



阳光新业地产股份有限公司

二〇〇八年半年度报告

二〇〇八年八月

目 录

第一节 重要提示、释义-----	2
第二节 公司基本情况-----	2
第三节 股本变动和主要股东持股情况-----	4
第四节 董事、监事、高级管理人员情况-----	5
第五节 董事会报告-----	5
第六节 重要事项-----	10
第七节 财务报告-----	19
第八节 备查文件-----	49

第一节 重要提示

一、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、公司所有董事均出席董事会会议。

三、公司董事长唐军先生、财务总监杨宁先生及公司财务部总经理苏坤先生声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

四、本半年度报告财务报告未经审计。

第二节 公司基本情况

一、公司法定中文名称：阳光新业地产股份有限公司
公司法定英文名称：YANG GUANG CO., LTD.

二、公司法定代表人：唐军

三、公司董事会秘书：王新
联系地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层
邮政编码：100044
联系电话：(010) 68361088
传 真：(010) 88365280
电子信箱：supershine@supershine.com.cn

四、公司注册地址：广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区
邮政编码：530031
办公地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层
邮政编码：100044
互联网网址：<http://www.supershine.com.cn>

五、公司信息披露报刊名称：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
中国证监会指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司半年度报告备置地点：董事会办公室

六、公司股票上市证券交易所：深圳证券交易所
公司股票简称：阳光股份
公司股票代码：000608

七、其他有关资料

(一) 公司首次注册登记日期：1993 年 5 月 25 日
公司首次注册登记地点：广西北流市城郊老虎冲

(二) 公司报告期内变更注册登记日期及事项：
2008 年 5 月 20 日 公司中文名称由“广西阳光股份有限公司”变更为“阳光新业地产股份有限公司”，英文名称由“SUPER SHINE CO., LTD”变更为“YANG GUANG CO., LTD”。

(三) 公司企业法人营业执照注册号：企股桂总字第 450000400001362 号

(四) 公司组织机构代码证号: 20053835-8

(五) 公司税务登记号码: 桂国税字 450100200538358 桂地税字 450100200538358

八、公司主要财务数据和指标:

(一) 主要财务数据和财务指标

单位: (人民币) 千元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	5,380,753	5,464,775	-1.54
归属于母公司所有者权益	1,827,815	1,738,712	5.12
每股净资产 (元/股)	3.41	3.25	4.92
	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业利润	173,122	106,040	63.26
利润总额	172,439	106,226	62.33
归属于母公司所有者的净利润	89,103	57,898	53.90
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	89,499	57,818	54.79
	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
基本每股收益 (元/股)	0.17	0.14	21.43
稀释每股收益 (元/股)	0.17	0.14	21.43
净资产收益率 (%)	4.87	3.53	增加 1.34 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-553,569	4,218	-13,223.97
	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-1.03	0.01	-10,400

注: 2007 年 6 月 30 日公司总股本为 412,010,280 股, 经过 2007 年 10 月 15 日分红派息, 公司总股本增至 535,652,364 股。上年同期基本每股收益和稀释每股收益均进行了追溯调整。

(二) 非经常性损益项目

单位: (人民币) 千元

非经常性损益项目	金额
营业外收支净额	-683
对所得税和少数股东收益影响数	287
合计	-396

(三) 净资产收益率和每股收益 (证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号》(2007 年修订))

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益 (元/股)	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
营业利润	9.47	9.71	0.32	0.32

归属于公司普通股股东的净利润	4.87	5.00	0.17	0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.90	5.02	0.17	0.17

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

二、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	49,200				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
Reco Shine Pte Ltd.	外资股东	29.12	156,000,000	156,000,000	0
北京燕赵房地产开发有限公司	其他	7.58	40,591,165	3,838,547	0
北京国际信托投资有限公司	国有股东	5.07	27,177,901	0	0
首创置业股份有限公司	其他	4.84	25,904,985	0	0
王崇九	其他	4.38	23,460,620	0	0
中国银行－友邦华泰盛世中国股票型开放式证券投资基金	其他	2.73	14,609,882	0	0
北京辰元房地产开发有限公司	其他	2.49	13,343,498	0	0
中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金	其他	1.68	9,000,000	0	0
海口世信房地产咨询有限公司	其他	1.42	7,585,024	0	0
洋浦世鑫投资咨询有限公司	其他	1.23	6,599,997	0	0
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		
北京燕赵房地产开发有限公司	36,752,618		A		
北京国际信托投资有限公司	27,177,901		A		
首创置业股份有限公司	25,904,985		A		
王崇九	23,460,620		A		
中国银行－友邦华泰盛世中国股票型开放式证券投资基金	14,609,882		A		
北京辰元房地产开发有限公司	13,343,498		A		
中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金	9,000,000		A		
海口世信房地产咨询有限公司	7,585,024		A		

洋浦世鑫投资咨询有限公司	6,599,997	A
北京首创阳光房地产有限责任公司	5,364,034	A
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名无限售条件股东中，首创置业股份有限公司和北京首创阳光房地产有限责任公司存在关联关系。公司未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系。	

三、前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	Reco Shine Pte Ltd.	156,000,000	2010 年 6 月 9 日	156,000,000	限售期 36 个月
2	北京燕赵房地产开发有限公司	3,838,547	2009 年 1 月 13 日	3,838,547	参见第六节八（三）1

五、报告期内，公司控股股东和实际控制人未发生变化。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员所持公司股份数量均未发生变化。

二、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员变动情况

经公司 2008 年 1 月 31 日第五届董事会第七次会议审议通过，根据董事长提名，聘请王新女士担任公司副总裁职务同时兼任公司董事会秘书。

第五节 董事会报告

一、报告期内主要经营范围和经营成果分析

（一）公司经营范围：房地产开发经营；装修装饰工程；自有商品房的租赁；房地产开发的法律、法规 and 政策的咨询服务；商业管理服务。

（二）报告期经营环境变化对公司的影响

2008 年上半年，国家宏观调控和房地产业整体回调是公司经营中面临的主要风险和困难。2008 年 1 月以来，国家延续了 2007 年的宏观调控政策，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行宏观调控；我国的房地产市场在经历了 2007 年大幅度上涨后出现回调趋势，房地产销售市场呈现整体低迷，购房者持币观望气氛浓郁，各地房价虽涨跌不一，但成交量较大幅度萎缩已成为普遍现象。其他外部因素方面，受四川汶川地震影响，公司收购的成都 A-Z Town 商业楼暂时停工，交付日期因此延后；另外，奥运会期间，公司在北京、天津、青岛等地的在建项目、以及收购的北京 A-Z Town 商业楼，施工进度均受到了不同程度的影响。

同时，公司自身运营也面临一定风险：公司发展战略向商业地产的转移，经营规模的持续扩大、地产经营区域的逐步拓宽，对公司的经营管理能力、风险控制能力、筹资能力和人力资源储备等都提出了更高的要求。

报告期内，针对宏观微观经济环境的变化，公司积极采取措施，努力克服不利因素。公司年初进行了组织架构调整，新设了商业策划、商业管理等部门，并聘请了专业的咨询公司协助公司

构建和完善项目流程和管理流程。2008年1-6月，公司实现营业收入1,140,071千元，营业利润173,122千元，净利润89,103千元，比去年同期均有增长。

公司董事会认为：国家对房地产行业实施宏观调控，目的是为了促进房地产行业的稳定健康发展，出现短期回调是房地产市场发展过程中的正常现象；鉴于人民可支配收入增加、人口红利、住房刚性需求、房地产市场结构改善等长期利好因素，以及中国经济的持续增长等宏观有利因素依然存在，作为国民经济支柱行业之一的房地产，从长期看还是向好发展的。

（三）下半年展望

在下半年，公司将继续面临上述宏观调控、行业回调风险以及公司战略转型和业务发展可能带来的运营风险。在下半年，公司将着力做好以下几项工作：

1、住宅项目方面：加快在售项目的销售力度和回款速度，实现资金快速回笼。

2、商业项目方面：进一步提高商业运营项目的出租率；加速北京北苑科创大厦项目开业前期的准备工作。

3、公司内部管理方面：逐步建立以集团—区域—项目的新经营模式，完善住宅和商业项目的管理流程，建立完善公司商业运营体系；提高公司部门工作绩效，加强人力资源、财务、运营管理工作。

4、积极、稳健、谨慎的推进公司新项目拓展工作。

二、报告期内经营情况

（一）报告期内公司经营活动的总体状况

报告期内，公司主要利润来源仍是住宅地产的销售收入，但持有型物业的租赁收入比去年同期有所增长，增长10.88%；公司2008年上半年实现营业收入1,140,071千元，营业利润173,122千元，净利润89,103千元，主要来源于北京阳光上东二期项目的销售收入。营业收入比去年同期增加165.46%，营业利润比去年同期增加63.26%，归属于母公司股东的净利润比去年同期增加53.90%，主要原因是北京阳光上东二期可结算面积增加。

（二）公司财务状况分析

1、报告期末，公司资产、负债等主要构成及变动情况如下：

单位：（人民币）千元

项目	2008年6月30日	2007年12月31日	变动比例(%)	变动原因
货币资金	492,662	773,488	-36	支付项目土地出让金和偿还银行借款增加
交易性金融资产	85,713	142,732	-40	股票公允价值减少
预付款项	314,476	1,009,747	-69	预付款项转为开发成本增加
存货	3,039,234	2,160,356	41	预付款项转为开发成本增加
固定资产净值	28,794	18,357	57	阳光大厦自用办公面积增加
无形资产	20,861	15,006	39	阳光大厦自用办公面积增加
长期待摊费用	1,008	472	114	办公用房装修费增加
短期借款	218,000	-	-	新增短期借款
预收款项	180,264	961,298	-81	预收房款结转销售收入增加
其他应付款	493,487	371,305	33	收取保证金增加
长期借款	864,000	464,700	86	银行借款增加
递延所得税负债	16,260	31,147	-48	交易性金融资产公允价值减少

2、报告期内，公司经营成果主要构成及变动情况如下：

单位：（人民币）千元

项目	2008年1-6月	2007年1-6月	变动比例(%)	变动原因
营业收入	1,140,071	429,472	165	入住结算面积增加
营业成本	639,045	234,529	172	入住结算面积增加
营业税金及附加	181,820	47,283	285	营业收入增加
管理费用	50,407	27,873	81	人工费用及办公费用增加
财务费用-净额	15,353	8,846	74	借款利息增加
资产减值损失	103	208	-50	坏账准备减少
公允价值变动收益	-57,019	20,687	-376	交易性金融资产公允价值减少
投资收益	-773	547	-241	按照权益法核算对联营公司投资损失增加
营业利润	173,122	106,040	63	房地产项目结算利润增加
利润总额	172,439	106,226	62	房地产项目结算利润增加
所得税费用	53,513	35,991	49	利润增加使得所得税费用增加
净利润	118,926	70,235	69	利润总额增加
归属于母公司股东的净利润	89,103	57,898	54	利润总额增加

3、报告期内，公司现金流量主要构成及变动情况如下：

单位：（人民币）千元

项目	2008年1-6月	2007年1-6月	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-553,569	4,218	-13,224	支付项目土地出让金及工程款增加
投资活动产生的现金流量净额	-89,682	-44,317	102	构建固定资产支出增加
筹资活动产生的现金流量净额	348,022	767,040	-55	偿还银行借款增加
现金及现金等价物净增加额	-295,229	726,941	-141	支付项目土地出让金及偿还银行借款增加

（三）主营业务的范围及经营状况

1、占报告期营业收入10%以上(含10%)的行业或产品主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）千元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						

房地产住宅销售	1,084,077	626,213	42.24	184.31	181.82	1.22
分产品						
阳光上东（销售收入）	1,079,539	623,388	42.25	186.14	184.30	0.89

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 0 千元

2、主营业务分地区情况：

单位：（人民币）千元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
北京	1,137,014	165.01

（四）报告期内公司利润构成、主营业务或其结构、主营业务盈利能力均未发生重大变化。

（五）报告期内，公司无对报告期利润产生重大影响的其他经营业务活动

（六）报告期内，单个参股公司的投资收益对公司净利润影响未达到 10%（含 10%）。

三、报告期投资情况：

（一）公司前次募集资金使用情况。

经中国证监会证监发行字[2007]110 号文件批复核准，公司于 2007 年 5 月 28 日以 5.71 元/股的价格向特定投资者定向发行 120,000,000 股，共募集资金 685,200 千元，扣除发行费用后，募集资金净额为 679,330 千元。经普华永道中天会计师事务所有限公司出具的普华永道中天验字(2007)第 061 号《验资报告》验证，该笔资金已经汇入公司指定的募集资金专用账户。

截至 2008 年 6 月 30 日，本次募集资金的实际使用情况与公司《2006 年度非公开发行情况报告书》中关于募集资金承诺使用情况比较如下：

单位：（人民币）千元

募集资金总额	679,330		本报告期已使用募集资金总额	65,104		
			已累计使用募集资金总额	586,112		
承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
北京阳光上东三期一酒店和公寓项目	520,200	否	426,982	0	符合	尚未产生收益
补充流动资金	159,130	否	159,130	0	符合	符合
合计	679,330		586,112	0		
未达到计划进度和收益的说明（分具体项目）	不适用					
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	不适用					

尚未使用的募集资金用途及去向	截至 2008 年 06 月 30 日，公司已经合计使用募集资金 586,112 千元，其余剩余募集资金将继续投入到项目中。
----------------	--

(二) 报告期内，重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况

1、住宅项目

(1) 北京阳光上东项目

项目位于北京市朝阳区将台乡大清寺，由公司控股子公司北京星泰房地产开发有限公司（简称：“星泰公司”）负责开发建设。项目分三期：一期为 C1、C2、B 区，二期为 C3—C9 区，三期为 A 区（公司前次募集资金投资项目）。

一期（C1、C2、B 区）建筑面积约 27.7 万平方米（住宅可售面积约 19.65 万平方米），截至 2008 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 98%，2008 年上半年实现销售收入 92,800 千元。

二期为 C3-C9 区，建筑面积约 35.6 万平方米。其中：

C6C7、C3C4 区：建筑面积约 13.7 万平方米（住宅可售面积约 9.8 万平方米），已于 2006 年底竣工，达到交付使用标准。截至 2008 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 99%，2008 年上半年实现销售收入 249,308 千元。

C5C8 区：建筑面积约 11.2 万平方米（住宅可售面积约 8.3 万平方米），已于 2007 年底竣工，达到交付使用标准。截至 2008 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 87%，2008 年上半年实现销售收入 737,431 千元。

C9 区：建筑面积约 10.7 万平方米（住宅可售面积约 7.3 万平方米）。2006 年 6 月开工建设，2008 年 6 月进入预售阶段。

(2) 天津万东小马路项目

项目位于天津市河东区卫国道与万东小马路交口西南角，由公司控股子公司天津阳光滨海房地产开发有限公司（简称：“天津滨海”）负责开发建设。项目规划建筑面积约 10.4 万平方米（住宅可售面积约 8.5 万平方米）。项目已于 2008 年初开工，预计 2008 年 10 月进入预售阶段。

(3) 青岛城阳项目

项目位于青岛市城阳区流亭立交桥东北角，由公司控股子公司青岛阳光滨海置业有限公司负责开发建设。项目土地规划用途为城镇混合住宅及商业用地，规划总建筑面积约 12.13 万平方米，其中，住宅建筑面积约 10.01 万平方米，商业规划建筑面积约 2.12 万平方米。截至 2008 年 6 月 30 日，项目已取得《国有土地使用权证》和《建设用地规划许可证》。

(4) 烟台银河项目

项目位于烟台市福山区夹河岸西侧，由公司控股子公司烟台阳光新业房地产开发有限公司（原名：“烟台阳光丽景房地产开发有限公司”）负责开发建设。该项目土地规划用途为住宅及商业用地，规划总建筑面积约 47.03 万平方米，规划地上总建筑面积约 43.03 万平方米，规划住宅建筑面积 41.32 万平方米。截至 2008 年 6 月 30 日，项目已签订《国有土地使用权出让合同》。

(5) 青岛千千树项目

项目位于青岛市李沧区唐山路。青岛千千树置业有限公司已于 2008 年 6 月取得该项目《国有土地使用权证》。2008 年 7 月 8 日公司与青岛颐中房地产开发有限公司签订股权转让协议，通过受让青岛颐中房地产开发有限公司所持有的青岛千千树置业有限公司 100% 股权中的 70% 股权，公司于 2008 年 7 月 11 日取得了该项目的控制权。

(6) 北京酒仙桥危改项目

项目位于北京酒仙桥电子城，为一级土地开发，由公司控股子公司北京电控阳光房地产开发有限公司（简称：“电控阳光”）负责开发。项目总占地面积约 42 万平方米，规划建筑面积 101 万平方米。截至 2008 年 6 月 30 日，该项目尚处于动迁前期准备过程中。

2、商业项目

(1) 北京阳光大厦项目

项目位于北京市西城区西直门外大街 112 号，由公司控股子公司北京阳光苑房地产开发有限公司（简称：“阳光苑公司”）负责开发建设和经营。项目总建筑面积约 5.1 万平方米，可出租面积约 4.6 万平方米，为公司持有型物业。截至 2008 年 6 月 30 日，项目整体出租率 100%，2008 年上半年实现租赁收入 24,972 千元。

(2) 北京通州商业项目

项目位于北京市通州九棵树 48 号院的瑞都景园北区 1A#楼，由公司控股子公司北京瑞阳嘉和物业管理有限公司（简称：“瑞阳嘉和”）负责开发建设和经营。项目总建筑面积约 4.6 万平方米，可出租面积约 3.1 万平方米，已于 2006 年 10 月 28 日开业，主要承租人为北京家乐福商业有限公司。截至 2008 年 6 月 30 日，项目整体出租率达 93%，2008 年上半年实现租赁收入 15,645 千元。

(3) 北京北苑科创大厦项目

项目位于北京市朝阳区北苑大羊坊 10 号，由公司控股子公司北京道乐科技发展有限公司（简称：“道乐科技”）以出让方式取得科技创业大厦工业用途的土地使用权并负责开发建设和经营。项目总建筑面积约为 6.23 万平方米，计划出租经营。项目建成后，按照协议约定的项目分割方式，公司和 Reco Shine 将享有约 3.13 万平方米的房屋所有权。截至 2008 年 6 月 30 日，项目已竣工验收，目前正在进行开业前准备工作。

(4) 北京酒仙桥科研培训中心项目

项目位于北京市朝阳区酒仙桥路 12 号院内，由公司控股子公司北京东光兴业科技发展有限公司负责开发建设。项目规划总建筑面积约 6.4 万平方米，建成后东光兴业享有约 4.0 万平方米建筑面积。截至 2008 年 6 月 30 日，项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

四、报告期内，公司未对 2007 年年度报告中披露的本半年度经营计划做出修改。

五、公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

第六节 重要事项

一、公司治理

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，认真治理，形成了较为有效的内部控制体系，公司治理的实际状况基本符合中国证监会的要求。

报告期内，根据中国证监会公告（〔2008〕27 号）和广西证监局的有关要求，公司开展治理专项活动，现对整改情况进行如下说明：

1、限期整改问题及整改情况说明

(1) 关于设立董事会专门委员会

为进一步完善公司治理结构，提升董事会的决策效率和工作质量，本公司成立了战略委员会、审计委员会、提名与薪酬考核委员会等三个董事会专门委员会，并分别制定了《董事会战略委员会实施细则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会提名与薪酬考核委员会实施细则》。

各委员会的成员均以独立董事为主，本公司独立董事来自会计、经济、法律方面的专家。本公司今后将发挥董事会专门委员会的作用，定期针对公司重大决策事项、战略规划、内控体制、薪酬与考核、财务管理等方面的课题进行研究，对公司的经营管理提出合理化建议。从而可进一

步发挥独立董事及董事会各专门委员会的作用，充分利用独立董事及董事会专门委员会的职能，以提高公司科学决策能力及风险防范能力。

本公司已经制定了《董事会议事规则》、《独立董事制度》及董事会各专业委员会实施细则，使得独立董事职责制度化，并以制度保证独立董事的职责得以实现。

2、持续改进性问题及整改情况说明

(1) 关于建立对子公司的管控体系

随着公司资产规模、业务规模、组织的不断发展壮大，各项制度规范要求越来越多，制度执行过程中的每一个环节严格到位的监控要求也越来越高。因此，公司需要不断制定并完善子公司尤其是异地子公司的管理体系，为进一步加强异地子公司的管理和监控，本公司在专业顾问的协助下已经建立了对异地子公司的管理和监控体系，并已经制定了《阳光股份异地项目管理办法》。为了保证《阳光股份异地项目管理办法》的有效实施，本公司对公司内部现行有效的管理制度、规定、办法进行的系统地整理，包括《阳光股份公司项目成本管理办法》、《异地项目公司财务管理办法》、《阳光股份项目公司外派人员管理办法》、《经营计划管理办法》等多个文件，并将这些制度性文件作为《阳光股份异地项目管理办法》的组成部分，可使《阳光股份异地项目管理办法》更加全面、细致。

《阳光股份异地项目管理办法》及本公司整理的多个制度性文件构成了对子公司特别是异地子公司完善的管理体系，将使得本公司对子公司的管理和监控成效更加显著。本公司的内审部也将对异地子公司的管理和监控列为内部控制工作的重要组成部分，以保证公司对异地子公司的管控体系和各项管理制度落到实处。

(2) 关于内审部法律工作的完善

为了进一步完善公司的法律风险控制工作，本公司在内审部增配了专职法律工作人员，以便对公司的合同事务等进行及时的法律把控，并且明确了工作职责，工作体系较为完备。加之聘请的法律顾问的专业力量，本公司的法律风险控制工作将取得较大进步。

本公司已经制定了《内部审计制度》，使公司的内控工作得以制度化、程序化，在内控制度的框架下增强了内审部工作的独立性、主动性，以提升公司风险的控制能力。

二、经公司董事会讨论决定，公司 2008 年半年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

三、截至报告期，公司尚未制定并实施股权激励方案。

四、重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

五、重大资产收购、出售事项

(一) 重大资产收购

请参见本节六（二）。

(二) 重大资产出售

请参见本节六（三）。

六、重大关联交易事项

(一) 报告期内，公司未发生与日常经营相关的关联交易

(二) 资产收购的关联交易

1、购买北京 A-Z Town 商业楼和成都 A-Z Town 商业楼

2007 年 9 月 19 日，第五届董事会 2007 年第五次临时会议审议通过，同意公司控股子公司

北京瑞景阳光物业管理有限公司（简称：“北京瑞景”）向本公司关联方北京首创新资置业有限公司购买北京 A-Z Town 商业楼、公司控股子公司北京宏诚展业房地产开发有限公司（简称：“宏诚展业”）向本公司关联方成都首创新资置业有限公司购买成都 A-Z Town 商业楼。同日，北京瑞景与北京首创新资置业有限公司、宏诚展业与成都首创新资置业有限公司分别签署《北京 A-Z Town 项目商业楼买卖合同》、《成都 A-Z Town 项目商业楼买卖合同》。

本项交易定价原则及交易价格：瑞景阳光购买北京 A-Z Town 商业楼的交易价格为 600,000 千元，宏诚展业购买成都 A-Z Town 商业楼的交易价格为 300,000 千元；最终交易价格尚需资产评估机构进行评估后确定。

本项交易结算方式：以现金方式分期支付。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：购买北京 A-Z Town 商业楼、成都 A-Z Town 商业楼使本公司增加了商业项目储备，随着项目的投入运营，将会给公司带来稳定的现金流入，有利于公司的长远发展。

2007 年 9 月 27 日，中华财务会计咨询有限公司出具了中华评报字[2007]164 号和中华评报字[2007]165 号《评估报告书》：北京 A-Z Town 商业楼评估价值为 609,000 千元；成都 A-Z Town 商业楼评估价值为 305,000 千元。评估基准日均为 2007 年 8 月 31 日。2007 年 9 月 28 日，根据评估结果，北京瑞景购买北京 A-Z Town 商业楼的最终交易价格为 600,000 千元，宏诚展业购买成都 A-Z Town 商业楼的最终交易价格为 300,000 千元。

本项交易已于 2007 年 10 月 24 日经公司 2007 年第三次临时股东大会审议通过。

报告期内，由于受四川汶川地震和北京奥运影响，北京 A-Z Town 商业楼和成都 A-Z Town 商业楼工程均出现延迟。北京 A-Z Town 商业楼预计于 2008 年底交付，成都 A-Z Town 商业楼预计于 2009 年 6 月交付。

（三）资产出售的关联交易

1、转让瑞阳嘉和 49%的股权

2007 年 7 月 20 日，第五届董事会 2007 年第三次临时会议审议通过，同意公司将所持北京宜商嘉和投资有限公司（即“瑞阳嘉和”，于 2007 年 12 月更名）100%股权中 49%的股权转予本公司控股股东 Reco Shine。

本项交易定价原则及交易价格：瑞阳嘉和 49%股权转让价格约为 175,420 千元，最终转让价格尚需资产评估机构进行评估后确定。

本项交易结算方式：Reco Shine 以现金方式支付股权价款。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：本次股权融资将有助于减轻公司资金压力，通过财务杠杆效应实现资产规模扩张，分散公司投资风险。

2008 年 1 月 25 日，北京立信会计师事务所出具了京信审字[2008]286 号《审计报告》：截至 2007 年 12 月 31 日，瑞阳嘉和总资产 320,771.46 千元，净资产 21,269.06 千元，2007 年 1-12 月实现净利润-3,411.34 千元。2008 年 3 月 20 日，中联资产评估有限公司出具了中联评报字[2008]第 83 号《资产评估报告书》：总资产经审计账面价值 32,0771.4 千元，评估值 36,4146.6 千元；负债经审计账面值 29,9502.4 千元，评估值 29,9502.4 千元；净资产经审计账面价值 21,269 千元，评估值 64,644.2 千元，评估基准日为 2007 年 12 月 31 日。2008 年 3 月 28 日，根据评估结果，瑞阳嘉和 49%的股权的交易价格为 33,075 千元，比评估价值溢价约 1,399.3 千元。

2008 年 4 月 29 日，公司与 Reco Shine 签订《股权转让协议》。同时，公司与 Reco Shine 签署了《合资合同》和《增资协议》，共同对瑞阳嘉和进行增资，瑞阳嘉和注册资本由 28,000 千元增至 139,500 千元，公司与 Reco Shine 按照 51%：49%比例共同分担瑞阳嘉和资产和负债。

本项交易已于 2008 年 4 月 23 日经公司 2008 年第三次临时股东大会审议通过。

截至 2008 年 6 月 30 日，本项交易的行政审批手续尚未办理完毕。

2、转让北京新资物业管理有限公司 100%股权

2007 年 12 月 5 日，公司第五届董事会 2007 年第九次临时会议审议通过，同意本公司及公司控股子公司星泰公司将所持公司控股子公司北京新资物业管理有限公司（简称：“北京新资”）100%的股权及对应的酒店物业转让予本公司实际控制人新加坡政府产业投资有限公司（GIC Real Estate Pte Ltd.）的下属公司 Reco UES Pte Ltd.。同日，本公司、星泰公司、北京新资、Reco

UES Pte Ltd.签署了《合作框架性协议》；本公司、星泰公司、Reco UES Pte Ltd 签署了《股权转让协议》。

本项交易定价原则及交易价格：北京新资 100%股权转让价格约为 537,370 千元，最终转让价格尚需资产评估机构进行评估后确定。

本项交易结算方式：Reco UES Pte Ltd.以现金方式支付股权价款。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：本次股权转让有利于快速实现资金的回笼，获得公司经营中所需要的资金，缓解资金压力；有利于改善公司财务状况，提高公司经营成果。

2008 年 1 月 16 日，普华永道中天会计师事务所有限公司出具了普华永道中天审字[2008]第 20094 号《审计报告》：截至 2007 年 11 月 30 日，北京新资总资产约 367,220 千元，净资产约 347,040 千元，2007 年 1-11 月实现净利润约-960 千元；中华财务会计咨询有限公司出具了中华评报字[2007]236 号《资产评估报告书》：北京新资的股东全部权益价值于评估基准日 2007 年 11 月 30 日所表现的市场价值约 502,600 千元。2008 年 1 月 17 日，根据评估结果，本公司和星泰公司转让北京新资 100%的股权的最终交易价约 537,370 千元。

本项交易已于 2008 年 2 月 3 日经公司 2008 年第一次临时股东大会审议通过。

截至 2008 年 6 月 30 日，本项交易的行政审批手续尚未办理完毕。

3、转让成都紫瑞新丽商贸有限公司 45%股权并共同增资

2008 年 3 月 28 日，公司第五届董事会 2008 年第三次临时会议审议通过，同意公司控股子公司宏诚展业将所持公司控股子公司成都紫瑞新丽商贸有限公司（简称：“成都紫瑞”）45%的股权转让予公司控股股东 Reco Shine；同时，成都紫瑞的另一股东，即公司控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司(简称：“北京瑞丰”)与 Reco Shine 按照原股权比例共同对成都紫瑞进行增资，将成都紫瑞注册资本由 1,000 千元增至 150,000 千元。

根据北京立信会计师事务所出具的京信审字[2008]462 号《审计报告》，截止 2007 年 12 月 31 日，成都紫瑞总资产约 1,000 千元，负债约 5 千元，净资产约 995 千元，2007 年实现净利润约-5 千元。

本项交易定价原则及交易价格：股权转让价格以成都紫瑞注册资本为依据确定，根据北京立信会计师事务所出具的审计结果，成都紫瑞 45%股权转让价格为 450 千元。同时北京瑞丰和 Reco Shine 按照 55%：45%的股权比例对成都紫瑞进行增资，增资后成都紫瑞注册资本增加至 150,000 千元，其中北京瑞丰出资 82,500 千元，Reco Shine 出资 67,500 千元。

本项交易结算方式：Reco Shine 以现金方式受让成都紫瑞 45%的股权并对其进行增资。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：本次股权融资将有助于减轻公司资金压力，通过财务杠杆效应实现资产规模扩张，分散公司投资风险。

2008 年 4 月 29 日，宏诚展业与 Reco Shine 签订《股权转让协议》，同时，北京瑞丰、成都紫瑞和 Reco Shine 共同签订《合资合同》和《增资协议》。

本项交易已于 2008 年 4 月 23 日经公司 2008 年第三次临时股东大会审议通过。

截至 2008 年 6 月 30 日，本项交易的行政审批手续尚未办理完毕。

4、向 Reco Shine 转让北京瑞景 45%股权并共同增资

2008 年 3 月 28 日，公司第五届董事会 2008 年第三次临时会议审议通过，同意将所持北京瑞景 45%的股权转让给公司控股股东 Reco Shine，同时，公司与 Reco Shine 按照原股权比例对北京瑞景进行增资，将北京瑞景注册资本由 10,000 千元增至 300,000 千元。

根据北京立信会计师事务所出具的京信审字[2008]461 号《审计报告》，截止 2007 年 12 月 31 日，北京瑞景总资产约 109,332 千元，负债约 99,389 千元，净资产约 9,943 千元。2007 年实现净利润约-60 千元。

本项交易定价原则及交易价格：股权转让价格以北京瑞景注册资本为依据确定，根据北京立信会计师事务所出具的审计结果，北京瑞景 45%股权转让价格为 4,500 千元。同时本公司和 Reco Shine 按照 55%：45%的股权比例对北京瑞景进行增资，增资后北京瑞景注册资本增加至 300,000 千元，其中本公司出资 165,000 千元，Reco Shine 出资 135,000 千元。

本项交易结算方式：Reco Shine 以现金方式受让北京瑞景 45%的股权并对其进行增资。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：本次股权融资将有助于减轻公司资金压力，通过财务杠杆效应实现资产规模扩张，分散公司投资风险。

2008年4月29日，公司与Reco Shine签订《股权转让协议》；同时，本公司、北京瑞景和Reco Shine共同签订《合资合同》和《增资协议》。

本项交易已于2008年4月23日经公司2008年第三次临时股东大会审议通过。

截至2008年6月30日，本项交易的行政审批手续尚未办理完毕。

（四）公司与关联方非经营性债权债务往来或担保事项

1、与联营公司世达物流非经营性债权债务往来

由于2007年6月公司将世达物流70%股权转让予公司第一大股东Reco Shine，世达物流构成本公司的关联方，本公司与世达物流的往来款也构成本公司与关联方的债权债务往来。截至2007年12月31日，本公司对世达物流应收账款80,869千元，主要包括向世达物流支付的用以偿还世达物流欠原股东借款59,000千元及代垫项目工程款21,869千元。该笔应收账款形成原因：在世达物流70%股权转让之前，该公司为本公司控股子公司，纳入合并范围。该公司沈阳新生活广场的改造款先由本公司垫付。股权转让后，对世达物流的借款形成了资金占用。

本公司曾在2007年年度报告及其摘要、2008年第一季度报告及其摘要中披露关联方资金占用情况及清欠工作进展。本公司承诺资金占用清欠完成时间为2008年6月。

2008年3月26日，公司与盛京银行股份有限公司沈阳市吉隆支行签订《盛京银行借款合同》，公司为世达物流在《盛京银行借款合同》项下人民币70,000千元的债务提供连带责任保证。有关担保的详细情况请参见本节七（三）2。

2008年4月11日，盛京银行沈阳市吉隆支行向世达物流发放银行贷款70,000千元；世达物流控股股东Reco Shine同意根据项目预计总投资按照股权比例向世达物流提供股东借款79,800千元，世达物流获得上述银行贷款及股东借款后将优先偿还公司的借款。于2008年5月4日，世达物流已偿还公司代垫的全部款项，共计95,269千元。

（五）其他重大关联交易信息

1、共同投资成立鞍山新阳光置业有限公司

2008年4月23日，公司第五届董事会2008年第四次临时会议审议通过，同意公司与公司控股股东Reco Shine、Guthrie (Anshan) Pte Ltd.（非关联方）共同投资设立鞍山新阳光置业有限公司（简称：“鞍山新阳光”），鞍山新阳光的注册资本为人民币280,000千元，其中，本公司出资人民币28,000千元，占注册资本的10%；Reco Shine出资人民币196,000千元，占注册资本的70%；Guthrie (Anshan) Pte Ltd.出资人民币56,000千元，占注册资本的20%。

本项交易定价原则及交易价格：按照各方占鞍山新阳光的股权比例出资。

本项交易结算方式：以现金方式支付。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：有利于各方充分利用各自的优势，有利于本公司进一步拓展东北地区房地产市场。

2008年4月23日，公司与Reco Shine、Guthrie (Anshan) Pte Ltd.签订《合资合同》。

本项关联交易已于2008年5月9日经公司2008年第四次临时股东大会审议通过。

截至2008年6月30日，鞍山新阳光已取得外商投资企业批准证书和企业法人营业执照，正式成立。

2、接受关联方委托贷款

2008年5月15日，公司第五届董事会2008年第五次临时会议审议通过，同意控股子公司星泰公司通过上海银行股份有限公司卢湾支行向上海东方海外徐家汇房地产有限公司（本公司董事李国绅先生为该公司的董事）申请人民币218,000千元借款，年利率为6.57%，借款期限半年。

本项交易定价原则及交易价格：交易各方以中国人民银行同期贷款利率为基础，经过协商确定本次借款利率。

本项交易结算方式：现金方式。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：本项借款对公司短期资金缺口进行了有效补充。

2008年5月26日，星泰公司与上海东方海外徐家汇房地产有限公司、上海银行股份有限公

司卢湾支行共同签署《人民币单位委托贷款借款合同》，借款期限为 2008 年 5 月 27 日-2008 年 11 月 27 日。

本项关联交易已 2008 年 6 月 2 日经公司 2008 年第五次临时股东大会审议通过。

3、与关联方签署《项目管理协议》

2008 年 6 月 6 日，公司第五届董事会 2008 年第六次临时会议审议通过，同意公司与控股股东 Reco Shine 的控股股东 Recosia China Pte Ltd（简称：“Recosia China”）的下属的五家公司（简称：“委托方”），即天津光明新丽商贸有限公司、天津建设新汇商贸有限公司、天津津汇远景贸易有限公司、天津友谊新资商贸有限公司、天津紫金新嘉商贸有限公司签署《项目管理协议》，委托方将委托本公司就标的物业提供资产交易服务、资产管理服务、商业运营管理服务、项目工程建设服务、商业策划服务。

本项交易定价原则及交易价格：交易各方以服务项目的市价定价标准为参考，并经友好协商确定本次交易价格。

本项交易结算方式：以现金方式支付各项服务费。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：按照本公司 2007 年底确定的战略目标，公司将重点发展商业地产，并最终成为中国领先的商业地产商。商业地产的经营价值链条上可分为开发、持有、运营等环节。公司将进一步拓展商业地产价值链上的各个经营环节，其中商业地产的运营服务将成为公司一项重要业务。《项目管理协议》的签署，有利于本公司快速积累商业地产运营管理方面的经验，并将为公司带来较为稳定的商业运营管理收入。

本项交易不须获得股东大会批准。2008 年 6 月 16 日，公司与委托方签订《项目管理协议》。

七、重大合同及其履行情况

（一）报告期内，公司未发生与日常生产经营活动相关的重大采购、销售、工程承包、提供劳务等重大合同。

（二）报告期内，公司未发生承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

报告期内公司发生的托管合同事项请参见本节六（五）3。

（三）重大担保合同

1、公司为控股子公司提供的担保

（1）2007 年 10 月 24 日，公司第五届董事会 2007 年第七次临时会议审议通过，同意公司为控股子公司道乐科技向交通银行股份有限公司北京亚运村支行申请人民币 150,000 千元借款提供担保，担保方式为连带责任保证，同时，道乐科技以北京科创大厦在建工程及其分摊部分土地使用权提供抵押担保。相关借款和保证合同已分别于 2007 年 11 月 20 日签订，实际借款发生额 150,000 千元，其中，87,000 千元借款期限自 2007 年 11 月 30 日至 2017 年 9 月 10 日，63,000 千元借款期限自 2007 年 11 月 20 日至 2013 年 6 月 10 日。截至 2008 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 150,000 千元。

（2）2007 年 9 月 28 日，公司第五届董事会 2007 年第六次临时会议，及 2007 年 10 月 24 日，公司 2007 年第三次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公司瑞阳嘉和向中国工商银行北京分行珠市口支行申请 150,000 千元借款提供担保，担保方式为连带责任保证。相关借款和保证合同已于 2008 年 1 月 10 日签订，实际借款发生额 150,000 千元，借款期限自 2008 年 1 月 10 日至 2015 年 1 月 9 日。截至 2008 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 150,000 千元。

（3）2008 年 4 月 23 日，公司第五届董事会 2008 年第四次临时会议，及 2008 年 5 月 9 日，公司 2008 年第四次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公司星泰公司通过招商银行股份有限公司北京东直门支行向北京市基础设施投资有限公司申请委托借款 270,000 千元提供担保，担保方式为连带责任保证，借款期限 1 年，年利率不高于 10.5%，同时，星泰公司以其拥有

的北京阳光上东 A 地块公寓及写字楼部分的在建工程及分摊的土地使用权作为抵押。相关借款合同和担保合同已于 2008 年 6 月 12 日签订,借款期限自 2008 年 6 月 20 日至 2009 年 6 月 19 日,年利率 10.5%。该笔借款实际发放日为 2008 年 7 月 3 日。

2、公司为联营公司提供的担保

(1) 2007 年 6 月 22 日,公司第五届董事会 2007 年第二次临时会议,及 2007 年 7 月 25 日,公司 2007 年第一次临时股东大会审议通过,同意公司为联营公司世达物流向沈阳市商业银行(后更名为:“盛京银行”)吉隆支行申请 80,000 千元借款提供担保,担保方式为连带责任保证。同时,Reco Shine 将就该项担保按照 70%的比例向公司提供反担保。有关借款和保证合同已于 2008 年 3 月 26 日签订,实际借款发生额 70,000 千元,借款期限 3 年,还款期自 2009 年 4 月 15 日至 2011 年 3 月 25 日。截至 2008 年 6 月 30 日,该笔借款的账面余额为 70,000 千元。

3、控股子公司的抵押担保

①2003 年 5 月 19 日,公司第四届董事会第三次临时会议审议通过,同意控股子公司阳光苑公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请人民币 200,000 千元的中长期借款,借款的担保方式为抵押,抵押物为阳光苑公司拥有的北京阳光大厦土地使用权,其中 100,000 千元借款期限为 10 年,100,000 千元借款期限为 3 年。相关借款和抵押合同已于 2003 年 6 月 27 日全部签订,实际借款发生额 200,000 千元,抵押担保期限自 2003 年 6 月 27 日至 2013 年 6 月 26 日。截至 2008 年 6 月 30 日,该笔借款的账面余额为 100,000 千元。

②2005 年 4 月 7 日,公司第五届董事会 2005 年第一次临时会议审议通过,同意控股子公司阳光苑公司向日本东京三菱银行北京分行申请借款 170,000 千元,阳光苑公司以其预约期间的合同权益作为担保。贷款协议及《合同权益预约转让协议》已于 2005 年 5 月 25 日签订,实际借款发生额为 165,611.0555 千元,借款期限自 2005 年 5 月 25 日至 2009 年 11 月 25 日。截至 2008 年 6 月 30 日,该笔借款的账面余额为 56,400 千元。

③2006 年 6 月 12 日,公司第五届董事会第四次会议审议通过,同意控股子公司阳光苑公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请人民币 200,000 千元的长期借款,借款的担保方式为抵押,抵押物为阳光苑公司拥有的北京阳光大厦的土地使用权及地上附着物,借款期限为 10 年。相关借款和抵押合同已于 2006 年 6 月 28 日签订,实际借款发生额 200,000 千元,借款期限自 2006 年 6 月 28 日至 2016 年 6 月 27 日。截至 2008 年 6 月 30 日,该笔借款的账面 200,000 千元。

④2006 年 6 月 12 日,公司第五届董事会第四次会议审议通过,同意控股子公司星泰公司向兴业银行东单支行申请人民币 400,000 千元借款,借款的担保方式为抵押,抵押物为星泰公司北京阳光上东项目 C1 的配套商业、A 地块土地使用权(根据 2008 年 1 月星泰公司与银行重新签订的抵押合同,该抵押物变更为 A 地块公寓及写字楼部分的在建工程及对应的土地使用权)以及风度公司拥有的北京阳光丽景项目底商,借款期限为 2 年。相关借款和抵押合同已于 2006 年 6 月 23 日签订,实际借款发生额 400,000 千元,借款期限自 2006 年 6 月 26 日至 2008 年 6 月 25 日。截至 2008 年 6 月 30 日,该笔借款的账面余额为 264,000 千元;2008 年 7 月 11 日,该笔借款已全部偿还。

⑤2006 年 6 月 12 日,公司第五届董事会第四次会议审议通过,同意控股子公司电控阳光向中国工商银行北京分行珠市口支行申请人民币 400,000 千元借款,借款的担保方式为抵押担保,由星泰公司以其拥有的北京阳光上东项目一期 B、C2 区部分商业作抵押,借款期限为 2 年。相关抵押合同已于 2006 年 12 月 30 日签订,实际借款发生额为 140,000 千元。该笔借款已于 2008 年 3 月底偿还。

⑥2006 年 12 月 21 日,星泰公司与中国工商银行北京分行珠市口支行签订借款和抵押合同,中国工商银行北京分行珠市口支行向星泰公司提供 200,000 千元借款,星泰公司以其拥有的北京

阳光上东项目 C9 区土地使用权及在建工程作为抵押，借款期限自 2006 年 12 月 21 日至 2008 年 12 月 19 日。截至 2008 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 100,000 千元。

⑦2007 年 9 月 19 日，公司第五届董事会 2007 年第五次临时会议审议通过，同意星泰公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请 200,000 千元借款，借款的担保方式为抵押担保，抵押物为星泰公司拥有的北京阳光上东项目 C9 区的土地使用权及在建工程，借款期限约 2 年，借款利率将在借款合同签订时确定。相关借款和抵押合同已于 2007 年 9 月 28 日签订，借款期限自 2007 年 9 月 28 日至 2009 年 9 月 25 日，实际借款发生额 200,000 千元。截至 2008 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 200,000 千元。

⑧2008 年 3 月 25 日，天津滨海与中国农业银行天津分行金信支行签订《固定资产借款合同》，中国农业银行天津分行金信支行向天津滨海提供 3 亿元的人民币贷款，天津滨海以其拥有的位于河东区卫国道与万东小马路交口的两宗土地使用权作为抵押。截止 2008 年 6 月 30 日，实际借款发生额为 230,000 千元，贷款期限为 36 个月，还款期自 2009 年 4 月 1 日起至 2011 年 3 月 31 日止，该笔借款账面余额为 230,000 千元。

4、按揭担保

截至 2008 年 6 月 30 日，星泰公司、风度公司、阳光苑公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额分别为 1,150,975 千元、62,688 千元、27,560 千元。上述阶段性担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权手续前，由上述公司以商品房承购人所购买的房产为抵押物或以公司自身名义为购房人所提供的担保，不会造成公司资产的重大损失。

(四) 公司在报告期内未发生重大委托他人进行现金资产管理事项。

八、公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东的承诺事项。

(一) 公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东在报告期内未发生承诺事项。

(二) 公司股份 5%以上(含 5%)的股东以前期间发生但持续到报告期的承诺事项的的履行情况

1、股改承诺事项

股东名称	特殊承诺	履约情况	承诺履行情况
北京燕赵房地产开发有限公司	除法定最低承诺外，北京燕赵还做出了如下特别承诺：自公司股权分置改革方案实施之日起 5 年内，北京燕赵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）。北京燕赵如有违反承诺的卖出交易，北京燕赵将卖出资金划入公司账户归全体股东所有。	履约中	履行

2、公司第一大股东 Reco Shine 及其控股股东 Recosia China 关于避免与本公司同业竞争承诺如下：

(1) 新加坡政府产业投资有限公司（GIC RE）仅通过 Recosia China 及其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 及其全部控股子公司（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 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。

Reco Shine 在报告期内严格履行上述承诺。

九、报告期内,公司无解聘原会计师事务所的情况。

十、报告期内,公司及其董事、监事、高级管理人员、实际控制人未受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评及证券交易所公开谴责。

十一、证券投资情况

单位:(人民币)千元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额	持有数量(股)	期末账面价值(市值)	占期末证券总投资比例(市值)(%)	报告期损益
1	股票	600036	招商银行	8,565	2,660,343	62,305	72.69	-43,124
2	股票	601398	工商银行	10,224	3,277,000	16,254	18.97	-10,388
3	股票	600900	长江电力	1,505	408,504	5,985	6.98	-1,977
4	股票	600028	中国石化	380	115,200	1,169	1.36	-1,530
报告期已出售证券投资损益				0	-	0	0	0
期末持有其它证券投资				-	-	-	-	0
合计				20,674	-	85,713	100	-57,019

十二、公司未持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权,未参股拟上市公司。

十三、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会公告([2008]27号)和《关于强化持续监管、防止资金占用问题反弹的通知》(上市部函[2008]118号)的精神,我们作为阳光新业地产股份有限公司的独立董事,对公司的关联方资金占用和对外担保情况进行了认真了解和核查,现将核查结果说明如下:

1、报告期内,公司遵守承诺,完成了对附属公司世达物流非经营性资金占用的清欠工作,2008年5月4日,公司联营公司世达物流偿还了公司代垫的全部款项,共计95,269千元。除此

之外，公司不存在大股东及其关联方非经营性占用上市公司资金的情况。

2、截至 2008 年 6 月 30 日，公司对外担保遵守法律法规和《公司章程》有关规定，对公司财务状况、经营成果无重大不利影响。

综上所述，我们认为：阳光股份严格遵守相关法规规定，规范公司与关联方的资金往来和对外担保行为，保障了公司及公司股东的利益。

独立董事：徐伯才、饶戈平、徐祥圣

十四、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论内容及提供的资料
2008 年 2 月	北京	实地调研	友邦华泰基金管理有限公司方伟、吕慧建	公司发展战略
2008 年 3 月	北京	实地调研	国泰君安证券股份有限公司研究所孙建平	公司发展战略
2008 年 4 月	北京	实地调研	益民基金管理有限公司研究员牛继中	公司发展战略和业务发展状况
2008 年 4 月	北京	实地调研	国都证券有限责任公司研究员邹文军	公司发展战略和业务发展状况
2008 年 5 月	北京	实地调研	光大证券股份有限公司分析师翁非玉	公司发展战略和业务发展状况
2008 年 6 月	北京	实地调研	上海申银万国证券研究所有限公司分析师殷姿	公司发展战略和业务发展状况

第七节 财务报告（未经审计）

一、财务报表附后

二、会计报表附注（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

1、公司基本情况

阳光新业地产股份有限公司(以下称“本公司”)的前身是广西虎威股份有限公司(以下称“广西虎威”),经中国证券监督管理委员会批准,广西虎威于 1996 年 9 月 5 日通过深圳证券交易所向社会公开发行人民币普通股,并于 1996 年 9 月 19 日在深圳证券交易所上市并交易(股票代码 000608)。1998 年 9 月,广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”;2008 年 5 月 20 日,更名为:“阳光新业地产股份有限公司”,即现用名;本公司的注册地址为广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区。

本公司及其主要子公司(以下称“本集团”)主要在北京、天津、青岛及烟台等地区从事房地产开发;自有商品房的租赁以及相关的咨询服务等。

2005 年 12 月 22 日,本公司的股权分置改革方案获股东大会审议通过;2006 年 1 月 12 日为方案实施股份变更登记日;2006 年 1 月 13 日,本公司股票恢复交易。方案实施后本公司的股份总数不变,为 292,040 千股。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]110 号文批准,本公司于 2007 年 5 月 28 日完成向特定投资者新加坡 Reco Shine Pte Ltd.(以下称“Reco”)定向发行人民币普通股 120,000 千股,总股本增至 412,040 千股。其中,Reco 占总股本 29.12%,为本公司的第一大股东。

于 2007 年 9 月 21 日,经本公司 2007 年第二次临时股东大会批准,按已发行股份 412,040 千股计算,本公司向全体股东派发现金股利,每 10 股派发现金股利人民币 0.5 元(含税),共派发

现金股利 20,603 千元；向全体股东派送红股，每 10 股送 3 股(含税)，派送红股共计 123,612 千股,总股本增至 535,652 千股。股东持股比例不变。

本财务报表由本公司董事会于 2008 年 8 月 8 日批准报出。

2、财务报表的编制基础

本财务报告所载各报告期的财务信息系以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，自 2007 年 1 月 1 日起本集团和本公司执行财政部颁发的企业会计准则，即：《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则及其补充规定进行确认和计量。

3、遵循企业会计准则的声明

本集团和本公司 2008 年 1-6 月合并及母公司财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团和本公司 2008 年 06 月 30 日的财务状况以及 2008 年 1-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。

4、重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(3) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

(4) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

(5) 金融资产

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。本集团的金融资产仅包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及应收款项。

(a) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

(b) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注 4(6))。

(c) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。当某项金融资产收取现金流量的合同权利已终止或与该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移至转入方的，终止确认该金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照公允价值进行后续计量。应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

(d) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

(6) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。应收款项采用实际利率法，以摊余成本减去坏账准备后的净额列示。

对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

(7) 存货

存货包括开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低法列示。

存货于取得时按实际成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用，开发产品成本结转时按实际成本核算。

公共配套设施指政府有关部门批准的公共配套项目如道路等，其所发生的支出列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

存货跌价准备一般按单个存货项目计算的成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及相关税金后的金额确定。

(8) 长期股权投资

长期股权投资包括本公司对子公司的股权投资、本集团对联营企业的股权投资以及本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

(a) 子公司

子公司是指本集团能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素亦同时予以考虑。对子公司投资，在本公司个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。确认的投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

(b) 联营企业

联营企业是指本集团对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对联营企业投资按照实际成本进行初始计量，并采用权益法进行后续计量。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在初始投资成本中；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益，并调整长期股权投资的账面价值。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，本集团按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值，但是，现金股利中超过已确认投资收益，但不超过投资后被投资企业实现的账面利润中由本集团按照持股比例计算享有的份额的部分，确认当期投资收益。本集团与被投资单位之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团

的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认该损失，相应的未实现损益不予抵消。

(c) 其他长期股权投资

其他本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

(d) 长期股权投资减值

当长期股权投资的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注 4(15))。

(9) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋及建筑物	10-40 年	5%	2.38%至 9.50%
土地使用权	50-70 年	-	1.43%至 2%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注 4(15))。

(10) 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	34 - 40 年	5%	2.4%至 2.8%
运输工具	5 - 9 年	5%	10.6%至 19%
办公设备	5 - 9 年	5%	10.6%至 19%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注 4(15))。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(11) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注 4(15))。

(12) 无形资产

无形资产指土地使用权，以实际成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 50 年平均摊销。

(b) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注 4(15))。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(13) 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

企业合并形成的商誉至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。资产组或资产组组合的减值见附注 4(15)。期末商誉按成本减去累计减值损失后的净额列示。

(14) 长期待摊费用

长期待摊费用包括已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(15) 资产减值

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、在建工程、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

(16) 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的生产活动才能达到预定可使用状态之为房地产开发项目在购建及生产期间而发生借款所产生的利息等借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建及生产活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当房地产开发项目完工验收后停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。

(17) 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内偿还的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

(18) 职工薪酬

职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(19) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

(20) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本集团很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

(21) 维修基金和质量保证金

维修基金是根据北京市京房地物(1999)1088 号“关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知”及京国土房管物(2002)561 号“关于印发《北京市住宅公共维修基金使用管理办法》的通知”的规定，按房价总额的 2% 代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

(22) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

(a) 销售商品

出售开发产品的收入在完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买者，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，并符合上述销售产品收入确认的其他条件时确认。

(b) 投资性房地产租金收入

根据合同或协议约定，采用直线法在租赁期内确认。

(c) 利息收入

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

(23) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(24) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(25) 企业合并

对于非同一控制下的企业合并，购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

在取得对子公司的控制权，形成企业合并后，自子公司的少数股东处取得少数股东拥有的对该子公司全部或部分少数股权，在合并财务报表中，子公司的资产、负债以购买日或合并日开始

持续计算的金额反映。新增加的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有交易日被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；因购买少数股权新增加的长期股权投资成本与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的可辨认净资产公允价值份额之间的差额，除确认为商誉的部分以外，调整合并财务报表中的资本公积，资本公积的余额不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

(26) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

(27) 分部报告

业务分部是指本集团内可区分的、能够提供单项或一组相关产品或劳务的组成部分，该组成部分承担了不同于其他组成部分的风险和报酬。地区分部是指本集团内可区分的、能够在特定的经济环境内提供产品或劳务的组成部分。该组成部分承担了不同于在其他经济环境内提供产品或劳务的组成部分的风险和报酬。

本集团以业务分部为主要报告形式，以地区分部为次要报告形式。分部间转移价格参照市场价格确定，间接归属于各分部的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

(28) 终止经营

终止经营为已被处置或被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分，该组成部分按照计划将整体或部分进行处置。

同时满足下列条件的组成部分划分为持有待售：

- (a) 本集团已经就处置该组成部分作出决议；
- (b) 本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (c) 该项转让将在一年内完成。

(29) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用市场参数，减少使用与本集团特定相关的参数。

(30) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

(a) 税项

本集团的房地产开发业务需要缴纳多种税项，在计提土地增值税等税金时，需要作出重大判断。有很多交易和计算的最终税务结果在房地产开发过程中是难以确定的。本集团对最终是否需要缴纳额外税款进行估计，并以此为基础确认税务负债。当房地产开发的最终清算得出的税务结果与初始确认的税务负债不一致时，其差额将影响当期计提的税金。

(b) 资产减值

根据附注 4(15)所述的会计政策，本集团每年测试资产是否减值并据此对估计的减值准备进行修订，其中：

(i) 存货跌价准备

本集团确定包括开发产品在内的存货跌价准备时需要作出重大判断。在作出判断时，本集团评估该存货的公允价值，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及

相关税金后的金额确定，如果测试结果不同于已有的假设和估计，需要对估计的减值准备进行修订。

(ii) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年商誉进行减值测试。所含商誉资产组和资产组组合的可收回金额按照使用价值确定，使用价值的计算需要采用会计估计(附注 7(11))。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，或者预计未来现金流量的前提假设因素发生变化时，将影响对商誉减值准备的计算。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本集团不能转回商誉的减值损失。

5、税项

本集团本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	税基
企业所得税	25%	应纳税所得额
营业税	3%或 5%	应纳税营业额
土地增值税	30%至 60%	转让房地产所取得的应纳税增值额

6、子公司

非同一控制下的企业合并及其他方式取得的子公司：

		注册地	注册资 本	业务性质及经营范围	本公司 持有权益比例		本公司 表决权比例	
					直接	间接	直接	间接
					%	%	%	%
1	北京首创风度房地产开发有限责任公司	北京市	60,000	房地产开发、销售及信息咨询	91.67	-	91.67	-
2	北京星泰房地产开发有限公司	北京市	55,180	房地产开发及销售	56.24	17.19	56.24	17.19
3	北京阳光苑房地产开发有限公司	北京市	72,190	房地产开发、销售及物业管理	65	-	65	-
4	北京电控阳光房地产开发有限公司	北京市	60,000	房地产开发及销售	85	-	85	-
5	北京宏诚展业房地产开发有限公司	北京市	10,000	房地产开发销售；物业管理及房地产信息咨询	80	20	80	20
6	北京东光兴业科技发展有限公司	北京市	2,000	技术推广服务、投资咨询、经济贸易咨询(以上咨询不含中介服务)；组织文化交流、会议服务、承办展览展示；企业形象策划；物业管理	80	20	80	20
7	北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	北京市	28,000	物业管理；出租房屋；经济信息咨询(不含中介服务)。	90	10	90	10
8	北京道乐科技发展有限公司	北京市	95,000	技术开发、服务；投资咨询等	51.03	-	51.03	-
9	北京上东阳光商业管理有限公司	北京市	2,000	企业管理；营销策划；投资顾问；信息咨询及物业管理	100	-	100	-
10	北京艺力设计工程有限公司	北京市	10,000	建筑装饰工程设计、施工总承包、专业承包	90	10	90	10
11	天津阳光滨海房地产开发有限公司	天津市	50,000	房地产开发及销售；房屋租赁；物业管理及房地产信息咨询	90	10	90	10
12	北京瑞景阳光物业管理有限公司	北京市	10,000	物业管理、经济信息咨询(不含中介服务)	100	-	100	-

13	北京上东房地产经纪有限公司	北京市	1,000	房地产经纪业务；房地产信息咨询	85	15	85	15
14	北京新瑞阳光房地产开发有限公司	北京市	230,000	房地产开发、销售；房地产信息咨询	90	7.34	90	7.34
15	北京新资物业管理有限公司	北京市	348,000	物业管理,经济信息咨询,(不含中介)	90	7.34	90	7.34
16	北京瑞金阳光投资有限公司	北京市	10,000	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；技术开发、转让；房地产开发；物业管理	100	-	100	-
17	北京瑞丰阳光投资有限公司	北京市	10,000	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；技术开发、转让；房地产开发；物业管理	100	-	100	-
18	天津阳光瑞景商业管理有限公司	天津市	1,000	商业管理咨询、百货经营管理、企业管理、营销策划、商业信息咨询	-	100	-	100
19	青岛阳光滨海置业有限公司	青岛市	50,000	房地产开发经营；自有商品房的租赁；房地产开发的法律、法规和政策的咨询服务；装修装饰工程；商业管理	30	70	30	70
20	烟台阳光新业房地产开发有限公司(a)	烟台市	200,000	房地产开发经营；自由商品房的租赁；房地产开发的法律、法规和政策的咨询服务；装修装饰工程；商业管理服务。	90	10	90	10
21	成都紫瑞新丽商贸有限公司(“成都紫瑞”) (b)	成都市	1,000	销售：日用百货、建材、家俱、五金交电、工艺品、服装、鞋帽、办公用品（不含彩色复印机）、厨具及配套设备、电子产品、仪器仪表；展览展示服务；会务代理国内商务信息咨询服务。	-	100	-	100
22	北京荣合阳光物业管理有限公司(“荣合物业”) (c)	北京市	5,000	物业管理；物业管理咨询、建筑工程咨询、房地产信息咨询、企业管理咨询；机动车公共停车场服务；技术咨询、技术服务。	20	80	20	80
23	北京阳光福居房地产经纪有限公司(“福居经纪”) (d)	北京市	1,000	从事房地产经纪业务；房地产信息咨询。	85	15	85	15
24	北京阳光瑞景企业管理有限公司(“北京瑞景管理”) (e)	北京市	1,000	企业管理服务;信息咨询;企业营销策划等	-	100	-	100
25	青岛阳光瑞景商业管理有限公司(“青岛瑞景管理”) (f)	青岛市	1,000	商业管理信息咨询;百货经营管理;企业管理;营销策划等	-	100	-	100
26	石家庄阳光瑞景商业管理有限公司(“石家庄瑞景管理”) (g)	石家庄市	1,000	商业管理咨询、百货经营管理、企业管理、营销策划、商业信息咨询等	-	100	-	100
27	郑州阳光瑞景商业管理	郑州市	1,000	企业管理咨询;营销策	-	100	-	100

有限公司(“郑州瑞景管理”) (h)			划;家居装饰设计;摄影彩扩服务;展览展示承办等				
--------------------	--	--	-------------------------	--	--	--	--

注:

(a) 于 2008 年 3 月,烟台阳光丽景房地产开发有限公司名称变更为烟台阳光新业房地产开发有限公司。

(b) 于 2008 年 1 月,本公司之子公司北京瑞丰与本公司之子公司宏诚展业共同出资设立成都紫瑞新丽商贸有限公司(以下称“成都紫瑞”),并分别持有成都紫瑞 55%和 45%的股权。

(c) 于 2008 年 5 月,本公司与本公司之子公司北京瑞丰共同出资设立北京荣合阳光物业管理有限公司(以下称“荣合物业”),并分别持有荣合物业 20%和 80%的股权。

(d) 于 2008 年 5 月,本公司与本公司之子公司北京瑞丰共同出资设立北京阳光福居房地产经纪有限公司(以下称“福居经纪”),并分别持有福居经纪 85%和 15%的股权。

(e) 于 2008 年 6 月,本公司之子公司天津阳光瑞景出资设立北京阳光瑞景企业管理有限公司(以下称“北京瑞景管理”),并持有北京瑞景管理 100%的股权。

(f) 于 2008 年 6 月,本公司之子公司天津阳光瑞景出资设立青岛阳光瑞景商业管理有限公司(以下称“青岛瑞景管理”),并持有青岛瑞景管理 100%的股权。

(g) 于 2008 年 6 月,本公司之子公司天津阳光瑞景出资设立石家庄阳光瑞景商业管理有限公司(以下称“石家庄瑞景管理”),并持有石家庄瑞景管理 100%的股权。

(h) 于 2008 年 5 月,本公司之子公司天津阳光瑞景出资设立郑州阳光瑞景商业管理有限公司(以下称“郑州瑞景管理”),并持有郑州瑞景管理 100%的股权。

7、合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2008 年 06 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
现金	218	188
银行存款	492,444	773,300
合计	492,662	773,488

于 2008 年 06 月 30 日,银行存款中包括 30,423 千元(2007 年 12 月 31 日: 16,020 千元)的住户按揭贷款保证金。

货币资金中包括以下外币余额:

	2008 年 06 月 30 日			2007 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
港元	2	0.8792	2	2	0.9364	2
美元	3	6.8591	22	25	7.3046	183
合计	5		24	27		185

(2) 交易性金融资产

	2008 年 06 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
交易性权益工具投资	85,713	142,732

交易性权益工具投资的公允价值根据上海证券交易所期末最后一个交易日收盘价确定。

上述金融资产无投资变现的重大限制。

(3) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2007 年 12 月 31 日			2008 年 06 月 30 日
应收账款	17,164			14,669
		本期增加	本期减少	
减: 坏账准备	(100)	-	7	(93)
净额	17,064	-	-	14,576

应收账款及相应的坏账准备分析如下:

	2008 年 06 月 30 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比	坏账	计提比	金额	占总额	坏账	计提比例

		例	准备	例		比例	准备	
		%		%		%		%
一年以内	9,343	64	(28)	0.3	11,478	67	(34)	0.3
一到二年	2,143	15	(7)	0.3	2,503	15	(8)	0.3
二到三年	-	-	-	-	-	-	-	-
三年以上	3,183	21	(58)	1.8	3,183	18	(58)	1.8
合计	14,669	100	(93)	0.6	17,164	100	(100)	0.6

应收账款按类别分析如下：

	2008年06月30日				2007年12月31日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
		%		%		%		%
单项金额重大	8,121	55	(24)	0.3	8,292	48	(25)	0.3
单项金额不重大但组合风险较大	6,548	45	(69)	1.0	8,872	52	(75)	0.8
合计	14,669	100	(93)	0.6	17,164	100	(100)	0.6

于2008年06月30日，应收账款中有49千元（2007年12月31日：49千元），由于与债务人失去联系，本集团认为该款项难以收回，因此全额计提坏账准备。

于2008年06月30日，应收账款中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的欠款（2007年12月31日：无）。

于2008年06月30日，应收账款前五名债务人欠款金额合计为9,567千元，占应收账款总额的65%（2007年12月31日：9,271千元，占应收账款总额的54%）。

(b) 其他应收款

	2007年12月31日		2008年06月30日
投标保证金	5,000		5,000
押金	3,186		3,530
应收联营企业往来款(i)	80,869		-
代垫水电费	2,061		3,218
应收青岛颐中房地产公司款(ii)	56,857		160,937
其它	17,402		29,065
合计	165,375		201,750
		本期增加	本期减少
减：坏账准备	(4,965)	(110)	-
净额	160,410		196,675

(i)于2008年06月30日，本公司应收联营企业世达物流的往来款已全部收回。

(ii)于2008年06月30日，该款项为本公司支付予青岛颐中房地产开发有限公司向其收购千千树项目的定金及合作款。

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2008年06月30日				2007年12月31日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
		%		%		%		%
一年以内	190,124	94	(570)	0.3	153,457	93	(459)	0.3
一到二年	5,715	3	(17)	0.3	5,891	4	(18)	0.3
二到三年	317	-	(1)	0.3	317	-	(1)	0.3
三年以上	5,594	3	(4,487)	80	5,710	3	(4,487)	79
合计	201,750	100	(5,075)	3	165,375	100	(4,965)	3

其他应收账款按类别分析如下：

	2008年06月30日				2007年12月31日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例
		%		%		%		%
单项金额重大	183,674	91	(551)	0.3	137,726	83	(413)	0.3
单项金额不重大但组合风险较大	18,076	9	(4,524)	25	27,649	17	(4,552)	16.5
	201,750	100	(5,075)	3	165,375	100	(4,965)	3

于2008年06月30日，其他应收款中三年以上的应收款项主要为本集团与广西北宝高等级公路股份有限公司以及北流市虎威水泥有限责任公司的往来款合计4,483千元，本集团认为该款项难以收回，因此对其全额计提坏账准备。

其他应收款中无应收持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的欠款(2007年12月31日：无)。

于2008年06月30日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为188,553千元，账龄均为一年以内，占其他应收款总额的93%(2007年12月31日：147,605千元，占应收账款总额的89%)。

于2008年06月30日，应收账款及其他应收款中无外币余额。

(4) 预付款项

	2008年06月30日		2007年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
账龄				
一年以内	314,476	100	1,009,747	100

于2008年06月30日，预付账款主要为：

本公司之子公司瑞景阳光和宏诚展业分别预付给北京首创新资置业有限公司和成都首创新资置业有限公司购买其A-Z Town商业物业的款项，金额总计128,000千元(附注11(4)(b))；及北京新资(阳光上东酒店项目)和新瑞阳光(阳光上东公寓项目)预付工程款115,677千元。

于2008年06月30日，预付款项中无预付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位的款项(2007年12月31日：无)。

于2008年06月30日，无账龄超过一年的预付款项(2007年12月31日：无)。

于2008年06月30日，预付款项中无外币余额。

(5) 存货

	2008年06月30日	2007年12月31日
成本		
开发成本(a)	2,540,320	1,022,034
开发产品(b)	498,914	1,138,322
合计	3,039,234	2,160,356
减：存货跌价准备	-	-
净额	3,039,234	2,160,356

截至2008年06月30日止6个月期间，本集团确认为开发产品销售成本的存货成本为626,213千元(截至2007年06月30日止6个月期间：222,206千元)。

(a) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2008年06月30日	2007年12月31日
北京阳光上东(A, C9区)	2005年	2008年	1,420,000	826,505	547,330

北京酒仙桥危旧房改造项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	92,622	86,503
天津万东小马路项目	2007年	2008年	650,000	406,117	355,235
北京878项目	尚未开工	尚未开工	260,000	42,648	32,950
青岛城阳项目	尚未开工	尚未开工	750,000	403,040	16
烟台福山项目	尚未开工	尚未开工	2,600,000	769,388	-
合计				2,540,320	1,022,034

本公司之子公司星泰公司负责开发北京阳光上东项目，已将该项目为银行借款提供如下抵押：

(i) 北京电控阳光以星泰公司的北京阳光上东项目 C2、B 区商业物业作为抵押，取得的 140,000 千元借款已于本期归还(附注 7(20)(a))。

(ii) 原以 A 地块的土地使用权作为抵押的合同已于 2007 年 8 月解除。根据星泰公司与银行于 2008 年 1 月新签订的抵押合同，星泰公司以朝阳区将台乡大清寺嘉润园 A 地块公寓及写字楼部分的在建工程及对应的土地使用权作为银行借款 400,000 千元的抵押物。同时以其北京阳光上东项目 C1 区的商业物业以及首创风度的北京阳光丽景项目的未售出商业物业作为抵押，于本报告日，本公司已归还本金 136,000 千元，并将原以 A 地块公寓及写字楼部分在建工程及对应的土地使用权的抵押解除，剩余本金 264,000 千元已于 2008 年 7 月 11 日偿还(附注 7(20)(b))。

(iii) 以北京阳光上东项目 C9 区土地使用权和 5,400 平方米的开发中物业作为抵押，取得 20,000 千元借款，借款期限至 2008 年 12 月 19 日止，于本报告日，本公司已归还 100,000 千元(附注 7(20)(c))。

(iv) 以北京阳光上东项目 C9 区土地使用权及在建工程作为抵押，取得借款 200,000 千元，借款期限至 2009 年 9 月 25 日(附注 7(20)(i))。

本公司之子公司天津阳光滨海以万东项目的土地及在建工程作为抵押，取得借款 300,000 千元，于本报告期已放款 230,000 千元，借款期限至 2011 年 3 月 31 日止(附注 7(20)(k))。

于 2008 年 06 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息为 32,354 千元(2007 年 12 月 31 日的资本化利息为 18,649 千元)，资本化率为 7.50%(截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间：6.3%)。

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年06月30日
北京阳春光华一枫树园	1999年	2,580	-	(1,151)	1,429
北京盛世嘉园	2000年	8,373	-	-	8,373
北京阳春光华一橡树园	2001年	21,659	-	(153)	21,506
北京阳光丽景一期	2002年	14,273	-	(111)	14,162
北京阳光丽景二期D栋	2003年	4,811	-	-	4,811
北京阳光丽景二期EFG栋	2004年	68,857	-	(23,407)	45,450
北京阳光上东(C1区)	2004年	48,761	-	(5,647)	43,114
北京阳光上东(C2)	2005年	38,731	-	(4,495)	34,236
北京阳光上东(B区)	2005年	105,581	-	(32,123)	73,458
北京阳光上东(C3,C4区)	2006年	52,469	-	(27,780)	24,689
北京阳光上东(C6,C7区)	2006年	127,501	-	(94,733)	32,768
北京阳光上东(C5,C8区)	2007年	644,726	-	(449,808)	194,918
合计		1,138,322	-	(639,408)	498,914

以阳光上东 C2、B 区商业物业为本公司之子公司北京电控阳光房地产开发有限公司(以下称“电控阳光”)140,000 千元的银行借款提供抵押，电控阳光已于本报告期全部归还抵押借款(附注 7(20)(a))。

以阳光上东 C1 区配套商业、首创风度负责开发阳光丽景项目的商业及 A 地块公寓及写字楼部份在建工程及对应的土地使用权为星泰公司 400,000 千元的银行借款提供抵押，于本报告日，

星泰公司已归还本金 136,000 千元，并将原以 A 地块公寓及写字楼部分在建工程及对应的土地使用使用权的抵押解除，剩余本金 264,000 千元已于 2008 年 7 月 11 日偿还(附注 7(20)(b))。

本集团认为存货的可变现净值均不低于其账面价值，故未计提存货跌价准备。

(6) 长期股权投资

	2008 年 06 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
联营企业(a)	25,072	26,315
其他长期股权投资(b)	28,670	28,670
减：长期股权投资减值准备	(20,000)	(20,000)
净额	33,742	34,985

本集团无境外投资，不存在长期股权投资变现及收益汇回的重大限制。

(a) 联营企业

	注册地	业务性质	2008 年 06 月 30 日					2008 年 1-6 月	
			注册资本	持股比例	表决权比例	资产总额	负债总额	营业收入	净利润
				%	%				
北京盛世物业管理有限公司	北京市	物业管理等	5,000	30.83	30.83	9,312	6,500	18,270	(1,747)
沈阳世达物流有限责任公司	沈阳市	仓储服务及国内一般贸易	86,000	30	30	223,443	151,472	-	(2,274)
合计						232,755	157,972	18,270	(4,021)

对联营企业投资列示如下：

	初始投资成本	追加投资	2007 年 12 月 31 日	按权益法调整的净损益	本期转入	本期转出	2008 年 06 月 30 日
北京盛世物业管理有限公司	1,600	-	1,549	(560)	-	-	989
沈阳世达物流有限责任公司(ii)	25,800	-	24,766	(683)	-	-	24,083
合计			26,315	(1,243)	-	-	25,072

(b) 其他长期股权投资

被投资公司名称	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 06 月 30 日
广西北宝高等级公路股份有限公司	20,000	-	-	20,000
沈阳上东新资置业有限公司	8,670	-	-	8,670
合计	28,670	-	-	28,670

于 2008 年 06 月 30 日，本公司持有广西北宝高等级公路股份有限公司 18.93% 的股份，对其不构成重大影响，作为其他长期股权投资核算。

(c) 长期股权投资减值准备

	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 06 月 30 日
其他长期股权投资				
广西北宝高等级公路股份有限公司	(20,000)	-	-	(20,000)

由于被投资企业经营和财务状况不佳，本公司对其全额计提减值准备。

(7) 投资性房地产

	建筑物	土地使用权	合计

原价			
2007年12月31日	582,506	321,842	904,348
本期增加	14,782	11,624	26,406
其中：从开发产品中转入	14,782	11,624	26,406
本期减少	(3,964)	(6,120)	(10,084)
2008年06月30日	593,324	327,346	920,670
累计折旧(摊销)			
2007年12月31日	(34,187)	(18,743)	(52,930)
本期计提	(9,107)	(4,147)	(13,254)
本期减少	191	230	421
2008年06月30日	(43,103)	(22,660)	(65,763)
净值			
2008年06月30日	550,221	304,686	854,907
2007年12月31日	548,319	303,099	851,418

于2008年06月30日，本公司之子公司阳光苑公司负责开发北京阳光大厦，已将该大厦为其300,000千元的银行借款提供抵押(附注7(20)(d)、(e))，抵押将分别于2013年6月及2016年6月到期。

于2008年06月30日，阳光苑公司将上述投资性房地产中北京阳光大厦的华堂商场的租金收益权作为其56,400千元银行借款的抵押(附注7(20)(f))，抵押将于2009年到期。

于2008年06月30日，本集团的投资性房地产无减值迹象，故未对其计提减值准备(2007年12月31日：无)。

(8) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2007年12月31日	15,101	5,790	4,554	25,445
本期增加	3,964	587	7,070	11,621
本期减少	-	(431)	(6)	(437)
2008年06月30日	19,065	5,946	11,618	36,629
累计折旧				
2007年12月31日	(1,742)	(3,760)	(1,586)	(7,088)
本期计提	(378)	(192)	(568)	(1,138)
其他增加	-	-	-	-
本期减少	-	385	6	391
2008年06月30日	(2,120)	(3,567)	(2,148)	(7,835)
净值				
2008年06月30日	16,945	2,379	9,470	28,794
2007年12月31日	13,359	2,030	2,968	18,357

截至2008年06月30日止6个月期间计入存货、营业费用及管理费用的折旧费用分别为：138千元、30千元及970千元(截至2007年06月30日止6个月期间计入存货、营业费用及管理费用的折旧费用分别为：381千元、26千元及360千元)。

于2008年06月30日，本集团的固定资产无减值迹象，故未对其计提减值准备(2007年12月31日：无)。

(9) 在建工程

工程名称	预算数	2007年12月31日	本期增加	本期转入固定资产	其他减少	2008年06月30日	资金来源	工程投入占预算的比例
北京科技创	277,240	253,014	17,365	-	-	270,379	自	98%

业大厦项目							筹	
合计		253,014	17,365	-	-	270,379		
其中：借款费用资本化金额		822	5,970	-	-	6,792		

截至 2008 年 06 月 30 日止 6 个月期间，确定资本化金额的资本化率为 7.50% (截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间：6.3%)。

于 2008 年 06 月 30 日及 2007 年 12 月 31 日，本集团的在建工程无减值迹象，故未对其计提减值准备。

本公司之子公司道乐科技负责开发北京科技创业大厦项目，已将其 C 座地上 1 至 4 层在建工程及其相应的土地使用权，为道乐科技 87,000 千元的银行借款提供抵押(附注 7(20)(g))，抵押将于 2017 年 12 月到期。

(10) 无形资产

类别	原始金额	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期摊销	其他转出	2008 年 06 月 30 日	累计摊销额
土地使用权							
阳光大厦	21,439	14,338	6,120	(256)	-	20,202	(1,237)
阳光上东	687	668	-	(9)	-	659	(28)
合计	22,126	15,006	6,120	(265)	-	20,861	(1,265)

于 2008 年 06 月 30 日及 2007 年 12 月 31 日，本集团的无形资产无减值迹象，故未对其计提减值准备。

(11) 商誉

	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 06 月 30 日
商誉	27,755	-	-	27,755
减：减值准备	(8,208)	-	-	(8,208)
净额	19,547	-	-	19,547

本集团以瑞阳嘉和所持有资产当前状况为基础，预计资产未来的现金流量。在预测未来现金流量时，考虑到与资产相关的已签署不可撤销的销售合同以及合同执行年限。利用市场借款利率作适当调整后的折现率，对资产组未来现金流量在合理预计期限内加以折现。本报告期末通过测算，项目可收回金额不低于账面价值，故本期无计提商誉减值损失。

(12) 长期待摊费用

	2007 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2008 年 06 月 30 日
财产保险费	355	-	(32)	323
经营租入固定资产改良款	117	601	(33)	685
合计	472	601	(65)	1,008

(13) 短期借款

于 2008 年 06 月 30 日，短期借款中有 218,000 千元(2007 年 12 月 31 日：0 千元)系星泰公司通过上海银行向上海东方海外徐家汇房地产有限公司借入的委托借款。该借款期限 6 个月，利率 6.57%，此笔借款无抵押、无担保。

(14) 应付账款

于 2008 年 06 月 30 日，应付账款中有 664,948 千元(2007 年 12 月 31 日：620,058 千元)系按有关合同、工程结算单和监理报告等计提的已完成但尚未支付的工程款。于 2008 年 06 月 30 日，账龄超过三年的应付账款为 17,339 千元(2007 年 12 月 31 日：9,800 千元)，主要为应付工程及设备款，鉴于工程尚未验收完成，该款项尚未进行最后清算。

于 2008 年 06 月 30 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2007 年 12 月 31 日：无)。

于 2008 年 06 月 30 日，应付账款中无外币余额。

(15) 预收款项

	2008年06月30日	2007年12月31日
开发项目预收款	145,957	949,103
预收租金	13,587	12,195
预收交易服务费	20,720	-
合计	180,264	961,298

于2008年06月30日，预收账款中有20,720千元为大股东Reco之关联公司支付给本公司的关于天津“家世界项目”的交易服务费，其他预收中无持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项(2007年12月31日：无)。

预收账款账龄分析如下：

	2008年06月30日		2007年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	170,313	94	951,672	99
一到二年	3,933	2	9,626	1
二到三年	6,018	4	-	-
合计	180,264	100	961,298	100

账龄超过一年的预收账款主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。

于2008年06月30日，预收款项中无外币余额。

预收账款中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2008年06月30日	2007年12月31日	竣工时间	预售比例 2008年06月30日
北京阳春光华-枫树园	1,097	2,394	1999年	不适用
北京盛世嘉园	307	307	2000年	不适用
北京阳春光华-橡树园	694	694	2001年	不适用
北京阳光丽景一期	91	91	2002年	不适用
北京阳光丽景二期(D栋)	2,124	2,124	2003年	不适用
北京阳光上东(C1区)	448	4,914	2004年	不适用
北京阳光丽景二期(E、F、G栋)	3,343	4,311	2004年	不适用
北京阳光上东(B区)	24,462	77,446	2005年	不适用
北京阳光上东(C2区)	5,814	4,607	2005年	不适用
北京阳光上东(C3、C4区)	5,988	28,583	2006年	不适用
北京阳光上东(C6、C7区)	27,258	81,800	2006年	不适用
北京阳光上东(C5、C8区)	69,214	741,832	2007年	不适用
北京阳光上东(C9区)	5,117	-		0.3%
合计	145,957	949,103		

(16) 应付职工薪酬

	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年6月30日
工资、奖金、津贴和补贴	805	38,568	(39,020)	353
职工福利费	1	1,382	(1,383)	-
社会保险费	208	5,363	(5,240)	331
其中：医疗保险费	17	1,246	(1,190)	73
基本养老保险	130	2,359	(2,312)	177
失业保险费	10	184	(183)	11
工伤保险费	4	67	(67)	4
生育保险费	47	55	(98)	4
住房公积金	-	1,452	(1,390)	62
工会经费和职工教育经费	182	182	(46)	318
其他	-	114	(114)	-

合计	1,196	45,609	(45,803)	1,002
----	-------	--------	----------	-------

(17) 应交税费

	2008年06月30日	2007年12月31日
应交企业所得税	70,189	127,170
应交营业税	6,280	9,642
应交土地增值税	139,640	33,930
应交城市维护建设税	375	446
其他	142	819
合计	216,626	172,007

(18) 应付股利

	2008年06月30日	2007年12月31日
应付股东的2000年股利	10	10
应付股东的2004年中期股利	7,432	7,432
应付股东的2007年中期股利	7,720	7,748
合计	15,162	15,190

(19) 其他应付款

	2008年06月30日	2007年12月31日
北京道乐投资有限公司	24,454	12,021
航港金控投资有限公司	7,862	-
江苏华建建设股份有限公司	20,000	50,000
北京菲尼有限公司	9,170	19,600
江苏南通二建集团有限公司	30,000	-
代收维修基金和契税	55,516	58,782
出租物业押金	34,448	46,144
新加坡 Reco Shine Pte Ltd.之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司诚意保证金	300,000	180,000
招投标保证金	3,000	2,067
其他	9,037	2,691
合计	493,487	371,305

于2008年06月30日，其他应付款中应付持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东300,000千元（附注11(4)(b)）（2007年12月31日：180,000千元）；为Reco之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司为Reco拟收购部分瑞阳嘉和、瑞景阳光、成都紫瑞的股份而向本集团支付的收购保证金，由于该等收购尚未完成，因此于2008年06月30日仍列示于其他应付款。待交易完成后，上述款项应向原支付方全额返还。

应付北京道乐投资有限公司款项为本公司因收购道乐科技尚未支付的收购款项及其他应付款项。

于2008年06月30日，账龄超过三年的其他应付款为7,106千元（2007年12月31日：2,013千元），主要为应付底商的押金款项，因租约尚未到期，押金尚未归还。

(20) 长期借款

	2008年06月30日	2007年12月31日
银行借款	1,450,400	1,263,800
减：一年内到期的长期银行借款—抵押	(561,400)	(799,100)
一年内到期的长期银行借款—担保	(25,000)	-
净额	864,000	464,700

于2008年06月30日，银行借款包括：

(a) 0千元（2007年12月31日：140,000千元）为北京电控阳光房地产开发有限公司借入的银行借款，以星泰公司的北京阳光上东项目C2、B区商业物业作为抵押，利息每月支付一次，于本报告日，本公司已归还本金140,000千元；及

(b) 264,000千元（2007年12月31日：400,000千元）为星泰公司借入的银行借款，原以A地

块的土地使用权作为抵押的合同已于 2007 年 8 月解除。根据星泰公司与银行于 2008 年 1 月新签订的抵押合同，星泰公司以朝阳区将台乡大清寺嘉润园 A 地块公寓及写字楼部分的在建工程及对应的土地使用权作为银行借款 400,000 千元的抵押物。同时以其北京阳光上东项目 C1 区的商业物业以及首创风度的北京阳光丽景项目的未售出商业物业作为抵押，利息每月支付一次，于本报告日，本公司已归还本金 136,000 千元，并将原以 A 地块公寓及写字楼部分在建工程及对应的土地使用权的抵押解除，剩余本金 264,000 千元已于 2008 年 7 月 11 日偿还。2008 年 6 月 30 日，将该借款全部转入一年内到期的长期借款；及

(c) 100,000 千元(2007 年 12 月 31 日：200,000 千元)为星泰公司借入的银行借款，以其北京阳光上东项目 C9 区土地使用权和 5,400 平方米的开发中物业作为抵押，利息每月支付一次，借款期限至 2008 年 12 月 19 日止，于本报告日，本公司已归还 100,000 千元，于 2008 年 06 月 30 日，将剩余借款 100,000 千元转入一年内到期的长期借款；及

(d) 100,000 千元(2007 年 12 月 31 日：100,000 千元)为阳光苑公司借入的银行借款，以北京阳光大厦的土地使用权和地上附着物抵押，利息每季度支付一次，本金应于 2013 年 6 月 26 日偿还；及

(e) 200,000 千元(2007 年 12 月 31 日：200,000 千元) 为阳光苑公司借入的银行借款，以阳光大厦抵押，利息每季度支付一次，借款期限至 2016 年 6 月 27 日止，于本报告日，将应于 2008 年偿还的借款合计 20,000 千元转入一年内到期的长期借款；及

(f) 56,400 千元(2007 年 12 月 31 日：73,800 千元) 为阳光苑公司借入的银行借款，以阳光苑公司对位于北京阳光大厦的华堂商场的租金收益权作为抵押，利息每三个月支付一次。其中，本金 36,900 千元应于 2008 年 7 月至 2009 年 6 月分期偿还，19,500 千元应于 2009 年 7 月后分期偿还。按照借款支付期限，于 2008 年 6 月 30 日，将借款 36,900 千元转入一年内到期的长期借款；及

(g) 87,000 千元(2007 年 12 月 31 日：87,000 千元)为道乐科技借入的银行借款，以北京科技创业大厦 C 座地上 1 至 4 层在建工程及其分摊土地使用权作为抵押，同时，本公司为该笔借款提供了担保，利息每季度支付一次，借款期限至 2017 年 9 月 10 日止，其中，本金 9,750 千元应于 2013 年分期偿还，19,500 千元应于 2014 年分期偿还，21,000 千元应于 2015 年分期偿还，21,000 千元应于 2016 年分期偿还，15,750 千元应于 2017 年分期偿还；及

(h) 63,000 千元(2007 年 12 月 31 日：63,000 千元)为道乐科技借入的银行借款，本公司为该笔借款提供了担保，利息每季度支付一次，借款期限至 2013 年 6 月 10 日止，其中，本金 10,500 千元应于 2008 年 7 月至 2009 年 6 月分期偿还，5,000 千元应于 2009 年 7-12 月分期偿还，8,500 千元应于 2010 年分期偿还，16,000 千元应于 2011 年分期偿还，16,000 千元应于 2012 年分期偿还，7,000 千元应于 2013 年分期偿还。按照借款支付期限，于 2008 年 6 月 30 日，将应于 2008 年 7 月至 2009 年 6 月偿还的借款合计 10,500 千元转入一年内到期的长期借款；及

(i) 200,000 千元（2007 年 12 月 31 日：0 千元）为星泰公司借入的银行借款，以其北京阳光上东项目 C9 区土地使用权及在建工程作为抵押，利息每月支付一次。按照借款合同的约定，借款发放后第 13 个月起按季等额还款，每季归还借款本金 50,000 千元，借款期限至 2009 年 9 月 25 日。按照借款支付期限，于 2008 年 6 月 30 日，将应于 2008 年 7 月至 2009 年 6 月偿还的借款 100,000 千元转入一年内到期的长期借款；及

(j) 150,000 千元(2007 年 12 月 31 日：0 千元)为瑞阳嘉和公司借入的银行借款，采用先保证后抵押的方式进行担保，即先由本公司进行保证，待瑞都景园北区 1A# 楼项目取得产权证并办妥抵押登记手续后，以该项目房屋所有权及土地使用权作为抵押担保，并将本公司保证撤除，利息每季度支付一次，借款期至 2015 年 1 月 9 日，其中 16,000 千元于 2008 年下半年偿还，18,000 千元于 2009 年分期偿还 19,000 千元于 2010 年分期偿还 20,000 千元于 2011 年分期偿还 23,000 千元于 2012 年分期偿还 25,000 千元于 2013 年分期偿还 29,000 千元于 2014 年分期偿还。按照借款支付期，于 2008 年 6 月 30 日，将借款 25,000 千元转入一年内到期的长期借款；及

(k) 230,000 千元（2007 年 12 月 31 日：0 千元）为天津滨海公司借入的银行借款，以万东项目的土地及在建工程作为抵押，利息每季度支付一次，借款合同金额为 300,000 千元，于本报告期银行实际放款 230,000 千元，借款期限至 2011 年 3 月 31 日止，其中 30,000 千元于 2009 年 4 月 1 日至 2009 年 5 月 1 日偿还，100,000 千元于 2010 年 4 月 1 日至 2010 年 5 月 1 日偿还 170,000 千元于 2011 年 3 月 1 日偿还。按照借款支付期限，于 2008 年 6 月 30 日，将 2009 年 4 月至 2009 年 5 月偿还的借款 30,000 千元转入一年内到期的长期借款。

长期借款按贷款银行列示如下：

	2008年06月30日	2007年12月31日
中国工商银行	750,000	640,000
兴业银行	264,000	400,000
东京三菱银行	56,400	73,800
交通银行	150,000	150,000
中国农业银行	230,000	-
合计	1,450,400	1,263,800

长期借款到期日分析如下：

	2008年06月30日	2007年12月31日
一到二年	119,500	70,200
二到五年	200,000	100,500
五年以上	544,500	294,000
合计	864,000	464,700

2008年度长期借款的加权平均年利率为7.64%(2007年度：6.89%)。

(21) 递延所得税资产和负债

(a) 递延所得税资产

	2008年06月30日		2007年12月31日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	8,179	32,716	8,179	32,716

(b)、递延所得税负债

	2008年06月30日		2007年12月31日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
公允价值变动	16,260	65,040	31,147	124,588

于2008年06月30日，本集团无可抵扣亏损(2007年12月31日：无)。

(22) 股本

	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年06月30日
有限售条件股份一				
国有法人持股	11,196	-	(11,196)	-
境内非国有法人持股	34,250	-	(30,411)	3,839
外资持股	156,000	-	-	156,000
	201,446	-	(41,607)	159,839
无限售条件股份一				
人民币普通股	334,206	41,607	-	375,813
股份总额	535,652	41,607	(41,607)	535,652

本公司原注册资本为普通股292,040千股，每股面值1元，计292,040千元。

自本公司股权分置方案于2006年1月12日实施后，本公司所有企业法人股即获得上交所上市流通权。根据约定的1至3年不等的限售期，于2008年6月30日，由原非流通股股东持有的3,839千股份目前暂未实现流通。

本期增加和本期减少是股权分置方案实施后，从有限售条件股份转为无限售条件股份的金额。

(23) 资本公积

	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年06月30日
股本溢价	600,602	-	-	600,602

其他资本公积				
一原制度资本公积转入	13,032	-	-	13,032
合计	613,634	-	-	613,634

(24) 盈余公积

	2007年12月31日	本期提取	本期减少	2008年06月30日
法定盈余公积金	97,149	-	-	97,149

(25) 利润分配

经本公司董事会讨论决定，本公司2008年1-6月利润不分配，也不以公积金转增股本。

(26) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2008年06月30日	2007年12月31日
北京首创风度房地产开发有限责任公司	23,919	23,784
北京星泰房地产开发有限公司	163,761	138,098
北京阳光苑房地产开发有限公司	32,660	33,918
北京电控阳光房地产开发有限公司	6,909	7,170
北京道乐科技发展有限公司	44,947	45,324
北京新资物业管理有限公司	8,812	8,999
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	6,108	-
合计	287,116	257,293

(27) 营业收入和营业成本

	截至2008年6月30日止 6个月期间	截至2007年6月30日止 6个月期间
主营业务收入	1,137,014	429,044
其他业务收入	3,057	428
合计	1,140,071	429,472

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	截至2008年6月30日止6个月期间		截至2007年6月30日止6个月期间	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
开发产品销售(i) (ii)	1,084,077	626,213	381,303	222,206
投资性房地产租金	52,937	12,832	47,741	12,323
合计	1,137,014	639,045	429,044	234,529

截至2008年6月30日止6个月期间，本集团前五名客户销售的收入总额为46,517千元，占本集团全部销售收入的4%（截至2007年6月30日止6个月期间（经审计）：42,040千元，占本集团全部销售收入的10%）。

(i) 开发产品销售收入

项目名称	截至2008年6月30日 止6个月期间	截至2007年6月30日 止6个月期间
北京阳光上东C5、C8区	737,431	-
北京阳光上东C3、C4区	74,881	151,102
北京阳光上东C6、C7区	174,427	104,010
北京阳光上东B区	64,710	118,784
北京阳光上东C2区	19,902	1,137
北京阳光上东C1区	8,188	2,241
北京阳光丽景一期	225	1,425
北京阳光丽景二期(D栋)		772
北京阳光丽景二期(E、F、G栋)	2,816	100

北京阳春光华—橡树园	200	1,205
北京阳春光华—枫树园	1,297	527
合计	1,084,077	381,303

(ii) 开发产品销售成本

项目名称	截至 2008 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个 月期间
北京阳光上东 C5、C8 区	451,970	-
北京阳光上东 C3、C4 区	34,755	90,627
北京阳光上东 C6、C7 区	98,805	73,711
北京阳光上东 B 区	30,593	53,022
北京阳光上东 C2 区	4,495	464
北京阳光上东 C1 区	2,770	1,445
北京阳光丽景一期	111	679
北京阳光丽景二期(D 栋)		751
北京阳光丽景二期(E、F、G 栋)	1,410	54
北京阳春光华—橡树园	152	1,036
北京阳春光华—枫树园	1,152	417
合计	626,213	222,206

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	截至 2008 年 6 月 30 日 止 6 个月期间		截至 2007 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
手续费收入	3,057	-	428	-

(28) 营业税金及附加

	截至 2008 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期 间
营业税	63,501	23,852
城市维护建设税及教育费附加	6,151	1,373
土地增值税	108,892	17,110
房产税	2,545	4,288
土地使用税	731	660
合计	181,820	47,283

(29) 财务费用

	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个 月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月 期间
利息支出	56,445	42,010
减：资本化利息	(38,324)	(29,698)
	18,121	12,312
减：利息收入	(2,827)	(4,016)
汇兑损失	7	531
其他	52	19
净额	15,353	8,846

(30) 资产减值损失

	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个 月期间
计提坏账损失	103	208
合计	103	208

(31) 公允价值变动收益

	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间
交易性金融资产—		
公允价值变动收益	(57,019)	20,687

(32) 投资收益

	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间
出售交易性金融资产收益	468	231
按权益法享有的被投资公司净收益/(损失)的份额	(1,241)	(523)
长期股权投资转让收益	-	839
合计	(773)	547

(33) 所得税费用

	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间
当期所得税	68,400	32,897
递延所得税	(14,887)	3,094
合计	53,513	35,991

(34) 每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间
归属于母公司普通股股东的合并净利润	89,103	57,898
发行在外普通股的加权平均股数	535,652	408,094
基本每股收益(人民币元)	0.17	0.14

本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，稀释每股收益与基本每股收益相等。

(35) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间
净利润	118,926	70,235
加：固定资产折旧(附注 7(8))	1,138	767
投资性房地产摊销(附注 7(7))	13,254	12,323
无形资产摊销(附注 7(10))	265	179
长期待摊费用摊销 (附注 7(12))	65	348
处置固定资产,无形资产和其他长期资产的损失	(45)	
计提资产减值准备(附注 7(30))	103	208
公允价值变动收益(附注 7(31))	57,019	(20,687)
财务费用(附注 7(29))	18,121	12,312
投资收益(附注 7(32))	773	(547)
递延所得税资产增加(附注 7(21))	-	1,981
递延所得税负债增加(附注 7(21))	(14,887)	1,113
存货的增加	(802,377)	(368,244)
受限制的现金(增加)/减少	(14,403)	(2,100)
经营性应收项目的增加	652,306	(227,445)

经营性应付项目的增加	(583,827)	523,775
经营活动产生的现金流量净额	(553,569)	4,218

(b) 现金净变动情况

	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间
现金的期末余额	462,239	1,624,223
减：现金的期初余额	(757,468)	(897,282)
现金净增加额	(295,229)	726,941

(c) 现金

	2008 年 06 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
货币资金一		
库存现金(附注 7(1))	218	188
银行存款(附注 7(1))	492,444	773,300
减：受到限制的存款(附注 7(1))	(30,423)	(16,020)
现金期末余额	462,239	757,468

(d) 处置子公司收到的现金净额

本报告期无发生。

(e) 支付其他与经营活动有关的现金

	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间
投标保证金	-	100,000
暂付联营企业往来款(附注 7(3))	-	70,869
付给青岛颐中房地产公司的项目定金及合作款(附注 7(3))	104,080	-
其他单位往来款	40,430	-
退回收到的商业押金	11,696	-
其他	38,459	28,135
合计	194,665	199,004

8、分部报告

(1) 主要报告形式一业务分部

(a) 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2008 年 6 月 30 日分部信息：

	开发产品销售业务	投资性房地出租业务	其他分部	不能直接归属于分部的部分	抵销	合计
营业收入	1,084,077	52,937	3,057	-	-	1,140,071
其中：对外交易收入	1,084,077	52,937	3,057	-	-	1,140,071
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-
营业费用	(833,076)	(35,913)	(24,815)	-	-	(893,804)
其他				(73,145)		(73,145)
营业利润	251,001	17,024	(21,758)	(73,145)	-	173,122
资产总额	5,322,610	1,548,418	2,358,407	81,468	(3,930,150)	5,380,753
负债总额	3,684,836	671,632	2,348,844	490,660	(3,930,150)	3,265,822
补充信息						
一 折旧和摊销	(410)	(14,052)	(260)	-	-	(14,722)

费用						
— 资产减值损失/(冲回)	40	(4)	67	-	-	103
— 资本性支出	1,459	56,691	32,091	-	-	90,241

(b) 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2007 年 12 月 31 日分部信息：

	开发产品销售业务	投资性房地产出租业务	其他分部	不能直接归属于分部的部分	抵销	合计
营业收入	381,303	47,741	548	-	(120)	429,472
其中：对外交易收入	381,303	47,741	428	-	-	429,472
分部间交易收入	-	-	1,200	-	(120)	-
营业费用	(284,139)	(43,975)	(7,826)	-	120	(335,820)
其他				12,388		12,388
营业利润	96,084	3,766	(6,198)	12,388	-	106,040
资产总额	4,747,714	1,636,549	2,476,169	82,710	(3,478,367)	5,464,775
负债总额	3,697,391	663,163	2,181,635	404,948	(3,478,367)	3,468,770
补充信息						
— 折旧和摊销费用	(671)	(12,617)	(329)	-	-	(13,617)
— 资产减值损失/(冲回)	316	19	(127)	-	-	208
— 资本性支出	1,066	69,712	677	-	-	71,455

(2) 主要报告形式 — 地区分部

本公司全部业务及资产均在中国境内，因此，无需呈报地区分部。

9、企业合并

本报告期无发生。

10、母公司财务报表主要项目附注

(1) 其他应收款

	2007 年 12 月 31 日			2008 年 06 月 30 日
应收子公司往来款	1,176,448			1,676,170
应收联营企业往来款(附注 7(3)(b)(i))	80,869			-
支付青岛颐中房地产开发有限公司定金及合作款(附注 7(3)(b)(ii))	56,857			160,937
投标保证金	5,000			5,000
其它	7,569			5,285
合计	1,326,743			1,847,392
		本期增加	本期减少	
减：坏账准备	(4,921)	(63)	-	(4,984)
净额	1,321,822			1,842,408

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2008 年 06 月 30 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例	金额	占总额比例	坏账准备	计提比例

						例		
		%		%		%		%
一年以内	1,842,116	100	(497)	-	1,321,467	100	(434)	-
一到二年	500	-	(2)	0.4	500	-	(2)	0.4
二到三年	292	-	(1)	0.3	292	-	(1)	0.3
三年以上	4,484	-	(4,484)	100	4,484	-	(4,484)	100
合计	1,847,392	100	(4,984)	0.3	1,326,743	100	(4,921)	0.4

其他应收账款按类别分析如下：

	2008年06月30日				2007年12月31日			
	金额	占总 额比 例	坏账准 备	计提比 例	金额	占总 额比 例	坏账准 备	计提比 例
		%		%		%		%
单项金额 重大	1,842,109	100	(495)	-	1,314,175	99	(172)	-
单项金额 不重大但 组合风险 较大	5,283	-	(4,489)	85	12,568	1	(4,749)	37.8
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,847,392	100	(4,984)	0.3	1,326,743	100	(4,921)	0.4

其他应收款中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的欠款(2007年12月31日：无)。

于2008年06月30日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为1,526,233千元，账龄为一年以内，占其他应收款总额的83%(2007年12月31日：1,065,403千元，占其他应收款总额的80%)。

(2) 长期股权投资

	2008年06月30日	2007年12月31日
子公司(a)	1,096,055	954,205
联营企业(b)	24,639	25,636
其他长期股权投资(c)	28,670	28,670
合计	1,149,364	1,008,511
减：长期股权投资减值准备	(20,000)	(20,000)
净额	1,129,364	988,511

本集团无境外投资，故不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

(a) 子公司

		初始投 资成本	追加投 资	2007年 12月31日	本期增加	本期减 少	2008年 06月30日
1	北京首创风度房地产开发有限责任公司	55,000	-	55,000	-	-	55,000
2	北京星泰房地产开发 有限公司	31,035	-	31,036	-	-	31,036
3	北京阳光苑房地产开发 有限公司	46,920	-	46,920	-	-	46,920
4	北京电控阳光房地产开 发有限公司	51,000	-	51,000	-	-	51,000
5	北京瑞阳嘉和物业管理 有限公司	22,400	34,487	56,887	-	-	56,887

6	北京道乐科技发展 有 限公司	1,600	46,880	48,480	-	-	48,480
7	北京宏诚展业房地产开 发有限公司	8,000	-	8,000	-	-	8,000
8	北京艺力设计工程 有 限公司	2,232	-	2,232	-	-	2,232
9	北京上东阳光商业管理 有限公司	2,000	-	2,000	-	-	2,000
10	天津阳光滨海房地产开 发有限公司	45,000	-	45,000	-	-	45,000
11	北京瑞景阳光物业管理 有限公司	10,000	-	10,000	-	-	10,000
12	北京上东房地产经纪 有限公司	850	-	850	-	-	850
13	北京新瑞阳光房地产开 发有限公司	152,629	54,371	207,000	-	-	207,000
14	北京新资物业管理有限 公司	245,904	67,296	313,200	-	-	313,200
15	北京瑞金阳光投资有限 公司	10,000	-	10,000	-	-	10,000
16	北京瑞丰阳光投资有限 公司	10,000	-	10,000	-	-	10,000
17	青岛阳光滨海置业有限 公司	15,000	-	15,000	-	-	15,000
18	烟台阳光新业房地产 开发有限公司(注 1)	40,000	-	40,000	140,000	-	180,000
19	北京东光兴业科技发展 有限公司	1,600	-	1,600	-	-	1,600
20	北京荣合阳光物业管理 有限公司(注 2)	1,000	-	-	1,000	-	1,000
21	北京阳光福居房地产 经纪有限公司(注 3)	850	-	-	850	-	850
	合计		203,034	954,205	141,850	-	1,096,055

(b) 联营企业

	初始投 资成本	追加 投资	2007年 12月31 日	按权益法调 整的净损益	本期转入 /(本期转出)	2008年 06月30日
北京盛世物业管理有限 公司	900	-	870	(315)	-	555
沈阳世达物流有限责任 公司(注 7(6)(a))	25,800	-	24,766	(682)	-	24,084
合计			25,636	(997)	-	24,639

(c) 其他长期股权投资及长期股权投资减值准备参见附注 7(6)。

(3) 营业收入和营业成本

2008年1-6月和2007年同期，本公司无营业收入和营业成本。

(4) 投资收益

	截至2008年6月30日止 6个月期间	截至2007年6月 30日止6个月期 间
出售交易性金融资产收益	468	231

按权益法享有的被投资公司净(损失)/收益的份额	(996)	(653)
合计	(528)	(422)

11、关联方关系及其交易

(1) 子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注 6。

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联企业名称	与本公司的关系
新加坡 Reco Shine Pte Ltd.	本公司之第一大股东
北京燕赵房地产开发有限公司(以下称“北京燕赵”)	本公司之第二大股东
首创置业股份有限公司(以下称“首创置业”)	本公司之股东
沈阳世达物流有限责任公司	本公司之联营公司
北京盛世物业管理有限公司	本公司之联营公司
北京首创新资置业有限公司	首创置业之子公司及 Reco 有重大影响的联营企业
成都首创新资置业有限公司	首创置业之子公司及 Reco 有重大影响的联营企业

(3) 关联交易

(a) 本集团与其他关联方的交易—股权转让

关联方名称	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间
Reco	-	60,980

(b) 提供担保

	截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间	截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间
瑞阳嘉和	150,000	-
沈阳世达	70,000	-

如附注 7(20)(j)所述，本公司为控股子公司瑞阳嘉和向中国工商银行北京珠市口支行申请 150,000 千元借款提供担保。

2007 年 6 月 22 日，公司第五届董事会及 2007 年第二次临时会议及 2007 年 7 月 25 日 2007 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司为联营公司世达物流向沈阳市商业银行（后更名为：“盛京银行”）吉隆支行申请 80,000 千元借款提供担保，担保方式为连带责任保证。同时，Reco Shine 将就该项担保按照 70%的比例向公司提供反担保。有关借款和保证合同已于 2008 年 3 月 26 日签订，实际借款发生额 70,000 千元，借款期限 3 年，还款期自 2009 年 4 月 15 日至 2011 年 3 月 25 日。

(4) 关联方应收应付款项余额

(a) 本公司与子公司的应收、应付款项余额

	2008 年 06 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
其他应收款		
— 电控阳光	56,000	152,000
— 道乐科技	-	62,440
— 天津滨海	310,450	381,000
— 瑞阳嘉和	128,024	280,014
— 东光兴业	58,986	31,986
— 瑞景阳光	98,099	99,389
— 宏诚展业	30,570	10,120
— 瑞丰阳光	8,990	6,500

— 青岛滨海	342,670	153,000
— 烟台阳光	584,152	-
— 新资	53,000	-
— 上东商业	5,230	-
合计	1,676,171	1,176,449
其他应付款		
— 阳光苑公司	16,279	26,309
— 首创风度	176,460	72,250
— 星泰公司	1,436,518	1,623,078
— 北京瑞金	9,960	-
— 北京新瑞	23,000	-
— 道乐科技	1,790	-
— 上东经纪	41,345	51,421
— 天津瑞景	9,720	-
— 成都紫瑞	10,000	-
合计	1,725,072	1,773,058

(b) 本集团与其他关联方的应收应付款项余额

	2008年06月30日	2007年12月31日
其他应收款		
— 其他应收世达物流款项(附注 7(3))	-	80,869
— 其他应收盛世物业款项	577	577
合计	577	81,446
其他应付款		
— 应付 Reco(附注 7(19))	300,000	180,000
合计	300,000	180,000
预付账款		
— 预付北京首创新资置业有限公司(附注 7(4))	108,000	108,000
— 预付成都首创新资置业有限公司(附注 7(4))	20,000	20,000
合计	128,000	128,000
预收账款		
— 预收 Reco 之关联公司(附注 7(15))	20,720	-
合计	20,720	-

12、或有事项

(1) 担保

于 2008 年 06 月 30 日，本集团的或有负债主要为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的。

本集团的客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

于 2008 年 06 月 30 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

公司名称	按揭款担保余额
------	---------

星泰公司	1,150,975
首创风度	62,688
阳光苑公司	27,560
合计	1,241,223

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

(2) 诉讼

本集团于房地产开发和销售过程中是若干未决诉讼或索赔中的被告。虽然目前无法确定这些诉讼或其他法律程序的结果，但本集团相信所可能产生的负债均对本集团的财务状况或经营成果不会构成重大不利影响。

13、承诺事项

(1) 资本性承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在财务报表上确认的资本支出承诺：

	2008年06月30日	2007年12月31日
开发项目	1,194,411	1,838,627

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应支付租金汇总如下：

	2008年06月30日	2007年12月31日
一年以内	1,003	3,273
一年至二年以内	1,085	1,238
二至三年	82	570
合计	2,170	5,081

14、终止经营

本报告期无发生。

15、其他重大事项

(1) 于2008年7月3日，本公司之控股子公司星泰公司通过招商银行北京东直门支行向北京市基础设施投资有限公司申请的委托借款到账。此笔借款金额270,000千元，利率10.5%，借款期限1年，以阳光上东A地块公寓及写字楼的土地使用权及地上建筑物作为抵押，同时本公司为其提供信用担保。

(2) 于2008年7月8日，公司与青岛颐中房地产开发有限公司正式签订关于青岛千千树置业公司70%股权转让协议。

16、扣除非经常性损益后的净利润

	截至2008年6月30日止6个月期间	截至2007年6月30日止6个月期间
归属于母公司股东的净利润	89,103	57,898
加(减)：其他营业外收支净额	683	(186)
非经常性损益的所得税影响数	(170)	61
少数股东损益	(117)	45
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	89,499	57,818

根据《公开发行证券公司信息披露规范问答第01号-非经常性损益》(2007经修订)的规定，非经常性损益是指公司发生的与经营业务无直接关系，以及虽与经营业务相关，但由于其性质、金额或发生频率，影响了正常反映公司经营、盈利能力的各项交易、事项产生的损益。

第八节 备查文件

- 一、载有法定代表人签名的半年度报告文本
- 二、载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿
- 四、公司章程
- 五、文件存放地：董事会办公室

董事长：唐军

阳光新业地产股份有限公司

董事会

2008年8月8日

资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2008年06月30日

单位：（人民币）千元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	492,662	41,323	773,488	169,151
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	85,713	85,713	142,732	142,732
应收票据				
应收账款	14,576		17,064	
预付款项	314,476		1,009,747	464,000
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
其他应收款	196,675	1,842,408	160,410	1,321,822
买入返售金融资产				
存货	3,039,234		2,160,356	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,143,336	1,969,444	4,263,797	2,097,705
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	33,742	1,129,364	34,985	988,511
投资性房地产	854,907		851,418	
固定资产	28,794	332	18,357	339
在建工程	270,379		253,014	
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	20,861		15,006	
开发支出				
商誉	19,547		19,547	
长期待摊费用	1,008		472	
递延所得税资产	8,179	6,115	8,179	6,115
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,237,417	1,135,811	1,200,978	994,965
资产总计	5,380,753	3,105,255	5,464,775	3,092,670
流动负债：				
短期借款	218,000			
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	674,621		652,827	
预收款项	180,264		961,298	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,002	1	1,196	1
应交税费	216,626	36	172,007	4
应付股利	15,162	15,162	15,190	15,190
其他应付款	493,487	2,035,058	371,305	1,963,304
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	586,400		799,100	
其他流动负债				
流动负债合计	2,385,562	2,050,257	2,972,923	1,978,499
非流动负债：				
长期借款	864,000		464,700	
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	16,260	16,260	31,147	31,147
其他非流动负债				
非流动负债合计	880,260	16,260	495,847	31,147
负债合计	3,265,822	2,066,517	3,468,770	2,009,646
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	613,634	609,753	613,634	609,753
减：库存股				
盈余公积	97,149	13,179	97,149	13,179
一般风险准备				
未分配利润	581,380	-119,846	492,277	-75,560
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,827,815	1,038,738	1,738,712	1,083,024
少数股东权益	287,116		257,293	
所有者权益合计	2,114,931	1,038,738	1,996,005	1,083,024
负债和所有者权益总计	5,380,753	3,105,255	5,464,775	3,092,670

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

利润表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2008年1-6月

单位：（人民币）千元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,140,071		429,472	
其中：营业收入	1,140,071		429,472	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	909,157	1,626	344,666	-539
其中：营业成本	639,045		234,529	
营业税金及附加	181,820		47,283	
销售费用	22,429		25,927	
管理费用	50,407	2,228	27,873	226
财务费用	15,353	-665	8,846	-639
资产减值损失	103	63	208	-126
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-57,019	-57,019	20,687	20,687
投资收益(损失以“-” 号填列)	-773	-528	547	-422
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益	-1,241	-997	-523	-653
汇兑收益（损失以“-” 号填列）				
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	173,122	-59,173	106,040	20,804
加：营业外收入	167		187	
减：营业外支出	850		1	
其中：非流动资产处置 损失				
四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	172,439	-59,173	106,226	20,804
减：所得税费用	53,513	-14,887	35,991	3,081
五、净利润（净亏损以“-” 号填列）	118,926	-44,286	70,235	17,723
归属于母公司所有者 的净利润	89,103		57,898	
少数股东损益	29,823		12,337	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.17		0.14	
（二）稀释每股收益	0.17		0.14	

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

现金流量表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2008年1-6月

单位：（人民币）千元

项目	本期		上年同期	
	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	339,382		1,002,486	
客户存款和同业存放款项净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	272,630	1,591,032	109,169	720,918
经营活动现金流入小计	612,012	1,591,032	1,111,655	720,918
购买商品、接受劳务支付的现金	788,008		774,608	
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	40,345		19,749	4
支付的各项税费	142,564		114,076	
支付其他与经营活动有关的现金	194,664	1,577,450	199,004	617,491
经营活动现金流出小计	1,165,581	1,577,450	1,107,437	617,495
经营活动产生的现金流量净额	-553,569	13,582	4,218	103,423
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	468	468	196	196
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	91			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			30,067	35,180
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	559	468	30,263	35,376
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	90,241		71,296	
投资支付的现金		141,850	8,670	430,533
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			-5,386	35,180
支付其他与投资活动有关的现金				

投资活动现金流出小计	90,241	141,850	74,580	465,713
投资活动产生的现金流量净额	-89,682	-141,382	-44,317	-430,337
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			725,450	679,330
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			46,120	
取得借款收到的现金	798,000		83,600	
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	798,000		809,050	679,330
偿还债务支付的现金	393,400			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,578	28	42,010	
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	449,978	28	42,010	
筹资活动产生的现金流量净额	348,022	-28	767,040	679,330
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	-295,229	-127,828	726,941	352,416
加：期初现金及现金等价物余额	757,468	169,151	897,282	51,296
六、期末现金及现金等价物余额	462,239	41,323	1,624,223	403,712

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

合并股东权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

单位：（人民币）千元

项目	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2006年12月31日年末余额	292,040	62,476	91,624	458,691	198,900	1,103,731
调整事项						
2007年1月1日年初余额	292,040	62,476	91,624	458,691	198,900	1,103,731
2007年度增减变动额						
净利润				183,326	15,907	199,233
股东投入和减少资本，其中：	243,612	551,158			42,486	837,256
股东投入资本	120,000	559,330			46,120	725,450
股份支付计入股东权益的金额	123,612					123,612
其他		-8,172			-3,634	-11,806
利润分配，其中：			5,525	-149,740		-144,215
提取盈余公积			5,525	-5,525		-
对股东的分配				-144,215		-144,215
其他						
2007年12月31日年末余额	535,652	613,634	97,149	492,277	257,293	1,996,005
2008年1月1日年初余额	535,652	613,634	97,149	492,277	257,293	1,996,005
2008年1-6月增减变动额						
净利润				89,103	29,823	118,926
股东投入和减少资本，其中：						
股东投入资本						
股份支付计入股东权益的金额						
其他						
利润分配，其中：						
提取盈余公积						
对股东的分配						
其他						
2008年06月30日余额	535,652	613,634	97,149	581,380	287,116	2,114,931

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

母公司权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

单位：（人民币）千元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2006年12月31日年末余额	292,040	50,423	7,654	18,925	369,042
调整事项					
2007年1月1日年初余额	292,040	50,423	7,654	18,925	369,042
2007年度增减变动额				-	-
净利润				55,255	55,255
股东投入和减少资本，其中：	243,612	559,330			802,942
股东投入资本	120,000	559,330			679,330
股份支付计入股东权益的金额	123,612	-			123,612
其他					
利润分配，其中：			5,525	-149,740	-144,215
提取盈余公积			5,525	-5,525	-
对股东的分配			-	-144,215	-144,215
其他					
2007年12月31日年末余额	535,652	609,753	13,179	-75,560	1,083,024
2008年1月1日年初余额	535,652	609,753	13,179	-75,560	1,083,024
2008年1-6月度增减变动额					
净利润				-44,286	-44,286
股东投入和减少资本，其中：					
股东投入资本					
股份支付计入股东权益的金额					
其他					
利润分配，其中：					
提取盈余公积					
对股东的分配					
其他					
2008年06月30日余额	535,652	609,753	13,179	-119,846	1,038,738

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

资产减值准备明细表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2008年06月30日

单位：（人民币）千元

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少数		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	5,065	103	-	-	5,168
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	20,000	-	-	-	20,000
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备	8,208				8,208
十四、其他					
合计	33,273	103			33,376

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