



阳光新业地产股份有限公司 2009 年第一季度报告全文

§ 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、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 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：千元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末 增减（%）
总资产	6,544,784	5,686,954	15.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）	1,815,912	1,767,038	2.77
股本	535,652	535,652	-
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	3.39	3.30	2.73
	本报告期	去年同期	本报告期比上年同期增减 （%）
营业总收入	227,013	799,327	-71.60
归属于母公司所有者的净利润	48,874	68,157	-28.29
经营活动产生的现金流量净额	95,016	-448,738	121.17
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.18	-0.84	121.17
基本每股收益（元/股）	0.09	0.13	-30.77
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.13	-30.77
净资产收益率（%）	2.69	3.77	-1.08
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%） （注）	2.69	5.01	-2.32
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	47		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-96		
所得税影响额	9		
少数股东权益影响额	16		
合计	-24		

非经常性损益项目说明:

处置非流动资产指公司转让联营公司盛世物业公司股权，营业外收入和支出主要为收取客户违约金和支付客户补偿金。

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 年第一季度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（原为 3.77%，调整后为 5.01%）。

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

股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
北京燕赵房地产开发有限公司	36,662,618	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	25,904,985	人民币普通股
王崇九	23,460,620	人民币普通股
北京辰元房地产开发有限公司	12,973,498	人民币普通股
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	9,257,670	人民币普通股
中国建设银行—上投摩根双息平衡混合型证券投资基金	6,547,814	人民币普通股
中国工商银行—嘉实策略增长混合型证券投资基金	4,39,163	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
中国农业银行—交银施罗德成长股票证券投资基金	3,979,927	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：千元

项 目	本报告期末	上年度期末	变动比例	变动原因
货币资金	1,163,084	585,169	98.76%	收取阳光上东酒店项目股权转让款增加
预付款项	418,204	199,476	109.65%	预付商业楼购买款增加
预收款项	597,529	397,085	50.48%	预收房款增加
应付职工薪酬	2,901	4,606	-37.02%	未结算的职工薪酬减少
应付利息	370	2,067	-82.10%	预提银行借款利息减少

其他应付款	1,026,119	546,515	87.76%	收取阳光上东酒店项目股权转让款增加
少数股东权益	518,547	314,097	65.09%	少数股东对子公司增资
项 目	本报告期	上年同期	变动比例	变动原因
营业收入	227,013	799,327	-71.60%	商品房入住结算面积减少
营业成本	75,187	459,592	-83.64%	商品房入住结算面积减少
营业税金及附加	15,676	150,017	-89.55%	营业收入减少
销售费用	23,271	9,495	145.09%	项目营销推广费用增加
公允价值变动收益	-	-29,924	100.00%	股票公允价值变动影响
投资收益	-1,433	-655	-118.78%	联营企业投资损失增加
所得税费用	22,438	32,244	-30.41%	营业收入减少
净利润	55,774	84,522	-34.01%	营业收入减少
经营活动产生的现金流量净额	95,016	-448,738	121.17%	预收房款增加及工程款支付减少
投资活动产生的现金流量净额	326,719	-40,931	898.22%	收取阳光上东酒店项目股权转让款增加
筹资活动产生的现金流量净额	156,180	26,785	483.09%	吸收少数股东对子公司投资增加

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、经2009年1月19日第六届董事会2009年第一次临时会议、2009年3月10日2009年第一次临时股东大会审议通过，放弃实施公司公开增发A股股票的方案。

2、经2009年4月10日第六届董事会第一次会议审议通过，本公司控股子公司北京星泰房地产开发有限公司（简称：“星泰公司”）将向兴业银行申请总额为2亿元的银行借款，借款期限2年，利率为基本利率上浮30%，星泰公司将以阳光上东A地块的公寓和写字楼及对应的土地使用权作为抵押担保。

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

注：股改承诺指股权分置改革时做出的除法定承诺之外的其他承诺。

2、发行时所作承诺

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 15,600 万股股份，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 240,000	89,103	增长 150%—200%
基本每股收益（元/股）	约 0.45	0.17	增长 150%—200%
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 1-6 月净利润将比去年同期增长 150%-200%。主要原因为：公司转让北京新资物业管理有限公司 100%股权转让溢价所确认的投资收益。</p> <p>（2）业绩预告未经过注册会计师预审计。</p> <p>（3）2009 年 1-6 月份公司业绩具体数据，公司将在 2009 年半年度报告中予以披露。</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

单位：千元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	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
1	股票	600900	长江电力	1,505	408,504	5,862	100	0
期末持有其他证券投资				0	-	0	0	0
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	-
合计				1,505	-	5,862	100	0

证券投资情况的说明：

报告期内，公司只持有长江电力（600900）股票，该股票处于停牌状态。

3.5.2 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1月	北京	实地调研	宏源证券 韩梅	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年1月	北京	实地调研	申银万国证券 殷姿	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年2月	北京	实地调研	中银国际证券 周路，景顺长城基金 陈晖	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年2月	北京	实地调研	国泰君安证券 李品科，汇添富基金 李威，中信证券 王秩军	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年3月	北京	实地调研	太平洋证券 李海，建信基金 卓若伟，日信证券 祖广平、庞剑锋	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况

3.5.3 其他重大事项的说明

3.5.3.1 报告期内，公司不存在向控股股东或其他关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况。

3.5.3.2 持股 30%以上股东在报告期提出或实施股份增持计划的情况。

□适用 √不适用

3.5.3.3 应披露的报告期重大合同情况

□适用 √不适用

§ 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 03 月 31 日

单位：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	1,163,084	101,596	585,169	93,291
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	5,862	5,862	5,862	5,862
应收票据				
应收账款	8,382		9,409	
预付款项	418,204		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				
其他应收款	53,852	1,980,325	52,046	1,911,191
买入返售金融资产				
存货	3,211,206		3,129,405	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	363,909		363,378	
流动资产合计	5,224,499	2,087,783	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	65,509	1,362,407	61,734	1,126,506
投资性房地产	835,448		859,817	
固定资产	23,056	322	26,193	326
在建工程	316,968		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	18,334		21,722	
开发支出				
商誉	19,547		19,547	
长期待摊费用	2,852		3,180	
递延所得税资产	38,571	6,133	38,554	6,115
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,320,285	1,368,862	1,342,209	1,132,947
资产总计	6,544,784	3,456,645	5,686,954	3,143,291
流动负债：				
短期借款	270,000		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	728,569		771,245	
预收款项	597,529		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	2,901	1	4,606	1
应交税费	295,415	9,173	303,579	9,147
应付利息	370		2,067	
应付股利	15,162	15,162	15,162	15,162
其他应付款	1,026,119	2,470,959	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	397,000		408,200	
其他流动负债				
流动负债合计	3,333,065	2,495,295	2,718,459	2,180,410
非流动负债：				
长期借款	876,000		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	1,260	1,260
其他非流动负债				
非流动负债合计	877,260	1,260	887,360	1,260
负债合计	4,210,325	2,496,555	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				
盈余公积	13,179	13,179	13,179	13,179
一般风险准备				
未分配利润	653,447	-198,494	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	1,815,912	960,090	1,767,038	961,621
少数股东权益	518,547		314,097	
所有者权益合计	2,334,459	960,090	2,081,135	961,621
负债和所有者权益总计	6,544,784	3,456,645	5,686,954	3,143,291

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

4.2 利润表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年 1-3 月

单位：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	227,013		799,327	
其中：营业收入	227,013		799,327	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	147,272	39	652,049	1,342
其中：营业成本	75,187		459,592	
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	15,676		150,017	
销售费用	23,271		9,495	
管理费用	26,485	683	25,762	1,346
财务费用	6,588	-714	6,832	-353
资产减值损失	65	70	351	349
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-29,924	-29,924
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,433	-1,509	-655	-496
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,433	-1,454	-674	-516
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	78,308	-1,548	116,699	-31,762
加：营业外收入	45		67	
减：营业外支出	141			
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	78,212	-1,548	116,766	-31,762
减：所得税费用	22,438	-17	32,244	-7,481
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	55,774	-1,531	84,522	-24,281
归属于母公司所有者的净利润	48,874	-1,531	68,157	-24,281
少数股东损益	6,900		16,365	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.09		0.13	
（二）稀释每股收益	0.09		0.13	

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

4.3 现金流量表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年 1-3 月

单位：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	431,655		179,558	
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	27,884	750,518	199,341	1,292,629
经营活动现金流入小计	459,539	750,518	378,899	1,292,629
购买商品、接受劳务支付的现金	154,496		546,590	
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	35,576		22,124	
支付的各项税费	69,637		56,351	
支付其他与经营活动有关的现金	104,814	1,041,279	202,572	1,270,743
经营活动现金流出小计	364,523	1,041,279	827,637	1,270,743
经营活动产生的现金流量净额	95,016	-290,761	-448,738	21,886
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	538,076	537,376		
取得投资收益收到的现金			19	19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			91	

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	538,076	537,376	110	19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	204,547		41,041	
投资支付的现金	6,810	238,310		140,000
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	211,357	238,310	41,041	140,000
投资活动产生的现金流量净额	326,719	299,066	-40,931	-139,981
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	197,550			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	197,550			
取得借款收到的现金			350,000	
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	197,550		350,000	
偿还债务支付的现金	21,300		298,700	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,070		24,515	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	41,370		323,215	28
筹资活动产生的现金流量净额	156,180		26,785	-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	577,915	8,305	-462,884	-118,123
加：期初现金及现金等价物余额	585,169	93,291	757,468	169,151
六、期末现金及现金等价物余额	1,163,084	101,596	294,584	51,028

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

4.4 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 4 月 27 日