



阳光新业地产股份有限公司 2009 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经普华永道中天会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人唐军、主管会计工作负责人杨宁及会计机构负责人(会计主管人员)苏坤声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	阳光股份
股票代码	000608
上市交易所	深圳证券交易所
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
注册地址的邮政编码	530031
办公地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层
办公地址的邮政编码	100044
公司国际互联网网址	http://www.yangguangxinye.com
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	王新
联系地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层
电话	(010) 68361088
传真	(010) 88365280
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：千元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减(%)	2007 年
营业收入	988,121	1,513,962	-34.73	1,296,347
利润总额	440,959	134,296	228.35	297,906
归属于上市公司股东的净利润	267,090	28,326	842.91	183,326
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	267,414	84,904	214.96	120,218
经营活动产生的现金流量净额	1,311,293	-203,228	-745.23	-468,758
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减(%)	2007 年末
总资产	7,760,845	5,686,954	36.47	5,464,775
归属于母公司所有者权益(或股东权益)	1,958,431	1,767,038	10.83	1,738,712
股本(股)	535,652	535,652	0	535,652

注：根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。2007 年度扣除非经常性损益后的合并净利润已按照此规定进行了调整（原为 183,666 千元，调整后为 120,218 千元），因此，下文中与非经常性损益相关的数据也相应进行了调整。

3.2 主要财务指标

单位：千元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减(%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.50	0.05	900.00	0.39
稀释每股收益(元/股)	0.50	0.05	900.00	0.39
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.50	0.16	212.50	0.25
加权平均净资产收益率(%)	14.05	1.62	12.43	13.14
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	14.07	4.84	9.23	8.62
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	2.45	-0.38	744.74	-0.88
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.66	3.30	10.91	3.25

注：2007 年扣除非经常性损益后的基本每股收益、扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率原分别为 0.39 元/股、13.17%，调整后分别为 0.25 元/股、8.62%，有关说明见本节“3.1 主要会计数据”。

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§ 4 股本变动及股东情况**4.1 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	159,838,547	29.84	0	0	0	-3,838,547	-3,838,547	156,000,000	29.12
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	3,838,547	0.72	0	0	0	-3,838,547	-3,838,547	0	0
其中：境内非国有法人持股	3,838,547	0.72	0	0	0	-3,838,547	-3,838,547	0	0
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	156,000,000	29.12	0	0	0	0	0	156,000,000	29.12
其中：境外法人持股	156,000,000	29.12	0	0	0	0	0	156,000,000	29.12
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0		
5、高管股份									
二、无限售条件股份	375,813,817	70.16	0	0	0	3,838,547	3,838,547	379,652,364	70.88
1、人民币普通股	375,813,817	70.16	0	0	0	3,838,547	3,838,547	379,652,364	70.88
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	535,652,364	100	0	0	0	0	0	535,652,364	100

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股份数	本年解除限售股份数	本年增加限售股份数	年末限售股份数	限售原因	解除限售日期
Reco Shine Pte. Ltd.	156,000,000	0	0	156,000,000	非公开发行	2010年6月9日

北京燕赵房地产开发 有限公司（注）	3,838,547	3,838,547	0	0	股改	2009年5月 14日
合计	159,838,547	3,838,547	0	156,000,000	—	—

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数						65,869 户
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
Reco Shine Pte. Ltd.	境外法人	29.12	156,000,000	156,000,000	0	
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	7.56	40,501,165	0	0	
北京国际信托有限公司	国有法人	5.07	27,177,901	0	0	
首创置业股份有限公司	境内非国有法人	3.46	18,556,288	0	0	
北京辰元房地产开发有限公司	境内非国有法人	2.37	12,699,159	0	0	
王崇九	境内自然人	1.49	8,005,620	0	0	
华宝信托有限责任公司-单一类资金信托 R2009ZX004	境内非国有法人	0.93	5,000,000	0	0	
北京首创阳光房地产有限责任公司	境内非国有法人	0.80	4,279,284	0	0	
邢素兰	境内自然人	0.71	3,805,397	0	0	
福州飞越集团有限公司	境内非国有法人	0.68	3,656,280	0	3,656,280	
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类		
北京燕赵房地产开发有限公司	40,501,165			人民币普通股		
北京国际信托有限公司	27,177,901			人民币普通股		
首创置业股份有限公司	18,556,288			人民币普通股		
北京辰元房地产开发有限公司	12,699,159			人民币普通股		
王崇九	8,005,620			人民币普通股		
华宝信托有限责任公司-单一类资金信托 R2009ZX004	5,000,000			人民币普通股		
北京首创阳光房地产有限责任公司	4,279,284			人民币普通股		
邢素兰	3,805,397			人民币普通股		
福州飞越集团有限公司	3,656,280			人民币普通股		
交通银行-普天收益证券投资基金	3,499,921			人民币普通股		
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，首创置业股份有限公司（以下简称“首创置业”）和北京首创阳光房地产有限责任公司（以下简称“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</p>					

	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。
--	---------------------------------

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

1、公司控股股东情况

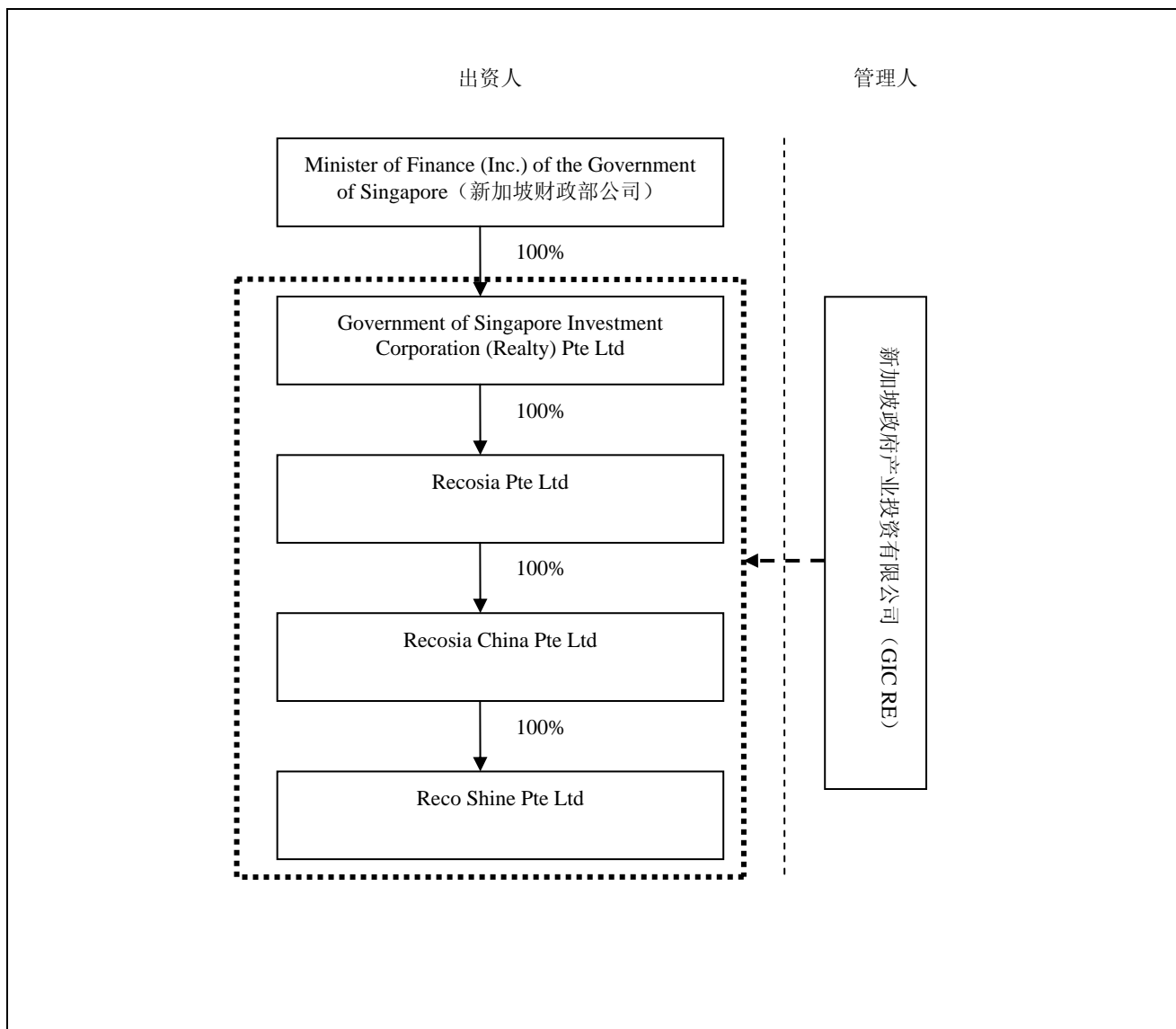
Reco Shine Pte. Ltd. (简称“Reco Shine”)持有本公司 156,000,000 股的股份，为公司第一大股东，占公司总股本的 29.12%，其基本情况如下：

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。

2、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)。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职起始日期	任职终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(千元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
唐军	董事长	男	51	2008	2011	0	0	不适用	1,200	是
侯国民	董事	男	58	2008	2011	0	0	不适用	1,884	否
李国绅	董事	男	41	2008	2011	0	0	不适用	不在公司领取	是

孙建军	董事	男	42	2008	2011	0	0	不适用	不在公司 领取	是
饶戈平	独立 董事	男	62	2008	2011	0	0	不适用	90	否
徐祥圣	独立 董事	男	49	2008	2011	0	0	不适用	90	否
黄翼忠	独立 董事	男	43	2008	2011	0	0	不适用	90	否
刘建图	监事会主 席	男	55	2008	2011	0	0	不适用	不在公司 领取	是
张馥香	监事	女	49	2008	2011	0	0	不适用	不在公司 领取	是
王洪玉	职工代表 监事	男	59	2008	2011	0	0	不适用	112	否
万林义	总裁	男	38	2008	2011	0	0	不适用	1,423	否
杨 宁	副总裁	男	40	2008	2011	0	0	不适用	1,287	否
孔令国	副总裁	男	48	2008	2011	0	0	不适用	1,052	否
王新	副总裁兼 董事会秘 书	女	39	2008	2011	0	0	不适用	1,268	否
汪平华	副总裁	男	39	2009	2011	0	0	不适用	995	否
吴尧	助理总裁	男	42	2008	2011	0	0	不适用	1,039	否
合计	-	-	-	-		0	0	-	10,530	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次 数	以通讯方式 参加会议次 数	委托出席次 数	缺席次数	是否连续两次 未亲自出席会 议
唐军	董事长	11	11	0	0	0	否
侯国民	董事	11	11	0	0	0	否
李国绅	董事	11	8	3	0	0	否
孙建军	董事	11	8	3	0	0	否
饶戈平	独立董事	11	11	0	0	0	否
徐祥圣	独立董事	11	11	0	0	0	否
黄翼忠	独立董事	11	11	0	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

不适用

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	0

现场结合通讯方式召开会议次数	3
----------------	---

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2009 年，全球各主要经济体政府均采取积极的经济政策，使全球性金融危机得以有效遏制，在中国政府的积极的财政政策和适度宽松的货币政策下，中国经济表现尤为突出，中国 GDP 实现了全年 8.7% 的增长。中国房地产行业在 2009 年度的宏观经济背景下，经历了由回暖到局部过热的过程。

在经济逐步复苏的背景下，公司继续实施商业地产发展战略，并针对商业地产和住宅地产的特性及近年地产市场的发展，近期将住宅开发与商业持有放在了同等重要的地位，明确在相当长的一段时间内保持适当的住宅开发比例，利用其现金周转较快的特点为商业项目持有提供现金流支持。因此，2009 年，公司坚定不移地执行商业地产与住宅地产同步发展的业务战略，两大主营业务在公司的努力经营下，均取得较为满意的发展。

2009 年，公司根据土地市场的变化，在土地储备开发上，采取了较为稳健的发展策略，通过参与土地一级开发等途径将土地成本控制在相对合理的水平。

公司自营及受托管理商业地产项目收益稳定提升，目前管理的商业地产面积、收租金额及管理服务收入均位居同行业前列。此外，公司对所持有及代管的商业地产项目积极挖潜，通过调整、改造、扩建等方式提升项目价值，并取得了较好的管理收益。

公司住宅开发业务继续稳步发展，一方面，2009 年房地产市场销售形势对公司较为有利；另一方面公司的品牌与住宅产品品质得到购房者的认可，公司在售楼盘均呈现旺销态势，致使 2009 年销售利润超过预期，公司销售现金流入情况较为理想。

经过三年多的经营积累，目前公司已初步具备从策划、投资、研发、建造、招商、运营、处置变现的全产业链运营能力，并开始打造阳光新生活广场、阳光新城市广场、阳光新业中心三大产品系列，逐步树立商业地产品牌形象。商业地产业务作为公司近年新发展的主营业务，不仅收入稳步提高，而且对平衡公司经营风险，起到了较好的作用。

2009 年，公司实现营业收入 988,121 千元，归属于母公司所有者的净利润 267,090 千元，与去年同期相比，公司营业收入减少 34.7%，主要原因为房地产项目结算面积减少；而归属于母公司所有者的净利润增加 842.9%，主要原因为公司转让控股子公司北京新资物业管理有限公司 100% 的股权所产生的投资收益。

报告期内，公司地产项目销售结算收入 828,175 千元，占公司 2009 年度营业收入 83.8%，主要来源于北京阳光上东项目；商业物业租赁收入 110,912 千元，占公司 2009 年度营业收入 11.2%，主要来源于北京阳光大厦项目和通州商业项目；资产交易服务及运营管理费收入 43,186 千元，占公司 2009 年度营业收入 4.4%。公司营业收入的主要构成未发生重大变化。

除了地产项目收入外，对公司报告期净利润构成发生较大影响的事项还包括：

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

2、报告期内，对于 2008 年度已计提存货跌价准备的项目，公司进行了跟踪评估，出于审慎的财务政策，公司继续对青岛城阳和烟台银河项目分别计提了 8,640 千元和 120,276 千元的存货跌价准备。另一方面，考虑到项目所在特定区域房地产市场复苏对计提减值因素的影响，将青岛千千树项目 2008 年度计提的 17,091 千元减值准备全部冲回。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：千元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减	营业利润率比上年增减(%)

					(%)	
房地产住宅销售	828,175	336,325	59.39	-39.04	-55.29	14.76
物业租赁	110,912	27,109	75.56	0.34	0.66	-0.08
主营业务分产品情况						
阳光上东（销售收入）	533,642	238,743	55.26	-60.45	-67.98	10.52
阳光大厦（租赁收入）	49,959	14,219	71.54	0	9.15	-2.38
北京通州商业项目（租赁收入）	37,711	8,897	76.41	8.81	5.02	0.86

6.3 主营业务分地区情况

单位：千元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京	936,244	-36.33
成都	2,843	-

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：千元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,862	-5,039			-
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计	5,862	-5,039			-
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	5,862	-5,039			-

6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

金额单位：千元

募集资金总额		679,330		本年度投入募集资金总额		44,086						
变更用途的募集资金总额		0		已累计投入募集资金总额		679,330						
变更用途的募集资金总额比例		0										
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化

							差额(3) =(2)-(1)					化
北京阳光上东三期—酒店和公寓项目	否	520,200	520,200	520,200	44,086	520,200	0	100	2008 年	206,804	是 (注)	否
补充流动资金	否	159,130	159,130	159,130	0	159,130	0	100	2007 年 12 月	0	是	否
合计	-	679,330	679,330	679,330	44,086	679,330	0	-	-	206,804	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因 (分具体项目)	不适用											
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用											
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用											
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	先期为银行借款投入，后置换入募集资金											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用											
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用											
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用											

注：2009 年度，本公司出售了北京新资全部股权，北京阳光上东三期—酒店项目随着北京新资股权转让的完成，已整体转让完毕。截至 2009 年 12 月 31 日止，北京阳光上东三期—酒店项目已产生经营效益为 206,804 千元。

2009 年度，本公司根据市场情况，将北京阳光上东三期—公寓项目原整售方案改为散售，该项目于 2008 年竣工，并于 2009 年 6 月开盘销售。于 2009 年 12 月 31 日，北京阳光上东三期—公寓项目已签订销售合同的房屋尚未办理入住交接手续，因此尚未确认相关收入及结转成本。北京阳光上东三期—公寓项目 2010 年 1 月开始交付使用。

变更项目情况

适用 不适用

6.6 非募集资金项目情况

适用 不适用

单位：千元

项目名称	项目金额(千元) 2009 年度投资金额	项目进度	项目收益情况
北京阳光上东项目	370,183	一期(C1、C2、B 区)，二期 C3-C9 区。C9 区除 5 号楼外的其余部分已于 2009 年 12 月竣工。	项目一期(C1、C2、B区) 2009 年住宅部分实现销售收入63,894千元，底商部分实现销售收入95,064千元。 项目二期 C6C7、C3C4 区、C5C8 区 2009 年住宅部分实现销售收入 136,995 千元。C9 区 2009 年实现销售收入 233,503 千元。

天津万东小马路项目	144,911	2009 年底竣工	尚未实现收益
青岛城阳项目	9,844	2009 年底开工	尚未实现收益
烟台银河项目	2,161	截至 2009 年 12 月 31 日, 项目已取得《国有土地使用权证》和《建设用地规划许可证》。	尚未实现收益
青岛千千树项目	4,925	截至 2009 年 12 月 31 日, 项目已取得《国有土地使用权证》和《建设用地规划许可证》。	尚未实现收益
北京酒仙桥危改项目	2,530	尚处于动迁前期准备过程中	尚未实现收益
北京阳光大厦项目		已经交付使用	2009 年实现租赁收入 49,959 千元
北京通州商业项目		于 2006 年底开始投入使用	2009 年实现租赁收入 37,711 千元
北京北苑科创大厦项目	24,620	已于 2009 年 9 月开业。	2009 年实现租赁收入 8,556 千元
北京酒仙桥科研培训中心项目	4,099	截至 2009 年 12 月 31 日, 项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。	尚未实现收益
北京 A-Z TOWN 项目	286,961	2010 年 1 月开业。	尚未实现收益
成都 A-Z TOWN 项目	202,904	主力店部分 2009 年 11 月开业。	2009 年已开业部分实现租赁收入 2,843 千元
合计	1,053,318		

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

适用 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

2010 年 2 月 2 日公司召开了第六届董事会 2010 年第一次临时会议, 审议通过了 2009 年度利润分配预案: 以公司 2009 年 12 月 31 日总股本 535,652,364 股为基数, 向全体股东每 10 股送红股 4 股 (含税), 每 10 股派现金红利 0.6 元 (含税)。在公司 2009 年度审计完成后, 该预案已经 2010 年 2 月 10 日第六届董事会第三次会议再次审议通过, 尚须公司 2009 年度股东大会批准。

公司最近三年现金分红情况表

单位：千元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中 归属上市公司股东的 净利润	占合并报表中归属于上 市公司股东的净利润的 比率(%)	年度可分配利润
2008年	-	28,326	-	28,326
2007年	20,603	183,326	11%	183,326
2006年	-	116,106	-	116,106
最近三年累计现金分红金额占最近年均 净利润的比例(%)				18.86

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

 适用 不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

 适用 不适用

单位：千元

交易对方或 最终控制方	被收购或置 入资产	购买日	交易价格	自购买日起至 本年末为公司 贡献的净利润 (适用于非同 一控制下的企 业合并)	本年初至本年 末为公司贡献 的净利润(适 用于同一控制 下的企业合 并)	是否 为 关 联 交 易	定 价 原 则	所 涉 及 的 资 产 是 否 已 全 部 过 户	所 涉 及 的 债 权 债 务 是 否 已 全 部 转 移	与交易 对方的 关联关 系(适用 关联交 易情形)
首创置业股份有限公司	北京星泰房地产开发有限公司 25.01% 的股权	2009年12月	123,500	12,951	不适用	是	根据评估结果定价	是	是	与本公司同受同一关键管理人员重大影响
首创置业股份有限公司	北京首创风度房地产开发有限责任公司 8.33% 的股权	2009年12月	8,300	-413	不适用	是	根据审计结果定价	是	是	与本公司同受同一关键管理人员重大影响
青岛颐中房地产开发有限公司	青岛千千树置业有限公司 30% 的股权	2009年12月	18,370	-4	不适用	否	根据评估结果定价	是	是	不适用
杜厦、王致华	天津友谊新资商贸有限公司 10% 的股权	2009年11月	63,500	-485	不适用	否	根据评估结果定价	是	是	与 Reco Shine Pte Ltd. 同受 Recosia China Pte Ltd. 控制的公司
杜厦、王致华	天津光明新丽商贸有限	2009年11月	61,000	-842	不适用	否	根据评估结果	是	是	与 Reco Shine

	公司 10% 的股权						定价			Pte Ltd. 同受 Recosia China Pte Ltd. 控制的公司
杜厦、王致华	天津津汇远景贸易有限公司 10% 的股权	2009 年 11 月	52,500	-1,662	不适用	否	根据评估结果定价	是	是	与 Reco Shine Pte Ltd. 同受 Recosia China Pte Ltd. 控制的公司
杜厦、王致华	天津建设新汇商贸有限公司 10% 的股权	2009 年 10 月	39,500	-147	不适用	否	根据评估结果定价	是	是	与 Reco Shine Pte Ltd. 同受 Recosia China Pte Ltd. 控制的公司
杜厦、王致华	天津紫金新嘉商贸有限公司 10% 的股权	2009 年 10 月	60,500	-280	不适用	否	根据评估结果定价	是	是	与 Reco Shine Pte Ltd. 同受 Recosia China Pte Ltd. 控制的公司

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益(对归属于母公司所有者净利润的影响)	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)
Reco UES Pte.Ltd	北京新资物业管理有限公司 100% 股权	2009 年 4 月	596,085	-7,874	206,804	是	根据评估结果定价	是	是	本公司实际控制人的下属公司
Reco Shine Pte Ltd	北京瑞阳嘉和物业管理有限公司 49% 的股权	2009 年 10 月	33,075	2,085	-	是	根据评估结果定价	是	否	本公司第一大股东
Reco Shine Pte Ltd	北京瑞景阳光物业管理有限公司 45% 股权	2009 年 10 月	4,500	-297	-	是	根据审计结果定价	是	否	本公司第一大股东

Reco Shine Pte Ltd	成都紫瑞新丽商贸有限公司 45% 股权	2009 年 4 月	450	-92	-	是	根据审计结果定价	是	是	本公司第一大股东
--------------------	---------------------	------------	-----	-----	---	---	----------	---	---	----------

7.1、7.2 所涉及事项不影响公司业务连续性、管理层稳定性。

7.3 重大担保

适用 不适用

单位：千元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内担保发生额合计		0				
报告期末担保余额合计（A）		0				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		300,000				
报告期末对子公司担保余额合计（B）		559,500				
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）		559,500				
担保总额占公司净资产的比例		28.57%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）		0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）		125,000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）		0				
上述三项担保金额合计（C+D+E）		125,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		不适用				

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

单位：千元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
北京瑞丽殿房地产有限公司	-	-	-200,000	100,000
合计	-	-	-200,000	100,000

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 千元，余额 0 千元。

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

适用 不适用

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

适用 不适用

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	北京燕赵房地产开发有限公司 (简称：“北京燕赵”)、首创置业股份有限公司 (简称：“首创置业”)	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、首创置业如有违反承诺的卖出交易，北京燕赵、首创置业将卖出资金划入公司帐户归全体股东所有。	履行
股份限售承诺	Reco Shine	Reco Shine 持有本公司 156,000,000 股股份，限售期为 36 个月，可上市流通日为 2010 年 6 月 9 日。	履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	—	—
重大资产重组时所作承诺	不适用	—	—
发行时所作承诺	Recosia China	<p>(1) 新加坡政府产业投资有限公司 (GIC Real Estate Pte Ltd) 仅通过 Recosia China 及 Recosia China 的子公司在中国国内进行房地产投资。</p> <p>(2) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间，Recosia China 及 Recosia China 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。</p> <p>(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。</p>	履行

		(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。	
其他承诺 (含追加承诺)	不适用	—	—

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

单位: 千元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	期末持有数量 (股)	期末账面值	占期末证券总投资比例 (%)	报告期损益
期末持有的其他证券投资								
报告期已出售证券投资损益						-	-	-264
合计						-	-	-264

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.8.5 其他综合收益细目

适用 不适用

§8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

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 2009 年主要完成了下列工作：

一、报告期内，公司监事会共召开了五次监事会议，具体情况如下：

1、2009 年 4 月 10 日，召开第六届监事会第二次会议，审议通过公司 2008 年度监事会报告、2008 年度报告及其摘要、2008 年度财务决算报告、监事会对公司 2008 年运作情况的独立意见、公司 2008 年度内部控制自我评价报告。

2、2009 年 4 月 27 日，召开第六届监事会第三次会议，审议通过监事会对公司 2009 年第一季度报告出具的审核意见。

3、2009 年 8 月 18 日，召开第六届监事会第四次会议，审议通过监事会对公司 2009 半年度报告出具的审核意见。

4、2009 年 10 月 26 日，召开第六届监事会第五次会议，审议通过监事会对公司 2009 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 2009 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 2009 年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。本监事会认为，财务报告真实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 2009 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 2009 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。

§9 财务报告

9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	标准无保留意见
审计报告编号	普华永道中天审字(2010)第 10039 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	阳光新业地产股份有限公司全体股东
引言段	我们审计了后附的阳光新业地产股份有限公司(以下称“阳光新业”)的财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2009 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	按照企业会计准则的规定编制财务报表是阳光新业管理层的责任。这种责任包括： (1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务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。
注册会计师责任段	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

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
审计意见段	我们认为，上述阳光新业的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阳光新业 2009 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2009 年度的合并及公司经营成果和现金流量。
非标意见	不适用
审计机构名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
审计机构地址	中华人民共和国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
审计报告日期	2010 年 2 月 10 日
注册会计师姓名	
罗占恩、徐涛	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：千元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,830,843	40,416	585,169	93,291
结算备付金	0	0	0	0
拆出资金	0	0	0	0
交易性金融资产	-	-	5,862	5,862
应收票据	0	0	0	0
应收账款	8,162	-	9,409	-
预付款项	815,190	-	199,476	-
应收保费	0	0	0	0
应收分保账款	0	0	0	0
应收分保合同准备金	0	0	0	0
应收利息	0	0	0	0
应收股利	-	720,323	-	-
其他应收款	99,057	2,688,596	52,046	1,911,191
买入返售金融资产	0	0	0	0
存货	3,349,877	-	3,129,405	-
一年内到期的非流动资产	0	0	0	0
其他流动资产	-	-	363,378	-
流动资产合计	6,103,129	3,449,335	4,344,745	2,010,344
非流动资产：	0	0	0	0
发放贷款及垫款	0	0	0	0

可供出售金融资产	0	0	0	0
持有至到期投资	0	0	0	0
长期应收款	0	0	0	0
长期股权投资	321,554	965,266	61,734	1,126,506
投资性房地产	1,241,309	-	859,817	-
固定资产	24,037	312	26,193	326
在建工程	32,341	-	311,462	-
工程物资	0	0	0	0
固定资产清理	0	0	0	0
生产性生物资产	0	0	0	0
油气资产	0	0	0	0
无形资产	17,737	-	21,722	-
开发支出	0	0	0	0
商誉	10,163	-	19,547	-
长期待摊费用	1,643	-	3,180	-
递延所得税资产	8,932	-	38,554	6,115
其他非流动资产	0	0	0	0
非流动资产合计	1,657,716	965,578	1,342,209	1,132,947
资产总计	7,760,845	4,414,913	5,686,954	3,143,291
流动负债：	0	0	0	0
短期借款	210,000	-	270,000	-
向中央银行借款	0	0	0	0
吸收存款及同业存放	0	0	0	0
拆入资金	0	0	0	0
交易性金融负债	0	0	0	0
应付票据	0	0	0	0
应付账款	664,048	-	771,245	-
预收款项	2,402,667	-	397,085	-
卖出回购金融资产款	0	0	0	0
应付手续费及佣金	0	0	0	0
应付职工薪酬	24,815	1	4,606	1
应交税费	577,533	30,965	303,579	9,147
应付利息	1,745	-	2,067	-
应付股利	203,964	9,162	15,162	15,162
其他应付款	318,267	2,659,061	546,515	2,156,100
应付分保账款	0	0	0	0
保险合同准备金	0	0	0	0
代理买卖证券款	0	0	0	0
代理承销证券款	0	0	0	0
一年内到期的非流动负债	289,500	-	408,200	-
其他流动负债	0	0	0	0
流动负债合计	4,692,539	2,699,189	2,718,459	2,180,410
非流动负债：	0	0	0	0

长期借款	749,800	-	886,100	-
应付债券	0	0	0	0
长期应付款	0	0	0	0
专项应付款	0	0	0	0
预计负债	0	0	0	0
递延所得税负债	-	-	1,260	1,260
其他非流动负债	0	0	0	0
非流动负债合计	749,800	0	887,360	1,260
负债合计	5,442,339	2,699,189	3,605,819	2,181,670
所有者权益（或股东权益）：	0	0	0	0
实收资本（或股本）	535,652	535,652	535,652	535,652
资本公积	537,937	609,753	613,634	609,753
减：库存股	0	0	0	0
专项储备	0	0	0	0
盈余公积	68,893	68,893	13,179	13,179
一般风险准备	0	0	0	0
未分配利润	815,949	501,426	604,573	-196,963
外币报表折算差额	0	0	0	0
归属于母公司所有者权益合计	1,958,431	1,715,724	1,767,038	961,621
少数股东权益	360,075	-	314,097	-
所有者权益合计	2,318,506	1,715,724	2,081,135	961,621
负债和所有者权益总计	7,760,845	4,414,913	5,686,954	3,143,291

9.2.2 利润表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：千元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	988,121		1,513,962	
其中：营业收入	988,121		1,513,962	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	406,465		822,288	
其中：营业成本	406,465		822,288	
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				

营业税金及附加	162,451		226,985	
销售费用	76,444		57,724	
管理费用	97,882	17,519	72,750	5,088
财务费用	22,580	-1,856	30,833	-1,588
资产减值损失	112,078	108,411	91,614	53,493
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-5,039	-5,039	-119,549	-119,549
投资收益（损失以“-”号填列）	336,000	936,315	42,602	33,912
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,766	13,352	1,451	10,141
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	441,182	807,202	134,821	-142,630
加：营业外收入	346		881	401
减：营业外支出	569		1,406	
其中：非流动资产处置损失	133			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	440,959	807,202	134,296	-142,229
减：所得税费用	139,931	53,099	55,138	-20,826
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	301,028	754,103	79,158	-121,403
归属于母公司所有者的净利润	267,090	754,103	28,326	-121,403
少数股东损益	33,938	-	50,832	-
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.5	0	0.05	0
（二）稀释每股收益	0.5	0	0.05	0
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	301,028	754,103	79,158	-121,403
归属于母公司所有者的综合收益总额	267,090	754,103	28,326	-121,403
归属于少数股东的综合收益总额	33,938	-	50,832	-

9.2.3 现金流量表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：千元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,994,670		956,386	
客户存款和同业存放款项净增加额				

向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	198,327	22,287	307,376	60,040
经营活动现金流入小计	3,192,997	22,287	1,263,762	60,040
购买商品、接受劳务支付的现金	919,964		1,076,627	
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	80,993		81,651	
支付的各项税费	350,399	26,425	179,928	
支付其他与经营活动有关的现金	530,348	30,242	128,784	3,765
经营活动现金流出小计	1,881,704	56,667	1,466,990	3,765
经营活动产生的现金流量净额	1,311,293	-34,380	-203,228	56,275
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	11,544	10,393	19,552	19,552
取得投资收益收到的现金	4,775	4,775	44,053	44,053
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	330	-	91	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	560,029	537,327	-	-
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	576,678	552,495	63,696	63,605
购建固定资产、无形资产和	210,319		187,343	

其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金	431,980	311,513	30,430	204,280
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			13,989	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	642,299	311,513	231,762	204,280
投资活动产生的现金流量净额	-65,621	240,982	-168,066	-140,675
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	253,680	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	253,680	-	-	-
取得借款收到的现金	710,000	-	1,348,000	-
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	-	934,710	-	794,686
筹资活动现金流入小计	963,680	934,710	1,348,000	794,686
偿还债务支付的现金	745,000		1,047,500	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,835	6,000	124,622	28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	145,000	1,188,187		786,118
筹资活动现金流出小计	973,835	1,194,187	1,172,122	786,146
筹资活动产生的现金流量净额	-10,155	-259,477	175,878	8,540
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	1,235,517	-52,875	-195,416	-75,860
加：期初现金及现金等价物余额	562,052	93,291	757,468	169,151
六、期末现金及现金等价物余额	1,797,569	40,416	562,052	93,291

9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年度

单位：千元

项目	本期金额										上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	535,652	613,634			13,179		604,573		314,097	2,081,135	535,652	613,634			13,179		576,247		257,293	1,996,005	
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
其他																					
二、本年初余额	535,652	613,634	0	0	13,179	0	604,573	0	314,097	2,081,135	535,652	613,634			13,179		576,247		257,293	1,996,005	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-75,697			55,714		211,376		45,978	237,371											
(一) 净利润							267,090		33,938	301,028							28,326		50,832	79,158	
(二) 其他综合收益																					
上述(一)和(二)小计							267,090		33,938	301,028											
(三) 所有者投入和减少资本		-75,697							206,842	131,145									5,972	5,972	
1. 所有者投入资本									253,680	253,680											

2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他		-75,697						-46,838	-122,535										5,972	5,972
(四) 利润分配				55,714		-55,714		-194,802	-194,802											
1. 提取盈余公积				55,714		-55,714														
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者（或股东）的分配								-194,802	-194,802											
4. 其他																				
(五) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	535,652	537,937		68,893		815,949		360,075	2,318,506	535,652	613,634				13,179		604,573		314,097	2,081,135

9.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2009 年度

单位：千元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	535,652	609,753			13,179		-196,963	961,621	535,652	609,753			13,179		-75,560	1,083,024
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	535,652	609,753	0	0	13,179	0	-196,963	961,621	535,652	609,753			13,179		-75,560	1,083,024
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					55,714		698,389	754,103								
（一）净利润							754,103	754,103							-121,403	-121,403
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							754,103	754,103								
（三）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
（四）利润分配					55,714		-55,714									

1. 提取盈余公积					55,714		-55,714									
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	535,652	609,753			68,893		501,426	1,715,724	535,652	609,753			13,179		-196,963	961,621

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

单位：（人民币）千元

新纳入合并范围的子公司名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	报告期净利润	合并范围发生变更的原因
北京潞城阳光房地产开发有限公司	2009年9月-	29,696	-304	子公司设立
不再纳入合并范围的子公司名称	不再纳入合并范围的时间	期末净资产	报告期净利润	合并范围发生变更的原因
北京新资物业管理有限公司	2009年4月	251,185	-7,874	股权转让
北京阳光福居房地产经纪有限公司	2009年4月	993	108	股权转让

阳光新业地产股份有限公司

董事长：唐军

2010年2月10日