

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2011-044

荣安地产股份有限公司 2011 年第三季度季度报告正文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人王久芳、主管会计工作负责人宋长虹及会计机构负责人(会计主管人员)余铭军声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	2011.9.30	2010.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	9,408,287,570.04	7,180,620,065.29	31.02%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	2,211,703,436.41	1,905,623,270.42	16.06%	
股本 (股)	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.08	1.80	15.56%	
	2011 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2011 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	357,972,038.18	390.40%	1,020,561,245.55	101.70%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	195,883,470.25	1,323.39%	306,080,165.99	252.33%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	-1,295,957,898.94	-57.08%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	-1.22	-57.07%
基本每股收益 (元/股)	0.18	1,320.00%	0.29	252.14%
稀释每股收益 (元/股)	0.18	1,320.00%	0.29	252.14%
加权平均净资产收益率 (%)	9.27%	1,073.42%	14.87%	191.57%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.76%	358.54%	9.05%	74.37%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	116,342,781.93	收到拆迁补偿款
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,804,900.00	企业发展奖励金
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,582,469.19	
所得税影响额	-758,759.68	
合计	119,806,453.06	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	22,946	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
张国义	2,961,724	人民币普通股
宁波港集团有限公司	2,673,738	人民币普通股
游朗飞	2,101,159	人民币普通股
深圳市保银投资发展有限公司	1,697,612	人民币普通股
华能综合产业公司	1,543,282	人民币普通股
龚纪全	1,477,295	人民币普通股
龚昶尘	1,350,584	人民币普通股
朱朝华	1,263,670	人民币普通股
詹颖雁	1,260,000	人民币普通股
招商银行－南方策略优化股票型证券投资基金	1,248,196	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

适用 不适用

<p>1、预付款项期末余额比期初余额减少 60.87%，主要系前期预付的土地款在本期转入存货所致。</p> <p>2、其他应收款期末余额比期初余额增加 710.53%，主要系拍地保证金增加所致。</p> <p>3、存货期末余额比期初余额增加 46.26%，主要系在建工程增多，导致建设支出增加所致。</p> <p>4、长期股权投资期末余额比期初余额增加 208.04%，主要系对宁波同诚置业有限公司增加投资所致。</p> <p>5、投资性房地产期末余额比期初余额减少 100%，主要系处置资产所致。</p> <p>6、短期借款期末余额比期初余额减少 100%，主要系到期归还银行开发贷款所致。</p> <p>7、预收款项期末余额比期初余额增加 40.39%，主要系本期项目开盘，预收房款增加所致。</p> <p>8、应付职工薪酬期末余额比期初余额减少 51.31%，主要系上年度计提的年终奖在本年度发放所致。</p> <p>9、其他应付款期末余额比期初余额增加 107.68%，主要系本期向荣安集团股份有限公司借入款项增加所致。</p> <p>10、一年内到期的非流动负债期末余额比期初余额增加 122.92%，主要系原长期贷款转入一年内到期的长期借款科目所致。</p> <p>11、营业收入、营业成本、营业税金及附加的增加主要系公司本期交付的荣安琴湾、尚湖中央花园两个项目的商品房量增加所致。</p> <p>12、销售费用本期发生额较上期增加 131.17%，主要系本期推广费用等营销费用增加所致。</p> <p>13、管理费用本期发生额较上期增加 101.88%，主要系公司本期在建项目增加，导致人员等管理费用增加所致。</p> <p>14、资产减值损失本期发生额较上期增加 798.89%，主要系应收款项计提坏账准备增加所致。</p> <p>15、营业外收入本期发生额较上期增加 226531.23%，主要系收到拆迁赔偿款和企业发展奖励金所致。</p> <p>16、营业外支出本期发生额较上期增加 66.82%，主要系本期结转收入增加，导致支付的相关税费增加所致。</p>

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

适用 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

3.2.4 其他

适用 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	北京市华远集团有限公司和深圳市新海投资控股有限公司	承诺自公司股票恢复上市之日起三年内不转让其所持有公司的股份和不申请上市流通。	截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	荣安集团股份有限公司	<p>(1) 2009 年度业绩承诺</p> <p>甬成功 2009 年年度净利润（归属于母公司所有者的净利润）不低于 31,839.2249 万元。会计师事务所对甬成功 2009 年的年度财务报告出具标准审计意见。如果上述承诺未能实现，荣安集团将按照每 10 股送 3 股的比例，在甬成功 2009 年年度财务报告公告之日起 7 个交易日内，向除荣安集团以外的股权登记日登记在册的甬成功全体股东追送股份，追送股份总数为 6,999.2249 万股。</p> <p>(2) 2009-2011 年业绩承诺</p> <p>2009 年-2011 年，荣安集团拟注入资产各开发项目在某一年度完成项目竣工、且项目销售面积达到项目总建筑面积的 90% 以上，各开发项目累计实现的净利润总和低于相应项目的利润预测数总和，差额部分由荣安集团以现金形式补偿给甬成功。</p> <p>荣安集团同时承诺：甬成功 2009 年-2011 年实现的净利润（归属于母公司所有者的净利润）总计不低于 53,981.73 万元。如果甬成功未能实现上述利润目标，不足部分（扣除前款中已补偿部分）荣安集团将以现金形式补偿给甬成功。</p>	<p>(1) 2009 年度归属于母公司净利润情况</p> <p>经审计，公司 2009 年度归属于母公司所有者的净利润为 81,163.93 万元。业绩承诺中 2009 年公司实现归属于母公司所有者的净利润不低于 31,839.22 万元，实际完成数超过预测数 49,324.71 万元。</p> <p>(2) 项目利润完成情况</p> <p>截止 2010 年 12 月 31 日，公司各项目的开发和销售情况如下：荣安和院项目，销售比例已达 90% 以上；公园东项目（荣安府），2009 年 7 月动工兴建，尚未预售；南部商务项目（宁波荣安大厦），土建工程已完成，正在进行内装修，尚未取得预售许可证；陈婆渡项目（荣安琴湾），已于 2010 年 11 月开始交付，交付比例尚未达 90%；欢乐高层，尚未动工；加州阳光（后更名为荣安花园），销售比例已达 90% 以上；钱江新城项目（荣和置业大厦），已完成主体结构的竣工验收工作，尚未取得预售许可证；荣安尚湖中央花园一期，销售比例已达 90% 以上；荣安尚湖中央花园二期，已预售，预计 2011 年交付。</p> <p>截止 2010 年 12 月 31 日，公司开发的荣安和院项目、荣安尚湖中央花园一期、荣安花园项目销售面积已达到项目总建筑面积的 90% 以上，实际完成项目利润 243,295,595.08 元，该三项目《业绩补偿协议》利润预测数 99,606,601.50 元，项目利润实际完成数超过预测数 143,688,993.58 元。</p>
重大资产重组时所作承诺	北京市华远集团有限公司	<p>北京市华远集团有限公司作出如下承诺：</p> <p>(1) 至整体资产负债交割日未获得有关债权人同意转让的部分债务，在随同资产出售给北京市华远集团有限公司后，若有关公司向本公司追索债务，则由北京市华远集团有限公司负责偿还。</p> <p>(2) 以荣安集团股份有限公司第一次向公司注入资产日为起始时点两年内，如公司存在未披露的负债、诉讼、抵押、担保、质押等事项，导致重组后的公司（不含公司下属子公司）承担责任的，由北京市华远集团有限公司承担连带责任。</p>	截止本报告披露日，上述第（1）项承诺正处于履行期，第（2）项承诺的履行期限已满，未有实际承诺履行的情形发生。

发行时所作承诺	荣安集团股份有限公司	荣安集团承诺：荣安集团认购甬成功本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日为起始日）起五年内不得转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。	截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期。
其他承诺 (含追加承诺)	无	无	无

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 09 月 13 日	公司	实地调研	瑞士信贷研究员	公司战略发展方向及当前房地产形式探讨
2011 年 09 月 15 日	公司	实地调研	浙商证券研究员、上海证券研究员	公司战略发展方向、项目基本情况介绍等

3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一一年十月二十九日