



广西阳光股份有限公司 2007 年年度报告

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。没有董事对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。所有董事均出席董事会，监事列席会议。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2007年年度报告中财务报告的真实、完整。普华永道中天会计师事务所有限公司出具了标准无保留意见的审计报告。

目 录

第一节	公司基本情况简介	2
第二节	会计数据和业务数据摘要	3
第三节	股本变动及股东情况	4
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	9
第五节	公司治理结构	12
第六节	股东大会情况简介	13
第七节	董事会报告	13
第八节	监事会报告	20
第九节	重要事项	20
第十节	财务报告	26
第十一节	备查文件目录	6 1



第一节 公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：广西阳光股份有限公司
公司法定英文名称：SUPER SHINE CO., LTD.
- 二、公司法定代表人：唐 军
- 三、公司董事会秘书：王 新
证券事务代表：张丽英
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
公司北京办公地址：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
公司互联网网址：<http://www.supershine.com.cn>
公司电子信箱：supershine@supershine.com.cn
- 五、公司信息披露报纸名称：《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>
公司年度报告备置地点：董事会办公室
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：阳光股份
股票代码：000608
- 七、其他有关资料：
 - 1、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
公司变更注册登记日期：1996 年 6 月 7 日 法定代表人变更
1996 年 9 月 13 日 注册资本变更、企业类型变更
1996 年 11 月 13 日 法定代表人变更
1997 年 11 月 6 日 法定代表人变更
1998 年 3 月 11 日 注册地址变更、营业范围增加
1998 年 5 月 15 日 注册地址变更、注册资本增加
1998 年 9 月 9 日 法定名称变更
1999 年 12 月 17 日 注册资本变更
2000 年 9 月 8 日 注册资本变更
2000 年 11 月 8 日 营业范围变更
2002 年 8 月 21 日 营业范围变更
2003 年 8 月 29 日 注册地址变更
2006 年 6 月 15 日 营业范围变更
2007 年 4 月 4 日 营业范围变更
2007 年 7 月 9 日 注册资本和企业类型变更
2007 年 10 月 11 日 注册资本变更
 - 2、公司企业法人营业执照注册号：企股桂总副字第 003745 号
 - 3、组织机构代码证号：20053835-8
 - 4、税务登记号码：国税桂字 450100200538358 地税桂字 450100200538358
 - 5、公司聘请的会计师事务所名称：普华永道中天会计师事务所有限公司



办公地址：中华人民共和国上海湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据（单位：人民币千元）

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	1,296,347	987,387	987,461	31.28%	1,135,027	1,135,351
利润总额	297,906	184,420	227,722	30.82%	248,266	250,627
归属于上市公司股东的净利润	183,326	87,089	116,106	57.90%	119,845	121,427
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	183,666	87,308	116,462	57.70%	119,720	121,345
经营活动产生的现金流量净额	-468,758	351,566	351,566	-233.33%	96,503	96,503
	2007 年末	2006 年末		本年末比上 年末增减 （%）	2005 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	5,464,775	3,951,744	4,010,589	36.26%	2,565,172	2,580,711
所有者权益（或股东权益）	1,738,712	862,734	904,831	92.16%	775,645	788,724

二、主要财务指标

	2007 年	2006 年		本年比上年 增减（%）	2005 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
基本每股收益（元/股）	0.39	0.30	0.31	25.81%	0.41	0.32
稀释每股收益（元/股）	0.39	0.30	0.31	25.81%	0.41	0.32
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.39	0.30	0.31	25.81%	0.41	0.32
全面摊薄净资产收益率（%）	10.54%	10.09%	12.83%	-2.29%	15.45%	15.40%
加权平均净资产收益率（%）	13.14%	10.63%	13.71%	-0.57%	16.63%	16.57%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	10.56%	10.12%	12.87%	-2.31%	15.43%	15.38%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	13.17%	10.66%	13.75%	0.58%	16.61%	16.56%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.88	1.20	0.93	-194.62%	0.33	0.25



	2007 年 末	2006 年末		本年末比 上年末增 减 (%)	2005 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
归属于上市公司股东的 每股净资产 (元/股)	3.25	2.95	2.38	36.55%	2.66	2.08

三、非经常性损益

非经常性损益项目	金额 (千元)
营业外收支净额	-386
对所得税和少数股东收益权益影响数	46
小计	-340

四、报告期利润表附表

项目 (千元)	净资产收益率 (%)		每股收益 (元/股)	
	全面摊薄净资产 收益率	加权平均净资产 收益率	基本每股收益	稀释每股收益
营业利润	17.16	21.39	0.63	0.63
归属于母公司净利润	10.54	13.14	0.39	0.39
扣除非经常性损益后归 属于母公司净利润	10.56	13.17	0.39	0.39

第三节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

1、自 2007 年 1 月 19 日至 2007 年 12 月 31 日，股份变动情况表：

单位：股

	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	34,957,454	11.97%	120,000,000	46,487,236	0	0	166,487,236	201,444,690	37.61
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	8,611,756	2.95%	0	2,583,527	0	0	2,583,527	11,195,283	2.09
3、其他内资持股	26,345,698	9.02%	0	7,903,709	0	0	7,903,709	34,249,407	6.39
其中：									
境内法人持股	26,345,698	9.02%	0	7,903,709	0	0	7,903,709	34,249,407	6.39
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0	120,000,000	36,000,000	0	0	156,000,000	156,000,000	29.12
其中：									
境外法人持股	0	0	120,000,000	36,000,000	0	0	156,000,000	156,000,000	29.12
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
二、无限售条件 股份	257,082,826	88.03%	0	77,124,848	0	0	77,124,848	334,207,674	62.39
1、人民币普通股	257,082,826	88.03%	0	77,124,848	0	0	77,124,848	334,207,674	62.39
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
三、股份总数	292,040,280	100%	120,000,000	123,612,084	0	0	243,612,084	535,652,364	100

2、截至 2008 年 1 月 21 日，股份变动情况表

单位：股

	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	201,444,690	37.61	0	0	0	-41,606,143	-41,606,143	159,838,547	29.84
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	11,195,283	2.09	0	0	0	-11,195,283	-11,195,283	0	0
3、其他内资持股	34,249,407	6.39	0	0	0	-30,410,860	-30,410,860	3,838,547	0.72
其中：									
境内法人持股	34,249,407	6.39	0	0	0	-30,410,860	-30,410,860	3,838,547	0.72
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	0	0
二、无限售条件股份	334,207,674	62.39	0	0	0	41,606,143	41,606,143	375,813,817	70.16
1、人民币普通股	334,207,674	62.39	0	0	0	41,606,143	41,606,143	375,813,817	70.16
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

4、截至 2007 年 12 月 31 日，限售股份变动情况表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
RECO SHINE PTE LTD	0	0	156,000,000	156,000,000	非公开发行	2010.6.9
北京燕赵房地产开发有限公司	32,156,756	14,602,014	5,266,423	22,821,165	注释 (1)(2) (3)	2007.1.19
北京国际信托投资有限公司	23,213,770	14,602,014	2,583,527	11,195,283	注释 (1)(2) (3)	2007.1.19
首创置业股份有限公司	22,596,146	14,602,014	2,698,235	10,692,367	注释 (1)(2) (3)	2007.1.19
北京辰元房地产开发有限公司	9,945,491	9,945,491	0	0		2007.1.19
北京首创阳光房地产有限责任公司	7,255,275	7,255,275	0	0		2007.1.19
广西新拓投资咨询有限	4,176,112	4,176,112	0	0		2007.1.19



责任公司						
中国电子财务有限责任 公司	3,043,320	3,043,320	0	0		2007.1.19
广西嘉隆经贸有限公司	2,649,290	2,649,290	0	0		2007.1.19
北流市供电公司	1,658,610	1,658,610	0	0		2007.1.19
玉林市国企工业总公司	849,086	849,086	0	0		2007.1.19
北流市工商行政管理局	304,332	304,332	0	0		2007.1.19
海南博容投资咨询有限 公司	304,332	304,332	0	0		2007.1.19
广西煤炭进出口公司	304,332	304,332	0	0		2007.1.19
北流市工贸实业公司	257,161	257,161	0	0		2007.1.19
北流市矿业公司	228,249	228,249	0	0		2007.1.19
玉林市玉州区邓记服装 店	213,032	213,032	0	0		2007.1.19
北流市物资总公司	127,819	127,819	0	0		2007.1.19
广西壮族自治区北流市 钢厂	112,603	112,603	0	0		2007.1.19
北流市南华贸易公司	91,300	91,300	0	0		2007.1.19
北流市工业区小学	79,126	79,126	0	0		2007.1.19
北流市农业生产资料公 司	60,866	60,866	0	0		2007.1.19
北流市机械厂	51,736	51,736	0	0		2007.1.19
北流市水运公司	18,260	18,260	0	0		2007.1.19
北流市永丰经济贸易信 息咨询服务有限公司	796,824	0	-60,949	735,875	注释4	
合计	110,493,828	75,536,374	166,487,236	201,444,690		

注：

(1)、本公司非流通股股东在股权分置改革工作中承诺遵守法律、法规和规章的规定，履行法定承诺义务。除北流市新星有限公司（简称“新星公司”）之外的其他非流通股股东均已承诺其持有的本公司非流通股份自股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。

公司非流通股股东北京燕赵房地产开发有限公司（简称“北京燕赵”）、北京国际信托投资有限公司、首创置业股份有限公司（简称“首创置业”）承诺在前项规定期满后，通过深交所挂牌交易出售上述股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。

(2)、除法定最低承诺外，北京燕赵、首创置业还都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、首创置业所持有的公司原非流通股份如上市交易或转让，减持价格不低于人民币10元/股（如公司实施资本公积金转增或股票分红方案、配股等，减持价格限制标准做相应除权调整）。北京燕赵（或首创置业）如有违反承诺的卖出交易，北京燕赵（或首创置业）将卖出资金划入公司帐户归全体股东所有。

(3)、经公司2007年第二次临时股东大会审议通过，公司于2007年10月15日实施了分红派息方案，即以公司现有总股本412,040,280股为基数，向全体股东每10股送红股3股（含税），每10股派现金红利0.5元（含税）。

(4)、公司在股权分置改革过程中曾经有一名非流通股股东新星公司联系不到，为了顺利推进公



司的股权分置改革，公司另外一名股东首创置业按照本公司相关股东会议表决通过的公司股权分置改革方案先行代为垫付了新星公司的执行对价安排；2007年4月12日，新星公司将其持有本公司的796,824股股份转让给了北流市永丰经济贸易信息咨询有限公司（简称“永丰经贸公司”），并于2007年5月30日办理完毕证券过户手续。2007年10月11日，永丰经贸公司偿还了首创置业代为垫付的股份230,766股，偿还后永丰经贸公司所持限售股份为566,058股；2007年10月15日，本公司实施了10送3股的分红派息方案，永丰经贸公司持有本公司的限售股份增至735,875股。

4、公司近三年股票发行与上市情况

(1)、2005年12月22日，公司召开相关股东会议，审议通过股权分置改革方案，即以2004年12月31日公司流通股股份总额136,501,092股为基数，由全体非流通股股东向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东支付45,045,360股，即流通股股东每持有10股流通股将获得3.3股，公司总股本仍为292,040,280股。

(2)、2006年11月15日，公司向Reco Shine Pte Ltd(简称“Reco Shine”)的非公开发行方案获得商务部商资批[2006]字2133号文《商务部关于原则同意广西阳光股份有限公司引进境外战略投资者的批复》的批准；2007年5月25日，取得中国证监会证监发行字[2007]110号《关于核准广西阳光股份有限公司非公开发行股票的通知》的发行核准批文。公司董事会根据上述核准文件要求和公司股东大会的授权办理了本次非公开发行股票相关事宜。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12,000万股，并于2007年6月5日办理了本次非公开发行的12,000万股新股的股权登记、过户事宜。本次非公开发行后公司总股本由292,040,280增至412,040,280股。

(3)、经公司2007年第二次临时股东大会审议通过，公司于2007年10月15日实施了分红派息方案，即以公司现有总股本412,040,280股为基数，向全体股东每10股送红股3股（含税），每10股派现金红利0.5元（含税，扣税后投资基金和个人股东实际每10股派发现金红利0.15元）。分红派息后，公司总股本由412,040,280股增至535,652,364股。

二、股东和实际控制人情况介绍

1、股东情况：

数量单位：股

股东总数		43,000			
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	7.68%	41,163,165	22,821,165	0
北京国际信托投资有限公司	国有股东	5.63%	30,177,901	11,195,283	0
首创置业股份有限公司	其他	4.84%	25,904,985	10,692,367	0
王崇九	其他	4.37%	23,385,620	0	0
北京辰元房地产开发有限公司	其他	2.49%	13,343,498	0	0
中国银行－友邦华泰盛世中国股票型开放式证券投资基金	其他	1.38%	7,399,220	0	0
中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金	其他	1.32%	7,089,838	0	0
北京首创阳光房地产有限责任公司	其他	1.00%	5,364,034	0	0
邢素兰	其他	0.95%	5,105,397	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		
王崇九	23,385,620		A		
北京国际信托投资有限公司	18,982,618		A		



北京燕赵房地产开发有限公司	18,342,000	A
首创置业股份有限公司	15,212,618	A
北京辰元房地产开发有限公司	13,343,498	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	7,399,220	A
中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金	7,089,838	A
北京首创阳光房地产有限责任公司	5,364,034	A
邢素兰	5,105,397	A
交通银行－华安策略优选股票型证券投资基金	4,873,263	A
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、公司前十名股东中，首创置业和北京首创阳光房地产有限责任公司（简称“首创阳光”）存在关联关系。公司未知前十名股东中其他股东是否存在关联关系。</p> <p>2、公司前十名无限售条件股东中，首创置业和首创阳光存在关联关系。公司未知其他无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系。</p> <p>3、公司前十名股东中的中国建设银行－华安宏利股票型证券投资基金，与前十名无限售条件流通股股东中交通银行－华安策略优选股票型证券投资基金之间存在关联关系。公司未知前十名股东中的其他股东与前十名无限售条件流通股股东中的其他股东之间是否存在关联关系。</p>	

(1)、截至 2007 年 12 月 31 日，公司前十名股东中，有限售条件的流通股股份数额为 200,708,815 股，无限售条件的流通股股份数额为 114,224,843 股。

(2)、公司前十名股东中，Reco Shine 是通过本公司向其非公开发行成为本公司第一大股东的；代表国家持有股份的单位为：北京国际信托投资有限公司。

2、公司控股股东情况

Reco Shine 持有本公司 15,600 万股的股份，为公司第一大股东，占公司总股本的 29.12%，其基本情况如下：

注册地：168 Robinson Road, #37-01, Capital Tower, Singapore 068912；注册资本：\$2.00（新加坡元）；成立日期：2006 年 3 月 28 日；注册登记证书的编号：200604415K；企业类型及经济性质：有限公司。Reco Shine 是通过本公司向其非公开发行成为本公司第一大股东的，有关公告刊登于 2007 年 6 月 7 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》。

3、公司实际控制人基本情况

Reco Shine 的控股股东为 Recosia China Pte Ltd（简称“Recosia China”），实际控制人为新加坡政府产业投资有限公司（GIC RE），其股权结构图如下：

一、公司董事、监事及高管人员的基本情况

姓名	性别	年龄	任 职	任职年限	期初持股（股）	期末持股（股）	税前报酬总额（千元）
唐军	男	49	董事长	2005-2008	0	0	*1,200
侯国民	男	56	董事兼总经理	2005-2008	0	0	1,037
李国绅	男	40	董事	2005-2008	0	0	不在公司领取
孙建军	男	41	董事	2005-2008	0	0	不在公司领取
徐伯才	男	66	独立董事	2005-2008	0	0	90
饶戈平	男	60	独立董事	2005-2008	0	0	90
徐祥圣	男	47	独立董事	2005-2008	0	0	90
刘建图	男	52	监事会召集人	2005-2008	0	0	不在公司领取
张馥香	女	47	监事	2005-2008	0	0	不在公司领取
王洪玉	男	57	职工代表选举的监事	2005-2008	0	0	106
万林义	男	36	常务副总经理	2005-2008	0	0	1,041
杨宁	男	38	副总经理兼财务总监	2005-2008	0	0	638
孔令国	男	46	副总经理	2005-2008	0	0	638
王新	女	37	董事会秘书	2005-2008	0	0	621
顾悦	女	42	策划总监	2005-2008	0	0	587

注释：根据第五届董事会第五次会议决议，公司计提了 2007 年度董事长津贴 1,200 千元，但尚未付现。

二、现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

（一）、董事会成员

唐军先生，工商管理硕士，高级工程师。曾任北京市计划委员会干部、北京综合投资公司投资处处长、北京市经济技术开发区招商处处长，本公司第二、三、四届董事会董事长。现任首創置业总裁，首創阳光董事长，本公司第五届董事会董事长。在本公司控股子公司任职情况：北京首創风度房地产开发有限责任公司董事长，北京星泰房地产开发有限公司董事长，北京电控阳光房地产开发有限公司副董事长，北京宏诚展业房地产开发有限公司董事长，北京上东阳光商业管理有限公司董事长。

侯国民先生，学士学位，高级工程师。曾任北京建筑工程学院教师、北京新大都房地产开发公司总经理、本公司第三、四届董事会董事、常务副总经理。现任本公司第五届董事会董事、公司总经理。在本公司控股子公司任职情况：北京阳光苑房地产开发有限公司、北京道乐科技发展有限公司、北京瑞阳嘉和物业管理有限公司、沈阳世达物流商业有限公司、天津阳光滨海房地产开发有限公司、北京新资物业管理有限公司、北京新瑞阳光房地产开发有限公司、北京瑞丰阳光投资有限公司、北京瑞金阳光投资有限公司、青岛阳光滨海置业有限公司、烟台阳光丽景房地产开发有限公司董事长；北京瑞景阳光物业管理有限公司执行董事；北京首創风度房地产开发有限责任公司、北京阳光苑房地产开发有限公司、北京星泰房地产开发有限公司、北京宏诚展业房地产开发有限公司总经理。

李国绅（Lee Kok Sun）先生，新加坡国立大学毕业，新加坡国籍，曾在 Koenaman Capital Management 从事股市及外汇投资与管理，现任职于新加坡政府产业投资有限公司，负责该公司在中国、韩国和日本的部分地区房地产投资及管理，本公司第五届董事会董事。

孙建军先生，美国斯坦福大学 MBA，曾任职于中国建筑工程总公司、中国建筑(南洋)发展有限公司，现任职于新加坡政府产业投资有限公司，本公司第五届董事会董事。

徐伯才先生，中国人民大学函授学院工业财务会计专业，1989 年获得高级会计师职称，1994 年获得注册会计师资格。2002 年获得上市公司独立董事培训结业证书。曾任北京 738 厂总会计师、副厂长，北京兆维电子（集团）有限责任公司董事、副总裁、总会计师，本公司第四届董事会独立董事。现任本公司第五届董事会独立董事。

饶戈平先生，国际法硕士。2005 年获得上市公司独立董事培训结业证书。曾任美国华盛顿大学、美国纽约大学访问学者。现任北京大学法学院教授，博士生导师。北京大学国际法研究所所长，本公司第五届董事会独立董事。

徐祥圣先生，工商管理硕士，研究员。曾任潍坊中师科技有限公司总经理，辽宁大正集团总经理，中国人民大学工商管理研修中心管理总监。现任国务院发展研究中心企业研究所斯坦福项目组研究员。本公司第五届董事会独立董事。

(二)、监事会成员

刘建图先生，学士学位。曾任国家建委八局二公司办公室干事，河北省第一建筑工程公司副总经理，现任北京燕赵总经理，河北建设集团有限公司副总裁，本公司第五届监事会召集人。

张馥香女士，学士学位，高级会计师。曾任北京市房地产信托投资公司主管会计，香港 VETCH HOLDINGS LTD 会计师，国家开发银行国际合作基金管理综合处负责人，中瑞合作基金总会计师，本公司第三、四届监事会股东派出的监事。现任首创置业副总裁，本公司第五届监事会股东派出的监事。

王洪玉先生，曾任北京希福连锁总店副总经理，北京新大都装璜材料联营公司经理，本公司第三、四届监事会由职工代表选举的监事。现任本公司第五届监事会由职工代表选举的监事。

(三)、高级管理人员

万林义先生，硕士学位，注册土地估价师。曾于北京市政府部门工作两年，2000 年起任本公司市场营销部经理、北京阳光上东项目部经理、公司副总经理。现任本公司常务副总经理。在本公司控股子公司任职情况：北京上东房地产经纪有限公司、天津阳光瑞景商业管理有限公司董事长；北京上东阳光商业管理有限公司、北京新资物业管理有限公司、北京新瑞阳光房地产开发有限公司、北京瑞丰阳光投资有限公司、北京瑞金阳光投资有限公司总经理。

杨宁先生，学士学位，会计师。曾就职于国家审计署，担任本公司财务部经理、财务总监。现任本公司副总经理兼任财务总监。在本公司控股子公司任职情况：北京瑞阳嘉和物业管理有限公司总经理，北京道乐科技发展有限公司总经理，北京艺力设计工程有限公司董事长。

孔令国先生，学士学位，高级工程师。曾任北京首创阳光房地产开发有限责任公司工程部经理。现任本公司副总经理兼任北京电控阳光房地产开发有限公司总经理。

王新女士，硕士学位。曾就职于北京证券有限责任公司投资银行部，韩国外换银行北京分行外汇部，中远总公司资产经营中心。曾任本公司董事会办公室主任、证券事务部经理。现任本公司董事会秘书。

顾悦女士，硕士学位。曾任威格斯（中国）房地产顾问有限公司副总经理，本公司策划部经理、设计策划部经理、市场营销部经理。现任本公司策划总监。

三、年度报酬情况

报告期内，公司尚未制定和实施股权激励计划。

董事、监事及高管人员依据公司绩效考核制度领取报酬。现任董事、监事、高级管理人员的年度报酬总额为 5,868 千元（不包含独立董事）。

未在本公司领取报酬和津贴的董事、监事及高级管理人员中，张馥香女士在首創置业领取报酬和津贴。李国绅先生、孙建军先生在新加坡政府产业投资有限公司领取报酬和津贴。刘建图先生在北京燕赵领取报酬和津贴。

四、报告期内，公司董事、监事及高管人员变动情况

经公司第五届董事会 2007 第二次临时会议、公司 2007 年第一次临时股东大会审议通过，同意郑栓虎先生辞去独立董事职务，选举徐祥圣先生为公司第五届董事会独立董事。

经公司第五届董事会第六次会议、公司 2007 年第二次临时股东大会审议通过，同意刘建图先生、马卫东先生辞去董事职务，选举李国绅先生、孙建军先生为公司第五届董事会董事。

经公司第五届监事会第七次会议、公司 2007 年第二次临时股东大会审议通过，同意张巨兴先生辞去监事职务，选举刘建图先生为公司第五届监事会监事及监事会召集人。

五、公司员工情况

截至 2007 年 12 月 31 日，公司在职工 306 人。

专业构成：房地产、建筑等相关专业占 30%；金融、经济及会计类 15%；管理类 19%；商业、销售管理及其他专业 36%。

教育程度：66%以上员工具有大学以上学历，其中硕士以上学历占总部员工的 10%。

公司离退休职工 1 名。

第五节 公司治理结构

一、公司基本治理结构介绍

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其它相关的法律、法规、规范性文件的原则和要求，制定和完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露事务管理办法》、《接待和推广工作制度》、《对外担保管理办法》等一系列规范性文件和内控制度，有效的保证了公司长期、稳定、健康的发展。公司按照规范化管理的要求，公司将进一步加强制度建设，健全和完善企业各项管理制度，积极推行科学化、规范化管理。

二、报告期内的主要成果

1、根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》、广西监管局颁发的《关于做好上市公司治理专项活动有关事项的通知》（简称《通知》），以及深圳证券交易所的具体部署，本公司深入开展了公司治理专项活动。公司成立了治理专项工作领导小组，并报广西监管局备案。公司确定了专项活动领导组织机构成员及分工，拟定了各阶段的时间安排和具体工作措施。公司第五届董事会 2007 年第三次临时会议审议通过了《公司治理专项活动的自查报告和整改计划》，公司第五届董事会 2007 年第八次临时会议审议通过了《公司关于公司治理专项活动整改报告》，公司圆满完成了公司治理情况自查、接受公众评议、整改提高三个阶段的工作。

2、报告期内，公司以上市公司治理专项活动为契机，对照《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《股票上市规则》等法律、法规、规章及相关规范性文件的要求，切实加强公司内部的信息披露事务管理制度建设和内控制度建设，规范股东大会和董事会的运作。通过此次公司治理自查活动和监管部门的帮助指导，公司及时发现了在治理方面存在的不足，明确了整改方向和整改要求；通过落实整改措施，公司董事、监事和高管对完善公司治理的认识有了进一步提高，公司的相关规章制度得到了进一步健全和完善，内控体系得到了较大提升。

3、为适应公司的发展变化、进一步提高公司管理水平、增强公司核心竞争力，公司聘请了专业的战略咨询公司，对公司的发展战略、组织结构、业务流程进行梳理和调整。新组织结构有利于提升公司管控能力、商业地产管理能力和资本运作能力，支持公司的战略实现。公司新的职能部门设立如下：战略发展部、资本市场部、资产管理部、运营管理部、内审部、财务部、人力资源部、行政管理部、项目拓展部、商业策划部、商业管理部、规划设计部、市场营销部、客户服务中心、工程管理部、成本管理部、董事会办公室。

三、公司独立董事履行职责情况

1、独立董事出席董事会、股东大会的情况

报告期内，公司共召开十一次董事会会议、五次股东大会，三位独立董事均亲自出席参加。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，三位独立董事对公司本年度董事会各项议案及非董事会议案的其他事项没有提出异议。

四、关于控股股东与上市公司的关系

公司在运作过程中，严格做到在人员、资产、业务、财务、机构等方面与控股股东完全分开。公司有独立的经营领导班子，有独立的劳动、人事、工资管理制度；公司与控股股东之间产权关系明确；公司设有独立的财务部门，有独立的会计制度和财务核算体系，开设独立的银行帐户，独立纳税；公司拥有独立的业务部门和管理部门，公司控股股东及其职能部门与本公司及职能部门没有上下级关系，公司具有独立完整的经营管理能力。

五、公司内部控制建设情况

公司已经建立较为完善的经营管理制度、财务管理制度、内部审计制度、信息披露管理、对外担保、募集资金使用等内控制度。公司监事会和独立董事对公司内控制度建设发表了意见。

1、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见：

(1)、公司已结合自身的经营特点，建立了一套较为健全的内部控制制度，并得到有效执行，从而保证了公司经营活动的正常有序进行，保护了资产的安全和完整。公司内部控制制度总体而言体现了完整性、合理性、有效性。

(2)、对照深交所《内部控制指引》，公司内部控制在内部环境、目标设定、事项识别、风险评估、风险对策、控制活动、信息与沟通、检查监督等各个方面规范、严格、充分、有效，基本符合中国证监会、深交所的相关要求。

(3)、2007 年，公司未有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

2、公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见：

报告期内，公司董事会制定和完善了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露事务管理办法》、《接待和推广工作制度》、《对外担保管理办法》等一系列公司管理制度，公司内部控制制度较为健全完善，形成了以公司投资决策控制制度、预算与计划体系控制制度、成本核算控制制度、招投标控制制度、会计系统控制制度等比较严密的内部控制制度体系。上述健全完善的各项内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

公司内部控制重点活动按照公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司的经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。

公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

六、公司计划在下届董事会成立董事会薪酬、战略、审计等方面的专业委员会，制定委员会实施细则。各委员会的成员均以独立董事为主，公司独立董事来自会计、经济、法律方面的专家。公司今后将发挥董事会专业委员会的作用，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，提高公司科学决策能力及风险防范能力。

第六节 股东大会情况简介

一、2007年3月12日，公司召开2006年年度股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2007年3月13日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

二、2007年7月25日，公司召开2007年第一次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2007年7月26日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

三、2007年9月21日，公司召开2007年第二次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2007年9月22日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

四、2007年10月24日，公司召开2007年第三次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2007年10月25日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

五、2007年11月23日，公司召开2007年第四次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2007年11月24日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

第七节 董事会报告

一、报告期内整体经营情况的回顾

1、公司总体经营情况

我国近几年来GDP一直保持9%-10%的高速增长，人民币购买力增强，人民币持续升值。经济的快速增长、人民币升值以及奥运城市价值的提升、城镇化进程稳步推进、人民生活水平的提高等因素共同推动了北京房地产的迅速发展。但由于房价上涨过快，针对房地产行业的宏观调控已经成为常态。随着国家宏观调控政策逐步落实，房地产行业获得土地资源、融资、经营销售等各个环节都有可能面临严峻考验，政府进一步出台涉及土地、规划、信贷、税收等方面政策的可能性依然较大。

公司管理层认为，政府对房地产行业的持续调控，其目的并不是打压房地产行业，而是促使房地产市场健康稳定的发展，真正的实现社会的和谐。房地产调控也并不是要刻意打压开发商的利润率水平，而是加强梯级住房消费体系的建立，抑制房价过快增长，逐步建立并完善住房保障体系。

另一方面，公司管理层认为，国内经济的稳步发展和人们生活水平的提高，导致消费者对零售业需求的增加，营造了对商业地产的市场需求。各城市政府部门认识到大力发展第三产业和现代服务业的重要性，加之新一轮城市建设和改造高潮的兴起，都为城市商业项目的发展创造了机遇。此外，商业地产受宏观调控影响较小，它的长期和稳定特征有利于公司的长远发展。

公司管理层认为，在中国经济持续增长的推动下，中国房地产行业将面临巨大的市场需求，其中住宅和商业地产均具有较大的发展潜力。但是住宅地产由于宏观调控和土地政策的变化，土地获取的难度和获取的成本日益加大，行业内的竞争已趋于白热化。商业地产由于进入门槛高、资金需求大、运作能力要求高等条件的约束，行业发展起步较晚，竞争程度尚不激烈，增长空间巨大。

在分析了住宅房地产和商业地产未来发展趋势、公司具备的内在条件、股东层面的意愿的基础上，公司提出了新的企业愿景和新的战略目标，即成为“中国领先的商业地产集团”。公司要在四个方面实现领先即业务规模领先，主要体现在收入和利润规模、开发及持有物业的规模，以稳健的

步伐追求最大规模；专业能力领先，主要体现在提升商业地产专业能力，包括项目策划、规划设计、建造等打造商业产品的核心竞争力；盈利能力领先，主要体现在提升企业管理水平，提高盈利能力，为股东创造最大价值、盈利能力要位居行业前列；品牌领先。

报告期内，公司主要的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48.69%。公司2007年实现营业收入1,296,347千元，净利润183,327千元，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31.28%，主要原因是阳光上东二期可结算面积增加；净利润比去年同期增加57.90%，主要原因除阳光上东可结算面积增加外，所持交易性金融资产公允价值变动收益增加也是原因之一。

2、公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司主营业务结构发生了一定的变化。公司改变了以往纯住宅开发的运作模式，逐渐增加持有性物业的数量，提高出租收入在公司主营业务收入的比重。

单位：千元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入收入比上年增减(%)	运营成本比上年增减(%)	营业利润率利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产住宅销售	1,193,044	780,370	34.59	32.70	32.04	0.33
物业租赁	97,462	24,717	74.64	48.69	44.12	0.80
分产品						
阳光上东(销售收入)	1,183,681	774,287	34.59	33.56	32.85	0.35
阳光大厦(租赁收入)	49,372	13,307	73.05	8.09	13.26	-1.66
北京通州商业项目(租赁收入)	26,706	6,969	73.90	623.54	306.36	38.03

主营业务分地区情况

单位：千元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
北京	1,294,866	31.14

公司主要供应商、客户情况

2007年，本公司前五名供应商合计的采购额1,260,740千元，占公司全年采购总额2,356,777千元的53.49%。

2007年，本公司前五名客户合计的销售总额71,982千元，占公司全年销售总额1,193,044千元的6.03%。

3、财务分析

(1)、报告期末公司总资产为5,772,269千元，主要构成及变动情况如下：

单位：千元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	比去年增减变动原因
交易性金融资产	142,732	68,920	股票公允价值增加
应收账款	17,064	10,753	应收物业租金增加
其他应收款	160,410	57,691	项目投标保证金和联营公司往来款增加
预付款项	1,009,747	76,492	预付土地拍卖款及工程款增加
长期股权投资	34,985	201,539	处置联营公司股权
在建工程	253,014	131,574	在建的投资性物业增加
长期待摊费用	472	2,271	售楼处摊余成本转为一年内待摊的流动资产
商誉	19,547	8,306	收购少数股东权益导致
预收款项	961,298	514,553	预收房款增加
应付职工薪酬	1,196	6,616	支付职工福利
应付股利	15,190	7,514	2007年中期利润分配，应付现金股利增加
一年内到期的借款	799,100	232,800	一年内到期的银行借款增加
长期借款	464,700	1,013,800	长期借款转为一年内到期的银行借款
递延所得税负债	31,147	16,743	交易性金融资产公允价值增加

股本	535,652	292,040	非公开发行股票及中期利润分配送股导致股本增加
资本公积	613,634	62,476	非公开发行股票导致股本溢价增加

(2)、报告期内营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况

单位：千元

项目	2007 年度	2006 年度	变动原因
营业收入	1,296,347	987,461	入住结算面积增加
营业税金及附加	123,067	80,752	营业收入增加
销售费用	49,919	42,286	项目推广费用增加
管理费用	66,979	35,048	人工费用及办公费用增加
资产减值损失	8,544	99	计提的商誉减值准备增加
公允价值变动收益	73,850	43,303	交易性金融资产公允价值增加
投资收益	592	855	按照权益法核算对联营公司投资损失增加
营业利润	298,292	228,114	房地产项目结算利润及交易性金融资产公允价值增加
利润总额	297,906	227,722	房地产项目结算利润及交易性金融资产公允价值增加
归属于母公司净利润	183,326	116,106	利润总额增加

(3)、报告期内，公司现金流量财务数据变动情况

单位：千元

项目	2007 年度	2006 年度	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-468,758	351,566	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	-315,872	-487,261	对联营公司投资减少
筹资活动产生的现金流量净额	644,816	533,124	非公开发行股票融资增加
现金及现金等价物净增加额	-139,814	397,429	支付项目土地出让金及工程款增加

4、主要控股子公司及参股公司的经营情况及业绩

(1)、北京首创风度房地产开发有限责任公司（简称“风度公司”），注册资本 60,000 千元，本公司持有其 91.67% 的股权。风度公司负责开发了北京阳光丽景项目，并负责对该项目的底商进行经营。报告期末风度公司总资产 345,763 千元，2007 年实现净利润-431 千元。

(2)、北京阳光苑房地产开发有限公司（简称“阳光苑公司”），注册资本 72,190 千元。本公司持有其 65% 的股权。阳光苑公司负责经营北京阳光大厦和北京盛世嘉园项目。报告期末阳光苑公司总资产 511,374 千元，2007 年实现租赁收入 51,508 千元，实现净利润-730 千元。

(3)、北京星泰房地产开发有限公司（简称“星泰公司”），注册资本 55,180 千元，本公司直接持有其 56.24% 的股权，直接和间接共持有其 73.43% 的股权。星泰公司负责开发建设北京阳光上东项目。报告期末星泰公司总资产 3,523,276 千元，2007 年度实现主营业务收入 1,192,557 千元，主营业务利润 414,928 千元，净利润 69,676 千元。

(4)、北京电控阳光房地产开发有限公司（简称“电控阳光”），注册资本 60,000 千元，本公司持有其 85% 的股权。电控阳光负责开发北京酒仙桥危改项目。报告期末电控阳光总资产 341,485 千元，2007 年实现净利润-2,925 千元。

(5)、北京瑞阳嘉和物业管理有限公司（简称“瑞阳嘉和”）（即原北京宜商嘉和投资有限公司，2007 年 12 月完成名称变更），注册资本 28,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，本公司直接和间接共持有其 100% 的股权。瑞阳嘉和负责经营北京通州商业项目。报告期末瑞阳嘉和总资产 320,771 千元，2007 年实现租赁收入 26,706 千元，实现净利润-3,411 千元。

(6)、北京道乐科技发展有限公司（简称“道乐科技”），注册资本 95,000 千元，本公司持有其 51.03% 的股权。道乐科技负责开发建设北京北苑科创大厦项目。报告期末道乐科技总资产 366,025 千元，2007 年实现净利润 -1,372 千元。

(7)、沈阳世达物流商业有限公司（简称“世达物流”），注册资本 86,000 千元，本公司持有其 30% 的股权。世达物流拥有沈阳市东陵区长青街 121 号商业项目。报告期末世达物流总资产 155,486 千元，2007 年实现净利润-3,448 千元。

(8)、北京宏诚展业房地产开发有限公司（简称“宏诚展业”），注册资本 10,000 千元，本公司

直接持有其 80% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末宏诚展业总资产 20,039 千元，2007 年实现净利润-79 千元。

(9)、北京上东阳光商业管理有限公司（简称“上东商业”），注册资本 2,000 千元，本公司持有其 100% 的股权。报告期末上东商业总资产 4,945 千元，2007 年实现净利润 2,111 千元。

(10)、北京艺力设计工程有限公司（简称“艺力设计公司”），注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末艺力设计公司总资产 352,677 千元，2007 年实现收入 338,890 千元，实现净利润 101,503 千元。

(11)、天津阳光滨海房地产开发有限公司（简称“天津阳光滨海”），注册资本 50,000 千元，本公司持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。天津阳光滨海负责天津万东小马路项目的开发建设。报告期末天津阳光滨海总资产 429,916 千元，2007 年实现净利润 -1,236 千元。

(12)、北京东光兴业科技发展有限公司（简称“东光兴业”），注册资本 2,000 千元，本公司直接持有其 80% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。东光兴业负责北京酒仙桥科研培训中心项目的开发建设。报告期末东光兴业总资产 33,823 千元，2007 年实现净利润-157 千元。

(13)、北京瑞景阳光物业管理有限公司（简称“瑞景阳光”）（即原北京瑞景阳光投资有限公司，2007 年 12 月完成名称变更），公司注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 100% 的股权。报告期末瑞景阳光总资产 109,332 千元，2007 年实现净利润-57 千元。

(14)、北京上东房地产经纪有限公司（简称“上东经纪”），注册资本 1,000 千元，本公司直接持有其 85% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。上东经纪主要负责北京阳光上东项目的销售管理。报告期末上东经纪总资产 60,276 千元，2007 年实现净利润 -1,213 千元。

(15)、北京新瑞阳光房地产开发有限公司（简称“新瑞阳光”），注册资本 230,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 97.34% 的股权。报告期末新瑞阳光总资产 207,141 千元，2007 年实现净利润-29 千元。

(16)、北京新资物业管理有限公司（简称“北京新资”），注册资本 348,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 97.34% 的股权。北京新资购买了北京阳光上东酒店项目，并与 Reco UES Pte Ltd 签署了股权转让协议。报告期末北京新资总资产 360,065 千元，2007 年实现净利润 -9,321 千元。

(17)、北京瑞金阳光投资有限公司（简称“瑞金阳光”），注册资本 10,000 千元，本公司持有其 100% 的股权。报告期末瑞金阳光总资产 10,004 千元，2007 年实现净利润-16 千元。

(18)、北京瑞丰阳光投资有限公司（简称“瑞丰阳光”），注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 100% 的股权。报告期末瑞丰阳光总资产 16,504 千元，2007 年实现净利润-16 千元。

(19)、天津阳光瑞景商业管理有限公司（简称“天津阳光瑞景”），注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末天津阳光瑞景总资产 3,694 千元，2007 年实现净利润-214 千元。

(20)、青岛阳光滨海置业有限公司（简称“青岛阳光滨海”），注册资本 50,000 千元，本公司直接持有其 30% 的股权，直接和间接共持有其 99.42% 的股权。青岛阳光滨海负责青岛城阳项目的开发建设。报告期末青岛阳光滨海总资产 214,919 千元，2007 年实现净利润-83 千元。

(21)、烟台阳光丽景房地产开发有限公司（简称“烟台阳光丽景”），注册资本 200,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 99.47% 的股权。烟台阳光丽景负责烟台银河项目的开发建设。报告期末烟台阳光丽景总资产 39,973 千元，2007 年实现净利润-27 千元。

二、公司未来发展的展望

1、公司发展战略

报告期内，公司通过与管理咨询顾问公司合作形成了“阳光股份发展战略规划方案”。方案从企业愿景出发提出了公司未来的战略目标和应持有的战略态度，为实现战略目标公司应采用的商业模式，以及基于该商业模式下，如何打造公司的资源能力，并对增长阶梯进行分析，最后提出战略举措。

(1)、企业愿景：成为中国领先的商业地产公司。领先的商业地产公司体现在四个方面的“领先”。第一，业务规模领先。主要体现在收入和利润规模、开发及持有物业的规模。第二，专业能力领先。公司提升商业地产专业能力，打造商业地产业务的核心竞争力。第三，盈利能力领先。盈利能力的目标是要位居行业前列。第四，品牌领先。

(2)、战略态度：为了达到成为“中国领先的商业地产集团”的目标，公司需要采取“专注、专业、平衡、可持续”的战略态度来完成企业的变革。

专注：公司业务专注于商业地产范畴，特别是社区型购物中心与城市型购物中心。住宅作为商

业地产战略重要的辅助手段，要逐渐走向产品系列化，专注于某一类消费群体；

专业：提升商业地产和住宅开发的专业能力；

平衡：商业地产与住宅地产适度平衡，开发和持有比例平衡，拓展区域、规模与速度适度平衡，持有物业类型要平衡；

可持续：提升可持续发展的资源与能力。

(3)、商业模式：为了实现“中国领先的商业地产集团”，公司采用的商业模式可以通过产品选择、价值链定位、地域扩张选择三个主要因素来描述。

①、产品战略：

重点加强商业地产的发展，形成商业与住宅协同发展的格局；在商业地产领域将专注于社区型与城市型购物中心两种业态；住宅地产作为商业地产持有的重要支撑，立足中高档精品定位，形成可复制的阳光产品系。

②、价值链经营：

在商业地产盈利模式设计上，公司将采用三步法来逐渐实现商业地产的持有战略。

第一步，采用开发带动持有的方式，所开发的商业物业以溢价出售为主要盈利来源，盈利收入再次投向滚动开发以及少量持有，并培育商业运营；第二步，公司根据资金规模，逐步增加优质持有物业数量；第三步，形成住宅自我良性发展，商业地产通过 REITs 等金融手段来实现阳光股份持有控制的目标。

③、地域扩张选择：

在区域拓展上，在住宅方面公司采用了先扎根环渤海经济圈的集约型发展策略，在商业地产区域选择与进入策略上，重点关注全国三大城市群孕育的商业梯次机会。

(4)、资源能力的构建：

根据战略发展的需要，公司需要构筑企业的核心能力，获取关键资源。纵观商业地产运作的全过程，所需要的能力结构主要由：融资能力、土地获取能力、设计规划能力、工程建造能力、成本管理能力、营销推广能力、商业策划能力、招商统筹能力、经营管理能力、物业管理能力等十个部分构成。其中，融资能力、投资决策能力、运营能力是最核心的部分。

2、公司 2008 年经营发展计划

公司将 2008 年确立为“战略基础年”。公司将在新的战略规划目标指引下，重点抓好以下方面的工作：进一步完善财务管理体系，优化人力资源管理体系，优化公司运营管理体系初步建立，提升投资评估与决策体系，构建公司信息管理系统平台，继续完善统一的招投标采购体系。在具体业务领域：

(1)、商业地产板块在业务规模方面要继续加大力度拓展符合发展战略的商业项目，扩大公司商业资产的持有或者控制规模；在专业能力方面：要重点加强公司的商业运营与管理能力，确保已经持有和控制的商业项目不能出现任何运营管理风险；并且要构建和加强公司在商业地产战略研究、策划、设计和资产管理等方面的专业能力；在盈利能力方面要提高已经持有和控制项目的盈利能力；要深入研究商业地产金融政策与手段，为打通资本市场渠道做准备；在公司品牌方面要围绕战略，确定公司品牌建设方案并开始公司品牌推广。

(2)、住宅地产板块要稳步扩大住宅的开工面积和销售收入，为公司转型提供坚实基础；研究并建立公司住宅产品、业务和管理的标准化体系，使之成为真正成熟的业务，为公司住宅板块的持续发展特别是异地发展打下基础；继续拓展适合公司发展的项目，以确保 3—5 年内公司业绩的稳定与增长。

3、公司资金需求及筹资情况

随着公司业务的迅速发展、经营规模的快速扩张，公司在未来几年内对资金的需求将大幅增加，提升融资能力成为公司一项长期的任务。公司将进一步探索多样化的融资渠道、不丧失对企业和项目控制权、具有长短结合、定期与非定期相结合的融资组合。不断提高融资效率，充分利用资本市场整合资源。

4、公司面临风险和对策

面临的风险：近年来，随着我国国民经济持续快速发展以及人均可支配收入的增长，居民对房屋的需求不断加大；同时，伴随着人民币升值、资金流动性过剩等因素的影响，我国房地产业呈现出“偏热”的发展趋势。随之而来的是国家持续不断地通过住房供应结构、土地、税收、信贷、投资主体限制等方面对整个产业进行宏观调控，预计该等宏观调控将会持续较长一段时间，对公司经营产生一定的负面影响。

对策：实施公司发展战略，使公司形成房地产开发和商业物业经营两个业务支柱领域，以均衡

由于单一住宅开发销售带来的收入和业绩的不稳定性；借鉴国际先进的商业运营经验，提升公司管理水平。

三、公司报告期内的投资情况

1、报告期内，公司前次募集资金使用情况。

本公司经中国证监会证监发行字[2007]110号文件批复核准，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12,000万股，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2007年12月31日，本次募集资金的实际使用情况与本公司《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：

金额单位：千元

募集资金总额	*679,330			本报告期已使用募集资金总额	521,008		
				已累计使用募集资金总额	521,008		
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	361,878	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		521,008	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2007年12月31日，公司已经合计使用募集资金521,008千元，其余剩余募集资金将继续投入到项目中。						

注释：公司募集资金资金685,200千元，扣除发行费用，公司实际募集资金679,330千元，其中用于补充流动资金159,130千元。

2、报告期内，公司及控股子公司利用非募集资金投资情况、投资项目进度和收益情况：

(1)、北京阳光上东项目：由公司控股子公司星泰公司负责开发建设。该项目一期（C1、C2、B区）2007年实现销售收入243,793千元。

该项目二期为C3-C9区，规划建筑面积约35.3万平方米。其中：C6C7、C3C4区规划建筑面积约13.4万平方米（住宅可售面积约9.8万平方米），已于2006年底达到竣工交付使用标准，截止2007年12月31日住宅部分累计签约率87%，2007年实现销售收入600,754千元；C5、C8区建筑面积约11.2万平方米（住宅可售面积约8.0万平方米），已于2007年底达到竣工交付使用标准，截止2007年12月31日住宅部分累计签约率80%，2007年实现销售收入339,134千元；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），工程进度为主体结构封顶、开始外立面装修，预计于2008年上半年进入预售阶段，于2008年底竣工验收。

(2)、天津万东小马路项目：由公司控股子公司天津阳光滨海负责开发建设。该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）。项目总投资约650,000千元，已于2007年底开工，预计2008年下半年进入预售阶段。

(3)、北京酒仙桥危改项目：由公司控股子公司电控阳光负责。为了实现和谐改造，电控阳光今后将进一步完善沟通体系，积极推进危改工作。

(4)、北京阳光大厦项目：由公司控股子公司阳光苑公司负责开发经营。该项目总建筑面积约 5.1 万平方米，整体出租率 100%，2007 年实现租赁收入 49,372 千元。

(5)、北京通州商业项目：由公司控股子公司瑞阳嘉和负责开发经营。该项目建筑面积约 3.8 万平方米。该项目商业部分的主要承租人为北京家乐福商业有限公司，整体出租率达 90%，2007 年实现租赁收入 26,706 千元。

(6)、北京北苑科创大厦项目：由公司控股子公司道乐科技负责开发经营。按照协议约定，本公司和 Reco Shine 享有 3.1 万平方米的权益，道乐科技与华糖洋华堂商业有限公司签署了房屋租赁合同，协议约定固定租金按照 2.8 元/平方米/天；除支付固定租金外，华糖洋华堂商业有限公司根据年度销售额采取超额累进的方式支付浮动租金。该项目于 2008 年初竣工验收，2008 年上半年投入运营。

(7)、北京酒仙桥科研培训中心项目：由公司控股子公司东光兴业负责开发建设。该项目建成后东光兴业享有约 4.0 万平方米建筑面积。该项目预计于 2008 年上半年开工。

(8)、青岛千千树项目：公司拟通过以收购股权方式取得青岛千千树项目的控制权。

(9)、烟台银河项目：由公司控股子公司烟台阳光丽景负责开发建设。该项目规划地上总建筑面积 43.03 万平方米，规划住宅建筑面积 41.32 万平方米。项目处于方案设计阶段，已经签署土地出让合同，预计 2008 年下半年开工。

(10)、青岛城阳项目：由公司控股子公司青岛阳光滨海负责开发建设。该项目规划总建筑面积约 12.13 万平方米，规划住宅建筑面积约 10.01 万平方米，商业规划建筑面积约 2.12 万平方米。项目处于方案设计阶段，已经签署土地出让合同，预计于 2008 年下半年开工。

四、普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

五、董事会工作情况

1、报告期内董事会会议情况及决议内容

2007 年度，公司董事会共召开了十一次会议，具体情况如下：

(1)、2007 年 2 月 8 日，公司召开第五届董事会第五次会议，本次会议决议公告刊登在 2007 年 2 月 10 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(2)、2007 年 4 月 20 日，公司召开第五届董事会 2007 年第一次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2007 年 4 月 21 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(3)、2007 年 6 月 22 日，公司召开第五届董事会 2007 年第二次临时会议，会议审议通过了公司信息披露事务管理制度。本次会议决议公告刊登在 2007 年 6 月 23 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(4)、2007 年 7 月 20 日，公司召开第五届董事会 2007 年第三次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2007 年 7 月 21 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(5)、2007 年 8 月 20 日，公司召开第五届董事会第六次会议，本次会议决议公告刊登在 2007 年 8 月 22 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(6)、2007 年 9 月 10 日，公司召开第五届董事会 2007 年第四次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2007 年 9 月 11 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(7)、2007 年 9 月 19 日，公司召开第五届董事会 2007 年第五次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2007 年 9 月 20 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(8)、2007 年 9 月 28 日，公司召开第五届董事会 2007 年第六次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2007 年 10 月 8 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(9)、2007 年 10 月 24 日，公司召开第五届董事会 2007 年第七次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2007 年 10 月 26 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(10)、2007 年 11 月 7 日，公司召开第五届董事会 2007 年第八次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2007 年 11 月 8 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(11)、2007 年 12 月 5 日，公司召开第五届董事会 2007 年第九次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2007 年 12 月 6 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会全体成员严格遵循有关证券法规和公司章程，尽职尽责地执行股东大会的各项决议，完成了公司的经营目标。公司董事会在履行职责中未超越股东大会授权范围。

3、报告期内公司尚未成立战略、薪酬、审计等方面的专业委员会。公司计划下届董事会设立战略、薪酬、审计委员会，并将充分发挥各专业委员会的作用。

六、本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案。

根据普华永道中天会计师事务所有限公司出具的审计报告，截至 2007 年末未分配利润为 483,472 千元。

根据公司 2008 年经营计划，北京阳光上东二期项目处于集中建设期，其他项目属于资金大规模投入期，流动资金的需求量较大，公司计划将现有资金继续投入项目建设之中，因此，公司董事会从公司实际情况出发，现提出以下利润分配方案：本公司 2007 年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

七、报告期内，公司选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》及《上海证券报》。

第八节 监事会报告

监事会作为公司的监督机构，根据《公司法》和国家有关法律、法规以及《公司章程》的有关规定，认真履行监督职责，在 2007 年主要完成了下列工作：

一、报告期内，公司监事会共召开了四次监事会会议，具体情况如下：

1、2007 年 2 月 8 日，第五届监事会第五次会议审议通过：公司 2006 年度监事会报告；2006 年度报告及其摘要；2006 年度财务决算报告；监事会对公司 2006 年运作情况的独立意见。

2、2007 年 8 月 20 日，第五届监事会第六次会议审议通过：同意张巨兴先生由于工作原因辞去公司监事职务，提名刘建图先生为公司第五届监事会监事候选人；监事会对公司 2007 半年度报告出具的审核意见。

3、2007 年 9 月 21 日，第五届监事会第七次会议审议通过：选举刘建图先生为公司监事会召集人。

4、2007 年 10 月 24 日，第五届监事会第八次会议审议通过：监事会对公司 2007 年第三季度报告出具的审核意见。

二、公司监事会按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》赋予的职责，依法行使监督权，监事会成员列席了各次董事会会议。公司监事会认为：

1、公司在经营过程中，决策程序合法，已建立较为完善的内部控制制度。公司董事、经理执行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、负责本公司 2007 年度审计的普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司出具了无保留意见的审计报告。本监事会认为，财务报告真实地反映了本公司的财务状况和经营成果。

3、公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投入项目完全一致。

4、公司 2007 年度发生的收购、出售资产事项，交易价格公平，无损害公司利益情况。

5、公司 2007 年度发生的关联交易事项，交易价格公平，无损害公司利益情况。

第九节 重要事项

一、报告期内公司未发生重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内公司未发生破产重组相关事项。

三、报告期内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情况。

报告期内，公司证券投资情况如下：

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额（千元）	持有数量（股）	期末账面价值（千元）	占期末证券总投资比例（%）	报告期损益（千元）
1	股票	600028	中国石化	380	115,200	2,699	1.89%	1,648
2	股票	600036	招商银行	8,565	2,660,343	105,429	73.87%	61,906
3	股票	600900	长江电力	1,517	408,504	7,962	5.58%	3,971
4	股票	601398	工商银行	10,224	3,277,000	26,642	18.66%	6,325
报告期已出售证券投资损益				-	-			

期末持有其它证券投资	-	-			
合计	20,686	-	142,732	100%	73,850

四、报告期内公司未发生企业合并事项，公司发生收购及购买和出售资产情况。

基于对瑞阳嘉和所拥有商业物业的良好预期，以及该物业进一步开发的经营需要，本公司受让了瑞阳嘉和剩余的 20% 股权，实现了对瑞阳嘉和 100% 股权的整体收购，对应瑞阳嘉和 100% 股权及资产的整体收购价款约为 358,000 千元。

公司其他收购及购买资产情况请参见本节六、2 项内容。

五、报告期内，公司尚未制度和实施股权激励计划。

六、报告期内发生的重大关联交易事项

1、公司未发生日常关联交易事项。

2、报告期内发生的收购、出售资产、共同对外投资的关联交易事项。

报告期内及以前报告期，本公司与公司第一大股东 Reco Shine 之间发生了多笔涉及股权转让和共同对外投资的关联交易。这些关联交易是由于国家宏观经济政策变化，公司在融资和扩张模式上出现适当调整所致。公司在快速发展过程中对资金需求日益加大，公司在积极拓展资本市场直接融资和银行间接融资的同时，开始拓展其它多元化融资渠道和方式，其中采取出让项目部分或全部股权就是本公司常采用的一种方式。公司在 2008 年将继续拓展融资途径，在继续保持与第一大股东之间已经形成的良好的融资渠道的同时，争取实现融资来源的多元化。

对于符合公司战略发展目标且业务前景非常明朗的项目，公司采取出让持有部分股权、保持控制权的交易策略，这种方式可以使公司在保持控制权的前提下获得更多的发展资金。公司在保证资产安全的前提下尽可能发挥股权杠杆和财务杠杆的作用，以尽量少的资金投入控制最大化的项目资源；对于项目前期有一定财务风险的项目，公司以参股方式参与，最大限度规避可能产生的风险；对于一些不符合公司发展战略的项目，公司采取开发后进行全部转让的策略。

公司和 Reco Shine 之间发生的关联方债权债务往来，均与股权交易相关。由于国家外资政策的调整，外资进入审批周期延长。为了保证在审批过程中公司权益不受损失，公司与 Reco Shine 约定以交纳诚意金的方式部分缓解公司资金压力。

(1)、本公司、风度公司与 Reco Shine 于 2007 年 2 月 9 日共同签署《沈阳世达物流有限责任公司股权转让协议》，同时，本公司与 Reco Shine 还签署了《中外合资沈阳世达物流有限责任公司合同书》，本公司和风度公司将所持世达物流 70% 的股权转让予 Reco Shine，有关工商变更手续已于 2007 年 6 月 12 日完成。

本项交易定价原则及交易价格：世达物流 100% 股权及相关资产涉及的总值合计人民币 140,000 千元（为本公司和风度公司根据评估结果受让世达物流 100% 股权及相关资产的价格），本公司与 Reco Shine 将按照 30%：70% 的比例承担，并且按照该比例承担项目的后续追加投资。

本项交易结算方式：以现金方式支付股权价款。

本项交易对公司经营和财务状况的影响：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。

(2)、本公司拟与 Reco Shine 签署《股权转让协议》，公司拟将所持瑞阳嘉和 49% 的股权转让予以 Reco Shine。同时，本公司、Reco Shine 还将签署《合资合作合同》。本项关联交易尚需股东大会进行审议。

该项关联交易定价原则及交易价格：瑞阳嘉和 100% 股权资产总值约为 358,000 千元，Reco Shine 受让瑞阳嘉和 49% 股权资产价格约为 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：以现金方式支付股权价款。

本项交易对公司经营和财务状况的影响：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。

(3)、本公司于 2007 年 9 月 19 日与北京首创新资置业有限公司、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》。

上述两项交易定价原则及交易价格：根据评估结果，瑞景阳光购买北京 A-Z Town 商业楼项目的最终交易价格为 600,000 千元；宏诚展业购买成都 A-Z Town 商业楼项目的最终交易价格为 300,000 千元。

上述两项交易结算方式：以现金方式分期支付。

上述交易对公司经营和财务状况的影响：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。

(4)、本公司控股子公司北京新资于2007年12月5日与Reco UES Pte Ltd签署了股权转让协议，并与相关各方签署了合作框架协议，Reco Ues Pte Ltd拟受让北京新资100%股权，并最终取得酒店物业的独立经营管理权、完整的房屋所有权及其所对应的国有土地使用权。本项关联交易尚需股东大会进行审议。

本项交易定价原则及交易价格为：转让北京新资100%股权总价款约为人民币537,370千元，最终转让价格尚需评估机构评估后确定。

本项交易结算方式：以现金方式支付股权价款。

本项交易对公司经营和财务状况的影响：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。

3、公司与关联方发生的债权债务往来或担保事项。

(1)、本公司第五届董事会2007年第二次临时会议审议通过了公司为世达物流向沈阳市商业银行吉隆支行申请80,000千元借款提供担保的议案，同时，Reco Shine就该项担保按照70%的比例向本公司提供反担保。截至2007年12月31日，有关担保合同和借款合同尚未签署。

(2)、本公司收回了北京首创辉煌置业有限公司的土地出让金。该公司已于2007年10月9日完成工商登记注销手续。

(3)、因本公司将所持道乐科技约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50,000千元的收购保证金，该笔保证金已于2007年5月15日偿还给。

(4)、因本公司拟将所持有瑞阳嘉和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100,000千元的收购保证金，因为有关工商手续还没有完成，故2007年12月31日仍将该笔款项列示于其他应付款。

(5)、由于本公司将所持世达物流70%股权转让予Reco Shine，因此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帐款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。该笔应收帐款形成原因：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。在股权转让时，Reco Shine与世达物流曾试图通过银行贷款的形式解决与本公司的80,869千元的股东借款问题，本公司第五届董事会2007年第二次临时会议审议通过了对世达物流提供担保的议案，但由于宏观调控银根紧缩的影响，银行借款没有到位。鉴于世达物流具有很好的业务前景，所以本公司为维持世达物流的正常运营一直没有向世达物流追索此笔款项。世达物流已经向本公司出具《关于股东借款的函》，承诺向盛京银行沈阳市吉隆支行申请的80,000千元贷款到位后首先用于偿还本公司股东借款。如银行贷款未到位则本公司将与Reco Shine或其他潜在股东对世达物流同比例进行增资。

(6)、本公司于2007年12月20日与Reco Shine分别签署《北京瑞景阳光物业管理有限公司合作投资意向书》、《北京宏诚展业房地产开发有限公司合作投资意向书》。本公司拟向Reco Shine转让瑞景阳光、宏诚展业或阳光股份拟在成都设立的控股子公司的45%的股权，再由本公司与Reco Shine共同对瑞景阳光和目标公司进行增资，最终股权比例为55%：45%。

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80,000千元的诚意金，因为尚未提交董事会、股东大会审议，故2007年12月31日仍将该笔款项列示于其他应付款。

4、其他关联交易事项

经第五届董事会2007年第九次临时会议审议通过，本公司持有世达物流30%的股权，本公司第一大股东Reco Shine持有世达物流70%的股权。Reco Shine拟将其所持世达物流14%的股权转让予Guthrie International Pte Ltd（简称“Guthrie”），本公司放弃该部分股权的优先认购权。

本项交易对公司经营的影响：Guthrie是新加坡一流的商业管理和运营公司，本次世达物流引入Guthrie有利于借鉴国际化的商业管理理念和经验，提升本公司的经营管理水平。

5、公司控股股东及其他关联方占用本公司资金情况：

普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司与控股股东及其他关联方占用资金情况出具了《关于广西阳光股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况专项说明》（普华永道中天特审字(2008)第027号）。

广西阳光股份有限公司董事会：

我们接受委托，依据中国注册会计师审计准则审计了广西阳光股份有限公司(以下称“贵公司”)及其子公司 2007 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2007 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表和财务报表附注，并于 2008 年 1 月 31 日签发了普华永道中天审字(2008)10002 号的无保留意见审计报告。

根据中国证券监督管理委员会及国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发【2003】56 号文)的要求及参照深圳证券交易所《信息披露工作备忘录 2006 年第 2 号》规定的资金占用情况汇总格式，贵公司编制了列示于本函附件所附的截至 2007 年 12 月 31 日止年度贵公司控股股东及其他关联方占用资金情况表(以下称“情况表”)。

如实编制和对外披露情况表并确保其真实、合法及完整是贵公司的责任。我们对情况表所载资料与我所审计贵公司 2007 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致之处。除了对贵公司实施 2007 年度财务报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外，我们并未对情况表所载资料执行额外的审计程序，为了更好地理解贵公司的控股股东及其他关联方占用资金情况，后附情况表应当与已审计的合并财务报表一并阅读。

普华永道中天会计师事务所有限公司

注册会计师：陈静

中国·上海市

注册会计师：徐涛

2008 年 1 月 31 日

本函仅作为贵公司披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用，不得用作任何其他目的。

附件 广西阳光股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况表

单位：千元

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2007 年期初占用资金余额	2007 年度占用累计发生金额	2007 年度偿还累计发生金额	2007 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
控股股东、实际控制人及其附属企业	无	无	无	无	无	无	无	无	无
	无	无	无	无	无	无	无	无	无
	小计	无	无	无	无	无	无	无	无
上市公司的子公司及其附属企业	无	无	无	无	无	无	无	无	无
	无	无	无	无	无	无	无	无	无
	小计	无	无	无	无	无	无	无	无
关联自然人及其控制的法人	无	无	无	无	无	无	无	无	无
	无	无	无	无	无	无	无	无	无
	小计	无	无	无	无	无	无	无	无
其他关联人及其附属企业	沈阳世达	联营企业	其他应收款	无	80,870	无	80,870	沈阳新广场项目垫款	非经营性占用
	北京首创新资置业	其他关联方	预付账款	无	108,000	无	108,000	预付商业物业购置款	经营性占用
	成都首创新资置业	其他关联方	预付账款	无	20,000	无	20,000	预付商业物业购置款	经营性占用
	盛世物业	联营企业	其他应收款	545	32	无	577	往来款	非经营性占用
小计				545	208,902	无	209,447		
总计				545	208,902	无	209,447		

四、公司重大经济合同及其履行情况

1、公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产事项。

2、重大担保事项

(1)、报告期内发生、以前发生但持续到报告期的抵押担保

①、经公司2003年5月19日第四届董事会第三次临时会议审议，同意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担保,抵押物为阳光大厦的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,相关合同已于2003年6月27日全部生效。截至2007年12月31日,该笔借款的账面余额为100,000千元。

②、经公司2005年4月7日第五届董事会2005年第一次临时会议审议通过,阳光苑公司向东京三菱银行申请借款170,000千元,阳光苑公司以预约期间的合同权益作为担保。《人民币贷款协议》于2005年4月14日开始生效,借款期限最长不超过5年。截至2007年12月31日,该笔借款的账面余额为73,800千元。

③、星泰公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请200,000千元长期借款,借款期限2年,借款担保方式为抵押担保,抵押物为阳光上东C5、C8、C9区的土地使用权。借款合同和保证合同于2005年12月23日生效。该笔借款已于2007年12月24日偿还。

④、经公司2006年6月12日第五届董事会第四次会议审议通过,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担保,抵押物为北京阳光上东项目C1的配套商业、A地块的土地使用权、北京阳光丽景项目底商,借款期限为2年。相关合同已于2006年7月12日生效。截至2007年12月31日,该笔借款的账面余额为400,000千元。

⑤、经公司2006年6月12日第五届董事会第四次会议审议通过,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担保,抵押物为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。相关合同已于2006年6月28日生效。截至2007年12月31日,该笔借款的账面余额为200,000千元。

⑥、经公司2006年6月12日第五届董事会第四次会议审议通过,电控阳光公司向中国工商银行北京珠市口支行申请人民币400,000千元借款。借款合同于2006年12月29日生效,借款方式为抵押担保,抵押物为北京阳光上东项目一期部分商业,借款期限为2年。截止2007年12月31日,该笔借款账面余额为140,000千元。

⑦、星泰公司中国工商银行珠市口支行申请200,000千元借款。借款方式为抵押担保,抵押物为阳光上东项目C9区在建工程及土地使用权,借款期限2年。借款合同于2006年12月21日生效。截止2007年12月31日,该笔借款账面余额为200,000千元。

(2)、报告期内发生的为子公司担保事项

经公司第五届董事会2007年第七次临时会议审议通过,公司将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。同时,道乐科技以土地所有权和在建工程进行了抵押担保。《借款合同》分别于2007年11月20日、2007年11月30日生效,借款期限分别为6年和10年。截止2007年12月31日,该笔借款账面余额为150,000千元。

(3)、期后发生抵押担保事项

①、经公司第五届董事会2007年第五次临时会议审议通过,本公司控股子公司星泰公司拟向工行珠市口支行申请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定定时确定。有关担保合同和借款合同于2008年1月10日生效,借款发生额200,000千元。

(4)、期后发生的为子公司担保事项

经公司第五届董事会2007年第六次临时会议、2007年第三次临时股东大会审议通过,公司将为控股子公司瑞阳嘉和向工行珠市口支行申请150,000千元借款提供担保,担保方式为连带责任担保。有关担保合同和借款于2008年1月10日生效,借款期限7年,借款发生额150,000千元。

(5)、潜在担保事项

经公司第五届董事会2007年第二次临时会议及公司2007年第一次临时股东大会审议通过,公司将为世达物流向沈阳市商业银行吉隆支行申请80,000千元借款提供担保,同时,Reco Shine将就该项担保按照70%的比例向公司提供反担保。截至本报告出具日,有关担保合同和借款合同尚未签署。

(6)、按揭担保

截至2007年12月31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1,253,329千元、158,053千元、64,523千元。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,由本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。

(6)、公司独立董事对公司对外担保情况发表了专项说明和独立意见:截至2007年12月31日,公司对控股子公司担保余额为150,000千元,上述担保事项对公司财务状况、经营成果无重大不利影响。报告期内,公司未发生为股东、实际控制人及其关联方提供担保情况;未发生公司担保总额

超过净资产 50%情况。

(7)、报告期后,公司发生了为资产负债率超过 70%的担保对象提供担保情况。公司为控股子公司瑞阳嘉和提供担保的相关合同已经生效,瑞阳嘉和资产负债率超过 70%。

3、报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

五、公司或持股 5%以上的股东在报告期内发生或以前发生但持续到报告期的承诺事项及其履行情况

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	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	同北京燕赵	履约中	履行

注:股改承诺指股权分置改革时作出的除法定承诺之外的其他承诺。

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。

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。

六、公司聘任普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司进行了 2001-2007 年的财务审计工作。本报告期内公司支付会计师事务所的报酬为 1,500 千元。

七、报告期内,公司、公司董事、监事、高管人员、公司控股股东、公司实际控制人在报告期内未受有权机关调查、司法部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

八、公司接待调研及采访情况

公司根据深交所《上市公司公平信息披露指引》的要求,严格遵循公平信息披露的原则,没有发生差别对待、有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露非公开重大信息情况,公司所有股东均有平等机会获得公司所公告的全部信息。公司制定了信息披露备查登记制度,对接受或邀请特定对象的调研、沟通、采访等活动予以记载。2007 年接待调研、沟通、采访活动如下:

时间	地点	方式	接待对象	谈论内容及提供材料
2007年4月	北京	到公司调研	中天证券有限责任公司研究员刘金海	公司各项目进展情况、公司发展战略
2007年4月	北京	到公司调研	国元证券有限责任公司研究员黄建军	公司公司发展战略
2007年5月	北京	到公司调研	平安证券有限责任公司地产行业研究员刘细辉	公司各项目进展情况、发展战略、项目储备
2007年6月	北京	到公司调研	天治基金管理有限公司研究员吴涛	公司各项目进展情况、公司发展战略
2007年6月	北京	到公司调研	银河基金管理有限公司研究员孙振峰	公司各项目进展情况、公司发展战略
2007年7月	北京	电话沟通	中国国际金融有限公司研究员白宏伟	公司发展战略
2007年7月	北京	实地调研	建信基金管理有限公司研究员投资管理部徐杰	公司发展战略
2007年8月	北京	实地调研	益民基金管理有限公司分析师高广新	公司发展战略、项目储备
2007年8月	北京	实地调研	鹏华基金管理有限公司基金经理高晓琴	公司发展战略、项目储备
2007年11月	北京	实地调研	工银瑞信基金管理有限公司贾蓓	公司发展战略、各项目进展情况
2007年12月	北京	实地调研	益民基金管理有限公司牛继中	公司各项目进展情况

第十节 财务报告

一、普华永道中天审字（2008）第10002号。

广西阳光股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广西阳光股份有限公司（以下简称“阳光股份公司”）及其合并子公司（以下简称“阳光股份集团”）会计报表，包括2007年12月31日的合并及母公司资产负债表，2007年度的合并及母公司利润表、合并及母公司利润分配表、合并及母公司现金流量表以及会计报表附注。

1、管理层对会计报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制会计报表是阳光股份公司和阳光股份集团管理层的责任。这种责任包括：

（1）、设计、实施和维护与会计报表编制相关的内部控制，以使会计报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；

（2）、选择和运用恰当的会计政策；

（3）、作出合理的会计估计。

2、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

3、审计意见

我们认为，上述贵集团和贵公司的合并及母公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵集团和贵公司 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年度的经营成果和现金流量。

普华永道中天会计师事务所有限公司
中国·上海市
2008 年 1 月 31 日

注册会计师：陈静
注册会计师：徐涛

二、财务报表附后。

三、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

广西阳光股份有限公司(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”,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 1 月 31 日批准报出。

2、财务报表的编制基础

本集团原以 2006 年 2 月 15 日以前颁布的企业会计准则和 2000 年 12 月 29 日颁布的《企业会计准则》及相关规定(以下合称“原会计准则和制度”)编制财务报表。自 2007 年 1 月 1 日起,本集团执行财政部于 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(以下称“企业会计准则”)。2007 年度财务报表为本集团首份按照企业会计准则编制的年度财务报表。

本集团属于按照中国的原会计准则和制度编制并对外提供财务报表的 A 股上市公司;于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则时,本集团除了按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条至第十九条的规定进行追溯调整外,还按照《企业会计准则解释第 1 号》的规定,根据取得的相关信息,对于按照企业会计准则确定的会计政策与之前按照原会计准则和制度确定的会计政策之间的其他差异,追溯调整了 2006 年度的财务报表,相关数据已经按照上述追溯调整后的金额重新列报。追溯调整涉及的主要内容包括:

(1)、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调整账面价值。

(2)、对于资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异以及能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。

(3)、对于持有的对子公司的长期股权投资,在母公司财务报表中进行追溯,视同该子公司自最初即采用成本法核算。

按原会计准则和制度列报的 2006 年年初及年末合并股东权益、2006 年度合并净利润调整为按企业会计准则列报的合并股东权益及合并净利润的金额调节过程列示于本财务报表附注 15。

3、遵循企业会计准则的声明

本集团和本公司 2007 年度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 2007 年 12 月 31 日的财务状况以及 2007 年度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	3%至 5%	2.4%至 2.9%
运输工具	5 - 9 年	3%至 5%	10.6%至 19.4%
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	33%	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》(以下称“新所得税法”)，新所得税法将自 2008 年 1 月 1 日起施行。本公司适用的企业所得税率自 2008 年 1 月 1 日将从 33%调整为 25%。

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	北京市	60,000	房地产开发及销售	85	-	85	-

	开发有限公司								
5	北京宏诚展业房地产开发有限公司 (a)	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 (b)	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 (c)	北京市	28,000	投资管理; 投资顾问; 项目投资及出租房屋	90	10	90	10	
8	北京道乐科技发展有限公司 (“道乐科技”)	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 (“上东阳光”)	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 (d)	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 (e)	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 (f)	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 (g)	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 (h)	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 (i)	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 (j)	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 (k)	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 (“天津阳光”) (l)	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 (“青岛阳光”) (m)	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	烟台阳光丽景房地产开发有限公司 (n)	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	

注:

(a)、于 2007 年 12 月, 本公司之子公司北京星泰房地产开发有限公司(以下称“星泰公司”)与本公司另一子公司北京瑞丰阳光投资有限公司(以下称“瑞丰阳光”)签署《股权转让协议》, 瑞丰阳光受让了星泰公司持有的北京宏诚展业房地产开发有限公司(以下称“宏诚展业”)20%的股权。

(b)、于 2007 年 12 月, 本公司与本公司之子公司北京首创风度房地产开发有限公司(以下称“首创风度”)签署《股权转让协议》, 本公司受让了首创风度持有的北京东光兴业科技发展有限公司(以下称“东光兴业”)80%的股权, 同时, 本公司之子公司北京阳光苑房地产开发有限公司(以下称“阳光苑公司”)与本公司另一子公司瑞丰阳光签署《股权转让协议》, 瑞丰阳光受让了阳光苑公

司持有的东光兴业 20%的股权。

(c)、于 2007 年 12 月,北京宜商嘉和投资有限公司名称变更为北京瑞阳嘉和物业管理有限公司(以下称“瑞阳嘉和”);于 2007 年 10 月 29 日,本公司与金浩集团有限公司签署《股权转让协议的补充协议》,本公司受让了金浩集团有限公司持有的瑞阳嘉和 20%的股权,本次收购完毕后,本公司持有瑞阳嘉和 100%的股权。于 2007 年 11 月 30 日,本公司与本公司之子公司瑞丰阳光签署《股权转让协议》,瑞丰阳光受让了本公司持有的瑞阳嘉和 10%的股权。

(d)、于 2007 年 12 月,本公司之子公司瑞景阳光与本公司另一子公司瑞丰阳光签署《股权转让协议》,瑞丰阳光受让了瑞景阳光持有的北京艺力设计工程有限公司(以下称“艺力设计”)10%的股权。

(e)、于 2007 年 11 月,本公司之子公司首创风度本公司另一子公司瑞丰阳光签署《股权转让协议》,瑞丰阳光受让了首创风度持有的天津阳光滨海房地产开发有限公司(以下称“天津滨海”)10%的股权。

(f)、于 2007 年 1 月,本公司出资设立北京瑞景阳光投资有限公司(以下称“瑞景阳光”),并持有瑞景阳光 100%的股权。于 2007 年 12 月 11 日,经北京市工商行政管理局核准,瑞景阳光的名称变更为北京瑞景阳光物业管理有限公司。

(g)、于 2007 年 4 月,本公司与自然人杨森泉、饶燕及郭玉恒签署《股权转让协议》,本公司受让了上述自然人持有的北京上东房地产经纪有限公司(以下称“上东经纪”)合计 85%的股权,于 2007 年 12 月,本公司之子公司瑞丰阳光与自然人郭玉恒及臧青签署《股权转让协议》,瑞丰阳光受让了上述自然人持有的上东经纪合计 15%的股权。

(h)、于 2007 年 6 月,本公司与本公司之子公司星泰公司共同出资设立北京新瑞阳光房地产开发有限公司(以下称“北京新瑞”),并分别持有北京新瑞 66.36%及 33.64%的股权,于 2007 年 11 月,北京新瑞变更了公司章程,本公司与子公司星泰公司分别持有北京新瑞 90%及 10%的股权,于 2007 年 12 月 31 日,本公司对北京新瑞的出资已经完成,星泰公司对北京新瑞的出资尚未完成。

(i)、于 2007 年 6 月,本公司与本公司之子公司星泰公司共同出资设立北京新资房地产开发有限公司(以下称“北京新资”),并分别持有北京新资 70.66%及 29.34%的股权。于 2007 年 11 月,北京新资变更了公司章程,本公司与本公司之子公司星泰公司分别持有北京新瑞 90%及 10%的股权。于 2007 年 11 月 9 日,经北京市工商行政管理局核准,北京新资的名称变更为北京新资物业管理有限公司。

于 2007 年 12 月 5 日,本公司、星泰公司和 Reco UES Pte Ltd(本公司的第一大股东 Reco 的最终控股股东 GIC 的下属公司)签署了《北京新资物业管理有限公司股权转让协议》。本公司及星泰公司拟向 Reco UES Pte Ltd 转让北京新资 100%的股权,根据评估结果该项转让最终交易价格约 537,370 千元。截至 2007 年 12 月 31 日,该项交易已获本公司董事会批准,但尚待股东大会批准。

上述交易的目标公司北京新资根据其于星泰公司签署的北京市朝阳区嘉润园 A 地块酒店预售协议,以人民币 252,050 千元的总价,向星泰公司购买嘉润园 A 地块酒店。截至 2007 年 12 月 31 日止,该酒店建筑物主体已经完工,预计于 2008 年 7 月 31 日完成整个酒店建筑物的建设,因此上述交易预计于 2008 年 7 月 31 日完成。

(j)、于 2007 年 10 月,本公司出资设立北京瑞金阳光投资有限公司(以下称“瑞金阳光”),并持有瑞金阳光 100%的股权。

(k)、于 2007 年 10 月,本公司出资设立北京瑞丰阳光投资有限公司(以下称“瑞丰阳光”),并持有瑞丰阳光 100%的股权。

(l)、于 2007 年 10 月,本公司之子公司瑞景阳光出资设立天津阳光瑞景商业管理有限公司(以下称“天津瑞景”),并持有天津瑞景 100%的股权。于 2007 年 11 月,本公司之子公司瑞景阳光与本公司另一子公司瑞丰阳光签署《股权转让协议》,瑞丰阳光受让了瑞景阳光持有的天津瑞景 100%的股权。

(m)、于 2007 年 10 月,本公司与本公司之子公司天津滨海共同出资设立青岛阳光滨海置业有限公司(以下称“青岛滨海”),并分别持有青岛滨海 30%和 70%的股权。

(n)、于 2007 年 12 月,本公司与本公司之子公司宏诚展业共同出资设立烟台阳光丽景房地产开发有限公司(以下称“烟台丽景”),并分别持有烟台丽景 90%和 10%的股份。于 2007 年 12 月 31 日,本公司对烟台丽景的出资已经完成,宏诚展业对烟台丽景的出资尚未完成。

7、合并财务报表项目附注

(1)、货币资金

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
--	------------------	------------------

现金	188	380
银行存款	773,300	911,797
合计	773,488	912,177

于2007年12月31日，银行存款中包括16,020千元(2006年12月31日：14,895千元)的住户按揭贷款保证金。

货币资金中包括以下外币余额：

	2007年12月31日			2006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	0.9364	2	2	1.0047	2
美元	25	7.3046	183	36	7.8087	281
合计			185			283

(2)、交易性金融资产

	2007年12月31日	2006年12月31日
交易性权益工具投资	142,732	68,920

交易性权益工具投资的公允价值根据上海证券交易所年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

	2006年 12月31日			2007年 12月31日
应收账款	10,822			17,164
		本年增加	本年减少	
减：坏账准备	(69)	(31)	-	(100)
净额	10,753			17,064

应收账款及相应的坏账准备分析如下：

	2007年12月31日				2006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	11,478	67	(34)	0.3	5,644	52	(5)	0.1
一到二年	2,503	15	(8)	0.3	606	6	(2)	0.3
二到三年	-	-	-	-	4,523	42	(13)	0.3
三年以上	3,183	18	(58)	1.8	49	-	(49)	100
合计	17,164	100	(100)	0.6	10,822	100	(69)	0.6

应收账款按类别分析如下：

	2007年12月31日				2006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	8,292	48	(25)	0.3	-	-	-	-
单项金额不重大但组合风险较大	8,872	52	(75)	0.8	10,822	100	(69)	0.6
	17,164	100	(100)	0.6	10,822	100	(69)	0.6

于2007年12月31日，应收账款中有49千元(2006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2007年12月31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(2006

年12月31日：无)。

于2007年12月31日，应收账款前五名债务人欠款金额合计为9,271千元，占应收账款总额的54%，除世外桃源健身中心的2,503千元欠款为1至2年的以外，其余账龄均为一年以内(2006年12月31日：3,544千元，占应收账款总额的33%)。

(b)、其他应收款

	2006年12月31日			2007年12月31日
投标保证金	40,000			5,000
押金	3,752			3,186
应收联营企业往来款(i)	-			80,869
代垫水电费	47			2,061
应收青岛颐中房地产公司款	-			56,857
其它	18,552			17,402
合计	62,351			165,375
		本年增加	本年减少	
减：坏账准备	(4,660)	(305)	-	(4,965)
净额	57,691			160,410

(i)、于2007年12月31日，本公司应收联营企业世达物流的往来款主要包括向世达物流支付的用以偿还的世达物流欠原股东沈阳商业城借款59,000千元，及代垫项目工程款21,869千元。该应收款项为无担保免息款项，预计于一年内收回。

(ii)、于2007年12月31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合作定金。

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2007年12月31日				2006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	153,457	93	(459)	0.3	53,232	85	(159)	0.3
一到二年	5,891	4	(18)	0.3	3,409	6	(10)	0.3
二到三年	317	-	(1)	0.3	97	-	-	-
三年以上	5,710	3	(4,487)	79	5,613	9	(4,491)	80
合计	165,375	100	(4,965)	3	62,351	100	(4,660)	7.5

其他应收账款按类别分析如下：

	2007年12月31日				2006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	137,726	83	(413)	0.3	40,000	64	(177)	0.5
单项金额不重大但组合风险较大	27,649	17	(4,552)	16.5	22,351	36	(4,483)	20.1
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
	165,375	100	(4,965)	3	62,351	100	(4,660)	7.5

于2007年12月31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(2006年12月31日：

无)。

于 2007 年 12 月 31 日, 其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 147,605 千元, 账龄均为一年以内, 占其他应收款总额的 89%(2006 年 12 月 31 日: 53,682 千元, 占应收账款总额的 86%)。

于 2007 年 12 月 31 日, 应收账款及其他应收款中无外币余额。

(4)、 预付款项

	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
账龄				
一年以内	1,009,747	100	76,492	100

于 2007 年 12 月 31 日, 预付账款主要为:

(a) 本公司子公司瑞景阳光和宏城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

(b) 本公司及本公司子公司青岛滨海分别预付给烟台国土资源局和山东青岛财政局的土地出让金, 金额分别为 460,000 千元和 210,000 千元;

于 2007 年 12 月 31 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(2006 年 12 月 31 日: 无)。

于 2007 年 12 月 31 日, 无账龄超过一年的预付款项(2006 年 12 月 31 日: 无)。

于 2007 年 12 月 31 日, 预付款项中无外币余额。

(5)、 存货

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
成本		
开发成本(a)	1,022,034	752,931
开发产品(b)	1,138,322	905,084
库存材料	-	2,378
合计	2,160,356	1,660,393
减: 存货跌价准备	-	-
净额	2,160,356	1,660,393

2007 年度, 本集团确认为开发产品销售成本的存货成本为 780,370 千元 (2006 年度: 591,002 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	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
北京阳光上东(A, C3~C9 区)	2005 年	2008 年	3,190,000	547,330	633,160
北京酒仙桥危旧房改造项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	86,503	68,645
北京北苑华糖项目	2006 年	2007 年	-	-	51,126
天津万东小马路项目	2007 年	2008 年	尚未确定	355,235	-
北京 878 项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	32,950	-
青岛城阳项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	16	-
合计				1,022,034	752,931

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 原以 C5, C8, C9 区的土地使用权为 200,000 千元的银行借款提供抵押的合同(附注 5(19)(b)), 已经于 2007 年 12 月到期。

ii 原以 A 地块的土地使用权为 400,000 千元的银行借款提供抵押, 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、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(附注 7(19)(c)); 抵押将于 2010 年 6 月到期。

iii 以 C9 区的土地使用权和 5,400 平方米的开发中物业为 200,000 千元的银行借款提供抵押(附

注 7(19)(d)。抵押将于 2008 年 12 月到期。

于 2007 年 12 月 31 日,开发成本中包含的资本化利息为 18,649 千元(2006 年 12 月 31 日:11,048 千元),资本化率为年利率 6.83%(2006 年度:6.17%)。

(b)、开发产品

项目名称	竣工时间	2006 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2007 年 12 月 31 日
北京阳春光华—枫树园	1999 年	3,354	-	(774)	2,580
北京盛世嘉园	2000 年	8,373	-	-	8,373
北京阳春光华—橡树园	2001 年	22,695	-	(1,036)	21,659
北京阳光丽景一期	2002 年	18,010	-	(3,737)	14,273
北京阳光丽景二期 D 栋	2003 年	8,009	-	(3,198)	4,811
北京阳光丽景二期 EFG 栋	2004 年	72,641	-	(3,784)	68,857
北京阳光上东(C1 区)	2004 年	57,015	-	(8,254)	48,761
北京阳光上东(C2)	2005 年	41,315	-	(2,584)	38,731
北京阳光上东(B 区)	2005 年	217,217	-	(111,636)	105,581
北京阳光上东(C3,C4 区)	2006 年	257,359	94,874	(299,764)	52,469
北京阳光上东(C6,C7 区)	2006 年	199,096	71,386	(142,981)	127,501
北京阳光上东(C5,C8 区)	2007 年	-	867,944	(223,218)	644,726
合计		905,084	1,034,204	(800,966)	1,138,322

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:

以 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(附注 7(19)(a)),抵押将于 2008 年 12 月到期。

以 C1 区的商业物业为星泰公司 400,000 千元的银行借款提供抵押(附注 7(19)(c)),抵押将于 2010 年 6 月到期。

本公司之子公司首创风度负责开发阳光丽景项目,已将该项目未售出的商业为本公司另一子公司星泰公司 400,000 千元的银行借款提供抵押(附注 7(19)(c)),抵押将于 2010 年 6 月到期。

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

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
联营企业(a)	26,315	201,539
其他长期股权投资(b)	28,670	20,000
减:长期股权投资减值准备	(20,000)	(20,000)
净额	34,985	201,539

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	2007 年 12 月 31 日				2007 年度		
			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	14,442	9,883	25,149	33
北京首创辉煌置业有限公司	北京市	已注销	900,000	30	30	-	-	-	-
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	155,486	81,240	-	(3,448)
合计						169,928	91,123	25,149	(3,415)

对联营企业投资列示如下:

	初始投资成本	追加投资	2006年12月31日	按权益法调整的净损益	本年转入	本年转出	2007年12月31日
北京盛世物业管理有限公司	1,600	-	1,539	10	-	-	1,549
北京首创辉煌置业有限公司(i)	200,000	-	200,000	-	-	(200,000)	-
沈阳世达物流有限责任公司(ii)	25,800	-	-	(1,034)	25,800	-	24,766
合计			201,539	(1,024)	25,800	(200,000)	26,315

(i)、2006年,本公司与首创置业股份有限公司(以下称“首创置业”)组建北京首创辉煌置业有限公司,持股比例分别为30%和70%;通过组成投标联合体的方式取得了北京市朝阳区大屯北顶村项目的土地使用权。后因项目发生变化,首创置业及本公司与北京市国土资源局解除了国有土地出让合同,并收回了土地出让金,该联营公司已经于2007年10月9日注销。

(ii)、本公司原持有子公司世达物流70%的股权,2007年6月,本公司与子公司首创风度及Reco签署《股权转让协议》,分别将持有的世达物流40%及30%的股权作价34,400千元及25,800千元转让予Reco。该等股权转让完成后,本公司持有世达物流30%的股份,能对其施加重大影响,世达物流成为本公司联营企业。于2007年12月31日,对联营企业世达物流的投资成本中含因购买产生的商誉2,492千元(附注7(11))。

(b)、其他长期股权投资

被投资公司名称	2006年12月31日	本年增加	本年减少	2007年12月31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	20,000	8,670	-	28,670

于2007年12月31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。

于2007年2月,本公司与Reco共同出资成立沈阳上东新资置业有限公司(以下称“沈阳上东”),并分别持有沈阳上东10%及90%的股份。

(c)、长期股权投资减值准备

	2006年12月31日	本年增加	本年减少	2007年12月31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			
2006年12月31日	554,695	315,625	870,320
本年增加	29,782	6,922	36,704
其中:从开发产品中转入	13,674	6,922	20,596
本年减少	(1,971)	(705)	(2,676)
2007年12月31日	582,506	321,842	904,348
累计折旧(摊销)			
2006年12月31日	(17,230)	(11,050)	(28,280)
本年计提	(17,006)	(7,711)	(24,717)
本年减少	49	18	67
2007年12月31日	(34,187)	(18,743)	(52,930)
净值			

2007年12月31日	548,319	303,099	851,418
2006年12月31日	537,465	304,575	842,040

于2007年12月31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(19)(e)、(f))，抵押将分别于2013年6月及2016年6月到期。

于2007年12月31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73,800千元银行借款的抵押(附注7(19)(g))，抵押将于2009年到期。

于2007年12月31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(2006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				
2006年12月31日	13,131	5,643	2,550	21,324
本年增加	1,970	542	2,011	4,523
本年减少	-	(395)	(7)	(402)
2007年12月31日	15,101	5,790	4,554	25,445
累计折旧				
2006年12月31日	(1,064)	(3,732)	(900)	(5,696)
本年计提	(678)	(403)	(693)	(1,774)
其他增加	-	-	-	-
本年减少	-	375	7	382
2007年12月31日	(1,742)	(3,760)	(1,586)	(7,088)
净值				
2007年12月31日	13,359	2,030	2,968	18,357
2006年12月31日	12,067	1,911	1,650	15,628

2007年度计入存货、营业费用及管理费用的折旧费用分别为：417千元、50千元及1,307千元(2006年度：692千元、23千元及777千元)。

于2007年12月31日，本集团的固定资产无减值迹象，故未对其计提减值准备(2006年12月31日：无)。

(9)、在建工程

工程名称	预算数	2006年 12月31日	本年增加	本年转入 固定资产	其他减少	2007年 12月31日	资金来源	工程投入占预算的比例
沈阳新生活广场	不适用	131,574	-	-	(131,574)	-	自筹	不适用
北京北苑华糖项目	277,240	-	253,014	-	-	253,014	自筹	91%
合计		131,574	253,014	-	(131,574)	253,014		
其中：借款费用资本化金额		-	822	-	-	822		

其他减少为于2007年12月31日不再将世达物流纳入合并报表范围所致(附注7(6)(a))。

2007年度用于确定资本化金额的资本化率为年利率6.83%(2006年：无)。

于2007年12月31日及2006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北苑华糖项目，已将北京科技创业大厦(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，为道乐科技87,000千元的银行借款提供抵押(附注7(19)(h))，抵押将于2017年12月到期。

(10)、无形资产

类别	原始金额	2006年12月31日	本年增加	本年摊销	其他转出	2007年12月31日	累计摊销额
土地使用权							
阳光大厦	15,319	14,697	-	(359)	-	14,338	(981)
阳光上东	687	-	687	(19)	-	668	(19)
合计	16,006	14,697	687	(378)	-	15,006	(1,000)

于2007年12月31日及2006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

	2006年12月31日	本年增加	本年减少	2007年12月31日
商誉	8,306	27,755	(8,306)	27,755
减：减值准备	-	(8,208)	-	(8,208)
净额	8,306	19,547	(8,306)	19,547

如附注7(6)(a)所述，本公司与子公司首创风度分别将持有的世达物流40%及30%的股权转让予Reco，对应的商誉5,814千元予以结转，余额2,492千元转入长期股权投资作为对联营企业世达物流的投资成本。

于2007年11月30日，本公司受让了金浩集团有限公司持有的瑞阳嘉和20%股权(附注7(6)(c))，支付总对价款39,934千元，收购日瑞阳嘉和净资产的公允价值为62,872千元，本公司对新增加的长期股权投资39,934千元与按照新增持股比例20%计算应享有交易日瑞阳嘉和可辨认净资产公允价值份额12,574千元的差额27,360千元，确认为商誉。另外，395千元商誉是收购上东经纪15%股权产生的(附注7(6)(g))。

本集团以宜商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。折现后资产组可收回金额与账面价值之间的差额8,208千元，确认为商誉减值损失(附注7(29))。

(12)、长期待摊费用

	2007年12月31日	2006年12月31日
售楼处建设成本	-	1,817
财产保险费	355	454
经营租入固定资产改良款	117	-
合计	472	2,271

(13)、应付账款

于2007年12月31日，应付账款中有620,058千元(2006年12月31日：552,794千元)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2007年12月31日，账龄超过三年的应付账款为9,800千元(2006年12月31日：17,755千元)，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2007年12月31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(2006年12月31日：无)。

于2007年12月31日，应付账款中无外币余额。

(14)、预收款项

	2007年12月31日	2006年12月31日
开发项目预收款	949,103	489,864
预收租金	12,195	24,689
合计	961,298	514,553

于2007年12月31日，预收账款中无预收持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项(2006年12月31日：无)。

预收账款账龄分析如下：

	2007年12月31日		2006年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	951,672	99	509,864	99
一到二年	9,626	1	4,689	1
合计	961,298	100	514,553	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 2007 年 12 月 31 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	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	竣工时间	预售比例 2007 年 12 月 31 日
北京阳春光华-枫树园	2,394	2,394	1999 年	不适用
北京盛世嘉园	307	305	2000 年	不适用
北京阳春光华-橡树园	694	1,004	2001 年	不适用
北京阳光丽景一期	91	147	2002 年	不适用
北京阳光丽景二期(D 栋)	2,124	2,624	2003 年	不适用
北京阳光上东(C1 区)	4,914	548	2004 年	不适用
北京阳光丽景二期(E、F、G 栋)	4,311	3,351	2004 年	不适用
北京阳光上东(B 区)	77,446	27,822	2005 年	不适用
北京阳光上东(C2 区)	4,607	3,777	2005 年	不适用
北京阳光上东(C3、C4 区)	28,583	278,516	2006 年	不适用
北京阳光上东(C6、C7 区)	81,800	77,150	2006 年	不适用
北京阳光上东(C5、C8 区)	741,832	92,226	2007 年	82%
合计	949,103	489,864		

(15)、应付职工薪酬

	2006 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2007 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	298	33,814	(33,307)	805
职工福利费	4,903	4,785	(9,687)	1
社会保险费	42	7,219	(7,053)	208
其中：医疗保险费	(18)	2,131	(2,096)	17
基本养老保险	55	4,483	(4,408)	130
失业保险费	3	369	(362)	10
工伤保险费	1	106	(103)	4
生育保险费	1	130	(84)	47
住房公积金	-	2,462	(2,462)	-
工会经费和职工教育经费	1,373	1,370	(2,561)	182
其他	-	233	(233)	-
合计	6,616	49,883	(55,303)	1,196

(16)、应交税费

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
应交企业所得税	127,170	89,666
应交营业税	9,642	22,825
应交土地增值税	33,930	21,680
应交城市维护建设税	446	1,560
其他	819	457
合计	172,007	136,188

(17)、应付股利

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
应付股东的 2000 年股利	10	39

应付股东的 2004 年中期股利	7,432	7,475
应付股东的 2007 年中期股利	7,748	-
合计	15,190	7,514

(18)、其他应付款

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
北京首创辉煌置业有限公司(附注 7(6))	-	200,000
北京道乐投资有限公司	12,021	1,533
航港金控投资有限公司	-	56,848
沈阳商业城股份有限公司	-	59,000
江苏华建建设股份有限公司	50,000	-
北京菲尼有限公司	19,600	
代收维修基金和契税	58,782	5,688
出租物业押金	46,144	23,374
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	180,000	50,000
招投标保证金	2,067	2,746
其他	2,691	2,981
合计	371,305	402,170

于 2007 年 12 月 31 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 180,000 千元(附注 11(4)(b))(2006 年 12 月 31 日: 50,000 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 2007 年 12 月 31 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 2007 年 12 月 31 日,账龄超过三年的其他应付款为 2,013 千元(2006 年 12 月 31 日: 2,167 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。

(19)、长期借款

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
银行借款—抵押	1,263,800	1,246,600
减: 一年内到期的长期银行借款		
—抵押	(799,100)	(232,800)
净额	464,700	1,013,800

于 2007 年 12 月 31 日, 银行借款包括:

(a)、140,000 千元(2006 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(附注 7(5)(a)),利息每月支付一次,本金应于 2008 年 12 月 29 日偿还,于 2007 年 12 月 31 日,将该借款全部转入一年内到期的长期借款;及

(b)、0 千元(2006 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 C5、C8、C9 区的土地使用权作为抵押(附注 7(5)(a)),利息每月支付一次。于本报告日,本公司已归还本金 200,000 千元;及

(c)、400,000 千元(2006 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(附注 7(5)(a)、(b)),利息每月支付一次,本金应于 2008 年 7 月 11 日偿还,于 2007 年 12 月 31 日,将该借款全部转入一年内到期的长期借款;及

(d)、200,000 千元(2006 年 12 月 31 日: 100,000 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(附注七(5)(a)),利息每月支付一次,借款期限至 2008 年 12 月 19 日止,于 2007 年 12 月 31 日,将该借款全部转入一年内到期的长期借款;及

(e)、100,000 千元(2006 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(附注 7(7)),利息每季度支付一次,本金应于 2013 年 6 月 26 日偿还;及

(f)、200,000 千元(2006 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(附注 7(7)),利息每季度支付一次,借款期限至 2016 年 6 月 27 日止,此笔借款本金动用后,于每季度至少归还借款本金 5,000 千元,此笔借款本金于 2007 年 10 月 30 日动用,按照借款支付期限,于 2007 年 12 月 31 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

(g)、73,800 千元(2006 年 12 月 31 日: 106,600 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(附注 7(7)),利息每三个月支付一次。其中,本金 35,600 千元应于 2008 年分期偿还,38,200 千元应于 2009 年分期偿还。按照借款支付期限,于 2007 年 12 月 31 日,将应于 2008 年偿还的借款合计 35,600 千元转入一年内到期的长期借款。

(h)、87,000 千元(2006 年 12 月 31 日: 无)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(附注 7(9)(b)),同时,本公司为该笔借款提供了担保(附注 11(3)(b)),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

(i)、63,000 千元(2006 年 12 月 31 日: 无)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(附注 11(3)(b)),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 3,500 千元应于 2008 年偿还,12,000 千元应于 2009 年分期偿还,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 2007 年 12 月 31 日,将应于 2008 年偿还的借款合计 3,500 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:

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
中国工商银行	640,000	740,000
兴业银行	400,000	400,000
东京三菱银行	73,800	106,600
交通银行	150,000	-
合计	1,263,800	1,246,600

长期借款到期日分析如下:

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
一到二年	70,200	675,600
二到五年	100,500	38,200
五年以上	294,000	300,000
合计	464,700	1,013,800

2007 年度长期借款的加权平均年利率为 6.89%(2006 年度: 6.13%)。

(20)、递延所得税资产和负债

(a)、递延所得税资产

	2007 年 12 月 31 日		2006 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	8,108	24,570

(b)、递延所得税负债

	2007年12月31日		2006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	31,147	124,588	16,743	50,736

如本财务报表附注5所述，本公司适用的企业所得税率自2008年1月1日从33%调整为25%。由于计算递延所得税资产和递延所得税负债所使用的税率为预期收回该资产或清偿该负债期间按照税法规定适用的税率，因此，对于新所得税法颁布之日已确认并预计在2008年1月1日之后转回的递延所得税资产，本公司按照25%的适用税率对其账面余额进行了调整，差额中7,350千元冲减本年的所得税费用(附注7(32))。

于2007年12月31日，本集团无可抵扣亏损(2006年12月31日：无)。

(21)、股本

	2006年12月31日	本年增加	本年减少	2007年12月31日
有限售条件股份一				
国有法人持股	23,214	2,584	(14,602)	11,196
境内非国有法人持股	87,280	7,904	(60,934)	34,250
外资持股	-	156,000	-	156,000
	110,494	166,488	(75,536)	201,446
无限售条件股份一				
人民币普通股	181,546	152,660	-	334,206
股份总额	292,040	319,148	(75,536)	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2007年12月31日，由原非流通股股东持有的45,445千股份目前暂未实现流通。

本年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。

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日向特定投资者Reco定向发行人民币普通股120,000千股，每股面值1元，每股发行价5.71元，募集资金总额685,200千元，扣除发行费用5,870千元，募集资金净额为679,330千元，其中列作股本120,000千元，列作资本公积559,330千元。上述非公开发行事项业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号验资报告予以验证，本公司已于2007年6月5日办理了本次非公开发行的120,000千股新股的股权登记、过户事宜。本次非公开发行完成后，Reco持有阳光股份29.12%的股权，成为阳光股份第一大股东。根据约定的3年的限售期，本次新增的股份120,000千股目前暂未实现流通。经定向发行后，本公司的股本增加至412,040千股。

于2007年9月21日，经本公司2007年第二次临时股东大会批准，向全体股东派送红股，总股本增至535,652千股，股东持股比例不变(附注1)。

(22)、资本公积

	2006年12月31日	本年增加	本年减少	2007年12月31日
股本溢价	49,444	559,330	(8,172)	600,602
其他资本公积				
一原制度资本公积转入	13,032	-	-	13,032
合计	62,476	559,330	(8,172)	613,634

股本溢价本年增加为本年收到的非公开发行人民币普通股资金溢价(附注7(21))。

股本溢价本年减少主要是因购买瑞阳嘉和20%股权新增加的长期股权投资成本39,934千元与按照新取得的股权比例20%计算确定应享有瑞阳嘉和自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额4,402千元之间的差额35,532千元，除确认为商誉27,360千元的部分以外(附注7(11))，剩余8,172千元冲减资本公积(股本溢价)。

(23)、盈余公积

	2006年12月31日	本年提取	本年减少	2007年12月31日
法定盈余公积金	91,624	5,525	-	97,149

(24)、利润分配

根据2007年8月20日本公司的董事会决议，按已发行股份412,040千股计算，董事会提议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)，派发现金股利共计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。上述提议已经于2007年9月21日经本公司2007年第二次临时股东大会批准。

根据2008年1月31日本公司的董事会决议，本公司2007年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

(25)、少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2007年12月31日	2006年12月31日
北京首创风度房地产开发有限责任公司	23,784	21,557
北京星泰房地产开发有限公司	138,098	127,419
北京阳光苑房地产开发有限公司	33,918	34,034
北京电控阳光房地产开发有限公司	7,170	7,608
北京宏诚展业房地产开发有限公司	-	518
北京东光兴业科技发展有限公司	-	273
北京瑞阳嘉和投资有限公司	-	4,936
北京道乐科技发展有限公司	45,324	184
天津阳光滨海房地产开发有限公司	-	416
沈阳世达物流有限责任公司	-	1,942
北京艺力设计工程有限公司	-	13
北京新资物业管理有限公司	8,999	-
合计	257,293	198,900

(26)、营业收入和营业成本

	2007年度	2006年度
主营业务收入	1,294,866	987,387
其他业务收入	1,481	74
合计	1,296,347	987,461

(a)、主营业务收入和主营业务成本

	2007年度		2006年度	
	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)	1,193,044	780,370	899,023	591,002
投资性房地产租金	97,462	24,717	65,549	17,150
物业管理	-	-	22,815	20,026
工程装修	4,360	4,099	-	-
合计	1,294,866	809,186	987,387	628,178

2007年度，本集团前五名客户销售的收入总额为71,982千元，占本集团全部销售收入的6%(2006年度：82,523千元，占本集团全部销售收入的8%)。

(i)、开发产品销售收入

项目名称	2007年度	2006年度
北京阳光上东C5、C8区	339,134	
北京阳光上东C3、C4区	412,809	305,299

北京阳光上东 C6、C7 区	187,945	225,782
北京阳光上东 B 区	234,831	315,111
北京阳光上东 C2 区	6,691	27,672
北京阳光上东 C1 区	2,271	12,387
北京阳光丽景一期	3,512	3,127
北京阳光丽景二期(D 栋)	772	5,893
北京阳光丽景二期(E、F、G 栋)	2,879	1,911
玉安园项目	5	(211)
北京阳春光华—橡树园	1,205	2,052
北京阳春光华—枫树园	990	-
合计	1,193,044	899,023

(ii)、开发产品销售成本

项目名称	2007 年度	2006 年度
北京阳光上东 C5、C8 区	223,218	
北京阳光上东 C3、C4 区	299,764	211,062
北京阳光上东 C6、C7 区	142,981	177,592
北京阳光上东 B 区	103,254	168,147
北京阳光上东 C2 区	1,725	18,365
北京阳光上东 C1 区	3,345	7,670
北京阳光丽景一期	2,024	1,443
北京阳光丽景二期(D 栋)	751	4,312
北京阳光丽景二期(E、F、G 栋)	1,498	1,255
北京阳春光华—橡树园	1,036	1,156
北京阳春光华—枫树园	774	-
合计	780,370	591,002

(b)、其他业务收入和其他业务成本

	2007 年度		2006 年度	
	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	1,481	-	74	-

(27)、营业税金及附加

	2007 年度	2006 年度
营业税	78,223	49,296
城市维护建设税及教育费附加	4,897	4,930
土地增值税	32,050	21,680
房产税	5,783	4,150
土地使用税	2,114	696
合计	123,067	80,752

(28)、财务费用

	2007 年度	2006 年度
利息支出	84,909	51,275
减：资本化利息	(59,842)	(29,078)
	25,067	22,197

减：利息收入	(10,881)	(5,129)
汇兑损失	534	53
其他	82	21
净额	14,802	17,142

(29)、资产减值损失

	2007 年度	2006 年度
计提坏账损失	336	99
计提商誉减值(附注 7(11))	8,208	-
合计	8,544	99

(30)、公允价值变动收益

	2007 年度	2006 年度
交易性金融资产—		
公允价值变动收益	73,850	43,303

(31)、投资收益

	2007 年度	2006 年度
出售交易性金融资产收益	921	108
按权益法享有的被投资公司净收益/(损失)的份额	(1,024)	747
长期股权投资转让收益	695	-
合计	592	855

(32)、所得税费用

	2007 年度	2006 年度
当期所得税	84,340	66,227
递延所得税	14,333	14,285
合计	98,673	80,512

将列示于合并利润表的利润总额调节为所得税费用：

	2007 年度	2006 年度
利润总额	297,906	227,722
按适用税率 33%计算的所得税费用	98,309	75,148
新所得税法的颁布对原已确认的递延所得税余额的影响(附注 7(20))	(7,350)	-
不得扣除的成本、费用和损失对所得税的影响	7,714	5,364
所得税费用	98,673	80,512

(33)、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：

	2007 年度	2006 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	183,326	116,106
发行在外普通股的加权平均股数	472,397	379,652
基本每股收益(人民币元)	0.39	0.31

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。

(34)、现金流量表附注

(a)、将净利润调节为经营活动现金流量

	2007 年度	2006 年度

净利润	199,233	147,210
加：固定资产折旧(附注 7(8))	1,699	1,492
投资性房地产摊销(附注 7(7))	24,717	17,150
无形资产摊销(附注 7(10))	378	364
长期待摊费用摊销(附注 7(12))	1,316	654
处置固定资产,无形资产和其他长期资产的损失	(23)	40
计提资产减值准备(附注 7(29))	8,544	99
公允价值变动收益(附注 7(30))	(73,850)	(43,303)
财务费用(附注 7(28))	84,909	51,275
投资收益(附注 7(31))	(592)	(855)
递延所得税资产增加(附注 7(20))	(71)	(4)
递延所得税负债增加(附注 7(20))	14,404	14,289
存货的增加	(551,089)	(218,663)
受限制的现金(增加)/减少	(1,125)	(5,007)
经营性应收项目的增加	(934,566)	(110,417)
经营性应付项目的增加	757,358	487,228
经营活动产生的现金流量净额	(468,758)	351,566

(b)、现金净变动情况

	2007 年度	2006 年度
现金的年末余额	757,468	897,282
减：现金的年初余额	(897,282)	(499,853)
现金净增加额	(139,814)	397,429

(c)、现金

	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
货币资金一		
库存现金(附注 7(1))	188	380
银行存款(附注 7(1))	773,300	911,797
减：受到限制的存款(附注 7(1))	(16,020)	(14,895)
现金年末余额	757,468	897,282

(d)、处置子公司收到的现金净额

如附注 7(6)所述,于 2007 年 6 月,本公司与子公司首创风度分别将持有的世达物流 40%及 30%的股权转让予 Reco。本次交易的处置日为 2007 年 6 月 30 日,有关信息列示如下:

处置价格	60,200
处置收到的现金	60,200
减：世达物流公司持有的现金	(4,333)
处置收到的现金净额	55,867
世达物流公司的净资产	76,497
流动资产	5,039
非流动资产	142,475
流动负债	(71,017)
合计	76,497

(e)、支付其他与经营活动有关的现金

	2007 年度	2006 年度
--	---------	---------

		(经重列)
投标保证金	217,000	103,000
归还的代垫土地出让金	-	-
暂付联营企业往来款(附注7(3))	80,869	-
付给青岛颐中房地产公司的项目合作定金(附注7(3))	56,857	-
其他单位往来款	97,482	62,000
归还瑞丽殿的诚意保证金	50,000	-
退回收到的商业押金	50,908	-
其他	19,842	2,680
合计	572,958	167,680

8、分部报告

(1)、主要报告形式—业务分部

(a)、2007年度及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	1,193,044	97,542	27,781	-	(22,020)	1,296,347
其中：对外交易收入	1,193,044	97,462	5,841	-	-	1,296,347
分部间交易收入	-	80	21,940	-	(22,020)	-
营业费用	(957,267)	(77,887)	(44,561)	-	22,020	(1,057,695)
分部利润	235,777	19,655	(16,780)	-	-	238,652
加：公允价值变动收益	-	-	-	73,850	-	73,850
减：不可分配费用	-	-	-	(14,210)	-	(14,210)
营业利润	235,777	19,655	(16,780)	59,640	-	298,292
分部资产	4,747,714	1,636,549	2,476,169	-	(3,478,367)	5,382,065
加：不可分配资产	-	-	-	82,710	-	82,710
资产总额	4,747,714	1,636,549	2,476,169	82,710	(3,478,367)	5,464,775
分部负债	3,697,391	663,163	2,181,635	-	(3,478,367)	3,063,822
加：不可分配负债	-	-	-	404,948	-	404,948
负债总额	3,697,391	663,163	2,181,635	404,948	(3,478,367)	3,468,770
—折旧和摊销费用	1,969	25,981	236	-	-	28,186
—资产减值损失	39	2	8,503	-	-	8,544
—资本性支出	1,306	243,642	129,788	-	-	374,736

(b)、2006 年度及 2006 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	899,023	65,549	22,889	-	-	987,461
其中：对外交易收入	899,023	65,549	22,889	-	-	987,461
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-
营业费用	(709,666)	(49,547)	(27,150)	-	-	(786,363)
分部利润	189,357	16,002	(4,261)	-	-	201,098
加：公允价值变动收益	-	-	-	43,303	-	43,303
减：不可分配费用	-	-	-	(16,287)	-	(16,287)
营业利润	189,357	16,002	(4,261)	27,016	-	228,114
分部资产	2,848,057	1,737,599	629,080	-	(1,422,100)	3,792,636
加：不可分配资产	-	-	-	217,953	-	217,953
资产总额	2,848,057	1,737,599	629,080	217,953	(1,422,100)	4,010,589
分部负债	2,201,666	750,954	952,995	-	(1,422,100)	2,483,515
加：不可分配负债	-	-	-	423,343	-	423,343
负债总额	2,201,666	750,954	952,995	423,343	(1,422,100)	2,906,858
—折旧和摊销费用	1,232	18,386	42	-	-	19,660
—资产减值损失/(冲回)	5	(46)	140	-	-	99
—资本性支出	2,027	386,039	143	-	-	388,209

(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

非同一控制下企业合并：

如附注 6(g)所述，于 2007 年 4 月 30 日，本公司受让了自然人杨森泉、饶燕及郭玉恒持有的上东经纪合计 85% 的股份。本次交易的购买日为 2007 年 4 月 30 日，系本公司实际取得上东经纪控制权的日期。收购取得的净资产与商誉的确认情况如下：

合并成本—	
支付的现金	850
减：取得的可辨认净资产公允价值	(850)
商誉	-

上东经纪于购买日的资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下：

	公允价值	账面价值

	购买日	购买日	2006年12月31日
现金	6,236	6,236	4,868
其他流动资产	169	169	3,110
固定资产	177	177	176
减：应付职工薪酬	(1,402)	(1,402)	(1,077)
其他负债	(4,180)	(4,180)	(8,601)
净资产	1,000	1,000	(1,524)
减：少数股东权益	(150)		
取得的净资产	850		
以现金支付的对价	850		
减：取得的被收购子公司的现金	(6,236)		
取得子公司支付的现金净额	(5,386)		

上东经纪自购买日至2007年12月31日止期间的收入、净利润和现金流量列示如下：

营业收入	10,304
净利润	(2,693)
经营活动现金流量	2,109
现金流量净额	2,109

10、母公司财务报表主要项目附注

(1)、其他应收款

	2006年12月31日			2007年12月31日
应收子公司往来款	633,291			1,176,448
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(附注7(3)(b)(ii))				56,857
投标保证金	40,000			5,000
其它	11,956			7,569
合计	685,247			1,326,743
		本年增加	本年减少	
减：坏账准备	(4,626)	(295)	-	(4,921)
净额	680,621			1,321,822

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2007年12月31日				2006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	1,321,467	100	(434)	-	680,260	99	(141)	-
一到二年	500	-	(2)	0.4	503	-	(1)	0.2
二到三年	292	-	(1)	0.3	-	-	-	-
三年以上	4,484	-	(4,484)	100	4,484	1	(4,484)	100
合计	1,326,743	100	(4,921)	0.4	685,247	100	(4,626)	0.7

其他应收账款按类别分析如下：

	2007年12月31日				2006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	1,314,175	99	(172)	-	40,000	6	(142)	0.4
单项金额不重大但组合风险较大	12,568	1	(4,749)	37.8	645,247	94	(4,484)	0.7
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
	1,326,743	100	(4,921)	0.4	685,247	100	(4,626)	0.7

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(2006年12月31日:无)。
于2007年12月31日,其他应收款前五名债务人欠款金额合计为1,065,403千元,账龄为一年以内,占其他应收款总额的80%(2006年12月31日:668,291千元,占其他应收款总额的98%)。

(2)、长期股权投资

	2007年12月31日	2006年12月31日
子公司(a)	954,205	325,388
联营企业(b)	25,636	200,864
其他长期股权投资(c)	28,670	20,000
合计	1,008,511	546,252
减:长期股权投资减值准备	(20,000)	(20,000)
净额	988,511	526,252

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	2006年12月31日	本年增加	本年减少	2007年12月31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责任公司	31,035	-	31,036	-	-	31,036
3	北京阳光苑房地产开发有限责任公司	46,920	-	46,920	-	-	46,920
4	北京电控阳光房地产开发有限责任公司	51,000	-	51,000	-	-	51,000
5	北京瑞阳嘉和物业管理有限责任公司(注1)	22,400	-	22,400	39,934	(5,447)	56,887
6	北京道乐科技发展有限公司(注2)	1,600	46,880	1,600	47,660	(780)	48,480
7	北京宏诚展业房地产开发有限责任公司	8,000	-	8,000	-	-	8,000

8	沈阳世达物流 有限责任公司	60,200	-	60,200	-	(60,200)	-
9	北京艺力设计工程 有限公司	2,232	-	2,232	-	-	2,232
10	北京上东阳光商业管理 有限公司	2,000	-	2,000	-	-	2,000
11	天津阳光滨海房地产开发 有限公司	45,000	-	45,000	-	-	45,000
12	北京瑞景阳光物业管理 有限公司	10,000	-	-	10,000	-	10,000
13	北京上东房地产经纪 有限公司	850	-	-	850	-	850
14	北京新瑞阳光房地产开发 有限公司	152,629	-	-	207,000	-	207,000
15	北京新资物业管理 有限公司	245,904	-	-	313,200	-	313,200
16	北京瑞金阳光投资 有限公司	10,000	-	-	10,000	-	10,000
17	北京瑞丰阳光投资 有限公司	10,000	-	-	10,000	-	10,000
18	青岛阳光滨海置业 有限公司	15,000	-	-	15,000	-	15,000
19	烟台阳光丽景房地产 开发有限公司	40,000	-	-	40,000	-	40,000
20	北京东光兴业科技发展 有限公司	1,600	-	-	1,600	-	1,600
	合计		46,880	325,388	695,244	(66,427)	954,205

注：

1)、于2007年，本公司通过收购获得了瑞阳嘉和剩余20%的股权；同年，转让予本公司之子公司瑞丰阳光10%的股份(附注6(c))。

2)、于2007年4月，本公司将持有的道乐科技39%的股权作价780千元转让给Reco；同时，本公司与Reco分别向道乐科技增资47,660千元及45,340千元。该等股权转让及增资完成后，本公司持有道乐科技51.03%的股份。

(b)、联营企业

	初始投资成本	追加投资	2006年 12月31日	按权益法调 整的净损益	本年转入 /(本年转出)	2007年 12月31日
北京盛世物业管理有限 公司	900	-	864	6	-	870
北京首创辉煌置业有限 公司	200,000	-	200,000	-	(200,000)	-
沈阳世达物流有限责任 公司(注7(6)(a))	25,800	-	-	(1,034)	25,800	24,766
合计			200,864	(1,028)	(174,200)	25,636

(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

2007年度和2006年度，本公司无营业收入和营业成本。

(4)、投资收益

	2007年度	2006年度
		(经重列)
出售交易性金融资产收益	921	108
按权益法享有的被投资公司净(损失)/收益的份额	(1,028)	10
长期股权投资转让损失	(143)	-
合计	(250)	118

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
河北建设集团有限公司(以下称“河北建设”)	北京燕赵的控股股东
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
北京首创辉煌置业有限公司	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	2007年度	2006年度
Reco(附注7(6)及10(2))	60,980	

(b)、提供担保

	2007年度	2006年度
道乐科技	150,000	

如附注7(19)(h)及(i)所述，于2007年11月20日，本公司为控股子公司道乐科技向中国交通银行北京亚运村支行申请150,000千元借款提供担保。

(c)、关键管理人员薪酬

	2007年度	2006年度
关键管理人员薪酬	5,868	3,285

(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

	2007年12月31日	2006年12月31日
其他应收款		
—阳光苑公司		151,091
—电控阳光	152,000	166,000

—道乐科技	62,440	103,600
—天津滨海	381,000	5,000
—瑞阳嘉和	280,014	207,600
—东光兴业	31,986	—
—瑞景阳光	99,389	—
—宏诚展业	10,120	—
—瑞丰阳光	6,500	—
—青岛滨海	153,000	—
合计	1,176,449	633,291
其他应付款		
—阳光苑公司	26,309	
—首创风度	72,250	59,250
—星泰公司	1,623,078	594,543
—宏诚展业	—	36,744
—上东经纪	51,421	—
合计	1,773,058	690,537

(b)、本集团与其他关联方的应收应付款项余额

	2007年12月31日	2006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	545
合计	81,446	545
应付账款		
—应付河北建设工程款	—	1,629
其他应付款		
—应付Reco(附注7(18))	180,000	50,000
—应付首创辉煌(附注7(18))	—	200,000
合计	180,000	250,000
预付帐款		
—预付北京首创新资置业有限公司(附注7(4))	108,000	—
—预付成都首创新资置业有限公司(附注7(4))	20,000	—
合计	128,000	—

12、或有事项

(1) 担保

于2007年12月31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2007年12月31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	1,253,329
首创风度	158,053
阳光苑公司	64,523
合计	1,475,905

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：

	2007年12月31日	2006年12月31日
开发项目	1,838,627	907,163

(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：

	2007年12月31日	2006年12月31日
一年以内	3,273	1,087
一年至二年以内	1,238	-
二至三年	570	-
合计	5,081	1,087

14、终止经营

如附注7(6)所述，于2007年6月30日，本公司与子公司首创风度分别将持有的世达物流40%及30%的股权作价34,400千元及25,800千元转让予Reco。于终止经营日世达物流的经营成果列示如下：

	2007年度	2006年度
终止经营收入	-	-
减：终止经营费用	(1,196)	-
终止经营亏损总额	(1,196)	-
减：终止经营所得税费用	-	-
终止经营净亏损	(1,196)	-

15、首次执行企业会计准则

按原会计准则和制度列报的2006年年初及年末合并股东权益、2006年度合并净利润调整为按企业会计准则列报的合并股东权益及合并净利润的调节项目列示如下：

	2006年1月1日 合并股东权益	2006年度 合并净利润	2006年度合并股东 权益变动	2006年12月31日 合并股东权益
按原会计准则和制度列报的金额	775,645	87,089	-	862,734
少数股东损益转入	-	31,104	-	-
少数股东权益转入	163,474	-	4,317	198,895
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,435	43,302	-	50,737
所得税	5,650	(14,285)	-	(8,635)

其中：递延所得税资产	8,104	4	-	8,108
递延所得税负债	(2,454)	(14,289)	-	(16,743)
按企业会计准则列报的金额	952,204	147,210	4,317	1,103,731

假设 2006 年 1 月 1 日为首次执行日，自 2006 年 1 月 1 日起全面执行企业会计准则，将上述按照企业会计准则列报的 2006 年度净利润，调整为假定 2006 年 1 月 1 日起全面执行企业会计准则的 2006 年度模拟净利润的调节项目列示如下：

	2006 年度净利润
按企业会计准则列报的金额	147,210
调节项目	-
假设 2006 年 1 月 1 日全面执行企业会计准则的模拟金额	147,210

本公司于 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则，并在 2006 年年度报告的新旧会计准则合并股东权益差异调节表中披露了按照企业会计准则追溯调整后的 2007 年 1 月 1 日的股东权益，金额为 1,103,731 千元。在编制本财务报表时，本公司按照《企业会计准则解释第 1 号》的要求，对首次执行日有关资产、负债及所有者权益项目的账面余额进行了复核，经复核，股东权益为 1,103,731 千元。

16、其他重大事项

于 2007 年 9 月 20 日，经本公司第五届董事会 2007 年第五次临时会议通过，本公司子公司星泰公司拟向中国工商银行申请 200,000 千元借款，并以阳光上东项目 C9 区的土地使用权及在建工程为抵押物，借款期限为 2 年；上述借款合同和担保合同于 2008 年 1 月生效。

于 2007 年 10 月 24 日，经本公司 2007 年第三次临时股东大会通过，本公司将为子公司瑞阳嘉和向中国工商银行申请的 150,000 千元借款提供担保，担保方式为连带责任担保；上述借款合同和担保合同于 2008 年 1 月生效，借款期限 7 年。

17、扣除非经常性损益后的净利润

	2007 年度	2006 年度
归属于母公司股东的净利润	183,326	116,106
加(减)：其他营业外收支净额	386	392
非经常性损益的所得税影响数	13	80
少数股东损益	(59)	(116)
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	183,666	116,462

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。

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》上披露的所有公司文件的正本及公告原稿。

广西阳光股份有限公司
董事长：唐军

2008年1月31日

资产负债表

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	773,488	169,151	912,177	51,296
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产	142,732	142,732	68,920	68,920
应收票据				
应收账款	17,064		10,753	
预付款项	1,009,747	464,000	76,492	
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	160,410	1,321,822	57,691	680,621
买入返售金融资产				
存货	2,160,356		1,660,393	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,263,797	2,097,705	2,786,426	800,837
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	34,985	988,511	201,539	526,252
投资性房地产	851,418		842,040	
固定资产	18,357	339	15,628	352
在建工程	253,014		131,574	
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	15,006		14,697	
开发支出				
商誉	19,547		8,306	
长期待摊费用	472		2,271	
递延所得税资产	8,179	6,115	8,108	8,084
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,200,978	994,965	1,224,163	534,688
资产总计	5,464,775	3,092,670	4,010,589	1,335,525
流动负债：				
短期借款				
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	652,827		576,474	
预收款项	961,298		514,553	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,196	1	6,616	105
应交税费	172,007	4	136,188	1
应付股利	15,190	15,190	7,514	7,514
其他应付款	371,305	1,963,304	402,170	942,120
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	799,100		232,800	
其他流动负债				
流动负债合计	2,972,923	1,978,499	1,876,315	949,740
非流动负债：				
长期借款	464,700		1,013,800	
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	31,147	31,147	16,743	16,743
其他非流动负债				
非流动负债合计	495,847	31,147	1,030,543	16,743
负债合计	3,468,770	2,009,646	2,906,858	966,483
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	535,652	535,652	292,040	292,040
资本公积	613,634	609,753	62,476	50,423
减：库存股				
盈余公积	97,149	13,179	91,624	7,654
一般风险准备				
未分配利润	492,277	-75,560	458,691	18,925
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,738,712	1,083,024	904,831	369,042
少数股东权益	257,293		198,900	
所有者权益合计	1,996,005	1,083,024	1,103,731	369,042
负债和所有者权益总计	5,464,775	3,092,670	4,010,589	1,335,525

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

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	1,296,347	0.00	987,461	0.00
其中：营业收入	1,296,347	0.00	987,461	0.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,072,497	1,973	803,505	1,086
其中：营业成本	809,186		628,178	
营业税金及附加	123,067		80,752	
销售费用	49,919		42,286	
管理费用	66,979	3,466	35,048	1,848
财务费用	14,802	-1,788	17,142	-902
资产减值损失	8,544	295	99	140
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	73,850	73,850	43,303	43,303
投资收益（损失以 “-”号填列）	592	-250	855	118
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益	-1,024	-1,028		
汇兑收益（损失以“-” 号填列）				
三、营业利润（亏损以“-” 号填列）	298,292	71,627	228,114	42,335
加：营业外收入	431		310	
减：营业外支出	817		702	22
其中：非流动资产处置 损失				
四、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	297,906	71,627	227,722	42,313
减：所得税费用	98,673	16,372	80,512	14,279
五、净利润（净亏损以“-” 号填列）	199,233	55,255	147,210	28,034
归属于母公司所有者 的净利润	183,326		116,106	
少数股东损益	15,907		31,104	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.39		0.31	
（二）稀释每股收益	0.39		0.31	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

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	1,735,550		1,188,472	
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	627,701	2,881,781	257,252	2,225,242
经营活动现金流入小计	2,363,251	2,881,781	1,445,724	2,225,242
购买商品、接受劳务支付的现金	1,999,291	464,000	753,648	
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	38,729	1	18,966	
支付的各项税费	221,031		153,864	215
支付其他与经营活动有关的现金	572,958	2,311,684	167,680	1,852,033
经营活动现金流出小计	2,832,009	2,775,685	1,094,158	1,852,248
经营活动产生的现金流量净额	-468,758	106,096	351,566	372,994
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	780	34,400		
取得投资收益收到的现金	921	921		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	43		999	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	55,867	6,227		
收到其他与投资活动有关的现金	19,650			
投资活动现金流入小计	77,261	41,548	999	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	357,485		167,358	
投资支付的现金	40,892	695,202	210,225	210,225
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	850	103,273	140,192
支付其他与投资活动有关的现金	142	142	7,404	
投资活动现金流出小计	393,133	696,194	488,260	350,417

投资活动产生的现金流量净额	-315,872	-654,646	-487,261	-350,417
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	250,000		840,000	
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	975,450	679,330	840,000	
偿还债务支付的现金	232,800		254,600	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	97,834	12,925	52,276	1,001
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				1,846
筹资活动现金流出小计	330,634	12,925	306,876	2,847
筹资活动产生的现金流量净额	644,816	666,405	533,124	-2,847
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	-139,814	117,855	397,429	19,730
加：期初现金及现金等价物余额	897,282	51,296	499,853	31,566
六、期末现金及现金等价物余额	757,468	169,151	897,282	51,296

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

单位：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		
2005年12月31日年末余额	292,040	62,476	173,869	247,260	163,474	939,119
首次执行企业会计准则			(85,048)	98,128	5	13,085
2006年1月1日年初余额	292,040	62,476	88,821	345,388	163,479	952,204
2006年度增减变动额						
净利润				116,106	31,104	147,210
股东投入和减少资本，其中：					4,317	4,317
股东投入资本					6,000	6,000
股份支付计入股东权益的金额						
其他					(1,683)	(1,683)
利润分配，其中：			2,803	(2,803)		
提取盈余公积			2,803	(2,803)		
对股东的分配						
其他						
2006年12月31日年末余额	292,040	62,476	91,624	458,691	198,900	1,103,731
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

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司权益变动表

单位：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
2005年12月31日年末余额	292,040	62,476	87,512	333,617	775,645
首次执行企业会计准则	-	(12,053)	(82,661)	(339,923)	(434,637)
2006年1月1日年初余额	292,040	50,423	4,851	(6,306)	341,008
2006年度增减变动额				-	-
净利润				28,034	28,034
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：			2,803	(2,803)	-
提取盈余公积			2,803	(2,803)	-
对股东的分配					
其他					
2006年12月31日年末余额	292,040	50,423	7,654	18,925	369,042
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

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

新旧会计准则股东权益差异调节表对比披露表

单位：（人民币）千元

项目名称	2007 年报披露数	2006 年报原披露数	差异	原因说明
2006 年 12 月 31 日股东权益（原会计准则）	862,734	862,734	0.00	
长期股权投资差额				
其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额				
其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额				
拟以公允价值模式计量的投资性房地产				
因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等				
符合预计负债确认条件的辞退补偿				
股份支付				
符合预计负债确认条件的重组义务				
企业合并				
其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值				
根据新准则计提的商誉减值准备				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金额资产	50,737	50,737	0	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
金融工具分拆增加的权益				
衍生金融工具				
所得税	-8,635	-8,635	0	
少数股东权益	198,895	198,895	0	
B 股、H 股等上市公司特别追溯调整				
其他				
2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	1,103,731	1,103,731	0	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表调整项目表（2006.1.1—12.31）

单位：（人民币）千元

项目	调整前	调整后
营业成本	629,086	628,178
销售费用	42,286	42,286
管理费用	39,085	35,048
公允价值变动收益	0.00	43,303
投资收益	855	855
所得税	66,227	80,512
净利润	87,089	116,106

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

净利润差异调节表

单位：（人民币）千元

项目	金额
2006.1.1—12.31 净利润（原会计准则）	87,089
加：追溯调整项目影响合计数	29,017
其中：营业成本	
销售费用	
管理费用	
公允价值变动收益	43,302
投资收益	
所得税	-14,285
其他	
减：追溯调整项目影响少数股东损益	
2006.1.1—12.31 归属于母公司所有者的净利润（新会计准则）	116,106
假定全面执行新会计准则的备考信息	
一、加：其他项目影响合计数	
其中：开发费用	
债务重组损益	
非货币性资产交换损益	
投资收益	
所得税	
其他	
二、加：追溯调整项目影响少数股东损益	
三、加：原年度财务报表列示的少数股东损益	31,104
2006.1.1—12.31 模拟净利润	147,210

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产减值准备明细表

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	4,729	336			5,065
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					
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	0.00	8,208			8,208
十四、其他					
合计	4,729	8,544			13,273

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：