



## 阳光新业地产股份有限公司 2010 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、主管会计工作负责人杨宁及会计机构负责人（会计主管人员）苏坤声明：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

	2010年9月30日	2009年12月31日	增减幅度(%)	
总资产	5,884,986	7,760,845	-24.17	
归属于上市公司股东的所有者权益	2,422,371	1,958,431	23.69	
股本(股)	749,913	535,652	40.00	
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.23	3.66	-11.75	
	2010年7-9月	比上年同期增减(%)	2010年1-9月	比上年同期增减(%)
营业总收入	325,843	98.87	2,883,499	223.25
归属于上市公司股东的净利润	58,588	2,041.37	496,079	97.16
经营活动产生的现金流量净额	-	-	-612,301	-144.63
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-	-	-0.82	-132.03
基本每股收益(元/股)	0.08	1900.00	0.66	94.12
稀释每股收益(元/股)	0.08	1900.00	0.66	94.12
加权平均净资产收益率(%)	2.45	2.31	22.70	10.24
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.45	2.31	22.88	10.40

单位：千元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-97	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,029	
少数股东权益影响额	27	
所得税影响额	1,266	

合计	-3,833	-
----	--------	---

## 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）	77,668 户	
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
RECO SHINE PTE LTD	218,400,000	人民币普通股
北京燕赵房地产开发有限公司	56,701,631	人民币普通股
北京国际信托有限公司	38,049,061	人民币普通股
首创置业股份有限公司	19,610,913	人民币普通股
北京辰元房地产开发有限公司	17,742,339	人民币普通股
北京首创阳光房地产有限责任公司	5,990,998	人民币普通股
福州飞越集团有限公司	5,118,792	人民币普通股
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	4,219,799	人民币普通股
深圳市天寅投资有限公司	2,856,653	人民币普通股
邢素兰	2,800,000	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：千元

项目	2010年9月30日	2009年12月31日	变动比例	变动原因
货币资金	925,992	1,830,843	-49%	主要为支付工程款及购买北京 AZ-Town 项目款
应收账款	14,276	8,162	75%	应收商业项目租金
预付款项	289,665	815,190	-64%	主要为北京 A-Z Town 项目营业，预付款结转投资性房地产
存货	2,143,813	3,349,877	-36%	主要为北京阳光上东项目，天津万东项目结转收入，确认成本
投资性房地产	1,953,788	1,241,309	57%	北京 A-Z Town 项目营业，预付款结转投资性房地产
固定资产	88,007	24,037	266%	在建工程结转固定资产
在建工程	-	32,341	-100%	在建工程结转固定资产
长期待摊费用	1,118	1,643	-32%	摊销及部分一年内到期转出
短期借款	-	210,000	-100%	短期借款到期归还
预收帐款	138,787	2,402,667	-94%	主要为开发产品预售回款结转收入
应付职工薪酬	7,255	24,815	-71%	主要为 09 年末应付职工薪酬发放
股本	749,913	535,652	40%	2009 年度股利分配，10 股送 4 股股票股利
项目	2010年1-9月	2009年1-9月	变动比例	变动原因

营业收入	2,883,499	892,030	223%	房地产项目结算收入增加
营业成本	1,584,118	421,969	275%	房地产项目结算收入增加
营业税金及附加	373,895	115,240	224%	房地产项目结算应交税金增加
财务费用	41,741	15,020	178%	资本化财务费用减少
资产减值损失	-73	81,156	-100%	本期未发生重大资产减值
投资收益	-23,988	285,318	-108%	本期主要为联营企业投资损失
营业外收入	718	261	175%	主要为客户违约金增加所致
营业外支出	5,844	420	1291%	主要为赔偿支出增加所致
所得税费用	196,182	112,953	74%	利润总额增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-612,301	1,371,944	-145%	销售回款减少
投资活动产生的现金流量净额	-220,789	-49,174	349%	购买商业项目支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	-72,087	116,492	-162%	归还借款增加
现金及现金等价物净增加额	-905,370	562,052	-261%	主要为销售回款减少

### 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

#### 3.2.1 非标意见情况

适用  不适用

#### 3.2.2 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

#### 3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用  不适用

#### 3.2.4 其他

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	北京燕赵房地产开发有限公司	自公司股权分置改革方案实施之日起 5 年内，北京燕赵、首创置业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、首创置业如有违反承诺的卖出交易，北	履行

	业”)	京燕赵、首创置业将卖出资金划入公司帐户归全体股东所有。	
收购报告书或权益变动报告中所作承诺	不适用	—	—
重大资产重组时所作承诺	不适用	—	—
发行时所作承诺	Reco Shine Pte. Ltd. (以下简称: “Reco Shine”) 及 Recosia China Pte. Ltd. (以下简称: “Recosia China”)	<p>1、Reco Shine 持有本公司 218,400,000 股股份, 限售期为 36 个月, 可上市流通日为 2010 年 6 月 9 日。</p> <p>2、(1) 新加坡政府产业投资有限公司 (GIC Real Estate Pte. Ltd.) 仅通过 Recosia China 及 Recosia China 的子公司在中国国内进行房地产投资。</p> <p>(2) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, Recosia China 及 Recosia China 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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	履行。 Reco Shine 所持公司限售股份已于 2010 年 8 月 5 日正式上市流通。
其他承诺 (含追加承诺)	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)	481,671—541,671	267,090	增长: 80%—103%
基本每股收益 (元/股) (注)	0.64—0.72	0.36	增长: 80%—103%

业绩预告的说明	<p>(1) 经公司财务部初步计算, 预计公司 2010 年 1-12 月净利润将比去年同期增长 80%-103%。主要原因为房地产项目结算收入有较大幅度增长。</p> <p>(2) 业绩预告未经过注册会计师预审计。</p> <p>(3) 2010 年 1-12 月份公司业绩具体数据, 公司将在 2010 年年度报告中予以披露。</p>
---------	---

注: 公司于 2010 年 4 月 7 日实施了 2009 年度利润分配方案, 即以公司现有总股本 535,652,364 股为基数, 向全体股东每 10 股送红股 4 股, 派 0.6 元人民币现金 (含税, 扣税后, 个人、证券投资基金、合格境外机构投资者实际每 10 股派 0.14 元)。分红后本公司总股本从 535,652,364 股增至 749,913,309 股。本公司 2009 年 1—12 月基本每股收益原为 0.50 元, 按新股本 749,913,309 股摊薄计算为 0.36 元。

### 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

时间	地点	方式	接待对象	谈论内容及提供材料
2010 年 3 月	北京	实地调研	中海基金 陈忠	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2010 年 5 月	北京	实地调研	野村资产管理香港有限公司 沈晓民	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况

### 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：阳光新业地产股份有限公司

2010 年 09 月 30 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	925,992	75,670	1,830,843	40,416
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	14,276		8,162	
预付款项	289,665		815,190	
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		720,323
其他应收款	137,115	2,983,277	99,057	2,688,596
买入返售金融资产				
存货	2,143,813		3,349,877	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	3,510,861	3,779,270	6,103,129	3,449,335
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	297,566	958,536	321,554	965,266
投资性房地产	1,953,788		1,241,309	
固定资产	88,007	302	24,037	312
在建工程	-		32,341	
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	16,860		17,737	
开发支出				
商誉	10,163		10,163	

长期待摊费用	1,118		1,643	
递延所得税资产	6,623		8,932	
其他非流动资产				
非流动资产合计	2,374,125	958,838	1,657,716	965,578
资产总计	5,884,986	4,738,108	7,760,845	4,414,913
流动负债：				
短期借款	-		210,000	
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	643,437		664,048	
预收款项	138,787		2,402,667	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	7,255	1	24,815	1
应交税费	445,794	51	577,533	30,965
应付利息	1,208		1,745	
应付股利	202,120	7,317	203,964	9,162
其他应付款	402,191	3,055,704	318,267	2,659,061
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	309,900		289,500	
其他流动负债				
流动负债合计	2,150,692	3,063,073	4,692,539	2,699,189
非流动负债：				
长期借款	931,000		749,800	
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	931,000	-	749,800	
负债合计	3,081,692	3,063,073	5,442,339	2,699,189
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	749,913	749,913	535,652	535,652
资本公积	537,937	609,753	537,937	609,753
减：库存股				
专项储备				

盈余公积	68,893	68,893	68,893	68,893
一般风险准备				
未分配利润	1,065,628	246,476	815,949	501,426
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,422,371	1,675,035	1,958,431	1,715,724
少数股东权益	380,923		360,075	
所有者权益合计	2,803,294	1,675,035	2,318,506	1,715,724
负债和所有者权益总计	5,884,986	4,738,108	7,760,845	4,414,913

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

2010 年 7-9 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	325,843	-	163,844	-
其中：营业收入	325,843	-	163,844	-
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	222,934	38	141,311	30,168
其中：营业成本	112,767	-	55,107	-
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	53,255	-	18,907	-
销售费用	19,029	-	30,423	-
管理费用	23,744	842	20,682	3,428
财务费用	14,149	-794	3,282	-259
资产减值损失	-10	-10	12,910	26,999
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）	-14,130	-2,312	-1,227	1,793
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-14,130	-2,312	-1,266	6,065
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	88,779	-2,350	21,306	-28,375
加：营业外收入	12	-	100	-
减：营业外支出	74	-	118	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	88,717	-2,350	21,288	-28,375
减：所得税费用	26,756	-	10,739	-792
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	61,961	-2,350	10,549	-27,583
归属于母公司所有者的净利润	58,588	-2,350	2,736	-27,583

少数股东损益	3,373	-	7,813	-
六、每股收益：	-	-	-	-
（一）基本每股收益	0.08	-	0.004	-
（二）稀释每股收益	0.08	-	0.004	-
七、其他综合收益	-	-	-	-
八、综合收益总额	61,961	-2,350	10,549	-27,583
归属于母公司所有者的综合收益总额	58,588	-2,350	2,736	-27,583
归属于少数股东的综合收益总额	3,373	-	7,813	-

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

2010 年 1-9 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	2,883,499		892,030	
其中：营业收入	2,883,499		892,030	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,151,276	1,820	771,407	89,392
其中：营业成本	1,584,118		421,969	
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	373,895		115,240	
销售费用	84,799		72,547	
管理费用	66,796	3,359	65,475	12,167
财务费用	41,741	-1,448	15,020	-1,673
资产减值损失	-73	-91	81,156	78,898
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-		-5,039	-5,039
投资收益（损失以“-”号填列）	-23,988	-6,729	285,318	944,129
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-23,988	-6,729	-3,982	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	708,235	-8,549	400,902	849,698
加：营业外收入	718		261	
减：营业外支出	5,844		420	
其中：非流动资产处置损失	133			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	703,109	-8,549	400,743	849,698
减：所得税费用	196,182		112,953	47,672
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	506,927	-8,549	287,790	802,026
归属于母公司所有者的净利润	496,079	-8,549	251,618	802,026

少数股东损益	10,848		36,172	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.66		0.34	
（二）稀释每股收益	0.66		0.34	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	506,927	-8,549	287,790	802,026
归属于母公司所有者的综合收益总额	496,079	-8,549	251,618	802,026
归属于少数股东的综合收益总额	10,848	-	36,172	

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

2010 年 1-9 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	606,501		2,476,390	
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	176,035	4,224,072	90,707	2,548,885
经营活动现金流入小计	782,536	4,224,072	2,567,097	2,548,885
购买商品、接受劳务支付的现金	317,670		436,936	
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	75,600		67,436	
支付的各项税费	370,053	45,798	293,394	26,573
支付其他与经营活动有关的现金	631,514	4,145,933	397,387	2,797,921
经营活动现金流出小计	1,394,837	4,191,731	1,195,153	2,824,494
经营活动产生的现金流量净额	-612,301	32,341	1,371,944	-275,609
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	37,575	30,825	1,505	1,505
取得投资收益收到的现金			8,422	8,422
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	36		70	
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	37,611	30,825	431,482	552,531
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	250,040		296,846	
投资支付的现金	8,360	8,360	183,810	295,180
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	258,400	8,360	480,656	295,180
投资活动产生的现金流量净额	-220,789	22,465	-49,174	257,351
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	10,000		253,680	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,000		253,680	
取得借款收到的现金	351,420		560,000	
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	361,420		813,680	-
偿还债务支付的现金	359,820		633,500	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,687	19,359	63,688	6,000
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	433,507	19,359	697,188	6,000
筹资活动产生的现金流量净额	-72,087	-19,359	116,492	-6,000
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-193	-193		
五、现金及现金等价物净增加额	-905,370	35,254	1,439,262	-24,258
加：期初现金及现金等价物余额	1,797,569	40,416	562,052	93,291
六、期末现金及现金等价物余额	892,199	75,670	2,001,314	69,033

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

审计意见： 未经审计

阳光新业地产股份有限公司

董事长：唐军

2010 年 10 月 28 日