

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业

公告编号：2017-013

# 广东世荣兆业股份有限公司 2016 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
梁家荣	董事长	出差	梁玮浩
张曜晖	独立董事	工作原因	朱霖

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：以总股本 809,095,632 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.80 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	余劲	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，伴随着公司综合实力的日益壮大，开发面积、销售收入稳步增长。

### 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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	1,432,955,497.83	1,349,018,042.74	6.22%	421,053,061.32
归属于上市公司股东的净利润	93,630,840.51	63,879,330.43	46.57%	14,700,684.71
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	98,858,725.37	61,851,728.27	59.83%	9,633,560.93
经营活动产生的现金流量净额	2,538,993,966.99	30,311,049.92	8,276.46%	-834,249,130.49
基本每股收益（元/股）	0.1157	0.0817	41.62%	0.0228
稀释每股收益（元/股）	0.1157	0.0817	41.62%	0.0228
加权平均净资产收益率	5.37%	3.82%	1.55%	0.93%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
资产总额	7,188,600,658.75	5,040,757,695.13	42.61%	4,527,653,402.29
归属于上市公司股东的净资产	1,789,854,511.42	1,696,223,670.91	5.52%	1,560,171,896.42

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	43,795,667.99	993,000,797.67	99,409,265.53	296,749,766.64
归属于上市公司股东的净利润	-34,698,198.00	168,364,693.29	-40,760,206.52	724,551.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-25,183,238.23	167,830,084.20	-41,007,024.06	-2,781,096.54
经营活动产生的现金流量净额	218,416,359.64	816,292,058.32	1,290,941,822.76	213,343,726.27

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	17,475	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	20,009	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	0	质押	395,000,000	
梁家荣	境内自然人	20.15%	163,000,000	163,000,000			
中国农业银行	其他	1.28%	1,035,128	0			

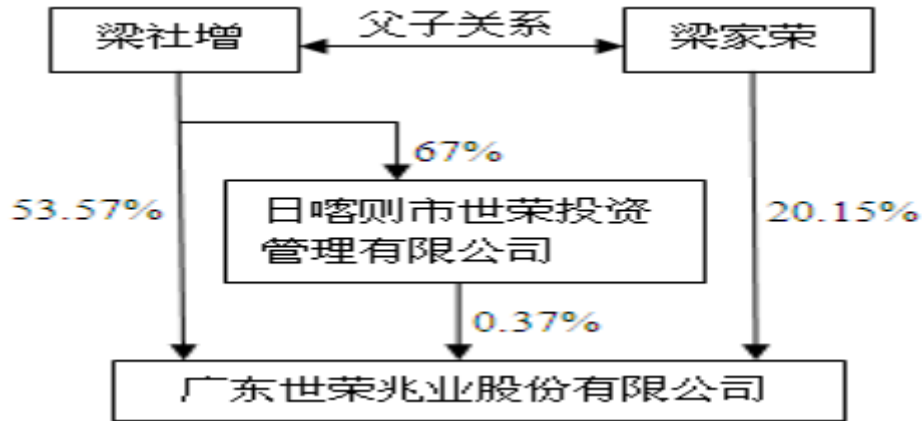
股份有限公司 —国泰金牛创 新成长混合型 证券投资基金						
全国社保基金 四零九组合	其他	1.10%	8,936,409	0		
中国工商银行 —诺安股票证 券投资基金	其他	0.60%	4,887,161	0		
广发银行股份 有限公司—国 泰聚信价值优 势灵活配置混 合型证券投资 基金	其他	0.60%	4,886,070	0		
叶建军	境内自然人	0.56%	4,530,908	0		
诺安基金—建 设银行—中国 人寿—中国人 寿委托诺安基 金公司股票型 组合	其他	0.47%	3,786,326	0		
诺安基金—建 设银行—中国 人寿—中国人 寿委托诺安基 金股票型组合	其他	0.40%	3,231,322	0		
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	0		
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）	截至报告期末，公司股东叶建军通过融资融券信用账户持有公司股份 4,530,908 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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求  
是

房地产业

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

2016年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程。“两会”提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

珠海是公司主要房地产项目所在城市。根据2016年2月28日广东省人民政府印发的《广东省供给侧结构性改革总体方案（2016—2018年）》及五个行动计划，珠海属于库存规模小、需求旺盛的城市，行动计划下达了广东省各城市的去库存任务指标，唯珠海和深圳不设去库存任务。

2016年以来，珠海房地产市场延续2015年下半年的旺势，为防止房地产市场出现过热，珠海市政府于2016年10月6日出台了《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的若干意见》，对房地产市场实施“限购、限贷、价格备案”等调控措施，其中，对非珠海人员的购房限制尤为收紧。2017年4月8日，珠海市政府又出台了《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》，进一步强化了调控措施。

2017年3月珠海市公安局举行《珠海市户口迁移管理规定》（修订稿）（下称《修订稿》）立法听证会。按照《修订稿》，异地务工人员珠海合法就业满5年并有合法稳定住所，且参加社保满5年可直接入户。入户政策的放宽，与房地产市场的调控政策形成对冲，对房地产市场将产生积极的影响。

公司的主要房地产项目集中在珠海西区，一方面，经过十余年的开发经营，公司在区域内保持着有力的竞争优势；另一方面，随着珠海市政府“西拓”的战略布局，建设“西部生态新城”的步伐推进，以及连通珠海东西区及周边城市的相关交通要道的建设，珠海西区房地产发展速度不断加快。凭借公司自身的竞争优势、主要项目所在地珠海西区重要的战略位置所带来

的较强的市场需求以及入户政策放宽的对冲效应，上述房地产调控政策没有对公司2016年经营业绩及盈利能力产生重大影响。长期来看，也不会对公司未来经营业绩及盈利能力产生重大影响。

2016年，公司积极应对政策、市场变化，及时调整开发节奏和销售策略，主抓项目建设和产品销售，在房地产项目进度管理、商品房签约金额等方面均有所提升。2016年，公司实现营业收入143,295.55万元，同比增长6.22%；实现归属于上市公司所有者净利润9,363.08万元，同比增长46.57%。截止2016年末，公司资产总额718,860.07万元，归属于母公司的所有者权益合计179,847.30万元。销售方面，2016年公司实现销售商品房建筑面积35.4万平方米，截止2016年末，公司可售商品房建筑面积7.04万平方米。项目建设方面，2016年公司新开工建筑面积64.24万平方米，全年完成竣工建筑面积18.1 万平方米；截止2016年末，公司在建建筑面积115.4万平方米。

## 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	1,370,273,095.88	241,024,814.28	37.55%	4.64%	34.67%	6.79%

## 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

本报告期归属于上市公司普通股股东的净利润总额较上年同期增加46.57%，主要原因系本报告期可结转商品房毛利增加。

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

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

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

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加2户，减少0户，其中：

名称	变更原因
珠海横琴世荣兆业置业发展有限公司	投资设立
北京世荣嘉业健康科技发展有限公司	投资收购

**(4) 对 2017 年 1-3 月经营业绩的预计**

□ 适用 √ 不适用

广东世荣兆业股份有限公司

董事长：梁家荣

二〇一七年四月二十八日