



阳光新业地产股份有限公司

二〇〇九年半年度报告

二〇〇九年八月

## 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-----	6
第五节 董事会报告-----	6
第六节 重要事项-----	12
第七节 财务报告-----	19
第八节 备查文件-----	63

## 第一节 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性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、本半年度财务报告未经会计师事务所审计。

三、公司负责人唐军先生、主管会计工作负责人杨宁先生及会计机构负责人（会计主管人员）苏坤先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 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：yangguangxinye@yangguangxinye.com

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.yangguangxinye.com>

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

(三) 公司组织机构代码证号：20053835-8

(四) 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) 主要会计数据和财务指标

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 (%)
		调整前	调整后	
总资产	6,250,358	5,686,954	5,686,954	9.91
归属于上市公司股东的所有者权益	2,015,920	1,767,038	1,767,038	14.08
股本	535,652	535,652	535,652	-
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.76	3.30	3.30	13.94
	报告期 (1-6 月)	上年同期		本报告期比上年同期增减 (%)
		调整前	调整后	
营业总收入	728,186	1,140,071	1,140,071	-36.13
营业利润	379,596	173,122	173,122	119.27
利润总额	379,455	172,439	172,439	120.05
归属于上市公司股东的净利润	248,882	89,103	89,103	179.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 (注)	249,120	89,499	131,912	88.85
基本每股收益 (元/股)	0.46	0.17	0.17	170.59
稀释每股收益 (元/股)	0.46	0.17	0.17	170.59
净资产收益率 (%)	12.35	4.87	4.87	7.48
经营活动产生的现金流量净额	591,249	-553,569	-553,569	206.81
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	1.10	-1.03	-1.03	207.16

注: 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[2008]》的规定, 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益, 2008 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润按照此规定进行了调整。

### (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	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	54	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-264	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-141	
少数股东权益影响额	12	
所得税影响额	101	
合计	-238	-

(三) 净资产收益率和每股收益

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	18.83	20.07	0.71	0.71
归属于公司普通股股东的净利润	12.35	13.16	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.36	13.17	0.47	0.47

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、报告期内股份变动情况表

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	159,838,547	29.84	0	0	0	-3,838,547	-3,838,547	156,000,000	29.12
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	3,838,547	0.72	0	0	0	-3,838,547	-3,838,547	0	0
其中：境内非国有法人持股	3,838,547	0.72	0	0	0	-3,838,547	-3,838,547	0	0
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	156,000,000	29.12	0	0	0	0	0	156,000,000	29.12
其中：境外法人持股	156,000,000	29.12	0	0	0	0	0	156,000,000	29.12
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0		
5、高管股份									
二、无限售条件股份	375,813,817	70.16	0	0	0	3,838,547	3,838,547	379,652,364	70.88
1、人民币普通股	375,813,817	70.16	0	0	0	3,838,547	3,838,547	379,652,364	70.88
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	535,652,364	100	0	0	0	0	0	535,652,364	100

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						48,258 户
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.	境外法人	29.12	156,000,000	156,000,000	0	
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	7.56	40,501,165	0	0	
北京国际信托有限公司	国有法人	5.07	27,177,901	0	0	
首创置业股份有限公司	境内非国有法人	3.46	18,556,288	0	0	
北京辰元房地产开发有限公司	境内非国有法人	2.29	12,242,459	0	0	
王崇九	境内自然人	2.24	12,010,620	0	0	
中国银行—海富通股票证券投资基金	境内非国有法人	2.09	11,181,026	0	0	
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.73	9,257,670	0	0	
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.07	5,713,675	0	0	
华夏成长证券投资基金	境内非国有法人	0.93	4,999,789	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	40,501,165		人民币普通股			
北京国际信托有限公司	27,177,901		人民币普通股			
首创置业股份有限公司	18,556,288		人民币普通股			
北京辰元房地产开发有限公司	12,242,459		人民币普通股			
王崇九	12,010,620		人民币普通股			
中国银行—海富通股票证券投资基金	11,181,026		人民币普通股			
中国建设银行—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	9,257,670		人民币普通股			
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	5,713,675		人民币普通股			
华夏成长证券投资基金	4,999,789		人民币普通股			
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	4,891,170		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前 10 名股东之间、前 10 名无限售条件股东之间、前 10 名股东与前 10 名无限售条件股东是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					

### 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

四、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、高级管理人员均未持有或买卖公司股份。

二、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2009年1月19日，公司第六届董事会2009年第一次临时会议根据总裁万林义先生的提名，聘请汪平华先生担任公司副总裁职务。

### 第五节 董事会报告

#### 一、董事会讨论与分析

2009年上半年，公司外部运营环境出现转好的良好态势，表现在：国家继续实施积极的财政政策、适度宽松的货币政策，宏观经济趋于见底企稳；国内积累的住房刚性需求开始集中释放，房地产市场持续回暖，成交量和销售价格均呈现逐步上升趋势。

面对上述经营环境的变化，公司积极落实年初制定的年度经营计划，各项工作均取得了良好的进展，在售项目均大幅度超额完成了半年度的任务指标。

##### 1、加速存货变现

公司充分把握市场回暖的良好契机，及时调整了销售策略，加快了住宅项目的销售进度，在继续推进北京阳光上东项目住宅部分、天津万东小马路项目销售的基础上，分别于2009年5月和6月启动了北京阳光上东项目的底商部分、三期公寓项目销售，在保证销售量的基础上合理提高了项目收益。

同时，对于青岛和烟台的三个土地储备项目，公司根据市场情况的变化，进行反复研讨论证，决定尽快启动青岛城阳项目，并适时启动青岛千千树和烟台银河项目。

##### 2、突出商业地产主业

2009年上半年，公司处于运营期的商业地产项目收入稳定，开发期的商业地产项目进展基本符合预期。公司商业开发能力得到提升，策划、定位、设计、招商、工程管理能力进一步提高，积累了大量的外部协作资源，提升了公司的谈判及品牌溢价能力。公司商业运营能力进一步提升，商业运营管理逐步从被动管理向主动调控项目经营的方向转变。

##### 3、提升内部管理能力

2009年上半年，公司以目标为导向的两级计划管理、全面预算体系已在试运行，成本管理体系相关制度已基本拟定，以目标为导向的绩效考核方案正在准备推出、各项费用控制在预期之内。

#### 二、报告期内经营情况

##### （一）公司总体经营情况概述

2009上半年，公司实现营业收入728,186千元，归属于母公司所有者的净利润248,882千元，与去年同期相比，公司营业收入减少36.13%，主要原因为房地产项目结算面积减少；而归属于母公司所有者的净利润增加179.32%，主要原因为公司转让控股子公司北京新资物业管理有限公司（简称：“北京新资”）100%的股权所产生的投资收益。

1—6月，受房地产市场持续回暖的影响，公司地产项目取得较好的销售业绩，共实现签约销售面积

102,494 平方米，销售金额 1,683,040 千元，其中，北京阳光上东项目实现签约销售面积为 46,304 平方米，销售金额 1,124,850 千元；天津万东小马路项目实现签约销售面积为 48,203 平方米，销售金额 365,820 千元。

报告期内，公司地产项目销售结算收入 664,616 千元，占公司半年度营业收入 91%，主要来源于北京阳光上东项目；商业物业租赁收入 48,294 千元，占公司半年度营业收入 7%，主要来源于北京阳光大厦项目和通州商业项目；资产交易服务及运营管理费收入 11,021 千元，占公司半年度营业收入 2%。公司营业收入的主要构成未发生重大变化。

除了地产项目收入外，对公司报告期净利润构成发生较大影响的事项还包括：

1、报告期内，公司将酒店项目整体转让，总计实现归属于母公司所有者的净利润 206,804 千元。

2、报告期末，对于 2008 年度已计提存货跌价准备的项目，公司进行了跟踪评估，考虑到项目所在区域房地产市场持续低迷，出于审慎的财务政策，公司继续对青岛城阳和烟台银河项目分别计提了 10,511 千元和 57,588 千元的存货跌价准备。

## （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	2009年6月30日	2008年12月31日	变动比例(%)	变动原因
货币资金	1,252,708	585,169	114	房地产项目销售回款增加
交易性金融资产	-	5,862	-100	处置交易性金融资产
预付款项	470,627	199,476	136	预付购置商业项目款项增加
其他流动资产	-	363,378	-100	处置持有待售的阳光上东酒店
递延所得税资产	14,377	38,554	-63	冲销计提的递延所得税资产
短期借款	-	270,000	-100	偿还短期借款
预收款项	1,312,363	397,085	230	预收房款增加
应付职工薪酬	575	4,606	-88	未结算职工薪酬减少
应付利息	-	2,067	-100	支付计提的银行借款利息
应付股利	209,964	15,162	1,285	子公司应付分红款增加
其他应付款	346,793	546,515	-37	应付押金、保证金减少
一年内到期的非流动负债	256,000	408,200	-37	归还一年内到期银行借款减少
未分配利润	853,455	604,573	41	净利润增加

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	2009年1-6月	2008年1-6月	变动比例(%)	变动原因
营业收入	728,186	1,140,071	-36	入住结算面积减少
营业成本	366,862	639,045	-43	入住结算面积减少
营业税金及附加	96,333	181,820	-47	营业收入减少
销售费用	42,124	22,429	88	营销推广费用增加
资产减值损失	68,246	103	66,158	计提的存货跌价准备增加
公允价值变动收益	-5,039	-57,019	91	持有交易性金融资产数量减少
投资收益	286,545	-773	37,169	处置子公司损益增加
营业利润	379,596	173,122	119	投资收益增加
所得税费用	102,214	53,513	91	利润总额增加
净利润	277,241	118,926	133	营业利润增加

归属于母公司所持有的净利润	248,882	89,103	179	营业利润增加
---------------	---------	--------	-----	--------

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	2009年1-6月	2008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	591,249	-553,569	207	房地产项目销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	165,621	-89,682	285	处置子公司导致现金净流入增加
筹资活动产生的现金流量净额	-97,177	348,022	-128	取得银行借款减少
现金及现金等价物净增加额	659,693	-295,229	323	房地产项目销售回款增加

（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

主营业务分行业情况						
分行业	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（%）
房地产销售	664,616	338,802	49.02	-38.69	-45.90	6.79
主营业务分产品情况						
分产品	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（%）
阳光上东(销售收入)	438,375	264,584	39.64	-59.39	-57.56	-2.61
阳光丽景(销售收入)	226,241	74,218	67.20	7,339.69	4,779.55	17.21

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	营业收入比上年同期增减（%）
北京	713,000	-37.29

（四）报告期内公司利润构成、主营业务或其结构、主营业务盈利能力情况。

报告期内公司主营业务或其结构、主营业务盈利能力均未发生重大变化。

报告期内，公司利润构成发生了重大变化，表现在：

- 1、报告期内，公司将酒店项目整体转让，总计实现归属于母公司所有者的净利润206,804千元。
- 2、出于审慎的财务政策，公司继续对青岛城阳和烟台银河项目计提了68,099千元的存货跌价准备。

（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2009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		报告期内投入募集资金总额		29,455						
变更用途的募集资金总额		0		已累计投入募集资金总额		664,699						
变更用途的募集资金总额比例		0										
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	报告期内投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	报告期内实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
北京阳光上东三期一酒店项目(注：1)	否	372,525	372,525	372,525	19,128	365,065	-7,460	98	2009年4月	206,804	是	否
北京阳光上东三期一公寓项目(注：2)	否	147,675	147,675	147,675	10,327	140,504	-7,171	95	2010年1月	0	否	否
补充流动资金	否	159,130	159,130	159,130	0	159,130	0	100	2007年12月	0	是	否
合计	-	679,330	679,330	679,330	29,455	664,699	-14,631	-	-	206,804	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用											
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用											
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用											
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	先期为银行借款投入，后置换入募集资金											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	工程尾款尚未支付完毕											
尚未使用的募集资金用途及去向	将继续投入承诺投资项目											
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用											

注：

1、报告期内，公司通过将酒店项目整体转让，总计实现归属于母公司所有者的净利润206,804千元，其中，包含有星泰公司向北京新资转让酒店资产实现的归属于母公司所有者的净利润25,667千元和北京新资股权转让款溢价部分归属于母公司所有者的净利润181,137千元。

2、公司根据市场变化，将公寓项目由整售改为散售，并于2009年6月开盘销售。截止报告期末，公

寓项目实现签约销售面积 4,503 平方米，销售金额 98,850 千元，预计 2010 年 1 月交付使用。

(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 27.3 万平方米（住宅可售面积约 19.65 万平方米，底商可售面积约 1.8 万平方米），已分别于 2004 年、2005 年竣工。截至 2009 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 99.3%，底商部分累计签约率 23.6%。2009 年上半年住宅部分实现销售收入 46,940 千元，底商部分实现销售收入 62,760 千元。

二期为 C3-C9 区，建筑面积约 34.8 万平方米。其中：

C6C7、C3C4 区、C5C8 区：建筑面积约 24.4 万平方米（住宅可售面积约 17.83 万平方米，底商可售面积约 0.2 万平方米），已分别于 2006 年底、2007 年底竣工。截至 2009 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 98.5%，底商部分尚无签约。2009 年上半年住宅部分实现销售收入 76,624 千元。

C9 区：建筑面积约 10.45 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，预计 2009 年 11 月竣工。截至 2009 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 58%，2009 年上半年实现签约销售面积 35,978 平方米，销售金额 856,540 千元。

(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，2008 年 10 月进入预售阶段，预计 2009 年 12 月底竣工。截至 2009 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 62%，2009 年上半年实现签约销售面积 48,203 平方米，销售金额 365,820 千元。

(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 14 万平方米，其中，住宅建筑面积约 10.1 万平方米，商业规划建筑面积约 2.12 万平方米。截至 2009 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》，预计项目一期将于 2009 年 9 月底开工。

(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 44.7 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 2009 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。由公司控股子公司青岛千千树置业有限公司负责开发建设。项目占地面积 9.7 万平方米，规划建筑面积约 14 万平方米。截至 2009 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》。

(6) 北京酒仙桥危改项目

项目位于北京市朝阳区酒仙桥电子城，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 2009 年 6 月 30 日，该项目尚处于动迁前期准备过程中。

(7) 北京阳光丽景项目

项目位于北京市西城区黄寺大街 23 号，由公司控股子公司北京首创风度房地产开发有限公司（简称：“首创风度”）负责开发建设，项目于 2004 年竣工。住宅部分已全部销售完毕；底商可售面积约 1.5 万平方米，自 2008 年底开始销售，截至 2009 年 6 月 30 日，累计签约率 83%。2009 年上半年实现签约销售面积 7,987 平方米，销售收入 221,733 千元。

## 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 2009 年 6 月 30 日，项目整体出租率 100%，2009 年上半年实现租赁收入 25,046 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 2009 年 6 月 30 日，项目整体出租率达 98%，2009 年上半年实现租赁收入 18,743 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 Pte. Ltd.（简称：“Reco Shine”）将享有约 3.13 万平方米的房屋所有权。截至 2009 年 6 月 30 日，项目已竣工验收，预计 2009 年第四季度开业。

### （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（简称：“东光兴业”）负责开发建设。项目规划总建筑面积约 6.7 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 2009 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》。

### （5）北京 A-Z Town 项目

项目位于北京市朝阳区朝阳路十里堡 1 号，由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”）负责经营。项目总建筑面积约 8.7 万平方米，预计可租面积 4.06 万平米。该项目计划引入华堂商场为主力租户，北京瑞景已与华堂商场签订了租赁合作意向。项目目前正在进行改造，预计于 2010 年 1 月开业。

### （6）成都 A-Z Town 项目

项目位于成都市建设路，由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”）负责经营。项目总规划建筑面积约 8.6 万平方米，预计可租面积 5.98 万平米。该项目计划引入华堂商场为主力租户，成都紫瑞已与华堂商场签订了租赁合作意向。华堂商场部分预计于 2009 年 11 月开业。

## 四、报告期内，公司对 2008 年年度报告中披露的本年度经营计划的调整情况。

报告期内，由于出售方成都首创新资置业有限公司推迟了成都 A-Z Town 项目竣工交付时间，公司因此将成都 A-Z Town 项目的开业时间由原计划的 2009 年 9 月调整为 2009 年 11 月。

## 五、公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

六、预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

业绩预告情况	同向大幅上升		
	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动(%)
累计净利润的预计数(千元)	约 248,882-258,000	106,957	130—140
基本每股收益(元/股)	约 0.46-0.48	0.2	130—140
	2009年7—9月	2008年7—9月	增减变动(%)
累计净利润的预计数(千元)	约 0-9,000	17,854	-50—-100
基本每股收益(元/股)	约 0-0.02	0.03	-50—-100
业绩预告的说明	(1) 经公司财务部初步计算, 预计公司 2009 年 1-9 月净利润将比去年同期增长 130%-140%。主要原因为: 2009 年 1—6 月, 公司通过将酒店项目整体转让, 总计实现归属于母公司所有者的净利润 206,804 千元。 (2) 业绩预告未经过注册会计师预审计。 (3) 2009 年 1-9 月份公司业绩具体数据, 公司将在 2009 年第三季度报告中予以披露。		

## 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。

二、经公司董事会讨论决定, 公司 2009 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) 报告期内, 公司未发生重大资产收购。

(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) 报告期内, 公司未发生资产收购的关联交易

(三) 资产出售的关联交易

#### 1、向 Reco Shine 转让瑞阳嘉和 49% 的股权并共同增资

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%的股权转让予本公司第一大股东Reco Shine。

本项交易定价原则及交易价格：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；负债经审计账面价值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。

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4月23日，公司2008年第三次临时股东大会审议通过上述关联交易议案。

2008年4月29日，公司与Reco Shine签署《股权转让协议》。同时，公司与Reco Shine签署《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。

截至本报告披露日，本公司、Reco Shine已完成对瑞阳嘉和的增资，瑞阳嘉和股权转让和增资的工商变更登记手续正在办理过程中。

## 2、向Reco UES Pte Ltd.转让北京新资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.（简称：“UES”）。同日，本公司、星泰公司、北京新资、Reco UES Pte Ltd.签署《合作框架性协议》；本公司、星泰公司、UES签署《股权转让协议》。

本项交易定价原则及交易价格：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537,375千元。

本项交易结算方式：UES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2月3日，公司2008年第一次临时股东大会审议通过上述关联交易议案。

2009年2月20日，公司第六届董事会2009年第二次临时会议审议通过，同意本公司、星泰公司与北京新资、UES针对北京新资的股权转让最终结算金额签署《<合作性框架协议>之结算协议》。根据《合作性框架协议》相关条款进行核算的结果，在《结算协议》中约定在原股权转让款人民币537,375千元基础上增加人民币58,710千元，UES收购北京新资的最终结算转让价格为人民币596,085千元。上述协议已于2009年2月21日签署。

截至2009年6月30日，北京新资100%股权转让已完成。

## 3、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%的股权转让给公司第一大股东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 23 日，公司 2008 年第三次临时股东大会审议通过上述关联交易议案。

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

截至本报告披露日，本公司、Reco Shine 已完成对北京瑞景的增资，北京瑞景股权转让和增资的工商变更登记手续正在办理过程中。

#### 4、向 Reco Shine 转让成都紫瑞 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北京宏诚展业房地产开发有限公司将所持公司控股子公司成都紫瑞 45%的股权转让予公司第一大股东 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 23 日，公司 2008 年第三次临时股东大会审议通过上述关联交易议案。

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

截至 2009 年 6 月 30 日，成都紫瑞上述股权转让和增资已完成。

#### (四) 公司与关联方非经营性债权债务往来或担保事项

1、因本公司将所持有瑞阳嘉和 49%的股权转让予 Reco Shine，Reco Shine 之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司代 Reco Shine 向本公司支付了 100,000 千元的保证金。截至 2009 年 6 月 30 日，因有关股权变更手续尚未完成，仍将该笔款项列示于其他应付款。

2、因本公司将所持有北京瑞景 45%的股权转让予 Reco Shine，Reco Shine 之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司代 Reco Shine 向本公司支付了 140,000 千元的保证金。该笔款项已于 2009 年 4 月 17 日归还。

3、因本公司将所持有成都紫瑞 45%的股权转让予 Reco Shine，Reco Shine 之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司代 Reco Shine 向本公司支付了 60,000 千元的保证金，该笔款项已于 2009 年 3 月 5 日归还。

### 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。

(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2009年6月30日,该笔借款账面余额为139,500千元。

(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2009年6月30日,该笔借款账面余额为125,000千元。

(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,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。该笔借款实际发放日为2008年7月3日。星泰公司已于2009年5月13日提前偿还此笔委托借款,公司上述担保责任也随之解除。

## 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沈阳世达物流有限责任公司(简称:“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,世达物流另外两名股东Reco Shine和Guthrie(Shenyang) Pte. Ltd.按其持股比例(56%和14%)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2009年6月30日,该笔借款的账面余额为55,000千元。

## 3、控股子公司的抵押或质押担保

(1) 2003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及地上附着物,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2009年6月30日,该笔借款的账面余额为58,400千元。

(2) 2005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2009年6月30日,该笔借款的账面余额为19,500千元。

(3) 2006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2009年6月30日,该笔借款的账面余额190,000千元。

(4) 2007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 2009 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 100,000 千元。

(5) 2008 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 12 月 31 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。截止 2009 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 140,000 千元。

(6) 2009 年 4 月 11 日，经第六届董事会第一次会议审议通过，同意星泰公司向兴业银行申请总额为 2 亿元的银行借款，借款期限 2 年，星泰公司将以阳光上东 A 地块的公寓和写字楼及对应的土地使用权作为抵押担保。相关借款和抵押合同已于 2009 年 5 月 22 日签订，借款期限自 2009 年 6 月 11 日至 2011 年 6 月 10 日，实际借款发生额 200,000 千元。截至 2009 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 200,000 千元。

#### 4、按揭担保

截至 2009 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 983,513 千元、57,742 千元、15,894 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、其他重大事项

1、经 2009 年 1 月 19 日公司第六届董事会 2009 年第一次临时会议、2009 年 3 月 10 日公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过，放弃实施公司公开增发 A 股股票的方案。

2、2009 年 6 月 19 日，经公司第五届董事会 2009 年第四次临时会议，及 2009 年 7 月 6 日，公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过，公司控股子公司北京瑞景将向中国工商银行股份有限公司北京珠市口支行申请人民币 3 亿元的借款，北京瑞景将以所持有北京 A-Town 商业楼项目产权证为该笔银行提供抵押担保，因项目产权证正在办理过程中，本公司将为北京瑞景该笔借款提供阶段性担保，同时，北京瑞景另一股东 Reco Shine 按其在北京瑞景持股比例向公司提供反担保。在北京瑞景取得项目产权证并办理完毕抵押登记手续后，公司的担保责任及 Reco Shine 反担保责任即解除。截止 2009 年 6 月 30 日，相关借款合同、担保合同及反担保协议尚未签署。

3、2009 年 6 月 19 日，经公司第五届董事会 2009 年第四次临时会议审议通过，星泰公司将向中国工商银行股份有限公司北京珠市口支行申请总额不超过人民币 250,000 千元的银行借款，借款期限 2 年，借款利率为实际放款日同期基本利率，星泰公司将以阳光上东 C9 区部分土地使用权及在建工程作为抵押担保。上述借款申请已放弃。

### 九、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 (简称：“北京燕赵”)	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帐户归全体股东所有。	履约中	履行
首创置业股份有限公司	同北京燕赵	履约中	履行

2、公司第一大股东 Reco Shine 及其控股股东 Recosia China Pte. Ltd.(简称：“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。

3、公司第一大股东 Reco Shine 持有本公司 12,000 万股股份，已于 2007 年 6 月 8 日在深圳证券交易所上市，本次新增股份限售期为 36 个月，可上市流通日为 2010 年 6 月 9 日。

十、报告期内，公司无解聘原会计师事务所的情况。

十一、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。

## 十二、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（元）	期末持有 数量（股）	期末账面值	占期末证 券总投资 比例（%）	报告期损益
期末持有的其他证券投资								
报告期已出售证券投资损益						-	-	-264
合计						-	-	-264

十三、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。

### 十四、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

我们作为阳光新业地产股份有限公司的独立董事，对公司 2009 年半年度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 2009 年 6 月 30 日，公司及控股子公司对外担保总额为 319,500 千元，占公司最近一期净资产的 15.85%，新增对外担保发生额 0 千元。公司所有对外担保均符合《公司法》、证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）、深圳证券交易所《股票上市规则》、《公司章程》等规定，均已获得上述规定所要求的内部机构批准并进行了公开披露。公司对外担保对公司财务状况、经营成果无重大不利影响。

综上所述，我们认为：公司严格遵守相关法规规定，规范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：饶戈平、徐祥圣、黄翼忠

### 十五、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

时间	地点	方式	接待对象	谈论内容及提供材料
2009 年 1 月	北京	实地调研	宏源证券 韩梅	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009 年 1 月	北京	实地调研	申银万国证券 殷姿	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009 年 2 月	北京	实地调研	中银国际证券 周路，景顺长城基金 陈晖	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009 年 2 月	北京	实地调研	国泰君安证券 李品科，汇添富基金 李威，中信证券 王秩军	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009 年 3 月	北京	实地调研	太平洋证券 李海，建信基金 卓若伟，日信证券 祖广平、庞剑锋	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009 年 4 月	北京	实地调研	中银国际等 20 余家机构	实地考察北京阳光上东项目
2009 年 4 月	天津	实地调研	国泰君安等 20 余家机构	实地考察天津万东小马路项目
2009 年 5 月	北京	实地调研	泰信基金 李子波	公司发展战略、商业运

				营模式和业务发展状况
2009年6月	北京	实地调研	工银瑞信基金 温震宇、贾蓓	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况

#### 十六、其他说明事项

报告期内，因无经营性业务，公司参股公司沈阳上东新资置业有限公司（本公司原持有其 10% 的股权，Reco Shine 持有其 90% 的股权）依法解散并清算，截至本报告披露日，正在办理注销登记。

### 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）

## 一、 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(以下称“深交所”)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”(以下称“广西阳光”);2008年5月,广西阳光更名为“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。

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。自2006年1月12日起,本公司所有企业法人股即获得深交所上市流通权,于2008年12月31日,由原非流通股股东持有的23,214千股国有法人股份已经全部实现流通;但根据约定的限售条件,由境内非国有法人持有的87,280千股中尚有3,839千股暂未实现流通。

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,每股面值1元,发行后,总股本增至412,040千元。其中,Reco占总股本29.12%,为本公司的第一大股东。根据约定的3年限售期,Reco持有的股份目前尚未实现流通。

于2007年9月21日,经本公司2007年第二次临时股东大会批准,按当时已发行股份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。

本公司及主要子公司(以下称“本集团”)目前主要在北京、天津和山东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。

## 二 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

## 三 遵循企业会计准则的声明

本公司2009年度1-6月财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2009年6月30日的合并及公司财务状况以及2009年度1-6月的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

## 四 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) 计量属性

除特别说明采用公允价值、可变现净值、现值等计量属性之外，一般采用历史成本计量。

#### (4) 外币交易

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。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

#### (5) 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。

#### (6) 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(附注七(3))。

##### (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。当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，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，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；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作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，该金融资产改按成本计量，该成本为重分类日该金融资产的公允价值。

##### (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。

## (7) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外销售产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，单独进行减值测试。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，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，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

## (8) 存货

存货包括开发成本、开发产品、库存材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货于取得时按成本入账。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，开发产品结转成本时按实际成本核算。库存材料发出时按先进先出法核算；库存材料主要为低值易耗品，在领用时采用一次转销法进行摊销。

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。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

## (9) 长期股权投资

长期股权投资包括本公司对子公司的长期股权投资、本集团对联营企业的长期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

子公司是指本公司能够对其实施控制，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也同时予以考虑。对子公司的投资，在公司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，确认为投资收益计入当期损益。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，所获得的分配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。对联营企业投资采用权益法核算。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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，并相应调增长期股权投资成本。

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。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，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本集团持股比例不变的情况下，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。本集团与被投资单位之间未实现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，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

### (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。

### (10) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。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
建筑物	10—40 年	5%	2.38%—9.5%
土地使用权	37—70 年	-	1.43%—2.7%

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计入当期损益。

### (11) 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	3%—5%	2.4%—2.9%
运输工具	5 – 9 年	3%—5%	10.6%—19.4%
办公设备	5 – 9 年	5%	10.6%—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。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

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。

## (12) 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。

## (13) 无形资产

无形资产包括土地使用权和软件等，以成本计量。

### (a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 37-70 年平均摊销。

### (b) 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。

## (14) 商誉

非同一控制下的企业合并，其合并成本超过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确认为商誉。

## (15) 长期待摊费用

长期待摊费用包括已经发生但应由本期和以后各期负担的、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。

## (16) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、联营企业的长期股权投资等，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。

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。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (17) 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及投资性房地产购建、房地产开发项目购建期间的借款费用，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或生产活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到预定可销售状态后停止资本化，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。

#### (18) 借款

借款按其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。借款期限在一年以下(含一年)的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

#### (19) 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的相关支出。

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。

#### (20) 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。

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。

#### (21) 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，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。

#### (21) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

递延所得税资产的确认以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。

对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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情况外，确认为负债。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产，当暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认为资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

#### (22) 维修基金和质量保证金

维修基金是按照相关当地的规定，按房价总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准来确定。

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。

#### (23) 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。收入按扣除增值税、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) 销售开发产品

销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，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

##### (b) 让渡资产使用权

利息收入以时间比例为基础，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

#### (24) 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。本集团没有融资租赁。

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。

#### (25) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

#### (26) 企业合并

对于非同一控制下的企业合并，购买方发生的合并成本及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。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

#### (27) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

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。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

#### (28) 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指集团内同时满足下列条件的组成部分：该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

个别重大的经营分部不会合并披露分部信息。个别不重大的、存在相似的经营特征且同时在产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式和生产产品及提供劳务享受法律、行政法规的影响的方面具有相似性时，个别不重大的两个或多个经营分部可以合并为一个报告分部。

分部收入、费用、经营成果、资产和负债包含直接归属某一分部，以及可按合理的基础分配至该分部项目的金额。分部收入、费用、资产和负债以合并抵销集团内部交易及内部往来余额之前的金额确定，但同一分部内的内部交易及往来余额则除外。分部之间的转移定价按照与其他对外交易相似的条款计算。

#### (29) 终止经营

终止经营为已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本集团内单独区分的组成部分。

同时满足下列条件的组成部分划分为持有待售：(一)、本集团已经就处置该组成部分作出决议；(二)、本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；(三)、该项转让将在一年内完成。

(30) 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。

(31) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，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判断进行持续的评价。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(a) 房地产开发成本

本集团确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

(b) 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提土地增值税等税金时，本集团需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

(c) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货减值准备产生影响。

(d) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。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。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行重新修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

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，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

(e) 收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—30% 作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证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。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有影响。

## 五 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

全国人民代表大会于 2007 年 3 月 16 日通过了《中华人民共和国企业所得税法》(“新所得税法”)，新所得税法自 2008 年 1 月 1 日起施行。本集团适用的企业所得税率自 2008 年 1 月 1 日从 33% 调整为 25%。

## 六 子公司

于 2009 年 6 月 30 日，纳入合并范围的子公司情况如下，以下皆为非同一控制下的企业合并取得的子公司：

被投资单位全称	注册地	注册资 本	业务性质及经营范围	本公司 合计持股比例		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	房地产开发及销售；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	北京市	2,000	技术推广服务、投资咨询、	80	20	80	20

	展有限公司			经济贸易咨询、物业管理等				
7	北京瑞阳嘉和物业管理有限公司(a)	北京市	139,500	物业管理、出租房屋、经纪信息咨询	90	10	90	10
8	北京道乐科技发展有限公司	北京市	95,000	电子信息、机电一体化、新能源、生物制药及环保技术的开发与服务；投资咨询等	51.03	-	51.03	-
9	北京新业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；经济信息咨询；物业管理；房地产经纪业务	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(b)	北京市	300,000	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；房地产开发；物业管理等	100	-	100	-
16	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；房地产开发；物业管理等	100	-	100	-
17	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、企业管理等	-	100	-	100
18	青岛阳光滨海置业有限公司	青岛市	50,000	房地产开发经营；自有商品房的租赁等	30	70	30	70
19	烟台阳光新业房地产开发有限公司	烟台市	200,000	房地产开发经营；自有商品房的租赁等	90	10	90	10
20	成都紫瑞新丽商贸有限公司(c)	成都市	150,000	销售日用百货、建材		55	-	55
21	北京荣合阳光物业管理有限公司	北京市	5,000	物业管理；物业管理咨询等	20	80	20	80
22	郑州阳光瑞景商业管理有限公司	郑州市	1,000	企业管理咨询，营销策划等	-	100	-	100
23	青岛阳光瑞景商业管理有限公司	青岛市	1,000	商业管理信息咨询；百货经营管理等	-	100	-	100
24	石家庄阳光瑞景商业管理有限公司	石家庄市	1,000	商业管理咨询；百货经营管理等	-	100	-	100
25	北京阳光瑞景企业管理有限公司	北京市	1,000	企业管理服务；信息咨询等	-	100	-	100
26	青岛千千树置业有限公司	青岛市	20,000	房地产开发、销售	70	-	70	-
27	北京阳光优食餐饮有限公司	北京市	100	制售中餐；销售酒、饮料	-	100	-	100

28	西安光华瑞景投资管理 有限公司	西安市	1,000	企业投资管理；商业经营 管理及咨询等	-	100	-	100
29	沈阳阳光瑞景商业管 理有限公司	沈阳市	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
30	烟台阳光骊锦房地 产开发有限公司	烟台市	50,000	房地产开发经营；自有商 品房的租赁等	90	10	90	10
31	烟台阳光嘉鑫房地 产开发有限公司	烟台市	50,000	房地产开发经营；自有商 品房的租赁等	90	10	90	10

- (a) 于 2008 年 4 月，本公司与 Reco 签订《股权转让协议》，同时签订《合资合同》和《增资协议》，共同对北京瑞阳嘉和物业管理有限公司(以下称“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；由此，Reco 将获得瑞阳嘉和 49%的股权。于本报告日，Reco 已足额缴付对瑞阳嘉和的增资款项，瑞阳嘉和股权转让和增资的工商变更登记手续正在办理过程中。
- (b) 于 2008 年 4 月，本公司与 Reco 签订《股权转让协议》，同时签订《合资合同》和《增资协议》，共同对北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下称“北京瑞景阳光”)进行增资，北京瑞景阳光注册资本由 10,000 千元增至 300,000 千元；由此，Reco 将获得北京瑞景阳光 45%的股权。于本报告日，Reco 已足额缴付对北京瑞景阳光的增资款项，北京瑞景阳光股权转让和增资的工商变更登记手续正在办理过程中。
- (c) 于 2008 年 4 月，本集团与 Reco 签订《股权转让协议》，同时签订《合资合同》和《增资协议》，共同对成都紫瑞进行增资，成都紫瑞注册资本由 1,000 千元增至 150,000 千元；由此，Reco 将获得成都紫瑞 45%的股权。于本报告日，成都紫瑞上述增资及股权转让已完成。

## 七 合并财务报表项目附注

### (1) 货币资金

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
库存现金	124	478
银行存款	1,252,584	584,691
合计	<u>1,252,708</u>	<u>585,169</u>

于 2009 年 06 月 30 日，银行存款中包括 30,963 千元(2008 年 12 月 31 日：23,117 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：

	2009 年 06 月 30 日			2008 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
美元	1,456	6.8343	9,952	3	6.8346	21
港元	2	0.9353	2	2	0.8819	2
合计			<u>9,954</u>			<u>23</u>

### (2) 交易性金融资产

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
交易性权益工具投资	-	5,862

(3) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2008年 12月31日			2009年 06月30日
应收账款	<u>10,528</u>	本年增加	本年减少	<u>13,389</u>
减：坏账准备	<u>(1,119)</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>(1,122)</u>
净额	<u>9,409</u>			<u>12,267</u>

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2009年06月30日			2008年12月31日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	10,496	79%	(31)	8,367	80%	(24)
一到二年	-	-	-	-	-	-
二到三年	1,511	11%	(5)	775	7%	(5)
三年以上	1,382	10%	(1,086)	1,386	13%	(1,090)
合计	<u>13,389</u>	<u>100%</u>	<u>(1,122)</u>	<u>10,528</u>	<u>100%</u>	<u>(1,119)</u>

应收账款按类别分析如下：

	2009年06月30日				2008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	10,779	81%	(1,113)	10.3%	7,679	73%	(23)	0.3%
单项金额不重 大但组合风险 较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	2,610	19%	(9)	0.3%	2,849	27%	(1,096)	38.5%
合计	<u>13,389</u>	<u>100%</u>	<u>(1,122)</u>	<u>8.4%</u>	<u>10,528</u>	<u>100%</u>	<u>(1,119)</u>	<u>10.6%</u>

于2009年06月30日，应收账款中有1,086千元(2008年12月31日：1,037千元)，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2009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(2008年12月31日：无)。

于2009年06月30日，应收账款前五名债务人欠款金额合计为10,779千元(2008年12月31日：7,679千元)，占应收账款总额的81%(2008年12月31日：73%)；其中，1,037千元账龄为3年以上，1,511千元账龄为2至3年，其余账龄均在一年以内。

于2009年06月30日，应收账款中无外币余额(2008年12月31日：无)。

(b) 其他应收款

	2008年 12月31日			2009年 06月30日
投标保证金	5,000			5,000
押金	26,601			25,375
应收联营企业往来款 (附注十(4))	577			
应收租户代垫水电费	3,565			3,934
应收北京市国土资源局多付土地 出让金	9,936			9,936
应收广西北宝高等级公路股份 有限公司及北流市虎威水泥有 限责任公司往来款	4,483			4,389
其他	6,449			7,378
合计	56,611	本年增加	本年减少	56,012
减：坏账准备	(4,565)	(144)		(4,709)
净额	52,046			51,303

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2009年06月30日			2008年12月31日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	12,348	22%	(40)	6,385	11%	(10)
一到二年	26,136	47%	(77)	40,151	71%	(61)
二到三年	10,097	18%	(30)	4,147	7%	(7)
三年以上	7,431	13%	(4,562)	5,928	11%	(4,487)
合计	56,012	100%	(4,709)	56,611	100%	(4,565)

其他应收款按类别分析如下：

	2009年06月30日				2008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	44,391	79.3%	(4,511)	10.2%	43,825	77%	(4,507)	10.3%
单项金额不重 大但组合风险 较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	11,621	20.7%	(198)	1.7%	12,786	23%	(58)	0.5%
合计	56,012	100%	(4,709)	8%	56,611	100%	(4,565)	8%

于2009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(2008年12月31日：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。

于2009年06月30日，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(2008年12月31日：无)。

于2009年06月30日,其他应收款前五名债务人欠款金额合计为44,391千元(2008年12月31日:43,825千元),占其他应收款总额的79%(2008年12月31日:77%),其中4,955千元账龄为3年以上,其余39,436千元账龄均为1至2年。

于2009年06月30日,其他应收款中无外币余额(2008年12月31日:无)。

(4) 预付款项

	2009年06月30日		2008年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
账龄				
一年以内	298,477	63%	65,232	33%
一至二年	144,655	31%	134,244	67%
二到三年	27,495	6%		
合计	470,627	100%	199,476	100%

于2009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(2008年12月31日:无)。

于2009年06月30日,账龄超过一年的预付款项主要为购买北京A-Z TOWN项目和成都A-Z TOWN项目商业楼而预付的128,000千元款项(附注十(4)),相关交付手续于2009年06月30日尚未完成,该款项尚未结清。

于2009年06月30日,预付款项中无外币余额(2008年12月31日:无)。

(5) 存货

	2008年 12月31日	本年增加	本年减少	2009年 06月30日
成本一				
开发成本(a)	2,682,532	294,909	-	2,977,441
开发产品(b)	535,905	134,367	(207,443)	462,829
库存材料	1,963		(1,963)	-
合计	3,220,400			3,440,270
减: 存货跌价准备一				
开发成本(c)	(90,995)	(68,099)	-	(159,094)
净额	3,129,405	361,177	(209,406)	3,281,176

(a) 开发成本

项目名称	开工 时间	预计竣工 时间	预计 总投资	2009年 06月30日	2008年 12月31日
北京阳光上东(A,C3-C9区)(i)	2005年	2009年	3,392,628	899,869	635,906
北京酒仙桥危旧房改造项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	96,690	95,262
天津万东小马路项目(ii)	2007年	2009年	747,976	489,512	467,574

北京 878 项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	68,849	64,050
青岛城阳项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	406,422	404,982
青岛千千树项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	243,898	243,299
烟台银河项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	772,201	771,459
合计				<u>2,977,441</u>	<u>2,682,532</u>

(i) 于 2009 年 1—6 月，本集团以北京阳光上东项目 C9 区 1#至 7#住宅配套、地下车库及对应的土地使用权为 100,000 千元的银行借款提供抵押(附注七(22)(a)(vi))，抵押将于 2009 年 9 月到期。

(ii) 于 2009 年 1—6 月，本集团以天津万东小马路项目的土地使用权为 140,000 千元的银行借款提供抵押(附注七(22)(a)(v))，抵押将于 2011 年 4 月到期。

于 2009 年 06 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息为 110,633 千元(2008 年 12 月 31 日：72,400 千元)。于 2009 年 1—6 月，资本化率为年利率 6.46%(截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间：7.5%)。

(b) 开发产品

项目名称	竣工 时间	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 06 月 30 日
北京阳春光华—枫树园	1999 年	1,428			1,428
北京盛世嘉园	2000 年	5,485			5,485
北京阳春光华—橡树园	2001 年	21,355			21,355
北京阳光丽景一期(ii)	2002 年	11,539	15,442	(14,253)	12,728
北京阳光丽景二期 D 栋(ii)	2003 年	3,598	18,416	(19,937)	2,077
北京阳光丽景二期 E、F、G 栋(ii)	2004 年	45,450	23,658	(40,018)	29,090
北京阳光上东(C1 区)(ii)	2004 年	43,114	43,308	(5,592)	80,830
北京阳光上东(B,C2 区)(ii)	2005 年	79,389	33,543	(27,607)	85,325
北京阳光上东(C3,C4,C6,C7 区)	2006 年	31,181	-	(16,785)	14,396
北京阳光上东(C5,C8 区)	2007 年	126,398	-	(43,201)	83,197
北京阳光上东(A 地块)(i)	2008 年	166,968		(40,050)	126,918
合计		<u>535,905</u>	<u>134,367</u>	<u>(207,443)</u>	<u>462,829</u>

(i) 于 2009 年 1-6 月，本集团以北京阳光上东项目 A 地块公寓、写字楼及对应的土地使用权为 270,000 千元的短期委托借款提供抵押，本公司为该笔贷款提供了保证担保，利息每季度支付一次。本集团已于 2009 年 5 月 13 日提前偿还此笔委托借款，截至 2009 年 6 月 30 日止已解除了上述抵押和保证担保(附注七(15))。

于 2009 年 1-6 月，本集团以北京朝阳区将台乡大清寺 A 地块公寓、办公房项目作为 200,000 千元银行借款提供抵押(附注七(22)(a)(vii))。

(ii) 于 2009 年 1—6 月，本集团将净值 134,367 千元的阳光丽景和阳光上东底商改作出售目的，转入开发产品中核算(附注七(8)(ii))。

(c) 存货跌价准备

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 06 月 30 日
开发成本—				

青岛千千树项目	(17,091)	-	-	(17,091)
青岛城阳项目	(28,238)	(10,511)	-	(38,749)
烟台银河项目	(45,666)	(57,588)	-	(103,254)
合计	<u>(90,995)</u>	<u>(68,099)</u>	<u>-</u>	<u>(159,094)</u>

于 2009 年 06 月 30 日，本集团认为上述开发成本的账面价值高于其可变现净值，故相应计提存货跌价准备 68,099 千元(2008 年 12 月 31 日：90,995 千元)。

(6) 其他流动资产

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 06 月 30 日
持有待售固定资产	<u>363,378</u>	<u>-</u>	<u>(363,378)</u>	<u>-</u>

本集团与 Reco UES Pte Ltd.(本公司的第一大股东 Reco 的最终控股股东 Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.之下属公司)(以下称“Reco UES”)签署了不可撤销的转让协议，将持有的北京新资物业管理有限公司(以下称“北京新资”)97.34%的股权转让予 Reco UES，转让价款为 596,085 千元。于本报告期，该项转让已完成。

(7) 长期股权投资

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
联营企业(a)	55,604	53,064
其他长期股权投资(b)	<u>28,670</u>	<u>28,670</u>
减：长期股权投资减值准备(c)	(20,000)	(20,000)
净额	<u>64,274</u>	<u>61,734</u>

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

						2009 年 06 月 30 日	2009 年 1-6 月		
	注册地	业务性质	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
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	202,700	30	30	269,001	(91,961)	3,111	(9,052)

对联营企业投资列示如下：

	初始投资成本	追加投资	2008 年 12 月 31 日	按权益法调整的净损益	本期增加	本期转出	2009 年 06 月 30 日
北京盛世物业管理有限公(i)	1,600	-	1,554	46	-	(1600)	-
沈阳世达物流有	54,000	6,810	51,510	(2,716)	6,810	-	55,604

限责任公司(ii)  
合计

53,064	(2,670)	6,810	-	55,604
--------	---------	-------	---	--------

(i) 于 2009 年 1 月，经北京盛世物业管理有限公司股东会决议同意，本公司及所属子公司（“风度公司”）合计持有其 32% 股权进行转让，并签订了股权转让协议，截至目前，股权转让款已收到，股权转让相关事宜已办理完成。

(ii) 于 2009 年 1 月，本公司与 Reco 及 Guthrie(Shenyang) 分别按照持股比例 30%、56% 及 14% 共同向世达物流合计增资 22,700 千元。于当月完成增资事宜，世达物流的注册资本由 180,000 千元增至 202,700 千元。该增资事项业经辽宁尔立会计师事务所有限公司出具的辽尔会外验字【2009】第 C-001 号验资报告予以验证。

(b) 其他长期股权投资

被投资公司名称	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 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
	<u>28,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,670</u>

于 2009 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，持有沈阳上东新资置业有限公司 10% 的股份，对其均不构成重大影响，作为其他长期股权投资核算。截至本报告报出前，沈阳上东新资置业有限公司已完成相关注销手续，上述出资款项已收回。

于 2008 年 6 月 3 日，本公司、Reco UES 与佳之地(鞍山)私人有限公司共同设立鞍山新阳光置业有限公司(以下称“鞍山新阳光”)，注册资本为 280,000 千元，本公司持股比例为 10%。由于鞍山新阳光未能取得目标土地项目，股东决定解散和清算鞍山新阳光。于 2009 年 06 月 30 日，本公司尚未出资。

(c) 长期股权投资减值准备

	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 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	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,000)</u>

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。

(8) 投资性房地产

	建筑物	土地使用权	合计
原价			
2008 年 12 月 31 日(i)	611,862	327,534	939,396
本期增加			
本期减少 (ii)	<u>(86,776)</u>	<u>(54,242)</u>	<u>(141,018)</u>

2009年06月30日	<u>525,086</u>	<u>273,292</u>	<u>798,378</u>
累计折旧/摊销			
2008年12月31日	(53,089)	(26,490)	(79,579)
本期计提	(9,460)	(3,868)	(13,328)
本期减少(ii)	<u>7,726</u>	<u>4,552</u>	<u>12,278</u>
2009年06月30日	<u>(54,823)</u>	<u>(25,806)</u>	<u>(80,629)</u>
减值准备			
2008年12月31日	-	-	-
本期增加	-	-	-
本期减少	-	-	-
2009年06月30日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
净值			
2009年06月30日	<u>470,263</u>	<u>247,486</u>	<u>717,749</u>
2008年12月31日	<u>558,773</u>	<u>301,044</u>	<u>859,817</u>

- (i) 于2009年6月30日，本集团将净值420,002千元(原价476,676千元)的北京阳光大厦(包括对应的土地使用权)为其248,400千元(2008年12月31日:265,600千元)的银行借款提供抵押(附注七(22)(a)(i)、(ii))。抵押将分别于2016年6月及2013年6月到期。

于2009年6月30日，本集团将北京阳光大厦的部分租金收益权作为其19,500千元(2008年12月31日:38,200千元)银行借款的抵押(附注七(22)(a)(iii))。抵押将于2009年11月到期。

- (ii) 于2009年1-6月，本集团将净值134,367千元的阳光丽景和阳光上东底商改作出售目的，转入开发产品中核算(附注七(5)(b))。

#### (9) 固定资产

	房屋及 建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2008年12月31日	19,193	5,946	10,432	35,571
本期增加	-	662	515	1,177
其中：从投资性房地产中转入	-	-	-	-
本期其他减少	<u>(2,221)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,221)</u>
2009年06月30日	<u>16,972</u>	<u>6,608</u>	<u>10,947</u>	<u>34,527</u>
累计折旧				
2008年12月31日	(2,625)	(3,747)	(3,006)	(9,378)
本期计提	(567)	(185)	(959)	(1,711)
其中：从投资性房地产中转入	-	-	-	-
本期其他减少	<u>361</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>361</u>
2009年06月30日	<u>(2,831)</u>	<u>(3,932)</u>	<u>(3,965)</u>	<u>(10,728)</u>
净值				
2009年06月30日	<u>14,141</u>	<u>2,676</u>	<u>6,982</u>	<u>23,799</u>
2008年12月31日	<u>16,566</u>	<u>2,199</u>	<u>7,426</u>	<u>26,193</u>

---

截至 2009 年 06 月 30 日止 6 个月计入存货、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：129 千元、160 千元及 862 千元 (截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间分别为：138 千元、30 千元及 970 千元)。

于 2009 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(2008 年 12 月 31 日: 无)。

七 合并财务报表项目附注(续)

(10) 在建工程

工程名称	预算数	2008年 12月31日	本年增加	转入固 定资产	转入其他 流动资产	2009年 06月30日	资金 来源	工程投入 占预算的 比例
北京北苑华糖项目(i)	326,660	311,462	10,394	-	-	321,856	自筹	99%
小计		311,462	10,394	-	-	321,856		
其中：借款费用资本化金额		12,577	4,390	-	-	16,967		
减：在建工程减值准备		-	-	-	-	-		
净额		311,462				321,856		

(i) 于2009年06月30日,北京科技创业大厦(即北京北苑华糖项目)C座地上1至4层在建工程及其相应的土地使用权已作为87,000千元(2008年12月31日:87,000千元)银行借款的抵押物(附注七(22)(a)(iv)),抵押将于2017年9月到期。

于2009年06月30日,北京科技创业大厦(即北京北苑华糖项目)C座地上1至4层在建工程及其相应的土地使用权已作为52,500千元(2008年12月31日:59,500千元)银行借款的抵押物(附注七(22)(a)(viii)),抵押将于2013年到期。

本期用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率6.56%(2008年:6.56%)。

于2009年06月30日,本集团的在建工程无减值迹象,故未对其计提减值准备(2008年12月31日:无)。

七 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

类别	原始金额	2008年 12月31日	本年增加 (附注七(8))	本年摊销	本年转入 (附注七(8))	2009年 06月30日	累计摊销额
土地使用权							
—阳光大厦	18,180	19,958	(3,412)	(59)	-	16,487	(1,693)
—阳光上东	705	637	-	(9)	-	628	(77)
软件	<u>1,241</u>	<u>1,127</u>	<u>-</u>	<u>(51)</u>	<u>-</u>	<u>1,076</u>	<u>(165)</u>
合计	<u>20,126</u>	<u>21,722</u>	<u>(3,412)</u>	<u>(119)</u>	<u>-</u>	<u>18,191</u>	<u>(1,935)</u>

于 2009 年 06 月 30 日，本集团的无形资产无减值迹象，故未对其计提减值准备(2008 年 12 月 31 日：无)。

七 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉

	2008年 12月31日	本年增加	本年减少	2009年 06月30日
商誉	27,755	-	-	27,755
减：减值准备	(8,208)	-	-	(8,208)
净额	<u>19,547</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,547</u>

于2009年06月30日，本集团对商誉进行减值测试并将其账面价值分摊至预期从企业合并的协同效益中受益的资产组，预计资产组未来的现金流量。在预测未来现金流量时，考虑到与资产组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。测试结果表明包含商誉的资产组的可收回金额高于其账面净值，故未对其补提减值准备(2008年12月31日：8,208千元)。

(13) 长期待摊费用

	2009年06月30日	2008年12月31日
财产保险费	625	262
经营租入固定资产改良	243	751
售楼处成本	1,583	2,167
其他	33	-
合计	<u>2,484</u>	<u>3,180</u>

(14) 资产减值准备

本集团于2009年6月30日，资产减值情况汇总如下：

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			本期转回	本期转销	
一、坏账准备	5,684	147	-	-	5,831
其中：应收账款	1,119	3	-	-	1,122
其他应收款	4,565	144	-	-	4,709
二、存货跌价准备	90,995	68,099	-	-	159,094
三、长期投资减值准备	20,000	-	-	-	20,000
四、商誉减值准备	8,208	-	-	-	8,208
合计	<u>124,887</u>	<u>68,246</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>193,133</u>

有关各资产本期确认减值损失的原因，参见有关各资产项目的附注。

(15) 短期借款

	币种	2009年06月30日	2008年12月31日
委托借款(i)	人民币	<u>-</u>	<u>270,000</u>

- (i) 0 千元 (2008 年 12 月 31 日: 270,000 千元) 为本集团于 2008 年 7 月 3 日借入的 1 年期委托借款, 年利率为 10.5%, 委托人为北京市基础设施投资有限公司。本集团以北京阳光上东项目 A 地块公寓、写字楼及对应的土地使用权作为抵押物, 本公司为该笔贷款提供了保证担保, 利息每季度支付一次。本集团已于 2009 年 5 月 13 日提前偿还此笔委托借款, 截至 2009 年 6 月 30 日止已解除了上述抵押和保证担保。

(16) 应付账款

于 2009 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(2008 年 12 月 31 日: 无)。

于 2009 年 06 月 30 日, 应付账款中 655,301 千元(2008 年 12 月 31 日: 760,927 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 2009 年 06 月 30 日, 账龄超过三年的应付账款为 45,051 千元 (2008 年 12 月 31 日: 50,841 千元), 主要为尚未进行最后清算的应付工程款。

于 2009 年 06 月 30 日, 应付账款中无外币余额(2008 年 12 月 31 日: 无)。

(17) 预收款项

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
开发项目预收款	1,297,310	384,125
预收租金	12,000	12,960
其他	3,053	
合计	1,312,363	397,085

预收账款账龄分析如下:

	2009 年 06 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	1,304,951	99.4%	389,429	98%
一到二年	6,718	0.5%	7,656	2%
二到三年	694	0.1%		
合计	1,312,363	100%	397,085	100%

于 2009 年 06 月 30 日, 预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2008 年 12 月 31 日: 无)。

于 2009 年 06 月 30 日, 账龄超过一年的预收款项为 7,412 千元(2008 年 12 月 31 日: 7,656 千元), 主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。

于 2009 年 06 月 30 日, 预收款项中无外币余额(2008 年 12 月 31 日: 无)。

预收款项中包含的开发项目预收款分析如下:

项目名称	2009 年		2008 年		预售比例
	06 月 30 日	12 月 31 日	06 月 30 日	12 月 31 日	2009 年 竣工时间；月 30 日
北京阳春光华—枫树园	1,097	785	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	33,612	31,207	2002 年		不适用
北京阳光丽景二期(D 栋)	2,644	36,785	2003 年		不适用
北京阳光上东(C1 区)	5,671	12,781	2004 年		不适用
北京阳光丽景二期 E、F、G 栋	22,437	5,490	2004 年		不适用
北京阳光上东(B,C2 区)	39,258	41,871	2005 年		不适用
北京阳光上东(C3,C4,C6,C7 区)	1,903	18,523	2006 年		不适用
北京阳光上东(C5,C8 区)	43,593	71,771	2007 年		不适用
北京阳光上东(C9 区)	724,640	107,813	2009 年		58%
北京阳光上东(A 区)	35,627		2008 年		不适用
天津万东小马路项目	385,827	56,098	2009 年		62%
合计	<u>1,297,310</u>	<u>384,125</u>			

## (18) 应付职工薪酬

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 06 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	2,731	31,069	(33,687)	113
职工福利费	-	98	(74)	24
社会保险费	919	2,443	(3,265)	97
其中：医疗保险费	225	615	(831)	9
基本养老保险	590	1,619	(2,148)	61
失业保险费	18	112	(118)	12
工伤保险费	37	43	(72)	8
生育保险费	49	54	(96)	7
住房公积金	772	806	(1,465)	113
工会经费和职工教育经费	184	75	(31)	228
合计	<u>4,606</u>	<u>34,491</u>	<u>(38,522)</u>	<u>575</u>

## (19) 应交税费

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
应交企业所得税	117,350	126,547
应交营业税	12,204	27,290
应交土地增值税	203,494	146,134
应交城市维护建设税	1,254	1,732
其他	1,720	1,876
合计	<u>336,022</u>	<u>303,579</u>

## (20) 应付股利

	2009 年 06 月 30 日	2008 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	7,720
应付子公司少数股东 2009 年中期股利	194,802	-
合计	<u>209,964</u>	<u>15,162</u>

根据本公司之子公司风度公司 2009 年 6 月 22 日股东会决议, 风度公司向全体股东分配利润 387,000 千元 (2008 年: 0 千元)。

根据本公司之子公司星泰公司 2009 年 5 月 8 日股东会决议, 星泰公司向全体股东分配利润 650,000 千元 (2008 年: 0 千元)。

#### (21) 其他应付款

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
北京道乐投资有限公司	48,341	29,707
江苏华建建设股份有限公司	20,000	20,000
北京菲尼有限公司		720
代收维修基金和契税	52,905	63,710
出租物业押金	33,634	45,315
北京瑞丽殿房地产有限公司诚意保证金(i)		300,000
	100,000	
应付招投标保证金	4,490	7,213
应付少数股东股权溢价款		7,862
暂收江苏南通二建集团有限公司款项		8,700
应付青岛颐中代垫千千树项目款项	53,853	53,853
其他	33,570	9,435
合计	<u>346,793</u>	<u>546,515</u>

- (i) 100,000 千元 (附注十 (4)) (2008 年 12 月 31 日: 300,000 千元) 为 Reco 之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司((以下称“瑞丽殿”)为 Reco 拟收购部分瑞阳嘉和、北京瑞景阳光和成都紫瑞的股份而代其向本集团支付的收购保证金。于本报告日, 本集团已返还瑞丽殿 200,000 千元收购保证金。

于 2009 年 6 月 30 日, 其他应付款中无直接应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

于 2009 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的其他应付款为 234,405 千元(2008 年 12 月 31 日: 189,111 千元), 主要为上述应付瑞丽殿的保证金。

于 2009 年 6 月 30 日, 其他应付款中无外币余额(2008 年 12 月 31 日: 无)。

#### (22) 长期借款

	币种	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
担保借款			
一抵押(a)	人民币	847,400	820,800

—保证(b)	人民币	125,000	473,500
合计		972,400	1,294,300
减：一年内到期的长期借款			
—抵押		(237,500)	(338,200)
—保证		(18,500)	(70,000)
净额		716,400	886,100

(a) 于 2009 年 06 月 30 日，长期抵押借款包括：

- (i) 190,000 千元(2008 年 12 月 31 日：200,000 千元)为本集团 2006 年 6 月 28 日借入的 10 年期借款，以北京阳光大厦作为抵押(附注七(8))，利息每季度支付一次，自动用借款本金之日起每季度至少归还 5,000 千元。按照借款合同，60,000 千元应于 2009 年偿还，20,000 千元应于 2010 年偿还，20,000 千元应于 2011 年偿还，20,000 千元应于 2012 年偿还，20,000 千元应于 2013 年偿还，20,000 千元应于 2014 年偿还，20,000 千元应于 2015 年偿还，10,000 千元应于 2016 年偿还；
- (ii) 58,400 千元(2008 年 12 月 31 日：65,000 千元)为本集团于 2003 年 6 月 27 日借入的 10 年期借款，以北京阳光大厦的土地使用权及地上附着物作为抵押(附注七(8))，利息每季度支付一次，50,000 千元应于 2012 年 11 月 30 日偿还，50,000 千元应于 2013 年 6 月 26 日偿还。经与银行协商，本集团于 2009 年 6 月 30 日共偿还 41,600 千元。按照借款合同，剩余 8,400 千元应于 2012 年 11 月 30 日偿还，50,000 千元应于 2013 年 6 月 26 日偿还；
- (iii) 19,500 千元(2008 年 12 月 31 日：38,200 千元)为本集团于 2005 年 5 月 25 日借入的 4 年期借款，以北京阳光大厦的部分租金收益权作为抵押(附注七(8))，剩余本金应于 2009 年 11 月 25 日偿还；
- (iv) 87,000 千元(2008 年 12 月 31 日：87,000 千元)为本集团借入的银行借款，以北京北苑华糖项目 C 座地上 1 至 4 层在建工程及其相应的土地使用权作为抵押(附注七(10)(i))，同时，本公司为该笔借款提供了担保(附注十(3)(c))，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 年偿还，19,500 千元应于 2014 年偿还，21,000 千元应于 2015 年偿还，21,000 千元应于 2016 年偿还，15,750 千元应于 2017 年偿还；
- (v) 140,000 千元(2008 年 12 月 31 日：230,000 千元)为本集团于 2008 年 4 月 15 日借入的 3 年期借款，以天津万东小马路项目的土地使用权作为抵押(附注七(5)(a)(ii))，利息每季度支付一次。其中，本金 40,000 千元应于 2010 年 4 月 1 日至 5 月 1 日偿还，100,000 千元应于 2011 年 3 月 1 日至 3 月 31 日偿还。
- (vi) 100,000 千元(2008 年 12 月 31 日：200,000 千元) 为本集团于 2007 年 9 月 28 日借入的 2 年期借款，放款日为 2008 年 1 月 10 日，以北京阳光上东项目 C9 区 1#至 7#住宅配套、地下车库及对应的土地使用权作为抵押(附注七(5)(a)(i))，利息每月支付一次，已于 2009 年 6 月 30 日之前归还本金 100,000 千元，剩余本金应于 2009 年 9 月 25 日偿还。
- (vii) 200,000 千元 (2008 年 12 月 31 日：0 千元) 为本集团于 2009 年 5 月 29 日借入的 2 年期借款，本金为 200,000 千元，以北京朝阳区将台乡大清寺 A 地块公寓、办公房项目作为抵押 (附注七(5)(b)(iii))，利息每季支付一次。根据本集团和银行签订的《房地产项目资金封闭运作管理协议书》的规定，当项目销售完成 8%时，归还贷款或存入保证金专户 30,605.60 千元；当项目销售完成 26%时，归还贷款或存入保证金专户 70,536.50 千元；当项目销售完成 44%时，归还贷款或存入保证金专户 73,166.60 千元；当项目销售完成 50%时，归还剩余贷款。

- (viii) 52,500 千元(2008 年 12 月 31 日: 59,500 千元)为本集团借入的银行借款,以北京北苑华糖项目 C 座地上 1 至 4 层在建工程及其相应的土地使用权作为抵押(附注七(10)(i))。本公司为该笔借款提供了担保(附注十(3)(b)),利息每季度支付一次,借款期限至 2013 年 6 月 10 日止。于 2009 年 6 月 30 日,本集团已归还本金 10,500 千元,剩余 5,000 千元应于 2009 年偿还,8,500 千元应于 2010 年偿还,16,000 千元应于 2011 年偿还,16,000 千元应于 2012 年偿还,7,000 千元应于 2013 年偿还;
- (b) 于 2009 年 06 月 30 日,长期保证借款包括:
- (i) 125,000 千元(2008 年 12 月 31 日: 134,000 千元)为本集团于 2008 年 1 月 10 日借入的 7 年期借款,借款本金 150,000 千元,该笔借款采用先保证后抵押的担保方式,本公司为其提供了担保(附注十(3)(c)),待本集团通州瑞都景园北区 1A#楼项目取得房产证并办妥抵押担保手续后,贷款担保方式变更为抵押担保,抵押物为该项目房屋建筑物及土地使用权。利息每季度支付一次,于 2009 年 6 月 30 日,本集团已归还本金 25,000 千元,剩余 9,000 千元应于 2009 年偿还,19,000 千元应于 2010 年偿还,20,000 千元应于 2011 年偿还,23,000 千元应于 2012 年偿还,25,000 千元应于 2013 年偿还,29,000 千元应于 2014 年偿还;
- (ii) 0 千元(2008 年 12 月 31 日: 83,000 千元)为本集团于 2008 年 9 月 26 日借入的 2 年期借款,利息每季度支付一次,本公司为该笔借款提供了担保。本金 40,000 千元应于 2009 年 9 月 26 日偿还,43,000 千元应于 2010 年 9 月 25 日偿还。该笔贷款由本集团子公司承担,本集团已于 2009 年 6 月 30 日之前将该子公司股权 100%转让,贷款余额继续由该公司负责偿还,已和本集团无关。同时,集团对该笔贷款的担保已经解除。
- (iii) 0 千元(2008 年 12 月 31 日: 197,000 千元)为本集团于 2008 年 9 月 26 日借入的 9 年期借款,本公司为该笔借款提供了担保。利息每季度支付一次。其中,17,000 千元应于 2011 年 12 月 15 日偿还,20,000 千元应于 2012 年 12 月 15 日偿还,30,000 千元应于 2013 年 12 月 15 日偿还,30,000 千元应于 2014 年 12 月 15 日偿还,30,000 千元应于 2015 年 12 月 15 日偿还,35,000 千元应于 2016 年 12 月 15 日偿还,35,000 千元应于 2017 年 12 月 15 日偿还。该笔贷款由本集团子公司承担,本集团已于 2009 年 6 月 30 日之前将该子公司股权 100%转让,贷款余额继续由本集团原子公司北京新资负责偿还,已和本集团无关。同时,本集团对该笔贷款的担保已经解除。

长期借款按贷款银行列示如下:

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
中国工商银行股份有限公司	348,400	599,600
兴业银行股份有限公司	200,000	-
日本东京三菱银行股份有 限公司	19,500	38,200
交通银行股份有限公司	264,500	426,500
中国农业银行	140,000	230,000
合计	<u>972,400</u>	<u>1,294,300</u>

长期借款到期日分析如下:

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
一到二年	333,000	190,500
二到五年	227,150	409,350
五年以上	156,250	286,250
合计	<u>716,400</u>	<u>886,100</u>

2009 上半年度长期借款的加权平均年利率为 6.11% (2008 年: 6.55%)。

(23) 递延所得税资产和负债

(a) 递延所得税资产

	2009 年 06 月 30 日		2008 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	8,455	33,821	8,438	33,753
可抵扣亏损	4,797	19,188	13,874	55,495
抵销未实现内部 利润	-	-	15,117	60,469
其他	1,125	4,499	1,125	4,499
合计	<u>14,377</u>	<u>57,508</u>	<u>38,554</u>	<u>154,216</u>

(b) 递延所得税负债

	2009 年 06 月 30 日		2008 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	-	-	1,260	5,039

(24) 股本

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 06 月 30 日
有限售条件股份 -				
国有法人持股		-		-
其他内资持股	3,839	-	(3,839)	0
其中：境内非国有法人 持 股	3,839	-	(3,839)	0
外资持股	156,000	-	-	156,000
其中：境外法人持股	156,000	-	-	156,000
小计	<u>159,839</u>	<u>-</u>	<u>(3,839)</u>	<u>156,000</u>
无限售条件股份 -				
人民币普通股	<u>375,814</u>	<u>3,839</u>	<u>-</u>	<u>379,652</u>
合计	<u>535,652</u>	<u>3,839</u>	<u>(3,839)</u>	<u>535,652</u>
	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
有限售条件股份 -				
国有法人持股	11,196		(11,196)	
其他内资持股	34,250		(30,411)	3,839
其中：境内非国有法人持股	34,250		(30,411)	3,839
外资持股	156,000		-	156,000
其中：境外法人持股	156,000		-	156,000
小计	<u>201,446</u>	<u>-</u>	<u>(41,607)</u>	<u>159,839</u>

无限售条件股份 - 人民币普通股	334,206	41,607	-	375,813
合计	<u>535,652</u>	<u>41,607</u>	<u>(41,607)</u>	<u>535,652</u>

(25) 资本公积

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 06 月 30 日
股本溢价	600,602	-	-	600,602
其他资本公积—其他	13,032	-	-	13,032
合计	<u>613,634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>613,634</u>

  

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
股本溢价	600,602			600,602
其他资本公积—其他	13,032	-	-	13,032
合计	<u>613,634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>613,634</u>

(26) 盈余公积

	2008 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2009 年 06 月 30 日
法定盈余公积金	<u>13,179</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,179</u>

  

	2007 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2008 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>13,179</u>		-	<u>13,179</u>

(27) 利润分配

经本公司董事会讨论决定，本公司 2009 年半年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

(28) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
北京首创风度房地产开发有限责任公司	20,154	23,577
北京星泰房地产开发有限责任公司	36,281	190,383
北京阳光苑房地产开发有限责任公司	33,259	33,095
北京电控阳光房地产开发有限责任公司	6,673	6,773
北京道乐科技发展有限公司	44,409	44,837
北京瑞景阳光物业管理有限公司	130,500	-

北京新资物业管理有限公司	-	8,491
成都紫瑞新丽商贸有限公司	67,442	
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	6,108	6,108
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	54,630	
青岛千千树	829	833
合计	<u>400,285</u>	<u>314,097</u>

## (29) 营业收入和营业成本

	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
主营业务收入(a)	713,000	1,137,014
其他业务收入(b)	15,186	3,057
合计	<u>728,186</u>	<u>1,140,071</u>
	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
主营业务成本(a)	351,824	639,045
其他业务成本(b)	15,038	-
合计	<u>366,862</u>	<u>639,045</u>

## (a) 主营业务收入和主营业务成本

	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	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)	664,616	338,802	1,084,077	626,213
投资性房地产租金	48,294	13,022	52,937	12,832
工程装修	90	-	-	-
合计	<u>713,000</u>	<u>351,824</u>	<u>1,137,014</u>	<u>639,045</u>

2009 年 1-6 月，本集团前五名客户销售的收入总额为 115,858 千元(2008 年 1-6 月：46,517 千元)，占本集团全部销售收入的 17%(2008 年 1-6 月：4%)。

## (i) 开发产品销售收入

项目名称	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
北京阳光上东 C5、C8 区	47,787	737,431
北京阳光上东 C3、C4、C6、C7 区	28,837	249,308
北京阳光上东 B、C2 区	93,718	84,612
北京阳光上东 C1 区	15,982	8,188
北京阳光丽景一期	89,892	225
北京阳光丽景二期(D 栋)	61,630	-
北京阳光丽景二期(E、F、G 栋)	74,719	2,816
北京阳光上东酒店项目	252,051	-
北京阳春光华一橡树园		200
北京阳春光华一枫树园		1,297
合计	<u>664,616</u>	<u>1,084,077</u>

## (ii) 开发产品销售成本

项目名称	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
北京阳光上东 C5、C8 区	25,397	451,970
北京阳光上东 C3、C4、C6、C7 区	14,405	133,560
北京阳光上东 B、C2 区	27,608	35,088
北京阳光上东 C1 区	5,592	2,770
北京阳光丽景一期	14,253	111
北京阳光丽景二期(D 栋)	19,937	-
北京阳光丽景二期(E、F、G 栋)	40,028	1,410
北京阳光上东酒店项目	191,582	
北京阳春光华一橡树园		152
北京阳春光华一枫树园		1,152
合计	<u>338,802</u>	<u>626,213</u>

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	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	1,177	-	3,057	-
酒店收入	2,549	6,987	-	-
资产交易服务及运营 管理收入(附注十 (3)(c))	11,021	8,051	-	-
其他	439			
合计	<u>15,186</u>	<u>15,038</u>	<u>3,057</u>	<u>-</u>

## (30) 营业税金及附加

	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
营业税	24,288	63,501
城市维护建设税及教育费附加	2,095	6,151
土地增值税	67,237	108,892
房产税	2,537	2,545
土地使用税	175	731
防洪费附加	1	-
合计	<u>96,333</u>	<u>181,820</u>

## (31) 财务费用

	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
利息支出	42,396	56,445
减：资本化利息	(27,570)	(38,324)
	<u>14,826</u>	<u>18,121</u>
减：利息收入	(2,862)	(2,827)
汇兑损失	(247)	7
其他	21	52
净额	<u>11,738</u>	<u>15,353</u>

(32)	资产减值损失	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
	坏账损失	147	103
	存货跌价准备	68,099	-
	合计	<u>68,246</u>	<u>103</u>
(33)	公允价值变动收益	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
	交易性金融资产	<u>(5,039)</u>	<u>(57,019)</u>
(34)	投资收益	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
	交易性金融资产收益	4,775	468
	按权益法分担的被投资公司净亏损的份额	(2,716)	(1,241)
	长期股权投资转让收益	284,486	-
	合计	<u>286,545</u>	<u>(773)</u>
(35)	所得税费用	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
	当期所得税	88,374	68,400
	递延所得税	13,840	(14,887)
	合计	<u>102,214</u>	<u>53,513</u>
(36)	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：	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
	归属于母公司普通股股东的合并净利润	248,882	89,103
	本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>535,652</u>	<u>535,652</u>
	基本每股收益(人民币元)	<u>0.46</u>	<u>0.17</u>
	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。		
(37)	现金流量表附注		
(a)	将净利润调节为经营活动现金流量	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
	净利润	277,241	118,926
	加：资产减值准备	68,246	103
	固定资产折旧	1,711	1,138
	投资性房地产折旧	13,328	13,254
	无形资产摊销	119	265
	长期待摊费用摊销	634	65

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	-	(45)
公允价值变动损失/(收益)	5,039	57,019
财务费用	14,825	18,121
投资收益	(286,545)	773
递延所得税资产的增加	15,100	-
递延所得税负债的(减少)/增加	(1,267)	(14,887)
存货的增加	(151,771)	(802,377)
受限制的现金的增加	(7,846)	(14,403)
经营性应收项目的减少/(增加)	(273,411)	652,306
经营性应付项目的减少/(增加)	724,264	(583,827)
其他	191,582	-
经营活动产生的现金流量净额	<u>591,249</u>	<u>(553,569)</u>

## (b) 现金净变动情况

	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
现金的年末余额	1,221,745	462,239
减：现金的年初余额	(562,052)	(757,468)
现金净减少额	<u>659,693</u>	<u>(295,229)</u>

## (c) 现金

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
货币资金(附注七(1))	1,252,708	585,169
减：受到限制的存款	(30,963)	(23,117)
现金年末余额	<u>1,221,745</u>	<u>562,052</u>

## (d) 支付其他与经营活动有关的现金

现金流量表中支付其他与经营活动有关的现金主要包括：

	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
付青岛颐中项目合作定金	-	104,080
归还瑞丽殿的诚意保证金	200,000	-
其他单位往来款	31,712	40,430
退回收到的商业押金	5,938	11,696
归还建设单位的投标保证金	1,291	-
支付客户契税、公维	26,743	-
其他	56,175	38,458
合计	<u>321,859</u>	<u>194,664</u>

## 八 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定房地产开发、投资物业和其他经营管理共三大报告分部。每个报告分部为相对独立的经营分部，提供不同的产品和劳务，且需要不同的技术和市场策略的支持，因此需要进行单独管理。本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

## (a) 截至 2009 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2009 年 6 月 30 日分部信息

	房地产开发	投资性物业	其他 经营管理	未分配	抵消	合计
营业收入	671,3960	44,592	12,197	-	-	728,186
其中：对外交易 收入	671,3960	44,592	12,197	-	-	728,186
营业费用	(569,939)	(26,227)	(18,434)	(3,757)	-	(618,358)
营业利润	387,531	3,570	(6,209)	(5,296)	-	379,596
资产	6,299,379	1,885,753	88,918	2,076,381	(4,100,073)	6,250,358
负债	4,684,855	1,102,075	179,278	1,968,019	(4,100,073)	3,834,153
— 折旧和摊销费用	(4,331)	(12,015)	(435)	(6)	-	(16,787)
— 资产减值损失	68,172	4	-	70	-	68,246
— 资本性支出	791	218,589	373	-	-	219,753
— 折旧和摊销等 以外的其他 非现金费用	-	-	-	-	-	-

## (b) 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

	房地开 发	投资性物业	其他 经营管理	未分配	抵消	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
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	5,322,610	1,548,418	2,358,407	81,468	(3,930,150)	5,380,753
负债	3,684,836	671,632	2,348,844	490,660	(3,930,150)	3,265,822
— 折旧和摊销费用	(410)	(14,052)	(260)	-	-	(14,722)
— 资产减值损失	40	(4)	67	-	-	103
— 资本性支出	1,459	56,691	32,091	-	-	90,241
— 折旧和摊销等 以外的其他 非现金费用	-	-	-	-	-	-

## 九 关联方关系及其交易

### (1) 母公司和子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

### (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
Reco	本公司之第一大股东
首创置业股份有限公司(以下简称“首创置业”)	本公司之股东
沈阳世达物流有限责任公司(以下简称“世达物流”)	本公司之联营公司
北京首创新资置业有限公司(以下简称“北京首创新资”)	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(以下简称“成都首创新资”)	首创置业之子公司及 Reco 有重大影响的联营企业
天津光明新丽商贸有限公司(以下简称“光明新丽”)	Reco 控股股东的下属公司
天津友谊新资商贸有限公司(以下简称“友谊新资”)	Reco 控股股东的下属公司
天津建设新汇商贸有限公司(以下简称“建设新汇”)	Reco 控股股东的下属公司
天津津汇远景贸易有限公司(以下简称“津汇远景”)	Reco 控股股东的下属公司
天津紫金新嘉商贸有限公司(以下简称“紫金新嘉”)	Reco 控股股东的下属公司

### (a) 定价政策

本集团销售给关联方的产品以及从关联方购买原材料的价格以市场价格作为定价基础，向关联方支付的租金参考市场价格经双方协商后确定。

### (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	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
Reco	596,535	-

本集团与 Reco UES Pte Ltd.(本公司的第一大股东 Reco 的最终控股股东 Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.之下属公司)(以下简称“Reco UES”)签署了不可撤销的转让协议，将持有的北京新资物业管理有限公司 97.34%的股权转让予 Reco UES，转让价款为 596,085 千元。于本报告期，该项转让已完成。

于 2008 年 4 月，本集团与 Reco 签订《股权转让协议》，本集团向 Reco 转让了成都紫瑞 45%的股权，所获股权转让款为 450 千元。于本报告日，成都紫瑞上述股权转让已完成。

#### (b) 本集团与其他关联方的交易—对子公司增资

关联方名称	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
Reco	252,180	-

于 2009 年 1-6 月, Reco 向北京瑞阳嘉和物业管理有限公司增资 54,630 千元, 向北京瑞景阳光物业管理有限公司增资 130,500 千元, 向成都紫瑞新丽商贸有限公司增资 67,050 千元(附注七(28))。

(c) 提供担保

	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
道乐科技	139,500	-
瑞阳嘉和	125,000	150,000
世达物流	55,000	70,000
合计	319,500	220,000

2009 年 1-6 月期间, 本集团向关联方提供担保占提供担保总额的 17%(2008 年 1-6 月期间: 32%)。

(d) 提供项目管理服务(附注七(28)(b))

	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
光明新丽	1,279	-
友谊新资	2,611	-
建设新汇	2,259	-
津汇远景	1,387	-
紫金新嘉	3,485	-
合计	11,021	-

于 2008 年 6 月 16 日, 本公司与光明新丽、友谊新资、建设新汇、津汇远景及紫金新嘉(以下合称“委托方”)共同签署《项目管理协议》, 根据该协议, 委托方委托本公司就其所属物业向业主提供资产交易服务、资产管理服务、商业运营管理服务、项目工程建设服务及商业策划服务等, 服务期间自协议生效之日起, 至 2010 年 12 月 31 日止。

2009 年 1-6 月, 本集团向关联方提供项目管理服务收入占同类交易的 100%(2008 年 1-6 月: 无)。

(4) 关联方应收、应付款项余额

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
其他应付款		
— 应付瑞丽殿		
(附注七(20)(i))	100,000	300,000
合计	100,000	300,000

于 2009 年 06 月 30 日, 本集团应付关联方款项占其他应付款总额的 29%(2008 年 12 月 31 日: 55%)。

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
预付款项(附注七(4))		
—预付北京首创新资	238,323	108,000
—预付成都首创新资	87,006	20,000
合计	<u>325,329</u>	<u>128,000</u>

于 2009 年 06 月 30 日，本集团预付关联方款项占预付款项总额的 71%(2008 年 12 月 31 日：69%)。

## 十 承诺事项

### (1) 开发项目承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的承诺：

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
房地产开发项目	375,308	453,880
投资性房地产开发项目	34,712	1,287
合计	<u>410,020</u>	<u>455,167</u>

### (2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2009 年 06 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	272	1,438
一年至二年以内	-	770
二年至三年以内	-	-
合计	<u>272</u>	<u>2,208</u>

## 十一 或有事项

### (1) 财务担保

于 2009 年 06 月 30 日，本集团的或有负债主要是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 2009 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	983,513
首创风度	57,742
阳光苑公司	15,894
合计	<u>1,057,149</u>

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

2007年9月27日,北京港源建筑装饰工程有限公司(以下称“港源公司”)以星泰公司拖欠工程款为由提起诉讼,要求法院判决星泰公司立即支付欠付的工程款5,176千元、逾期付款违约金186千元,共计5,362千元,另外,还需支付自2007年7月1日起至实际履行日的逾期付款违约金。星泰公司向法院提交了民事答辩状,对港源公司进行了抗辩,不同意其诉讼请求,并提起反诉,要求港源公司向星泰公司支付工期违约金2,916千元和阳光上东项目二号楼发生的额外费用1,865千元,共计4,781千元。于本报告日,该案尚在审理过程中。此外,本集团于房地产开发和销售过程中亦是若干其他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。

## 十二 终止经营

如财务报表附注七(6)所述,于2009年4月,本集团将北京新资物业管理有限公司100%股权作价596,085千元转让予Reco。于终止经营日北京新资物业管理有限公司的经营成果列示如下:

	2009年1-6月
终止经营收入	2,549
减:终止经营成本和费用	(10,423)
终止经营亏损总额	<u>(7,874)</u>
加:终止经营递延所得税影响	-
终止经营净亏损	<u>(7,874)</u>
其中:归属于母公司普通股股东的终止经营净亏损	<u>(7,665)</u>

如财务报表附注十(3)(a)所述,于2009年4月,本公司与子公司北京瑞丰阳光投资有限公司分别将持有的北京阳光福居房地产经纪有限公司85%及15%的股权作价1,000千元转让予自然人郭玉恒和臧青。于终止经营日北京阳光福居房地产经纪有限公司的经营成果列示如下:

	2009年1-6月
终止经营收入	1,176
减:终止经营成本和费用	(1,068)
终止经营盈利总额	<u>108</u>
加:终止经营递延所得税影响	-
终止经营净盈利	<u>108</u>
其中:归属于母公司普通股股东的终止经营净盈利	<u>108</u>

## 十三 扣除非经常性损益后的净利润

	2009年1-6月	2008年1-6月 (经重列)
净利润	277,241	118,926

加/(减): 处置非流动资产收益	(54)	(45)
所得税税率变动的影响	-	-
持有交易性金融资产产生的公允价值变动及处置取得的投资收益	264	56,551
其他营业外收支净额	141	728
非经常性损益的所得税影响数	(101)	(14,308)
扣除非经常性损益后的净利润	<u>277,491</u>	<u>161,852</u>
其中: 归属于母公司普通股股东	249,120	131,912
归属于少数股东	<u>28,371</u>	<u>29,940</u>

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【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。2008 年 1-6 月扣除非经常性损益后的合并净利润已按照此规定重列。

阳光上东酒店是公司根据 2007 年定向增发募集资金的使用要求进行开发并整体销售的房地产项目。在开发过程当中，Reco UES Pte. Ltd. 有意整体购买并持有经营该项目，但根据建住房[2006]第 171 号文件的规定“境外机构和个人在境内投资购买非自用房地产，应当遵循商业存在的原则，按照外商投资房地产的规定，申请设立外商投资企业；经有关部门批准并办理有关登记后，方可按照核准的经营范围从事相关业务”，Reco 作为外资机构无法直接购买并持有经营该资产，必须设立外商投资企业。另外，针对大宗物业销售，按照惯例通常采用股权转让的方式进行。为此，经公司与 Reco UES Pte. Ltd. 商定，在阳光上东酒店项目整体完工后，将阳光上东酒店项目公司（“北京新资”）100%的股权全部转让予 Reco UES Pte. Ltd.，以便实现项目整体销售的目标，尽快回笼资金，并尽早实现募集资金的使用效益。因此，公司管理层认为，阳光上东酒店项目的整体销售，从实质上来说，该交易是房地产资产的买卖行为，属于公司的主营业务范围。根据实质重于形式的原则，其转让产生的收益属于经常性损益。为此，公司将转让阳光上东酒店项目公司（“北京新资”）股权产生的投资收益 284,431 千元（包含股权溢价和累计经营损益转回）未作为非经常性损益列示，该交易扣除企业所得税的影响（62,028 千元）后，归属于母公司普通股股东的净利润为 216,489 千元，归属于少数股东的净利润为 5,914 千元。

#### 十四 公司财务报表主要项目附注

##### (1) 其他应收款

	2008 年 12 月 31 日			2009 年 06 月 30 日
应收子公司往来款	1,905,441			1,899,348
投标保证金	5,000			5,000
其它	5,251			5,263
合计	<u>1,915,692</u>			<u>1,909,611</u>
		本年增加	本年减少	
减: 坏账准备	(4,501)	(70)		(4,571)
净额	<u>1,911,191</u>			<u>1,905,040</u>

其他应收款及相应的坏账准备分析如下:

2009 年 06 月 30 日			2008 年 12 月 31 日		
金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备

一年以内	1,899,438	99.47%	(2)	1,905,519	100%	(9)
一到二年	-	-	-	5,120	-	(6)
二到三年	5,500	0.29%	(16)	500	-	(2)
三年以上	4,673	0.24%	(4,553)	4,553	-	(4,484)
合计	<u>1,909,611</u>	<u>100%</u>	<u>(4,571)</u>	<u>1,915,692</u>	<u>100%</u>	<u>(4,501)</u>

其他应收款按类别分析如下:

	2009年06月30日				2008年12月31日			
	占总额 金额	比例	坏账 准备	计提 比例	占总额 金额	比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大	1,905,880	99.8%	(4,389)	0.2%-	1,549,209	81%	(14)	-
单项金额不重大但组合风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	3,731	0.2%	(182)	4.8%	366,483	19%	(4,487)	1.2%
合计	<u>1,909,611</u>	<u>100%</u>	<u>(4,571)</u>	<u>0.2%</u>	<u>1,915,692</u>	<u>100%</u>	<u>(4,501)</u>	<u>0.2%</u>

于 2009 年 06 月 30 日, 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(2008 年 12 月 31 日: 无)。

于 2009 年 06 月 30 日, 其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 1,409,330 千元(2008 年 12 月 31 日: 1,549,209 千元), 账龄为一年以内, 占其他应收款总额的 74%(2008 年 12 月 31 日: 81%)。

(2)	2009年06月30日		长期股权投资 2008年12月31日	
	子公司(a)	联营企业(b)	其他长期股权投资(附注七(7)(b))	合计
	1,086,375	59,566	28,670	1,112,055
				59,695
				28,670
	<u>1,174,611</u>			<u>1,200,420</u>
		<u>(125,742)</u>		<u>(73,914)</u>
		<u>1,048,869</u>		<u>1,126,506</u>

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		2008年			2009年 06月30日
		本	追加投资	12月31日	本年增加	本年减少	
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	31,036	-	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	56,870	-	113,757
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	北京新业阳光商业管有 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	159,500	-	169,500
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	北京瑞金阳光投资有限 公司	10,000	-	10,000	-	-	10,000
15	北京新资物业管理有限 公司	245,904	67,296	313,200		(313,200)	-
16	北京瑞丰阳光投资有限 公司	10,000	-	10,000	-	-	10,000
17	烟台阳光新业房地产开 发有限公司	40,000	140,000	180,000	140,000	-	180,000
18	北京东光兴业科技发展 有限公司	1,600	-	1,600	-	-	1,600
19	青岛千千树置业有限公 司	14,000	-	14,000	14,000	-	14,000
20	北京阳光福居房地产经 纪有限公司	850	-	850	-	(850)	-
21	烟台阳光骊锦房地产开 发有限公司	9,000	-	9,000	36,000	-	45,000
22	烟台阳光嘉鑫房地产开 发有限公司	9,000	-	9,000	36,000	-	45,000
	合计			1,112,055	288,370	(314,050)	1,086,375

(b) 联营企业

	初始 投资成本	追加 投资	2008 年 12 月 31 日	按权益法 调整的净 损益	本年增加	本年转出	2009 年 6 月 30 日
北京盛世物 业管理有限 公司	900	-	873	27	-	(900)	-
沈阳世达物 流有限责任 公司	25,800	35,010	51,510	(2,716)	6,810	-	55,604
青岛阳光滨 海置业有限 公司	15,000	-	6,339	(3,342)	-	-	2,997
北京荣合阳 光物	1,000	-	973	(8)	-	-	965

业管理有限公司					
合计	59,695	(6,039)	6,810	(900)	59,566

(c) 长期股权投资减值准备

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 06 月 30 日
子公司—				
青岛千千树	(11,963)		-	(11,963)
烟台阳光新业	(41,100)	(51,829)	-	(92,929)
北京上东经纪房地产有限公司	(850)			(850)
其他长期股权投资—				
广西北宝高等级公路股份 有限公司(附注七(7)(c))	(20,000)		-	(20,000)
合计	(73,913)		-	(125,742)

由于上述被投资企业经营或财务状况不佳，本公司对其计提减值准备。

(3) 投资收益

	截至 2009 年 6 月 30 日 止 6 个月期间	截至 2008 年 6 月 30 日 止 6 个月期间
交易性金融资产收益	4,775	468
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份 额	(6,065)	(996)
长期股权投资转让收益	223,303	
子公司分红	720,323	-
合计	<u>942,336</u>	<u>(528)</u>

(4) 资产减值准备

本公司于 2009 年 6 月 30 日，资产减值情况汇总如下：

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			本期转回	本期转销	
一、坏账准备	4,501	70	-	-	4,571
其中：应收账款	-	-	-	-	-
其他应收款	4,501	70	-	-	4,571
二、长期投资 减值准备	73,913	51,829	-	-	125,742
合计	<u>78,414</u>	<u>51,899</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>130,313</u>

## 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

阳光新业地产股份有限公司

董事长：

2009 年 8 月 18 日

## 资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年 1-6 月

单位：（人民币）千元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,252,708	78,566	585,169	93,291
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产			5,862	5,862
应收票据				
应收账款	12,267		9,409	
预付款项	470,627		199,476	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利		720,323		
其他应收款	51,303	1,905,040	52,046	1,911,191
买入返售金融资产				
存货	3,281,176		3,129,405	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			363,378	
流动资产合计	5,068,081	2,703,929	4,344,745	2,010,344
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	64,274	1,048,869	61,734	1,126,506
投资性房地产	717,749		859,817	
固定资产	23,799	319	26,193	326
在建工程	321,856		311,462	
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	18,191		21,722	
开发支出				
商誉	19,547		19,547	
长期待摊费用	2,484		3,180	
递延所得税资产	14,377	6,133	38,554	6,115

其他非流动资产				
非流动资产合计	1,182,277	1,055,321	1,342,209	1,132,947
资产总计	6,250,358	3,759,250	5,686,954	3,143,291
流动负债：				
短期借款			270,000	
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	656,036		771,245	
预收款项	1,312,363		397,085	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	575	1	4,606	1
应交税费	336,022	49,824	303,579	9,147
应付利息			2,067	
应付股利	209,964	15,162	15,162	15,162
其他应付款	346,793	1,903,033	546,515	2,156,100
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	256,000		408,200	
其他流动负债				
流动负债合计	3,117,753	1,968,020	2,718,459	2,180,410
非流动负债：				
长期借款	716,400		886,100	
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			1,260	1,260
其他非流动负债				
非流动负债合计	716,400		887,360	1,260
负债合计	3,834,153	1,968,020	3,605,819	2,181,670
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				
专项储备				
盈余公积	13,179	13,179	13,179	13,179
一般风险准备				

未分配利润	853,455	632,646	604,573	-196,963
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,015,920	1,791,230	1,767,038	961,621
少数股东权益	400,285		314,097	
所有者权益合计	2,416,205	1,791,230	2,081,135	961,621
负债和所有者权益总计	6,250,358	3,759,250	5,686,954	3,143,291

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

2009 年 1-6 月

单位：(人民币)千元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	728,186		1,140,071	
其中：营业收入	728,186		1,140,071	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	630,096	59,224	909,157	1,626
其中：营业成本	366,862		639,045	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	96,333		181,820	
销售费用	42,124		22,429	
管理费用	44,793	8,739	50,407	2,228
财务费用	11,738	-1,414	15,353	-665
资产减值损失	68,246	51,899	103	63
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-5,039	-5,039	-57,019	-57,019
投资收益（损失以“-”号填列）	286,545	942,336	-773	-528
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,716	-6,065	-1,241	-997
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	379,596	878,073	173,122	-59,173
加：营业外收入	161		167	
减：营业外支出	302		850	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	379,455	878,073	172,439	-59,173
减：所得税费用	102,214	48,464	53,513	-14,887
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	277,241	829,609	118,926	-44,286
归属于母公司所有者的净利润	248,882	829,609	89,103	-44,286
少数股东损益	28,359		29,823	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.46		0.17	
（二）稀释每股收益	0.46		0.17	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	277,241	829,609	118,926	-44,286
归属于母公司所有者的综合收益总额	248,882	829,609	89,103	-44,286
归属于少数股东的综合收益总额	28,359		29,823	

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

2009 年 1-6 月

单位：（人民币）千元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,387,530		339,382	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	83,269	1,687,483	272,630	1,591,032
经营活动现金流入小计	1,470,799	1,687,483	612,012	1,591,032
购买商品、接受劳务支付的现金	283,271		788,008	
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	52,135		40,345	
支付的各项税费	222,285	9,061	142,564	
支付其他与经营活动有关的现金	321,859	1,941,792	194,664	1,577,450
经营活动现金流出小计	879,550	1,950,853	1,165,581	1,577,450
经营活动产生的现金流量净额	591,249	-263,370	-553,569	13,582
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,505	1505		
取得投资收益收到的现金	8,422	8,422	468	468
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	412,328	533,898		
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	422,255	543,825	559	468
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	249,824		90,241	
投资支付的现金	6,810	295,180		141,850
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	256,634	295,180	90,241	141,850
投资活动产生的现金流量净额	165,621	248,645	-89,682	-141,382
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	252,180			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	252,180			
取得借款收到的现金	200,000		798,000	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	452,180		798,000	
偿还债务支付的现金	511,900		393,400	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,457		56,578	28
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	549,357		449,978	28
筹资活动产生的现金流量净额	-97,177		348,022	-28
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	659,693	-14,725	-295,229	-127,828
加：期初现金及现金等价物余额	562,052	93,291	757,468	169,151
六、期末现金及现金等价物余额	1,221,745	78,566	462,239	41,323

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

### 合并所有者权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 半年度

单位：（人民币）千元

项目	本期金额										上年金额											
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	实收资本（或股本）			资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	535,652	613,634			13,179		604,573		314,097	2,081,135	535,652	613,634			13,179		576,247		257,293	1,996,005		
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年年初余额	535,652	613,634			13,179		604,573		314,097	2,081,135	535,652	613,634			13,179		576,247		257,293	1,996,005		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							248,882		86,188	335,070							28,326		56,804	85,130		
（一）净利润							248,882		28,359	277,241							28,326		50,832	79,158		
（二）直接计入所有者权益的利得和损失																						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额																						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响																						
4. 其他																						
上述（一）和（二）小计							248,882		28,359	277,241							28,326		50,832	79,158		
（三）所有者投入和减少资本									252,631	252,631									5,972	5,972		

1. 所有者投入资本								252,631	252,631											
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他																		5,972	5,972	
(四) 利润分配								-194,802	-194,802											
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者（或股东）的分配								-194,802	-194,802											
4. 其他																				
(五) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
四、本期期末余额	535,652	613,634			13,179		853,455	400,285	2,416,205	535,652	613,634			13,179		604,573		314,097	2,081,135	

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

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 半年度

单位：（人民币）千元

项目	本期金额							上年金额						
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	535,652	609,753			13,179	-196,963	961,621	535,652	609,753			13,179	-75,560	1,083,024
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	535,652	609,753			13,179	-196,963	961,621	535,652	609,753			13,179	-75,560	1,083,024
三、本年增减变动金额（减 少以“-”号填列）						829,609	829,609						-121,403	-121,403
（一）净利润						829,609	829,609						-121,403	-121,403
（二）直接计入所有者权益 的利得和损失														
1. 可供出售金融资产 公允价值变动净额														
2. 权益法下被投资单 位其他所有者权益变动的 影响														
3. 与计入所有者权益 项目相关的所得税影响														
4. 其他														
上述（一）和（二）小计						829,609	829,609						-121,403	-121,403
（三）所有者投入和减少 资本														
1. 所有者投入资本														
2. 股份支付计入所有														

者权益的金额														
3. 其他														
(四) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者（或股东）的分配														
3. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
四、本期期末余额	535,652	609,753			13,179	632,646	1,791,230	535,652	609,753			13,179	-196,963	961,621

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