证券代码:000517 证券简称:荣安地产 公告编号:2018-032
债券代码:112262 债券简称:15荣安债

荣安地产股份有限公司

【2017】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。

公司所有董事均出席了审议本报告的董事会会议。

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:以公司2017年12月31日的总股本3,183,922,488股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.20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	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	王久芳(代)	郑华堂	
办公地址	浙江省宁波市鄞州区天童南路700号荣安大厦18F(A)	浙江省宁波市鄞州区天童南路700号荣安大厦18F(A)	
传真	0574-87310668	0574-87310668	
电话	0574-87312638	0574-87312566	
电子信箱	stock@000517.com	dongbuatang@000517.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内,公司主营业务主要由房地产开发与销售,物业出租、物业管理及“代建、建筑施工”四方面构成。从各业务发展情况看,房地产开发业务是公司收入的主要来源。由于房地产市场易受国家房地产宏观调控政策的影响,公司经营业绩存在一定波动性;物业出租,即商业写字楼租赁业务,随着公司持有型物业的逐当增加,租金收入将稳步增长;物业管理的经营及收入规模随公司开发项目的增加趋步增长,截止报告期末,物业公司实际管理面积达到303.21万平方米;“代建”、“建筑施工”等业务,进一步延伸了房产开发链,对公司业绩形成有益补充。

公司房地产开发业务以商品住宅为主,以商业办公型物业为辅。在住宅产品定位上,公司主要开发精装修的中高档优质住宅,满足刚性需求(包括商次置业和改善型置业),同时为高净值客户打造高端豪宅。在商业办公型产品定位上,公司积极响应国家关于商业地产“去库存”的政策,主要通过收购方式选择位于市中心的、上地获取成本较低、投资回报率较高的商业办公项目进行开发,适度持有高回报率的商业办公物业,为公司未来取得稳定的现金流、促进公司长期稳定健康发展。

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:人民币元

	2017年	2016年	本年比上年增减	2015年
营业收入	4,264,215,143.96	1,727,638,868.95	146.82%	1,124,460,990.57
归属于上市公司股东的净利润	541,756,811.97	148,934,401.83	263.75%	103,206,173.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	473,401,900.48	103,016,149.34	359.54%	90,142,654.66
经营活动产生的现金流量净额	-251,776,063.06	181,538,102.69	-244.20%	660,400,494.62
基本每股收益(元/股)	0.1702	0.0468	263.68%	0.0324
稀释每股收益(元/股)	0.1702	0.0468	263.68%	0.0324
加权平均净资产收益率	13.72%	4.10%	9.62%	2.82%
	2017年末	2016年末	本年末比上年末增减	2015年末
总资产	13,195,197,376.92	11,106,634,517.01	18.80%	7,934,616,164.50
归属于上市公司股东的净资产	4,218,397,712.69	3,676,641,900.62	14.74%	3,623,224,257.27

(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	2,899,566,868.42	799,194,986.14	191,032,061.97	374,421,226.42
归属于上市公司股东的净利润	348,820,562.07	120,875,061.84	9,696,496.45	62,463,711.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	338,470,530.40	98,011,144.70	3,916,478.63	33,003,746.75
经营活动产生的现金流量净额	34,568,204.36	362,755,800.76	-872,725,808.97	213,635,749.77

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	46,369	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	72,537	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	
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	715,440,000	
王怡心	境内自然人	23.56%	750,000,000	0			
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			
李卓	境内自然人	0.31%	10,000,000	0			
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0			
长城证券股份有限公司	境内非国有法人	0.23%	7,169,286	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			
宫和腰	境内自然人	0.20%	6,227,803	0			
周汉富	境内自然人	0.14%	4,600,000	0			

上述股东关联关系或一致行动的说明	前10名股东中,公司第一大股东梁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

(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

公司是否在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是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
荣安地产股份有限公司2015年债券	15荣安债	112262	2020年08月07日	120,000	6.50%

报告期内公司债券的付息兑付情况 报告期内支付第二期利息7,800万元。

(2)公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2015年7月2日,因公开发行公司债券,联合信用评级有限公司对公司出具了《荣安地产股份有限公司2015年公司债券信用评级报告》(联合【2015】378号),本次公司债券信用等级为AA;

2016年4月27日,联合信用评级有限公司对公司2015年公司债券出具了《荣安地产股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》(联合【2016】339号),本次公司债券信用等级为AA。

2017年6月20日,联合信用评级有限公司对公司2015年公司债券出具了《荣安地产股份有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》(联合【2017】764号),本次公司债券信用等级为AA。

(3)截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2017年	2016年	同期变动率
资产负债率	67.88%	66.90%	0.98%
EBITDA全部债务比	8.93%	4.43%	4.50%
利息保障倍数	5.27	1.81	191.16%

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

公司经营情况

报告期内,公司主营业务主要由房地产开发与销售,物业出租、物业管理及“代建、建筑施工”四方面构成。其中房地产开发与销售是公司收入的主要来源;商业写字楼租赁业务产生的租金收入趋步增长;物业管理的经营及收入规模随公司开发项目的增加趋步增长,截止报告期末,物业公司实际管理面积达到303.21万平方米;同时,“代建”、“建筑施工”等业务对公司业绩形成有益补充。

2017年,在土地市场升温,房价上涨预期的助推下,公司抓住市场转热的有利时机,加速推盘,加强营销策划,加快回款去化,加快资金回笼,取得了良好的销售业绩。报告期内,公司签约销售面积为[illegible]万平方米,实现签约销售金额[illegible]亿元,比上年同期增长[illegible]%;报告期内,公司实现结转面积[illegible]万平方米,实现结转收入[illegible]亿元,比上年同期增长[illegible]%;报告期内,公司实现营业收入426.42亿元,营业利润65.62亿元,实现归属于上市公司股东的净利润[illegible]亿元,分别比上年同期增长[illegible]%、[illegible]%、[illegible]%。

报告期内,公司主营业务主要由房地产开发与销售、物业出租、物业管理及“代建、建筑施工”四方面构成,其中房地产开发与销售是公司收入的主要来源;商业写字楼租赁业务产生的租金收入趋步增长;物业管理的经营及收入规模随公司开发项目的增加趋步增长,截止报告期末,物业公司实际管理面积达到303.21万平方米;同时,“代建”、“建筑施工”等业务对公司业绩形成有益补充。

2017年,在土地市场升温,房价上涨预期的助推下,公司抓住市场转热的有利时机,加速推盘,加强营销策划,加快回款去化,加快资金回笼,取得了良好的销售业绩。报告期内,公司签约销售面积为[illegible]万平方米,实现签约销售金额[illegible]亿元,比上年同期增长[illegible]%;报告期内,公司实现结转面积[illegible]万平方米,实现结转收入[illegible]亿元,比上年同期增长[illegible]%;报告期内,公司实现营业收入426.42亿元,营业利润65.62亿元,实现归属于上市公司股东的净利润[illegible]亿元,分别比上年同期增长[illegible]%、[illegible]%、[illegible]%。

(1)公司前瞻性地进行土地储备情况

2017年,在土地市场升温,房价上涨预期的助推下,公司抓住市场转热的有利时机,加速推盘,加强营销策划,加快回款去化,加快资金回笼,取得了良好的销售业绩。报告期内,公司签约销售面积为[illegible]万平方米,实现签约销售金额[illegible]亿元,比上年同期增长[illegible]%;报告期内,公司实现结转面积[illegible]万平方米,实现结转收入[illegible]亿元,比上年同期增长[illegible]%;报告期内,公司实现营业收入426.42亿元,营业利润65.62亿元,实现归属于上市公司股东的净利润[illegible]亿元,分别比上年同期增长[illegible]%、[illegible]%、[illegible]%。

(2)公司主要房地产项目开发情况

项目进展	区域	项目名称	资质取得	权益比例(%)	占地面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	已完工建筑面积(㎡)	预计总投资额(亿元)	实际投资额(亿元)	开工时间	计划竣工时间
在建	宁波	晴雪园	施工许可证	100	8423	13476.49	—	3.8	2.07	2017.5.2	2019.9.30
		桃李郡	—	91.10	27980	56960	—	12	6.78	2018.3.20	2020.6.30
		欢乐购广场项目	—	100	33468	110411	—	8	3.12	2018.3.2	2020.8.30
	重庆	明月江南	施工许可证	99.57	24736	72306	—	6.52	2.9	2017.11.6	2020.3.26
		林语春风	—	99.67	69285	193673	—	7.2	6.6	2018.3.10	2020.7.10
在建在售	宁海	凤凰城(二期)	预售许可证	100	47722	102506	—	8.38	7.31	2016.1.25	2018.10.31
	宁波	杏园(二期)	预售许可证	100	48021	93705	—	13.5	9.86	2016.4.14	2018.6.30
		杏园(三期)	预售许可证	98.08	21199	36993.4	—	6.2	3.81	2017.7.7	2019.3.30
		诚品园	预售许可证	100	7476	29630	—	2.75	1.43	2016.3.30	2018.9.30
		心向园	预售许可证	100	37278	82911	—	13	7.28	2016.6.20	2018.10.30
		桃花源郡	预售许可证	98.23	53797	105753.67	—	12	5.78	2017.5.5	2019.10.30
	杭州	玉水凝郡	预售许可证	100	44287	110739.31	—	12.36	6.43	2017.3.6	2019.9.30
	嘉兴	嘉兴荣安府	预售许可证	99.01	47832.1	110007.46	—	12.7	8.11	2017.4.20	2019.8.1
竣工交付	宁波	山语湖苑	竣工备案办理证	100	16368	9948	20259.6	2	1.98	2015.3.18	2017.8.15
		合计		—	487872.1	1127829.3	20259.6	120.41	73.46	—	—

(3)报告期内重大房地产项目新获得情况

项目名称	业态	地区	权益比例(%)	2017年可供出售面积(㎡)	2017年销售签约面积(㎡)	截止2017年末累计竣工面积(㎡)	竣工时间
金域华府	住宅	台州	100	25497.22	25364.94	159617.11	2015.12.21
杏园(一期)	住宅	宁波	100	15182.26	14062.58	118276.43	2016.12.29
杏园(二期)	住宅	宁波	100	66442.26	56297.98	—	—
杏园(三期)	住宅	宁波	98.08	36036.26	7006.01	—	—
山语湖苑	住宅	宁波	100	8050.29	8050.29	9294.73	2017.8.15
心向园	住宅	宁波	100	71029.26	51339.32	—	—
诚品园	住宅	宁波	100	31184.42	19956.17	—	—
桃花源郡	住宅	宁波	98.23	117918.31	104914.77	—	—
凤凰城(一期)	住宅	宁海	100	12706.82	11635.36	98045.68	2016.12.23
凤凰城(二期)	住宅	宁海	100	93515.91	56211.00	—	—
嘉兴荣安府	住宅	嘉兴	99.01	31981.67	28330.00	—	—
合计				536815.79	283322.42	4531323.95	—

(4)报告期内重大房地产项目出售情况

序号	项目名称	业态	地区	权益比例(%)	楼面面积(㎡)	出租率(%)
1	宁波荣安大厦	写字楼	宁波	100	43006	96.38
2	杭州荣安大厦	写字楼	杭州	100	37000	95.87

(5)报告期融资情况

序号	融资类别	投资金额(万元)	融资余额(万元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	339000	196100	4.75%-5.41%	短期、中长期
2	债券	120000	120000	6.50%	3+2年
合计		459000	316100	-	-

(6)报告期项目投资情况

序号	项目名称	项目公司	投资主体	盈亏情况	投资金额(万元)	股权占比	分红金额	退出情况
1	嘉兴荣安置房	嘉兴荣安置房有限公司	宁波荣美企业管理咨询有限公司	—	44663	99.0067%	未分红	未结算
			宁波红龙区瑞盛商业管理合伙企业(有限合伙)	—	447	0.9933%	未分红	未结算
2	桃花源郡	宁波荣荣房地产开发有限公司	宁波星利投资管理有限公司	—	35363	98.2306%	未分红	未结算
			宁波红龙区瑞盛商业管理合伙企业(有限合伙)	—	637	1.7694%	未分红	未结算
3	杏园(三期)	宁波康瑞置业有限公司	宁波康瑞房地产销售代理有限公司	—	24519	98.0760%	未分红	未结算
			宁波红龙区瑞顺恒不企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	481	1.9240%	未分红	未结算
4	明月江南	重庆市康瑞置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	26885	99.5741%	未分红	未结算
			宁波红龙区香茂瀚美企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	115	0.4259%	未分红	未结算
5	林语春风	重庆康盛置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	65782	99.6687%	未分红	未结算
			宁波红龙区和瑞元动企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	218	0.3303%	未分红	未结算
6	桃李郡	宁波康旺置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	911	91.1000%	未分红	未结算
			宁波红龙宁港联和企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	89	8.9000%	未分红	未结算
7	海上明月	海盐荣安置业有限公司	嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	—	9799	97.9900%	未分红	未结算
			宁波嘉益塘荣企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	201	2.0100%	未分红	未结算
			员工跟投金额合计	—	2188	—	—	—

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的产品情况

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
杏园一期	2,558,609,079.09	781,569,087.36	30.56%	272.01%	318.23%	3.38%
金域华府	417,161,894.31	118,228,985.58	28.34%	-41.28%	-19.01%	7.79%

4、报告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

合并收入同比增加46.82%,归属于上市公司普通股股东的净利润同比增加263.75%,原因为报告期荣安香园一期、凤凰城一期、山语湖苑、金域华府交付结转收入、成本。

6、面临退市风险的原因

□ 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

2017年4月28日,财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》,要求自2017年5月28日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行,对于准备进行存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营,要求采用未来适用法处理。

(2)财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》,修订后的准则自2017年6月12日起施行,对于2017年1月1日存在的政府补助,要求采用未来适用法处理;对于2017年1月1日尚未处于资产负债表日的政府补助,也要求按照修订后的准则进行调整。

(3)财政部于2017年度修订了《财政部关于印发一般企业财务报表格式的通知》,对一般企业财务报表格式进行了修订,适用于2017年度及以后期间的财务报表。

2、变更前采取的会计政策

2006年2月15日财政部印发的《财政部关于印发〈企业会计准则第1号—存货〉等38项具体准则的通知》(财会〔2006〕3号)中的《企业会计准则第16号—政府补助》。

3、变更后采取的会计政策

公司按照财政部制定颁布的《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第16号—政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》执行,其他未涉及部分,仍按照财政部前颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

经公司第十一届董事会第十次会议、第十一届监事会第十次会议审议,全票通过《关于会计政策变更的议案》,同意公司实施本次会计政策变更。

4、变更后采用的会计政策

本次变更后,相关会计处理按照财政部于2017年4月28日发布的《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和2017年12月25日发布的《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》的规定执行,其他部分,仍按照财政部前颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

二、本次会计政策变更对公司的影响

会计政策变更的内容	受影响的报表项目名称和金额
在利润表中新增“资产处置收益”项目,将原分别列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目,比较数据相应调整。	2016年度营业外支出减少7,162.59元,资产处置收益减少7,162.59元。

本次会计政策变更是公司根据财政部颁布的相关法律法规要求进行的合理变更,符合相关法律法规的规定,执行变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况及经营成果。本次变更公司会计政策的事项按相关法律法规规定执行,不存在损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益,因此,董事会同意本次会计政策变更。

五、独立董事对本次会计政策变更的独立意见

本次会计政策变更是公司根据财政部颁布的相关法律法规要求进行的合理变更,符合相关法律法规的规定,执行变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况及经营成果,本次变更公司会计政策的事项按相关法律法规规定执行,不存在损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益;董事会审议该事项时,决策程序合法、有效。因此,同意本次会计政策变更。

六、监事会对本次会计政策变更的意见

本次会计政策变更是根据财政部《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(财会[2017]13号)、《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]22号)相关规定进行的调整,无需提交股东大会审议。本次会计政策变更不会使公司盈亏性质发生改变,对公司相关定期报告、股东权益、净利润未产生影响,对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。公司监事会同意本次会计政策的变更。

七、备查文件

1、荣安地产股份有限公司第十届董事会第十九次会议决议

2、荣安地产股份有限公司第十届监事会第十次会议决议

3、荣安地产股份有限公司独立董事关于第十届董事会第十九次会议相关事项的独立意见

特此公告。

荣安地产股份有限公司董事会
二〇一八年三月二十八日

证券代码:000517 证券简称:荣安地产 公告编号:2018-035
债券代码:112262 债券简称:15荣安债

荣安地产股份有限公司
关于2017年度利润分配预案的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、公司2017年度利润分配预案概况

荣安地产股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2017年度母公司实现净利润41,756,811.97元,期末合并报表中可供分配的利润为52,620,070.05元,其中,母公司(母公司)期末可供分配利润176,384,200.07元,母公司2017年实现净利润40,588,119.37元,按母公司净利润的10%,提取法定盈余公积4,058,811.94元,报告期末累计可供股东分配利润257,913,610.50元。

二、公司2017年度利润分配预案基本内容

根据合并报表和母公司报表可供分配利润孰低原则,公司本年度可供股东分配的利润为257,913,610.50元,根据《公司法》和《公司章程》的相关规定,结合公司战略发展、盈利水平及资金等状况,兼顾股东利益和公司发展需要,拟定公司2017年度的利润分配预案如下:

公司拟以2017年12月31日的股本3,183,922,488股为基数,向全体股东每10股派0.20元人民币现金红利(含税)。

三、利润分配预案的合法性、合规性

公司2017年度利润分配预案符合《公司法》、《证券法》、《企业会计准则》、《公司章程》等文件的规定和要求,具备合法性、合规性、合理性。该预案充分考虑了广大投资者的合理诉求,兼顾了公司股东的当期利益和长期利益,与公司经营业绩及未来发展相匹配,不会造成公司流动资金短缺或其他不利影响,符合公司的发展规划。

四、审议情况

公司于2018年3月28日召开第十届董事会第十九次会议、第十届监事会第五次会议审议通过了《2017年度利润分配预案》,同意将本次利润分配预案提交公司2017年度股东大会审议。

2、独立董事意见:相关独立董事出具了《荣安地产股份有限公司独立董事关于第十届董事会第十九次会议相关事项的独立意见》,认为:公司2017年度利润分配预案是根据公司利润分配政策、结合公司实际经营情况及未来发展需要提出的,符合《公司章程》及相关法律法规的规定。本次利润分配预案在保证公司正常发展的前提下进行股利分配,有利于提高公司资产的流动性,有利于公司股东的当期利益和长期利益,同意将此预案提交公司2017年度股东大会审议。

五、备查文件

1、荣安地产股份有限公司第十届董事会第十九次会议决议

2、荣安地产股份有限公司第十届监事会第五次会议决议

3、荣安地产股份有限公司独立董事关于第十届董事会第十九次会议相关事项的独立意见

特此公告。

荣安地产股份有限公司董事会
二〇一八年三月二十八日

证券代码:000517 证券简称:荣安地产 公告编号:2018-036
债券代码:112262 债券简称:15荣安债

荣安地产股份有限公司
关于2017年度计提资产减值准备的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

根据《企业会计准则以及公司会计政策的规定,为真实、准确地反映公司截至2017年12月31日的财务状况、资产价值及经营成果,公司对应收款项、存货、长期股权投资、固定资产及无形资产等资产进行了减值测试,判断存在可能发生减值的迹象。经测试,2017年度应计提各类资产减值准备81,791,626.49元,转回或转销资产减值准备69,506,566.91元,各项目明细如下:

1、坏账准备

1.坏账准备的计提依据及方法

(1)单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额在1000万元以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时,对该款项单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,计提坏账准备。

(2)按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	根据其账龄按公司制定的坏账准备比例计提坏账准备

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	坏账准备计提比例
1年以内	5%
1至2年	10%
2至3年	30%
3至4年	60%
4至5年	80%
5年以上	100%

(3)单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

2.计提坏账准备原因

按照公司计提坏账准备的政策,2017年12月末预计提坏账准备81,791,626.49元,其中:应收账款坏账准备8,967,119.36元,其他应收款坏账准备70,824,507.13元。以上共计减少2017年度净利润61,343,719.87元,减少2017年度归属于上市公司股东的净利润61,342,307.16元。

二、存货跌价准备

1.存货跌价准备的计提依据及方法

期末,按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备,计入当期损益;以前减记存货价值的影响因素已经消失的,减记的金额应当予以恢复,并在原已计提的存货跌价准备金额内转回,转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货,按存货类别计提存货跌价准备。

2.计提存货跌价准备的原因

按照公司计提存货跌价准备的政策,2017年12月末预计提存货跌价准备600元,本期转销存货跌价准备59,506,566.91元,其中:凤凰城(一期)交付转销存货跌价准备50,690,726.40元,荣安华府交付转销存货跌价准备8,815,831.40元。

上共计提减少2017年度净利润44,629,925.18元,增加2017年度上市公司股东的净利润44,629,925.18元。

三、本次计提资产减值准备对公司的影响

上述各项计提资产减值准备,导致2017年度净利润减少16,712,381.98元,同时,本次计提资产减值准备的审批程序合法、有效,因此,同意本次计提资产减值准备。

公司于2018年3月26日召开了第十届董事会第十九次会议、第十届监事会第五次会议,审议通过了《关于计提2017年度资产减值准备的议案》,公司董事会、监事会均同意上述公司计提资产减值准备事项。本议案无需提交股东大会审议。

五、公司董事会、监事会、独立董事对该事项的意见

董事会关于计提资产减值准备的说明

公司本次资产减值准备计提符合《企业会计准则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定,本次计提资产减值准备基于谨慎性原则,能够正式的反应公司财务状况、资产价值及经营成果。

(二)监事会关于计提资产减值准备的说明

监事会对报告期资产减值准备计提事项进行复核后认为:公司按照企业会计准则和相关规定进行资产减值准备计提,符合公司的实际情况,能够更加公允地反映公司的资产状况。

(三)独立董事对计提资产减值准备的独立意见

根据企业会计准则和相关会计政策,公司本次计提资产减值准备符合公司资产的实际情况及相关政策的要求,公司计提资产减值准备后,能够更加公允地反映公司的资产状况,有助于保证财务真实可靠的会计信息,公司决策《企业会计准则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定履行了审批程序,同意公司关于计提2017年度资产减值准备的议案。

备查文件:

1、荣安地产股份有限公司第十届董事会第十九次会议决议

2、荣安地产股份有限公司第十届监事会第五次会议决议

3、荣安地产股份有限公司独立董事关于第十届董事会第十九次会议相关事项的独立意见

特此公告。

荣安地产股份有限公司董事会
二〇一八年三月二十八日

证券代码:000517 证券简称:荣安地产 公告编号:2018-037
债券代码:112262 债券简称:15荣安债

荣安地产股份有限公司
关于子公司竞得土地使用权的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

在2018年3月22日浙江省土地使用权网上交易系统举办的国有土地使用权挂牌出让活动中,荣安地产股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)控股子公司温州荣睿和企业管理咨询有限公司(以下简称“荣睿和公司”)以7100万元的报价成交了编号为杭租网出[2018]48号地块的国有建设用地使用权,并于2018年3月26日签订了《网上交易成交确认书》。本次竞得土地的情况如下:

上述地块基本情况和规划指标如下:

地块编号	地块图示	出让面积(m2)	土地用途	出让年限(年)	规划指标要求		
					容积率	建筑密度	绿地率
杭土储[2017]60号	桐乡市梧桐街道庆丰北路东侧,秋韵路北侧	56190.07	住宅用地	住宅70	≤2.5	≤30%	≥30%

公司分别于2018年2月9日、2018年2月23日召开了第十届董事会第十七次临时会议和2018年第二次临时股东大会,审议通过了《荣安地产股份有限公司关于对参与竞拍土地事项进行授权的议案》,公司分别于2018年2月10日、2018年3月1日向各方《证券时报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn上的《荣安地产股份有限公司关于对参与竞拍土地事项进行授权暨预计公告》(公告编号:2018-021)和《荣安地产股份有限公司2018年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号:2018-025)。

根据上述股东大会决议,董事会对在合规授权范围内实施竞拍土地使用权事项进行决策,董事会在做出相关决策时,已经充分考虑了公司现金流状况、资金安排及对公司财务状况、经营成果的影响,在授权期限内单项交易的成交金额未超过20亿元人民币,累计成交金额未超过100亿元人民币,符合授权条件,相关事宜在董事长进行决策。

(《网上交易成交确认书》)

特此公告。

荣安地产股份有限公司董事会
二〇一八年三月二十八日

证券代码:000517 证券简称:荣安地产 公告编号:2018-031
债券代码:112262 债券简称:15荣安债

荣安地产股份有限公司
第十届董事会第十九次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、会议召开情况

荣安地产股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”)第十届董事会第十九次会议通知于2018年3月15日以书面传真、电子邮件等方式发出,会议于2018年3月26日以现场结合通讯方式召开,现场会议地点为浙江省宁波市鄞州区荣安大厦20楼会议室(浙江省宁波市鄞州区天童南路700号)。

本次会议应到董事9名,实际参加表决董事9名(其中独立董事3名),其中董事长王久芳主持,独立董张怀满、韩铭、刘琪、朱强、余亚萍列席了会议。本次会议由