

证券代码：000150

证券简称：宜华地产

公告编号：2012-25

2012 年第三季度报告

一、重要提示

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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人刘绍生、主管会计工作负责人谢文贤及会计机构负责人(会计主管人员)刘文忠声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 主要会计数据及财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否 不适用

	2012.9.30	2011.12.31	本报告期末比上年度期末增减 (%)	
总资产 (元)	1,603,296,717.22	1,490,036,811.72	7.6%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	704,771,253.31	702,296,509.53	0.35%	
股本 (股)	324,000,000.00	324,000,000.00	0%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.1752	2.1676	0.35%	
	2012 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2012 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	11,637,275.27	1.9%	55,962,150.27	60.44%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	-351,151.06	-122.41%	2,474,743.78	-32.34%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	-29,159,734.93	-117.11%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	--	--	-0.09	-125%
基本每股收益 (元/股)	-0.0011	-122.92%	0.0076	-32.74%
稀释每股收益 (元/股)	-0.0011	-122.92%	0.0076	-32.74%
加权平均净资产收益率 (%)	-0.05%	-0.26%	0.35%	-0.15%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-0.09%	-0.31%	0.32%	-0.17%

扣除非经常性损益项目和金额

适用 不适用

项目	年初至报告期末金	说明
----	----------	----

	额 (元)	
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助 (与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	336,271.14	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额		
所得税影响额	-84,067.79	
合计	252,203.35	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项目	涉及金额 (元)	说明
无	0.00	

(二) 报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

报告期末股东总数 (户)	27,215
前十名无限售条件流通股股东持股情况	

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
宜华企业(集团)有限公司	157,085,616	人民币普通股	157,085,616
中融国际信托有限公司一融新87号资金信托合同	6,103,804	人民币普通股	6,103,804
洪泽君	4,737,346	人民币普通股	4,737,346
中融国际信托有限公司一中融增强27号	4,621,070	人民币普通股	4,621,070
深圳发展银行股份有限公司佛山分行	4,419,419	人民币普通股	4,419,419
周颖	2,861,232	人民币普通股	2,861,232
梅杰	2,636,743	人民币普通股	2,636,743
夏重阳	2,360,000	人民币普通股	2,360,000
徐开东	2,000,000	人民币普通股	2,000,000
陈通森	1,439,203	人民币普通股	1,439,203
股东情况的说明	无		

三、重要事项

(一) 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增加198.36万元,增长72.19%,主要是销售回笼资金增加所致;
- 2、本报告期末应收帐款比年初增加981.92万元,增长110.53%,主要是应收按揭房款增加所致;
- 3、本报告期末预付款项比年初增加7055.54万元,增长499.23%,主要是子公司广东宜华房产公司预付开发项目的工程款增加所致;
- 4、本报告期末应收利息比年初增加74.81万元,增长53.37%,主要是应收平远金叶发展有限公司的暂借款利息增加所致;
- 5、本报告期末无形资产比年初增加5.56万元,增长95.51%,主要是本期购置办公软件;
- 6、本报告期末短期借款比年初减少5085.00万元,减少50.42%,主要是归还汕头市中海房地产公司的借款所致;
- 7、本报告期末应付帐款比年初减少5002.59万元,减少58.77%,主要是支付已结算的工程款所致;
- 8、本报告期末预收款项比年初增加982.98万元,增长67.10%,主要是预收房款增加所致;
- 9、本报告期末应付利息比年初增加547.66万元,增长214.45%,主要系本期应付汕头市中海房地产公司的借款利息;
- 10、本报告期末其他应付款46696.59万元,主要是应付宜华集团有限公司股权收购款余额、水岸名都项目认购诚意金及非关联公司的往来款余额。期末余额比年初增加10722.88万元,增长29.81%,主要系本期水岸名都项目认购诚意金及非关联公司的往来款余额增加所致;
- 11、本报告期末一年内到期的非流动负债比年初增加3525.00万元,增长141.00%,主要系向汕头市中海房地产公司的借款将于一年内到期;
- 12、本报告期末长期借款比年初增加5000.00万元,增长100.00%,主要系报告期内已向中国银行汕头分行取得人民币1亿元的贷款;
- 13、本报告期内营业总收入、营业成本与上年同期相比均有一定程度的上升,营业总收入增长60.44%,营业成本增长149.49%,主要系报告期内子公司梅州房产公司销售增加及梅州金色华府一期项目毛利率较低,综合影响所致;
- 14、本报告期内营业税金及附加比上年同期增加191.56万元,增长76.06%,主要系报告期内子公司梅州房产公司主营业务收入增长,计提的税费也相应增长所致;
- 15、本报告期内销售费用比上年同期减少54.11万元,减少41.54%,主要系报告期内广告营销的投入减少所致;
- 16、本报告期内财务费用比上年同期增加470.27万元,增长201.69%,主要系报告期内应付汕头市中海房地产公司的借款利息增加所致;
- 17、本报告期内资产减值损失比上年同期减少18.42万元,减少288.26%,主要系报告期内应收款项的坏帐准备转回所致;
- 18、本报告期内投资收益为-60.78万元,系按持股比例确认联营企业湘潭房产公司在报告期内的损益所致;
- 19、本报告期内营业外收入比上年同期增加41.66万元,增长470.21%,主要系收取购房业主的违约金;

- 20、本报告期内营业外支出比上年同期增加8.90万元，增长111.20%，主要系公益性捐赠支出增加所致；
- 21、本报告期内所得税费用比上年同期增加219.93万元，增长73.52%，主要系报告期内子公司梅州房产公司实现利润相应增加的所得税费用所致；
- 22、本报告期内净利润比上年同期减少118.31万元，减少32.34%，主要系报告期内子公司梅州房产公司销售收入增加，但梅州金色华府一期项目毛利率较低，以及子公司广东宜华房产公司所开发的宜诚大厦项目本期尚未结转收入所致；
- 23、经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少1572.87万元，减少117.11%，主要系报告期内支付工程款所致；
- 24、投资活动产生的现金流量净额比上年同期增加1622.30万元，增长96.44%，主要系报告期内固定资产购置支出减少所致；
- 25、筹资活动产生的现金流量净额比上年同期减少1257.35万元，减少28.37%，主要系报告期内偿还借款所致。

（二）重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、非标意见情况

适用 不适用

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、日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

1)、2011年10月10日，公司之子公司广东宜华房地产开发有限公司与宜华企业（集团）有限公司签署《关于返还代垫款的协议》，并经公司第五届董事会第六次会议决议同意，由广东宜华房地产开发有限公司按约定承接广东汕头茶叶进出口有限公司的土地资产，用于房地产开发，宜华企业（集团）有限公司在广东汕头茶叶进出口有限公司改制过程中垫付的改制款2,541.87万元由广东宜华房地产开发有限公司返还，上年度已返还1200万元，期末还需支付宜华企业(集团)有限公司代垫款余额为1341.87万元。

2)、2011年12月2日，公司临时股东大会决议通过了公司与宜华企业（集团）有限公司签订的《股权收购合同》，同意以10,283.00万元收购梅州市宜华房地产开发有限公司100%股权；以23,613.88万元的交易价格收购湘潭市宜华房地产开发有限公司43%股权，同时合同约定评估基准日至资产过户完成日发生的亏损由宜华企业(集团)有限公司承担，实现的收益由本公司享有。合同约定公司应于2011年12月31日前支付总价款的51%，余款在合同生效日起6个月内付清，上年度公司已累计支付股权收购款17,287.41万元，期末未付16,609.47万元。本次股权收购被收购湘潭市宜华房地产开发有限公司评估基准日至收购日的亏损305.18万元，其中按本公司所持股权43%计算的131.23万元应由宜华企业(集团)有限公司承担，已相应冲减应付宜华企业(集团)有限公司股权转让款；梅州市宜华房地产开发有限公司评估基准日至合并日亏损37.23万元应由宜华企业(集团)有限公司承担，已相应冲减应付宜华企业(集团)有限公司股权转让款。冲减后本公司期末还需支付宜华企业(集团)有限公司股权收购款余额为16,441.01万元。

3)、2010年12月27日，公司召开第五届董事会第二次会议，审议通过《关于公司向汕头市中海房地产公司借款不超过2亿元人民币的议案》等议案。本期初借款余额17,585.00万元，本期还款11,560.00万元，期末余额6,025.00万元。

4)、2012年8月26日，公司召开第五届董事会第十四次会议，会议审议并全票同意通过《关于同意子公司广东宜华房地产开发有限公司向中国银行汕头分行申请不超过人民币22000万元贷款的议案》、《关于同意为子公司广东宜华房地产开发有限公司提供银行贷款连带责任担保的议案》，董事会同意由广东宜华房地产开发有限公司（下称宜华房产公司）向中国银行汕头分行申请不超过人民币22000万元贷款，期限为三年，具体利率以中国银行汕头分行最终审批确定为准。该贷款将用于宜华房产公司所开发的水岸名都项目工程投入，以水岸名都项目在建工程提供抵押担保，并由本公司提供连带责任担保。2012年9月12日，公司与中国银行汕头分行签订《保证合同》，合同约定公司对子公司宜华房产公司与中国银行汕头分行于2012年9月12日签订的《固定资产借款合同》中22000万元贷款提供连带责任担保。借款利率为实际提款日中国人民银行公布施行的一至三年（含三年）期贷款基准利率上浮30%；截止至本公告日，公司已收到中国银行汕头分行1亿元贷款。

5)、2012年9月3日，公司召开第五届董事会第十五次会议，会议审议并全票同意通过《同意子公司广东宜华房地产开发有限公司向汕头市澄海农村信用合作联社营业部申请贷款人民币5000万元的议案》、《关于同意为子公司广东宜华房地产开发有限公司提供贷款连带责任担保的议案》，董事会同意由广东宜华房地产开发有限公司（下称宜华房产公司）

向汕头市澄海农村信用合作联社营业部申请贷款人民币5000万元，期限为一年，年利率 8.4%。该贷款用于宜华房产公司所开发的外砂一期项目填沙工程投入，以宜华房产公司持有的汕头市外砂新津河南岸，汕汾高速公路东侧地号为 2 的居住及配套用地使用权，用地面积为 19153.11 平方米的土地资产提供抵押担保，并由本公司提供连带责任担保。截止至本公告日，公司已收到汕头市澄海农村信用合作联社营业部5000万元贷款。

4、其他

适用 不适用

(三) 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	无				
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无				
资产置换时所作承诺	宜华企业(集团)有限公司	实际控制的土地储备在 2007 年资产置换完成后三年内全部注入上市公司。	2006 年 12 月 30 日	2007 年 7 月 31 日至 2010 年 7 月 30 日	公司资产置换完成后，为了履行资产置换时所作的承诺，宜华集团与公司曾在 2008 年、2010 年二次启动定向增发，拟向控股股东宜华集团发行股份收购相关土地资产，但是由于受国家对房地产行业调控的影响及市场环境变化的原因而终止。2011 年 12 月，公司通过收购的方式，收购了宜华集团子公司梅州市宜华房地产开发有限公司 100% 的股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司 43% 的股权。公司将进一步加强与控股股东宜华集团沟通，选择合适的时机将上述资产注入上市公司。
发行时所作承诺	无				
其他对公司中小股东所作承诺	无				
承诺是否及时履行	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用				

未完成履行的具体原因及下一步计划	受国家对房地产市场调控的影响，市场环境发生了重大变化
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
承诺的解决期限	
解决方式	公司将进一步加强与控股股东宜华集团沟通，选择合适的时机将上述资产注入上市公司。
承诺的履行情况	公司资产置换完成后，为了履行资产置换时所作的承诺，宜华集团与公司曾在 2008 年、2010 年二次启动定向增发，拟向控股股东宜华集团发行股份收购相关土地资产，但是由于受国家对房地产行业调控的影响及市场环境变化的原因而终止。2011 年 12 月，公司通过收购的方式，收购了宜华集团子公司梅州市宜华房地产开发有限公司 100% 的股权及湘潭市宜华房地产开发有限公司 43% 的股权。公司将进一步加强与控股股东宜华集团沟通，选择合适的时机将上述资产注入上市公司。

(四) 对 2012 年度经营业绩的预计

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

(五) 其他需说明的重大事项

1、证券投资情况

适用 不适用

2、衍生品投资情况

适用 不适用

3、报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

4、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 06 月 01 日 -2012 年 09 月 30 日	公司	电话沟通	个人	社会公众投资者	了解公司的基本情况，公司按相关规定进行了回答。

5、发行公司债券情况

是否发行公司债券

是 否

宜华地产股份有限公司

法定代表人：刘绍生

二〇一二年十月二十三日