

荣安地产股份有限公司 2011 年第一季度季度报告全文

§ 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 公司第一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)苏小明声明：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

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产(元)	8,024,742,310.97	7,180,620,065.29	11.76%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,958,517,206.06	1,905,623,270.42	2.78%
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)	1.8454	1.7955	2.78%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	266,890,810.27	13,735,798.24	1,843.03%
归属于上市公司股东的净利润(元)	52,893,935.64	1,387,497.02	3,712.18%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-585,581,257.00	-241,360,113.12	-142.62%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.5518	-0.2274	142.66%
基本每股收益(元/股)	0.0498	0.0013	3,730.77%
稀释每股收益(元/股)	0.0498	0.0013	3,730.77%
加权平均净资产收益率(%)	2.74%	0.08%	2.66%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.53%	0.11%	2.42%

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)
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-401,984.44	
所得税影响额	-1,351,315.57	
合计	4,051,599.99	-

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）	22,793	
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	3,869,110	人民币普通股
仇元方	3,785,957	人民币普通股
钱庆福	3,307,596	人民币普通股
宁波港集团有限公司	2,673,738	人民币普通股
程桂生	2,618,406	人民币普通股
柳丽青	2,513,989	人民币普通股
王明波	2,208,301	人民币普通股
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	2,101,298	人民币普通股
戴国乾	1,756,637	人民币普通股
冯坚	1,731,599	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、其他流动资产增加 308.39%是因为预付了办公场所租赁费。</p> <p>2、长期股权投资增加 208.04%是因为追加了对宁波同诚置业有限公司的投资。</p> <p>3、短期借款减少 100%是因为归还了银行贷款。</p> <p>4、应付职工薪酬减少 80.44%是因为支付了 2010 年度计提的年终奖。</p> <p>5、其他应付款增加了 40.79%是因为大股东的临时周转资金增加。</p> <p>6、营业收入、营业成本及税金增加是因为与去年同期相比公司交付的商品房量增加。</p> <p>7、销售费用增加 517.01%是因为今年在建开盘楼盘增加，相应营销费用增加。</p> <p>8、管理费用增加 241.99%是因为公司进行区域化管理，人员及管理费用增加。</p> <p>9、投资亏损增加 239.41%是因为参股公司宁波同诚置业有限公司项目启动，相关费用相应增加。</p> <p>10、营业外收入增加了 34161.27%是因为收到企业发展奖励金 580.49 万元。</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，2009 年 7 月动工兴建，尚未预售；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> <p>截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期。</p>
重大资产重组时所作承诺	北京华远集团有限公司	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	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。

		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。	
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

本报告期没有接待投资者实地调研、电话沟通和书面问询。

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

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司
元

2011 年 03 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	158,838,182.43	45,241,688.29	167,643,538.69	9,371,904.18
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		689,500.00	
预付款项	949,430,037.21		1,091,419,942.24	
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	16,074,326.61	786,614,103.97	16,922,372.32	605,119,487.84
买入返售金融资产				
存货	6,823,828,373.64		5,850,168,322.80	56,010.60
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	859,427.89		210,441.00	
流动资产合计	7,949,719,847.78	831,855,792.26	7,127,054,117.05	614,547,402.62
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	25,230,117.33	2,745,397,524.12	8,190,560.74	2,728,357,967.53
投资性房地产	11,907,851.87	13,339,435.93	12,150,864.23	13,559,100.22
固定资产	7,945,300.85	7,672,843.05	8,166,811.55	7,893,509.53
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	29,939,193.14	94,933.39	25,057,711.72	105,291.28
其他非流动资产				
非流动资产合计	75,022,463.19	2,766,504,736.49	53,565,948.24	2,749,915,868.56
资产总计	8,024,742,310.97	3,598,360,528.75	7,180,620,065.29	3,364,463,271.18
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	260,115,378.63	780,981.05	274,869,107.64	1,847,967.60
预收款项	1,051,991,467.08	308,460.00	946,076,493.85	1,468,335.77
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,717,807.57	775,209.74	8,783,515.69	3,661,000.00
应交税费	204,114,142.53	-2,507,798.74	174,304,927.66	-108,337.19
应付利息	6,521,935.56		5,764,562.39	1,702,773.50
应付股利	492,358.24	492,358.24	492,358.24	492,358.24
其他应付款	1,838,272,015.30	1,165,102,724.98	1,305,705,829.40	901,229,194.21
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		576,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	3,939,225,104.91	1,164,951,935.27	3,401,996,794.87	910,293,292.13
非流动负债：				
长期借款	2,127,000,000.00		1,873,000,000.00	
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	2,127,000,000.00		1,873,000,000.00	
负债合计	6,066,225,104.91	1,164,951,935.27	5,274,996,794.87	910,293,292.13
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	897,209,711.06	-1,082,988,428.98	844,315,775.42	-1,062,227,043.41
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,958,517,206.06	2,433,408,593.48	1,905,623,270.42	2,454,169,979.05
少数股东权益				
所有者权益合计	1,958,517,206.06	2,433,408,593.48	1,905,623,270.42	2,454,169,979.05
负债和所有者权益总计	8,024,742,310.97	3,598,360,528.75	7,180,620,065.29	3,364,463,271.18

4.2 利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2011 年 1-3 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	266,890,810.27	3,332,628.63	13,735,798.24	1,421,780.74
其中：营业收入	266,890,810.27	2,160,280.60	13,735,798.24	1,421,780.74
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	197,299,660.21	23,956,662.10	11,422,194.79	16,595,274.33
其中：营业成本	129,658,647.51	2,160,280.60	4,684,885.66	219,664.29
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	43,015,627.70	64,953.05	670,195.86	62,345.96
销售费用	8,427,641.94	1,867,830.00	1,365,888.48	
管理费用	16,309,336.76	10,322,914.24	4,768,939.58	3,512,282.76
财务费用	-80,816.67	-11,664.00	-136,736.37	67,724.71
资产减值损失	-30,777.03	9,552,348.21	69,021.58	12,733,256.61
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）	-110,443.41	-110,443.41	-32,539.43	-32,539.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-110,443.41	-110,443.41	-32,539.43	-32,539.43
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	69,480,706.65	-20,734,476.88	2,281,064.02	-15,206,033.02
加：营业外收入	5,840,279.46		17,046.30	

减：营业外支出	437,363.90	16,550.80	461,738.14	105,577.32
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	74,883,622.21	-20,751,027.68	1,836,372.18	-15,311,610.34
减：所得税费用	21,989,686.57	10,357.89	448,875.16	-21,064.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	52,893,935.64	-20,761,385.57	1,387,497.02	-15,290,546.32
归属于母公司所有者的净利润	52,893,935.64	-20,761,385.57	1,387,497.02	-15,290,546.32
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0498		0.0013	
（二）稀释每股收益	0.0498		0.0013	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	52,893,935.64	-20,761,385.57	1,387,497.02	-15,290,546.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	52,893,935.64	-20,761,385.57	1,387,497.02	-15,290,546.32
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。

4.3 现金流量表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2011 年 1-3 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	374,733,774.73	1,927,991.63	440,821,550.97	0.00
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	24,497,943.12	334,935,121.62	66,050,910.37	322,811,919.37

的现金				
经营活动现金流入小计	399,231,717.85	336,863,113.25	506,872,461.34	322,811,919.37
购买商品、接受劳务支付的现金	917,198,572.34	3,372,412.96	644,990,441.28	2,810,513.63
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	12,796,968.43	7,218,689.83	8,691,585.01	5,542,481.37
支付的各项税费	38,634,420.04	41,570.41	88,867,451.76	3,184,472.31
支付其他与经营活动有关的现金	16,183,014.04	781,469,729.23	5,683,096.41	387,664,390.83
经营活动现金流出小计	984,812,974.85	792,102,402.43	748,232,574.46	399,201,858.14
经营活动产生的现金流量净额	-585,581,257.00	-455,239,289.18	-241,360,113.12	-76,389,938.77
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
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
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				
投资活动现金流入小计			270,000,000.00	80,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	222,126.21	38,153.21	16,270.00	
投资支付的现金	17,150,000.00	17,150,000.00		
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				4,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	17,372,126.21	17,188,153.21	16,270.00	4,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-17,372,126.21	-17,188,153.21	269,983,730.00	76,000,000.00
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	1,165,000,000.00	720,000,000.00	376,000,000.00	

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	1,165,000,000.00	720,000,000.00	376,000,000.00	
偿还债务支付的现金	511,000,000.00	210,000,000.00	93,010,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,851,973.45	1,702,773.50	23,198,773.00	
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				
筹资活动现金流出小计	570,851,973.45	211,702,773.50	116,208,773.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	594,148,026.55	508,297,226.50	259,791,227.00	0.00
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	-8,805,356.66	35,869,784.11	288,414,843.88	-389,938.77
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	156,487,764.76	45,241,688.29	447,079,379.80	8,289,214.66

4.4 审计报告

审计意见： 未经审计

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一一年四月二十三日