

# 广东世荣兆业股份有限公司 2011 年第三季度季度报告全文

## § 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 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 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

	2011.9.30	2010.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	2,376,696,373.87	1,919,966,890.62	23.79%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	894,745,781.45	856,981,861.56	4.41%	
股本 (股)	461,496,880.00	461,496,880.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.94	1.86	4.30%	
	2011 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2011 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	189,458,151.04	-48.37%	378,288,981.21	-14.47%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	29,876,726.46	-39.48%	37,763,919.89	-39.17%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	-397,880,867.96	-201.74%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	-0.86	-201.18%
基本每股收益 (元/股)	0.0647	-39.53%	0.0818	-39.18%
稀释每股收益 (元/股)	0.0647	-39.53%	0.0818	-39.18%
加权平均净资产收益率 (%)	3.43%	-2.55%	4.31%	-3.22%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.43%	-2.39%	4.24%	-3.27%

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	268,028.62	
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-47,698.59	
少数股东权益影响额	-110,014.81	

所得税影响额	-154,406.76	
合计	590,404.84	-

## 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）	24,503	
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
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	6,999,978	人民币普通股
中信信托有限责任公司－上海建行 820	3,090,000	人民币普通股
华宝信托有限责任公司－单一类资金信托 R2007ZX085	1,880,151	人民币普通股
兴业国际信托有限公司－紫石超越证券投资集合资金信托计划	1,689,500	人民币普通股
兴业国际信托有限公司－新股申购建行财富第一期(10 期)	1,632,735	人民币普通股
中国对外经济贸易信托有限公司-汇富 2 号理成	903,301	人民币普通股
徐宪德	859,720	人民币普通股
李建南	761,430	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、交易性金融资产变化，是由于公司已全部转让所持有的股票。</p> <p>2、其他应收款较上年末增加 44.13%，主要原因是支付保证金等增加。</p> <p>3、存货较上年末增加 35.01%，主要原因是新增了开发项目。</p> <p>4、递延所得税资产较上年末增加 30.80%，主要原因是暂估土地增值税确认的递延所得税资产增加。</p> <p>5、短期借款较上年末增加 9,300 万元，主要原因是增加短期银行借款。</p> <p>6、应付账款较上年末增加 70.53%，主要原因是增加了应付工程款、材料款。</p> <p>7、长期借款较上年末增加 33,100 万元，主要原因是增加了银行借款。</p> <p>8、本报告期营业收入、营业成本、营业税金及附加较上年同期分别减少了 48.37%、55.83%和 48.68%，主要原因是报告期可结转的商品房销售收入较上年同期减少。</p> <p>9、本报告期销售费用较上年同期减少了 32.14%，主要原因是商品房销售收入较上年同期减少相应减少费用。</p> <p>10、本报告期管理费用较上年同期增加了 53.80%，主要原因是报告期中介费用增加。</p> <p>11、本报告期、年初到报告期末资产减值损失较上年同期分别减少 205.21 万元、183.82 万元，主要原因是按标准计提的坏账准备较上年减少。</p> <p>12、本报告期投资收益较上年同期增加 60.43%，年初到报告期末投资收益较上年同期减少 124.97%，主要原因是公司按权益法核算的股权投资收益的变动。</p> <p>13、本报告期所得税费用较上年同期减少 39.50%，主要原因是本报告期营业利润减少。</p> <p>14、本报告期、年初到报告期末归属于上市公司股东的净利润较上年同期分别减少 39.48%、39.17%，主要原因是报告期可结转的商品房销售收入较上年同期减少。</p>
--

- 15、年初到报告期末经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少了 201.74%，主要原因是销售商品房收到的现金较上年同期减少。
- 16、年初到报告期末投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加了 661.61%，主要原因是公司转让股票收回投资款。
- 17、年初到报告期末筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加，主要原因是银行借款增加。

### 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

公司于 2011 年 8 月份接有权部门通知，公司 2009 年度重大资产重组涉及房地产资产不符合国家宏观调控政策的要求。因本次重组已无可能实施，经公司第四届董事会第十九次会议审议通过，公司已向中国证监会递交了撤回本次重组申报材料的申请。公司将与梁家荣先生积极沟通，采取切实可行的措施完成公司对梁家荣先生所持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 股权的收购。

### 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	-	-	-
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	-	-	-
重大资产重组时所作承诺	梁社增、梁家荣	1、梁社增：在本公司拥有权益的股份自 2007 年度重大资产重组完成之日（2008 年 2 月 25 日）起三年不上市交易或转让。 2、梁家荣：持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司剩余 23.75% 在 2007 年度重大资产重组完成后三年内注入上市公司。	1、报告期内，梁社增先生未交易或转让所持公司股份。 2、公司与梁家荣先生于 2009 年 7 月启动了世荣实业剩余 23.75% 股权的注入工作，公司拟向梁家荣先生发行 1.01 亿股公司股份收购梁家荣先生持有的世荣实业 23.75% 股权，并于 2009 年 12 月获得中国证监会重组委有条件审核通过。2011 年 8 月，公司接有权部门通知，本次交易涉及房地产资产不符合国家宏观调控政策的要求，本次交易终止。公司将与梁家荣先生积极沟通，采取切实可行的措施完成公司对梁家荣先生所持有的世荣实业 23.75% 股权的收购。
发行时所作承诺	-	-	-
其他承诺（含追加承诺）	-	-	-

### 3.4 对 2011 年度经营业绩的预计

2011 年度预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增减变动幅度小于 30%			
2011 年度净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增减变动幅度为：	-10.00%	~~	10.00%
2010 年度经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	94,125,715.34		
业绩变动的原因说明	预计 2011 年度业绩与上年相比无大幅变化。			

### 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

单位：元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	期末持有数量（股）	期末账面值	占期末证券投资总比例（%）	报告期损益
期末持有的其他证券投资				0.00	-	0.00	0.00%	0.00
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	634,496.38
合计				0.00	-	0.00	100%	634,496.38

证券投资情况说明

报告期内，公司未进行证券投资，前期所购买的股票在报告期已全部出售，较初始投资成本，取得收益 28 万元。

#### 3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 09 月 20 日	公司总部办公楼和里维埃拉楼盘	实地调研	东方证券、华商基金	1、交流公司经营管理和发展战略。2、参观公司开发项目。

## § 4 附录

### 4.1 资产负债表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

2011 年 09 月 30 日

单位：元

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	142,504,767.95	5,113,349.24	119,202,913.90	7,761,601.93
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产			4,595,058.06	4,595,058.06
应收票据				
应收账款	3,378,904.15	1,570,151.80	4,945,696.23	3,442,827.65
预付款项	5,850,259.34	2,026,000.00	5,905,144.32	
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	11,591,756.76	4,232,124.03	8,042,716.48	38,070,817.75
买入返售金融资产				
存货	1,678,699,104.21	159,810,640.99	1,243,384,144.59	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,842,024,792.41	172,752,266.06	1,386,075,673.58	53,870,305.39
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	320,915,060.88	432,693,669.70	329,046,644.53	424,643,623.99
投资性房地产	41,186,637.73		38,832,892.29	
固定资产	103,134,275.40	48,063,955.60	109,643,421.73	49,086,354.53
在建工程	950,990.00	833,490.00	567,490.00	567,490.00
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	6,503,547.82	6,412,651.45	6,706,396.37	6,608,063.03
开发支出				
商誉	7,260,749.12		7,260,749.12	
长期待摊费用				
递延所得税资产	54,720,320.51		41,833,623.00	
其他非流动资产				
非流动资产合计	534,671,581.46	488,003,766.75	533,891,217.04	480,905,531.55
资产总计	2,376,696,373.87	660,756,032.81	1,919,966,890.62	534,775,836.94
流动负债：				
短期借款	93,000,000.00			
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	135,490,209.12	551,074.21	79,454,174.89	701,607.05
预收款项	339,920,606.53		437,775,209.27	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,808,306.17	1,035,944.40	4,580,341.44	3,465,146.80
应交税费	4,711,942.45	-187,690.05	5,471,443.11	-234,971.96

应付利息				
应付股利				
其他应付款	248,223,591.18	150,001,947.38	226,360,993.42	11,240,000.00
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				
其他流动负债				
流动负债合计	823,154,655.45	151,401,275.94	753,642,162.13	15,171,781.89
非流动负债：				
长期借款	407,800,000.00		76,800,000.00	
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	407,800,000.00		76,800,000.00	
负债合计	1,230,954,655.45	151,401,275.94	830,442,162.13	15,171,781.89
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	461,496,880.00	461,496,880.00	461,496,880.00	461,496,880.00
资本公积	61,522,542.16	137,762,338.18	61,522,542.16	137,762,338.18
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	9,403,767.10	9,403,767.10	9,403,767.10	9,403,767.10
一般风险准备				
未分配利润	362,322,592.19	-99,308,228.41	324,558,672.30	-89,058,930.23
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	894,745,781.45	509,354,756.87	856,981,861.56	519,604,055.05
少数股东权益	250,995,936.97		232,542,866.93	
所有者权益合计	1,145,741,718.42	509,354,756.87	1,089,524,728.49	519,604,055.05
负债和所有者权益总计	2,376,696,373.87	660,756,032.81	1,919,966,890.62	534,775,836.94

#### 4.2 本报告期利润表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

2011 年 7-9 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	189,458,151.04		366,978,302.00	
其中：营业收入	189,458,151.04		366,978,302.00	
利息收入				
已赚保费				

手续费及佣金收入				
二、营业总成本	132,339,484.36	3,482,221.65	273,486,181.74	4,245,072.45
其中：营业成本	91,159,426.48		206,397,823.49	
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	26,193,343.47	904.51	51,043,147.21	
销售费用	5,402,939.36		7,962,472.80	
管理费用	9,429,309.03	3,479,903.76	6,130,812.78	2,203,720.66
财务费用	87,358.24	-24,526.62	-167,268.96	-539.12
资产减值损失	67,107.78	25,940.00	2,119,194.42	2,041,890.91
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			735,885.16	735,885.16
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,868,201.37		-4,721,597.41	31,153.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,868,201.37		-4,752,750.91	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	55,250,465.31	-3,482,221.65	89,506,408.01	-3,478,033.79
加：营业外收入	225,979.82		929,158.81	786,435.18
减：营业外支出	202,986.53	200,000.00	248,946.55	170,000.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	55,273,458.60	-3,682,221.65	90,186,620.27	-2,861,598.61
减：所得税费用	14,811,190.18		24,481,135.63	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	40,462,268.42	-3,682,221.65	65,705,484.64	-2,861,598.61
归属于母公司所有者的净利润	29,876,726.46	-3,682,221.65	49,369,643.80	-2,861,598.61
少数股东损益	10,585,541.96		16,335,840.84	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0647		0.1070	
（二）稀释每股收益	0.0647		0.1070	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	40,462,268.42	-3,682,221.65	65,705,484.64	-2,861,598.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	29,876,726.46	-3,682,221.65	49,369,643.80	-2,861,598.61
归属于少数股东的综合收益总额	10,585,541.96		16,335,840.84	

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 年初到报告期末利润表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

2011 年 1-9 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	378,288,981.21		442,265,757.64	728,712.97
其中：营业收入	378,288,981.21		442,265,757.64	728,712.97
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	299,094,424.37	10,483,840.27	347,496,356.69	14,338,909.78
其中：营业成本	201,134,057.22	-55,325.33	240,774,658.22	1,446,118.78
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	53,010,565.83	904.51	60,797,375.52	19,054.44
销售费用	15,571,704.41		19,267,908.45	
管理费用	27,830,733.96	8,845,408.30	23,294,940.17	9,171,360.08
财务费用	-458,345.10	-48,560.24	-482,395.02	-1,866.32
资产减值损失	2,005,708.05	1,741,413.03	3,843,869.35	3,704,242.80
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-622,862.34	-622,862.34
投资收益（损失以“-”号填列）	-4,497,087.27	634,542.09	18,008,564.06	33,177.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,131,629.36		17,975,386.56	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	74,697,469.57	-9,849,298.18	112,155,102.67	-14,199,881.65
加：营业外收入	634,703.01		1,788,146.20	790,316.57
减：营业外支出	414,372.98	400,000.00	770,235.81	469,988.18
其中：非流动资产处置损失	59,262.30			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	74,917,799.60	-10,249,298.18	113,173,013.06	-13,879,553.26
减：所得税费用	21,700,809.67		27,331,072.84	13,532.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	53,216,989.93	-10,249,298.18	85,841,940.22	-13,893,085.52
归属于母公司所有者的净	37,763,919.89	-10,249,298.18	62,076,621.13	-13,893,085.52

利润				
少数股东损益	15,453,070.04		23,765,319.09	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0818		0.1345	
（二）稀释每股收益	0.0818		0.1345	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	53,216,989.93	-10,249,298.18	85,841,940.22	-13,893,085.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	37,763,919.89	-10,249,298.18	62,076,621.13	-13,893,085.52
归属于少数股东的综合收益总额	15,453,070.04		23,765,319.09	

年初到报告期末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。

#### 4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

2011 年 1-9 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	280,287,326.95	210,000.00	897,852,467.33	1,262,250.36
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	107,268,979.41	172,664,364.19	26,048,475.18	7,421,787.34
经营活动现金流入小计	387,556,306.36	172,874,364.19	923,900,942.51	8,684,037.70
购买商品、接受劳务支付的现金	544,593,357.28	155,545,248.50	335,276,176.31	146,400.00
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	24,030,970.88	7,554,888.00	12,814,890.13	3,545,960.69
支付的各项税费	78,921,932.31	4,818,641.98	133,153,919.15	990,872.10
支付其他与经营活动有关的现金	137,890,913.85	4,496,292.84	51,561,616.89	3,939,080.20
经营活动现金流出小计	785,437,174.32	172,415,071.32	532,806,602.48	8,622,312.99
经营活动产生的现金流量净额	-397,880,867.96	459,292.87	391,094,340.03	61,724.71
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	8,229,554.44	8,229,554.44		
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	5,036,818.18		5,500,000.00	5,500,000.00
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				
投资活动现金流入小计	13,266,372.62	8,229,554.44	5,500,000.00	5,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,795,696.80	287,100.00	995,378.38	504,840.00
投资支付的现金		11,050,000.00	3,000,000.00	5,000,000.00
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	11,289.60			
投资活动现金流出小计	1,806,986.40	11,337,100.00	3,995,378.38	5,504,840.00
投资活动产生的现金流量净额	11,459,386.22	-3,107,545.56	1,504,621.62	-4,840.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,000,000.00			
取得借款收到的现金	445,000,000.00		41,800,000.00	
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	448,000,000.00		41,800,000.00	
偿还债务支付的现金	21,000,000.00		395,350,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,467,541.29		12,972,256.93	
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	5,809,122.92		3,000,000.00	3,000,000.00
筹资活动现金流出小计	39,276,664.21		411,322,256.93	3,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	408,723,335.79		-369,522,256.93	-3,000,000.00
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	22,301,854.05	-2,648,252.69	23,076,704.72	-2,943,115.29
加：期初现金及现金等价物余额	118,202,913.90	7,761,601.93	123,534,042.01	6,094,612.50
六、期末现金及现金等价物余额	140,504,767.95	5,113,349.24	146,610,746.73	3,151,497.21

#### 4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

广东世荣兆业股份有限公司

董事长：梁家荣

二〇一一年十月二十八日