

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2011-010

荣安地产股份有限公司 2010 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 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
牛小军	董事	其他公务	胡约翰

1.3 公司年度财务报告已经江苏天衡会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 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)苏小明声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	荣安地产
股票代码	000517
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）
注册地址的邮政编码	315010
办公地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼
办公地址的邮政编码	315010
公司国际互联网网址	http://www.rongan.com.cn/
电子信箱	stock000517@163.com

2.2 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
联系地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号天封大厦 15 楼
电话	0574-87312566	0574-87312566
传真	0574-87310668	0574-87310668
电子信箱	stock000517@163.com	stock000517@163.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
营业总收入 (元)	1,249,938,654.88	1,991,553,448.30	-37.24%	244,934,345.45
利润总额 (元)	338,245,854.69	1,076,590,682.37	-68.58%	48,876,979.26
归属于上市公司股东的净利润 (元)	246,566,355.37	811,639,304.14	-69.62%	29,653,652.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	248,858,674.68	754,329,819.44	-67.01%	28,387,400.56
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-1,994,940,027.81	-1,082,750,805.24	-84.25%	231,111,865.25
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
总资产 (元)	7,180,620,065.29	5,014,819,884.50	43.19%	2,742,377,317.02
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	1,905,623,270.42	1,659,056,915.05	14.86%	877,878,953.43
股本 (股)	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	0.00%	828,000,000.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益 (元/股)	0.2323	0.8252	-71.85%	0.0358
稀释每股收益 (元/股)	0.2323	0.8252	-71.85%	0.0358
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.2345	0.7668	-69.42%	0.0343
加权平均净资产收益率 (%)	13.83%	64.35%	-50.52%	3.92%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	13.96%	59.80%	-45.84%	3.75%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-1.8797	-1.0202	-84.25%	0.2791
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.7955	1.5632	14.86%	1.0602

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	-1,908.80	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	36,544.54	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,786,271.23	
所得税影响额	459,316.18	
合计	-2,292,319.31	-

3.3 境内外会计准则差异

适用 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	938,751,686	88.45%				-30,696,353	-30,696,353	908,055,333	85.56%
1、国家持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	70,733,287	6.66%				-3,732,226	-3,732,226	67,001,061	6.31%
3、其他内资持股	868,018,399	81.79%				-26,964,127	-26,964,127	841,054,272	79.25%
其中：境内非国有法人持股	862,989,985	81.31%				-22,033,867	-22,033,867	840,956,118	79.24%
境内自然人持股	5,028,414	0.47%				-4,930,260	-4,930,260	98,154	0.01%
4、外资持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
5、高管股份	0	0.00%				0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	122,555,809	11.55%				30,696,353	30,696,353	153,252,162	14.44%
1、人民币普通股	122,555,809	11.55%				30,696,353	30,696,353	153,252,162	14.44%
2、境内上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%				0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,061,307,495	100.00%				0	0	1,061,307,495	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
钟英方	154,328	154,328	0	0	股改承诺	2010-09-16
罗帅	462,985	462,985	0	0	股改承诺	2010-09-16
王威超	293,225	293,225	0	0	股改承诺	2010-09-16
王维仁	277,791	277,791	0	0	股改承诺	2010-09-16
龚月芳	7,717	7,717	0	0	股改承诺	2010-09-16
王霄	231,493	231,493	0	0	股改承诺	2010-09-16
王玉	61,731	61,731	0	0	股改承诺	2010-09-16
张荣华	23,149	23,149	0	0	股改承诺	2010-09-16
尹珍英	277,791	277,791	0	0	股改承诺	2010-09-16
林爱娟	15,433	15,433	0	0	股改承诺	2010-09-16
郭忆萍	154,328	154,328	0	0	股改承诺	2010-09-16
王群	2,731,612	2,731,612	0	0	股改承诺	2010-09-16

黄华珍	1,543,282	1,543,282	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海左右印务有限公司	77,163	77,163	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨市香山经贸发展有限公司	30,866	30,866	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海云滨贸易有限公司	77,163	77,163	0	0	股改承诺	2010-09-16
长春市朝阳区东方家俱厂	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海浦东双泰实业有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海紫江文教用品厂	154,328	154,328	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海云琦实业有限公司	462,985	462,985	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海丽盈工贸有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海浩洲货物运输代理有限公司	154,328	154,328	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海和康货运代理有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海星劳蕾倍实业有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
江西洪都航空工业集团有限责任公司	843,156	843,156	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨市中宇工贸有限公司	46,299	46,299	0	0	股改承诺	2010-09-16
无锡中氏机械有限公司	200,627	200,627	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海远大科技投资有限公司	293,225	293,225	0	0	股改承诺	2010-09-16
北京每日焦点影视策划中心	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
杭州龙鑫贸易有限公司	1,543,282	1,543,282	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海嘉舟贸易有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
盐城市德邦茧丝绸有限公司	154,328	154,328	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨兴华科技开发有限公司	15,432	15,432	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海联丰商行	243,066	243,066	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海康源仪表机电设备有限公司	30,866	30,866	0	0	股改承诺	2010-09-16
无锡市崇安区槐古塑料厂	30,866	30,866	0	0	股改承诺	2010-09-16
象山农房有限公司	37,827	37,827	0	0	股改承诺	2010-09-16
华能综合产业公司	1,543,282	1,543,282	0	0	股改承诺	2010-09-16
奉化市汇仁汽车部件制造有限公司	140,527	140,527	0	0	股改承诺	2010-09-16
宁波市鄞州慈翔摩托车配件有限公司	281,053	281,053	0	0	股改承诺	2010-09-16
宁波市建设集团股份有限公司	194,453	194,453	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨市汇鼎经贸有限公司	77,163	77,163	0	0	股改承诺	2010-09-16
余姚市丈亭微型电机厂	28,105	28,105	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨占鑫科技开发有限公司	61,731	61,731	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨金利科技有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨冠凯经贸有限公司	92,596	92,596	0	0	股改承诺	2010-09-16
哈尔滨市嘉滨广告有限公司	61,731	61,731	0	0	股改承诺	2010-09-16
浙江省东阳市华懿工贸有限公司	46,299	46,299	0	0	股改承诺	2010-09-16
宁波港集团有限公司	2,673,738	2,673,738	0	0	股改承诺	2010-09-16
宁波海曙万达营销策划有限公司	63,363	63,363	0	0	股改承诺	2010-09-16
慈溪市永杰机械设备有限公司	3,071,430	3,071,430	0	0	股改承诺	2010-09-16
深圳市保银投资发展有限公司	1,697,612	1,697,612	0	0	股改承诺	2010-09-16
北京市京叶商贸有限责任公司	77,163	77,163	0	0	股改承诺	2010-09-16
深圳市中金岭南有色金属股份有限公司	1,215,335	1,215,335	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海和讯工程技术有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16

上海雨朵贸易有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海德金化轻贸易有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海泰德科技实业有限公司	77,164	77,164	0	0	股改承诺	2010-09-16
海申机电总厂（象山）	2,435,793	2,435,793	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海鼎立实业发展有限公司	2,006,267	2,006,267	0	0	股改承诺	2010-09-16
上海银通创业发展有限公司	3,372,072	3,372,072	0	0	股改承诺	2010-09-16
合计	30,696,353	30,696,353	0	0	—	—

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数						26,443
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
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	331,500,000	
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6.00%	63,667,851	63,667,851	63,667,851	
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	7,760,000	
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.31%	3,333,210	3,333,210	0	
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738	0	0	
严韩庆	境内自然人	0.24%	2,502,067	0	0	
陆玉芝	境内自然人	0.16%	1,741,629	0	0	
深圳市保银投资发展有限公司	境内非国有法人	0.16%	1,697,612	0	1,697,600	
李建南	境内自然人	0.15%	1,567,143	0	0	
李建伟	境内自然人	0.15%	1,552,486	0	0	
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
宁波港集团有限公司	2,673,738		人民币普通股			
严韩庆	2,502,067		人民币普通股			
陆玉芝	1,741,629		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			
李建南	1,567,143		人民币普通股			
李建伟	1,552,486		人民币普通股			
华能综合产业公司	1,543,282		人民币普通股			
宁波北远投资有限公司	1,460,000		人民币普通股			
张慧	1,378,623		人民币普通股			
管俊闻	1,207,080		人民币普通股			
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四大股东北京市华远集团有限公司控股企业。 3、本公司未知其他前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。					

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

股东名称：荣安集团股份有限公司 法定代表人：王久芳 成立日期：1999 年 11 月 经营范围：房地产开发、经营；物业管理；工业与民用建筑、市政工程施工；通用机械设备制造（限于分支机构经营）；计算机软硬件开发、技术培训，建材通信设备的批发。 注册资本：50,000 万元 股权结构：	
股东名称 王久芳及其一致行动人	占总股本的比例 100%

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
王久芳	董事长、总经理	男	48	2007 年 10 月 15 日	2011 年 05 月 18 日	0	0		0.00	是
王麟山	董事	男	54	2007 年 10 月 15 日	2011 年 05 月 18 日	0	0		110.00	否
牛小军	董事	男	58	2007 年 10 月 15 日	2011 年 05 月 18 日	0	0		0.00	是
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经	男	39	2007 年 10 月 15 日	2011 年 05 月 18 日	0	0		88.00	否

	理									
蓝冬海	董事	男	35	2007年10月15日	2011年05月18日	0	0		88.00	否
俞康麒	职工董事	男	41	2009年05月23日	2011年05月18日	0	0		88.00	否
沈成德	独立董事	男	48	2007年10月15日	2011年05月18日	0	0		5.00	否
吴泉能	独立董事	男	39	2007年10月15日	2011年05月18日	0	0		5.00	否
李忠尔	独立董事	男	45	2007年10月15日	2011年05月18日	0	0		5.00	否
王信忠	监事	男	58	2007年10月15日	2011年05月18日	0	0		88.00	否
哈保民	监事	男	56	2009年06月08日	2011年05月18日	0	0		0.00	是
余亚萍	监事	女	47	2009年06月08日	2011年05月18日	0	0		0.00	是
苏小明	职工监事	男	45	2009年11月08日	2011年05月18日	0	0		27.00	否
刘生波	职工监事	男	33	2009年05月23日	2011年05月18日	0	0		22.00	否
钟卫民	副总经理	男	39	2009年05月15日	2011年05月18日	0	0		88.00	否
宋长虹	财务总监	男	40	2009年05月15日	2011年05月18日	0	0		88.00	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	702.00	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
王久芳	董事长、总经理	17	6	11	0	0	否
王麟山	董事	17	6	11	0	0	否
牛小军	董事	17	4	12	1	0	否
胡约翰	董事、董事会秘书、副总经理	17	6	11	0	0	否
蓝冬海	董事	17	6	11	0	0	否
俞康麒	职工董事	17	6	11	0	0	否
沈成德	独立董事	17	6	11	0	0	否
吴泉能	独立董事	17	4	12	1	0	否
李忠尔	独立董事	17	6	11	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	2

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

1、报告期内公司经营情况的回顾

1.1 总体经营情况及相关指标变化情况

2010 年是国家实施房地产宏观调控力度最大的一年。在调控中开局，在调控中收官。2010 年的一季度，中国房地产市场延续了 2009 年的旺销势头，出现了快速上涨。但之后随着国务院“新国十条”及各地执行细则的陆续出台，市场成交迅速放缓，主要大中城市房地产价格快速上涨的势头明显回落，利用贷款投资和投机住宅的需求也得到初步控制。年内，央行六次提高银行准备金率，并于年底两次加息，流动性紧缩趋势明显，房地产企业的资金面受到更加严峻的考验。在这样的市场背景下，公司全体在逆境中奋发，以打造全国一流的房地产开发企业为奋斗目标，上下团结，在经营班子的领导下，认真分析当前的形势，积极应对市场变化，努力克服各种不利因素，齐心协力，扎实工作。通过管理提升、品质提高、服务加强进一步占领市场，在公司全体员工的共同努力下，公司圆满达成了 2010 年度的经营目标。在 2010 年，公司顺利交付了荣安花园和荣安琴湾两个项目，完成交付面积 12.3 万平方米。新组建成立了杭州分公司，启动了台州分公司的筹建工作。

另一方面，公司在年初将 2010 年定位为公司的“管理提升年”，各项工作围绕“管理第一”、“品质第一”、“服务第一”三个核心目标，全力打造制度化、规范化、标准化、信息化、学习型的组织，积极练好内功。经过一年的努力，我们已经明晰了战略方向，完善了组织架构，改进了管理流程，公司科学管理的体系已经基本建立。企业内控管理水平、工程营造水平，客户服务水平得到了全面提升，企业文化深入人心，荣安的品牌知名度不断扩大。2010 年是我们辛勤付出的一年，更是我们丰收累累的一年。

根据江苏天衡会计师事务所审计，截止 2010 年 12 月 31 日，公司资产总额为 71.81 亿元，负债总额为 52.75 亿元，净资产为 19.06 亿元，2010 年实现营业总收入 12.50 亿元，净利润为 2.47 亿元。

报告期内，公司已开发或在开发的项目进展情况如下：

(1) 已开发项目

报告期内，公司已开发项目为“荣安花园”、“荣安琴湾”。

A. 荣安花园

荣安花园项目位于宁波市北仑区。项目占地面积 49,308 平方米，总建筑面积 78,891 平方米，共有多层 12 幢，高层 4 幢，西班牙花园洋房，是北仑首创的围合式 BLOCK 国际社区。该项目于 2008 年 5 月开工建设，于 2010 年 6 月正式交付使用。

B. 荣安琴湾

荣安琴湾项目位于宁波市鄞州新城区，北临鄞州南部商务核心区和环球城（在建），整个小区的形状就像一把琴，南侧有一条长 2000 米的天然九曲河环绕整个小区，项目占地面积 50,068 平方米，总建筑面积 107,410 平方米。共有小高层 12 幢，是优雅高尚住宅生活社区。该项目于 2008 年 3 月正式动工兴建，于 2010 年 11 月正式交付使用。

(2) 在建项目

A. 荣安府

荣安府项目位于宁波市鄞州新城区鄞州公园东地块，三面临路，东观三桥江，西望鄞州公园，宁波市博物馆、鄞州区政府隔路对望，是宁波新城区的核心领地的标杆豪宅，项目以豪华住宅产品为开发目标，以打造宁波地区高端的住宅产品为整体市场定位。项目占地面积 67,785 平方米，总建筑面积 20.7 万平方米，有超高层 6 幢，高层 1 幢。小区内配有幼儿园、室外游泳池，高档会所，会所内配有棋牌室、读书吧、室内泳池、健身区等休闲娱乐场所。项目于 2009 年 7 月正式动工兴建。预计于 2011 年 5 月开盘销售。

B. 荣安公馆

荣安公馆项目位于宁波江东核心区域，甬港饭店以北、甬港北路以东，城市河流以西，属市中心成熟地段，交通便利、生活配套设施完备、居住氛围浓厚。周边配套有多个政府机构、医院、菜场、银行、公园、图书馆以及成熟居住社区。项目占地面积 19,345 平方米，总建筑面积 56,339 平方米，共有高层 4 幢，别墅 6 幢。项目于 2010 年 6 月正式动工兴建，目前，本工程南北两区地下室工程已全部完成。

C. 宁波荣安大厦

宁波荣安大厦位于宁波市南部商务区，西临规划观水街，南沿规划道路，东靠天童南路，北接中基公司总部大楼。项目占地面积 6,238 平方米，总建筑面积约 43,000 平方米，共有一幢写字楼，分 A、B 两区。配备健身、休闲、商务会议、餐饮等功能，是 5A 甲级写字楼。项目于 2007 年 6 月开工建设，目前，主体结构、幕墙和景观工程已完成。

D. 杭州荣安大厦

杭州荣安大厦项目定位为商务区 5A 级甲级写字楼，周边有已建成的杭州大剧院、国际会展中心、杭州棋院、市民中心；正在建设的城市阳台（一期已完工）、波浪文化城、中级人民法院、消防中心；大型综合商务体深圳万象城、华润新鸿基、华联钱江时代广场等。配套成熟，商务、商业氛围浓郁。项目总用地面积 5,231 平方米。该项目于 2006 年 9 月开工建设，目前，大楼主体已经完成，开始启动精装修设计工作。

E. 尚湖中央花园

尚湖中央花园项目位于常熟市招商西路与元和路口，北近市中心、东临招商城。项目占地面积 84,413 平方米，总建筑面积约 26 万平方米，共有小高层 8 幢、高层 8 幢。项目于 2009 年 9 月正式动工兴建。

F. 荣安心居

荣安心居项目位于宁波鄞州区潘火片区世纪新村西侧，在宁波东西向大通道——兴宁路和环城南路之间，毗邻“宁波东”高速出入口，项目占地面积 33,301 平方米，总建筑面积 96,913.19 平方米，共有 5 幢高层住宅和 1 幢三层商业共六个单体组成。项目于 2010 年 10 月动工兴建。目前，该项目地下室已全部完成，进入主体施工阶段。

(3) 报告期内新竞得土地

A. 公司控股子公司宁波荣安房地产开发有限公司于 2010 年 6 月 17 日在杭州市国土资源局举办的国有土地使用权挂牌出让活动中，以 86,100 万元的价格竞得杭政储出[2010]29 号地块的国有土地使用权。

杭政储出[2010]29 号地块位于滨江区（杭高新收储[2007]4 号地块），东至储备地块，南至储备地块，西至江晖路，北至月明路。受让土地面积 24,203 平方米（36.3 亩），土地用途为住宅及商业办公用地，规划建筑密度≤35%，容积率 2.5，绿地率≥25%。土地使用权出让年限为住宅用地 70 年、商业用地 40 年。

B. 公司控股子公司宁波荣安房地产开发有限公司于 2010 年 7 月 2 日在宁波市国土资源局鄞州分局举办的国有建设用地使用权公开拍卖会中，以 45,655.68 万元的价格竞得鄞州投资创业中心 II-3-E 地块的国有建设用地使用权。

鄞州投资创业中心 II-3-E 地块位于宁波市鄞州区投资创业中心（下应街道土桥村），东到甬新干河，南到金源路，西到规划道路，北到规划道路。受让土地面积 35,392 平方米（折 53.088 亩），土地用途为城镇住宅用地，规划建筑密度≤30%，容积率<1.50，绿地率≥30%。土地使用权出让年限为住宅用地 70 年、商业用地 40 年。

C. 公司控股子公司宁波康园房地产开发有限公司于 2010 年 11 月 10 日在台州市国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以 86,200 万元的价格竞得编号台土告字[2010]035 号台州大道东侧，市府大道北侧地块的国有建设用地使用权。

项目用地位于浙江台州市椒江区内（市府所在地），地块西临台州大道，南隔市府大道与台州高教园区相邻，北至广场西路，东为规范道路。受让土地面积 71,293 平方米，土地用途为城镇住宅用地，规划建筑密度≤30%，容积率>1.0≤2.2，绿地率≥30%。土地使用权出让年限为住宅用地 70 年、商业用地 40 年。

2、对公司未来发展的展望

2011 年，中国宏观经济面临更大的不确定性和复杂性，房地产市场也将面临深层次的考验。今年春节前“国八条”的出台已经为 2011 年的楼市定调，调控仍将是主旋律，且力度更大、要求更严。未来房地产市场的监管手段越来越多，工具也越来越完备。随着政府不断加大对按揭、开发贷、土地储备贷款等各类房贷的监管力度，以及加大对违法违规行为的查处，房地产业将迎来一场行业的整合和洗牌。但纵观 2011 年的宏观经济形势，我们认为，在 CPI 持续高涨、城市化等推动下，房价依然会保持稳定调整，不会出现大跌，也难有暴涨。短期来看，一二线城市由于受限购政策的影响，房价面临较大的下行压力，但也会在一定程度上促使二、三线城市的房地产市场走热。另一方面，国内城市化进程的加快，经济结构的转型也将促使国内商业地产的繁荣。

因此，针对房地产行业面临的新环境、新形势，公司适时提出了市场布局战略和应对策略，具体如下：

(1) 加快东海沿海地区的市场布局，在宁波、杭州、苏州、台州等 4 家地区公司的基础上，开拓上海、南京、福州、厦门、青岛等城市及周边地区的市场，并最终实现全国布局，通过全国多区域开发来防范个别地区市场低迷所带来的经营风险。

(2) 加快项目开发速度，缩短开发周期，实现快速滚动开发。合理制定策划和销售方案，加快资金回笼，防范财务风险，实现快速扩张。

(3) 改变单纯住宅开发模式，适度发展商业物业。通过多业态开发来防范特定业态受政策或市场影响而带来的经营风险。

(4) 管理攻坚。建立和完善总部+地区公司的经营管理模式，做精、做强总部系统，加强地区公司的项目开发能力。

(5) 经营荣安品牌，提升品牌效应。

(6) 加大人才引进和培养力度，创建学习型组织，为公司的发展壮大储备人才。

(7) 进一步深入推进企业文化，充分发挥企业文化的导向和激励功能，打造企业的核心竞争力。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
房地产开发	124,810.30	68,065.13	45.47%	-34.36%	-75.06%	-25.82%
主营业务分产品情况						
商品房	124,810.30	68,065.13	45.47%	-3,436.00%	-7,506.00%	-25.82%

6.3 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
宁波地区	124,810.30	-34.36%

6.4 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

6.5 募集资金使用情况对照表

适用 不适用

变更募集资金投资项目情况表

适用 不适用

6.6 非募集资金项目情况

适用 不适用

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

适用 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

不分配也不进行资本公积金转增。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	0.00	811,639,304.14	0.00%	-1,004,819,589.65
2008 年	0.00	-68,333,102.10	0.00%	-1,101,797,937.37
2007 年	0.00	26,143,327.57	0.00%	-1,100,057,280.82
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）			0.00%	

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
根据公司发展战略，公司加快了对外拓展的步伐，加大了对新增项目的投入。为贯彻“快速滚动开发”的经营思路，实现现有项目的快速开工及周转，公司未要求子公司进行分红，且公司尚未弥补以前年度亏损，因此，公司 2010 年度分红派息方案为：不分配也不进行资本公积金转增。	用于项目开发

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

7.2 出售资产

适用 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

7.3 重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）	
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				0.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		51,800.00		
公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）	
宁波康园房地产	2009-12-10（2009-064）	11,000.00	2010年03月20日	11,000.00	连带责任担保	2010年03月24日至2011年3月23日	否	否	
宁波荣和置业有限公司	2010-07-13（2010-035）	6,900.00	2010年07月30日	6,900.00	连带责任担保	2010年07月30日至2012年07月01日	否	否	
荣和置业有限公司	2010-07-13（2010-035）	20,000.00	2010年09月02日	20,000.00	连带责任担保	2010年09月02日至2013年07月08日	否	否	
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）				37,900.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		37,900.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）				37,900.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		51,900.00		
公司担保总额（即前两大项的合计）									
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）				37,900.00	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		37,900.00		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）				37,900.00	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		103,700.00		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例									54.42%
其中：									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）									0.00
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）									11,000.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）									8,418.84
上述三项担保金额合计（C+D+E）									19,418.84
未到期担保可能承担连带清偿责任说明									无

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

单位：万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
陈红叶	43.71	7.96%	0.00	0.00%
刘生波	262.60	47.85%	0.00	0.00%
宋长虹	242.56	44.19%	0.00	0.00%
合计	548.87	100.00%	0.00	0.00%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0.00 万元。

与年初预计临时披露差异的说明	无
----------------	---

7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
荣安集团股份有限公司	0.00	0.00	128,560.00	128,616.49
合计	0.00	0.00	128,560.00	128,616.49

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元。

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

适用 不适用

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 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	(1) 2009 年度业绩承诺 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	(1) 2009 年度归属于母公司净利润情况 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

		<p>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 个工作日内，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>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，2009 年 7 月动工兴建，尚未预售</p> <p>南部商务项目，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，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，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	北京华远集团有限公司	<p>北京华远集团有限公司作出如下承诺：(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。(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。(3) 北京市华远集团有限公司对期限超过两年以上的无法联系债权人或尚未取得债权人同意的约 1900 万元的多个小额应付款、其他应付款及预收款上述债务承诺如下：甬成功上述债务的债权人如持有有效的仲裁裁决、司法判决或裁定，该等裁决、判决或裁定载明甬成功应当向债权人偿还该等债务，本公司将在甬成功通知本公司之日起 3 日内向甬成功或应甬成功书面要求向该债权人足额偿付该等债务。</p>	截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期，尚未有实际履行承诺情形发生。
发行时所作承诺	荣安集团股份有限公司	<p>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。</p>	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)	荣安集团股份有限公司和王久芳	<p>为规范与减少关联交易，公司重大资产重组时，荣安集团及其实际控制人王久芳承诺：“在本次重组完成后一年内，将宁波明州建设有限公司全部股权转让给与本公司（指荣安集团，下同）及王久芳无关联关系的独立第三方，甬成功在同等条件下有优先受让权；本公司承诺，在王久芳将宁波明州建设有限公司股权全部转让给无关联关系的独立第三</p>	2010 年 5 月 30 日，宁波明州建设有限公司全部股权已转让给独立第三方。2010 年 6 月 2 日，该公司股权转让的工商变更登记完成。上述承诺事项已履行完毕。

		<p>方之前，本公司拟注入甬成功的子公司不再与宁波明州建设有限公司发生新的关联交易事项；截至 2007 年 9 月 1 日前已签署的相关协议，将严格按照协议条款执行。转让完成后，如果宁波明州建设有限公司与甬成功发生交易，将严格按照招投标方式确定交易价格。”</p>	
--	--	--	--

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.8.5 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		

4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	0.00	0.00

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

<p>(一) 报告期内，公司监事会共召开了五次会议：</p> <p>1、2010 年 3 月 24 日，公司第七届监事会第八次会议在公司十五楼会议室召开。会议决议内容刊登于 2010 年 3 月 26 日的《中国证券报》和《证券时报》。</p> <p>2、2010 年 4 月 19 日，公司第七届监事会第九次会议以通讯方式召开。会议决议内容刊登于 2010 年 4 月 21 日的《中国证券报》和《证券时报》。</p> <p>3、2010 年 7 月 29 日，公司第七届监事会第十次会议在宁波市箕漕街 76 号凯利大酒店会议室召开。会议决议内容刊登于 2010 年 7 月 31 日的《中国证券报》和《证券时报》。</p> <p>4、2010 年 10 月 25 日，公司第七届监事会第十一次会议在公司十五楼会议室召开。会议决议内容刊登于 2010 年 10 月 26 日的《中国证券报》和《证券时报》。</p> <p>5、2010 年 11 月 22 日，公司第七届监事会 2010 年第一次临时会议以现场（公司十五楼会议室）结合通讯方式召开。会议决议内容刊登于 2011 年 11 月 23 日的《中国证券报》和《证券时报》。</p> <p>(二) 监事会独立意见</p> <p>报告期内，公司监事会通过一系列监督、审核活动，认为：</p> <p>1、报告期内，公司监事会根据国家有关法律法规对公司股东大会、董事会会议的召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员的履职情况及公司管理制度的执行情况进行了监督，监事会认为报告期内公司不存在违法违规的现象。</p> <p>2、公司 2010 年度财务报表编制符合《企业会计准则》有关规定，能真实、客观、准确反映公司的财务状况和经营成果。</p> <p>3、公司目前尚无募集资金使用情况。</p> <p>4、本报告期内，公司发生的关联交易主要为公司向荣安集团股份有限公司临时借款的关联交易以及公司部分董事、高管等关联自然人向公司购买商品房的关联交易等等。上述关联交易的决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的情形，无内幕交易行为。</p>

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

财务报告	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	天衡审字（2011）637 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	荣安地产股份有限公司全体股东
引言段	我们审计了后附的荣安地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表，2010 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并所有者权益变动表和所有者权益变动表以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；

	(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。
注册会计师责任段	<p>我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。</p> <p>审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。</p> <p>我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。</p>
审计意见段	我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。
非标意见	无
审计机构名称	江苏天衡会计师事务所有限公司
审计机构地址	南京市正洪街 18 号东宇大厦 8 楼
审计报告日期	2011 年 04 月 15 日
注册会计师姓名	
虞丽新 吴霆	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司
元

2010 年 12 月 31 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	167,643,538.69	9,371,904.18	168,816,178.45	8,679,153.43
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	689,500.00		3,261,735.80	
预付款项	1,091,419,942.24		1,390,489,698.39	13,500.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	16,922,372.32	605,119,487.84	21,798,277.88	40,627,365.48
买入返售金融资产				
存货	5,850,168,322.80	56,010.60	3,131,471,953.11	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	210,441.00		270,000,000.00	80,000,000.00

流动资产合计	7,127,054,117.05	614,547,402.62	4,985,837,843.63	129,320,018.91
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	8,190,560.74	2,728,357,967.53	9,387,379.55	2,499,154,786.34
投资性房地产	12,150,864.23	13,559,100.22	13,122,913.67	14,437,757.38
固定资产	8,166,811.55	7,893,509.53	4,945,152.96	4,707,080.14
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	25,057,711.72	105,291.28	1,526,594.69	66,445.60
其他非流动资产				
非流动资产合计	53,565,948.24	2,749,915,868.56	28,982,040.87	2,518,366,069.46
资产总计	7,180,620,065.29	3,364,463,271.18	5,014,819,884.50	2,647,686,088.37
流动负债：				
短期借款	110,000,000.00			
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	274,869,107.64	1,847,967.60	217,859,275.86	
预收款项	946,076,493.85	1,468,335.77	861,687,598.61	1,113,320.74
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	8,783,515.69	3,661,000.00	4,867,866.20	3,535,500.00
应交税费	174,304,927.66	-108,337.19	282,012,661.45	2,989,243.57
应付利息	5,764,562.39	1,702,773.50	3,552,256.50	739,860.00
应付股利	492,358.24	492,358.24	492,358.24	492,358.24
其他应付款	1,305,705,829.40	901,229,194.21	68,280,952.59	127,238,373.01
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	576,000,000.00		383,010,000.00	

其他流动负债				
流动负债合计	3,401,996,794.87	910,293,292.13	1,821,762,969.45	136,108,655.56
非流动负债：				
长期借款	1,873,000,000.00		1,534,000,000.00	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,873,000,000.00		1,534,000,000.00	
负债合计	5,274,996,794.87	910,293,292.13	3,355,762,969.45	136,108,655.56
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积		2,416,974,950.79		2,416,974,950.79
减：库存股				
专项储备				
盈余公积		38,114,576.67		38,114,576.67
一般风险准备				
未分配利润	844,315,775.42	-1,062,227,043.41	597,749,420.05	-1,004,819,589.65
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,905,623,270.42	2,454,169,979.05	1,659,056,915.05	2,511,577,432.81
少数股东权益				
所有者权益合计	1,905,623,270.42	2,454,169,979.05	1,659,056,915.05	2,511,577,432.81
负债和所有者权益总计	7,180,620,065.29	3,364,463,271.18	5,014,819,884.50	2,647,686,088.37

9.2.2 利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,249,938,654.88	9,281,351.41	1,991,553,448.30	57,020,187.76
其中：营业收入	1,249,938,654.88	7,848,640.82	1,991,553,448.30	20,536,104.64
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	907,744,345.89	64,600,565.57	918,240,262.79	41,685,835.22
其中：营业成本	681,623,371.82	7,848,604.82	760,825,628.96	20,536,104.64
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净				

额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	176,121,508.81	104,094.78	126,263,420.44	3,152,423.32
销售费用	9,496,402.53		8,693,068.06	
管理费用	39,186,750.31	26,796,245.21	21,657,368.36	15,974,144.44
财务费用	1,960,797.37	-50,150.32	-27,744.70	-115,119.57
资产减值损失	-644,484.95	29,901,771.08	828,521.67	2,138,282.39
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,160,274.27	-1,185,990.80	-623,745.74	-510,475.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,196,818.81	-1,196,818.81	-634,233.41	-510,475.77
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	341,034,034.72	-56,505,204.96	1,072,689,439.77	14,823,876.77
加：营业外收入	72,263.05		6,178,076.03	82,215,649.55
减：营业外支出	2,860,443.08	941,094.48	2,276,833.43	127,624.20
其中：非流动资产处置损失	1,908.80			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	338,245,854.69	-57,446,299.44	1,076,590,682.37	96,911,902.12
减：所得税费用	91,679,499.32	-38,845.68	264,951,378.23	-66,445.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	246,566,355.37	-57,407,453.76	811,639,304.14	96,978,347.72
归属于母公司所有者的净利润	246,566,355.37	-57,407,453.76	811,639,304.14	96,978,347.72
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.2323		0.8252	
（二）稀释每股收益	0.2323		0.8252	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	246,566,355.37	-57,407,453.76	811,639,304.14	96,978,347.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	246,566,355.37	-57,407,453.76	811,639,304.14	96,978,347.72
归属于少数股东的综合收益总额				

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

9.2.3 现金流量表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2010 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	1,351,154,071.25	8,711,430.89	1,879,632,227.43	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	20,425,364.99	1,425,533,000.31	618,323,674.81	1,093,882,227.73
经营活动现金流入小计	1,371,579,436.24	1,434,244,431.20	2,497,955,902.24	1,093,882,227.73
购买商品、接受劳务支付的现金	2,838,671,268.42	6,671,196.95	2,835,906,865.36	77,819.00
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	25,548,985.00	13,924,445.96	11,008,884.74	4,334,711.22
支付的各项税费	407,847,383.42	3,363,574.46	106,768,210.28	125,579.83
支付其他与经营活动有关的现金	94,451,827.21	2,121,596,538.50	627,022,747.10	1,014,299,172.99
经营活动现金流出小计	3,366,519,464.05	2,145,555,755.87	3,580,706,707.48	1,018,837,283.04
经营活动产生的现金流量净额	-1,994,940,027.81	-711,311,324.67	-1,082,750,805.24	75,044,944.69
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	270,000,000.00	80,000,000.00	40,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	36,544.54	10,828.01	10,487.67	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			94,506,638.00	55,395,159.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				

收到其他与投资活动有关的现金			35,723,453.61	34,164,050.00
投资活动现金流入小计	270,036,544.54	80,010,828.01	170,240,579.28	89,559,209.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,076,842.92	3,744,866.92	1,096,345.98	862,625.98
投资支付的现金		230,400,000.00	335,500,000.00	118,180,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金			33,320,000.00	33,320,000.00
投资活动现金流出小计	4,076,842.92	234,144,866.92	369,916,345.98	152,362,625.98
投资活动产生的现金流量净额	265,959,701.62	-154,134,038.91	-199,675,766.70	-62,803,416.98
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	3,222,600,000.00	1,308,600,000.00	1,634,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	3,222,600,000.00	1,308,600,000.00	1,634,000,000.00	
偿还债务支付的现金	1,295,010,000.00	428,000,000.00	326,990,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	191,981,088.31	14,461,885.67	48,274,933.11	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金			4,900,000.00	4,900,000.00
筹资活动现金流出小计	1,486,991,088.31	442,461,885.67	380,164,933.11	4,900,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	1,735,608,911.69	866,138,114.33	1,253,835,066.89	-4,900,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	6,628,585.50	692,750.75	-28,591,505.05	7,341,527.71
加：期初现金及现金等价物余额	158,664,535.92	8,679,153.43	187,256,040.97	1,337,625.72
六、期末现金及现金等价物余额	165,293,121.42	9,371,904.18	158,664,535.92	8,679,153.43

9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,061,307,495.00						597,749,420.05		1,659,056,915.05	828,000,000.00						49,878,953.43			877,878,953.43	
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	1,061,307,495.00						597,749,420.05		1,659,056,915.05	828,000,000.00						49,878,953.43			877,878,953.43	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							246,566,355.37		246,566,355.37	233,307,495.00						547,870,466.62			781,177,961.62	
(一) 净利润							246,566,355.37		246,566,355.37							811,639,304.14			811,639,304.14	
(二) 其他综合收益																				

上述（一）和（二）小计							246,566,355.37										811,639,304.14				811,639,304.14
（三）所有者投入和减少资本											233,307,495.00						-263,768,837.52				-30,461,342.52
1. 所有者投入资本											233,307,495.00						-263,768,837.52				-30,461,342.52
2. 股份支付计入所有者权益的金额																					
3. 其他																					
（四）利润分配																					
1. 提取盈余公积																					
2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者（或股东）的分配																					
4. 其他																					
（五）所有者权益内部结转																					
1. 资本公积转增资本（或股本）																					
2. 盈余公积转增资本（或股本）																					

3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(七) 其他																				
四、本期期末余额	1,061,307,495.00					844,315,775.42				1,905,623,270.42	1,061,307,495.00					597,749,420.05				1,659,056,915.05

9.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2010 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67		-1,004,819,589.65	2,511,577,432.81	233,307,495.00	813,449,700.09			38,114,576.67		-1,101,797,937.37	-16,926,165.61
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	1,061,307,495.00	2,416,974,950.79			38,114,576.67		-1,004,819,589.65	2,511,577,432.81	233,307,495.00	813,449,700.09			38,114,576.67		-1,101,797,937.37	-16,926,165.61

三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-57,407,453.76	-57,407,453.76	828,000,000.00	1,603,525,250.70					96,978,347.72	2,528,503,598.42
（一）净利润							-57,407,453.76	-57,407,453.76							96,978,347.72	96,978,347.72
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-57,407,453.76	-57,407,453.76							96,978,347.72	96,978,347.72
（三）所有者投入和减少资本									828,000,000.00	1,603,525,250.70						2,431,525,250.70
1. 所有者投入资本									828,000,000.00	1,584,860,000.00						2,412,860,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他										18,665,250.70						18,665,250.70
（四）利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本																

(或股本)																
2. 盈余公积转增资本 (或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(七) 其他																
四、本期期末余额	1,061,307 ,495.00	2,416,974 ,950.79			38,114,57 6.67		-1,062,22 7,043.41	2,454,169 ,979.05	1,061,307 ,495.00	2,416,974 ,950.79			38,114,57 6.67		-1,004,81 9,589.65	2,511,577 ,432.81

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

适用 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用 不适用

公司新注册成立了 7 家子公司

荣安地产股份有限公司董事会

董事长： 王久芳

二〇一一年四月十九日