

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2015-019

荣安地产股份有限公司 2014 年年度报告摘要

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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	3,433,731,681.90	4,641,847,693.65	-26.03%	2,056,054,459.29
归属于上市公司股东的净利润（元）	300,128,422.11	454,512,833.26	-33.97%	424,271,520.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	187,556,290.08	351,324,225.49	-46.61%	366,779,350.43
经营活动产生的现金流量净额（元）	-639,843,823.97	1,385,930,954.22	-146.17%	2,879,542,437.98
基本每股收益（元/股）	0.2828	0.4283	-33.97%	0.3998
稀释每股收益（元/股）	0.2828	0.4283	-33.97%	0.3998
加权平均净资产收益率	8.78%	15.01%	-6.23%	16.78%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	6,017,254,950.68	8,225,112,440.81	-26.84%	10,728,785,497.09
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,670,029,092.27	3,254,998,317.13	12.75%	2,801,604,058.21

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	15,984	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	15,687
前 10 名普通股股东持股情况			

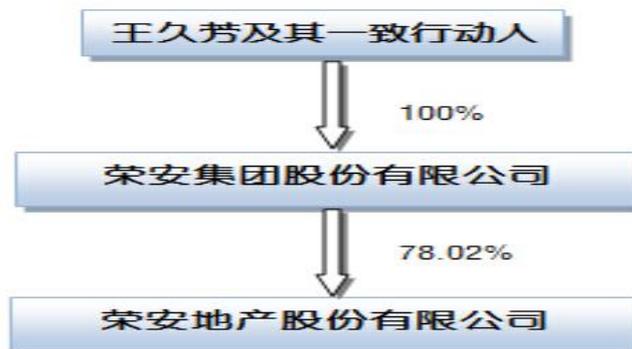
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	78.02%	828,000,000	828,000,000	质押	634,870,000
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6.00%	63,667,851	0	冻结	53,667,851
深圳市胜启投资有限公司	境内非国有法人	0.93%	9,917,689	9,917,689	质押	7,796,800
四川信托有限公司—宏赢四十二号（易通财经 7 号）证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.65%	6,925,705	0		
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.36%	3,864,978	0		
中海信托股份有限公司—中海浦江之星 119 号证券投资结构化集合资金信托	境内非国有法人	0.27%	2,884,100	0		
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738	0		
何爱花	境内自然人	0.24%	2,540,000	0		
四川信托有限公司—宏赢三十五号（易通财经 3 号）证券投资集合资金信托计划	境内非国有法人	0.20%	2,137,894	0		
陈维焕	境内自然人	0.16%	1,696,572	0		
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五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）	1、股东何爱花通过西南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 2,540,000 股股票。 2、股东陈维焕通过招商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 1,650,000 股股票。					

(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) 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

报告期内，公司继续紧紧围绕“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，以房地产为主营业务，做专做精做长。2014年度，全年实现营业收入34.34亿元，营业利润3.61亿元；归属于上市公司股东的净利润3.00亿元；基本每股收益0.2828元/股；截止2014年12月31日，公司总资产60.17亿元；净资产36.70亿元，加权平均净资产收益率8.78%；资产负债率39.01%，扣除预收账款后的公司其他各项负债占资产比例为29.74%。

2014年度，公司在建房屋建筑面积约89.67万平方米，竣工房屋面积约8.83万平方米，结转收入面积24.75万平方米。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
荣安大厦	宁波	6238	43006	-	出租
荣和置业大厦	杭州	5231	37000	-	出租
荣安望江南	杭州	24202	88313	2012年6月	竣工在售，已于2014年6月交付
金域华府	台州	89017	243937	2014年3月	在建在售，预计2015年12月交付
凤凰城	宁海	94940	284416	2014年10月	在建在售，一期预计2016年6月交付
荣安香园	宁波	90000	280000	2014年11月	在建在售，预计2016年12月交付

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、7月实现开盘。荣安月园预计于2015年9月交付，中央公园（BC区）预计于2015年12月交付。

在项目拓展方面,2014年1月，公司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，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

2014年1月至6月，财政部发布了《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》和《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》，修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》，除《企业会计准则第37号—金融工具列报》在2014年年度及以后期间的财务报告中施行外，上述其他准则于2014年7月1日（首次执行日）起施行。

公司对在其他主体中权益在本年度财务报表中根据《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》规定的要求进行了披露，采用该准则不会对财务报表项目的确认和计量产生重大影响。

(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

A. 处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
宁波康园房地产开发有限公司	139,600,000.00	100.00%	转让	2014年5月31日	以办理工商变更登记、财产交割手续及	127,635,418.17
宁波欧瑞装饰有限公司	10,500,000.00	100.00%	转让	2014年6月30日	实质控制权转移时点为依据。	2,225.78
宁波绿迪景观工程有限公司	7,000,000.00	100.00%	转让	2014年5月31日		-52,174.60

注1：宁波康园房地产开发有限公司（以下简称“康园房产”）原注册资本50,000.00万元，2014年4月4日，康园房产通过存续分立方式，分立为存续的康园房产以及新设公司宁波康瀚投资有限公司（以下简称康瀚投资）。分立完成后，康园房产注册资本变更为2,000万元，康瀚投资于2014年4月4日成立，康瀚投资注册资本为48,000万元，已与康园房产办妥分立的财产交割手续。

经公司2014年5月14日召开的第八届董事会2014年第五次临时会议审议批准，本公司及所属子公司将合计持有的康园房产（存续公司）100.00%股权转让给宁波迪塞恩贸易有限公司，股权转让价款以北京天健兴业资产评估有限公司出具的天兴评报字（2014）第0426号《评估报告》（评估基准日2014年4月30日）为依据，确定为13,960.00万元。

注2：根据本公司所属子公司宁波荣安物业服务有限公司（以下简称“荣安物业”）和宁波荣安房地产开发有限公司（以下简称“宁波房产”）与宁波新集企业管理咨询有限公司签订的《股权转让协议书》，荣安物业和宁波房产将合计持有的宁波欧瑞装饰有限公司100.00%股权转让给宁波新集企业管理咨询有限公司。鉴于宁波欧瑞装饰有限公司账面的资产、负债为流动资产和流动负债，股权转让价款以截止2014年4月30日经审计后的净资产为依据，确定为1,050.00万元。

注3：根据本公司所属子公司荣安物业和宁波房产与宁波华天富业贸易有限公司签订的《股权转让协议书》，荣安物业和宁波房产将合计持有的宁波绿迪景观工程有限公司100.00%股权转让给宁波华天富业贸易有限公司，鉴于宁波绿迪景观工程有限公司的账面资产、负债为流动资产和流动负债，股权转让价款以截止2014年4月30日经审计后的净资产为依据，确定为700.00万元。

B.其他原因导致的合并范围变动

新设子公司：

(1) 杭州荣圣投资管理有限公司成立于2014年10月23日，注册资本100.00万元，系子公司杭州荣安置业有限公司投资设立的全资子公司，主要从事投资管理。

(2) 宁波东钱湖荣安置业有限公司成立于2014年1月24日，注册资本1,000.00万元，系本公司投资设立的全资子公司，主要从事房地产开发经营。

(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

二〇一五年四月二十八日