

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2016-050

荣安地产股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

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	
电话	0574-87312566	0574-87312566	
传真	0574-87310668	0574-87310668	
电子信箱	stock@000517.com	stock@000517.com	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

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

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	557,250,303.11	284,655,671.19	258,249,026.19	115.78%
归属于上市公司股东的净利润（元）	17,987,418.14	21,825,671.01	12,699,555.02	41.64%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-8,025,797.03	20,363,507.20	11,237,391.21	-171.42%
经营活动产生的现金流量净额（元）	480,414,508.68	6,460,389.69	6,460,389.69	7,336.31%
基本每股收益（元/股）	0.0056	0.0064	0.0040	40.00%
稀释每股收益（元/股）	0.0056	0.0064	0.0040	40.00%
加权平均净资产收益率	0.50%	0.60%	0.35%	0.15%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	8,464,088,016.42	7,934,616,164.50	7,934,616,164.50	6.67%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,545,694,916.93	3,623,224,257.27	3,623,224,257.27	-2.14%

上年同期调整情况说明：

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 元未及及时确认收入，同期少确认营业成本 12,733,311.58 元，从而导致 2015 年半年度多确认营业收入 26,406,645.00 元，多确认营业成本 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，并经公司第九届董事会第七次会议审议通过，公司于 2015 年年报时对上述前期会计差错采用追溯重述法进行处理。（以上内容详见于 2016 年 3 月 1 日披露的《荣安地产股份有限公司会计差错更正公告》）。

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	55,598					
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	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	669,300,000
王怡心	境内自然人	23.56%	750,000,000	0	质押	375,620,000
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		
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0		
付波	境内自然人	0.22%	6,971,900	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		
周希俭	境内自然人	0.18%	5,831,000	0		
中铁信托有限责任公司—中铁信托 民生银行国泰三号证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.18%	5,795,908	0		
华能综合产业公司	国有法人	0.15%	4,629,846	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					

(3) 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。

(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。

3、管理层讨论与分析

2016年上半年，在多重政策利好影响下，一线及部分热点二三线城市房地产市场显现过热发展态势，而多数三四线城市库存压力依然严峻，各城市房地产市场两极分化趋势仍在加剧。因此，去库存仍将是2016年政策调控重点，强化“分类调控”也将是房地产行业政策的一大主旋律。在公司主要的项目开发所在地宁波，2016年上半年房地产市场一直处于整体高位运行。在政策红利和货币环境的共同影响下，宁波的房市、地市齐头并进，量价齐升。同时，公司其他项目所在地台州、宁海两地的房地产市场也出现整体回暖。公司旗下各楼盘抓住去化时机，加强营销策划，在不断争取利润空间的同时，加快库存去化，

取得了较好的销售业绩。

报告期内，公司的收入来源以房地产开发业务为主，物业出租、物业管理及“代建、建筑施工”等业务为辅，而上半年房地产开发项目的收入主要来自于台州金域华府项目的结算收入。2016年上半年度，公司实现营业收入5.57亿元，营业利润0.28亿元；归属于上市公司股东的净利润0.18亿元；基本每股收益0.0056元/股，加权平均净资产收益率0.50%；截止2016年6月30日，公司总资产84.64亿元，净资产35.46亿元，资产负债率58.11%，扣除预收账款后的公司其他各项负债占资产比例为25.50%。

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	8.20	在建在售
凤凰城（二期）	宁海	100	47722	102596	—	8.38	5.60	在建
荣安香园（一期）	宁波	100	90136	198168	—	22.50	18.76	在建在售
荣安香园（二期）	宁波	100	48021	93705	—	13.50	6.95	在建
荣安钱湖上	宁波	100	16368	9948	—	2.00	1.27	在建
欢乐家园高层	宁波	100	15900	56900	—	1.03	0.13	在建
荣安诚园	宁波	100	7476	29530	—	2.75	0.84	在建
荣安心园	宁波	100	37278	82011	—	11.00	5.01	在建
合计			399136	857116	243511	89.15	64.17	

报告期内，除以上项目外，公司在建项目还有中央公园（持股2%，代建）。其中，中央公园一期已于2016年6月交付，二期于2016年1月开盘销售。

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	宁波江北区文教街道原电信仓库地块	2016年6月	8423	18640	宁波市江北区文教街道，东至现状道路，南至文教路40弄，西至海田大厦，北至现状学校	住宅
2	杭州市余杭区崇贤新城沾桥D-7地块	2016年6月	44297	110742	杭州市余杭区东至北马桥港、南至九曲港、西至崇明路、北至崇杭街	住宅
合计			52720	129382		

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	97.54%
2	杭州荣安大厦	写字楼	100	5231	37000	96.68%

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（已售）面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
金域华府	100	159588.18	113748.95	101688.78
凤凰城（一期）	100	99734.90	70886.58	0
荣安香园（一期）	100	187134.58	129454.52	0
合计		446457.66	314090.05	101688.78

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	153500	38500	4.75%-5.488%	中长期
2	债券	120000	120000	6.50%	3+2年
合计		273500	158500		

4、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

新设子公司

(1) 新设子公司宁波荣宝资产管理有限公司，注册资本 1,000.00 万元，主要从事资产管理、投资管理、实业投资、投资咨询，于 2015 年 12 月 31 日在宁波市北仑区市场监督管理局注册成立。

(2) 新设子公司宁波荣安教育投资管理有限公司，注册资本 10,000.00 万元，主要从事教育项目投资；教育信息咨询；投资管理；投资咨询；实业投资等，于 2016 年 4 月 1 日在宁波市江北区市场监督管理局注册成立。

(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

二〇一六年八月三十日