# 阳光新业地产股份有限公司

## 2009 年度报告摘要

§1 重要提示

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

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

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

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

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

| | |
|---|---|
| 股票简称 | 阳光股份 |
| 股票代码 | 000608 |
| 上市交易所 | 深圳证券交易所 |
| 注册地址 | 广西壮族自治区南宁市江南路230号南宁经济技术开发区 |
| 注册地址的邮政编码 | 530031 |
| 办公地址 | 北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦11层 |
| 办公地址的邮政编码 | 100044 |
| 公司国际互联网网址 | http://www.yangguangxinye.com |
| 电子信箱 | yangguangxinye@yangguangxinye.com |

2.2 联系人和联系方式

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

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：千元

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

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

3.2 主要财务指标

单位：千元

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

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

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

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

限售股份变动情况表

单位：股

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

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位：股

| 股东总数 | 65,869户 |
|---|---|

前10名股东持股情况

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

前10名无限售条件股东持股情况

| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | 股份种类 |
|---|---|---|
| 北京燕赵房地产开发有限公司 | 40,501,165 | 人民币普通股 |
| 北京国际信托有限公司 | 27,177,901 | 人民币普通股 |
| 首创置业股份有限公司 | 18,556,288 | 人民币普通股 |
| 北京辰元房地产开发有限公司 | 12,699,159 | 人民币普通股 |
| 王崇九 | 8,005,620 | 人民币普通股 |
| 华宝信托有限责任公司-单一类资金信托R2009ZX004 | 5,000,000 | 人民币普通股 |
| 北京首创阳光房地产有限责任公司 | 4,279,284 | 人民币普通股 |
| 邢素兰 | 3,805,397 | 人民币普通股 |
| 福州飞越集团有限公司 | 3,656,280 | 人民币普通股 |
| 交通银行-普天收益证券投资基金 | 3,499,921 | 人民币普通股 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | （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。<br>（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。 | |

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

1、公司控股股东情况

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

注册地：168 Robinson Road，#37-01，Capital Tower，Singapore 068912；注册资本：¥2.00（新加坡元）；成立日期：2006年3月28日；注册登记证书的编号：200604415K；企业类型及经济性质：有限公司。Reco Shine是通过本公司向其非公开发行成为本公司第一大股东的。

2、公司实际控制人基本情况

Recosia China Pte. Ltd.（简称"Recosia China"），实际控制人为新加坡政府产业投资有限公司（GIC RE）。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

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

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

| 不适用 | |
|---|---|
| 年内召开董事会会议次数 | 11 |
| 其中：现场会议次数 | 8 |
| 通讯方式召开会议次数 | 0 |
| 现场结合通讯方式召开会议次数 | 3 |

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

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

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

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

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

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

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

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

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

除了地产项目收入外，对公司报告期净利润构成发生较大影响的事项还包括：

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

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

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：千元

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

6.3 主营业务分地区情况

单位：千元

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

6.4 采用公允价值计量的项目

√ 适用 □ 不适用

单位：千元

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

6.5 募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

金额单位：千元

| 募集资金总额 | 679,330 | 本年度投入募集资金总额 | 44,086 |
|---|---|---|---|
| 变更用途的募集资金总额 | 0 | 已累计投入募集资金总额 | 679,330 |
| 变更用途的募集资金总额比例 | 0 | | |

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

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

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

变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

6.6 非募集资金项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：千元

| 项目名称 | 项目金额（千元）2009年度投资金额 | 项目进度 | 项目收益情况 |
|---|---|---|---|
| 北京阳光上东项目 | 370,183 | 一期（C1、C2、B区）、二期C3-C9区。C9区除5号楼外的其余部分已于2009年12月竣工。 | 项目一期（C1、C2、B区）2009年住宅部分实现销售收入63,894千元，底商部分实现销售收入95,064千元。<br>项目二期C6C7、C3C4区、C5C8区2009年住宅部分实现销售收入136,995千元。C9区2009年实现销售收入233,503千元。 |
| 天津万东小马路项目 | 144,911 | 2009年底竣工 | 尚未实现收益 |
| 青岛城阳项目 | 9,844 | 2009年底开工 | 尚未实现收益 |
| 烟台银河项目 | 2,161 | 截至2009年12月31日，项目已取得《国有土地使用权证》和《建设用地规划许可证》。 | 尚未实现收益 |
| 青岛千千树项目 | 4,925 | 截至2009年12月31日，项目已取得《国有土地使用权证》和《建设用地规划许可证》。 | 尚未实现收益 |
| 北京酒仙桥危改项目 | 2,530 | 尚处于动迁前期准备过程中 | 尚未实现收益 |
| 北京阳光大厦项目 | | 已经交付使用 | 2009年实现租赁收入49,959千元 |
| 北京通州商业项目 | | 于2006年底开始投入使用 | 2009年实现租赁收入37,711千元 |
| 北京北炮科创大厦项目 | 24,620 | 已于2009年9月开业。 | 2009年实现租赁收入8,556千元 |
| 北京酒仙桥科研培训中心项目 | 4,099 | 截至2009年12月31日，项目已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。 | 尚未实现收益 |
| 北京A-Z TOWN项目 | 286,961 | 2010年1月开业。 | 尚未实现收益 |
| 成都A-Z TOWN项目 | 202,904 | 主力店部分2009年11月开业。 | 2009年已开业部分实现租赁收入2,843千元 |
| 合计 | 1,053,318 | | |

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

□ 适用 √ 不适用

6.8 董事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

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

公司最近三年现金分红情况表

单位：千元

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

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

§7 重要事项

7.1 收购资产

√ 适用 □ 不适用

单位：千元

| 交易对方或最终控制方 | 被收购或置入资产 | 购买日 | 交易价格 | 自购买日起至本年末为公司贡献的净利润（适用于非同一控制下的企业合并） | 本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并） | 是否为关联交易 | 定价原则 | 所涉及的资产产权是否已全部过户 | 所涉及的债权债务是否已全部转移 | 与交易对方的关联关系（适用关联交易情形） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 首创置业股份有限公司 | 北京星泰房地产开发有限公司25.01%的股权 | 2009年12月 | 123,500 | 12,951 | 不适用 | 是 | 根据评估结果定价 | 是 | 是 | 与本公司同受同一关键管理人员重大影响 |
| 首创置业股份有限公司 | 北京首创风度房地产开发有限责任公司8.33%的股权 | 2009年12月 | 8,300 | -413 | 不适用 | 是 | 根据审计结果定价 | 是 | 是 | 与本公司同受同一关键管理人员重大影响 |
| 青岛顺中房地产开发有限公司 | 青岛千千树置业有限公司30%的股权 | 2009年12月 | 18,370 | -4 | 不适用 | 否 | 根据评估结果定价 | 是 | 是 | 不适用 |
| 杜厦、王致华 | 天津友谊新资商贸有限公司10%的股权 | 2009年11月 | 63,500 | -485 | 不适用 | 否 | 根据评估结果定价 | 是 | 是 | 与Reco Shine Pte Ltd.同受Recosia China Pte Ltd.控制的公司 |
| 杜厦、王致华 | 天津光明新丽商贸有限公司10%的股权 | 2009年11月 | 61,000 | -842 | 不适用 | 否 | 根据评估结果定价 | 是 | 是 | 与Reco Shine Pte Ltd.同受Recosia China Pte Ltd.控制的公司 |
| 杜厦、王致华 | 天津津汇远景贸易有限公司10%的股权 | 2009年11月 | 52,500 | -1,662 | 不适用 | 否 | 根据评估结果定价 | 是 | 是 | 与Reco Shine Pte Ltd.同受Recosia China Pte Ltd.控制的公司 |
| 杜厦、王致华 | 天津建设新汇商贸有限公司10%的股权 | 2009年10月 | 39,500 | -147 | 不适用 | 否 | 根据评估结果定价 | 是 | 是 | 与Reco Shine Pte Ltd.同受Recosia China Pte Ltd.控制的公司 |
| 杜厦、王致华 | 天津誉金新嘉商贸有限公司10%的股权 | 2009年10月 | 60,500 | -280 | 不适用 | 否 | 根据评估结果定价 | 是 | 是 | 与Reco Shine Pte Ltd.同受Recosia China Pte Ltd.控制的公司 |

7.2 出售资产

√ 适用 □不适用

| 交易对方 | 被出售或置出资产 | 出售日 | 交易价格 | 本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润 | 出售产生的损益（对归属于母公司所有者净利润的影响） | 是否为关联交易 | 定价原则 | 所涉及的资产权是否已全部过户 | 所涉及的债权债务是否已全部转移 | 与交易对方的关联关系（适用关联交易情形） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Reco UES Pte.Ltd | 北京新资物业管理有限公司100%股权 | 2009年4月 | 596,085 | -7,874 | 206,804 | 是 | 根据评估结果定价 | 是 | 是 | 本公司实际控制人的下属公司 |
| Reco Shine Pte Ltd | 北京瑞阳嘉和物业管理有限公司49%的股权 | 2009年10月 | 33,075 | 2,085 | - | 是 | 根据评估结果定价 | 是 | 否 | 本公司第一大股东 |
| Reco Shine Pte Ltd | 北京瑞景阳光物业管理有限公司45%股权 | 2009年10月 | 4,500 | -297 | - | 是 | 根据审计结果定价 | 是 | 否 | 本公司第一大股东 |
| Reco Shine Pte Ltd | 成都紫瑞新丽商贸有限公司45%股权 | 2009年4月 | 450 | -92 | - | 是 | 根据审计结果定价 | 是 | 是 | 本公司第一大股东 |

7.1、7.2 所涉及事项不影响公司业务连续性、管理层稳定性。

7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：千元

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

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用 √不适用

7.4.2 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：千元

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

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

7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

□ 适用 √ 不适用

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

□ 适用 √ 不适用

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

√ 适用 □ 不适用

| 承诺事项 | 承诺人 | 承诺内容 | 履行情况 |
|---|---|---|---|
| 股改承诺 | 北京燕赵房地产开发有限公司（简称：北京燕赵"）、首创置业股份有限公司（简称：首创置业"） | 自公司股权分置改革方案实施之日起5年内，北京燕赵、首创置业所持有的公司原非流通股份如上市交易或转让、减持价格不低于人民币10元/股（如公司实施资本公积金转增或股票分红方案、配股等，减持价格限制标准做相应除权调整）。北京燕赵、首创置业如有违反承诺的卖出交易，北京燕赵、首创置业将卖出资金划入公司帐户归全体股东所有。 | 履行 |
| 股份限售承诺 | Reco Shine | Reco Shine持有本公司156,000,000股股份，限售期为36个月，可上市流通日为2010年6月9日。 | 履行 |
| 收购报告书或权益变动报告书中所作承诺 | 不适用 | - | - |
| 重大资产重组时所作承诺 | 不适用 | - | - |
| 发行时所作承诺 | Recosia China | （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。<br>（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。<br>（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。<br>（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。 | 履行 |
| 其他承诺（含追加承诺） | 不适用 | - | - |

7.7 重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：千元

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

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

□ 适用 √ 不适用

7.8.5 其他综合收益细目

□ 适用 √ 不适用

§8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

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

一、报告期内，公司监事会共召开了五次监事会议，具体情况如下：

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