

阳光新业地产股份有限公司  
(原名“广西阳光股份有限公司”)

2008 年度财务报表及审计报告

阳光新业地产股份有限公司

2008 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 2
合并及公司资产负债表	3 - 4
合并及公司利润表	5
合并及公司现金流量表	6
合并股东权益变动表	7
公司股东权益变动表	8
财务报表附注	9 - 78

## 审计报告

普华永道中天审字(2009)第 10039 号  
(第一页, 共二页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的阳光新业地产股份有限公司(以下称“贵公司”)的财务报表, 包括 2008 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2008 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。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。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。

### 二、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。

普华永道中天审字(2009)第 10039 号  
(第二页, 共二页)

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。

### 三、审计意见

我们认为, 上述贵公司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贵公司 2008 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2008 年度的合并及公司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

注册会计师

\_\_\_\_\_  
陈 静

中国•上海市  
2009 年 4 月 10 日

注册会计师

\_\_\_\_\_  
徐 涛

阳光新业地产股份有限公司

2008年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

资产	附注	2008年 12月31日 合并	2007年 12月31日 合并	2008年 12月31日 公司	2007年 12月31日 公司
流动资产					
货币资金	七(1)	585,169	773,488	93,291	169,151
交易性金融资产	七(2)	5,862	142,732	5,862	142,732
应收票据		-	-	-	-
应收账款	七(3)	9,409	17,064	-	-
预付款项	七(4)	199,476	1,009,747	-	464,000
应收利息		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
其他应收款	七(3)、十五(1)	52,046	160,410	1,911,191	1,321,822
存货	七(5)	3,129,405	2,160,356	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-	-
其他流动资产	七(6)	363,378	-	-	-
流动资产合计		4,344,745	4,263,797	2,010,344	2,097,705
非流动资产					
长期股权投资	七(7)、十五(2)	61,734	34,985	1,126,506	988,511
投资性房地产	七(8)	859,817	851,418	-	-
固定资产	七(9)	26,193	18,357	326	339
在建工程	七(10)	311,462	253,014	-	-
无形资产	七(11)	21,722	15,006	-	-
商誉	七(12)	19,547	19,547	-	-
长期待摊费用	七(13)	3,180	472	-	-
递延所得税资产	七(22)	38,554	8,179	6,115	6,115
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计		1,342,209	1,200,978	1,132,947	994,965
资产总计		5,686,954	5,464,775	3,143,291	3,092,670

阳光新业地产股份有限公司

2008年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

负债及股东权益	附注	2008年 12月31日 合并	2007年 12月31日 合并	2008年 12月31日 公司	2007年 12月31日 公司
<b>流动负债</b>					
短期借款	七(14)	270,000	-	-	-
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据		-	-	-	-
应付账款	七(15)	771,245	652,827	-	-
预收款项	七(16)	397,085	961,298	-	-
应付职工薪酬	七(17)	4,606	1,196	1	1
应交税费	七(18)	303,579	172,007	9,147	4
应付利息		2,067	-	-	-
应付股利	七(19)	15,162	15,190	15,162	15,190
其他应付款	七(20)	546,515	371,305	2,156,100	1,963,304
一年内到期的非流动负债	七(21)	408,200	799,100	-	-
其他流动负债		-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>2,718,459</b>	<b>2,972,923</b>	<b>2,180,410</b>	<b>1,978,499</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	七(21)	886,100	464,700	-	-
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债	七(22)	1,260	31,147	1,260	31,147
其他非流动负债		-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>887,360</b>	<b>495,847</b>	<b>1,260</b>	<b>31,147</b>
<b>负债合计</b>		<b>3,605,819</b>	<b>3,468,770</b>	<b>2,181,670</b>	<b>2,009,646</b>
<b>股东权益</b>					
股本	七(23)	535,652	535,652	535,652	535,652
减: 库存股		-	-	-	-
资本公积	七(24)	613,634	613,634	609,753	609,753
盈余公积	七(25)	13,179	13,179	13,179	13,179
未分配利润	七(26)	604,573	576,247	(196,963)	(75,560)
外币报表折算差额		-	-	-	-
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>1,767,038</b>	<b>1,738,712</b>	<b>961,621</b>	<b>1,083,024</b>
少数股东权益	七(27)	314,097	257,293	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>2,081,135</b>	<b>1,996,005</b>	<b>961,621</b>	<b>1,083,024</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>5,686,954</b>	<b>5,464,775</b>	<b>3,143,291</b>	<b>3,092,670</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

# 阳光新业地产股份有限公司

## 2008 年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2008年度 合并	2007年度 合并	2008年度 公司	2007年度 公司
一、营业收入	七(28)	1,513,962	1,296,347	-	-
减：营业成本	七(28)	(822,288)	(809,186)	-	-
营业税金及附加	七(29)	(226,985)	(123,067)	-	-
销售费用		(57,724)	(49,919)	-	-
管理费用		(72,750)	(66,979)	(5,088)	(3,466)
财务费用-净额	七(30)	(30,833)	(14,802)	1,588	1,788
资产减值损失	七(31)	(91,614)	(8,544)	(53,493)	(295)
加：公允价值变动(损失)/收益	七(32)	(119,549)	73,850	(119,549)	73,850
投资收益/(损失)	七(33)、十五(3)	42,602	592	33,912	(250)
其中：对联营企业的投资损失		(1,451)	(1,024)	(10,141)	(1,028)
二、营业利润/(亏损)		134,821	298,292	(142,630)	71,627
加：营业外收入	七(34)	881	431	401	-
减：营业外支出	七(34)	(1,406)	(817)	-	-
其中：非流动资产处置损失		-	-	-	-
三、利润/(亏损)总额		134,296	297,906	(142,229)	71,627
减：所得税费用	七(35)	(55,138)	(98,673)	20,826	(16,372)
四、净利润/(亏损)		79,158	199,233	(121,403)	55,255
归属于母公司股东的净利润/(亏损)		28,326	183,326	(121,403)	55,255
少数股东损益		50,832	15,907		
五、每股收益(基于归属于母公司普通股股东合并净利润)					
基本每股收益	七(36)	0.05	0.39		
稀释每股收益	七(36)	0.05	0.39		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 阳光新业地产股份有限公司

## 2008年度合并及公司现金流量表 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2008年度 合并	2007年度 合并	2008年度 公司	2007年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		956,386	1,735,550	-	-
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		307,376	627,701	2,386,921	2,881,781
经营活动现金流入小计		1,263,762	2,363,251	2,386,921	2,881,781
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,076,627)	(1,999,291)	-	(464,000)
支付给职工以及为职工支付的现金	七(17)	(81,651)	(38,729)	-	(1)
支付的各项税费		(179,928)	(221,031)	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	七(37)(d)	(128,784)	(572,958)	(2,322,078)	(2,311,684)
经营活动现金流出小计		(1,466,990)	(2,832,009)	(2,322,078)	(2,775,685)
经营活动产生的现金流量净额	七(37)(a)	(203,228)	(468,758)	64,843	106,096
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金		19,552	780	19,552	34,400
取得投资收益所收到的现金	七(33)	44,053	921	44,053	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		91	43	-	-
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		63,696	77,261	63,605	41,548
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(187,343)	(357,485)	-	-
投资支付的现金		(30,430)	(40,892)	(204,280)	(695,202)
取得子公司及其他营业单位(支付)/收到的现金净额	九	(13,989)	5,386	-	(850)
支付其他与投资活动有关的现金		-	(142)	-	(142)
投资活动现金流出小计		(231,762)	(393,133)	(204,280)	(696,194)
投资活动产生的现金流量净额		(168,066)	(315,872)	(140,675)	(654,646)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
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		1,348,000	250,000	-	-
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		1,348,000	975,450	-	679,330
偿还债务支付的现金		(1,047,500)	(232,800)	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(124,622)	(97,834)	(28)	(12,925)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流出小计		(1,172,122)	(330,634)	(28)	(12,925)
筹资活动产生的现金流量净额		175,878	644,816	(28)	666,405
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>					
		-	-	-	-
<b>五、现金净(减少)/增加额</b>					
加: 年初现金余额	七(37)(b)	757,468	897,282	169,151	51,296
<b>六、年末现金余额</b>					
	七(37)(c)	562,052	757,468	93,291	169,151

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

# 阳光新业地产股份有限公司

## 2008年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	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		
<b>2006年12月31日年末余额</b>		292,040	62,476	195,871	312,347	198,895	1,061,629
首次执行企业会计准则	七(25)	-	-	(188,217)	230,314	5	42,102
<b>2007年1月1日年初余额</b>		292,040	62,476	7,654	542,661	198,900	1,103,731
<b>2007年度增减变动额</b>							
净利润		-	-	-	183,326	15,907	199,233
股东投入和减少资本，其中：	一	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	七(25)	-	-	5,525	(5,525)	-	-
对股东的分配	一	-	-	-	(144,215)	-	(144,215)
其他		-	-	-	-	-	-
<b>2007年12月31日年末余额</b>		535,652	613,634	13,179	576,247	257,293	1,996,005
<b>2008年1月1日年初余额</b>		535,652	613,634	13,179	576,247	257,293	1,996,005
<b>2008年度增减变动额</b>							
净利润		-	-	-	28,326	50,832	79,158
股东投入和减少资本，其中：		-	-	-	-	5,972	5,972
股东投入资本		-	-	-	-	-	-
股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-
其他	九	-	-	-	-	5,972	5,972
利润分配，其中：		-	-	-	-	-	-
提取盈余公积		-	-	-	-	-	-
对股东的分配		-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-
<b>2008年12月31日年末余额</b>		535,652	613,634	13,179	604,573	314,097	2,081,135

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 阳光新业地产股份有限公司

## 2008年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>2006年12月31日年末余额</b>		292,040	62,476	96,221	411,997	862,734
首次执行企业会计准则		-	(12,053)	(88,567)	(393,072)	(493,692)
<b>2007年1月1日年初余额</b>		292,040	50,423	7,654	18,925	369,042
<b>2007年度增减变动额</b>						
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	七(25)	-	-	5,525	(5,525)	-
对股东的分配	—	-	-	-	(144,215)	(144,215)
其他		-	-	-	-	-
<b>2007年12月31日年末余额</b>		<b>535,652</b>	<b>609,753</b>	<b>13,179</b>	<b>(75,560)</b>	<b>1,083,024</b>
<b>2008年1月1日年初余额</b>		535,652	609,753	13,179	(75,560)	1,083,024
<b>2008年度增减变动额</b>						
净亏损		-	-	-	(121,403)	(121,403)
股东投入和减少资本，其中：		-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-
股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-
利润分配，其中：		-	-	-	-	-
提取盈余公积		-	-	-	-	-
对股东的分配		-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-
<b>2008年12月31日年末余额</b>		<b>535,652</b>	<b>609,753</b>	<b>13,179</b>	<b>(196,963)</b>	<b>961,621</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 一 公司基本情况

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

2005 年 12 月 22 日,本公司的股权分置改革方案获股东大会审议通过;2006 年 1 月 12 日为方案实施股份变更登记日;2006 年 1 月 13 日,本公司股票恢复交易。方案实施后本公司的股份总数不变,为 292,040 千股。自 2006 年 1 月 12 日起,本公司所有企业法人股即获得深交所上市流通权,于 2008 年 12 月 31 日,由原非流通股股东持有的 23,214 千股国有法人股份已经全部实现流通;但根据约定的限售条件,由境内非国有法人持有的 87,280 千股中尚有 3,839 千股暂未实现流通。

经中国证券监督管理委员会证监发行字【2007】110 号文批准,本公司于 2007 年 5 月 28 日完成向特定投资者新加坡 Reco Shine Pte Ltd.(以下称“Reco”)定向发行人民币普通股 120,000 千股,每股面值 1 元,发行后,总股本增至 412,040 千元。其中,Reco 占总股本 29.12%,为本公司的第一大股东。根据约定的 3 年限售期,Reco 持有的股份目前尚未实现流通。

于 2007 年 9 月 21 日,经本公司 2007 年第二次临时股东大会批准,按当时已发行股份 412,040 千股计算,本公司向全体股东派发现金股利,每 10 股派发现金股利人民币 0.5 元(含税),共派发现金股利 20,603 千元;向全体股东派送红股,每 10 股送 3 股(含税),派送红股共计 123,612 千股,总股本增至 535,652 千股。股东持股比例不变。

本公司及主要子公司(以下称“本集团”)目前主要在北京、天津和山东等地区从事房地产开发、自有商品房的租赁、酒店以及相关的咨询服务等。

本财务报表由本公司董事会于 2009 年 4 月 10 日批准报出。

#### 二 财务报表的编制基础

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

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 三 遵循企业会计准则的声明

本公司 2008 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2008 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2008 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### 四 重要会计政策和会计估计

##### (1) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### (2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

##### (3) 计量属性

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

##### (4) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

##### (5) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (6) 金融资产

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

##### (a) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

##### (b) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注四(7))。

##### (c) 确认和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

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

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

四 重要会计政策和会计估计(续)

(6) 金融资产(续)

(d) 金融资产减值

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

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

(7) 应收款项

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

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

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

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (8) 存货

存货包括开发成本、开发产品、库存材料等，按成本与可变现净值孰低列示。

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用，开发产品结转成本时按实际成本核算。库存材料发出时按先进先出法核算；库存材料主要为低值易耗品，在领用时采用一次转销法进行摊销。

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

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

##### (9) 长期股权投资

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

##### (a) 子公司

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

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

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 重要会计政策和会计估计(续)

#### (9) 长期股权投资(续)

##### (b) 联营企业

联营企业是指本集团对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。对联营企业投资采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，在本集团持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

##### (c) 其他长期股权投资

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

#### (10) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权及以出租为目的的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
建筑物	10—40 年	5%	2.38%—9.5%
土地使用权	37—70 年	-	1.43%—2.7%

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (10) 投资性房地产(续)

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

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

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

##### (11) 固定资产

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

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

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	34 - 40 年	3% - 5%	2.4% - 2.9%
运输工具	5 - 9 年	3% - 5%	10.6% - 19.4%
办公设备	5 - 9 年	5%	10.6% - 19%

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

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 重要会计政策和会计估计(续)

(11) 固定资产(续)

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

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

(12) 在建工程

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

(13) 无形资产

无形资产包括土地使用权和软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 37-70 年平均摊销。

(b) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(14) 商誉

非同一控制下的企业合并，其合并成本超过合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额确认为商誉。

(15) 长期待摊费用

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

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (16) 长期资产减值

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

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

##### (17) 借款费用

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

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (18) 借款

借款按其公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。借款期限在一年以下(含一年)的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

##### (19) 职工薪酬

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

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

##### (20) 预计负债

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

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

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

##### (21) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (21) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的情况外，确认为负债。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产，当暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认为资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

##### (22) 维修基金和质量保证金

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

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

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (23) 收入确认

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

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

##### (a) 销售开发产品

销售开发产品的收入在完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买者，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

##### (b) 让渡资产使用权

利息收入以时间比例为基础，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

##### (24) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

##### (25) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (26) 企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

##### (27) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

##### (28) 分部报告

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、能够在一个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。

本集团所有经营活动均在中国境内，于不同省市提供产品或劳务的风险和报酬无显著差异，故未区分不同的地区分部，仅按业务分部编制分部报告。

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (29) 终止经营

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

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

##### (30) 金融工具的公允价值确定

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

##### (31) 重要会计估计和判断

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

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

##### (a) 房地产开发成本

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

##### (b) 税项

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

四 重要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计估计和判断(续)

(c) 存货跌价准备

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

(d) 商誉减值准备的会计估计

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

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

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

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

(e) 收入确认

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

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

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 四 重要会计政策和会计估计(续)

##### (31) 重要会计估计和判断(续)

##### (e) 收入确认(续)

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

#### 五 税项

本集团本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

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

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

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 六 子公司

于 2008 年 12 月 31 日，纳入合并范围的子公司情况如下，以下皆为非同一控制下的企业合并取得的子公司：

	被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	本公司 合计持股比例		本公司 表决权比例	
					直接 %	间接 %	直接 %	间接 %
1	北京首创风度房地产开发 有限责任公司	北京市	60,000	房地产开发、销售及 信息咨询	91.67	-	91.67	-
2	北京星泰房地产开发 有限公司	北京市	55,180	房地产开发及销售	56.24	17.19	56.24	17.19
3	北京阳光苑房地产开发 有限公司	北京市	72,190	房地产开发、销售 及物业管理	65	-	65	-
4	北京电控阳光房地产开发 有限公司	北京市	60,000	房地产开发及销售	85	-	85	-
5	北京宏诚展业房地产开发 有限公司	北京市	10,000	房地产开发及销售； 物业管理及房地产 信息咨询	80	20	80	20
6	北京东光兴业科技发展 有限公司	北京市	2,000	技术推广服务、投资 咨询、经济贸易咨 询、物业管理等	80	20	80	20
7	北京瑞阳嘉和物业管理 有限公司(a)	北京市	28,000	物业管理、出租房 屋、经纪信息咨询	90	10	90	10
8	北京道乐科技发展 有限公司	北京市	95,000	电子信息、机电一体 化、新能源、生物 制药及环保技术的 开发与服务；投资 咨询等	51.03	-	51.03	-
9	北京新业阳光商业管理 有限公司(b)	北京市	2,000	企业管理；营销策 划；投资顾问；经 济信息咨询；物业 管理；房地产经纪 业务	100	-	100	-
10	北京艺力设计工程 有限公司	北京市	10,000	建筑装饰工程设计； 施工总承包、专业 承包	90	10	90	10

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 六 子公司(续)

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	本公司 合计持股比例		本公司 表决权比例	
				直接 %	间接 %	直接 %	间接 %
11 天津阳光滨海房地产开发 有限公司	天津市	50,000	房地产开发及销售； 房屋租赁；物业管理 及房地产信息咨询	90	10	90	10
12 北京瑞景阳光物业管理 有限公司(c)	北京市	10,000	物业管理；经济信息咨 询(不含中介服务)	100	-	100	-
13 北京上东房地产经纪 有限公司	北京市	1,000	房地产经纪业务；房地 产信息咨询	85	15	85	15
14 北京新瑞阳光房地产 开发有限公司	北京市	230,000	房地产开发、销售； 房地产信息咨询	90	7.34	90	7.34
15 北京新资物业管理 有限公司	北京市	348,000	物业管理；经济信息咨 询(不含中介服务)	90	7.34	90	7.34
16 北京瑞金阳光投资 有限公司	北京市	10,000	投资管理；投资咨询、 经济信息咨询； 房地产开发；物业管 理等	100	-	100	-
17 北京瑞丰阳光投资 有限公司	北京市	10,000	投资管理；投资咨询、 经济信息咨询； 房地产开发；物业管 理等	100	-	100	-
18 天津阳光瑞景商业管理 有限公司	天津市	1,000	商业管理咨询、百货经 营管理、企业管理等	-	100	-	100
19 青岛阳光滨海置业 有限公司	青岛市	50,000	房地产开发经营；自有 商品房的租赁等	30	70	30	70
20 烟台阳光新业房地产开发 有限公司(d)	烟台市	200,000	房地产开发经营；自有 商品房的租赁等	90	10	90	10
21 成都紫瑞新丽商贸 有限公司(e)	成都市	1,000	销售日用百货、建材	-	100	-	100
22 北京荣合阳光物业管理 有限公司(f)	北京市	5,000	物业管理；物业管理 咨询等	20	80	20	80
23 北京阳光福居房地产经纪 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
24 郑州阳光瑞景商业管理 有限公司(h)	郑州市	1,000	企业管理咨询，营销 策划等	-	100	-	100
25 青岛阳光瑞景商业管理 有限公司(i)	青岛市	1,000	商业管理信息咨询； 百货经营管理等	-	100	-	100

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 六 子公司(续)

被投资单位全称	注册地	注册资本	业务性质及经营范围	本公司		本公司	
				合计持股比例		表决权比例	
				直接	间接	直接	间接
				%	%	%	%
26 石家庄阳光瑞景商业管理有限公司(j)	石家庄市	1,000	商业管理咨询；百货经营管理等	-	100	-	100
27 北京阳光瑞景企业管理有限公司(k)	北京市	1,000	企业管理服务；信息咨询等	-	100	-	100
28 青岛千千树置业有限公司(l)	青岛市	20,000	房地产开发、销售	70	-	70	-
29 北京阳光优食餐饮有限公司(m)	北京市	100	制售中餐；销售酒、饮料	-	100	-	100
30 西安光华瑞景投资管理有限公司(n)	西安市	1,000	企业投资管理；商业经营管理及咨询等	-	100	-	100
31 沈阳阳光瑞景商业管理有限公司(o)	沈阳市	1,000	商业管理咨询；百货经营管理；企业管理；营销策划；商业信息咨询等	-	100	-	100
32 烟台阳光骊锦房地产开发有限公司(p)	烟台市	50,000	房地产开发经营；自有商品房的租赁等	90	10	90	10
33 烟台阳光嘉鑫房地产开发有限公司(q)	烟台市	50,000	房地产开发经营；自有商品房的租赁等	90	10	90	10

(a) 于 2008 年 4 月，本公司与 Reco 签订《股权转让协议》，同时签订《合资合同》和《增资协议》，共同对北京瑞阳嘉和物业管理有限公司(以下简称“瑞阳嘉和”)进行增资，瑞阳嘉和注册资本由 28,000 千元增至 139,500 千元；由此，Reco 将获得瑞阳嘉和 49%的股权。于本报告日，Reco 已足额缴付对瑞阳嘉和的增资款项。

(b) 于 2008 年 9 月，本公司之子公司北京上东阳光商业管理有限公司更名为北京新业阳光商业管理有限公司。

(c) 于 2008 年 4 月，本公司与 Reco 签订《股权转让协议》，同时签订《合资合同》和《增资协议》，共同对北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下简称“北京瑞景阳光”)进行增资，北京瑞景阳光注册资本由 10,000 千元增至 300,000 千元；由此，Reco 将获得北京瑞景阳光 45%的股权。于本报告日，Reco 已足额缴付对北京瑞景阳光的增资款项。

(d) 于 2008 年 4 月，本公司之子公司烟台阳光丽景房地产开发有限公司更名为烟台阳光新业房地产开发有限公司(以下简称“烟台阳光新业”)。

六 子公司(续)

- (e) 于 2008 年 1 月，本公司之子公司北京瑞丰阳光投资有限公司(以下称“瑞丰阳光”)与本公司另一子公司北京宏诚展业房地产开发有限公司(以下称“宏诚展业”)共同出资设立成都紫瑞新丽商贸有限公司(以下称“成都紫瑞”)，并分别持有其 55%和 45%的股权。

于 2008 年 4 月，本集团与 Reco 签订《股权转让协议》，同时签订《合资合同》和《增资协议》，共同对成都紫瑞进行增资，成都紫瑞注册资本由 1,000 千元增至 150,000 千元；由此，Reco 将获得成都紫瑞 45%的股权。于本报告日，Reco 已足额缴付对成都紫瑞的增资款项。

- (f) 于 2008 年 5 月，本公司与本公司之子公司瑞丰阳光共同出资设立北京荣合阳光物业管理有限公司，并分别持有其 20%和 80%的股权。
- (g) 于 2008 年 5 月，本公司与本公司之子公司瑞丰阳光共同出资成立北京阳光福居房地产经纪有限公司，并分别持有其 85%和 15%的股权。
- (h) 于 2008 年 5 月，本公司之子公司天津阳光瑞景商业管理有限公司(以下称“天津阳光瑞景”)出资成立郑州阳光瑞景商业管理有限公司，并持有其 100%的股权。
- (i) 于 2008 年 6 月，本公司之子公司天津阳光瑞景出资成立青岛阳光瑞景管理有限公司，并持有其 100%的股权。
- (j) 于 2008 年 6 月，本公司之子公司天津阳光瑞景出资成立石家庄阳光瑞景商业管理有限公司，并持有其 100%的股权。
- (k) 于 2008 年 6 月，本公司之子公司天津阳光瑞景出资成立北京阳光瑞景企业管理有限公司，并持有其 100%的股权。
- (l) 于 2008 年 7 月，本公司与青岛颐中房地产开发有限公司(以下称“青岛颐中”)签署《股权转让协议》，本公司受让了青岛颐中持有的青岛千千树置业有限公司(以下称“青岛千千树”) 70%的股权(附注九)。
- (m) 于 2008 年 7 月，本公司之子公司北京上东阳光商业管理有限公司出资成立北京阳光优食餐饮有限公司，并持有其 100%的股权。
- (n) 于 2008 年 7 月，本公司之子公司天津阳光瑞景出资成立西安光华瑞景投资管理有限公司，并持有其 100%的股权。
- (o) 于 2008 年 9 月，本公司之子公司天津阳光瑞景出资成立沈阳阳光瑞景商业管理有限公司，并持有其 100%的股权。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 六 子公司(续)

- (p) 于 2008 年 12 月，本公司与本公司之子公司宏诚展业共同出资成立烟台阳光骊锦房地产开发有限公司，并分别持有其 90%和 10%的股权。
- (q) 于 2008 年 12 月，本公司与本公司之子公司宏诚展业共同出资成立烟台阳光嘉鑫房地产开发有限公司，并分别持有其 90%和 10%的股权。

#### 七 合并财务报表项目附注

##### (1) 货币资金

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
库存现金	478	188
银行存款	584,691	773,300
合计	<u>585,169</u>	<u>773,488</u>

于 2008 年 12 月 31 日，银行存款中包括 23,117 千元(2007 年 12 月 31 日：16,020 千元)的住户按揭贷款保证金。

货币资金中包括以下外币余额：

	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	折合人民币	外币金额	汇率	折合人民币
美元	3	6.8346	21	25	7.3046	183
港元	2	0.8819	2	2	0.9364	2
合计			<u>23</u>			<u>185</u>

##### (2) 交易性金融资产

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
交易性权益工具投资	<u>5,862</u>	<u>142,732</u>

2007 年 12 月 31 日，交易性权益工具投资的公允价值根据上海证券交易所年度最后一个交易日收盘价确定。

2008 年 12 月 31 日，本公司持有的交易性权益工具投资为持有的 408,504 股中国长江电力股份有限公司(以下称“长江电力”)股票，长江电力控股股东中国长江三峡工程开发总公司拟实施主营业务整体上市，长江电力股票自 2008 年 5 月 8 日起按有关规定停牌，停牌前一日收盘价为每股 14.35 元。由于自停牌日起其公允价值不再能够可靠计量，本公司将该金融资产改按成本计量，成本为停牌前一日该金融资产的价值。于本报告日，长江电力股票尚未复盘，存在投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

	2007 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
应收账款	<u>17,164</u>			<u>10,528</u>
		本年增加	本年减少	
减：坏账准备	<u>(100)</u>	<u>(1,019)</u>	<u>-</u>	<u>(1,119)</u>
净额	<u>17,064</u>			<u>9,409</u>

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	8,367	80%	(24)	11,478	67%	(34)
一到二年	-	-	-	2,503	15%	(8)
二到三年	775	7%	(5)	-	-	-
三年以上	1,386	13%	(1,090)	3,183	18%	(58)
合计	<u>10,528</u>	<u>100%</u>	<u>(1,119)</u>	<u>17,164</u>	<u>100%</u>	<u>(100)</u>

应收账款按类别分析如下：

	2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大	7,679	73%	(23)	0.3%	8,292	48%	(25)	0.3%
单项金额不重 大但组合风 险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	2,849	27%	(1,096)	38.5%	8,872	52%	(75)	0.8%
合计	<u>10,528</u>	<u>100%</u>	<u>(1,119)</u>	<u>10.6%</u>	<u>17,164</u>	<u>100%</u>	<u>(100)</u>	<u>0.6%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款及其他应收款(续)

(a) 应收账款(续)

于 2008 年 12 月 31 日，应收账款中有 1,037 千元(2007 年 12 月 31 日：49 千元)，由于与债务人失去联系，本集团认为该款项难以收回，因此全额计提坏账准备。

于 2008 年 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(2007 年 12 月 31 日：无)。

于 2008 年 12 月 31 日，应收账款前五名债务人欠款金额合计为 7,679 千元(2007 年 12 月 31 日：9,271 千元)，占应收账款总额的 73%(2007 年 12 月 31 日：54%)；其中，1,037 千元账龄为 3 年以上，775 千元账龄为 2 至 3 年，其余账龄均在一年以内。

于 2008 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2007 年 12 月 31 日：无)。

(b) 其他应收款

	2007 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日
投标保证金	5,000			5,000
押金	3,186			26,601
应收联营企业往来款 (附注十(4))	81,446			577
应收租户代垫水电费	2,061			3,565
支付青岛颐中定金	56,857			-
应收北京市国土资源局多付 土地出让金	-			9,936
应收广西北宝高等级公路股 份有限公司及北流市虎威 水泥有限责任公司往来款	4,483			4,483
其他	12,342			6,449
合计	165,375	本年增加	本年减少	56,611
减：坏账准备	(4,965)	(35)	435	(4,565)
净额	160,410			52,046

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款及其他应收款(续)

(b) 其他应收款(续)

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	6,385	11%	(10)	153,457	93%	(459)
一到二年	40,151	71%	(61)	5,891	4%	(18)
二到三年	4,147	7%	(7)	317	-	(1)
三年以上	5,928	11%	(4,487)	5,710	3%	(4,487)
合计	56,611	100%	(4,565)	165,375	100%	(4,965)

其他应收款按类别分析如下：

	2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大	43,825	77%	(4,507)	10.3%	137,726	83%	(413)	0.3%
单项金额不重 大但组合风 险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	12,786	23%	(58)	0.5%	27,649	17%	(4,552)	16.5%
合计	56,611	100%	(4,565)	8%	165,375	100%	(4,965)	3%

于 2008 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(2007 年 12 月 31 日：合计 4,483 千元)，本集团认为该款项难以收回，因此对其全额计提坏账准备。

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

于 2008 年 12 月 31 日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 43,825 千元(2007 年 12 月 31 日：147,605 千元)，占其他应收款总额的 77%(2007 年 12 月 31 日：89%)，其中 4,389 千元账龄为 3 年以上，其余 39,436 千元账龄均为 1 至 2 年。

于 2008 年 12 月 31 日，其他应收款中无外币余额(2007 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(4) 预付款项

	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
账龄				
一年以内	65,232	33%	1,009,747	100%
一至二年	134,244	67%	-	-
合计	<u>199,476</u>	<u>100%</u>	<u>1,009,747</u>	<u>100%</u>

于 2008 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(2007 年 12 月 31 日：无)。

于 2008 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项主要为购买北京 A-Z TOWN 项目和成都 A-Z TOWN 项目商业楼而预付的 128,000 千元款项(附注十(4))，相关交付手续于 2008 年 12 月 31 日尚未完成，该款项尚未结清。

于 2008 年 12 月 31 日，预付款项中无外币余额(2007 年 12 月 31 日：无)。

(5) 存货

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
成本—				
开发成本(a)	1,022,034	2,032,166	(371,668)	2,682,532
开发产品(b)	1,138,322	371,780	(974,197)	535,905
库存材料	-	4,625	(2,662)	1,963
合计	<u>2,160,356</u>			<u>3,220,400</u>
减：存货跌价准备—				
开发成本(c)	-	(90,995)	-	(90,995)
净额	<u>2,160,356</u>	<u>2,317,576</u>	<u>(1,348,527)</u>	<u>3,129,405</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(a) 开发成本

项目名称	开工 时间	预计竣工 时间	预计 总投资	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北京阳光上东(A,C3~C9 区)(i),(ii)	2005 年	2009 年	3,392,628	635,906	547,330
北京酒仙桥危旧房改造项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	95,262	86,503
天津万东小马路项目(iii)	2007 年	2009 年	尚未确定	467,574	355,235
北京 878 项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	64,050	32,950
青岛城阳项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	404,982	16
青岛千棵树项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	243,299	-
烟台银河项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	771,459	-
合计				<u>2,682,532</u>	<u>1,022,034</u>

- (i) 于 2008 年度，本集团以北京阳光上东项目 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(附注七(21)(a)(vi))。于 2008 年 12 月 31 日，该笔借款已全部偿还。于本报告日，该笔借款抵押解除手续尚在办理当中。
- (ii) 于 2008 年度，本集团以北京阳光上东项目 C9 区 1#至 7#住宅配套、地下车库及对应的土地使用权为 200,000 千元的银行借款提供抵押(附注七(21)(a)(ix))，抵押将于 2009 年 9 月到期。
- (iii) 于 2008 年度，本集团以天津万东小马路项目的土地使用权为 230,000 千元的银行借款提供抵押(附注七(21)(a)(viii))，抵押将于 2011 年 4 月到期。

于 2008 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息为 72,400 千元(2007 年 12 月 31 日：18,649 千元)。于 2008 年度，资本化率为年利率 6.20%(2007 年度：6.83%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发产品

项目名称	竣工 时间	2007 年			2008 年
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
北京阳春光华一枫树园	1999 年	2,580	-	(1,152)	1,428
北京盛世嘉园(i)	2000 年	8,373	112	(3,000)	5,485
北京阳春光华一橡树园	2001 年	21,659	-	(304)	21,355
北京阳光丽景一期(ii)	2002 年	14,273	-	(2,734)	11,539
北京阳光丽景二期 D 栋(ii)	2003 年	4,811	-	(1,213)	3,598
北京阳光丽景二期 E、F、G 栋(ii)(vi)	2004 年	68,857	-	(23,407)	45,450
北京阳光上东(C1 区)(iii)(vi)	2004 年	48,761	-	(5,647)	43,114
北京阳光上东(B,C2 区)(iv)(vi)	2005 年	144,312	-	(64,923)	79,389
北京阳光上东(C3,C4,C6,C7 区)	2006 年	179,970	10,955	(159,744)	31,181
北京阳光上东(C5,C8 区)	2007 年	644,726	2,163	(520,491)	126,398
北京阳光上东(A 地块)(v)(vii)	2008 年	-	358,550	(191,582)	166,968
合计		<u>1,138,322</u>	<u>371,780</u>	<u>(974,197)</u>	<u>535,905</u>

(i) 本年减少的金额主要为北京盛世嘉园项目的工程预算按结算情况调整所致。

(ii) 于 2008 年度，本集团以北京阳光丽景项目项目未售出的商业物业为 400,000 千元的银行借款提供抵押(附注七(21)(a)(v))。于 2008 年 12 月 31 日，该笔借款已全部偿还，抵押已经解除。

(iii) 于 2008 年度，本集团以北京阳光上东项目 C1 区的商业物业为 400,000 千元银行借款提供抵押(附注七(21)(a)(v))。于 2008 年 12 月 31 日，该笔借款已全部偿还，抵押已经解除。

(iv) 于 2008 年度，本集团以北京阳光上东项目 B、C2 区的配套商业为 140,000 千元的银行借款提供抵押(附注七(21)(a)(iv))。于 2008 年 12 月 31 日，该笔借款已全部偿还，抵押已经解除。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发产品(续)

- (v) 于 2008 年度，本集团以北京阳光上东项目 A 地块公寓、写字楼及对应的土地使用权为 270,000 千元的短期委托借款提供抵押(附注七(14)(a)(i))，抵押将于 2009 年 7 月到期。

根据本集团与银行于 2008 年 1 月签订的抵押合同，本集团以北京阳光上东项目 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 400,000 千元银行借款的抵押物(附注七(21)(a)(v))。于 2008 年 12 月 31 日，该笔借款已全部偿还，抵押已经解除。

- (vi) 于 2008 年度，本集团将北京阳光丽景项目和北京阳光上东项目中原价为 27,200 千元的开发产品改为出租用途，自改变用途之日起，将其转换为投资性房地产核算(附注七(8)(i))。

- (vii) 于 2008 年度，本集团将北京阳光上东项目 A 地块酒店的成本 191,582 千元转入其他流动资产(附注七(6))。

(c) 存货跌价准备

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
开发成本一				
青岛千千树项目	-	(17,091)	-	(17,091)
青岛城阳项目	-	(28,238)	-	(28,238)
烟台银河项目	-	(45,666)	-	(45,666)
合计	-	(90,995)	-	(90,995)

于 2008 年 12 月 31 日，本集团认为上述开发成本的账面价值高于其可变现净值，故相应计提存货跌价准备 90,995 千元(2007 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他流动资产

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
持有待售固定资产	-	363,378	-	363,378

本集团与 Reco UES Pte Ltd.(本公司的第一大股东 Reco 的最终控股股东 Government of Singapore Investment Corporation Pte Ltd.之下属公司)(以下称“Reco UES”)签署了不可撤销的转让协议，将持有的北京新资物业管理有限公司(以下称“北京新资”)97.34%的股权转让予 Reco UES，转让价款为 596,085 千元。于 2008 年 12 月 31 日，本集团持有的上述终止经营中持有待售的固定资产列示如下：

	账面价值	公允价值	处置费用	款项结算时间
房屋建筑物及办公设备	363,378	558,563	298	2009 年 2 月

上述固定资产主要为北京新资持有的北京阳光上东项目 A 地块酒店，其中包括从开发产品中转入的酒店主体建造成本 191,582 千元(附注七(5)(b)(vii))，从在建工程中转入的酒店精装修成本 138,210 千元(附注七(10)(ii))，以及从固定资产中转入的办公设备净值 33,586 千元(原价：35,343 千元)(附注七(9))。

于 2008 年 12 月 31 日，持有待售固定资产的账面价值低于其公允价值减去处置费用的金额，因此以账面价值列示为其他流动资产。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
联营企业(a)	53,064	26,315
其他长期股权投资(b)	28,670	28,670
减：长期股权投资减值准备(c)	(20,000)	(20,000)
净额	61,734	34,985

本集团无境外投资，不存在长期股权投资变现及收益汇回的重大限制。

(a) 联营企业

注册地	业务性质	注册资本	持股比例 %	表决权比例 %	资产总额	2008 年 12 月 31 日 负债总额	2008 年度 营业收入	2008 年度 净利润
北京市	物业管理等	5,000	30.83	30.83	19,421	(14,845)	(32,447)	17
沈阳市	仓储服务及国内一般贸易	180,000	30	30	256,352	(92,960)	-	(4,853)

对联营企业投资列示如下：

	初始投资成本	追加投资	2007 年 12 月 31 日	按权益法调整的净损益	本年增加	本年转出	2008 年 12 月 31 日
北京盛世物业管理有限公司	1,600	-	1,549	5	-	-	1,554
沈阳世达物流有限责任公司	25,800	28,200	24,766	(1,456)	28,200	-	51,510
合计			26,315	(1,451)	28,200	-	53,064

于 2008 年 2 月，Reco 将其持有的沈阳世达物流有限责任公司(以下称“世达物流”)70%的股权中的 14%转让予其下属公司 Guthrie (Shenyang) Pte Ltd.(以下称“Guthrie(Shenyang)”)。于 2008 年，本公司与 Reco, Guthrie (Shenyang)共同签署增资协议，根据该协议，本公司、Reco 及 Guthrie (Shenyang)分别按照持股比例 30%、56%及 14%共同向世达物流合计增资 94,000 千元。于 2008 年 11 月，该项增资完成后，世达物流的注册资本由 86,000 千元增至 180,000 千元。该增资事项业经辽宁尔立会计师事务所有限公司出具的辽尔会外验字【2008】第 021 号验资报告予以验证。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(b) 其他长期股权投资

被投资公司名称	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 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	<u>28,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,670</u>

于 2008 年 12 月 31 日及 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，持有沈阳上东新资置业有限公司 10% 的股份，对其均不构成重大影响，作为其他长期股权投资核算。

于 2008 年 6 月 3 日，本公司、Reco UES 与佳之地(鞍山)私人有限公司共同设立鞍山新阳光置业有限公司(以下称“鞍山新阳光”)，注册资本为 280,000 千元，本公司持股比例为 10%。由于鞍山新阳光未能取得目标土地项目，股东决定解散和清算鞍山新阳光。于 2008 年 12 月 31 日，本公司尚未出资。

(c) 长期股权投资减值准备

其他长期股权投资	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(8) 投资性房地产

	建筑物	土地使用权	合计
原价			
2007 年 12 月 31 日	582,506	321,842	904,348
本年增加	33,448	11,965	45,413
其中：从开发产品中转入 (i)	15,235	11,965	27,200
本年减少 (ii)	(4,092)	(6,273)	(10,365)
2008 年 12 月 31 日	611,862	327,534	939,396
累计折旧/摊销			
2007 年 12 月 31 日	(34,187)	(18,743)	(52,930)
本年计提	(19,029)	(7,900)	(26,929)
本年减少 (ii)	127	153	280
2008 年 12 月 31 日	(53,089)	(26,490)	(79,579)
减值准备			
2007 年 12 月 31 日	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年其他减少	-	-	-
2008 年 12 月 31 日	-	-	-
净值			
2008 年 12 月 31 日	558,773	301,044	859,817
2007 年 12 月 31 日	548,319	303,099	851,418

(i) 2008 年度，本集团将原价为 15,235 千元的建筑物及 11,965 千元的土地使用权改为出租用途，自改变用途之日起，将相应的开发产品成本合计 27,200 千元转入投资性房地产核算(附注七(5)(b)(vi))。

(ii) 2008 年度，本集团将净值为 3,965 千元 (原价：4,092 千元) 的建筑物及 6,120 千元 (原价：6,273 千元) 的土地使用权改为自用，自改变用途之日起，分别转入固定资产(附注七(9))及无形资产(附注七(11))核算。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(8) 投资性房地产(续)

于 2008 年 12 月 31 日，本集团将净值 427,111 千元(原价 476,676 千元)的北京阳光大厦(包括对应的土地使用权)为其 265,600 千元(2007 年 12 月 31 日：300,000 千元)的银行借款提供抵押(附注七(21)(a)(i)、(ii))。抵押将分别于 2016 年 6 月及 2013 年 6 月到期。

于 2008 年 12 月 31 日，本集团将北京阳光大厦的部分租金收益权作为其 38,200 千元(2007 年 12 月 31 日：73,800 千元)银行借款的抵押(附注七(21)(a)(iii))。抵押将于 2009 年 11 月到期。

于 2008 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(2007 年 12 月 31 日：无)。

(9) 固定资产

	房屋及 建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2007 年 12 月 31 日	15,101	5,790	4,554	25,445
本年增加	4,092	587	41,227	45,906
其中：从投资性房地产中转入	4,092	-	-	4,092
转入其他流动资产(附注七(6))	-	-	(35,343)	(35,343)
本年其他减少	-	(431)	(6)	(437)
2008 年 12 月 31 日	19,193	5,946	10,432	35,571
累计折旧				
2007 年 12 月 31 日	(1,742)	(3,760)	(1,586)	(7,088)
本年计提	(883)	(372)	(3,183)	(4,438)
其中：从投资性房地产中转入	(127)	-	-	(127)
转入其他流动资产(附注七(6))	-	-	1,757	1,757
本年其他减少	-	385	6	391
2008 年 12 月 31 日	(2,625)	(3,747)	(3,006)	(9,378)
净值				
2008 年 12 月 31 日	16,568	2,199	7,426	26,193
2007 年 12 月 31 日	13,359	2,030	2,968	18,357

于 2008 年度计入存货、销售费用及管理费用的折旧费用分别为：1,589 千元、139 千元及 2,583 千元(2007 年：417 千元、50 千元及 1,307 千元)。

于 2008 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(2007 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(10) 在建工程

工程名称	预算数	2007 年 12 月 31 日	本年增加	转入固 定资产	转入其他 流动资产	2008 年 12 月 31 日	资金 来源	工程投入占 预算的比例
北京北苑华糖项目(i)	319,157	253,014	58,448	-	-	311,462	自筹	98%
北京阳光上东 A 地 块酒店(ii)	138,210	-	138,210	-	(138,210)	-	募集资金	100%
小计		<u>253,014</u>	<u>196,658</u>	<u>-</u>	<u>(138,210)</u>	<u>311,462</u>		
其中：借款费用资本化金额		822	17,655	-	(5,900)	12,577		
减：在建工程减值准备		-	-	-	-	-		
净额		<u>253,014</u>				<u>311,462</u>		

(i) 于 2008 年 12 月 31 日，北京科技创业大厦(即北京北苑华糖项目)C 座地上 1 至 4 层在建工程及其相应的土地使用权已作为 87,000 千元(2007 年 12 月 31 日：87,000 千元)银行借款的抵押物(附注七(21)(a)(vii))，抵押将于 2017 年 9 月到期。

(ii) 于 2008 年度，本集团将北京阳光上东项目 A 地块酒店项目的精装修成本 138,210 千元转入其他流动资产(附注七(6))。

2008 年度用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 6.56%(2007 年：6.83%)。

于 2008 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(2007 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

类别	原始金额	2007 年 12 月 31 日	本年增加 (附注七(8))	本年摊销	本年转入 (附注七(8))	2008 年 12 月 31 日	累计摊销额
土地使用权							
—阳光大厦	21,592	14,338	6,273	(500)	(153)	19,958	(1,634)
—阳光上东	705	668	-	(31)	-	637	(68)
软件	1,241	-	1,241	(114)	-	1,127	(114)
合计	<u>23,538</u>	<u>15,006</u>	<u>7,514</u>	<u>(645)</u>	<u>(153)</u>	<u>21,722</u>	<u>(1,816)</u>

于 2008 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(2007 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
商誉	27,755	-	-	27,755
减：减值准备	(8,208)	-	-	(8,208)
净额	<u>19,547</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,547</u>

于2008年12月31日，本集团对商誉进行减值测试并将其账面价值分摊至预期从企业合并的协同效益中受益的资产组，预计资产组未来的现金流量。在预测未来现金流量时，考虑到与资产组相关的已签署不可撤销的销售合同以及合同执行年限。利用市场借款利率作适当调整后的折现率，对资产组未来现金流量在合理预计期限内加以折现。测试结果表明包含商誉的资产组的可收回金额高于其账面净值，故未对其补提减值准备(2007年12月31日：8,208千元)。

(13) 长期待摊费用

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
财产保险费	262	355
经营租入固定资产改良	751	117
售楼处成本	2,167	-
合计	<u>3,180</u>	<u>472</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(14) 短期借款

	币种	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
委托借款(a)	人民币	<u>270,000</u>	<u>-</u>

(a) 于 2008 年 12 月 31 日，短期委托借款包括：

(i) 270,000 千元 (2007 年 12 月 31 日：无) 为本集团于 2008 年 7 月 3 日借入的 1 年期委托借款，年利率为 10.5%，委托人为北京市基础设施投资有限公司。本集团以北京阳光上东项目 A 地块公寓、写字楼及对应的土地使用权作为抵押物(附注七(5)(b)(v))，本公司为该笔贷款提供了保证担保(附注十(3)(b))，利息每季度支付一次。

(ii) 0 千元 (2007 年 12 月 31 日：无) 为本集团于 2008 年 5 月 27 日借入的半年期 218,000 千元委托借款，年利率为 6.57%，委托人为上海东方海外徐家汇房地产有限公司(以下称“徐家汇房地产”)(附注十(3)(c))，原借款期限为 2008 年 11 月 27 日，后签订展期协议展期至 2008 年 12 月 27 日，本公司为该笔借款提供了担保。于 2008 年 12 月 31 日，本集团已归还该笔借款。

(15) 应付账款

于 2008 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(2007 年 12 月 31 日：无)。

于 2008 年 12 月 31 日，应付账款中 760,927 千元(2007 年 12 月 31 日：620,058 千元)系按有关合同、工程结算单和监理报告等计提的已完成但尚未支付的工程款。

于 2008 年 12 月 31 日，账龄超过三年的应付账款为 50,841 千元 (2007 年 12 月 31 日：9,800 千元)，主要为尚未进行最后清算的应付工程款。

于 2008 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额(2007 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(16) 预收款项

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
开发项目预收款	384,125	949,103
预收租金	12,960	12,195
合计	<u>397,085</u>	<u>961,298</u>

预收账款账龄分析如下：

	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	389,429	98%	951,672	99%
一到二年	7,656	2%	9,626	1%
合计	<u>397,085</u>	<u>100%</u>	<u>961,298</u>	<u>100%</u>

于 2008 年 12 月 31 日，预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2007 年 12 月 31 日：无)。

于 2008 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 7,656 千元(2007 年 12 月 31 日：9,626 千元)，主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。

于 2008 年 12 月 31 日，预收款项中无外币余额(2007 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(16) 预收款项(续)

预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2008 年	2007 年	竣工时间	预售比例
	12 月 31 日	12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日
北京阳春光华一枫树园	785	2,394	1999 年	不适用
北京盛世嘉园	307	307	2000 年	不适用
北京阳春光华一橡树园	694	694	2001 年	不适用
北京阳光丽景一期	31,207	91	2002 年	不适用
北京阳光丽景二期(D 栋)	36,785	2,124	2003 年	不适用
北京阳光上东(C1 区)	12,781	4,914	2004 年	不适用
北京阳光丽景二期 E、F、G 栋	5,490	4,311	2004 年	不适用
北京阳光上东(B,C2 区)	41,871	82,053	2005 年	不适用
北京阳光上东(C3,C4,C6,C7 区)	18,523	110,383	2006 年	不适用
北京阳光上东(C5,C8 区)	71,771	741,832	2007 年	不适用
北京阳光上东(C9 区)	107,813	-	2009 年	8%
天津万东小马路项目	56,098	-	2009 年	12%
合计	<u>384,125</u>	<u>949,103</u>		

(17) 应付职工薪酬

	2007 年	本年增加	本年减少	2008 年
	12 月 31 日			12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	805	69,201	(67,275)	2,731
职工福利费	1	1,798	(1,799)	-
社会保险费	208	9,358	(8,647)	919
其中：医疗保险费	17	2,771	(2,563)	225
基本养老保险	130	5,776	(5,316)	590
失业保险费	4	411	(397)	18
工伤保险费	10	250	(223)	37
生育保险费	47	150	(148)	49
住房公积金	-	4,645	(3,873)	772
工会经费和职工教育经费	182	59	(57)	184
合计	<u>1,196</u>	<u>85,061</u>	<u>(81,651)</u>	<u>4,606</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应交税费

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应交企业所得税	126,547	127,170
应交营业税	27,290	9,642
应交土地增值税	146,134	33,930
应交城市维护建设税	1,732	446
其他	1,876	819
合计	<u>303,579</u>	<u>172,007</u>

(19) 应付股利

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

(20) 其他应付款

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北京道乐投资有限公司	29,707	12,021
江苏华建建设股份有限公司	20,000	50,000
北京菲尼有限公司	720	19,600
代收维修基金和契税	63,710	58,782
出租物业押金	45,315	38,282
北京瑞丽殿房地产有限公司 诚意保证金(i)	300,000	180,000
应付招投标保证金	7,213	2,067
应付少数股东股权溢价款	7,862	7,862
暂收江苏南通二建集团有限 公司款项	8,700	-
应付青岛颐中代垫千千树项 目款项	53,853	-
其他	9,435	2,691
合计	<u>546,515</u>	<u>371,305</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(20) 其他应付款(续)

- (i) 300,000 千元 (附注十 (4)) (2007 年 12 月 31 日: 180,000 千元) 为 Reco 之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司((以下称“瑞丽殿”)为 Reco 拟收购部分瑞阳嘉和、北京瑞景阳光和成都紫瑞的股份而代其向本集团支付的收购保证金。于本报告日，本集团已返还瑞丽殿 60,000 千元收购保证金。

于 2008 年 12 月 31 日，其他应付款中无直接应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项。

于 2008 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 189,111 千元(2007 年 12 月 31 日: 12,341 千元)，主要为上述应付瑞丽殿的保证金。

于 2008 年 12 月 31 日，其他应付款中无外币余额(2007 年 12 月 31 日: 无)。

(21) 长期借款

	币种	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
担保借款			
— 抵押(a)	人民币	820,800	1,200,800
— 保证(b)	人民币	473,500	63,000
合计		<u>1,294,300</u>	<u>1,263,800</u>
减: 一年内到期的长期借款			
— 抵押		(338,200)	(795,600)
— 保证		(70,000)	(3,500)
净额		<u>886,100</u>	<u>464,700</u>

- (a) 于 2008 年 12 月 31 日，长期抵押借款包括:

- (i) 200,000 千元(2007 年 12 月 31 日: 200,000 千元)为本集团 2006 年 6 月 28 日借入的 10 年期借款，以北京阳光大厦作为抵押(附注七(8))，利息每季度支付一次，自动用借款本金之日起每季度至少归还 5,000 千元。按照借款合同，70,000 千元应于 2009 年偿还，20,000 千元应于 2010 年偿还，20,000 千元应于 2011 年偿还，20,000 千元应于 2012 年偿还，20,000 千元应于 2013 年偿还，20,000 千元应于 2014 年偿还，20,000 千元应于 2015 年偿还，10,000 千元应于 2016 年偿还;

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(21) 长期借款(续)

- (a) 于 2008 年 12 月 31 日，长期抵押借款包括：(续)
- (ii) 65,600 千元(2007 年 12 月 31 日：100,000 千元)为本集团于 2003 年 6 月 27 日借入的 10 年期借款，以北京阳光大厦的土地使用权及地上附着物作为抵押(附注七(8))，利息每季度支付一次，50,000 千元应于 2012 年 11 月 30 日偿还，50,000 千元应于 2013 年 6 月 26 日偿还。经与银行协商，本集团于 2008 年 12 月 31 日共偿还 34,400 千元。按照借款合同，剩余 15,600 千元应于 2012 年 11 月 30 日偿还，50,000 千元应于 2013 年 6 月 26 日偿还；
- (iii) 38,200 千元(2007 年 12 月 31 日：73,800 千元)为本集团于 2005 年 5 月 25 日借入的 4 年期借款，以北京阳光大厦的部分租金收益权作为抵押(附注七(8))，剩余本金应于 2009 年 11 月 25 日偿还；
- (iv) 0 千元(2007 年 12 月 31 日：140,000 千元)为本集团于 2006 年 12 月 30 日借入的 2 年期借款，以北京阳光上东项目 B、C2 区的配套商业作为抵押(附注七(5)(b)(iv))，利息每月支付一次。于 2008 年 12 月 31 日，本集团已偿还该笔借款；
- (v) 0 千元(2007 年 12 月 31 日：400,000 千元)为本集团于 2006 年 6 月 26 日借入的 2 年期借款，原以北京阳光上东项目 A 地块的土地使用权作为抵押的合同已于 2007 年 8 月解除。根据本集团与银行于 2008 年 1 月新签订的抵押合同，本集团以北京阳光上东项目 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，同时以北京阳光上东项目 C1 区的配套商业以及北京阳光丽景项目的未售出配套商业作为抵押(附注七(5)(b)(ii)、(b)(iii)、(b)(v))，利息每月支付一次。于 2008 年 12 月 31 日，本集团已偿还该笔借款；
- (vi) 0 千元(2007 年 12 月 31 日：200,000 千元)为本集团于 2006 年 12 月 21 日借入的 2 年期借款，以北京阳光上东项目 C9 区土地使用权和 5,400 平方米的开发中物业作为抵押(附注七(5)(a)(i))，利息每月支付一次。于 2008 年 12 月 31 日，本集团已偿还该笔借款；
- (vii) 87,000 千元(2007 年 12 月 31 日：87,000 千元)为本集团借入的银行借款，以北京北苑华糖项目 C 座地上 1 至 4 层在建工程及其相应的土地使用权作为抵押(附注七(10)(i))，同时，本公司为该笔借款提供了担保(附注十(3)(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 年偿还，19,500 千元应于 2014 年偿还，21,000 千元应于 2015 年偿还，21,000 千元应于 2016 年偿还，15,750 千元应于 2017 年偿还；

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(21) 长期借款(续)

(a) 于 2008 年 12 月 31 日，长期抵押借款包括：(续)

(viii) 230,000 千元(2007 年 12 月 31 日：无)为本集团于 2008 年 4 月 15 日借入的 3 年期借款，以天津万东小马路项目的土地使用权作为抵押(附注七(5)(a)(iii))，利息每季度支付一次。其中，本金 30,000 千元应于 2009 年 4 月 1 日至 5 月 1 日偿还，100,000 千元应于 2010 年 4 月 1 日至 5 月 1 日偿还，100,000 千元应于 2011 年 3 月 1 日至 3 月 31 日偿还。

(ix) 200,000 千元(2007 年 12 月 31 日：无)为本集团于 2007 年 9 月 28 日借入的 2 年期借款，放款日为 2008 年 1 月 10 日，以北京阳光上东项目 C9 区 1# 至 7#住宅配套、地下车库及对应的土地使用权作为抵押(附注七(5)(a)(ii))，利息每月支付一次，本金应于 2009 年 9 月 25 日偿还。

(b) 于 2008 年 12 月 31 日，长期保证借款包括：

(i) 59,500 千元(2007 年 12 月 31 日：63,000 千元)为本集团借入的银行借款，本公司为该笔借款提供了担保(附注十(3)(b))，利息每季度支付一次，借款期限至 2013 年 6 月 10 日止。于 2008 年 12 月 31 日，本集团已归还本金 3,500 千元，剩余 12,000 千元应于 2009 年偿还，8,500 千元应于 2010 年偿还，16,000 千元应于 2011 年偿还，16,000 千元应于 2012 年偿还，7,000 千元应于 2013 年偿还；

(ii) 134,000 千元(2007 年 12 月 31 日：无)为本集团于 2008 年 1 月 10 日借入的 7 年期借款，借款本金 150,000 千元，该笔借款采用先保证后抵押的担保方式，本公司为其提供了担保(附注十(3)(b))，待本集团通州瑞都景园北区 1A# 楼项目取得房产证并办妥抵押担保手续后，贷款担保方式变更为抵押担保，抵押物为该项目房屋建筑物及土地使用权。利息每季度支付一次，于 2008 年 12 月 31 日，本集团已归还本金 16,000 千元，剩余 18,000 千元应于 2009 年偿还，19,000 千元应于 2010 年偿还，20,000 千元应于 2011 年偿还，23,000 千元应于 2012 年偿还，25,000 千元应于 2013 年偿还，29,000 千元应于 2014 年偿还；

(iii) 83,000 千元(2007 年 12 月 31 日：无)为本集团于 2008 年 9 月 26 日借入的 2 年期借款，利息每季度支付一次，本公司为该笔借款提供了担保(附注十(3)(b))。本金 40,000 千元应于 2009 年 9 月 26 日偿还，43,000 千元应于 2010 年 9 月 25 日偿还；

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(21) 长期借款(续)

(b) 于 2008 年 12 月 31 日，长期保证借款包括：(续)

(iv) 197,000 千元(2007 年 12 月 31 日：无)为本集团于 2008 年 9 月 26 日借入的 9 年期借款，本公司为该笔借款提供了担保(附注十(3)(b))。利息每季度支付一次。其中，17,000 千元应于 2011 年 12 月 15 日偿还，20,000 千元应于 2012 年 12 月 15 日偿还，30,000 千元应于 2013 年 12 月 15 日偿还，30,000 千元应于 2014 年 12 月 15 日偿还，30,000 千元应于 2015 年 12 月 15 日偿还，35,000 千元应于 2016 年 12 月 15 日偿还，35,000 千元应于 2017 年 12 月 15 日偿还。

长期借款按贷款银行列示如下：

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
中国工商银行股份有限公司	599,600	640,000
兴业银行股份有限公司	-	400,000
日本东京三菱银行股份有 限公司	38,200	73,800
交通银行股份有限公司	426,500	150,000
中国农业银行	230,000	-
合计	<u>1,294,300</u>	<u>1,263,800</u>

长期借款到期日分析如下：

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一到二年	190,500	70,200
二到五年	409,350	100,500
五年以上	286,250	294,000
合计	<u>886,100</u>	<u>464,700</u>

2008 年度长期借款的加权平均年利率为 6.55%(2007 年：6.89%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(22) 递延所得税资产和负债

(a) 递延所得税资产

	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异
资产减值准备	8,438	33,753	8,179	32,716
可抵扣亏损	13,874	55,495	-	-
其中：当期亏损	9,509	38,036	-	-
抵销未实现内 部利润	15,117	60,469	-	-
其他	1,125	4,499	-	-
合计	<u>38,554</u>	<u>154,216</u>	<u>8,179</u>	<u>32,716</u>

递延所得税负债

(b)

	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异
公允价值变动	<u>1,260</u>	<u>5,039</u>	<u>31,147</u>	<u>124,588</u>

于 2008 年 12 月 31 日，本集团未对可抵扣亏损 12,354 千元(2007 年 12 月 31 日：24,228 千元)确认相关的递延所得税资产 3,088 千元(2007 年 12 月 31 日：6,057 千元)。该可抵扣亏损可于 2013 年之前抵减应纳税所得额。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(23) 股本

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
有限售条件股份 -				
国有法人持股	11,196	-	(11,196)	-
其他内资持股	34,250	-	(30,411)	3,839
其中：境内非国有法人持股	34,250	-	(30,411)	3,839
外资持股	156,000	-	-	156,000
其中：境外法人持股	156,000	-	-	156,000
小计	201,446	-	(41,607)	159,839
无限售条件股份 -				
人民币普通股	334,206	41,607	-	375,813
合计	535,652	41,607	(41,607)	535,652
	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 -				
国有法人持股	23,214	2,584	(14,600)	11,196
其他内资持股	87,280	7,904	(60,936)	34,250
其中：境内非国有法人持股	87,280	7,904	(60,936)	34,250
外资持股	-	156,000	-	156,000
其中：境外法人持股	-	156,000	-	156,000
小计	110,494	166,488	(75,536)	201,446
无限售条件股份 -				
人民币普通股	181,546	152,660	-	334,206
合计	292,040	319,148	(75,536)	535,652

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(24) 资本公积

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
股本溢价	600,602	-	-	600,602
其他资本公积—其他	13,032	-	-	13,032
合计	<u>613,634</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>613,634</u>
	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—其他	13,032	-	-	13,032
合计	<u>62,476</u>	<u>559,330</u>	<u>(8,172)</u>	<u>613,634</u>

(25) 盈余公积

	2007 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2008 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>13,179</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,179</u>
	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	<u>7,654</u>	<u>5,525</u>	<u>-</u>	<u>13,179</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2008 年因净亏损未提取法定盈余公积金(2007 年：按 2007 年度净利润的 10% 提取，共 5,525 千元)。

根据《企业会计准则讲解(2008)》之合并会计报表的相关要求，本公司将合并股东权益变动表未分配利润的年末余额中子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额进行了单项附注披露，合并财务报表中的盈余公积金仅包括本公司依据公司法、公司章程等规定所提取的盈余公积，子公司的盈余公积不构成合并报表中所列示的盈余公积的一部分。本公司相应对 2007 年度合并股东权益变动表中盈余公积和未分配利润的期初余额按照上述要求进行了重分类，即减少盈余公积 83,970 千元，增加未分配利润 83,970 千元；上述重分类对合并及公司的股东权益没有影响。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 七 合并财务报表项目附注(续)

### (26) 利润分配

于 2008 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 127,061 千元(2007 年 12 月 31 日：118,229 千元)，其中子公司本年度计提的归属于母公司的盈余公积 8,832 千元(2007 年度：16,366 千元)。

根据 2008 年 3 月 5 日股东大会决议，本公司 2007 年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

根据 2009 年 4 月 10 日董事会决议，董事会提议本公司 2008 年度利润不分配，也不以公积金转增股本，上述提议尚待股东大会批准。

### (27) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
北京首创风度房地产开发有限责任 公司	23,577	23,784
北京星泰房地产开发有限公司	190,383	138,098
北京阳光苑房地产开发有限公司	33,095	33,918
北京电控阳光房地产开发有限公司	6,773	7,170
北京道乐科技发展有限公司	44,837	45,324
北京新资物业管理有限公司	8,491	8,999
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	6,108	-
青岛千千树	833	-
合计	<u>314,097</u>	<u>257,293</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 营业收入和营业成本

	2008 年度	2007 年度
主营业务收入(a)	1,470,401	1,294,866
其他业务收入(b)	43,561	1,481
合计	<u>1,513,962</u>	<u>1,296,347</u>
	2008 年度	2007 年度
主营业务成本(a)	780,389	809,186
其他业务成本(b)	41,899	-
合计	<u>822,288</u>	<u>809,186</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2008 年度		2007 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)	1,358,630	752,303	1,193,044	780,370
投资性房地产租金	110,541	26,930	97,462	24,717
工程装修	1,230	1,156	4,360	4,099
合计	<u>1,470,401</u>	<u>780,389</u>	<u>1,294,866</u>	<u>809,186</u>

2008 年度，本集团前五名客户销售的收入总额为 70,235 千元(2007 年：71,982 千元)，占本集团全部销售收入的 5%(2007 年：6%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 开发产品销售收入

项目名称	2008 年度	2007 年度
北京阳光上东 C5、C8 区	879,990	339,134
北京阳光上东 C3、C4、C6、C7 区	302,503	600,754
北京阳光上东 B、C2 区	158,550	241,522
北京阳光上东 C1 区	8,188	2,271
北京阳光丽景一期	4,695	3,512
北京阳光丽景二期(D 栋)	-	772
北京阳光丽景二期(E、F、G 栋)	2,815	2,879
玉安园项目	-	5
北京阳春光华一橡树园	400	1,205
北京阳春光华一枫树园	1,489	990
合计	<u>1,358,630</u>	<u>1,193,044</u>

(ii) 开发产品销售成本

项目名称	2008 年度	2007 年度
北京阳光上东 C5、C8 区	520,491	223,218
北京阳光上东 C3、C4、C6、C7 区	159,744	442,745
北京阳光上东 B、C2 区	62,598	104,979
北京阳光上东 C1 区	2,770	3,345
北京阳光丽景一期	2,734	2,024
北京阳光丽景二期(D 栋)	1,213	751
北京阳光丽景二期(E、F、G 栋)	1,409	1,498
北京阳春光华一橡树园	304	1,036
北京阳春光华一枫树园	1,152	774
北京盛世嘉园	(112)	-
合计	<u>752,303</u>	<u>780,370</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(28) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2008 年度		2007 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	3,831	-	1,481	-
酒店收入	4,005	11,751	-	-
资产交易服务及 运营管理收入 (附注十(3)(f))	35,725	30,148	-	-
合计	<u>43,561</u>	<u>41,899</u>	<u>1,481</u>	<u>-</u>

(29) 营业税金及附加

	2008 年度	2007 年度
营业税	97,172	78,223
城市维护建设税及教育费附加	8,031	4,897
土地增值税	115,225	32,050
房产税	5,118	5,783
土地使用税	1,429	2,114
防洪费附加	10	-
合计	<u>226,985</u>	<u>123,067</u>

(30) 财务费用

	2008 年度	2007 年度
利息支出	126,661	84,909
减：资本化利息	(90,055)	(59,842)
	<u>36,606</u>	<u>25,067</u>
减：利息收入	(5,841)	(10,881)
汇兑损失	7	534
其他	61	82
净额	<u>30,833</u>	<u>14,802</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(31) 资产减值损失

	2008 年度	2007 年度
坏账损失	619	336
商誉减值损失	-	8,208
存货跌价准备	90,995	-
合计	<u>91,614</u>	<u>8,544</u>

(32) 公允价值变动收益

	2008 年度	2007 年度
交易性金融资产	<u>(119,549)</u>	<u>73,850</u>

(33) 投资收益

	2008 年度	2007 年度
交易性金融资产收益	44,053	921
按权益法分担的被投资公司净亏损的份额	(1,451)	(1,024)
长期股权投资转让收益	-	695
合计	<u>42,602</u>	<u>592</u>

(34) 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2008 年度	2007 年度
处置固定资产利得	45	23
违约金	419	328
其他	417	80
合计	<u>881</u>	<u>431</u>

(b) 营业外支出

	2008 年度	2007 年度
赔偿金	528	4
捐赠支出	500	120
其他	378	693
合计	<u>1,406</u>	<u>817</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(35) 所得税费用

	2008 年度	2007 年度
当期所得税	115,400	84,340
递延所得税	(60,262)	14,333
合计	<u>55,138</u>	<u>98,673</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2008 年度	2007 年度
利润总额	<u>134,296</u>	<u>297,906</u>
按适用税率 25% 计算的所得税 (2007 年度：33%)	33,574	98,309
新所得税法颁布的影响	-	(7,350)
不得扣除的成本、费用和损失	24,037	1,657
使用前期未确认递延所得税资产 的可抵扣亏损	(5,561)	-
当期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	3,088	6,057
所得税费用	<u>55,138</u>	<u>98,673</u>

(36) 每股收益

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

	2008 年度	2007 年度
归属于母公司普通股股东的合并净 利润	28,326	183,326
本公司发行在外普通股的加权平均 数	<u>535,652</u>	<u>472,397</u>
基本每股收益(人民币元)	<u>0.05</u>	<u>0.39</u>
其中：一持续经营基本每股收益	0.08	0.41
一终止经营基本每股损失	<u>(0.03)</u>	<u>(0.02)</u>

本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，稀释每股收益与基本每股收益相等。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(37) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2008 年度	2007 年度
净利润	79,158	199,233
加：资产减值准备	91,614	8,544
固定资产折旧	4,311	1,699
投资性房地产折旧	26,929	24,717
无形资产摊销	645	378
长期待摊费用摊销	354	1,316
处置固定资产、无形资产和其 他长期资产的收益	(45)	(23)
公允价值变动损失/(收益)	119,549	(73,850)
财务费用	36,606	25,067
投资收益	(42,602)	(592)
递延所得税资产的增加	(30,375)	(71)
递延所得税负债的(减少)/增加	(29,887)	14,404
存货的增加	(964,031)	(491,247)
受限制的现金的增加	(7,097)	(1,125)
经营性应收项目的减少/(增加)	925,713	(934,566)
经营性应付项目的减少/(增加)	(414,070)	757,358
经营活动产生的现金流量净额	<u>(203,228)</u>	<u>(468,758)</u>

(b) 现金净变动情况

	2008 年度	2007 年度
现金的年末余额	562,052	757,468
减：现金的年初余额	<u>(757,468)</u>	<u>(897,282)</u>
现金净减少额	<u>(195,416)</u>	<u>(139,814)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 合并财务报表项目附注(续)

(37) 现金流量表附注(续)

(c) 现金

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
货币资金(附注七(1))	585,169	773,488
减：受到限制的存款	(23,117)	(16,020)
现金年末余额	<u>562,052</u>	<u>757,468</u>

(d) 支付其他与经营活动有关的现金

现金流量表中支付其他与经营活动有关的现金主要包括：

	2008 年度	2007 年度
付土地投标保证金	-	217,000
暂付联营企业往来款	14,400	80,869
付青岛颐中项目合作定金	-	56,857
其他单位往来款	34,218	97,482
归还瑞丽殿的诚意保证金	-	50,000
退回收到的商业押金	23,548	50,908
归还建设单位的投标保证金	23,690	-
酒店开办费	21,730	-
其他	11,198	19,842
合计	<u>128,784</u>	<u>572,958</u>

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 八 分部报告

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分部之间进行分配。

### 主要报告形式 一业务分部

#### (a) 2008 年度及 2008 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	未分配	抵消	合计
营业收入	1,358,630	110,541	44,791	-	-	1,513,962
其中：对外交易 收入	1,358,630	110,541	44,791	-	-	1,513,962
营业费用	(1,149,247)	(72,534)	(44,912)	(112,448)	-	(1,379,141)
营业利润	209,383	38,007	(121)	(112,448)	-	134,821
资产	6,161,942	1,745,012	108,319	2,077,839	(4,406,158)	5,686,954
负债	4,507,666	911,927	106,912	2,485,472	(4,406,158)	3,605,819
— 折旧和摊销费用	6,782	24,810	647	-	-	32,239
— 资产减值损失	91,001	1,030	3	(420)	-	91,614
— 资本性支出	179,666	77,393	3,929	-	-	260,988
— 折旧和摊销等 以外的其他 非现金费用	-	-	-	-	-	-

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 八 分部报告(续)

### 主要报告形式 — 业务分部(续)

#### (b) 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	未分配	抵消	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	(967,237)	(77,973)	(30,743)	55,878	22,020	(998,055)
营业利润	225,807	19,569	(2,962)	55,878	-	298,292
资产	5,107,778	1,745,880	48,565	2,040,916	(3,478,364)	5,464,775
负债	3,718,775	762,552	82,361	2,383,446	(3,478,364)	3,468,770
— 折旧和摊销费用	1,976	25,981	229	-	-	28,186
— 资产减值损失	39	2	8,208	295	-	8,544
— 资本性支出	1,476	351,642	21,177	441	-	374,736
— 折旧和摊销等 以外的其他 非现金费用	-	-	-	-	-	-

## 九 企业合并—非同一控制下企业合并

如附注六(I)所述，于 2008 年 7 月，本公司受让了青岛颐中持有的青岛千千树 70% 的股权。本次交易的购买日为 2008 年 7 月 11 日，系本公司实际取得青岛千千树控制权的日期。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	14,000
直接相关费用	-
合并成本合计	14,000
减：取得的可辨认净资产公允价值	(14,000)
商誉	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 企业合并—非同一控制下企业合并(续)

青岛千千树于购买日的资产、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	2008 年 7 月 11 日
货币资金	11	11	11
交易性金融资产	-	-	-
应收款项	-	-	-
预付款项	42	42	42
存货	242,395	242,395	242,395
其他流动资产	-	-	-
固定资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
减：借款	-	-	-
应付款项	(222,476)	(222,476)	(222,476)
应付职工薪酬	-	-	-
其他负债	-	-	-
净资产	19,972	19,972	19,972
减：少数股东权益	(5,972)	(5,972)	(5,972)
取得的净资产	14,000	14,000	14,000
	-	-	-
以现金支付的对价	14,000	14,000	14,000
减：取得的被收购子公司的			
现金	(11)	(11)	(11)
取得子公司支付的现金净额	13,989	13,989	13,989

青岛千千树自购买日至 2008 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	-
净亏损	(17,129)
经营活动现金流量	34
现金流量净额	29

## 阳光新业地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 十 关联方关系及其交易

### (1) 母公司和子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

### (2) 不存在控制关系的关联方的性质

关联企业名称	与本公司的关系
<b>Reco</b> 首创置业股份有限公司(以下 称“首创置业”)	本公司之第一大股东 本公司之股东
沈阳世达物流有限责任公司(以下 称“世达物流”)	本公司之联营公司
北京盛世物业管理有限公司(以下 称“盛世物业”)	本公司之联营公司
北京首创新资置业有限公司(以下 称“北京首创新资”)	首创置业之子公司及 <b>Reco</b> 有重大影响的联营企业
成都首创新资置业有限公司(以下 称“成都首创新资”)	首创置业之子公司及 <b>Reco</b> 有重大影响的联营企业
徐家汇房地产	与 <b>Reco</b> 同受最终控股公司 控制的公司
天津光明新丽商贸有限公司(以下 称“光明新丽”)	<b>Reco</b> 的下属公司
天津友谊新资商贸有限公司(以下 称“友谊新资”)	<b>Reco</b> 的下属公司
天津建设新汇商贸有限公司(以下 称“建设新汇”)	<b>Reco</b> 的下属公司
天津津汇远景贸易有限公司(以下 称“津汇远景”)	<b>Reco</b> 的下属公司
天津紫金新嘉商贸有限公司(以下 称“紫金新嘉”)	<b>Reco</b> 的下属公司

### (a) 定价政策

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(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	2008 年度	2007 年度
Reco	-	60,980

(b) 提供担保

	2008 年度	2007 年度
道乐科技	146,500	150,000
星泰公司	270,000	-
北京新资	280,000	-
瑞阳嘉和	134,000	-
世达物流	70,000	-
合计	<u>900,500</u>	<u>150,000</u>

2008 年度本集团向关联方提供担保占提供担保总额的 53%(2007 年度：9%)。

于 2009 年 1 月，本集团对北京新资的 280,000 千元银行借款提供的担保责任解除，转而由北京新资以其物业及相应的土地使用权提供抵押担保。

(c) 取得借款

	2008 年度	2007 年度
徐家汇房地产 (附注七(14)(a)(ii))	<u>218,000</u>	<u>-</u>

2008 年度本集团向关联方取得借款占以现金方式取得借款总额的 16%(2007 年度：无)。

(d) 偿还借款

	2008 年度	2007 年度
徐家汇房地产 (附注七(14)(a)(ii))	<u>218,000</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(3) 关联交易(续)

(d) 偿还借款(续)

2008 年度本集团向关联方偿还借款占以现金方式偿还借款总额的 21%(2007 年度：无)。

(e) 借款利息

	2008 年度	2007 年度
徐家汇房地产	8,474	-

2008 年度本集团向关联方取得借款的借款利息占以现金方式取得借款的借款利息总额的 7%(2007 年度：无)。

(f) 提供项目管理服务(附注七(28)(b))

	2008 年度	2007 年度
光明新丽	4,977	-
友谊新资	7,554	-
建设新汇	8,403	-
津汇远景	6,941	-
紫金新嘉	7,850	-
合计	35,725	-

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

2008 年度本集团向关联方提供项目管理服务收入占同类交易的 100%(2007 年度：无)。

(g) 关键管理人员薪酬

	2008 年度	2007 年度
关键管理人员薪酬	8,397	5,868

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联方应收、应付款项余额

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
其他应收款(附注七(3)(b))		
—其他应收世达物流款项	-	80,869
—其他应收盛世物业款项	577	577
合计	<u>577</u>	<u>81,446</u>

于 2008 年 12 月 31 日，本集团应收关联方账款占其他应收款总额的 1%(2007 年 12 月 31 日：49%)，计提的坏账准备金额为 2 千元(2007 年 12 月 31 日：244 千元)。

其他应付款		
—应付瑞丽殿 (附注七(20)(i))	300,000	180,000
—应付盛世物业	32	-
合计	<u>300,032</u>	<u>180,000</u>

于 2008 年 12 月 31 日，本集团应付关联方款项占其他应付款总额的 55%(2007 年 12 月 31 日：48%)。

预付款项(附注七(4))		
—预付北京首创新资	108,000	108,000
—预付成都首创新资	20,000	20,000
合计	<u>128,000</u>	<u>128,000</u>

于 2008 年 12 月 31 日，本集团预付关联方款项占预付款项总额的 64%(2007 年 12 月 31 日：13%)。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 十一 承诺事项

##### (1) 开发项目承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的承诺：

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
房地产开发项目	453,880	1,760,337
投资性房地产开发项目	1,287	78,290
合计	<u>455,167</u>	<u>1,838,627</u>

##### (2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
一年以内	1,438	3,273
一年至二年以内	770	1,238
二年至三年以内	-	570
合计	<u>2,208</u>	<u>5,081</u>

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 十二 或有事项

### (1) 财务担保

于 2008 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要是为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的。

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

于2008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	727,344
首创风度	50,031
阳光苑公司	26,537
合计	<u>803,912</u>

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

### (2) 诉讼

2007年9月27日，北京港源建筑装饰工程有限公司(以下称“港源公司”)以星泰公司拖欠工程款为由提起诉讼，要求法院判决星泰公司立即支付欠付的工程款5,176千元、逾期付款违约金186千元，共计5,362千元，另外，还需支付自2007年7月1日起至实际履行日的逾期付款违约金。星泰公司向法院提交了民事答辩状，对港源公司进行了抗辩，不同意其诉讼请求，并提起反诉，要求港源公司向星泰公司支付工期违约金2,916千元和阳光上东项目二号楼发生的额外费用1,865千元，共计4,781千元。于本报告日，该案尚在审理过程中。此外，本集团于房地产开发和销售过程中亦是若干其他未决诉讼或索赔中的被告。虽然目前无法确定这些诉讼或其他法律程序的结果，但本集团相信所可能产生的负债均对本集团的财务状况或经营成果不会构成重大不利影响。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十三 终止经营

如财务报表附注七(6)所述，于 2007 年 12 月，本集团与 Reco UES 签署了不可撤销的转让协议，将持有的北京新资 97.34% 的股权转让予 Reco UES。于 2008 年 2 月 4 日，该项股权转让交易获本公司股东大会批准；于 2008 年 12 月，该交易分别经北京市发展和改革委员会京发改投资函【2008】第 314 号文和北京市商务局京商资字【2008】1976 号文批准；最终结算转让价格为 596,085 千元，本集团已于 2009 年 2 月收到该款项。

上述终止经营部分的经营成果列示如下：

	2008 年度	2007 年度
终止经营收入	4,005	-
减：终止经营成本和费用	(32,205)	(9,321)
终止经营亏损总额	(28,200)	(9,321)
加：终止经营递延所得税影响	9,076	-
终止经营净亏损	(19,124)	(9,321)
其中：归属于母公司普通股股东的终止经营净亏损	(18,616)	(9,073)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 扣除非经常性损益后的净利润

	2008 年度	2007 年度 (经重列)
净利润	79,158	199,233
加/(减): 处置非流动资产收益	(45)	(23)
所得税税率变动的影响	-	(7,350)
持有交易性金融资产产生的公允价值 变动亏损/(收益)	119,549	(73,850)
处置交易性金融资产产生的投资收益	(44,053)	(921)
其他营业外收入	(836)	(408)
其他营业外支出	1,406	817
非经常性损益的所得税影响数	(19,340)	18,670
扣除非经常性损益后的净利润	<u>135,839</u>	<u>136,168</u>
其中: 归属于母公司股东	84,904	120,218
归属于少数股东	<u>50,935</u>	<u>15,950</u>

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。2007 年度扣除非经常性损益后的合并净利润已按照此规定重列。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表主要项目附注

(1) 其他应收款

	2007 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日
应收子公司往来款	1,176,448			1,905,441
应收联营企业往来款	80,869			-
支付青岛颐中定金	56,857			-
投标保证金	5,000			5,000
其它	7,569			5,251
合计	1,326,743			1,915,692
		本年增加	本年减少	
减：坏账准备	(4,921)	-	420	(4,501)
净额	1,321,822			1,911,191

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

	2008 年 12 月 31 日			2007 年 12 月 31 日		
	金额	占总额 比例	坏账准备	金额	占总额 比例	坏账准备
一年以内	1,905,519	100%	(9)	1,321,467	100%	(434)
一到二年	5,120	-	(6)	500	-	(2)
二到三年	500	-	(2)	292	-	(1)
三年以上	4,553	-	(4,484)	4,484	-	(4,484)
合计	1,915,692	100%	(4,501)	1,326,743	100%	(4,921)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 其他应收款(续)

其他应收款按类别分析如下：

	2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例	金额	占总额 比例	坏账 准备	计提 比例
单项金额重大	1,549,209	81%	(14)	-	1,314,175	99%	(172)	-
单项金额不重 大但组合风 险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	366,483	19%	(4,487)	1.2%	12,568	1%	(4,749)	37.8%
合计	<u>1,915,692</u>	<u>100%</u>	<u>(4,501)</u>	<u>0.2%</u>	<u>1,326,743</u>	<u>100%</u>	<u>(4,921)</u>	<u>0.4%</u>

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

于 2008 年 12 月 31 日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为 1,549,209 千元(2007 年 12 月 31 日：1,065,403 千元)，账龄为一年以内，占其他应收款总额的 81%(2007 年 12 月 31 日：80%)。

(2) 长期股权投资

	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
子公司(a)	1,112,055	939,205
联营企业(b)	59,695	40,636
其他长期股权投资(附注七(7)(b))	28,670	28,670
合计	<u>1,200,420</u>	<u>1,008,511</u>
减：长期股权投资减值准备(c)	<u>(73,914)</u>	<u>(20,000)</u>
净额	<u>1,126,506</u>	<u>988,511</u>

本集团无境外投资，故不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

		初始投资成本	追加投资	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 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 有限公司	31,036	-	31,036	-	-	31,036
3	北京阳光苑房地产开发 有限公司	46,920	-	46,920	-	-	46,920
4	北京电控阳光房地产开发 有限公司	51,000	-	51,000	-	-	51,000
5	北京瑞阳嘉和物业管理 有限公司	22,400	34,487	56,887	-	-	56,887
6	北京道乐科技发展 有限公司	1,600	46,880	48,480	-	-	48,480
7	北京宏诚展业房地产开发 有限公司	8,000	-	8,000	-	-	8,000
8	北京艺力设计工程 有限公司	2,232	-	2,232	-	-	2,232
9	北京新业阳光商业管理 有限公司	2,000	-	2,000	-	-	2,000
10	天津阳光滨海房地产开发 有限公司	45,000	-	45,000	-	-	45,000
11	北京瑞景阳光物业管理 有限公司	10,000	-	10,000	-	-	10,000
12	北京上东房地产经纪 有限公司	850	-	850	-	-	850
13	北京新瑞阳光房地产开 发有限公司	152,629	54,371	207,000	-	-	207,000
14	北京新资物业管理 有限公司	245,904	67,296	313,200	-	-	313,200
15	北京瑞金阳光投资 有限公司	10,000	-	10,000	-	-	10,000
16	北京瑞丰阳光投资 有限公司	10,000	-	10,000	-	-	10,000
17	烟台阳光新业房地产 开发有限公司	40,000	140,000	40,000	140,000	-	180,000
18	北京东光兴业科技发展 有限公司	1,600	-	1,600	-	-	1,600
19	青岛千千树置业 有限公司	14,000	-	-	14,000	-	14,000
20	北京阳光福居房地产 经纪有限公司	850	-	-	850	-	850
21	烟台阳光骊锦房地产 开发有限公司	9,000	-	-	9,000	-	9,000
22	烟台阳光嘉鑫房地产 开发有限公司	9,000	-	-	9,000	-	9,000
	合计			<u>939,205</u>	<u>172,850</u>	<u>-</u>	<u>1,112,055</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2008 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表主要项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	初始 投资成本	追加 投资	2007 年 12 月 31 日	按权益法 调整的净 损益	本年增加	本年转出	2008 年 12 月 31 日
北京盛世物业 管理有限公司	1,600	-	870	3	-	-	873
沈阳世达物流 有限责任公司	25,800	28,200	24,766	(1,456)	28,200	-	51,510
青岛阳光滨海置业 有限公司	15,000	-	15,000	(8,661)	-	-	6,339
北京荣合阳光物业 管理有限公司	1,000	-	-	(27)	1,000	-	973
合计			<u>40,636</u>	<u>(10,141)</u>	<u>29,200</u>	<u>-</u>	<u>59,695</u>

(c) 长期股权投资减值准备

	2007 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2008 年 12 月 31 日
子公司一				
青岛千千树	-	(11,964)	-	(11,964)
烟台阳光新业	-	(41,100)	-	(41,100)
北京上东经纪房地产有限公司		(850)		(850)
其他长期股权投资一				
广西北宝高等级公路股份 有限公司(附注七(7)(c))	(20,000)	-	-	(20,000)
合计	<u>(20,000)</u>	<u>(53,914)</u>	<u>-</u>	<u>(73,914)</u>

由于上述被投资企业经营或财务状况不佳，本公司对其计提减值准备。

(3) 投资收益

	2008 年度	2007 年度
交易性金融资产收益	44,053	921
按权益法享有或分担的被投资公司 净损益的份额	(10,141)	(1,028)
长期股权投资转让收益	-	(143)
合计	<u>33,912</u>	<u>(250)</u>