



阳光新业地产股份有限公司 2009 年第三季度报告全文

§ 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 公司负责人唐军先生、主管会计工作负责人杨宁先生及会计机构负责人(会计主管人员)苏坤先生声明：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：（人民币）千元

	2009 年 9 月 30 日	2008 年 12 月 31 日	增减幅度（%）	
总资产	7,338,076	5,686,954	29.03%	
归属于上市公司股东的所有者权益	2,018,656	1,767,038	14.24%	
股本（千股）	535,652	535,652	0%	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.77	3.30	14.24%	
	2009 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2009 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入	163,844	6.54%	892,030	-31.06%
归属于上市公司股东的净利润	2,736	-84.68%	251,618	135.25%
经营活动产生的现金流量净额	780,695	2,569%	1,371,944	362%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	1.46	2,569%	2.56	362%
基本每股收益（元/股）	0.005	-83.33%	0.47	135%
稀释每股收益（元/股）	0.005	-83.33%	0.47	135%
净资产收益率（%）	0.14	减少 0.83 个百分点	12.46	增加 6.67 个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）（注）	0.14	减少 3 个百分点	12.48	增加 2.21 个百分点

注：根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益，2008 年第 7-9 月及 2008 年 1-9 月扣除非经常性损益后的净资产收益率按照此规定进行了调整(2008 年第 7-9 月原为 0.97%，调整后为 3.14%；2008 年 1-9 月原为 5.82%，调整后为 10.27%)

非经常性损益项目

单位：(人民币)千元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	54	
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	-264	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-183	
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	14	
所得税影响额	112	
合计	-267	-

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

股东总数	71,511 户	
前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
Reco Shine Pte. Ltd.	156,000,000	人民币普通股
北京燕赵房地产开发有限公司	40,501,165	人民币普通股
北京国际信托有限公司	27,177,901	人民币普通股
首创置业股份有限公司	18,556,288	人民币普通股
北京辰元房地产开发有限公司	12,689,159	人民币普通股
王崇九	12,010,620	人民币普通股
北京首创阳光房地产有限责任公司	4,279,284	人民币普通股
邢素兰	3,805,397	人民币普通股
福州飞越集团有限公司	3,656,280	人民币普通股
海南金历投资咨询有限公司	2,050,000	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

单位：（人民币）千元

项目	2009年9月30日	2008年12月31日	变动比例(%)	变动原因
货币资金	2,033,246	585,169	247%	房地产项目销售回款增加
交易性金融资产		5,862	-100%	处置交易性金融资产
其他流动资产		363,378	-100%	处置持有待售的阳光上东酒店
长期股权投资	231,337	61,734	275%	受让股权，对外投资增加
在建工程	446,262	311,462	43%	在建的投资性物业增加
长期待摊费用	2,043	3,180	-36%	长期待摊费用摊销
递延所得税资产	12,764	38,554	-67%	冲销计提的递延所得税资产
预收款项	2,238,610	397,085	464%	预收房款增加
应付职工薪酬	1,086	4,606	-76%	未结算职工薪酬减少
应付利息	822	2,067	-60%	支付计提的银行借款利息
应付股利	203,964	15,162	1245%	子公司应付分红款增加
其他应付款	311,861	546,515	-43%	应付押金、保证金减少
一年内到期的非流动负债	68,900	408,200	-83%	归还一年内到期银行借款
递延所得税负债		1,260	-100%	冲销计提的递延所得税负债
项目	2009年1-9月	2008年1-9月	变动比例(%)	变动原因
营业收入	892,030	1,293,859	-31%	入住结算面积减少
营业成本	421,969	693,941	-39%	入住结算面积减少
营业税金及附加	115,240	193,229	-40%	营业收入减少
销售费用	72,547	37,007	96%	营销推广费用增加
财务费用	15,020	23,379	-36%	借款利息减少
资产减值损失	81,156	-385	21,179%	计提的存货跌价准备增加
公允价值变动收益	-5,039	-112,883	96%	持有交易性金融资产数量减少
投资收益	285,318	36,932	673%	处置子公司损益增加
营业利润	400,902	192,057	109%	投资收益增加
所得税费用	112,953	48,760	132%	利润总额增加
净利润	287,790	142,581	102%	营业利润增加
归属于母公司所持有的净利润	251,618	106,957	135%	营业利润增加

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、2009 年 8 月 28 日，公司控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司与杜厦、王致华签署《股权转让协议》，分别受让其所持有的天津友谊新资商贸有限公司、天津光明新丽商贸有限公司、天津津汇远景贸易有限公司各 10% 股权，交易的股权转让价款总计 17,700 万元。

上述交易已经 2009 年 8 月 28 日公司第六届董事会 2009 年第六次临时会议、2009 年 9 月 21 日公司 2009 年第三次临时股东大会审议通过，交易的详细内容，请参见公司 2009 年 9 月 3 日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的 2009-L28 号公告。

2、2009 年 9 月 28 日，公司控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司与杜厦、王致华签署《股权转让协议》，分别受让其所持有的天津紫金新嘉商贸有限公司、天津建设新汇商贸有限公司各 10% 股权，交易的股权转让价款总计 10,000 万元。

上述交易已经 2009 年 9 月 28 日公司第六届董事会 2009 年第六次临时会议、2009 年 10 月 26 日公司 2009 年第三次临时股东大会审议通过。交易的详细内容，请参见公司 2009 年 10 月 9 日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的 2009-L32 号公告。

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

1、股改承诺事项

股东名称	特殊承诺	履约情况	承诺履行情况
北京燕赵房地产开发有限公司 (简称：“北京燕赵”)	除法定最低承诺外，北京燕赵还做出了如下特别承诺：自公司股权分置改革方案实施之日起 5 年内，北京燕赵所持有的公司原非流通股份如上市交易或转让，减持价格不低于人民币 10 元 / 股（如公司实施资本公积金转增或股票分红方案、配股等，减持价格限制标准做相应除权调整）。北京燕赵如有违反承诺的卖出交易，北京燕赵将卖出资金划入公司帐户归全体股东所有。	履约中	履行
首创置业股份有限公司	同北京燕赵	履约中	履行

2、公司第一大股东 Reco Shine 及其控股股东 Recosia China Pte. Ltd.(简称：“Recosia China”)关于避免与本公司同业竞争承诺如下：

(1) 新加坡政府产业投资有限公司 (GIC RE) 仅通过 Recosia China 及其子公司在中国国内进行房地产投资。

(2) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, Recosia China 及其全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内) 将不控股中国国内其他任何主业为房地产业的 A 股上市公司。

(3) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间，如在中国国内任何阳光股份已有房地产投资项目的城市或地区中，Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司（包括 Reco Shine 在内）寻找到任何由 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司（包括 Reco Shine 在内）拟控制且符合阳光股份整体业务发展规划的房地产投资项目时，则 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）将事先通知阳光股份，阳光股份则有权优先考虑与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)合作投资该等项目。在阳光股份书面告知不与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）合作投资该等项目后，Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）方可采取其他方式投资该等项目。

(4) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间，如阳光股份表示有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司（包括 Reco Shine 在内）共同投资某一房地产投资项目但亦有其他主体有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司（包括 Reco Shine 在内）共同投资同一房地产

投资项目时，则在同等条件下，Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）将优先选择与阳光股份共同投资，但 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）有权选择不投资该项目。

Reco Shine 在报告期内严格履行上述承诺。

3、公司第一大股东 Reco Shine 持有本公司 12,000 万股股份，已于 2007 年 6 月 8 日在深圳证券交易所上市，本次新增股份限售期为 36 个月，可上市流通日为 2010 年 6 月 9 日。

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	同向大幅上升		
	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（千元）	约 246,618—256,618	28,326	增长 771%—806%
基本每股收益（元/股）	约 0.46—0.48	0.05	增长 820%—860%
业绩预告的说明	<p>（1）经公司财务部初步计算，预计公司 2009 年 1-12 月净利润将比去年同期增长 771%-806%。主要原因为：2009 年 1—6 月，公司通过将酒店项目整体转让，总计实现归属于母公司所有者的净利润 20,680.4 万元。</p> <p>（2）业绩预告未经过注册会计师预审计。</p> <p>（3）2009 年 1—12 月份公司业绩具体数据，公司将在 2009 年年度报告中予以披露。</p>		

3.5 其他需说明的重大事项

适用 不适用

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

单位：（人民币）千元

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	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益
期末持有的其他证券投资								
报告期已出售证券投资损益						-	-	-264
合计						-	-	-264

3.5.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

3.5.3 持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

适用 不适用

3.5.4 公司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

3.6 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

适用 不适用

时间	地点	方式	接待对象	谈论内容及提供材料
2009年7月22日	北京	实地调研	日信证券 王晓琳、邱晟赟	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年8月6日	北京	实地调研	嘉实基金 陈岸岩	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年8月7日	北京	实地调研	国投瑞银 陈小玲	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年8月18日	北京	实地调研	长江证券 苏雪晶，中再资产 赵蓓，华夏基金 季加良	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年8月27日	北京	实地调研	西南证券 肖剑	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年 09 月 30 日

单位：（人民币）千元

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	2,033,246	69,033	585,169	93,291
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产			5,862	5,862
应收票据				
应收账款	11,984		9,409	
预付款项	237,405		199,476	
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		720,323		
其他应收款	51,093	2,291,606	52,046	1,911,191
买入返售金融资产				
存货	3,277,519		3,129,405	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			363,378	
流动资产合计	5,611,247	3,080,962	4,344,745	2,010,344
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	231,337	1,014,955	61,734	1,126,506
投资性房地产	967,117		859,817	
固定资产	25,620	316	26,193	326
在建工程	446,262		311,462	
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	22,139		21,722	
开发支出				
商誉	19,547		19,547	
长期待摊费用	2,043		3,180	

递延所得税资产	12,764	6,133	38,554	6,115
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,726,829	1,021,404	1,342,209	1,132,947
资产总计	7,338,076	4,102,366	5,686,954	3,143,291
流动负债：				
短期借款	210,000		270,000	
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	568,858		771,245	
预收款项	2,238,610		397,085	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,086	1	4,606	1
应交税费	373,825	31,489	303,579	9,147
应付利息	822		2,067	
应付股利	203,964	9,162	15,162	15,162
其他应付款	311,861	2,298,067	546,515	2,156,100
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	68,900		408,200	
其他流动负债				
流动负债合计	3,977,926	2,338,719	2,718,459	2,180,410
非流动负债：				
长期借款	931,900		886,100	
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			1,260	1,260
其他非流动负债				
非流动负债合计	931,900	-	887,360	1,260
负债合计	4,909,826	2,338,719	3,605,819	2,181,670
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	535,652	535,652	535,652	535,652
资本公积	613,634	609,753	613,634	609,753
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	13,179	13,179	13,179	13,179

一般风险准备				
未分配利润	856,191	605,063	604,573	-196,963
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,018,656	1,763,647	1,767,038	961,621
少数股东权益	409,594		314,097	
所有者权益合计	2,428,250	1,763,647	2,081,135	961,621
负债和所有者权益总计	7,338,076	4,102,366	5,686,954	3,143,291

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

4.2 本报告期利润表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年 7-9 月

单位：（人民币）千元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	163,844	-	153,788	-
其中：营业收入	163,844	-	153,788	-
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	141,311	30,168	116,694	1,064
其中：营业成本	55,107	-	54,896	-
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	18,907	-	11,409	-
销售费用	30,423	-	14,578	-
管理费用	20,682	3,428	28,273	1,929
财务费用	3,282	-259	8,026	-382
资产减值损失	12,910	26,999	-488	-483
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-55,864	-55,864
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,227	1,793	37,705	37,760
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,266	6,065	-395	997
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	21,306	-28,375	18,935	-19,168
加：营业外收入	100	-	151	-
减：营业外支出	118	-	184	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	21,288	-28,375	18,902	-19,168
减：所得税费用	10,739	-792	-4,753	-13,572
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,549	-27,583	23,655	-5,596
归属于母公司所有者的净利润	2,736	-27,583	17,854	-5,596
少数股东损益	7,813	-	5,801	-

六、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	0.01	-	0.03	-
（二）稀释每股收益	0.01	-	0.03	-
七、其他综合收益	-	-	-	-
八、综合收益总额	10,549	-27,583	23,655	-5,596
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,736	-27,583	17,854	-5,596
归属于少数股东的综合收益总额	7,813	-	5,801	-

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）千元

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	892,030		1,293,859	
其中：营业收入	892,030		1,293,859	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	771,407	89,392	1,025,851	2,690
其中：营业成本	421,969		693,941	
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	115,240		193,229	
销售费用	72,547		37,007	
管理费用	65,475	12,167	78,680	4,157
财务费用	15,020	-1,673	23,379	-1,047
资产减值损失	81,156	78,898	-385	-420
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-5,039	-5,039	-112,883	-112,883
投资收益（损失以“-”号填列）	285,318	944,129	36,932	37,232
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,982		-1,636	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	400,902	849,698	192,057	-78,341
加：营业外收入	261		318	
减：营业外支出	420		1,034	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	400,743	849,698	191,341	-78,341
减：所得税费用	112,953	47,672	48,760	-28,459
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	287,790	802,026	142,581	-49,882
归属于母公司所有者的净利润	251,618	802,026	106,957	-49,882
少数股东损益	36,172		35,624	

六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.47		0.20	
（二）稀释每股收益	0.47		0.20	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	287,790	802,026	142,581	-49,882
归属于母公司所有者的综合收益总额	251,618	802,026	106,957	-49,882
归属于少数股东的综合收益总额	36,172		35,624	

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）千元

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	2,476,390		526,863	
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	90,707	2,548,885	282,930	2,048,414
经营活动现金流入小计	2,567,097	2,548,885	809,793	2,048,414
购买商品、接受劳务支付的现金	436,936		873,323	
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	67,436		61,850	
支付的各项税费	293,394	26,573	154,128	
支付其他与经营活动有关的现金	397,387	2,797,921	244,808	1,958,917
经营活动现金流出小计	1,195,153	2,824,494	1,334,109	1,958,917
经营活动产生的现金流量净额	1,371,944	-275,609	-524,316	89,497

二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,505	1,505	-	
取得投资收益收到的现金	8,422	8,422	53,625	53,625
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	70		91	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	421,485	542,604		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	431,482	552,531	53,716	53,625
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	296,846		109,387	
投资支付的现金	183,810	295,180	16,178	158,028
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			-11	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	480,656	295,180	125,554	158,028
投资活动产生的现金流量净额	-49,174	257,351	-71,838	-104,403
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	253,680			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	253,680			
取得借款收到的现金	560,000		1,348,000	
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	813,680	-	1,348,000	-
偿还债务支付的现金	633,500		692,200	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	63,688	6,000	90,222	28
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	697,188	6,000	782,422	28
筹资活动产生的现金流量净额	116,492	-6,000	565,578	-28
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	1,439,262	-24,258	-30,576	-14,934
加：期初现金及现金等价物余额	562,052	93,291	757,468	169,151
六、期末现金及现金等价物余额	2,001,314	69,033	726,892	154,217

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

4.5 审计报告

适用 不适用

阳光新业地产股份有限公司

董事长：唐军

2009 年 10 月 26 日