



## 阳光新业地产股份有限公司 2008 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 没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均出席董事会。

1.4 公司第三季度报告中的财务报告未经会计师事务所审计。

1.5 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

	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	5,822,274	5,464,775	6.54
归属于母公司的所有者权益（或股东权益）	1,845,669	1,738,712	6.15
每股净资产（元/股）	3.45	3.25	6.15
	年初至报告期期末		比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量净额		-524,316	-1,205.76
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）		-0.98	-1,300.00
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减（%）
归属母公司所有者的净利润	17,854	106,957	-82.84
扣除非经常性损益后归属母公司所有者的净利润	17,872	107,371	-82.87
基本每股收益（元/股）	0.03	0.20	-84.21
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.03	0.20	-84.21
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.20	-84.21

扣除非经常性损益后的稀释每股收益（元/股）	0.03	0.20	-84.21
净资产收益率（%）	0.97	5.80	减少 5.06 个百分点
扣除非经常性损益后净资产收益率（%）	0.97	5.82	减少 5.08 个百分点

## 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	
营业外收支		-716
对所得税及对少数股东损益的影响数		302
合计		-414

## 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	51,428 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
北京燕赵房地产开发有限公司	36,752,618	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	13,343,498	人民币普通股
海口世信房地产咨询有限公司	7,850,125	人民币普通股
洋浦世鑫投资咨询有限公司	6,599,997	人民币普通股
北京首创阳光房地产有限责任公司	5,364,034	人民币普通股
邢素兰	5,105,397	人民币普通股
海南金历投资咨询有限公司	3,326,925	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、公司 2008 年 1-9 月归属于母公司所有者的净利润为 106,957 千元，主要来源于房地产项目结算利润。净利润比去年同期减少 33.95%，主要原因是交易性金融资产公允价值变动损益影响。

## 2、发生较大幅度变动的会计报表项目及其变动原因

单位：（人民币）千元

项目	本报告期末	上年度期末	变动比例（%）	变动原因
交易性金融资产	16,970	142,732	-88.11	股票资产变现

预付款项	483,256	1,009,747	-52.14	预付款项转开发成本
其他应收款净额	38,602	160,410	-75.94	将与颐中的往来款项转入预付款项
存货	3,181,240	2,160,356	47.26	预付款项转开发成本
固定资产净值	40,915	18,357	122.89	阳光大厦自用办公物业增加
在建工程	364,230	253,014	43.96	在建的投资性物业增加
无形资产	21,885	15,006	45.84	阳光大厦自用办公物业增加
长期待摊费用	995	472	110.81	办公用房装修费增加
预收款项	190,247	961,298	-80.21	预收房款结转销售收入增加
应付职工薪酬	3,126	1,196	161.37	计提职工工资增加
应交税费	228,956	172,007	33.11	计提房地产税金增加
其他应付款	549,876	371,305	48.09	收取保证金增加
一年内到期的非流动负债	383,800	799,100	-51.97	一年内到期的长期借款减少
长期借款	1,047,800	464,700	125.48	长期借款增加
递延所得税负债	2,688	31,147	-91.37	股票变卖递延所得税的转回
项目	2008 年 1-9 月	2007 年 1-9 月	变动比例 (%)	变动原因
营业收入	1,293,859	888,927	45.55	入住结算面积增加
营业成本	693,941	504,251	37.62	入住结算面积增加
营业税金及附加	193,229	82,705	133.64	营业收入增加
管理费用	78,680	41,913	87.72	人工费用及办公费用增加
财务费用-净额	23,379	11,162	109.45	借款利息增加
资产减值损失	-385	91	-523.08	坏账准备减少
公允价值变动损益	-112,883	64,664	-274.57	股票变现导致交易性金融资产公允价值变动影响
投资收益/(损失)	36,932	-782	4,822.76	股票资产变现
营业利润	192,057	276,080	-30.43	公允价值变动损益影响
利润总额	191,341	275,903	-30.65	公允价值变动损益影响
所得税费用	48,760	90,898	-46.36	所得税率降低及股票变卖递延所得税的转回
归属于母公司股东的净利润	106,957	161,939	-33.95	公允价值变动损益影响
少数股东损益	35,624	23,066	54.44	房地产项目结算利润增加
经营活动产生的现金流量净额	-524,316	-40,154	-1,205.76	支付项目土地出让金及工程款增加
投资活动产生的现金流量净额	-71,838	-282,653	74.58	购建固定资产减少及持有股票资产变现

### 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、本公司为控股子公司北京新资物业管理有限公司提供阶段性担保，详细情况请参见公司2008年8月23日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的2008-L38号公告。上述担保合同已于2008年9月25日签署，2008年9月26日生效。

2、本公司对公开发行A股票方案进行了调整，详细情况请参见公司2008年9月26日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的2008-L45号公告。

3、本公司拟与Reco Shine Pte Ltd. (简称“Reco Shine”)共同对沈阳世达物流有限责任公司进行增资，详细情况请参见公司2008年9月27日刊登于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的2008-L47号公告。截至本报告期末，上述共同增资已获商务部门批准。

### 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

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、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 156,000,000 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

**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**

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	持有数量（股）	期末账面价值(市值)	占期末证券投资（市值）比例(%)	报告期损益
1	股票	600036	招商银行	3,033	500,000	8,110	51	-8,674
2	股票	600900	长江电力	1,505	408,504	5,862	36	-1,856
3	股票	601398	工商银行	1,682	500,000	2,080	13	-1,457
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	-62,328
期末持有其它证券投资				-	-	-	-	-
合计				6,220	1,408,504	16,052	100	-74,315

**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 持股 30%以上股东提出股份增持计划及实施情况**

适用  不适用

**3.5.5 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
2008 年 9 月	北京	实地调研	光大证券股份有限公司分析师赵强、华光磊；瑞银证券有限责任公司投资分析师周利芳；嘉实基金管理有限公司基金经理周可彦等 23 家机构的基金经理、研究员或分析师	公司商业运营模式

**3.7 本报告期内现金分红政策的执行情况**

适用 不适用

阳光新业地产股份有限公司

董事长: 唐军

2008 年 10 月 29 日

## § 4 附录

## 4.1 资产负债表

2008 年 9 月 30 日

单位：(人民币)千元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	751,807	154,217	773,488	169,151
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	16,970	16,970	142,732	142,732
应收票据				
应收账款	12,826		17,064	
预付款项	483,256		1,009,747	464,000
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	38,602	1,872,901	160,410	1,321,822
买入返售金融资产				
存货	3,181,240		2,160,356	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,484,701	2,044,088	4,263,797	2,097,705
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	33,347	1,143,025	34,985	988,511
投资性房地产	848,410		851,418	
固定资产	40,915	329	18,357	339
在建工程	364,230		253,014	
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	21,885		15,006	

开发支出				
商誉	19,612		19,547	
长期待摊费用	995		472	
递延所得税资产	8,179	6,115	8,179	6,115
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,337,573	1,149,469	1,200,978	994,965
资产总计	5,822,274	3,193,557	5,464,775	3,092,670
流动负债：				
短期借款	488,000			
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	768,061		652,827	
预收款项	190,247		961,298	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	3,126	1	1,196	1
应交税费	228,956	83	172,007	4
应付股利	15,162	15,162	15,190	15,190
其他应付款	549,876	2,142,481	371,305	1,963,304
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	383,800		799,100	
其他流动负债				
流动负债合计	2,627,228	2,157,727	2,972,923	1,978,499
非流动负债：				
长期借款	1,047,800		464,700	
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	2,688	2,688	31,147	31,147
其他非流动负债				

非流动负债合计	1,050,488	2,688	495,847	31,147
负债合计	3,677,716	2,160,415	3,468,770	2,009,646
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	97,149	13,179	97,149	13,179
一般风险准备				
未分配利润	599,234	-125,442	492,277	-75,560
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,845,669	1,033,142	1,738,712	1,083,024
少数股东权益	298,889		257,293	
所有者权益合计	2,144,558	1,033,142	1,996,005	1,083,024
负债和所有者权益总计	5,822,274	3,193,557	5,464,775	3,092,670

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 4.2 本报告期利润表

2008 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	153,788		459,455	
其中：营业收入	153,788		459,455	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	116,694	1,064	332,063	714
其中：营业成本	54,896		269,722	
营业税金及附加	11,409		35,422	
销售费用	14,578		10,680	
管理费用	28,273	1,929	14,040	1,288
财务费用	8,026	-382	2,316	-742
资产减值损失	-488	-483	-117	168
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-55,864	-55,864	43,977	43,977
投资收益(损失以 “-”号填列)	37,705	37,760	-1,329	-8
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益	-395	-339	-1,037	-554
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	18,935	-19,168	170,040	43,255
加：营业外收入	151		87	
减：营业外支出	184		450	
其中：非流动资产处置 损失				
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	18,902	-19,168	169,677	43,255
减：所得税费用	-4,753	-13,572	54,907	10,994
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	23,655	-5,596	114,770	32,261
归属于母公司所有者 的净利润	17,854	-5,596	104,041	32,261
少数股东损益	5,801		10,729	
六、每股收益：				

（一）基本每股收益	0.03		0.19	
（二）稀释每股收益	0.03		0.19	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 4.3 年初到报告期期末利润表

2008 年 1-9 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	1,293,859		888,927	
其中：营业收入	1,293,859		888,927	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,025,851	2,690	676,729	175
其中：营业成本	693,941		504,251	
营业税金及附加	193,229		82,705	
销售费用	37,007		36,607	
管理费用	78,680	4,157	41,913	1,514
财务费用	23,379	-1,047	11,162	-1,381
资产减值损失	-385	-420	91	42
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-112,883	-112,883	64,664	64,664
投资收益(损失以 “-”号填列)	36,932	37,232	-782	-430
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益	-1,636	-1,336	-1,560	-1,207
汇兑收益(损失以“-” 号填列)				
三、营业利润(亏损以“-” 号填列)	192,057	-78,341	276,080	64,059
加：营业外收入	318		274	
减：营业外支出	1,034		451	
其中：非流动资产处置 损失				
四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列)	191,341	-78,341	275,903	64,059
减：所得税费用	48,760	-28,459	90,898	14,075
五、净利润(净亏损以“-” 号填列)	142,581	-49,882	185,005	49,984
归属于母公司所有者 的净利润	106,957	-49,882	161,939	49,984
少数股东损益	35,624		23,066	
六、每股收益：				

(一) 基本每股收益	0.20		0.36	
(二) 稀释每股收益	0.20		0.36	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 4.4 年初到报告期期末现金流量表

2008 年 1-9 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、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	526,863		1,515,191	
客户存款和同业存放款项净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	282,930	2,048,414	379,551	1,793,646
经营活动现金流入小计	809,793	2,048,414	1,894,742	1,793,646
购买商品、接受劳务支付的现金	873,323		1,219,190	280,000
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	61,850		29,806	9
支付的各项税费	154,128		184,635	
支付其他与经营活动有关的现金	244,808	1,958,917	501,265	1,580,068
经营活动现金流出小计	1,334,109	1,958,917	1,934,896	1,860,077
经营活动产生的现金流量净额	-524,316	89,497	-40,154	-66,431
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	53,625	53,625	814	814
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			55,867	35,180
收到其他与投资活动有关的现金				

投资活动现金流入小计	53,716	53,625	56,681	35,994
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	109,387		336,050	
投资支付的现金	16,178	158,028	8,670	465,713
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		-5,386	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	125,554	158,028	339,334	465,713
投资活动产生的现金流量净额	-71,838	-104,403	-282,653	-429,719
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			725,452	679,330
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			46,120	
取得借款收到的现金	1,348,000		100,000	
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	1,348,000		825,452	679,330
偿还债务支付的现金	692,200		124,600	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	90,222	28	63,091	72
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	782,422	28	187,691	72
筹资活动产生的现金流量净额	565,578	-28	637,761	679,258
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	-30,576	-14,934	314,954	183,108
加：期初现金及现金等价物余额	757,468	169,151	897,282	51,296
六、期末现金及现金等价物余额	726,892	154,217	1,212,236	234,404

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

#### 4.5 审计报告

适用 不适用