

证券代码：000608

证券简称：广西阳光

公告编号：20007-L15

广西阳光股份有限公司 非公开发行股票发行情况报告书（摘要）

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本发行情况报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况。投资者如欲了解更多信息，应仔细阅读发行情况报告书全文。发行情况报告书全文同时刊载于公司指定信息披露网站巨潮资讯网，网址：
<http://www.cninfo.com.cn>

特别提示

本次非公开发行完成后，本公司新增 12,000 万股，将于 2007 年 6 月 8 日在深圳证券交易所上市，本次新增股份限售期为 36 个月，可上市流通日为 2010 年 6 月 9 日；本公司股票 2007 年 6 月 8 日不设涨跌幅限制。

第一节 本次发售概况

一、本次发售的基本情况

（一）本次发售履行的相关程序

广西阳光股份有限公司（以下简称“阳光股份”、“公司”）2006 年度非公开发行股票（以下简称“本次非公开发行”）方案已于 2006 年 4 月 16 日召开第五届董事会 2006 年第二次临时会议形成决议，并经 2006 年 5 月 19 日召开的公司 2006 年第一次临时股东大会审议通过。

公司本次非公开发行申请经中国证监会发行审核委员会于 2007 年 4 月 19 日召开的 2007 年第 42 次发行审核委员会工作会议审核通过，并于 2007 年 5 月 25 日获得中国证监会证监发行字[2007]110 号发行核准批文。

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 12,000 万股，共募集资金 685,200 千元，扣除发行费用后（包括承销费、保荐费、律师费、会计师费、公告费等），募集资金净额为 679,330,000 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。公司将依据《上市公司证券发行管理办法》以及《募集资金使用管理办法》的有关规定，对本次募集资金实施专户管理，专款专用。

公司于 2007 年 6 月 5 日办理了本次非公开发行的 12,000 万股新股的股权登记、过户事宜。

（二）本次非公开发行概况

1、股票类型、面值及数量

（1）股票类型：人民币普通股（A 股）

（2）股票面值：人民币 1 元

（3）发行数量：12,000 万股

2、发行价格：本次非公开发行的价格为 5.71 元/股，为本次非公开发行的定价基准日（即公司第五届董事会 2006 年第二次临时会议公告之日）前 20 交易日均价 5.44 元/股的 105%；为本发行情况公告书前 20 交易日均价 17.95 元/股的 31.81%；为公布本发行情况公告书前 1 交易日收盘价 17.53 元/股的 32.57%。

3、募集资金量及发行费用：本次非公开发行股票募集资金总额为 685,200 千元，扣除发行费用（承销费、保荐费、律师费、会计师费、公告费等）5,870,000 元后，实际募集资金净额为 679,330,000 元，并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。本次发行后，公司股本增加 120,000 千元，资本公积增加 559,330,000 元。

（三）本次非公开发行对象的情况

本次非公开发行的发行对象为符合中国证券监督管理委员会及商务部《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》（以下简称“《战略投资管理办法》”）规定的特定对象新加坡公司 Reco Shine Pte Ltd。本次非公开发行结束后，将根据中国证券监督管理委员会《上市公司证券发行管理办法》（以下简称“《发行管理办法》”）及发行对象的承诺对所发行股份予以锁定。

1、Reco Shine Pte Ltd 的基本情况

企业性质：有限公司

注册资本：\$2.00（新加坡元）

注册地址：168 Robinson Road, #37-01, Capital Tower, Singapore 068912（5）

通讯地址：168 Robinson Road, #37-01, Capital Tower, Singapore 068912（新加坡罗敏申路 168 号资金大厦，#37-01）

2、发行对象董事会及经营班子主要成员基本情况

姓名	职务	国籍	居住地	是否取得其他国家或地区居留权
Chua Hiang Lian Julian	董事	马来西亚	Blk 37, Marsiling Drive, #21-415, Singapore 730037	新加坡
Lor Bak Liang	董事	新加坡	700 Lorong 1 Toa Payoh, #20-01, Singapore 319773	无

Reco Shine Pte Ltd 是专门为阳光股份战略投资事宜而设立的特殊目的公司，于 2006 年 3 月 28 日成立，自身未拥有房地产开发资质、未拥有项目开发和项目经营管理人员，也未从事房地产开发的具体业务。

3、发行对象认购股数与限售期

本次非公开发行仅向唯一发行对象 Reco Shine Pte Ltd 进行发行，Reco Shine Pte Ltd 认购全部本次发行的 120,000,000 股；

本次战略投资者 Reco Shine Pte Ltd 认购的 120,000,000 股股份的限售期为 36 个月。

4、发行对象的控股股东基本情况

Reco Shine Pte Ltd 的控股股东 Recosia China Pte Ltd 持有 Reco Shine Pte Ltd 100% 的股份，成立于 1999 年 5 月 28 日，注册地址为 168 Robinson Road, #37-01, Capital Tower, Singapore 068912，注册资本为 \$32.0（新加坡元）

Recosia China Pte Ltd 是 Reco Shine Pte Ltd 的实际控制人新加坡政府产业投资有限公司（GIC Real Estate Pte Ltd, 以下简称“GIC RE”）在中国境内唯一一家从事房地产投资的企业，其自身并未拥有房地产开发资质、未拥有项目开发和项

目经营管理人员，也未从事房地产开发的具体业务。

5、发行对象的实际控制人的基本情况

投资者的实际控制人新加坡政府产业投资有限公司（GIC RE）是新加坡政府投资有限公司（GIC）属下负责房地产投资的分支，为世界最大的房地产投资公司之一，在全球拥有多项直接投资，主要包括办公楼、购物中心、酒店、住宅、及工业地产等。同时，它也通过房地产基金、信托、上市公司及贷款等间接方式进行广泛的投资。

新加坡政府投资有限公司（GIC），成立于 1981 年，负责管理新加坡外汇储备。其基金总规模逾 1000 亿美元，投资领域涵盖了全球 30 多个国家的股票、债券、外汇、房地产、及私人企业等，是全球最大的基金管理公司之一。

6、与发行人的关联关系

通过本次非公开发行，Reco Shine Pte Ltd 持有本公司 29.12% 的股权，成为公司的第一大股东，并将在公司董事会 7 名成员中占 2 名。

（四）保荐人关于本次非公开发售过程和认购对象合规性的结论意见

公司本次非公开发行股票保荐人国泰君安证券股份有限公司认为：“广西阳光股份有限公司 2006 年非公开发行股票的过程遵循了公平、公开、公正的原则，所确定的发行对象符合中国证券监督管理委员会及商务部《战略投资管理办法》及 2006 年第一次临时股东大会的规定，本次非公开发行股票符合《证券法》、《公司法》、《发行管理办法》等法律法规的要求。”

（五）发行人律师关于本次非公开发售过程和认购对象合规性的结论意见

公司本次非公开发行股票聘请的北京市竞天公诚律师事务所认为：“本次非公开发行方案的事实（包括发行对象、发行数量、发行价格及发行认购程序）符合中国法律、行政法规及中国证监会《核准通知》的规定，合法有效。”

二、本次非公开发行的相关机构

- (一) 发行人：广西阳光股份有限公司
法定代表人：唐军
经办人员：王新、李峻、张丽英
办公地址：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
- (二) 保荐机构（承销商）：国泰君安证券股份有限公司
法定代表人：祝幼一
保荐代表人：任松涛、万健
项目主办人：徐可任
经办人员：张岩、徐可任
办公地址：北京市西城区金融大街 28 号盈泰中心 2 号 9 层
电话：010—59312918
传真：010—59312908
- (三) 发行人律师事务所：北京市竞天公诚律师事务所
法定代表人：张绪生
经办律师：吴琥、王丽娟
办公地址：北京市朝阳区门外大街 20 号联合大厦 15 层
电话：010—65882200
传真：010—65882211
- (四) 审计机构：普华永道中天会计师事务所有限公司
法定代表人：周忠惠
经办会计师：陈静、刘磊
办公地址：北京市朝阳区东三环中路 7 号财富中心写字楼 A 座 26 层
电话：010—65338888
传真：010—65338800

第二节 本次发售前后公司基本情况

一、本次发售前后前 10 名股东持股数量、持股比例、股份性质及其股份限售比较情况

(一) 本次发售前前 10 名股东持股数量、持股比例、股份性质及其股份限售情况

截止 2007 年 3 月 31 日，本公司前十名股东名称及持股情况如下表：

股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）	股份性质
北京燕赵房地产开发有限公司	32,156,756	11.01	限售流通股+非限售流通股
北京国际信托投资有限公司	23,213,770	7.95	限售流通股+非限售流通股
首创置业股份有限公司	22,596,146	7.74	限售流通股+非限售流通股
中国工商银行－普丰证券投资基金	13,988,686	4.79	非限售流通股
中国建设银行－工银瑞信稳健成长股票型证券投资基金	12,765,782	4.37	非限售流通股
北京辰元房地产开发有限公司	10,101,376	3.46	非限售流通股
北京首创阳光房地产有限责任公司	7,255,275	2.48	非限售流通股
交通银行－鹏华中国50开放式证券投资基金	4,232,563	1.45	非限售流通股
中国工商银行－鹏华行业成长证券投资基金	3,288,892	1.13	非限售流通股
中国电子财务有限责任公司	3,043,000	1.04	非限售流通股

(二) 本次非公开发行后前 10 名股东持股数量、持股比例、股份性质及其股份限售情况：

本公司前十名股东名称及持股情况（根据截止 2007 年 6 月 4 日股权结构计算）如下表：

股东名称	持股总数（股）	持股比例（%）	股份性质
Reco Shine Pte Ltd	120,000,000	29.12	限售流通股
北京燕赵房地产开发有限公司	32,156,756	7.80	限售流通股+非限售流通股
北京国际信托投资有限公司	23,213,770	5.63	限售流通股+非限售流通股
首创置业股份有限公司	22,596,146	5.48	限售流通股+非限售流通股
中国工商银行－普丰证券投资基金	13,988,686	3.40	非限售流通股
中国建设银行－工银瑞信稳健成长股票型证券投资基金	12,765,782	3.10	非限售流通股
北京辰元房地产开发有限公司	9,967,876	2.42	非限售流通股

中国建设银行—中信红利精选股票型证券投资基金	9,203,576	2.23	非限售流通股
王崇九	7,335,807	1.78	非限售流通股
北京首创阳光房地产有限责任公司	6,736,017	1.63	非限售流通股

二、本次发售对公司的变动和影响

(一) 本次非公开发行对公司股本结构的影响 (以 2007 年 6 月 4 日数据计算):

	发行前		发行后	
	数量 (股)	比例 (%)	数量 (股)	比例 (%)
一、有限售条件股份				
国有法人持股	8,611,756	2.95	8,611,756	2.09
非公开发行特定机构投资者	--	--	120,000,000	29.12
其他内资持股	26,345,698	9.02	26,345,698	6.40
有限售条件股份合计				
二、无限售条件股份	34,957,454	11.97	154,957,454	37.61
无限售条件的流通股	257,082,826	88.03	257,082,826	62.39
三、股份总数	292,040,280	100.00	412,040,280	100.00

(二) 本次非公开发行对公司资产结构的影响

本次非公开发行完成前后公司资产结构对比如下 (发行前财务数据摘自公司 2006 年度报告):

财务指标	发行前	发行后	增减额	增减率	
总股本 (万股)	29,204.03	41,204.03	12,000	41.09%	
总资产 (千元)	3,951,744	4,636,944	685,200	17.34%	
股东权益 (不含少数股东权益)	862,734	1,547,943	685,200	79.42%	
每股净资产 (元)	2.95	3.76	0.81	27.46%	
资产负债率 (%)	合并报表	73.14	62.32	-10.85	-10.85%
	母公司	52.40	38.02	-14.38	-14.38%
每股收益 (全面摊薄) (元)	0.30	0.21	0.09	-30%	

(三) 本次非公开发行对公司业务结构的影响

本次非公开发行募集资金将全部用于公司的主营业务,投资于公司北京阳光上东三期房地产开发项目与补充流动资金。

本次非公开发行完成后, Reco Shine Pte Ltd 及其控股股东、实际控制人雄

厚的资金实力和客户资源优势将给公司提供更广阔的发展空间。

（四）本次非公开发行对公司治理的影响

本次非公开发行后 Reco Shine Pte Ltd 将成为公司的第一大股东，将依据所持有公司的股份以股东的身份行使股东权利；

依据与公司签订的协议，在本次非公开发行完成后的董事会改选时，Reco Shine Pte Ltd 将在本公司董事会 7 名成员中占有 2 个席位，通过董事会参与公司重大事项决策。

本次非公开发行完成后，Reco Shine Pte Ltd 成为本公司的第一大股东（控股股东）期间内，本公司应保证在每次向特定对象发行新股时，Reco Shine Pte Ltd 均拥有优先认购该等新股以保持其在本公司中第一大股东（控股股东）地位的权利。

（五）本次非公开发行对公司高管人员结构的影响

截至目前，Reco Shine Pte Ltd 没有与本公司及其他股东签订任何形式关于在本次非公开发行完成后更换公司高级管理人员的协议，也没有计划在本次非公开发行完成后更换公司高级管理人员。

（六）发行对象与公司之间避免同业竞争的安排

Recosia China Pte Ltd 关于避免与本公司的同业竞争承诺原文如下：

“作为 Reco Shine 的控股公司，为避免本公司及 Reco Shine 与本次战略投资完成后的贵公司之间构成同业竞争关系，本公司特作出如下承诺：

1、新加坡政府产业投资有限公司（GIC Real Estate Pte Ltd）仅通过本公司及本公司的子公司在中国国内进行房地产投资。

2、在 Reco Shine 作为贵公司的控股股东期间，本公司及本公司的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）将不控股中国国内其他任何主业为房地产业的 A 股上市公司。

3、在 Reco Shine 作为贵公司的控股股东期间，如在中国国内任何贵公司已有房地产投资项目的城市或地区中，本公司或本公司的任何一家控股子公司（包括 Reco Shine 在内）寻找到任何由本公司或本公司的任何一家控股子公司（包括 Reco Shine 在内）拟控制且符合贵公司整体业务发展规划的房地产投资项目时，

则本公司及本公司的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)将事先通知贵公司, 贵公司则有权优先考虑与本公司及本公司的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)合作投资该等项目。在贵公司书面告知不与本公司及本公司的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)合作投资该等项目后, 本公司及本公司的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)方可采取其他方式投资该等项目。

4、在 Reco Shine 作为贵公司的控股股东期间, 如贵公司表示有意向与本公司或本公司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本公司或本公司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, 本公司及本公司的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)将优先选择与贵公司共同投资, 但本公司及本公司的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)有权选择不投资该项目。”

第三节 财务会计信息和管理层讨论与分析

一、财务会计信息

(一) 主要会计数据:

项 目	2006 年度	2005 年度	2004 年度
主营业务收入 (千元)	987,387	1,135,027	956,214
净利润 (千元)	87,089	119,845	108,787
总资产 (千元)	3,951,744	2,565,172	2,381,832
每股净资产 (元/股)	2.95	2.66	2.26
调整后每股净资产 (元/股)	2.75	2.53	2.13

(二) 主要财务指标:

项 目		2006/12/31	2005/12/31	2004/12/31
流动比率 (倍)		1.46	1.94	1.94
速动比率 (倍)		0.57	0.51	0.23
资产负债率 (母公司报表) (%)		52.40	17.70	18.14
资产负债率 (合并报表) (%)		73.14	63.39	67.29
应收账款周转率 (次)		117.26	104.68	94.63
存货周转率 (次)		0.39	0.40	0.38
每股经营活动现金流量 (元)		1.20	0.33	-0.81
每股净现金流量 (元)		1.36	1.10	-0.79
扣除非经常性损益 前每股收益 (元/股)	全面摊薄	0.30	0.41	0.37
	加权平均	0.30	0.41	0.37
扣除非经常性损益 前净资产收益率 (%)	全面摊薄	10.09	15.45	16.47
	加权平均	10.63	16.63	17.73
扣除非经常性损益 后每股收益 (元/股)	全面摊薄	0.30	0.41	0.37
	加权平均	0.30	0.41	0.37
扣除非经常性损益 后净资产收益率 (%)	全面摊薄	10.12	15.43	16.32
	加权平均	10.66	16.61	17.58

二、管理层讨论与分析

公司管理层认为，公司总体经营稳健、财务状况良好，但是由于公司资产及股本规模偏小，发展较快，部分财务指标尚需改善。公司近几年在稳步发展房地产开发业务的同时，逐步增加持有物业的出租业务，自持物业投入逐年加大，所需资金除销售回款及公司利润积累外，资金缺口部分均需向银行借款解决，造成公司资产负债率偏高，2006年末资产负债率（合并口径）已达73.14%；同时，银行借款的不断增加，也逐步增大了公司的财务费用，使得公司近年来的利息保障倍数明显低于行业平均水平。公司预计随着未来年度投资项目的逐步建成对公司未来获得稳定现金流，实现可持续发展将起到积极的作用，因此公司认为上述情况对公司并无重大不利影响。具体分析如下：

（一）财务状况分析

1、资产负债结构分析

（1）货币资金

2005年较2004年增加178%，主要原因是房地产项目销售回款和收到的银行借款增加：其中项目销售回款增加106,591千元，项目投资减少320,803千元，主要是阳光上东项目增加所致。2005年比2004年收到的借款净额增加281,200千元，其中阳光上东收到的借款净额增加122,000千元，阳光大厦借款净额增加89,200千元，阳光丽景2005年未发生借款，2004年归还借款70,000千元，导致2005比2004年收到借款净额增加70,000千元。

2006年较2005年增加82.49%，主要因银行借款增加所致，其中星泰与阳光苑两子公司净增银行借款478,000千元。

（2）存货

公司2005年较2004年存货减少24%，是因开发成本的减少幅度大于开发产品的增长幅度所致，其中阳光上东开发成本减少611,293千元、开发产品增加321,186千元，阳光大厦开发成本减少288,519千元、开发产品增加102,947千元，酒仙桥项目开发成本增加36,537千元，阳光丽景开发产品减少37,643千元，其他完工项目开发产品减少9,772千元；

2006年与2005年相比，存货变化不大。

(3) 其他长期资产

公司其他长期资产主要为出租开发产品。2005 年较 2004 年度增加 850%，主要由于出租开发产品大幅增加所致，其中阳光大厦出租增加 375,468 千元，阳光丽景出租增加 11,704 千元，其他项目出租减少 1,045 千元；2006 年较上年增加 101.24%，主要因 2006 年新增瑞都商业（280,035 千元）、阳光上东 C1（37,361 千元）、C2（18,456 千元）和 B 区（17,554 千元）商铺出租及阳光大厦（92,947 千元）出租增加所致。

(4) 在建工程

2006 年末在建工程为 131,574 千元，为收购沈阳世达物流在建项目所致。

(5) 应付账款

2005 年末应付账款较 2004 年末减少 41%，主要因已完成项目尚未支付工程款减少所致，其中阳光上东项目减少 205,947 千元，阳光丽景项目减少 35,226 千元，阳光大厦项目增加 23,384 千元；2006 年较上年增加 85.74%，主要因阳光上东项目按有关合同、工程结算单和监理报告等计提的已完成但尚未支付的工程款。

(6) 一年内到期长期借款

2005 年较 2004 年增加 132,600 千元，是由阳光苑公司（阳光大厦项目）长期借款转入一年内到期的长期借款所致；2006 年较上年增加 75.57%，主要是因星泰公司 200,000 千元借款（分四期偿还）、阳光苑 32,800 千元借款本金于 2007 年 12 月 31 日前到期。

(7) 预收账款

公司预收账款 2005 年末较 2004 年末下降 12.81%，主要是因阳光上东 C3--C4（92,857 千元）、B 区（171,738 千元）开发产品预售所致；2006 年较上年增加 66.47%，主要是因阳光上东 C3--C4（278,516 千元）、C6--C7（77,150 千元）、C5--C8（92,226 千元）开发产品预售所致。

(8) 应交税金

公司 2006 年所得税费用金额为 66,227 千元，计入当年损益，应交所得税款

所属期限为 2006 年度；以 2006 年预收房款余额的预计利润为基础计算应交所得税金额为 23,439 千元，计入 2006 年待摊费用，待以后年度确认收入时计入当年损益，应交所得税款所属期限为 2006 年度。前述两项合计为 2006 年末应交所得税 89,666 千元。

(9)、其他应付款

2005 年末与 2004 年末其他应付款变化不大；2006 年末其他应付款与上年增加 94.57%，主要是因公司与与首创置业共同组建北京首创辉煌置业有限公司的应付股权投资款项。后因项目发生变化，首创置业及公司与北京市国土资源局解除了国有土地出让合同，首创辉煌收回了土地出让金。目前首创辉煌处于清算阶段。

(10)、长期借款

公司长期借款 2005 年较 2004 年增加 32%，主要是因星泰公司净增加银行长期借款 122,000 千元，阳光苑公司净增加银行长期借款 6,600 千元；2006 年较上年增加 91.79%，主要是因星泰公司净增加银行长期借款 378,000 千元、阳光苑公司净增加银行长期借款 100,000 千元所致。

2、偿债能力分析

(1)、流动比率分析

公司 2004、2005 年流动比率变化不大，2006 年有所下降。

(2)、速动比率分析

2004 年以来公司的速动比率基本呈现增长的趋势，其主要原因为：公司积极调整资产结构，存货以外的流动资产所占比例上升，例如货币资金占流动资产的比例，2004 年末为 7.73%，2005 年末为 23.51%，2006 年末为 33.34%。

(3)、资产负债率分析

母公司口径最近三年的资产负债率均较低；2006 年末公司资产负债率（合并口径）有较大上升外，2004、2005 年资产负债率变化不大；2006 年末公司资产负债率为有所偏高，主要因银行借款增加所致。随着本次非公开发行募集资金的到位，资产负债率指标将得到改善。

(4)、利息保障倍数分析

2006 年利息保障倍数为 4.03 倍，比 2005 年有较大下降，其主要原因为银行

借款增加，利息支出增加 59.2%所致。

3、现金流量分析

发行人最近三年的现金流量变动情况及原因分析如下：

(1)、2005 年净现金流量为 319,806 千元，比 2004 年大幅增加，主要是因房地产项目销售回款及借款增加所致，其中项目销售回款增加 106,591 千元，收到的借款净额增加 261,200 千元；2005 年经营活动所产生的现金流量为 96,503 千元，比 2004 年大幅增加，主要原因是前述项目净现金收入增加所致。

(2)、2006 年净现金流量为 397,429 千元，比 2005 年增加 24.27%，主要是因房地产项目销售回款及借款增加所致所致，其中经营活动产生现金流净额 351,566 千元，筹资活动产生现金流净额 533,124，投资活动减少现金流净额 487,261 千元。

公司最近 3 年投入所形成的阳光上东项目建成后预计效益良好，对公司在项目建成后获得稳定现金流、实现可持续发展并保持优良业绩十分重要。

(二) 资产周转能力分析

1、应收账款周转率分析

2004--2006 年，公司的应收账款周转率呈现逐年加快的趋势。主要原因为：公司在加大催收应收账款的同时，采取各种措施降低应收账款的产生。

2、存货周转率分析

2004 年—2006 年公司存货周转率变化不大。

(三) 盈利能力分析

1、主营业务收入及利润波动分析

2005 年比 2004 年增长 19%，主要因新增阳光上东 C2 和 B 区集中入住结算所致；2006 年度主营业务收入较去年同期下滑 13.01%，主营业务利润较去年同期下降 17.30%，其主要原因是 2005 年同期阳光上东 C2 和 B 区竣工集中入住结算，而 2006 年入住结算的项目面积减少所致。

房产开发业务受项目建设周期影响较大，项目竣工并交付客户使用的当期才能结算收入及利润，建设期并不结算，所以不可避免地存在主营业务收入、主营业务利润的周期性波动。

2、毛利率分析

公司最近三年毛利率均在 30%，而且波动不大。2004 年的收入主要来源于阳光丽景（收入 577,373 千元，毛利率 28.61%）和阳光上东 C1 区（331,956 千元，毛利率 34.08%），阳光上东属中高品质项目，毛利率相对较高；2005 年收入主要来源于阳光上东 C1、C2 和 B 区（合计收入 1,019,389 千元，毛利率 34.45%），其中 B 区密度更低、属高档项目，毛利率相对更高。2006 年度收入主要来源于阳光上东 C3、C4、C6、C7 和 B 区（846,192 千元，毛利率 34.20%）。。

4、净利润分析

①公司 2006 年实现净利润比 2005 年同期有所减少，其主要原因为阳光上东项目结算面积减少，实现的主营业务收入减少所致；

②2005 年实现净利润 119,845 千元，较 2004 年增长 10%，主要来源于北京阳光上东一期项目（C1、C2、B 区）的销售。

③最近三年非经常性净损益占同期净利润的比重不大，非经常性损益对公司经营成果无重大影响。

（四）、公司财务状况和盈利能力的未来发展趋势分析

2004 年以来，公司主营业务未发生变化，利润主要来源于开发房地产项目的销售收入，销售毛利率均在 30%以上、且波动不大；2006 年实现净利润比 2005 年同期有所减少。由于房地产行业的特殊性，公司的利润具有季度和年度不均衡的特征。。

第四节 本次募集资金运用

一、募集资金使用计划

公司本次非公开发行募集资金 68,520 万元，其中 52,000 万元用于北京阳光上东三期项目开发，其余 16,520 万元补充公司流动资金。募集资金使用计划如下表：

单位：万元

资金用途	本次募集资金使用计划	
	2006年 ^注	2007年
阳光上东三期项目	22,000	30,000
公司流动资金	16,520	-
累计	38,520	30,000

注：阳光上东三期项目已于 2006 年 5 月开工，公司使用银行借款先期投入。

2、募集资金投资项目概况

北京阳光上东三期项目紧邻一期项目的西北，东北至坝河，西北是四德公园，西南靠东四环，东南为项目的一期。三期项目的建筑内容为酒店和酒店式公寓，经济技术指标参见下表。

项 目	酒 店	公 寓	合 计
总建筑面积（平方米）	-	-	79,417
地上建筑面积（平方米）	33,123	22,921	56,044
地下建筑面积（平方米）	-	-	23,373
建筑高度（米）	99.9	99.9	99.9
容积率	5.5	5.5	5.5
房间数/套数	423	175	598

(2)、项目开发建设进度计划：北京阳光上东三期项目已于 2006 年 5 月份开工建设，计划于 2008 年年初竣工。

二、本次非公开发行的募集资金使用效果分析

(一) 本次非公开发行募集资金运用对公司财务状况和经营成果将产生积极

影响

本次非公开发行 12,000 万股，发行价格为 5.71 元/股，募集资金总额约 685,200 千元，则发行完成前后公司财务状况对比如下（发行前财务数据摘自公司 2006 年度报告）：

财务指标	发行前	发行后	增减额	增减率
总股本（万股）	29,204.03	41,204.03	12,000	41.09%
总资产（千元）	3,951,744	4,636,944	685,200	17.34%
股东权益（不含少数股东权益）	862,734	1,547,943	685,200	79.42%
每股净资产（元）	2.95	3.76	0.81	27.46%
资产负债率	合并报表	73.14	62.32	-10.85
	母公司	52.40	38.02	-14.38

上表显示，公司本次非公开发行完成后，因增量现金的流入，公司流动资产在短期内将大幅增加，资产总额及股东权益亦相应增加，公司资产负债率将会下降，每股净资产将会有所提高，全面摊薄的每股收益会有所降低，但由于公司所需资金已部分由募集资金解决，公司未来年度的效益将会提高，募集资金的运用将对公司未来几年的发展产生重要的推动作用。

项目计划建成后整体出售，预计该项目实现销售总收入 840,660 千元，项目内部报酬率 21.6%。

（二）本次非公开发行的募集资金的使用将提高公司的房地产开发主营业务实力，有力地支持了公司长期发展战略的顺利实施

公司以精品阳光的愿景，秉承以人为本，以市场为导向，以效益为目标的经营理念，以北京房地产的开发建设为核心，巩固以高品质精品住宅项目为主，配套商业为辅的产品结构，树立公司的品牌形象，培育公司的核心竞争力，将公司发展成为国内知名的开发企业。

随着政府对行业宏观调控的力度和行业自律性也将不断加强，房地产行业逐步进入品牌与资本竞争的时代。以公司在北京地区良好的品牌形象，加之本次募集资金的到位，不仅进一步壮大公司主营业务的优势、强化了公司的市场地位，而且也将有力地支持公司长期发展战略的顺利实施。

备查文件

- 一、国泰君安证券股份有限公司出具的发行保荐书及尽职调查报告；
- 二、北京市竞天公城律师事务所出具的法律意见书。

备查文件备置于本公司及本次发行的保荐人办公地或刊登于公司指定信息披露网站巨潮资讯网，网址：<http://www.cninfo.com.cn>

广西阳光股份有限公司

2007年6月6日