



阳光新业地产股份有限公司

2019 年第三季度报告

2019 年 10 月

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人唐军、主管会计工作负责人郭春锋及会计机构负责人(会计主管人员)郭春锋声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末 增减
总资产（元）	5,889,662,000.00	6,583,271,000.00		-10.54%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,922,095,000.00	2,974,219,000.00		-1.75%
	本报告期	本报告期比上年 同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年 同期增减
营业收入（元）	56,230,000.00	-13.22%	164,305,000.00	-25.94%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-18,526,000.00	71.36%	-44,317,000.00	-650.75%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	-26,760,000.00	57.66%	-63,671,000.00	47.39%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	214,887,000.00	205.18%
基本每股收益（元/股）	-0.03	66.67%	-0.06	-500.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.03	66.67%	-0.06	-500.00%
加权平均净资产收益率	-0.63%	1.53%	-1.50%	-1.30%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期末金额	说明
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）	60,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,400,000.00	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	7,467,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,875,000.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
违约赔偿金	1,500,000.00	
减：所得税影响额	1,058,000.00	

少数股东权益影响额（税后）	1,890,000.00	
合计	19,354,000.00	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
公允价值变动损益	1,285,000.00	本公司为了更加真实、公允地反映公司的投资性房地产的价值，为投资者提供更相关的信息，自 2014 年 1 月 1 日起，对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式计量。本公司管理层认为，投资性房地产的运营管理是本公司的主营业务，本公司致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本公司将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。
投资收益	22,414,000.00	本公司本年处置持有的道乐科技 51.03% 股权，取得投资收益 22,414,000.00 元，未作为非经常性损益列示。道乐科技的主要经营活动为房地产租赁业务，主要资产为持有的投资性房地产。由于公司目前业务主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出。在调整自身资产结构的同时，充分发挥公司对经营性物业的资产管理能力，通过轻资产模式实现股东回报和公司价值，故公司经营成果将集中体现于公司对项目运营增值后的处置阶段。同时目前市场上商业项目的收购、处置均以股权转让方式进行交易。因此本公司管理层认为，以股权形式处置投资性物业项目属于本公司的主营业务，为了更加真实、公允地反映公司的经营成果，为投资者提供更相关的信息，本公司将由投资性物业处置形成的非流动性资产处置损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	22,244	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.	境外法人	29.12%	218,400,000			
上海永磐实业有限公司	境内非国有法人	12.25%	91,827,538			
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	5.54%	41,563,321			
宋梓琪	境内自然人	4.89%	36,649,061			
周增希	境内自然人	3.09%	23,138,973			
上海衍金投资管理有限公司－衍金共生 2 号私募证券投资基金	其他	1.49%	11,211,000			
高志兴	境内自然人	1.24%	9,277,300			
黄鑫	境内自然人	1.20%	9,000,000			
伍美成	境内自然人	1.13%	8,471,201			
黄国海	境内自然人	1.10%	8,258,967			
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				
		股份种类	数量			
ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.	218,400,000	人民币普通股	218,400,000			
上海永磐实业有限公司	91,827,538	人民币普通股	91,827,538			
北京燕赵房地产开发有限公司	41,563,321	人民币普通股	41,563,321			
宋梓琪	36,649,061	人民币普通股	36,649,061			
周增希	23,138,973	人民币普通股	23,138,973			
上海衍金投资管理有限公司－衍金共生 2 号私募证券投资基金	11,211,000	人民币普通股	11,211,000			
高志兴	9,277,300	人民币普通股	9,277,300			

黄鑫	9,000,000	人民币普通股	9,000,000
伍美成	8,471,201	人民币普通股	8,471,201
黄国海	8,258,967	人民币普通股	8,258,967
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东中是否存在关联关系或一致行动。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	报告期末，公司股东高志兴通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 9,028,800 股，位列公司第七大流通股股东。公司股东黄鑫通过申万宏源西部证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 9,000,000 股，位列公司第八大流通股股东。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

适用 不适用

二、重要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、延长借款期限并继续提供担保

公司与昆仑信托有限责任公司（以下简称：昆仑信托）于2016年8月签署《信托贷款合同》，向昆仑信托申请借款。借款人为本公司，借款期限3年，借款金额人民币7.5亿元（以下简称“本笔借款”、“借款”）。本公司以全资子公司北京星泰房地产开发有限公司（以下简称“北京星泰”）持有的位于北京市朝阳区东四环北路6号二区28号楼配套公建用房、29号楼部分住宅用房为本笔借款提供抵押担保。上述交易经公司于2016年5月17日召开的第七届董事会2016年第六次临时会议、2016年6月3日召开的2016年第五次临时股东大会审议通过，详细情况请见披露于2016年5月18日的2016-L43、L46号公告，2016年6月4日的2016-L53号公告。经本公司与昆仑信托协商，双方于2019年9月3日签署《信托贷款合同之补充协议》、《抵押合同之补充协议》，公司于2019年9月4日归还昆仑信托人民币1亿元后，将剩余本金人民币4.4亿元的借款期限延长不超过两年。借款利率将调整为不超过10%/年。

本项交易不构成关联交易，已经2019年8月13日召开第八届董事会2019年第五次临时会议，2019年8月29日召开的2019年第三次临时股东大会的审议通过。

详细情况请参见刊登于2019年8月14日的2019-L56、57号公告，2019年8月30日的2019-L65号公告。

2、股东减持计划

公司于2019年1月31日收到公司持股5%以上股东北京燕赵房地产开发有限公司（以下简称“北京燕赵”）《北京燕赵房地产开发有限公司股份减持计划告知函》，其计划自本减持计划公告之日起15个交易日后的六个月内，以证券交易所集中竞价或大宗交易方式减持本公司无限售流通A股股份不超过22,497,300股（不超过公司总股本的2.99%）。因减持时间过半，公司于2019年6月3日收到北京燕赵的《减持计划进展情况告知函》。截至2019年6月3日，北京燕赵持有公司无限售流通A股46,524,265股（占公司总股本的6.20%）。2019年9月3日，北京燕赵减持计划期限已届满，公司收到《北京燕赵房地产开发有限公司减持计划期满暨完成情况的告知函》。截止2019年9月3日，北京燕赵持有公司无限售流通A股41,563,321股，占公司总股本的5.54%。本次减持与北京燕赵于2019年2月1日披露的减持计划不存在差异。

详细情况请参见刊登于2019年2月1日的2019-L26号，2019年6月4日的2019-L54号，2019年9月4日的2019-L66号公告。

公司于2019年9月9日收到公司持股5%以上股东北京燕赵发出的《北京燕赵房地产开发有限公司股份减持计划告知函》，北京燕赵持有公司无限售流通A股41,563,321股（占公司总股本的5.54%），其计划自本减持计划公告之日起15个交易日后的六个月内，以证券交易所集中竞价或大宗交易方式减持本公司无限售流通A股股份不超过22,497,300股（不超过公司总股本的2.99%），如减持计划实施完成，北京燕赵将不再是我公司持股5%以上股东。

详细情况请参见刊登于2019年9月10日的2019-L68号公告。

3、股权分置改革实施前持有本公司股份5%以上的原非流通股股东减持情况

公司于2019年8月14日收到北京燕赵（股权分置改革实施前持有本公司股份5%以上的原非流通股股东）的《持股变动情况告知函》、《简式权益变动报告书》，8月15日收到更正后的《持股变动情况告知函》、《简式权益变动报告书》。自2007年12月26日至2019年8月13日，北京燕赵合计减持15,072,062股，占公司总股本比例5.21%。截止2019年8月14日，北京燕赵

持有公司非限售流通A股股份43,475,249股，占公司总股本的5.80%。

详细情况请参见刊登于2019年8月16日的2019-L59号公告及当日公告的《简式权益变动报告书》。

2019年9月3日，公司收到《北京燕赵房地产开发有限公司持股变动情况告知函》，其于2014年12月1日至2019年9月2日期间，通过深圳证券交易所交易系统累计减持公司无限售条件股份8,029,741股，其中累积减持股权分置改革实施相关股份达到1%。北京燕赵的股改承诺已于2011年1月13日履行期满，本次减持不存在违反最低减持价格承诺的情况。

详细情况请参见刊登于2019年9月4日的2019-L67号公告。

4、关于第一大股东筹划股权转让事项进展

公司于2019年3月首次披露第一大股东ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.（以下简称：EPDP）筹划与京基集团有限公司的股权转让事宜，经公司询函，于2019年10月8日收到回函，内容如下：

1、买卖双方仍然就股权转让事宜进行谈判，于2019年4月1日后，买卖双方于香港及深圳曾多次会面及进行电话会议讨论有关交易架构及商业条款。

2、截止回函之日，买卖双方仍未能就股权转让事宜达成共识，谈判仍然未完成。另外，目前买卖双方仍未就股权转让事宜签订任何协议及/或备忘录。

3、EPDP已知悉有关该事项对阳光新业的影响。鉴于（i）EPDP间接股东的架构比较复杂、（ii）股权转让事宜涉及中国、新加坡、英属维京群岛、开曼群岛及香港的法律及（iii）牵涉多方的律师及专业团队，股权转让事宜需要更多时间去进行讨论及谈判。EPDP将与阳光新业保持联络及适时向阳光新业发出通知。

公司将根据收到股东通知的情况，严格按照有关法律法规的要求及时履行信息披露义务。鉴于本次第一大股东EPDP筹划转让股权事项已经历较长时间，且尚存在不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。公司指定的信息披露媒体为《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>），有关公司的信息均以在上述指定媒体刊登的公告为准。

详细情况请参见刊登于2019年10月9日的2019-L69号公告。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
延长借款期限并继续提供担保	2019年08月14日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
	2019年08月29日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
股东减持计划	2019年02月01日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
	2019年06月04日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
	2019年09月04日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
	2019年09月10日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
股权分置改革实施前持有本公司股份5%以上的原非流通股股东减持情况	2019年08月16日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
	2019年09月04日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
关于第一大股东筹划股权转让事项进展	2019年10月09日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

五、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

六、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

八、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

第四节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2019 年 09 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	102,476,000.00	197,521,000.00
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	13,753,000.00	46,591,000.00
应收款项融资		
预付款项	17,831,000.00	19,329,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	254,602,000.00	290,612,000.00
其中：应收利息		
应收股利	5,572,000.00	5,578,000.00
买入返售金融资产		
存货	658,551,000.00	678,809,000.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,856,000.00	15,507,000.00
流动资产合计	1,052,069,000.00	1,248,369,000.00

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		26,002,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	930,175,000.00	938,851,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	35,166,000.00	
投资性房地产	3,849,540,000.00	4,345,340,000.00
固定资产	9,867,000.00	10,663,000.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,560,000.00	10,954,000.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,176,000.00	2,983,000.00
递延所得税资产	109,000.00	109,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,837,593,000.00	5,334,902,000.00
资产总计	5,889,662,000.00	6,583,271,000.00
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	71,657,000.00	77,262,000.00
预收款项	82,751,000.00	78,490,000.00

合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,273,000.00	10,577,000.00
应交税费	92,743,000.00	89,109,000.00
其他应付款	231,230,000.00	136,107,000.00
其中：应付利息	3,419,000.00	15,206,000.00
应付股利	1,545,000.00	1,545,000.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	156,025,000.00	911,578,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	635,679,000.00	1,303,123,000.00
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,249,196,000.00	1,040,451,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	51,196,000.00	51,690,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	397,410,000.00	455,975,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,697,802,000.00	1,548,116,000.00
负债合计	2,333,481,000.00	2,851,239,000.00
所有者权益：		
股本	749,913,000.00	749,913,000.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	511,152,000.00	511,152,000.00
减：库存股		
其他综合收益	171,911,000.00	171,940,000.00
专项储备		
盈余公积	117,152,000.00	117,152,000.00
一般风险准备		
未分配利润	1,371,967,000.00	1,424,062,000.00
归属于母公司所有者权益合计	2,922,095,000.00	2,974,219,000.00
少数股东权益	634,086,000.00	757,813,000.00
所有者权益合计	3,556,181,000.00	3,732,032,000.00
负债和所有者权益总计	5,889,662,000.00	6,583,271,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,501,000.00	35,911,000.00
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,933,729,000.00	2,030,591,000.00
其中：应收利息		
应收股利	719,603,000.00	720,323,000.00
存货		12,160,000.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		10,652,000.00
流动资产合计	1,935,230,000.00	2,089,314,000.00
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	617,931,000.00	664,000,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	187,000.00	196,000.00
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	618,118,000.00	664,196,000.00
资产总计	2,553,348,000.00	2,753,510,000.00
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,000.00	1,000.00
应交税费	52,000.00	62,000.00
其他应付款	126,076,000.00	104,891,000.00
其中：应付利息	1,300,000.00	9,910,000.00
应付股利	1,545,000.00	1,545,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		737,979,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	126,129,000.00	842,933,000.00
非流动负债：		
长期借款	434,628,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		412,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	434,628,000.00	412,000.00
负债合计	560,757,000.00	843,345,000.00
所有者权益：		
股本	749,913,000.00	749,913,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	609,753,000.00	609,753,000.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	117,152,000.00	117,152,000.00
未分配利润	515,773,000.00	433,347,000.00
所有者权益合计	1,992,591,000.00	1,910,165,000.00
负债和所有者权益总计	2,553,348,000.00	2,753,510,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

3、合并本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	56,230,000.00	64,798,000.00
其中：营业收入	56,230,000.00	64,798,000.00
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	70,539,000.00	113,330,000.00
其中：营业成本	9,944,000.00	31,830,000.00
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	7,736,000.00	9,050,000.00
销售费用	6,648,000.00	10,413,000.00
管理费用	18,377,000.00	26,830,000.00
研发费用	0.00	0.00
财务费用	27,834,000.00	35,207,000.00
其中：利息费用	27,828,000.00	36,222,000.00
利息收入	328,000.00	920,000.00
加：其他收益	60,000.00	12,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	3,771,000.00	448,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,613,000.00	448,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	22,000.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	9,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	1,000.00

三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-10,456,000.00	-48,062,000.00
加：营业外收入	6,196,000.00	13,000.00
减：营业外支出	160,000.00	1,507,000.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-4,420,000.00	-49,556,000.00
减：所得税费用	6,744,000.00	9,201,000.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-11,164,000.00	-58,757,000.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-11,164,000.00	-58,757,000.00
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-18,526,000.00	-64,685,000.00
2.少数股东损益	7,362,000.00	5,928,000.00
六、其他综合收益的税后净额	-28,000.00	1,000.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-28,000.00	1,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-28,000.00	1,000.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	20,000.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
6.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
7.现金流量套期储备	0.00	0.00
8.外币财务报表折算差额	-28,000.00	-19,000.00
9.其他	0.00	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	-11,192,000.00	-58,756,000.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	-18,554,000.00	-64,684,000.00

归属于少数股东的综合收益总额	7,362,000.00	5,928,000.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.03	-0.09
（二）稀释每股收益	-0.03	-0.09

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

4、母公司本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加		
销售费用		
管理费用	908,000.00	1,428,000.00
研发费用		
财务费用	12,309,000.00	16,941,000.00
其中：利息费用	12,152,000.00	17,258,000.00
利息收入	162,000.00	321,000.00
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	1,492,000.00	-191,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,492,000.00	-191,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	107,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-11,618,000.00	-18,560,000.00
加：营业外收入	4,069,000.00	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,549,000.00	-18,560,000.00
减：所得税费用	-41,000.00	-197,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,508,000.00	-18,363,000.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,508,000.00	-18,363,000.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-7,508,000.00	-18,363,000.00
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.01	-0.02
(二) 稀释每股收益	-0.01	-0.02

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

5、合并年初到报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	164,305,000.00	221,846,000.00
其中：营业收入	164,305,000.00	221,846,000.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	214,482,000.00	304,751,000.00
其中：营业成本	16,115,000.00	59,044,000.00
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	22,816,000.00	29,008,000.00
销售费用	19,267,000.00	28,807,000.00
管理费用	58,455,000.00	74,816,000.00
研发费用		
财务费用	97,829,000.00	113,076,000.00
其中：利息费用	98,098,000.00	118,157,000.00
利息收入	1,082,000.00	5,060,000.00
加：其他收益	60,000.00	116,579,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	33,414,000.00	1,549,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,599,000.00	1,549,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8,752,000.00	1,550,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,308,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-26,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-48,000.00

三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-6,643,000.00	36,699,000.00
加：营业外收入	8,565,000.00	2,055,000.00
减：营业外支出	189,000.00	2,629,000.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,733,000.00	36,125,000.00
减：所得税费用	21,621,000.00	25,406,000.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-19,888,000.00	10,719,000.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-19,888,000.00	10,719,000.00
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-44,317,000.00	-5,903,000.00
2.少数股东损益	24,429,000.00	16,622,000.00
六、其他综合收益的税后净额	-29,000.00	35,000.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-29,000.00	35,000.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-29,000.00	35,000.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		60,000.00
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	-29,000.00	-25,000.00
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-19,917,000.00	10,754,000.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	-44,346,000.00	-5,868,000.00
归属于少数股东的综合收益总额	24,429,000.00	16,622,000.00

八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.06	-0.01
（二）稀释每股收益	-0.06	-0.01

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人： 唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

6、母公司年初至报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加		
销售费用		
管理费用	3,985,000.00	3,419,000.00
研发费用		
财务费用	45,330,000.00	57,232,000.00
其中：利息费用	44,898,000.00	59,701,000.00
利息收入	307,000.00	2,483,000.00
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	128,356,000.00	-572,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,411,000.00	-572,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	95,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	79,136,000.00	-61,223,000.00
加：营业外收入	4,909,000.00	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	84,045,000.00	-61,223,000.00
减：所得税费用	-412,000.00	-1,578,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	84,457,000.00	-59,645,000.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	84,457,000.00	-59,645,000.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		

3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	84,457,000.00	-59,645,000.00
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.11	-0.08
(二) 稀释每股收益	0.11	-0.08

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

7、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	178,314,000.00	239,600,000.00
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	255,205,000.00	143,728,000.00
经营活动现金流入小计	433,519,000.00	383,328,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	8,344,000.00	36,225,000.00
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	36,335,000.00	41,021,000.00
支付的各项税费	38,162,000.00	251,888,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	135,791,000.00	258,498,000.00
经营活动现金流出小计	218,632,000.00	587,632,000.00
经营活动产生的现金流量净额	214,887,000.00	-204,304,000.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	13,275,000.00	
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		1,000.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	167,461,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	180,736,000.00	1,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,000.00	656,000.00
投资支付的现金		
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	9,000.00	656,000.00
投资活动产生的现金流量净额	180,727,000.00	-655,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,111,000.00
筹资活动现金流入小计		1,111,000.00
偿还债务支付的现金	402,500,000.00	440,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,190,000.00	142,090,000.00
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	3,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	490,690,000.00	582,590,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-490,690,000.00	-581,479,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	23,000.00	219,000.00
五、现金及现金等价物净增加额	-95,053,000.00	-786,219,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	192,683,000.00	1,078,778,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	97,630,000.00	292,559,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

8、母公司年初到报告期末现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	287,632,000.00	1,358,497,000.00
经营活动现金流入小计	287,632,000.00	1,358,497,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金		
支付的各项税费		34,661,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	150,273,000.00	1,634,587,000.00
经营活动现金流出小计	150,273,000.00	1,669,248,000.00
经营活动产生的现金流量净额	137,359,000.00	-310,751,000.00
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		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	174,426,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	174,426,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额	174,426,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,111,000.00
筹资活动现金流入小计		1,111,000.00
偿还债务支付的现金	305,000,000.00	303,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,195,000.00	88,237,000.00

支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	346,195,000.00	391,237,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-346,195,000.00	-390,126,000.00
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	-34,410,000.00	-700,877,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	35,911,000.00	747,244,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	1,501,000.00	46,367,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

二、财务报表调整情况说明

1、2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	197,521,000.00	197,521,000.00	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	46,591,000.00	37,850,000.00	-8,741,000.00
应收款项融资			
预付款项	19,329,000.00	19,329,000.00	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	290,612,000.00	289,878,000.00	-734,000.00
其中：应收利息			
应收股利	5,578,000.00	5,572,000.00	-6,000.00
买入返售金融资产			
存货	678,809,000.00	678,809,000.00	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	15,507,000.00	15,507,000.00	
流动资产合计	1,248,369,000.00	1,238,894,000.00	-9,475,000.00
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	26,002,000.00		-26,002,000.00

其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	938,851,000.00	938,851,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		27,699,000.00	27,699,000.00
投资性房地产	4,345,340,000.00	4,345,340,000.00	
固定资产	10,663,000.00	10,663,000.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	10,954,000.00	10,954,000.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,983,000.00	2,983,000.00	
递延所得税资产	109,000.00	109,000.00	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,334,902,000.00	5,336,599,000.00	1,697,000.00
资产总计	6,583,271,000.00	6,575,493,000.00	-7,778,000.00
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	77,262,000.00	77,262,000.00	
预收款项	78,490,000.00	78,490,000.00	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			

代理承销证券款			
应付职工薪酬	10,577,000.00	10,577,000.00	
应交税费	89,109,000.00	89,109,000.00	
其他应付款	136,107,000.00	136,107,000.00	
其中：应付利息	15,206,000.00	15,206,000.00	
应付股利	1,545,000.00	1,545,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	911,578,000.00	911,578,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,303,123,000.00	1,303,123,000.00	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,040,451,000.00	1,040,451,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	51,690,000.00	51,690,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	455,975,000.00	455,975,000.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,548,116,000.00	1,548,116,000.00	
负债合计	2,851,239,000.00	2,851,239,000.00	
所有者权益：			
股本	749,913,000.00	749,913,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	511,152,000.00	511,152,000.00	
减：库存股			

其他综合收益	171,940,000.00	171,940,000.00	
专项储备			
盈余公积	117,152,000.00	117,152,000.00	
一般风险准备			
未分配利润	1,424,062,000.00	1,416,284,000.00	-7,778,000.00
归属于母公司所有者权益合计	2,974,219,000.00	2,966,441,000.00	-7,778,000.00
少数股东权益	757,813,000.00	757,813,000.00	
所有者权益合计	3,732,032,000.00	3,724,254,000.00	-7,778,000.00
负债和所有者权益总计	6,583,271,000.00	6,575,493,000.00	-7,778,000.00

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	35,911,000.00	35,911,000.00	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	2,030,591,000.00	2,028,560,000.00	-2,031,000.00
其中：应收利息			
应收股利	720,323,000.00	719,603,000.00	-720,000.00
存货	12,160,000.00	12,160,000.00	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	10,652,000.00	10,652,000.00	
流动资产合计	2,089,314,000.00	2,087,283,000.00	-2,031,000.00
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			

其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	664,000,000.00	664,000,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	196,000.00	196,000.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	664,196,000.00	664,196,000.00	
资产总计	2,753,510,000.00	2,751,479,000.00	-2,031,000.00
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	1,000.00	1,000.00	
应交税费	62,000.00	62,000.00	
其他应付款	104,891,000.00	104,891,000.00	
其中：应付利息	9,910,000.00	9,910,000.00	
应付股利	1,545,000.00	1,545,000.00	

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	737,979,000.00	737,979,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	842,933,000.00	842,933,000.00	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	412,000.00	412,000.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计	412,000.00	412,000.00	
负债合计	843,345,000.00	843,345,000.00	
所有者权益：			
股本	749,913,000.00	749,913,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	609,753,000.00	609,753,000.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	117,152,000.00	117,152,000.00	
未分配利润	433,347,000.00	431,316,000.00	-2,031,000.00
所有者权益合计	1,910,165,000.00	1,908,134,000.00	-2,031,000.00
负债和所有者权益总计	2,753,510,000.00	2,751,479,000.00	-2,031,000.00

调整情况说明

2、2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

三、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是 否

公司第三季度报告未经审计。

阳光新业地产股份有限公司

董事长： 唐军

2019年10月29日