



阳光新业地产股份有限公司 2011 年第三季度季度报告全文

§ 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

	2011.9.30	2010.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (千元)	7,557,677	6,462,143	16.95%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (千元)	2,555,786	2,361,684	8.22%	
股本 (千股)	749,913	749,913	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.41	3.15	8.25%	
	2011 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2011 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (千元)	259,861	-20.25%	557,773	-80.66%
归属于上市公司股东的净利润 (千元)	188,635	221.97%	194,102	-60.87%
经营活动产生的现金流量净额 (千元)	-	-	-492,186	-19.62%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	-0.66	-19.96%
基本每股收益 (元/股)	0.25	212.50%	0.26	-60.61%
稀释每股收益 (元/股)	0.25	212.50%	0.26	-60.61%
加权平均净资产收益率 (%)	7.66%	5.21%	7.89%	-14.81%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	7.55%	5.10%	7.73%	-15.15%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

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	5,583	-
少数股东权益影响额	-95	-
所得税影响额	-1,396	-
合计	4,092	-

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）	74,109	
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	19,310,913	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	3,219,715	人民币普通股
中信信托有限责任公司－上海建行 809	3,145,749	人民币普通股
徐太平	1,870,400	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

货币资金减少 49%，主要原因为支付工程款增加；
 预付款项增加 46%，主要原因为青岛、烟台项目预付工程款增加；
 其他应收款增加 345%，主要原因为支付单位往来款增加；
 存货增加 40%，主要原因为青岛、烟台等项目存货增加，以及存货减值准备冲回的影响；
 递延所得税资产减少 34%，原因为本期转回递延所得税资产；
 短期借款增加，原因为本期新增短期借款；
 预收帐款增加 80%，主要原因为青岛、烟台项目预收房款增加；
 应付职工薪酬减少 76%，主要原因为 2010 年末应付职工薪酬发放；
 应付利息增加 222%，原因为星泰公司借款付息条款规定年底付息，本季度预提；
 其他应付款增加 81%，原因为纳入合并范围的子公司往来款增加；
 营业收入减少 81%，原因为房地产销售项目结算收入减少；
 营业成本减少 83%，原因为房地产销售项目结算收入减少；
 营业税金及附加减少 81%，原因为房地产项目结算应交税金减少；
 销售费用减少 48%，原因为销售活动减少；
 管理费用增加 33%，原因为人员增加；
 资产减值损失减少 277871%，原因存货减值准备冲回；
 投资收益增加 41%，原因为本期对联营企业投资损失减少；
 营业外收入增长 682%，原因为客户违约金增加且收到南宁经济开发区补助款项所致；
 营业外支出减少 99%，原因为赔偿支出减少所致；
 所得税费用减少 92%，原因为利润总额减少所致；
 投资活动产生的现金流量净额增加 49%，原因为资产收购减少；
 筹资活动产生的现金流量净额增加 371%，原因为借款增加；
 现金及现金等价物净增加额增加 55%，原因为支付资产收购款项减少及借款增加。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

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

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

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。已于 2011 年 1 月 13 日期满。
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	Reco Shine 及 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。（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	履行。

		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。	
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

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

本报告期没有接待投资者实地调研、电话沟通和书面问询。

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

2011 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	430,981	69,154	851,112	207,297
结算备付金	0	0	0	0
拆出资金	0	0	0	0
交易性金融资产	0	0	0	0
应收票据	0	0	0	0
应收账款	8,461	0	7,331	0
预付款项	454,665	0	310,794	0
应收保费	0	0	0	0
应收分保账款	0	0	0	0
应收分保合同准备金	0	0	0	0
应收利息	0	0	0	0
应收股利	0	720,323	0	720,323
其他应收款	377,011	3,098,535	84,798	2,887,465
买入返售金融资产	0	0	0	0
存货	3,893,856	0	2,789,414	0
一年内到期的非流动资产	0	0	0	0
其他流动资产	0	0	0	0
流动资产合计	5,164,974	3,888,012	4,043,449	3,815,085
非流动资产：	0	0	0	0
发放委托贷款及垫款	0	0	0	0
可供出售金融资产	0	0	0	0
持有至到期投资	0	0	0	0
长期应收款	0	0	0	0
长期股权投资	320,405	961,945	300,699	956,583
投资性房地产	2,013,727	0	2,055,179	0
固定资产	24,950	289	25,737	299
在建工程	0	0	0	0
工程物资	0	0	0	0
固定资产清理	0	0	0	0
生产性生物资产	0	0	0	0
油气资产	0	0	0	0
无形资产	16,324	0	16,722	0
开发支出	0	0	0	0
商誉	10,163	0	10,163	0
长期待摊费用	1,068	0	1,021	0
递延所得税资产	6,066	0	9,173	0
其他非流动资产	0	0	0	0
非流动资产合计	2,392,703	962,234	2,418,694	956,882
资产总计	7,557,677	4,850,246	6,462,143	4,771,967

流动负债：				
短期借款	70,000	0	0	0
向中央银行借款	0	0	0	0
吸收存款及同业存放	0	0	0	0
拆入资金	0	0	0	0
交易性金融负债	0	0	0	0
应付票据	0	0	0	0
应付账款	640,800	0	633,391	0
预收款项	303,973	0	168,766	0
卖出回购金融资产款	0	0	0	0
应付手续费及佣金	0	0	0	0
应付职工薪酬	9,696	1	40,381	1
应交税费	398,938	51	486,170	51
应付利息	5,121	0	1,591	0
应付股利	196,348	1,545	202,120	7,317
其他应付款	1,330,883	3,170,304	737,155	3,092,955
应付分保账款	0	0	0	0
保险合同准备金	0	0	0	0
代理买卖证券款	0	0	0	0
代理承销证券款	0	0	0	0
一年内到期的非流动负债	288,900	0	326,900	0
其他流动负债	0	0	0	0
流动负债合计	3,244,659	3,171,901	2,596,474	3,100,324
非流动负债：	0	0	0	0
长期借款	1,231,242	0	995,900	0
应付债券	0	0	0	0
长期应付款	0	0	0	0
专项应付款	0	0	0	0
预计负债	0	0	0	0
递延所得税负债	0	0	0	0
其他非流动负债	0	0	0	0
非流动负债合计	1,231,242	0	995,900	0
负债合计	4,475,901	3,171,901	3,592,374	3,100,324
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	749,913	749,913	749,913	749,913
资本公积	537,937	609,753	537,937	609,753
减：库存股	0	0	0	0
专项储备	0	0	0	0
盈余公积	68,893	68,893	68,893	68,893
一般风险准备	0	0	0	0
未分配利润	1,199,043	249,786	1,004,941	243,084
外币报表折算差额	0	0	0	0
归属于母公司所有者权益合计	2,555,786	1,678,345	2,361,684	1,671,643
少数股东权益	525,990	0	508,085	0
所有者权益合计	3,081,776	1,678,345	2,869,769	1,671,643
负债和所有者权益总计	7,557,677	4,850,246	6,462,143	4,771,967

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

2011 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	259,861	0	325,843	0
其中：营业收入	259,861	0	325,843	0
利息收入	0	0	0	0
已赚保费	0	0	0	0
手续费及佣金收入	0	0	0	0
二、营业总成本	60,165	723	222,934	38
其中：营业成本	164,893	0	112,767	0
利息支出	0	0	0	0
手续费及佣金支出	0	0	0	0
退保金	0	0	0	0
赔付支出净额	0	0	0	0
提取保险合同准备金净额	0	0	0	0
保单红利支出	0	0	0	0
分保费用	0	0	0	0
营业税金及附加	23,674	0	53,255	0
销售费用	20,390	0	19,029	0
管理费用	34,162	790	23,744	842
财务费用	19,870	-67	14,149	-794
资产减值损失	-202,824	0	-10	-10
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0	0	0	0
投资收益（损失以“-”号填列）	-4,389	8,927	-14,130	-2,312
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,389	8,927	-14,130	-2,312
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0	0	0	0
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	195,307	8,204	88,779	-2,350
加：营业外收入	3,801	3,304	12	0
减：营业外支出	10	0	74	0
其中：非流动资产处置损失	0	0	0	0
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	199,098	11,508	88,717	-2,350
减：所得税费用	3,880	0	26,756	0
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	195,218	11,508	61,961	-2,350
归属于母公司所有者的净利润	188,635	11,508	58,588	-2,350
少数股东损益	6,583	0	3,373	0
六、每股收益：	0	0	0	0
（一）基本每股收益（元）	0.25	0	0.08	0
（二）稀释每股收益（元）	0.25	0	0.08	0
七、其他综合收益	0	0	0	0
八、综合收益总额	195,218	11,508	61,961	-2,350
归属于母公司所有者的综合收益总额	188,635	11,508	58,588	-2,350
归属于少数股东的综合收益总额	6,583	0	3,373	0

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

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

2011 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	557,773	0	2,883,499	0
其中：营业收入	557,773	0	2,883,499	0
利息收入	0	0	0	0
已赚保费	0	0	0	0
手续费及佣金收入	0	0	0	0
二、营业总成本	325,071	1,964	2,151,276	1,820
其中：营业成本	273,648	0	1,584,118	0
利息支出	0	0	0	0
手续费及佣金支出	0	0	0	0
退保金	0	0	0	0
赔付支出净额	0	0	0	0
提取保险合同准备金净额	0	0	0	0
保单红利支出	0	0	0	0
分保费用	0	0	0	0
营业税金及附加	70,181	0	373,895	0
销售费用	44,356	0	84,799	0
管理费用	88,665	2,161	66,796	3,359
财务费用	51,140	-182	41,741	-1,448
资产减值损失	-202,919	-15	-73	-91
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0	0	0	0
投资收益（损失以“-”号填列）	-14,214	5,362	-23,988	-6,729
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-14,214	5,362	-23,988	-6,729
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0	0	0	0
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	218,488	3,398	708,235	-8,549
加：营业外收入	5,613	3,304	718	0
减：营业外支出	30	0	5,844	0
其中：非流动资产处置损失	0	0	133	0
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	224,071	6,702	703,109	-8,549
减：所得税费用	16,064	0	196,182	0
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	208,007	6,702	506,927	-8,549
归属于母公司所有者的净利润	194,102	6,702	496,079	-8,549
少数股东损益	13,905	0	10,848	0
六、每股收益：	0	0	0	0
（一）基本每股收益（元）	0.26	0	0.66	0
（二）稀释每股收益（元）	0.26	0	0.66	0
七、其他综合收益	0	0	0	0
八、综合收益总额	208,007	6,702	506,927	-8,549
归属于母公司所有者的综合收益总额	194,102	6,702	496,079	-8,549
归属于少数股东的综合收益总额	13,905	0	10,848	0

年初到报告期末发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

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

2011 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	676,785	0	606,501	0
客户存款和同业存放款项净增加额	0	0	0	0
向中央银行借款净增加额	0	0	0	0
向其他金融机构拆入资金净增加额	0	0	0	0
收到原保险合同保费取得的现金	0	0	0	0
收到再保险业务现金净额	0	0	0	0
保户储金及投资款净增加额	0	0	0	0
处置交易性金融资产净增加额	0	0	0	0
收取利息、手续费及佣金的现金	0	0	0	0
拆入资金净增加额	0	0	0	0
回购业务资金净增加额	0	0	0	0
收到的税费返还	0	0	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	444,673	2,752,302	176,035	4,224,072
经营活动现金流入小计	1,121,458	2,752,302	782,536	4,224,072
购买商品、接受劳务支付的现金	721,214	0	317,670	0
客户贷款及垫款净增加额	0	0	0	0
存放中央银行和同业款项净增加额	0	0	0	0
支付原保险合同赔付款项的现金	0	0	0	0
支付利息、手续费及佣金的现金	0	0	0	0
支付保单红利的现金	0	0	0	0
支付给职工以及为职工支付的现金	87,901	0	75,600	0
支付的各项税费	237,319	227	370,053	45,798
支付其他与经营活动有关的现金	567,210	2,884,446	631,514	4,145,933
经营活动现金流出小计	1,613,644	2,884,673	1,394,837	4,191,731
经营活动产生的现金流量净额	-492,186	-132,371	-612,301	32,341
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,607	0	37,575	30,825
取得投资收益收到的现金	143	0	0	0
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	0	36	0
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0	0	0
投资活动现金流入小计	4,750	0	37,611	30,825
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,604	0	250,040	0
投资支付的现金	108,470	0	8,360	8,360
质押贷款净增加额	0	0	0	0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	0	0	0
投资活动现金流出小计	118,074	0	258,400	8,360
投资活动产生的现金流量净额	-113,324	0	-220,789	22,465
三、筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金	4,000	0	10,000	0
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0	0	10,000	0
取得借款收到的现金	582,392	0	351,420	0
发行债券收到的现金	0	0	0	0
收到其他与筹资活动有关的现金	0	0	0	0
筹资活动现金流入小计	586,392	0	361,420	0
偿还债务支付的现金	315,050	0	359,820	0
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,237	5,772	73,687	19,359
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0	0	0	0
支付其他与筹资活动有关的现金	0	0	0	0
筹资活动现金流出小计	391,287	5,772	433,507	19,359
筹资活动产生的现金流量净额	195,105	-5,772	-72,087	-19,359
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0	-193	-193
五、现金及现金等价物净增加额	-410,405	-138,143	-905,370	35,254
加：期初现金及现金等价物余额	817,486	207,297	1,797,569	40,416
六、期末现金及现金等价物余额	407,081	69,154	892,199	75,670

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

2011 年 10 月 28 日