

# 宜华地产股份有限公司 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 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人刘绍生、主管会计工作负责人李慕东及会计机构负责人(会计主管人员)谢文贤声明：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)	1,101,124,095.48	1,113,997,165.96	-1.16%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	727,898,076.39	726,829,052.51	0.15%
股本(股)	324,000,000.00	324,000,000.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.2466	2.2433	0.15%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	7,366,039.00	9,806,265.00	-24.88%
归属于上市公司股东的净利润(元)	1,069,023.87	838,819.18	27.44%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-40,958,859.12	-6,480,879.43	-532.00%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.13	-0.02	-532.00%
基本每股收益(元/股)	0.0033	0.0026	26.92%
稀释每股收益(元/股)	0.0033	0.0026	26.92%
加权平均净资产收益率(%)	0.15%	0.14%	0.01%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.16%	0.14%	0.02%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-123,890.00
所得税影响额	30,972.50
合计	-92,917.50

对重要非经常性损益项目的说明

主要是公益性捐赠支出。

### 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)	43,846	
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
深圳发展银行股份有限公司佛山分行	7,497,419	人民币普通股
李韧	700,000	人民币普通股
徐林	700,000	人民币普通股
叶靖	539,309	人民币普通股
刘东辉	500,000	人民币普通股
杨莉芳	477,099	人民币普通股
李凤霖	427,400	人民币普通股
尹裕德	419,622	人民币普通股
叶俊生	410,719	人民币普通股
吴文华	392,137	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、本报告期末货币资金比年初减少 4194 万元,减少 36.25%, 主要是销售回笼资金减少及预付工程款增加所致;

2、本报告期末应收账款比年初减少 377 万元,减少 59.74%, 主要是收回按揭房款所致;

3、本报告期末预付款项比年初增加 3393 万元,增长 482.96%, 主要是预付工程款增加所致;

4、本报告期内主营业务收入、主营业务成本与上年同期相比均有一定程度的下降, 主营业务收入下降 24.88%,主营业务成本下降 59.55%。主要原因是公司报告期内以存量房销售为主,达到结转收入条件的销售面积比上年同期略有下降,但由于报告期内商品房销售价格与上年同期相比有较大幅度的上涨,从而使到报告期销售毛利额与毛利率比上年同期均有一定幅度的增长;

5、本报告期内销售费用比上年同期增加 24 万元, 增长 87.48%, 主要是报告期增加营销推广费用的投入所致;

6、本报告期内财务费用比上年同期增加 32 万元, 增长 47.83%, 主要是报告期内利息收入减少所致;

7、本报告期内营业总成本比上年同期减少 289 万元,减少 33.9%;营业利润增加 45 万元,增长 34.81%, 主要是报告期内主营业务收入、主营业务成本减少, 加上销售费用及财务费用的增加, 综合影响所致;

8、本报告期内营业外收支净额比上年同期减少 15 万元, 减少 686.08%, 主要是报告期内公益性捐赠支出所致;

9、经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 3448 万元,减少 532%, 主要是销售回笼资金减少及预付工程款增加所致;

10、投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少 90 万元,减少 1112.49%, 主要是报告期内购置办公车辆所产生的现金流出所致;

11、现金及现金等价物净增加额比上年同期减少 3538 万元,减少 539.16%, 主要是经营活动现金净流入减少和投资活动产生现金流出增加所致。

#### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

##### 1、外砂项目

本公司之控股子公司广东宜华房地产开发有限公司于 2006 年 4 月与中信汕头公司签定合作开发外砂项目框架协议书, 合作开发广东宜华房地产开发有限公司出让取得的位于汕头市龙湖区外砂商住区建设用地, 总面积约 1076.114 亩。该合作项目双方将以在汕头市龙湖区设立有限责任公司的形式进行运营, 在项目公司中, 甲乙双方的出资额各为注册资本金的 50% 并享有项目公司 50% 的股权, 双方按出资额承担相应的权利和义务。公司已收到中信汕头公司项目合作定金人民币 4000 万元。

进展情况: 因外砂项目的周边环境以及房地产市场发生了较大变化, 合作各方经充分协商, 决定终止合作开发外砂项目, 并已签署《关于终止合作开发外砂项目的协议》, 合作终止后, 宜华房地产应向中信房地产汕头有限公司返还订金 4,000 万元, 外砂项目将由宜华房地产自己负责开发建设。详见 2010 年 4 月 3 日刊登于巨潮资讯网《第四届董事会第二十六次会议决议公告》。

2、股份质押

宜华集团将其持有本公司有限售条件流通股 121,000,000 股（占本公司总股本的 37.3%）质押给中信信托有限责任公司，并于 2009 年 4 月 1 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司（以下简称“登记公司”）办理了股份质押登记，冻结期限自 2009 年 4 月 1 日至宜华集团向登记公司办理解除质押为止。详见 2009 年 4 月 3 日刊登于巨潮资讯网《股权质押公告》。

进展情况：宜华集团于 2010 年 4 月 16 日将其所持原质押给中信信托有限责任公司的 121,000,000 股解除了质押，占公司总股本的 37.3%，上述股份解除质押手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

3、资产重组

2010 年 2 月 11 日，公司召开第四届董事会第二十二次会议审议通过向特定对象宜华集团发行股份购买资产暨关联交易的预案及相关议案，并与宜华集团就本次发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产合同》，根据该合同约定，公司将以前第四届董事会第二十二次会议决议公告日前 20 个交易日的宜华地产股票交易均价 7.81 元/股的价格，向宜华集团定向发行不超过 20,000 万股的股份，收购宜华集团所持有的湘潭项目公司 100% 股权、梅州项目公司 100% 股权、揭东项目公司 100% 股权及宜东项目公司 100% 股权。本次交易的标的资产的收购价格以具有证券从业资格的资产评估机构以 2009 年 12 月 31 日为基准日对标的资产的评估值为依据，由双方协商确定。

2010 年 2 月 28 日，公司召开了第四届董事会第二十四次会议，审议并通过了公司本次发行股份购买资产暨关联交易的相关议案。并与宜华集团就本次发行股份购买资产事宜签署了《发行股份购买资产合同的补充合同》。补充合同约定：本公司收购标的资产的评估值合计为 134,443.46 万元，交易总价款为 134,443.46 万元。公司向宜华集团定向发行股份作为支付购买标的资产的对价，发行数量为 172,142,719 股股份(标的资产交易价格 134,443.46 万元 ÷ 7.81 元/股)，在定价基准日至发行日期间，宜华地产如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将按照相关规则对发行数量进行相应调整，最终发行数量以中国证监会核准为准。

2010 年 3 月 19 日，公司召开了 2010 年第二次临时股东大会，审议通过公司本次发行股份购买资产暨关联交易的相关议案，并同意宜华集团免于向所有股东发出收购要约。

进展情况：自公司发起重大资产重组事项以来，积极推进各项工作的进展，目前，公司已将相关材料报送中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）审核，并于 2010 年 4 月 15 日收到证监会的受理通知书。

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	宜华集团	延长锁定期承诺：宜华集团承诺：持有的本公司股份自获得上市流通权之日起 36 个月内不挂牌交易或转让；	严格履行，报告期内未挂牌交易和转让。
股份限售承诺	无	无	无
收购报告书或权益变动报告中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺（含追加承诺）	无	无	无

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

√ 适用 □ 不适用

业绩预告情况	同向大幅下降			
	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动（%）	
累计净利润的预计数（万元）	500.00	3,096.00	下降	50%—100%
基本每股收益（元/股）	0.0154	0.0956	下降	50%—100%
业绩预告的说明	由于房地产建设周期的特点，公司在 2010 年上半年没有新的完工项目可结转收入，2010 年上半年可能将出现利润下降的情况。			

公司 2010 年上半年实际盈利情况以公司 2010 年半年度报告数据为准，敬请投资者注意。

### 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

#### 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
2010 年 01 月 28 日	公司	电话沟通	证券市场红周刊记者刘晓旭	了解公司基本的经营情况、公司收购荣信股权的情况。公司按相关规定进行了回答。未提供任何书面资料。
2010 年 02 月 04 日	公司	实地调研	经济观察报记者魏黎明	了解公司基本的经营情况、重大资产重组情况、公司收购荣信股权的情况。公司按相关规定进行了回答。未提供任何书面资料。

#### 3.5.3 其他重大事项的说明

适用  不适用

### 3.6 衍生品投资情况

适用  不适用

#### 3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用  不适用

## § 4 附录

### 4.1 资产负债表

编制单位：宜华地产股份有限公司  
元

2010 年 03 月 31 日

单位：

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	73,755,229.29	346,681.56	115,695,888.41	227,732.44
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	2,538,490.00		6,305,754.22	
预付款项	40,961,082.29		7,026,372.46	

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	7,623,668.38	86,597,881.69	7,354,659.15	86,566,354.46
买入返售金融资产				
存货	962,963,222.36		964,947,573.56	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,087,841,692.32	86,944,563.25	1,101,330,247.80	86,794,086.90
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	750,000.00	452,283,552.09	750,000.00	452,283,552.09
投资性房地产	1,348,306.22		1,354,978.96	
固定资产	9,252,015.18		8,519,218.43	
在建工程				
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	92,740.00		100,435.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,839,341.76	2,118,599.37	1,942,285.77	2,118,599.37
其他非流动资产				
非流动资产合计	13,282,403.16	454,402,151.46	12,666,918.16	454,402,151.46
资产总计	1,101,124,095.48	541,346,714.71	1,113,997,165.96	541,196,238.36
流动负债：				
短期借款				
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	61,388,190.45		64,156,666.01	
预收款项	22,302,421.22		23,330,724.70	
卖出回购金融资产款				

应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	612,923.33	110,000.00	621,868.37	110,000.00
应交税费	87,119,476.65		87,350,119.42	
应付利息				
应付股利				
其他应付款	79,150,073.42	163,038,500.00	89,048,662.51	162,361,049.25
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	250,573,085.07	163,148,500.00	264,508,041.01	162,471,049.25
非流动负债：				
长期借款				
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	122,652,934.02		122,660,072.44	
其他非流动负债				
非流动负债合计	122,652,934.02		122,660,072.44	
负债合计	373,226,019.09	163,148,500.00	387,168,113.45	162,471,049.25
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	324,000,000.00	324,000,000.00	324,000,000.00	324,000,000.00
资本公积	342,663,811.86	324,418,599.34	342,663,811.86	324,418,599.34
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	17,542,049.55	11,401,374.85	17,542,049.55	11,401,374.85
一般风险准备				
未分配利润	43,692,214.98	-281,621,759.48	42,623,191.10	-281,094,785.08
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	727,898,076.39	378,198,214.71	726,829,052.51	378,725,189.11
少数股东权益				
所有者权益合计	727,898,076.39	378,198,214.71	726,829,052.51	378,725,189.11
负债和所有者权益总计	1,101,124,095.48	541,346,714.71	1,113,997,165.96	541,196,238.36

#### 4.2 利润表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	7,366,039.00		9,806,265.00	

其中：营业收入	7,366,039.00		9,806,265.00	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	5,630,646.52	526,974.40	8,519,017.81	522,668.60
其中：营业成本	2,476,291.11		6,121,929.66	
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	529,111.98		622,690.85	
销售费用	514,668.68		274,523.66	
管理费用	2,573,468.46	525,267.50	2,169,772.01	522,534.92
财务费用	-349,509.61	948.33	-669,898.37	133.68
资产减值损失	-113,384.10	758.57		
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）	1,735,392.48	-526,974.40	1,287,247.19	-522,668.60
加：营业外收入	113.00		21,139.32	
减：营业外支出	124,003.00		0.43	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,611,502.48	-526,974.40	1,308,386.08	-522,668.60
减：所得税费用	542,478.61		469,566.90	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,069,023.87	-526,974.40	838,819.18	-522,668.60
归属于母公司所有者的净利润	1,069,023.87	-526,974.40	838,819.18	-522,668.60
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0033		0.0026	
（二）稀释每股收益	0.0033		0.0026	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	1,069,023.87	-526,974.40	838,819.18	-522,668.60

归属于母公司所有者的综合收益总额	1,069,023.87	-526,974.40	838,819.18	-522,668.60
归属于少数股东的综合收益总额				

### 4.3 现金流量表

编制单位：宜华地产股份有限公司

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	9,315,412.76		22,834,334.38	
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	8,083,417.05	8,115,425.96	1,070,641.21	970,018.82
经营活动现金流入小计	17,398,829.81	8,115,425.96	23,904,975.59	970,018.82
购买商品、接受劳务支付的现金	19,201,306.35		24,935,174.20	
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	1,297,483.62	505,037.30	976,256.84	427,308.92
支付的各项税费	1,211,427.76		862,458.01	
支付其他与经营活动有关	36,647,471.20	7,491,439.54	3,611,965.97	732,152.50

的现金				
经营活动现金流出小计	58,357,688.93	7,996,476.84	30,385,855.02	1,159,461.42
经营活动产生的现金流量净额	-40,958,859.12	118,949.12	-6,480,879.43	-189,442.60
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	981,800.00		80,974.00	
投资支付的现金				
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				
投资活动现金流出小计	981,800.00		80,974.00	
投资活动产生的现金流量净额	-981,800.00		-80,974.00	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
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				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金				
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				
筹资活动产生的现金流量净额				
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	-41,940,659.12	118,949.12	-6,561,853.43	-189,442.60
加：期初现金及现金等价物余额	115,695,888.41	227,732.44	259,291,732.16	256,055.12
六、期末现金及现金等价物余额	73,755,229.29	346,681.56	252,729,878.73	66,612.52

#### 4.4 审计报告

审计意见： 未经审计

宜华地产股份有限公司

法定代表人：刘绍生

二〇一〇年四月二十三日