



阳光城集团股份有限公司  
Sunshine City Group Co., Ltd

二〇〇九年年度报告

二〇一〇年三月十三日

## 重要提示

一、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。

二、董事赖征田、孙立新因公务出差，未能亲自出席会议，均委托董事俞青代为出席并行使表决权。

三、立信中联闽都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。

四、公司董事、高级管理人员对公司2009年度报告分别签署了书面确认意见。

五、公司监事会以决议方式对公司2009年度报告形成了书面审核意见。

六、公司法定代表人林腾蛟先生、总经理何媚女士、主管会计工作的负责人财务总监潘龙淼先生、会计机构负责人江正锋先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## 目 录

第一节 公司基本情况简介	3
第二节 会计数据和业务数据摘要	3
第三节 股本变动及股东情况	5
第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	10
第五节 公司治理结构	15
第六节 股东大会情况简介	18
第七节 董事会报告	20
第八节 监事会报告	37
第九节 重要事项	39
第十节 财务报告	45
第十一节 备查文件目录	46

## 第一节 公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：阳光城集团股份有限公司  
公司中文名称缩写：阳光城  
公司法定英文名称：Sunshine City Group Co., Ltd  
公司英文名称缩写：Sunshine City
- 二、公司法定代表人：林腾蛟
- 三、公司董事会秘书：廖剑锋  
证券事务代表：江信建  
联系地址：福建省福州市古田路 56 号名流大厦 18 层  
电话：0591-83353145      0591-88089227  
传真：0591-83377141      0591-88089227  
电子邮箱：liaojf@sunshine-intl.com      sunshine000671@163.com
- 四、公司注册地址：福建省福州经济技术开发区星发路 8 号  
公司办公地址：福建省福州市古田路 56 号名流大厦 22 层  
邮政编码：350005  
电子信箱：sunshine000671@163.com
- 五、公司选定的信息披露报纸：《证券时报》、《证券日报》  
登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>  
公司年度报告备置地点：公司董事会秘书办公室
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所  
公司股票简称：阳光城  
公司股票代码：000671
- 七、其他有关资料  
公司首次注册登记日：1991 年 8 月 12 日  
注册登记地点：福建省工商行政管理局  
注册资本：167,501,733 元人民币  
变更注册登记日期：2009 年 3 月 27 日  
企业法人营业执照注册号：3500001001746  
税务登记证号码：350105158164371  
公司聘请的会计师事务所：立信中联闽都会计师事务所有限公司  
办公地址：福州市六一中路 110 号

## 第二节 会计数据和业务数据摘要

- 一、公司本年度主要会计数据（单位：元）

项 目	金 额
营业利润	236,256,985.36
利润总额	239,857,796.67
归属于上市公司股东的净利润	181,369,609.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	179,974,808.82
经营活动产生的现金流量净额	784,864,116.40

注：扣除非经常性损益项目和金额

非流动资产处置损益	-2,855.59
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,452,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,588,602.10
所得税影响额	-465,741.77
合计	1,394,800.54

二、前三年的主要会计数据和财务指标（单位：元）

1、主要会计数据

	2009 年	2008 年	本年比上年增 减（%）	2007 年
营业总收入	2,232,439,555.10	839,629,196.01	165.88%	602,292,691.50
利润总额	239,857,796.67	79,913,517.13	200.15%	61,040,769.93
归属于上市公司股东的净利润	181,369,609.36	60,268,589.43	200.94%	16,887,543.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	179,974,808.82	15,614,395.56	1052.62%	13,019,596.02
经营活动产生的现金流量净额	784,864,116.40	-271,069,511.05	-389.54%	-241,192,008.48
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年 末增减（%）	2007 年末
总资产	3,322,596,608.69	2,680,226,082.43	23.97%	1,761,199,778.44
归属于上市公司股东的所有者权益	863,088,436.08	693,587,799.85	24.44%	302,901,314.52
股本	167,501,733.00	167,501,733.00	0	95,173,092.00

2、主要财务指标

	2009 年	2008 年	本年比上年增 减（%）	2007 年
基本每股收益（元/股）	1.08	0.55	96.36%	0.16
稀释每股收益（元/股）	1.08	0.55	96.36%	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.07	0.14	664.29%	0.12

加权平均净资产收益率 (%)	23.30%	16.78%	6.52%	5.72%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	23.12%	4.35%	18.77%	4.41%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	4.69	-1.62	389.51%	-2.53
	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)	5.15	4.14	24.40%	3.18

### 第三节 股本变动及股东情况

#### 一、股本变动情况

##### 1、股份变动情况表

	本报告期变动前		本报告期变动增减 (+, -)					本报告期变动后	
	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	117,926,050	70.40%				-44,791,638	-44,791,638	73,134,412	43.66%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	117,921,602	70.40%				-44,792,087	-44,792,087	73,129,515	43.66%
其中：境内非国有法人持股	117,921,602	70.40%				-44,792,087	-44,792,087	73,129,515	43.66%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	4,448	0				449	449	4,897	0
二、无限售条件股份	49,575,683	29.60%				44,791,638	44,791,638	94,367,321	56.34%
1、人民币普通股	49,575,683	29.60%				44,791,638	44,791,638	94,367,321	56.34%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	167,501,733	100%				0	0	167,501,733	100%

##### 2、限售股份变动情况表

(单位：股)

股东名称	年初限售股数	本次解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
福建阳光集团有限公司	40,032,609	30,254,488	0	9,778,121	定向增发承诺	2011年12月26日
福建省东方投资担保有限公司	35,459,341	0	0	35,459,341	定向增发承诺	2011年12月26日
福建康田实业有限公司	27,091,179	0	0	27,091,179	定向增发承诺	2011年12月26日
福建省亿力电力科技股份有限公司	14,537,599	14,537,599	0	0	股改承诺	2009年7月17日
高管股份	4,448	0	449	4,897	二级市场买入	任职期内每年转让不超过25%，离职后半年内不转让所持有股份
合计	117,125,176	44,792,087	449	72,333,538		

## 3、截止2009年12月31日，公司剩余限售流通股份情况如下表：

序号	限售股份持有人名称	持有限售条股份数（股）	占公司股份总数的比例（注）
1	福建阳光集团有限公司	9,778,121	5.84%
2	福建省东方投资担保有限公司	35,459,341	21.17%
3	福建康田实业有限公司	27,091,179	16.17%
4	福建石狮市新湖丰泰工贸有限公司	666,474	0.40%
5	石狮市鸿发电脑绣花有限公司	134,400	0.08%
6	施明泰	4,448	0.002%
7	江为良	449	0
	合计	73,134,412	43.66%

## 4、前10名有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	福建阳光集团有限公司	9,778,121	2011年12月26日		自2008年12月26日年定向增发股份登记完成之日起36个月
2	福建省东方投资担保有限公司	35,459,341	2011年12月26日		自2008年12月26日定向增发股份登记完成之日起36个月
3	福建康田实业有限公司	27,091,179	2011年12月26日		自2008年12月26日定向增发股份登记完成之日起36个月
4	福建石狮市新湖丰泰工贸有限公司	666,474	2007年7月17日		因其截止公司股权分置改革方案实施的股份变更登记日，未能提供2005年度经年检后的营业执照，阳

					光集团为其垫付对价股份。代为垫付后。由其向阳光集团偿还代垫的等值股份或其他补偿或其他安排，其所持股份方可流通。
5	石狮市鸿发电脑绣花有限公司	134,400	2007年7月17日		因其截止公司股权分置改革方案实施的股份变更登记日，未能提供2005年度经年检后的营业执照，阳光集团为其垫付对价股份。代为垫付后。由其向阳光集团偿还代垫的等值股份或其他补偿或其他安排，其所持股份方可流通。
6	施明泰	4,448			任职期内每年转让不超过25%，离职后半年内不转让所持有股份
7	江为良	449		151	任职期内每年转让不超过25%，离职后半年内不转让所持有股份

#### 5、证券发行与上市情况：

##### (1) 前三年历次股票发行情况

根据公司 2008 年 5 月 7 日召开的第六届董事会第三次会议决议和 2008 年 5 月 27 日召开的 2008 年第一次临时股东会决议以及中国证券监督管理委员会证监许可字[2008]1338 号文件核准，公司向福建阳光集团有限公司发行 9,778,121 股人民币普通股、向福建省东方投资担保有限公司发行 35,459,341 股人民币普通股、向福建康田实业有限公司发行 27,091,179 股人民币普通股购买上述发行对象的相关资产，每股面值人民币 1.00 元，发行证券种类为人民币普通股，发行价格为每股人民币 14.80 元，本次发行总数量为 72,328,641 股，上市日期为 2008 年 12 月 26 日，锁定期为 36 个月，可流通日为 2011 年 12 月 26 日。

(2) 报告期内，公司无转增股本。

(3) 公司内部职工股已于 1996 年 12 月 18 日全部在深圳证券交易所上市，报告期末，公司无内部职工股。

#### 二、股东和实际控制人情况

##### 1、前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况

股东总数		10,175			
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
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	23.90%	40,032,609	9,778,121	40,032,440
福建省东方投资担保有限公司	境内非国有法人	21.17%	35,459,341	35,459,341	35,450,000



福建康田实业有限公司	境内非国有法人	16.17%	27,091,179	27,091,179	17,040,000
福建省亿力投资发展有限公司	境内非国有法人	3.25%	5,442,508		
中国银行-嘉实回报灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	2.05%	3,430,755		
中国银行-嘉实研究精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.63%	2,731,813		
中国工商银行-嘉实策略增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.18%	1,975,934		
江南	境内自然人	0.88%	1,481,000		
重庆国际信托有限公司-策略大师证券投资信托	境内非国有法人	0.60%	997,701		
中国工商银行-中海能源策略混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.56%	939,057		
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		
福建阳光集团有限公司	30,254,488		人民币普通股		
福建省亿力投资发展有限公司	5,442,508		人民币普通股		
中国银行-嘉实回报灵活配置混合型证券投资基金	3,430,755		人民币普通股		
中国银行-嘉实研究精选股票型证券投资基金	2,731,813		人民币普通股		
中国工商银行-嘉实策略增长混合型证券投资基金	1,975,934		人民币普通股		
江南	1,481,000		人民币普通股		
重庆国际信托有限公司-策略大师证券投资信托	997,701		人民币普通股		
中国工商银行-中海能源策略混合型证券投资基金	939,057		人民币普通股		
交通银行-中海优质成长证券投资基金	799,223		人民币普通股		
国际金融-中行-中金股票精选集合资产管理计划	699,927		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中，第二大股东系第一大股东的控股子公司，第三大股东与第一大股东之间系一致行动人关系；公司未知其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东				

	持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。前十名无限售条件的流通股股东与第一大股东之间不存在关联关系；公司未知前十名无限售条件的流通股股东与公司前十名股东是否存在关联关系。
--	---

## 2、控股股东情况

控股股东名称：福建阳光集团有限公司；

法定代表人：吴洁；

成立日期：2002 年 2 月 6 日

注册资本：100,500 万元人民币；

股权结构：阳光集团股东为吴洁、林雪莺、吴家玲，其中吴洁出资 47,460 万元，占注册资本的 47.22%，吴家玲出资人民币 24,360 万元，占注册资本的 24.24%，林雪莺出资人民币 28,680 万元，占注册资本的 28.54%。吴洁与吴家玲系姐妹关系，林雪莺与吴洁及吴家玲无关联关系，吴洁为阳光城实际控制人。

主营业务：计算机及相关设备、计算机应用软件的研究与开发；教育、房地产业的投资；智能化系统及技术的研究和开发；对信息产业、电子商务业务、教育、房地产业的投资；酒店管理咨询服务等；普通机械、建筑材料、家用电器、电梯的批发与零售；对外贸易。

阳光集团及其子公司东方投资合计持有本公司 7,549.29 万股，占本公司总股份的 45.07%。另外阳光集团一致行动人康田实业持有本公司 2,709.12 万股，占本公司总股份的 16.17%。阳光集团为本公司控股股东。

## 3、实际控制人情况：

实际控制人姓名：吴洁；

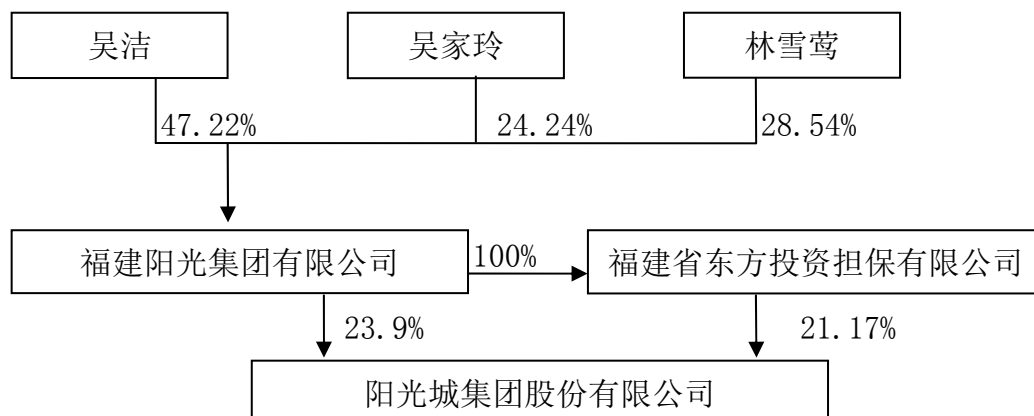
职务：福建阳光集团有限公司法定代表人；

长期居住地：福建省福州市；

国籍：中国；

是否取得其它国家或地区的居留权：无。

## 4、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 4、其他持股 10%以上法人股东情况介绍

(1) 福建省东方投资担保有限公司持有本公司 21.17%的股权，法定代表人刘行恩，

注册资本人民币 21,615 万元，注册地址福州市鼓楼区湖东路 162 号公正酒家 3 楼东侧。经营范围：按照担保法从事担保业务；对高新技术、基础设施、工业、交通、能源、服务业、贸易业、房地产业的投资及咨询服务；向中小项目的投资；生产设备的租赁。福建阳光集团有限公司为福建省东方投资担保有限公司的控股股东，持有福建省东方投资担保有限公司 100%的股权。

(2) 福建康田实业有限公司持有本公司 16.17%的股权，法定代表人施志敏，注册资本人民币 37,800 万元，经营范围：对房地产业的投资；酒店投资管理；电子产品、家用电器、通讯配件、化工产品（不含危险品）、塑胶制品、日用百货、机械产品、电梯的批发。福建康田实业有限公司与福建阳光集团有限公司系一致行动关系。

#### 5、持有本公司 5%以上股份的股东所持股票的质押情况

2009年6月4日，福建阳光集团有限公司将所持有的本公司限售流通股 27,072,440 股（占本公司总股本的 16.16%）在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了解除质押的手续；与此同时，作为向银行申请流动资金借款的质押担保，福建阳光集团有限公司于同日分别将所持有的本公司限售流通股份 15,072,440 股（占本公司总股本的 9.00%）和 12,000,000 股（占本公司总股本的 7.16%）质押给交通银行股份有限公司福建省分行，质押期限分别为 2009 年 6 月 4 日-2010 年 6 月 4 日和 2009 年 6 月 4 日-2010 年 6 月 4 日。2009 年 6 月 12 日，福建阳光集团有限公司将其所持有的本公司限售流通股 12,960,000 股（占本公司总股本的 7.73%）在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记的手续，作为向银行申请流动资金借款的质押担保，质押期限为 2009 年 6 月 12 日-2010 年 6 月 12 日。截至本报告期末，福建阳光集团有限公司累计已质押的股份数为 40,032,440 股（占本公司总股本的比例为 23.89%）。

2009年6月12日，福建康田实业有限公司将所持有的本公司限售流通股 7,040,000 股（占本公司总股本的 4.2%）在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记的手续，作为向银行申请流动资金借款的质押担保，质押期限为 2009 年 6 月 12 日-2010 年 6 月 12 日。2009 年 9 月 4 日，福建康田实业有限公司将所持有的本公司限售流通股 10,000,000 股（占本公司总股本的比例为 5.97%）在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记的手续，作为向中信银行福州分行申请流动资金借款的质押担保，质押期限为 2009 年 9 月 4 日-2010 年 9 月 4 日。截至本报告期末，福建康田实业有限公司累计已质押的股份数为 17,040,000 股（占本公司总股本的比例为 10.17%）。

2009 年 12 月 18 日，福建省东方投资担保有限公司将所持有的本公司限售流通股 35,450,000 股在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了质押登记的手续，质权人为建银国际资本管理（天津）有限公司，质押期限为 2009 年 12 月 18 日至上述股份解除质押之日止。截至本报告期末，福建省东方投资担保有限公司累计已质押的股份数为 35,450,000 股（占本公司总股本的比例为 21.16%）。

## 第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### 1、基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
林腾蛟	董事长	男	42	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
赖征田	副董事长	男	45	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
林贻辉	董事	男	44	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
孙立新	董事	男	43	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
俞青	董事	男	38	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
卢少辉	董事	男	48	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
何媚	董事、总经理	女	38	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
庄友松	独立董事	男	67	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
江为良	独立董事	男	66	2007年12月26日	2010年12月26日	0	600	二级市场购入
魏书松	独立董事	男	66	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
叶金兴	独立董事	男	42	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
黄文伟	监事	男	44	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
吴洁	监事	女	40	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
张敏	监事	女	34	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
陈丽满	监事	女	41	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
郑铭	监事	男	45	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
施明泰	副总经理	男	41	2007年12月26日	2010年12月26日	5,930	5,930	无
潘龙淼	副总经理、财务总监	男	48	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
廖剑锋	董事会秘书	男	38	2007年12月26日	2010年12月26日	0	0	无
合计	-	-	-	-	-	5,930	6,530	-

## 2、主要工作经历及其他兼职情况

### (1) 董事

林腾蛟先生，博士，十届全国青联常委，中国侨联委员，中美人民友好促进会名誉主席，全国民办教育杰出人物理事会副理事长，海峡青年论坛促进会会长，福建省青联副主席，福建省政协委员，福建省青年企业家协会会长，北京大学福建校友会副会长。历任本公司第五董事会董事长。现任阳光集团总裁、本公司董事长。

赖征田先生，工程师，工商管理硕士。历任福州电力发展公司经理、福建北极星信息工程公司总经理、福建亿力电力科技股份有限公司总经理、本公司第五董事会副董事长。现任福建亿力电力科技股份有限公司董事长、本公司副董事长。

卢少辉先生，副教授，北京大学经济学院攻读经济学博士。历任福建电大经济系主任，福建华通置业有限公司常务副总经理，本公司第五届董事会董事，现任华通天香集团股份有限公司董事、总经理，本公司董事。

孙立新先生，历任福建电力工业局直属机关党办主任，福建古田溪水电厂党委副书记，福建省电力勘察设计院党委书记，本公司第五届董事会董事。现任福建和盛集团有限公司董事长，本公司董事；并兼任福建和盛塑业有限公司董事长，福建和盛高电压有限公司董

事长，福建和盛正泰电气有限公司董事长，福建风力发电有限公司副董事长等职务。

林贻辉先生，曾任福建阳光集团总会计师，本公司第五届董事会董事。现任福建阳光集团董事会投资与审计委员会主任，本公司董事。

俞青先生，高级会计师。历任莆田电业局财经部主任助理、副主任（主持工作），福建省电力有限公司财务部工作，福建省电力勘测设计院副总会计师、财务部主任，福建和盛集团有限公司董事会秘书、副总经济师、财务部经理，现任福建宏顺租赁有限公司总经理，本公司董事。

何媚女士，曾任共青团福建漳平县委书记，福建漳平市和平镇党委书记，共青团福建龙岩市委副书记，共青团中央副处长，福建省青年志愿服务指导中心常务副主任，本公司董事、常务副总经理。现任本公司董事、总经理。

庄友松先生，副教授，高级会计师，注册会计师。历任福建省委党校理论研究室主任、副教育长、副校长，香港新华社人事室主任、行财部部长，福建省体改委党组书记、主任，福建省财政厅党组书记、厅长，华闽（集团）公司党组书记、董事长兼总经理，第9、10届福建省人大常委。现任本公司独立董事。

魏书松先生，注册会计师，高级会计师。历任哈尔滨财政局党委书记、副局长，哈尔滨审计局党组书记、局长，哈尔滨体改委党组书记、主任，兼任哈尔滨证券监督管理办公室主任，福建省证监局党组书记、局长、巡视员，福建省上市公司协会理事长（会长）。现任本公司独立董事。

江为良先生，高级会计师。历任福建省邮电器材公司副科长，福州电信局财务科科长、局总会计师，福建省邮电管理局经营计划财务处处长、多种经营管理处处长，福建国信通信有限公司董事长兼总经理，联通福建分公司副总经理兼党委书记。现任福建省通信行业协会常务副会长、本公司独立董事。

叶金兴先生，博士，高级经济师，曾任泉州市工商银行办公室秘书、闽发证券泉州海信营业部总经理。现任福建儒林投资管理有限公司总经理，中国联盛(8270.HK)非执行董事，本公司独立董事。

## （2）监事

黄文伟先生，历任福建省永安火电厂、湄洲湾电厂财务科副科长、科长，福建省电力有限公司财务部、审计部、营销部主任，本公司第四届监事会主席。现任福建亿力集团董事局主席，本公司监事会主席。

吴洁女士，曾在福建革新机械厂任职，本公司第四届监事会监事。现任福建阳光集团法定代表人，本公司监事会副主席。

郑铭先生，历任南平经贸学校教师、共青团委书记，延平区物资局办公室主任、党支部副书记，浩伦农业科技股份有限公司总裁助理，福建飞腾人力资源有限公司管理咨询顾问，本公司第四届监事会监事。现任本公司监事。

张敏女士，大专学历。历任福建东百集团股份有限公司总裁办文员。现任本公司行政部高级文员，本公司监事。

陈丽满女士，现任阳光城集团股份有限公司人事部负责人，本公司监事。

## （3）高级管理人员

潘龙淼先生，历任宁德地区工业局财务科科员、办公室副主任（分管财务），宁德地

区国有资产管理局企业科长，闽东电机（集团）有限公司总会计师，本公司财务总监，华通天香集团股份有限公司总监，凯捷利集团财务总监。现任本公司副总经理兼财务总监。

施明泰先生，历任福建漳平电厂车间技术员、班长，安监部工程师，多种产业部投资主管，福建亿力电力科技股份有限公司投资部经理、综合管理部经理兼董事会秘书。现任本公司副总经理。

廖剑锋先生，曾任福建豪盛股份有限公司证券部经理，福建闽江律师事务所律师，福建缔邦集团董事会秘书，福建金山医药集团资本运作部总经理，本公司第五届董事会秘书。现任本公司董事会秘书。

### 3、年度报酬情况

#### (1) 年度报酬的确定依据及决策程序

公司董事会薪酬与考核委员根据董事、监事及高管人员管理岗位的主要范围、职责、重要性及行业相关岗位的薪酬水平，负责制定、审查公司薪酬计划与方案，并制定公司高管人员的考核标准，审查董事、监事及高管履行职责的情况，并结合公司当地同行业薪酬水平及公司薪酬方案进行年度考核。公司根据统一的薪酬管理制度及年度绩效考核情况，确定本年度在公司受薪的董事、监事和高级管理人员的报酬标准并逐月支付报酬。

#### (2) 报酬领取情况

姓名	职务	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
林腾蛟	董事长	0.00	是
赖征田	副董事长	0.00	是
林贻辉	董事	0.00	是
孙立新	董事	0.00	是
俞青	董事	0.00	是
卢少辉	董事	0.00	否
何媚	董事、总经理	15.00	否
庄友松	独立董事	3.00	否
江为良	独立董事	3.00	否
魏书松	独立董事	3.00	否
叶金兴	独立董事	3.00	否
黄文伟	监事会主席	0.00	是
吴洁	监事	12.00	是
张敏	监事	2.16	否
陈丽满	监事	1.80	否
郑铭	监事	0.00	否
施明泰	副总经理	0.00	是
潘龙淼	副总经理、财务总监	12.00	否
廖剑锋	董事会秘书	12.00	否
合计		66.96	

## 4、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司无被选举或离任的董事和监事，以及聘任或解聘的高级管理人员。

## 5、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
林腾蛟	董事长	11	3	7	1	0	否
赖征田	副董事长	11	2	6	2	1	否
林贻辉	董事	11	4	7	0	0	否
孙立新	董事	11	1	4	6	0	是
俞青	董事	11	4	7	0	0	否
卢少辉	董事	11	0	7	4	0	是
何媚	董事、总经理	11	4	7	0	0	否
庄友松	独立董事	11	3	6	2	0	否
江为良	独立董事	11	4	7	0	0	否
魏书松	独立董事	11	2	6	3	0	否
叶金兴	独立董事	11	4	7	0	0	否

## 连续两次未亲自出席董事会会议的说明

孙立新因公务出差，未能亲自出席第六届董事会第九次、第十次、第十二次、第十四次、第十五次会议，委托其他董事会代为出席并行使表决权；卢少辉因公务出差，未能亲自出席第六届董事会第八次、第九次会议，委托其他董事会代为出席并行使表决权。

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## 二、公司员工情况

截止本报告期末，公司在职员工 223 人，需承担费用的离退休职工为 0 人。员工的结构如下：

## 1、专业构成情况

专业类别	人数
行政管理人员	26
财务人员	22
销售人员	30
技术人员	20
生产人员	125

## 2、教育程度类别构成

教育类别	人数
------	----

大专以上	116
中专、高中	85
中专、高中以下	19

## 第五节 公司治理结构

### 一、公司治理情况

报告期内，公司把规范运作作为企业管理与发展的基础，严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和中国证监会发布的上市公司治理的规范性文件的要求，建立了以《公司章程》为基础，以董事会议事规则、监事会议事规则、股东大会议事规则及各项内部控制制度等为主要架构的规章体系，形成了以股东大会、董事会、监事会及管理层为主体结构的决策、监督和经营管理体系，完善了公司治理的内部控制制度。比照《上市公司治理准则》，公司已基本建立了较为完善的法人治理结构，公司的各项治理制度基本健全，规范运作良好。

#### 1、关于股东与股东大会

公司通过不断完善公司《章程》中关于股东及其议事规则的条款，确保股东特别是中小股东行使其股东权利；在保证股东大会合法有效的前提下，公司在股东大会的时间、地点的选择上，尽量做到让可能多的股东参加会议；公司对关联交易决策和程序有明确规定，在审议程序上确保关联交易的公平合理并及时披露。

报告期内，公司根据《公司法》、《上市公司股东大会规则》及公司章程的有关规定召集、召开4次股东大会，会议由律师出席见证。公司平等对待所有股东，按规范要求发出了开会通知，在网上提前公布会议议案，充分听取参会股东意见，回答股东质询，提供网络平台，为股东充分行使自己的权利创造应有的环境条件。

2、关于董事与董事会。报告期内，公司董事会严格按照《公司法》和公司《章程》的有关规定履行职责，报告期内召开11次董事会会议，会议的召集、召开及形成决议均按《公司董事会议事规则》等有关规定程序操作，公司董事一如既往、恪尽职守地履行了诚信、勤勉义务。董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员、战略委员会、提名委员会，各专门委员会基本能够正常发挥作用并形成相关决策记录。

3、关于监事和监事会。报告期内，公司监事会本着对股东负责的态度，严格按照法律法规和公司《章程》的规定行使监督职权，报告期内召开4次会议，对公司财务状况、董事及高级管理人员职务行为进行了认真的检查监督，切实履行了职责。

#### 4、关于利益相关者

公司本着公开、公平、守信的原则，对待公司相关利益者。公司能够尊重和维护银行及其它债权人、员工、客户、供应商、社区等利益相关者的合法权益，重视与利益相关者的和谐相处，共同推动公司持续、健康发展。同时，公司有较强的社会责任意识，在公益事业、环境保护、“节能减排”等方面积极的相应国家的号召。

#### 5、关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求，坚持了信息



披露公平原则。2009年，公司对外公告达69份，基本涵盖了报告期内公司经营管理各个方面的重大信息，确保信息披露的及时性、真实性、准确性和完整性。

#### 6、关于公司治理专项活动情况

报告期内，公司根据中国证监会福建监管局闽证监公司字〔2009〕28号《关于召开福建辖区上市公司治理整改年活动工作会议》的要求，继续不遗余力推动上市公司内部控制制度的建立健全，认真贯彻实施上市公司各项规范化运作要求，进一步提高公司治理水平。为加强公司内部控制，促进规范运作，根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规、规范性文件的有关规定，公司对《公司章程》及时进行了修订，在《公司章程》中明确了现金分红政策，公司还建立健全了《公司总经理工作规则》、《公司防范大股东资金占用制度》、《公司敏感信息排查管理制度》等内控制度，从制度上加强和细化了公司的管理，进一步加强了公司内控制度的建设。

#### 二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司庄友松、江为良、魏书松、叶金兴四位独立董事本着为全体股东负责的态度，履行诚信和勤勉的义务，参加董事会会议和股东大会，认真审议议案，积极了解公司的各项运作情况，独立履行职责，参与公司重大事项的决策，充分发挥独立董事作用，能够对需独立董事提交的议案及发表意见的事项进行了议案提交和意见发表，保证了公司决策的科学性和公正性，对董事会的科学决策、规范运作以及公司的发展都起到了积极作用。此外，公司独立董事还以其丰富的专业知识和经验，对公司的发展战略及规范运作等方面作出了独立、客观、公正的判断，提出了许多参考意见与合理化建议，不受公司和公司主要股东的影响，切实维护了公司整体利益和广大中小股东的合法利益。

##### 1、独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
庄友松	11	10	1	0
江为良	11	11	0	0
魏书松	11	8	3	0
叶金兴	11	11	0	0

##### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司四名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、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的分开情况

本公司已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的有关要求，建立了比较完善的法人治理结构，与大股东、实际控制人及其关联企业之间在资产、业务、人员、财务、机构等方面保持独立，具备直接面向市场独立经营的能力。

##### 1、公司业务独立

公司具有明确的经营范围和独立自主的经营能力，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。在公司经营管理过程中，公司重大决策的程序和规则主要依据《公司章程》、“三会”议事规则和公司内部管理规章的规定进行，董事会对公司重大经营决策和重大投资事项进行认真讨论，并充分听取专家和独立董事意见，独

立作出决策，须经股东大会决定的事项报股东大会审议批准。

## 2、公司资产独立

公司与控股股东的资产实现了从账务到实物分离。不存在资产产权界限不清或控股股东无偿使用公司资产的情形。公司拥有完整、合法的财产权属凭证并实际占有；公司的资产不存在法律纠纷或潜在纠纷。

## 3、公司人员独立

公司总经理、副总经理、会计机构负责人、董事会秘书等高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪。财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司的劳动、人事及工资管理独立。

## 4、公司机构独立

公司具有健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权。机构设置与控股股东相互独立，公司相应机构与控股股东及其关联企业的内设机构之间不存在上下级关系。

## 5、公司财务独立

公司财务机构和财务人员完全独立，公司有独立的银行帐户和纳税专户，资金完全独立地存放在公司的银行帐户，公司有完整规范的财务管理制度，公司的财务管理制度是根据国家会计制度，结合公司实际情况制定的，完全独立于控股股东，公司财务机构及下属单位财务机构独立办理会计业务，进行会计核算，独立进行财务决策，无须向控股股东或其财务部门审批、备案或签署意见。

## 四、公司内部控制自我评价

### 1、董事会对公司内部控制的自我评价报告

报告期内，公司遵循内部控制的基本原则，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，并得到有效实施。公司现有的内部控制制度符合国家有关法律法规和证券监管部门的要求，具有科学性、合理性和适用性。公司内部控制活动涵盖了法人治理、经营管理、生产活动等各个环节，具有较为科学合理的决策、执行和监督机制，内控制度能够较为顺畅地得以贯彻执行，有效地控制了公司内外部风险，保证了公司的规范运作和业务活动的正常进行，保护了公司资产的安全和完整，适应公司管理的要求和发展的需要。

对照深交所《内部控制指引》，公司内部控制是有效的，总体上符合中国证监会、深交所的相关要求。

### 2、监事会对公司内部控制自我评价报告的意见

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。2009年度，公司未有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

综上所述，公司监事会认为：公司内部控制体现了完整性、合理性、有效性，公司内部控制自我评价符合深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及其他相关文件的要求，全面、真实、准确地反映了公司内部控制制度建立、健全和执行的现状及目前存在的主要问题；整改措施切实可行，符合公司内部控制需要。希望公司随着外部经营环境的变化，

根据有关新规定的要求，继续加强内部控制制度及体系的建设，进一步增强内部控制的执行力，提高内部控制效力。

### 3、公司独立董事对公司内部控制自我评估的意见

我们认为：公司现有的内部控制制度已基本建立健全，并能够适应公司管理的要求和公司发展的需要。公司的对外投资、对外担保、信息披露等重点控制活动均按公司内部控制各项制度的规定进行，公司的内部控制严格、充分、有效，内部控制措施对企业管理的各个过程、各个环节的控制发挥了较好的作用。公司的内部控制自我评价全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况，符合深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及其他相关文件的要求。

公司内部控制与管理是一个长期和持续的过程，也是一项复杂而系统的工作。希望公司随着外部经营环境的变化和有关最新规定的要求，不断完善和提高，以进一步增强内部控制的执行力，提高内部控制效力，使公司各项内部控制制度更加科学化和体系化。

### 4、会计师事务所对公司内部控制自我评估的意见

立信中联闽都会计师事务所有限责任公司向本公司出具了《内部控制专项鉴证报告》（中联闽都审字（2010）11041号），鉴证意见如下：

阳光城于截至2009年12月31日止在所有重大方面有效地保持了按照《内部会计控制规范——基本规范》以及其他控制标准与财务相关的内部控制。

### 五、公司高级管理人员的考评、激励及约束机制

报告期内，公司依据预算、授权、考核、激励考核办法对管理人员进行考评和奖励，管理人员的业绩考核在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度经营目标的达成情况来确定，分别从净利润、成本利润率、净资产收益率、经营安全、综合管理及可持续性发展等多个维度对公司业绩进行评估。同时，对于高管人员的中长期激励计划，公司仍进行深入探索，以求得到持续改进。

## 第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开四次股东大会，具体情况如下：

一、2008年度股东大会于2009年5月20日在福州高桥路26号阳光假日大酒店会议室召开，出席会议的股东及股东代表共10人，代表股份117,516,784万股，占本公司总股份的70.16%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。经大会审议并投票表决，通过如下决议：

- 1、批准《董事会2008年度工作报告》；
- 2、批准《监事会2008年度工作报告》；
- 3、批准《公司2008年年度报告及其摘要》；
- 4、批准《公司2008年度财务决算及2009年度财务预算报告》；
- 5、批准《公司2008年度利润分配预案》；
- 6、批准《关于续聘立信中联闽都会计师事务所有限责任公司为公司2009年度法定审计机构的议案》；
- 7、批准《关于公司2009年度向银行申请授信额度的议案》；

8、批准《关于修改公司注册名称的议案》；

9、批准《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》；

10、批准《关于授权经营班子根据政府土地公开招拍挂情况及项目土地的效益情况参加公开招拍挂活动的议案》。

本次股东大会经福建创元律师事务所律师见证并出具了法律意见书。

本次股东大会的通知刊登在 2009 年 4 月 29 日的《证券时报》、《证券日报》上，股东大会决议公告刊登在 2009 年 5 月 21 日的《证券时报》、《证券日报》上。

二、2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 2 月 27 日在福州高桥路 26 号阳光假日大酒店会议室召开，出席会议的股东及股东代表共 3 人，代表股份 102,583,129 股，占公司有表决权股份总数的 61.24%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。经大会审议并投票表决，审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》。

本次股东大会经福建创元律师事务所律师见证并出具了法律意见书。

本次股东大会的通知刊登在 2009 年 2 月 12 日的《证券时报》、《证券日报》上，股东大会决议公告刊登在 2009 年 2 月 28 日的《证券时报》、《证券日报》上。

三、2009 年第二次临时股东大会于 2009 年 8 月 6 日下午 13:00 在福州市高桥路 26 号阳光假日大酒店八楼会议室召开，参加本次股东大会现场会议投票和网络投票具有表决权的股东及股东代理人共 46 人，代表公司有表决权的股份总数为 108,657,029 股，占本公司总股份的 64.869%。符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。经大会审议并投票表决，通过如下决议：

1、批准《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》。

2、逐项批准《关于公司非公开发行股票方案的议案》。

(1) 发行股票的种类和面值

(2) 发行方式和发行时间

(3) 发行数量

(4) 发行对象

(5) 认购方式

(6) 发行价格及定价方式

(7) 限售期

(8) 关于本次发行前滚存利润如何安排的议案

(9) 上市地点

(10) 募集资金用途

(11) 本次非公开发行股票决议有效期

3、批准《关于公司非公开发行股票预案的议案》。

4、批准《关于公司 2009 年度非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告的议案》。

5、批准《关于公司前次募集资金（发行股份购买资产）使用情况报告的议案》。

6、批准《关于授权公司董事会办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》。

本次股东大会经福建创元律师事务所律师见证并出具了法律意见书。

本次股东大会的通知刊登在 2009 年 7 月 20 日的《证券时报》、《证券日报》上，股

东大会决议公告刊登在 2009 年 8 月 7 日的《证券时报》、《证券日报》上。

四、2009 年第三次临时股东大会于 2009 年 12 月 23 日在福州高桥路 26 号阳光假日大酒店五楼会议室召开，出席会议的股东及股东代表共 15 人，代表股份 103,357,979 股，占公司表决权股份总数的 61.71%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。经大会审议并投票表决，审议通过《关于公司及全资子公司华康实业与建银国际签署福建宏辉房地产开发有限公司增资入股协议的议案》。

本次股东大会经福建创元律师事务所律师见证并出具了法律意见书。

本次股东大会的通知刊登在 2009 年 12 月 7 日的《证券时报》、《证券日报》上，股东大会决议公告刊登在 2009 年 12 月 24 日的《证券时报》、《证券日报》上。

## 第七节 董事会报告

### 一、经营情况的讨论与分析

#### （一）报告期内公司经营情况的回顾

##### 1、报告期内公司外部环境和政策的变化

2009 年中国仍保持着较快的经济发展速度，报告期内，促进房地产市场的健康稳定发展成为扩大内需，拉动投资增长，保持国民经济持续快速健康发展的有力措施之一。在国家经济刺激政策尤其是宽松的货币政策和通货膨胀预期等因素的影响下，2009 年全国房地产市场表现远好于预期，出现了投资加快、销售增加、价格快速上涨、资金来源充裕和供给回升等新情况。

但在报告期末，特别是进入第四季度以后，中央接二连三出台关于房地产的调控制政策，既反映了中央对促进房地产市场健康发展的高度重视，也反映了中央对 2009 年以来部分城市房价过快上涨以及在土地拍卖市场上“地王”频现的担忧，反映了国家对房地产的政策由鼓励消费转向以平抑房价过快上涨的市场调控。中央连续出台关于房地产的调控制政策，分别为：一是 2009 年 12 月 9 日国务院常务会议决定的“个人住房转让营业税免征时限由 2 年恢复到 5 年”；二是 2009 年 12 月 14 日中央经济工作会议强调“要增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求”；三是 2009 年 12 月 14 日，国务院常务会议就促进房地产市场健康发展提出增加供给、抑制投资投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措；四是 2009 年 12 月 17 日，国家五部委通知：对开发商拿地首付至少 50% 的限制；五是 2010 年 1 月 10 日，国务院发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（即“国十一条”）。

公司注意到，这些政策中有两次是关于促进房地产市场健康发展的原则性要求，比如要求增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求等；另外三次分别颁布了一些具体政策，比如关于“个人住房转让营业税免征时限由 2 年恢复到 5 年”直接针对的是二手房交易；“拿地首付至少 50% 的限制”主要是针对开发商；最近一次的“国十一条”则分别涉及到地方政府、开发商、银行和购房者等具体的政策，应该是近期中央系列调控政策的重点所在。

公司房地产开发所处的福州市作为省会城市，房地产市场价格一直处于稳中有升的态势，特别是 2009 年下半年，房地产市场价格出现上扬。同时，由于很多大的政策和方针在

以前年份都已经确定，“大福州建设”的不断推进、“海西浪潮”的继续高涨、“侨乡经济”的持续增长，导致价格很难出现大幅向下调整的可能，而城市化的进程势必拉动福州五区八县乃至福建南平地区、三明地区等地的购房者向福州靠拢，市场将逐渐归于理性。在上述判断基础上，公司采取措施积极应对，针对国家对房地产行业的宏观调控政策的变化，适时调整房地产开发计划，做好现有项目及储备土地开发的同时，根据未来房地产市场发展趋势，结合公司实际情况，有步骤、有节奏的获取新的土地资源，发展和培育好住宅类房地产开发业务，做强、做大、做精主业，保持稳定增长的发展态势，增强公司的规模和品牌优势，力争发展成为跨区域具有综合竞争力的较大型地产运营商。

## 2、公司总体经营情况

围绕公司董事会提出的2009年度经营目标，面对国际金融危机等宏观经济环境中种种不利因素所带来的经营压力和挑战，以及国家不断调整的房地产政策，公司经营管理层积极采取应对措施，紧紧抓住建设海西经济区的大好时机，在坚持“区域聚焦”的发展战略的同时，成功拓展了省外市场；始终坚持以现金流为核心，稳健经营；以理性的价格和匹配的品质，通过加快项目销售力度，加速项目销售回笼资金，合理配置资金等举措，确保全年现金流可以支持项目的正常开发，规避、降低和化解财务风险，保障了公司流动性安全；公司名称变更获得核准，进一步强化了品牌优势；公司非公开发行股票申请已获得中国证监会的受理并按程序规定进一步的审核。报告期内，公司房地产业、贸易产业均超额完成2009年度的经营目标和财务指标，同比2008年度获得较大增长。

(1) 房地产业务实现可持续发展，成功拓展了福州以外的区域市场，土地储备大幅度增长

2009 年度，公司房地产项目销售良好。【阳光·白金瀚宫】销售面积超过 4 万平方米，【阳光·乌山荣域】销售面积超过 6.5 万平方米，【阳光·丹宁顿小镇】(阳光理想城一期)销售面积超过 6.8 万平方米。2009 年度房地产开发业务累计实现营业收入达 134,222.44 万元。

公司发展战略清晰，紧紧抓住建设海西经济区的大好时机，继续坚持“区域聚焦”的发展战略，在力争成为福州区域龙头的同时，努力扩大区域影响，2009 年度公司已择机拓展了咸阳、常州等房地产市场，力争成为新拓展城市的一线品牌开发商。

公司目前阳光上城、阳光新界、阳光南屿滨江城等 8 个项目的土地储备达 70 万平方米；公司合作开发土地面积达 75 万平方米（常州飞龙地块）。上述土地储备及合作开发的土地为公司实现区域性龙头房地产开发企业的战略目标奠定了基础。

### (2) 贸易业务量取得稳定和巩固

2009 年，公司采取措施，成功抵御国际金融危机的影响。积极拓展内贸、进口及代理业务；积极与银行沟通，力争获得最大支持；积极稳妥开展财务资金工作，保证贸易业务的资金安全与资金总量平衡，确保贸易业务的零坏账率；加强资金控制，减少货款及各项杂费的垫支行为，按时催收相应款项；加强出口退税管理工作，使退税资金及时回笼。全年贸易业务完成额达到 88,282.48 万元，超额完成年度计划，同比 2008 年度增长 82.99%。

### (3) 启动再融资工作

公司自 1999 年以来均未在资本市场进行过权益性融资，公司坚持回报股东的原则，

连续三年进行了现金分红。公司目前总股本较小，资产负债率高，公司亟待通过募集权益资本改善公司资本结构，支持公司房地产业务的可持续发展。2009 年 7 月，公司拟非公开发行 A 股股票预计募集资金不超过 15 亿元，发行数量为不超过 7,500 万股（含 7,500 万股），不低于 3,000 万股（含 3,000 万股），最终发行数量由股东大会授权公司董事会与保荐机构（主承销商）根据具体情况协商确定。本次非公开发行股票的申请已经获得中国证监会的正式受理，目前正在按规定落实反馈意见及下一步审核程序。

报告期内，公司严格恪守公民与企业社会责任，加强环境保护及节能减排，在房地产项目开发、建设过程中，落实国家建设节能规范，环保施工及开发，确保施工安全，循环再用，噪音管制，绿色采购，同时对部分高端项目提出超国家标准的节能要求。

报告期内，公司实现主营业务收入 222,504.92 万元（其中房地产业务实现主营业务收入 134,222.44 万元，贸易业务实现主营业务收入 88,282.48 万元），比上年度增长 166.23%；实现归属于公司股东的净利润 18,136.96 万元，比上年度增长 200.94%。

### 3、公司主营业务及其经营状况

公司主营业务以房地产业务为主，以贸易业务为补充。

#### （1）公司主营业务分行业情况（单位：万元）

分行业	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 (%)
房地产行业	134,222.44	92,615.75	31.00%	279.88%	259.24%	3.97%
贸易行业	88,282.48	85,659.15	2.97%	82.99%	86.18%	-1.67%

#### （2）公司主营业务分地区情况（单位：万元）

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华东地区	176,244.58	281.11%
国外	46,260.33	23.92%

（3）报告期内，公司的主营业务结构、主营业务成本、主营业务盈利能力和前一报告期相比，未有较大的变化。

#### （4）主要供应商及客户情况

本报告期内，公司向前五名供应商合计的采购金额为 55,813.60 万元，占年度采购总额的 36.51%，前五名客户销售额合计为 57,459.92 万元，占公司销售总额的 25.77%。

### 4、资产构成及费用变化情况

#### （1）资产构成（单位：万元）

项目	2009 年	占总资产的比重	2008 年	本期比上期增减
应收帐款	17,359.15	5.22%	3,146.78	451.65%
存货	225,984.48	68.01%	188,013.58	20.20%
长期股权投资	2,703.12	0.81%	101.07	2574.50%
固定资产	1877.83	0.57%	1,836.74	2.24%
短期借款	54,736.69	16.47%	16,784.71	226.11%
总资产	332,259.66	100%	268,022.61	23.97%

说明：应收帐款比去年同期增加是未到收款期的应收账款增加所致；存货比去年同期增加主要是本期房地产项目开发力度加大，多个项目正处于开发阶段所致；长期股权投资比去年同期增加是新增权益法核算的长期投资所致；短期借款比去年同期增加主要是本期房地产业务短期借款增加所致；总资产去年同期增加主要是由于本期货币资金、应收账款因销售增长而相应增加及存货因房地产项目开发增加而增加。

(2) 费用（单位：万元）

项目	2009 年	2008 年	本期比上期增减
销售费用	4,526.30	1,426.15	217.38%
管理费用	1,663.89	1,371.80	21.29%
财务费用	1,224.60	1,800.67	-31.99%
所得税	5,900.03	1,170.55	404.04%

说明：销售费用比去年同期增加主要是房地产项目销售费用增加所致；财务费用比去年同期减少主要系本期贷款减少，相应的利息支出减少所致；所得税比去年同期增加主要是收入增加所致。

5、现金流量（单位：万元）

项目	2009年度	2008年度	变动的主要原因
1、经营活动产生的现金流量净额	78,486.41	-27,106.95	预售房款收入大幅增加
销售商品、提供劳务收到的现金	285,004.16	64,689.77	预售房款收入大幅增加
购买商品、接受劳务支付的现金	151,381.89	98,147.28	贸易业务大幅增长所致
2、投资活动产生的现金流量净额	-5,203.38	-16.71	新增加对的投资
投资所支付的现金	2,600	-	新增加对常州君德的投资
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,962.99		新增上林西苑、宏辉的投资
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	237.21	43.53	主要是新增车辆支出
3、筹资活动产生的现金流量净额	-48,319.35	35,387.72	归还贷款所致
借款所收到的现金	70,688.26	72122.28	与去年持平
偿还债务所支付的现金	144,593.65	26,361.01	偿还银行债务增多

6、报告期内公司主要控股子公司的经营情况及业绩

（单位：人民币万元）

控股公司名称	注册 资本	本公司权 益比例	净资产 总额	主营业 务收入	净利润
福建阳光房地产开发有限公司	42,433	100%	50,141.68	40,303.47	4,296.69
福州开发区华康实业有限公司	32,900	100%	38,300.55	34,263.57	5,588.74
福州康嘉房地产开发有限公司	800	100%	680.52	0	-17.67
福建汇友源房地产开发有限公司	21,000	100%	29,252.21	50,772.43	8,481.62
福建汇友房地产开发有限公司	4,527	100%	4,453.44	0	-22.15
咸阳上林西苑房地产开发有限公司	2,000	100%	1,994.38	0	-3.96
上海天骄房地产开发有限责任公司	2,000	100%	22,800.34	9,622.00	557.80



福州特发实业有限公司	2,000	100%	2,027.82	15.15	-29.90
福州凌骏工贸有限公司	1,000	100%	1,000	0	0
福州阳光新界房地产开发有限公司	1,000	100%	1,000	0	0
福建宏辉房地产开发有限公司	79,600	51%	79,464.88	0	-105.09

#### 7、公司控制的特殊目的主体情况

公司无控制的特殊目的主体。

#### 8、同公允价值计量相关的内部控制制度情况

公司加强同公允价值计量相关的内部控制制度建设，在制度上加强对管理层的监督，杜绝利用公允价值操控企业财务信息的问题。公司与公允价值计量相关的内部控制制度有：《公司会计核算操作规范》、《公司核算流程及管理规定》、《公司会计科目及会计处理办法》等。

此外，不断加强对于财务人员相关业务的培训，并加大对有关违法违规人员的惩戒力度。报告期内，公司没有与公允价值计量相关的项目。

#### 9、持有外币金融资产、金融负债情况

报告期内公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

#### （二）对公司未来发展的展望

##### 1、公司所处行业的发展环境

未来一段时间内，国民经济的稳步增长仍将是我国房地产行业持续发展的主要动力。此外，国民收入水平的提高、城市化率的提高和人们改善居住条件的要求，将共同促进房地产市场长期持续健康的成长。

##### （1）中国经济处于长期增长的周期中，房地产市场长期仍将持续发展

从国际经验来看，房价的增速与 GDP 的增速高度相关。2008 年，受全球金融危机的冲击，我国 GDP 增长率为 9.0%，增速较上年同期略有降低；2009 年，预期 GDP 增长率在 9%左右，仍保持在相对高位。长期来看，我国经济仍将保持较快增长，经济社会发展的基本面和长期向好的趋势没有改变。因此，在国民经济持续健康发展的条件下，房地产市场的下行空间不会太大，仍将持续发展。此外，我国城市化进程还将持续相当长一段时间；同时随着经济持续快速增长，居民可支配收入水平不断提高，中产和新兴富裕阶层成为社会消费主力。在城市化和生活水平提高的双重推动下，中国房地产业长期发展向好。

##### （2）行业集中度将提高

政府对房地产市场监管力度的不断加强，如加强对房地产企业的资质管理和房地产开发项目审批管理，严格执行房地产开发项目资本金制度，加强房地产贷款监管等，使房地产企业面临新一轮的整合，这给资金雄厚、管理规范、具有一定开发规模的公司提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

##### （3）品牌效应逐渐显现

随着人们对住房品质的要求日益提升，住房不再是简单的居住场所。合理的户型、完善的配套、优质的物业管理以及售后服务，已成为优质房地产产品的必备要素。优秀房地

产企业在跨区域发展的同时，也会将其成熟的设计理念、管理经验不断向外扩散、复制并加以完善，从而使得品牌房地产企业的市场影响力不断增加，品牌效应逐渐显现。

## 2、公司 2010 年主要业务区域福州房地产市场趋势预测

行业环境方面，中央经济会议已明确未来经济发展方向为结构性调整，但由于城市化进程的提速，实际上使得整体支撑房地产市场发展的基本要素获得了进一步加强。因此，未来一年对房地产业的扶持政策将可能有选择性的微调，更多的是控制价格上涨过快的势头。综观福州楼市，在经过 2009 年的强劲反弹后，市场存量达到了极大的快速去化，价格也快速上涨，但在 09 年底已经出现价格、成交量环比上涨增幅减小的苗头，预计 2010 年的价格、成交量减缓程度将更加明显。对比全国其他一线城市，福州作为侨乡，民间拥有大量资金，在资产投资渠道较为狭小的背景下，这些资金正迫切的找寻抵抗通货膨胀的方式。因此，2010 年固定资产投资仍然是福州资本优先选择的投资方式，公司预测 2010 年在政策面不出现较大改变的前提下，2010 年福州房地产市场将依旧在相对高位运行。

(1) 土地招拍挂：2010 年预计土地市场供应将继续加大，其中城区改造类项目将加大，同时仓山城南、东部新城和闽侯等区域的地块供应将逐渐活跃。一般而言，招拍挂地块成交情况和价格将与商品房市场的火热程度息息相关，按照市场成交走势的分析，2010 年土地市场的成交将比较理性。

(2) 市场供应量：由于 2009 年土地市场的相对活跃，企业信心明显增强，预计 2010 年新增供应量将略微上扬。结合目前市场在售项目的未推量、拟推项目存量及拍卖挂牌土地的未开发存量这三大未来市场供应的主体部分，2010 年福州商品房供应量与 2009 年相比将有一定增长，大致在 400-500 万方。同时由于近期市场的活跃，许多高楼面价地块纷纷加快动作，其中融侨国际公馆、世欧上江城、海晟闽江印象、融侨水都 5、6 期、群升白马郡、世茂国际中心、正荣润城等项目大多按照高层、超高层规划加紧建设，预计不久便可以进入市场销售，高价房的供应将激增，市场竞争将更加激烈。

(3) 市场成交量：受市场均价处于高位的影响，以及刚性和投资需求已释放相当部分，2010 年市场成交将呈现一定幅度下探，盘整稳固的趋势，预估全年商品房成交量将在 350 万平方米左右。其中 2010 年一季度由于受价格高位和抑制房价政策导向的影响，市场成交量将呈下探趋势；二季度受春节置业潮影响和价格心理接受度的时间效应，成交将略微回升；三、四季度将是量价配合夯实的过程，预计年底成交量将会趋于稳定上扬。

(4) 市场成交价：目前市场价格的高位已经使得部分需求者的购房观望情绪渐生，同时政府抑制房价的政策已显力度，投资炒房将被率先抑制，因此预计 2010 年大部分时间房价快速上涨的势头将被抑制，有可能出现个别月份滞涨向下的短暂表现，但考虑到 2010 年大量超高层豪宅的入市，全年的房价仍将会有一定涨幅。

## 3、公司的竞争优势

公司致力发展和培育好住宅类房地产开发业务，做强、做大、做精主业，经过多年的持续发展，公司在福州区域的规模和品牌优势日益彰显，已成为福州区域内房地产行业发展较快、业绩较好的企业之一。

(1) 公司树立了良好的企业品牌形象，在福州乃至“海西”地区具有较高的知名度 2009年5月25日，经国家工商总局批准，公司名称由“福建阳光实业发展股份有限公司”变更为“阳光城集团股份有限公司”，2009年6月1日，公司股票简称由“阳光发展”

变更为“阳光城”。公司通过收购股权和合作开发，已将品牌和业务拓展至省外房地产市场具有较大发展潜力的城市，并力争成为新拓展城市的一线品牌开发商。公司产品的合格率达到100%，所开发项目先后获“环保模范小区”、“省级花园式单位”、“首届榕城精品小区”等称号，公司荣获“2009年度福州楼市销售10强企业”和“2009年海西楼市最具影响力地产企业”。凭借2009年的总销额、开发项目数、特色的产品、高品质的样板区，公司在福建及福州地区已具有很高的知名度与社会信誉，并树立了良好的企业品牌形象。

(2) 公司具有近十年房地产开发经验，公司推出的项目产品有着良好的市场口碑

公司作为扎根福州区域多年的本土地产企业，在福州开发了为数众多的知名楼盘，具备福州区域数一数二的老业主资源，其中不乏坚定的品牌追寻客户，这是其它二线开发企业、外来企业所不具备的财富，通过良好的新老业主互动，利用口碑宣传，便能达到新项目很好的宣传传播效果。公司阳光·白金瀚宫项目被评为“2010年度最佳中心豪宅楼盘”，阳光·理想城项目被评为“2010年度最佳人居环境楼盘”和“2010年中国最佳生态宜居经典住宅”，阳光新界项目被评为“2010年度最佳综合实力楼盘”，阳光·乌山荣域项目被评为“2010年度最佳投资价值楼盘”。

(3) 公司拥有足够的项目储备以确保公司的可持续发展

公司发展战略清晰，在继续坚持“区域聚焦”的发展战略，紧紧抓住建设海西经济区的大好时机，聚焦及扩大区域影响，成为福州区域内的龙头的同时，2009年度公司已择机拓展了咸阳、常州等房地产市场具有较大发展潜力的城市，力争成为跨区域具有综合竞争力的一线品牌开发商。公司在做好现有项目的同时，有步骤、有节奏地获取新的土地资源，发展和培育好住宅类房地产开发业务，保持稳定增长的发展态势。公司目前8个项目的土地储备超过70万平方米；公司合作开发土地面积达75万平方米（常州飞龙地块）。上述土地储备及合作开发的土地为公司实现区域性龙头房地产开发企业的战略目标奠定了基础。

#### 4、公司2010年度开发与经营计划

公司将立足及聚焦福州及周边地区，抓住建设海峡西岸经济区时机，进一步扩大区域影响，并以适时择机战略拓展二线城市房地产项目，形成以开发商品住宅为主的区域性龙头房地产开发企业。未来两三年内，公司将重点开发阳光·白金瀚宫、阳光·理想城（含阳光上城）、阳光·乌山荣域、阳光假日广场、阳光·新界、阳光·南屿滨江城等项目。

2010年全年计划实现营业收入约40亿元，其中贸易业务收入10亿元，房地产业务收入30亿元。2010年，公司将加大工程建设和项目营销力度，加强公司部门协作与沟通，进一步强化计划管理和组织体系建设，提升团队执行力；通过加强企业文化建设，营造积极向上的团队氛围，调动全体员工的积极性，培养一支激情、高效的房地产专业队伍，力争完成公司的经营目标。

具体措施如下：

(1) 面对不断变化的市场和政策环境，公司将通过开发新项目、提升产品品质，拓展外省市场、加大宣传力度等手段，加强公司房地产的营销力度。

(2) 从土地取得、项目市场定位、规划设计方案、工程施工、销售控制与管理等多方面采取措施，把成本控制的观念和手段渗透和运用到开发各环节的措施之中。

(3) 进一步扩大公司融资渠道, 积极开展权益性融资, 降低公司的资产负债率。公司将在加快销售力度回笼资金的基础上, 通过开展权益性融资改善自身资本结构, 降低负债率, 减少财务风险, 提高公司的盈利能力和抗风险能力。

(4) 完善部门组织建设和制度建设。2010年, 在管理手册使用过程中加强培训, 让员工在了解公司架构和部门职责的基础上, 清晰地知道自己的岗位职责、工作内容、KPI考核指标、工作权限、工作条件、必备的岗位技能及与相关岗位的汇报与负责关系等, 以提高工作效率。

(5) 人力资源招聘与配置优化。根据经济形势及当前的市场状况, 2010年重点做好技术岗位及重要岗位的招聘工作, 加强考核, 对现有人员进行优胜劣汰, 优化人员结构; 做好人才梯队建设和人才储备; 加强与福州业内的交流, 兼收并蓄, 以提高公司的整体管理水平。

(6) 加强绩效管理, 提升员工满意度。建立末位淘汰机制和奖罚制度, 通过绩效考核加强内部竞争机制; 开展员工满意度调查, 根据调查结果和公司领导的意见对公司薪酬福利政策、管理制度再行调整和完善。

(7) 重视员工培训, 提升知识管理; 创建有阳光特色的企业文化。

(8) 加强信息管理。不断规范企业信息管理, 通过阶段性的检视与总结, 逐步完善地产知识库管理。同时, 完善材料信息库、合同库、供应商名录库的建立工作, 加强信息系统的整合, 以发挥最大的效用。

(9) 计划管理与刚性执行。通过科学地制定计划、分解公司经营目标、监督执行过程、合理控制偏差等一系有效的管理工作, 实现计划目标更加有效地推进, 保证公司的稳步发展。结合绩效管理对各部门经营目标实现进行相应的考核, 并与薪酬管理有机结合, 增强企业的整体执行力。

#### 4、公司实现未来发展战略的资金需求、资金来源及使用计划

2010年公司的阳光理想城(含阳光上城)、阳光·新界、阳光·南屿滨江城等项目将陆续开发, 需要增加投入, 同时公司为实现持续发展, 需要多渠道、多种方式增加储备后续土地及项目。公司为降低单一产业的经营风险, 改善公司收入结构, 拓展国内外贸易业务, 也需要资金支持。一方面, 公司将对福州地产可售楼盘项目采取加强营销力度, 积极回笼资金, 加强财务控制, 加强资金预算, 确保公司项目和经营活动资金的使用; 另一方面, 公司将继续采用银行贷款、公司自有资金以及非公开发行股票等方式壮大公司资本实力, 以解决上述资金问题。

#### 5、公司未来发展战略的风险、对策及措施

公司所处的房地产业与国民经济状况联系极为密切, 受经济发展周期和国家的宏观经济政策影响较大。公司未来发展战略面临的主要风险及其对策、措施如下:

##### (1) 政策风险

与其他行业相比, 房地产行业具有联动性大的特点, 在当前经济形势下, 房地产行业是国家重点调控行业。自 2007 年以来, 相关主管部门出台了大量的调控政策。宏观经济政策变动很大。如果公司不能适应国家政策的变化, 则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

##### (2) 管理风险

公司多年来致力于中高档次住宅项目的开发，已形成了比较成熟的经营模式和管理制度，培养了一批经验丰富的业务骨干。但随着公司经营规模持续扩大和业务范围的拓宽，将会对现有管理团队提出更高的要求，如果公司在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能及时跟上，公司将面临一定的管理风险。

### （3）业务经营风险

房地产项目开发具有周期长、过程复杂、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点。在当前经济形势下，公司在经营过程中可能面临产品与原材料价格波动等外部因素导致项目开发难度增大、盈利能力下降、与协作方发生纠纷等业务经营风险，公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。

### （4）市场风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。目前受世界金融风暴影响，我国宏观经济增速减缓，房地产行业处于调整期，如果调整持续较长时间，公司销售可能面临一定的市场压力。

### （5）财务风险

截至本报告期，公司资产负债率为 62.30%，存货占总资产比例高达 68.01%。房地产市场的波动和融资环境的变化将影响房地产企业的销售回笼和对外融资，有可能使公司面临一定的资金周转压力和偿债风险。

## 二、公司投资情况

### 1、公司前次募集资金（发行股份购买资产）使用情况

根据公司 2008 年 5 月 7 日召开的第六届董事会第三次会议决议和 2008 年 5 月 27 日召开的 2008 年第一次临时股东会决议以及中国证券监督管理委员会证监许可字[2008]1338 号文件核准，公司向福建阳光集团有限公司（以下简称“阳光集团”）发行 9,778,121 股人民币普通股、向福建省东方投资担保有限公司（以下简称“东方投资”）发行 35,459,341 股人民币普通股、向福建康田实业有限公司（以下简称“康田实业”）发行 27,091,179 股人民币普通股购买上述发行对象的相关资产，每股面值人民币 1.00 元，发行价格为每股人民币 14.80 元，募集资金总额计人民币 1,070,463,886.8 元。阳光集团以其持有的福州汇友房地产开发有限公司 100%股权经具有证券期货相关业务资格的评估机构评估后确定的资产价值为对价认购本公司本次发行的股份。东方投资本次以其持有的福建阳光房地产开发有限公司 49%股权经具有证券期货相关业务资格的评估机构评估后确定的资产价值为对价认购本公司本次发行的股份。康田实业本次分别以其持有的福州开发区华康实业有限公司 59.70%股权和福州康嘉房地产开发有限公司 100%股权经具有证券期货相关业务资格的评估机构评估后确定的资产价值为对价认购本公司本次发行的股份。上述向阳光集团、东方投资、康田实业发行股票的发行价格按照市场化的原则，依据公司于 2008 年 5 月 7 日召开的第六届董事会第三次会议决议公告日前二十个交易日收盘价的算术平均值确定，即每股人民币 14.80 元。上述发行股份购买资产的募集资金业经福建立信闽都会计师事务所有限责任公司闽信审字（2008）G78 号《验资报告》予以验证。截至 2008 年 12 月 15 日，募集资金人民币 1,070,463,895.06 元已全部使用完毕，原由福建阳光集团有限公司持有的福州汇友房地产开发有限公司 100%股权、福建省东方投资担保有限公司持有的福建阳光房地产开发有限公司 49%股权、福建康田实业有限公司分

别持有的福州开发区华康实业有限公司 59.70%股权和福州康嘉房地产开发有限公司 100%股权已经变更为阳光发展所有,且于上述各公司的工商登记机关(福州市工商行政管理局)办理了工商变更登记。因该募集资金为购买资产,因此上述募集的资金不存在专户账户中存储的情况,上述募集资金(发行股份购买资产)实际投资项目未发生变更情况,未发生对外转让或置换情况,亦不存在闲置资金。

## 2、非募股资金使用情况

报告期内,公司充分考虑企业发展战略和经营目标,对投资项目进行深入细致的可行性研究分析、科学的项目评估方法及技术经济论证,并认真听取独立董事及行业专家的意见和建议。

2009年8月12日,公司董事会同意对全资子公司福建阳光房地产开发有限公司进行现金增资人民币2亿元。本次增资完成后,福建阳光房地产开发有限公司的注册资本将由目前的22433万元增加至42433万元。

2009年9月25日,公司与陕西上林苑投资开发有限公司签署了《咸阳上林西苑房地产开发有限公司股权转让合同书》,出资19,983,211.46元受让咸阳上林西苑房地产开发有限公司100%的股权。

2009年9月25日,公司全资子公司福州开发区华康实业有限公司与卓鹏签署了《福建宏辉房地产开发有限公司股权转让合同书》,出资9,699,713.65元受让卓鹏所持有的福建宏辉房地产开发有限公司100%的股权。之后对其以现金方式共增资39600万元,并引入建银国际资本管理(天津)有限公司增资人民币39000万元,使得宏辉公司的注册资本由34000万元增加到79600万元(其中华康实业占51%,建银国际占49%)。

2009年9月25日,公司与郑艳签署了《福州特发实业有限公司股权转让协议》,出资100万元受让郑艳所持有的福州特发实业有限公司5%的股权。

2009年10月16日,董事会同意公司对阳光城集团常州君德投资有限公司出资2600万元,持有阳光城集团常州君德投资有限公司26%的股权。

2009年11月23日,为适应公司未来业务发展的需要,为公司获取及开展项目合作、合资做好准备,董事会同意公司出资1000万元设立全资子公司福州凌骏工贸有限公司,出资1000万元设立福州弘瑞投资有限公司。

2009年11月23日,董事会同意公司全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司出资1000万元成立子公司福州阳光新界房地产开发有限公司。

## 三、公司财务会计报告审计和会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正情况

1、公司2009年度财务会计报告经审计,立信中联闽都会计师事务所有限公司出具标准无保留意见的审计报告。

2、报告期内,公司无会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正情况。

## 四、董事会日常工作情况

### 1、董事会会议情况及决议内容

本报告期内共召开了11次董事会会议,具体如下:

(1)公司第六届董事会第八次会议于2009年2月11日在福建阳光假日大酒店会议室召开,会议审议并通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》等4项议案。会议决议公告等刊登在2009年2月12日《证券时报》、《证券日报》和巨潮网<http://www.cninfo.com.cn>

上。

(2) 公司第六届董事会第九次会议于 2009 年 4 月 28 日在福建阳光假日大酒店会议室召开, 会议审议并通过了《董事会 2008 年度工作报告》、《公司 2008 年年度报告正文及摘要》等 14 项报告和议案。会议决议公告等刊登在 2009 年 4 月 29 日《证券时报》、《证券日报》和巨潮网<http://www.cninfo.com.cn>上。

(3) 公司第六届董事会第十次会议于 2009 年 5 月 4 日以通讯方式召开, 会议审议并通过了《关于公司与福州望城投资发展有限公司、福州联合实业有限公司签署互保协议的议案》。会议决议公告刊登在 2009 年 5 月 5 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮网<http://www.cninfo.com.cn>上。

(4) 公司第六届董事会第十二次会议于 2009 年 7 月 17 日在福建阳光假日大酒店会议室召开, 会议审议并通过了《公司 2009 年度非公开发行股票预案的议案》等 7 项议案。会议决议公告等刊登在 2009 年 7 月 20 日《证券时报》、《证券日报》和巨潮网<http://www.cninfo.com.cn>上。

(5) 公司第六届董事会第十三次会议于 2009 年 8 月 12 日以通讯方式召开, 会议审议并通过了《阳光城 2009 年半年度报告全文及其摘要》等 2 项报告和议案。会议决议公告刊登在 2009 年 8 月 13 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮网<http://www.cninfo.com.cn>上。

(6) 公司第六届董事会第十四次会议于 2009 年 9 月 25 日在福建阳光假日大酒店会议室召开, 会议审议并通过了《公司关于受让(收购)咸阳上林西苑房地产开发有限公司 100%股权的议案》等 4 项议案。会议决议公告等刊登在 2009 年 9 月 26 日《证券时报》、《证券日报》和巨潮网<http://www.cninfo.com.cn>上。

(7) 公司第六届董事会第十五次会议于 2009 年 10 月 16 日以通讯方式召开, 会议审议并通过了《公司 2009 年度第三季度报告正文及其摘要》等 2 项报告和议案。会议决议公告刊登在 2009 年 10 月 17 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮网<http://www.cninfo.com.cn>上。

(8) 公司第六届董事会第十六次会议于 2009 年 11 月 16 日以通讯方式召开, 会议审议并通过了《关于全资子公司在福州闽侯设立分公司的议案》等 2 项议案。会议决议公告刊登在 2009 年 11 月 17 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮网<http://www.cninfo.com.cn>上。

(9) 公司第六届董事会第十七次会议于 2009 年 11 月 23 日以通讯方式召开, 会议审议并通过了《阳光城集团股份有限公司关于全资子公司华康实业对其全资子公司福建宏辉房地产开发有限公司以现金方式增资 15300 万元的议案》等 3 项议案。会议决议公告刊登在 2009 年 11 月 24 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮网<http://www.cninfo.com.cn>上。

(10) 公司第六届董事会第十八次会议于 2009 年 12 月 2 日以通讯方式召开, 会议审议并通过了《阳光城集团股份有限公司关于全资子公司华康实业对其全资子公司福建宏辉房地产开发有限公司以货币资金方式增资 17700 万元的议案》。会议决议公告刊登在 2009 年 12 月 3 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮网<http://www.cninfo.com.cn>上。

(11) 公司第六届董事会第十九次会议于 2009 年 12 月 7 日以通讯方式召开, 会议审

议并通过了《关于公司及全资子公司华康实业与建银国际资本管理（天津）有限公司签署福建宏辉房地产开发有限公司增资入股协议的议案》等 2 项议案。会议决议公告刊登在 2009 年 12 月 8 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会按照股东大会的决议和授权，认真履行职责，全面、完整地执行了公司股东大会的各项决议，董事会对股东大会决议的执行情况主要如下：

(1) 2009 年 5 月 20 日，公司 2008 年度股东大会审议通过了《2008 年度利润分配方案》，以 2008 年末总股本 167,501,733 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.71（含税），共计派发现金股利 11,892,623.04 元，留存未分配利润转入以后年度分配；公积金不转增股本。

公司已按照执行。此次分红派息公告于 2009 年 6 月 13 日刊登在《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上，股权登记日为 2009 年 6 月 18 日，除息日和现金红利发放日为 2009 年 6 月 19 日。

(2) 2009 年 8 月 7 日，公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》，本次非公开发行 A 股股票预计募集资金金额不超过 15 亿元，发行数量为不超过 7,500 万股（含 7,500 万股），不低于 3,000 万股（含 3,000 万股），发行价格 21.58 元。

公司已根据要求向中国证监会提交了本次非公开发行股票的应用，并已经获得中国证监会的正式受理，目前已按规定提交了反馈意见，方案进入下一步审核程序。

## 3、公司董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由 5 名董事组成，其中 3 名独立董事，主任委员由专业会计人士担任。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会审计委员会工作细则》、《公司董事会审计委员会年报工作规程》，审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

### (1) 董事会审计委员会工作概况

① 认真审阅了公司 2009 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的立信中联闽都会计师事务所有限责任公司的注册会计师协商确定了公司 2009 年度财务报告审计工作的时间安排；

② 在年报审计的注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；

③ 公司年报审计的注册会计师进场后，董事会审计委员会与公司年报审计的注册会计师就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间进行了沟通和交流；

④ 立信中联闽都会计师事务所有限责任公司出具 2009 年度审计报告后，董事会审计委员会于 2010 年 3 月 11 日召开会议，对立信中联闽都会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表以及关于下年度聘请会计师事务所的议案进行表决并形成决议。

### (2) 关于年审注册会计师进场前公司出具的财务会计报表的审议意见

2010 年 1 月 13 日，公司与独立董事以及董事会审计委员会的董事通过电子邮件、电



话沟通的方式就 2009 年公司经营以及财务情况等进行了沟通。2010 年 1 月 13 日，公司组织独立董事对公司的相关项目进行了实地考察，并向审计委员会汇报了初步确定的 2009 年年报审计工作安排；2010 年 2 月 25 日，公司向全体独立董事发出拟提交审计机构的公司 2009 年度《资产负债表》、《利润表》、《现金流量表》，并由公司财务负责人代表公司管理层向独立董事作了说明。

董事会审计委员会和独立董事对年审注册会计师进场前公司出具的财务会计报表发表如下审议意见：

① 董事会审计委员会同意 2009 年年报审计计划，要求公司按计划组织年报编制及审计工作。

② 全体独立董事同意公司提交的财务报表，要求公司按计划提交审计机构审计。

(3) 关于年审注册会计师出具初步审计意见后的公司财务会计报表的审议意见

2010 年 3 月 3 日，公司组织召开了独立董事、董事会审计委员会和年审注册会计师的沟通会。年审注册会计师向独立董事、董事会审计委员会汇报了进场审计的相关工作情况，提出了审计过程中发现的一些问题，汇报了初步审计意见。独立董事询问了公司的非公开发行股份的进展情况等，公司管理层及年审注册会计师作了解答。

独立董事及审计委员会对年审注册会计师出具初步审计意见发表如下意见：

① 同意年审注册会计师出具的初步审计意见；

② 建议公司严格按照福建证监局下发的审计流程规定作好公司 2009 年年报工作，进一步完善内部控制。

(4) 关于会计师事务所审计工作的督促情况

在年审注册会计师现场审计期间，审计委员会各委员以电话及见面会形式，就以下重点工作与会计师事务所进行沟通：所有交易是否均已记录，交易事项是否真实、资料是否完整；财务报表是否按照新企业会计准则证券监管部门的要求及公司财务制度规定编制；公司年度盘点工作能否顺利实施，盘点结论是否充分反映了资产质量；财务部门对法律法规、其他外部要求以及管理层政策、指示和其他内部要求的遵守情况；公司内部会计控制制度是否建立健全；公司各部门是否配合注册会计师获取其审计所需的充分、适当的证据。

在审计委员会督促下，年审注册会计师积极开展相关工作，于 2010 年 3 月 12 日出具了标准无保留意见结论的审计报告。

(5) 会计师事务所本年度公司审计工作的总结报告

立信中联闽都会计师事务所有限公司（以下简称立信中联闽都或年审会计师或会计师事务所）对阳光城集团股份有限公司（以下简称公司）2009 年度的审计工作，主要内容是对公司年度经营情况（资产负债表、利润表、股东权益变动表和现金流量表及财务报表附注）进行审计评价，同时包括对公司季度、中期报告的协作评审，以及对公司关联方资金往来、对外担保进行专项审核。年度审计结束后，年审会计师对公司 2009 年度审计结论以书面方式出具了无保留意见的审计报告。在年审会计师审计期间，公司审计委员会和内部审计部门进行了跟踪配合，现将年审会计师本年度的审计工作情况总结报告及评价如下：

① 基本情况

立信中联闽都会计师事务所有限公司与公司董事会和经营管理层进行了必要的沟通，

通过对公司内部控制等情况的了解后会计师事务所与公司签订了审计业务约定书。在业务约定书中规定了公司 2009 年度审计的总费用为 70 万元人民币，收费标准是依据福建省注册会计师协会的有关规定及公司 2008 度股东大会批准确定，不存在或有收费项目。

会计师事务所于 2010 年 1 月 13 日成立审计小组并与公司审计委员会协商确定了年度审计工作时间表，并根据上述时间表于 2010 年 1 月 15 日进入本公司开始进行年度审计工作。审计期间，公司审计委员会与会计师事务所沟通，督促其在约定时限内提交审计报告。经过一个多月的审计工作，审计小组完成了所有审计程序，取得了充分适当的审计证据，并向公司审计委员会提交了无保留意见的审计报告。

#### ② 关于年审注册会计师执行审计业务遵守职业道德基本原则的评价

独立性评价：立信中联闽都会计师事务所有限公司所有职员未在本公司任职并获取除法定审计必要费用外的任何现金及其他任何形式的经济利益；会计师事务所与本公司之间不存在直接或间接的相关投资情况，也不存在密切的经营关系；会计师事务所对公司的审计业务不存在自我评价，审计小组成员和本公司董事、监事和高级管理人员不存在关联关系。在本次审计工作中，立信中联闽都始终保持了形式上和实质上的双重独立性，遵守了职业道德基本原则中关于保持独立性的要求。

专业胜任能力评价：审计小组共由 10 人组成，其中具有注册会计师职称人员 6 人，中级职称以上人员 4 人，组成人员具有承办本次审计业务所必需的专业知识和相关的职业证书，能够胜任本次审计工作，同时也能保持应有的关注和职业谨慎性。

#### ③ 审计范围及出具的审计报告、审计的评价

审计工作计划评价：在本年度审计过程中，审计小组通过初步业务活动制定了总体审计策略和具体的审计计划，为完成审计任何和减少审计风险作了充分的准备。

具体审计程序执行评价：年审会计师和审计小组根据公司的内部控制的完整性、设计的合理性和运行的有效性进行评价的基础上确定了实施控制行测试程序和实质性测试程序，在控制性测试审计程序中为了获得内部控制有效运行的审计证据，审计小组执行了重新执行内部控制的穿行测试程序。在实质性测试审计程序中审计人员执行了细节测试和实质性分析程序，为各类交易、帐户余额、列报认定获取了必要的审计证据。

对会计师事务所出具的审计报告意见的评价：年审会计师和审计小组在本年度审计中按照中国注册会计师审计准则的要求执行了恰当的审计程序，为发表审计意见获取了充分、适当的审计证据。会计师对财务报表发表的无保留审计意见是在获得充分、适当的审计证据的基础上做出的。

#### ④ 对会计师事务所提出的改进意见的评价

在审计过程中，年审会计师和审计小组对本公司提出的改进意见是实事求是的。公司对其提出的改进意见已经采纳，并将实施改进。

我们认为，年审注册会计师已按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计报告能够充分反映公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金进流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

#### ⑤ 关于是否续聘立信中联闽都和继续保持客户关系的建议

从聘任立信中联闽都会计师事务所到本年度执行审计业务完毕，年审会计师为公司提

供了较好的服务。根据其服务意识、职业操守和履职能力，审计委员会建议公司继续聘任立信中联闽都会计师事务所有限公司作为公司 2010 年度的财务审计机构。

#### (6) 审计委员会关于 2009 年度聘请会计师事务所的决议

公司董事会审计委员会于 2010 年 3 月 12 日在福建阳光假日酒店会议室召开例会。会议应到 5 人，实到 5 人。审计委员会全体委员以签名表决方式一致同意通过了以下议案：

① 公司 2009 年度财务会计报告；

② 关于聘请公司 2010 年度审计机构及支付相关报酬的议案；

鉴于立信中联闽都会计师事务所 2002 年至 2009 年一直为公司审计单位，且该事务所在公司 2009 年度审计工作中，勤勉、尽责、独立、公正，为此提议继续聘请立信中联闽都会计师事务所为公司 2010 年度法定审计机构。

③ 关于立信中联闽都会计师事务所有限责任公司从事 2009 年度报告审计工作的总结报告。

#### 4、公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会是董事会设立的专门工作机构，负责制定公司高管人员的考核标准并进行考核，制定、审查公司高管人员的薪酬政策与方案，并依照上述考核标准及薪酬政策与方案进行考核。公司董薪酬与考核委员会成员由 5 名董事组成，其中 3 名独立董事，主任委员由独立董事担任。根据《公司章程》和《薪酬与考核委员会议事规则》的规定，薪酬与考核委员会本着勤勉尽责的原则积极开展工作。

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》，以及《公司章程》、《公司董事会薪酬与考核委员会议事规则》等有关规定，薪酬与考核委员会对公司 2009 年度董事、监事和高级管理人员的薪酬情况提出审核意见：

(1) 通过对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬进行审核，我们认为，公司 2009 年度披露的在公司受薪的董事、监事和高级管理人员的薪酬均是依据董事会确定的原则并结合福州当地薪酬平均水平进行确定；独立董事的津贴均是依据公司 2004 年度股东大会通过的独立董事津贴标准为原则确定。公司披露的薪酬情况符合公司董事、监事津贴标准和公司薪酬体系，不存在违反公司津贴标准和薪酬体系不一致的情形。

(2) 公司目前尚未建立股权激励机制，我们建议根据未来公司发展，不断完善公司内部激励与约束机制，在适当的时候建立股权激励制度，推动董事、监事和高级管理人员与公司、股东利益的紧密结合。

#### 五、本次利润分配预案和前三年分红情况

##### 1、本次利润分配预案

经立信中联闽都会计师事务所审计，公司 2009 年度经审计合并报表归属于母公司所有者权益的净利润为 181,369,609.36 元，在提取法定盈余公积金 2,990,863.86 元后，2009 年度，实现的可供公司股东分配的利润为 178,378,745.5 元，资本公积期末余额 335,385,648.92 元。

(1) 现金分红预案：以 2009 年末总股本 167,501,733 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.63（含税），共计派发现金股利 10,552,609.18 元，留存未分配利润转入以后年度分配。

(2) 公积金转增股本预案：以公司现有总股本 167,501,733 股为基数，向全体股东

以资本公积每 10 股转增 10 股，共计转增股本 167,501,733 股。本次转增完成后，公司总股本将增至 335,003,466 股。

以上利润分配和公积金转增股本预案符合公司实际情况和发展需要，预案同时尚须提交公司 2009 年度股东大会审议批准。

## 2、截止本报告期末的前三年公司现金分红情况

(单位：元)

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归 属于上市公司股东的净 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	11,892,623.04	60,268,589.43	19.73%	165,907,424.37
2007年	3,331,058.22	16,887,543.03	19.72%	111,027,834.05
2006年	2,474,500.39	15,530,675.63	15.93%	97,411,354.48
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)				57.28%

## 六、其他事项

报告期内公司选定的信息披露报纸为《证券时报》、《证券日报》，未发生变化。

七、立信中联闽都会计师事务所有限公司对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

### 关于阳光城集团股份有限公司 控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明

中联闽都审字(2010)11037号

#### 阳光城集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对阳光城集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）2009 年度财务报表进行审计，并出具了中联闽都审字（2010）11036 号标准无保留意见的审计报告。

按照中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会证监发[2003]56 号《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》的要求，贵公司编制了本专项说明后附的《阳光城集团股份有限公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表》（以下简称“汇总表”）。

按照证监发[2003]56 号执行并编制和对外披露汇总表，确保其真实、合法及完整是贵公司的责任。我们的责任是按照证监发[2003]56 号的要求，在实施 2009 年度财务报表审计工作的基础上，对贵公司编制的汇总表出具专项说明。我们除了对贵公司实施 2009 年度财务报表审计中执行的对关联方交易和往来的审计程序外，我们未对汇总表所载资料执行额外的审计或其他程序。我们对汇总表所载资料与所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致之处。

截止 2009 年 12 月 31 日，贵公司控股股东及其他关联方资金占用情况见附件。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国·天津

中国注册会计师：郑淑琳

中国注册会计师：郭文起

二〇一〇年三月十二日

附件:

## 阳光城集团股份有限公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

单位: 人民币万元

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(不含利息)	2009 年度占用资金的利息	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
控制股东、实际控制人及其附属企业	福建阳光集团有限公司	控股股东	其他应收款	9.43			9.43	-	往来款	非经营性往来
控制股东、实际控制人及其附属企业	福建阳光假日大酒店	控股股东的子公司阳光国际集团有限公司是其主要股东			70.00		70.00		往来款	非经营性往来
小计				9.43	70.00		79.43			
关联自然人及其控制的法人										
小计										
其他关联人及其附属企业	福建康田实业有限公司	持有上市公司 16.17% 股份	其他应收款	577.09			577.09		往来款	非经营性往来
小计				577.09			577.09			
上市公司的子公司及其附属企业	福州开发区阳光物业管理有限公司	子公司阳光房地产持有其 36.82% 股份	其他应收款	87.45	65.70		8.40	144.75	往来款	非经营性往来
小计				87.45	65.70		8.40	144.75		
总计				673.97	135.70		664.92	144.75		

## 八、独立董事对关联方资金往来及公司对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《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）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）、深交所《关于做好上市公司2009年年度报告工作的通知》中的要求，及公司章程的有关规定，庄友松、江为良、魏书松、叶金兴作为公司独立董事，本着实事求是、认真负责的态度，对公司与关联方资金往来、担保情况进行调查了解，并作如下专项说明和独立意见：

1、截止2009年12月31日，公司对外担保总额为3500万元，占公司2009年净资产的4.06%，未超过中国证监会证监发[2003]56号文的规定。

2、截止2009年12月31日，公司没有直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供担保。

3、截止2009年12月31日，公司不存在控股股东及其他关联方违规占用上市公司资金的情况。

## 第八节 监事会报告

2009年，公司监事会根据国家有关法律、法规、公司章程的规定，本着对全体股东负责的态度，以实事求是的精神，积极开展工作，切实履行了监事会的各项职责。公司监事会在维护公司利益和股东利益，促进公司依法规范运作方面起到了应有的作用。

报告期内，公司监事会召开四次会议，公司监事会成员还列席了公司股东大会、董事会历次会议，对董事会的决策程序等进行监督检查，督促公司董事会和经营班子依法运作，确保公司规范运行；对公司董事、经理及其他高级管理人员在履行公司职务时的情况进行依法监督；定期审查公司定期报告，并出具审核意见。通过对公司依法运作、财务管理等情况进行检查分析，对公司非公开发行股票、内部控制活动等重大事项发表了意见和建议。

### 一、公司监事会会议情况

1、公司第五届监事会第六次会议于2009年4月28日在福建阳光假日大酒店会议室召开。会议审议通过了《公司2008年度监事会工作报告》等四项议案，并对《公司2008年年度报告及摘要》、《公司2009年第一季度报告及其摘要》出具审核意见，对《公司2008年度内部控制自我评价报告》发表意见。会议决议公告刊登在2009年4月29日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

2、公司第五届监事会第七次会议于2009年7月17日在福建阳光假日大酒店会议室召开，会议审议通过了《关于公司非公开发行股票方案的议案》等五项议案。会议决议公告刊登在2009年7月20日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

3、公司第五届监事会第八次会议于2009年8月12日以通讯方式召开，会议审议通过了《公司2009年半年度报告全文及其摘要》，并出具审核意见。

4、公司第五届监事会第九次会议于2009年10月16日以通讯方式召开，会议审议通过了《公司2009年第三季度报告正文和摘要》，并出具审核意见。

### 二、公司监事会对公司2009年有关事项的意见

#### 1、公司依法运作情况

公司监事会根据国家法律、法规和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员的执行职务情况，及公司内部控制管理制度等进行了监督，公司监事会认为：公司建立了较为完善的法人治理结构和内部控制制度，并且在报告期内，按照中国证监会的要求，认真开展了加强上市公司治理专项活动，进一步完善了公司内部控制制度，加强了公司内部控制工作。公司能严格按照《公司法》、《公司章程》以及有关法律、法规依法规范运作，没有违反法律、法规的行为。公司各项重大经营与投资决策的制定与实施，股东大会、董事会的通知、召开、表决等均符合法定程序。公司董事会认真执行股东大会决议，公司董事、高级管理人员能够依法履行职责，勤勉工作，依章办事，在执行公司职务时未有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。公司董事会关于内部控制自我评价报告是实事求是的，客观、真实地反映了公司内部控制的实际情况。

## 2、审核公司财务情况

公司监事会依照当前的有关财务、会计方面的法律、法规，根据公司提供的财务资料，认为公司财务部门严格按照国家有关财政法规及国家监管部门的有关规定，所编制的定期报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况、经营成果及现金流量情况，符合《企业会计准则》和《企业会计制度》。公司的年度财务报告经立信中联闽都会计师事务所有限公司的审计，审计意见是客观公正的。

## 3、最近一次募集资金使用情况

公司最近一次募集资金为 2008 年 12 月以每股 14.80 元的价格非公开发行 7,232.86 万股股票购买福建阳光集团有限公司所持有的福州汇友房地产开发有限公司 100%股权、福建省东方投资担保有限公司所持有的福建阳光房地产开发有限公司 49%股权、福建康田实业有限公司持有的福州开发区华康实业有限公司 59.70%股权和福州康嘉房地产开发有限公司 100%股权。购买资产的评估净值为 107,046.39 万元。因该募集资金为购买资产，因此上述募集的资金不存在专户账户中存储的情况，上述募集资金（发行股份购买资产）实际投资项目未发生变更，未发生对外转让或置换，亦不存在闲置资金。

## 4、报告期内，公司收购、出售资产情况

报告期内，公司受让（收购）咸阳上林西苑房地产开发有限公司100%的股权、福建宏辉房地产开发有限公司100%股权、阳光城集团特发实业有限公司5%的股权。公司出售、购入、置换资产交易价格公允、合理，尚未发现内幕交易或造成上市公司资产流失的现象，没有损害股东利益。

## 5、报告期内，公司没有重大关联交易情况。

2009 年公司关联交易定价合理、公平、公允，没有损害中小股东和公司的利益。

6、公司监事会认为，公司信息披露做到了及时、准确、真实、全面。公司监事会赞同立信中联闽都会计师事务所有限公司出具了标准无保留意见的审计报告，审计报告真实、客观、准确地反映了公司财务状况。

2010 年，公司监事会将一如既往地忠实履行《公司法》和《公司章程》所赋予的职责，支持、配合和促进董事会工作，依照有关法律、法规，本着对股东负责的精神，强化监督职能，完善监督机制，维护股东权益。同时希望公司在 2010 年取得更好的业绩回报全体股东。

## 第九节 重要事项

- 一、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。
- 二、报告期内，公司未发生的破产重整等相关事项。
- 三、报告期内，公司未持有其他上市公司、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，也无买卖其他上市公司股份情况。
- 四、报告期内，公司收购及出售资产、吸收合并事项。

单位：万元

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	本年初至本年末为公司贡献的净利润	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）
陕西上林苑投资开发有限公司	咸阳上林苑房地产开发有限公司100%的股权	2009年09月25日	1,998.32	-3.94	-3.94	否	以审计报告为依据，协商定价	是	是	无
卓鹏	福建宏辉房地产开发有限公司100%的股权	2009年09月25日	969.97	-54.41	-54.41	否	以审计报告为依据，协商定价	是	是	无
郑艳	福州特发实业有限公司5%的股权	2009年09月25日	100	-19.46	-19.46	否	协商定价	是	是	无

公司出资购买上述股权符合公司的总体战略目标，有利于公司未来房地产业务的良性发展，对公司业务连续性、管理层稳定性没有产生影响。

适应公司需要，

五、报告期内，公司未制定及实施股权激励计划。

六、公司关联交易事项

1、报告期内，公司未发生与日常经营相关的关联交易。

2、报告期内，公司未发生资产收购出售、股权转让等其它关联交易。

3、公司与关联方的债权债务往来（单位：万元）

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
福州开发区阳光物业管理有限公司	57.30	144.75		
福建康田实业有限公司	577.09	0		



福建阳光集团有限公司	9.43	0		
福建阳光集团有限公司			15.38	624.25
福建阳光假日酒店管理有限公司			13.24	13.24
阳光国际集团有限公司				1.84
合计	643.82	144.75	28.62	639.33

说明：

(1) 根据本公司与福建康田实业有限公司分别于 2008 年 5 月 7 日和 2008 年 7 月 14 日签署的《发行股票并收购资产协议》及《发行股票并收购资产协议之补充协议》的约定：“资产评估截止日（2007 年 12 月 31 日）至资产交付日（2008 年 11 月 30 日）所产生损益的归属：福州康嘉房地产开发有限公司和福州开发区华康实业有限公司从 2008 年 1 月 1 日起至股权过户给本公司完成日期间所产生的收益由本公司享有，所产生的亏损由原股东（即福建康田实业有限公司）承担，与公司无关。根据立信中联闽都会计师事务所出具的审计报告，截至 2008 年 11 月 30 日，福州康嘉房地产开发有限公司、福州开发区华康实业有限公司分别亏损 22.84 万元和 554.25 万元（两公司合计亏损 577.09 万元），应由福建康田实业有限公司向本公司补足上述亏损金额。2009 年 3 月 26 日，本公司收到上述补足亏损款 577.09 万元。

(2) 根据本公司与福建阳光集团有限公司分别于 2008 年 5 月 7 日和 2008 年 7 月 14 日签署的《发行股票并收购资产协议》及《发行股票并收购资产协议之补充协议》的约定：“资产评估截止日（2007 年 12 月 31 日）至资产交付日（2008 年 11 月 30 日）所产生损益的归属：福州汇友房地产开发有限公司从 2008 年 1 月 1 日起至股权过户给本公司完成日期间所产生的收益由本公司享有，所产生的亏损由原股东（即福建阳光集团有限公司）承担，与公司无关。根据立信中联闽都会计师事务所出具的审计报告，截至 2008 年 11 月 30 日，福州汇友房地产开发有限公司亏损 9.43 万元，应由福建阳光集团有限公司向本公司补足上述亏损金额。2009 年 3 月 26 日，本公司收到上述补足亏损款 9.43 万元。

(3) 福州开发区阳光物业管理有限公司为本公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司的参股公司，福州开发区阳光物业管理有限公司控股股东与本公司控股股东不具有关联关系。

(4) 2009 年期末公司向关联方提供资金余额 144.75 万元，均为福州开发区阳光物业管理有限公司的欠款。

#### 七、重大合同及其履行情况

- 1、报告期内，公司无签订重大合同。
- 2、报告期内，公司无发生或以前发生延续到报告期的托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项，无委托他人进行现金资产管理等事项。
- 3、报告期内，公司和下属企业发生及存续的抵押和担保事项如下：

单位：（人民币）万元

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

福州望城投资发展有限公司	2009 年 05 月 08 日	1,500	连带责任担保	一年	否	否
福州联合实业有限公司	2009 年 05 月 31 日	2,000	连带责任担保	一年	否	否
报告期内担保发生额合计						3,500
报告期末担保余额合计						3,500
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						0.00
报告期末对子公司担保余额合计						0.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额						3,500
担保总额占公司净资产的比例						4.06%
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额						0.00
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						0.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额						0.00
上述三项担保金额合计						0.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明						无

#### 八、公司或持有公司股份 5%以上（含 5%）的股东承诺事项

##### 1、股权分置改革中公司持股 5%以上的股东承诺事项及其履行情况

股权分置改革中公司控股股东阳光集团、持股 5%以上的股东福建省亿力投资发展有限公司作出如下承诺：

（1） 股份锁定；

（2） 承诺将在 2006 年至 2008 年年度股东大会上提议并赞同公司进行现金分红，每年现金分红的比例不低于公司当年实现的可分配利润的 20%。

（3） 在公司股权分置改革方案实施后，若公司经营业绩无法达到设定的目标，阳光集团承诺将按约定条件和方式向流通股股东实施股份追送两次（两次追送实施完毕，此承诺自动失效）。

截至 2008 年底，公司控股股东、公司持股 5%以上的股东均已经履行了上述承诺事项，公司、公司控股股东阳光集团、持股 5%以上的股东亿力投资在股权分置改革中的各项承诺在本报告期均已履行完毕。

##### 2、重大资产重组时所作承诺事项：

2008 年公司向特定对象非公开发行股份方案中，阳光集团对本次发行股份收购资产完成后阳光发展 2008 年、2009 年的经营业绩作出如下承诺：

（1）如果本次发行股份收购资产方案能够在 2008 年 12 月 1 日前实施完毕，公司 2008 年度基本每股收益不低于 0.50 元，2009 年度基本每股收益不低于 0.80 元。

（2）若上述某个会计年度未能达到前述相应指标，阳光集团将以现金方式向公司无偿补足该期间实现的利润与承诺的利润数的差额部分。

根据立信中联闽都会计师事务所出具的 2008 年年度审计报告，公司 2008 年实现的合

并报表净利润为 60,268,589.43 元,基本每股收益为 0.547 元;根据立信中联闽都会计师事务所出具的 2009 年年度审计报告,公司 2009 年实现的合并报表净利润为 181,369,609.36 元,基本每股收益为 1.08 元,阳光集团无需履行无偿补足利润差额的承诺。

### 3、公司前次发行股份购买资产时对标的资产的盈利预测及实现情况

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的要求,公司前次发行股份购买资产时,公司对发行股份购买的标的资产在假设开发法下未来 3 年(2008 年、2009 年、2010 年)进行了利润预测,上述盈利预测和利润预测的具体情况如下:

#### (1) 2008 年公司及发行股份购买资产的目标公司盈利预测(单位万元):

承诺方	目标公司	2008 年预测数	2009 年预测数	2010 年预测数	3 年预测数累计	2008、2009 两年累计实现数
康田实业	华康实业	-1,207.40	-1,210.00	19,561.90	25,545.08	4,998.84
	康嘉房地产	-114.71	-235.50	8,750.79		-41.68
小计		-1,322.11	-1,445.50	28,312.69		4,957.16
阳光集团	汇友房地产	-191.89	-474.29	15,092.04	14,425.86	-32.27
东方投资	阳光房地产	8,340.54	15,468.53	16,339.50	40,148.57	15,565.11
合计		6,826.54	13,548.74	59,744.23	80,119.51	20,489.99

#### (2) 2008 年公司及发行股份购买资产的目标公司盈利预测的实现情况(单位万元):

公司名称	2008、2009 年盈利预测累计数	2008、2009 年实现净利润	实现净利润与盈利预测净利润差异	实现净利润占盈利预测净利润的比例(%)
阳光房地产	23,809.07	15,565.11	-8,236.67	65.37%
华康公司	-2,417.40	4,998.84	7,575.89	-
康嘉公司	-350.21	-41.68	331.36	-
汇友公司	-666.18	-32.27	633.91	-
合计	20,375.28	20,489.99	304.49	100.56%

备注:公司 2008 年实施重大资产重组时,福建汇友源房地产开发有限公司为阳光房地产的全资子公司,2008 年 12 月 23 日,阳光房地产将汇友源的全部股权转让给公司,上表中阳光房地产 2008、2009 年实现净利润数为包含了汇友源的合并净利润数。

#### (3) 2008 年发行股份购买的标的资产在假设开发法下利润预测及实现情况(单位:万元)

序号	项目 标的资产名称	假设开发法下利润预测数			2008、2009 年累计实现利润	是否达到利润预测数
		2008 年	2009 年	2010 年		
1	阳光房地产 49%股权	4,086.86	7,579.58	8,006.35	7,626.90	否
2	华康公司 59.7%股权	-720.82	-722.37	11,678.45	2,984.31	是
3	康嘉公司 100%股权	-114.71	-235.50	8,750.79	-41.68	是
4	汇友公司 100%股权	-191.89	-474.29	15,092.04	-32.27	是
合计		3,059.44	6,147.42	43,527.63	10,658.36	是

备注:公司 2008 年实施重大资产重组时,福建汇友源房地产开发有限公司为阳光房

地产的全资子公司，2008 年 12 月 23 日，阳光房地产将汇友源的全部股权转让给公司，上表中阳光房地产 2008、2009 年实现净利润数为包含了汇友源的合并净利润数。

#### (4) 2008 年公司发行股份购买的标的资产盈利预测实现情况的说明

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的要求，公司对发行股份购买的标的资产在假设开发法下未来 3 年（2008 年、2009 年、2010 年）进行了利润预测。报告期内，公司根据房地产宏观调控政策的影响和房地产市场环境的变化情况，为适应市场变化和优化各个项目开发计划、节奏与进度，根据公司资金拼盘及项目市场需求情况，公司及时调整开发计划和销售计划，加快华康实业项下“白金瀚宫”项目、阳光房地产项下“乌山荣域”项目（由汇友源房地产实施）、“丹宁顿小镇”项目的建设与销售进度，放缓汇友房地产、康嘉房地产项下“阳光上城”项目的开发进度。目前，发行股份购买资产的目标公司运行状况良好。

#### (5) 2008 年公司发行股份购买资产的资产出售方的相关承诺

目标资产出售方阳光集团、康田实业、东方投资承诺，在本次交易完成后的三年内，如相应目标资产实际盈利数不足在假设开发法下进行预测的利润数，或标的资产出现大幅减值的，各目标资产出售方应当采取如下补偿措施：

利润补偿金额 = (目标公司 2008、2009、2010 年三年累计利润预测数 - 目标公司 2008、2009、2010 年三年累计实际盈利数) × 出售方持有的目标公司股权比例。

承诺履行情况：目标资产出售方承诺的补偿措施为三年内累计目标资产盈利预测数（2008 年、2009 年、2010 年），目前上述资产运行状况良好，不存在需要目标资产出售方进行利润补偿的情形。

#### 九、聘任会计师事务所及其支付报酬情况

2009 年 5 月 20 日，经公司 2008 年度股东大会审议通过，续聘立信中联闽都会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度法定审计机构，承担着公司的 2009 年度会计报表的审计任务，报告年度应支付报酬人民币 70 万元。截止本报告期末，该会计师事务所已为公司提供连续九年的审计服务。

#### 十、公司、公司股东及实际控制人在报告期内受监管部门批评情况

报告期内，公司、公司董事会及董事、监事会及其监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人没有受到有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、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，亦未收到中国证监会及其派出机构对公司出具的整改意见。

#### 十一、公司接待调研、沟通及采访等相关情况

报告期内，公司根据《上市公司公平信息披露指引》的要求及公司《接待与推广制度》的规定，本着公平、公开、公正的原则，积极接待咨询和调研，主要介绍公司房地产项目开发情况、非公开发行股票进展情况等。无选择性披露公司重大信息的情形，也不存在有选择地、私下地提前向特定对象披露、透露或泄露非公开信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记情况如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
------	------	------	------	---------------

2009年01月15日	公司办公室	电话沟通	个人投资者	公司 2008 年的经营情况，未提供资料
2009年03月20日	公司办公室	电话沟通	个人投资者	公司 2008 年的经营情况，未提供资料
2009年04月23日	公司办公室	实地调研	广发基金 刘玉 中金公司 刘晨	公司开发的房地产项目进度及 1-3 月销售情况；实地了解查看项目；无提供资料。
2009年05月06日	公司会议室	实地调研	北京君盈国际投资有限公司 李晓锋	公司 1-3 月销售情况、大股东履行承诺能力；无提供资料。
2009年05月07日	公司会议室	实地调研	光大证券 华光磊 银河基金 江宇昆	公司 2008 年定向发行股份购买的资产今年 1-3 月销售情况；2008 年公司定向发行方案中有关股东承诺履行的情况；实地查看了解公司开发的项目；无提供资料。
2009年05月19日	公司会议室	实地调研	长城证券 万知	2008 年公司定向发行案中有关股东承诺的情况；实地查看了解公司开发项目的情况；无提供资料。
2009年05月21日	公司会议室	实地调研	海通证券 帅虎	2008 年公司定向发行方案有关股东承诺的情况；实地查看了解公司开发项目的情况；无提供资料。
2009年05月27日	公司会议室	实地调研	国金证券 曹旭特	公司 2008 年定向发行股份购买的资产今年 1-3 月销售情况；2008 年公司定向发行方案中有关股东承诺履行的情况；实地查看了解公司开发的项目。
2009年07月07日	公司办公室	实地调研	宏源证券 杨国华	公司开发的房地产项目进度及 1-3 月销售情况；实地查看了解项目；无提供资料。
2009年09月01日	公司会议室	实地调研	安信证券 许进财	公司销售情况、大股东履行承诺能力；无提供资料。
2009年09月24日	公司会议室	实地调研	东海证券 朱金 浙商证券 刘成 建信基金 李海	2008 年公司定向发行方案有关股东承诺履行的情况；实地查看及了解公司开发的项目；无提供资料。
2009年10月21日	公司会议室	实地调研	华夏基金 陈兵 国泰基金 黄焱	公司在建项目 1-9 月销售情况、公司储备土地情况、沟通公司发展定位；未提供资料。
2009年12月10日	公司会议室	实地调研	长城证券 万知 中海证券 陈忠	公司非公开发行股票进展情况、实地查看及了解公司开发的项目；无提供资料。
2009年12月22日	公司会议室	实地调研	友邦华泰基金 方纬 中银国际证券 周路	公司非公开发行股票进展情况、实地查看及了解公司开发的项目；无提供资料。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

#### 审计报告

中联闽都审字(2010)11036号

#### 阳光城集团股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的阳光城集团股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2009年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2009年度的利润表和合并利润表、2009年度的现金流量表和合并现金流量表、2009年度的股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 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贵公司管理层的责任。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,贵公司财务报表已按照企业会计准则的规定编制,在所有重大方面公允地反映了贵公司2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国注册会计师:郑淑琳

中国注册会计师:郭文起

中国·天津

二〇一〇年三月十二日

二、会计报表(附件一)

三、会计报表附注(附件二)

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人亲笔签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师亲笔签字并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

阳光城集团股份有限公司

董事长：林腾蛟

二〇一〇年三月十三日

## 附件一

## 资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	472,239,440.05	54,659,501.81	196,015,746.30	10,731,888.38
交易性金融资产				
应收票据	515,000.00	200,000.00	7,900,000.00	7,000,000.00
应收账款	173,591,549.82	53,099,490.81	31,467,846.81	28,260,457.42
预付款项	342,211,305.62	48,251,976.00	475,348,311.86	36,909,736.50
应收利息				
应收股利		30,000,000.00		40,000,000.00
其他应收款	22,770,916.06	16,796,576.74	64,230,463.52	11,425,477.21
买入返售金融资产				
存货	2,259,844,820.12	21,006,415.98	1,880,135,776.74	4,606,917.51
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	3,271,173,031.67	224,013,961.34	2,655,098,145.23	138,934,477.02
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	27,031,169.86	1,274,906,518.92	1,010,683.48	1,017,958,938.47
投资性房地产				
固定资产	18,778,277.61	13,654,345.40	18,367,397.22	14,504,086.63
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,456,772.00	1,456,772.00	1,516,124.00	1,516,124.00
开发支出				
商誉	3,642,290.38		3,642,290.38	
长期待摊费用				
递延所得税资产	515,067.17	86,397.09	591,442.12	48,906.85
其他非流动资产				
非流动资产合计	51,423,577.02	1,290,104,033.41	25,127,937.20	1,034,028,055.95
资产总计	3,322,596,608.69	1,514,117,994.75	2,680,226,082.43	1,172,962,532.97



流动负债：				
短期借款	547,366,892.23	235,366,892.23	167,847,140.38	167,847,140.38
交易性金融负债				
应付票据	14,955,200.00	14,955,200.00		
应付账款	119,910,227.27	26,009,856.45	77,078,980.14	23,486,693.80
预收款项	850,037,616.49	55,473,269.71	152,624,694.07	40,107,884.25
应付职工薪酬	778,300.83	291,333.19	642,245.01	283,400.99
应交税费	24,937,672.85	-4,450,478.04	11,569,122.45	470,389.60
应付利息	1,228,165.33	318,272.83	3,582,155.84	419,737.24
应付股利	9,498,356.50	2,031,498.50	18,927,730.57	1,660,872.57
其他应付款	85,191,604.03	290,695,486.28	62,222,401.38	270,993,828.42
一年内到期的非流动 负债	393,000,000.00		954,800,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	2,046,904,035.53	620,691,331.15	1,449,294,469.84	505,269,947.25
非流动负债：				
长期借款			512,000,000.00	
应付债券				
长期应付款		207,718,055.08		
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	23,111,009.20		24,314,949.07	
其他非流动负债				
非流动负债合计	23,111,009.20	207,718,055.08	536,314,949.07	
负债合计	2,070,015,044.73	828,409,386.23	1,985,609,418.91	505,269,947.25
所有者权益（或股东权 益）：				
实收资本（或股本）	167,501,733.00	167,501,733.00	167,501,733.00	167,501,733.00
资本公积	335,385,648.92	404,811,728.37	335,362,006.22	404,811,728.37
减：库存股				
盈余公积	27,807,500.12	21,771,677.19	24,816,636.26	18,780,813.33
未分配利润	332,393,554.04	91,623,469.96	165,907,424.37	76,598,311.02
归属于母公司所有者权 益合计	863,088,436.08	685,708,608.52	693,587,799.85	667,692,585.72
少数股东权益	389,493,127.88		1,028,863.67	
所有者权益合计	1,252,581,563.96	685,708,608.52	694,616,663.52	667,692,585.72
负债和所有者权益总计	3,322,596,608.69	1,514,117,994.75	2,680,226,082.43	1,172,962,532.97

单位负责人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙淼

会计机构负责人：江正锋

## 利 润 表

2009 年 1-12 月

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	2,232,439,555.10	882,673,251.39	839,629,196.01	482,445,591.16
其中：营业收入	2,232,439,555.10	882,673,251.39	839,629,196.01	482,445,591.16
二、营业总成本	1,996,290,238.15	884,807,391.90	801,922,118.56	482,692,367.29
其中：营业成本	1,784,342,830.51	856,440,312.40	718,836,955.36	460,077,768.51
营业税金及附加	138,234,430.20	357,197.08	35,793,168.94	578,912.12
销售费用	45,263,029.67	11,018,709.35	14,261,528.95	4,537,380.05
管理费用	16,638,895.43	4,594,065.23	13,718,021.56	4,562,595.57
财务费用	12,245,992.57	12,247,146.87	18,006,706.95	12,911,663.13
资产减值损失	-434,940.23	149,960.97	1,305,736.80	24,047.91
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	107,668.41	29,964,368.99	-2,486,929.92	20,400,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	107,668.41		-2,486,929.92	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	236,256,985.36	27,830,228.48	35,220,147.53	20,153,223.87
加：营业外收入	6,231,476.26	2,252,643.82	48,215,606.34	542,599.95
减：营业外支出	2,630,664.95	170,823.38	3,522,236.74	366.88
其中：非流动资产处置损失	3,170.51		33,235.80	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	239,857,796.67	29,912,048.92	79,913,517.13	20,695,456.94
减：所得税费用	59,000,280.40	3,410.29	11,705,471.12	116,150.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	180,857,516.27	29,908,638.63	68,208,046.01	20,579,306.73
归属于母公司所有者的净利润	181,369,609.36	29,908,638.63	60,268,589.43	20,579,306.73
少数股东损益	-512,093.09		7,939,456.58	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	1.08		0.55	
（二）稀释每股收益	1.08		0.55	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	180,857,516.27	29,908,638.63	68,208,046.01	20,579,306.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	181,369,609.36	29,908,638.63	60,268,589.43	20,579,306.73
归属于少数股东的综合收益总额	-512,093.09		7,939,456.58	

单位负责人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙淼

会计机构负责人：江正锋

## 现金流量表

2009 年 1-12 月

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,850,041,606.53	946,777,962.65	646,897,669.94	486,558,144.62
收到的税费返还	34,705,784.69	34,705,784.69	53,528,294.02	53,382,054.02
收到其他与经营活动有关的现金	45,960,571.58	286,822,750.72	75,583,754.44	44,019,092.82
经营活动现金流入小计	2,930,707,962.80	1,268,306,498.06	776,009,718.40	583,959,291.46
购买商品、接受劳务支付的现金	1,513,818,858.61	935,796,920.77	981,472,829.23	528,448,124.17
支付给职工以及为职工支付的现金	9,092,618.97	2,223,184.75	6,403,174.18	2,002,542.42
支付的各项税费	186,745,043.66	4,619,287.49	28,051,143.57	1,216,326.58
支付其他与经营活动有关的现金	436,187,325.16	23,894,652.61	31,152,082.47	39,487,712.61
经营活动现金流出小计	2,145,843,846.40	966,534,045.62	1,047,079,229.45	571,154,705.78
经营活动产生的现金流量净额	784,864,116.40	301,772,452.44	-271,069,511.05	12,804,585.68
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	87,182.03			24,889,990.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,690.76		15,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	5,865,258.14		253,206.93	
投资活动现金流入小计	5,968,130.93		268,206.93	24,889,990.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,372,053.00		435,316.02	51,761.62

投资支付的现金	26,000,000.00	255,983,211.46		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	29,629,885.14			
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	58,001,938.14	255,983,211.46	435,316.02	51,761.62
投资活动产生的现金流量净额	-52,033,807.21	-255,983,211.46	-167,109.09	24,838,229.03
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	390,000,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	390,000,000.00			
取得借款收到的现金	706,882,629.99	249,882,629.99	721,222,769.38	221,222,769.38
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	1,096,882,629.99	249,882,629.99	721,222,769.38	221,222,769.38
偿还债务支付的现金	1,445,936,528.02	227,136,528.02	263,610,133.56	242,410,133.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,621,575.03	22,676,649.39	95,376,234.78	19,275,804.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,800,000.00			
支付其他与筹资活动有关的现金	28,518,066.00	26,615,008.84	8,359,233.58	6,089,233.58
筹资活动现金流出小计	1,580,076,169.05	276,428,186.25	367,345,601.92	267,775,171.95
筹资活动产生的现金流量净额	-483,193,539.06	-26,545,556.26	353,877,167.46	-46,552,402.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	68,857.62	68,919.87	66,985.56	67,082.07
五、现金及现金等价物净增加额	249,705,627.75	19,312,604.59	82,707,532.88	-8,842,505.79
加：期初现金及现金等价物余额	188,001,000.48	3,337,977.89	105,293,467.60	12,180,483.68
六、期末现金及现金等价物余额	437,706,628.23	22,650,582.48	188,001,000.48	3,337,977.89

单位负责人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙淼

会计机构负责人：江正锋

## 合并所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	167,501,733.00	335,362,006.22			24,816,636.26		165,907,424.37		1,028,863.67	694,616,663.52	95,173,092.00	28,671,682.88			22,758,705.59		111,535,053.58		147,136,934.41	405,275,468.46
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
同一控制下企业合并产生的追溯调整											45,270,000.00						-507,219.53			44,762,780.47
二、本年初余额	167,501,733.00	335,362,006.22			24,816,636.26		165,907,424.37		1,028,863.67	694,616,663.52	95,173,092.00	73,941,682.88			22,758,705.59		111,027,834.05		147,136,934.41	450,038,248.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		23,642.70			2,990,863.86		166,486,129.67		388,464,264.21	557,964,900.44	72,328,641.00	261,420,323.34			2,057,930.67		54,879,590.32		-146,108,070.74	244,578,414.59
（一）净利润							181,369,609.36		-512,093.09	180,857,516.27							60,268,589.43		7,939,456.58	68,208,046.01
（二）其他综合收益																				
上述（一）和（二）小计							181,369,609.36		-512,093.09	180,857,516.27							60,268,589.43		7,939,456.58	68,208,046.01
（三）所有者投入和减少资本		23,642.70							390,000,000.00	390,023,642.70	72,328,641.00	271,198,444.34								343,527,085.34

1. 所有者投入资本								390,000,000.00	390,000,000.00	72,328,641.00							72,328,641.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																	
3. 其他		23,642.70							23,642.70	271,198,444.34							271,198,444.34
(四) 利润分配					2,990,863.86	-14,883,479.69			-11,892,615.83				2,057,930.67		-5,388,999.11		-3,331,068.44
1. 提取盈余公积					2,990,863.86	-2,990,863.86							2,057,930.67		-2,057,930.67		
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者(或股东)的分配						-11,892,615.83			-11,892,615.83						-3,331,068.44		-3,331,068.44
4. 其他																	
(五) 所有者权益内部结转								-1,023,642.70	-1,023,642.70	-9,778,121.00							-154,047,527.32
1. 资本公积转增资本(或股本)																	
2. 盈余公积转增资本(或股本)																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 其他								-1,023,642.70	-1,023,642.70	-9,778,121.00							-154,047,527.32
四、本期期末余额	167,501,733.00	335,385,648.92			27,807,500.12	332,393,554.04		389,493,127.88	1,252,581,563.96	167,501,733.00	335,385,648.92		24,816,636.26		165,907,424.37		1,028,863.67
																	694,616,663.52

单位负责人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙淼

会计机构负责人：江正锋

## 母公司所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：阳光城集团股份有限公司(母公司)

单位：(人民币)元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	167,501,733.00	404,811,728.37			18,780,813.33		76,598,311.02	667,692,585.72	95,173,092.00	28,671,682.88			16,722,882.66		61,408,003.40	201,975,660.94
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	167,501,733.00	404,811,728.37			18,780,813.33		76,598,311.02	667,692,585.72	95,173,092.00	28,671,682.88			16,722,882.66		61,408,003.40	201,975,660.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,990,863.86		15,025,158.94	18,016,022.80	72,328,641.00	376,140,045.49			2,057,930.67		15,190,307.62	465,716,924.78
（一）净利润							29,908,638.63	29,908,638.63							20,579,306.73	20,579,306.73
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							29,908,638.63	29,908,638.63							20,579,306.73	20,579,306.73
（三）所有者投入和减少资本									72,328,641.00	376,140,045.49						448,468,686.49
1. 所有者投入资本									72,328,641.00							72,328,641.00
2. 股份支付计入所有																

者权益的金额															
3. 其他									376,140,045.49						376,140,045.49
(四) 利润分配				2,990,863.86	-14,883,479.69	-11,892,615.83					2,057,930.67		-5,388,999.11	-3,331,068.44	
1. 提取盈余公积				2,990,863.86	-2,990,863.86						2,057,930.67		-2,057,930.67		
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配					-11,892,615.83	-11,892,615.83							-3,331,068.44	-3,331,068.44	
4. 其他															
(五) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 其他															
(六) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
四、本期期末余额	167,501,733.00	404,811,728.37		21,771,677.19	91,623,469.96	685,708,608.52	167,501,733.00	404,811,728.37			18,780,813.33		76,598,311.02	667,692,585.72	

单位负责人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙淼

会计机构负责人：江正锋



## 附件二

## 财务报表附注

## 一、 公司简介

阳光城集团股份有限公司，于 1991 年经福建省经济体制改革委员会闽体改(1991)010 号文和中国人民银行福建省分行闽银函(1991)118 号文批准设立。

1996 年经中国证券监督管理委员会证监发字(1996)375 号文批准，股票于 1996 年 12 月 18 日在深交所挂牌上市。上市时总股本为 5318.577 万股，其中：法人股 3932.625 万股，社会公众股 1385.952 万股。1997 年 7 月实施了 10:2 的送股方案，1998 年实施了 10:3 配股方案。1999 年实施了 10:2 的送股与资本公积 10:2 转增股本的方案，转增后公司总股本为 9517.3092 万股。

2006 年 7 月 17 日，公司实施了股权分置改革方案：以股权分置改革前的流通总股本 29,104,995 股为基数，由非流通股股东向方案实施股份变更登记日登记在册的公司流通股股东按每 10 股送 1 股，原非流通股股东向流通股股东共执行 2,910,499 股的对价安排。股权分置改革完成后，公司的总股本仍为 95,173,092 股。其中，有限售条件的流通股 63,157,598 股，无限售条件流通 32,015,494 股。

根据公司 2008 年 5 月 7 日分别与福建阳光集团有限公司、福建省东方投资担保有限公司、福建康田实业有限公司签订的《发行股票并收购资产协议》及 2008 年 7 月 14 日签订的补充协议、2008 年 5 月 27 日股东大会决议和修改后的公司章程，公司申请增加注册资本人民币 72,328,641.00 元，由福建阳光集团有限公司缴纳 9,778,121.00 元，福建省东方投资担保有限公司缴纳 35,459,341.00 元，福建康田实业有限公司缴纳 27,091,179.00 元，变更后累计股本为 167,501,733.00 元。2008 年 12 月 8 日公司取得了中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1338 号《关于核准福建阳光实业发展股份有限公司向福建阳光集团有限公司、福建省东方投资担保有限公司、福建康田实业有限公司发行股份购买资产的批复》，核准公司向福建阳光集团有限公司、福建省东方投资担保有限公司、福建康田实业有限公司发行 72,328,641 股人民币普通股股票购买上述发行对象的相关资产。2008 年 12 月 15 日，公司定向增发 72,328,641 股人民币普通股在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成证券登记。增资后，公司总股本为 167,501,733.00 股。

公司的经营范围包括：对外贸易、电力生产、上电网销售，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开

发；家用电器及电子产品，机械电子设备、五金交电、建筑材料，百货，针纺织品、化工产品（不含危险化学品）的批发、零售、经营安优 21 独特维生素氨基酸复合片（有效期至 2012 年 3 月 5 日）；化肥的销售。

## 二、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、现金流量和股东权益变动等有关信息。

## 三、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## 四、主要会计政策

### 1. 会计年度

公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 2. 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

### 3. 记账基础和计量属性

公司的记账基础为权责发生制。除特别声明外，计量属性为历史成本法。

### 4. 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，公司持有的期限短、流动性强、易于转化为已知金额现金、价值变动风险很小的投资为现金等价物。

### 5. 外币业务核算方法

公司以人民币作为记账本位币。对发生外币业务的外币折算，按当月一日国家公布的外汇牌价折合为人民币记账，期末外币余额按国家公布的外汇牌价调整账面汇率，汇兑损益列入本期损益。

## 6. 金融资产和金融负债的核算方法

### 6.1 金融资产

#### 6.1.1 金融资产的分类:

公司按照取得金融资产的性质以及持有目的, 将其划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产等, 上述分类一经确定, 不得随意变更。

#### 6.1.2 金融资产的核算

##### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

此类金融资产取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额; 持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益, 期末将公允价值变动计入当期损益; 处置时, 其公允价值与该金融资产账面价值之间的差额应确认为投资收益, 同时将原已确认的公允价值变动损益转出, 计入投资收益。

##### 2) 持有至到期投资

此类金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额; 持有期间, 持有至到期投资采用实际利率法按摊余成本进行后续计量, 摊销产生的利得或损失计入当期损益, 实际利率在取得持有至到期的投资时确定, 在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变; 处置时, 将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

##### 3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权, 通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额; 收回或处置时, 将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

##### 4) 可供出售金融资产

此类金融资产按取得时的公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额; 持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益, 期末将公允价值变动计入资本公积(其他资本公积); 处置时, 将所取得价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资收益, 同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出, 计入投资收益。

### 6.2 金融负债

#### 6.2.1 金融负债的分类

公司按照取得金融负债的性质以及持有目的, 将其划分为为交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和金融负债两类, 上述分类一经确定, 不得随意变更。

#### 6.2.2 金融负债的核算

### 1) 交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额;在以后的资产负债表日也以公允价值计量,因公允价值变动而产生的利得和损失,除与套期保值有关外,计入当期损益。

### 2) 其他金融负债

其他金融负债在初始确认时以公允价值计量,相关交易费用计入初始确认金额。持有期间,采用实际利率法按摊余成本进行后续计量,但与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本计量;其他金融负债中的财务担保合同或贷款承诺,在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:

①按照预计负债确定的金额;

②初始确认金额扣除按照公司收入原则确定的累计摊销额后的余额。

## 6.3 金融资产减值

资产负债表日,公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查,如有客观证据表明某项金融资产发生减值的,则对该项金融资产计提减值准备。

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产发生减值时,该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如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(如债务人的信用评级已提高等),原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

### 2) 以成本计量的可供出售金融资产

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,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时,将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值,与按照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,确认为减值损失,计入当期损益,且以后期间不予转回。

### 3) 以公允价值计量的可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时,即使该金融资产没有终止确认,原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出,计入当期损益。该转出的累计损失,为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的以公允价值计量的可

供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。以公允价值计量的可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

## 7. 坏账准备的确认标准、计提方法

### 7.1 坏账损失的确认标准

本公司对于因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行其清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

### 7.2 坏账准备的计提方法

对单项金额重大的应收款项，公司单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

对单项金额不重大的应收款项以及经单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，公司按信用风险特征划分为若干资产组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

公司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款项组合的实际损失情况，结合实际情况确定以资产负债日应收款项账龄作为判断信用风险特征的主要依据并藉此划分资产组合，根据公司经验，确定坏账准备计提比例为：

账龄	计提比例
一年以内	0.5%
一至二年	5%
二至三年	20%
三年以上	50%

对归属于同一合并报表范围内公司之间的应收款项按照个别认定法确认，不计提坏账准备。

对于有确凿证据表明可在一年内收回的应收款项，不包括在具有类似风险特征的应收款项组合中计算确定减值损失，即不计提坏账准备。

## 8. 存货核算方法

存货分类为：原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、包装物、低值易耗品等  
房地产行业存货分类为：开发成本、已完工开发产品、出租开发产品。

各类存货取得时按实际成本计价，领用、发出时采用加权平均法计价；

包装物及低值易耗品领用采用一次摊销法；

存货的盘存制度采用永续盘存法；

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备系按单个项目的成本高于可变现净值的差额提取，预计的存货跌价计入当期损益；

开发用土地核算方法：按土地转让合同或协议预付的购买土地款先在预付账款核算，实际取得土地使用权时转入无形资产核算，待开发或建造时将其账面价值转入开发成本；

公司为房地产开发项目借入的资金所发生的利息及借款费用，在开发项目完工之前，计入开发成本；

房地产开发项目公共配套设施的核算办法：能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本；不能有偿转让的公共配套设施，按收益的对象分配计入可售商品单位成本。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

## 9. 投资性房地产的后续计量方法

投资性房地产包括：

- ① 已出租的土地使用权；
- ② 持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③ 持有并准备增值后转让的建筑物或以收取租金为目的的建筑物。

公司投资性房地产按照成本进行初始计量。持有期间，公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，其使用寿命、预计净残值、年折旧率参见固定资产。投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产时，均以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。资产负债表日投资性房地产按账面价值与可收回金额孰低计量。

## 10. 长期股权投资核算方法

### 10.1 长期股权投资包括：

对子公司的投资：公司能够对被投资单位实施控制；

对合营公司的投资：公司与其他方对被投资单位实施共同控制；

对联营公司的投资：公司能够对被投资单位施加重大影响；

以及公司持有的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权益性投资。

### 10.2 初始投资成本的确认

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务、发行权益性证券等方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作

为初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行的权益性证券面值总额之间的差额调整资本公积，不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并，以合并日被合并方可辨认净资产公允价值份额作为初始投资成本，购买方在购买日所确定的合并成本，如大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始成本（其差额在合并财务报表中体现为商誉），如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，其差额应计入当期损益。

除企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，按实际付出的资产、所产生或承担的负债及所发行的权益性工具的公允价值，再加上各项相关直接费用作为初始投资成本。

### 10.3 后续计量

#### 1) 成本法

公司对下列长期股权投资采用成本法核算：

- ① 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，亦即对子公司投资；
- ② 对被投资单位不具有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。

#### 2) 权益法

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

### 10.4 减值处理

采用成本法核算的、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，其减值处理参照金融资产之以成本计量的可供出售的金融资产；其他长期股权投资的减值处理参照资产减值。

### 10.5 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，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，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

### 10.6 处置投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

## 11. 固定资产的计价和折旧方法

固定资产标准依照《企业会计准则》的规定，按实际成本核算；固定资产折旧，按固定资产原值扣减残值（原价的 5%），采用分类折旧以直线法计提折旧。

类 别	年 限	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40 年	2.375
机 器 设 备	12 年	7.917
运 输 设 备	10 年	9.500
其 他 设 备	5 年	19.000

固定资产减值准备：期末对由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于其账面价值的按预计可收回金额低于其账面价值的差额，按单项资产计提减值准备。

## 12. 在建工程核算方法

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，按工程项目分类核算，并在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。与购建固定资产有关的专门借款所发生的借款费用，在满足《企业会计准则—借款费用》所规定的条件下，计入所购建固定资产的成本；其他借款费用则直接计入当期财务费用。期末，按单项资产可收回金额低于在建工程账面价值的差额，提取在建工程减值准备。

## 13. 无形资产的计价和摊销方法

### （1）无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本入账。自行开发的无形资产，满足相关条件的开发阶段支出可作为初始成本。开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

### （2）无形资产的使用寿命及摊销

使用寿命有限的无形资产，应在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式的，采用直线法摊销。摊销自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止。

无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但年末应对无形资产使用寿命进行复核。

使用寿命的确定：来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规



定使用寿命的，应综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

#### 14. 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

#### 15. 主要资产的减值

##### (1) 存货

期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，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。

在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

##### (2) 应收款项外的其他金融工具

公司在期末对交易性金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该等资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响做出可靠计量的事项。

##### a、持有至到期投资

期末，有客观证据表明持有至到期投资发生减值的，应将账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

如有客观证据表明该金融资产的价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。

##### b、可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

可供出售金融资产的减值损失一经确认，不得通过损益转回。

### (3) 长期股权投资

期末应判断是否发生了长期股权投资减值事项，如发生减值事项的，应进行减值测试并确认减值损失。

成本法核算的、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，其减值损失是根据其账面价值与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进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不得转回。

### (4) 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业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为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

## 16. 职工薪酬：

(1) 在每一会计期间内,将应付的职工薪酬确认为负债,按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。

(2) 本公司按照工资总额的一定比例提取养老保险费、医疗保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费及职工教育经费,并按月向劳动和社会保障机构缴纳相应的费用,并按受益对象分别计入当期成本或费用。

## 17. 收入确认原则

(1) 商品销售:企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制,与交易相关的经济收益可以收到,且相关的收入和成本能可靠计量时,确认为营业收入的实现。

(2) 让渡资产使用权:在与交易相关的经济利益能够流入企业,收入的金额能够可靠地计量时,确认收入的实现。

(3) 提供劳务:在同一年度内开始并完成的,在劳务已经提供,收到价款或取得收取价款的证据且相关成本能够可靠的计量时,确认收入的实现。

## 18. 所得税的会计处理方法

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的,可产生可抵扣暂时性差异。

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产,以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,应当以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日,企业应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,应当减记递延所得税资产的账面价值。

适用税率发生变化的,应对已确认的递延所得税资产进行重新计量,除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产以外,应当将其影响数计入变化当期的所得税费用。

## 19. 合并报表的编报

合并报表的编报按照《企业会计准则—企业合并》和《企业会计准则—合并财务报表》

的有关规定，公司控制的所有子公司，无论是小规模子公司还是经营业务性质特殊的子公司，均应纳入合并财务报表的合并范围，公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围，有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

根据《企业会计准则—合并财务报表》的规定，公司将少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，将少数股东损益在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

同一控制下的企业合并：参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方在合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在公司最终控制方对其开始实施控制时纳入公司合并范围，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。公司在编制合并财务报表时，自公司最终控制方对被合并子公司开始实施控制时起将被合并子公司的各项资产、负债以其账面价值并入公司合并资产负债表，被合并子公司的经营成果纳入公司合并利润表。

非同一控制下的企业合并：参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。当合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额确认为商誉。当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，其差额计入当期损益。公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司资产、负债及经营成果纳入公司财务报表中。

公司自子公司的少数股东处购买股权，因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 20. 利润分配

根据《公司法》及本公司章程的规定，法定盈余公积金按税后利润的 10%提取。

## 21. 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### (1) 本报告期会计政策变更：

本期无应披露未披露的会计政策变更。

### (2) 本报告期会计估计变更：

本期无应披露未披露的会计估计变更。

(3) 前期重大会计差错更正:

本期无应披露未披露的会计差错更正。

## 五、 税项

1. 增值税: 税率为 17%, 13%, 0%。
2. 营业税: 税率为 5%。
3. 所得税: 税率为 25%; 子公司上海天骄房地产有限责任公司原为享受企业所得税 15% 税率的企业, 根据国发〔2007〕39 号《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》, 自 2008 年 1 月 1 日起, 原享受低税率优惠政策的企业, 在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率, 2009 年所得税率为 20%。
4. 教育费附加: 按应交流转税额的 4% 计提。
5. 城市维护建设税: 按应交流转税额的 7% 计提, 上海天骄房地产有限责任公司按应交流转税额的 1% 计提, 福建阳光房地产开发有限公司闽侯分公司按应交流转税额的 5% 计提。
6. 防洪费按营业收入的 0.45‰。

## 六、 企业合并及合并财务报表

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围, 公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础, 根据其他有关资料为依据, 按照权益法调整对子公司的长期股权投资后, 由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

(一)、子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司（单位：人民币万元）

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	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(%)	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期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福州凌骏工贸 有限公司	全资子公司	福州	贸易	1000	建筑材料、五金交电(不含电动自行车)、文体用品、电子产品、家用电器、针纺织品及日用百货的批发；对房地产业、信息产业的投资；建筑工程的设计与施工。	1000		100%	100%	是			
福州阳光新界 房地产开发有 限公司	全资子公司的子公司	福州	房地产	1000	房地产开发、销售	1000		100%	100%	是			

2、通过同一控制下的企业合并取得的子公司（单位：人民币万元）

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	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(%)	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期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
-------	-------	-----	------	------	------	---------	---------------------	---------	----------	--------	--------	----------------------	---

福州汇友房地产开发有限公司	全资子公司	福州	房地产	4527	房地产开发；物业管理；房产租赁；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工；建筑材料批发、代购代销；对房地产、市政工程、园林工程及贸易行业的投资；企业担保咨询、投资咨询、资产管理重组咨询、上市咨询	4476.28		100%	100%	是			
---------------	-------	----	-----	------	--	---------	--	------	------	---	--	--	--

## 同一控制下企业合并的判断依据

参与合并的企业——母公司和上述子公司在合并前后的 12 个月内均受同一方最终控制,故该企业合并属于同一控制下的企业合并。

## 3、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司（单位：人民币万元）

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	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 (%)	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期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福建阳光房地产开发有限公司	全资子公司	福州	房地产	42433	房地产开发	52962.87		100%	100%	是			
福州特发实业有限公司	全资子公司	福州	贸易	2000	电子产品、家用电器、建筑材料、针纺织品、日用百货、五金交电、在色金属、塑料制品、副食品的批发、零售	2000		100%	100%	是			
上海天骄房地产有限责任公司	全资子公司	上海	房地产	2000	房地产开发经营，建材、金属材料、矿产品的销售。	16300		100%	100%	是			
福建汇友源房地产开发有限公司	全资子公司	福州	房地产	21000	房地产开发，房产租赁，物业管理；市政工程、园林绿化、装修设计	20771.81		100%	100%	是			

福州开发区华康实业有限公司	全资子公司	福州	房地产	32900	房地产开发；计算机软件的开发及设备维护，数据处理，智能化系统技术的研究与开发；酒店投资管理；对房地产业的投资；机械设备、电子产品、家用电器、通讯器材，五金交电、建筑材料、汽车配件、化工产品、塑料制品、日用百货的批发	28068.64		100%	100%	是			
福州康嘉房地产开发有限公司	全资子公司	福州	房地产	800	房地产开发，商品房销售；建筑材料代购代销；物业管理。	2934.78		100%	100%	是			
咸阳市上林西苑房地产开发有限公司	全资子公司	咸阳	房地产	2000	房地产开发，房地产咨询、服务、销售；建筑材料销售	1998.32		100%	100%	是			
福建宏辉房地产开发有限公司	全资子公司的控股子公司	福州 闽侯	房地产	79600	房地产业开发、对房地产业的投资	40569.97		51%	51%	是	38 94 9.3 1		

注1. 根据公司第六届董事会第十三次会议决议，同意对公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）增资 2 亿元人民币，增资后，阳光房地产注册资本 22433 万元增加至 42433 万元。增资后，公司仍持有福建阳光房地产开发有限公司 100% 股权（详公司 2009 年 8 月 13 日公告）。



注2. 根据公司第六届董事会第十四次会议决议, 同意公司受让郑艳持有的福州特发实业有限公司 5% 股权, 受让后, 公司持有福州特发实业有限公司 100% 股权 (详见公司 2009 年 9 月 28 日公告)。

(二) 本年不存在母公司拥有半数以上表决权, 但未能对其形成控制的被投资单位。

(三) 合并范围发生变更的说明

1. 与上年相比本年新增合并单位 4 家, 原因为:

- (1) 根据公司第六届董事会第十七次会议决议, 同意公司 100% 出资设立福州凌骏工贸有限公司, 注册资本为人民币 1000 万元 (详见公司 2009 年 11 月 24 日公告)。
- (2) 根据公司第六届董事会第十七次会议决议, 同意公司下属全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司成立子公司福州阳光新界房地产开发有限公司, 该公司注册资本为人民币 1000 万元, 全部由福建汇友源房地产开发有限公司出资 (详见公司 2009 年 11 月 24 日公告)。
- (3) 根据公司第六届董事会第十四次会议决议, 同意公司受让陕西上林苑投资开发有限公司持有的咸阳市上林西苑房地产开发有限公司 100% 股权, 受让后, 公司持有咸阳市上林西苑房地产开发有限公司 100% 股权 (详见公司 2009 年 9 月 28 日公告)。
- (4) 根据公司第六届董事会第十四次会议决议, 同意公司下属全资子公司福州开发区华康实业有限公司 (以下简称“华康实业”) 受让卓鹏持有的福建宏辉房地产开发有限公司 (以下简称“宏辉房地产”) 100% 股权, 受让后, 公司持有宏辉房地产 100% 股权; 宏辉房地产的注册资本为人民币 1000 万元 (详见公司 2009 年 9 月 28 日公告)。
- (5) 根据公司第六届董事会第十七次会议决议, 同意公司下属全资子公司华康实业对宏辉房地产 (华康实业持有宏辉房地产 100% 的股权) 以现金形式增资 15300 万元, 增资后, 宏辉房地产的注册资本从人民币 1000 万元变更至人民币 16300 万元 (详见公司 2009 年 11 月 24 日公告)。
- (6) 根据公司第六届董事会第十八次会议决议, 同意公司下属全资子公司华康实业对宏辉房地产 (华康实业持有宏辉房地产 100% 的股权) 以现金形式增资 17700 万元, 增资后, 宏辉房地产的注册资本从人民币 16300 万元变更至人民币 34000 万元 (详见公司 2009 年 12 月 3 日公告)。
- (7) 2009 年度第三次临时股东大会会议决议, 同意公司、公司下属子公司华康实业、宏辉房地产 (华康实业持有宏辉房地产 100% 的股权) 与建银国际资本管理 (天津) 有限公司 (以下简称“建银国际”) 签署关于《福建宏辉房地产开发有限公司增资入股协议》 (以下简称“增资入股协议”), 根据增资入股协议约定华康实业和建银国际分别对宏辉房地产以货币资金方式增资人民币 6600 万元和 39000 万

元., 本次宏辉房地产增资完成后,宏辉房地产的注册资本从目前的人民币 34000 万元变更至人民币 79600 万元。增资后,华康实业持有宏辉房地产 51%的股权(详见公司 2009 年 12 月 24 日公告)。

2. 本年减少合并单位 0 家。

(四) 本期新纳入合并范围的主体 (单位: 人民币万元)

名称	期末净资产	本期净利润
福州凌骏工贸有限公司	1,000.00	-
福州阳光新界房地产开发有限公司	1,000.00	-
咸阳市上林西苑房地产开发有限公司	1,994.38	-3.94
福建宏辉房地产开发有限公司	79,464.88	-105.09

(五) 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
咸阳市上林西苑房地产开发有限公司	-	-
福建宏辉房地产开发有限公司	-	-

## 七、 合并报表主要项目注释 (2009 年 12 月 31 日)

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 凡未注明年初数的均为期末数)

## 1. 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	原币金额	折算汇率	人民币金额	原币金额	折算汇率	人民币金额
<b>库存现金</b>						
人民币	821,816.46	1.0000	821,816.46	504,983.55	1.0000	504,983.55
小计			<b>821,816.46</b>			<b>504,983.55</b>
<b>银行存款</b>						
人民币	433,729,228.71	1.0000	433,729,228.71	185,952,449.35	1.0000	185,952,449.35
美元	370,466.65	6.8282	2,529,620.38	172,070.92	6.8346	1,176,035.91
港币	640.88	0.8805	564.29	622.71	0.8819	549.16
日元	8,441,212.00	0.0738	622,809.50	4,814,154.00	0.0757	364,431.46
新加坡币	0.08	4.8750	0.39	0.08	4.7530	0.38
欧元	264.21	9.7971	2,588.50	264.07	9.6591	2,550.67
小计			<b>436,884,811.77</b>			<b>187,496,016.93</b>
<b>其他货币资金</b>						
人民币	34,532,811.82	1.0000	34,532,811.82	8,014,745.82	1.0000	8,014,745.82
小计			<b>34,532,811.82</b>			<b>8,014,745.82</b>
<b>合计</b>			<b>472,239,440.05</b>			<b>196,015,746.30</b>

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	27,810,919.33	6,633,910.49
客户购房按揭贷款保证金	2,523,892.49	620,835.33
信用证保证金	4,198,000.00	760,000.00
<b>合计</b>	<b>34,532,811.82</b>	<b>8,014,745.82</b>

## 2. 应收票据

(1) 应收票据的分类:

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	515,000.00	7,900,000.00
商业承兑汇票		
<b>合计</b>	<b>515,000.00</b>	<b>7,900,000.00</b>

(2) 期末无已质押的应收票据。

(3) 期末无未到期已贴现的银行承兑汇票。

(4) 期末无已背书未到期的应收票据。

(5) 期末应收票据中无持本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位票据。

(6) 期末无关联方应收票据金额。

### 3. 应收账款

(1) 应收账款构成:

种类	期末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的款项				-				-
2、其他按账龄划分为类似信用风险特征的款项	174,891,201.60	100.00%		1,299,651.78	31,801,069.91	100.00%		333,223.10
其中：1年以内	171,591,544.92	98.11%	0.50%	857,957.71	28,150,463.31	88.52%	0.50%	140,752.32
1-2年	1,499,094.87	0.86%	5.00%	74,954.74	3,628,516.72	11.41%	5.00%	181,425.84
2-3年	1,778,471.93	1.02%	20.00%	355,694.39		0.00%	20.00%	-
3年以上	22,089.88	0.01%	50.00%	11,044.94	22,089.88	0.07%	50.00%	11,044.94
合计	174,891,201.60	100.00%		1,299,651.78	31,801,069.91	100.00%		333,223.10

(2) 期末无单独进行减值测试的应收账款。

(3) 无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(4) 期末应收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 期末无关联方应收账款。

(6) 期末应收账款中欠款金额前五名:

债务人排名	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
第一名	客户	38,804,895.00	1年以内	22.19%
第二名	客户	21,417,858.00	1年以内	12.25%
第三名	客户	19,484,566.50	1年以内	11.14%
第四名	客户	6,821,862.50	1年以内	3.90%
第五名	客户	6,796,218.99	1年以内	3.89%
合计		93,325,400.99		53.37%

(7) 期末无不符合终止确认条件的应收账款的转移;

(8) 期末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

### 4. 预付账款

(1) 预付款项按账龄列示:

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	338,085,747.65	98.80%	453,127,207.25	95.33%
1-2年	2,308,859.67	0.67%	22,221,104.61	4.67%
2-3年	1,816,698.30	0.53%		0.00%
3年以上		0.00%		0.00%
合计	342,211,305.62	100.00%	475,348,311.86	100.00%

(2) 期末账龄超过1年的预付款项金额为4,125,557.97元, 大额如下:

项目	金额	未及时结算原因
福建翔锋建筑工程有限公司	1,798,698.30	工程款, 未结算
上海上合建筑材料有限公司	676,808.00	材料款, 未结算

(3) 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
福州国土资源局	非关联方	149,610,680.00	1年以内	土地出让金, 尚未收到发票
闽侯县财政局(7号地块)	非关联方	84,300,000.00	1年以内	土地出让金, 尚未收到发票
中国建筑第七工程局第三建筑公司	承建商	19,735,000.00	1年以内	工程款, 未结算
晋江宏展鞋塑有限公司	供应商	10,104,873.12	1年以内	购货款, 未结算
上海商景实业有限公司	供应商	4,133,671.50	1年以内	购货款, 未结算
合计		267,884,224.62		

(4) 期末预付款项中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

## 5. 其他应收款

(1) 其他应收款构成

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的款项	15,971,416.65	67.82%	-	-	5,997,342.52	9.03%	-	0.00%
2、其他按账龄划分为类似信用风险特征的款项	7,577,630.93	32.18%	778,131.52		60,412,620.26	90.97%	2,179,499.26	
其中：1年以内	2,454,496.95	10.42%	12,272.50	0.50%	22,668,830.56	34.13%	113,344.16	0.50%
1-2年	2,759,987.88	11.72%	137,999.39	5.00%	37,223,355.00	56.05%	1,861,167.75	5.00%
2-3年	1,845,711.40	7.84%	369,142.28	20.00%	184,100.00	0.28%	36,820.00	20.00%
3年以上	517,434.70	2.20%	258,717.35	50.00%	336,334.70	0.51%	168,167.35	50.00%
合计	23,549,047.58	100.00%	778,131.52		66,409,962.78	100.00%	2,179,499.26	

(2) 年末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏帐准备金额	计提比例	理由
出口退税款	15,971,416.65	-	-	符合国家相关规定的出口退税款，不会产生坏账

(3) 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(4) 期末其他应收款中关联方款项为 1,447,521.14 元，占其他应收款年末余额 6.15%，详见本附注八（二）5。

(5) 年末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例
出口退税	非关联方	出口退税款	15,971,416.65	1年以内	67.81%
福州开发区阳光物业管理有限公司	本公司持有其 36.82% 的股权	往来款	1,447,521.14	1年以内及1-2年	6.15%
福州市建设局新材办	非关联方	往来款	958,696.00	2-3年	4.07%
福州祥锋商贸有限公司	非关联方	往来款	707,753.60	1-2年	3.01%
上海圣莎投资有限公司	非关联方	往来款	613,723.50	1-2年	2.61%
合计			19,699,110.89		83.65%

(6) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移；

(7) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排；

## 6. 存货及存货跌价准备

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	21,006,415.98	-	21,006,415.98	4,606,917.51	-	4,606,917.51
开发成本	1,822,661,529.01	-	1,822,661,529.01	1,669,344,171.57	-	1,669,344,171.57
开发产品	364,959,932.51	-	364,959,932.51	142,290,864.03	-	142,290,864.03
出租开发产品	51,216,942.62	-	51,216,942.62	63,893,823.63	-	63,893,823.63
合计	2,259,844,820.12	-	2,259,844,820.12	1,880,135,776.74	-	1,880,135,776.74

注：以存货作抵押，共取得银行借款 778,371,517.71 元，详见本附注十（一）1。

## (1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
丹宁顿小镇	2007年9月	2011年12月	132,163.33万元	236,303,328.27	400,677,026.29
阳光上城D组团	2009年1月	2011年12月	34,450万元	6,826,149.50	5,700,982.50
乌山荣域	2007年6月	2010年5月	137,960.87万元	367,895,303.37	587,047,547.05
阳光理想城四期 (阳光上城B组团)	2010年1月	2011年12月	28,381.52万元	9,863,021.00	7,916,404.00
阳光白金瀚官	2007年6月	2010年9月	94,763.03万元	220,223,861.08	632,965,811.73
阳光理想城三期 (阳光上城C组团)	2010年1月	2011年12月	17,195.36万元	36,139,983.00	35,036,400.00
阳光假日广场	2010年12月	2013年12月	37,800万元	3,335,329.00	-
阳光·新界	2010年4月	2012年12月	208,300万元	125,016,073.00	-
上林西苑项目	2010年9月	2013年12月	105,000万元	189,986,425.96	-
南屿滨江城二期	2010年8月	2013年12月	132,940.8万元	430,372,054.83	-
南屿滨江城一期	2010年8月	2013年12月	82,000万元	196,700,000.00	-
合计				1,822,661,529.01	1,669,344,171.57

## (2) 开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
阳光城三期	2007年12月	34,506,374.45	777,584.16	24,050,688.18	11,233,270.43
阳光城二区	2004年12月	10,668,473.00		2,564,761.29	8,103,711.71
罗星花园	1998年6月	48,265.89			48,265.89
上海天骄大厦	2005年11月	97,067,750.69	-1,040,263.53	82,714,397.68	13,313,089.48
丹宁顿A区一期住宅	2009年9月	-	280,052,568.09	250,124,629.47	29,927,938.62
阳光白金瀚官3#4#	2009年12月	-	479,549,439.12	234,371,650.81	245,177,788.31
阳光乌山荣域A1#A2#	2009年12月	-	378,404,227.30	321,248,359.23	57,155,868.07
合计		142,290,864.03	1,137,743,555.14	915,074,486.66	364,959,932.51

## (3) 出租开发产品:

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
阳光城三期 阳光城1-5层 部分商业用房	2007.12	64,839,398.19	945,574.56	1,348,515.25	1,593,900.05	12,431,496.21	53,327,744.95	2,110,802.33
合计		64,839,398.19	945,574.56	1,348,515.25	1,593,900.05	12,431,496.21	53,327,744.95	2,110,802.33

## (4) 存货的说明(计入期末开发成本余额的借款费用资本化金额)

开发成本项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末开发成本- 资本化余额
			本期转入开发产品金额	其他减少	
丹宁顿小镇	38,013,805.50	24,463,678.69	27,273,429.96		35,204,054.23
阳光白金瀚宫	46,939,227.05	19,923,294.85	66,439,072.73		423,449.17
乌山荣域	44,349,657.23	26,316,182.00	39,160,537.75		31,505,301.48
合计	129,302,689.78	70,703,155.54	132,873,040.44	-	67,132,804.88

## 7. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
福州开发区阳光物业管理有限公司	权益法	2,025,000.00	1,010,683.48	56,117.39	1,066,800.87	36.82%	36.82%				
阳光城集团常州君德投资有限公司	权益法	26,000,000.00	-	25,964,368.99	25,964,368.99	26.00%	26.00%				
合计			1,010,683.48	26,020,486.38	27,031,169.86				-		-

## (1) 合营企业及联营企业主要信息



被投资单位	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持 股比例	本企业在被 投资单位表 决权比例
<b>联营企业</b>							
福州开发区阳光物 业管理有限公司	有限责任公 司	马尾	叶兰	商品房物业 管理	550.00	36.82%	36.82%
阳光城集团常州君 德投资有限公司	有限责任公 司	常州	林建春	投资公司	10,000.00	26.00%	26.00%

被投资单位	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收 入总额	本期净利润
<b>联营企业</b>					
福州开发区阳光物 业管理有限公司	6,422,265.12	3,490,857.91	2,931,407.21	8,428,410.57	152,410.08
阳光城集团常州君 德投资有限公司	99,862,957.67		99,862,957.67		-137,042.33

- (2) 根据公司第六届董事会第十五次会议决议，同意公司对阳光城集团常州君德投资有限公司出资人民币 2600 万元，占常州君德的股权比例为 26%，本次出资资金来源为公司自有资金，以货币资金形式投入（详见公司 2009 年 10 月 17 日公告）。

## 8. 固定资产及累计折旧

类别	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>一、账面原值合计</b>	<b>37,224,474.15</b>	<b>2,412,053.00</b>	<b>27,652.00</b>	<b>39,608,875.15</b>
其中：房屋及建筑物	22,771,173.82	-	-	22,771,173.82
机器设备	6,530,843.51	-	-	6,530,843.51
运输设备	5,204,726.00	1,995,092.00	-	7,199,818.00
其他	2,717,730.82	416,961.00	27,652.00	3,107,039.82
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>18,857,076.93</b>	<b>1,981,482.56</b>	<b>7,961.95</b>	<b>20,830,597.54</b>
其中：房屋及建筑物	9,665,561.05	540,815.38	-	10,206,376.43
机器设备	5,441,976.32	241,554.16	-	5,683,530.48
运输设备	1,883,643.03	896,948.75	-	2,780,591.78
其他	1,865,896.53	302,164.27	7,961.95	2,160,098.85
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>18,367,397.22</b>	<b>430,570.44</b>	<b>19,690.05</b>	<b>18,778,277.61</b>
其中：房屋及建筑物	13,105,612.77	-540,815.38	-	12,564,797.39
机器设备	1,088,867.19	-241,554.16	-	847,313.03
运输设备	3,321,082.97	1,098,143.25	-	4,419,226.22
其他	851,834.29	114,796.73	19,690.05	946,940.97
<b>四、减值准备合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
<b>五、固定资产账面价值合计</b>	<b>18,367,397.22</b>	<b>430,570.44</b>	<b>19,690.05</b>	<b>18,778,277.61</b>
其中：房屋及建筑物	13,105,612.77	-540,815.38	-	12,564,797.39
机器设备	1,088,867.19	-241,554.16	-	847,313.03
运输设备	3,321,082.97	1,098,143.25	-	4,419,226.22
其他	851,834.29	114,796.73	19,690.05	946,940.97

注 1：本期增加 2,412,053.00 元。

注 2：本期计提折旧 1,981,482.56 元。

注 3：期末无用于抵押或担保的固定资产。

## 9. 无形资产

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>1、账面原值合计</b>	<b>2,240,660.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,240,660.00</b>
(1) 土地使用权	2,220,660.00			2,220,660.00
(2) 软件使用权	20,000.00			20,000.00
<b>2、累计摊销合计</b>	<b>724,536.00</b>	<b>59,352.00</b>	<b>-</b>	<b>783,888.00</b>
(1) 土地使用权	720,536.00	55,352.00		775,888.00
(2) 软件使用权	4,000.00	4,000.00		8,000.00
<b>3、无形资产账面净值合计</b>	<b>1,516,124.00</b>	<b>-59,352.00</b>	<b>-</b>	<b>1,456,772.00</b>
(1) 土地使用权	1,500,124.00	-55,352.00		1,444,772.00
(2) 软件使用权	16,000.00	-4,000.00		12,000.00
<b>4、减值准备合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(1) 土地使用权	-	-		-
(2) 软件使用权	-	-		-
<b>无形资产账面价值合计</b>	<b>1,516,124.00</b>	<b>-59,352.00</b>	<b>-</b>	<b>1,456,772.00</b>
(1) 土地使用权	1,500,124.00	-55,352.00		1,444,772.00
(2) 软件使用权	16,000.00	-4,000.00		12,000.00

注1. 本期摊销额为 59,352.00 元。

注2. 期末无用于抵押或担保的无形资产。

## 10. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	期初减值准备	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
福建阳光房地产开发有限公司	3,642,290.38				3,642,290.38	
<b>合计</b>	<b>3,642,290.38</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,642,290.38</b>	<b>-</b>

注：每年年度终了，通过将商誉相关的资产组可收回金额与该资产组（包含商誉）账面价值相比较的方式进行减值测试，如发生减值，则提取商誉减值准备，并确认资产减值损失。

## 11. 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数		年初数
	暂时性差异金额	递延所得税资产/负债金额	
一、递延所得税资产：			
1. 资产减值准备	2,031,189.15	515,067.17	591,442.12
2. 开办费			
3. 可抵扣亏损			
4. 交易性金融资产			
5. 可供出售金融资产			
合计	2,031,189.15	515,067.17	591,442.12
二、递延所得税负债：			
1、公允价值变动及非同一控制下合并所产生的公允价值与合并成本的差异	92,444,036.80	23,111,009.20	24,314,949.07
合计	92,444,036.80	23,111,009.20	24,314,949.07

## 12. 资产减值准备

项目	年初数	本期转入数	本期增加额	本期减少额		期末数
				转回	转销	
一、坏帐准备	2,512,722.36	1.17	-434,940.23			2,077,783.30
二、存货跌价准备						-
三、可供出售金融资产减值准备						-
四、持有至到期投资减值准备						-
五、长期股权投资减值准备						-
六、投资性房地产减值准备						-
七、固定资产减值准备						-
八、工程物资减值准备						-
九、在建工程减值准备						-
十、无形资产减值准备						-
十一、商誉减值准备						-
合计	2,512,722.36	1.17	-434,940.23	-	-	2,077,783.30

注：本期转入 1.17 元，系本期增加合并范围内子公司福建宏辉房地产开发有限公司相应转入合并日福建宏辉房地产开发有限公司的资产减值准备。

### 13. 短期借款

(1) 短期借款分类:

借款类别	期末数	年初数
质押借款	8,530,000.00	
担保借款	132,953,026.35	167,847,140.38
抵押借款	385,371,517.71	
押汇借款	20,512,348.17	
合计	547,366,892.23	167,847,140.38

(2) 抵押、质押及担保情况情况详见附注八(二)3及附注十(一)1、2。

### 14. 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	5,000,000.00	-
商业承兑汇票	9,955,200.00	
合计	14,955,200.00	-

注：下一会计期间将到期的金额 14,955,200.00 元。

### 15. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下:

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	89,407,418.54	74.56%	21,654,672.24	94.66%
1-2年	743,910.78	0.62%	51,984,589.52	0.41%
2-3年	26,519,179.57	22.12%	236,101.70	2.68%
3年以上	3,239,718.38	2.70%	3,203,616.68	2.25%
合计	119,910,227.27	100.00%	77,078,980.14	100.00%

(2) 应付账款余额中无应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项;

(3) 期末余额中无欠关联方款项;

(4) 账龄超过 1 年应付账款有 30,502,808.73 元, 占应付账款总额的比例为 25.44%, 其中大额如下:

单位名称	金 额	未结转原因	备注
中建七局第三建筑有限公司第一分公司	22,422,948.92	工程款，未结算	
万友消防工程集团有限公司	1,890,056.00	工程款，未结算	
中建保华建筑有限责任公司	1,400,000.00	工程款，未结算	
合计	25,713,004.92		

## 16. 预收账款

(1) 预收账款账龄分析列示如下:

账 龄	期 末 数		年 初 数	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1年以内	829,991,300.53	97.64%	131,095,841.35	85.89%
1-2年	18,290,917.52	2.15%	21,509,462.13	14.09%
2-3年	1,744,822.84	0.21%	10,034.99	0.01%
3年以上	10,575.60	0.00%	9,355.60	0.01%
合计	850,037,616.49	100.00%	152,624,694.07	100.00%

(2) 预收账款余额中无预收持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款:

单位名称	金 额	未结转原因	备注
林永康	3,000,000.00	未达到收入确认条件	
赵爱娇	757,673.00	未达到收入确认条件	
林飞	749,124.00	未达到收入确认条件	
合计	4,506,797.00		

(4) 预售房产收款分项目分析列示如下:

项目名称	期末余额	年初余额
阳光乌山荣域	465,866,695.00	61,457,352.05
阳光白金瀚官	320,532,734.00	9,186,716.00
丹宁顿小镇	6,528,048.00	
阳光城二区	1,627,332.00	1,152,232.00
罗星花园	9,323.60	9,323.60
阳光城三期	214.18	40,702,371.18
合计	794,564,346.78	112,507,994.83

## 17. 应付职工薪酬

项目	年初数	其他转入	本期增加	本期支付	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	164,380.00	3,274.14	8,841,197.78	8,928,105.37	80,746.55
二、职工福利费	-	-	526,969.22	427,549.22	99,420.00
三、社会保险费	48,758.97	-	524,794.74	469,654.84	103,898.87
其中： 1、医疗保险费	35,959.35	-	235,561.00	235,561.00	35,959.35
2、基本养老保险费	2,946.00	-	17,978.00	17,978.00	2,946.00
3、年金缴费	-	-	-	-	-
4、失业保险费	9,348.72	-	249,574.64	194,739.84	64,183.52
5、工伤保险费	297.00	-	12,012.70	12,012.70	297.00
6、生育保险费	207.90	-	9,668.40	9,363.30	513.00
四、住房公积金	-	-	4,893.80	4,893.80	-
五、辞退福利	-	-	-	-	-
六、其他	429,106.04	-	116,635.33	51,505.96	494,235.41
合计	642,245.01	3,274.14	10,014,490.87	9,881,709.19	778,300.83

注：本期其他转入系本期增加合并范围内子公司福建宏辉房地产开发有限公司相应转入合并日福建宏辉房地产开发有限公司的应付职工薪酬。

## 18. 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-4,592,653.17	145,076.88
营业税	-12,177,339.98	-4,078,535.72
城建税	-864,288.31	-223,106.77
所得税	1,615,420.62	1,508,304.43
房产税	131,188.02	84,028.58
代扣个人所得税	113,244.26	11,023.85
印花税	-57,694.66	-
土地增值税	41,255,825.73	14,750,785.67
土地使用税	-	-500,459.34
教育费附加	-486,029.66	-128,014.35
防洪费	-	19.22
合计	24,937,672.85	11,569,122.45

## 19. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	403,672.50	3,162,418.60
短期借款应付利息	824,492.83	419,737.24
合计	1,228,165.33	3,582,155.84

## 20. 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
流通股	2,031,498.50	1,660,872.57	尚未支付
福建省东方投资担保有限公司	-	9,800,000.00	期末无余额
陈劲	1,878,900.77	1,878,900.77	尚未支付
林为武	5,587,957.23	5,587,957.23	尚未支付
合计	9,498,356.50	18,927,730.57	

## 21. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下:

账 龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	63,264,893.17	74.27%	54,442,817.69	87.50%
1-2年	15,328,470.81	17.99%	4,433,233.00	7.12%
2-3年	3,292,462.00	3.86%	67,305.23	0.11%
3年以上	3,305,778.05	3.88%	3,279,045.46	5.27%
合计	85,191,604.03	100.00%	62,222,401.38	100.00%

(2) 期末余额中欠持本公司 23.90%表决权股份的股东福建阳光集团有限公司往来款 6,182,541.45 元, 详见附注八(二)5;

(3) 期末余额中欠全部关联方款项为 6,393,371.55 元, 占其他应付款总额的比例为 7.50%, 详见附注八(二)5;

(4) 期末余额中账龄超过 1 年大额其他应付款:



单位名称	金 额	未偿还原因	备注
上海圣莎酒店投资管理有限公司	6,198,482.40	往来款, 尚未还款	
福建阳光集团有限公司	3,508,739.00	往来款, 尚未还款	
泉州汇升发展有限公司	2,480,435.50	往来款, 尚未还款	
福州龙泉贸易有限公司	2,442,091.17	往来款, 尚未还款	
福建新华都购物广场股份有限公司	1,200,000.00	往来款, 尚未还款	
合计	15,829,748.07		

## (5) 金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容	备注
陕西上林苑开发投资有限公司	30,485,507.96	往来款	
上海圣莎酒店投资管理有限公司	6,214,672.40	往来款	
福建阳光集团有限公司	6,182,541.45	往来款	
国贸十四部	3,023,553.45	暂借款	
泉州汇升发展有限公司	2,480,435.50	往来款	

## 22. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	393,000,000.00	954,800,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合计	393,000,000.00	954,800,000.00

## (1) 一年内到期长期借款构成如下:

项目	期末余额	年初余额
担保借款		
抵押借款	393,000,000.00	954,800,000.00
担保借款		
合计	393,000,000.00	954,800,000.00

## (2) 金额前五名的一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国工商银行股份有限公司福州市闽都支行	2008-4-30	2010-10-28	RMB	7.938%		176,000,000.00		
中国工商银行福州市闽都支行	2008-7-1	2010-10-28	RMB	7.938%		85,000,000.00		
中国农业银行股份有限公司福州市群众支行	2008-1-4	2010-7-2	RMB	7.938%		40,000,000.00		
中国农业银行股份有限公司福州市群众支行	2008-1-7	2010-12-22	RMB	7.938%		32,000,000.00		
中国农业银行股份有限公司福州市群众支行	2008-1-7	2010-9-3	RMB	7.938%		30,000,000.00		
合计						363,000,000.00	-	-

(3) 一年内到期的长期借款中无逾期借款。

(4) 抵押、质押及担保情况详见附注八(二)3及附注十(一)1。

### 23. 长期借款

长期借款构成如下:

借款类别	币种	期末数		年初数	
		原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
担保借款	人民币				
抵押借款	人民币			512,000,000.00	512,000,000.00
合计		-	-	512,000,000.00	512,000,000.00

### 24. 股本

(1) 本公司已注册发行及实收股本如下:

项目	年初余额	本期变动增减(+, -)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1. 国有持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	117,926,050.00	-	-	-	-44,791,638.00	-44,791,638.00	73,134,412.00
其中：境内法人持股	117,921,602.00				-44,792,087.00	-44,792,087.00	73,129,515.00
境内自然人持股	4,448.00				449.00	449.00	4,897.00
4. 外资持股	-					-	-
其中：境外法人持股	-					-	-
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	117,926,050.00	-	-	-	-44,791,638.00	-44,791,638.00	73,134,412.00
二、无限售条件流通股							
1. 人民币普通股	49,575,683.00				44,791,638.00	44,791,638.00	94,367,321.00
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
无限售条件流通股合计	49,575,683.00	-	-	-	44,791,638.00	44,791,638.00	94,367,321.00
<b>合计</b>	<b>167,501,733.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>167,501,733.00</b>

(2) 股本变动情况的其他说明：2009年4月7日，福建亿力投资发展股份有限公司持有的有限售条件流通股中的4,758,654股转为无限售条件流通股。2009年8月13日，控股股东福建阳光集团有限公司持有的有限售条件流通股中的30,254,488股转为无限售条件流通股，福建省亿力投资发展有限公司持有的有限售流通股中的9,778,945股转为无限售条件流通股。

## 25. 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、股本溢价				
(1) 投资者投入的资本	321,297,083.41	23,642.70		321,320,726.11
(2) 同一控制下企业合并的影响	-			-
小计	321,297,083.41	23,642.70	-	321,320,726.11
2、其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	-			-
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	-			-
(3) 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-			-
(4) 其他	14,064,922.81			14,064,922.81
小计	14,064,922.81	-	-	14,064,922.81
合计	335,362,006.22	23,642.70	-	335,385,648.92

注：本期资本公积—股本溢价本期增加 23,642.70 元，系本期收购子公司福州特发实业有限公司 5% 少数股权相应增加股本溢价。

## 26. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	24,816,636.26	2,990,863.86		27,807,500.12
任意盈余公积				-
合计	24,816,636.26	2,990,863.86	-	27,807,500.12

根据公司法和本公司章程的规定，本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。

## 27. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	165,907,424.37	
调 整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	
调整后 年初未分配利润	165,907,424.37	
加： 本期归属于母公司所有者的净利润	181,369,609.36	
减： 提取法定盈余公积	2,990,863.86	按本年实现的净利润的 10%提取
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	11,892,615.83	每股红利0.071元（含 税）
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	332,393,554.04	

## 28. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,225,049,167.41	835,774,433.84
其他业务收入	7,390,387.69	3,854,762.17
营业成本	1,784,342,830.51	718,836,955.36

(2) 主营业务分行业及业务类别列示如下：

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业				
(2) 商 业	882,824,755.81	856,591,462.84	482,445,591.16	460,077,768.51
其中：商品贸易	420,221,422.48	416,719,027.98	109,124,447.31	99,384,391.29
出口贸易	462,603,333.33	439,872,434.86	373,321,143.85	360,693,377.22
(3) 房地产业	1,342,224,411.60	926,157,467.61	353,328,842.68	257,813,612.29
其中：房地产销售	1,342,224,411.60	926,157,467.61	353,328,842.68	257,813,612.29
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	2,225,049,167.41	1,782,748,930.45	835,774,433.84	717,891,380.80

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下：

地区	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	1,762,445,834.08	1,342,876,495.59	462,453,289.99	357,198,003.58
华东地区	1,762,445,834.08	1,342,876,495.59	462,453,289.99	357,198,003.58
境外地区	462,603,333.33	439,872,434.86	373,321,143.85	360,693,377.22
合 计	2,225,049,167.41	1,782,748,930.45	835,774,433.84	717,891,380.80

(4) 房地产开发项目收入、成本分项列示如下：

项 目	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
阳光城二期			280,000.00	207,868.15
阳光城三期	65,300,905.00	35,133,669.13	342,120,398.68	247,272,007.37
阳光城二区	3,279,041.00	2,564,761.29	10,928,444.00	10,333,736.77
丹宁顿小镇	327,100,384.00	250,124,629.47		
乌山荣域	507,724,294.00	321,248,359.23		
阳光白金瀚官（住宅）	342,635,743.60	234,371,650.81		
天骄大厦	96,184,044.00	82,714,397.68	-	-
合 计	1,342,224,411.60	926,157,467.61	353,328,842.68	257,813,612.29

地区	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	1,342,224,411.60	926,157,467.61	353,328,842.68	257,813,612.29
华东地区	1,342,224,411.60	926,157,467.61	353,328,842.68	257,813,612.29
合 计	1,342,224,411.60	926,157,467.61	353,328,842.68	257,813,612.29

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称或排名	营业收入总额	占全部营业收入的比例
第一名	181,403,957.00	8.14%
第二名	169,053,213.09	7.58%
第三名	96,184,044.00	4.31%
第四名	74,965,401.70	3.36%
第五名	52,992,550.99	2.38%
合计	574,599,166.78	25.77%

## 29. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	67,501,202.91	17,888,057.00	5%
城建税	4,321,813.04	1,323,911.96	7%或5%
教育费附加	2,773,932.00	756,285.08	3%或4%
土地增值税	62,618,325.83	14,933,021.83	
房产税	871,046.40	457,672.82	12%或1.2%
河道管理费	48,110.02	19.22	
防洪费		434,201.03	0.09%
土地使用税	100,000.00		
合计	138,234,430.20	35,793,168.94	

## 30. 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	11,411,439.21	20,880,757.78
减：利息收入	620,805.08	1,087,509.65
汇兑损益	233,270.61	-2,348,625.84
其他	1,222,087.83	562,084.66
合计	12,245,992.57	18,006,706.95

### 31. 资产减值损失

项目	本期发生数	上年同期数
一、坏账准备	-434,940.23	1,305,736.80
二、存货跌价准备		
三、可供出售金融资产减值准备		-
四、持有至到期投资减值准备		-
五、长期股权投资减值准备		-
六、投资性房地产减值准备		-
七、固定资产减值准备		-
八、工程物资减值准备		-
九、在建工程减值准备		-
十、无形资产减值准备		-
十一、商誉减值准备		-
<b>合计</b>	<b>-434,940.23</b>	<b>1,305,736.80</b>

### 32. 投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	20,486.38	-2,486,929.92
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	87,182.03	
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
<b>合计</b>	<b>107,668.41</b>	<b>-2,486,929.92</b>

#### (2) 按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括:

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
福州开发区阳光物业管理有限公司	56,117.39	-253,283.94	扭亏为盈
福州开发区华康实业有限公司	-	-2,233,645.98	100%股权改成本法核算
阳光城集团常州君德投资有限公司	-35,631.01		本年新增投资
<b>合计</b>	<b>20,486.38</b>	<b>-2,486,929.92</b>	

#### (3) 本公司投资收益汇回无重大限制;



### 33. 营业外收入

(1) 营业外收入按项目列示如下:

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	314.92	8,118.10
其中: 固定资产处置利得	314.92	8,118.10
无形资产处置利得		
非货币性资产交换利得		
债务重组利得		
接受捐赠		
政府补助	6,192,269.00	3,542,597.00
其他	38,892.34	44,664,891.24
<b>合 计</b>	<b>6,231,476.26</b>	<b>48,215,606.34</b>

(2) 本期取得的政府补助明细如下:

项目	本期发生额	上期发生额	说明
财政进口贴息		15,300.00	
外贸补贴款	1,566,478.00	527,297.00	
出口退税差额补助	173,791.00		
重点流通型外贸企业奖励金	480,000.00		
国际市场开拓基金	32,000.00		
挖潜改造资金	3,940,000.00	3,000,000.00	
<b>合 计</b>	<b>6,192,269.00</b>	<b>3,542,597.00</b>	

### 34. 营业外支出

项目	本期发生数	上年同期数
非流动资产处置损失合计	3,170.51	33,235.80
其中: 固定资产处置损失	3,170.51	33,235.80
无形资产处置损失		-
债务重组损失		3,121,000.00
非货币性资产交换损失		
对外捐赠	2,164,500.00	-
其中: 公益性捐赠支出	2,164,500.00	
其他	462,994.44	368,000.94
<b>合 计</b>	<b>2,630,664.95</b>	<b>3,522,236.74</b>

## 35. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	58,812,475.02	12,157,675.42
递延所得税调整	187,805.38	-452,204.30
合计	59,000,280.40	11,705,471.12

## 36. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

- (1) 加权平均净资产收益率 =  $P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$ ,

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

- (2) 基本每股收益 =  $P0 \div S$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

- (3) 稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

### 37. 现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 45,960,571.58 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期金额
福州祥锋商贸有限公司	17,492,011.54
白金瀚宫认购定金	7,028,718.85
营业外收入	6,221,030.88
福州侨发房地产有限公司	5,049,078.92

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 436,187,325.16 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期金额
福州开发区恒成实业有限公司	151,056,027.39
陕西上林苑投资开发有限公司	124,990,000.00
福州宽诚商贸有限公司	34,618,301.78
销售费用	28,394,931.76
福州开发区鸿宇实业有限公司	20,847,400.00

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金 5,865,258.14 元，具体如下：

项 目	本期金额
收到的股东补亏款	5,865,258.14

注：本年度收到的 2008 年度定向增发中，目标公司原股东承诺补足的亏损额。

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金 28,518,066.00 元，具体如下：

项 目	本期金额
保证金	26,518,066.00
国信证券股份有限公司	2,000,000.00

(5) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年同期金额
一、将净利润调解为经营活动现金流量		
净利润	180,857,516.27	68,208,046.01
加：资产减值准备	-434,940.23	1,305,736.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,981,482.56	1,762,343.58
无形资产摊销	59,352.00	59,352.00
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	2,855.59	33,235.80
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	11,171,544.98	19,056,520.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-107,668.41	2,486,929.92
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	76,374.95	-452,204.30
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,203,939.87	24,314,949.07
存货的减少（增加以“-”号填列）	-307,980,328.01	5,209,129.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	644,904,471.71	-116,597,866.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	255,537,394.86	-207,476,303.02
其他	-	-68,979,381.36
经营活动产生的现金流量净额	784,864,116.40	-271,069,511.05
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	437,706,628.23	188,001,000.48
减：现金的年初余额	188,001,000.48	105,293,467.60
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金等价物净增加额	249,705,627.75	82,707,532.88

(6) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期金额	上年金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1、取得子公司及其他营业单位的价格:	29,682,925.11	
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	29,682,925.11	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	53,039.97	
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	29,629,885.14	
4、取得子公司的净资产	29,682,925.11	334,468,096.38
流动资产	312,945,627.63	750,876,527.28
非流动资产	-	37,295.62
流动负债	283,262,702.52	416,445,726.52
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息		
1、处置子公司及其他营业单位的价格		
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4、处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

## (7) 现金和现金等价物的构成:

项目	本期金额	上年同期金额
一、现金	437,706,628.23	188,001,000.48
其中: 库存现金	821,816.46	504,983.55
可随时用于支付的银行存款	436,884,811.77	187,496,016.93
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	437,706,628.23	188,001,000.48
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 八、关联方关系及其交易

## (一) 关联方情况

## 1、 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地址	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	母公司 对本公司的持 股比例	母公司 对本公司的表 决权比例	本公司 最终控 制方	组织机构代 码
福建阳光集团 有限公司	控股股东	有限责 任公司	福州	吴洁	计算机及相关 设备、房地 产业的投 资、酒 店管理咨 询服 务等	100,500.00	23.90%	23.90%	吴洁	73565843-6

注：第一大股东福建阳光集团有限公司为本公司控股股东，对本公司的持股比例和表决权比例分别为 23.90%。第二大股东福建省东方投资担保有限公司对本公司的持股比例和表决权比例分别为 21.17%。福建省东方投资担保有限公司为福建阳光集团有限公司的子公司，与福建阳光集团有限公司为一致行动人。

本公司的母公司注册资本（或实收资本、股本）变化情况：

（金额单位：万元）

母公司名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
福建阳光集团有限公司	100,500.00			100,500.00

## 2、 本公司的子公司情况：

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	组织机构代码
福州汇友房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	吴洁	房地产开发	4,527.00	100.00%	100.00%	76856036-3
福建阳光房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	何媚	房地产开发	42,433.00	100.00%	100.00%	61144709-8
福州开发区华康实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	何媚	房地产开发	32,900.00	100.00%	100.00%	78453221-5
福州康嘉房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	何媚	房地产开发	800.00	100.00%	100.00%	71737722-7
福建汇友源房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	何媚	房地产开发	21,000.00	100.00%	100.00%	79176962-4
福州特发实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	何媚	贸易	2,000.00	100.00%	100.00%	74637741-0
上海天骄房地产有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	上海	何媚	房地产开发	2,000.00	母公司持有54%股份, 子公司阳光地产持有46%股份	100.00%	13220984-2
咸阳市上林西苑房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	咸阳	林勤	房地产开发	2,000.00	100.00%	100.00%	66799830-7
福建宏辉房地产开发有限公司	全资子公司的控股子公司	有限责任公司	福州 闽侯	何媚	房地产开发	79,600.00	51.00%	51.00%	78453945-X
福州凌骏工贸有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	吴洁	贸易	1,000.00	100.00%	100.00%	69664335-3
福州阳光新界房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	福州	何媚	房地产开发	1,000.00	100.00%	100.00%	69664336-1

### 3、 本公司的合营和联营企业情况

详见本附注七 7 (1)

### 4、 本公司的其他关联方情况

单位名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
福州开发区阳光物业管理有限公司	子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其36.82%的股权	72971525-4
阳光国际集团有限公司	本公司控股股东福建阳光集团有限公司持有其100%的股权	香港注册, 无组织机构代码
福建阳光假日酒店管理有限公司(原名福州开发区阳光酒店管理服务有限公司)	福建阳光集团有限公司系其主要股东	72789384-X
福建省东方投资担保有限公司	第二大股东, 持有本公司21.17%股份	75938817-8
福建康田实业有限公司	第三大股东, 持有本公司16.17%的股份	75135422-1

## (二) 关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

## 2、关联担保情况

### (1) 银行借款担保

担保方	被担保方	担保方式	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日
福建阳光集团有限公司 林腾蛟	阳光城集团股份有限公司	保证	6,000.00	2009-3-18	2010-3-18
福建阳光集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	贸易融资保证	137.15	2009-11-16	2010-2-14
福建阳光集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	贸易融资保证	1,641.15	2009-10-20	2010-1-18
福建阳光集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	贸易融资保证	154.15	2009-11-25	2010-2-23
福建阳光集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	贸易融资保证	2,051.23	2009-11-25	2010-3-25
合 计			9,983.69		

### (2) 其他担保

福建阳光集团有限公司、本公司董事长林腾蛟为本公司开具信用证 7173.95 万元的敞口部分 5677.49 万元提供保证。

## 3、其他关联方交易

公司本年无其他需要披露的其他关联交易事项。

## 4、关联方应收应付款项(金额单位: 万元)



项目	关联方	期末金额	年初金额
其他应收款	福州开发区阳光物业管理有限公司	144.75	87.45
	福建康田实业有限公司	-	577.09
	福建阳光集团有限公司	-	9.43
其他应付款	福建阳光集团有限公司	624.25	608.87
	福建阳光假日酒店管理有限公司	13.24	-
	阳光国际集团有限公司	1.84	1.84

## 九、或有事项

详见附注十（一）1、2、3、4。

除上述事项外，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

## 十、承诺事项

（一）重大承诺事项

1、抵押资产情况

借款金额(万元)	抵押期限		抵押物类别	抵押物
3,800.00	2009-4-21	2010-4-16	存货	阳光城三期1#、2#楼连接体3层01、02、03商场, 1#、2#、3#楼连接地下一层79个车位及地下二层5个车位产权及相应土地
1,400.00	2009-2-27	2010-2-27	存货	闽侯县上街镇上街村 侯国用(2006)第181784号土地使用权
137.15	2009-11-16	2010-2-14	存货	
2,000.00	2009-9-30	2010-9-29	存货	福州市鼓楼区温泉街道东水路78#阳光城三期1#、2#楼连体1层07、08店面(榕房权证R字第0913879号; 榕房权证R字第0912710号)建筑面积1071.86平方米;
15,000.00	2009-8-20	2010-8-19	存货	阳光城三区项目国有土地使用权以及阳光城三区1号楼-4号楼面积为54714.83平方米的在建工程
4,200.00	2009-2-13	2010-2-12	存货	
17,600.00	2008-4-30	2010-10-28	存货	福建阳光房地产有限公司“丹宁顿小镇”B地块
2,400.00	2008-6-20	2010-10-28	存货	
500.00	2008-6-24	2010-10-28	存货	
8,500.00	2008-7-1	2010-10-28	存货	
100.00	2008-1-4	2010-6-3	存货	福州市鼓楼区乌山西路与西二环路交叉口东北侧与东南侧A地块
4,000.00	2008-1-4	2010-7-2	存货	
3,000.00	2008-1-7	2010-9-3	存货	
3,200.00	2008-1-7	2010-12-22	存货	
5,500.00	2009-11-30	2010-11-23	存货	福州市鼓楼区乌山西路与西二环路交叉口东北侧与东南侧B地块建筑物
1,500.00	2009-11-30	2010-2-23	存货	
2,500.00	2009-11-30	2010-5-23	存货	
2,500.00	2009.11.30	2010.8.23	存货	

## 2、质押财产情况

质押金额	质押期限		质押物类型	质押物
466.00	2009-11-27	2010-5-26	流动资产	出口退税账户
387.00	2009-12-14	2010-6-13	流动资产	出口退税账户

## 3、对外提供担保情况

2009年5月4日,公司召开第六届董事会第十次会议审议通过《关于与福州望城投资发展有限公司、福州联合实业有限公司签署互保协议的议案》。董事会同意公

司分别与福州望城投资发展有限公司进行互保的额度为人民币 3,000 万元，与福州联合实业有限公司进行互保的额度为人民币 6,500 万元。互保期限一年，自各具体的担保协议签订之日起计算。在担保的具体实施方面，采取在互保额度内一笔一签的方式。截至报告期末，公司对外担保情况如下表所示：

担保对象	担保金额 (万元)	担保期限		担保物
福州望城投资发展有限公司	1,500.00	2009-5-8	2010-5-7	上海天骄房地产开发有限责任公司位于上海市浦东新区金新路99号天骄大厦第20层至第26层的14套办公房地产。
福州联合实业有限公司	2,000.00	2009-5-31	2010-5-25	福建阳光房地产开发有限公司阳光假日公寓1-2# 四层3,027.78平方米商业房地产。
合计	3,500.00			

#### 4、其他承诺事项

- (1) 公司于 2009 年 11 月 23 日召开的第六届董事会第十七次会议审议通过成立全资子公司福州弘瑞投资有限公司的议案（详见公司 2009 年 11 月 24 日公告），截止审计报告日福州弘瑞投资有限公司尚未成立。
- (2) 公司于 2009 年 11 月 16 日召开的第六届董事会第十六次会议审议通过《关于全资子公司在福州闽侯设立分公司的议案》，同意设立福州康嘉房地产开发有限公司闽侯分公司、设立福建宏辉房地产开发有限公司闽侯分公司、设立福州汇友房地产开发有限公司闽侯分公司、福州汇友源房地产开发有限公司闽侯分公司（详见公司 2009 年 11 月 17 日公告），截止审计报告日公司尚未成立上述分公司。

除上述事项外，本公司无其他应披露未披露的重大财务承诺事项。

## 十一、资产负债表日后事项

- (1) 根据公司 2010 年 3 月 12 日召开的第六届董事会第二十次会议的决议，同意以 2009 年 12 月 31 日公司的总股本 167,501,733 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 0.63 元（含税），向全体股东以资本公积每 10 股转增 10 股，共计转增股本 167,501,733 股。
- (2) 2009 年 5 月 4 日，公司召开第六届董事会第十次会议审议通过《关于与福州望城投资发展有限公司、福州联合实业有限公司签署互保协议的议案》。董事会同意公司分别与福州望城投资发展有限公司进行互保的额度为人民币 3,000 万

元，与福州联合实业有限公司进行互保的额度为人民币 6,500 万元。本公司下属全资子公司福建阳光房地产有限公司于 2010 年 1 月 11 日以福州市鼓楼区温泉街道东水路 78 号阳光城三期 1#、2#楼连接体二层 01、02、03 商场为抵押，为联合实业银行借款提供担保，担保金额为人民币 4500 万元（详见公司 2010 年 1 月 12 日公告）。

- (3) 为理顺本公司持有子公司的股权关系，加强对子公司的管理，并适应宏辉房地产经营管理需要，本公司公司、本公司下属全资子公司福建阳光房地产有限公司（以下简称“阳光房地产”）、本公司下属全资子公司福州开发区华康实业有限公司（以下简称“华康实业”）于 2010 年 2 月 4 日与建银国际资本管理（天津）有限公司（以下简称“建银国际”）签署了《福建宏辉房地产开发有限公司股权转让合同》（以下简称“本合同”），阳光房地产受让华康实业持有的宏辉房地产 51%的股权。本次股权转让完成后，建银国际持有的宏辉房地产的股份比例保持不变，仍为 49%，华康实业不再持有宏辉房地产任何股权，阳光房地产直接持有宏辉房地产 51%的股权，宏辉房地产仍然系本公司合并会计报告单位，本次交易对公司财务状况和经营成果无重大影响（详见公司 2010 年 2 月 5 日公告）。

## 十二、其他事项说明

- (1) 2009 年 6 月 19 日，根据公司 2009 年 5 月 20 日召开的 2008 年度股东大会会议决议，以 2008 年末总股本 167,501,733 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.71（含税），共计派发现金股利 11,892,623.04 元。
- (2) 本年度发生的企业合并详见附注六（三）1。
- (3) 根据 2009 年 9 月 30 日公司与黑牡丹（集团）股份有限公司（以下简称：“黑牡丹”）签署的《房地产合作开发意向书》的约定，2009 年 11 月 21 日，黑牡丹及其全资子公司常州火炬置业有限公司（以下简称：“火炬置业”）与本公司及本公司持股 26%的阳光城集团常州君德投资有限公司（以下简称：“常州君德”）在常州签署了《飞龙地块合作及共同投资协议》，各方同意对常州绿都房地产有限公司（以下简称：“绿都公司”）进行增资，并由绿都公司作为项目公司负责、承担飞龙地块的房地产开发，项目用地约 1184.67 亩（详见公司 2009 年 10 月 10 日、2009 年 10 月 17 日、2009 年 11 月 24 日公告）。
- (4) 依据 2008 年度股东大会的授权，公司全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司（以下简称：“汇友源”）于 2009 年 6 月 12 日在福州市 2009 年度第五次国有建设用地使用权公开拍卖活动中，以总额为人民币 58,000 万元竞得编号为宗地 2009—3 号地块的国有建设用地使用权，上述宗地面积为 75,280 平方米，

合 112.92 亩。于 2009 年 12 月 15 日签订国有建设土地使用权出让合同（合同编号：榕地合 2009005 号补 01 号-2009），将上述土地转让给汇友源全资子公司福州阳光新界房地产开发有限公司并由其承担上述宗地项目的开发（详见公司 2009 年 6 月 13 日公告）。

(5) 依据 2008 年度股东大会的授权，公司全资子公司福州康嘉房地产开发有限公司于 2009 年 6 月 22 日下午在福州市 2009 年度第六次国有建设用地使用权公开拍卖活动中，以总额为人民币 10,950 万元竞得编号为宗地 2009—10 号地块的国有建设用地使用权。本次受让土地面积为 10,650 平方米，合 15.97 亩（详见公司 2009 年 6 月 23 日公告）。

(6) 公司于 2009 年 9 月 25 日召开的第六届董事会第十四次会议审议通过《关于受让控股子公司福州特发实业有限公司另 5%股权并对其进行更名的议案》，2009 年 9 月 25 日，公司受让了特发实业 5%股权，公司目前持有福州特发实业有限公司 100%股权，更名为“阳光城集团特发实业有限公司”的工商变更手续在办理中。

(7) 大股东股份质押情况：

大股东名称	质押股份数	占股份总数的比例	质押登记日期	质押终止日期	公告日期	质押用途
福建阳光集团有限公司	15,072,440	9.00%	2009-6-4	2010-6-4	2009-6-5	为其向交通银行股份有限公司福建省分行申请流动资金借款提供担保
福建阳光集团有限公司	12,000,000	7.16%	2009-6-4	2010-6-4	2009-6-5	
福建阳光集团有限公司	12,960,000	7.74%	2009-6-12	2010-6-12	2009-6-13	为其向银行申请流动资金借款提供质押担保
福建康田实业有限公司	7,040,000	4.20%	2009-6-12	2010-6-12	2009-6-13	为其向银行申请流动资金借款提供质押担保
福建康田实业有限公司	10,000,000	5.97%	2009-9-4	2010-9-4	2009-9-5	为其向中信银行福州分行申请流动资金借款提供质押担保
福建省东方投资担保有限公司	35,450,000	21.16%	2009-12-18	股权解除质押之日	2009-12-19	作为建银资本向子公司福建宏辉房地产开发有限公司增资入股的质押担保（详见公司公告）

(8) 公司原第四大股东福建亿力电力科技股份有限公司（以下简称“亿力科技”）于 2008 年 12 月 14 日至 2009 年 3 月 26 日通过深圳证券交易所交易系统共减持公司股份 3,070,000 股（占总股本 1.83%），并通过协议转让方式将所持有的本公司股份 14,537,599（占总股本的 8.68%）转让给其关联方福建省亿力电力投资发展有限公司（以下简称“亿力投资”），至此亿力科技不再持有本公司股份。亿力投资于 2009 年 4 月 7 日至 2009 年 9 月 2 日通过深圳证券交易所实际共卖

出本公司股票 6,226,448 股，占总股本的 3.72%。截至本报告期末，亿力科技持有本公司的股份比例低于 5%（详见公司公告）。

- (9) 公司第六届董事会第十二次会议审议通过的 2009 年度非公开发行 A 股事项，已经 2009 年度第二次临时股东大会审议批准，并经公司独立董事发表独立意见，截止审计报告日尚未获得中国证监会的批准，尚未执行（详公司 2009 年 7 月 20 日、2009 年 7 月 30 日、2009 年 8 月 7 日、2010 年 1 月 5 日公告）。

### 十三、 母公司财务报表主要项目注释（2009 年 12 月 31 日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为期末数）

#### 1. 应收账款

##### （1） 应收账款构成

种类	期末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的款项				-				-
2、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	53,433,905.89	100.00%		334,415.08	28,427,977.31	100.00%		167,519.89
其中：1年以内	51,939,560.02	97.20%	0.50%	259,697.79	27,863,977.31	98.02%	0.50%	139,319.89
1-2年	1,494,345.87	2.80%	5.00%	74,717.29	564,000.00	1.98%	5.00%	28,200.00
2-3年	-	0.00%	20.00%	-	-	0.00%	20.00%	-
3年以上	-	0.00%	50.00%	-	-	0.00%	50.00%	-
合计	53,433,905.89	100.00%		334,415.08	28,427,977.31	100.00%		167,519.89

(2) 期末应收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(3) 期末无关联方应收账款；

(4) 期末应收账款中欠款金额前五名：

债务人排名	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	客户	19,484,566.50	1年以内	36.46%
第二名	客户	6,796,218.99	1年以内	12.72%
第三名	客户	5,266,154.27	1年以内	9.86%
第四名	客户	4,734,340.05	1年以内	8.86%
第五名	客户	3,549,870.84	1年以内	6.64%
合计		39,831,150.65		74.54%

- (5) 期末无不符合终止确认条件的应收账款的转移；
- (6) 期末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

## 2. 其他应收款

### (1) 其他应收款构成

项目	期末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1、同一合并范围款项		0.00%				0.00%		
2、单项金额重大并单独计提坏账准备的款项	15,971,416.65	95.02%	-	-	5,997,342.52	52.37%	-	-
3、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	836,333.36	4.98%		11,173.27	5,456,242.18	47.63%		28,107.49
其中：1年以内	701,964.36	4.18%	0.50%	3,509.82	5,451,547.18	47.60%	0.50%	27,257.74
1-2年	132,269.00	0.79%	5.00%	6,613.45	2,595.00	0.02%	5.00%	129.75
2-3年	-	0.00%	20.00%	-	1,100.00	0.01%	20.00%	220.00
3以上年	2,100.00	0.01%	50.00%	1,050.00	1,000.00	0.01%	50.00%	500.00
合计	16,807,750.01	100.00%		11,173.27	11,453,584.70	100.00%		28,107.49

### (1) 年末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	计提比例	坏帐准备金额	理由
出口退税	15,971,416.65	-	-	符合国家相关规定的出口退税，不会产生坏账
合计	15,971,416.65	-	-	

- (2) 年末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- (3) 年末其他应收款中无应收关联方款项。
- (4) 年末其他应收款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例
出口退税	非关联方	出口退税款	15,971,416.65	1年以内	95.02%
福州宽诚商贸有限公司	非关联方	往来款	569,893.78	1年以内	3.39%
中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司	非关联方	代垫的股权登记款	72,328.64	1-2年	0.43%
北京嘉恒兴广告有限公司	非关联方	信息披露费	50,000.00	1年以内	0.30%
员工备用金	非关联方	个人借款	50,000.00	1年以内	0.30%
<b>合计</b>			<b>16,713,639.07</b>		<b>99.44%</b>

(5) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(6) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。



## 3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
福建阳光房地产开发有限公司	成本法	529,628,682.27	329,628,682.27	200,000,000.00	529,628,682.27	100.00%	100.00%				
上海天骄房地产有限责任公司	成本法	106,815,198.19	106,815,198.19		106,815,198.19	54.00%	54.00%				
福州特发实业有限公司	成本法	20,000,000.00	19,000,000.00	1,000,000.00	20,000,000.00	100.00%	100.00%				
福州康嘉房地产开发有限公司	成本法	29,347,785.91	29,347,785.91		29,347,785.91	100.00%	100.00%				
福州汇友房地产开发有限公司	成本法	44,762,780.47	44,762,780.47		44,762,780.47	100.00%	100.00%				
福州开发区华康实业有限公司	成本法	280,686,436.55	280,686,436.55		280,686,436.55	100.00%	100.00%				
福建汇友源房地产开发有限公司	成本法	207,718,055.08	207,718,055.08		207,718,055.08	100.00%	100.00%				
咸阳上林西苑房地产开发有限公司	成本法	19,983,211.46	-	19,983,211.46	19,983,211.46	100.00%	100.00%				
福州凌竣工贸有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	100.00%				
成本法小计		1,248,942,149.93	1,017,958,938.47	230,983,211.46	1,248,942,149.93						
阳光城集团常州君德投资有限公司	权益法	26,000,000.00	-	25,964,368.99	25,964,368.99	26.00%	26.00%				
权益法小计		26,000,000.00	-	25,964,368.99	25,964,368.99						
<b>合计</b>		<b>1,274,942,149.93</b>	<b>1,017,958,938.47</b>	<b>256,947,580.45</b>	<b>1,274,906,518.92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	882,673,251.39	482,445,591.16
其他业务收入	-	-
营业成本	856,440,312.40	460,077,768.51

(2) 主营业务分行业及业务类别列示如下:

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业				
(2) 商 业	882,673,251.39	856,440,312.40	482,445,591.16	460,077,768.51
其中: 商品贸易	420,069,918.06	416,567,877.54	109,124,447.31	99,384,391.29
出口贸易	462,603,333.33	439,872,434.86	373,321,143.85	360,693,377.22
(3) 房地产业	-	-	-	-
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	882,673,251.39	856,440,312.40	482,445,591.16	460,077,768.51

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下:

地区	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	420,069,918.06	416,567,877.54	109,124,447.31	99,384,391.29
华东地区	420,069,918.06	416,567,877.54	109,124,447.31	99,384,391.29
境外地区	462,603,333.33	439,872,434.86	373,321,143.85	360,693,377.22
合计	882,673,251.39	856,440,312.40	482,445,591.16	460,077,768.51

(4) 公司向前五名客户的主营业务收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	181,403,957.00	20.55%
第二名	169,053,213.09	19.15%
第三名	74,965,401.70	8.49%
第四名	52,992,550.99	6.00%
第五名	39,236,152.11	4.45%
合计	517,651,274.89	58.64%

## 5. 投资收益

### (1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	30,000,000.00	20,400,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-35,631.01	
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	29,964,368.99	20,400,000.00

### (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生数	上年同期数
福建阳光房地产开发有限公司	30,000,000.00	20,400,000.00
合计	30,000,000.00	20,400,000.00

### (3) 按权益法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
常州君德投资有限公司	-35,631.01		本年新增投资
合计	-35,631.01	-	

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

## 6. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年同期金额
一、将净利润调解为经营活动现金流量		
净利润	29,908,638.63	20,579,306.73
加：资产减值准备	149,960.97	24,047.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	849,741.23	857,428.59
无形资产摊销	59,352.00	59,352.00
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	10,982,238.73	14,043,215.86
投资损失（收益以“-”号填列）	-29,964,368.99	-20,400,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-37,490.24	-42,208.20
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-16,399,498.47	-4,606,917.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	257,591,408.05	3,926,455.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	48,632,470.53	-1,636,095.55
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	301,772,452.44	12,804,585.68
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	22,650,582.48	3,337,977.89
减：现金的年初余额	3,337,977.89	12,180,483.68
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金等价物净增加额	19,312,604.59	-8,842,505.79

## 十四、 补充资料

### （一） 当期非经常性损益

项目	金额
非流动资产处置损益	-2,855.59
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,452,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
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	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,588,602.10
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-465,741.77
少数股东权益影响额（税后）	
合 计	1,394,800.54

## （二） 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	23.30	1.08	1.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	23.12	1.07	1.07

注 1：本报告期不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

注 2：资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司发行在外普通股或潜在普通股股数未发生变化。

## （三） 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上年金额）	变动比率	变动原因
货币资金	472,239,440.05	196,015,746.30	140.92%	本年预售房款收入大幅增加
应收票据	515,000.00	7,900,000.00	-93.48%	应收票据到期收回所致
应收账款	173,591,549.82	31,467,846.81	451.65%	未到收款期的应收账款增加所致
预付款项	342,211,305.62	475,348,311.86	-28.01%	部分楼盘结算结转所致
其他应收款	22,770,916.06	64,230,463.52	-64.55%	加速往来款催收所致
存货	2,259,844,820.12	1,880,135,776.74	20.20%	加速土地开发所致
长期股权投资	27,031,169.86	1,010,683.48	2574.54%	新增投资所致
短期借款	547,366,892.23	167,847,140.38	226.11%	新增流动资金贷款所致
应付票据	14,955,200.00	-	100.00%	新增承兑汇票所致
应付账款	119,910,227.27	77,078,980.14	55.57%	部分楼盘结算，新增应付账款所致
预收款项	850,037,616.49	152,624,694.07	456.95%	预售房款收入大幅增加所致
应交税费	24,937,672.85	11,569,122.45	115.55%	本期收入大幅增加所致
应付利息	1,228,165.33	3,582,155.84	-65.71%	贷款减少所致
应付股利	9,498,356.50	18,927,730.57	-49.82%	偿付股利所致
其他应付款	85,191,604.03	62,222,401.38	36.91%	往来款尚未支付
一年内到期的非流动负债	393,000,000.00	954,800,000.00	-58.84%	偿还贷款所致
长期借款	-	512,000,000.00	-100.00%	贷款减少所致
未分配利润	332,393,554.04	165,907,424.37	100.35%	本期实现净利润增加所致
营业收入	2,232,439,555.10	839,629,196.01	165.88%	本期收入大幅增加所致
营业成本	1,784,342,830.51	718,836,955.36	148.23%	随收入增加而相应增加
营业税金及附加	138,234,430.20	35,793,168.94	286.20%	随收入增加而相应增加
销售费用	45,263,029.67	14,261,528.95	217.38%	随收入增加而相应增加
财务费用	12,245,992.57	18,006,706.95	-31.99%	贷款减少所致
资产减值损失	-434,940.23	1,305,736.80	-133.31%	应收款项计提的坏账减少所致
投资收益	107,668.41	-2,486,929.92	-104.33%	权益法核算的被投资单位扭亏
营业外收入	6,231,476.26	48,215,606.34	-87.08%	定向增发营业外收入减少
所得税费用	59,000,280.40	11,705,471.12	404.04%	收入增加所致

## 十五、 财务报表的批准报出

本财务报表已经公司第六届董事会第二十次会议审议通过于2010年3月12日批准报出。