证券简称：银润投资　　证券代码：000526　　公告编号：2012-037

厦门银润投资股份有限公司 2012 年第三季度报告正文

一、重要提示

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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人张浩、主管会计工作负责人杨小虎及会计机构负责人(会计主管人员) 林远秀声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

（一）主要会计数据及财务指标

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

□ 是 √ 否 □ 不适用

	2012.9.30	2011.12.31	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产（元）	205,401,328.49	198,185,636.76	3.64%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	163,012,246.35	157,519,246.41	3.49%
股本（股）	96,195,107.00	96,195,107.00	0%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.69	1.64	3.05%

	2012 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2012 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	58,672,171.29	4,760.72%	63,561,535.39	789.35%
归属于上市公司股东的净利润（元）	5,679,608.31	76.58%	5,492,999.94	10.42%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	3,040,254.26	129.7%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	--	--	0.0316	129.7%
基本每股收益（元/股）	0.059	76.65%	0.0571	10.44%
稀释每股收益（元/股）	0.059	76.65%	0.0571	10.44%
加权平均净资产收益率（%）	3.52%	1.57%	3.42%	0.28%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.36%	0.54%	-0.47%	-0.67%

扣除非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

项目	年初至报告期期末金额（元）	说明
非流动资产处置损益	6,254,505.66	处置深圳旭飞花园裙楼 A 、B 座投资性房

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

		地产
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出		
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		
所得税影响额		
合计	6,254,505.66	--

公司对“其他符合非经常性损益定义的损益项目”以及根据自身正常经营业务的性质和特点将非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的说明

项目	涉及金额（元）	说明
-	-	

（二）报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

报告期末股东总数（户）			8,835
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

深圳椰林湾投资策划有限公司	17,489,558	人民币普通股	17,489,558
史作敏	9,948,986	人民币普通股	9,948,986
厦门市鑫鼎盛证券投资咨询服务有限公司	9,895,214	人民币普通股	9,895,214
泰康人寿保险股份有限公司－投连－五年保证收益-019L-TL001 深	2,941,755	人民币普通股	2,941,755
深圳市成协房地产开发有限公司	1,210,000	人民币普通股	1,210,000
张福彬	1,087,875	人民币普通股	1,087,875
泰康人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-019L-CT001 深	1,050,000	人民币普通股	1,050,000
中融国际信托有限公司－融新 293 号	970,000	人民币普通股	970,000
高翔	832,791	人民币普通股	832,791
丁汝新	774,311	人民币普通股	774,311
股东情况的说明	上述股东中，泰康人寿保险股份有限公司－投连－五年保证收益-019L-TL001 深与泰康人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品-019L-CT001 深同为泰康资产管理有限责任公司管理的证券帐户，系为关联股东及属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。公司未知其他前 10 名无限售条件股东中有无关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

三、重要事项

（一）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、7-9月营业收入相比上年同期增长了4760.72%，大幅上涨的原因是2012年7月处置了深圳旭飞花园裙楼A、B座商业物业，确认收入57,000,000元，上述资产转让造成本期营业收入同比上期增长4760.72%。

2、1-9月营业收入相比2011年同期营业收入增长了789.35%，是由于2012年7月处置了深圳旭飞花园裙楼A、B座商业物业，确认收入57,000,000元，上述原因是造成本期营业收入同比上期增长789.35%。

3、7-9月归属于上市公司的净利润相比2011年同期增加了76.65%，上涨的原因是本期处置位于深圳的旭飞花园裙楼的商业物业，使得本期净利润增加，增长幅度为76.65%。

4、1-9月经营性现金净流量为3,040,254.26,相比2011年同期增加了129.7%，是由于本期经营性现金流出较同期减少24,561,038.49元，使得本期经营性现金净流量同比增加了129.7%。

5、应收账款年初账面净额为0，三期期末账面净额为52,000,000元，增加的金额为转让深圳旭飞花园裙楼AB座，应收转让款部分款项

6、预付账款期初账面净额为0，三期期末账面净额为2,800,000元，增加部分为下属子公司厦门旭飞房地产公司预付的海发二期装修工程款及消防款

7、其他应收款期初账面净额为196,104.00元，三季度期末账面净额为1，956,484.70元，增加1,760,380.7元，增加金额主要是下属子公司厦门旭飞房地产公司1-9月其他应收款增加

8、投资性房地产期初账面金额为136,041,012.37元，三季度期末账面净额为85,104,859.3元，1-9月期间减少了50,936,153.07元，减少部分是由于母公司银润投资7月份转让了深圳旭飞花园裙楼AB座，减少的金额为所转让的深圳旭飞花园裙楼AB座的账面净额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（二）重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、非标意见情况

√ 适用 □ 不适用

审计机构利利安达会计师事务所为本公司出具了带强调事项段无保留意见的 2011 年度审计报告。利安达会计师事务所在审计报告中所列的强调事项如下：“我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注十一、1 所述,银润投资公司海发大厦一期收取的认购款从 2006 年度起一直挂在其他应付款科目，今后能否转作收入存在不确定性；相关建造成本一直在在建工程中列示。”本报告期内，上年度审计报告涉及的强调事项未发生重大变化。在报告期内，公司管理层继续与当地政府及主管部门沟通，并论证、设计解决方案。

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、日常经营重大合同的签署和履行情况

□ 适用 √ 不适用

4、其他

√ 适用 □ 不适用

（1）2012 年 7 月 5 日，本公司与浙江银润休闲旅游开发有限公司（下称“银润旅游”）达成《安吉天使乐园项目战略合作框架协议》，双方将围绕“安吉天使乐园度假休闲园区”项目（下称“天使乐园项目”）在商业开发、设备租赁、商品供应等开展多方面领域的合作。本公司与浙江银润旅游休闲开发有限公司同为廖春荣先生实际控制，本交易构成关联交易。本协议经 2012 年 7 月 6 日召开的第七届董事会第十八次会议审议通过。（详见公司 2012-020 号公告）

（2）2012 年 7 月 5 日，本公司与香港金宁国际创建有限公司（下称“金宁国际”）签订《房产认购协议书》，本公司将名下深圳市八卦二路旭飞花园裙楼二层 A、B 商业物业以总价伍仟柒佰万元（￥57,000,000）人民币出售给金宁国际。（详见公司 2012-021 号公告）本次交易已经 2012 年 7 月 6 日召开的第七届董事会第十八次会议，以及于 2012 年 7 月 23 日召开的 2012 年第二次临时股东大会审议通过。

截至本报告期，公司收到金宁国际支付的首期款 500 万元人民币，并于 2012 年 8 月 2 日已完成房产过户登记手续，在金宁国际支付完剩余转让款之前，根据双方签订的合同约定，公司暂时保存房屋产权证。

（3）公司的控股子公司上海瑞聚实业有限公司（以下简称为上海瑞聚）于 2012 年 8 月 21 日与英特敏娱乐设备有限公司（Intamin Amusement Rides Int. Corp. Est.）签订娱乐设备采购协议，采购标的为一套 35m 滑道摩天轮，合同金额为 358.1 万欧元，该设备将安装于由浙江银润休闲旅游开发有限公司开发的“安吉天使乐园休闲旅游度假园区”中的 Hello Kitty 家园项目。浙江银润休闲旅游开发有限公司已向上海瑞聚出具《承诺函》，承诺将租赁该设备。（详见公司 2012-032 号公告）

（三）公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	廖春荣	1、廖春荣先生已做出保持上市公司的独立性的承诺。2、廖春荣先生关于关联交易的承诺：“本人以及本人控股或实际控制的其他公司或者其他企业或经济组织（以下统称‘本人的关联企业’），将来尽可能避免与旭飞投资发生关联交易。如果旭飞投资在今后的经营活动中必须与本人或本人的关联企业发生不可避免的关联交易，本人将促使此等交易严格按照国家有关法律法规、公司章程和公司的有关规定履行有关程序，在股东大会涉及关联交易进行表决时，严格履行回避表决的义务；与旭飞投资依法签订协议，及时进行信息披露；保证按照正常的商业条件进行，且本人	2011 年 06 月 13 日	长期承诺	报告期内，公司与廖春荣先生的控制企业保持人员、资产、财务、机构及业务的五分开，亦未产生同业竞争情况。2012 年 7 月 5 日，为建立具备稳定、持续盈利能力

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

		及本人的关联企业将不会要求或接受旭飞投资给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，保证不通过关联交易损害旭飞投资及其他股东的合法权益。本人及本人的关联企业将严格和善意地履行其与旭飞投资签订的各种关联交易协议。本人及本人的关联企业将不会向旭飞投资谋求任何超出上述协议规定以外的利益或收益。”3、廖春荣先生关于同业竞争的承诺：“本人承诺，本次权益变动完成后，本人及本人拥有控制权的其他企业将严格按照地域划分，不进入旭飞投资的业务地域范围内开展相关业务；如本人及本人拥有控制权的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与旭飞投资的生产经营构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知旭飞投资，在通知中所指定的合理期间内，旭飞投资做出愿意利用该商业机会的肯定答复，则尽力将该商业机会给予旭飞投资；在外部条件允许的合适情况下，本人将优先把本人拥有控制权的与旭飞投资可能存在同业竞争的资产和业务置入上市公司。”			的新业务模式，公司与廖春荣先生实际控制的浙江银润休闲旅游开发有限公司签订战略合作协议，拟围绕“天使乐园度假休闲园区”开展商业开发、设备租赁、商品供应等业务。（详见公司 2012-020 号公告）
资产置换时所作承诺					
发行时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺	厦门银润投资股份有限公司	如果公司未来进行“与海发大厦项目资产剥离出上市公司相关的”重大资产重组，在首次提出资产重组停牌前，必须已经完成海发大厦的剥离，或者提供已经具备剥离条件的证明。	2010 年 08 月 17 日	长期承诺	公司暂未进行其他重组
承诺是否及时履行	√ 是 □ 否 □ 不适用				
未完成履行的具体原因及下一步计划					
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	√ 是 □ 否 □ 不适用				
承诺的解决期限					
解决方式					
承诺的履行情况					

（四）对 2012 年度经营业绩的预计

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:同向大幅下降

业绩预告填写数据类型

□ 确数 √ 区间数

	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）	200	--	300	445.13	□ -- □ 增长 √ 下降	-55.07%	--	-32.6%
基本每股收益（元/股）	0.0208	--	0.0312	0.0463	□ -- □ 增长 √ 下降	-55.08%	--	-32.61%
业绩预告的说明	较去年同期，公司减少了策划咨询服务业务、并且缩减了物业租赁的规模（出售了深圳旭飞花园裙楼二层 A、B 商业物业），因此预计全年净利润较去年同期会有较大幅度的下降。							

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（五）其他需说明的重大事项

1、证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

2、衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期末衍生品投资的持仓情况

□ 适用 √ 不适用

4、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 07 月 09 日	董秘办公室	电话沟通	个人	个人投资者	关于出售旭飞花园商业物业的事宜，以及公司未来的经营计划，未提供资料
2012 年 07 月 09 日	董秘办公室	电话沟通	机构	国泰君安分析师	关于出售旭飞花园商业物业以及与关联方达成战略合作的相关事宜，未提供资料
2012 年 07 月 12 日	董秘办公室	电话沟通	个人	个人投资者	关于公司与关联方战略合作的相关事宜以及对未来经营的影响，未提供资料
2012 年 08 月 03 日	董秘办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司现金分红事宜，以及公司未来的经营计划，未提供资料
2012 年 08 月 29 日	董秘办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司未来的经营计划，未提供资料
2012 年 09 月 10 日	董秘办公室	电话沟通	个人	个人投资者	关于公司子公司采购设备的事宜，未提供资料
2012 年 09 月 13 日	董秘办公室	电话沟通	个人	个人投资者	关于公司子公司采购设备的事宜，以及公司未来经营计划，未提供资料

5、发行公司债券情况

是否发行公司债券
□ 是 √ 否

厦门银润投资股份有限公司
董事会
2012 年 10 月 23 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站