



阳光新业地产股份有限公司

二〇〇九年年度报告

二〇一〇年二月

目 录

第一节 重要提示-----	2
第二节 公司基本情况简介-----	2
第三节 会计数据和业务数据摘要-----	3
第四节 股本变动及股东情况-----	5
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况-----	8
第六节 公司治理结构-----	11
第七节 股东大会情况简介-----	13
第八节 董事会报告-----	13
第九节 监事会报告-----	27
第十节 重要事项-----	28
第十一节 财务报告-----	43
第十二节 备查文件目录-----	155

第一节 重要提示

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

没有董事、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。

所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长唐军先生，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 2009 年年度报告中财务报告的真实、完整。

第二节 公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：阳光新业地产股份有限公司
公司法定英文名称：YANG GUANG CO., LTD.
- 二、公司法定代表人：唐 军
- 三、公司董事会秘书：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
邮政编码：100044
联系电话：（010）68361088
传 真：（010）88365280
电子信箱：yangguangxinye@yangguangxinye.com
- 四、公司注册地址：广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区
邮政编码：530031
办公地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层
邮政编码：100044
互联网网址：<http://www.yangguangxinye.com>
电子信箱：yangguangxinye@yangguangxinye.com
- 五、公司信息披露报纸名称：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
中国证监会指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：董事会办公室
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：阳光股份
股票代码：000608

七、其他有关资料：

(一) 公司注册登记变更情况

公司首次注册登记日期	1993年5月25日
公司首次注册登记地点	广西北流市城郊老虎冲
公司变更注册登记日期	变更内容
1996年06月07日	法定代表人变更
1996年09月13日	注册资本变更、企业类型变更
1996年11月13日	法定代表人变更
1997年11月06日	法定代表人变更
1998年03月11日	注册地址变更、营业范围增加
1998年05月15日	注册地址变更、注册资本增加
1998年09月09日	法定名称变更
1999年12月17日	注册资本变更
2000年09月08日	注册资本变更
2000年11月08日	营业范围变更
2002年08月21日	营业范围变更
2003年08月29日	注册地址变更
2006年06月15日	营业范围变更
2007年04月04日	营业范围变更
2007年07月09日	注册资本和企业类型变更
2008年03月27日	注册资本变更
2008年05月20日	法定名称变更

(二) 公司企业法人营业执照注册号：企股桂总字第 450000400001362 号

(三) 组织机构代码证号：20053835-8

(四) 税务登记号码：桂国税字 450100200538358 桂地税字 450100200538358

(五) 公司聘请的会计师事务所名称：普华永道中天会计师事务所有限公司

办公地址：中华人民共和国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据

单位：千元

	2009年	2008年	本年比上年增减 (%)	2007年
营业收入	988,121	1,513,962	-34.73	1,296,347
利润总额	440,959	134,296	228.35	297,906
归属于上市公司股东的净利润	267,090	28,326	842.91	183,326
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	267,414	84,904	214.96	120,218
经营活动产生的现金流量净额	1,311,293	-203,228	745.23	-468,758

	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增 减 (%)	2007 年末
总资产	7,760,845	5,686,954	36.47	5,464,775
归属于母公司所有者权益 (或股东权益)	1,958,431	1,767,038	10.83	1,738,712
股本 (股)	535,652	535,652	0	535,652

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

二、主要财务指标

单位：千元

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

注：2007 年扣除非经常性损益后的基本每股收益、扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率原分别为 0.39 元/股、13.17%，调整后分别为 0.25 元/股、8.62%，有关说明见本节“一、主要会计数据”。

三、非经常性损益

单位：千元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	66	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有 交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损 益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出 售金融资产取得的投资收益	-264	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-198	
少数股东权益影响额	-20	
所得税影响额	92	
合计	-324	-

四、报告期利润表附表

项目	净资产收益率 (%)		每股收益 (元/股)	
	全面摊薄净资产收 益率	加权平均净资产收 益率	基本每股收益	稀释每股收益
营业利润	22.53	23.21	0.82	0.82
归属于母公司净利润	13.64	14.05	0.50	0.50

扣除非经常性损益后归属于母公司净利润	13.65	14.07	0.50	0.50
--------------------	-------	-------	------	------

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 报告期股份变动情况表

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	159,838,547	29.84	0	0	0	-3,838,547	-3,838,547	156,000,000	29.12
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	3,838,547	0.72	0	0	0	-3,838,547	-3,838,547	0	0
其中：境内非国有法人持股	3,838,547	0.72	0	0	0	-3,838,547	-3,838,547	0	0
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	156,000,000	29.12	0	0	0	0	0	156,000,000	29.12
其中：境外法人持股	156,000,000	29.12	0	0	0	0	0	156,000,000	29.12
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0		
5、高管股份									
二、无限售条件股份	375,813,817	70.16	0	0	0	3,838,547	3,838,547	379,652,364	70.88
1、人民币普通股	375,813,817	70.16	0	0	0	3,838,547	3,838,547	379,652,364	70.88
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	535,652,364	100	0	0	0	0	0	535,652,364	100

(二) 报告期限售股份变动情况表

股东名称	年初限售股份数	本年解除限售股份数	本年增加限售股份数	年末限售股份数	限售原因	解除限售日期
Reco Shine Pte. Ltd.	156,000,000	0	0	156,000,000	非公开发行	2010年6月9日
北京燕赵房地产开发有限公司(注)	3,838,547	3,838,547	0	0	股改	2009年5月14日
合计	159,838,547	3,838,547	0	156,000,000	—	—

注：2009年5月14日，北京燕赵房地产开发有限公司（以下简称：“北京燕赵”）所持有本公司限售股

份 3,838,547 上市流通，占本公司总股本的 0.72%。

（三）公司近三年股票发行与上市情况

1、2006年11月15日，本公司向Reco Shine Pte. Ltd. (以下简称“Reco Shine”)的非公开发行方案获得商务部商资批[2006]字2133号文《商务部关于原则同意广西阳光股份有限公司引进境外战略投资者的批复》的批准；2007年5月25日，取得中国证监会证监发行字[2007]110号《关于核准广西阳光股份有限公司非公开发行股票的通知》的发行核准批文。公司董事会根据上述核准文件要求和公司股东大会的授权办理了本次非公开发行股票相关事宜。公司于2007年5月28日以5.71元/股的价格向特定投资者定向发行120,000,000股，并于2007年6月5日办理了本次非公开发行的120,000,000股新股的股权登记、过户事宜。本次非公开发行后公司总股本由292,040,280增至412,040,280股。

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

二、股东和实际控制人情况介绍

（一）报告期末股东情况：

单位：股

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

北京首创阳光房地产有限责任公司	4,279,284	人民币普通股
邢素兰	3,805,397	人民币普通股
福州飞越集团有限公司	3,656,280	人民币普通股
交通银行一普天收益证券投资基金	3,499,921	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 公司前十名股东中，首创置业股份有限公司（以下简称“首创置业”）和北京首创阳光房地产有限责任公司（以下简称“首创阳光”）存在关联关系；公司未知前十名股东中其他股东是否存在关联关系。</p> <p>(2) 公司前十名无限售条件股东中，首创置业和首创阳光存在关联关系。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>	

1、截至 2009 年 12 月 31 日，公司前十名股东中，有限售条件的流通股股份数额为 156,000,000 股，无限售条件的流通股股份数额为 123,681,094 股。

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

（二）公司控股股东情况

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

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

（三）公司实际控制人基本情况

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

姓名	职务	性别	年龄	任职起始日期	任职终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(千元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
唐军	董事长	男	51	2008	2011	0	0	不适用	1,200	是
侯国民	董事	男	58	2008	2011	0	0	不适用	1,884	否
李国绅	董事	男	41	2008	2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
孙建军	董事	男	42	2008	2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
饶戈平	独立董事	男	62	2008	2011	0	0	不适用	90	否
徐祥圣	独立董事	男	49	2008	2011	0	0	不适用	90	否
黄翼忠	独立董事	男	43	2008	2011	0	0	不适用	90	否
刘建图	监事会主席	男	55	2008	2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
张馥香	监事	女	49	2008	2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
王洪玉	职工代表监事	男	59	2008	2011	0	0	不适用	112	否
万林义	总裁	男	38	2008	2011	0	0	不适用	1,423	否
杨宁	副总裁	男	40	2008	2011	0	0	不适用	1,287	否
孔令国	副总裁	男	48	2008	2011	0	0	不适用	1,052	否
王新	副总裁兼董事会秘书	女	39	2008	2011	0	0	不适用	1,268	否
汪平华	副总裁	男	39	2009	2011	0	0	不适用	995	否
吴尧	助理总裁	男	42	2008	2011	0	0	不适用	1,039	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	10,530	-

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

(一) 董事会成员

唐军先生，工商管理硕士，高级工程师。曾任北京市计划委员会干部、北京综合投资公司投资处处长、北京市经济技术开发区招商处处长，本公司第二、三、四、五届董事会董事长。现任首创置业总裁，首创阳光董事长，本公司第六届董事会董事长。

侯国民先生，学士学位，工程师。曾任北京建筑工程学院教师、北京新大都房地产开发公司总经理、本公司第三、四、五届董事会董事、常务副总经理、总裁。现任本公司第六届董事会董事。

李国绅 (Lee Kok Sun) 先生，新加坡国立大学毕业，新加坡国籍。曾在 Koenaman Capital Management 从事股市及外汇投资与管理，本公司第五届董事会董事。现任职于新加

坡政府产业投资有限公司，负责该公司在中国、韩国和日本的部分地区房地产投资及管理，本公司第六届董事会董事。

孙建军先生，美国斯坦福大学 MBA。曾任职于中国建筑工程总公司、中国建筑(南洋)发展有限公司，曾任本公司第五届董事会董事。现任职于新加坡政府产业投资有限公司，本公司第六届董事会董事。

饶戈平先生，国际法硕士。曾任美国华盛顿大学、美国纽约大学访问学者，本公司第五届董事会独立董事。现任北京大学法学院教授、博士生导师，全国人大常委会香港基本法委员会委员、国务院发展研究中心港澳研究所副所长，全国自学高考法学专业委员会主任委员，中国国际法学会副会长，本公司第六届董事会独立董事。

徐祥圣先生，工商管理硕士，研究员。曾任潍坊中师科技有限公司总经理，辽宁大正集团总经理，中国人民大学工商管理研修中心管理总监，本公司第五届董事会独立董事。现任国务院发展研究中心企业研究所斯坦福项目组研究员，本公司第六届董事会独立董事。

黄翼忠先生，毕业于澳大利亚墨尔本大学，香港注册会计师，澳大利亚注册会计师。曾任职于普华永道会计师事务所、安永会计师事务所、Vantage 资本有限公司（Vantage Capitals Ltd.）、德勤财务顾问公司。现任 TMF 集团（TMF Group）董事、Vantage 联合公司（Vantage Partners Ltd.）高级顾问，本公司第六届董事会独立董事。

（二）监事会成员

刘建图先生，学士学位。曾任国家建委八局二公司办公室干事，河北省第一建筑工程公司副总经理，北京燕赵总经理，本公司第五届监事会主席。现任北京燕赵董事长，河北建设集团有限公司副总裁，本公司第六届监事会主席。

张馥香女士，学士学位，高级会计师。曾任北京市房地产信托投资公司主管会计，香港 VETCH HOLDINGS LTD 会计师，国家开发银行国际合作基金管理部综合处负责人，中瑞合作基金总会会计师，本公司第三、四、五届监事会股东派出的监事。现任首创置业副总裁，本公司第六届监事会股东派出的监事。

王洪玉先生，曾任北京希福连锁总店副总经理，北京新大都装璜材料联营公司经理，本公司第三、四、五届监事会职工代表监事。现任本公司第六届监事会职工代表监事。

（三）高级管理人员

万林义先生，硕士学位，注册土地估价师。曾于北京市政府部门工作两年，2000 年起任本公司市场营销部经理、北京阳光上东项目部经理、公司副总经理、常务副总经理。现任本公司总裁。

杨宁先生，学士学位，会计师。曾就职于国家审计署，担任本公司财务部经理、财务总监、副总经理兼任财务总监。现任本公司副总裁。

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

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

汪平华先生，硕士学位，房地产经济师中级职称。曾任北京市建设委员会房屋权属处副处长，北京市住房贷款担保中心主任。现任本公司副总裁。

吴尧先生，研究生学历。曾任华普超市副总经理、城市之光商业公司总经理、易通时代管理公司董事长、新希望集团房地产业务部和商贸事业部副总经理、鑫苑（中国）置业有限公司首席运营官。现任本公司助理总裁。

三、年度报酬情况

报告期内，公司尚未制定和实施股权激励计划。

董事、监事及高管人员依据公司绩效考核制度领取报酬。现任董事、监事、高级管理人员 2009 年度报酬总额为 10,260 千元（不包含独立董事）。

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

四、报告期内，公司董事、监事及高管人员变动情况。

2009 年 1 月 19 日，公司第六届董事会 2009 年第一次临时会议根据总裁万林义先生的提名，聘请汪平华先生担任公司副总裁职务。

六、公司员工情况

截至 2009 年 12 月 31 日，公司在职员工 424 人。

专业构成：房地产、建筑等相关专业占 22%；金融、经济及会计类 16%；管理类 22%；商业、销售管理及其他专业 40%。

教育程度：70%以上员工具有大学以上学历，其中硕士以上学历占员工总数的 14%。

公司离退休职工 0 名。

第六节 公司治理结构

一、公司治理现状

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及其他相关的法律、法规和规范性文件，严格遵守《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露事务管理办法》、《接待和推广工作制度》、《对外担保管理办法》、《内部审计制度》等一系列公司内部管理制度，不断完善公司的治理结构、规范公司管理，公司治理的实际状况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件，与上述文件的要求不存在差异。

根据《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规、部门规章、规范性文件及公司章程的有关规定，为进一步完善公司治理结构，报告期内，公司制定了《内幕信息知情人登记制度》，公司内幕信息知情人登记备案工作由公司董事会负责，董事会秘书组织实施。

根据《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》（证监会公告[2009]34 号）文件的要求，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并提交公司第六届董事会第三次会议审议通过。

二、公司独立董事履行职责情况

（一）独立董事出席董事会、股东大会的情况

报告期内，公司共召开 11 次董事会会议、6 次股东大会，三位独立董事均亲自出席参加。

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

三、公司与控股股东“五分开”情况

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

四、公司内部控制建设情况

（一）公司内部控制自我评价报告

报告期内，公司按照《上市公司内部控制指引》的要求进一步完善了内部控制制度及管理流程，全面启动了对公司内控制度、重点控制对象、重点业务管理及控制制度的梳理、自评工作。目前，公司基本完成了各项业务的内部控制制度，包括上市公司内控制度、重点控制对象内控制度、战略投资内控制度、审计内控制度、财务内控制度、行政内控制度、销售内控制度、运营内控制度、项目管理内控制度、产品研发内控制度、人力资源内控制度、商业管理内控制度等 12 大项及其明细内控制度的修订和补充工作。

2010 年，公司将对上述内部控制制度进行进一步的修订和系统性整合，并拟聘请富有经验的第三方咨询机构协助公司针对部分重点业务板块的内部控制制度进行进一步健全和完善。

报告的详细内容请参见公司刊载于 2010 年 2 月 11 日巨潮资讯网《阳光新业地产股份有限公司 2009 年度内部控制自我评价报告》。

（二）公司监事会对公司内部控制自我评价报告的意见

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

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

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

（三）公司独立董事对公司内部控制自我评价报告的意见

报告期内，公司进一步建立健全生产经营控制、财务管理控制、信息披露控制等内部控制制度，公司内部控制情况符合中国证监会、深圳证券交易所的相关要求，

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

公司内部控制自我评价报告全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际状况。

（四）公司高管考评及激励机制建立和实施情况

公司提名与薪酬考核委员会具体负责公司高管的考评和激励机制的建立和实施。本年度结束后，提名与薪酬考核委员会依据年初制定的经营计划对公司高管人员进行绩效评价，将

高管人员的个人绩效评价结果与公司的年度绩效相挂钩，最终确定了高管人员薪酬年度报酬数额。

第七节 股东大会情况简介

一、2009年3月10日，公司召开2009年第一次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2009年3月11日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

二、2009年5月6日，公司召开2008年度股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2009年5月7日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

三、2009年7月6日，公司召开2009年第二次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2009年7月7日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

四、2009年9月21日，公司召开2009年第三次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2009年9月22日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

五、2009年10月26日，公司召开2009年第四次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2009年10月27日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

六、2009年11月16日，公司召开2009年第五次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2009年11月17日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

第八节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 报告期内公司经营情况回顾

1、公司总体经营情况

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

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

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

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

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

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

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

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

除了地产项目收入外，对公司报告期净利润构成发生较大影响的事项还包括：

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

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

2、公司主营业务及其经营状况

单位：千元

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

主营业务分地区情况

单位：千元

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

公司主要供应商、客户情况

2009年，本公司前五名供应商合计的采购额 504,770 千元，占公司全年采购总额 1,130,283 千元的 44.66%。

2009年，本公司前五名客户合计的销售收入总额 116,456 千元，占公司全年销售收入总

额 988,121 千元的 11.78%。

3、公司财务数据分析

(1) 报告期末公司总资产为 7,760,845 千元，主要构成及变动情况如下：

单位：千元

项目	2009年12月31日	2008年12月31日	变动比例	变动原因
货币资金	1,830,843	585,169	212.87%	主要为开发产品预售回款增加
交易性金融资产	0	5,862	-100.00%	于 2009 年度将交易性金融资产全部处置
预付款项	815,190	199,476	308.67%	主要为预缴税金的增加及预付北京 A-Z TOWN 项目款
其他应收款	99,057	52,046	90.33%	主要为应收股权转让款
其他流动资产	0	363,378	-100.00%	因处置北京新资股权，转出原持有待售非流动资产
长期股权投资	321,554	61,734	420.87%	主要为 2009 年度收购联营企业所致
投资性房地产	1,241,309	859,817	44.37%	成都 A-Z TOWN 和北苑华糖项目商业部分 2009 年度完工转入投资性房地产
在建工程	32,341	311,462	-89.62%	北苑华糖项目商业部分完工转入投资性房地产
商誉	10,163	19,547	-48.01%	转让瑞阳嘉和少数股权，商誉按出售股权比例相应结转
长期待摊费用	1,643	3,180	-48.33%	2009 年度摊销
递延所得税资产	8,932	38,554	-76.83%	主要为以前年度未实现的内部收益 2009 年度实现，转回确认的递延所得税资产，及本集团部分子公司于 2009 年度实现盈利，使用以前年度的可抵扣亏损，相应转回递延所得税资产
预收款项	2,402,667	397,085	505.08%	主要为开发产品预售回款
应付职工薪酬	24,815	4,606	438.75%	主要为应付人工费用增加
应交税费	577,533	303,579	90.24%	主要为应交企业所得税和土地增值税增加。
应付股利	203,964	15,162	1245.23%	主要为已宣告而尚未支付给首創置业的股利。
其他应付款	318,267	546,515	-41.76%	主要为返还瑞丽殿诚意保证金。
递延所得税负债	0	1,260	-100.00%	2009 年度处置交易性金融资产，公允价值变动损失对应的递延所得税负债相应转出
盈余公积	68,893	13,179	422.75%	按本公司 2009 年净利润的 10% 提取法定盈余公积

(2) 报告期内营业费用、管理费用、财务费用、所得税等财务数据变动情况如下：

单位：千元

项目	2009 年度	2008 年度	变动比例	变动原因
营业收入	988,121	1,513,962	-34.73%	2009 年度开发产品交付结转收入较上年减少所致
营业成本	406,465	822,288	-50.57%	因 2009 年度营业收入下降相应减少
销售费用	76,444	57,724	32.43%	2009 年度营销费用增加
管理费用	97,882	72,750	34.55%	主要为 2009 年度人工费用增加所致。
公允价值变动损失	-5,039	-119,549	-95.78%	主要为交易性金融资产公允价值波动所致。
投资收益	336,000	42,602	688.70%	主要为 2009 年度处置北京新资(主要持有的是阳光上东 A 地块酒店)产生的投资收益
营业利润/(亏损)	441,182	134,821	227.24%	主要是投资收益增加所致

营业外收入	346	881	-60.73%	主要为客户违约金减少所致
营业外支出	569	1,406	-59.53%	主要为捐赠支出减少所致
利润/(亏损)总额	440,959	134,296	228.35%	主要是投资收益增加所致
所得税费用	139,931	55,138	153.78%	2009年度利润总额增加所致。
归属于母公司股东的净利润/(亏损)	267,090	28,326	842.91%	净利润增加及收购少数股权所致

(3) 报告期内，公司现金流量构成及其变动情况如下：

单位：千元

项目	2009年度	2008年度	变动比例	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	1,311,293	-203,228	745.23%	销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-65,621	-168,066	60.96%	主要是出售股权及收购联营企业影响
筹资活动产生的现金流量净额	-10,155	175,878	-105.77%	主要是09年权益性融资较上年减少
现金净增加/(减少)额	1,235,517	-195,416	732.25%	主要是经营性销售回款增加所致

(4) 与公允价值计量相关的项目

单位：千元

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

截至报告期末，公司未持有外币金融资产或负债。

4、主要控股子公司的经营情况及业绩分析

(1) 北京首创风度房地产开发有限责任公司（以下简称：“风度公司”），注册资本60,000千元，本公司直接和间接共持有其100%的股权。风度公司开发建设了北京阳光丽景项目，并负责对该项目的底商进行经营。报告期末该公司总资产629,106千元，净资产116,577千元，2009年实现主营业务收入298,048千元，主营业务利润131,165千元，净利润205,374千元。

(2) 北京阳光苑房地产开发有限公司（以下简称：“阳光苑公司”），注册资本72,190千元。本公司直接持有其65%的股权。阳光苑公司负责经营北京阳光大厦和北京盛世

嘉园项目。报告期末该公司总资产 485,240 千元，净资产 98,252 千元，2009 年实现主营业务收入 51,592 千元，主营业务利润 30,471 千元，净利润 3,694 千元。

(3) 北京星泰房地产开发有限公司（以下简称：“星泰公司”），注册资本 55,180 千元，本公司直接和间接共持有其 100% 的股权。星泰公司负责开发建设北京阳光上东项目。报告期末该公司总资产 4,777,101 千元，净资产 216,299 千元，2009 年实现主营业务收入 540,336 千元，主营业务利润 174,712 千元，净利润 96,435 千元。

(4) 北京电控阳光房地产开发有限公司（以下简称：“电控阳光”），注册资本 60,000 千元，本公司持有其 85% 的股权。电控阳光负责开发建设北京酒仙桥危改项目。报告期末该公司总资产 154,568 千元，净资产 43,513 千元，2009 年实现净利润-1,642 千元。

(5) 北京东光兴业科技发展有限公司（以下简称：“东光兴业”），注册资本 2,000 千元，本公司直接持有其 80% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。东光兴业负责开发建设北京酒仙桥科研培训中心项目。报告期末该公司总资产 73,171 千元，净资产 1,416 千元，2009 年实现净利润-4 千元。

(6) 北京瑞阳嘉和物业管理有限公司（以下简称：“瑞阳嘉和”），注册资本 139,500 千元，本公司直接持有其 51% 的股权。瑞阳嘉和负责经营北京通州商业项目。报告期末该公司总资产 454,233 千元，净资产 138,993 千元，2009 年实现主营业务收入 37,711 千元，主营业务利润 23,596 千元，净利润 4,316 千元。

(7) 北京道乐科技发展有限公司（以下简称：“道乐科技”），注册资本 95,000 千元，本公司直接持有其 51.03% 的股权。道乐科技负责开发建设并经营北京北苑科创大厦项目。报告期末该公司总资产 354,769 千元，净资产 90,513 千元，2009 年实现净利润-1,047 千元。

(8) 北京瑞景阳光物业管理有限公司（以下简称：“北京瑞景”），注册资本 300,000 千元，本公司直接持有其 55% 的股权。北京瑞景负责运营北京 A-Z TOWN 商业楼项目。报告期末该公司总资产 761,773 千元，净资产 296,288 千元，2009 年实现净利润-3,647 千元。

(9) 北京新瑞阳光房地产开发有限公司，注册资本 230,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 229,883 千元，净资产 229,883 千元，2009 年实现净利润 3 千元。

(10) 北京宏诚展业房地产开发有限公司，注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 80% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 15,942 千元，净资产-6,628 千元，2009 年实现净利润-11,975 千元。

(11) 天津阳光滨海房地产开发有限公司（以下简称：“天津滨海”），注册资本 50,000 千元，本公司持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。天津滨海负责开发建设天津万东小马路项目。报告期末该公司总资产 810,432 千元，净资产 5,522 千元，净利润-16,428 千元。

(12) 青岛阳光滨海置业有限公司（以下简称：“青岛滨海”），注册资本 50,000 千元，本公司直接持有其 30% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。青岛滨海负责开发

建设青岛城阳项目。报告期末该公司总资产 416,542 千元，净资产 11,138 千元，2009 年实现净利润-9,991 千元。

(13) 青岛千千树置业有限公司（以下简称：“青岛千千树”），注册资本 20,000 千元，本公司直接持有其 70% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。青岛千千树负责开发建设青岛千千树项目。报告期末该公司总资产 278,629 千元，净资产 19,777 千元，2009 年实现净利润 16,999 千元。

(14) 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”），注册资本 200,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。烟台阳光新业负责开发建设烟台银河项目。报告期末该公司总资产 620,878 千元，净资产 33,353 千元，2009 年实现净利润-120,336 千元。

(15) 烟台阳光骊锦房地产开发有限公司，注册资本 50,000 千元，本公司直接持有其 90% 股权，直接和间接共持有其 100% 股权。报告期末该公司总资产 50,000 千元，净资产 49,941 千元，2009 年实现净利润-31 千元。

(16) 烟台阳光嘉鑫房地产开发有限公司，注册资本 50,000 千元，本公司直接持有其 90% 股权，直接和间接共持有其 100% 股权。报告期末该公司总资产 50,000 千元，净资产 49,941 千元，2009 年实现净利润-31 千元。

(17) 成都紫瑞新丽商贸有限公司（以下简称：“成都紫瑞”），注册资本 150,000 千元，本公司间接持有其 55% 的股权。成都紫瑞负责运营成都 A-Z TOWN 商业楼项目。报告期末该公司总资产 238,504 千元，净资产 150,911 千元，2009 年实现净利润 918 千元。

(18) 北京上东房地产经纪有限公司（以下简称：“上东经纪”），注册资本 1,000 千元，本公司直接持有其 85% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。上东经纪主要负责北京阳光上东项目的销售管理。报告期末该公司总资产 7,283 千元，净资产-1,931 千元，2009 年实现主营业务收入 6,950 千元，主营业务利润 6,574 千元，净利润 6,702 千元。

(19) 北京瑞丰阳光投资有限公司，注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 536,552 千元，净资产 7,184 千元，2009 年实现净利润-2,648 千元。

(20) 北京瑞金阳光投资有限公司，注册资本 10,000 千元，本公司持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 9,977 千元，净资产 9,977 千元，2009 年实现净利润-6 千元。

(21) 北京艺力设计工程有限公司，注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 502,008 千元，净资产 202,939 千元，2009 年实现主营业务收入 68,242 千元，主营业务利润 31,409 千元，净利润 15,641 千元。

(22) 北京荣合阳光物业管理有限公司，注册资本 5,000 千元，本公司直接持有其 20% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 4,849 千元，净资产 4,849 千元，2009 年实现净利润 -15 千元。

(23) 北京新业阳光商业管理有限公司，注册资本 2,000 千元，本公司直接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 14,550 千元，净资产 11,309 千元，2009 年实现净利润 1,811 千元。

(24) 天津阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 17,443 千元，净资产 12,244 千元，2009 年实现主营业务收入 16,233 千元，主营业务利润 9,115 千元，净利润 6,232 千元。

(25) 北京阳光瑞景企业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,428 千元，净资产 1,059 千元，2009 年实现净利润 69 千元。

(26) 青岛阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,353 千元，净资产 769 千元，2009 年实现净利润 -225 千元。

(27) 石家庄阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,130 千元，净资产 993 千元，2009 年实现净利润 54 千元。

(28) 郑州阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,044 千元，净资产 903 千元，2009 年实现净利润 -91 千元。

(29) 沈阳阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,107 千元，净资产 888 千元，2009 年实现净利润 -98 千元。

(30) 西安光华瑞景投资管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,353 千元，净资产 1,019 千元，2009 年实现净利润 19 千元。

(31) 北京阳光优食餐饮有限公司，注册资本 100 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 99 千元，净资产 99 千元，2009 年实现净利润 -1 千元。

(32) 北京潞城阳光房地产开发有限公司，注册资本 30,000 千元，本公司直接持有其 95% 的股权。报告期末该公司总资产 79,696 千元，净资产 29,696 千元，2009 年实现净利润 -304 千元。

潞城阳光于 2009 年 9 月成立，是根据本公司 2009 年 8 月 6 日与北京市通州区潞城镇人民政府签署《土地一级开发合作框架协议》而成立的项目公司，旨在对通州新城 0604 街区项目进行土地一级开发。截至本报告披露日，潞城阳光尚未获得该项目的一级开发授权。

5、主要参股公司的经营情况及业绩分析

(1) 沈阳世达物流有限责任公司（以下简称：“世达物流”），注册资本 202,700 千

元，本公司直接持有其 30% 的股权。报告期末该公司总资产 285,047 千元，净资产 159,896 千元，2009 年实现净利润-34,502 千元。

(2) 天津友谊新资商贸有限公司（以下简称：“友谊新资”），注册资本 300,000 千元，本公司间接持有其 10% 的股权。报告期末该公司总资产 1,208,551 千元，净资产 533,045 千元，2009 年实现净利润-4,845 千元。

(3) 天津光明新丽商贸有限公司（以下简称：“光明新丽”），注册资本 300,000 千元，本公司间接持有其 10% 的股权。报告期末该公司总资产 1,089,103 千元，净资产 552,612 千元，2009 年实现净利润-8,425 千元。

(4) 天津津汇远景贸易有限公司（以下简称：“津汇远景”），注册资本 300,000 千元，本公司间接持有其 10% 的股权。报告期末该公司总资产 1,022,067 千元，净资产 470,820 千元，2009 年实现净利润-16,618 千元。

(5) 天津紫金新嘉商贸有限公司（以下简称：“紫金新嘉”），注册资本 300,000 千元，本公司间接持有其 10% 的股权。报告期末该公司总资产 1,514,134 千元，净资产 581,325 千元，2009 年实现净利润-2,796 千元。

(6) 天津建设新汇商贸有限公司（以下简称：“建设新汇”），注册资本 300,000 千元，本公司间接持有其 10% 的股权。报告期末该公司总资产 805,229 千元，净资产 310,852 千元，2009 年实现净利润-1,469 千元。

6、报告期内公司控股子公司处置情况

(1) 北京新资物业管理有限公司（以下简称：“北京新资”），注册资本 348,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，星泰公司直接持有其 10% 的股权。北京新资购买了北京阳光上东酒店项目。2007 年 12 月 5 日，本公司、星泰公司和 Reco UES Pte. Ltd. 签署《合作性框架协议》，本公司、星泰公司将所持有的北京新资 100% 股权转让予 Reco UES Pte. Ltd.。上述股权转让及物业交割手续已于 2009 年 4 月办理完毕。

(2) 北京阳光福居房地产经纪有限公司（以下简称：“北京福居”），注册资本 1,000 千元，本公司直接持有其 85% 的股权，本公司控股子公司北京瑞丰持有其 15% 的股权。2009 年 4 月 9 日，本公司、北京瑞丰分别与郭玉恒、臧青签署《股权转让协议》，将所持有的北京福居 85%、15% 的股权分别转让予郭玉恒、臧青，上述股权转让已于 2009 年 4 月完办理完毕工商变更登记手续。

7、公司不存在控制下的特殊目的主体。

(二) 公司未来发展的展望

1、公司未来发展

2010 年，全球经济仍然处于走出经济危机的复苏阶段，全球经济形式亦将出现各种新的情况，各国政府都将进一步采取各种政策，优先推动本国经济全面复苏。中国政府亦将延续 2008-2009 年的的宏观经济政策，积极拉动国内消费需求，保持经济健康稳步发展。

进入 2010 年，政府将加大房地产宏观调控力度，有效抑制住宅价格过快增长。但是，受到消费市场的推动，商业地产市场仍将保持持续稳定的发展，另外伴随着中国房地产业的发展，地产金融、服务等衍生行业也将出现新的发展机会。

公司对中国地产行业的发展，总体上保持乐观的态度，但也注意到可能发生的行业结构的继续调整。首先，中国经济由投资拉动向消费驱动的转型势在必行，政府刺激消费的力度有增无减，中国巨大的居民储蓄即将激活；其次，如房地产信托基金、保险资金向地产放开等金融创新正不断推出，影响商业地产发展的融资困境有望解决；第三，当前作为房地产行业的两个方向，住宅和商业地产发展极不平衡，商业地产价格严重低估而优质商业地产极为稀缺，这势必导致未来几年商业地产进入价值再评估过程。

根据市场的发展，公司 2010 年将采取积极的业务发展策略，继续重点发展商业地产持有经营业务，并保持住宅开发与商业地产持有经营业务的合理比例。

公司运营体系不断完善，公司企业文化及品牌内涵已经重新定义并梳理清晰，组织架构及业务流程已基本调整到位，各项人才储备充足并可以满足扩张需要，公司已做好迎接商业地产行业爆发的各项准备，公司将紧握历史机遇，谋求超常规发展，通过三到五年的积极努力，实现“成为中国领先的商业地产集团”的战略目标。

2、公司 2010 年经营发展计划

公司 2010 年经营计划主导思想是：扩大规模、追求发展，重视投资、缩短差距。即，扩大公司资产规模、投资规模、开发规模和商业规模；拓宽投资思路，优化投资体系和投资管理流程，拓宽项目拓展渠道；提高产品研发能力，强化成本管理体系。具体内容如下：

（1）积极拓展融资渠道

探索包括权益融资在内多种融资模式和途径，为公司规模扩张提供支持。

（2）通过各种渠道，采取综合手段，提高土地储备

积极推进酒仙桥危改、通州潞城等一级开发项目。实现新项目拓展，在项目选择上综合考虑住宅和商业项目，以住宅开发为商业地产提供支持。

（3）推进各项目的开发进度

推进酒仙桥科研培训中心项目，预计上半年开工建设；推进青岛城阳项目、青岛千千树项目、烟台银河项目，预计下半年开工建设。

（4）实行积极的销售策略

目前，北京阳光上东项目与天津万东小马路销售已进入尾盘阶段，预计本年内上述两个项目销售将基本完成。同时密切关注市场需求变化，适时启动青岛城阳项目、青岛千千树项目的销售工作；

（5）提高商业地产运营管理能力，继续扩大持有规模

做好北京 A-Z TOWN 商业楼项目和成都 A-Z TOWN 商业楼项目自营部分的招商及开业前期准备工作，保证按计划如期开业。推进托管项目改造和招商，提高公司商业管理收入。

（6）完善公司管理体系，适应未来业务规模的扩张

加强公司内部管理，建立投资管理的统一组织体系，优化投资流程，完善项目管理体系，增强公司整体执行力，加强品牌推广、加快推进信息化建设。

3、公司未来资金需求及使用计划、资金来源

2010 年公司主要资金需求来自已竣工或开工项目的开发成本支出、税费缴纳、贷款的还本付息以及新项目拓展。2010 年公司的主要资金来源为在售项目销售回款、商业物业租金收入和商业管理收入，此外，新开工项目将争取获得银行贷款的支持，公司也将积极探索其他多种融资方式。

4、未来风险因素

2009 年末以来，国家陆续出台一系列政策，运用税收、信贷、土地等多种手段对房地产市场进行调控，因此，国家的房地产调控政策及其影响，是公司未来面临一大外部风险。

此外，为了应对日益激烈的市场竞争，公司还需继续强化自身的成本、研发、招商、运营、投融资等综合能力，提高公司运营效率和盈利水平。

二、公司报告期内的投资情况

(一) 报告期内，公司前次募集资金使用情况

本公司经中国证监会证监发行字[2007]110号文件批复核准，于2007年5月28日以5.71元/股的价格向特定投资者定向发行12,000万股，共募集资金685,200千元，扣除发行费用后，募集资金净额为679,330千元。经普华永道中天会计师事务所有限公司出具的普华永道中天验字(2007)第061号《验资报告》验证，该笔资金已经汇入公司指定的募集资金专用账户。

截至2009年12月31日，本次募集资金的实际使用情况与本公司《2006年度非公开发行情况报告书》中关于募集资金承诺使用情况比较如下：

金额单位：千元

募集资金总额			679,330			本年度投入募集资金总额			44,086			
变更用途的募集资金总额			0			已累计投入募集资金总额			679,330			
变更用途的募集资金总额比例			0									
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(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	44,086	520,200	0	100	2008年	206,804	是(注)	否
补充流动资金	否	159,130	159,130	159,130	0	159,130	0	100	2007年12月	0	是	否
合计	-	679,330	679,330	679,330	44,086	679,330	0	-	-	206,804	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	不适用											
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用											
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用											
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	先期为银行借款投入，后置换入募集资金											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用											
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用											
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用											

注：2009 年度，本公司出售了北京新资全部股权，北京阳光上东三期一酒店项目随着北京新资股权转让的完成，已整体转让完毕。截至 2009 年 12 月 31 日止，北京阳光上东三期一酒店项目已产生经营效益为 206,804 千元。

2009 年度，本公司根据市场情况，将北京阳光上东三期一公寓项目原整售方案改为散售，该项目于 2008 年竣工，并于 2009 年 6 月开盘销售。于 2009 年 12 月 31 日，北京阳光上东三期一公寓项目已签订销售合同的房屋尚未办理入住交接手续，因此尚未确认相关收入及结转成本。北京阳光上东三期一公寓项目 2010 年 1 月开始交付使用。

（二）报告期内非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

1、住宅项目

（1）北京阳光上东项目

项目位于北京市朝阳区将台乡大清寺，由公司控股子公司星泰公司负责开发建设。项目分三期：一期为 C1、C2、B 区，二期为 C3-C9 区，三期为 A 区（公司前次募集资金投资项目）。

一期（C1、C2、B 区）建筑面积约 27.3 万平方米（住宅可售面积约 19.65 万平方米，底商可售面积约 1.8 万平方米），已分别于 2004 年、2005 年竣工。截至 2009 年 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 99.5%，底商部分累计签约率 60.33%。2009 年住宅部分实现销售收入 63,894 千元，底商部分实现销售收入 95,064 千元。

二期为 C3-C9 区，建筑面积约 34.8 万平方米。其中：

C6C7、C3C4 区、C5C8 区：建筑面积约 24.4 万平方米（住宅可售面积约 17.83 万平方米，底商可售面积约 0.2 万平方米），已分别于 2006 年底、2007 年底竣工。截至 2009 年 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 99.06%，底商部分尚无签约。2009 年住宅部分实现销售收入 136,995 千元。

C9 区：建筑面积约 10.45 万平方米（住宅可售面积约 7.3 万平方米）。2006 年 6 月开工建设，2008 年 6 月进入预售阶段，除 5 号楼外其余部分已于 2009 年 12 月竣工。截至 2009 年 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 79.84%，底商部分尚未开始销售，2009 年住宅部分实现销售收入 233,503 千元。

（2）天津万东小马路项目

项目位于天津市河东区卫国道与万东小马路交口西南角，由公司控股子公司天津滨海负责开发建设。项目规划建筑面积约 10.4 万平方米（住宅可售面积约 8.5 万平方米）。项目已于 2008 年初开工，2008 年 10 月进入预售阶段，预计 2010 年 3 月竣工。截至 2009 年 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 92.91%。

（3）青岛城阳项目

项目位于青岛市城阳区流亭立交桥东北角，由公司控股子公司青岛滨海负责开发建设。项目土地规划用途为城镇混合住宅及商业用地，规划总建筑面积约 14 万平方米，其中，住宅建筑面积约 10.1 万平方米，商业规划建筑面积约 2.12 万平方米。项目一期已于 2009 年底开工，预计 2010 年 8 月进入预售阶段。

（4）烟台银河项目

项目位于烟台市福山区夹河岸西侧，由公司控股子公司烟台阳光新业、烟台阳光骊锦、烟台阳光嘉鑫负责开发建设。该项目土地规划用途为住宅及商业用地，规划总建筑面积约

49.66 万平方米，规划地上总建筑面积约 43.03 万平方米，规划住宅建筑面积约 41.84 万平方米。项目目前正在进行规划方案调整。

(5) 青岛千千树项目

项目位于青岛市李沧区唐山路。由公司控股子公司青岛千千树负责开发建设。项目占地面积 9.7 万平方米，规划建筑面积约 14 万平方米。截至 2009 年 12 月 31 日，项目已取得《国有土地使用权证》和《建设用地规划许可证》。

(6) 北京酒仙桥危改项目

项目位于北京市朝阳区酒仙桥电子城，为一级土地开发，由公司控股子公司电控阳光负责开发。项目总占地面积约 42 万平方米，规划建筑面积 101 万平方米。截至 2009 年 12 月 31 日，该项目尚处于动迁前期准备过程中，公司将加大工作力度，积极争取早日启动拆迁工作。

(7) 北京阳光丽景项目

项目位于北京市西城区黄寺大街 23 号，由公司控股子公司风度公司负责开发建设。项目已于 2004 年竣工，住宅部分已全部销售完毕；底商可售面积约 1.5 万平方米，自 2008 年底开始销售。截至 2009 年 12 月 31 日，项目底商累计签约率 99.1%。2009 年实现销售收入 291,485 千元。

2、商业项目

(1) 北京阳光大厦项目

项目位于北京市西城区西直门外大街 112 号，由公司控股子公司阳光苑公司负责开发和经营。项目总建筑面积约 5.1 万平方米，可出租面积约 4.6 万平方米，主要承租人为华堂商场。截至 2009 年 12 月 31 日，项目整体出租率 100%，2009 年实现租赁收入 49,959 千元。

(2) 北京通州商业项目

项目位于北京市通州九棵树 48 号院的瑞都景园北区 1A#楼，由公司控股子公司瑞阳嘉和负责经营。项目总建筑面积约 4.6 万平方米，可出租面积约 3.1 万平方米，已于 2006 年 10 月 28 日开业，主要承租人为北京家乐福商业有限公司。截至 2009 年 12 月 31 日，项目整体出租率达 100%，2009 年实现租赁收入 37,711 千元。

(3) 北京北苑科创大厦项目

项目位于北京市朝阳区北苑大羊坊 10 号，由公司控股子公司道乐科技以出让方式取得科技创业大厦工业用途的土地使用权并负责开发和经营。项目总建筑面积约为 6.23 万平方米，公司和 Reco Shine 共同享有约 3.13 万平方米的房屋所有权，该部分物业的承租人为华堂商场，已于 2009 年 9 月开业。截至 2009 年 12 月 31 日，项目整体出租率达 100%，2009 年实现租赁收入 8,556 千元。

(4) 北京酒仙桥科研培训中心项目

项目位于北京市朝阳区酒仙桥路 12 号院内，由公司控股子公司东光兴业负责开发建设。项目规划总建筑面积约 6.7 万平方米，建成后东光兴业享有约 4.0 万平方米建筑面积。

截至 2009 年 12 月 31 日，项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。

(5) 北京 A-Z TOWN 商业楼项目

项目位于北京市朝阳区朝阳路十里堡 1 号，由公司控股子公司北京瑞景负责经营。项目总建筑面积约 8.7 万平方米，可租面积约 4.15 万平米，主要承租人为华堂商场。华堂商场与自营部分已同时于 2010 年 1 月 21 日开业。

(6) 成都 A-Z TOWN 商业楼项目

项目位于成都市建设路，由公司控股子公司成都紫瑞负责经营。项目总规划建筑面积约 8.6 万平方米，可租面积约 5.98 万平米，主要承租人为华堂商场。华堂商场已于 2009 年 11 月开业，项目自营部分预计于 2010 年 8 月开业。项目已开业部分 2009 年实现租赁收入 2,843 千元。

三、普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。

四、董事会工作情况

(一) 报告期内董事会会议情况及决议内容

2009 年度，公司董事会共召开了十一次会议，具体情况如下：

(1) 2009 年 1 月 19 日，公司召开第六届董事会 2009 年第一次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2009 年 1 月 20 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(2) 2009 年 2 月 20 日，公司召开第六届董事会 2009 年第二次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2009 年 2 月 21 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(3) 2009 年 4 月 10 日，公司召开第六届董事会第一次会议，本次会议决议公告刊登在 2009 年 4 月 11 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(4) 2009 年 4 月 27 日，公司召开第六届董事会 2009 年第三次临时会议，审议通过公司 2009 年第一季度报告。

(5) 2009 年 6 月 19 日，公司召开第六届董事会 2009 年第四次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2008 年 6 月 20 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(6) 2009 年 7 月 31 日，公司召开第六届董事会 2009 年第五次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2009 年 8 月 1 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(7) 2009 年 8 月 18 日，公司召开第六届董事会第二次会议，本次会议决议公告刊登在 2009 年 8 月 19 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(8) 2009 年 8 月 28 日，公司召开第六届董事会 2009 年第六次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2009 年 9 月 4 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(9) 2009 年 9 月 28 日，公司召开第六届董事会 2009 年第七次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2009 年 10 月 8 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(10) 2009 年 10 月 26 日，公司召开第六届董事会 2009 年第八次临时会议，审议通过公司 2009 年第三季度报告。

(11) 2009 年 10 月 29 日，公司召开第六届董事会 2009 年第九次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2009 年 10 月 30 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会全体成员严格遵循有关证券法规和公司章程，尽职尽责地执行股东大

会的各项决议，完成了公司的经营目标。公司董事会在履行职责中未超越股东大会授权范围。

（三）董事会审计委员会的履职情况汇总报告

2009年根据中国证监会的有关规定、公司章程以及《董事会审计委员会实施细则》，公司制定了《审计委员会年度审计工作规程》，加强了审计委员会对公司年度审计工作的监督。

报告期内，审计委员会共召开六次会议，具体情况如下：

（1）2009年1月15日第六届董事会审计委员会第一次会议，审议通过公司2008年度审计计划。

（2）2009年4月2日第六届董事会审计委员会第二次会议，审议通过公司2008年度财务报告初稿、《审计委员会年度审计工作规程》、公司内控自我评价报告、续聘普华永道中天会计师事务所有限公司为公司2009年年度审计机构。

（3）2009年4月24日第六届董事会审计委员会第三次会议，审议通过公司2009年第一季度财务报告初稿。

（4）2009年8月12日第六届董事会审计委员会第四次会议，审议通过公司2009年半年度财务报告初稿；同意李国绅先生因工作原因辞去审计委员会委员职务并推选孙建军先生担任审计委员会委员。

（5）2009年10月21日第六届董事会审计委员会第五次会议，审议通过公司2009年第三季度财务报告初稿。

（6）2009年12月14日第六届董事会审计委员会第六次会议，审议通过2009年度审计工作计划。

在公司2009年度审计进行过程中，审计委员会与会计师保持沟通并督促审计工作进展。2010年2月10日第六届董事会审计委员会第七次会议，审议通过公司2009年度财务报告初稿、公司内控自我评价报告、续聘普华永道中天会计师事务所有限公司为公司2010年年度审计机构。

（四）董事会提名与薪酬考核委员会的履职情况汇总报告

报告期内，审计委员会共召开三次会议，具体情况如下：

（1）2009年1月15日第六届董事会提名与薪酬考核委员会第一次会议，审议通过聘任公司副总裁、公司2008年度高级管理人员绩效考核评价以及薪酬分配方案。

（2）2009年4月2日第六届董事会提名与薪酬考核委员会第二次会议，审议通过董事长年度津贴、董事年度津贴，并对本年度报告第五节披露的公司董事、监事和高级管理人员年度薪酬发表了审核意见，认为上述披露信息真实、准确、完整。

（3）2009年8月12日第六届董事会提名与薪酬考核委员会第三次会议，审议通过关于调整战略委员会和审计委员会组成人员的议案。

2010年2月10日，第六届董事会提名与薪酬考核委员会第四次会议，审议通过公司2009年度高级管理人员绩效考核评价以及薪酬分配方案，并对本年度报告第五节披露的公司董事、监事和高级管理人员年度薪酬发表了审核意见，认为上述披露信息真实、准确、完整。

五、本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案。

2010年2月2日公司召开了第六届董事会2010年第一次临时会议，审议通过了2009年度利润分配预案：以公司2009年12月31日总股本535,652,364股为基数，向全体股东每10

股送红股 4 股（含税），每 10 股派现金红利 0.6 元（含税）。在公司 2009 年度审计完成后，该预案已经 2010 年 2 月 10 日第六届董事会第三次会议再次审议通过，尚须公司 2009 年度股东大会批准。

公司最近三年现金分红情况表

单位：千元

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

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

第九节 监事会报告

监事会作为公司的监督机构，根据《公司法》和国家有关法律、法规以及《公司章程》的有关规定，认真履行监督职责，在 2009 年主要完成了下列工作：

一、报告期内，公司监事会共召开了五次监事会议，具体情况如下：

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

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

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

4、2009 年 10 月 26 日，召开第六届监事会第五次会议，审议通过监事会对公司 2009 第三季度报告出具的审核意见。

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

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

2、负责本公司 2009 年度审计的普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司 2009 年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。本监事会认为，财务报告真实反映了本公司的财务状况和经营成果。

3、公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投入项目完全一致。

4、公司 2009 年度发生的收购、出售资产事项，交易价格公平，无损害公司利益情况。

5、公司 2009 年度发生的关联交易事项，交易价格公平，无损害公司利益情况。

第十节 重要事项

一、报告期内公司未发生重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内公司未发生破产重组相关事项。

三、报告期内公司未持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权情况。

报告期内，公司证券投资情况如下：

单位：千元

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

四、报告期内公司未发生企业合并事项，公司发生收购及购买和出售资产情况。

(一) 资产收购

1、受让青岛千千树30%股权

经2009年10月29日公司第六届董事会2009年第九次临时会议审议通过，本公司拟与青岛颐中房地产开发有限公司（以下简称：“颐中公司”）签署《股权转让协议》，受让其所持有的青岛千千树30%的股权，股权转让价款合计1,837万元。

本项交易定价依据及交易价格：以资产评估报告的评估价值为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格。根据《评估报告》，千千树公司经评估的全部股权价值为6,200万元，经交易双方协商并确认，千千树公司30%的股权转让价款共计为1,837万元。

本项交易的目的在于获得青岛千千树项目全部控制权和收益权。通过受让青岛千千树30%的股权，公司持有青岛千千树股权将从70%增加至100%；成为青岛千千树的唯一股东后，公司将完全主导青岛千千树项目的未来运作，有助于提高公司的未来收益。

上述股权转让已于2009年11月办理完毕工商登记变更。

2、报告期内其他资产收购事项，参见本节六（二）1（1）（2）（3）（4）。

(二) 资产出售

参见本节六（二）2（1）（2）（3）（4）

五、报告期内，公司尚未制订和实施股权激励计划。

六、报告期内发生的重大关联交易事项

(一) 公司未发生日常关联交易事项。

(二) 报告期内发生的收购、出售资产的关联交易事项

1、收购资产的关联交易

(1) 受让友谊新资、光明新丽、津汇远景各 10% 股权

2009 年 8 月 28 日，公司控股子公司北京瑞丰与杜厦、王致华签署《股权转让协议》，分别受让其所持有的友谊新资、光明新丽、津汇远景各 10% 股权，交易的股权转让价款总计 17,700 万元。友谊新资的控股股东 Home Alliance Pte. Ltd.、光明新丽的控股股东 Ray Development Pte. Ltd.、津汇远景的控股股东 Dawnview Pte. Ltd. 为本公司第一大股东 Reco Shine 的控股股东 Recosia China 的全资附属公司。

本项交易已经 2009 年 8 月 28 日公司第六届董事会 2009 年第六次临时会议、2009 年 9 月 21 日公司 2009 年第三次临时股东大会审议通过。

本项交易定价原则及交易价格：以资产评估报告的评估价值为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格。根据评估结果，友谊新资、光明新丽、津汇远景经评估的全部股权价值分别为 64,102.91 万元、64,272.14 万元、55,398.49 万元，经交易各方协商并确认，友谊新资 10% 的股权转让价款共计为 6,350 万元、光明新丽 10% 的股权转让价款共计为 6,100 万元、津汇远景 10% 的股权转让价款共计为 5,250 万元。

本项交易的结算方式：北京瑞丰以现金支付股权转让价款。

本项交易的详细内容，请参见公司 2009 年 9 月 3 日刊载于《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》的 2009-L28 号公告。

上述股权转让已于 2009 年 10 月办理完毕工商登记变更。

(2) 受让紫金新嘉、建设新汇各 10% 股权

2009 年 9 月 28 日，公司控股子公司北京瑞丰与杜厦、王致华签署《股权转让协议》，分别受让其所持有的紫金新嘉、建设新汇各 10% 股权，交易的股权转让价款总计 10,000 万元。紫金新嘉的控股股东 Merino Pte. Ltd.、建设新汇的控股股东 Coralvest Pte. Ltd. 为本公司第一大股东 Reco Shine 的控股股东 Recosia China 的全资附属公司

本项交易已经 2009 年 9 月 28 日公司第六届董事会 2009 年第七次临时会议、2009 年 10 月 26 日公司 2009 年第四次临时股东大会审议通过。

本项交易的定价原则及交易价格：以资产评估报告的评估价值为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格。根据评估结果，紫金新嘉经评估的全部股权价值为 73,767.86 万元

(扣除石家庄阳光公司和陕西紫金新嘉公司的股权价值后紫金新嘉的股权价值为 71,679.92 万元)、建设新汇经评估的全部股权价值分别为 53,015.03 万元，经交易各方协商并确认，紫金新嘉 10% 的股权转让价款共计为 6,050 万元、建设新汇 10% 的股权转让价款共计为 3,950 万元。

本项交易的结算方式：北京瑞丰以现金支付股权转让价款。

本项交易交易的详细内容，请参见公司 2009 年 10 月 9 日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的 2009-L32 号公告。

上述股权转让已于 2009 年 11 月办理完毕工商登记变更。

(3) 受让控股子公司风度公司 8.33% 的股权

本公司控股子公司北京瑞丰于 2009 年 10 月 29 日与首创置业签署《股权转让协议》，受让首创置业所持有的本公司控股子公司风度公司 8.33% 的股权，并支付相应的股权转让款 830 万元。

本项交易已经 2009 年 10 月 29 日本公司第六届董事会 2009 年第九次临时会议、2009 年 11 月 10 日 2009 年第五次股东大会审议通过。

本项交易定价原则及交易价格：以审计结果为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格。根据审计结果，本公司受让首创置业所持风度公司 8.33% 股权的最终交易价格 830 万元，具体定价过程如下：

根据审计报告，截止2009年5月31日，风度公司净资产为48,662.24万元，首创置业持有风度公司8.33%股权对应的净资产为4,053.56万元。

截止2009年5月31日，风度公司未分配利润38,837.84万元，风度公司2009年6月22日股东会决议通过了利润分配方案，风度公司向股东按其持股比例进行现金分红，分红基准日为2009年5月31日，分红金额共计38,700万元，首创置业应获得分红金额为3,223.71万元。

考虑到风度公司上述分红，在股权转让定价时，首创置业持有风度公司8.33%股权对应的审计截止日净资产应扣除首创置业从风度公司获得的分红金额，即，4,053.56万元 - 3,223.71万元 = 829.85万元。

因此，根据首创置业持有风度公司8.33%股权对应的审计截止日净资产，及上述净资产扣除首创置业从风度公司获得的分红金额，经双方协商，确定本公司受让风度公司8.33%股权的最终交易价格为830万元。

本项交易的结算方式：北京瑞丰以现金支付股权转让价款。

风度公司持有公司控股子公司星泰公司18.75%的股权，由于星泰公司具有房地产开发企业一级资质，为对星泰公司全资控股，公司通过控股子公司北京瑞丰受让首创置业所持有的风度公司8.33%的股权，同时，北京瑞丰受让首创置业所持有的星泰公司25.01%的股权，最终实现公司对星泰公司的100%控股。

上述股权转让已于2009年11月办理完毕工商登记变更。

(4) 受让控股子公司星泰公司25.01%的股权

本公司控股子公司北京瑞丰于2009年10月29日与首创置业签署《股权转让协议》，受让首创置业所持有的本公司控股子公司星泰公司25.01%的股权，并支付相应的股权转让款12,350万元。

本项交易已经2009年10月29日本公司第六届董事会2009年第九次临时会议、2009年11月10日2009年第五次股东大会审议通过。

本项交易定价原则及交易价格：以资产评估报告的评估价值为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格。根据《评估报告》，截止2009年5月31日，星泰公司的全部股东权益价值为50,083.17万元，首创置业持有星泰公司25.01%股权评估值为12,525.80万元。因此，根据评估结果，经双方协商，北京瑞丰受让星泰公司25.01%的股权的最终交易价格为12,350万元。

本项交易的结算方式：北京瑞丰以现金支付股权转让价款。

星泰公司具有房地产开发企业一级资质，是公司目前控股的唯一一家具备上述资质的子公司。具有房地产开发企业一级资质，在公开市场获取土地时，具有一定的竞争优势，星泰公司未来将成为公司开发新的房地产项目的重要平台。因此，公司以合理的价格购买首创置业所持有的星泰公司25.01%的股权、以及首创置业所持有的风度公司8.33%的股权，从而实现对星泰公司100%的控股。公司全资控股星泰公司后，星泰公司未来如获得新的开发项目，公司将享有全部收益。星泰公司负责开发的阳春光华一橡树园已基本销售完毕、阳光上东项目大部分已出售，公司实现对星泰公司100%的控股，有助于顺利完成上述项目后期销售和清盘工作。通过增持星泰公司股权，公司在星泰公司及其控股子公司权益和盈利的所占比例也将相应提高，将给公司带来良好的收益。

上述股权转让已于2009年11月办理完毕工商登记变更。

2、出售资产的关联交易

(1) 向Reco Shine转让瑞阳嘉和49%的股权

2007年7月20日，第五届董事会2007年第三次临时会议审议通过，同意公司将所持北京

宜商嘉和投资有限公司（即“瑞阳嘉和”，于2007年12月更名）100%股权中49%的股权转让予本公司控股股东Reco Shine。

本项交易定价原则及交易价格：瑞阳嘉和49%股权转让对应的公司资产价格约为175,420千元，最终转让价格尚需资产评估机构进行评估后确定。

本项交易结算方式：Reco Shine以现金方式支付股权价款。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：本次股权融资将有助于减轻公司资金压力，通过财务杠杆效应实现资产规模扩张，分散公司投资风险。

2008年1月25日，北京立信会计师事务所出具了京信审字[2008]286号《审计报告》：截至2007年12月31日，瑞阳嘉和总资产320,771.46千元，净资产21,269.06千元，2007年1-12月实现净利润-3,411.34千元。2008年3月20日，中联资产评估有限公司出具了中联评报字[2008]第83号《资产评估报告书》：总资产经审计账面价值320,771.4千元，评估值364,146.6千元；负债经审计账面值299,502.4千元，评估值299,502.4千元；净资产经审计账面价值21,269千元，评估值64,644.2千元，评估基准日为2007年12月31日。2008年3月28日，根据评估结果，瑞阳嘉和49%的股权的交易价格为33,075千元，比评估价值溢价约1,399.3千元。

2008年4月29日，公司与Reco Shine签订《股权转让协议》。同时，公司与Reco Shine签署了《合资合同》和《增资协议》，共同对瑞阳嘉和进行增资，瑞阳嘉和注册资本由28,000千元增至139,500千元，公司与Reco Shine按照51%：49%比例共同分担瑞阳嘉和的资产和负债。

本项交易已于2008年4月23日经公司2008年第三次临时股东大会审议通过。

上述股权转让及增资已于2009年11月办理完毕工商登记变更。

（2）向Reco UES Pte. Ltd.转让北京新资100%股权

2007年12月5日，公司第五届董事会2007年第九次临时会议审议通过，同意本公司及公司控股子公司星泰公司将所持公司控股子公司北京新资100%的股权及对应的酒店物业转让予本公司实际控制人新加坡政府产业投资有限公司（GIC Real Estate Pte Ltd.）的下属公司Reco UES Pte Ltd.。同日，本公司、星泰公司、北京新资、Reco UES Pte Ltd.签署了《合作框架性协议》；本公司、星泰公司、Reco UES Pte Ltd.签署了《股权转让协议》。

本项交易定价原则及交易价格：北京新资100%股权转让价格为537,375千元，最终转让价格在资产评估机构进行评估后确定。

本项交易结算方式：Reco UES Pte Ltd.以现金方式支付股权价款。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：本次股权转让有利于快速实现资金的回笼，获得公司经营中所需要的资金，缓解资金压力；有利于改善公司财务状况，提高公司经营成果。

2008年1月16日，普华永道中天会计师事务所有限公司出具了普华永道中天审字[2008]第20094号《审计报告》：截至2007年11月30日，北京新资总资产约367,220千元，净资产约347,040千元，2007年1-11月实现净利润约-960千元；中华财务会计咨询有限公司出具了中华评报字[2007]236号《资产评估报告书》：北京新资的股东全部权益价值于评估基准日2007年11月30日所表现的市场价值约502,600千元。2008年1月17日，根据评估结果，本公司和星泰公司转让北京新资100%的股权的最终交易价537,375千元。

本项交易已于2008年2月3日经公司2008年第一次临时股东大会审议通过。

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，同意本公司、星泰公司与北京新资、UES针对北京新资的股权转让最终结算金额签署《<合作性框架协议>之结算协议》。根据《合作性框架协议》相关条款进行核算的结果，在《结算协议》中约定在原股权转让款人民币537,375千元基础上增加人民币58,710千元，UES收购北京新资的最终

结算转让价格为人民币596,085千元。上述协议已于2009年2月21日签署。

上述股权转让及物业交割手续已于2009年4月办理完毕。

(3) 向Reco Shine转让北京瑞景45%股权并共同增资

2008年3月28日，公司第五届董事会2008年第三次临时会议审议通过，同意将所持北京瑞景45%的股权转让给公司控股股东Reco Shine，同时，公司与Reco Shine按照原股权比例对北京瑞景进行增资，将北京瑞景注册资本由10,000千元增至300,000千元。

根据北京立信会计师事务所出具的京信审字[2008]461号《审计报告》，截止2007年12月31日，北京瑞景总资产约109,332千元，负债约99,389千元，净资产约9,943千元。2007年实现净利润约-60千元。

本项交易定价原则及交易价格：股权转让价格以北京瑞景注册资本为依据确定，根据北京立信会计师事务所出具的审计结果，北京瑞景45%股权转让价格为4,500千元。同时本公司和Reco Shine按照55%：45%的股权比例对北京瑞景进行增资，增资后北京瑞景注册资本增加至300,000千元，其中本公司出资165,000千元，Reco Shine 出资135,000千元。

本项交易结算方式：Reco Shine 以现金方式受让北京瑞景45%的股权并对其进行增资。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：本次股权融资将有助于减轻公司资金压力，通过财务杠杆效应实现资产规模扩张，分散公司投资风险。

2008年4月29日，公司与Reco Shine签订《股权转让协议》；同时，本公司、北京瑞景和Reco Shine共同签订《合资合同》和《增资协议》。

本项交易已于2008年4月23日经公司2008年第三次临时股东大会审议通过。

上述股权转让及增资已于2009年11月办理完毕工商登记变更。

(4) 向Reco Shine转让成都紫瑞45%股权并共同增资

2008年3月28日，公司第五届董事会2008年第三次临时会议审议通过，同意公司控股子公司宏诚展业将所持公司控股子公司成都紫瑞45%的股权转让予公司控股股东Reco Shine；同时，成都紫瑞的另一股东，即公司控股子公司北京瑞丰与Reco Shine按照原股权比例共同对成都紫瑞进行增资，将成都紫瑞注册资本由1,000千元增至150,000千元。

根据北京立信会计师事务所出具的京信审字[2008]462号《审计报告》，截止2007年12月31日，成都紫瑞总资产约1,000千元，负债约5千元，净资产约995千元，2007年实现净利润约-5千元。

本项交易定价原则及交易价格：股权转让价格以成都紫瑞注册资本为依据确定，根据北京立信会计师事务所出具的审计结果，成都紫瑞45%股权转让价格为450千元。同时北京瑞丰和Reco Shine按照55%：45%的股权比例对成都紫瑞进行增资，增资后成都紫瑞注册资本增加至150,000千元，其中北京瑞丰出资82,500千元，Reco Shine 出资67,500千元。

本项交易结算方式：Reco Shine 以现金方式受让成都紫瑞45%的股权并对其进行增资。

本项交易对公司经营成果和财务状况的影响：本次股权融资将有助于减轻公司资金压力，通过财务杠杆效应实现资产规模扩张，分散公司投资风险。

2008年4月29日，宏诚展业与Reco Shine签订《股权转让协议》，同时，北京瑞丰、成都紫瑞和Reco Shine共同签订《合资合同》和《增资协议》。

本项交易已于2008年4月23日经公司2008年第三次临时股东大会审议通过。

上述股权转让及增资已于2009年4月办理完毕工商登记变更。

(三) 公司与关联方发生的债权债务往来或担保事项。

1、为世达物流提供担保

参见本节七（二）2（1）。

2、因本公司将所持有瑞阳嘉和49%的股权转让予Reco Shine，Reco Shine之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司代Reco Shine向本公司支付了100,000千元的保证金。截至2009年12月31日，该笔款项列示于其他应付款。

3、因本公司将所持有北京瑞景45%的股权转让予Reco Shine，Reco Shine之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司代Reco Shine向本公司支付了140,000千元的保证金。该笔款项已于2009年4月17日归还。

4、因本公司将所持有成都紫瑞45%的股权转让予Reco Shine，Reco Shine之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司代Reco Shine向本公司支付了60,000千元的保证金。该笔款项已于2009年3月5日归还。

5、Reco Shine按其在北京瑞景持股比例向公司提供反担保
参见本节七（二）2（4）。

（四）公司控股股东及其他关联方占用本公司资金情况

普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司与控股股东及其他关联方占用资金情况出具了《关于阳光新业地产股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况专项说明》（普华永道中天特审字(2010)第 048 号）。

**关于阳光新业地产股份有限公司
控股股东及其他关联方占用资金情况专项报告**

普华永道中天特审字(2010)第048号
(第一页, 共二页)

阳光新业地产股份有限公司董事会:

我们审计了阳光新业地产股份有限公司(以下称“阳光新业”)2009年12月31日的合并及公司资产负债表, 2009年度合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表、合并及公司现金流量表和财务报表附注, 并于2010年2月10日出具了报告号为普华永道中天审字(2010)第10039号的标准无保留意见审计报告。财务报表的编制是阳光新业管理层的责任, 我们的责任是在按照中国注册会计师审计准则实施审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在对上述财务报表实施审计的基础上, 我们对后附的截至2009年12月31日止年度阳光新业控股股东及其他关联方占用资金情况表(以下称“情况表”)执行了有限保证的鉴证业务。

根据中国证券监督管理委员会及国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发【2003】56号文)的要求及参照深圳证券交易所《信息披露工作备忘录2006年第2号—控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表》规定的资金占用情况汇总格式, 阳光新业编制了上述情况表。设计、执行和维护与编制和列报情况表有关的内部控制、采用适当的编制基础如实编制和对外披露情况表并确保其真实性、合法性及完整性是阳光新业管理层的责任。

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对情况表发表结论。我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范, 计划和实施鉴证工作, 以对我们是否发现任何事项使我们相信情况表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在重大方面存在不一致的情况获取保证。在对财务报表实施审计的基础上, 我们对情况表实施了包括核对、询问、抽查会计记录等我们认为必要的工作程序。

根据我们的工作程序, 我们没有发现后附由阳光新业编制的截至 2009 年 12 月 31 日止年度控股股东及其他关联方占用资金情况表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在重大方面存在不一致的情况。

本报告仅作为阳光新业披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用, 不得用作任何其他目的。

附件一阳光新业地产股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况表

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

罗占恩

中国•上海市
2010年2月10日

注册会计师

徐涛

单位：人民币千元

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2009年期初占用资金余额	2009年度占用累计发生金额	2009年度偿还累计发生金额	2009年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
大股东、实际控制人及其附属企业	Reco Shine Pte Ltd.(以下称"Reco")	为上市公司第一大股东	其他应收款	无	37,575	无	37,575	应收股权转让款	经营性(i)
上市公司的子公司及其附属企业	无	无	无	无	无	无	无	无	无
关联自然人及其控制的法人	无	无	无	无	无	无	无	无	无
其他关联人及其附属企业	天津友谊新资商贸有限公司(以下称"友谊新资")	联营企业, 及与 Reco Shine Pte Ltd.同受 Recosia China Pte Ltd.控制的公司	其他应收款	无	2,530	无	2,530	应收资产管理等收入	经营性(ii)
	天津光明新丽商贸有限公司(以下称"光明新丽")		其他应收款	无	586	无	586	应收资产管理等收入	经营性(ii)
	天津建设新汇商贸有限公司(以下称"建设新汇")		其他应收款	无	118	无	118	应收资产管理等收入	经营性(ii)
	天津紫金新嘉商贸有限公司(以下称"紫金新嘉")		其他应收款	无	2,100	无	2,100	应收资产管理等收入	经营性(ii)
	北京首创新资置业有限公司(以下称"北京首创新资")	其他关联方	预付款项	108,000	210,323	无	318,323	预付商业物业购置款	经营性(iii)
	成都首创新资置业有限公司(以下称"成都首创新资")	其他关联方	预付款项	20,000	无	20,000	无	预付商业物业购置款, 本年该商业物业已经交接。	经营性(iii)
	北京盛世物业管理有限公司	联营企业	其他应收款	577	无	577	无	往来款	非经营性
小计				128,577	215,657	20,577	323,657		
总计				128,577	253,232	20,577	361,232		

- (i) 2008年4月29日，阳光新业地产股份有限公司(以下称“本公司”)与本公司之子公司北京瑞丰阳光投资有限公司(以下称“瑞丰投资”)与Reco签订《股权转让协议》，分别将其持有的北京瑞阳嘉和物业管理有限公司(以下称“瑞阳嘉和”)39%和10%的股权转让给Reco，股权转让价款分别为26,325千元和6,750千元。同日，本公司与Reco签订《股权转让协议》，本公司将所持有的北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下称“北京瑞景阳光”)45%股权转让给Reco，股权转让价款为4,500千元。

根据上述《股权转让协议》的约定，在瑞阳嘉和和北京瑞景阳光上述股权转让完成工商登记后，本公司和瑞丰投资向Reco出具《付款通知书》，Reco收到《付款通知书》及合资公司营业执照(复印件)后三个月内，一次性支付全部转让价款。

于2009年11月27日，本公司向Reco发出的《付款通知书》，Reco于2009年12月将应付本公司全部股权转让款(等值于30,825千元人民币的美元)汇至本公司外币资产变现账户的开户行——光大银行南宁分行，该笔款项已于2010年1月27日获得广西外管局资金入账核准并转入本公司的外币资产变现账户。受开设外币资产变现账户审批程序的影响，截止本报告日，瑞丰投资应收Reco的6,750千元股权转让款尚在结算过程中，未超出协议约定的付款期限。

- (ii) 根据本公司于2008年6月16日与友谊新资、光明新丽、建设新汇、紫金新嘉签订的《项目管理协议》，本公司之子公司天津阳光瑞景商业管理有限公司等为上述四家公司提供商业策划、招商、工程管理等服务。于2009年12月31日，本集团应收友谊新资、光明新丽、建设新汇、紫金新嘉2009年12月份资产管理费等共计4,692千元，截止本报告日，上述款项尚在结算过程中，未超出协议约定的付款期限。
- (iii) 对北京首创新资、成都首创新资上述预付款分别为本公司之子公司北京瑞景阳光物业管理有限公司和成都紫瑞新丽商贸有限公司购买北京A-Z TOWN商业楼和成都A-Z TOWN商业楼的预付款。截至2009年12月31日止，成都A-Z TOWN商业楼已完成交接，该笔预付款已转为投资性房地产。北京A-Z TOWN商业楼预计将于2010年第一季度办理完毕交接手续。

本表已于2010年2月10日获董事会批准。

企业负责人: 唐军

主管会计工作的负责人: 杨宁

会计机构负责人: 苏坤

（二）重大担保事项

1、公司为控股子公司提供的担保

（1）2007年10月24日，公司第五届董事会2007年第七次临时会议审议通过，同意公司为控股子公司道乐科技向交通银行股份有限公司北京亚运村支行申请人民币150,000千元借款提供担保，担保方式为连带责任保证，同时，道乐科技以北京科创大厦在建工程及其分摊部分土地使用权提供抵押担保。相关借款和保证合同已分别于2007年11月20日签订，实际借款发生额150,000千元，其中，87,000千元借款期限自2007年11月30日至2017年9月10日，63,000千元借款期限自2007年11月20日至2013年6月10日。截至2009年12月31日，该笔借款账面余额为134,500千元。

（2）2007年9月28日，公司第五届董事会2007年第六次临时会议，及2007年10月24日，公司2007年第三次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公司瑞阳嘉和向中国工商银行北京分行珠市口支行申请150,000千元借款提供担保，担保方式为连带责任保证。相关借款和保证合同已于2008年1月10日签订，实际借款发生额150,000千元，借款期限自2008年1月10日至2015年1月9日。截至2009年12月31日，该笔借款账面余额为125,000千元。

（3）2008年4月23日，公司第五届董事会2008年第四次临时会议，及2008年5月9日，公司2008年第四次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公司星泰公司通过招商银行股份有限公司北京东直门支行向北京市基础设施投资有限公司申请委托借款270,000千元提供担保，担保方式为连带责任保证，借款期限1年，同时，星泰公司以其拥有的北京阳光上东A地块公寓及写字楼部分的在建工程及分摊的土地使用权作为抵押。相关借款合同和担保合同已于2008年6月12日签订，借款期限自2008年6月20日至2009年6月19日。该笔借款实际发放日为2008年7月3日。星泰公司已于2009年5月13日提前偿还此笔委托借款，公司上述担保责任也随之解除。

（4）2009年6月19日，经公司第五届董事会2009年第四次临时会议，及2009年7月6日，公司2009年第二次临时股东大会审议通过，公司控股子公司北京瑞景将向中国工商银行股份有限公司北京珠市口支行申请人民币3亿元的借款，北京瑞景将以所持有北京A-Town商业楼项目产权证为该笔银行提供抵押担保，因项目产权证正在办理过程中，本公司将为北京瑞景该笔借款提供阶段性担保，同时，北京瑞景另一股东Reco Shine按其在北京瑞景持股比例向公司提供反担保。在北京瑞景取得项目产权证并办理完毕抵押登记手续后，公司的担保责任及Reco Shine反担保责任即解除。相关借款和保证合同已于2009年9月23日签订，实际借款发生额300,000千元，借款期限自2009年9月17日至2016年9月16日。截至2009年12月31日，该笔借款账面余额为300,000千元。

2、公司为联营公司提供的担保

（1）2007年6月22日，公司第五届董事会2007年第二次临时会议，及2007年7月25日，公司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。截至 2009 年 12 月 31 日，该笔借款的账面余额为 0 千元。

3、控股子公司的抵押担保

(1) 2003年5月19日，公司第四届董事会第三次临时会议审议通过，同意控股子公司阳光苑公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请人民币200,000千元的中长期借款，借款的担保方式为抵押，抵押物为阳光苑公司拥有的北京阳光大厦土地使用权及地上附着物，其中100,000千元借款期限为10年，100,000千元借款期限为3年。相关借款和抵押合同已于2003年6月27日全部签订，实际借款发生额200,000千元，抵押担保期限自2003年6月27日至2013年6月26日。截至2009年12月31日，该笔借款的账面余额为54,800千元。

(2) 2005年4月7日，公司第五届董事会2005年第一次临时会议审议通过，同意控股子公司阳光苑公司向日本东京三菱银行北京分行申请借款170,000千元，阳光苑公司以其预约期间的合同权益作为担保。贷款协议及《合同权益预约转让协议》已于2005年5月25日签订，实际借款发生额为165,611.0555千元，借款期限自2005年5月25日至2009年11月25日。阳光苑公司已于2009年11月20日偿还此笔借款。

(3) 2006年6月12日，公司第五届董事会第四次会议审议通过，同意控股子公司阳光苑公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请人民币200,000千元的长期借款，借款的担保方式为抵押，抵押物为阳光苑公司拥有的北京阳光大厦的土地使用权及地上附着物，借款期限为10年。相关借款和抵押合同已于2006年6月28日签订，实际借款发生额200,000千元，借款期限自2006年6月28日至2016年6月27日。截至2009年12月31日，该笔借款的账面余额185,000千元。

(4) 2007年9月19日，公司第五届董事会2007年第五次临时会议审议通过，同意星泰公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请200,000千元借款，借款的担保方式为抵押担保，抵押物为星泰公司拥有的北京阳光上东项目C9区的土地使用权及在建工程，借款期限约2年，借款利率将在借款合同签订时确定。相关借款和抵押合同已于2007年9月28日签订，借款期限自2007年9月28日至2009年9月25日，实际借款发生额200,000千元。星泰公司已于2009年9月3日偿还此笔借款。

(5) 2008年3月25日，天津滨海与中国农业银行天津分行金信支行签订《固定资产借款合同》，中国农业银行天津分行金信支行向天津滨海提供3亿元的人民币贷款，天津滨海以其拥有的位于河东区卫国道与万东小马路交口的两宗土地使用权作为抵押。截止2008年12月31日，实际借款发生额为230,000千元，贷款期限为36个月，还款期自2009年4月1日起至2011年3月31日止。截止2009年12月31日，该笔借款账面余额为40,000千元。

(6) 2009年4月11日，经第六届董事会第一次会议审议通过，同意星泰公司向兴业银行申请总额为2亿元的银行借款，借款期限2年，星泰公司将以阳光上东A地块的公寓和写字楼及对应的土地使用权作为抵押担保。相关借款和抵押合同已于2009年5月22日签订，借款期限自2009年6月11日至2011年6月10日，实际借款发生额200,000千元。截至2009年12月31日，该笔借款账面余额为200,000千元。

(7) 2009年7月31日，经第六届董事会2009年第五次临时会议审议通过，同意星泰公司

向中国对外经济贸易信托有限公司申请总额不超过人民币2亿元的借款，借款期限1年，借款利率为5.31%，星泰公司将以阳光上东C9区部分在建工程及其附属土地使用权作为抵押担保。相关借款和抵押合同已于2009年8月14日签订，借款期限自2009年9月1日至2010年8月31日，实际借款发生额200,000千元。截至2009年12月31日，该笔借款账面余额为200,000千元。

4、按揭担保

截至2009年12月31日，星泰公司、风度公司、阳光苑公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额分别为1,240,453千元、72,031千元、12,500千元。上述阶段性担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权手续前，由上述公司以商品房承购人所购买的房产为抵押物或以公司自身名义为购房人所提供的担保，不会造成公司资产的重大损失。

5、公司独立董事对公司对外担保情况发表了专项说明和独立意见

截至2009年12月31日，公司（包括控股子公司）对外担保均为连带责任保证担保，担保总额为559,500千元，占母公司净资产的28.57%。本年度发生的公司对外担保总额为300,000千元，其中，公司对控股子公司的担保金额为300,000千元。报告期内，公司未发生为控股股东及其关联方提供担保的情况，也未发生为资产负债率超过70%的对象提供担保的情况。

报告期内，公司发生一宗对外担保事项，即，公司为控股子公司北京瑞景向公司控股子公司北京瑞景将向中国工商银行股份有限公司北京珠市口支行申请人民币3亿元的借款提供阶段性担保，同时，北京瑞景另一股东Reco Shine按其在北京瑞景持股比例向公司提供反担保。在北京瑞景取得项目产权证并办理完毕抵押登记手续后，公司的担保责任及Reco Shine反担保责任即解除。上述担保及反担保经公司第五届董事会2009年第四次临时会议审议通过并获公司2009年第二次临时股东大会批准。

公司所有对外担保均符合《公司法》、证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）、深圳交易所《股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，均已获得上述规定所要求的内部机构批准并进行了公开披露，从而有效控制了公司对联营公司提供担保的风险。

综上所述，我们认为：上述担保事项对公司财务状况、经营成果无重大不利影响，不存在损害公司及公司股东的利益的情况。

独立董事：饶戈平、徐祥圣、黄翼忠

（三）报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

八、公司持股5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项及其履行情况

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	北京燕赵、首创置业	自公司股权分置改革方案实施之日起5年内，北京燕赵、首创置业所持有的公司原非流通股份如上市交易或转让，减持价格不低于人民币10元/股（如公司实施资本公积金转增或股票分红方案、配股等，减持价格限制标准做相应除权调整）。北京燕赵、首创置业如有违反承诺的卖出交易，北京燕赵、首创置业将卖出资金划入公司帐户归全体股	履行

		东所有。	
股份限售承诺	Reco Shine	Reco Shine 持有本公司 156,000,000 股股份，限售期为 36 个月，可上市流通日为 2010 年 6 月 9 日。	履行
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	—	—
重大资产重组时所作承诺	不适用	—	—
发行时所作承诺	Recosia China	<p>(1) 新加坡政府产业投资有限公司 (GIC Real Estate Pte Ltd) 仅通过 Recosia China 及 Recosia China 的子公司在中国国内进行房地产投资。</p> <p>(2) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间，Recosia China 及 Recosia China 全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将不控股中国国内其他任何主业为房地产业的 A 股上市公司。</p> <p>(3) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间，如在中国国内任何阳光股份已有房地产投资项目的城市或地区中，Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 寻找到任何由 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 拟控制且符合阳光股份整体业务发展规划的房地产投资项目时，则 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将事先通知阳光股份，阳光股份则有权优先考虑与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 合作投资该等项目。在阳光股份书面告知不与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 合作投资该等项目后，Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 方可采取其他方式投资该等项目。</p> <p>(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。</p>	履行
其他承诺 (含追加承诺)	不适用	—	—

九、公司聘任普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司进行了 2001-2009 年的财务审计工作。本报告期内公司支付会计师事务所的报酬为 1,000 千元。

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

十一、公司接待调研及采访情况

公司根据深交所《上市公司公平信息披露指引》的要求，严格遵循公平信息披露的原则，没有发生差别对待、有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露非公开重大信息情况，公司所有股东均有平等机会获得公司所公告的全部信息。公司制定了信息披露备查登记制度，对接受或邀请特定对象的调研、沟通、采访等活动予以记载。2009年接待调研、沟通、采访活动如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论内容及提供的资料
2009年1月	北京	实地调研	宏源证券 韩梅	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年1月	北京	实地调研	申银万国证券 殷姿	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年2月	北京	实地调研	中银国际证券 周路，景顺长城基金 陈晖	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年2月	北京	实地调研	国泰君安证券 李品科，汇添富基金 李威，中信证券 王秩军	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年3月	北京	实地调研	太平洋证券 李海，建信基金 卓若伟，日信证券祖广平、庞剑锋	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年4月	北京	实地调研	中银国际等 20 余家机构	实地考察北京阳光上东项目
2009年4月	天津	实地调研	国泰君安等 20 余家机构	实地考察天津万东小马路项目
2009年5月	北京	实地调研	泰信基金 李子波	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年6月	北京	实地调研	工银瑞信基金 温震宇、贾蓓	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年7月	北京	实地调研	日信证券 王晓琳、邱晟赟	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年8月	北京	实地调研	嘉实基金 陈岸岩，国投瑞银 陈小玲，长江证券 苏雪晶，中再资产 赵蓓，华夏基金 季加良，西南证券 肖剑	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2009年12月	北京	实地调研	鹏华基金 顾少华 张卓，华宝信托 朱宥蓁	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况

第十一节 财务报告

审计报告

普华永道中天审字(2010)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“阳光新业”)的财务报表,包括 2009 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2009 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注。

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阳光新业管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;
- (2) 选择和运用恰当的会计政策;
- (3) 作出合理的会计估计。

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。

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, 上述阳光新业的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制, 在所有重大方面公允反映了阳光新业 2009 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2009 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

罗占恩

中国•上海市
2010 年 2 月 10 日

注册会计师

徐涛

阳光新业地产股份有限公司

2009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	2009年 12月31日 合并	2008年 12月31日 合并	2009年 12月31日 公司	2008年 12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五(1)	1,830,843	585,169	40,416	93,291
交易性金融资产	五(2)	-	5,862	-	5,862
应收账款	五(3)	8,162	9,409	-	-
预付款项	五(5)	815,190	199,476	-	-
应收股利	十三(3)(a)	-	-	720,323	-
其他应收款	五(4)、十三(1)	99,057	52,046	2,688,596	1,911,191
存货	五(6)	3,349,877	3,129,405	-	-
其他流动资产	五(7)	-	363,378	-	-
流动资产合计		<u>6,103,129</u>	<u>4,344,745</u>	<u>3,449,335</u>	<u>2,010,344</u>
非流动资产					
长期股权投资	五(8)、十三(2)	321,554	61,734	965,266	1,126,506
投资性房地产	五(10)	1,241,309	859,817	-	-
固定资产	五(11)	24,037	26,193	312	326
在建工程	五(12)	32,341	311,462	-	-
无形资产	五(13)	17,737	21,722	-	-
商誉	五(14)	10,163	19,547	-	-
长期待摊费用	五(15)	1,643	3,180	-	-
递延所得税资产	五(16)	8,932	38,554	-	6,115
非流动资产合计		<u>1,657,716</u>	<u>1,342,209</u>	<u>965,578</u>	<u>1,132,947</u>
资产总计		<u>7,760,845</u>	<u>5,686,954</u>	<u>4,414,913</u>	<u>3,143,291</u>

阳光新业地产股份有限公司

2009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	2009年 12月31日 合并	2008年 12月31日 合并	2009年 12月31日 公司	2008年 12月31日 公司
流动负债					
短期借款	五(18)	210,000	270,000	-	-
应付账款	五(19)	664,048	771,245	-	-
预收款项	五(20)	2,402,667	397,085	-	-
应付职工薪酬	五(21)	24,815	4,606	1	1
应交税费	五(22)	577,533	303,579	30,965	9,147
应付利息	五(23)	1,745	2,067	-	-
应付股利	五(24)	203,964	15,162	9,162	15,162
其他应付款	五(25)	318,267	546,515	2,659,061	2,156,100
一年内到期的非流动负债	五(26)	289,500	408,200	-	-
流动负债合计		4,692,539	2,718,459	2,699,189	2,180,410
非流动负债					
长期借款	五(27)	749,800	886,100	-	-
递延所得税负债	五(16)	-	1,260	-	1,260
非流动负债合计		749,800	887,360	-	1,260
负债合计		5,442,339	3,605,819	2,699,189	2,181,670
股东权益					
股本	五(28)	535,652	535,652	535,652	535,652
减：库存股		-	-	-	-
资本公积	五(29)	537,937	613,634	609,753	609,753
盈余公积	五(30)	68,893	13,179	68,893	13,179
未分配利润	五(31)	815,949	604,573	501,426	(196,963)
归属于母公司股东权益合计		1,958,431	1,767,038	1,715,724	961,621
少数股东权益	五(32)	360,075	314,097	-	-
股东权益合计		2,318,506	2,081,135	1,715,724	961,621
负债及股东权益总计		7,760,845	5,686,954	4,414,913	3,143,291

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

阳光新业地产股份有限公司

2009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	2009年度 合并	2008年度 合并	2009年度 公司	2008年度 公司
一、营业收入	五(33)	988,121	1,513,962	-	-
减：营业成本	五(33)	(406,465)	(822,288)	-	-
营业税金及附加	五(34)	(162,451)	(226,985)	-	-
销售费用		(76,444)	(57,724)	-	-
管理费用		(97,882)	(72,750)	(17,519)	(5,088)
财务费用-净额	五(35)	(22,580)	(30,833)	1,856	1,588
资产减值损失	五(38)	(112,078)	(91,614)	(108,411)	(53,493)
加：公允价值变动损失	五(36)	(5,039)	(119,549)	(5,039)	(119,549)
投资收益	五(37)、十三(3)	336,000	42,602	936,315	33,912
其中：对联营企业的投资损失		(13,766)	(1,451)	(13,352)	(10,141)
二、营业利润/(亏损)		441,182	134,821	807,202	(142,630)
加：营业外收入	五(39)	346	881	-	401
减：营业外支出	五(40)	(569)	(1,406)	-	-
其中：非流动资产处置损失		(133)	-	-	-
三、利润/(亏损)总额		440,959	134,296	807,202	(142,229)
减：所得税费用	五(41)	(139,931)	(55,138)	(53,099)	20,826
四、净利润/(亏损)		301,028	79,158	754,103	(121,403)
归属于母公司股东的净利润/(亏损)		267,090	28,326	754,103	(121,403)
少数股东损益		33,938	50,832	-	-
五、每股收益					
基本每股收益	五(42)	0.50	0.05		
稀释每股收益	五(42)	0.50	0.05		
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		301,028	79,158	754,103	(121,403)
归属于母公司股东的综合收益总额		267,090	28,326	754,103	(121,403)
归属于少数股东的综合收益总额		33,938	50,832	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

阳光新业地产股份有限公司

2009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	2009年度 合并	2008年度 合并	2009年度 公司	2008年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		2,994,670	956,386	-	-
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(43)(a)	198,327	307,376	22,287	60,040
经营活动现金流入小计		<u>3,192,997</u>	<u>1,263,762</u>	<u>22,287</u>	<u>60,040</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(919,964)	(1,076,627)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	五(21)	(80,993)	(81,651)	-	-
支付的各项税费		(350,399)	(179,928)	(26,425)	-
支付其他与经营活动有关的现金	五(43)(b)	(530,348)	(128,784)	(30,242)	(3,765)
经营活动现金流出小计		<u>(1,881,704)</u>	<u>(1,466,990)</u>	<u>(56,667)</u>	<u>(3,765)</u>
经营活动产生的现金流量净额	五(44)(a)、十三(4)(a)	<u>1,311,293</u>	<u>(203,228)</u>	<u>(34,380)</u>	<u>56,275</u>
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		11,544	19,552	10,393	19,552
取得投资收益所收到的现金	五(37)	4,775	44,053	4,775	44,053
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收 回的现金净额		330	91	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五(44)(b)	560,029	-	537,327	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流入小计		<u>576,678</u>	<u>63,696</u>	<u>552,495</u>	<u>63,605</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(210,319)	(187,343)	-	-
投资支付的现金		(431,980)	(30,430)	(311,513)	(204,280)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	(13,989)	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		<u>(642,299)</u>	<u>(231,762)</u>	<u>(311,513)</u>	<u>(204,280)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>(65,621)</u>	<u>(168,066)</u>	<u>240,982</u>	<u>(140,675)</u>
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		253,680	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		253,680	-	-	-
取得借款收到的现金		710,000	1,348,000	-	-
从关联方取得或收回资金		-	-	934,710	794,686
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		<u>963,680</u>	<u>1,348,000</u>	<u>934,710</u>	<u>794,686</u>
偿还债务支付的现金		(745,000)	(1,047,500)	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(83,835)	(124,622)	(6,000)	(28)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
归还关联方资金		(145,000)	-	(1,188,187)	(786,118)
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流出小计		<u>(973,835)</u>	<u>(1,172,122)</u>	<u>(1,194,187)</u>	<u>(786,146)</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(10,155)</u>	<u>175,878</u>	<u>(259,477)</u>	<u>8,540</u>
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金净增加/(减少)额					
加：年初现金余额	五(44)(a)、十三(4)(b) 五(44)(c)	1,235,517	(195,416)	(52,875)	(75,860)
		<u>562,052</u>	<u>757,468</u>	<u>93,291</u>	<u>169,151</u>
六、年末现金余额					
	五(44)(c)	<u>1,797,569</u>	<u>562,052</u>	<u>40,416</u>	<u>93,291</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

阳光新业地产股份有限公司

2009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		
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
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	5,972	5,972
股东投入资本		-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	5,972	5,972
利润分配		-	-	-	-	-	-
提取盈余公积		-	-	-	-	-	-
对股东的分配		-	-	-	-	-	-
2008年12月31日年末余额		535,652	613,634	13,179	604,573	314,097	2,081,135
2009年1月1日年初余额		535,652	613,634	13,179	604,573	314,097	2,081,135
2009年度增减变动额							
净利润		-	-	-	267,090	33,938	301,028
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	(75,697)	-	-	206,842	131,145
股东投入资本		-	-	-	-	253,680	253,680
其他	五(29)	-	(75,697)	-	-	(46,838)	(122,535)
利润分配		-	-	55,714	(55,714)	(194,802)	(194,802)
提取盈余公积	五(30)	-	-	55,714	(55,714)	-	-
对股东的分配	五(24)(i)	-	-	-	-	(194,802)	(194,802)
其他		-	-	-	-	-	-
2009年12月31日年末余额		535,652	537,937	68,893	815,949	360,075	2,318,506

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

阳光新业地产股份有限公司

2009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
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年度增减变动额						
净亏损		-	-	-	(121,403)	(121,403)
其他综合收益		-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	-	-	-
提取盈余公积		-	-	-	-	-
对股东的分配		-	-	-	-	-
2008年12月31日年末余额		535,652	609,753	13,179	(196,963)	961,621
2009年1月1日年初余额		535,652	609,753	13,179	(196,963)	961,621
2009年度增减变动额						
净利润		-	-	-	754,103	754,103
其他综合收益		-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	55,714	(55,714)	-
提取盈余公积	五(30)	-	-	55,714	(55,714)	-
对股东的分配		-	-	-	-	-
2009年12月31日年末余额		535,652	609,753	68,893	501,426	1,715,724

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 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 日在深交所上市并交易(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,根据约定的限售条件,截至 2009 年 12 月 31 日,由原非流通股股东持有的 23,214 千股国有法人股份以及 87,280 千股境内非国有法人股份已经全部实现流通。

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,Reco 的股份增至 156,000 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、成都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 2010 年 2 月 10 日批准报出。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计

(1) 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、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2009 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 2009 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2009 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(b) 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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(c) 购买子公司少数股权

在取得对子公司的控制权，形成企业合并后，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，调整合并财务报表中的资本公积(股本溢价)，资本公积(股本溢价)的余额不足冲减的，调整留存收益。

(6) 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。

(7) 现金

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

(8) 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。为购建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在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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。于本会计年度，本集团的金融资产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。

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。

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。

(ii) 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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(iii) 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。

(iv) 金融资产的终止确认与转移

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：**(1)** 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**(2)** 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；**(3)** 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债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负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。付款期限在一年以下(含一年)的应付款项列示为流动负债，其余的列示为非流动负债。

借款按其公允价值扣除交易费用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)的借款列示为短期借款；借款期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的借款列示为一年内到期的非流动负债，其余借款列示为长期借款。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 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可观察到的市场参数，减少使用与本集团特定相关的参数。

(10) 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，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

— 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准

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，计提坏账准备。

— 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(b) 单项金额不重大，但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

对于单项金额不重大的应收款项，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。

信用风险特征组合的确定依据：以应收款项的账龄为基础确定。

本集团无单项金额不重大，但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货

(a) 分类

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计量。

(b) 存货的计价方法

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。

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。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(12) 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。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；联营企业是指本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

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合并；对联营企业投资采用权益法核算；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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 初始投资成本确定

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。采用权益法核算的长期股权投资，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。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，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。

采用权益法核算的长期股权投资，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。

本公司处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额在本公司个别财务报表中确认为当期投资收益；处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为当期投资收益，如果处置对子公司的投资未丧失控制权的，则将此项差额计入资本公积(股本溢价)，股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益。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。

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所享有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、联营企业的长期股权投资，当其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(附注二(19))。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。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。

(13) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和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，于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、建筑物	10—40 年	5%	2.38%—9.5%
土地使用权	37—70 年	-	1.43%—2.7%

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 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。

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(附注二(19))。

(14) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法

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。

(c) 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(附注二(19))。

(d) 固定资产的处置

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。

(15) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及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。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产或投资性房地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(附注二(19))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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、投资性房地产以及房地产开发项目的购建的借款费用，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。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产以及房地产开发项目而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产以及房地产开发项目而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率是将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(17) 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) 软件

软件按预计使用寿命 10 年平均摊销。

(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。

(d) 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(附注二(19))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他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。

(19) 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。

(20) 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。

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，当本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施、且本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期费用。

除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(22) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其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。

(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开发产品完工并验收合格，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方，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的开发产品实施有效控制，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) 提供劳务

本集团对外提供资产管理和运营管理等劳务，根据已发生成本占估计总成本的比例确定完工进度，按照完工百分比确认收入。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 收入确认(续)

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，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) 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。

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。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该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。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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，确认递延所得税资产。

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。

(25) 维修基金和质量保证金

维修基金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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 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。

(27) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)或组成部分划分为持有待售：(一)本集团已经就处置该非流动资产或组成部分作出决议；(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。

符合持有待售条件的非流动资产，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。

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。

(28) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：**(1)** 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)** 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)** 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
<p>(a) 分部信息</p> <p>于 2009 年 1 月 1 日以前，本集团区分业务分部披露分部信息，以业务分部为主要报告形式。</p> <p>根据财政部于 2009 年 6 月 11 日颁布的《企业会计准则解释第 3 号》中有关企业改进报告分部信息的规定，自 2009 年 1 月 1 日起，本集团不再以业务分部作为主要报告形式披露分部信息，而是改按内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。</p> <p>本集团按上述规定确定的经营分部与原业务分部一致。</p>	<p>此项变更为《企业会计准则解释第 3 号》所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。</p>	无	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计政策变更(续)

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
<p>(b) 成本法下投资收益的确认</p> <p>于 2009 年 1 月 1 日以前，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。</p> <p>根据财政部于 2009 年 6 月 11 日颁布的《企业会计准则解释第 3 号》中有关成本法的规定，自 2009 年 1 月 1 日起，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。</p> <p>按照《企业会计准则解释第 3 号》的相关要求，此项会计政策变更采用未来适用法。</p>	<p>此项变更为《企业会计准则解释第 3 号》所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。</p>	无	-

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 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。

(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至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跌价准备产生影响。

(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。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(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。

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。

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表

(1) 子公司情况

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司：

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	
1	北京首创风度房地产开发有限责任公司(以下称“首创风度”)	直接和间接	北京市	房地产开发	60,000	房地产开发、销售及信息咨询	有限责任公司	唐军	10133423-7
2	北京星泰房地产开发有限公司(以下称“星泰公司”)	直接和间接	北京市	房地产开发	55,180	房地产开发及销售	其他有限责任公司	唐军	70000777-2
3	北京阳光苑房地产开发有限公司(以下称“阳光苑”)	直接	北京市	房地产开发	72,190	房地产开发、销售及物业管理	有限责任公司	侯国民	70000565-4
4	北京电控阳光房地产开发有限公司(以下称“电控阳光”)	直接	北京市	房地产开发	60,000	房地产开发及销售	其他有限责任公司	唐军	75216313-6
5	北京宏诚展业房地产开发有限公司(以下称“宏诚展业”)	直接和间接	北京市	房地产开发	10,000	房地产开发及销售；物业管理及房地产信息咨询	有限责任公司	唐军	78898100-X
6	北京东光兴业科技发展有限公司(以下称“东光兴业”)	直接和间接	北京市	服务咨询	2,000	技术推广服务、投资咨询、经济贸易咨询、物业管理等	有限责任公司	陈卫光	78996243-3
7	北京新业阳光商业管理有限公司(以下称“新业商业”)	直接	北京市	房地产经纪业务	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	有限责任公司	万林义	79596380-3
8	天津阳光滨海房地产开发有限公司(以下称“天津阳光滨海”)	直接和间接	天津市	房地产开发	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	有限责任公司	侯国民	79499819-0
9	北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下称“北京瑞景阳光”)	直接	北京市	物业管理	300,000	物业管理；经济信息咨询(不含中介服务)	有限责任公司	万林义	79902519-5

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
10	北京新瑞阳光房地产开发有限公司 (以下称“新瑞阳光”)	直接和间接	北京市	房地产开发	230,000	房地产开发、销售； 房地产信息咨询	有限责任公司	侯国民	66310718-3
11	北京瑞金阳光投资有限公司 (以下称“瑞金投资”)	直接	北京市	投资管理和咨询	10,000	投资管理；投资咨 询、经济信息咨； 房地产开发；物业管 理等	有限责任公司	侯国民	66840909-2
12	北京瑞丰阳光投资有限公司 (以下称“瑞丰投资”)	直接	北京市	投资管理和咨询	10,000	投资管理；投资咨 询、经济信息咨； 房地产开发；物业管 理等	有限责任公司	侯国民	66840912-1
13	天津阳光瑞景商业管理有限公司 (以下称“天津阳光瑞景”)	间接	天津市	商业管理咨询	1,000	商业管理咨询、百货 经营管理、企业管 理等	有限责任公司	万林义	66614699-7
14	青岛阳光滨海置业有限公司 (以下称“青岛阳光滨海”)	直接和间接	青岛市	房地产开发	50,000	房地产开发经营；自 有商品房的租赁等	有限责任公司	侯国民	66785602-6
15	烟台阳光新业房地产开发有限公司 (以下称“烟台阳光新业”)	直接和间接	烟台市	房地产开发	200,000	房地产开发经营；自 有商品房的租赁等	有限责任公司	万林义	66933708-6
16	成都紫瑞新丽商贸有限公司 (以下称“成都紫瑞”)	间接	成都市	销售日用百货	150,000	销售日用百货、建材	有限责任公司	侯国民	66968362-4
17	北京荣合阳光物业管理有限公司 (以下称“荣合物业”)	直接和间接	北京市	物业管理	5,000	物业管理；物业管理 咨询等	有限责任公司	万林义	67573002-8
18	郑州阳光瑞景商业管理有限公司 (以下称“郑州阳光瑞景”)	间接	郑州市	企业管理咨询	1,000	企业管理咨询，营销 策划等	有限责任公司	万林义	67538815 -4

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
19	青岛阳光瑞景商业管理有限公司 (以下称“青岛阳光瑞景”)	间接	青岛市	商业管理信息 咨询	1,000	商业管理信息咨询； 百货经营管理等	一人有限责任 公司	万林义	67527512-5
20	石家庄阳光瑞景商业管理有限公司 (以下称“石家庄阳光瑞景”)	间接	石家庄市	商业管理咨询	1,000	商业管理咨询；百货 经营管理等	有限责任公司	万林义	67602836-1
21	北京阳光瑞景企业管理有限公司 (以下称“北京阳光瑞景”)	间接	北京市	企业管理服务	1,000	企业管理服务；信息 咨询等	有限责任公司	万林义	67660730-4
22	北京阳光优食餐饮有限公司 (以下称“优食餐饮”)	间接	北京市	制售中餐	100	制售中餐；销售酒、 饮料	有限责任公司	李睿	76821950-8
23	西安光华瑞景投资管理有限公司 (以下称“西安光华瑞景”)	间接	西安市	企业投资管理	1,000	企业投资管理；商业 经营管理及咨询等	有限责任公司	万林义	67329829-4
24	沈阳阳光瑞景商业管理有限公司 (以下称“沈阳阳光瑞景”)	间接	沈阳市	商业管理咨询	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	有限责任公司	万林义	67950313-X
25	烟台阳光骊锦房地产开发有限公司 (以下称“烟台阳光骊锦”)	直接和间接	烟台市	房地产开发经 营	50,000	房地产开发经营；自 有商品房的租赁等	有限责任公司	万林义	68322333-3
26	烟台阳光嘉鑫房地产开发有限公司 (以下称“烟台阳光嘉鑫”)	直接和间接	烟台市	房地产开发经 营	50,000	房地产开发经营；自 有商品房的租赁等	有限责任公司	万林义	68322335-X
27	北京潞城阳光房地产开发有限公司 (以下称“潞城阳光”)	间接	北京市	房地产开发	30,000	房地产开发；经济贸 易咨询。	其他有限责任 公司	汪平华	69501581-4

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际	实质上构成对子	持股比例	表决权	持股比例与表决权	是否合	少数股东	少数股东权益中用	从母公司所有者权益冲减子公司
		出资额	公司净投资的其	%	比例	比例不一致的原因	并报表	权益	于冲减少数股东	少数股东分担的本年亏损超过少
			他项目余额		%				损益的金额	数股东在该子公司年初所有者权
										益中所享有份额后的余额
1	首创风度(i)	63,300	-	100	100	不适用	是	-	-	-
2	星泰公司(ii)	164,880	-	100	100	不适用	是	-	-	-
3	阳光苑	46,920	-	65	65	不适用	是	34,388	-	-
4	电控阳光	51,000	-	85	85	不适用	是	6,527	(246)	-
5	宏诚展业	10,000	-	100	100	不适用	是	-	-	-
6	东光兴业	2,000	-	100	100	不适用	是	-	-	-
7	新业商业	2,000	-	100	100	不适用	是	-	-	-
8	天津阳光滨海	50,000	-	100	100	不适用	是	-	-	-
9	北京瑞景阳光(iii)	165,000	-	55	60	董事会由五名董事组成，其中三名为本公司委派	是	133,330	(1,344)	-
10	新瑞阳光(iv)	230,000	-	100	100	不适用	是	-	-	-
11	瑞金投资	10,000	-	100	100	不适用	是	-	-	-
12	瑞丰投资	10,000	-	100	100	不适用	是	-	-	-
13	天津阳光瑞景	1,000	-	100	100	不适用	是	-	-	-
14	青岛阳光滨海	50,000	-	100	100	不适用	是	-	-	-
15	烟台阳光新业	200,000	-	100	100	不适用	是	-	-	-
16	成都紫瑞(v)	82,500	-	55	60	董事会由五名董事组成，其中三名为本公司委派	是	67,910	-	-
17	荣合物业	5,000	-	100	100	不适用	是	-	-	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		实质上构成对子公 司净投资的其他项 目余额	持股 比例 %	表决权 比例 %	持股比例与表 决权比例不一 致的原因	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益 的金额	从母公司所有者权益冲减子公司 少数股东分担的本年亏损超过少 数股东在该子公司年初所有者权 益中所享有份额后的余额
18	郑州阳光瑞景	1,000	-	100	100	不适用	是	-	-
19	青岛阳光瑞景	1,000	-	100	100	不适用	是	-	-
20	石家庄阳光瑞景	1,000	-	100	100	不适用	是	-	-
21	北京阳光瑞景	1,000	-	100	100	不适用	是	-	-
22	优食餐饮	100	-	100	100	不适用	是	-	-
23	西安光华瑞景	1,000	-	100	100	不适用	是	-	-
24	沈阳阳光瑞景	1,000	-	100	100	不适用	是	-	-
25	烟台阳光骊锦	50,000	-	100	100	不适用	是	-	-
26	烟台阳光嘉鑫	50,000	-	100	100	不适用	是	-	-
27	潞城阳光(vi)	28,500	-	95	95	不适用	是	1,485	(15)
	合计	<u>1,278,200</u>	-					<u>243,640</u>	<u>(1,605)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司：

		子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	北京瑞阳嘉和物业管理有限公司 (以下称“瑞阳嘉和”)(vii)	直接	北京市	物业管理	139,500	物业管理、出租房屋、经纪信息咨询	有限责任公司	万林义	77549693-7
2	北京道乐科技发展有限公司 (以下称“道乐科技”)	直接	北京市	电子信息、机电一体化	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	有限责任公司	侯国民	77547539-4
3	北京上东房地产经纪有限公司 (以下称“上东经纪”)	直接和间接	北京市	物业管理	1,000	房地产经纪业务；房地产信息咨询	有限责任公司	万林义	76504530-7
4	青岛千千树置业有限公司 (以下称“青岛千千树”)(viii)	直接	青岛市	房地产开发、销售	20,000	房地产开发、销售	有限责任公司	侯国民	79753722-6
5	北京艺力设计工程有限公司 (以下称“艺力设计”)	直接和间接	北京市	建筑装饰工程设计	10,000	建筑装饰工程设计；施工总承包、专业承包	有限责任公司	杨宁	10143983-X

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司(续):

		实质上构成对子公 年末实际 司净投资的其他项 出资额 目余额	持股 比例 %	表决权 比例 %	持股比例与 表决权比 例不一致 的原因	是否合 并报表	少数股东 权益	少数股东权益中用 于冲减少数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 年亏损超过少数股东在该 子公司年初所有者权益中 所享有份额后的余额
1	瑞阳嘉和	88,661	-	51	60 董 事 会 五 人 中 三 人 为 本 公 司 委 派	是	72,111	-	-
2	道乐科技	48,480	-	51.03	51.03 不 适 用	是	44,324	(513)	-
3	上东经纪	1,000	-	100	100 不 适 用	是	-	-	-
4	青岛千千树	32,370	-	100	100 不 适 用	是	-	-	-
5	艺力设计	2,480	-	100	100 不 适 用	是	-	-	-
合计		<u>172,991</u>	-				<u>116,435</u>	<u>(513)</u>	

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

- i. 于 2009 年 10 月，本公司之子公司瑞丰投资与首创置业股份有限公司(以下称“首创置业”)签订《股权转让协议》，瑞丰投资受让首创置业持有的首创风度 8.33%的股权，使得本集团对首创风度的合计持股比例增加至 100%，该股权转让于 2009 年 11 月完成。
- ii. 于 2009 年 10 月，本公司之子公司瑞丰投资与首创置业签订《股权转让协议》，瑞丰投资受让首创置业持有的星泰公司 25.01%的股权，使得本集团对星泰公司的合计持股比例增加至 100%，该股权转让于 2009 年 11 月完成。
- iii. 于 2008 年 4 月，本公司与 Reco 签订《股权转让协议》，向其转让北京瑞景阳光 45%的股权，同时签订《合资合同》和《增资协议》，共同对北京瑞景阳光进行增资，北京瑞景阳光注册资本将由 10,000 千元增至 300,000 千元。于 2009 年度，股权转让及增资完成，本公司和 Reco 均已足额缴付对北京瑞景阳光的增资款项。
- iv. 本公司及本公司之子公司星泰公司分别持有新瑞阳光 90%和 10%股权，于 2009 年度，由于本公司对星泰公司的合计持股比例达到 100%(附注四(1)(a)(i)(ii))，从而本集团对新瑞阳光的合计持股比例达到 100%。
- v. 于 2008 年 4 月，本公司之子公司宏诚展业与 Reco 签订《股权转让协议》，向其转让成都紫瑞 45%的股权，同时签订《合资合同》和《增资协议》，共同对成都紫瑞进行增资，成都紫瑞注册资本将由 1,000 千元增至 150,000 千元。于 2009 年度，股权转让及增资完成，本公司和 Reco 均已足额缴付对成都紫瑞的增资款项。
- vi. 于 2009 年 9 月，本公司之子公司瑞丰投资与北京潞城投资有限公司共同出资成立潞城阳光，并分别持有其 95%和 5%的股权。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

- vii. 于 2008 年 4 月，本公司及本公司之子公司瑞丰投资与 Reco 签订《股权转让协议》，分别将其持有的瑞阳嘉和 39%和 10%的股权转让给 Reco，同时本公司与 Reco 共同签订《合资合同》和《增资协议》，本公司与 Reco 共同对瑞阳嘉和进行增资，瑞阳嘉和注册资本将由 28,000 千元增至 139,500 千元。于 2009 年度，股权转让及增资完成，本公司及 Reco 均已足额缴付对瑞阳嘉和的增资款项。
- viii. 于 2009 年 11 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”)签订《股权转让协议》，本公司受让了青岛颐中持有的青岛千千树 30%的股权，使得本公司对青岛千千树的持股比例增加至 100%。

(2) 本年度新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

(a) 本年度新纳入合并范围的主体

	2009 年 12 月 31 日净资产	本期净亏损
潞城阳光	29,696	304

(b) 本年度不再纳入合并范围的主体

	处置日净资产	年初至处置日净(亏损)/利润
北京新资物业管理有限公司(以下称“北京新资”)	251,185	(7,874)
北京阳光福居房地产经纪有限公司(以下称“阳光福居”)	993	108

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

	出售日	损益确认方法
北京新资(a)	2009 年 2 月 26 日	具体计算如下(a)
阳光福居(b)	2009 年 4 月 29 日	具体计算如下(b)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

- (a) 于2009年2月26日，本公司与本公司之子公司星泰公司将所拥有的北京新资的全部股权，转让予Reco UES Pte Ltd. (以下称“Reco UES”) (附注十)。出售日为本集团丧失控制权的日期。

处置日有关信息列示如下：

	金额
处置北京新资的价格	596,085
处置北京新资收到的现金	596,085
减：北京新资持有的现金	(34,471)
处置北京新资收到的现金净额	<u>561,614</u>

处置北京新资的净资产

	处置日	2008 年 12 月 31 日
流动资产	183,505	192,736
非流动资产	372,249	372,454
流动负债	(64,569)	(66,131)
非流动负债	(240,000)	(240,000)
合计	<u>251,185</u>	<u>259,059</u>

	金额
处置北京新资的价格	596,085
减：北京新资于处置日的净资产	(251,185)
处置北京新资产生的投资收益	<u>344,900</u>

北京新资从 2009 年 1 月 1 日至处置日的收入、费用和亏损如下：

	金额
收入	2,549
减：成本和费用	(10,423)
亏损总额	<u>(7,874)</u>
减：所得税费用	-
净亏损	<u>(7,874)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

- (b) 于2009年4月29日，本公司与本公司之子公司瑞丰投资将所拥有的阳光福居的全部股权，转让予自然人郭玉恒和臧青(附注十)。出售日为本集团丧失控制权的日期。

处置日有关信息列示如下：

	金额
处置阳光福居的价格	1,000
处置阳光福居收到的现金	1,000
减：阳光福居持有的现金	(2,585)
处置阳光福居流出的现金净额	<u>(1,585)</u>

处置阳光福居的净资产

	处置日	2008年12月31日
流动资产	8,288	6,520
流动负债	(7,295)	(5,635)
合计	<u>993</u>	<u>885</u>

	金额
处置阳光福居的价格	1,000
减：阳光福居于处置日的净资产	(993)
处置阳光福居产生的投资收益	<u>7</u>

阳光福居从 2009 年 1 月 1 日至处置日的收入、费用和利润如下：

	金额
收入	1,177
减：成本和费用	(1,069)
利润总额	108
减：所得税费用	-
净利润	<u>108</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金 -						
人民币	-	-	82	-	-	478
			<u>82</u>			<u>478</u>
银行存款 -						
人民币	-	-	1,826,348	-	-	584,668
美元	646	6.8282	4,411	3	6.8346	21
港元	2	0.8805	2	2	0.8819	2
			<u>1,830,761</u>			<u>584,691</u>
			<u>1,830,843</u>			<u>585,169</u>

于 2009 年 12 月 31 日，银行存款中包括 33,274 千元(2008 年 12 月 31 日：23,117 千元)的住户按揭贷款保证金。

(2) 交易性金融资产

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
交易性权益工具投资	<u>-</u>	<u>5,862</u>

于 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。

长江电力股票于 2009 年 5 月 18 日复牌，公司随即将该股票全部处置，投资收益为 4,775 千元(附注五(37))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应收账款	9,276	10,528
减：坏账准备	(1,114)	(1,119)
净额	<u>8,162</u>	<u>9,409</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	5,828	8,367
一到二年	2,066	-
二到三年	-	775
三年以上	1,382	1,386
合计	<u>9,276</u>	<u>10,528</u>

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2009 年 12 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	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
单项金额重大及虽不重大但单独进行减值测试	6,202	67%	(1,085)	17%	8,765	83%	(1,085)	12%
其他不重大	3,074	33%	(29)	1%	1,763	17%	(34)	2%
合计	<u>9,276</u>	<u>100%</u>	<u>(1,114)</u>	<u>12%</u>	<u>10,528</u>	<u>100%</u>	<u>(1,119)</u>	<u>11%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(c) 于 2009 年 12 月 31 日，单项金额重大、或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
北京奥力健身有限公司	2,496	-	-	不适用
北京燕佳建筑工程有限公司	1,511	-	-	不适用
北京怡和康健商贸有限公司	611	-	-	不适用
汉拿山烧烤有限公司	499	-	-	不适用
郝树革	647	(647)	100%	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
其他	438	(438)	100%	
	<u>6,202</u>	<u>(1,085)</u>		

(d) 于 2009 年 12 月 31 日，本集团无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收账款(2008 年 12 月 31 日：无)。

(e) 2009 年度本集团未核销应收账款(2008 年度：无)。

(f) 于 2009 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单位的应收账款(2008 年 12 月 31 日：无)。

(g) 于 2009 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占总额比例
北京奥力健身有限公司	第三方	2,496	1 年以内	27%
北京燕佳建筑工程有限公司	第三方	1,511	1 至 2 年	16%
郝树革	第三方	647	3 年以上	7%
北京怡和康健商贸有限公司	第三方	611	1 年以内	7%
汉拿山烧烤有限公司	第三方	499	1 年以内	5%
		<u>5,764</u>		<u>62%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(h) 于 2009 年 12 月 31 日，本集团无应收关联方的应收账款(2008 年 12 月 31 日：无)。

(i) 于 2009 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2008 年 12 月 31 日：无)。

(j) 于 2009 年 12 月 31 日，应收账款中无外币余额(2008 年 12 月 31 日：无)。

(4) 其他应收款

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应收 Reco 股权转让款(附注七(5))	37,575	-
押金	33,152	26,601
应收北京市国土资源局多付土地出让金	9,936	9,936
应收联营企业款项(附注七(5))	5,334	577
应收烟台国土资源管理局的投标保证金	5,000	5,000
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等往来款 (以下称“广西北宝”和“虎威水泥”)	4,553	4,483
应收租户代垫水电费	1,683	3,565
其他	6,647	6,449
合计	<u>103,880</u>	<u>56,611</u>
减：坏账准备	<u>(4,823)</u>	<u>(4,565)</u>
净额	<u>99,057</u>	<u>52,046</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	54,213	6,385
一到二年	1,810	40,151
二到三年	39,693	4,147
三年以上	8,164	5,928
	<u>103,880</u>	<u>56,611</u>

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2009 年 12 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	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
单项金额重大及虽不重大但单独进行减值测试	86,464	83%	(4,553)	5%	43,920	78%	(4,484)	10%
其他不重大	17,416	17%	(270)	2%	12,691	22%	(81)	0.6%
合计	<u>103,880</u>	<u>100%</u>	<u>(4,823)</u>	<u>5%</u>	<u>56,611</u>	<u>100%</u>	<u>(4,565)</u>	<u>8%</u>

(c) 于 2009 年 12 月 31 日，单项金额重大、或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
应收 Reco 股权转让款	37,575	-	-	不适用
应收天津土地整理中心押金	24,500	-	-	不适用
应收烟台市国土资源局投标保证金	5,000	-	-	不适用
应收北京市国土资源局多付土地出让金	9,936	-	-	不适用
应收北京东光微电子有限责任公司押金	4,900	-	-	不适用
应收广西北宝和虎威水泥等往来款	4,553	(4,553)	100%	本集团认为该款项难以收回，因此全额计提坏账准备
	<u>86,464</u>	<u>(4,553)</u>		

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(d) 于 2009 年 12 月 31 日，本集团无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的其他应收款(2008 年 12 月 31 日：无)。

(e) 2009 年度本集团未核销其他应收款(2008 年度：无)。

(f) 应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款分析如下：

	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
Reco	37,575	-	-	-

(g) 于 2009 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占总额比例
Reco	关联方	37,575	1 年以内	36%
天津土地整理中心	第三方	24,500	2 至 3 年	23%
北京市国土资源管理局	第三方	9,936	2 至 3 年	10%
烟台市国土资源管理局	第三方	5,000	2 至 3 年	5%
东光微电子	第三方	4,900	1 年以内	5%
		<u>81,911</u>		<u>79%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(h) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本集团关系	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应 收款总额 的比例	坏账 准备	金额	占其他应 收款总额 的比例	坏账 准备
Reco	本公司之第 一大股东	37,575	36%	-	-	-	-
天津友谊新资商贸 有限公司(以下称 “友谊新资”)	联营企业	2,530	2%	-	-	-	-
天津光明新丽商贸 有限公司(以下称 “光明新丽”)	联营企业	586	1%	-	-	-	-
天津建设新汇商贸 有限公司(以下称 “建设新汇”)	联营企业	118	-	-	-	-	-
天津紫金新嘉商贸 有限公司(以下称 “紫金新嘉”)	联营企业	2,100	2%	-	-	-	-
北京盛世物业管理 有限公司(以下称 “盛世物业”)	联营企业	-	-	-	577	1%	-
		<u>42,909</u>	<u>41%</u>	<u>-</u>	<u>577</u>	<u>1%</u>	<u>-</u>

(i) 于 2009 年 12 月 31 日，本集团无因金融资产转移而终止确认的其他应收款(2008 年 12 月 31 日：无)。

(j) 于 2009 年 12 月 31 日，其他应收款中无外币余额(2008 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	占总额 比例	金额	占总额 比例
一年以内	693,593	85%	65,232	33%
一至二年	13,300	2%	134,244	67%
二至三年	108,297	13%	-	-
合计	<u>815,190</u>	<u>100%</u>	<u>199,476</u>	<u>100%</u>

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 项目预付的款项 128,000 千元(附注七(5))，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 2009 年 12 月 31 日，成都 A-Z TOWN 部分已经办理完交接手续，账龄超过一年的预付款项主要为购买北京 A-Z TOWN 项目预付的款项 108,000 千元，相关交付手续尚未完成，该款项尚未结清。(附注七(5))。

(b) 于 2009 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团关系	金额	占预付款项 总额比例	预付时间	未结算原因
北京首创新资置业有限公司(以下简称“北京首创新资”)	关联方	318,323	39%	2007 及 2009 年	北京 A-Z TOWN 相关交付手续尚未完成
河北建设天辰建筑公司	第三方	26,959	3%	2009 年	未达到结算条件
北京燕佳建筑工程有限公司	第三方	7,300	1%	2009 年	未达到结算条件
北京宜都建华建筑工程有限公司	第三方	3,950	0.5%	2009 年	未达到结算条件
江苏华宇装饰工程有限公司	第三方	3,190	0.5%	2009 年	未达到结算条件
		<u>359,722</u>	<u>44%</u>		

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 预付账款 (续)

(c) 于 2009 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预付款项(2008 年 12 月 31 日：无)。

(d) 预付关联方的预付款项分析如下：

	与本集团关系	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
		金额	占预付款项总额的 比例 (%)	坏账准备	金额	占预付款项总额的 比例 (%)	坏账准备
北京首创新资	首创置业之子公司及 Reco 的联营企业	318,323	39%	-	108,000	54%	-
成都首创新资置业有限公司(以下称“成都首创新资”)	同上	-	-	-	20,000	10%	-
		<u>318,323</u>	<u>39%</u>	<u>-</u>	<u>128,000</u>	<u>64%</u>	<u>-</u>

(e) 预付款项中包含的预缴税金分析如下：

	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
营业税	130,063	16%	29,962	15%
企业所得税	218,328	27%	14,063	7%
土地增值税	23,853	3%	3,150	2%
其他	15,291	2%	5,512	2%
合计	<u>387,535</u>	<u>48%</u>	<u>52,687</u>	<u>26%</u>

(f) 于 2009 年 12 月 31 日，本集团预付款项中无外币余额(2008 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

存货分类如下：

	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发成本(a)	2,310,552	(202,820)	2,107,732	2,682,532	(90,995)	2,591,537
开发产品(b)	1,242,145	-	1,242,145	535,905	-	535,905
库存材料	-	-	-	1,963	-	1,963
	<u>3,552,697</u>	<u>(202,820)</u>	<u>3,349,877</u>	<u>3,220,400</u>	<u>(90,995)</u>	<u>3,129,405</u>

存货跌价准备分析如下：

	2008 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2009 年 12 月 31 日
			转回	转销	
开发成本(c)	<u>(90,995)</u>	<u>(128,916)</u>	<u>17,091</u>	<u>-</u>	<u>(202,820)</u>

(a) 开发成本

项目名称	开工 时间	预计竣工 时间	预计 总投资	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
北京阳光上东 C9 区 1、2、3、 4、6、7 号楼	2005 年	2009 年	910,633	-	578,674
北京阳光上东 C9 区 5 号楼	2005 年	2010 年	尚未确定	95,456	57,232
北京酒仙桥危旧房改造项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	97,792	95,262
天津万东小马路项目(i)	2007 年	2010 年	739,297	612,485	467,574
北京 878 项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	68,149	64,050
青岛城阳项目	2009 年	尚未确定	尚未确定	414,826	404,982
青岛千棵树项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	248,224	243,299
烟台银河项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	773,620	771,459
合计				<u>2,310,552</u>	<u>2,682,532</u>

- (i) 于 2009 年 12 月 31 日，本集团以天津小马路项目万东花园 1 号至 15 号楼及对应的土地使用权为 0 千元(2008 年 12 月 31 日：30,000 千元)的一年内到期的长期借款以及 40,000 千元(2008 年 12 月 31 日：200,000 千元) 的长期借款提供抵押(附注五(26)(a)(v)，五(27)(a)(iii))。于 2009 年 12 月 31 日，该项目对应土地使用权的抵押已经解除，其余抵押将于 2011 年 4 月到期。

于 2009 年 12 月 31 日，开发成本中包含的借款费用资本化利息金额为 43,721 千元(2008 年 12 月 31 日：72,400 千元)。于 2009 年度，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 6.74%(2008 年度：6.20%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(b) 开发产品

项目名称	竣工 时间	2008 年		2009 年	
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
北京盛世嘉园	2000 年	5,485	-	-	5,485
北京阳春光华	2001 年	22,783	-	(3,522)	19,261
北京阳光丽景(i)	2004 年	60,587	57,494	(94,060)	24,021
北京阳光上东(C1 区)(i)	2004 年	43,114	40,896	(7,023)	76,987
北京阳光上东(B,C2 区)(i)	2005 年	79,389	33,542	(44,529)	68,402
北京阳光上东(C3,C4,C6,C7 区)	2006 年	31,181	-	(14,492)	16,689
北京阳光上东(C5,C8 区)	2007 年	126,398	-	(57,625)	68,773
北京阳光上东(A 地块)(ii)(iii)	2008 年	166,968	-	-	166,968
北京阳光上东(C9 区 1、2、3、 4、6、7 号楼) (iv)(v)	2009 年	-	910,633	(115,074)	795,559
合计		535,905	1,042,565	(336,325)	1,242,145

- (i) 于 2009 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 143,980 千元的投资性房地产改为出售用途，自改变用途之日起，将其转入开发产品核算(附注五(10))。
- (ii) 于 2009 年 12 月 31 日，本集团以北京阳光上东项目 A 地块公寓、办公房项目房产及公摊的土地使用权为 200,000 千元(2008 年 12 月 31 日：0 千元)的一年内到期的长期借款提供抵押(附注五(26)(a)(ii))，抵押将于 2011 年 5 月到期。
- (iii) 于 2008 年 12 月 31 日，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 千元的短期借款提供抵押(附注五(18)(a)(ii))。于 2009 年 5 月，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

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货(续)

(b) 开发产品(续)

(iv) 于 2009 年 12 月 31 日，本集团以北京阳光上东项目 C9 区地块的在建项目及相应的国有土地使用权为 200,000 千元(2008 年 12 月 31 日： 0 千元)的短期借款提供抵押(附注五(18)(a)(i))，抵押将于 2010 年 8 月到期。

(v) 于 2008 年 12 月 31 日，本集团以北京阳光上东项目 C9 区 1 号至 7 号住宅配套、地下车库及对应的土地使用权为 200,000 千元的一年内到期的长期借款提供抵押(附注五(26)(a)(iii))。于 2009 年 9 月，该笔借款已全部偿还，抵押已经解除。

(c) 存货跌价准备

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
开发成本—				
青岛千千树项目	(17,091)	-	17,091	-
青岛城阳项目	(28,238)	(8,640)	-	(36,878)
烟台银河项目	(45,666)	(120,276)	-	(165,942)
合计	<u>(90,995)</u>	<u>(128,916)</u>	<u>17,091</u>	<u>(202,820)</u>

计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货年末余额的比例
-------------	---------------	--------------------

开发成本	按开发成本账面价值高于其可变现净值的差额计提	原减值因素已消失，可变现净值回升	0.8%
------	------------------------	------------------	------

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 其他流动资产

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
持有待售非流动资产	<u>363,378</u>	<u>-</u>	<u>(363,378)</u>	<u>-</u>

于 2008 年度，本集团与 Reco UES 签署了不可撤销的转让协议，将持有的北京新资全部股权转让予 Reco UES。因此，于 2008 年 12 月 31 日，本集团将北京新资持有的北京阳光上东项目 A 地块酒店资产作为持有待售资产。

于 2009 年度，该股权转让已完成(附注四(3)(a))。

(8) 长期股权投资

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
联营企业(a)	321,554	53,064
其他长期股权投资(b)	20,000	28,670
	<u>341,554</u>	<u>81,734</u>
减：长期股权投资减值准备(c)	(20,000)	(20,000)
净额	<u>321,554</u>	<u>61,734</u>

本集团无境外投资，不存在长期股权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

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 联营企业

	核算方法	初始投资成本	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动				2009 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
盛世物业(i)	权益法	1,600	1,554	(1,554)	-	-	-	-	-	不适用	-	-	
沈阳世达物流有限 责任公司(以下称 “沈阳世达”)(ii)	权益法	25,800	51,510	6,810	(10,351)	-	-	47,969	30%	30%	不适用	-	-
友谊新资(iii)	权益法	63,500	-	63,500	(484)	-	-	63,016	10%	33.33%	(iii)	-	-
光明新丽(iii)	权益法	61,000	-	61,000	(842)	-	-	60,158	10%	33.33%	(iii)	-	-
天津津汇远景贸易 有限公司(以下称 “津汇远景”)(iii)	权益法	52,500	-	52,500	(1,662)	-	-	50,838	10%	33.33%	(iii)	-	-
建设新汇(iii)	权益法	39,500	-	39,500	(147)	-	-	39,353	10%	33.33%	(iii)	-	-
紫金新嘉(iii)	权益法	60,500	-	60,500	(280)	-	-	60,220	10%	33.33%	(iii)	-	-
			<u>53,064</u>	<u>282,256</u>	<u>(13,766)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>321,554</u>				<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 于 2009 年 1 月，本公司及本公司之子公司首创风度分别将持有的盛世物业全部 32% 的股权转让予自然人刘刚，本集团收回投资款 1,600 千元，相应确认投资收益 46 千元。

(ii) 于 2009 年，本公司与其他股东共同按照出资比例对沈阳世达增资 22,700 千元。于 2009 年 1 月，该项增资完成后，沈阳世达的注册资本由 180,000 千元增至 202,700 千元。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 联营企业(续)

(iii) 于 2009 年 8 月和 9 月，本集团分别收购了友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉 10% 的股权。根据公司章程，友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉的董事会能够控制公司的财务和经营政策，其董事会分别由三名董事组成，其中一名董事均系由本集团任命，本集团对其均构成重大影响，因此上述公司为本集团的联营企业。

(b) 其他长期股权投资

	核算方法	初始投资成本	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动				2009 年 12 月 31 日	持股 比例	表决 权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	本年计 提 减值准备	本年计 提 减值准备
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
广西北宝	成本法	20,000	20,000	-	-	-	-	20,000	18.93%	18.93%	不适用	(20,000)	-
沈阳上东新资置业 有限公司(i)	成本法	8,670	8,670	(8,670)	-	-	-	-	10%	10%	不适用	-	-
			<u>28,670</u>	<u>(8,670)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,000</u>				<u>(20,000)</u>	<u>-</u>

(i) 于 2009 年 8 月，沈阳上东新资置业有限公司注销，本公司收回投资款 8,708 千元，相应确认投资收益 38 千元。

于 2008 年 6 月 3 日，本公司、Reco UES 与佳之地(鞍山)私人有限公司拟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，股东决定解散和清算鞍山新阳光。于 2009 年 5 月 19 日，鞍山市对外贸易经纪合作局签发了《关于撤销鞍山新阳光置业有限公司批准证书的批复》。于 2009 年 12 月 31 日，本公司尚未出资，鞍山新阳光正在办理清算。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(c) 长期股权投资减值准备

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
其他长期股权投资				
广西北宝(i)	(20,000)	-	-	(20,000)

(i) 由于被投资企业广西北宝经营和财务状况不佳，本公司对其全额计提减值准备。

(ii) 除广西北宝以外的长期股权投资的可收回金额均不低于其账面价值，无需在本财务报表中计提长期股权投资减值准备。

友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉系由家世界连锁商业集团有限公司(后更名为“天津家世界商业有限公司”，以下称“家世界集团”或“存续公司”)以存续分立的方式于 2007 年 11 月新设成立。根据公司法及其他相关法律法规的规定，原家世界集团分立前的债务应由分立后的公司承担连带责任，负有连带义务的每个公司都负有清偿全部债务的义务，履行了义务的公司，有权要求其他负有连带义务的公司偿付其应当承担的份额。原家世界集团存在若干尚无法确定最终结果的重大或有事项主要包括但不限于税务风险以及为员工缴纳的社会保险费用可能存在不符合当地政府相关政策的风险等。

于 2009 年 7 月 31 日，友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉分别与存续公司和存续公司股东杜厦签署了《协议书》，根据该等协议书，存续公司确认原家世界集团及子公司在 2007 年 12 月 1 日前不存在违反劳动法律法规有关规定的行为、已根据法律及税务机关的要求及时、足额缴纳税款，未有任何拖欠税款的行为或责任，存续公司承担在分立前发生的以原家世界集团或其子公司为被诉一方的仲裁、诉讼案件的全部责任和后果。杜厦承诺对前述存续公司的承诺与保证承担连带责任。

于 2009 年 12 月 31 日，紫金新嘉若干子公司拥有的净值为 65,718 千元(2008 年 12 月 31 日：74,120 千元)的投资性房地产尚未取得房屋所有权证。其中净值为 55,391 千元的建筑物虽已取得建设工程规划许可证，但由于该物业所占土地性质为集体土地，由于目前法律对此种情况尚无明确规定，该物业上的《租赁合同》的法律效力存在一定的不确定性；其他净值为 10,327 千元的建筑物尚未取得建设规划许可证，相应的租赁合同根据 2009 年 9 月 1 日起实施的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，属于无效合同，紫金新嘉之子公司可要求参照合同约定的租金标准要求承租人支付房屋占有使用费，但亦将向承租人赔偿因合同无效受到的损失。

本集团董事会和管理层对上述事项的可能性及相关影响进行了分析，认为上述风险发生的可能性不大，不会对友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉产生重大影响或造成重大损失，无需在本财务报表中计提长期股权投资减值准备。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 对联营企业投资

企业类型	注册地	法人代表	组织机构代码	业务性质	注册资本	持股 比例	表决权 比例	2009年12月31日			2009年度	
								资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润
沈阳世达 有限责任公司	沈阳市	张媛媛	76959326-3	仓储服 务、自有 产权房屋 出租等	202,700	30%	30%	285,047	125,151	159,896	12,430	(34,502)
友谊新资 有限责任公司	天津市	吴晓军	66880699-5	自有房屋 租赁等	300,000	10.00%	33.33%	1,208,551	675,506	533,045	11,985	(4,845)
光明新丽 有限责任公司	天津市	吴晓军	66880701-5	自有房屋 租赁等	300,000	10.00%	33.33%	1,089,103	536,491	552,612	4,481	(8,425)
津汇远景 有限责任公司	天津市	吴晓军	66880679-2	自有房屋 租赁等	300,000	10.00%	33.33%	1,022,067	551,247	470,820	10,138	(16,618)
建设新汇 有限责任公司	天津市	吴晓军	66880706-6	自有房屋 租赁等	300,000	10.00%	33.33%	805,229	494,377	310,852	3,828	(1,469)
紫金新嘉 有限责任公司	天津市	吴晓军	66880696-0	自有房屋 租赁等	300,000	10.00%	33.33%	1,514,134	932,809	581,325	8,829	(2,796)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
原价合计	939,396	540,658	(143,980)	1,336,074
房屋、建筑物	611,862	458,538	(87,030)	983,370
土地使用权	327,534	82,120	(56,950)	352,704
累计折旧、摊销合计	(79,579)	(27,234)	12,048	(94,765)
房屋、建筑物	(53,089)	(19,759)	7,552	(65,296)
土地使用权	(26,490)	(7,475)	4,496	(29,469)
账面净值合计	859,817	513,424	(131,932)	1,241,309
房屋、建筑物	558,773	438,779	(79,478)	918,074
土地使用权	301,044	74,645	(52,454)	323,235
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
账面价值合计	859,817	513,424	(131,932)	1,241,309
房屋、建筑物	558,773	438,779	(79,478)	918,074
土地使用权	301,044	74,645	(52,454)	323,235

2009 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 26,930 千元(2008 年度：26,929 千元)。

2009 年度，本集团将账面价值为 2,087 千元(原价 2,225 千元)的房屋及 3,246 千元(原价 3,412 千元)的土地使用权改为出租，自改变用途之日起，分别将相应的固定资产(附注五(11))及无形资产(附注五(13))转换为投资性房地产核算。

2009 年度，本集团将账面价值为 79,478 千元(原价 87,030 千元)的房屋及 52,454 千元(原价 56,950 千元)的土地使用权改为出售，自改变用途之日起，转换为开发产品核算(附注五(6)(b)(i))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产(续)

于 2009 年 12 月 31 日，本集团将投资性房地产中账面价值 385,196 千元(原价 443,964 千元)的北京阳光大厦土地使用权及地上附着物(2008 年 12 月 31 日：账面价值 392,719 千元、原价 438,327 千元)为其 43,000 千元(2008 年 12 月 31 日：70,000 千元)的一年内到期的长期借款以及 196,800 千元(2008 年 12 月 31 日：195,600 千元)的长期借款提供抵押(附注五(26)(a)(i)，五(27)(a)(i))。抵押将分别于 2016 年 6 月及 2013 年 6 月到期。

于 2009 年 12 月 31 日，本集团将投资性房地产中账面价值 301,725 千元(原价 303,741 千元)的北京科技创业大厦(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(2008 年 12 月 31 日：87,000 千元)长期借款的抵押物(附注五(27)(a)(ii))，抵押将于 2017 年 11 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为其 38,200 千元一年内到期的长期借款提供抵押(附注五(26)(a)(iv))。于 2009 年 11 月，该笔借款已全部偿还。于 2009 年 12 月 31 日，抵押解除手续尚在办理当中。

2008 年度和 2009 年度，本集团没有处置投资性房地产。

于 2009 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(2008 年 12 月 31 日：无)。

于 2009 年 12 月 31 日，账面价值约为 230,770 千元(原价 231,279 千元)的房屋及土地使用权(2008 年 12 月 31 日：无)为 2009 年度新增，相应的所有权证尚在办理中，预计在 2010 年办结房屋产权证。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
原价合计	35,571	3,457	(4,142)	34,886
房屋、建筑物	19,193	-	(2,225)	16,968
运输工具	5,946	2,134	(1,917)	6,163
办公设备	10,432	1,323	-	11,755
累计折旧合计	(9,378)	(3,179)	1,708	(10,849)
房屋、建筑物	(2,625)	(796)	138	(3,283)
运输工具	(3,747)	(434)	1,570	(2,611)
办公设备	(3,006)	(1,949)	-	(4,955)
账面净值合计	26,193	278	(2,434)	24,037
房屋、建筑物	16,568	(796)	(2,087)	13,685
运输工具	2,199	1,700	(347)	3,552
办公设备	7,426	(626)	-	6,800
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
账面价值合计	26,193	278	(2,434)	24,037
房屋、建筑物	16,568	(796)	(2,087)	13,685
运输工具	2,199	1,700	(347)	3,552
办公设备	7,426	(626)	-	6,800

2009 年度固定资产计提的折旧金额为 3,179 千元(2008 年度: 4,311 千元), 没有由在建工程转入的固定资产(2008 年度: 无), 以及由投资性房地产转入的固定资产(2008 年度: 4,092 千元)。

于 2009 年 12 月 31 日, 本集团将账面价值 11,600 千元(原价 14,532 千元)的固定资产(2008 年 12 月 31 日: 账面价值 14,444 千元、原价 16,757 千元) 为其 43,000 千元(2008 年 12 月 31 日: 70,000 千元)的一年内到期的长期借款以及 196,800 千元(2008 年 12 月 31 日: 195,600 千元)的长期借款提供抵押(附注五(26)(a)(i), 五(27)(a)(ii))。抵押将分别于 2016 年 6 月及 2013 年 6 月到期。

于 2009 年度计入开发成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为: 353 千元、326 千元及 2,500 千元 (2008 年: 1,589 千元、139 千元及 2,583 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产(续)

于 2009 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2008 年 12 月 31 日：无)。

于 2009 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2008 年 12 月 31 日：无)。

于 2009 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2008 年 12 月 31 日：363,378 千元(附注五(7)))。

于 2009 年 12 月 31 日，本集团无未办妥房屋产权证的固定资产(2008 年 12 月 31 日：无)。

于 2009 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(2008 年 12 月 31 日：无)。

(12) 在建工程

	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北京北苑华 糖项目	<u>32,341</u>	<u>-</u>	<u>32,341</u>	<u>311,462</u>	<u>-</u>	<u>311,462</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 在建工程(续)

(a) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2008 年 12 月 31 日	本年 增加	本年转入 固定资产	本年转入 投资性房 地产	2009 年 12 月 31 日	工程投入 占预算的 比例	工程 进度	借款费用 资本化 累计金额	其中：本年 借款费用资 本化金额	本年借款 费用资本 化率	资金来源
北京北苑华糖 项目	尚未确定	<u>311,462</u>	<u>24,620</u>	<u>-</u>	<u>(303,741)</u>	<u>32,341</u>	尚未确定	尚未 完工	<u>19,078</u>	<u>6,501</u>	6.03%	自筹及金融 机构贷款

(b) 于 2009 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(2008 年 12 月 31 日：无)。

(c) 重大在建工程于 2009 年 12 月 31 日的工程进度分析如下：

工程进度

北京北苑华糖项目 商业部分已完工并转入投资性房地产，酒店主体工程基本竣工，装修尚未完成

(d) 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(2008 年 12 月 31 日：87,000 千元)长期借款的抵押物(附注五(27)(a)(ii))，于 2009 年 12 月 31 日，该在建工程已完工并转入投资性房地产(附注五(10))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(13) 无形资产

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
原价合计	23,538	-	(3,412)	20,126
土地使用权	22,297	-	(3,412)	18,885
软件	1,241	-	-	1,241
累计摊销合计	(1,816)	(739)	166	(2,389)
土地使用权	(1,702)	(614)	166	(2,150)
软件	(114)	(125)	-	(239)
账面净值合计	21,722	(739)	(3,246)	17,737
土地使用权	20,595	(614)	(3,246)	16,735
软件	1,127	(125)	-	1,002
减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
账面价值合计	21,722	(739)	(3,246)	17,737
土地使用权	20,595	(614)	(3,246)	16,735
软件	1,127	(125)	-	1,002

2009 年度无形资产的摊销金额为 739 千元(2008 年度：645 千元)。

于 2009 年 12 月 31 日，本集团将账面价值 16,094 千元(原价 18,180 千元)的土地使用权(2008 年 12 月 31 日：账面价值 19,946 千元、原价 21,592 千元) 为其 43,000 千元(2008 年 12 月 31 日：70,000 千元)的一年内到期的长期借款以及 196,800 千元(2008 年 12 月 31 日：195,600 千元)的长期借款提供抵押(附注五(26)(a)(i)，五(27)(a)(i))。抵押将分别于 2016 年 6 月及 2013 年 6 月到期。

于 2009 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(2008 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 商誉

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
商誉-				
瑞阳嘉和 (附注五(29)(c))	27,360	-	(13,406)	13,954
上东经纪	395	-	-	395
	<u>27,755</u>	<u>-</u>	<u>(13,406)</u>	<u>14,349</u>
减：减值准备-				
瑞阳嘉和 (附注五(29)(d))	(8,208)	-	4,022	(4,186)
净额	<u>19,547</u>	<u>-</u>	<u>(9,384)</u>	<u>10,163</u>

于2007年12月31日，本集团以瑞阳嘉和所持有资产状况为基础，预计资产未来的现金流量并在合理预计期限内加以折现。折现后资产可收回金额与账面价值之间的差额8,208千元，确认为商誉减值损失。

于2009年度，本集团转让了瑞阳嘉和49%股权(附注四(1)(b)(vii))，并相应按比例结转了商誉及其减值准备。

于2009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(2008年12月31日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(15) 长期待摊费用

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2009 年 12 月 31 日
财产保险费	262	-	(88)	174
经营租入固定资产改良	751	-	(282)	469
售楼处成本	2,167	-	(1,167)	1,000
	<u>3,180</u>	<u>-</u>	<u>(1,537)</u>	<u>1,643</u>

(16) 递延所得税资产和负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2009 年 12 月 31 日		2008 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	271	1,084	8,438	33,753
可抵扣亏损	2,891	11,564	13,874	55,495
其中：当期亏损	349	1,396	9,509	38,036
抵销未实现内 部利润	-	-	15,117	60,469
预提费用	4,645	18,580	-	-
其他	1,125	4,499	1,125	4,499
合计	<u>8,932</u>	<u>35,727</u>	<u>38,554</u>	<u>154,216</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(16) 递延所得税资产和负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2009 年 12 月 31 日		2008 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	-	-	1,260	5,039

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2009年12月31日	2008年12月31日
可抵扣暂时性差异	208,275	119,515
可抵扣亏损	19,956	12,354
	<u>228,231</u>	<u>131,869</u>

(d) 上述未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2009年12月31日	2008年12月31日
2013年	5,383	12,354
2014年	14,573	-
	<u>19,956</u>	<u>12,354</u>

(e) 于2009年12月31日，本集团无可抵销的递延所得税资产和递延所得税负债(2008年12月31日：无)。

(17) 资产减值准备

	2008 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2009 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	5,684	276	(23)	-	5,937
其中：应收账款坏账准备	1,119	7	(12)	-	1,114
其他应收款坏账准备	4,565	269	(11)	-	4,823
存货跌价准备	90,995	128,916	(17,091)	-	202,820
长期股权投资减值准备	20,000	-	-	-	20,000
商誉减值准备	8,208	-	-	(4,022)	4,186
	<u>124,887</u>	<u>129,192</u>	<u>(17,114)</u>	<u>(4,022)</u>	<u>232,943</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(18) 短期借款

	币种	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
担保借款			
—抵押(a)	人民币	200,000	270,000
—质押(b)	人民币	10,000	-
		<u>210,000</u>	<u>270,000</u>

(a) 于 2009 年 12 月 31 日，短期抵押借款包括：

(i) 200,000 千元(2008 年 12 月 31 日：0 千元) 为本集团于 2009 年 9 月 1 日借入的 1 年期委托借款，年利率为 5.31%，利息每季度支付一次。委托人为中国对外经济贸易信托有限公司。本集团以北京市朝阳区嘉润园小区(即北京阳光上东项目)C9 区地块的在建项目及分摊的国有土地使用权作为抵押(附注五(6)(b)(iv))。

(ii) 0 千元 (2008 年 12 月 31 日：270,000 千元) 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%，利息每季度支付一次。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(附注五(6)(b)(iii))，同时，本公司为该笔借款提供了保证担保。于 2009 年度，本集团已归还该笔借款。

(b) 于 2009 年 12 月 31 日，短期质押借款包括：

(i) 10,000 千元(2008 年 12 月 31 日：0 千元) 为本集团于 2009 年 9 月 25 日借入的 6 个月期借款，年利率为 4.86%，利息每月支付一次。本集团以下属子公司间账面价值 20,000 千元(2008 年 12 月 31 日：0 千元)的内部应收账款作为质押，该内部应收账款在本集团合并财务报表中已经抵销。

于 2009 年 12 月 31 日，本集团无已到期未偿还的短期借款(2008 年 12 月 31 日：无)。

于 2009 年 12 月 31 日，短期借款的加权平均年利率为 8.40%(2008 年 12 月 31 日：10.5%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付账款

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应付工程款	664,044	760,924
其他	4	10,321
	<u>664,048</u>	<u>771,245</u>

(a) 于 2009 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单位的款项(2008 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2009 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方的款项(2008 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2009 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 600,559 千元(2008 年 12 月 31 日：234,271 千元)，主要为尚未进行最后结算的应付工程款，截至本财务报表批准报出日，已偿还 0 千元(附注十一(1))。

(d) 于 2009 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额(2008 年 12 月 31 日：无)。

(20) 预收款项

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
开发项目预收款(a)	2,385,272	384,125
预收租金	17,395	12,960
合计	<u>2,402,667</u>	<u>397,085</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(20) 预收款项(续)

(a) 预收款项中包含的开发项目预收款分析如下：

项目名称	2009 年	2008 年	竣工时间	预售比例
	12 月 31 日	12 月 31 日		2009 年
北京盛世嘉园	307	307	2000 年	不适用
北京阳春光华	1,343	1,479	2001 年	不适用
北京阳光丽景	12,079	73,482	2004 年	不适用
北京阳光上东(C1 区)	113,340	12,781	2004 年	不适用
北京阳光上东(B,C2 区)	51,012	41,871	2005 年	不适用
北京阳光上东(C3,C4,C6,C7 区)	7,558	18,523	2006 年	不适用
北京阳光上东(C5,C8 区)	90,451	71,771	2007 年	不适用
北京阳光上东(C9 区)	1,085,292	107,813	2009 年	不适用
北京阳光上东 A 地块公寓	401,821	-	2008 年	不适用
天津万东小马路项目	622,069	56,098	2010 年	93%
合计	<u>2,385,272</u>	<u>384,125</u>		

(b) 预收账款账龄分析如下：

	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	2,341,170	97%	389,429	98%
一到二年	56,097	3%	7,656	2%
二到三年	5,400	-	-	-
合计	<u>2,402,667</u>	<u>100%</u>	<u>397,085</u>	<u>100%</u>

(c) 于 2009 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单位的款项(2008 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2009 年 12 月 31 日，预收账款中无预收关联方的款项(2008 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2009 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 61,497 千元(2008 年 12 月 31 日：7,656 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。截至财务报告批准报出日，已结转收入 0 千元(附注十一(1))。

(f) 于 2009 年 12 月 31 日，预收款项中无外币余额(2008 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应付职工薪酬

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	2,731	86,249	(64,936)	24,044
职工福利费	-	148	(148)	-
社会保险费	919	9,146	(9,876)	189
其中：医疗保险费	225	2,633	(2,790)	68
基本养老保险	590	5,861	(6,343)	108
失业保险费	18	357	(368)	7
工伤保险费	37	141	(176)	2
生育保险费	49	154	(199)	4
住房公积金	772	4,533	(4,743)	562
工会经费和职工教育经费	184	1,126	(1,290)	20
合计	<u>4,606</u>	<u>101,202</u>	<u>(80,993)</u>	<u>24,815</u>

于 2009 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项(2008 年 12 月 31 日：无)。

于 2009 年 12 月 31 日的应付职工薪酬余额，预计将于 2010 年度全部发放完毕。

(22) 应交税费

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应交企业所得税	326,924	126,547
应交营业税	11,585	27,290
应交土地增值税	237,136	146,134
其他	1,888	3,608
合计	<u>577,533</u>	<u>303,579</u>

(23) 应付利息

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借 款利息	1,435	1,279
短期借款应付利息	310	788
合计	<u>1,745</u>	<u>2,067</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 应付股利

	2009 年 12 月 31 日	2008 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(ii)	7,432	7,432
应付股东的 2007 年中期股利(ii)	1,720	7,720
应付首创置业(i)	194,802	-
合计	<u>203,964</u>	<u>15,162</u>

- (i) 于 2009 年 5 月和 6 月，本公司之子公司星泰公司和首创风度分别进行利润分配，分配利润金额分别为 650,000 千元和 387,000 千元，其中首创置业按照持股比例分得的股利分别为 162,565 千元和 32,237 千元。
- (ii) 2004 年中期股利和 2007 年中期股利主要为应付北京燕赵房地产开发有限公司和首创置业的股利，在本公司公开通告后仍未领取。

(25) 其他应付款

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
北京瑞丽殿房地产有限 公司诚意保证金(i)	100,000	300,000
应付成都 A-Z TOWN 购房款	61,706	-
出租物业押金	46,334	45,315
应付北京道乐投资有限 公司代垫款项	36,647	29,707
代收维修基金和契税	24,190	63,710
应付销售代理费	19,232	-
应付市场调研费	6,393	-
应付青岛颐中代垫千千树 项目款项	-	53,853
应付股权转让款	9,862	7,862
应付招投标保证金	4,617	7,213
暂收江苏南通二建集团有限 公司款项	-	8,700
暂收江苏华建建设股份有限 公司款项	-	20,000
其他	9,286	10,155
合计	<u>318,267</u>	<u>546,515</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 其他应付款(续)

- (i) 于 2008 年 12 月 31 日，300,000 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权而代其向本集团支付的收购保证金。

于 2009 年 12 月 31 日，上述股权转让基本完成(附注五(29)(c)(d)(e))，其中 200,000 千元已经于 2009 年偿还，剩余款项 100,000 千元将在 2010 年与瑞丽殿结清。

- (a) 于 2009 年 12 月 31 日，其他应付款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项(2008 年 12 月 31 日：无)。

- (b) 应付关联方的其他应付款(附注七(5)):

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应付瑞丽殿	100,000	300,000
应付成都首创新资	61,706	-
应付津汇远景	289	-
应付盛世物业	-	32
	<u>161,995</u>	<u>300,032</u>

- (c) 于 2009 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 169,114 千元(2008 年 12 月 31 日：189,111 千元)，主要为上述应付瑞丽殿的保证金、应付北京道乐投资有限公司的往来款及部分出租物业押金。截至财务报告批准报出日，已偿还 0 千元(附注十一(1))。

- (d) 于 2009 年 12 月 31 日，其他应付款中无外币余额(2008 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 一年内到期的非流动负债

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(a)	<u>289,500</u>	<u>408,200</u>
(a) 一年内到期的长期借款		
	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
抵押借款	243,000	338,200
保证借款	46,500	70,000
	<u>289,500</u>	<u>408,200</u>

其中：属于逾期借款获得展期的金额为 0 千元。

于 2009 年 12 月 31 日，一年内到期的长期抵押借款包括：

- (i) 43,000 千元(2008 年 12 月 31 日：70,000 千元)为本集团分别于 2003 年 6 月 27 日和 2006 年 6 月 28 日自同一贷款银行分支机构借入的 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(附注五(10))，利息每季度支付一次。经与银行协商，本集团于 2009 年 12 月 31 日共偿还 60,200 千元，按照借款合同及相关协议，43,000 千元应于 2010 年偿还(附注五(27)(a)(i))；
- (ii) 200,000 千元(2008 年 12 月 31 日：0 千元)为本集团于 2009 年 5 月 29 日借入的 2 年期借款，以北京朝阳区将台乡大清寺(即北京阳光上东项目)A 地块公寓、办公房项目房产及公摊的土地使用权作为抵押(附注五(6)(b)(ii))，利息每季度支付一次。根据借款协议，本公司应于项目销售完成 50%时偿还全部借款。于 2009 年 12 月 31 日，项目预销售已达到 78%，经与银行协商，本集团将于 2010 年偿还；
- (iii) 0 千元(2008 年 12 月 31 日：200,000 千元) 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 号至 7 号住宅配套、地下车库及对应的土地使用权作为抵押(附注五(6)(b)(v))，利息每月支付一次。于 2009 年 12 月 31 日，本集团已偿还该笔借款；

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 一年内到期的非流动负债(续)

(a) 一年内到期的长期借款(续)

- (iv) 0 千元(2008 年 12 月 31 日: 38,200 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(附注五(10))，利息于各还款日支付。于 2009 年 12 月 31 日，本集团已偿还该笔借款；
- (v) 0 千元(2008 年 12 月 31 日: 30,000 千元)为本集团于 2008 年 4 月 15 日借入的 3 年期借款，以天津小马路项目万东花园 1 号至 15 号楼及对应的土地使用权作为抵押(附注五(6)(a)(i))，利息每季度支付一次。按照借款合同，本集团应于 2009 年偿还 30,000 千元，于 2010 年偿还 100,000 千元，于 2011 年偿还 100,000 千元。经与银行协商，本集团于 2009 年 12 月 31 日共偿还 190,000 千元，剩余 40,000 千元按照借款合同应于 2011 年偿还。

于 2009 年 12 月 31 日，一年内到期的长期保证借款包括：

- (vi) 10,000 千元(2008 年 12 月 31 日: 0 千元) 为本集团于 2009 年 9 月 17 日借入的 7 年期借款，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，待本集团北京 A-Z TOWN 商业楼装修改造项目取得房产证并办妥抵押担保手续后，担保方式将变更为抵押担保，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，应于 2010 年偿还(附注五(27)(b)(i))；
- (vii) 8,500 千元(2008 年 12 月 31 日: 12,000 千元)为本集团于 2007 年 11 月 20 日借入的 10 年期借款，本公司为该笔借款提供了担保，利息每季度支付一次。于 2009 年 12 月 31 日，本集团已归还本金 15,500 千元，8,500 千元应于 2010 年偿还(附注五(27)(b)(ii))；
- (viii) 28,000 千元(2008 年 12 月 31 日: 18,000 千元)为本集团于 2008 年 1 月 10 日借入的 7 年期借款，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，待本集团通州瑞都景园北区 1A 号楼项目取得房产证并办妥抵押担保手续后，担保方式将变更为抵押担保，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 2009 年 12 月 31 日，本集团已归还本金 25,000 千元，28,000 千元应于 2010 年偿还(附注五(27)(b)(iii))；

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(26) 一年内到期的非流动负债(续)

(a) 一年内到期的长期借款(续)

- (ix) 0 千元(2008 年 12 月 31 日: 40,000 千元)为本集团于 2008 年 9 月 26 日借入的 2 年期借款，本公司为该笔借款提供了担保，利息每季度支付一次。于 2009 年度，本集团已处置取得该笔借款的子公司，不再承担该笔借款的偿还义务，所提供担保亦已解除。

金额前五名的一年内到期的长期借款：

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	2009 年 12 月 31 日 人民币金额	2008 年 12 月 31 日 人民币金额
兴业银行股份有 限公司	2009 年 5 月 29 日	2010 年	人民币	5.40	200,000	-
中国工商银行股 份有限公司	2003 年 6 月 27 日	2010 年 12 月 20 日	人民币	5.62	43,000	70,000
中国工商银行股 份有限公司	2008 年 1 月 10 日	2010 年 12 月 21 日	人民币	5.94	28,000	18,000
中国工商银行股 份有限公司	2009 年 9 月 17 日	2010 年 12 月 17 日	人民币	5.94	10,000	-
交通银行股份有 限公司	2007 年 11 月 20 日	2010 年 12 月 10 日	人民币	5.94	8,500	12,000
					289,500	100,000

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 长期借款

	币种	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
担保借款			
— 抵押(a)	人民币	323,800	482,600
— 保证(b)	人民币	426,000	403,500
合计		<u>749,800</u>	<u>886,100</u>

(a) 于 2009 年 12 月 31 日，长期抵押借款包括：

- (i) 196,800 千元(2008 年 12 月 31 日：195,600 千元)为本集团分别于 2003 年 6 月 27 日和 2006 年 6 月 28 日自同一贷款银行分支机构借入的 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(附注五(10))，利息每季度支付一次。经与银行协商，于 2009 年 12 月 31 日，本集团共偿还 60,200 千元，按照借款合同及相关协议，43,000 千元应于 2010 年偿还，计入一年内到期的长期借款(附注五(26)(a)(ii))，剩余 34,400 千元应于 2011 年偿还，34,400 千元应于 2012 年偿还，27,200 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，60,800 千元应于 2016 年偿还；
- (ii) 87,000 千元(2008 年 12 月 31 日：87,000 千元)为本集团于 2007 年 11 月 30 日借入的 10 年期借款，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(附注五(12)(d))，同时，本公司为该笔借款提供了担保，利息每季度支付一次。其中，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；
- (iii) 40,000 千元(2008 年 12 月 31 日：200,000 千元)为本集团于 2008 年 4 月 15 日借入的 3 年期借款，以天津小马路项目万东花园 1 号至 15 号楼及对应的土地使用权作为抵押(附注五(6)(a)(i))，利息每季度支付一次。按照借款合同，本集团应于 2009 年偿还 30,000 千元，于 2010 年偿还 100,000 千元，于 2011 年偿还 100,000 千元。经与银行协商，本集团于 2009 年度共偿还 190,000 千元，按照借款合同，剩余 40,000 千元应于 2011 年偿还。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 长期借款(续)

- (b) 于 2009 年 12 月 31 日，长期保证借款包括：
- (i) 290,000 千元(2008 年 12 月 31 日：0 千元) 为本集团于 2009 年 9 月 17 日借入的 7 年期借款，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，待北京 A-Z TOWN 商业楼装修改造项目取得房产证并办妥抵押担保手续后，担保方式将变更为抵押担保，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。其中，10,000 千元应于 2010 年偿还，计入一年内到期的长期借款(附注五(26)(a)(vi))，剩余 42,500 千元应于 2011 年偿还，50,000 千元应于 2012 年偿还，50,000 千元应于 2013 年偿还，51,250 千元应于 2014 年偿还，55,000 千元应于 2015 年偿还，41,250 千元应于 2016 年偿还；
 - (ii) 39,000 千元(2008 年 12 月 31 日：47,500 千元)为本集团于 2007 年 11 月 20 日借入的 10 年期借款，本公司为该笔借款提供了担保，利息每季度支付一次。于 2009 年 12 月 31 日，本集团已归还本金 15,500 千元，8,500 千元应于 2010 年偿还，计入一年内到期的长期借款(附注五(26)(a)(vii))，剩余 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；
 - (iii) 97,000 千元(2008 年 12 月 31 日：116,000 千元)为本集团于 2008 年 1 月 10 日借入的 7 年期借款，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，待本集团通州瑞都景园北区 1A 号楼项目取得房产证并办妥抵押担保手续后，担保方式将变更为抵押担保，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 2009 年 12 月 31 日，本集团已归还本金 25,000 千元，28,000 千元应于 2010 年偿还，计入一年内到期的长期借款(附注五(26)(a)(viii))，剩余 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；
 - (iv) 0 千元(2008 年 12 月 31 日：43,000 千元)为本集团于 2008 年 9 月 26 日借入的 2 年期借款，本公司为该笔借款提供了担保，利息每季度支付一次。于 2009 年 12 月 31 日，本集团已处置取得该笔借款的子公司，不再承担该笔借款的偿还义务，所做担保亦已解除；
 - (v) 0 千元(2008 年 12 月 31 日：197,000 千元)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，利息每季度支付一次。于 2009 年 12 月 31 日，本集团已处置取得该笔借款的子公司，不再承担该笔借款的偿还义务，所做担保亦已解除。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 长期借款(续)

(c) 金额前五名的长期借款

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率(%)	2009 年 12 月 31 日 人民币金额	2008 年 12 月 31 日 人民币金额
中国工商银行 股份有限公司	2009 年 9 月 17 日	2011 年 3 月 17 日至 2016 年 9 月 16 日	人民币	浮动利率(i)	290,000	-
中国工商银行 股份有限公司	2003 年 6 月 27 日	2011 年 3 月 20 日至 2016 年 6 月 27 日	人民币	浮动利率(ii)	196,800	195,600
中国工商银行 股份有限公司	2008 年 1 月 10 日	2011 年 6 月 21 日至 2014 年 12 月 21 日	人民币	浮动利率(iii)	97,000	116,000
交通银行股份 有限公司	2007 年 11 月 30 日	2013 年 9 月 10 日至 2017 年 11 月 29 日	人民币	浮动利率(i)	87,000	87,000
中国农业银行	2008 年 4 月 15 日	2011 年 4 月 14 日	人民币	浮动利率(iv)	40,000	200,000
					<u>710,800</u>	<u>598,600</u>

- (i) 利率每季度调整，利率为同期同档次国家基准利率，2009 年度适用国家基准年利率为 5.94%。
- (ii) 利率每年进行调整，以年为一期，其中 66,800 千元年利率为同期同档次国家基准利率，2009 年度适用国家基准年利率为 5.94%；其余 130,000 千元的借款利率为同期同档次国家基准年利率下浮 10%，2009 年度适用国家基准年利率为 5.94%。
- (iii) 利率每年调整，利率为同期同档次国家基准利率，2009 年度适用国家基准年利率为 5.94%。
- (iv) 利率每季度进行调整，利率为同期同档次国家基准利率上浮 5%，2009 年度适用国家基准年利率为 5.94%。
- (d) 长期借款到期日分析如下：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一到二年	152,900	190,500
二到五年	362,100	409,350
五年以上	234,800	286,250
合计	<u>749,800</u>	<u>886,100</u>

于 2009 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率为 6.19%(2008 年 12 月 31 日：6.55%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 资本公积

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
股本溢价(a) - (e)	600,602	5,605	(81,302)	524,905
其他资本公积—其他	13,032	-	-	13,032
合计	<u>613,634</u>	<u>5,605</u>	<u>(81,302)</u>	<u>537,937</u>
	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>

- (a) 于 2009 年 11 月，本集团自首创风度少数股东处收购了首创风度 8.33%的股权(附注四(1)(a)(i))，本集团为此次收购支付了 8,300 千元的现金对价；同时，于 2009 年 11 月，本集团自星泰公司少数股东处收购了星泰公司 25.01%的股权(附注四(1)(a)(ii))，本集团为此次收购支付了 123,500 千元的现金对价。

由于首创风度持有星泰公司的股份，星泰公司持有北京新资和新瑞阳光的股份(附注四(1)(a)(i)(ii)(iv))，通过上述收购，使得本集团持有的首创风度股权比例从 91.67%增加为 100%，使得本集团持有的星泰公司的股权比例从 73.43%增加为 100%，使得本集团持有的新瑞阳光的股权比例从 97.34%增加为 100%。本集团按照上述投资成本与按照新取得的各子公司的股权比例计算确定应享有各子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调减了合并财务报表中的资本公积 68,869 千元。

- (b) 于 2009 年 11 月，本集团自青岛千千树少数股东青岛颐中处收购了青岛千千树 30%的股权(附注四(1)(b)(viii))，使得本集团持有的股权比例从 70%增加为 100%。此次收购的现金对价为 18,370 千元，其中，于 2009 年度，本集团已经支付了 16,370 千元，剩余 2,000 千元于 2009 年 12 月 31 日尚未支付。本集团按照该投资成本与按照新取得的股权比例 30%计算确定应享有子公司自购买日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调减了合并财务报表中的资本公积 12,433 千元。
- (c) 于 2009 年 10 月，本集团向 Reco 转让了瑞阳嘉和 49%的股权(附注四(1)(b)(vii))，使得本集团持有的股权比例从 100%减少为 51%。Reco 需为此次收购支付 33,075 千元的现金对价，该款项于 2009 年 12 月 31 日尚未支付给本集团(附注七(4))，本集团按照处置股权所得价款与按照处置的股权比例 49%计算处置的净资产之间的差额，调增了合并财务报表中的资本公积 5,234 千元。同时，对瑞阳嘉和投资确认的商誉净额，按出售股权比例结转 9,384 千元(附注五(14))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 资本公积(续)

- (d) 于 2009 年 10 月，本集团向 Reco 转让了北京瑞景阳光 45%的股权(附注四(1)(a)(iii))，使得本集团持有的股权比例从 100%减少为 55%。Reco 需为此次收购支付 4,500 千元的现金对价，该款项于 2009 年 12 月 31 日尚未支付给本集团(附注七(4))，本集团按照处置股权所得价款与按照处置的股权比例 45%计算的处置的净资产之间的差额，调增了合并财务报表中的资本公积 326 千元。
- (e) 于 2009 年 3 月，本集团向 Reco 转让了成都紫瑞 45%的股权(附注四(1)(a)(v))，使得本集团持有的股权比例从 100%减少为 55%。Reco 为此次收购已于 2009 年 8 月支付 450 千元的现金对价，本集团按照处置股权所得价款与按照处置的股权比例 45%计算的处置的净资产之间的差额，调增了合并财务报表中的资本公积 45 千元。

(30) 盈余公积

	2008 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2009 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>13,179</u>	<u>55,714</u>	<u>-</u>	<u>68,893</u>
	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>

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注册资本的 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 2009 年按弥补累计亏损后的净利润的 10%提取法定盈余公积金 55,714 千元(2008 年：因本公司净亏损未提取法定盈余公积金)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 未分配利润

	2009 年度		2008 年度	
	金额	提取或 分配比例	金额	提取或 分配比例
年初未分配利润 (调整前)	604,573	-	576,247	-
调整	-	-	-	-
年初未分配利润 (调整后)	604,573	-	576,247	-
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	267,090	-	28,326	-
减: 提取法定盈余公积	(55,714)	10%	-	-
年末未分配利润	<u>815,949</u>		<u>604,573</u>	

于 2009 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 106,777 千元(2008 年 12 月 31 日: 104,662 千元)，其中子公司 2009 年度计提的归属于母公司的盈余公积 2,115 千元(2008 年度: 8,832 千元)。

根据 2009 年 5 月 6 日股东大会决议，本公司 2008 年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

根据 2010 年 2 月 10 日董事会决议，董事会提议以本公司 2009 年 12 月 31 日总股本 535,652,364 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 0.6 元(含税)，共计 32,139 千元，每 10 股送股票股利 4 股(含税)，上述提议尚待股东大会批准(附注十一(2))。

(32) 少数股东权益

(a) 归属于各子公司少数股东的少数股东权益:

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
首创风度	-	23,577
星泰公司	-	190,383
阳光苑	34,388	33,095
电控阳光	6,527	6,773
道乐科技	44,324	44,837
北京新资	-	8,491
新瑞阳光	-	6,108
青岛千千树	-	833
瑞阳嘉和	72,111	-
北京瑞景阳光	133,330	-
成都紫瑞	67,910	-
潞城阳光	1,485	-
合计	<u>360,075</u>	<u>314,097</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本

	2009 年度	2008 年度
主营业务收入(a)	939,087	1,470,401
其他业务收入(b)	49,034	43,561
合计	<u>988,121</u>	<u>1,513,962</u>
	2009 年度	2008 年度
主营业务成本(a)	363,434	780,389
其他业务成本(b)	43,031	41,899
合计	<u>406,465</u>	<u>822,288</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按行业分析如下：

	2009 年度		2008 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)	828,175	336,325	1,358,630	752,303
投资性房地产租赁(iii)	110,912	27,109	110,541	26,930
工程装修	-	-	1,230	1,156
合计	<u>939,087</u>	<u>363,434</u>	<u>1,470,401</u>	<u>780,389</u>

(i) 开发产品销售收入

项目名称	2009 年度	2008 年度
北京阳光上东 C9 区	233,503	-
北京阳光上东 C5、C8 区	108,339	879,990
北京阳光上东 C3、C4、C6、C7 区	29,017	302,503
北京阳光上东 B、C2 区	142,721	158,550
北京阳光上东 C1 区	20,062	8,188
北京阳光丽景	291,485	7,510
其他	3,048	1,889
合计	<u>828,175</u>	<u>1,358,630</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 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)

(ii) 开发产品销售成本

项目名称	2009 年度	2008 年度
北京阳光上东 C9 区	115,074	-
北京阳光上东 C5、C8 区	57,625	520,491
北京阳光上东 C3、C4、C6、C7 区	14,492	159,744
北京阳光上东 B、C2 区	44,529	62,598
北京阳光上东 C1 区	7,023	2,770
北京阳光丽景	94,060	5,356
其他	3,522	1,344
合计	<u>336,325</u>	<u>752,303</u>

(iii) 投资性房地产租赁收入

	2009 年度		2008 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
商业出租	101,140	25,304	101,281	24,550
写字楼出租	9,772	1,805	9,260	2,380
	<u>110,912</u>	<u>27,109</u>	<u>110,541</u>	<u>26,930</u>

按地区分析如下:

	2009 年度		2008 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
北京地区	936,244	362,926	1,470,401	780,389
成都地区	2,843	508	-	-
	<u>939,087</u>	<u>363,434</u>	<u>1,470,401</u>	<u>780,389</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本(续)

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2009 年度		2008 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
资产交易服务及 运营管理收入	43,186	35,965	35,725	30,148
酒店收入	2,549	6,988	4,005	11,751
手续费收入	3,299	78	3,831	-
合计	<u>49,034</u>	<u>43,031</u>	<u>43,561</u>	<u>41,899</u>

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 116,456 千元(2008 年: 70,235 千元)，占本集团全部营业收入的比例为 12%(2008 年: 5%)，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部营业收入的比例(%)
中国建设银行股份有限公司	39,000	4%
杜海军	26,001	3%
马东	18,191	2%
陈丰	16,799	1.5%
刘宝青	16,465	1.5%
	<u>116,456</u>	<u>12%</u>

(34) 营业税金及附加

	2009 年度	2008 年度	计缴标准
营业税	51,430	97,172	附注三
土地增值税	100,710	115,225	附注三
其他	10,311	14,588	
合计	<u>162,451</u>	<u>226,985</u>	

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(35) 财务费用

	2009 年度	2008 年度
利息支出	77,883	126,661
减：资本化利息	(46,401)	(90,055)
	<u>31,482</u>	<u>36,606</u>
减：利息收入	(8,692)	(5,841)
汇兑损失	-	7
减：汇兑收益	(251)	-
其他	41	61
净额	<u>22,580</u>	<u>30,833</u>

(36) 公允价值变动损失

	2009 年度	2008 年度
交易性金融资产	<u>5,039</u>	<u>119,549</u>

(37) 投资收益

	2009 年度	2008 年度
权益法核算的长期股权投资损失(a)	(13,766)	(1,451)
处置长期股权投资产生的投资收益	344,991	-
处置交易性金融资产取得的投资收益 (附注五(2))	4,775	44,053
	<u>336,000</u>	<u>42,602</u>

(a) 权益法核算的长期股权投资的投资损失

投资损失占本集团利润总额 5%以上的被投资单位，或占利润总额比例最高的前五家被投资单位列示如下：

	2009 年度	2008 年度	本年比上年增减变动的的原因
沈阳世达	10,351	1,456	2009 年度开始试营业产生经营亏损
津汇远景	1,662	-	2009 年度新取得投资
光明新丽	842	-	2009 年度新取得投资
友谊新资	484	-	2009 年度新取得投资
紫金新嘉	280	-	2009 年度新取得投资
	<u>13,619</u>	<u>1,456</u>	

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(38) 资产减值损失

	2009 年度	2008 年度
坏账损失	253	619
存货跌价损失	111,825	90,995
合计	<u>112,078</u>	<u>91,614</u>

(39) 营业外收入

	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置利得	108	45
其中：固定资产处置利得	108	45
违约金	210	419
其他	28	417
合计	<u>346</u>	<u>881</u>

(40) 营业外支出

	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置损失	133	-
其中：固定资产处置损失	133	-
赔偿金	355	528
捐赠支出	-	500
其他	81	378
合计	<u>569</u>	<u>1,406</u>

(41) 所得税费用

	2009 年度	2008 年度
当期所得税	121,651	115,400
递延所得税	18,280	(60,262)
合计	<u>139,931</u>	<u>55,138</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 所得税费用(续)

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：

	2009 年度	2008 年度
利润总额	<u>440,959</u>	<u>134,296</u>
按适用税率 25%计算的所得税	110,240	33,574
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	(7,114)	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	29,304	22,756
不得扣除的成本、费用和损失	5,600	1,281
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(1,743)	(5,561)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	<u>3,644</u>	<u>3,088</u>
所得税费用	<u>139,931</u>	<u>55,138</u>

(42) 每股收益

(a) 基本每股收益

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：

	2009 年度	2008 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	267,090	28,326
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>535,652</u>	<u>535,652</u>
基本每股收益(人民币元)	<u>0.50</u>	<u>0.05</u>
其中：—持续经营基本每股收益	0.51	0.08
—终止经营基本每股损失(附注十)	<u>(0.01)</u>	<u>(0.03)</u>

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2009 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2008 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(43) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2009 年度	2008 年度
利息收入	8,692	5,841
收到的租赁押金	3,930	22,508
收到返还的土地投标保证金	160,000	-
收回代垫款	14,812	20,291
收到瑞丽殿的诚意保证金	-	120,000
暂收联营企业往来款	-	95,269
其他	10,893	43,467
合计	<u>198,327</u>	<u>307,376</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2009 年度	2008 年度
付土地投标保证金	160,000	-
支付维修基金和契税	47,301	7,238
暂付联营企业往来款	-	14,400
其他单位往来款	43,810	34,218
归还瑞丽殿的诚意保证金	200,000	-
退回收到的商业押金	13,633	16,310
归还建设单位的投标保证金	22,596	23,690
酒店开办费	-	21,730
其他	43,008	11,198
合计	<u>530,348</u>	<u>128,784</u>

(c) 2009 年度本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2008 年度：无)。

(d) 2009 年度本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2008 年度：无)。

(e) 2009 年度本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(2008 年度：无)。

(f) 2009 年度本集团无支付的其他与筹资活动有关的现金(2008 年度：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(44) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2009 年度	2008 年度
净利润	301,028	79,158
加：资产减值准备(附注五(38))	112,078	91,614
固定资产折旧(附注五(11))	3,179	4,311
投资性房地产折旧(附注五(10))	26,930	26,929
无形资产摊销(附注五(13))	739	645
长期待摊费用摊销(附注五(15))	1,537	354
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失/(收益)	25	(45)
公允价值变动损失(附注五(36))	5,039	119,549
财务费用(附注五(35))	31,482	36,606
投资收益(附注五(37))	(336,000)	(42,602)
递延所得税资产的减少/(增加)	19,540	(30,375)
递延所得税负债的减少	(1,260)	(29,887)
存货的增加	(162,312)	(964,031)
受限制的现金的增加	(10,157)	(7,097)
经营性应收项目的(增加)/减少	(797,811)	925,713
经营性应付项目的减少/(增加)	2,117,256	(414,070)
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,311,293</u>	<u>(203,228)</u>
现金净变动情况		
	2009 年度	2008 年度
现金的年末余额	1,797,569	562,052
减：现金的年初余额	(562,052)	(757,468)
现金净减少额	<u>1,235,517</u>	<u>(195,416)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(44) 现金流量表补充资料(续)

(b) 处置子公司(附注四(3))

	2009 年度	2008 年度
处置子公司的价格	597,085	-
处置子公司收到的现金	597,085	-
减：子公司持有的现金	(37,056)	-
处置子公司收到的现金净额	<u>560,029</u>	<u>-</u>

处置子公司的净资产

	处置日	2008 年 12 月 31 日
流动资产	191,793	199,256
非流动资产	372,249	372,454
流动负债	(71,864)	(71,766)
非流动负债	(240,000)	(240,000)
合计	<u>252,178</u>	<u>259,944</u>

(c) 现金

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
现金	1,797,569	562,052
其中：库存现金	82	478
可随时用于支付的银行存款	1,797,487	561,574
年末现金余额	<u>1,797,569</u>	<u>562,052</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息

本公司管理层分别对开发产品销售业务、投资性房地产出租业务的经营业绩进行评价。

分部间转移价格参照向第三方销售或提供劳务所采用的价格确定，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。

(a) 2009 年度及 2009 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	开发产品 销售业务	投资性房地 产出租业务	其他	未分配 的金额	分部间抵消	合计
营业收入	828,175	110,912	49,034	-	-	988,121
其中：对外交易收入	828,175	110,912	49,034	-	-	988,121
营业费用	(488,583)	(72,516)	(53,265)	67,425	-	(546,939)
营业利润	339,592	38,396	(4,231)	67,425	-	441,182
资产	7,307,810	2,800,890	334,962	2,777,294	(5,460,111)	7,760,845
负债	6,175,572	1,671,743	355,946	2,699,189	(5,460,111)	5,442,339
折旧和摊销费用	2,891	28,667	814	13	-	32,385
资产减值损失	111,892	(7)	32	161	-	112,078
资本性支出	1,957	561,034	405	283,810	-	847,206
折旧和摊销等以外的 其他非现金费用	-	-	-	-	-	-

(b) 2008 年度及 2008 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	开发产品 销售业务	投资性房 地产出租 业务	其他	未分配 的金额	分部间抵消	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

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易

(1) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

(2) 联营企业情况

联营企业的基本情况及相关信息见附注五(9)。

(3) 其他关联方情况

关联企业名称	与本集团的关系	组织机构代码
Reco	本公司之第一大股东，对本公司有重大影响	不适用
首创置业	与本公司同受同一关键管理人员重大影响	74470137-9
北京首创新资	首创置业之子公司及 Reco 的联营企业	76675525-5
成都首创新资	首创置业之子公司及 Reco 的联营企业	78540815-2
Reco Ziyang Private Limited (以下称“Reco Ziyang”)	与 Reco 同受 Recosia China Pte Ltd 控制	不适用
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”)	Reco Ziyang 的合营公司	60738346-6
Reco UES	Reco 的子公司，与本公司同受 Reco 重大影响	不适用
瑞丽殿	Reco 的子公司，与本公司同受 Reco 重大影响	不适用
光明新丽	本公司之联营公司，及与 Reco 同受 Recosia China Pte Ltd 控制	66880701-5
友谊新资	本公司之联营公司，及与 Reco 同受 Recosia China Pte Ltd 控制	66880699-5
建设新汇	本公司之联营公司，及与 Reco 同受 Recosia China Pte Ltd 控制	66880706-6
津汇远景	本公司之联营公司，及与 Reco 同受 Recosia China Pte Ltd 控制	66880679-2
紫金新嘉	本公司之联营公司，及与 Reco 同受 Recosia China Pte Ltd 控制	66880696-0

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易

(a) 提供劳务

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	金额	2009 年度占同类交易金额的比例	2008 年度金额	2008 年度占同类交易金额的比例
光明新丽	提供劳务	注(i)	本集团提供	6,475	15%	4,977	14%
友谊新资	提供劳务	注(i)	给关联方劳	10,175	23%	7,554	21%
建设新汇	提供劳务	注(i)	务以市场价	6,821	16%	8,403	24%
津汇远景	提供劳务	注(i)	格作为定价	5,082	12%	6,941	19%
紫金新嘉	提供劳务	注(i)	基础	14,633	34%	7,850	22%

(i) 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，参见(附注五(33)(b))。

(b) 提供担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	沈阳世达	70,000	2008 年 3 月 26 日	2013 年 3 月 25 日	沈阳世达已于 2009 年 8 月 偿还该笔借款， 担保已解除

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(c) 资金拆借

	拆借金额	起始日	到期日	年利率
拆入 - 徐家汇房地产	218,000	2008 年 5 月 27 日	2008 年 11 月 26 日	6.57%

(d) 资产转让

关联方	关联交 易内容	关联交易 类型	关联交易 定价原则	2009 年度		2008 年度	
				金额	占同类交易 金额的比例	金额	占同类交易 金额的比例
Reco	注(i)	股权转让	本集团与	33,075	4%	-	-
Reco	注(ii)	股权转让	关联方之	4,500	1%	-	-
Reco	注(iii)	股权转让	间的股权	450	-	-	-
RecoUES	注(iv)	股权转让	交易及资	596,085	76%	-	-
首创置业	注(v)	股权购买	产转让以	8,300	1%	-	-
首创置业	注(vi)	股权购买	市场价格	123,500	16%	-	-
成都首创 新资	注(vii)	购买房产	作为定价 基础	231,279	100%	-	-

- (i) 本集团于 2009 年向 Reco 转让所持有的瑞阳嘉和 49%的股权(附注四(1)(b)(vii))。
- (ii) 本集团于 2009 年向 Reco 转让所持有的北京瑞景阳光 45%的股权(附注四(1)(a)(iii))。
- (iii) 本集团于 2009 年向 Reco 转让所持有的成都紫瑞 45%的股权(附注四(1)(a)(v))。
- (iv) 本集团于 2009 年向 Reco UES 转让所持有的北京新资 100%的股权(附注四(3)(a))。
- (v) 本集团于 2009 年 11 月，购入首创置业持有的首创风度 8.33%的股权(附注四(1)(a)(i))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(vi) 本集团于 2009 年 11 月，购入首创置业持有的星泰公司 25.01%的股权(附注四(1)(a)(ii))。

(vii) 本集团于 2007 年分别从北京首创新资和成都首创新资购买其持有的北京 A-Z TOWN 和成都 A-Z TOWN 商业物业。其中，成都 A-Z TOWN 部分商业物业于 2009 年完成交接，本集团因此确认原值为 231,280 千元的投资性房地产；本年度预付给北京首创新资的用于购买北京 A-Z TOWN 的款项为 210,323 千元。

(e) 关键管理人员薪酬

	2009 年度	2008 年度
关键管理人员薪酬	<u>10,148</u>	<u>8,397</u>

(5) 关联方应收、应付款项余额

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
其他应收款(附注五(4)(h))		
— 盛世物业	-	577
— Reco	37,575	-
— 友谊新资	2,530	-
— 光明新丽	586	-
— 建设新汇	118	-
— 紫金新嘉	2,100	-
合计	<u>42,909</u>	<u>577</u>
其他应付款(附注五(25)(b))		
— 瑞丽殿	100,000	300,000
— 盛世物业	-	32
— 成都首创新资	61,706	-
— 津汇远景	289	-
合计	<u>161,995</u>	<u>300,032</u>
预付款项(附注五(5)(d))		
— 北京首创新资	318,323	108,000
— 成都首创新资	-	20,000
合计	<u>318,323</u>	<u>128,000</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 或有事项

(1) 财务担保

于 2009 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 2009 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

公司名称	按揭款担保余额
星泰公司	1,240,453
首创风度	72,031
阳光苑公司	12,500
合计	<u>1,324,984</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。

九 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：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
房地产开发项目	225,635	453,880
投资性房地产开发项目	399,831	1,287
合计	<u>625,466</u>	<u>455,167</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 承诺事项(续)

(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：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	1,271	1,438
一到二年	500	770
二到三年	500	-
合计	<u>2,271</u>	<u>2,208</u>

(3) 前期承诺履行情况

本集团 2008 年 12 月 31 日之资本性支出承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行。

十 终止经营

于 2009 年 2 月，本公司与本公司之子公司星泰公司将拥有的北京新资的全部股权，转让予 Reco UES。

于 2009 年 4 月，本公司与本公司之子公司瑞丰投资将拥有的阳光福居的全部股权，转让予自然人郭玉恒和臧青。

上述终止经营部分的经营成果列示如下：

	2009 年度	2008 年度
终止经营收入	3,726	4,499
减：终止经营成本和费用	<u>(11,492)</u>	<u>(32,814)</u>
终止经营亏损总额	(7,766)	(28,315)
加：终止经营所得税影响	-	9,076
终止经营净亏损	<u>(7,766)</u>	<u>(19,239)</u>

其中：归属于母公司普通股股东的终止经营净亏损

(7,557) (18,731)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十一 资产负债表日后事项

(1) 重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
偿还应付款项 (附注五(19)(c)) (附注五(20)(e)) (附注五(25)(c))	偿还账龄超过一年的大额应付款项	对资产和负债无影响	—

(2) 资产负债表日后利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	32,139

根据 2010 年 2 月 10 日董事会决议, 董事会提议本公司向全体股东每 10 股派现金股利 0.6 元(含税), 每 10 股送股票股利 4 股(含税), 未在本财务报表中确认为负债(附注五(31))。

十二 以公允价值计量的资产和负债

	2008 年 12 月 31 日	本年度公允价 值变动损益	计入权益的累计 公允价值变动	本年度计 提的减值	2009 年 12 月 31 日
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	5,862	(5,039)	-	-	-

十三 公司财务报表主要项目附注

(1) 其他应收款

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
应收子公司往来款	2,652,315	1,905,441
应收 Reco 股权转让款	30,825	-
应收烟台国土资源管理局 的投标保证金	5,000	5,000
其他	5,118	5,251
合计	2,693,258	1,915,692
减: 坏账准备	(4,662)	(4,501)
净额	2,688,596	1,911,191

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
一年以内	1,256,505	1,905,519
一到二年	1,426,700	5,120
二到三年	5,000	500
三年以上	5,053	4,553
合计	<u>2,693,258</u>	<u>1,915,692</u>

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2009 年 12 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	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 及虽不重大 但单独进行 减值测试	2,692,575	100%	(4,553)	0.2%	1,914,563	100%	(4,484)	0.2%
其他不重大	683	-	(109)	16%	1,129	-	(17)	2%
合计	<u>2,693,258</u>	<u>100%</u>	<u>(4,662)</u>	<u>0.17%</u>	<u>1,915,692</u>	<u>100%</u>	<u>(4,501)</u>	<u>0.2%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(c) 于 2009 年 12 月 31 日，单项金额重大，或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
烟台阳光新业	586,998	-	-	不适用
瑞丰投资	528,840	-	-	不适用
青岛阳光滨海	404,559	-	-	不适用
青岛千千树	254,880	-	-	不适用
瑞阳嘉和	162,824	-	-	不适用
北京瑞景阳光	148,099	-	-	不适用
天津阳光滨海	120,450	-	-	不适用
电控阳光	109,000	-	-	不适用
阳光苑	106,121	-	-	不适用
道乐科技	73,300	-	-	不适用
东光兴业	71,756	-	-	不适用
潞城阳光	50,000	-	-	不适用
Reco	30,825	-	-	不适用
宏诚展业	22,570	-	-	不适用
成都紫瑞	12,800	-	-	不适用
烟台市国土资源局	5,000	-	-	不适用
广西北宝和虎威水泥等	4,553	(4,553)	100%	本公司认为该款项难以收回，因此全额计提坏账准备
	<u>2,692,575</u>	<u>(4,553)</u>		

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(d) 于 2009 年 12 月 31 日，本公司无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的其他应收款(2008 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2009 年 12 月 31 日，本公司未发生核销其他应收款(2008 年 12 月 31 日：无)。

(f) 应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款分析如下：

	2009 年 12 月 31 日		2008 年 12 月 31 日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
Reco	<u>30,825</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(g) 金额前五名的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占总额比例
烟台阳光新业	子公司	586,998	1 至 2 年	22%
瑞丰投资	子公司	528,840	1 年以内	20%
青岛阳光滨海	子公司	404,559	1 至 2 年	15%
青岛千千树	子公司	254,880	1 至 2 年	9%
瑞阳嘉和	子公司	162,824	1 至 2 年	6%
		<u>1,938,101</u>		<u>72%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表主要项目附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(h) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
		金额	占其他 应收款 总额的 比例	坏账 准备	金额	占其他 应收款 总额的 比例	坏账 准备
Reco	本公司之 第一大 股东	30,825	1%	-	-	-	-
瑞丰投资	子公司	528,840	20%	-	8,990	-	-
电控阳光	子公司	109,000	4%	-	76,000	4%	-
东光兴业	子公司	71,756	3%	-	62,666	3%	-
天津阳光滨海	子公司	120,450	4%	-	279,450	15%	-
青岛阳光滨海	子公司	404,559	15%	-	344,616	18%	-
烟台阳光新业	子公司	586,998	22%	-	584,727	31%	-
青岛千千树	子公司	254,880	9%	-	169,317	9%	-
阳光苑	子公司	106,121	4%	-	28,821	1%	-
瑞阳嘉和	子公司	162,824	6%	-	146,824	8%	-
道乐科技	子公司	73,300	3%	-	-	-	-
北京瑞景阳光	子公司	148,099	5%	-	171,099	9%	-
烟台阳光骊锦	子公司	60	-	-	-	-	-
其他	子公司	85,428	3%	-	32,931	1%	-
		<u>2,683,140</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>	<u>1,905,441</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>

(2) 长期股权投资

	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
子公司(a)	1,075,149	1,112,055
联营企业(b)	52,280	59,695
其他长期股权投资(附注五(8)(b))	20,000	28,670
合计	<u>1,147,429</u>	<u>1,200,420</u>
减：长期股权投资减值准备(c)	<u>(182,163)</u>	<u>(73,914)</u>
净额	<u>965,266</u>	<u>1,126,506</u>

本公司无境外投资，故不存在长期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

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算方法	初始 投资成本	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动	2009 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备
首创风度	成本法	55,000	55,000	-	55,000	91.67%	91.67%	不适用	-	-
星泰公司	成本法	31,036	31,036	-	31,036	56.24%	56.24%	不适用	-	-
阳光苑	成本法	46,920	46,920	-	46,920	65.00%	65.00%	不适用	-	-
电控阳光	成本法	51,000	51,000	-	51,000	85.00%	85.00%	不适用	-	-
瑞阳嘉和	成本法	22,400	56,887	31,774	88,661	51.00%	51.00%	不适用	-	-
道乐科技	成本法	1,600	48,480	-	48,480	51.03%	51.03%	不适用	-	-
宏诚展业	成本法	8,000	8,000	-	8,000	80.00%	80.00%	不适用	-	-
艺力设计	成本法	2,232	2,232	-	2,232	90.00%	90.00%	不适用	-	-
新业商业	成本法	2,000	2,000	-	2,000	100.00%	100.00%	不适用	-	-
天津阳光滨海	成本法	45,000	45,000	-	45,000	90.00%	90.00%	不适用	-	-
北京瑞景阳光	成本法	10,000	10,000	155,000	165,000	55.00%	55.00%	不适用	-	-
上东经纪	成本法	850	850	-	850	85.00%	85.00%	不适用	(850)	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	核算方法	初始 投资成本	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动	2009 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备
新瑞阳光	成本法	152,629	207,000	-	207,000	90%	90%	不适用	-	-
北京新资	成本法	245,904	313,200	(313,200)	-	-	-	不适用	-	-
瑞金投资	成本法	10,000	10,000	-	10,000	100%	100%	不适用	-	-
瑞丰投资	成本法	10,000	10,000	-	10,000	100%	100%	不适用	-	-
烟台阳光新业	成本法	40,000	180,000	-	180,000	90%	90%	不适用	(149,349)	(108,249)
东光兴业	成本法	1,600	1,600	-	1,600	80%	80%	不适用	-	-
青岛千千树	成本法	14,000	14,000	18,370	32,370	100%	100%	不适用	(11,964)	-
阳光福居	成本法	850	850	(850)	-	-	-	不适用	-	-
烟台阳光骊锦	成本法	9,000	9,000	36,000	45,000	90%	90%	不适用	-	-
烟台阳光嘉鑫	成本法	9,000	9,000	36,000	45,000	90%	90%	不适用	-	-
			<u>1,112,055</u>	<u>(36,906)</u>	<u>1,075,149</u>				<u>(162,163)</u>	<u>(108,249)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	核算方法	初始投资成本	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动				2009 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
盛世物业	权益法	900	873	(873)	-	-	-	-	-	不适用	-	-	
沈阳世达	权益法	25,800	51,510	6,810	(10,351)	-	-	47,969	30%	30%	不适用	-	-
青岛阳光滨海	权益法	15,000	6,339	-	(2,998)	-	-	3,341	30%	30%	不适用	-	-
荣合物业	权益法	1,000	973	-	(3)	-	-	970	20%	20%	不适用	-	-
			<u>59,695</u>	<u>5,937</u>	<u>(13,352)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,280</u>				<u>-</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(c) 长期股权投资减值准备

	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
子公司—				
青岛千千树	(11,964)	-	-	(11,964)
烟台阳光新业	(41,100)	(108,249)	-	(149,349)
上东经纪	(850)	-	-	(850)
其他长期股权投资—				
广西北宝(附注五(8)(c))	(20,000)	-	-	(20,000)
合计	<u>(73,914)</u>	<u>(108,249)</u>	<u>-</u>	<u>(182,163)</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

	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益(a)	720,323	-
权益法核算的长期股权投资亏损(b)	(13,352)	(10,141)
处置长期股权投资产生的投资收益	224,569	-
处置交易性金融资产取得的投资收益 (附注五(2))	4,775	44,053
	<u>936,315</u>	<u>33,912</u>

本公司不存在投资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

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表项目附注(续)

(3) 投资收益(续)

(a) 成本法核算的长期股权投资收益

投资收益占本公司利润总额 5%以上的被投资单位，或占利润总额比例最高的被投资单位列示如下：

	2009 年度	2008 年度	本年比上年增减变动的的原因
星泰公司	365,560	-	(i)
首创风度	354,763	-	(i)
	<u>720,323</u>	<u>-</u>	

- (i) 2009 年度，本公司按成本法核算的长期股权投资的投资收益主要是子公司分配的股利。2008 年度该子公司没有分配股利。

于 2009 年 12 月 31 日，上述股利尚未收到。

(b) 权益法核算的长期股权投资收益

投资收益占公司利润总额 5%以上的被投资单位，或占利润总额比例最高的前 5 家被投资单位列示如下：

	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的的原因
青岛阳光滨海	(2,998)	(8,661)	(i)
荣合物业	(3)	(27)	(i)
盛世物业公司	-	3	
沈阳世达	(10,351)	(1,456)	(i)
	<u>(13,352)</u>	<u>(10,141)</u>	

- (i) 2008 年度和 2009 年度，按权益法确认的投资收益随被投资公司当年净亏损的变动而变动。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表项目附注(续)

(4) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2009 年度	2008 年度
净利润	754,103	(121,403)
加：资产减值准备	108,411	53,493
固定资产折旧	13	13
公允价值变动损失(附注五(36))	5,039	119,549
财务费用	-	-
投资收益(附注十三(3))	(936,315)	(33,912)
递延所得税资产减少	6,115	-
递延所得税负债减少	(1,260)	(29,887)
经营性应收项目的(增加)/减少	(12,725)	85,481
经营性应付项目的减少/(增加)	42,239	(17,059)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(34,380)</u>	<u>56,275</u>

(b) 现金净变动情况

	2009 年度	2008 年度
现金的年末余额	40,416	93,291
减：现金的年初余额	(93,291)	(169,151)
现金净减少额	<u>(52,875)</u>	<u>(75,860)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 非经常性损益明细表

	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置收益	66	45
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资损失	(264)	(75,496)
除上述各项之外的其他营业外支出净额	<u>(198)</u>	<u>(570)</u>
	<u>(396)</u>	<u>(76,021)</u>
所得税影响额	92	19,546
少数股东权益影响额(税后)	<u>(20)</u>	<u>(103)</u>
	<u>(324)</u>	<u>(56,578)</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 非经常性损益明细表(续)

项目	涉及金额	原因
处置北京新资	<u>344,900</u>	(i)

- (i) 北京新资持有的阳光上东酒店是本集团根据 2007 年定向增发募集资金的使用要求进行开发并整体销售的房地产项目。在开发过程当中，Reco UES 有意整体购买并持有经营该项目，但根据建住房[2006]第 171 号文件的规定“境外机构和个人在境内投资购买非自用房地产，应当遵循商业存在的原则，按照外商投资房地产的规定，申请设立外商投资企业；经有关部门批准并办理有关登记后，方可按照核准的经营范围从事相关业务”，Reco 作为外资机构无法直接购买并持有经营该资产，必须设立外商投资企业。另外，针对大宗物业销售，按照惯例通常采用股权转让的方式进行。为此，经本集团与 Reco UES 商定，在阳光上东酒店项目整体完工后，本集团将转让北京新资 100%的股权全部转让予 Reco UES，以便实现项目整体销售的目标，尽快回笼资金，并尽早实现募集资金的使用效益。因此，本集团管理层认为，阳光上东酒店项目的整体销售，从实质上来说，该交易是房地产资产的买卖行为，属于本集团的主营业务范围。根据实质重于形式的原则，其转让产生的收益属于经常性损益。因此，本集团未将转让北京新资股权产生的投资收益 344,900 千元作为 2009 年度非经常性损益列示。

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率		基本每股收益		稀释每股收益	
	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度	2009 年度	2008 年度
归属于公司普通股						
股东的净利润	14%	2%	0.50	0.05	0.50	0.05
扣除非经常性损益后						
归属于公司普通股						
股东的净利润	14%	5%	0.50	0.16	0.50	0.16

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 财务报表项目波动分析

(1) 资产负债表项目

(a) 2009 年 12 月 31 日相比于 2008 年 12 月 31 日的变动分析

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
货币资金	1,830,843	585,169	1,245,674	213%	主要为开发产品预售回款增加于 2009 年度将交易性金融资产全部处置。
交易性金融资产	-	5,862	(5,862)	-100%	
预付款项	815,190	199,476	615,714	309%	主要为预缴税金的增加及预付北京 A-Z TOWN 项目款。
其他应收款	99,057	52,046	47,011	90%	主要为应收股权转让款及应收联营企业劳务服务款。
其他流动资产	-	363,378	(363,378)	-100%	因处置北京新资股权，转出原持有待售非流动资产。
长期股权投资	321,554	61,734	259,820	421%	主要为 2009 年度收购联营企业所致。
投资性房地产	1,241,309	859,817	381,492	44%	成都 A-Z TOWN 和北苑华糖项目商业部分 2009 年度完工转入投资性房地产。
在建工程	32,341	311,462	(279,121)	-90%	北苑华糖项目商业部分完工转入投资性房地产。
商誉	10,163	19,547	(9,384)	-48%	转让瑞阳嘉和少数股权，商誉按出售股权比例相应结转。
长期待摊费用	1,643	3,180	(1,537)	-48%	2009 年度摊销。
递延所得税资产	8,932	38,554	(29,622)	-77%	主要为以前年度未实现的内部收益 2009 年度实现，转回确认的递延所得税资产，及本集团部分子公司于 2009 年度实现盈利，使用以前年度的可抵扣亏损，相应转回递延所得税资产。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2009 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 财务报表项目波动分析(续)

(1) 资产负债表项目(续)

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
预收款项	2,402,667	397,085	2,005,582	505%	主要为开发产品预售回款。
应付职工薪酬	24,815	4,606	20,209	439%	主要为应付人工费用增加。
应交税费	577,533	303,579	273,954	90%	主要为应交企业所得税和土地增值税增加。
应付股利	203,964	15,162	188,802	1245%	主要为已宣告而尚未支付给首创置业的股利。
其他应付款	318,267	546,515	(228,248)	-42%	主要为返还瑞丽殿诚意保证金。
递延所得税负债	-	1,260	(1,260)	-100%	2009 年度处置交易性金融资产，公允价值变动损失对应的递延所得税负债相应转出。
资本公积	537,937	613,634	(75,697)	-12%	因购买和处置子公司少数股权导致股本溢价减少。
盈余公积	68,893	13,179	55,714	423%	按本公司 2009 年净利润的 10%提取法定盈余公积。

(2) 利润表项目

(a) 2009 年度相比于 2008 年度的变动分析

项目	2009 年度	2008 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
营业收入	988,121	1,513,962	(525,841)	-35%	2009 年度开发产品交付结转收入较上年减少所致。
营业成本	(406,465)	(822,288)	415,823	-51%	因 2009 年度营业收入下降相应减少。
营业税金及附加	(162,451)	(226,985)	64,534	-28%	因 2009 年度营业收入下降相应减少。
销售费用	(76,444)	(57,724)	(18,720)	32%	2009 年度营销费用增加。
管理费用	(97,882)	(72,750)	(25,132)	35%	主要为 2009 年度人工费用增加所致。
公允价值变动损失	(5,039)	(119,549)	114,510	-96%	主要为交易性金融资产公允价值波动所致。
投资收益	336,000	42,602	293,398	689%	主要为 2009 年度处置北京新资(主要持有的是阳光上东 A 地块酒店)产生的投资收益。
营业外收入	346	881	(535)	-61%	主要为客户违约金减少所致。
营业外支出	(569)	(1,406)	837	-60%	主要为捐赠支出减少所致。
所得税费用	(139,931)	(55,138)	(84,793)	154%	2009 年度利润总额增加所致。

第十二节 备查文件目录

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

阳光新业地产股份有限公司

董事长：唐军

2010年2月10日