

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2014-013

荣安地产股份有限公司 2013 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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、主要财务数据和股东变化

(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

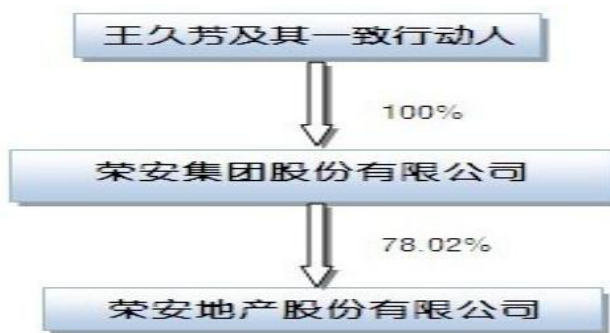
是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	4,641,847,693.65	2,056,054,459.29	125.76%	1,627,407,093.35
归属于上市公司股东的净利润（元）	454,512,833.26	424,271,520.60	7.13%	404,750,497.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	351,324,225.49	366,779,350.43	-4.21%	292,546,657.63
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,385,930,954.22	2,879,542,437.98	-51.87%	-530,547,950.65
基本每股收益（元/股）	0.4283	0.3998	7.13%	0.3814
稀释每股收益（元/股）	0.4283	0.3998	7.13%	0.3814
加权平均净资产收益率（%）	15.01%	16.78%	-1.77%	19.2%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	8,225,112,440.81	10,728,785,497.09	-23.34%	10,325,829,311.80
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,254,998,317.13	2,801,604,058.21	16.18%	2,310,373,767.53

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	20,757	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	19,999			
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	78.02%	828,000,000	828,000,000	质押	667,210,000
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6%	63,667,851		冻结	53,667,851
深圳市胜启投资有限公司	境内非国有法人	0.93%	9,917,689	9,917,689	质押	9,910,000
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.36%	3,825,097			
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738			
刘海斌	境内自然人	0.18%	1,902,845			
洪碧惠	境内自然人	0.16%	1,668,342			
陈维焕	境内自然人	0.16%	1,663,272			
龚纪全	境内自然人	0.15%	1,554,215			
华能综合产业公司	国有法人	0.15%	1,543,282			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、前 10 名股东中，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与其他股东不存在关联关系。2、公司第二大股东深圳市新海投资控股有限公司系公司第四大股东北京市华远集团有限公司控股企业。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东王建军通过南京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 1,500,000 股股票。					

(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



3、管理层讨论与分析

步入2013年以来，一二线城市房地产市场延续了2012年年底的高涨趋势，市场全面复苏，行业投资环境全面回暖，城市住宅市场成交量持续回升，重点城市房价普涨、土地市场量价齐升。而另一方面，部分三、四线城市交易萎靡不振，房价回落，房地产市场出现了“两极分化”现象。纵观全年的房产政策，整体调控基调贯彻始终，不同城市由于市场走势分化，调控政策导向也出现分化。北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州等市场持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。而公司项目主要所在地宁波、杭州、台州等地，全年虽有起有伏，但商品房市场相对平稳，而且主要以刚需市场为主。

报告期内，公司紧紧围绕“以战略为导向，向管理要效益，控制风险、稳健发展”的整体发展思路，有序推进各项工作，积极应对市场调控，努力做好产品营造，严控成本，不断完善企业内部控制，推动了公司健康、稳定发展。2013年，公司完成签约收入27.5亿元，销售回款29.5亿元。全年实现营业收入46.42亿元，营业利润5.99亿元；归属于上市公司股东的净利润4.55亿元；基本每股收益0.43元/股；截止2013年12月31日，公司总资产82.25亿元；净资产32.55亿元，加权平均净资产收益率15.01%；资产负债率60.43%，扣除预收账款后的资产负债率为20.80%。

2013年，公司在建房屋建筑面积约100.36万平方米，竣工房屋面积约38.70万平方米，结转收入面积24.85万平方米。公司主要项目开发进展情况如下：

项目名称	所在城市	占地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	开盘日期	项目状态
荣安府	宁波	67785	205178	2011年5月	竣工在售，已于2012年12月交付
荣安心居	宁波	33301	96913	2011年9月	竣工在售，已于2013年5月交付
荣合公馆	宁波	19300	56339	2011年10月	竣工在售，已于2013年1月交付
荣安华府	台州	71293	156800	2011年11月	竣工在售，已于2013年12月交付
荣安大厦	宁波	6238	43006	——	出租
荣和置业大厦	杭州	5231	37000	——	出租
荣安蝶园	宁波	35392	76853	2012年5月	竣工在售，已于2013年10月交付
荣安望江南	杭州	24202	88313	2012年6月	在建在售，预计于2014年6月交付
凤凰城	宁海	94940	284416	待定	在建
金域华府	台州	89017	243937	待定	在建

在项目拓展方面，2013年，公司成功取得台州椒江区繁荣村地块，土地面积为133.53亩，总建筑面积为178034平方米；通过合作模式开发宁波鄞州区琴湾北地块，土地面积为41.8亩，总建筑面积为78019平方米，公司享有该项目25%权益；2014年1月，取得宁波鄞州区原向阳集团A、B地块，土地面积为182亩，总建筑面积27万平方米；2014年1月，取得宁波东钱湖白石山别墅项目，土地面积为25亩，总建筑面积为1.8万平方米。

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 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

本期新纳入合并范围的主体

单位：元

公司名称	期末净资产	本期净利润	备注
台州荣方建设房地产开发有限公司	46,271,418.88	-3,728,581.12	

2013年4月11日，公司第八届董事会2013年第三次临时会议审议通过了《关于合作开发台州市椒江区台州大道西侧商住地块的议案》，公司控股子公司台州荣安置业有限公司（以下简称“台州荣安置业”）与方远建设集团房地产开发有限公司（以下简称“方远建设”）、浙江椒江建设房地产开发有限公司（以下简称“椒江建设”）共同合作开发台州市椒江区台州大道西侧商住地块。合作各方投资设立项目公司台州荣方建设房地产开发有限公司（以下简称“台州荣方”），台州荣方注册资本5,000万元，经营范围：房地产开发、商品房销售、房产租赁、物业管理。台州荣安置业以现金出资3,500万元，占注册资本的70%，方远建设以现金出资500万元，占注册资本的10%，椒江建设以现金出资1000万元，占注册资本的20%。

2013年12月，经三方友好协商，椒江建设、方远建设同意将其所持有的台州荣方20%、10%股权转让给台州荣安置业，转让价格分别为人民币1,000万元和500万元。此次股权转让完成后，公司持有台州荣方100%股权。

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一四年三月四日