

荣盛房地产发展股份有限公司 2010 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 没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 公司全体董事亲自出席了本次审议季度报告的董事会。

1.4 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.5 公司负责人耿建明、主管会计工作负责人刘山及会计机构负责人(会计主管人员)冯全玉声明：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)	15,034,454,049.18	13,651,701,707.63	10.13%
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	3,917,944,553.23	3,784,307,865.26	3.53%
股本 (股)	896,000,000.00	896,000,000.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	4.37	4.22	3.55%
	本报告期	上年同期	增减变动 (%)
营业总收入 (元)	1,025,891,378.33	568,783,640.14	80.37%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	133,636,687.97	90,910,881.70	47.00%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-1,195,530,765.46	-50,513,210.46	-2,266.77%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-1.33	-0.11	-1,109.09%
基本每股收益 (元/股)	0.15	0.11	36.36%
稀释每股收益 (元/股)	0.15	0.11	36.36%

加权平均净资产收益率 (%)	3.41%	4.17%	下降 0.76 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	3.40%	4.16%	下降 0.76 个百分点

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
非流动资产处置损益	-456.30
除上述事项外营业外收支净额	441,466.77
少数股东权益影响额	2,337.87
所得税影响额	-110,252.62
合计	333,095.72

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)	17,918	
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
中国银行一易方达积极成长证券投资基金	7,000,000	人民币普通股
中国建设银行一泰达荷银市值优选股票型证券投资基金	5,998,639	人民币普通股
中国银行一大成财富管理 2020 生命周期证券投资基金	5,234,869	人民币普通股
曹西峰	4,634,625	人民币普通股
全国社保基金一零九组合	4,529,859	人民币普通股
中国工商银行一国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	4,459,761	人民币普通股
中国工商银行一易方达价值成长混合型证券投资基金	3,849,149	人民币普通股
中国光大银行股份有限公司一泰信先行策略开放式证券投资基金	3,730,002	人民币普通股
中国农业银行一大成创新成长混合型证券投资基金 (LOF)	3,573,338	人民币普通股
交通银行一易方达 50 指数证券投资基金	3,282,055	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

1、货币资金期末余额 1,258,487,994.66 元，比年初数 1,922,003,947.46 元减少 34.52%，

主要原因是报告期支付土地款及建设投入支出增加所致。

2、应收账款期末余额 27,262,849.67 元，比年初数 20,674,799.28 元增长 31.87%，主要原因是报告期随着公司房地产开发项目增加，期末未放按揭款增加所致。

3、其他应收款期末余额 925,977,302.39 元，比年初数 251,629,884.96 元增长 267.99%，主要原因是报告期支付的土地投标保证金增加所致。

4、长期股权投资期末余额 10,000,000.00 元，比年初增长 10,000,000.00 元，主要原因是报告期公司与中国林业产权交易所有限公司合资成立中林所西南林权交易中心有限公司，公司出资 1000 万元，占西南中心总股份的 20%，未纳入报表合并范围所致。

5、长期待摊费用期末余额 42,485,004.07 元，比年初数 20,815,434.75 元增长 104.10%，主要原因是报告期公司所属的酒店装修投入增加所致。

6、短期借款期末余额 316,564,000.00 元，比年初数 236,564,000.00 元增长 33.82%，主要原因是报告期公司取得的一年内银行借款增加所致。

7、少数股东权益期末余额 149,217,457.34 元，比年初数 80,706,864.28 元增长 84.89%，主要原因是增加报告期纳入合并范围的沈阳荣盛中天房地产开发有限公司少数股东享有的权益所致。

8、报告期营业收入 1,025,891,378.33 元，比去年同期数 568,783,640.14 元增长 80.37%，主要原因是报告期邯郸、徐州、长沙等地区项目竣工，结算面积同比增加所致。

9、报告期营业成本 721,928,761.21 元，比去年同期数 379,808,061.74 元增长 90.08%，主要原因是报告期营业收入同比增加，成本相应增加所致。

10、报告期营业税金及附加 79,131,432.97 元，比去年同期数 39,670,248.53 元增长 99.47%，主要原因是报告期营业收入同比增加，税金相应增加所致。

11、报告期管理费用 31,082,685.45 元，比去年同期数 17,716,168.93 元增长 75.45%，主要原因是报告期公司经营规模扩大，项目增加，管理成本相应增加所致。

12、报告期财务费用 5,369,887.56 元，比去年同期数 -283,378.36 元增长 1994.95%，主要原因是报告期根据协议将支付中诚信托有限责任公司的资金费用化处理导致财务费用增加。

13、报告期资产减值损失 1,732,361.94 元，比去年同期数 -446,053.56 元增长 488.38%，主要原因是报告期应收款项增加，计提的减值准备相应增加所致。

14、报告期营业外收入 1,480,549.97 元，比去年同期数 417,434.30 元增长 254.68%，主要原因是报告期工程建设质量扣款及其他违约金收入增加所致。

15、报告期营业外支出 1,039,539.50 元，比去年同期数 500.00 元增长 207807.90%，主要原因是报告期内对希望小学捐款增加所致。

16、报告期所得税费用 42,604,993.96 元，比去年同期数 32,253,628.40 元增长 32.09%，主要原因是报告期公司利润总额增加，所得税费用相应增加所致。

17、报告期少数股东损益 246,593.06 元，比去年同期数 -50,591.63 元增长 587.42%，主要原因是报告期纳入合并范围少数股东享有的经营收益增加所致。

18、报告期销售商品、提供劳务收到的现金 1,273,004,058.43 元，比去年同期数 666,139,761.85 元增长 91.10%，主要原因是报告期商品房销预售面积同比大幅增加所致。

19、报告期收到其他与经营活动有关的现金 87,717,861.46 元，比去年同期数 11,871,685.10 元增长 638.88%，主要原因是报告期代收契税、维修基金及其他入住费同比增加所致。

20、报告期购买商品、接受劳务支付的现金 1,788,795,676.30 元，比去年同期数 509,506,526.49 元增长 251.08%，主要原因是报告期公司建设投入、土地投入增加所致。

21、报告期支付给职工以及为职工支付的现金 21,260,053.20 元，比去年同期数 16,035,894.94 元增长 32.58%，主要原因是报告期随着公司规模不断扩大，职工人数增加，人工成本相应增加所致。

22、报告期支付其他与经营活动有关的现金 611,076,856.84 元，比去年同期数 62,150,407.45 元增长 883.22%，主要原因是报告期公司土地投标保证金增加所致。

23、报告期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 79,655,190.85 元，比去年同期数 36,181,963.17 元增长 120.15%，主要原因是报告期公司所属廊坊、沧州、聊城酒店建设投入及装修投入增加所致。

24、报告期投资支付的现金 10,000,000.00 元，比去年同期数增长 10,000,000.00 元，主要原因是报告期公司与中国林业产权交易所有限公司合资成立中林所西南林权交易中心有限公司，公司出资 1000 万元，占西南中心总股份的 20%，未纳入报表合并范围所致。

25、报告期吸收投资收到的现金 68,264,000.00 元，比去年同期增长 68,264,000.00 元，

主要原因是报告期纳入合并范围的沈阳荣盛中天房地产开发有限公司少数股东投入的股本所致。

26、报告期取得借款收到的现金 951,650,000.00 元，比去年同期数 340,000,000.00 元增长 179.90%，主要原因是报告期公司取得银行借款同比增加所致。

27、报告期偿还债务支付的现金 330,000,000.00 元，比去年同期数 137,154,198.20 元增长 140.61%，主要原因是报告期公司偿还到期银行借款同比增加所致。

28、报告期分配股利、利润或偿付利息支付的现金 67,942,645.59 元，比去年同期数 42,545,043.78 元增长 59.70%，主要原因是报告期公司借款利息支出同比增加所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

- 1、公司不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。
- 2、公司不存在其他重大事项。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	无
股份限售承诺	无	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	1、荣盛控股股份有限公司、公司第二大股东荣盛建设工程有限公司及实际控制人耿建明 2、荣盛控股股份有限公司	1、公司上市过程中，公司控股股东荣盛控股股份有限公司、公司第二大股东荣盛建设工程有限公司及实际控制人耿建明均承诺：（1）自公司股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的公司股份，也不由公司收购该部分股份；（2）在作为公司的控股股东、主要股东、实际控制人期间，不直接或间	正常

		<p>接从事与公司及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给公司造成的经济损失承担赔偿责任。</p> <p>2、荣盛控股股份有限公司参加了公司 2009 年度非公开发行并认购了 1,000,000 股股份，其承诺自发行结束之日起 36 个月内不转让上述股份。</p>	
其他承诺（含追加承诺）	邹家立、曹西峰、谢金永、赵亚新、刘山	<p>1、在满足原有的承诺的基础上，减持持有的公司首次公开发行前已发行股份的价格不低于 15 元/股（当派发红股、转增股本、派息等使荣盛房地产发展股份有限公司股份或股东权益发生变化时，对此价格进行除权除息处理）。2、在减持股份前 3 日，以书面方式将减持计划通知公司董事会秘书；3、若违反第一条承诺，同意接受如下处理：（1）按实际减持价与 15 元之间的差额乘以实际减持数量之和作为补偿上缴公司；（2）按上述金额的一倍金额作为罚款上缴公司。</p>	正常

3.4 对 2010 年 1-6 月经营业绩的预计

单位：元

2010 年 1-6 月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长 50%以上	
	公司预计，2010 年 1-6 月，归属于公司股东的净利润比上年同期增长 50-70%。	
2009 年 1-6 月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润：	248,967,907.46
业绩变动的原因说明	<p>公司管理层预计，由于 2010 年 1-6 月公司项目所在区域房地产市场形势较好，公司项目建设进度正常，公司结算面积、结算价格较上年同期均将有一定程度的增长，公司当期净利润同比将有较大幅度的增长。</p>	

3.5 证券投资情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010 年 03 月 31 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	1,258,487,994.66	413,395,939.07	1,922,003,947.46	694,042,510.05
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	27,262,849.67	5,692,664.61	20,674,799.28	13,936,281.31
预付款项	1,997,034,678.19	391,609,282.73	1,864,447,616.94	470,278,303.31
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	925,977,302.39	2,999,276,338.86	251,629,884.96	2,493,983,599.12
买入返售金融资产				
存货	9,604,461,831.38	4,026,606,162.33	8,493,247,887.04	3,680,556,431.34
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	424,579,089.96	181,507,714.62	396,989,445.66	197,466,491.35
流动资产合计	14,237,803,746.25	8,018,088,102.22	12,948,993,581.34	7,550,263,616.48
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
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	10,000,000.00	1,898,630,419.60		1,583,817,419.60
投资性房地产		39,858,560.04		40,383,044.07
固定资产	231,878,157.53	73,659,148.61	228,777,686.25	68,976,457.17
在建工程	295,381,801.17	293,328,432.87	237,943,094.35	237,943,094.35

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	161,214,140.70	107,448,298.70	162,315,576.20	108,154,905.90
开发支出				
商誉	6,794,154.13		6,794,154.13	
长期待摊费用	42,485,004.07	25,000.00	20,815,434.75	
递延所得税资产	48,897,045.33	2,856,870.18	46,062,180.61	2,194,082.43
其他非流动资产				
非流动资产合计	796,650,302.93	2,415,806,730.00	702,708,126.29	2,041,469,003.52
资产总计	15,034,454,049.18	10,433,894,832.22	13,651,701,707.63	9,591,732,620.00
流动负债：				
短期借款	316,564,000.00	180,000,000.00	236,564,000.00	100,000,000.00
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	1,245,487,095.80	800,797,421.97	1,028,196,458.13	577,874,716.39
预收款项	4,164,104,280.01	1,832,651,475.05	3,903,432,723.18	1,997,054,988.20
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	3,460,575.24	744,205.29	3,388,984.30	670,243.00
应交税费	489,295,287.53	246,626,379.14	475,523,115.25	275,173,213.09
应付利息				
应付股利				
其他应付款	505,742,493.76	1,360,222,816.37	458,509,321.32	615,511,811.21
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	532,000,000.00	362,000,000.00	670,000,000.00	570,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	7,256,653,732.34	4,783,042,297.82	6,775,614,602.18	4,136,284,971.89
非流动负债：				
长期借款	3,208,800,000.00	1,800,000,000.00	2,529,150,000.00	1,709,150,000.00
应付债券				

长期应付款	300,000,000.00	300,000,000.00	280,000,000.00	280,000,000.00
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	201,838,306.27		201,922,375.91	
其他非流动负债				
非流动负债合计	3,710,638,306.27	2,100,000,000.00	3,011,072,375.91	1,989,150,000.00
负债合计	10,967,292,038.61	6,883,042,297.82	9,786,686,978.09	6,125,434,971.89
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	896,000,000.00	896,000,000.00	896,000,000.00	896,000,000.00
资本公积	1,679,708,464.90	1,679,718,438.49	1,679,708,464.90	1,679,718,438.49
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	163,079,179.00	163,079,179.00	163,079,179.00	163,079,179.00
一般风险准备				
未分配利润	1,179,156,909.33	812,054,916.91	1,045,520,221.36	727,500,030.62
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	3,917,944,553.23	3,550,852,534.40	3,784,307,865.26	3,466,297,648.11
少数股东权益	149,217,457.34		80,706,864.28	
所有者权益合计	4,067,162,010.57	3,550,852,534.40	3,865,014,729.54	3,466,297,648.11
负债和所有者权益总计	15,034,454,049.18	10,433,894,832.22	13,651,701,707.63	9,591,732,620.00

4.2 利润表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010 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	1,025,891,378.33	704,257,202.70	568,783,640.14	536,149,420.70
其中：营业收入	1,025,891,378.33	704,257,202.70	568,783,640.14	536,149,420.70
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	849,844,113.81	591,459,305.58	446,086,655.97	414,630,076.32
其中：营业成本	721,928,761.21	511,558,091.71	379,808,061.74	358,323,735.81
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	79,131,432.97	49,119,515.75	39,670,248.53	37,046,303.11
销售费用	10,598,984.68	5,320,242.80	9,621,608.69	4,155,361.72
管理费用	31,082,685.45	18,449,314.44	17,716,168.93	14,269,769.39
财务费用	5,369,887.56	5,426,668.81	-283,378.360	-259,477.360
资产减值损失	1,732,361.94	1,585,472.07	-446,053.560	1,094,383.65
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）				
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-” 号填列）				
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	176,047,264.52	112,797,897.12	122,696,984.17	121,519,344.38
加：营业外收入	1,480,549.97	925,061.85	417,434.30	264,396.11
减：营业外支出	1,039,539.50	1,023,488.30	500.00	
其中：非流动资产处置 损失	456.30			
四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	176,488,274.99	112,699,470.67	123,113,918.47	121,783,740.49
减：所得税费用	42,604,993.96	28,144,584.38	32,253,628.40	30,445,935.12
五、净利润（净亏损以“-” 号填列）	133,883,281.03	84,554,886.29	90,860,290.07	91,337,805.37
归属于母公司所有者的 净利润	133,636,687.97	84,554,886.29	90,910,881.70	91,337,805.37
少数股东损益	246,593.06		-50,591.630	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.15	0.09	0.11	0.11
（二）稀释每股收益	0.15	0.09	0.11	0.11
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	133,883,281.03	84,554,886.29	90,860,290.07	91,337,805.37
归属于母公司所有者的 综合收益总额	133,636,687.97	84,554,886.29	90,910,881.70	91,337,805.37
归属于少数股东的综合 收益总额	246,593.06		-50,591.630	

4.3 现金流量表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司

2010 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	1,273,004,058.43	546,080,967.80	666,139,761.85	439,323,259.00
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的现金	87,717,861.46	458,437,552.04	11,871,685.10	28,476,758.21
经营活动现金流入小计	1,360,721,919.89	1,004,518,519.84	678,011,446.95	467,800,017.21
购买商品、接受劳务支付的现金	1,788,795,676.30	666,620,067.46	509,506,526.49	294,983,090.78
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	21,260,053.20	8,331,480.66	16,035,894.94	7,023,426.68
支付的各项税费	135,120,099.01	92,650,143.99	140,831,828.53	108,715,924.00

支付其他与经营活动有关的现金	611,076,856.84	84,553,713.54	62,150,407.45	63,143,843.26
经营活动现金流出小计	2,556,252,685.35	852,155,405.65	728,524,657.41	473,866,284.72
经营活动产生的现金流量净额	-1,195,530,765.46	152,363,114.19	-50,513,210.46	-6,066,267.51
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
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				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	79,655,190.85	54,670,469.58	36,181,963.17	25,241,992.63
投资支付的现金	10,000,000.00	10,000,000.00		
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		284,813,000.00		9,000,000.00
投资活动现金流出小计	89,655,190.85	349,483,469.58	36,181,963.17	34,241,992.63
投资活动产生的现金流量净额	-89,655,190.85	-349,483,469.58	-36,181,963.17	-34,241,992.63
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	68,264,000.00			
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	68,264,000.00			
取得借款收到的现金	951,650,000.00	292,850,000.00	340,000,000.00	340,000,000.00
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	1,019,914,000.00	292,850,000.00	340,000,000.00	340,000,000.00
偿还债务支付的现金	330,000,000.00	330,000,000.00	137,154,198.20	134,154,198.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,942,645.59	46,376,215.59	42,545,043.78	38,531,706.41
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	397,942,645.59	376,376,215.59	179,699,241.98	172,685,904.61
筹资活动产生的现金流量净额	621,971,354.41	-83,526,215.59	160,300,758.02	167,314,095.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-301,350.90			
五、现金及现金等价物净增加额	-663,515,952.80	-280,646,570.98	73,605,584.39	127,005,835.25
加：期初现金及现金等价物余额	1,922,003,947.46	694,042,510.05	690,389,104.07	541,714,143.63
六、期末现金及现金等价物余额	1,258,487,994.66	413,395,939.07	763,994,688.46	668,719,978.88

4.4 审计报告

审计意见： 未经审计。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇一〇年四月二十一日