



阳光新业地产股份有限公司 2008 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

1.1 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。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员声明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。

1.3 所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

1.4 普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司 2008 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 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 2008 年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.supershine.com.cn
电子信箱	supershine@supershine.com.cn

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	supershine@supershine.com.cn

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：(人民币)千元

	2008 年	2007 年		本年比上年增减 (%)	2006 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	1,513,962	1,296,347	1,296,347	16.79	987,461	987,461
利润总额	134,296	297,906	297,906	-54.92	227,722	227,722
归属于上市公司股东的净利润	28,326	183,326	183,326	-84.55	116,106	116,106
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(注)	84,904	183,666	120,218	-29.37	116,462	87,377
经营活动产生的现金流量净额	-203,228	-468,758	-468,758	56.65	351,566	351,566
	2008 年末	2007 年末		本年末比上年末增 减(%)	2006 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	5,686,954	5,464,775	5,464,775	4.07	4,010,589	4,010,589
归属于母公司所有者权益(或股东权益)	1,767,038	1,738,712	1,738,712	1.63	904,831	904,831

(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 年度及 2006 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, 因此, 上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：(人民币)千元

	2008 年	2007 年		本年比上年增 减(%)	2006 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
基本每股收益(元/股)	0.05	0.39	0.39	-87.18	0.31	0.31
稀释每股收益(元/股)	0.05	0.39	0.39	-87.18	0.31	0.31
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)(注)	0.16	0.39	0.25	-36.00	0.31	0.23
全面摊薄净资产收益率(%)	1.60	10.54	10.54	-8.94	12.83	12.83
加权平均净资产收益率(%)	1.62	13.14	13.14	-11.52	13.71	13.71
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率(%) (注)	4.80	10.56	6.91	-2.11	12.87	9.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%) (注)	4.84	13.17	8.62	-3.78	13.75	10.32

每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.38	-0.88	-0.88	56.82	1.20	1.20
	2008 年末	2007 年末		本年末比上年末增减（%）	2006 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）	3.30	3.25	3.25	1.54	2.38	2.38

注：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

单位：(人民币)千元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
处置非流动资产利得	45	
持有交易性金融资产产生的公允价值变动损失	-119,549	
处置交易性金融资产产生的投资收益	44,053	
其他营业外收支净额	-570	
非经常性损益的所得税影响数	19,340	
少数股东权益影响额	103	
合计	-56,578	-

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

适用 不适用

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

限售股份变动情况表

适用 不适用

报告期内，公司限售股份未发生变化。

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	53,127 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.	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	7.56	40,501,165	3,838,547	0
北京国际信托有限公司	国有股东	5.07	27,177,901	0	0
首创置业股份有限公司	其他	4.84	25,904,985	0	0
王崇九	其他	4.38	23,460,620	0	0
北京辰元房地产开发有限公司	其他	2.46	13,173,498	0	0
洋浦世鑫投资咨询有限公司	其他	1.23	6,599,997	0	0
邢素兰	其他	0.95	5,105,397	0	0
北京首创阳光房地产有限责任公司	其他	0.80	4,279,284	0	0
福州飞越集团有限公司	其他	0.68	3,656,280	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
北京燕赵房地产开发有限公司		36,662,618		A	
北京国际信托有限公司		27,177,901		A	
首创置业股份有限公司		25,904,985		A	
王崇九		23,460,620		A	
北京辰元房地产开发有限公司		13,173,498		A	
洋浦世鑫投资咨询有限公司		6,599,997		A	
邢素兰		5,105,397		A	
北京首创阳光房地产有限责任公司		4,279,284		A	
福州飞越集团有限公司		3,656,280		A	
海口世信房地产咨询有限公司		3,646,780		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>			

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

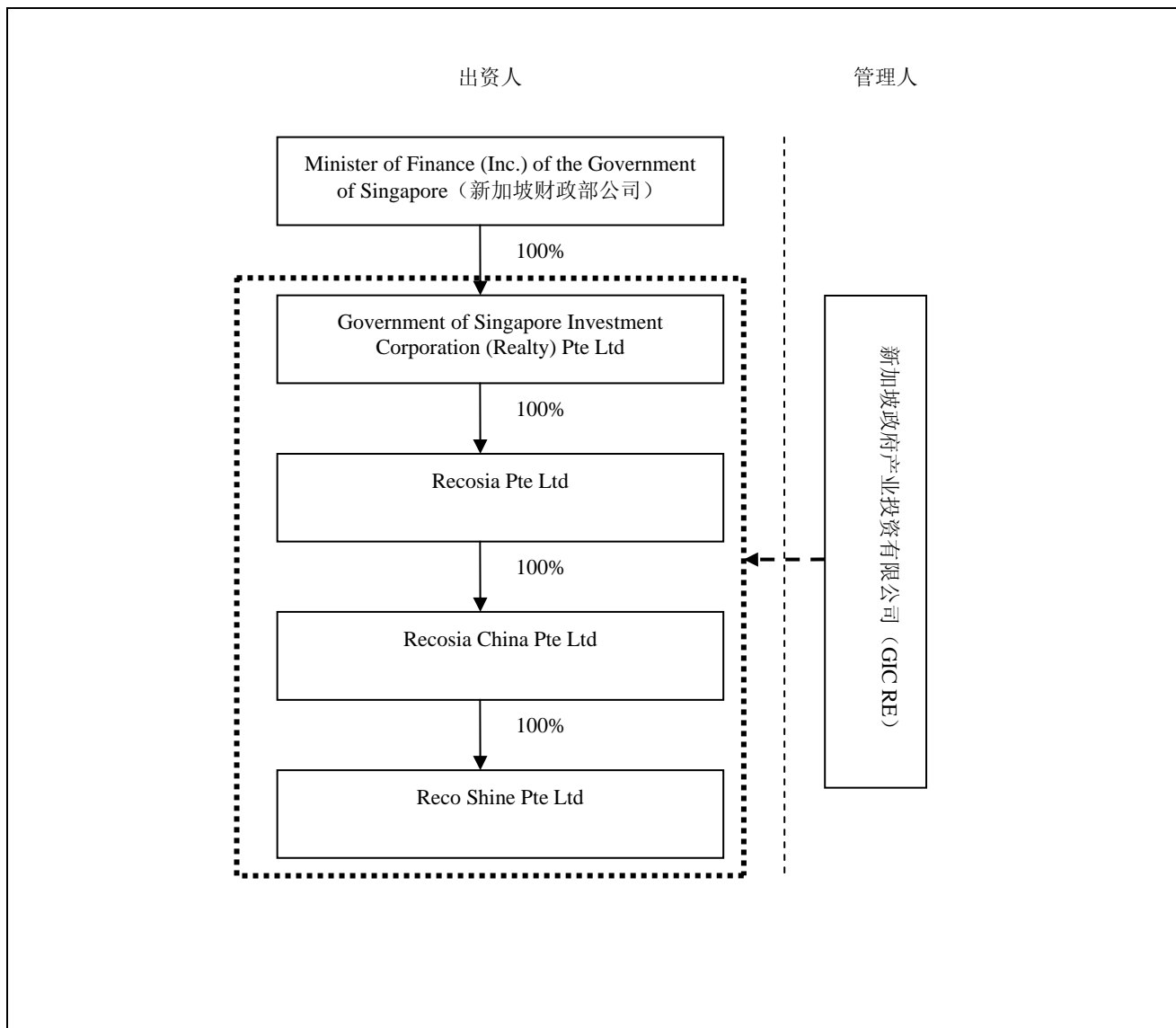
Reco Shine 持有本公司 15,600 万股的股份, 为公司第一大股东, 占公司总股本的 29.12%, 其基本情况如下:

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。

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	50	2008-2011	0	0	不适用	1,200(注)	是
侯国民	董事	男	57	2008-2011	0	0	不适用	1,656	否

李国绅	董事	男	40	2008-2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
孙建军	董事	男	41	2008-2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
饶戈平	独立董事	男	61	2008-2011	0	0	不适用	90	否
徐祥圣	独立董事	男	48	2008-2011	0	0	不适用	90	否
黄翼忠	独立董事	男	42	2008-2011	0	0	不适用	15	否
刘建图	监事会主席	男	54	2008-2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
张馥香	监事	女	48	2008-2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
王洪玉	职工代表监事	男	58	2008-2011	0	0	不适用	123	否
万林义	总裁	男	37	2008-2011	0	0	不适用	1,849	否
杨宁	副总裁	男	39	2008-2011	0	0	不适用	864	否
孔令国	副总裁	男	47	2008-2011	0	0	不适用	864	否
王新	副总裁兼董事会秘书	女	38	2008-2011	0	0	不适用	1,503	否
吴尧	总裁助理	男	41	2008-2011	0	0	不适用	461	否
合计	-	-	-	-	0	0	-	8,715	-

注：公司 2008 年度计提董事长津贴 1,200 千元。报告期内，唐军先生从上述计提的董事长津贴中支出 20 万元，捐给中国红十字基金会。

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	14	14	0	0	0	否
侯国民	董事	14	14	0	0	0	否
李国绅	董事	14	14	0	0	0	否
孙建军	董事	14	14	0	0	0	否
饶戈平	独立董事	14	14	0	0	0	否
徐祥圣	独立董事	14	14	0	0	0	否
黄翼忠	独立董事	1	1	0	0	0	否

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	14

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	0

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2008 年是公司的“战略基础年”，是实施全面战略转型的第一年，也是充满了严峻挑战的一年。在这一年，始自美国的次贷危机逐步演变成为全球性的金融危机，受此影响，我国的经济增速出现下滑趋势，房地产行业景气度迅速下降，房地产市场的发展步入调整期，住宅市场受到的冲击尤为严重。宏观经济环境的变化给公司的战略转型带来了极大的挑战，为公司提供主要利润来源的传统住宅业务遭遇市场困境，新的商业地产业务刚处于发展初期，无论是项目规模、盈利能力都还难以独立支撑公司的发展。恶劣的市场环境威胁着公司的安全，也威胁着公司能否顺利推进商业地产的全面战略转型。面对困难局面，公司坚定不移地实施商业地产发展战略，通过组织结构调整和业务流程重建，提升商业地产业务的运营管理能力；通过对已开业商业项目的改造和租户调整，提升项目盈利能力；继续推进商业储备项目的开业前期准备，增加新的利润来源；为应对住宅市场的低迷，公司通过实施积极的营销策略，确保了稳定的销售业绩。经过全体员工努力，公司经受住了恶劣市场环境和公司战略转型的双重挑战，向着战略目标迈出了坚实的一步。

公司对房地产行业特别是商业地产的未来发展抱有坚定的信心。虽然受到全球性金融危机和国内宏观经济增速下滑的双重冲击，房地产行业的短期发展面临着较为复杂的市场环境，但是行业中长期向好的发展趋势没有改变，尤其是自 2008 年下半年以来，国家和各级地方政府陆续出台了一系列推进房地产市场健康发展的措施，其中，连续的降息、房地产交易税费的下降、购房贷款条件的放宽等措施不仅有利于降低房地产企业开发成本、缓解资金压力，也有利于降低消费者的购房成本，提高购买力，刺激有效消费需求，提升市场信心。公司特别关注到，即使受到全球性经济危机的影响，国内居民消费仍然保持了较为旺盛的势头，这表明零售业态类商业地产项目仍保持了良好的经营基础。在市场环境出现波动的情况下，零售业态类商业地产项目由于其稳定的经营特点，表现出强大的抗风险能力，更加凸现其商业价值，坚定了公司发展以零售业态类商业地产项目为主要产品的商业地产业务的信心。

面对新的机遇和挑战，公司在 2009 年将以商业地产发展战略为指导，继续坚定地推进公司的全面战略转型，提升商业地产的专业管理能力，稳步推进商业地产项目的扩展，探索资产变现与融资的新渠道，为公司发展壮大提供稳定的资金支持。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币)千元

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产住宅销售	1,358,630	752,303	44.63	13.88	-3.60	10.04
物业租赁	110,541	26,930	75.64	13.42	8.95	1.00
分产品						
阳光上东 (销售收入)	1,349,231	745,603	44.74	13.99	-3.7	10.15
阳光大厦 (租赁收入)	49,958	14,219	71.54	1.19	6.85	-1.51
北京通州商业项目 (租赁收入)	34,657	8,472	75.55	29.77	21.57	1.65

6.3 主营业务分地区情况

单位：(人民币)千元

地区	主营业务收入	营业收入比上年增减(%)
北京	1,470,401	13.56

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)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	142,732	-119,549			5,862
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产					
金融资产小计					
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	142,732	-119,549			5,862

6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)千元

募集资金总额		679,330				本年度投入募集资金总额			114,236			
变更用途的募集资金总额		0				已累计投入募集资金总额			635,244			
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差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	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
北京阳光上东三期一酒店和公寓项目	否	520,200	520,200	520,200	114,236	476,114	-44,086	91.53	2009年4月30日	0	是	否
补充流动资金	否	159,130	159,130	159,130	0	159,130	0	100	2007年12月31日	0	是	否
合计	-	679,330	679,330	679,330	114,236	635,244	-44,086	-	-	0	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)						不适用						
项目可行性发生重大变化的情况说明						不适用						
募集资金投资项目实施地点变更情况						不适用						

募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	先期为银行借款投入，后置换入募集资金
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	工程尾款尚未支付完毕
尚未使用的募集资金用途及去向	将继续投入承诺投资项目
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

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：(人民币)千元

项目名称	项目金额(千元) 2008 年度投资金额	项目进度	项目收益情况
北京阳光上东项目	511,010	一期(C1、C2、B 区)，二期 C3-C9 区。截止报告期末，只有 C9 区处于在建状态，已于 2008 年 6 月进入预售阶段，预计 2009 年 10 月竣工。	项目一期(C1、C2、B区)2008年实现销售收入166,738千元。 项目二期 C6C7、C3C4 区 2008 年实现销售收入 302,503 千元；C5C8 区 2008 年实现销售收入 879,990 千元。
天津万东小马路项目	124,636	已于 2008 年初开工，2008 年 10 月进入预售阶段，预计 2009 年底竣工	尚未实现收益
青岛城阳项目	190,355	截至 2008 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
烟台银河项目	301,363	截至 2008 年 12 月 31 日，项目已签订《国有土地使用权出让合同》。	尚未实现收益
青岛千千树项目	126,030	项目已于 2008 年 6 月取得该项目《国有土地使用权证》。	尚未实现收益
北京酒仙桥危改项目	8,759	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	2008 年实现租赁收入 49,958 千元。
北京通州商业项目	15,599	于 2006 年底开始投入使用	2008 年实现租赁收入 35,068 千元。
北京北苑科创大厦项目	68,454	截至 2008 年 12 月 31 日，项目已竣工验收，预计于 2009 年 7 月开业。	尚未实现收益
北京酒仙桥科研培训中心项目	31,100	截至 2008 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	-	预计于 2010 年 1 月开业。	尚未实现收益
成都 A-Z TOWN 项目	-	预计于 2009 年 9 月开业。	尚未实现收益
合计	1,377,306		

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

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年度及2006年度扣除非经常性损益后的合并净利润已按照此规定调整，因此与非经常性损益相关的数据也进行了调整。

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

公司前三年现金分红情况

单位：千元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007 年	20,603	183,326	11%
2006 年	-	116,106	-
2005 年	-	119,845	-

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

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
<p>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 2008 年 12 月 31 日公司未分配利润为 604,573 千元。</p> <p>根据公司 2009 年经营计划，2009 年公司经营对资金的需求较大，主要资金支出包括：北京阳光上东、天津万东小马路项目开发、北京 A-Z Town 和成都 A-Z Town 商业楼购置、北京 A-Z Town 商业楼后续改造、以及借款的还本付息；与此同时，公司计划选择合适时机投资新的商业项目，扩大公司商业地产规模。因此，为了保障公司的正常经营和发展，给公司广大股东带来长期稳定的投资回报，公司董事会从公司的实际情况出发，现提出以下利润分配预案：本公司 2008 年度利润不分配，也不以公积金转增股本。</p>	<p>支付北京 A-Z Town 和成都 A-Z Town 商业楼购置款、北京 A-Z Town 商业楼后续改造支出、以及投资新的商业项目</p>

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)千元

交易对方	被收购资产	协议签署	收购价格(千)	自购买日起至	本年初至本年末为公司贡献	是否为关联交易(如	定价原则	所涉及的资产	所涉及的债权	关联关系

或最终控制方		日	元)	本年末为公司贡献的净利润	的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是,说明定价原则)		产权是否已全部过户	债务是否已全部转移	
北京首创新资置业有限公司	北京 A-Z Town 商业楼	2007 年 9 月 19 日	600,000	-	-	是	根据评估结果定价	否	是	本公司董事长唐军先生是交易对方的法定代表人
成都首创新资置业有限公司	成都 A-Z Town 商业楼	2007 年 9 月 19 日	300,000	-	-	是	根据评估结果定价	否	是	本公司董事长唐军先生是交易对方的法定代表人

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)千元

交易对方	被出售资产	协议签署日	出售价格	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	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	定价原则说明	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	关联关系
Reco UES Pte Ltd	北京新资物业管理有限公司 100% 股权(注)	2007 年 12 月 5 日	537,375	-	-	是	根据评估结果定价	否	否	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% 股权	2008 年 4 月 29 日	33,075	-	-	是	根据评估结果定价	否	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	2008 年 4 月 29 日	4,500	-	-	是	根据审计结果定价	否	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	2008 年 4 月 29 日	450	-	-	是	根据审计结果定价	否	否	本公司第一大股东

注：2009 年 2 月 20 日，本公司第六届董事会 2009 年第二次临时会议审议通过，UES 收购北京新资的最终结算转让价格为人民币 596,085 千元。截止本报告披露日，北京新资 100% 股权转让完成工商变更登记，UES 已全额支付股权转让价款，酒店物业的相关交接手续预计将于 2009 年 4 月底前办理完毕。

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性未发生影响。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)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)
沈阳世达物流有限责任公司	2008年3月26日	70,000	连带责任保证	三年	否	是
报告期内担保发生额合计		70,000				
报告期末担保余额合计(A)		70,000				
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		700,000				
报告期末对子公司担保余额合计(B)		830,500				
公司担保总额(包括对子公司的担保)						
担保总额(A+B)		900,500				
担保总额占净资产的比例		50.96%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)		70,000				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的担保金额(D)		150,000				
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)		16,981				
上述三项担保金额合计*(C+D+E)		236,981				

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：(人民币)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
徐家汇房地产	-	-	218,000	-
北京瑞丽殿房地产有限公司	-	-	120,000	300,000
北京首创新资	-	108,000	-	-
成都首创新资	-	20,000	-	-
世达物流	14,400	-	-	-
合计	14,400	128,000	338,000	300,000

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 14,400 千元，余额 0 千元。

7.4.3 2008 年资金被占用情况及清欠进展情况

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)千元

大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金的余额(千元)			2008 年发生的期间占用、期末归还的总金额(千元)	2008 年度已清欠情况			
2008 年 1 月 1 日	年内发生额	2008 年 12 月 31 日		报告期清欠总额(千元)	清欠方式	清欠金额(千元)	清欠时间(月份)
80,869	14,400.2	-	95,269.2	95,269.2	现金清偿	95,269.2	08 年 5 月
大股东及其附属企业非经营性资金占用及清欠情况的具体说明；2008 年新增非经营性资金占用情况说明，导致新增资金占用的责任人；截止 2008 年末，未能完成非经营性资金占用清欠工作的，应说明相关原因、已采取的清欠措施和责任追究方案。			2006 年本公司收购了世达物流 70% 的股权，本公司控股子公司风度公司收购了世达物流 30% 的股权。此后本公司为世达物流偿还其原股东借款及垫付沈阳新生活广场项目工程改造款，截至 2007 年 12 月 31 日，累计支付予世达物流的款项共 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）。本公司已在 2007 年年度报告进行了披露。				
			2007 年 2 月 9 日，本公司、风度公司与 Reco Shine Pte Ltd（简称“Reco Shine”）共同签署《沈阳世达物流有限责任公司股权转让协议》，本公司与风度公司分别将持有世达物流 40% 及 30%（共计 70%）的股权转让予 Reco Shine。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》，本公司与 Reco Shine 将按照 30%：70% 的比例持有世达物流股权，有关工商变更手续已于 2007 年 6 月 12 日完成。世达物流因股东持股比例的变化成为了本公司的关联方，本公司与世达物流的往来款也形成了本公司与关联方的债权债务往来，因此本公司支付予世达物流的代垫资金形成了关联方资金占用。由于要维持世达物流的正常经营，在银行贷款滞后，世达物流另一外资股东受外资政策的限制导致调拨资金周期较长的情况下，本公司不得不在其他资金到位前，继续为世达物流垫支项目工程改造款，截至 2008 年 4 月 30 日，本公司为其代垫款累计金额为 95,269.2 千元。				
			2008 年 4 月 11 日，盛京银行沈阳市吉隆支行向世达物流发放银行贷款 70,000 千元；2008 年 4 月 25 日，世达物流控股股东 Reco Shine 根据项目预计总投资按照股权比例向世达物流提供股东借款 79,800 千元，世达物流获得上述银行贷款及股东借款后，于 2008 年 5 月 4 日，偿还了本公司代垫的全部款项。公司已在 2008 年半年度报告对世达上述资金占用及清欠完成情况进行了披露。				

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

公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

7.6.1 股改承诺

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	履约中	履行

	/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。		
首创置业	同北京燕赵	履约中	履行

注:

(1)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)2008年12月18日,北京燕赵因工作人员错误操作,出售本公司股份9万股,成交价2每股4.462元,扣除相关交易费用后交易所得金额共计400,595.92元,北京燕赵已于2008年12月3日将该笔资金一次性全部划入公司账户。截止报告披露日,北京燕赵未有违反承诺的情况。

7.6.2 发行承诺

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。

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。

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:(人民币)千元

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额	持有数量(股)	期末账面值(市值)	占期末证券总投资(市值)比例(%)	报告期损益
1	股票	600900	长江电力	1,505	408,504	5,862	100	-2,099

2							
3							
4							
报告期已出售证券投资损益				19,169	6,052,543	-	-73,397
期末持有其它证券投资							
合计				20,674	6,461,047	5,862	100-75,496

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

§ 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 2008 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、2008 年 1 月 31 日，第五届监事会第九次会议审议通过：公司 2007 年度监事会报告；2007 年度报告及其摘要；2007 年度财务决算报告；监事会对公司 2007 年运作情况的独立意见。

2、2008 年 4 月 10 日，第五届监事会第十次会议审议通过：监事会对公司 2008 年第一季度报告出具的审核意见。

3、2008 年 7 月 28 日，第五届监事会第十一次会议审议通过：监事会对公司 2008 半年度报告出具的审核意见。

4、2008 年 10 月 17 日，第五届监事会第十二次会议审议通过：监事会对公司 2008 第三季度报告出具的审核意见；监事会换届选举的议案。

5、2008 年 11 月 17 日，第六届监事会第一次会议审议通过：选举刘建图先生为公司第六届监事会主席。

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 2008 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 2008 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 2008 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 2008 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

审计报告	标准无保留审计意见
审计报告正文	

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

2008 年 12 月 31 日

单位：(人民币)千元

资产	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	585,169	773,488	93,291	169,151
交易性金融资产	5,862	142,732	5,862	142,732
应收票据	-	-	-	-
应收账款	9,409	17,064	-	-
预付款项	199,476	1,009,747	-	464,000
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	52,046	160,410	1,911,191	1,321,822
存货	3,129,405	2,160,356	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	363,378	-	-	-
流动资产合计	4,344,745	4,263,797	2,010,344	2,097,705
非流动资产				
长期股权投资	61,734	34,985	1,126,506	988,511
投资性房地产	859,817	851,418	-	-
固定资产	26,193	18,357	326	339
在建工程	311,462	253,014	-	-
无形资产	21,722	15,006	-	-
商誉	19,547	19,547	-	-
长期待摊费用	3,180	472	-	-
递延所得税资产	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

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

9.2.2 利润表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：(人民币)千元

项 目	2008年度	2007年度	2008年度	2007年度
	合并	合并	公司	公司
一、营业收入	1,513,962	1,296,347	-	-
减：营业成本	(822,288)	(809,186)	-	-
营业税金及附加	(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	(30,833)	(14,802)	1,588	1,788
资产减值损失	(91,614)	(8,544)	(53,493)	(295)
加：公允价值变动(损失)/收益	(119,549)	73,850	(119,549)	73,850
投资收益/(损失)	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	881	431	401	-
减：营业外支出	(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	(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	0.05	0.39		
稀释每股收益	0.05	0.39		

--	--	--	--	--

9.2.3 现金流量表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2008 年 1-12 月

单位：(人民币)千元

项 目	2008年度	2007年度	2008年度	2007年度
	合并	合并	公司	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	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	(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	(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	(203,228)	(468,758)	64,843	106,096
二、投资活动产生的现金流量				
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	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	(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)
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	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
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金净(减少)/增加额	(195,416)	(139,814)	(75,860)	117,855
加：年初现金余额	757,468	897,282	169,151	51,296
六、年末现金余额	562,052	757,468	93,291	169,151

9.2.4 所有者权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2008 年度

单位：(人民币)千元

项目	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2006年12月31日年末余额	292,040	62,476	195,871	312,347	198,895	1,061,629
首次执行企业会计准则	-	-	(188,217)	230,314	5	42,102
2007年1月1日年初余额	292,040	62,476	7,654	542,661	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	13,179	576,247	257,293	1,996,005
2008年1月1日年初余额	535,652	613,634	13,179	576,247	257,293	1,996,005
2008年度增减变动额						
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	-	-	-	-	5,972	5,972
利润分配，其中：	-	-	-	-	-	-
提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
对股东的分配	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
2008年12月31日年末余额	535,652	613,634	13,179	604,573	314,097	2,081,135

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

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年度及2006年度扣除非经常性损益后的合并净利润已按照此规定调整，因此与非经常性损益相关的数据也进行了调整。

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）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
成都紫瑞	08.01	993,104.79	-6,895.21	出资成立子公司
青岛千千树	08.07	2,777,883.00	-17,129,079.00	出资并购子公司
烟台骊锦	08.12	9,971,958.02	-28,041.98	出资成立子公司
烟台嘉鑫	08.12	9,971,958.03	-28,041.97	出资成立子公司
荣合物业	08.05	4,864,276.98	-135,723.02	出资成立子公司
福居经纪	08.05	884,979.97	-115,020.03	出资成立子公司
优食餐饮	08.07	99241.99	-758.01	出资成立子公司
北京瑞景管理	08.06	660,159.37	-339,840.63	出资成立子公司
青岛瑞景管理	08.06	754,133.00	-245,867.00	出资成立子公司
石家庄瑞景管理	08.06	779,692.79	-220,307.21	出资成立子公司
郑州瑞景管理	08.05	723,010.59	-276,989.41	出资成立子公司
西安瑞景管理	08.07	999,907.68	-92.32	出资成立子公司
沈阳瑞景管理	08.09	766,164.37	-233,835.63	出资成立子公司
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
-	-	-	-	-