



阳光新业地产股份有限公司

二〇〇八年半年度财务报告

二〇〇八年八月

一、财务报表附后

二、会计报表附注（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

1、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”;2008年5月20日,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。

本公司及其主要子公司(以下称“本集团”)主要在北京、天津、青岛及烟台等地区从事房地产开发;自有商品房的租赁以及相关的咨询服务等。

2005年12月22日,本公司的股权分置改革方案获股东大会审议通过;2006年1月12日为方案实施股份变更登记日;2006年1月13日,本公司股票恢复交易。方案实施后本公司的股份总数不变,为292,040千股。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]110号文批准,本公司于2007年5月28日完成向特定投资者新加坡Reco Shine Pte Ltd.(以下称“Reco”)定向发行人民币普通股120,000千股,总股本增至412,040千股。其中,Reco占总股本29.12%,为本公司的第一大股东。

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

本财务报表由本公司董事会于2008年8月8日批准报出。

2、财务报表的编制基础

本财务报告所载各报告期的财务信息系以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,自2007年1月1日起本集团和本公司执行财政部颁发的企业会计准则,即:《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则及其补充规定进行确认和计量。

3、遵循企业会计准则的声明

本集团和本公司2008年1-6月合并及母公司财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团和本公司2008年06月30日的财务状况以及2008年1-6月的经营成果和现金流量等有关信息。

4、重要会计政策和会计估计

(1) 会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

(2) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(3) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(4) 现金

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。

(5) 金融资产

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

和持有能力。本集团的金融资产仅包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及应收款项。

(a) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(b) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等(附注 4(6))。

(c) 确认和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照公允价值进行后续计量。应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

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

(d) 金融资产减值

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

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

(6) 应收款项

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

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

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

(7) 存货

存货包括开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低法列示。

存货于取得时按实际成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用，开发产品成本结转时按实际成本核算。

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

存货跌价准备一般按单个存货项目计算的成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及相关税金后的金额确定。

(8) 长期股权投资

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

(a) 子公司

子公司是指本集团能够对其实施控制，即有权决定其财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益的被投资单位。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司

债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素亦同时予以考虑。对子公司投资，在本公司个别财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

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

(b) 联营企业

联营企业是指本集团对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对联营企业投资按照实际成本进行初始计量，并采用权益法进行后续计量。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在初始投资成本中；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

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

(c) 其他长期股权投资

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

(d) 长期股权投资减值

当长期股权投资的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注 4(15))。

(9) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

| | 预计使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧(摊销)率 |
|--------|---------|--------|--------------|
| 房屋及建筑物 | 10-40 年 | 5% | 2.38%至 9.50% |
| 土地使用权 | 50-70 年 | - | 1.43%至 2% |

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注 4(15))。

(10) 固定资产

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

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

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

| | 预计使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧率 |
|--------|--------|--------|-----------|
| 房屋及建筑物 | 34-40年 | 5% | 2.4%至2.8% |
| 运输工具 | 5-9年 | 5% | 10.6%至19% |
| 办公设备 | 5-9年 | 5% | 10.6%至19% |

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时,账面价值减记至可收回金额(附注4(15))。

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

(11) 在建工程

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

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时,账面价值减记至可收回金额(附注4(15))。

(12) 无形资产

无形资产指土地使用权,以实际成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限50年平均摊销。

(b) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时,账面价值减记至可收回金额(附注4(15))。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(13) 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额,或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额,包含于长期股权投资。

企业合并形成的商誉至少每年进行减值测试。减值测试时,商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。资产组或资产组组合的减值见附注4(15)。期末商誉按成本减去累计减值损失后的净额列示。

(14) 长期待摊费用

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

(15) 资产减值

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

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

(16) 借款费用

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

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的生产活动才能达到预定可使用状态之为房地产开发项目在购建及生产期间而发生借款所产生的利息等借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建及生产活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当房地产开发项目完工验收后停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。

(17) 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起12个月(含12个月)内偿还的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

(18) 职工薪酬

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

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

(19) 预计负债

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

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

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

(20) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

对子公司、联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

(21) 维修基金和质量保证金

维修基金是根据北京市京房地物(1999)1088号“关于归集住宅共用部位共用设施设备维修基金的通知”及京国土房管物(2002)561号“关于印发《北京市住宅公共维修基金使用管理办法》的通知”的规定，按房价总额的2%代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

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

(22) 收入确认

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

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动

的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

(a) 销售商品

出售开发产品的收入在完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买者，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，并符合上述销售产品收入确认的其他条件时确认。

(b) 投资性房地产租金收入

根据合同或协议约定，采用直线法在租赁期内确认。

(c) 利息收入

利息收入按照时间比例为基础采用实际利率计算确定。

(23) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(24) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(25) 企业合并

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

在取得对子公司的控制权，形成企业合并后，自子公司的少数股东处取得少数股东拥有的对该子公司全部或部分少数股权，在合并财务报表中，子公司的资产、负债以购买日或合并日开始持续计算的金额反映。新增加的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有交易日被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；因购买少数股权新增加的长期股权投资成本与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，除确认为商誉的部分以外，调整合并财务报表中的资本公积，资本公积的余额不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用计入企业合并成本。

(26) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

(27) 分部报告

业务分部是指本集团内可区分的、能够提供单项或一组相关产品或劳务的组成部分，该组成部分承担了不同于其他组成部分的风险和报酬。地区分部是指本集团内可区分的、能够在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。

本集团以业务分部为主要报告形式，以地区分部为次要报告形式。分部间转移价格参照市场价格确定，间接归属于各分部的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

(28) 终止经营

终止经营为已被处置或被划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分，该组成部分按照计划将整体或部分进行处置。

同时满足下列条件的组成部分划分为持有待售：

(a) 本集团已经就处置该组成部分作出决议；

(b) 本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

(c)该项转让将在一年内完成。

(29) 金融工具的公允价值确定

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

(30) 重要会计估计和判断

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

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

(a) 税项

本集团的房地产开发业务需要缴纳多种税项，在计提土地增值税等税金时，需要作出重大判断。有很多交易和计算的最终税务结果在房地产开发过程中是难以确定的。本集团对最终是否需要缴纳额外税款进行估计，并以此为基础确认税务负债。当房地产开发的最终清算得出的税务结果与初始确认的税务负债不一致时，其差额将影响当期计提的税金。

(b) 资产减值

根据附注 4(15)所述的会计政策，本集团每年测试资产是否减值并据此对估计的减值准备进行修订，其中：

(i) 存货跌价准备

本集团确定包括开发产品在内的存货跌价准备时需要作出重大判断。在作出判断时，本集团评估该存货的公允价值，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及相关税金后的金额确定，如果测试结果不同于已有的假设和估计，需要对估计的减值准备进行修订。

(ii) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年商誉进行减值测试。所含商誉资产组和资产组组合的可收回金额按照使用价值确定，使用价值的计算需要采用会计估计(附注 7(11))。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，或者预计未来现金流量的前提假设因素发生变化时，将影响对商誉减值准备的计算。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本集团不能转回商誉的减值损失。

5、税项

本集团本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

| 税种 | 税率 | 税基 |
|-------|----------|-----------------|
| 企业所得税 | 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 |

6、子公司

非同一控制下的企业合并及其他方式取得的子公司：

| | | 注册地 | 注册资 本 | 业务性质及经营范围 | 本公司 持有权益比例 | | 本公司 表决权比例 | |
|---|-------------------|-----|----------|---------------|---------------|-------|--------------|-------|
| | | | | | 直接 | 间接 | 直接 | 间接 |
| | | | | | % | % | % | % |
| 1 | 北京首创风度房地产开发有限责任公司 | 北京市 | 60,000 | 房地产开发、销售及信息咨询 | 91.67 | - | 91.67 | - |
| 2 | 北京星泰房地产开发有限公司 | 北京市 | 55,180 | 房地产开发及销售 | 56.24 | 17.19 | 56.24 | 17.19 |
| 3 | 北京阳光苑房地产开发有限公司 | 北京市 | 72,190 | 房地产开发、销售及物业管理 | 65 | - | 65 | - |
| 4 | 北京电控阳光房地产开发有限公司 | 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 (以上咨询不含中介服 务)；组织文化交流、 会议服务、承办展览 展示；企业形象策划； 物业管理 | 80 | 20 | 80 | 20 |
| 7 | 北京瑞阳嘉和物业管 理有限公司 | 北京市 | 28,000 | 物业管理；出租房屋； 经济信息咨询(不含中 介服务)。 | 90 | 10 | 90 | 10 |
| 8 | 北京道乐科技发展有 限公司 | 北京市 | 95,000 | 技术开发、服务；投 资咨询等 | 51.03 | - | 51.03 | - |
| 9 | 北京上东阳光商业管 理有限公司 | 北京市 | 2,000 | 企业管理；营销策划； 投资顾问；信息咨询 及物业管理 | 100 | - | 100 | - |
| 10 | 北京艺力设计工程有 限公司 | 北京市 | 10,000 | 建筑装饰工程设计、 施工总承包、专业承 包 | 90 | 10 | 90 | 10 |
| 11 | 天津阳光滨海房地产 开发有限公司 | 天津市 | 50,000 | 房地产开发及销售； 房屋租赁；物业管理 及房地产信息咨询 | 90 | 10 | 90 | 10 |
| 12 | 北京瑞景阳光物业管 理有限公司 | 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) | 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；技术 开发、转让；房地产 开发；物业管理 | 100 | - | 100 | - |
| 17 | 北京瑞丰阳光投资有 限公司 | 北京市 | 10,000 | 投资管理；投资咨询、 经济信息咨询；技术 开发、转让；房地产 开发；物业管理 | 100 | - | 100 | - |
| 18 | 天津阳光瑞景商业管 理有限公司 | 天津市 | 1,000 | 商业管理咨询、百货 经营管理、企业管理、 营销策划、商业信息 咨询 | - | 100 | - | 100 |
| 19 | 青岛阳光滨海置业有 限公司 | 青岛市 | 50,000 | 房地产开发经营；自 有商品房的租赁；房 地产开发的法律、法 规和政策的咨询服务； 装修装饰工程； 商业管理 | 30 | 70 | 30 | 70 |
| 20 | 烟台阳光新业房地产 开发有限公司(a) | 烟台市 | 200,000 | 房地产开发经营；自 由商品房的租赁；房 地产开发的法律、法 规和政策的咨询服务； 装修装饰工程； 商业管理服务。 | 90 | 10 | 90 | 10 |
| 21 | 成都紫瑞新丽商贸有 限公司(“成都紫瑞”) (b) | 成都市 | 1,000 | 销售；日用百货、建 材、家俱、五金交电、 | - | 100 | - | 100 |

| | | | | | | | | |
|----|-------------------------------|------|-------|--|----|-----|----|-----|
| | | | | 工艺品、服装、鞋帽、办公用品（不含彩色复印机）、厨具及配套设备、电子产品、仪器仪表；展览展示服务；会务代理国内商务信息咨询服务。 | | | | |
| 22 | 北京荣合阳光物业管理有限公司(“荣合物业”)(c) | 北京市 | 5,000 | 物业管理；物业管理咨询、建筑工程咨询、房地产信息咨询、企业管理咨询；机动车公共停车场服务；技术咨询、技术服务。 | 20 | 80 | 20 | 80 |
| 23 | 北京阳光福居房地产经纪有限公司(“福居经纪”)(d) | 北京市 | 1,000 | 从事房地产经纪业务；房地产信息咨询。 | 85 | 15 | 85 | 15 |
| 24 | 北京阳光瑞景企业管理有限公司(“北京瑞景管理”)(e) | 北京市 | 1,000 | 企业管理服务；信息咨询；企业营销策划等 | - | 100 | - | 100 |
| 25 | 青岛阳光瑞景商业管理有限公司(“青岛瑞景管理”)(f) | 青岛市 | 1,000 | 商业管理信息咨询；百货经营管理；企业管理；营销策划等 | - | 100 | - | 100 |
| 26 | 石家庄阳光瑞景商业管理有限公司(“石家庄瑞景管理”)(g) | 石家庄市 | 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 |
| 27 | 郑州阳光瑞景商业管理有限公司(“郑州瑞景管理”)(h) | 郑州市 | 1,000 | 企业管理咨询；营销策划；家居装饰设计；摄影彩扩服务；展览展示承办等 | - | 100 | - | 100 |

注：

(a) 于 2008 年 3 月，烟台阳光丽景房地产开发有限公司名称变更为烟台阳光新业房地产开发有限公司。

(b) 于 2008 年 1 月，本公司之子公司北京瑞丰与本公司之子公司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”)，并分别持有成都紫瑞 55%和 45%的股权。

(c) 于 2008 年 5 月，本公司与本公司之子公司北京瑞丰共同出资设立北京荣合阳光物业管理有限公司(以下称“荣合物业”)，并分别持有荣合物业 20%和 80%的股权。

(d) 于 2008 年 5 月，本公司与本公司之子公司北京瑞丰共同出资设立北京阳光福居房地产经纪有限公司(以下称“福居经纪”)，并分别持有福居经纪 85%和 15%的股权。

(e) 于 2008 年 6 月，本公司之子公司天津阳光瑞景出资设立北京阳光瑞景企业管理有限公司(以下称“北京瑞景管理”)，并持有北京瑞景管理 100%的股权。

(f) 于 2008 年 6 月，本公司之子公司天津阳光瑞景出资设立青岛阳光瑞景商业管理有限公司(以下称“青岛瑞景管理”)，并持有青岛瑞景管理 100%的股权。

(g) 于 2008 年 6 月，本公司之子公司天津阳光瑞景出资设立石家庄阳光瑞景商业管理有限公司(以下称“石家庄瑞景管理”)，并持有石家庄瑞景管理 100%的股权。

(h) 于 2008 年 5 月，本公司之子公司天津阳光瑞景出资设立郑州阳光瑞景商业管理有限公司(以下称“郑州瑞景管理”)，并持有郑州瑞景管理 100%的股权。

7、合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|
| 现金 | 218 | 188 |
| 银行存款 | 492,444 | 773,300 |
| 合计 | 492,662 | 773,488 |

于 2008 年 06 月 30 日，银行存款中包括 30,423 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06月30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 |
| 港元 | 2 | 0.8792 | 2 | 2 | 0.9364 | 2 |
| 美元 | 3 | 6.8591 | 22 | 25 | 7.3046 | 183 |
| 合计 | 5 | | 24 | 27 | | 185 |

(2) 交易性金融资产

| | 2008年06月30日 | 2007年12月31日 |
|-----------|-------------|-------------|
| 交易性权益工具投资 | 85,713 | 142,732 |

交易性权益工具投资的公允价值根据上海证券交易所期末最后一个交易日收盘价确定。

上述金融资产无投资变现的重大限制。

(3) 应收账款及其他应收款

(a) 应收账款

| | 2007年12月31日 | | | 2008年06月30日 |
|--------|-------------|------|------|-------------|
| 应收账款 | 17,164 | | | 14,669 |
| | | 本期增加 | 本期减少 | |
| 减：坏账准备 | (100) | - | 7 | (93) |
| 净额 | 17,064 | - | - | 14,576 |

应收账款及相应的坏账准备分析如下：

| | 2008年06月30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 |
| | | % | | % | | % | | % |
| 一年以内 | 9,343 | 64 | (28) | 0.3 | 11,478 | 67 | (34) | 0.3 |
| 一到二年 | 2,143 | 15 | (7) | 0.3 | 2,503 | 15 | (8) | 0.3 |
| 二到三年 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 三年以上 | 3,183 | 21 | (58) | 1.8 | 3,183 | 18 | (58) | 1.8 |
| 合计 | 14,669 | 100 | (93) | 0.6 | 17,164 | 100 | (100) | 0.6 |

应收账款按类别分析如下：

| | 2008年06月30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 | 8,121 | 55 | (24) | 0.3 | 8,292 | 48 | (25) | 0.3 |
| 单项金额不重大但组合风险较大 | 6,548 | 45 | (69) | 1.0 | 8,872 | 52 | (75) | 0.8 |
| | 14,669 | 100 | (93) | 0.6 | 17,164 | 100 | (100) | 0.6 |

于2008年06月30日，应收账款中有49千元（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06月30日，应收账款中无持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的欠款（2007年12月31日：无）。

于2008年06月30日，应收账款前五名债务人欠款金额合计为9,567千元，占应收账款总额的65%（2007年12月31日：9,271千元，占应收账款总额的54%）。

(b) 其他应收款

| | 2007年12月31日 | | 2008年06月30日 |
|-------|-------------|--|-------------|
| 投标保证金 | 5,000 | | 5,000 |
| 押金 | 3,186 | | 3,530 |

| | | | | |
|------------------|---------|-------|------|---------|
| 应收联营企业往来款(i) | 80,869 | | | - |
| 代垫水电费 | 2,061 | | | 3,218 |
| 应收青岛颐中房地产公司款(ii) | 56,857 | | | 160,937 |
| 其它 | 17,402 | | | 29,065 |
| 合计 | 165,375 | | | 201,750 |
| | | 本期增加 | 本期减少 | |
| 减：坏账准备 | (4,965) | (110) | - | (5,075) |
| 净额 | 160,410 | | | 196,675 |

(i)于2008年06月30日,本公司应收联营企业世达物流的往来款已全部收回。

(ii)于2008年06月30日,该款项为本公司支付予青岛颐中房地产开发有限公司向其收购千棵树项目的定金及合作款。

其他应收款及相应的坏账准备分析如下:

| | 2008年06月30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 |
| | | % | | % | | % | | % |
| 一年以内 | 190,124 | 94 | (570) | 0.3 | 153,457 | 93 | (459) | 0.3 |
| 一到二年 | 5,715 | 3 | (17) | 0.3 | 5,891 | 4 | (18) | 0.3 |
| 二到三年 | 317 | - | (1) | 0.3 | 317 | - | (1) | 0.3 |
| 三年以上 | 5,594 | 3 | (4,487) | 80 | 5,710 | 3 | (4,487) | 79 |
| 合计 | 201,750 | 100 | (5,075) | 3 | 165,375 | 100 | (4,965) | 3 |

其他应收账款按类别分析如下:

| | 2008年06月30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 | 183,674 | 91 | (551) | 0.3 | 137,726 | 83 | (413) | 0.3 |
| 单项金额不重大但组合风险较大 | 18,076 | 9 | (4,524) | 25 | 27,649 | 17 | (4,552) | 16.5 |
| 合计 | 201,750 | 100 | (5,075) | 3 | 165,375 | 100 | (4,965) | 3 |

于2008年06月30日,其他应收款中三年以上的应收款项主要为本集团与广西北宝高等级公路股份有限公司以及北流市虎威水泥有限责任公司的往来款合计4,483千元,本集团认为该款项难以收回,因此对其全额计提坏账准备。

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

于2008年06月30日,其他应收款前五名债务人欠款金额合计为188,553千元,账龄均为一年以内,占其他应收款总额的93%(2007年12月31日:147,605千元,占应收账款总额的89%)。

于2008年06月30日,应收账款及其他应收款中无外币余额。

(4) 预付款项

| | 2008年06月30日 | | 2007年12月31日 | |
|------|-------------|-------|-------------|-------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 账龄 | | | | |
| 一年以内 | 314,476 | 100 | 1,009,747 | 100 |

于2008年06月30日,预付款项主要为:

本公司之子公司瑞景阳光和宏诚展业分别预付给北京首创新资置业有限公司和成都首创新

资置业有限公司购买其 A-Z Town 商业物业的款项，金额总计 128,000 千元(附注 11(4)(b))；及北京新资（阳光上东酒店项目）和新瑞阳光（阳光上东公寓项目）预付工程款 115,677 千元。

于 2008 年 06 月 30 日，预付款项中无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项(2007 年 12 月 31 日：无)。

于 2008 年 06 月 30 日，无账龄超过一年的预付款项(2007 年 12 月 31 日：无)。

于 2008 年 06 月 30 日，预付款项中无外币余额。

(5) 存货

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|----------|------------------|------------------|
| 成本 | | |
| 开发成本(a) | 2,540,320 | 1,022,034 |
| 开发产品(b) | 498,914 | 1,138,322 |
| 合计 | 3,039,234 | 2,160,356 |
| 减：存货跌价准备 | - | - |
| 净额 | 3,039,234 | 2,160,356 |

截至 2008 年 06 月 30 日止 6 个月期间，本集团确认为开发产品销售成本的存货成本为 626,213 千元 (截至 2007 年 06 月 30 日止 6 个月期间：222,206 千元)。

(a) 开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|-----------------|--------|--------|-----------|------------------|------------------|
| 北京阳光上东(A, C9 区) | 2005 年 | 2008 年 | 1,420,000 | 826,505 | 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 | 92,622 | 86,503 |
| 天津万东小马路项目 | 2007 年 | 2008 年 | 650,000 | 406,117 | 355,235 |
| 北京 878 项目 | 尚未开工 | 尚未开工 | 260,000 | 42,648 | 32,950 |
| 青岛城阳项目 | 尚未开工 | 尚未开工 | 750,000 | 403,040 | 16 |
| 烟台福山项目 | 尚未开工 | 尚未开工 | 2,600,000 | 769,388 | - |
| 合计 | | | | 2,540,320 | 1,022,034 |

本公司之子公司星泰公司负责开发北京阳光上东项目，已将该项目为银行借款提供如下抵押：

(i) 北京电控阳光以星泰公司的北京阳光上东项目 C2、B 区商业物业作为抵押，取得的 140,000 千元借款已于本期归还(附注 7(20)(a))。

(ii) 原以 A 地块的土地使用权作为抵押的合同已于 2007 年 8 月解除。根据星泰公司与银行于 2008 年 1 月新签订的抵押合同，星泰公司以朝阳区将台乡大清寺嘉润园 A 地块公寓及写字楼部分的在建工程及对应的土地使用权作为银行借款 400,000 千元的抵押物。同时以其北京阳光上东项目 C1 区的商业物业以及首创风度的北京阳光丽景项目的未售出商业物业作为抵押，于本报告日，本公司已归还本金 136,000 千元，并将原以 A 地块公寓及写字楼部分在建工程及对应的土地使用权的抵押解除，剩余本金 264,000 千元已于 2008 年 7 月 11 日偿还(附注 7(20)(b))。

(iii) 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，取得 20,000 千元借款，借款期限至 2008 年 12 月 19 日止，于本报告日，本公司已归还 100,000 千元(附注 7(20)(c))。

(iv) 以北京阳光上东项目 C9 区土地使用权及在建工程作为抵押，取得借款 200,000 千元，借款期限至 2009 年 9 月 25 日(附注 7(20)(i))。

本公司之子公司天津阳光滨海以万东项目的土地及在建工程作为抵押，取得借款 300,000 千元，于本报告期已放款 230,000 千元，借款期限至 2011 年 3 月 31 日止(附注 7(20)(k))。

于 2008 年 06 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息为 32,354 千元 (2007 年 12 月 31 日的资本化利息为 18,649 千元)，资本化率为 7.50%(截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间：6.3%)。

(b) 开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 2007年12月31日 | 本期增加 | 本期减少 | 2008年06月30日 |
|----------------|-------|-------------|------|-----------|-------------|
| 北京阳春光华一枫树园 | 1999年 | 2,580 | - | (1,151) | 1,429 |
| 北京盛世嘉园 | 2000年 | 8,373 | - | - | 8,373 |
| 北京阳春光华一橡树园 | 2001年 | 21,659 | - | (153) | 21,506 |
| 北京阳光丽景一期 | 2002年 | 14,273 | - | (111) | 14,162 |
| 北京阳光丽景二期D栋 | 2003年 | 4,811 | - | - | 4,811 |
| 北京阳光丽景二期EFG栋 | 2004年 | 68,857 | - | (23,407) | 45,450 |
| 北京阳光上东(C1区) | 2004年 | 48,761 | - | (5,647) | 43,114 |
| 北京阳光上东(C2) | 2005年 | 38,731 | - | (4,495) | 34,236 |
| 北京阳光上东(B区) | 2005年 | 105,581 | - | (32,123) | 73,458 |
| 北京阳光上东(C3,C4区) | 2006年 | 52,469 | - | (27,780) | 24,689 |
| 北京阳光上东(C6,C7区) | 2006年 | 127,501 | - | (94,733) | 32,768 |
| 北京阳光上东(C5,C8区) | 2007年 | 644,726 | - | (449,808) | 194,918 |
| 合计 | | 1,138,322 | - | (639,408) | 498,914 |

以阳光上东 C2、B 区商业物业为本公司之子公司北京电控阳光房地产开发有限公司(以下称“电控阳光”)140,000 千元的银行借款提供抵押, 电控阳光已于本报告期全部归还抵押借款(附注 7(20)(a))。

以阳光上东 C1 区配套商业、首创风度负责开发阳光丽景项目的商业及 A 地块公寓及写字楼部份在建工程及对应的土地使用权为星泰公司 400,000 千元的银行借款提供抵押, 于本报告日, 星泰公司已归还本金 136,000 千元, 并将原以 A 地块公寓及写字楼部分在建工程及对应的土地使用权的抵押解除, 剩余本金 264,000 千元已于 2008 年 7 月 11 日偿还(附注 7(20)(b))。

本集团认为存货的可变现净值均不低于其账面价值, 故未计提存货跌价准备。

(6) 长期股权投资

| | 2008年06月30日 | 2007年12月31日 |
|---------------|-------------|-------------|
| 联营企业(a) | 25,072 | 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 | (20,000) | (20,000) |
| 净额 | 33,742 | 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 | 2008年06月30日 | | | | | 2008年1-6月 | |
|--------------|-----|-------------|-------------|-------|-------|---------|---------|-----------|---------|
| | | | 注册资本 | 持股比例 | 表决权比例 | 资产总额 | 负债总额 | 营业收入 | 净利润 |
| | | | | % | % | | | | |
| 北京盛世物业管理有限公司 | 北京市 | 物业管理等 | 5,000 | 30.83 | 30.83 | 9,312 | 6,500 | 18,270 | (1,747) |
| 沈阳世达物流有限责任公司 | 沈阳市 | 仓储服务及国内一般贸易 | 86,000 | 30 | 30 | 223,443 | 151,472 | - | (2,274) |
| 合计 | | | | | | 232,755 | 157,972 | 18,270 | (4,021) |

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 | 本期转入 | 本期转出 | 2008年06月30日 |
|--------------|--------|------|-------------|------------|------|------|-------------|
| 北京盛世物业管理有限公司 | 1,600 | - | 1,549 | (560) | - | - | 989 |

| | | | | | | | |
|----------------------|--------|---|--------|---------|---|---|--------|
| 沈阳世达物流有 限责任公司(ii) | 25,800 | - | 24,766 | (683) | - | - | 24,083 |
| 合计 | | | 26,315 | (1,243) | - | - | 25,072 |

(b) 其他长期股权投资

| 被投资公司名称 | 2007年12月31日 | 本期增加 | 本期减少 | 2008年06月30日 |
|---------------------|-------------|------|------|-------------|
| 广西北宝高等级公路 股份有限公司 | 20,000 | - | - | 20,000 |
| 沈阳上东新资置业有 限公司 | 8,670 | - | - | 8,670 |
| 合计 | 28,670 | - | - | 28,670 |

于2008年06月30日，本公司持有广西北宝高等级公路股份有限公司18.93%的股份，对其不构成重大影响，作为其他长期股权投资核算。

(c) 长期股权投资减值准备

| | 2007年12月31日 | 本期增加 | 本期减少 | 2008年06月30日 |
|---------------------|-------------|------|------|-------------|
| 其他长期股权投资 | | | | |
| 广西北宝高等级公路 股份有限公司 | (20,000) | - | - | (20,000) |

由于被投资企业经营和财务状况不佳，本公司对其全额计提减值准备。

(7) 投资性房地产

| | 建筑物 | 土地使用权 | 合计 |
|-------------|----------|----------|----------|
| 原价 | | | |
| 2007年12月31日 | 582,506 | 321,842 | 904,348 |
| 本期增加 | 14,782 | 11,624 | 26,406 |
| 其中：从开发产品中转入 | 14,782 | 11,624 | 26,406 |
| 本期减少 | (3,964) | (6,120) | (10,084) |
| 2008年06月30日 | 593,324 | 327,346 | 920,670 |
| 累计折旧(摊销) | | | |
| 2007年12月31日 | (34,187) | (18,743) | (52,930) |
| 本期计提 | (9,107) | (4,147) | (13,254) |
| 本期减少 | 191 | 230 | 421 |
| 2008年06月30日 | (43,103) | (22,660) | (65,763) |
| 净值 | | | |
| 2008年06月30日 | 550,221 | 304,686 | 854,907 |
| 2007年12月31日 | 548,319 | 303,099 | 851,418 |

于2008年06月30日，本公司之子公司阳光苑公司负责开发北京阳光大厦，已将该大厦为其300,000千元的银行借款提供抵押(附注7(20)(d)、(e))，抵押将分别于2013年6月及2016年6月到期。

于2008年06月30日，阳光苑公司将上述投资性房地产中北京阳光大厦的华堂商场的租金收益权作为其56,400千元银行借款的抵押(附注7(20)(f))，抵押将于2009年到期。

于2008年06月30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)。

(8) 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 |
| 本期增加 | 3,964 | 587 | 7,070 | 11,621 |

| | | | | |
|-------------|---------|---------|---------|---------|
| 本期减少 | - | (431) | (6) | (437) |
| 2008年06月30日 | 19,065 | 5,946 | 11,618 | 36,629 |
| 累计折旧 | | | | |
| 2007年12月31日 | (1,742) | (3,760) | (1,586) | (7,088) |
| 本期计提 | (378) | (192) | (568) | (1,138) |
| 其他增加 | - | - | - | - |
| 本期减少 | - | 385 | 6 | 391 |
| 2008年06月30日 | (2,120) | (3,567) | (2,148) | (7,835) |
| 净值 | | | | |
| 2008年06月30日 | 16,945 | 2,379 | 9,470 | 28,794 |
| 2007年12月31日 | 13,359 | 2,030 | 2,968 | 18,357 |

截至2008年06月30日止6个月期间计入存货、营业费用及管理费用的折旧费用分别为：138千元、30千元及970千元（截至2007年06月30日止6个月期间计入存货、营业费用及管理费用的折旧费用分别为：381千元、26千元及360千元）。

于2008年06月30日，本集团的固定资产无减值迹象，故未对其计提减值准备（2007年12月31日：无）。

(9) 在建工程

| 工程名称 | 预算数 | 2007年12月31日 | 本期增加 | 本期转入固定资产 | 其他减少 | 2008年06月30日 | 资金来源 | 工程投入占预算的比例 |
|--------------|---------|-------------|--------|----------|------|-------------|------|------------|
| 北京科技创业大厦项目 | 277,240 | 253,014 | 17,365 | - | - | 270,379 | 自筹 | 98% |
| 合计 | | 253,014 | 17,365 | - | - | 270,379 | | |
| 其中：借款费用资本化金额 | | 822 | 5,970 | - | - | 6,792 | | |

截至2008年06月30日止6个月期间，确定资本化金额的资本化率为7.50%（截至2007年6月30日止6个月期间：6.3%）。

于2008年06月30日及2007年12月31日，本集团的在建工程无减值迹象，故未对其计提减值准备。

本公司之子公司道乐科技负责开发北京科技创业大厦项目，已将其C座地上1至4层在建工程及其相应的土地使用权，为道乐科技87,000千元的银行借款提供抵押（附注7(20)(g)），抵押将于2017年12月到期。

(10) 无形资产

| 类别 | 原始金额 | 2007年12月31日 | 本期增加 | 本期摊销 | 其他转出 | 2008年06月30日 | 累计摊销额 |
|-------|--------|-------------|-------|-------|------|-------------|---------|
| 土地使用权 | | | | | | | |
| 阳光大厦 | 21,439 | 14,338 | 6,120 | (256) | - | 20,202 | (1,237) |
| 阳光上东 | 687 | 668 | - | (9) | - | 659 | (28) |
| 合计 | 22,126 | 15,006 | 6,120 | (265) | - | 20,861 | (1,265) |

于2008年06月30日及2007年12月31日，本集团的无形资产无减值迹象，故未对其计提减值准备。

(11) 商誉

| | 2007年12月31日 | 本期增加 | 本期减少 | 2008年06月30日 |
|--------|-------------|------|------|-------------|
| 商誉 | 27,755 | - | - | 27,755 |
| 减：减值准备 | (8,208) | - | - | (8,208) |

| | | | | |
|----|--------|---|---|--------|
| 净额 | 19,547 | - | - | 19,547 |
|----|--------|---|---|--------|

本集团以瑞阳嘉和所持有资产当前状况为基础，预计资产未来的现金流量。在预测未来现金流量时，考虑到与资产相关的已签署不可撤销的销售合同以及合同执行年限。利用市场借款利率作适当调整后的折现率，对资产组未来现金流量在合理预计期限内加以折现。本报告期末通过测算，项目可收回金额不低于账面价值，故本期无计提商誉减值损失。

(12) 长期待摊费用

| | 2007年12月31日 | 本期增加 | 本期减少 | 2008年06月30日 |
|-------------|-------------|------|------|-------------|
| 财产保险费 | 355 | - | (32) | 323 |
| 经营租入固定资产改良款 | 117 | 601 | (33) | 685 |
| 合计 | 472 | 601 | (65) | 1,008 |

(13) 短期借款

于2008年06月30日，短期借款中有218,000千元(2007年12月31日：0千元)系星泰公司通过上海银行向上海东方海外徐家汇房地产有限公司借入的委托借款。该借款期限6个月，利率6.57%，此笔借款无抵押、无担保。

(14) 应付账款

于2008年06月30日，应付账款中有664,948千元(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06月30日，账龄超过三年的应付账款为17,339千元(2007年12月31日：9,800千元)，主要为应付工程及设备款，鉴于工程尚未验收完成，该款项尚未进行最后清算。

于2008年06月30日，应付账款中无应付持有本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项(2007年12月31日：无)。

于2008年06月30日，应付账款中无外币余额。

(15) 预收款项

| | 2008年06月30日 | 2007年12月31日 |
|---------|-------------|-------------|
| 开发项目预收款 | 145,957 | 949,103 |
| 预收租金 | 13,587 | 12,195 |
| 预收交易服务费 | 20,720 | - |
| 合计 | 180,264 | 961,298 |

于2008年06月30日，预收账款中有20,720千元为大股东Reco之关联公司支付给本公司的关于天津“家世界项目”的交易服务费，其他预收中无持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东的款项(2007年12月31日：无)。

预收账款账龄分析如下：

| | 2008年06月30日 | | 2007年12月31日 | |
|------|-------------|-------|-------------|-------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 一年以内 | 170,313 | 94 | 951,672 | 99 |
| 一到二年 | 3,933 | 2 | 9,626 | 1 |
| 二到三年 | 6,018 | 4 | - | - |
| 合计 | 180,264 | 100 | 961,298 | 100 |

账龄超过一年的预收账款主要为尚未办理入住手续的销售开发项目的预收房款。

于2008年06月30日，预收款项中无外币余额。

预收账款中包含的开发项目预收款分析如下：

| 项目名称 | 2008年06月30日 | 2007年12月31日 | 竣工时间 | 预售比例 2008年06月30日 |
|------------|-------------|-------------|-------|------------------|
| 北京阳春光华-枫树园 | 1,097 | 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-橡树园 | 694 | 694 | 2001年 | 不适用 |
| 北京阳光丽景一期 | 91 | 91 | 2002年 | 不适用 |

| | | | | |
|-------------------|---------|---------|--------|------|
| 北京阳光丽景二期(D 栋) | 2,124 | 2,124 | 2003 年 | 不适用 |
| 北京阳光上东(C1 区) | 448 | 4,914 | 2004 年 | 不适用 |
| 北京阳光丽景二期(E、F、G 栋) | 3,343 | 4,311 | 2004 年 | 不适用 |
| 北京阳光上东(B 区) | 24,462 | 77,446 | 2005 年 | 不适用 |
| 北京阳光上东(C2 区) | 5,814 | 4,607 | 2005 年 | 不适用 |
| 北京阳光上东(C3、C4 区) | 5,988 | 28,583 | 2006 年 | 不适用 |
| 北京阳光上东(C6、C7 区) | 27,258 | 81,800 | 2006 年 | 不适用 |
| 北京阳光上东(C5、C8 区) | 69,214 | 741,832 | 2007 年 | 不适用 |
| 北京阳光上东(C9 区) | 5,117 | - | | 0.3% |
| 合计 | 145,957 | 949,103 | | |

(16) 应付职工薪酬

| | 2007 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2008 年 6 月 30 日 |
|-------------|------------------|--------|----------|-----------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 805 | 38,568 | (39,020) | 353 |
| 职工福利费 | 1 | 1,382 | (1,383) | - |
| 社会保险费 | 208 | 5,363 | (5,240) | 331 |
| 其中：医疗保险费 | 17 | 1,246 | (1,190) | 73 |
| 基本养老保险 | 130 | 2,359 | (2,312) | 177 |
| 失业保险费 | 10 | 184 | (183) | 11 |
| 工伤保险费 | 4 | 67 | (67) | 4 |
| 生育保险费 | 47 | 55 | (98) | 4 |
| 住房公积金 | - | 1,452 | (1,390) | 62 |
| 工会经费和职工教育经费 | 182 | 182 | (46) | 318 |
| 其他 | - | 114 | (114) | - |
| 合计 | 1,196 | 45,609 | (45,803) | 1,002 |

(17) 应交税费

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 应交企业所得税 | 70,189 | 127,170 |
| 应交营业税 | 6,280 | 9,642 |
| 应交土地增值税 | 139,640 | 33,930 |
| 应交城市维护建设税 | 375 | 446 |
| 其他 | 142 | 819 |
| 合计 | 216,626 | 172,007 |

(18) 应付股利

| | 2008 年 06 月 30 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 | 15,162 | 15,190 |

(19) 其他应付款

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|---|------------------|------------------|
| 北京道乐投资有限公司 | 24,454 | 12,021 |
| 航港金控投资有限公司 | 7,862 | - |
| 江苏华建建设股份有限公司 | 20,000 | 50,000 |
| 北京菲尼有限公司 | 9,170 | 19,600 |
| 江苏南通二建集团有限公司 | 30,000 | - |
| 代收维修基金和契税 | 55,516 | 58,782 |
| 出租物业押金 | 34,448 | 46,144 |
| 新加坡 Reco Shine Pte Ltd.之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司诚意保证金 | 300,000 | 180,000 |

| | | |
|-------|---------|---------|
| 投标保证金 | 3,000 | 2,067 |
| 其他 | 9,037 | 2,691 |
| 合计 | 493,487 | 371,305 |

于 2008 年 06 月 30 日，其他应付款中应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东 300,000 千元（附注 11(4)(b)）（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为 Reco 拟收购部分瑞阳嘉和、瑞景阳光、成都紫瑞的股份而向本集团支付的收购保证金，由于该等收购尚未完成，因此于 2008 年 06 月 30 日仍列示于其他应付款。待交易完成后，上述款项应向原支付方全额返还。

应付北京道乐投资有限公司款项为本公司因收购道乐科技尚未支付的收购款项及其他应付款项。

于 2008 年 06 月 30 日，账龄超过三年的其他应付款为 7,106 千元（2007 年 12 月 31 日：2,013 千元），主要为应付底商的押金款项，因租约尚未到期，押金尚未归还。

(20) 长期借款

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 银行借款 | 1,450,400 | 1,263,800 |
| 减：一年内到期的长期银行借款—抵押 | (561,400) | (799,100) |
| 一年内到期的长期银行借款—担保 | (25,000) | - |
| 净额 | 864,000 | 464,700 |

于 2008 年 06 月 30 日，银行借款包括：

(a) 0 千元（2007 年 12 月 31 日：140,000 千元）为北京电控阳光房地产开发有限公司借入的银行借款，以星泰公司的北京阳光上东项目 C2、B 区商业物业作为抵押，利息每月支付一次，于本报告日，本公司已归还本金 140,000 千元；及

(b) 264,000 千元（2007 年 12 月 31 日：400,000 千元）为星泰公司借入的银行借款，原以 A 地块的土地使用权作为抵押的合同已于 2007 年 8 月解除。根据星泰公司与银行于 2008 年 1 月新签订的抵押合同，星泰公司以朝阳区将台乡大清寺嘉润园 A 地块公寓及写字楼部分的在建工程及对应的土地使用权作为银行借款 400,000 千元的抵押物。同时以其北京阳光上东项目 C1 区的商业物业以及首创风度的北京阳光丽景项目的未售出商业物业作为抵押，利息每月支付一次，于本报告日，本公司已归还本金 136,000 千元，并将原以 A 地块公寓及写字楼部分在建工程及对应的土地使用权的抵押解除，剩余本金 264,000 千元已于 2008 年 7 月 11 日偿还。2008 年 6 月 30 日，将该借款全部转入一年内到期的长期借款；及

(c) 100,000 千元（2007 年 12 月 31 日：200,000 千元）为星泰公司借入的银行借款，以其北京阳光上东项目 C9 区土地使用权和 5,400 平方米的开发中物业作为抵押，利息每月支付一次，借款期限至 2008 年 12 月 19 日止，于本报告日，本公司已归还 100,000 千元，于 2008 年 06 月 30 日，将剩余借款 100,000 千元转入一年内到期的长期借款；及

(d) 100,000 千元（2007 年 12 月 31 日：100,000 千元）为阳光苑公司借入的银行借款，以北京阳光大厦的土地使用权和地上附着物抵押，利息每季度支付一次，本金应于 2013 年 6 月 26 日偿还；及

(e) 200,000 千元（2007 年 12 月 31 日：200,000 千元）为阳光苑公司借入的银行借款，以阳光大厦抵押，利息每季度支付一次，借款期限至 2016 年 6 月 27 日止，于本报告日，将应于 2008 年偿还的借款合计 20,000 千元转入一年内到期的长期借款；及

(f) 56,400 千元（2007 年 12 月 31 日：73,800 千元）为阳光苑公司借入的银行借款，以阳光苑公司对位于北京阳光大厦的华堂商场的租金收益权作为抵押，利息每三个月支付一次。其中，本金 36,900 千元应于 2008 年 7 月至 2009 年 6 月分期偿还，19,500 千元应于 2009 年 7 月后分期偿还。按照借款支付期限，于 2008 年 6 月 30 日，将借款 36,900 千元转入一年内到期的长期借款；及

(g) 87,000 千元（2007 年 12 月 31 日：87,000 千元）为道乐科技借入的银行借款，以北京科技创业大厦 C 座地上 1 至 4 层在建工程及其分摊土地使用权作为抵押，同时，本公司为该笔借款提供了担保，利息每季度支付一次，借款期限至 2017 年 9 月 10 日止，其中，本金 9,750 千元应于 2013 年分期偿还，19,500 千元应于 2014 年分期偿还，21,000 千元应于 2015 年分期偿还，21,000 千元应于 2016 年分期偿还，15,750 千元应于 2017 年分期偿还；及

(h) 63,000 千元(2007 年 12 月 31 日: 63,000 千元)为道乐科技借入的银行借款, 本公司为该笔借款提供了担保, 利息每季度支付一次, 借款期限至 2013 年 6 月 10 日止, 其中, 本金 10,500 千元应于 2008 年 7 月至 2009 年 6 月分期偿还, 5,000 千元应于 2009 年 7-12 月分期偿还, 8,500 千元应于 2010 年分期偿还, 16,000 千元应于 2011 年分期偿还, 16,000 千元应于 2012 年分期偿还, 7,000 千元应于 2013 年分期偿还。按照借款支付期限, 于 2008 年 6 月 30 日, 将应于 2008 年 7 月至 2009 年 6 月偿还的借款合计 10,500 千元转入一年内到期的长期借款; 及

(i) 200,000 千元 (2007 年 12 月 31 日: 0 千元) 为星泰公司借入的银行借款, 以其北京阳光上东项目 C9 区土地使用权及在建工程作为抵押, 利息每月支付一次。按照借款合同的约定, 借款发放后第 13 个月起按季等额还款, 每季归还借款本金 50,000 千元, 借款期限至 2009 年 9 月 25 日。按照借款支付期限, 于 2008 年 6 月 30 日, 将应于 2008 年 7 月至 2009 年 6 月偿还的借款 100,000 千元转入一年内到期的长期借款; 及

(j) 150,000 千元(2007 年 12 月 31 日: 0 千元)为瑞阳嘉和公司借入的银行借款, 采用先保证后抵押的方式进行担保, 即先由本公司进行保证, 待瑞都景园北区 1A# 楼项目取得产权证并办妥抵押登记手续后, 以该项目房屋所有权及土地使用权作为抵押担保, 并将本公司保证撤除, 利息每季度支付一次, 借款期至 2015 年 1 月 9 日, 其中 16,000 千元于 2008 年下半年偿还, 18,000 千元于 2009 年分期偿还 19,000 千元于 2010 年分期偿还 20,000 千元于 2011 年分期偿还 23,000 千元于 2012 年分期偿还 25,000 千元于 2013 年分期偿还 29,000 千元于 2014 年分期偿还。按照借款支付期, 于 2008 年 6 月 30 日, 将借款 25,000 千元转入一年内到期的长期借款; 及

(k) 230,000 千元 (2007 年 12 月 31 日: 0 千元) 为天津滨海公司借入的银行借款, 以万东项目的土地及在建工程作为抵押, 利息每季度支付一次, 借款合同金额为 300,000 千元, 于本报告期银行实际放款 230,000 千元, 借款期限至 2011 年 3 月 31 日止, 其中 30,000 千元于 2009 年 4 月 1 日至 2009 年 5 月 1 日偿还, 100,000 千元于 2010 年 4 月 1 日至 2010 年 5 月 1 日偿还 170,000 千元于 2011 年 3 月 1 日偿还。按照借款支付期限, 于 2008 年 6 月 30 日, 将 2009 年 4 月至 2009 年 5 月偿还的借款 30,000 千元转入一年内到期的长期借款。

长期借款按贷款银行列示如下:

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|
| 中国工商银行 | 750,000 | 640,000 |
| 兴业银行 | 264,000 | 400,000 |
| 东京三菱银行 | 56,400 | 73,800 |
| 交通银行 | 150,000 | 150,000 |
| 中国农业银行 | 230,000 | - |
| 合计 | 1,450,400 | 1,263,800 |

长期借款到期日分析如下:

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|
| 一到二年 | 119,500 | 70,200 |
| 二到五年 | 200,000 | 100,500 |
| 五年以上 | 544,500 | 294,000 |
| 合计 | 864,000 | 464,700 |

2008 年度长期借款的加权平均年利率为 7.64%(2007 年度: 6.89%)。

(21) 递延所得税资产和负债

(a) 递延所得税资产

| | 2008 年 06 月 30 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 | 8,179 | 32,716 | 8,179 | 32,716 |

(b)、递延所得税负债

| | 2008 年 06 月 30 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 |
| | | | | |

| | | | | |
|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 债 | 异 | | |
| 公允价值变动 | 16,260 | 65,040 | 31,147 | 124,588 |

于 2008 年 06 月 30 日，本集团无可抵扣亏损(2007 年 12 月 31 日：无)。

(22) 股本

| | 2007 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2008 年 06 月 30 日 |
|-----------|------------------|--------|----------|------------------|
| 有限售条件股份一 | | | | |
| 国有法人持股 | 11,196 | - | (11,196) | - |
| 境内非国有法人持股 | 34,250 | - | (30,411) | 3,839 |
| 外资持股 | 156,000 | - | - | 156,000 |
| | 201,446 | - | (41,607) | 159,839 |
| 无限售条件股份一 | | | | |
| 人民币普通股 | 334,206 | 41,607 | - | 375,813 |
| 股份总额 | 535,652 | 41,607 | (41,607) | 535,652 |

本公司原注册资本为普通股 292,040 千股，每股面值 1 元，计 292,040 千元。

自本公司股权分置方案于 2006 年 1 月 12 日实施后，本公司所有企业法人股即获得上交所上市流通权。根据约定的 1 至 3 年不等的限售期，于 2008 年 6 月 30 日，由原非流通股股东持有的 3,839 千股份目前暂未实现流通。

本期增加和本期减少是股权分置方案实施后，从有限售条件股份转为无限售条件股份的金额。

(23) 资本公积

| | 2007 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2008 年 06 月 30 日 |
|------------|------------------|------|------|------------------|
| 股本溢价 | 600,602 | - | - | 600,602 |
| 其他资本公积 | | | | |
| 一原制度资本公积转入 | 13,032 | - | - | 13,032 |
| 合计 | 613,634 | - | - | 613,634 |

(24) 盈余公积

| | 2007 年 12 月 31 日 | 本期提取 | 本期减少 | 2008 年 06 月 30 日 |
|---------|------------------|------|------|------------------|
| 法定盈余公积金 | 97,149 | - | - | 97,149 |

(25) 利润分配

经本公司董事会讨论决定，本公司 2008 年 1-6 月利润不分配，也不以公积金转增股本。

(26) 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 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|-------------------|------------------|------------------|
| 北京首创风度房地产开发有限责任公司 | 23,919 | 23,784 |
| 北京星泰房地产开发有限公司 | 163,761 | 138,098 |
| 北京阳光苑房地产开发有限公司 | 32,660 | 33,918 |
| 北京电控阳光房地产开发有限公司 | 6,909 | 7,170 |
| 北京道乐科技发展有限公司 | 44,947 | 45,324 |
| 北京新资物业管理有限公司 | 8,812 | 8,999 |
| 北京新瑞阳光房地产开发有限公司 | 6,108 | - |
| 合计 | 287,116 | 257,293 |

(27) 营业收入和营业成本

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|--------|-------------------------------|-------------------------------|
| 主营业务收入 | 1,137,014 | 429,044 |
| 其他业务收入 | 3,057 | 428 |

| | | |
|----|-----------|---------|
| 合计 | 1,140,071 | 429,472 |
|----|-----------|---------|

(a) 主营业务收入和主营业务成本

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | |
|----------------|----------------------------|---------|----------------------------|---------|
| | 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) | 1,084,077 | 626,213 | 381,303 | 222,206 |
| 投资性房地产租金 | 52,937 | 12,832 | 47,741 | 12,323 |
| 合计 | 1,137,014 | 639,045 | 429,044 | 234,529 |

截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团前五名客户销售的收入总额为 46,517 千元，占本集团全部销售收入的 4%（截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间（经审计）：42,040 千元，占本集团全部销售收入的 10%）。

(i) 开发产品销售收入

| 项目名称 | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| 北京阳光上东 C5、C8 区 | 737,431 | - |
| 北京阳光上东 C3、C4 区 | 74,881 | 151,102 |
| 北京阳光上东 C6、C7 区 | 174,427 | 104,010 |
| 北京阳光上东 B 区 | 64,710 | 118,784 |
| 北京阳光上东 C2 区 | 19,902 | 1,137 |
| 北京阳光上东 C1 区 | 8,188 | 2,241 |
| 北京阳光丽景一期 | 225 | 1,425 |
| 北京阳光丽景二期(D 栋) | | 772 |
| 北京阳光丽景二期(E、F、G 栋) | 2,816 | 100 |
| 北京阳春光华一橡树园 | 200 | 1,205 |
| 北京阳春光华一枫树园 | 1,297 | 527 |
| 合计 | 1,084,077 | 381,303 |

(ii) 开发产品销售成本

| 项目名称 | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| 北京阳光上东 C5、C8 区 | 451,970 | - |
| 北京阳光上东 C3、C4 区 | 34,755 | 90,627 |
| 北京阳光上东 C6、C7 区 | 98,805 | 73,711 |
| 北京阳光上东 B 区 | 30,593 | 53,022 |
| 北京阳光上东 C2 区 | 4,495 | 464 |
| 北京阳光上东 C1 区 | 2,770 | 1,445 |
| 北京阳光丽景一期 | 111 | 679 |
| 北京阳光丽景二期(D 栋) | | 751 |
| 北京阳光丽景二期(E、F、G 栋) | 1,410 | 54 |
| 北京阳春光华一橡树园 | 152 | 1,036 |
| 北京阳春光华一枫树园 | 1,152 | 417 |
| 合计 | 626,213 | 222,206 |

(b) 其他业务收入和其他业务成本

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | |
|-------|----------------------------|--------|----------------------------|--------|
| | 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 | 3,057 | - | 428 | - |

(28) 营业税金及附加

| | 截至 2008 年 6 月 30 日 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|--|--------------------|----------------------------|
| | | |

| | 止 6 个月期间 | 间 |
|---------------|----------|--------|
| 营业税 | 63,501 | 23,852 |
| 城市维护建设税及教育费附加 | 6,151 | 1,373 |
| 土地增值税 | 108,892 | 17,110 |
| 房产税 | 2,545 | 4,288 |
| 土地使用税 | 731 | 660 |
| 合计 | 181,820 | 47,283 |

(29) 财务费用

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|---------|----------------------------|----------------------------|
| 利息支出 | 56,445 | 42,010 |
| 减：资本化利息 | (38,324) | (29,698) |
| | 18,121 | 12,312 |
| 减：利息收入 | (2,827) | (4,016) |
| 汇兑损失 | 7 | 531 |
| 其他 | 52 | 19 |
| 净额 | 15,353 | 8,846 |

(30) 资产减值损失

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|--------|----------------------------|----------------------------|
| 计提坏账损失 | 103 | 208 |
| 合计 | 103 | 208 |

(31) 公允价值变动收益

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|----------|----------------------------|----------------------------|
| 交易性金融资产— | | |
| 公允价值变动收益 | (57,019) | 20,687 |

(32) 投资收益

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 出售交易性金融资产收益 | 468 | 231 |
| 按权益法享有的被投资公司净收益/(损失)的份额 | (1,241) | (523) |
| 长期股权投资转让收益 | - | 839 |
| 合计 | (773) | 547 |

(33) 所得税费用

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|-------|----------------------------|----------------------------|
| 当期所得税 | 68,400 | 32,897 |
| 递延所得税 | (14,887) | 3,094 |
| 合计 | 53,513 | 35,991 |

(34) 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：

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| 归属于母公司普通股股东的合并净利润 | 89,103 | 57,898 |
| 发行在外普通股的加权平均股数 | 535,652 | 408,094 |

| | | |
|--------------|------|------|
| 基本每股收益(人民币元) | 0.17 | 0.14 |
|--------------|------|------|

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。

(35) 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 净利润 | 118,926 | 70,235 |
| 加：固定资产折旧(附注 7(8)) | 1,138 | 767 |
| 投资性房地产摊销(附注 7(7)) | 13,254 | 12,323 |
| 无形资产摊销(附注 7(10)) | 265 | 179 |
| 长期待摊费用摊销 (附注 7(12)) | 65 | 348 |
| 处置固定资产,无形资产和其他长期资产的损失 | (45) | |
| 计提资产减值准备(附注 7(30)) | 103 | 208 |
| 公允价值变动收益(附注 7(31)) | 57,019 | (20,687) |
| 财务费用(附注 7(29)) | 18,121 | 12,312 |
| 投资收益(附注 7(32)) | 773 | (547) |
| 递延所得税资产增加(附注 7(21)) | - | 1,981 |
| 递延所得税负债增加(附注 7(21)) | (14,887) | 1,113 |
| 存货的增加 | (802,377) | (368,244) |
| 受限制的现金(增加)/减少 | (14,403) | (2,100) |
| 经营性应收项目的增加 | 652,306 | (227,445) |
| 经营性应付项目的增加 | (583,827) | 523,775 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | (553,569) | 4,218 |

(b) 现金净变动情况

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|-----------|----------------------------|----------------------------|
| 现金的期末余额 | 462,239 | 1,624,223 |
| 减：现金的期初余额 | (757,468) | (897,282) |
| 现金净增加额 | (295,229) | 726,941 |

(c) 现金

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 货币资金一 | | |
| 库存现金(附注 7(1)) | 218 | 188 |
| 银行存款(附注 7(1)) | 492,444 | 773,300 |
| 减：受到限制的存款(附注 7(1)) | (30,423) | (16,020) |
| 现金期末余额 | 462,239 | 757,468 |

(d) 处置子公司收到的现金净额

本报告期无发生。

(e) 支付其他与经营活动有关的现金

| | 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 投标保证金 | - | 100,000 |
| 暂付联营企业往来款(附注 7(3)) | - | 70,869 |
| 付给青岛颐中房地产公司的项目定金及合作款(附注 7(3)) | 104,080 | - |
| 其他单位往来款 | 40,430 | - |

| | | |
|-----------|---------|---------|
| 退回收到的商业押金 | 11,696 | - |
| 其他 | 38,459 | 28,135 |
| 合计 | 194,665 | 199,004 |

8、分部报告

(1) 主要报告形式—业务分部

(a) 截至 2008 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2008 年 6 月 30 日分部信息：

| | 开发产品销售业务 | 投资性房地产出租业务 | 其他分部 | 不能直接归属于分部的部分 | 抵销 | 合计 |
|---------------|-----------|------------|-----------|--------------|-------------|-----------|
| 营业收入 | 1,084,077 | 52,937 | 3,057 | - | - | 1,140,071 |
| 其中：对外交易收入 | 1,084,077 | 52,937 | 3,057 | - | - | 1,140,071 |
| 分部间交易收入 | - | - | - | - | - | - |
| 营业费用 | (833,076) | (35,913) | (24,815) | - | - | (893,804) |
| 其他 | | | | (73,145) | | (73,145) |
| 营业利润 | 251,001 | 17,024 | (21,758) | (73,145) | - | 173,122 |
| 资产总额 | 5,322,610 | 1,548,418 | 2,358,407 | 81,468 | (3,930,150) | 5,380,753 |
| 负债总额 | 3,684,836 | 671,632 | 2,348,844 | 490,660 | (3,930,150) | 3,265,822 |
| 补充信息 | | | | | | |
| — 折旧和摊销费用 | (410) | (14,052) | (260) | - | - | (14,722) |
| — 资产减值损失/(冲回) | 40 | (4) | 67 | - | - | 103 |
| — 资本性支出 | 1,459 | 56,691 | 32,091 | - | - | 90,241 |

(b) 截至 2007 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2007 年 12 月 31 日分部信息：

| | 开发产品销售业务 | 投资性房地产出租业务 | 其他分部 | 不能直接归属于分部的部分 | 抵销 | 合计 |
|---------------|-----------|------------|-----------|--------------|-------------|-----------|
| 营业收入 | 381,303 | 47,741 | 548 | - | (120) | 429,472 |
| 其中：对外交易收入 | 381,303 | 47,741 | 428 | - | - | 429,472 |
| 分部间交易收入 | - | - | 1,200 | - | (120) | - |
| 营业费用 | (284,139) | (43,975) | (7,826) | - | 120 | (335,820) |
| 其他 | | | | 12,388 | | 12,388 |
| 营业利润 | 96,084 | 3,766 | (6,198) | 12,388 | - | 106,040 |
| 资产总额 | 4,747,714 | 1,636,549 | 2,476,169 | 82,710 | (3,478,367) | 5,464,775 |
| 负债总额 | 3,697,391 | 663,163 | 2,181,635 | 404,948 | (3,478,367) | 3,468,770 |
| 补充信息 | | | | | | |
| — 折旧和摊销费用 | (671) | (12,617) | (329) | - | - | (13,617) |
| — 资产减值损失/(冲回) | 316 | 19 | (127) | - | - | 208 |
| — 资本性支出 | 1,066 | 69,712 | 677 | - | - | 71,455 |

(2) 主要报告形式—地区分部

本公司全部业务及资产均在中国境内，因此，无需呈报地区分部。

9、企业合并

本报告期无发生。

10、母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06月30日 |
|--------------------------------------|-------------|------|------|-------------|
| 应收子公司往来款 | 1,176,448 | | | 1,676,170 |
| 应收联营企业往来款(附注7(3)(b)(i)) | 80,869 | | | - |
| 支付青岛颐中房地产开发有限公司定金及合作款(附注7(3)(b)(ii)) | 56,857 | | | 160,937 |
| 投标保证金 | 5,000 | | | 5,000 |
| 其它 | 7,569 | | | 5,285 |
| 合计 | 1,326,743 | | | 1,847,392 |
| | | 本期增加 | 本期减少 | |
| 减：坏账准备 | (4,921) | (63) | - | (4,984) |
| 净额 | 1,321,822 | | | 1,842,408 |

其他应收款及相应的坏账准备分析如下：

| | 2008年06月30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 |
| | | % | | % | | % | | % |
| 一年以内 | 1,842,116 | 100 | (497) | - | 1,321,467 | 100 | (434) | - |
| 一到二年 | 500 | - | (2) | 0.4 | 500 | - | (2) | 0.4 |
| 二到三年 | 292 | - | (1) | 0.3 | 292 | - | (1) | 0.3 |
| 三年以上 | 4,484 | - | (4,484) | 100 | 4,484 | - | (4,484) | 100 |
| 合计 | 1,847,392 | 100 | (4,984) | 0.3 | 1,326,743 | 100 | (4,921) | 0.4 |

其他应收账款按类别分析如下：

| | 2008年06月30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 | 1,842,109 | 100 | (495) | - | 1,314,175 | 99 | (172) | - |
| 单项金额不重大但组合风险较大 | 5,283 | - | (4,489) | 85 | 12,568 | 1 | (4,749) | 37.8 |
| 其他 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 合计 | 1,847,392 | 100 | (4,984) | 0.3 | 1,326,743 | 100 | (4,921) | 0.4 |

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06月30日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计为1,526,233千元，账龄为一

年以内,占其他应收款总额的83%(2007年12月31日:1,065,403千元,占其他应收款总额的80%)。

(2) 长期股权投资

| | 2008年06月30日 | 2007年12月31日 |
|---------------|-------------|-------------|
| 子公司(a) | 1,096,055 | 954,205 |
| 联营企业(b) | 24,639 | 25,636 |
| 其他长期股权投资(c) | 28,670 | 28,670 |
| 合计 | 1,149,364 | 1,008,511 |
| 减: 长期股权投资减值准备 | (20,000) | (20,000) |
| 净额 | 1,129,364 | 988,511 |

本集团无境外投资,故不存在长期投资变现及收益汇回的重大限制。

(a) 子公司

| | | 初始投资成本 | 追加投资 | 2007年12月31日 | 本期增加 | 本期减少 | 2008年06月30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 | 31,035 | - | 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 | 北京上东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 | 青岛阳光滨海置业有限公司 | 15,000 | - | 15,000 | - | - | 15,000 |
| 18 | 烟台阳光新业房地产开发有限公司(注1) | 40,000 | - | 40,000 | 140,000 | - | 180,000 |

| | | | | | | | |
|----|----------------------|-------|---------|---------|---------|---|-----------|
| 19 | 北京东光兴业科技发展有限公司 | 1,600 | - | 1,600 | - | - | 1,600 |
| 20 | 北京荣合阳光物业管理有限公司(注 2) | 1,000 | - | - | 1,000 | - | 1,000 |
| 21 | 北京阳光福居房地产经纪有限公司(注 3) | 850 | - | - | 850 | - | 850 |
| | 合计 | | 203,034 | 954,205 | 141,850 | - | 1,096,055 |

(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 | 本期转入/(本期转出) | 2008年06月30日 |
|-------------------------|--------|------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 北京盛世物业管理有限公司 | 900 | - | 870 | (315) | - | 555 |
| 沈阳世达物流有限责任公司(注 7(6)(a)) | 25,800 | - | 24,766 | (682) | - | 24,084 |
| 合计 | | | 25,636 | (997) | - | 24,639 |

(c) 其他长期股权投资及长期股权投资减值准备参见附注 7(6)。

(3) 营业收入和营业成本

2008年1-6月和2007年同期，本公司无营业收入和营业成本。

(4) 投资收益

| | 截至2008年6月30日止6个月期间 | 截至2007年6月30日止6个月期间 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| 出售交易性金融资产收益 | 468 | 231 |
| 按权益法享有的被投资公司净(损失)/收益的份额 | (996) | (653) |
| 合计 | (528) | (422) |

11、关联方关系及其交易

(1) 子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注 6。

(2) 不存在控制关系的关联方的性质

| 关联企业名称 | 与本公司的关系 |
|--------------------------|---------------------------|
| 新加坡 Reco Shine Pte Ltd. | 本公司之第一大股东 |
| 北京燕赵房地产开发有限公司(以下称“北京燕赵”) | 本公司之第二大股东 |
| 首创置业股份有限公司(以下称“首创置业”) | 本公司之股东 |
| 沈阳世达物流有限责任公司 | 本公司之联营公司 |
| 北京盛世物业管理有限公司 | 本公司之联营公司 |
| 北京首创新资置业有限公司 | 首创置业之子公司及 Reco 有重大影响的联营企业 |
| 成都首创新资置业有限公司 | 首创置业之子公司及 Reco 有重大影响的联营企业 |

(3) 关联交易

(a) 本集团与其他关联方的交易—股权转让

| 关联方名称 | 截至2008年6月30日止6个月期间 | 截至2007年6月30日止6个月期间 |
|-------|--------------------|--------------------|
| Reco | - | 60,980 |

(b) 提供担保

| | 截至2008年6月30日止6个月期间 | 截至2007年6月30日止6个月期间 |
|------|--------------------|--------------------|
| 瑞阳嘉和 | 150,000 | - |

| | | |
|------|--------|---|
| 沈阳世达 | 70,000 | - |
|------|--------|---|

如附注 7(20)(j)所述，本公司为控股子公司瑞阳嘉和向中国工商银行北京珠市口支行申请 150,000 千元借款提供担保。

2007 年 6 月 22 日，公司第五届董事会及 2007 年第二次临时会议及 2007 年 7 月 25 日 2007 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司为联营公司世达物流向沈阳市商业银行（后更名为：“盛京银行”）吉隆支行申请 80,000 千元借款提供担保，担保方式为连带责任保证。同时，Reco Shine 将就该项担保按照 70%的比例向公司提供反担保。有关借款和保证合同已于 2008 年 3 月 26 日签订，实际借款发生额 70,000 千元，借款期限 3 年，还款期自 2009 年 4 月 15 日至 2011 年 3 月 25 日。

(4) 关联方应收应付款项余额

(a) 本公司与子公司的应收、应付款项余额

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 其他应收款 | | |
| — 电控阳光 | 56,000 | 152,000 |
| — 道乐科技 | - | 62,440 |
| — 天津滨海 | 310,450 | 381,000 |
| — 瑞阳嘉和 | 128,024 | 280,014 |
| — 东光兴业 | 58,986 | 31,986 |
| — 瑞景阳光 | 98,099 | 99,389 |
| — 宏诚展业 | 30,570 | 10,120 |
| — 瑞丰阳光 | 8,990 | 6,500 |
| — 青岛滨海 | 342,670 | 153,000 |
| — 烟台阳光 | 584,152 | - |
| — 新资 | 53,000 | - |
| — 上东商业 | 5,230 | - |
| 合计 | 1,676,171 | 1,176,449 |
| 其他应付款 | | |
| — 阳光苑公司 | 16,279 | 26,309 |
| — 首创风度 | 176,460 | 72,250 |
| — 星泰公司 | 1,436,518 | 1,623,078 |
| — 北京瑞金 | 9,960 | - |
| — 北京新瑞 | 23,000 | - |
| — 道乐科技 | 1,790 | - |
| — 上东经纪 | 41,345 | 51,421 |
| — 天津瑞景 | 9,720 | - |
| — 成都紫瑞 | 10,000 | - |
| 合计 | 1,725,072 | 1,773,058 |

(b) 本集团与其他关联方的应收应付款项余额

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 其他应收款 | | |
| — 其他应收世达物流款项(附注 7(3)) | - | 80,869 |
| — 其他应收盛世物业款项 | 577 | 577 |

| | | |
|--------------------------|---------|---------|
| 合计 | 577 | 81,446 |
| 其他应付款 | | |
| —应付 Reco(附注 7(19)) | 300,000 | 180,000 |
| 合计 | 300,000 | 180,000 |
| 预付账款 | | |
| —预付北京首创新资置业有限公司(附注 7(4)) | 108,000 | 108,000 |
| —预付成都首创新资置业有限公司(附注 7(4)) | 20,000 | 20,000 |
| 合计 | 128,000 | 128,000 |
| 预收账款 | | |
| —预收 Reco 之关联公司(附注 7(15)) | 20,720 | - |
| 合计 | 20,720 | - |

12、或有事项

(1) 担保

于 2008 年 06 月 30 日，本集团的或有负债主要为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的。

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

于 2008 年 06 月 30 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

| 公司名称 | 按揭款担保余额 |
|-------|-----------|
| 星泰公司 | 1,150,975 |
| 首创风度 | 62,688 |
| 阳光苑公司 | 27,560 |
| 合计 | 1,241,223 |

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

(2) 诉讼

本集团于房地产开发和销售过程中是若干未决诉讼或索赔中的被告。虽然目前无法确定这些诉讼或其他法律程序的结果，但本集团相信所可能产生的负债均对本集团的财务状况或经营成果不会构成重大不利影响。

13、承诺事项

(1) 资本性承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在财务报表上确认的资本支出承诺：

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|
| 开发项目 | 1,194,411 | 1,838,627 |

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应支付租金汇总如下：

| | 2008 年 06 月 30 日 | 2007 年 12 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|
| 一年以内 | 1,003 | 3,273 |
| 一年至二年以内 | 1,085 | 1,238 |
| 二至三年 | 82 | 570 |
| 合计 | 2,170 | 5,081 |

14、终止经营

本报告期无发生。

15、其他重大事项

(1) 于 2008 年 7 月 3 日, 本公司之控股子公司星泰公司通过招商银行北京东直门支行向北京市基础设施投资有限公司申请的委托借款到账。此笔借款金额 270,000 千元, 利率 10.5%, 借款期限 1 年, 以阳光上东 A 地块公寓及写字楼的土地使用权及地上建筑物作为抵押, 同时本公司为其提供信用担保。

(2) 于 2008 年 7 月 8 日, 公司与青岛颐中房地产开发有限公司正式签订关于青岛千千树置业公司 70% 股权转让协议。

16、扣除非经常性损益后的净利润

| | 截至 2008 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 | 截至 2007 年 6 月 30 日 止 6 个月期间 |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 归属于母公司股东的净利润 | 89,103 | 57,898 |
| 加(减): 其他营业外收支净额 | 683 | (186) |
| 非经常性损益的所得税影响数 | (170) | 61 |
| 少数股东损益 | (117) | 45 |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 | 89,499 | 57,818 |

根据《公开发行证券公司信息披露规范问答第 01 号-非经常性损益》(2007 经修订)的规定, 非经常性损益是指公司发生的与经营业务无直接关系, 以及虽与经营业务相关, 但由于其性质、金额或发生频率, 影响了正常反映公司经营、盈利能力的各项交易、事项产生的损益。

第八节 备查文件

- 一、载有法定代表人签名的半年度报告文本
- 二、载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿
- 四、公司章程
- 五、文件存放地: 董事会办公室

董事长: 唐军

阳光新业地产股份有限公司
董事会
2008 年 8 月 8 日

资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司 2008年06月30日 单位：（人民币）千元

| 项目 | 期末数 | | 期初数 | |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 合并 | 母公司 | 合并 | 母公司 |
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 492,662 | 41,323 | 773,488 | 169,151 |
| 结算备付金 | | | | |
| 拆出资金 | | | | |
| 交易性金融资产 | 85,713 | 85,713 | 142,732 | 142,732 |
| 应收票据 | | | | |
| 应收账款 | 14,576 | | 17,064 | |
| 预付款项 | 314,476 | | 1,009,747 | 464,000 |
| 应收保费 | | | | |
| 应收分保账款 | | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | | |
| 应收利息 | | | | |
| 其他应收款 | 196,675 | 1,842,408 | 160,410 | 1,321,822 |
| 买入返售金融资产 | | | | |
| 存货 | 3,039,234 | | 2,160,356 | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | |
| 其他流动资产 | | | | |
| 流动资产合计 | 4,143,336 | 1,969,444 | 4,263,797 | 2,097,705 |
| 非流动资产： | | | | |
| 发放贷款及垫款 | | | | |

| | | | | |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 可供出售金融资产 | | | | |
| 持有至到期投资 | | | | |
| 长期应收款 | | | | |
| 长期股权投资 | 33,742 | 1,129,364 | 34,985 | 988,511 |
| 投资性房地产 | 854,907 | | 851,418 | |
| 固定资产 | 28,794 | 332 | 18,357 | 339 |
| 在建工程 | 270,379 | | 253,014 | |
| 工程物资 | | | | |
| 固定资产清理 | | | | |
| 生产性生物资产 | | | | |
| 油气资产 | | | | |
| 无形资产 | 20,861 | | 15,006 | |
| 开发支出 | | | | |
| 商誉 | 19,547 | | 19,547 | |
| 长期待摊费用 | 1,008 | | 472 | |
| 递延所得税资产 | 8,179 | 6,115 | 8,179 | 6,115 |
| 其他非流动资产 | | | | |
| 非流动资产合计 | 1,237,417 | 1,135,811 | 1,200,978 | 994,965 |
| 资产总计 | 5,380,753 | 3,105,255 | 5,464,775 | 3,092,670 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | 218,000 | | | |
| 向中央银行借款 | | | | |
| 吸收存款及同业存放 | | | | |
| 拆入资金 | | | | |
| 交易性金融负债 | | | | |
| 应付票据 | | | | |
| 应付账款 | 674,621 | | 652,827 | |
| 预收款项 | 180,264 | | 961,298 | |
| 卖出回购金融资产款 | | | | |
| 应付手续费及佣金 | | | | |
| 应付职工薪酬 | 1,002 | 1 | 1,196 | 1 |
| 应交税费 | 216,626 | 36 | 172,007 | 4 |
| 应付股利 | 15,162 | 15,162 | 15,190 | 15,190 |
| 其他应付款 | 493,487 | 2,035,058 | 371,305 | 1,963,304 |
| 应付分保账款 | | | | |
| 保险合同准备金 | | | | |
| 代理买卖证券款 | | | | |
| 代理承销证券款 | | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 586,400 | | 799,100 | |
| 其他流动负债 | | | | |
| 流动负债合计 | 2,385,562 | 2,050,257 | 2,972,923 | 1,978,499 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 864,000 | | 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 | 16,260 | 16,260 | 31,147 | 31,147 |

| | | | | |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 其他非流动负债 | | | | |
| 非流动负债合计 | 880,260 | 16,260 | 495,847 | 31,147 |
| 负债合计 | 3,265,822 | 2,066,517 | 3,468,770 | 2,009,646 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | | |
| 实收资本（或股本） | 535,652 | 535,652 | 535,652 | 535,652 |
| 资本公积 | 613,634 | 609,753 | 613,634 | 609,753 |
| 减：库存股 | | | | |
| 盈余公积 | 97,149 | 13,179 | 97,149 | 13,179 |
| 一般风险准备 | | | | |
| 未分配利润 | 581,380 | -119,846 | 492,277 | -75,560 |
| 外币报表折算差额 | | | | |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 1,827,815 | 1,038,738 | 1,738,712 | 1,083,024 |
| 少数股东权益 | 287,116 | | 257,293 | |
| 所有者权益合计 | 2,114,931 | 1,038,738 | 1,996,005 | 1,083,024 |
| 负债和所有者权益总计 | 5,380,753 | 3,105,255 | 5,464,775 | 3,092,670 |

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

利润表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2008年1-6月

单位：（人民币）千元

| 项目 | 本期 | | 上年同期 | |
|---------------------------|-----------|---------|---------|--------|
| | 合并 | 母公司 | 合并 | 母公司 |
| 一、营业总收入 | 1,140,071 | | 429,472 | |
| 其中：营业收入 | 1,140,071 | | 429,472 | |
| 利息收入 | | | | |
| 已赚保费 | | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | | |
| 二、营业总成本 | 909,157 | 1,626 | 344,666 | -539 |
| 其中：营业成本 | 639,045 | | 234,529 | |
| 营业税金及附加 | 181,820 | | 47,283 | |
| 销售费用 | 22,429 | | 25,927 | |
| 管理费用 | 50,407 | 2,228 | 27,873 | 226 |
| 财务费用 | 15,353 | -665 | 8,846 | -639 |
| 资产减值损失 | 103 | 63 | 208 | -126 |
| 加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列) | -57,019 | -57,019 | 20,687 | 20,687 |
| 投资收益(损失以“-” 号填列) | -773 | -528 | 547 | -422 |
| 其中：对联营企业 和合营企业的投资收益 | -1,241 | -997 | -523 | -653 |
| 汇兑收益(损失以“-” 号填列) | | | | |
| 三、营业利润(亏损以“-” 号填列) | 173,122 | -59,173 | 106,040 | 20,804 |
| 加：营业外收入 | 167 | | 187 | |
| 减：营业外支出 | 850 | | 1 | |
| 其中：非流动资产处置 损失 | | | | |
| 四、利润总额(亏损总额以 “-”号填列) | 172,439 | -59,173 | 106,226 | 20,804 |
| 减：所得税费用 | 53,513 | -14,887 | 35,991 | 3,081 |
| 五、净利润(净亏损以“-” 号填列) | 118,926 | -44,286 | 70,235 | 17,723 |
| 归属于母公司所有者 的净利润 | 89,103 | | 57,898 | |
| 少数股东损益 | 29,823 | | 12,337 | |
| 六、每股收益： | | | | |
| (一) 基本每股收益 | 0.17 | | 0.14 | |
| (二) 稀释每股收益 | 0.17 | | 0.14 | |

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

现金流量表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2008年1-6月

单位：（人民币）千元

| 项目 | 本期 | | 上年同期 | |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|
| | 合并 | 母公司 | 合并 | 母公司 |
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 339,382 | | 1,002,486 | |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | | | |
| 收到的税费返还 | | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 272,630 | 1,591,032 | 109,169 | 720,918 |
| 经营活动现金流入小计 | 612,012 | 1,591,032 | 1,111,655 | 720,918 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 788,008 | | 774,608 | |
| 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 | 40,345 | | 19,749 | 4 |
| 支付的各项税费 | 142,564 | | 114,076 | |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 194,664 | 1,577,450 | 199,004 | 617,491 |
| 经营活动现金流出小计 | 1,165,581 | 1,577,450 | 1,107,437 | 617,495 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -553,569 | 13,582 | 4,218 | 103,423 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | 468 | 468 | 196 | 196 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 91 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | 30,067 | 35,180 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | | |
| 投资活动现金流入小计 | 559 | 468 | 30,263 | 35,376 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 90,241 | | 71,296 | |
| 投资支付的现金 | | 141,850 | 8,670 | 430,533 |
| 质押贷款净增加额 | | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | -5,386 | 35,180 |
| 支付其他与投资活动有关的 | | | | |

| | | | | |
|---------------------|----------|----------|-----------|----------|
| 现金 | | | | |
| 投资活动现金流出小计 | 90,241 | 141,850 | 74,580 | 465,713 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -89,682 | -141,382 | -44,317 | -430,337 |
| 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 | 798,000 | | 83,600 | |
| 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 | 798,000 | | 809,050 | 679,330 |
| 偿还债务支付的现金 | 393,400 | | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 56,578 | 28 | 42,010 | |
| 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 | 449,978 | 28 | 42,010 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 348,022 | -28 | 767,040 | 679,330 |
| 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 | -295,229 | -127,828 | 726,941 | 352,416 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 757,468 | 169,151 | 897,282 | 51,296 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 462,239 | 41,323 | 1,624,223 | 403,712 |

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

合并股东权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

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 | 91,624 | 458,691 | 198,900 | 1,103,731 |
| 调整事项 | | | | | | |
| 2007年1月1日年初余额 | 292,040 | 62,476 | 91,624 | 458,691 | 198,900 | 1,103,731 |
| 2007年度增减变动额 | | | | | | |
| 净利润 | | | | 183,326 | 15,907 | 199,233 |
| 股东投入和减少资本，其中： | 243,612 | 551,158 | | | 42,486 | 837,256 |
| 股东投入资本 | 120,000 | 559,330 | | | 46,120 | 725,450 |
| 股份支付计入股东权益的金额 | 123,612 | | | | | 123,612 |
| 其他 | | -8,172 | | | -3,634 | -11,806 |
| 利润分配，其中： | | | 5,525 | -149,740 | | -144,215 |
| 提取盈余公积 | | | 5,525 | -5,525 | | - |
| 对股东的分配 | | | | -144,215 | | -144,215 |
| 其他 | | | | | | |
| 2007年12月31日年末余额 | 535,652 | 613,634 | 97,149 | 492,277 | 257,293 | 1,996,005 |
| 2008年1月1日年初余额 | 535,652 | 613,634 | 97,149 | 492,277 | 257,293 | 1,996,005 |
| 2008年1-6月增减变动额 | | | | | | |
| 净利润 | | | | 89,103 | 29,823 | 118,926 |
| 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 | | | | | | |
| 2008年06月30日余额 | 535,652 | 613,634 | 97,149 | 581,380 | 287,116 | 2,114,931 |

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

母公司权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

单位：（人民币）千元

| 项目 | 股本 | 资本公积 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
|-----------------|---------|---------|--------|----------|-----------|
| 2006年12月31日年末余额 | 292,040 | 50,423 | 7,654 | 18,925 | 369,042 |
| 调整事项 | | | | | |
| 2007年1月1日年初余额 | 292,040 | 50,423 | 7,654 | 18,925 | 369,042 |
| 2007年度增减变动额 | | | | - | - |
| 净利润 | | | | 55,255 | 55,255 |
| 股东投入和减少资本，其中： | 243,612 | 559,330 | | | 802,942 |
| 股东投入资本 | 120,000 | 559,330 | | | 679,330 |
| 股份支付计入股东权益的金额 | 123,612 | - | | | 123,612 |
| 其他 | | | | | |
| 利润分配，其中： | | | 5,525 | -149,740 | -144,215 |
| 提取盈余公积 | | | 5,525 | -5,525 | - |
| 对股东的分配 | | | - | -144,215 | -144,215 |
| 其他 | | | | | |
| 2007年12月31日年末余额 | 535,652 | 609,753 | 13,179 | -75,560 | 1,083,024 |
| 2008年1月1日年初余额 | 535,652 | 609,753 | 13,179 | -75,560 | 1,083,024 |
| 2008年1-6月度增减变动额 | | | | | |
| 净利润 | | | | -44,286 | -44,286 |
| 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 | | | | | |
| 2008年06月30日余额 | 535,652 | 609,753 | 13,179 | -119,846 | 1,038,738 |

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

资产减值准备明细表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2008年06月30日

单位：（人民币）千元

| 项目 | 年初账面余额 | 本期计提额 | 本期减少数 | | 期末账面余额 |
|------------------|--------|-------|-------|----|--------|
| | | | 转回 | 转销 | |
| 一、坏账准备 | 5,065 | 103 | - | - | 5,168 |
| 二、存货跌价准备 | | | | | |
| 三、可供出售金融资产减值准备 | | | | | |
| 四、持有至到期投资减值准备 | | | | | |
| 五、长期股权投资减值准备 | 20,000 | - | - | - | 20,000 |
| 六、投资性房地产减值准备 | | | | | |
| 七、固定资产减值准备 | | | | | |
| 八、工程物资减值准备 | | | | | |
| 九、在建工程减值准备 | | | | | |
| 十、生产性生物资产减值准备 | | | | | |
| 其中：成熟生产性生物资产减值准备 | | | | | |
| 十一、油气资产减值准备 | | | | | |
| 十二、无形资产减值准备 | | | | | |
| 十三、商誉减值准备 | 8,208 | | | | 8,208 |
| 十四、其他 | | | | | |
| 合计 | 33,273 | 103 | | | 33,376 |

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤