



荣安地产股份有限公司

2016 年度财务决算报告

报告期内，公司一方面抓住住宅市场回暖契机，快速去化在建楼盘，快速回笼资金，较好地实现了 2016 年的销售目标。另一方面，针对土地市场持续高温坚持审慎投资策略，合理补充土地储备，确保公司有充足资金，使公司的负债率处于合理水平。

现将公司 2016 年度的财务决算情况汇报如下：

本报告期的财务数据经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、资产负债情况

单位：万元

项目	本报告期末	上年度末	变动额	变动幅度
总资产	1,110,663.45	793,461.62	317,201.83	39.98%
其中：存货	730,746.51	497,212.72	233,533.79	46.97%
总负债	742,999.26	431,139.19	311,860.07	72.33%
其中：一年内到期的银行负债	2,300.00	5,100.00	-2,800.00	-54.90%
预收账款	349,211.37	163,860.88	185,350.49	113.11%
有息负债	202,686.69	197,393.48	5293.21	2.68%
股东权益	367,664.19	362,322.43	5341.76	1.47%
资产负债率	66.90%	54.34%	12.56%	23.11%
每股净资产	1.15	1.14	0.01	0.88%

上述资产增减及负债变动的主要原因是加快楼盘的销售及对预收款项回笼，优化资产结构，使长期负债与企业项目开发时间相一致。公司期末资产负债率为 66.90%，因预收账款并不构成实际的偿债压力，正常情况是会随着项目交付结算转化为公司的营业收入，剔除预收账款这一因素后，公司的其他各项负债占总资产的比例实际为 35.46%。

项目的快速周转、缩短项目拿到土地到预售的建设周期，快速回笼资金仍是公司今后一阶段需要贯彻的策略，合理增加土地储备使公司存货占总资产的比例趋于一个合理的水平，保持公司规模与速度同比增长。

二、经营成果情况

单位：万元



项目	本报告期	上年报告期	变动额	变动幅度(%)
营业收入	172,763.89	112,446.10	60,317.79	53.64%
营业成本	130,760.53	79,806.99	50,953.54	63.85%
营业利润	19,704.72	11,657.73	8,046.99	69.03%
利润总额	19,864.34	11,819.96	8,044.38	68.06%
实现归属于普通股股东的净利润	14,893.44	10,326.52	4,566.92	44.23%

主要原因是：报告期新交付楼盘有宁波的荣安香园和宁海的凤凰城两个项目，因集中交付间为 12 月月末，交付比例不高，导致公司 2016 年营业收入、成本、利润同比增幅不大，营业利润率为 11.41%。随着房地产利润率的下降以及大型房企集中度的进一步增加，未来 3-5 年，房地产企业竞争将会更加激烈。2016 年度，扣非后公司基本每股收益为 0.0324 元，净资产收益率为 4.10%。

三、现金流量情况

2016 年度，经营活动产生的现金净流入为 18,153.81 万元，主要原因是 2016 年度房地产项目收到房款 338,547.19 万元，开工及投入支付 299,046.91 万元，支付相关税费 23,032.66 万元；投资活动产生的现金净流入为 26,997.77 万元，主要原因是报告期利用闲置资金购买的理财产品 1,778,279.56 万元，收回理财及收益 1,804,890.87 万元（其中：收回到期理财本金 1,801,809.75 元，收益 3,081.12 万元）。筹资活动产生的现金净流入为 5,996.54 万元，主要原因是报告期向母公司借入资金 22,500.00 万元，公司期末现金及现金等价物余额为 79,195.15 万元。

二〇一七年四月二十五日