

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2013-007

荣安地产股份有限公司 2012 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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	胡约翰	吴颖	
电话	0574-87312566	0574-87312566	
传真	0574-87310668	0574-87310668	
电子信箱	stock@000517.com	stock@000517.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

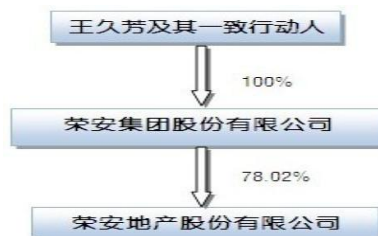
	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	2,056,054,459.29	1,627,407,093.35	26.34%	1,249,938,654.88
归属于上市公司股东的净利润(元)	424,271,520.60	404,750,497.11	4.82%	246,566,355.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	366,779,350.43	292,546,657.63	25.37%	248,858,674.68
经营活动产生的现金流量净额(元)	2,879,542,437.98	-530,547,950.65	642.75%	-1,994,940,027.81
基本每股收益(元/股)	0.3998	0.3814	4.82%	0.2323
稀释每股收益(元/股)	0.3998	0.3814	4.82%	0.2323
加权平均净资产收益率(%)	16.78%	19.2%	-2.42%	13.83%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	10,728,785,497.09	10,325,829,311.80	3.9%	7,180,620,065.29
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,801,604,058.21	2,310,373,767.53	21.26%	1,905,623,270.42

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期股东总数	20,903	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	23,515			
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	78.02%	828,000,000	828,000,000	质押	467,054,546
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	6%	63,667,851	63,667,851	冻结	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	质押	7,760,000
北京市华远集团有限公司	国有法人	0.36%	3,825,097	3,825,097		
陈炳林	境内自然人	0.28%	3,000,000	0		
宁波港集团有限公司	国有法人	0.25%	2,673,738	0		
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.21%	2,274,998	0		
姚文慧	境内自然人	0.21%	2,239,139	0		
余峰	境内自然人	0.21%	2,227,501	0		
北京世纪景源房地产开发有限公司	境内非国有法人	0.21%	2,200,222	0		
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) 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



3、管理层讨论与分析

2012年，对于我们房地产行业来说是跌宕起伏的一年，在刚性需求以及合理的改善型需求的支撑下，2012年中国房地产市场走出了先抑后扬的行情。年初，楼市成交量大幅下滑，随后市场稳步回暖。另一方面，土地市场上半年成交稀少，而进入9月份后，成交逐渐活跃。在此背景下，2012年宁波楼市也是经历了从下降到回升的趋势，据统计，2012年全年宁波市六区共计成交商品住宅20068套，同比2011年上涨47.92%。

从整体上看，2012年坚持房地产调控不放松的总基调始终没有改变。中央政府多次强调坚持房地产调控不动摇，坚决抑制投资投机性购房需求，以限购、限贷、限价为代表的房地产调控政策得到了较好的贯彻执行，有效地抑制了房价过快上涨，推动房地产行业平稳、健康的发展。

在这种形势下，公司及时调整战略布局，围绕“以战略为导向，向管理要效益，控制风险、稳健发展”的整体发展思路，严格控制成本，积极调整营销策略，强化现金流管理，也取得了超预期的成绩。2012年，公司共计实现签约收入52亿元，销售回款50.7亿元。全年实现营业收入20.56亿元，较上年同期增加26.34%；营业利润6.32亿元，较上年同期增长55.31%；归属于上市公司股东的净利润4.24亿元，较上年增长4.82%；基本每股收益0.40元/股，较上年增长4.82%；总资产107.29亿元，较上年末增长3.90%；公司所有者权益28.02亿元，较上年末增长21.26%；加权平均净资产收益率16.78%；资产负债率73.89%，不考虑预收账款后的资产负债率为28.12%。

2012年，公司在建房屋建筑面积约96.48万平方米，竣工交付房屋面积(包括地下室)约12.96万平方米，完成房地产建设投资约16.46亿元。公司主要项目开发进展情况如下：

项目名称	所在位置	占地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	开盘日期	项目状态
荣安府	宁波	67785	205178	2011年5月	竣工在售, 已于2012年12月交付
荣安心居	宁波	33301	96913	2011年9月	在建在售, 预计于2013年上半年交付
荣合公馆	宁波	19300	56339	2011年10月	竣工在售, 已于2013年1月交付
荣安华府	台州	71293	156800	2011年11月	在建在售, 预计于2013年下半年交付
荣安大厦	宁波	6238	43006	——	出租
荣和置业大厦	杭州	5231	37000	——	出租
荣安蝶园	宁波	35392	76853	2012年5月	在建在售, 预计于2013年下半年交付
荣安望江南	杭州	24202	88313	2012年6月	在建在售
凤凰城	宁海	94940	284416	待定	在建

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比, 合并报表范围发生变化的情况说明

1、本期新纳入合并范围的主体

公司名称	期末净资产	本期净利润	备注
宁波荣安新材料实业有限公司	19,979,845.22	-20,154.78	注1
宁波康美房屋租赁有限公司	184,136,000.28	-4,863,999.72	注2
宁波康晟房地产销售代理有限公司	16,995,254.62	10,795,254.62	注3
浙江龙游天苑建设有限公司	10,038,604.49	-2,352,034.05	注4

注1: 公司第八届董事会第四次会议审议通过了《关于投资设立新材料投资公司的议案》, 公司投资设立全资子公司宁波荣安新材料实业有限公司。宁波荣安新材料实业有限公司成立于2012年5月11日, 注册资本2,000.00万元, 该注册资本业经宁波国信联合会计师事务所(普通合伙)甬国会验字[2012]008号《验资报告》验证。

注2: 宁波康美房屋租赁有限公司系子公司宁波康园房地产开发有限公司投资设立的全资子公司, 成立于2012年3月22日。注册资本18,900.00万元, 该注册资本业经宁波国信联合会计师事务所(普通合伙)甬国会验字[2012]005号和甬国会验字[2012]011号《验资报告》验证。

注3: 宁波康晟房地产销售代理有限公司系本公司投资设立的全资子公司, 成立于2012年1月4日。注册资本620.00万元, 该注册资本业经宁波国信联合会计师事务所(普通合伙)甬国会验字[2011]071号《验资报告》验证。

注4: 2012年8月31日, 公司全资子公司宁波康恺投资管理有限公司与祝翠泉、祝彩琴签署了《股权转让协议》, 以2,000万元受让浙江龙游天苑建设有限公司100%股权(其中, 祝翠泉持股90%, 祝彩琴持股10%)。股权转让完毕后, 宁波康恺投资管理有限公司持有浙江龙游天苑建设有限公司100%股权, 自2012年10月起纳入公司合并财务报表。

2、本期不再纳入合并范围的主体

公司2012年第五次临时股东大会审议通过了《关于出售江苏荣安置业有限公司股权的议案》, 同意公司及所属子公司宁波荣安房地产开发有限公司按照评估价格, 分别以28,890.00万元、3,210.00万元转让所持有的江苏荣安置业有限公司90%、10%股权给杭州富展投资有限公司, 于2012年10月26日办妥工商变更登记手续。自2012年11月1日起, 江苏荣安置业有限公司不再纳入公司合并财务报表。

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
江苏荣安置业有限公司	215,438,840.67	154,409,931.93

荣安地产股份有限公司董事会

董事长: 王久芳

二〇一三年四月二十三日