

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业

公告编号：2012-005

广东世荣兆业股份有限公司 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 2012 年 3 月 30 日的《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。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
戴亦一	独立董事	出差	骆英森

1.3 公司年度财务报告已经大华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 公司负责人梁家荣、主管会计工作负责人黄劲民及会计机构负责人(会计主管人员)肖义平声明：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	世荣兆业
股票代码	002016
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	郑泽涛	詹华平
联系地址	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼
电话	0756-5888899	0756-5888899
传真	0756-5888882	0756-5888882
电子信箱	shirongzhaoye@sohu.com	shirongzhaoye@sohu.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）	549,563,921.85	719,431,323.16	-23.61%	570,522,572.66
营业利润（元）	149,554,148.24	164,705,444.80	-9.20%	154,097,424.77
利润总额（元）	149,827,870.81	172,890,367.95	-13.34%	151,520,306.07
归属于上市公司股东的净利润（元）	84,873,981.16	94,125,715.34	-9.83%	72,469,572.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	84,197,480.38	87,874,835.20	-4.18%	68,901,277.99
经营活动产生的现金流量净额（元）	-488,952,710.63	337,824,875.65	-244.74%	-49,852,562.18
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减（%）	2009 年末
资产总额（元）	2,453,795,358.73	1,919,966,890.62	27.80%	1,876,217,398.78
负债总额（元）	1,243,227,487.66	830,442,162.13	49.71%	916,299,112.45
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	941,814,506.98	856,981,861.56	9.90%	762,856,146.22
总股本（股）	461,496,880.00	461,496,880.00	0.00%	461,496,880.00

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）	0.18	0.20	-10.00%	0.16
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.20	-10.00%	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.18	0.19	-5.26%	0.15
加权平均净资产收益率（%）	9.44%	11.62%	-2.18%	9.97%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	9.36%	10.85%	-1.49%	9.48%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.06	0.73	-245.21%	-0.11
	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）	2.04	1.86	9.68%	1.65
资产负债率（%）	50.67%	43.25%	7.42%	48.84%

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
非流动资产处置损益	349,740.23		608,060.61	1,665,160.60
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	0.00		176,100.00	0.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投	0.00		6,245,042.78	2,932,911.50

资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
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	634,496.38		-87,873.44	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-34,636.21		1,361,877.42	0.00
少数股东权益影响额	-113,625.39		-1,706,120.18	-6,644.86
所得税影响额	-159,474.23		-346,207.05	-10,115.05
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00		0.00	-1,013,017.58
合计	676,500.78	-	6,250,880.14	3,568,294.61

§ 4 股东持股情况和控制框图

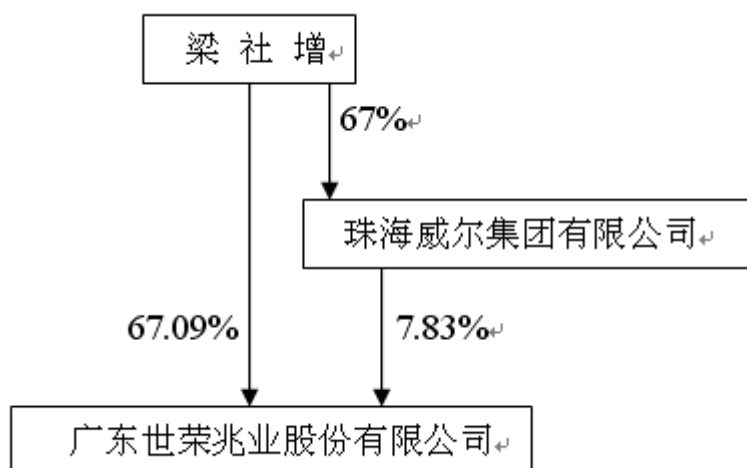
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	24,663	本年度报告公布日前一个月末股东总数	23,805		
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
梁社增	境内自然人	67.09%	309,600,000	0	177,500,000
珠海威尔集团有限公司	境内非国有法人	7.83%	36,119,419	0	30,000,000
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.28%	5,899,978	0	0
戴雄峰	境内自然人	0.36%	1,681,376	0	0
俞嘉骅	境内自然人	0.19%	858,919	0	0
陈瑞强	境内自然人	0.14%	656,530	0	0
陈瑞璋	境内自然人	0.13%	613,300	0	0
袁超	境内自然人	0.13%	600,000	0	0
珠海市斗门区三洲工业城股份有限公司	境内非国有法人	0.11%	514,632	0	0
长江证券-交行-长江证券超越理财宝 3 号集合资产管理计划	境内非国有法人	0.11%	510,100	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	
梁社增		309,600,000		人民币普通股	
珠海威尔集团有限公司		36,119,419		人民币普通股	
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金		5,899,978		人民币普通股	
戴雄峰		1,681,376		人民币普通股	
俞嘉骅		858,919		人民币普通股	
陈瑞强		656,530		人民币普通股	

陈瑞璋	613,300	人民币普通股
袁超	600,000	人民币普通股
珠海市斗门区三洲工业城股份有限公司	514,632	人民币普通股
长江证券-交行-长江证券超越理财宝 3 号集合资产管理计划	510,100	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	梁社增为珠海威尔集团有限公司的控股股东，梁社增、珠海威尔集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

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

一、报告期经营情况概述

报告期，公司实现营业收入 5.50 亿元，营业利润 1.50 亿元，归属于上市公司股东的净利润 8487 万元，同比上年度分别减少 23.61%、9.20% 和 9.83%。上述经营指标同比下降的主要原因是：报告期内，国家继续实施严厉的房地产调控措施，市场低迷，楼盘销售受到较大影响，新增合同销售额同比下降幅度较大。截止报告期末，公司总资产 24.54 亿元，归属于上市公司股东的所有者权益 9.42 亿元，同比分别增加 27.80% 和 9.90%，公司的经营实力和发展后劲进一步增强。

报告期内，公司根据市场情况及政策环境的变化，对年度的开发计划进行适当地调整。一方面，按计划推进在建项目的开发建设，按时完成了里维埃拉二期建筑面积 11.49 万平方米“翠湖苑”项目的开发并已交楼；三期建筑面积 19.47 万平方米“碧水岸”项目的开发工作进展顺利，报告期内部分楼盘已开始预售，完全能够按计划于 2012 年底前交楼。原开发计划的顺利实施，保证公司有足量的产品供应市场。另一方面，由于受政府有关规划政策调整的影响，同时也考虑市场需求的因素，推迟了原计划报告期内完成“里维埃拉”四期总建筑面积为 73 万平方米的“蓝湾半岛”项目的规划设计和报建工作，调整为该项工作至 2012 年下半年完成，计划 2012 年底前开始动工建设至少 15 万平方米的开发量。

在适当放慢“里维埃拉”项目开发进度的同时，报告期内，公司投资 14622 万元收购建筑面积 11.5 万平方米地块，该项目与“里维埃拉”项目处不同区域，不会构成自我竞争，改变公司长期以来单一项目的经营局面，有利于增强公司未来的盈利能力和抵御市场风险的能力。该项目命名为“世荣名筑”，已于 2011 年底开工建设，计划 2012 年 10 月份开始预售，目前市场反应情况良好。

公司根据对市场整体情况的研判，适时适度地调整开发策略，提高了资金的使用效率，增强了应对市场变化的经营能力。经过几年的努力，公司已具备了一定竞争优势，具体体现在以下两方面：

- 1、在珠海市场具有强大的持续发展能力和品牌影响力；
- 2、优质的资产和健康的财务状况为公司的后续发展奠定坚实的基础；

现在公司的劣势主要是目前经营规模偏小，项目的区域集中度高，受市场变化的影响程度较大。

二、公司未来发展的展望

公司将继续坚持既定的发展战略：立足于珠海，稳步推进跨区域发展战略，以扩大经营规模和提高盈利能力为发展目标；在以商品房开发为主的基础上，择机进军其他房地产细分市场，以期在未来行业多业态发展的过程中获取更多的商机，争取早日将公司打造成为跨区域发展、多产品开发、具有较高知名度和品牌影响力的专业的房地产开发企业。

（一）2012 年度的工作计划

1、实施灵活的营销策略，全力开展营销工作，努力实现年度销售目标

2012 年，整体经济状况不容乐观，针对房地产的各项调控政策也将会继续从严执行，调控效果将进一步显现，市场竞争程度将更加激烈，开发商的营销策略会成为刚性需求者由观望转为购买的推动力。为此，公司提出以销售为所有工作的核心，制订了特定对象营销、团购等多种灵活的销售措施，全力消化库存，计划新增合同销售额不低于 5.9 亿元，加快资金回笼，为后续开发项目提供资金保障。

2、全面深入实施预算管理，提升内部管控能力

今年，公司进一步全面深入地实施预算管理，将预算管理工作细分到每一位员工，贯穿于各个经营环节。通过该项制度可以有效地控制公司各项经营成本和进行目标管理，进一步提高公司整体内部管理能力，为公司未来的发展练好内功。

3、把握市场机遇，争取跨区域多项目发展的战略目标有所突破

报告期内，公司已开创了改变单一项目经营的良好开局。作为一家上市企业，为股东提供良好的投资回报是我们的天职。因此，在控制风险的前提下，继续积极主动地拓展新项目，在区域的选择上，应优先珠海城区，以及发展空间巨大的二、三线城市；在进入的方式上，采取并购、合作开发等多种形式，坚持以较低的成本获取较大的发展空间为实施扩张发展战略的原则。

4、坚持房地产主业不动摇，适当进行力所能及的多元化投资

虽然目前由于受到宏观调控的影响，公司和其他房地产企业一样，在发展的进程中遇到了一些困难，但房地产业在未来相当长的时期保持较快发展的趋势没有改变，特别是珠海独特的发展前景将给公司带来难得的发展机遇，公司完全有能力和条件将房地产主业做强做大。同时，由于目前公司的房地产业务规模偏小，在不占用项目开发资金的前提下，适当投资既有现时投资收益、又有未来股权增值收益的非房地产项目，可以增加盈利增长点，特别在调控期间，可以起到弥补主业利润下滑的作用，保持业绩平稳。

（二）2012 年度项目开发计划

1、完成“里维埃拉”三期“碧水岸”19.47 万平方米所有开发工作，确保按计划于 2012 年 11 月底前陆续交楼；

2、按计划推进“世荣名筑”项目的开发，保证 2012 年 10 月份开始预售，2013 年底前交楼；

3、完成总建筑面积为 73 万平方米的“里维埃拉”四期“蓝湾半岛”项目的规划和报建工作，并开工建设至少 15 万平方米的开发量。

（三）资金安排计划

上述开发项目所需资金可以通过自有资金、销售回笼款和已取得的银行授信额度得以解决。为了做好实施公司未来发展战略所需的资金准备，公司将努力拓宽融资渠道，包括股权私募基金、信托贷款、资本市场再融资等融资方式，灵活应对各项资金需求。

公司的控股股东一直大力支持公司的发展，其有意愿也有能力向公司提供资金，为公司的正常经营和发展壮大提供了有力的资金支撑。

（四）风险及对策

公司面临的风险主要是市场变化带来的风险，包括政策调控产生的系统性市场风险，以及新的市场参与者进入造成竞争加剧、原有市场份额下降的风险。

针对上述风险，公司将坚持以市场为导向，坚持稳健的经营理念，开发符合市场需求的产品，采取灵活的营销策略，积极主动地、有前瞻性地应对市场的变化。

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（%）
房地产业	50,662.56	25,123.46	50.41%	-29.33%	-36.92%	5.97%
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（%）
商品房	50,662.56	25,123.46	50.41%	-29.33%	-36.92%	5.97%

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

§ 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

报告期新增合并单位 3 家:原因为: ①本公司出资新设立两家子公司即石家庄远荣房地产开发有限公司和珠海世荣兆业投资管理有限公司。②本公司子公司珠海世荣物业管理服务有限公司出资新设立珠海世荣会所管理有限公司。
报告期减少合并单位 1 家: 原因为报告期子公司珠海威尔医学影像科技有限公司已办理工商注销手续。

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

6.5 对 2012 年 1-3 月经营业绩的预计

☐ 适用 ☒ 不适用

广东世荣兆业股份有限公司

董事长: 梁家荣

二〇一二年三月三十日