

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2012-009

荣安地产股份有限公司 2011 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 公司年度财务报告已经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。

1.3 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)郑伟红声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

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

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	stock@000517.com	stock@000517.com

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入 (元)	1,627,407,093.35	1,249,938,654.88	30.20%	1,991,553,448.30
营业利润 (元)	406,675,711.36	341,034,034.72	19.25%	1,072,689,439.77
利润总额 (元)	519,866,453.83	338,245,854.69	53.69%	1,076,590,682.37
归属于上市公司股东的净利润 (元)	404,750,497.11	246,566,355.37	64.15%	811,639,304.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益	292,546,657.62	248,858,674.68	17.56%	754,329,819.44

的净利润（元）				
经营活动产生的现金流量净额（元）	-530,547,950.65	-1,994,940,027.81	73.41%	-1,082,750,805.24
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	10,325,829,311.80	7,180,620,065.29	43.80%	5,014,819,884.50
负债总额（元）	8,015,455,544.27	5,274,996,794.87	51.95%	3,355,762,969.45
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,310,373,767.53	1,905,623,270.42	21.24%	1,659,056,915.05
总股本（股）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	0.00%	1,061,307,495.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减（%）	2009 年
基本每股收益（元/股）	0.3814	0.2323	64.18%	0.8252
稀释每股收益（元/股）	0.00	0.00	0.00%	0.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.2756	0.2345	17.53%	0.7668
加权平均净资产收益率（%）	19.20%	13.83%	5.37%	64.35%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	13.88%	13.96%	-0.08%	59.80%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.4999	-1.8797	73.41%	-1.0202
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.1769	1.7955	21.24%	1.5632
资产负债率（%）	77.63%	73.46%	4.17%	66.92%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
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	6,008,900.00		0.00	2,059,804.62
非流动资产处置损益	111,542,274.85		-1,908.80	63,589,854.41
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	0.00		36,544.54	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,360,432.38		-2,786,271.23	-2,038,585.94
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00		0.00	844,050.00
所得税影响额	-986,902.98		459,316.18	-7,156,126.06
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00		0.00	10,487.67
合计	112,203,839.49	-	-2,292,319.31	57,309,484.70

§ 4 股东持股情况和控制框图

4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	22,903	本年度报告公布日前一个月末股东总数	21,850		
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	681,754,213
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	53,667,851
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
山西信托有限责任公司一丰收五号	境内非国有法人	0.42%	4,491,549	0	0
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.36%	3,812,503	3,812,503	0
兴业国际信托有限公司一新股申购建行财富第一期(3 期)	境内非国有法人	0.31%	3,312,288	0	0
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738	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
詹颖雁	境内自然人	0.16%	1,650,100	0	0
游朗飞	境内自然人	0.15%	1,560,900	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			
山西信托有限责任公司一丰收五号	4,491,549	人民币普通股			
兴业国际信托有限公司一新股申购建行财富第一期(3 期)	3,312,288	人民币普通股			
宁波港集团有限公司	2,673,738	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			
詹颖雁	1,650,100	人民币普通股			
游朗飞	1,560,900	人民币普通股			
华能综合产业公司	1,543,282	人民币普通股			
耿庆	1,540,319	人民币普通股			
西南证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,477,295	人民币普通股			
龚昶尘	1,350,584	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五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。				

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

2011 年是我国房地产业受深度调控的一年。过去的一年，国家进一步采取了遏制房价的宏观调控措施，在限购、限贷、限价等强有力的行政管制下，调控效果显现，全国房地产开发投资、商品房销售面积和销售额增速比 2010 年有较大幅度回落。公司项目重点布局区域——浙江省的杭州、宁波、台州等三个城市受宏观调控政策的影响非常显著。特别是 2011 年下半年，上述三个城市的商品房销量显著下降，产品去化速度放缓，房价开始回落。

全体荣安人在这种严峻形势下，坚持区域深耕战略，紧跟市场变化，不断加强市场营销工作，加快周转。2011 年公司尚有湖中央花园三期、荣安府、荣安心居、荣合公馆和荣安华府等五个楼盘相继开盘。全年实现销售回款 26.08 亿元，销售面积约 16.5 万平方米。

同时，围绕“管理攻坚”的年度主题，积极强化运营管理体系，高度重视产品品质和物业服务，科学管理，深度挖潜，努力实现各项年度计划。2011 年公司在建房屋建筑面积约 103.5 万平方米，竣工交付房屋面积(包括地下室)约 25 万平方米，完成房地产建设投资约 32 亿元。

2011 年主要开展了以下几个方面的工作：

(1) 精细管理 打造“荣安品质”

为提升公司楼盘品质，达到引领市场的目标，公司与多家既有知名度、又注重质量的优秀企业建立战略合作关系。在项目营造过程中，公司从规划设计、施工管理、营销客服等方面进行全程严控，特别是在施工过程中，通过强化“样板引路”、“工程检查”等制度，不断整改、不断提高，在追求工程进度的同时，始终保证工程质量。同时，公司也多次组织项目部管理人员“走出去，引进来”，分别组织对长三角区域内一线公司、业内特色楼盘进行参观学习。在荣安人精诚团结的努力和付出下，随着荣安府、荣安心居、荣合公馆、荣安华府等优秀楼盘的相继开盘，“荣安品质”实现了一次质的飞跃。

(2) 依托市场 进行灵活营销

在 2011 年严峻的市场环境下，公司根据市场形势的变化以及项目的整盘考虑，依托市场，灵活地对项目的推盘计划和销售计划做出了调整。一是，密切关注市场，及时进行调整部署。公司每个项目的营销总案都在项目营销推广启动前一个月制订，保证项目营销总案符合当前的房地产市场形势。二是，因地制宜，多种激励和促销措施并举。三是，利用多盘联动，充分发挥品牌优势。荣安府、荣安心居、荣合公馆的相继开盘，在宁波本土市场形成了较好的品牌联动效应，在公司品牌知名度跃升的同时也助推销售目标的实现。

(3) 树立品牌 深化服务理念

2011 年公司全面系统地梳理公司的品牌体系，建立了公司品牌建设体系的雏形，为下一步品牌建设工作奠定了组织基础。另一方面，公司高度重视客户管理工作，认真对待每项客户投诉，顺利实现“有效投诉关闭率 90% 以上”的年度目标。公司通过调整客服工作的重点，加强了客户管理在项目设计、施工等前期阶段的参与。而荣安会的建立更是标志着公司的客户管理工作迈上了一个新的台阶。同时，通过客服工作与物业管理的结合，开展了各种形式的服务活动，促进了物业管理及物业服务水平的提高，从而提升公司品牌形象。

(4) 管理攻坚 防范风险

2011 年，公司紧紧围绕“管理攻坚”这一年度主题，努力夯实业务开发基础、推动流程固化落地。一是，再造流程，改进方法。流程文件覆盖了从投资拓展到项目后评估的全项目管理过程。并通过建立实施财务稽核制度、流程内部审查制度以及对项目工程的月度巡检和季度检查制度，来发现问题、解决问题，从而达到完善流程、改进工作的目的。二是，计划管理，

突出重点。通过借鉴标杆企业的优秀管理经验，公司建立了经营计划和项目计划的管理体系。三是，建立标准，积累资源。公司出台了产品标准化和技术标准化系列标准文件。同时，公司还加强各类资源库及信息库的建设，实现资源共享和知识沉淀。四是，信息建设，助推管理。公司选择金蝶软件作为信息化提升的合作伙伴，以实现全面信息化管理。

报告期内公司项目进展情况：

(1) 报告期内实现部分结转的项目----荣安琴湾

荣安琴湾项目位于浙江省宁波市鄞州新城区，北临鄞州南部商务核心区和环球城（在建），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 50068 平方米，总建筑面积 107410 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 月动工兴建，于 2010 年 11 月正式交付使用。报告期内，部分余房交付结转。

(2) 报告期内实现整体竣工交付的项目----尚湖中央花园二、三期

尚湖中央花园项目位于江苏省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 84413 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，项目二期、三期分别于 2011 年 6 月和 12 月开始交付。

(3) 报告期内在建项目

A. 荣安府

荣安府项目位于浙江省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 67785 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，已于 2011 年 5 月 18 日开盘销售。

B. 荣安心居

荣安心居项目位于浙江省宁波市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 33301 平方米，总建筑面积 96913.19 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，已于 2011 年 9 月 17 日开盘销售。

C. 荣合公馆（原名“荣安公馆”）

荣合公馆项目位于浙江省宁波市江东核心区域，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。周边配备有多个政府机构、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 19300 平方米，总建筑面积 56339 平方米，共有住宅 171 套，商铺 39 间，地下机动车位 167 个。项目于 2010 年 6 月正式动工兴建，已于 2011 年 10 月 15 日开盘销售。

D. 荣安华府

荣安华府项目西临浙江省台州市台州大道，南隔市府大道与中央商务区、高教园区相邻；北至广场西路；东至九号路。项目占地面积 71293 平方米，总建筑面积 156800 平方米，由 15 栋高层住宅楼组成，共 1093 套住宅。项目于 2011 年 5 月 13 日动工兴建，已于 2011 年 11 月 27 日开盘销售。

E. 荣安大厦

荣安大厦项目位于浙江宁波市鄞州南部商务区一期，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 6238 平方米，总建筑面积 43006 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，样板区基本施工完成，安装工程施工中。

F. 荣和置业大厦（原名“杭州荣安大厦”）

荣和置业大厦项目位于浙江省杭州市钱塘江北岸城星路与 8 号路交叉口，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 5231 平方米，总建筑面积约 3.7 万平方米。该项目于 2006 年 9 月开工建设，目前，项目精装修和安装工程进行中。

G. 荣安蝶园

荣安蝶园项目位于浙江省宁波市鄞州区，东靠下应北路，南邻鄞县大道，西接同三高速，项目总建筑面积约 7.7 万方，建筑面积 76853 平方米，由 12 幢小高层和高层建筑组成，取韵“蝶形”，整体呈中轴对称布局，共有住宅 505 套。项目已于 2011 年 2 月 1 日正式动工兴建。

H. 荣安·望江南

荣安·望江南项目位于浙江省杭州滨江核心区，西至江晖路，北至月明路，项目由七幢 15-26 层高层、一幢 10 层酒店组成，占地面积 24202 平方米，总建筑面积 88313 平方米。项目已于 2011 年 12 月 10 日正式动工兴建。

(4) 报告期内新竞得土地

公司控股子公司宁波荣安房地产开发有限公司于 2011 年 4 月 25 日在宁海县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 83,756.068 万元的价格竞得编号宁国土拍[2011]1 号桃源街道科二路南兴海路西 22#—A、B 地块的国有建设用地使用权。

展望 2012 年，中央经济工作会议提出的“坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归”，确立了未来调控方向不动摇。行业调控政策仍将延续，短期内没有放松的可能，但是出台更严厉的政策的可能性也不大。2011 年 11 月底，央行三年来首次下调存准率。考虑到 2012 年世界经济乏力及欧债危机的影响，国内宏观经济形势日趋复杂，经济发展增速放缓，预计国

家货币政策将在 2012 年进行适度适时的预调和微调，但房地产开发信贷仍将受到限制。肩负民生和经济发展重任的中国房地产行业在经历了黄金十年的蓬勃发展后，将逐渐进入后发展时期。可以预计 2012 年将是房地产深度调整的一年，房地产企业将面临更为严峻的市场环境和竞争形势。

虽然 2011 年的严厉调控给中国的房地产业带来了短期的阵痛，但是从长期看，调控更有利于房地产业的长期健康稳定发展。随着国家持续调控房地产市场，房地产制度环境、政策环境、舆论环境等都在发生深度的变化，将对未来房地产业发展带来深远的影响。但是，居民对房地产市场的刚性需求仍然存在。经济的发展和居民可支配收入的稳步提高以及国内城市化水平不均衡仍将是房地产业发展的支撑因素。住宅地产和商业地产的发展结构将随着调控的深入变得更加合理，而且随着经济发展模式的转变，商业地产将后来者居上，具备良好的成长空间。

基于以上分析，公司管理层认为，房地产行业的发展之路还很长，但靠储备土地就能赚取暴利的粗放式经营模式已经一去不复返。未来房地产行业发展的机遇是留给专业化程度高、执行能力强、品牌认可度高、经营战略和市场策略正确的房地产公司。因此，公司确立了“以战略为导向，向管理要效益，控制风险，稳健发展”的经营思路，对公司 2012 年的经营工作做了全盘部署。具体如下：

(1) 坚定实施短、中、长期发展战略

短期以“稳健为本，风险可控，快速回笼，利润合理”为原则，加强营销力度，在销售环境整治、营销策略创新、回款速度提升上多下功夫，抢收抢割，快速回笼资金。

对中期发展战略而言，要打造高性价比的产品，重点开发刚性需求为主的快去化率产品，快速周转，滚动开发。同时，要加强现金流管理，保证资金平衡。一是，积极拓宽并创新融资渠道，降低融资成本；二是，开源节流，强化成本控制。三是，以量入为出原则，谨慎拿地，并积极寻找低价拿地的机会。

长期战略来看，要平衡业态，优化产业结构。在保持主营业务稳健发展的同时，积极开展对新材料、新能源领域的探索和研究，谋求进入新的产业领域。为公司持续发展开辟新的利润增长点，提高公司抗风险能力。

(2) 坚持区域深耕，规模适中

在规模扩张上，采取审慎、适度的原则，聚焦在相对特定的区域发展，深耕细做。做一流的产品，三流的规模。最近三年，公司将会在 2 个省会城市（杭州+X）、2 个地级市（宁波+台州）、2 个县级市（常熟+宁海）进行运作。在另一个省会城市的选择上，将会在中西部地区及内陆的省会城市中进行。

(3) 坚持“品牌、品质、品位”齐头并进

加强品牌建设，借助“荣安府”、“荣合公馆”等高端项目的推出，提高品牌影响力。同时，继续提升物业管理水平，丰富物业服务内涵，提高品牌的延伸度。悉心维护品牌价值，实现品牌溢价。

追求“品质一流”，加强质量控制，加强对产品的把控。在建筑规划、施工、景观、精装修、物业服务等领域全面与国内外一流或当地顶级企业开展合作，保证项目的一流品质。

实行产品多元化，满足不同品位的消费群体。公司将开发的住宅产品分为 A、B、C 三类。A 类为高端中户住宅，满足高端购房需求；B 类为中高档优质住宅，满足改善型置业、首次置业需求；C 类为经济适用房或新农村代建项目。高、中、低档产品的结构组合要优化，规避楼市周期风险。

(4) 坚持科学管理，精耕细作

变粗放式管理为精细管理，实行全面运营管控和标准化管理，向管理要效益。一是，全面实施内控，优化流程，控制风险；二是，管理架构标准化，完善和落实地产总部和城市公司两级管控组织架构。三是，在项目运营上，提升投资拓展、成本控制、采购管理、质量管理、设计管理、营销管理、客户管理等七大专业能力，实行标准化管理。

(5) 坚持人才引进与培养并重，铸就荣安人才

2012 年将根据新的组织架构，进一步完善人才储备机制，建立健全员工招聘体系、人才发展体系和绩效评价体系。加强对员工的培训、培养，继续推行“师徒制”的新员工培养模式，建立分层次、分类别的培训体系，打造人才梯队。

(6) 坚持以人为本，塑造“荣安文化”

以内刊、内报为载体，以及通过各种形式及活动，积极宣贯企业价值观。积极发挥党工团的堡垒作用，团结队伍，凝聚人心。以“把荣安变成一所让人终身学习的学校、变成一支纪律严明执行彻底的军队、变成一个温暖和和睦的大家庭”为目标，争取实现企业文化工作的转型和突破，树立鲜明的企业文化形象。

5.2 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	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 (%)
房地产及物业	162,616.96	92,305.04	43.24%	30.29%	35.61%	-2.23%
主营业务分产品情况						

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 (%)
荣安尚湖中央花园二期	61,102.06	36,465.29	40.32%			
荣安尚湖中央花园三期	58,216.68	29,381.34	49.53%			
荣安琴湾	41,005.58	21,428.13	47.74%	-43.97%	-42.93%	-0.95%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

适用 不适用

2011 年度，公司完成营业收入 162,740.71 万元，比去年同期 124,993.87 万元，增加了 37746.84 万元，增幅为 30.20%；实现利润总额 51986.65 万元，比去年同期 33824.59 万元，增加了 18162.06 万元，增幅为 53.69%；实现归属于上市公司股东的净利润 40475.05 万元，比去年同期 24656.64 万元，增加了 15818.41 万元，增幅为 64.15%。主要原因是：（1）报告期荣安尚湖中央花园二期、三期交付，且体量较大；（2）荣安琴湾部分余房在 2011 年交付；（3）取得拆迁补偿收入，扣除房产净值后余额 11156.71 万元计入营业外收入。

§ 6 财务报告

6.1 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

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

6.3 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

本期以新设方式增加两家子公司。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

荣安地产股份有限公司董事会

董事长： 王久芳

二〇一二年四月六日