪静	境内自然人	0.14%	4,499,870	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）	无					

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：是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
荣安地产股份有限公司 2015 年公司债券	15 荣安债	112262	2020 年 08 月 07 日	120,000	6.50%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	79.13%	67.88%	11.25%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	2.64	10.78	-75.51%

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
否

2018年上半年，在“房住不炒”、“因城施策”的房地产宏观调控基调下，国内房地产市场政策调控进入了一个新的阶段：一方面严格抑制非理性的投资投机需求，抑制房价上涨；另一方面重点调整中长期供给结构，加强住房租赁市场建设。

根据国家统计局数据，2018年1-6月份，全国房地产开发投资55531亿元，同比名义增长9.7%，其中住宅投资38990亿元，增长13.6%。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.2%。2018年1-6月份，房地产开发企业土地购置面积11085万平方米，同比增长7.2%，土地成交价款5265亿元，增长20.3%。2018年1-6月份，商品房销售面积77143万平方米，同比增长3.3%，其中住宅销售面积增长3.2%；商品房销售额66945亿元，增长13.2%，其中住宅销售额增长14.8%。截止2018年6月份，房地产开发景气指数为101.68，比5月份提高0.09点，处于适度景气水平。

整体来看，2018年上半年全国房地产销售形势“稳中有升”。公司在适度增加土地储备的同时，抓住有利的市场销售形势，加速推盘，加大销售力度，快速去化，加快资金回流，取得了较好的销售业绩。报告期内，公司实现住宅签约收入69.90亿元（权益金额），较去年同期增长了159.72%；住宅销售回款59.91亿元（权益金额），较去年同期增长了123.36%，超额完成了上半年度销售目标。公司2018年上半年的营业收入主要来自于宁波香园二期等楼盘的交付。

(一) 公司新增土地储备情况

序号	区域	地块名称	取得时间	报告期权益比例 (%)	截止报告报出日权益比例 (%)	土地面积 (M ²)	计容建筑面积 (M ²)	权益建筑面积 (M ²)	土地用途	取得方式	备注
1	浙江宁波	余姚 2017-140 地块	2018.1.23	100.00%	51.00%	57724	86586	44158.86	住宅	招拍挂	合作项目
2		余姚 2017-141 地块	2018.1.23	100.00%	51.00%	38211	57316.5	29231.42	住宅	招拍挂	合作项目

3		象山巨鹰路西侧、象山河路两侧住宅地块	2018.4.3	100.00%	100.00%	65998	98997	98997.00	住宅	招拍挂	-
4		宁波慈城湖心 I-11、I-12、I-14 地块	2018.5.9	100.00%	66.67%	54003	69663.87	46444.90	住宅	招拍挂	合作项目
5		宁波集士港中一片区 CX06-02-04a 地块	2018.6.8	100.00%	100.00%	26376	52752	52752.00	住宅	招拍挂	合作项目
6	浙江温州	苍南台商小镇 44-1 地块	2018.5.18	100.00%	50.00%	47247.61	103944.74	51972.37	商住	招拍挂	合作项目
7		乐清经济开发区 18-03-15-1 地块	2018.6.19	15.00%	15.00%	65086	130172	19525.80	住宅	股权收购	合作项目
8	浙江台州	温岭市 CD010301-2 洋河村村留地地块	2018.6.4	100.00%	100.00%	9004	22510	22510.00	商住	招拍挂	-
9	浙江嘉兴	桐乡市梧桐街道庆丰北路东侧、秋韵路北侧桐土储 [2017]48 号地块	2018.3.26	100.00%	100.00%	55190.87	137937.18	137937.18	住宅	招拍挂	-
10		嘉善罗星街道 2017-24 号地块	2018.6.4	100.00%	100.00%	39734.9	71522.82	71522.82	住宅	招拍挂	合作项目
11	重庆	巴南区李家沱组团 S 分区 S42-4/04 号宗地	2018.6.13	10.00%	10.00%	42511	119030.8	11903.08	住宅	股权收购	合作项目
合计:				-		501086.38	-	586955.43	-	-	-

(二) 公司主要房地产项目开发情况

项目进展	区域	项目名称	资质取得	报告期权益比例 (%)	截止报告报出日权益比例 (%)	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)	开工时间	计划竣工时间
在建	宁波	晴雪园	施工许可证	100.00%	100.00%	8423	13476.49	—	3.8	2.32	2017.5.2	2019.9.30
		桃李郡	施工许可证	99.81%	99.81%	27980	55960	—	12	7.35	2018.3.20	2020.10.30
		欢乐购广场项目	施工许可证	100.00%	100.00%	33458	110411	—	8	3.54	2018.3.2	2020.6.30
		宁波慈城湖心 I-11、I-12、I-14 地块	—	100.00%	66.67%	54003	69663.87	—	11	5.70	2018.8.31	2020.6.15

		宁波集士港中一片区 CX06-02-04a 地块	—	100.00%	100.00%	26376	52752	—	10	5.10	2018.11.5	2020.8.21
		新悦府(西)	—	100.00%	51.00%	57724	86586	—	8.53	3.9	2018.8.28	2019.11.25
		新悦府(东)	—	100.00%	51.00%	38211	57316.5	—	5.03	2.12	2018.8.28	2019.11.25
	象山	侯潮府	—	51.00%	51.00%	66178	183747	—	8.81	3.72	2018.7.27	2020.11.1
		涌清府	—	100.00%	100.00%	65998	98997	—	13.24	6.92	2018.9.15	2020.12.31
	焦作	竹径雲山	施工许可证	51.00%	51.00%	44915.53	67373	—	1.77	0.30	2018.5.18	2020.5.10
	嘉兴	海上明月	施工许可证	97.99%	97.99%	61641	110954	—	10.06	5.49	2018.4.4	2020.8.1
		桐土储 [2017]48 号 地块	—	100.00%	100.00%	55190.87	137977.18	—	15.12	7.11	2018.8.27	2020.11.30
		嘉善罗星街道 2017-24 号 地块	—	100.00%	100.00%	39734.9	71522.8	—	11.94	7.03	2018.10.15	2020.8.30
	杭州	柳岸闻莺	—	100.00%	100.00%	42509	85018	—	19.77	6.09	2017.12.24	2020.12.31
	台州	温岭市 CD010301-2 洋河村村留地 地块	—	100.00%	100.00%	9004	22510	—	4	1.63	2018.11.8	2021.4.19
	重庆	柳岸潮鸣	—	100.00%	100.00%	19222.2	21144	—	3.55	1.86	2018.9.20	2020.3.20
林语春风		施工许可证	99.67%	99.67%	69285	193573	—	15.5	7.67	2018.6.28	2020.7.10	
在建在售	宁波	香园(三期)	预售许可证	98.08%	98.08%	21199	35993.4	—	6.5	4.12	2017.7.7	2019.3.30
		诚品园	预售许可证	100.00%	100.00%	7476	29530	—	3.2	1.85	2016.3.30	2018.9.30
		心尚园	预售许可证	100.00%	100.00%	37278	82011	—	13	8.58	2016.6.20	2018.10.30
		桃花源郡	预售许可证	98.23%	98.23%	53797	107573.67	—	12.7	6.64	2017.5.5	2019.10.30

	宁波	凤凰城（二期）	预售许可证	100.00%	100.00%	47722	102596	—	8.5	8.16	2016.1.25	2018.8.31
	杭州	玉水观邸	预售许可证	100.00%	100.00%	44297	110739.31	—	14.78	7.61	2017.3.6	2019.9.30
	重庆	明月江南	预售许可证	99.57%	99.57%	24736	72305	—	6.52	3.73	2017.11.6	2020.3.26
	嘉兴	嘉兴荣安府	预售许可证	99.01%	99.01%	47832.1	110007.46	—	12.7	8.65	2017.4.20	2019.8.1
竣工交付	宁波	香园（二期）	竣工备案合格证	100.00%	100.00%	48021	93705	92843.1	15.14	13.81	2016.4.14	2018.6.15
合计				—	—	1052211.6	2183442.68	92843.1	255.16	141.00	—	—

（三）公司主要房地产项目销售情况

项目名称	业态	地区	权益比例（%）	报告期可供出售面积（m ² ）	2018年1-6月销售签约面积（m ² ）	截止2018年6月累计结算面积（m ² ）	竣工时间
香园（一期）	住宅	宁波	100.00%	796.38	219.36	186866.42	2016.12.29
香园（二期）	住宅	宁波	100.00%	10842.95	10229.55	45674.28	2018.6.15
香园（三期）	住宅	宁波	98.08%	28030.25	25396.35	—	—
心尚园	住宅	宁波	100.00%	19690.03	19553.57	—	—
诚品园	住宅	宁波	100.00%	8872.49	1070.22	—	—
桃花源郡	住宅	宁波	98.23%	60904.58	51707.48	—	—
凤凰城（一期）	住宅	宁海	100.00%	1068.42	481.28	99712.79	2016.12.23
凤凰城（二期）	住宅	宁海	100.00%	38304.91	22935.54	—	—
嘉兴荣安府	住宅	嘉兴	99.01%	55071.12	50216.40	—	—
明月江南	住宅	重庆	99.57%	26233.50	25799.77	—	—
合计				249814.63	207609.52	332253.49	—

（四）公司主要房地产出租情况

序号	项目名称	业态	地区	权益比例（%）	楼面面积（m ² ）	出租率（%）
----	------	----	----	---------	-----------------------	--------

1	宁波荣安大厦	写字楼	宁波	100.00%	43006	98.60%
2	杭州荣安大厦	写字楼	杭州	100.00%	37000	98.20%

(五) 公司融资情况

序号	融资类别	授信金额 (万元)	融资余额 (万元)	融资利率区间	期限结构
1	银行贷款	409000	278640	4.65%-5.41%	短期、中长期
2	债券	120000	120000	6.50%	3+2年
合计		529000	398640		

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

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

报告期新设子公司纳入合并范围的主体

序号	名称	归属母公司权益比例
1	宁波璟悦企业管理咨询有限公司	100.00%
2	宁波益泰企业管理咨询有限公司	100.00%
3	宁波森尼企业管理咨询有限公司	100.00%
4	杭州康业投资有限公司	100.00%
5	河南荣安置业有限公司	100.00%
6	余姚荣耀置业有限公司	100.00%
7	余姚荣恒置业有限公司	100.00%
8	河北荣居房地产开发有限公司	100.00%
9	荣安康源（万宁）置业有限公司	60.00%
10	宁波甬悦居餐饮服务服务有限公司	100.00%
11	嘉兴佳钺企业管理有限公司	100.00%
12	桐乡荣安置业有限公司	100.00%
13	西安荣澳置业有限公司	51.00%

14	陕西荣安澳祥置业有限公司	51.00%
15	河北荣旺房地产开发有限公司	60.00%
16	宁波荣慈置业有限公司	100.00%
17	象山荣安置业有限公司	100.00%
18	苍南荣安置业有限公司	100.00%
19	宁波荣港置业有限公司	100.00%
20	嘉善荣安置业有限公司	100.00%
21	温岭荣安置业有限公司	100.00%
22	嘉兴钇和置业有限公司	100.00%
23	嘉兴睿钇置业有限公司	100.00%
24	河南广焱置业有限公司	100.00%
25	河南海郡置业有限公司	100.00%
26	河南联弘置业有限公司	100.00%

荣安地产股份有限公司董事会
 董事长：王久芳
 二〇一八年八月三十一日