



## 阳光新业地产股份有限公司 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

	本报告期末	上年度期末	增减变动 (%)
总资产	7,869,916	7,760,845	1.41
归属于上市公司股东的所有者权益	2,228,956	1,958,432	13.81
股本 (股) (注)	535,652	535,652	-
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	4.16	3.66	13.66
	本报告期	上年同期	增减变动 (%)
营业总收入	1,234,597	227,013	443.84
归属于上市公司股东的净利润	302,663	48,874	519.27
经营活动产生的现金流量净额	-85,599	95,016	-190.09
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.16	0.18	-188.89
基本每股收益 (元/股)	0.57	0.09	533.33
稀释每股收益 (元/股)	0.57	0.09	533.33
加权平均净资产收益率 (%)	14.35	2.73	11.62
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	14.33	2.73	11.60

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。按新股本 749,913,309 股摊薄计算，公司 2010 年 1-3 月基本每股收益为 0.40 元，2009 年 1-3 月基本每股收益为 0.06 元。

单位：千元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	299	
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	-1	
所得税影响额	-68	
合计	230	-

## 对重要非经常性损益项目的说明

其他营业外收入主要是收取的客户违约金收入，营业外支出主要是固定资产报废损失。

## 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）	47,353	
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
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	12,673,099	人民币普通股
中国工商银行—中海能源策略混合型证券投资基金	6,569,850	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	4,799,910	人民币普通股
中国工商银行—中银持续增长股票型证券投资基金	4,437,192	人民币普通股
华宝信托有限责任公司-单一类资金信托R2009ZX004	4,298,667	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

## § 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
预付款项	528,437	815,190	-35%	北京 A-Z TOWN 预付项目款结转投资性房地产
投资性房地产	1,983,269	1,241,309	60%	北京 A-Z TOWN 结转投资性房地产
非流动资产合计	2,392,184	1,657,716	44%	北京 A-Z TOWN 结转投资性房地产
预收帐款	1,466,552	2,402,668	-39%	开发产品预收款结转收入
应付职工薪酬	8,412	24,815	-66%	应付人工费用减少
其他应付款	854,749	318,267	169%	应付北京 A-Z TOWN 项目款
项 目	本报告期	上年同期	变动比例（%）	变动原因
营业收入	1,234,597	227,013	444%	房地产项目结算收入增长
营业成本	569,115	75,187	657%	房地产项目结算收入增长
营业税金及附加	176,509	15,676	1,026%	房地产项目结算应交税金增长
销售费用	31,081	23,271	34%	项目营销推广费增加
财务费用	14,452	6,588	119%	借款利息增加

投资收益	-3,815	-1,433	-166%	联营企业投资损失增加
营业利润	414,246	78,308	429%	营业收入增加
营业外收入	494	45	998%	客户违约金收入增加
营业外支出	195	141	38%	固定资产处置损失
利润总额	414,545	78,212	430%	营业收入增加
所得税费用	108,908	22,438	385%	利润总额增加
净利润	305,637	55,774	448%	利润总额增加
归属于母公司所有者的净利润	302,663	48,874	519%	净利润增加
少数股东损益	2,974	6,900	-57%	控股子公司的少数股权收回
经营活动产生的现金流量净额	-85,599	95,016	-190%	预付项目款项增加
投资活动产生的现金流量净额	24,064	326,719	-93%	股权转让款减少

### 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

2010 年 2 月 2 日公司第六届董事会 2010 年第一次临时会议审议通过了 2009 年度利润分配预案；2010 年 2 月 10 日公司第六届董事会第三次会议再次审议通过上述议案，并同意提交股东大会批准；2010 年 3 月 10 日公司 2009 年度股东大会批准了 2009 年度利润分配方案。

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。

### 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（简称：“北京燕赵”）、首创置业股份有限公司（简称：“首创置业”）	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。	履行
股份限售承诺	Reco Shine	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。	履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	—	—
重大资产重组时所作承诺	不适用	—	—
发行时所作承诺	Recosia China	(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。 (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。	履行

		<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>	
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（万元）	39,821-49,776	24,888.2	增长	60-100
基本每股收益（元/股）	0.53-0.66	0.33	增长	60-100
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 1-6 月净利润将比去年同期增长 60%-100%，主要原因为房地产项目结算收入有较大幅度增长。</p> <p>(2) 本期业绩预告未经过注册会计师预审计。</p> <p>(3) 2010 年 1-6 月公司业绩具体数据，公司将在 2010 年半年度报告中予以披露。</p>			

注：经公司 2009 年度股东大会审议通过，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。因此，上表中基本每股收益指标均按新股本 749,913,309 股计算，2009 年 1-6 月基本每股收益原为 0.46 元/股，按新股本 749,913,309 股摊薄计算为 0.33 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

**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：阳光新业地产股份有限公司

2010 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	1,902,042	112,404	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	6,767		8,162	
预付款项	528,437		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	116,646	2,888,320	99,057	2,688,596
买入返售金融资产				
存货	2,923,840		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	5,477,732	3,721,047	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	317,738	963,070	321,554	965,266
投资性房地产	1,983,269		1,241,309	
固定资产	22,268	310	24,037	312
在建工程	33,617		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	16,928		17,737	
开发支出				
商誉	10,163		10,163	
长期待摊费用	1,360		1,643	
递延所得税资产	6,841		8,932	
其他非流动资产				
非流动资产合计	2,392,184	963,380	1,657,716	965,578

资产总计	7,869,916	4,684,427	7,760,845	4,414,913
流动负债：				
短期借款	230,000		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	642,383		664,046	
预收款项	1,466,552		2,402,668	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	8,412	1	24,815	1
应交税费	661,461	25,495	577,533	30,965
应付利息	1,652		1,745	
应付股利	236,103	41,301	203,964	9,162
其他应付款	854,749	2,937,060	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	271,400		289,500	
其他流动负债				
流动负债合计	4,372,712	3,003,857	4,692,538	2,699,189
非流动负债：				
长期借款	905,200		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	905,200	-	749,800	-
负债合计	5,277,912	3,003,857	5,442,338	2,699,189
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	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	1,086,474	466,272	815,950	501,426
外币报表折算差额				

归属于母公司所有者权益合计	2,228,956	1,680,570	1,958,432	1,715,724
少数股东权益	363,048		360,075	
所有者权益合计	2,592,004	1,680,570	2,318,507	1,715,724
负债和所有者权益总计	7,869,916	4,684,427	7,760,845	4,414,913

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

2010 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	1,234,597		227,013	
其中：营业收入	1,234,597		227,013	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	816,536	819	147,272	39
其中：营业成本	569,115		75,187	
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	176,509		15,676	
销售费用	31,081		23,271	
管理费用	25,325	1,070	26,485	683
财务费用	14,452	-251	6,588	-714
资产减值损失	54		65	70
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）	-3,815	-2,195	-1,433	-1,509
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,815	-2,195	-1,433	-1,454
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	414,246	-3,014	78,308	-1,548
加：营业外收入	494		45	
减：营业外支出	195		141	
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）	414,545	-3,014	78,212	-1,548
减：所得税费用	108,908		22,438	-17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	305,637	-3,014	55,774	-1,531
归属于母公司所有者的净利润	302,663	-3,014	48,874	-1,531
少数股东损益	2,974		6,900	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.57		0.09	

(二) 稀释每股收益	0.57		0.09	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	305,637	-3,014	55,774	-1,531
归属于母公司所有者的综合收益总额	302,663	-3,014	48,874	-1,531
归属于少数股东的综合收益总额	2,974	-3,014	6,900	-

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

2010 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	287,780		431,655	
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	236,700	1,987,326	27,884	750,518
经营活动现金流入小计	524,480	1,987,326	459,539	750,518
购买商品、接受劳务支付的现金	143,500		154,496	
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	35,452		35,576	
支付的各项税费	46,265	5,555	69,637	
支付其他与经营活动有关的现金	384,862	1,940,641	104,814	1,041,279
经营活动现金流出小计	610,079	1,946,196	364,523	1,041,279
经营活动产生的现金流量净额	-85,599	41,130	95,016	-290,761
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	30,858	30,858	538,076	537,376
取得投资收益收到的现金				

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			
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	30,894	30,858	538,076	537,376
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,830		204,547	
投资支付的现金			6,810	238,310
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	6,830	-	211,357	238,310
投资活动产生的现金流量净额	24,064	30,858	326,719	299,066
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	195,000			
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	195,000		197,550	
偿还债务支付的现金	37,700		21,300	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,229		20,070	
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	54,929		41,370	
筹资活动产生的现金流量净额	140,071		156,180	
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	78,536	71,988	577,915	8,305
加：期初现金及现金等价物余额	1,797,569	40,416	585,169	93,291
六、期末现金及现金等价物余额	1,876,105	112,404	1,163,084	101,596

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

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 4 月 28 日