

荣安地产股份有限公司 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 公司负责人王久芳、主管会计工作负责人宋长虹及会计机构负责人(会计主管人员)苏小明声明：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）	5,637,464,229.93	5,014,819,884.50	12.42%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,660,444,412.07	1,659,056,915.05	0.08%
股本（股）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.5645	1.5632	
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	13,735,798.24	41,215,761.06	-66.67%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,387,497.02	1,285,025.99	7.97%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-241,360,113.12	100,374,647.18	-340.46%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.2274	0.1212	-287.62%
基本每股收益（元/股）	0.0013	0.0016	-18.75%
稀释每股收益（元/股）	0.0013	0.0016	-18.75%
加权平均净资产收益率（%）	0.08%	0.15%	-0.07%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.11%	-0.01%	0.12%

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-359,913.21
所得税影响额	-84,778.63
合计	-444,691.84

对重要非经常性损益项目的说明

无重要项目

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）	27,980	
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
何海潮	1,155,000	人民币普通股
封向华	1,000,000	人民币普通股
刘东辉	1,000,000	人民币普通股
王绯玲	880,000	人民币普通股
汤柳青	660,000	人民币普通股
叶宝炎	609,653	人民币普通股
骆雅	582,560	人民币普通股
谢卓伦	517,200	人民币普通股
梁瑞芝	502,800	人民币普通股
周清平	360,000	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、货币资金项目较年初增加 169.38%，主要系预售房款增加及投资收回所致；</p> <p>2、预付账款项目较年初增加 30.74%，主要系企业按合同支付土地款所致；</p> <p>3、其他流动资产项目减少，主要系投资收回所致；</p> <p>4、预收账款项目较年初增加 49.40%，主要系预售房款的增加所致；</p> <p>5、应付职工薪酬项目较年初减少 96.98%，主要系原计提的年终奖发放所致；</p> <p>6、递延所得税资产项目增加 32.92%，主要系预收账款产生的预交所得税所致；</p> <p>7、应交税费项目减少 31.08%，主要系上缴税金所致；</p> <p>8、其他应付款项目较年初增加 97.10%，主要系向荣安集团股份有限公司临时借款周转所致；</p> <p>9、一年内到期的非流动负债项目较年初增加 39.94%，主要系长期借款一年内到期转入所致；</p> <p>10、营业收入项目较去年同期减少 66.67%，主要系本报告期内无楼盘交付，收入减少所致；</p> <p>11、营业成本项目较去年同期减少 86.20%，主要系收入减少，相对结转成本减少所致；</p> <p>12、税金及附加项目较去年同期减少 73.44%，主要系收入减少，相对税费减少所致；</p> <p>13、管理费用项目较去年同期增加 83.17%，主要系公司开发规模扩大，人员增加所致；</p> <p>14、资产减值损失项目较去年同期减少 82.57%，主要系应收款增幅比去年同期减少所致；</p> <p>15、经营活动产生的现金流量净额较去年同期减少 340.46%，主要系企业增加土地储备及新项目开工增加投入所致；</p> <p>16、投资活动产生的现金流量净额较去年同期增加 25741.97%，主要系公司年初收回投资所致。</p>
--

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

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	北京市华远集团有限公司和深圳市新海投资控股有限公司	承诺自公司股票恢复上市之日起三年内不转让其所持有公司的股份和不申请上市流通。	截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期。

股份限售承诺	1、北京市华远集团有限公司和深圳市新海投资控股有限公司 2、荣安集团股份有限公司	1、见本表“股改承诺”相关内容。 2、见本表“发行时所作承诺”相关内容。	截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	荣安集团股份有限公司	2009-2011 年业绩承诺 2009 年-2011 年，荣安集团拟注入资产各开发项目在某一年度完成项目竣工、且项目销售面积达到项目总建筑面积的 90% 以上，各开发项目累计实现的净利润总和低于相应项目的利润预测数总和，差额部分由荣安集团以现金形式补偿给甬成功。 荣安集团同时承诺：甬成功 2009 年-2011 年实现的净利润（归属于母公司所有者的净利润）总计不低于 53,981.73 万元。如果甬成功未能实现上述利润目标，不足部分（扣除前款中已补偿部分）荣安集团将以现金形式补偿给甬成功。	截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期。
重大资产重组时所作承诺	北京华远集团有限公司	北京华远集团有限公司作出如下承诺：（1）至整体资产负债交割日未获得有关债权人同意转让的部分债务，在随同资产出售给北京市华远集团有限公司后，若有关公司向本公司追索债务，则由北京市华远集团有限公司负责偿还。（2）以荣安集团股份有限公司第一次向公司注入资产日为起始时点两年内，如公司存在未披露的负债、诉讼、抵押、担保、质押等事项，导致重组后的公司（不含公司下属子公司）承担责任的，由北京市华远集团有限公司承担连带责任。（3）北京市华远集团有限公司对期限超过两年以上的无法联系债权人或尚未取得债权人同意的约 1900 万元的多个小额应付款、其他应付款及预收款上述债务承诺如下：甬成功上述债务的债权人如持有有效的仲裁裁决、司法判决或裁定，该等裁决、判决或裁定载明甬成功应当向债权人偿还该等债务，本公司将在甬成功通知本公司之日起 3 日内向甬成功或应甬成功书面要求向该债权人足额偿付该等债务。	截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期，尚未有实际履行承诺情形发生。
发行时所作承诺	荣安集团股份有限公司	荣安集团承诺：荣安集团认购甬成功本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日起五年内不得转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。	截止本报告披露日，上述承诺正处于履行期。
其他承诺（含追加承诺）	无	无	不适用

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）	7,000.00-8500.00	37,069.55	下降	77.07-81.12
基本每股收益（元/股）	0.0660-0.0801	0.4093	下降	80.43-83.87
业绩预告的说明	<p>本报告期内，公司未有新楼盘交付。2010 年第二季度末，公司开发项目荣安花园预计开始陆续交付，并将在二季度结转收入，产生利润。由于 2009 年上半年度公司交付的楼盘荣安和院体量较大，交付率高，该项目产生的利润较多，因此，2010 年上半年度公司实现的净利润比上年同期有较大幅度下降。2010 年下半年度，除荣安花园项目继续交付外，公司另一楼盘荣安琴湾也将于 2010 年年底交付使用并确认收入。</p> <p>本次业绩预告未经注册会计师预审。</p>			

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
报告期	公司董事会办公室	电话沟通	投资者	公司日常经营活动咨询

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：荣安地产股份有限公司
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	454,761,274.16	8,289,214.66	168,816,178.45	8,679,153.43
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	4,050,870.12		3,261,735.80	
预付款项	1,817,873,806.00		1,390,489,698.39	13,500.00
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	24,500,507.23	282,559,241.09	21,798,277.88	40,627,365.48
买入返售金融资产				

存货	3,307,219,698.59	3,369,637.22	3,131,471,953.11	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			270,000,000.00	80,000,000.00
流动资产合计	5,608,406,156.10	294,218,092.97	4,985,837,843.63	129,320,018.91
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	9,354,840.12	2,503,122,246.91	9,387,379.55	2,499,154,786.34
投资性房地产	12,879,901.31	14,218,093.09	13,122,913.67	14,437,757.38
固定资产	4,794,110.67	4,611,847.58	4,945,152.96	4,707,080.14
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				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	2,029,221.73	87,509.62	1,526,594.69	66,445.60
其他非流动资产				
非流动资产合计	29,058,073.83	2,522,039,697.20	28,982,040.87	2,518,366,069.46
资产总计	5,637,464,229.93	2,816,257,790.17	5,014,819,884.50	2,647,686,088.37
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	156,318,000.98	954,000.00	217,859,275.86	
预收款项	1,287,328,289.87		861,687,598.61	1,113,320.74
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	146,936.60	75,000.00	4,867,866.20	3,535,500.00
应交税费	194,361,618.48	-762,355.57	282,012,661.45	2,989,243.57
应付利息	3,793,176.50	832,785.00	3,552,256.50	739,860.00
应付股利	492,358.24	492,358.24	492,358.24	492,358.24
其他应付款	134,579,437.19	318,379,116.01	68,280,952.59	127,238,373.01
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	536,000,000.00		383,010,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	2,313,019,817.86	319,970,903.68	1,821,762,969.45	136,108,655.56
非流动负债：				
长期借款	1,664,000,000.00		1,534,000,000.00	
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	1,664,000,000.00		1,534,000,000.00	
负债合计	3,977,019,817.86	319,970,903.68	3,355,762,969.45	136,108,655.56
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00	1,061,307,495.00
资本公积		2,416,974,950.79		2,416,974,950.79
减：库存股				
专项储备				
盈余公积		38,114,576.67		38,114,576.67
一般风险准备				
未分配利润	599,136,917.07	-1,020,110,135.97	597,749,420.05	-1,004,819,589.65
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,660,444,412.07	2,496,286,886.49	1,659,056,915.05	2,511,577,432.81
少数股东权益				
所有者权益合计	1,660,444,412.07	2,496,286,886.49	1,659,056,915.05	2,511,577,432.81
负债和所有者权益总计	5,637,464,229.93	2,816,257,790.17	5,014,819,884.50	2,647,686,088.37

4.2 利润表

编制单位：荣安地产股份有限公司

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	13,735,798.24	1,421,780.74	41,215,761.06	0.00
其中：营业收入	13,735,798.24	1,421,780.74	41,215,761.06	0.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	11,422,194.79	16,595,274.33	40,700,078.51	729,316.41
其中：营业成本	4,684,885.66	219,664.29	33,938,766.04	0.00
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	670,195.86	62,345.96	2,523,700.58	0.00
销售费用	1,365,888.48		1,202,546.85	
管理费用	4,768,939.58	3,512,282.76	2,603,576.58	728,932.52
财务费用	-136,736.37	67,724.71	35,487.81	383.89
资产减值损失	69,021.58	12,733,256.61	396,000.65	0.00
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）	-32,539.43	-32,539.43	-113,269.97	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-32,539.43	-32,539.43	-123,757.64	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,281,064.02	-15,206,033.02	402,412.58	-729,316.41
加：营业外收入	17,046.30		1,923,374.00	0.00
减：营业外支出	461,738.14	105,577.32	97,690.90	0.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,836,372.18	-15,311,610.34	2,228,095.68	-729,316.41
减：所得税费用	448,875.16	-21,064.02	943,069.69	0.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,387,497.02	-15,290,546.32	1,285,025.99	-729,316.41
归属于母公司所有者的净利润	1,387,497.02	-15,290,546.32	1,285,025.99	-729,316.41
少数股东损益				
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0013		0.0016	
（二）稀释每股收益	0.0013		0.0016	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	1,387,497.02	-15,290,546.32	1,285,025.99	-729,316.41
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,387,497.02	-15,290,546.32	1,285,025.99	-729,316.41
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：荣安地产股份有限公司

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	440,821,550.97	0.00	248,132,196.10	
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	66,050,910.37	322,811,919.37	142,548,396.72	1,347,607.85
经营活动现金流入小计	506,872,461.34	322,811,919.37	390,680,592.82	1,347,607.85
购买商品、接受劳务支付的现金	644,990,441.28	2,810,513.63	84,917,528.44	165,000.00
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	8,691,585.01	5,542,481.37	1,649,339.12	589,759.20
支付的各项税费	88,867,451.76	3,184,472.31	18,875,400.27	264.00
支付其他与经营活动有关的现金	5,683,096.41	387,664,390.83	184,863,677.81	461,790.62
经营活动现金流出小计	748,232,574.46	399,201,858.14	290,305,945.64	1,216,813.82
经营活动产生的现金流量净额	-241,360,113.12	-76,389,938.77	100,374,647.18	130,794.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	270,000,000.00	80,000,000.00	40,000,000.00	
取得投资收益收到的现金			10,487.67	
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	270,000,000.00	80,000,000.00	40,010,487.67	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,270.00			
投资支付的现金			40,000,000.00	
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		4,000,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	16,270.00	4,000,000.00	40,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额	269,983,730.00	76,000,000.00	10,487.67	
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	376,000,000.00		196,000,000.00	
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	376,000,000.00		196,000,000.00	
偿还债务支付的现金	93,010,000.00		180,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,198,773.00		7,444,360.88	
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	116,208,773.00	0.00	187,444,360.88	
筹资活动产生的现金流量净额	259,791,227.00	0.00	8,555,639.12	
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	288,414,843.88	-389,938.77	108,940,773.97	130,794.03
加：期初现金及现金等价物余额	158,664,535.92	8,679,153.43	187,256,040.97	1,337,625.72
六、期末现金及现金等价物余额	447,079,379.80	8,289,214.66	296,196,814.94	1,468,419.75

4.4 审计报告

审计意见： 未经审计

荣安地产股份有限公司董事会

董事长：王久芳

二〇一〇年四月二十一日