



阳光新业地产股份有限公司

二〇一〇年年度报告

二〇一一年四月

目 录

第一节 重要提示.....	- 1 -
第二节 公司基本情况简介.....	- 1 -
第三节 会计数据和业务数据摘要.....	- 3 -
第四节 股本变动及股东情况.....	- 4 -
第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	- 8 -
第六节 公司治理结构.....	- 11 -
第七节 股东大会情况简介.....	- 12 -
第八节 董事会报告.....	- 13 -
第九节 监事会报告.....	- 28 -
第十节 重要事项.....	- 29 -
第十一节 财务报告.....	- 42 -
第十二节 备查文件目录.....	- 162 -

第一节 重要提示

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

没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司 2010 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长唐军先生，主管会计工作负责人杨宁先生及会计机构负责人（会计主管人员）苏坤先生声明：保证 2010 年年度报告中财务报告的真实、完整。

第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：阳光新业地产股份有限公司
公司法定英文名称：YANG GUANG CO., LTD.

二、公司法定代表人：唐 军

三、公司董事会秘书：杨 宁

联系地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层

邮政编码：100044

联系电话：（010）68361088

传 真：（010）88365280

电子信箱：yangguangxinye@yangguangxinye.com

四、公司注册地址：广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区

邮政编码：530031

办公地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层

邮政编码：100044

互联网网址：<http://www.yangguangxinye.com>

电子信箱：yangguangxinye@yangguangxinye.com

五、公司信息披露报纸名称：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》

中国证监会指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：董事会办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：阳光股份

股票代码：000608

七、其他有关资料：

(一) 公司注册登记变更情况

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

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

(三) 组织机构代码证号：20053835-8

(四) 税务登记号码：桂国税字 450100200538358

桂地税字 450100200538358

(五) 公司聘请的会计师事务所：普华永道中天会计师事务所有限公司

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

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据

单位：千元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
营业总收入	3,042,347	988,121	207.89	1,513,962
利润总额	650,671	440,959	47.56	134,296
归属于上市公司股东的净利润	435,392	267,090	63.01	28,326
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	450,928	267,414	68.63	84,904
经营活动产生的现金流量净额	-712,579	1,311,293	-154.34	-203,228
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2008 年末
总资产	6,462,143	7,760,845	-16.73	5,686,954
归属于上市公司股东的所有者权益	2,361,684	1,958,431	20.59	1,767,038
股本 (千股)	749,913	535,652	40.00	535,652

注：公司于 2010 年 4 月 7 日实施了 2009 年度利润分配方案，即以公司现有总股本 535,652,364 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 4 股，派 0.6 元人民币现金（含税，扣税后，个人、证券投资基金、合格境外机构投资者实际每 10 股派 0.14 元）。分红后本公司总股本从 535,652,364 股增至 749,913,309 股。

二、主要财务指标

单位：千元

	2010 年	2009 年	本年比上年增减 (%)	2008 年
基本每股收益 (元/股)	0.58	0.36	61.11	0.04
稀释每股收益 (元/股)	0.58	0.36	61.11	0.04
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.60	0.36	66.67	0.11
加权平均净资产收益率 (%)	20.23	14.05	6.18	1.62
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	20.95	14.07	6.88	4.84
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.95	2.45	-138.78	-0.38
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2008 年末
归属于上市公司股东每股净资产 (元/股)	3.15	3.66	-13.93	3.30

注：本公司 2008 年、2009 年基本每股收益和稀释每股收益，均按新股本 749,913,309 股计算，有关说明见本节“一、主要会计数据”。

三、非经常性损益

单位：千元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-97	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,631	
少数股东权益影响额	-4	
所得税影响额	2,196	
合计	-15,536	-

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）报告期股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	156,000,000	29.12	0	62,400,000	0	-218,400,000	-156,000,000	0	0
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、其他内资持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其中：境内非国有法人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	156,000,000	29.12	0	62,400,000	0	-218,400,000	-156,000,000	0	0
其中：境外法人持股	156,000,000	29.12	0	62,400,000	0	-218,400,000	-156,000,000	0	0
境外自然人持股			0	0	0	0	0	0	0
5、高管股份					0		0	0	0
二、无限售条件股份	379,652,364	70.88	0	151,860,945	0	218,400,000	370,260,945	749,913,309	100
1、人民币普通股	379,652,364	70.88	0	151,860,945	0	218,400,000	370,260,945	749,913,309	100
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	535,652,364	100	0	214,260,945	0	0	214,260,945	749,913,309	100

注：

（1）公司于2010年4月7日实施了2009年度利润分配方案，即以公司现有总股本535,652,364股为基数，向全体股东每10股送红股4股，派0.6元人民币现金（含税，扣税后，个人、证券投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.14元）。分红后本公司总股本从535,652,364股增至749,913,309股。

（2）公司第一大股东Reco Shine Pte. Ltd.所持公司218,400,000股非公开发行限售股份三年锁定期满，于2010年8月5日正式上市流通。

(二) 报告期限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初 限售股份数	本年解除限 售股份数	本年增加 限售股份数	年末限售 股份数	限售 原因	解除限售日期
Reco Shine Pte. Ltd.	156,000,000	218,400,000	62,400,000	0	非公开 发行	2010年8月5日 (注)
合计	156,000,000	218,400,000	62,400,000	0	—	—

注：有关说明参见本节一（一）报告期股份变动情况表。

(三) 公司近三年股票发行与上市情况

经公司 2009 年年度股东大会审议通过，公司于 2010 年 4 月 7 日实施了 2009 年度利润分配方案，即以公司现有总股本 535,652,364 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 4 股，派 0.6 元人民币现金（含税，扣税后，个人、证券投资基金、合格境外机构投资者实际每 10 股派 0.14 元）。分红后本公司总股本从 535,652,364 股增至 749,913,309 股。

二、股东和实际控制人情况介绍

(一) 报告期末股东情况：

单位：股

股东总数		76,869 户			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
RECO SHINE PTE LTD	境外法人	29.12	218,400,000	0	0
北京燕赵房地产开发有限公司	境内一般法人	7.56	56,701,631	0	0
北京国际信托有限公司	国有法人	5.07	38,049,061	0	0
首创置业股份有限公司	境内一般法人	2.62	19,610,913	0	0
北京辰元房地产开发有限公司	境内一般法人	2.37	17,742,339	0	0
TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD	境外法人	1.00	7,499,801	0	0
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	0.80	5,990,998	0	0
福州飞越集团有限公司	未知	0.68	5,118,792	0	5,118,792
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.43	3,219,715	0	0
深圳市天寅投资有限公司	境内一般法人	0.38	2,877,209	0	0
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		
RECO SHINE PTE LTD	218,400,000		人民币普通股		
北京燕赵房地产开发有限公司	56,701,631		人民币普通股		
北京国际信托有限公司	38,049,061		人民币普通股		
首创置业股份有限公司	19,610,913		人民币普通股		
北京辰元房地产开发有限公司	17,742,339		人民币普通股		
TEMASEK FULLERTON ALPHA PTE LTD	7,499,801		人民币普通股		
北京首创阳光房地产有限责任公司	5,990,998		人民币普通股		
福州飞越集团有限公司	5,118,792		人民币普通股		
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	3,219,715		人民币普通股		
深圳市天寅投资有限公司	2,877,209		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 公司前十名股东中，首创置业股份有限公司（以下简称“首创置业”）和北京首创阳光房地产有限责任公司（以下简称“首创阳光”）存在关联关系；公司未知前十名股东中其他股东是否存在关联关系。</p> <p>(2) 公司前十名无限售条件股东中，首创置业和首创阳光存在关联关系。公司未知其他无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系。</p>				

1、截至 2010 年 12 月 31 日，公司前十名股东中，有限售条件的流通股股份数额为 0 股，无限售条件的流通股股份数额为 375,210,459 股。

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

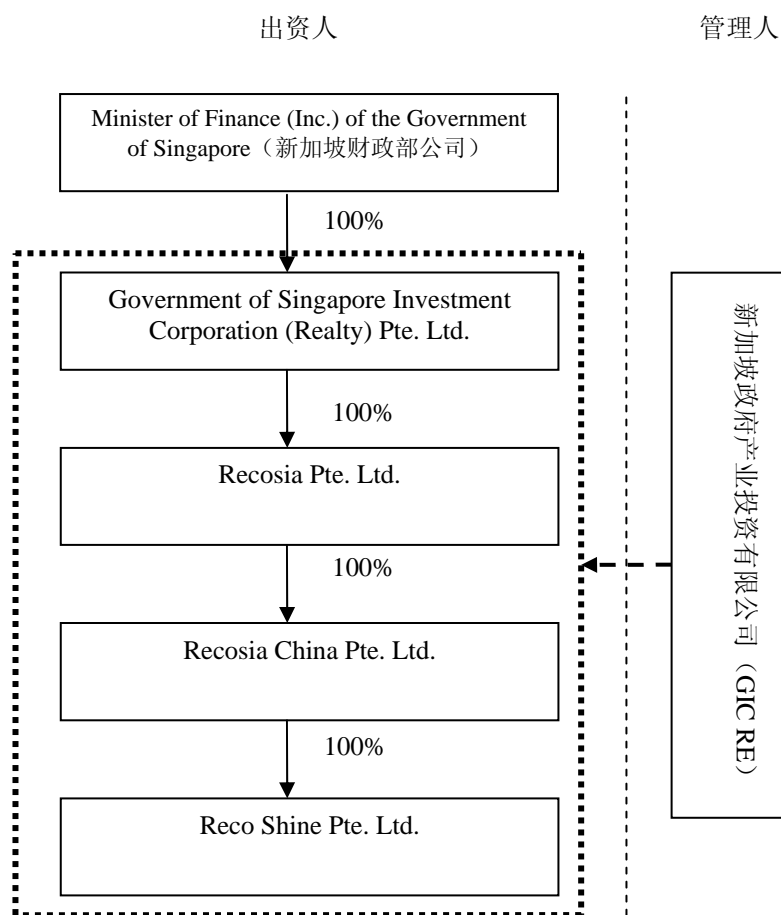
(二) 公司控股股东情况

Reco Shine 持有本公司 218,400,000 股的股份，为公司第一大股东，占公司总股本的 29.12%，其基本情况如下：

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

(三) 公司实际控制人基本情况

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



(四) 除 Reco Shine 外，公司无其他持股 10% 以上的股东。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、公司董事、监事及高管人员的基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职起始日期	任职终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（千元）	是否在股东单位或其他关联单位领取
唐 军	董事长	男	52	2008	2011	0	0	不适用	1,200	是
侯国民	董事	男	59	2008	2011	0	0	不适用	1,916	否
李国绅	董事	男	42	2008	2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
孙建军	董事	男	43	2008	2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
饶戈平	独立董事	男	63	2008	2011	0	0	不适用	90	否
徐祥圣	独立董事	男	50	2008	2011	0	0	不适用	90	否
黄翼忠	独立董事	男	44	2008	2011	0	0	不适用	90	否
刘建图	监事会主席	男	56	2008	2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
张馥香	监事	女	50	2008	2011	0	0	不适用	不在公司领取	是
王洪玉	职工代表监事	男	60	2008	2011	0	0	不适用	142	否
万林义	总裁	男	39	2008	2011	0	0	不适用	1,773	否
杨 宁	副总裁兼董事会秘书	男	41	2008	2011	0	0	不适用	1,198	否
孔令国	副总裁	男	49	2008	2011	0	0	不适用	1,254	否
汪平华	副总裁	男	40	2009	2011	0	0	不适用	1,162	否
沈 葵	副总裁	女	46	2010	2011	0	0	不适用	1,129	否
吴 尧	助理总裁	男	43	2008	2011	0	0	不适用	1,060	否
合 计	-	-	-	-	-	0	0	-	11,104	-

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

（一）董事会成员

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

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

李国绅（Lee Kok Sun）先生，新加坡国立大学毕业，新加坡国籍。曾在 Koenaman Capital Management 从事股市及外汇投资与管理，本公司第五届董事会董事。现任职于新加坡政府产业投资有限公司，负责该公司在中国、韩国和日本的部分地区房地产投资及管理，本公司第六届董事会董事。

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

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

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

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

（二）监事会成员

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

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

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

（三）高级管理人员

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

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

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

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

沈葵女士，硕士学位，注册造价工程师。曾任金地集团资深成本经理，佳兆业集团控股有限公司副总裁。现任本公司副总裁。

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

三、年度报酬情况

报告期内，公司尚未制定和实施股权激励计划

董事、监事及高管人员依据公司绩效考核制度领取报酬。现任董事、监事、高级管理人员 2010 年度报酬总额为 10,834 千元（不包含独立董事）。

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

四、公司董事、监事及高管人员变动情况

1、2010 年 4 月 28 日，公司副总裁、董事会秘书王新女士因个人原因申请辞去其所担任的公司副总裁、董事会秘书职务，辞职后不在公司担任任何职务。董事会同意王新女士的辞职请求，同时，根据《深圳交易所股票上市规则》有关规定，指定公司副总裁杨宁先生代行董事会秘书职责。

2、2010 年 4 月 28 日，公司第六届董事会 2010 年第二次临时会议，根据总裁万林义先生的提名，聘请沈葵女士担任公司副总裁。

3、2010 年 7 月 28 日，董事长唐军先生代行董事会秘书职责。

4、2010 年 8 月 20 日，公司第六届董事会第四次会议，聘请公司副总裁杨宁先生兼任公司董事会秘书。

5、2011 年 4 月 1 日，公司第六届董事会第五次会议，同意公司副总裁兼公司董事会秘书杨宁先生辞去董事会秘书职务，聘请李峻先生担任公司董事会秘书。

五、公司员工情况

截至 2010 年 12 月 31 日，公司在职员工 572 人。

专业构成：房地产、建筑等相关专业占 29.90%；金融、经济及会计类 18.71%；管理类 14.86%；商业、销售管理及其他专业 36.54%。

教育程度：73.63%以上员工具有大学本科及以上学历，其中硕士以上学历占员工总数的 11.54%。

公司离退休职工 1 名。

第六节 公司治理结构

一、公司治理现状

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

二、公司独立董事履行职责情况

（一）独立董事出席董事会、股东大会的情况

报告期内，公司共召开 11 次董事会会议、3 次股东大会，三位独立董事均亲自出席参加。

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

三、公司与控股股东“五分开”情况

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

四、公司内部控制建设情况

（一）公司内部控制自我评价报告

报告的详细内容请参见公司刊载于 2011 年 4 月 1 日巨潮资讯网《阳光新业地产股份有限公司 2010 年度内部控制自我评价报告》。

（二）公司监事会对公司内部控制自我评价报告的意见

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

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

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

（三）公司独立董事对公司内部控制自我评价报告的意见

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

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

公司内部控制自我评价报告全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际状况。

（四）公司高管考评及激励机制建立和实施情况

公司提名与薪酬考核委员会具体负责公司高管的考评和激励机制的建立和实施。本年度结束后，提名与薪酬考核委员会依据年初制定的经营计划对公司高管人员进行绩效评价，将高管人员的个人绩效评价结果与公司的年度绩效相挂钩，最终确定了高管人员薪酬年度报酬数额。

第七节 股东大会情况简介

一、2010年3月10日，公司召开2009年年度股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2010年3月11日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

二、2010年7月14日，公司召开2010年第一次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2009年7月15日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

三、2010年12月27日，公司召开2010年第二次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2010年12月28日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

第八节 董事会报告

一、董事会讨论与分析

2010年，国家出台了一系列房地产调控政策，经济手段与行政手段并用，从需求、供给、监管等方面对房地产行业进行了全方位的调控。多项政策的出台和逐步落实，对包括地方政府、开发企业、商业银行、购房者在内的各个相关主体行为均产生了显著影响。

公司借助率先进入商业地产领域的先机，以多年对住宅和商业地产的运作模式的深入理解，在复杂多变市场环境下，创新业务模式，合理分配住宅开发与商业地产项目持有比例，以住宅开发收益支持商业地产项目持有与培育，以商业地产长期稳定收益平衡公司经营风险，取得了令人满意的效果，公司获得了较大进步。

1、逐步树立商业地产专业品牌形象

公司将国际前沿的先进理念植入商业物业建造与改造，满足国际一流零售企业的物业定制要求，为投资伙伴创造稳定丰厚的投资回报，为消费者创新休闲娱乐生活方式，树立起在商业地产领域的专业品牌形象。

2、形成专业的商业地产运营能力

公司商业经营收入稳步提升，商业运营团队日渐成熟，形成了策划、投资、研发、建造、招商、运营、处置变现的全产业链运营能力，创新的业务模式形成公司在商业地产领域的核心竞争优势。

3、住宅开发业务稳步发展

公司品牌与住宅产品品质得到购房者的认可，销售现金流入情况理想，为商业地产持有与培育提供了有力支持。

4、公司执行力提升，内部协同效率提高

公司加强内部管理，完善项目管理体系，明确工作流程，改善工作方法，在“时效”、“质量”、“科学方法”、“主动性”等四个方面全面提升公司执行力。

（一）报告期内公司经营情况的回顾

1、公司报告期内总体经营情况

2010年，公司实现营业收入3,042,347千元，营业利润668,399千元，归属于母公司所有者的净利润435,392千元，与去年同期相比，公司营业收入增长207.89%，营业利润增长51.50%，归属于母公司所有者的净利润增长63.01%，主要原因为房地产项目结算面积增长。

报告期内，公司地产项目销售结算收入2,765,704千元，占公司年度营业收入90.9%，主要来源于北京阳光上东项目、天津万东花园项目；商业物业租赁收入226,766千元，占公司年度营业收入7.45%，主要来源于北京阳光大厦项目、北京A-Z Town项目、北京通州商业项目、成都A-Z Town项目及北京北苑科创项目；资产交易服务及运营管理费收入48,120千元，占公司年度营业收入

入 1.58%。公司营业收入的主要构成未发生重大变化。

2、公司主营业务及其经营状况

单位：千元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
开发产品销售	2,765,704	1,568,979	43.27	233.95	366.51	-16.12
投资性房地产租赁	226,766	59,431	73.79	104.46	119.23	-1.77
主营业务分产品情况						
北京阳光上东项目 (销售收入)	2,033,408	859,053	57.75	281.04	259.82	2.49
天津万东花园项目 (销售收入)	706,828	694,159	1.79			
北京 A-Z Town 项目 (租赁收入)	64,601	20,579	68.14			
阳光大厦项目 (租赁收入)	47,131	13,179	72.03	-5.66	-7.31	0.50
北京通州商业项目 (租赁收入)	40,463	8,897	78.00	7.30	0.00	1.60
成都 A-Z Town 项目 (租赁收入)	37,210	7,459	79.95			
北京北苑科创项目 (租赁收入)	29,588	8,062	72.76			

主营业务分地区情况

单位：千元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京地区	2,248,432	140.15
天津地区	706,828	-
四川地区	37,210	1208.83

公司主要供应商、客户情况

2010 年，本公司前五名供应商合计的采购额 547,878 千元，占公司全年采购总额 1,058,554 千元的 52%。

2010 年，本公司前五名客户合计的销售收入总额 257,022 千元，占公司全年销售收入总额 3,042,347 千元的 9%。

3、公司财务数据分析

(1) 报告期末公司总资产为 6,462,143 千元，主要构成及变动情况如下：

单位：千元

项目	2010年12月31日	2009年12月31日	变动比例	变动原因
货币资金	851,112	1,830,843	-54%	主要为开发产品预售回款减少及项目开发支出增加所致。
预付款项	310,794	815,190	-62%	主要为预缴税金的减少及北京 A-Z Town 商业物业于本报告期交接所致，相关预付款项转入投资性房地产核算。
投资性房地产	2,055,179	1,241,309	66%	主要为北京 A-Z Town 和成都 A-Z Town 转入投资性房地产所致。
在建工程	-	32,341	-100%	本报告期本集团将持有北苑华糖项目酒店部分的子公司出售予第三方。
长期待摊费用	1,021	1,643	-38%	主要为本报告期进行摊销及部分转入流动资产所致。
短期借款	-	210,000	-100%	本报告期偿还银行借款。
预收款项	168,766	2,402,667	-93%	主要为阳光上东项目及万东花园项目预售款结转收入所致。
应付职工薪酬	40,381	24,815	63%	主要为 2010 年底计提绩效工资较上年计提金额增加所致。
其他应付款	737,155	318,267	132%	主要为承继上海坚峰和成都锦尚债务及计提投资性房地产购建款所致。
长期借款	995,900	749,800	33%	本报告期银行借款增加金额高于偿还金额。
股本	749,913	535,652	40%	本报告期分配 2009 年度股票股利。
少数股东权益	508,085	360,075	41%	主要为购买子公司上海坚峰及成都锦尚所致。

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

单位：千元

项目	2010年度	2009年度	变动比例	变动原因
营业收入	3,042,347	988,121	208%	主要为本报告期开发产品大量交付，导致结转收入较上年增加所致。
营业成本	1,669,033	406,465	311%	因营业收入增加而相应增加结转成本金额。
营业税金及附加	403,917	162,451	149%	因营业收入增加而相应增加缴纳税费金额。
销售费用	111,896	76,444	46%	主要为销售代理费增加所致。
财务费用	56,566	22,580	151%	主要为借款利息资本化金额减少所致。
资产减值损失	3,167	112,078	-97%	主要为 2009 年度存货发生减值所致，本报告期只有坏账影响。
公允价值变动收益	-	-5,039	-100%	本报告期已无以公允价值计量的金融资产。
投资收益	-22,245	336,000	-107%	主要为 2009 年出售股权所致，本报告期无类似股权转让收益。
营业外收入	735	346	112%	主要为处置固定资产利得增加所致。
营业外支出	18,463	569	3145%	主要为滞纳金及违约赔偿金增加所致。
所得税费用	202,940	139,931	45%	主要为利润总额增加所致。

(3) 报告期内，公司现金流量构成及其变动情况如下：

单位：千元

项目	2010 年度	2009 年度	变动比例	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-712,579	1,311,293	-154.34%	主要为销售回款减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-260,406	-65,621	-296.83%	主要为股权处置减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-7,098	-10,155	30.10%	主要为吸收投资减少所致
现金净增加/（减少）额	-980,083	1,235,517	-179.33%	主要是销售回款减少所致

4、主要控股子公司的经营情况及业绩分析

(1) 北京首创风度房地产开发有限责任公司（以下简称：“风度公司”），注册资本 60,000 千元，本公司直接和间接共持有其 100% 的股权。风度公司开发建设了北京阳光丽景项目，并负责对该项目的底商进行经营。报告期末该公司总资产 599,257 千元，净资产 112,591 千元，2010 年实现主营业务收入 26,062 千元，主营业务利润 5,403 千元，净利润 3,986 千元。

(2) 北京阳光苑房地产开发有限公司（以下简称：“阳光苑公司”），注册资本 72,190 千元，本公司直接持有其 65% 的股权。阳光苑公司负责经营北京阳光大厦和北京盛世嘉园项目。报告期末该公司总资产 434,164 千元，净资产 104,385 千元，2010 年实现主营业务收入 48,845 千元，主营业务利润 29,178 千元，净利润 6,133 千元。

(3) 北京星泰房地产开发有限公司（以下简称：“星泰公司”），注册资本 55,180 千元，本公司直接和间接共持有其 100% 的股权。星泰公司负责开发建设北京阳光上东项目。报告期末该公司总资产 3,276,584 千元，净资产 641,253 千元，2010 年实现主营业务收入 2,038,871 千元，主营业务利润 707,935 千元，净利润 424,954 千元。

(4) 北京电控阳光房地产开发有限公司（以下简称：“电控阳光”），注册资本 60,000 千元，本公司直接持有其 85% 的股权。电控阳光负责开发建设北京酒仙桥危改项目。报告期末该公司总资产 142,722 千元，净资产 41,568 千元，2010 年实现净利润-1,946 千元。

(5) 北京东光兴业科技发展有限公司（以下简称：“东光兴业”），注册资本 2,000 千元，本公司直接持有其 80% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。东光兴业负责开发建设北京酒仙桥科研培训中心项目。报告期末该公司总资产 296,852 千元，净资产 1,331 千元，2010 年实现净利润-85 千元。

(6) 北京瑞阳嘉和物业管理有限公司（以下简称：“瑞阳嘉和”），注册资本 139,500 千元，本公司直接持有其 51% 的股权。瑞阳嘉和负责经营北京通州商业项目。报告期末该公司总资产 418,742 千元，净资产 146,149 千元，2010 年实现主营业务收入 40,464 千元，主营业务利润 27,089 千元，净利润 7,156 千元。

(7) 北京道乐科技发展有限公司（以下简称：“道乐科技”），注册资本 95,000 千元，本公司直接持有其 51.03% 的股权。道乐科技负责开发建设并经营北京北苑科创大厦项目。报告期末该公司总资产 323,612 千元，净资产 92,347 千元，2010 年实现主营业务收入 29,588 千元，主营业务利润 17,599 千元，净利润 2,117 千元。

(8) 北京瑞景阳光物业管理有限公司（以下简称：“北京瑞景”），注册资本 300,000 千元，本公司直接持有其 55% 的股权。北京瑞景负责运营北京 A-Z Town 商业楼项目。报告期末该公司总资产 908,242 千元，净资产 297,313 千元，2010 年实现主营业务收入 64,601 千元，主营业务利润 36,797 千元，净利润 1,025 千元。

(9) 北京新瑞阳光房地产开发有限公司，注册资本 230,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 236,023 千元，净资产 233,799 千元，2010 年实现净利润 3,916 千元。

(10) 北京宏诚展业房地产开发有限公司（以下简称：“宏诚展业”），注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 80% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 26,930 千元，净资产-6,640 千元，2010 年实现净利润-12 千元。

(11) 天津阳光滨海房地产开发有限公司（以下简称：“天津滨海”），注册资本 50,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。天津滨海负责开发建设天津万东小马路项目。报告期末该公司总资产 226,702 千元，净资产-45,408 千元，2010 年实现主营业务收入 706,829 千元，主营业务利润 16,448 千元，净利润-50,930 千元。

(12) 青岛阳光滨海置业有限公司（以下简称：“青岛滨海”），注册资本 50,000 千元，本公司直接持有其 30% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。青岛滨海负责开发建设青岛城阳项目。报告期末该公司总资产 631,831 千元，净资产 2,084 千元，2010 年实现净利润-9,054 千元。

(13) 青岛千千树置业有限公司（以下简称：“青岛千千树”），注册资本 20,000 千元，本公司直接持有其 70% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。青岛千千树负责开发建设青岛千千树项目。报告期末该公司总资产 267,389 千元，净资产 14,877 千元，2010 年实现净利润-4,900 千元。

(14) 烟台阳光新业房地产开发有限公司（以下简称：“烟台阳光新业”），注册资本 200,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。烟台阳光新业负责开发建设烟台银河项目。报告期末该公司总资产 191,366 千元，净资产-93,533 千元，2010 年实现净利润-1,886 千元。

(15) 烟台阳光骊锦房地产开发有限公司，注册资本 50,000 千元，本公司直接持有其 90% 股权，直接和间接共持有其 100% 股权。报告期末该公司总资产 50,006 千元，净资产 49,928 千元，2010 年实现净利润-12 千元。

(16) 烟台阳光嘉鑫房地产开发有限公司，注册资本 50,000 千元，本公司直接持有其 90% 股权，直接和间接共持有其 100% 股权。报告期末该公司总资产 50,006 千元，净资产 49,929 千元，2010 年实现净利润-12 千元。

(17) 成都紫瑞新丽商贸有限公司（以下简称：“成都紫瑞”），注册资本 150,000 千元，本公司间接持有其 55% 的股权。成都紫瑞负责运营成都 A-Z Town 商业楼项目。报告期末该公司总资产 356,360 千元，净资产 164,456 千元，2010 年实现主营业务收入 37,210 千元，主营业务利润 23,707 千元，净利润 13,545 千元。

(18) 北京上东房地产经纪有限公司（以下简称：“上东经纪”），注册资本 1,000 千元，本公司直接持有其 85% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。上东经纪主要负责北京阳光上东项目的销售管理。报告期末该公司总资产 2,976 千元，净资产 33 千元，净利润 1,964 千元。

(19) 北京瑞丰阳光投资有限公司（以下简称：“北京瑞丰”），注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 618,406 千元，净资产-12,485 千元，2010 年实现净利润-19,669 千元。

(20) 北京瑞金阳光投资有限公司（以下简称：“北京瑞金”），注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 10,013 千元，净资产 9,973 千元，2010 年实现净利润-4 千元。

(21) 北京艺力设计工程有限公司，注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 592,124 千元，净资产 295,829 千元，2010 年实现主营业务收入 291,430 千元，主营业务利润 137,695 千元，净利润 92,890 千元。

(22) 北京荣合阳光物业管理有限公司，注册资本 5,000 千元，本公司直接持有其 20% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 4,802 千元，净资产 4,802 千元，2010 年实现净利润-47 千元。

(23) 北京新业阳光商业管理有限公司，注册资本 2,000 千元，本公司直接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 12,138 千元，净资产 11,145 千元，2010 年实现净利润-165 千元。

(24) 天津阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 15,821 千元，净资产 11,638 千元，2010 年实现主营业务收入 7,241 千元，主营业务利润 6,489 千元，净利润-606 千元。

(25) 北京瑞景阳光商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,650 千元，净资产 1,182 千元，2010 年实现净利润 123 千元。

(26) 青岛阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 2,065 千元，净资产 795 千元，2010 年实现净利润 26 千元。

(27) 石家庄阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,148 千元，净资产 994 千元，2010 年实现净利润 1 千元。

(28) 郑州阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,256 千元，净资产 882 千元，2010 年实现净利润-21 千元。

(29) 沈阳阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,141 千元，净资产 883 千元，2010 年实现净利润-5 千元。

(30) 西安光华瑞景投资管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间

接持有其 100%的股权。报告期末该公司总资产 1,270 千元,净资产 1,155 千元,2010 年实现净利润 136 千元。

(31) 北京阳光优食餐饮有限公司,注册资本 100 千元,本公司间接持有其 100%的股权。报告期末该公司总资产 99 千元,净资产 99 千元,2010 年实现净利润-0.4 千元。

(32) 北京潞城阳光房地产开发有限公司,注册资本 30,000 千元,本公司直接持有其 95%的股权。报告期末该公司总资产 28,892 千元,净资产 28,642 千元,2010 年实现净利润-1,054 千元。

5、主要参股公司的经营情况及业绩分析

(1) 沈阳世达物流有限责任公司(以下简称:“世达物流”),注册资本 202,700 千元,本公司直接持有其 30%的股权。报告期末该公司总资产 263,802 千元,净资产 140,039 千元,2010 年实现净利润-19,856 千元。

(2) 天津友谊新资商贸有限公司(以下简称:“友谊新资”),注册资本 531,770 千元,本公司间接持有其 10%的股权。报告期末该公司总资产 938,265 千元,净资产 663,878 千元,2010 年实现净利润-77,768 千元。

2011 年 2 月 9 日友谊新资注册资本增加至 531,770 千元,详细情况请参见本报告第十节二、(三)1。

(3) 天津光明新丽商贸有限公司(以下简称:“光明新丽”),注册资本 300,000 千元,本公司间接持有其 10%的股权。报告期末该公司总资产 1,107,522 千元,净资产 534,733 千元,2010 年实现净利润-15,164 千元。

(4) 天津津汇远景贸易有限公司(以下简称:“津汇远景”),注册资本 300,000 千元,本公司间接持有其 10%的股权。报告期末该公司总资产 969,762 千元,净资产 431,679 千元,2010 年实现净利润-33,623 千元。

(5) 天津紫金新嘉商贸有限公司(以下简称:“紫金新嘉”),注册资本 300,000 千元,本公司间接持有其 10%的股权。报告期末该公司总资产 1,137,369 千元,净资产 546,934 千元,2010 年实现净利润-28,126 千元。

(6) 天津建设新汇商贸有限公司(以下简称:“建设新汇”),注册资本 300,000 千元,本公司间接持有其 10%的股权。报告期末该公司总资产 964,342 千元,净资产 253,265 千元,2010 年实现净利润-41,798 千元。

6、报告期内及报告期末至报告披露日公司控股子公司取得情况

(1) 天津瑞升阳光投资有限公司(以下简称:“天津瑞升”),注册资本 10,000 千元,本公司间接持有其 100%的股权。报告期末该公司总资产 9,984 千元,净资产 9,983 千元,2010 年实现净利润-17 千元。

天津瑞升于 2010 年 9 月由北京瑞金出资设立,北京瑞金持有其 100%的股权。

(2) 阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司(以下简称:“阳光厚土”),注册资本 1,000 千元,本公司间接持有其 100%的股权。报告期末该公司总资产 997 千元,净资产 997 千元,2010 年实现净利润-3 千元。

阳光厚土于 2010 年 10 月由天津瑞升出资设立,天津瑞升持有其 100%的股

权。

(3) 烟台阳光骊都房地产开发有限公司(以下简称:“烟台阳光骊都”), 注册资本 50,000 千元, 本公司直接持有其 90%的股权, 直接和间接持有其 100%的股权。报告期末该公司总资产 211,517 千元, 净资产 49,648 千元, 2010 年实现净利润-352 千元。

2010 年 9 月, 烟台阳光新业以存续分立方式分立为三家公司, 即烟台阳光新业和烟台阳光骊都及烟台阳光骊臻。分立完成后, 本公司与宏诚展业继续分别持有烟台阳光骊都及烟台阳光骊臻 90%和 10%的股权。

(4) 烟台阳光骊臻房地产开发有限公司(以下简称:“烟台阳光骊臻”), 注册资本 75,000 千元, 本公司直接持有其 90%的股权, 直接和间接持有其 100%的股权。报告期末该公司总资产 282,029 千元, 净资产 74,529 千元, 2010 年实现净利润-471 千元。

烟台阳光骊臻的取得情况请参见烟台阳光骊都。

(5) 北京潮县风度房地产开发有限公司(以下简称:“潮县风度”), 注册资本 50,000 千元, 本公司间接持有其 80%的股权。报告期末该公司总资产 49,709 千元, 净资产 49,562 千元, 2010 年实现净利润-438 千元。

潮县风度于 2010 年 7 月由首创风度与北京市金三角投资管理有限公司共同出资设立, 首创风度与北京市金三角投资管理有限公司分别持有其 80%和 20%的股权。

(6) 成都阳光上东置业有限公司(以下简称:“成都阳光上东”), 注册资本 110,000 千元, 本公司间接持有其 100%的股权。报告期末该公司总资产 179,812 千元, 净资产 109,812 千元, 2010 年实现净利润-188 千元。

成都阳光上东于 2010 年 11 月由北京瑞丰与宏诚展业共同出资设立, 北京瑞丰与宏诚展业分别持有其 90%和 10%的股权。

(7) 上海坚峰投资发展有限公司(以下简称:“坚峰公司”), 注册资本 5,000 千元, 本公司间接持有其 72.2%的股权。报告期末该公司总资产 189,003 千元, 净资产 159,003 千元, 2010 年实现净利润 0 千元。

坚峰公司为公司通过股权收购方式取得, 关于股权收购的详细情况请见本报告第十节四 1。

(8) 成都锦尚置业有限公司(以下简称:“成都锦尚”), 注册资本 50,000 千元, 本公司间接持有其 50.54%的股权。报告期末该公司总资产 536,025 千元, 净资产 269,976 千元, 2010 年实现净利润 0 千元。

成都锦尚为公司通过间接股权收购方式取得, 关于股权收购的详细情况请见本报告第十节四 1。

(9) 北京京投阳光房地产开发有限公司(以下简称:“京投阳光”), 注册资本 10,000 千元, 本公司间接持有其 60%的股权。

京投阳光成立于 2011 年 1 月 12 日, 是公司全资控股子公司星泰公司与北京京投置地房地产有限公司为共同投资北京房山区长阳镇项目共同投资设立的项目公司。2010 年 12 月 13 日星泰公司与北京京投置地房地产有限公司通过联

合投标方式竞得了北京市房山区长阳镇（长阳西站 3 号地）居住项目国有建设用地使用权的土地使用权，详细情况请见公司 2010 年 12 月 14 日刊载于《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》的 2010-L34 号公告。

7、报告期内及报告期末至报告披露日公司控股子公司处置情况

（1）北京星隆巨力科技发展有限公司（以下简称：“星隆巨力”）于 2010 年 5 月成立，注册资本 95,000 千元，本公司之子公司道乐科技持有其 100%股权。

2011 年 11 月 2 日，道乐科技与绥芬河市和信经贸有限责任公司签署《股权转让协议》，将星隆巨力 95%的股权转让予绥芬河市和信经贸有限责任公司，股权转让价款为 90,250 千元，该股权转让于 2010 年 11 月 9 日办理完毕工商变更登记手续。

2011 年 1 月 4 日，道乐科技与北京道乐投资有限公司签署《股权转让协议》，将星隆巨力 5% 的股权转让予北京道乐投资有限公司，股权转让价款为 4,750 千元，该股权转让于 2011 年 1 月 6 日办理完毕工商变更登记手续。

8、公司不存在控制下的特殊目的主体

（二）公司未来发展的展望

1、公司未来发展

2010 年的房地产调控政策不断加强并持续到 2011 年初，2011 年 1 月，国务院再次推出八条政策措施，在原有政策基础上，强化了差别化住房信贷，扩大了限购政策的实施范围，落实住房保障和稳定房价约谈问责机制，上海、重庆等地开展房产税试点相关工作。各大商业银行均缩小对地产企业的信贷规模，行业资金面将进一步趋紧。

2011 年，在“调结构，促销费，稳增长，控通胀”的宏观经济政策下，国家将继续提高居民收入水平，增加居民可支配收入，扩大内需，稳步提升经济发展，同时，中国城镇化速度继续加快，人口红利凸显。

2011 年，公司坚定以商业地产开发与持有经营为主线的经营思路，保持商业地产持有经营业务与住宅开发业务的合理比例，培育长期稳定的盈利能力；加强业务创新与人力资源建设，深入打造独具特色的全产业链运营能力。

2011 年，公司将继续完善公司运营管理体系和治理机构，提升公司应变能力与核心竞争力；加强品牌营销，提高品牌知名度与美誉度，为实现公司的战略目标——“成为中国领先的商业地产集团”积极努力。

2、公司 2010 年经营发展计划

2011 年，公司的经营计划主导思想是：专业能力领先、品牌领先、业务领先和规模领先，即在商业地产领域深耕细作，借助资本的力量，继续扩大持有规模，进一步提升在商业地产方面的专业管理能力，在复制扩张的过程中稳步发展。

（1）业务模式，进一步提高商业地产业务收益

总结和创新公司在商业地产改造和招商、运营方面的经验与模式，提高商业地产管理能力，拓展商业管理服务输出业务，扩大商业地产持有规模，保证

公司取得持续稳定增长的商业管理收入。

(2) 合理控制住宅项目开发节奏，调整营销策略

密切关注市场需求变化，及时调整营销策略，控制已开工项目开发节奏，合理安排销售进度，控制成本与费用，提高住宅项目总体收益率。

(3) 加强资金运用与管理，保证财务安全

未来一段时期内，房地产行业将集体面临资金面紧缩的局面，公司将努力优化资金计划管理，完善财务体系，提升现有资金的使用效率，保持持续稳健的现金流，在各种市场情况下确保经营安全。

同时，利用股东与合作伙伴优势，通过灵活多样的合作方式，争取合作资源，加快公司发展。

(4) 持续提升公司品牌影响力，奠定行业领先地位

多渠道多角度宣传公司十余年地产开发经验，拥有“阳光丽景”、“阳光上东”等精品住宅项目，以及以标准化流程打造的“新业广场”、“阳光新生活广场”、“阳光新业中心”三条产品线覆盖的商业地产核心类型，提升公司品牌形象。

(5) 推进标准化管理，建设高绩效团队

进一步加强与推进产品标准化编制和推广工作，提高公司在产品方面的规范性和竞争力。同时，配合公司战略执行及经营管理需要，引入“为阳光建设高绩效团队”的专业培训，力争公司整体执行力再上一个台阶。

3、公司未来资金需求及使用计划、资金来源

2011 年公司主要资金需求来自已开工项目的开发成本支出和新项目拓展。商业地产租金收入和商业管理收入将为公司提供持续稳定的现金收益。公司还将持续关注资本市场动态，及时获取融资信息，积极开展与国内外金融机构、机构投资者的合作，开拓多元化的投资合作和融资渠道，尝试新型融资方式，提升资本运作水平，切实保证公司发展所需资金。

4、未来风险因素

2010 年国家房地产调控政策的影响将在 2011 年显露并逐步加强，新的政策走向尚不明朗，这是公司未来面临的一大外部风险。

此外，众多地产公司相继进入商业地产领域，市场竞争日益激烈，公司将持续提升在商业地产运营、招商方面的专业能力，保持专业人才队伍稳定，提高项目管理能力和公司运营效率，进一步提高公司盈利水平。

二、公司报告期内的投资情况

(一) 报告期内非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

1、住宅项目

(1) 北京阳光上东项目

项目位于北京市朝阳区将台乡大清寺，由公司控股子公司星泰公司负责开发建设。项目分三期：一期为 C1、C2、B 区，二期为 C3—C9 区，三期为 A 区

（公司前次募集资金投资项目）。

一期（C1、C2、B区）建筑面积约 27.3 万平方米（住宅可售面积约 19.65 万平方米，底商可售面积约 1.8 万平方米），已分别于 2004 年、2005 年竣工。截至 2010 年 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 99.61%，底商部分累计签约率 60.96%。2010 年住宅部分实现销售收入 5,795 千元，底商部分实现销售收入 165,277 千元。

二期为 C3-C9 区，建筑面积约 34.8 万平方米。其中：

C6C7、C3C4 区、C5C8 区：建筑面积约 24.4 万平方米（住宅可售面积约 17.83 万平方米，底商可售面积约 0.2 万平方米），已分别于 2006 年底、2007 年底竣工。截至 2010 年 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 99.38%，底商部分累计签约率 66.67%。2010 年住宅部分实现销售收入 164,041 千元，底商部分实现销售收入 16,421 千元。

C9 区：建筑面积约 10.45 万平方米（住宅可售面积约 7.3 万平方米）。2006 年 6 月开工建设，2008 年 6 月进入预售阶段，除 5 号楼外其余部分已于 2009 年 12 月竣工。截至 2010 年 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 80.65%，2010 年住宅部分实现销售收入 1,161,774 千元。

三期 A 区为酒店和公寓项目：酒店项目建筑面积 4.26 万平方米，已于 2009 年实现整体出售。公寓项目建筑面积约 3.06 万平方米（可售面积约 2.39 万平方米），已于 2008 年竣工，2009 年 6 月开盘销售，2010 年 1 月开始交付使用。截至 2010 年 12 月 31 日，公寓项目累计签约率 89.41%，2010 年实现销售收入 509,509 千元。

（2）天津万东小马路项目

项目位于天津市河东区卫国道与万东小马路交口西南角，由公司控股子公司天津滨海负责开发建设。项目规划建筑面积约 10.4 万平方米（住宅可售面积约 8.5 万平方米）。项目已于 2007 年开工，2008 年 10 月进入预售阶段，2010 年 3 月竣工。截至 2010 年 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 98.48%，2010 年实现销售收入 706,828 千元。

（3）青岛城阳项目

项目位于青岛市城阳区流亭立交桥东北角，由公司控股子公司青岛滨海负责开发建设。项目土地规划用途为城镇混合住宅及商业用地，规划总建筑面积约 14 万平方米，其中，住宅建筑面积约 10.2 万平方米，商业规划建筑面积约 2.12 万平方米。项目一期已于 2009 年底开工建设，2010 年 10 月进入预售阶段；二期已于 2010 年 7 月开工，预计 2011 年 5 月进入预售阶段。项目预计 2012 年竣工。截至 2010 年 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 11.73%。

（4）烟台银河项目

项目位于烟台市福山区夹河岸西侧，由公司控股子公司烟台阳光新业、烟台阳光骊锦、烟台阳光嘉鑫负责开发建设。该项目土地规划用途为住宅及商业用地，规划总建筑面积约 41.39 万平方米，规划住宅建筑面积约 31.31 万平方米。项目一期已于 2010 年 7 月开工建设，预计将于 2011 年 5 月进入预售阶段。

(5) 青岛千千树项目

项目位于青岛市李沧区唐山路。由公司控股子公司青岛千千树负责开发建设。项目占地面积 9.7 万平方米，规划建筑面积约 14 万平方米。项目一期已于 2011 年 1 月开工建设，预计将于 2011 年 7 月进入预售阶段。

(6) 北京酒仙桥危改项目

项目位于北京市朝阳区酒仙桥电子城，为一级土地开发，由公司控股子公司电控阳光负责开发。项目总占地面积约 42 万平方米，规划建筑面积 101 万平方米。截至 2010 年 12 月 31 日，该项目尚处于动迁前期准备阶段。

2、商业项目

(1) 北京阳光大厦项目

项目位于北京市西城区西直门外大街 112 号，由公司控股子公司阳光苑公司负责开发和经营。项目总建筑面积约 5.1 万平方米，可出租面积约 4.6 万平方米，主要承租人为华堂商场。截至 2010 年 12 月 31 日，项目整体出租率 100%，2010 年实现租赁收入 47,131 千元。

(2) 北京通州商业项目

项目位于北京市通州九棵树 48 号院的瑞都景园北区 1A#楼，由公司控股子公司瑞阳嘉和负责经营。项目总建筑面积约 4.6 万平方米，可出租面积约 3.1 万平方米，已于 2006 年 10 月 28 日开业，主要承租人为北京家乐福商业有限公司。截至 2010 年 12 月 31 日，项目整体出租率达 100%，2010 年实现租赁收入 40,463 千元。

(3) 北京北苑科创大厦项目

项目位于北京市朝阳区北苑大羊坊 10 号，由公司控股子公司道乐科技以出让方式取得科技创业大厦的土地使用权并负责开发和经营。项目总建筑面积约为 6.23 万平方米，公司和 Reco Shine 共同享有约 3.13 万平方米的房屋所有权，该部分物业的承租人为华堂商场，已于 2009 年 9 月开业。截至 2010 年 12 月 31 日，项目整体出租率达 100%，2010 年实现租赁收入 29,588 千元。

(4) 北京酒仙桥科研培训中心项目

项目位于北京市朝阳区酒仙桥路 12 号院内，由公司控股子公司东光兴业负责开发建设。项目规划总建筑面积约 6.7 万平方米，建成后东光兴业享有约 4.0 万平方米建筑面积的房屋所有权。项目已于 2010 年 4 月开工建设，预计 2011 年底竣工。

(5) 北京 A-Z Town 商业楼项目

项目位于北京市朝阳区朝阳路十里堡 1 号，由公司控股子公司北京瑞景负责经营。项目总建筑面积约 8.7 万平方米，可租面积约 4.15 万平米，主要承租人为华堂商场。项目已于 2010 年 1 月 21 日开业。截至 2010 年 12 月 31 日，项目整体出租率达 100%，2010 年实现租赁收入 64,601 千元。

(6) 成都 A-Z Town 商业楼项目

项目位于成都市建设路，由公司控股子公司成都紫瑞负责经营。项目总规

划建筑面积约 8.6 万平方米，可租面积约 5.98 万平方米，主要承租人为华堂商场。华堂商场已于 2009 年 11 月开业，项目自营部分已于 2010 年 7 月开业。截至 2010 年 12 月 31 日，项目整体出租率达 100%，2010 年实现租赁收入 37,210 千元。

（7）成都锦尚项目

项目位于成都市一环路东五段 17-87 号，由公司控股子公司成都锦尚负责开发建设。项目建设用地面积为 3.12 万平方米。公司于 2010 年末完成对项目的收购，截至本报告披露日，正在进行项目启动前的各项准备工作。

三、普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司 2010 年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。

四、董事会工作情况

（一）报告期内董事会会议情况及决议内容

2010 年度，公司董事会共召开了十一次会议，具体情况如下：

（1）2010 年 2 月 2 日，公司召开第六届董事会 2010 年第一次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2010 年 2 月 3 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

（2）2010 年 2 月 10 日，公司召开第六届董事会第三次会议，本次会议决议公告刊登在 2010 年 2 月 11 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

（3）2010 年 4 月 28 日，公司召开第六届董事会 2010 年第二次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2010 年 4 月 29 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

（4）2010 年 6 月 17 日，公司召开第六届董事会 2010 年第三次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2010 年 6 月 18 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

（5）2010 年 6 月 28 日，公司召开第六届董事会 2010 年第四次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2008 年 6 月 29 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

（6）2010 年 8 月 20 日，公司召开第六届董事会第四次会议，本次会议决议公告刊登在 2010 年 8 月 21 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

（7）2010 年 10 月 11 日，公司召开第六届董事会 2010 年第五次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2010 年 10 月 12 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

（8）2010 年 10 月 28 日，公司召开第六届董事会 2010 年第六次临时会议，审议通过公司 2010 年第三季度报告。

（9）2010 年 12 月 3 日，公司召开第六届董事会 2010 年第七次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2010 年 12 月 4 日及 10 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(10) 2010年12月14日,公司召开第六届董事会2010年第八次临时会议,本次会议决议公告刊登在2010年12月15日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(11) 2010年12月30日,公司召开第六届董事会2010年第九次临时会议,本次会议决议公告刊登在2010年12月31日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内,董事会全体成员严格遵循有关证券法规和公司章程,尽职尽责地执行股东大会的各项决议,完成了公司的经营目标。公司董事会在履行职责中未超越股东大会授权范围。

(三) 董事会审计委员会的履职情况汇总报告

2010年,公司审计委员会根据中国证监会的有关规定、公司章程、《董事会审计委员会实施细则》以及《审计委员会年度审计工作规程》,对公司年度审计工作的履行监督职能。

报告期内,审计委员会共召开四次会议,具体情况如下:

(1) 2010年2月8日第六届董事会审计委员会第七次会议,审议通过公司2009年度财务报告初稿、公司内控自我评价报告、续聘普华永道中天会计师事务所有限公司担任公司2010年度审计机构。

(2) 2010年4月23日第六届董事会审计委员会第八次会议,审议通过公司2010年第一季度财务报告初稿。

(3) 2010年8月16日第六届董事会审计委员会第九次会议,审议通过公司2010年半年度财务报告初稿。

(4) 2010年10月26日第六届董事会审计委员会第十次会议,审议通过公司2010年第三季度财务报告初稿。

在公司2010年度审计进行过程中,审计委员会与会计师保持沟通并督促审计工作进展。2011年1月19日第六届董事会审计委员会第十一次会议,与会计师就2010年年度审计工作进行了沟通,并审议通过2010年年度审计工作计划。2011年3月28日第六届董事会审计委员会第十二次会议,审议通过公司2010年度财务报告初稿、公司内控自我评价报告、续聘普华永道中天会计师事务所有限公司担任公司2011年年度审计机构。

(四) 董事会提名与薪酬考核委员会的履职情况汇总报告

报告期内,提名与薪酬考核委员会共召开三次会议,具体情况如下:

(1) 2010年2月8日第六届董事会提名与薪酬考核委员会第四次会议,审议通过对公司高级管理人员2009年工作情况的考核结果、对公司2009年度报告所披露的公司董事、监事和高级管理人员薪酬的审核意见。

(2) 2010年4月23日第六届董事会提名与薪酬考核委员会第五次会议,审议通过关于聘请沈葵女士担任公司副总裁职务的议案。

(3) 2010年8月16日第六届董事会提名与薪酬考核委员会第六次会议,

审议通过关于聘请公司董事会秘书的议案。

截至本报告披露日，提名与薪酬考核委员会共召开两次会议，具体情况如下：

(1) 2011年1月19日第六届董事会提名与薪酬考核委员会第七次会议，审议通过公司高级管理人员2010年度工作情况的考核结果。

(2) 2011年3月28日，第六届董事会提名与薪酬考核委员会第八次会议，审议通过关于聘请公司董事会秘书的议案，并对2010年度报告第五节披露的公司董事、监事和高级管理人员年度薪酬发表了审核意见，认为上述披露信息真实、准确、完整。

五、本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案

本公司2010年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

公司最近三年现金分红情况表

单位：千元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属 上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于 上市公司股东的净利 润的比率(%)	年度可分 配利润
2009年	32,139	267,090	12.03%	267,090
2008年		28,326	-	28,326
2007年	20,603	183,326	11.24%	183,326
最近三年累计现金分红金额占 最近年均净利润的比例(%)				33%

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

第九节 监事会报告

监事会作为公司的监督机构，根据《公司法》和国家有关法律、法规以及《公司章程》的有关规定，认真履行监督职责，在 2010 年主要完成了下列工作：

一、报告期内，公司监事会共召开了四次监事会议，具体情况如下：

1、2010 年 2 月 10 日，召开第六届监事会第六次会议，审议通过公司 2009 年度监事会报告、2009 年度报告及其摘要、2009 年度财务决算报告、监事会对公司 2009 年运作情况的独立意见、公司 2009 年度内部控制自我评价报告。

2、2010 年 4 月 28 日，召开第六届监事会第七次会议，审议通过监事会对公司 2010 年第一季度报告出具的审核意见。

3、2010 年 8 月 20 日，召开第六届监事会第八次会议，审议通过监事会对公司 2010 半年度报告出具的审核意见。

4、2010 年 10 月 28 日，召开第六届监事会第九次会议，审议通过监事会对公司 2010 第三季度报告出具的审核意见。

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

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

2、负责本公司 2010 年度审计的普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司 2010 年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。本监事会认为，财务报告真实反映了本公司的财务状况和经营成果。

3、公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投入项目完全一致。

4、公司 2010 年度发生的收购、出售资产事项，交易价格公平，无损害公司利益情况。

5、公司 2010 年度发生的关联交易事项，交易价格公平，无损害公司利益情况。

第十节 重要事项

一、报告期内公司未发生重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内公司未发生破产重组相关事项。

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

四、报告期内公司未发生企业合并事项、资产出售事项，公司发生收购资产情况如下：

1、收购坚峰公司72.2%股权

经2010年12月3日第六届董事会2010年第七次临时会议审议通过，本公司、黄秀文女士、季秀红女士、黄国平先生于2010年12月3日共同签署了《项目合作框架合同书》，本公司或本公司安排的其他方将收购坚峰公司72.2%股权（其中，受让黄秀文所持有的坚峰公司42.2%股权，受让季秀红所持有的坚峰公司30%股权）股权转让款总计人民币114,800千元；从而间接取得成都锦尚50.54%的股权。成都锦尚持有成都市一环路东五段商业项目，即成都锦尚项目。

通过本项交易，公司将获得锦尚项目开发建设控制权，为公司新增一项土地储备，扩大了公司地产规模，符合公司的长期发展战略。待项目开发建设并投入市场，将给公司带来良好的收益，有利于公司的长远发展。

上述交易已获2010年12月27日公司2010年第二次临时股东大会批准。2010年12月28日，坚峰公司股权转让工商登记手续办理完毕，本公司控股子公司成都阳光上东取得坚峰公司72.2%的股权，并间接取得成都锦尚50.54%的股权。

2、报告期内其他资产收购事项，参见本节六（三）1。

五、报告期内，公司尚未制订和实施股权激励计划

六、报告期内发生的重大关联交易事项

（一）公司未发生日常关联交易事项。

（二）公司未发生出售资产的关联交易事项，报告期内发生的收购资产的关联交易事项如下。

1、受让世达物流14%股权

2010年12月3日，第六届董事会2010年第七次临时会议审议通过，本公司将受让Guthrie (Shenyang) Pte. Ltd.（以下简称“Guthrie(Shenyang)”）持有的世达物流14%的股权，并支付相应的股权转让价款共计人民币23,100千元。

根据普华永道中天会计师事务所有限公司（具有证券从业资格）于2010年11月22日出具的《沈阳世达物流有限责任公司2009年度及截至2010年6月30日止6个月期间财务报表及审计报告》（普华永道中天审字（2010）第22399号），截至2010年6月30日，世达物流资产总额281,934,937元，负债总额131,724,733元，所有者权益150,210,204元。北京天健兴业资产评估有限公司（具有证券从业资格）于2010年11月23日出具了《阳光新业地产股份有限公司拟收购沈阳世

达物流有限责任公司股权项目资产评估报告》（天兴评报字（2010）第460号），世达物流股东全部权益价值为175,354.10千元。评估基准日2010年6月30日，评估方法：资产基础法。

本项交易定价原则及交易价格：以资产评估报告的评估价值为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格。根据《评估报告》，截止2010年6月30日，世达物流的全部股东权益价值为175,354.10千元，Guthrie (Shenyang) 持有世达物流14%股权评估值为24,549.60千元。因此，根据评估结果，经双方协商，本公司受让世达物流14%的股权的最终交易价格为23,100千元。

本项交易结算方式：本公司以现金方式支付股权转让价款。

本项交易交易对公司经营成果和财务状况的影响：增持世达物流股权将能够改善世达物流公司治理结构，加强本公司对世达物流的控制经营能力，有利于公司更好的托管世达物流项目资产，提升项目盈利能力。

上述交易已获2010年12月27日公司2010年第二次临时股东大会批准。2010年12月3日，本公司与Guthrie (Shenyang) 共同签署了《沈阳世达物流有限责任公司股权转让协议》。截至本报告披露日，世达物流股权转让相关手续正在办理过程中。

（三）对外投资的关联交易

1、与Home Alliance Pte. Ltd. 共同对友谊新资进行增资

2010年10月11日，第六届董事会2010年第五次临时会议审议通过，本公司全资子公司北京瑞丰与Home Alliance Pte. Ltd.（以下简称：“Home Alliance”）将按在友谊新资的原持股比例（10%：90%）共同对友谊新资进行增资，将友谊新资的注册资本由人民币300,000千元增至人民币531,770千元。增资总金额人民币231,770千元，其中，北京瑞丰出资人民币23,170千元，Home Alliance出资人民币208,600千元。

北京瑞丰与Home Alliance于2010年10月12日签署了《增资协议》；友谊新资增资于2011年2月9日完成工商登记变更手续。

2、与Reco Shine共同对北京瑞景进行增资

2010年12月3日，第六届董事会2010年第七次临时会议审议通过，本公司与Reco Shine将按在北京瑞景的原持股比例（55%：45%）共同对北京瑞景进行增资，将北京瑞景的注册资本由人民币300,000千元增至人民币380,000千元。增资总金额人民币80,000千元，其中，本公司出资人民币44,000千元，Reco Shine出资人民币36,000千元。

上述交易已获2010年12月27日公司2010年第二次临时股东大会批准。本公司与Reco Shine于2010年3月1日签署了《增资协议》；截至本报告披露日，北京瑞景增资有关手续尚在办理过程中

（四）公司与关联方发生的债权债务往来或担保事项。

1、为友谊新资提供担保

参见本节七（二）2（1）。

2、因本公司将所持有瑞阳嘉和49%的股权转让予Reco Shine, Reco Shine

之关联公司北京瑞丽殿房地产有限公司代Reco Shine向本公司支付了100,000千元的保证金。该笔款项已于2010年4月归还。

(四) 公司控股股东及其他关联方占用本公司资金情况

普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司与控股股东及其他关联方占用资金情况出具了《关于阳光新业地产股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况专项说明》(普华永道中天特审字(2011)第432号)。

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

普华永道中天特审字(2011)第 432 号
(第一页, 共二页)

阳光新业地产股份有限公司董事会:

我们审计了阳光新业地产股份有限公司(以下简称“阳光新业公司”)的财务报表,包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2010 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注,并于 2011 年 4 月 1 日出具了报告号为普华永道中天审字(2011)第 10055 号的标准无保留意见审计报告。财务报表的编制是阳光新业公司管理层的责任,我们的责任是在按照中国注册会计师审计准则实施审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在对上述财务报表实施审计的基础上,我们对后附的截至 2010 年 12 月 31 日止年度阳光新业公司控股股东及其他关联方占用资金情况表(以下简称“情况表”)执行了有限保证的鉴证业务。

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

普华永道中天特审字(2011)第 432 号
(第二页, 共二页)

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

根据我们的工作程序, 我们没有发现后附由阳光新业公司编制的截至2010年12月31日止年度控股股东及其他关联方占用资金情况表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在重大方面存在不一致的情况。

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

附件一阳光新业地产股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况表

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

罗占恩

中国•上海市
2011年4月1日

注册会计师

徐涛

阳光新业地产股份有限公司

控股股东及其他关联方占用资金情况表

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

附件

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	2010年期初占用资金余额	2010年度占用累计发生金额	2010年度偿还累计发生金额	2010年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
大股东、实际控制人及其附属企业	Reco Shine Pte Ltd.(以下简称"Reco")	上市公司第一大股东	其他应收款	37,575	-	(37,575)	-	应收股权转让款	经营性
上市公司的子公司及其附属企业, 关联自然人及其控制的法人	无	不适用	不适用	-	-	-	-	不适用	不适用
其他关联人及其附属企业	天津津汇远景贸易有限公司(以下简称"津汇远景")	联营企业	其他应收款	-	11,363	(6,115)	5,248	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	经营性(i)
	天津建设新汇商贸有限公司(以下简称"建设新汇")	联营企业	其他应收款	118	13,155	(10,120)	3,153		经营性(i)
	天津紫金新嘉商贸有限公司(以下简称"紫金新嘉")	联营企业	其他应收款	2,100	8,083	(8,011)	2,172		经营性(i)
	天津友谊新资商贸有限公司(以下简称"友谊新资")	联营企业	其他应收款	2,530	8,999	(10,440)	1,089		经营性(i)
	天津光明新丽商贸有限公司(以下简称"光明新丽")	联营企业	其他应收款	586	6,520	(6,656)	450		经营性(i)
	北京首创新资置业有限公司(以下简称"北京首创新资")	其他关联方	预付款项	318,323	-	(318,323)	-	预付商业物业购买款项	经营性
小计				323,657	48,120	(359,665)	12,112		
总计				361,232	48,120	(397,240)	12,112		

阳光新业地产股份有限公司

控股股东及其他关联方占用资金情况表

附件

截至 2010 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

- (i) 根据阳光新业地产股份有限公司(以下简称“本公司”)已与光明新丽、友谊新资、建设新汇、津汇远景及紫金新嘉(以下合称“委托方”)共同签署的相关协议，委托方委托本公司及本公司之子公司(以下合称“本集团”)就标的物业向业主提供资产交易服务、资产管理服务、商业运营管理服务、项目工程建设管理服务及商业策划服务等(以下合称“项目管理、商业策划及资产交易服务”)。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团应收委托方 2010 年尚未结算之项目管理、商业策划及资产交易服务款项合计 12,112 千元。截至本报告日，上述款项仍在结算过程中。

本情况表由本公司董事会于2011年4月1日批准报出。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

七、公司重大经济合同及其履行情况

(一) 本公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产事项。

(二) 重大担保事项

1、公司为控股子公司提供的担保

(1) 2007年10月24日，公司第五届董事会2007年第七次临时会议审议通过，同意公司为控股子公司道乐科技向交通银行股份有限公司北京亚运村支行申请人民币150,000千元借款提供担保，担保方式为连带责任保证，同时，道乐科技以北京科创大厦在建工程及其分摊部分土地使用权提供抵押担保。相关借款和保证合同已分别于2007年11月20日签订，实际借款发生额150,000千元，其中，87,000千元借款期限自2007年11月30日至2017年9月10日，63,000千元借款期限自2007年11月20日至2013年6月10日。该笔借款已于2010年12月28日归还。

(2) 2007年9月28日，公司第五届董事会2007年第六次临时会议，及2007年10月24日，公司2007年第三次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公司瑞阳嘉和向中国工商银行北京分行珠市口支行申请150,000千元借款提供担保，担保方式为连带责任保证。相关借款和保证合同已于2008年1月10日签订，实际借款发生额150,000千元，借款期限自2008年1月10日至2015年1月9日。截至2010年12月31日，该笔借款账面余额为97,000千元。

(3) 2009年6月19日，经公司第五届董事会2009年第四次临时会议，及2009年7月6日，公司2009年第二次临时股东大会审议通过，公司控股子公司北京瑞景将向中国工商银行股份有限公司北京珠市口支行申请人民币300,000千元的借款，北京瑞景将以所持有北京A-Z Town商业楼项目产权证为该笔银行提供抵押担保，因项目产权证正在办理过程中，本公司将为北京瑞景该笔借款提供阶段性担保，同时，北京瑞景另一股东Reco Shine按其在北京瑞景持股比例向公司提供反担保。在北京瑞景取得项目产权证并办理完毕抵押登记手续后，公司的担保责任及Reco Shine反担保责任即解除。相关借款和保证合同已于2009年9月23日签订，实际借款发生额300,000千元，借款期限自2009年9月17日至2016年9月16日。截至2010年12月31日，该笔借款账面余额为290,000千元。

(4) 2010年6月17日，经公司第六届董事会2010年第三次临时会议审议通过，公司控股子公司成都紫瑞将向金融机构申请总额不超过180,000千元的借款，并以其所持有的成都A-Z Town商业楼项目房屋及相应的土地使用权作为抵押担保，由于上述项目产权证正在办理过程中，本公司将为成都紫瑞该笔银行借款提供阶段性担保，同时，成都紫瑞另一股东Reco Shine Pte. Ltd.（以下简称：“Reco Shine”）将按照其在成都紫瑞的股权比例向本公司提供反担保，在成都紫瑞取得项目产权证并办理完毕抵押登记手续后，本公司担保责任及Reco Shine反担保责任即解除。相关借款和保证合同已于2010年6月24日签订。实际借款发生额为129,000千元，借款期限自2010年7月5日至2018年12月4日。截至2010年12月31日，该笔借款账面余额为125,000千元。

(5) 2010年12月3日,经第六届董事会2010年第七次临时会议,及2010年12月27日,公司2010年第二次临时股东大会审议通过,同意公司为全资控股子公司东光兴业向交通银行北京分行申请180,000千元固定资产贷款提供全额担保,担保方式为连带责任保证。同时,东光兴业将以北京酒仙桥科研培训中心项目国有土地使用权及在建工程进行抵押。相关借款和保证合同已于2010年11月15日签订,借款期限自2011年1月21日至2021年1月20日,利率为基准利率上浮5%。截至本报告披露日,实际借款发生额为50,000千元。

2、公司为联营公司提供的担保

(1) 2010年12月30日,第六届董事会2010年第九次临时会议,及2011年1月19日,公司2011年第一次临时股东大会审议通过,同意公司按照在友谊新资的股东权益比例(10%)为参股公司友谊新资向星展银行(中国)有限公司天津分行和大华银行(中国)有限公司天津分行申请不超过人民币89,000千元的银行借款提供担保,担保方式为连带责任保证。同时,友谊新资控股股东Home Alliance Pte. Ltd.的控股股东Recosia China Pte. Ltd.的控股股东Recosia Pte. Ltd.也将按照在友谊新资的股东权益比例(90%),为友谊新资上述银行借款提供保证担保。相关借款及保证合同已于2011年2月21日签订,借款期限自2011年2月21日至2015年12月31日。截至本报告披露日,实际借款发生额为75,895千元。

(2) 2010年12月30日,第六届董事会2010年第九次临时会议审议通过,及2011年1月19日,公司2011年第一次临时股东大会审议通过,友谊新资的全资控股子公司天津阳光新城市商业投资有限公司将向上述借款银行申请不超过人民币600,000千元的借款,友谊新资将为阳光新城市公司该笔银行借款提供全额连带保证担保,本公司将按照在友谊新资的股东权益比例(10%)为友谊新资该保证担保提供保证担保。同时,友谊新资控股股东Home Alliance Pte. Ltd.的控股股东Recosia China Pte. Ltd.的控股股东Recosia Pte. Ltd.也将按照在友谊新资的股东权益比例(90%),为友谊新资上述保证担保提供保证担保;天津阳光新城市商业投资有限公司将以其拥有的天津友谊路阳光新城市广场物业的房产及有关的销售收入、租金收入、租赁保证金和其他相关收入的应收账款为该笔借款提供担保,并将物业抵押给借款银行进行抵押担保。相关借款及保证合同已于2011年2月21日签订,借款期限自2011年2月21日至2015年12月31日。截至本报告披露日,实际借款发生额为55,211千元。

3、控股子公司的抵押担保

(1) 2003年5月19日,公司第四届董事会第三次临时会议审议通过,同意控股子公司阳光苑公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请人民币200,000千元的中长期借款,借款的担保方式为抵押,抵押物为阳光苑公司拥有的北京阳光大厦土地使用权及地上附着物,其中100,000千元借款期限为10年,100,000千元借款期限为3年。相关借款和抵押合同已于2003年6月27日全部签订,实际借款发生额200,000千元,抵押担保期限自2003年6月27日至2013年6月26日。截至2010年12月31日,该笔借款的账面余额为36,800千元。

(2) 2006年6月12日,公司第五届董事会第四次会议审议通过,同意控股子公司阳光苑公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请人民币200,000千元的长期借款,借款的担保方式为抵押,抵押物为阳光苑公司拥有的北京阳光大厦的土地使用权及地上附着物,借款期限为10年。相关借款和抵押合同已于2006年6月28日签订,实际借款发生额200,000千元,借款期限自2006年6月28日至2016年6月27日。截至2010年12月31日,该笔借款的账面余额160,000千元。

(3) 2008年3月25日,天津滨海与中国农业银行天津分行金信支行签订《固定资产借款合同》,中国农业银行天津分行金信支行向天津滨海提供300,000千元的人民币贷款,天津滨海以其拥有的位于河东区卫国道与万东小马路交口的两宗土地使用权作为抵押。截止2008年12月31日,实际借款发生额为230,000千元,贷款期限为36个月,还款期自2009年4月1日起至2011年3月31日止。该笔借款已于2010年12月28日归还。

(4) 2009年4月11日,经第六届董事会第一次会议审议通过,同意星泰公司向兴业银行申请总额为200,000千元的银行借款,借款期限2年,星泰公司将以阳光上东A地块的公寓和写字楼及对应的土地使用权作为抵押担保。相关借款和抵押合同已于2009年5月22日签订,借款期限自2009年6月11日至2011年6月10日,实际借款发生额200,000千元。截至2010年12月31日,该笔借款账面余额为200,000千元。

(5) 2009年7月31日,经第六届董事会2009年第五次临时会议审议通过,同意星泰公司向中国对外经济贸易信托有限公司申请总额不超过人民币200,000千元的借款,借款期限1年,借款利率为5.31%,星泰公司将以阳光上东C9区部分在建工程及其附属土地使用权作为抵押担保。相关借款和抵押合同已于2009年8月14日签订,借款期限自2009年9月1日至2010年8月31日,实际借款发生额200,000千元。该笔借款已于2010年4月全部归还。

4、按揭担保

截至2010年12月31日,星泰公司、风度公司、阳光苑公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额分别为616,242千元、21,469千元、5,213千元。上述阶段性担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权手续前,由上述公司以商品房承购人所购买的房产为抵押物或以公司自身名义为购房人所提供的担保,不会造成公司资产的重大损失。

5、公司独立董事对公司对外担保情况发表了专项说明和独立意见

作为阳光新业地产股份有限公司独立董事,我们经过认真核查,对公司2010年度对外担保情况发表专项说明和独立意见如下:

截至2010年12月31日,公司(包括控股子公司)对外担保均为连带责任保证担保,实际担保余额为512,000千元,占归属于母公司净资产的21.68%。本年度公司新增的对外担保审批额度总计360,000千元,实际发生额总计330,000千元。其中,公司对控股子公司的担保的审批额度为360,000千元,实际发生额总计330,000千元。报告期内,公司未发生为控股股东及其关联方提供担保的情况,但发生为资产负债率超过70%的对象提供担保的情况。

报告期内，公司共审批通过了 2 宗对外担保事项，具体情况如下：

1、本公司控股子公司成都紫瑞将向金融机构申请总额不超过人民币 180,000 千元借款，并以其所持有的成都 A-Z Town 商业楼项目房屋及相应的土地使用权作为抵押担保，由于上述项目产权证正在办理过程中，本公司为成都紫瑞该笔银行借款提供阶段性担保，同时，成都紫瑞另一股东 Reco Shine 按照其在成都紫瑞的股权比例向本公司提供反担保，在成都紫瑞取得项目产权证并办理完毕抵押登记手续后，本公司担保责任及 Reco Shine 反担保责任即解除。上述担保及反担保经公司第五届董事会 2010 年第三次临时会议审议通过。

2、本公司全资控股子公司东光兴业向交通银行北京分行申请 180,000 千元固定资产贷款，贷款期限 10 年，利率为基准利率上浮 5%。本公司为东光兴业该笔贷款全额提供担保。东光兴业资产负债率超过 70%。上述担保经第六届董事会 2010 年第七次临时会议及 2010 年第二次临时股东大会审议通过。

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

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

（三）报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

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

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	北京燕赵房地产开发有限公司（简称：“北京燕赵”）、首创置业股份有限公司（简称：“首创置业”）	自公司股权分置改革方案实施之日起 5 年内，北京燕赵、首创置业所持有的公司原非流通股股份如上市交易或转让，减持价格不低于人民币 10 元 / 股（如公司实施资本公积金转增或股票分红方案、配股等，减持价格限制标准做相应除权调整）。北京燕赵、首创置业如有违反承诺的卖出交易，北京燕赵、首创置业将卖出资金划入公司帐户归全体股东所有。	履行（注）
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	—	—
重大资产重组时所作承诺	不适用	—	—
发行时所作承诺	Reco Shine 及 Recosia China	1、Reco Shine 持有本公司 218,400,000 股股份，限售期为 36 个月，可上市流通日为 2010 年 6 月 9 日。 2、（1）新加坡政府产业投资有限公司（GIC Real Estate Pte. Ltd.）仅通过 Recosia China 及 Recosia China 的子公司在中国国内进行房地产投资。 （2）在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期	履行。 Reco Shine 所持公司限售股份已于 2010 年 8 月 5 日正式上市流通。

		<p>间，Recosia China 及 Recosia China 全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）将不控股中国国内其他任何主业为房地产业的 A 股上市公司。</p> <p>（3）在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间，如在中国国内任何阳光股份已有房地产投资项目的城市或地区中，Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司（包括 Reco Shine 在内）寻找到任何由 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司（包括 Reco Shine 在内）拟控制且符合阳光股份整体业务发展规划的房地产投资项目时，则 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）将事先通知阳光股份，阳光股份则有权优先考虑与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）合作投资该等项目。在阳光股份书面告知不与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）合作投资该等项目后，Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）方可采取其他方式投资该等项目。</p> <p>（4）在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间，如阳光股份表示有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司（包括 Reco Shine 在内）共同投资某一房地产投资项目但亦有其他主体有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司（包括 Reco Shine 在内）共同投资同一房地产投资项目时，则在同等条件下，Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）将优先选择与阳光股份共同投资，但 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司（包括 Reco Shine 在内）有权选择不投资该项目。</p>	
其他承诺（含追加承诺）	不适用	—	—

注：北京燕赵和首创置业上述承诺已于 2011 年 1 月 13 日期满。

九、公司聘任普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司进行了 2001-2010 年的财务审计工作。本报告期内公司支付会计师事务所的报酬为 1,550 千元。

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

十一、公司接待调研及采访情况

公司根据深交所《上市公司公平信息披露指引》的要求，严格遵循公平信息披露的原则，没有发生差别对待、有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露非公开重大信息情况，公司所有股东均有平等机会获得公司所公告的全部信息。公司制定了信息披露备查登记制度，对接受或邀请特定对象的调研、沟通、采访等活动予以记载。2010年接待调研、沟通、采访活动如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论内容及提供的资料
2010年3月	北京	实地调研	中海基金 陈忠	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2010年5月	北京	实地调研	野村资产管理 香港有限公司 沈晓民	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况

第十一节 财务报告

审计报告

普华永道中天审字(2011)第 10055 号
(第一页, 共二页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的阳光新业地产股份有限公司(以下简称“阳光新业公司”)的财务报表, 包括 2010 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2010 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表和财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是阳光新业公司管理层的责任。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。

普华永道中天审字(2011)第 10055 号
(第二页, 共二页)

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 我们考虑与财务报表编制相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性, 以及评价财务报表的总体列报。

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为, 上述阳光新业公司的财务报表已经按照企业会计准则的规定编制, 在所有重大方面公允反映了阳光新业公司2010年12月31日的合并及公司财务状况以及2010年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

罗占恩

中国•上海市
2011年4月1日

注册会计师

徐 涛

阳光新业地产股份有限公司

2010年12月31日合并及公司资产负债表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

资 产	附注	2010年12月31日 合并	2009年12月31日 合并	2010年12月31日 公司	2009年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五(1)	851,112	1,830,843	207,297	40,416
应收账款	五(2)	7,331	8,162	-	-
预付款项	五(3)	310,794	815,190	-	-
应收股利	十三(3)(a)	-	-	720,323	720,323
其他应收款	五(4), 十三(1)	84,798	99,057	2,887,465	2,688,596
存货	五(5)	2,789,414	3,349,877	-	-
流动资产合计		4,043,449	6,103,129	3,815,085	3,449,335
非流动资产					
长期股权投资	五(6), 十三(2)	300,699	321,554	956,583	965,266
投资性房地产	五(8)	2,055,179	1,241,309	-	-
固定资产	五(9)	25,737	24,037	299	312
在建工程	五(10)	-	32,341	-	-
无形资产	五(11)	16,722	17,737	-	-
商誉	五(12)	10,163	10,163	-	-
长期待摊费用		1,021	1,643	-	-
递延所得税资产	五(13)	9,173	8,932	-	-
非流动资产合计		2,418,694	1,657,716	956,882	965,578
资产总计		6,462,143	7,760,845	4,771,967	4,414,913

阳光新业地产股份有限公司

2010年12月31日合并及公司资产负债表(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

负债及股东权益	附注	2010年12月31日 合并	2009年12月31日 合并	2010年12月31日 公司	2009年12月31日 公司
流动负债					
短期借款	五(15)	-	210,000	-	-
应付账款	五(16)	633,391	664,048	-	-
预收款项	五(17)	168,766	2,402,667	-	-
应付职工薪酬	五(18)	40,381	24,815	1	1
应交税费	五(19)	486,170	577,533	51	30,965
应付利息		1,591	1,745	-	-
应付股利	五(20)	202,120	203,964	7,317	9,162
其他应付款	五(21)	737,155	318,267	3,092,955	2,659,061
一年内到期的 非流动负债	五(22)	326,900	289,500	-	-
流动负债合计		2,596,474	4,692,539	3,100,324	2,699,189
非流动负债					
长期借款	五(23)	995,900	749,800	-	-
非流动负债合计		995,900	749,800	-	-
负债合计		3,592,374	5,442,339	3,100,324	2,699,189
股东权益					
股本	五(24)	749,913	535,652	749,913	535,652
资本公积	五(25)	537,937	537,937	609,753	609,753
盈余公积	五(26)	68,893	68,893	68,893	68,893
未分配利润	五(27)	1,004,941	815,949	243,084	501,426
归属于母公司 股东权益合计		2,361,684	1,958,431	1,671,643	1,715,724
少数股东权益	五(28)	508,085	360,075	-	-
股东权益合计		2,869,769	2,318,506	1,671,643	1,715,724
负债及股东权益总计		6,462,143	7,760,845	4,771,967	4,414,913

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

阳光新业地产股份有限公司

2010年度合并及公司利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2010年度 合并	2009年度 合并	2010年度 公司	2009年度 公司
一、营业收入	五(29)	3,042,347	988,121	-	-
减：营业成本	五(29)	(1,669,033)	(406,465)	-	-
营业税金及附加	五(30)	(403,917)	(162,451)	-	-
销售费用	五(31)	(111,896)	(76,444)	-	-
管理费用	五(32)	(107,124)	(97,882)	(4,808)	(17,519)
财务(费用)/收入-净额	五(33)	(56,566)	(22,580)	1,707	1,856
资产减值损失	五(34)	(3,167)	(112,078)	92	(108,411)
加：公允价值变动收益	五(35)	-	(5,039)	-	(5,039)
投资收益	五(36), 十三(3)	(22,245)	336,000	(8,683)	936,315
其中：对联营企业的投资收益		(25,605)	(13,766)	(8,683)	(13,352)
二、营业利润		668,399	441,182	(11,692)	807,202
加：营业外收入	五(37)	735	346	-	-
减：营业外支出	五(38)	(18,463)	(569)	-	-
其中：非流动资产处置损失		(133)	(133)	-	-
三、利润总额		650,671	440,959	(11,692)	807,202
减：所得税费用	五(39)	(202,940)	(139,931)	(250)	(53,099)
四、净利润		447,731	301,028	(11,942)	754,103
归属于母公司股东的净利润		435,392	267,090	(11,942)	754,103
少数股东损益		12,339	33,938	-	-
五、每股收益					
基本每股收益(人民币元)	五(40)	0.58	0.36	不适用	不适用
稀释每股收益(人民币元)	五(40)	0.58	0.36	不适用	不适用
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		447,731	301,028	(11,942)	754,103
归属于母公司股东的综合收益总额		435,392	267,090	(11,942)	754,103
归属于少数股东的综合收益总额		12,339	33,938	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

阳光新业地产股份有限公司

2010年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2010年度 合并	2009年度 合并	2010年度 公司	2009年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		802,505	2,994,670	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(41)(a)	1,032,591	198,327	302,042	22,287
经营活动现金流入小计		1,835,096	3,192,997	302,042	22,287
购买商品、接受劳务支付的现金		(710,887)	(919,964)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	五(18)	(94,228)	(80,993)	-	-
支付的各项税费		(382,781)	(350,399)	(45,788)	(26,425)
支付其他与经营活动有关的现金	五(41)(b)	(1,359,779)	(530,348)	(411,169)	(30,242)
经营活动现金流出小计		(2,547,675)	(1,881,704)	(456,957)	(56,667)
经营活动产生的现金流量净额	五(42)(a), 十三(4)(a)	(712,579)	1,311,293	(154,915)	(34,380)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		37,575	11,544	30,825	10,393
取得投资收益所收到的现金		-	4,775	-	4,775
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额		296	330	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五(42)(c)	90,005	560,029	-	537,327
投资活动现金流入小计		127,876	576,678	30,825	552,495
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金		(347,667)	(210,319)	-	-
投资支付的现金		(2,000)	(431,980)	(2,000)	(311,513)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	四(1)(c)(iii)	(38,615)	-	-	-
投资活动现金流出小计		(388,282)	(642,299)	(2,000)	(311,513)
投资活动产生的现金流量净额		(260,406)	(65,621)	28,825	240,982
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金	四(1)(a)(v)	10,000	253,680	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,000	253,680	-	-
取得借款收到的现金		595,420	710,000	-	-
从关联方取得或收回资金		-	-	541,680	934,710
筹资活动现金流入小计		605,420	963,680	541,680	934,710
偿还债务支付的现金		(521,920)	(745,000)	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(90,598)	(83,835)	(19,359)	(6,000)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
归还关联方资金		-	(145,000)	(229,350)	(1,188,187)
筹资活动现金流出小计		(612,518)	(973,835)	(248,709)	(1,194,187)
筹资活动产生的现金流量净额		(7,098)	(10,155)	292,971	(259,477)
四、汇率变动对现金的影响					
		-	-	-	-
五、现金净(减少)/增加额					
五(42)(b), 十三(4)(b)		(980,083)	1,235,517	166,881	(52,875)
加: 年初现金余额	五(42)(d)	1,797,569	562,052	40,416	93,291
六、年末现金余额					
五(42)(d)		817,486	1,797,569	207,297	40,416

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

阳光新业地产股份有限公司

2010年度合并股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2008年12月31日年末余额		535,652	613,634	13,179	604,573	314,097	2,081,135
2009年1月1日年初余额		535,652	613,634	13,179	604,573	314,097	2,081,135
2009年度增减变动额							
净利润		-	-	-	267,090	33,938	301,028
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	(75,697)	-	-	206,842	131,145
股东投入资本		-	-	-	-	253,680	253,680
其他		-	(75,697)	-	-	(46,838)	(122,535)
利润分配		-	-	55,714	(55,714)	(194,802)	(194,802)
提取盈余公积	五(26)	-	-	55,714	(55,714)	-	-
对股东的分配	五(20)(i)	-	-	-	-	(194,802)	(194,802)
股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-
2009年12月31日年末余额		535,652	537,937	68,893	815,949	360,075	2,318,506
2010年1月1日年初余额		535,652	537,937	68,893	815,949	360,075	2,318,506
2010年度增减变动额							
净利润		-	-	-	435,392	12,339	447,731
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	135,671	135,671
股东投入资本	四(1)(a)(v)	-	-	-	-	10,000	10,000
其他	四(1)(c)(ii), 四(3)(a)(iii)	-	-	-	-	125,671	125,671
利润分配		214,261	-	-	(246,400)	-	(32,139)
提取盈余公积	五(26)	-	-	-	-	-	-
对股东的分配	五(27)	214,261	-	-	(246,400)	-	(32,139)
股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-
2010年12月31日年末余额		749,913	537,937	68,893	1,004,941	508,085	2,869,769

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

阳光新业地产股份有限公司

2010年度公司股东权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项 目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2008年12月31日年末余额		535,652	609,753	13,179	(196,963)	961,621
2009年1月1日年初余额		535,652	609,753	13,179	(196,963)	961,621
2009年度增减变动额						
净利润		-	-	-	754,103	754,103
其他综合收益		-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	55,714	(55,714)	-
提取盈余公积	五(26)	-	-	55,714	(55,714)	-
对股东的分配		-	-	-	-	-
股东权益内部结转		-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-
2009年12月31日年末余额		535,652	609,753	68,893	501,426	1,715,724
2010年1月1日年初余额		535,652	609,753	68,893	501,426	1,715,724
2010年度增减变动额						
净利润		-	-	-	(11,942)	(11,942)
其他综合收益		-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-
股东投入资本		-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-
利润分配		214,261	-	-	(246,400)	(32,139)
提取盈余公积	五(26)	-	-	-	-	-
对股东的分配	五(27)	214,261	-	-	(246,400)	(32,139)
股东权益内部结转		-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-
2010年12月31日年末余额		749,913	609,753	68,893	243,084	1,671,643

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

一 公司基本情况

阳光新业地产股份有限公司(以下简称“本公司”)的前身是广西虎威股份有限公司(以下简称“广西虎威”), 经中国证券监督管理委员会批准, 广西虎威于 1996 年 9 月 5 日通过深圳证券交易所(以下简称“深交所”)向社会公开发行人民币普通股, 并于 1996 年 9 月 19 日在深交所上市并交易(股票代码 000608)。1998 年 9 月, 广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”(以下简称“广西阳光”); 2008 年 5 月, 广西阳光更名为“阳光新业地产股份有限公司”, 即现用名。本公司的注册地址为广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区。

经中国证券监督管理委员会证监发行字【2007】110 号文批准, 本公司于 2007 年 5 月 28 日完成向特定投资者新加坡 Reco Shine Pte Ltd.(以下简称“Reco”)定向发行人民币普通股 120,000 千股, 每股面值 1 元, 发行后, 总股本增至 412,040 千元。其中, Reco 持有的股份占总股本 29.12%, 为本公司的第一大股东。根据约定的 3 年限售期, 截至 2010 年 12 月 31 日, 所有 Reco 持有的股份均已实现流通。

于 2007 年 9 月 21 日, 经 2007 年第二次临时股东大会批准, 本公司向全体股东分派现金股利和股票股利, 按照 2007 年 6 月 30 日总股本约 412,040 千股计算, 每股分派人民币 0.05 元(含税), 共计约 20,603 千元; 每股分派红股 0.3 股(含税), 共计约 123,612 千股。分派后, 本公司总股本增至 535,652 千股, Reco 持有的股份增至 156,000 千股, 股东持股比例不变。

于 2010 年 3 月 10 日, 经 2009 年年度股东大会批准, 本公司向全体股东分派现金股利和股票股利, 按照 2009 年 12 月 31 日总股本 535,652 千股计算, 每股分派人民币 0.06 元(含税), 共计 32,139 千元; 每股分派红股 0.4 股(含税), 共计 214,261 千股。分派后, 本公司总股本增至 749,913 千股, Reco 持有的股份增至 218,400 千股, 股东持股比例不变。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要在北京、天津、四川和山东等地区从事房地产开发、自有商品房的租赁以及相关的咨询服务等。

本财务报表由本公司董事会于 2011 年 4 月 1 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本集团 2010 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2010 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2010 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算的应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额后的金额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 现金

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

(8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(9) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值

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

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

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款等。

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(b) 金融负债(续)

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

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

(c) 金融工具的公允价值确定

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

(10) 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断依据或金额标准为：于 2010 年 12 月 31 日应收款项各类别中，余额前五名并且单项金额超过 2,500,000 元并且对方客户与本集团不具有关联方关系。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据如下：

关联方企业组合	所有本集团关联方企业
第三方客户组合	所有与本集团不具有关联方关系的客户

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

关联方企业组合	余额百分比法
第三方客户组合	余额百分比法

组合中，采用余额百分比法的计提比例列示如下：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
关联方企业组合	-	-
第三方客户组合	0.3%	0.3%

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货

(a) 分类

存货包括开发成本、开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(12) 长期股权投资

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对联营企业投资采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从其经营活动中获取利益。在确定能否对被投资单位实施控制时，被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素也同时予以考虑。

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值

对子公司、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(13) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋、建筑物	10—40 年	5%	2.4%—9.5%
土地使用权	37—70 年	-	1.4%—2.7%

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 投资性房地产(续)

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

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

(14) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	34—40 年	3%—5%	2.4%—2.9%
运输工具	5—9 年	3%—5%	10.6%—19.4%
办公设备	5—9 年	5%	10.6%—19.0%

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 固定资产(续)

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

(d) 固定资产的处置

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

(15) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产或投资性房地产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

(16) 借款费用

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 借款费用(续)

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

(17) 无形资产

无形资产包括土地使用权和软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 37—70 年平均摊销。

(b) 软件

软件按预计使用寿命 10 年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

(18) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 长期资产减值

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

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(20) 职工薪酬

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

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

除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(22) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

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

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

(23) 收入确认

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

与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 销售开发产品

销售开发产品的收入在开发产品完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的开发产品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 收入确认(续)

(b) 提供劳务

本集团对外提供项目管理、商业策划及资产交易服务等劳务，根据已发生成本占估计总成本的比例确定完工进度，按照完工百分比确认收入。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

(i) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

(ii) 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(25) 维修基金和质量保证金

维修基金按照相关当地的规定，按房价总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准确定。

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

(26) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(27) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或企业组成部分划分为持有待售：(一)本集团已经就处置该非流动资产或企业组成部分作出决议；(二)本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；(三)该项转让将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

终止经营为已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本集团内单独区分的组成部分。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(28) 分部信息

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

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

(29) 重要会计估计和判断

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

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(a) 房地产开发成本

本集团确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重要估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

(b) 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提土地增值税和企业所得税等税金时，本集团需要作出重要估计和判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(c) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

(d) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的毛利率进行重新修订，修订后的毛利率低于目前采用的毛利率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(e) 收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 30%至 50%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率较低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%至 60%
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	应纳税营业额	3%或 5%
房产税	租金收入或房屋计税余值	12%或 1.2%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表

(1) 子公司情况

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司：

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	
1	北京首创风度房地产开发有限责任公司 (以下简称“首创风度”)	直接和间接	北京市	房地产开发	60,000	房地产开发、销售及信息咨询	有限责任公司	唐军	10133423-7
2	北京星泰房地产开发有限公司 (以下简称“星泰公司”)	直接和间接	北京市	房地产开发	55,180	房地产开发及销售	其他有限责任公司	唐军	70000777-2
3	北京阳光苑房地产开发有限公司 (以下简称“阳光苑”)	直接	北京市	房地产开发	72,190	房地产开发、销售及物业管理	有限责任公司	侯国民	70000565-4
4	北京电控阳光房地产开发有限公司 (以下简称“电控阳光”)	直接	北京市	房地产开发	60,000	房地产开发及销售	其他有限责任公司	唐军	75216313-6
5	北京宏诚展业房地产开发有限公司 (以下简称“宏诚展业”)	直接和间接	北京市	房地产开发	10,000	房地产开发及销售；物业管理及房地 产信息咨询	有限责任公司	唐军	78898100-X
6	北京东光兴业科技发展有限公司 (以下简称“东光兴业”)	直接和间接	北京市	服务咨询	2,000	技术推广服务、投资咨询、经济贸易 咨询、物业管理等	有限责任公司	陈卫光	78996243-3
7	北京新业阳光商业管理有限公司 (以下简称“新业商业”)	直接	北京市	房地产经纪业务	2,000	企业管理；营销策划；投资顾问；经 济信息咨询；物业管理；房地产经纪 业务	有限责任公司	万林义	79596380-3
8	天津阳光滨海房地产开发有限公司 (以下简称“天津阳光滨海”)	直接和间接	天津市	房地产开发	50,000	房地产开发及销售；房屋租赁；物 业管理及房地产信息咨询	有限责任公司	侯国民	79499819-0
9	北京瑞景阳光物业管理有限公司 (以下简称“北京瑞景阳光”)	直接	北京市	物业管理	300,000	物业管理；经济信息咨询(不含中介 服务)	有限责任公司	万林义	79902519-5
10	北京新瑞阳光房地产开发有限公司 (以下简称“新瑞阳光”)	直接和间接	北京市	房地产开发	230,000	房地产开发、销售；房地产信息咨询	有限责任公司	侯国民	66310718-3
11	北京瑞金阳光投资有限公司 (以下简称“瑞金投资”)	直接	北京市	投资管理和咨询	10,000	投资管理；投资咨询、经济信息咨 询；房地产开发；物业管理等	有限责任公司	侯国民	66840909-2
12	北京瑞丰阳光投资有限公司 (以下简称“瑞丰投资”)	直接	北京市	投资管理和咨询	10,000	投资管理；投资咨询、经济信息咨 询；房地产开发；物业管理等	有限责任公司	侯国民	66840912-1

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
13	间接	天津市	商业管理咨询	1,000	商业管理咨询、百货经营管理、企业管理等	有限责任公司	万林义	66614699-7
14	直接和间接	青岛市	房地产开发	50,000	房地产开发经营；自有商品房的租赁等	有限责任公司	侯国民	66785602-6
15	直接和间接	烟台市	房地产开发	75,000	房地产开发经营；自有商品房的租赁等	有限责任公司	万林义	66933708-6
16	间接	成都市	销售日用百货	150,000	销售日用百货、建材	有限责任公司	侯国民	66968362-4
17	直接和间接	北京市	物业管理	5,000	物业管理；物业管理咨询等	有限责任公司	万林义	67573002-8
18	间接	郑州市	企业管理咨询	1,000	企业管理咨询，营销策划等	有限责任公司	万林义	67538815-4
19	间接	青岛市	商业管理信息咨询	1,000	商业管理信息咨询；百货经营管理等	一人有限责任公司	万林义	67527512-5
20	间接	石家庄市	商业管理咨询	1,000	商业管理咨询；百货经营管理等	有限责任公司	万林义	67602836-1
21	间接	北京市	企业管理服务	1,000	企业管理服务；信息咨询等	有限责任公司	万林义	67660730-4
22	间接	北京市	制售中餐	100	制售中餐；销售酒、饮料	有限责任公司	李睿	76821950-8
23	间接	西安市	企业投资管理	1,000	企业投资管理；商业经营管理及咨询等	有限责任公司	万林义	67329829-4
24	间接	沈阳市	商业管理咨询	1,000	商业管理咨询；百货经营管理；企业管理；营销策划；商业信息咨询等	有限责任公司	万林义	67950313-X

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
25	直接和间接	烟台市	房地产开发经营	50,000	房地产开发经营；自有商品房的租赁等	有限责任公司	万林义	68322333-3
26	直接和间接	烟台市	房地产开发经营	50,000	房地产开发经营；自有商品房的租赁等	有限责任公司	万林义	68322335-X
27	间接	北京市	房地产开发	30,000	房地产开发；经济贸易咨询	其他有限责任公司	汪平华	69501581-4
28	间接	天津市	投资管理	10,000	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；技术开发、转入	有限责任公司	万林义	56265746-9
29	间接	天津市	受托管理股权投资基金	1,000	受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务	有限责任公司	万林义	56267469-9
30	间接	天津市	投资及相关咨询服务	不适用	对非上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务	有限合伙企业	万林义	56267468-0
31	直接和间接	烟台市	房地产开发经营	50,000	房地产开发经营；自有商品房的租赁等	其他有限责任公司	万林义	56770946-7
32	直接和间接	烟台市	房地产开发经营	75,000	房地产开发经营；自有商品房的租赁等	其他有限责任公司	万林义	56770940-8
33	间接	北京市	房地产开发	50,000	房地产开发；物业管理；经济贸易咨询；销售商品房	其他有限责任公司	万林义	55853237-2
34	间接	成都市	房地产项目开发	110,000	房地产项目开发、物业管理	其他有限责任公司	万林义	56447812-2

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

	年末实际 出资额	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	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入 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
1 首创风度	63,300	-	100%	100%	不适用	是	-	-
2 星泰公司	164,880	-	100%	100%	不适用	是	-	-
3 阳光苑	46,920	-	65%	65%	不适用	是	36,535	-
4 电控阳光	51,000	-	85%	85%	不适用	是	6,235	(292)
5 宏诚展业	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
6 东光兴业	2,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
7 新业商业	2,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
8 天津阳光滨海	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
9 北京瑞景阳光	165,000	-	55%	60%	董事会由五名董事组成，其 中三名为本公司委派	是	133,791	-
10 新瑞阳光	230,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
11 瑞金投资	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
12 瑞丰投资	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
13 天津阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
14 青岛阳光滨海	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
15 烟台阳光新业(i)	75,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
16 成都紫瑞	82,500	-	55%	60%	董事会由五名董事组成，其 中三名为本公司委派	是	74,006	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	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	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入 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
17	荣合物业	5,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
18	郑州阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
19	青岛阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
20	石家庄阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
21	北京阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
22	优食餐饮	100	-	100%	100%	不适用	是	-	-
23	西安光华瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
24	沈阳阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
25	烟台阳光骊锦	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
26	烟台阳光嘉鑫	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
27	潞城阳光	28,500	-	95%	95%	不适用	是	1,432	(53)
28	天津瑞升(ii)	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
29	阳光厚土(iii)	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
30	阳光基业(iv)	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
31	烟台阳光骊都(i)	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
32	烟台阳光骊臻(i)	75,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	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	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入 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
33	灏县风度(v)	40,000	-	80%	80%	不适用	是	9,912	(88)
34	成都阳光上东(vi)	110,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
		<u>1,449,200</u>	<u>-</u>					<u>261,911</u>	<u>(433)</u>

- (i) 于 2010 年 9 月，本公司之子公司烟台阳光新业以存续分立方式分立为三家公司，即烟台阳光新业(以下简称“存续公司”)、烟台阳光骊都及烟台阳光骊臻(以下合称“新设公司”)。分立完成后，本公司与本公司之子公司宏诚展业按照在存续公司的原持股比例，继续分别持有存续公司和新设公司 90%和 10%的股权。
- (ii) 于 2010 年 9 月，本公司之子公司瑞金投资出资设立天津瑞升，并持有其 100%的股权。
- (iii) 于 2010 年 10 月，本公司之子公司天津瑞升出资设立阳光厚土，并持有其 100%的股权。
- (iv) 于 2010 年 10 月，本公司之子公司瑞丰投资与阳光厚土共同出资设立阳光基业，并分别持有其 99%和 1%的股权。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

(v) 于 2010 年 7 月，本公司之子公司首创风度与北京市金三角投资管理有限公司(以下简称“金三角投资”)共同出资设立潮县风度，并分别持有其 80%和 20%的股权。于 2010 年 12 月 31 日，金三角投资已全额缴付出资 10,000 千元。

(vi) 于 2010 年 11 月，本公司之子公司瑞丰投资与宏诚展业共同出资设立成都阳光上东，并分别持有其 90%和 10%的股权。

(b) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司:

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	
1	北京瑞阳嘉和物业管理有限公司 (以下简称“瑞阳嘉和”)	直接	北京市	物业管理	139,500	物业管理、出租房屋、经纪信息咨询	有限责任公司	万林义	77549693-7
2	北京道乐科技发展有限公司 (以下简称“道乐科技”)	直接	北京市	电子信息、机电一体化	95,000	电子信息、机电一体化、新能源、生物制药及环保技术的开发与服务；投资咨询等	有限责任公司	侯国民	77547539-4
3	北京上东房地产经纪有限公司 (以下简称“上东经纪”)	直接和间接	北京市	物业管理	1,000	房地产经纪业务；房地产信息咨询	有限责任公司	万林义	76504530-7
4	青岛千千树置业有限公司 (以下简称“青岛千千树”)	直接	青岛市	房地产开发、销售	20,000	房地产开发、销售	有限责任公司	侯国民	79753722-6
5	北京艺力设计工程有限公司 (以下简称“艺力设计”)	直接和间接	北京市	建筑装饰工程设计	10,000	建筑装饰工程设计；施工总承包、专业承包	有限责任公司	杨宁	10143983-X

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	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	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入 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
1	瑞阳嘉和	88,661	-	51%	60%	董事会五人中三人为本公司委派	是	75,618	-
2	道乐科技	48,480	-	51.03%	51.03%	不适用	是	45,360	-
3	上东经纪	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
4	青岛千千树	32,370	-	100%	100%	不适用	是	-	-
5	艺力设计	2,480	-	100%	100%	不适用	是	-	-
		<u>172,991</u>	<u>-</u>					<u>120,978</u>	<u>-</u>

(c) 通过其他方式取得的子公司:

		子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
1	上海坚峰投资发展有限公司 (以下简称“上海坚峰”)(i)	间接	上海市	实业投资	5,000	实业投资、项目投资、企业管理等	有限责任公司	杨宁	67119559-0
2	成都锦尚置业有限公司 (以下简称“成都锦尚”)(i)	间接	成都市	房地产开发	50,000	商业房地产开发、销售、租赁	有限责任公司 (中外合作)	黄秀文	74641027-6

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过其他方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	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	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入 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
1	上海坚峰(i)	114,800	-	72.2%	72.2%	不适用	是	44,203	-
2	成都锦尚(i)	188,983	-	70%	70%	不适用	是	80,993	-
		<u>303,783</u>	<u>-</u>					<u>125,196</u>	<u>-</u>

(i) 于 2010 年 12 月 28 日，成都阳光上东以 114,800 千元的对价购得上海坚峰 72.2% 的股权，由于上海坚峰持有成都锦尚 70% 的股权，故本集团通过本次交易间接取得了成都锦尚 50.54% 的权益。交易完成后，上海坚峰和成都锦尚成为本集团的子公司。

于收购日，上海坚峰除通过下属子公司成都锦尚持有尚未开发且未取得建筑工程规划许可证的土地使用权外并无其他经营活动，不符合业务的确认条件，本集团认为此项收购交易不构成业务合并，按照购买资产进行会计处理。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过其他方式取得的子公司(续):

(ii) 于购买日，本集团将上述交易中支付的对价在购买取得的资产(或负债)中进行分配，各项资产(或负债)分配的交易对价与该项资产(或负债)于购买日的账面价值分别列示如下：

	购买日 分配的交易对价	购买日 原始账面价值
货币资金	6,385	6,385
其他应收款	1,254	1,254
其中：账面原值	15,659	15,659
坏账准备	(14,405)	(14,405)
存货	528,315	284,422
固定资产	90	90
应付职工薪酬	(101)	(101)
应交税费	(2)	(2)
其他应付款(附注五(21)(i))	(295,945)	(295,945)
	<u>239,996</u>	<u>(3,897)</u>

金额

购买取得的净资产	239,996
减：归属于少数股东的部分	(125,196)
购买取得的净资产中归属于本集团的部分	<u>114,800</u>

(iii) 购买成本以及上述交易产生的现金流量列示如下：

金额

购买成本	
支付的现金	45,000
发生或承担负债的公允价值	69,800
	<u>114,800</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过其他方式取得的子公司(续):

(iii) 购买成本以及上述交易产生的现金流量列示如下(续):

金额

交易产生的现金流量

以现金支付的对价	45,000
减: 购买取得的资产中包含的现金	(6,385)
购买资产支付的现金净额	38,615

(2) 本年度新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

(a) 本年度新纳入合并范围的主体

	2010 年 12 月 31 日净资产	本期净利润
天津瑞升(附注四(1)(a)(ii))	9,983	(17)
阳光厚土(附注四(1)(a)(iii))	997	(3)
阳光基业(附注四(1)(a)(iv))	10,005	5
灏县风度(附注四(1)(a)(v))	49,562	(438)
成都阳光上东(附注四(1)(a)(vi))	109,812	(188)
成都锦尚(附注四(1)(c))	269,976	-
上海坚峰(附注四(1)(c))	159,003	-

(b) 本年度不再纳入合并范围的主体

出售日净资产 年初至出售日净利润

北京星隆巨力科技发展有限公司(以下简称
“星隆巨力”)(i)

91,165 (970)

(i) 星隆巨力为本年度因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围的子公司(附注四(3)，附注十)。该公司为本公司之子公司道乐科技于 2010 年 5 月 18 日(以下简称“设立日”)出资设立的子公司，于设立日，道乐科技持有其 100%的股权。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

	出售日	损益确认方法
星隆巨力(a)	2010 年 11 月 8 日	具体计算如下 (附注四(3)(a)(iii))

(a) 星隆巨力

于 2010 年 11 月 8 日，本集团将拥有的星隆巨力 95%的股权转予绥芬河市和信经贸有限责任公司(以下简称“和信经贸”)。出售日为本集团丧失控制权的日期(附注十)。于出售日，本集团继续持有星隆巨力 5%的股权(以下简称“尚未处置权益”)。

(i) 处置价格以及上述交易产生的现金流量列示如下：

	金额
处置价格	90,250
	<hr/>
	金额
交易产生的现金流量	
处置收到的现金	90,250
减：星隆巨力持有的现金	(245)
处置收到的现金净额	90,005
	<hr/>

(ii) 处置星隆巨力的净资产列示如下：

	出售日	2009年12月31日
流动资产	29,295	-
非流动资产	61,870	-
	<hr/>	<hr/>
	91,165	-
	<hr/>	<hr/>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

(a) 星隆巨力(续)

(iii) 处置损益计算如下：

	金额
处置价格	90,250
尚未处置权益于出售日的公允价值	4,750
	<hr/> 95,000
减：星隆巨力于出售日归属于本集团的股东权益	(91,165)
少数股东权益	(475)
	<hr/> 3,360

(iv) 星隆巨力自设立日至出售日的收入、费用和利润如下：

	金额
收入	-
减：成本和费用	(970)
利润总额	(970)
减：所得税费用	-
净利润	<hr/> (970)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金						
人民币	-	-	125	-	-	82
			<u>125</u>			<u>82</u>
银行存款						
人民币	-	-	842,051	-	-	1,826,348
美元	1,349	6.6227	8,934	646	6.8282	4,411
港元	2	0.8509	2	2	0.8805	2
			<u>850,987</u>			<u>1,830,761</u>
			<u>851,112</u>			<u>1,830,843</u>

于 2010 年 12 月 31 日，银行存款中包括 33,626 千元(2009 年 12 月 31 日：33,274 千元)的住户按揭贷款保证金。

(2) 应收账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收账款	8,439	9,276
减：坏账准备	(1,108)	(1,114)
	<u>7,331</u>	<u>8,162</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	4,981	5,828
一至二年	792	2,066
二至三年	1,284	-
三年以上	1,382	1,382
	<u>8,439</u>	<u>9,276</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
第三方客户组合	7,353	87%	(22)	0.3%	3,074	33%	(9)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	1,086	13%	(1,086)	100%	6,202	67%	(1,105)	18%
	<u>8,439</u>	<u>100%</u>	<u>(1,108)</u>	<u>13%</u>	<u>9,276</u>	<u>100%</u>	<u>(1,114)</u>	<u>12%</u>

(c) 按组合计提坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
第三方客户组合	<u>7,353</u>	<u>100%</u>	<u>(22)</u>	<u>0.3%</u>	<u>3,074</u>	<u>100%</u>	<u>(9)</u>	<u>0.3%</u>

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
个人购房者	<u>1,086</u>	<u>(1,086)</u>	100%	预计难以收回

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(e) 于 2010 年度，本集团未全额收回或转回(含收回或转回比例较大)以前年度已全额计提坏账准备(含计提坏账准备的比例较大)的应收账款(2009 年度：无)。

(f) 于 2010 年度，本集团未核销应收账款(2009 年度：无)。

(g) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(h) 于 2010 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额比例
单位租户甲	第三方	1,284	二至三年	15%
单位租户乙	第三方	819	一年以内	10%
个人购房者丙	第三方	647	三年以上	8%
个人购房者丁	第三方	628	一年以内	7%
单位租户戊	第三方	627	一年以内和一至二年	7%
		<u>4,005</u>		<u>47%</u>

(i) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无应收关联方的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(j) 于 2010 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2009 年度：无)。

(k) 于 2010 年度，本集团未向金融机构以不附追索权的方式转让应收账款(2009 年度：无)。

(l) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无质押给银行作为担保的应收账款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(m) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团应收账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	占总额 比例	金额	占总额 比例
一年以内	294,256	95%	693,593	85%
一至二年	3,238	1%	13,300	2%
二至三年	13,300	4%	108,297	13%
	<u>310,794</u>	<u>100%</u>	<u>815,190</u>	<u>100%</u>

于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 16,538 千元(2009 年 12 月 31 日：121,597 千元)。

于 2010 年 12 月 31 日，上述账龄超过一年的预付款项主要为预缴的企业所得税、营业税及土地增值税，因为相关开发项目尚未确认销售收入，此款项尚未结转。

于 2009 年 12 月 31 日，上述账龄超过一年的预付款项主要为预付关联方的北京 A-Z TOWN 商业物业购买款，相关标的资产交付手续尚未完成。于 2010 年度，该项交易已经完成，此款项已结转确认投资性房地产(附注七(4)(b)(i))。

(b) 于 2010 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团 关系	金额	占预付款项 总额比例	预付时间	未结算原因
天津克瑞斯森林开 发有限公司	第三方	120,000	38%	2010 年	项目未达到结算条件
青岛市城阳区通达 实业公司	第三方	50,000	16%	2010 年	项目未达到结算条件
北京市通州区漷县 镇人民政府	第三方	40,000	13%	2010 年	项目未达到结算条件
河北建设集团有限 公司	第三方	30,387	10%	2010 年	项目未达到结算条件
青岛柯迪置业顾问 有限公司	第三方	3,000	1%	2010 年	项目未达到结算条件
		<u>243,387</u>	<u>78%</u>		

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项(续)

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，预付款项中包含的预缴税金共计 52,952 千元(2009 年 12 月 31 日：387,535 千元)，主要为本集团按照开发项目预收款项和投资物业预收租金计算缴纳的企业所得税 21,667 千元(2009 年 12 月 31 日：218,328 千元)、营业税 18,140 千元(2009 年 12 月 31 日：130,063 千元)及土地增值税 9,081 千元(2009 年 12 月 31 日：23,853 千元)。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，预付款项中无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付款项(2009 年 12 月 31 日：无)。

(e) 预付关联方的预付款项分析如下(附注七(4)(d)):

	与本集团 关系	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
		金额	占预付款 项总额的 比例 (%)	坏账 准备	金额	占预付款 项总额的 比例 (%)	坏账 准备
北京首创新资 置业有限公司 (以下简称 “北京首创 新资”)	关联方	-	-	-	318,323	39%	-
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>318,323</u>	<u>39%</u>	<u>-</u>

(f) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团预付款项中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收保证金和押金	43,159	38,152
应收待退回拆迁款	14,405	-
应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项(j)	12,112	5,334
应收其他代垫款项	10,191	3,246
应收待退回土地出让金	9,936	9,936
应收代垫房屋契税、公共维修基金等款项	6,445	-
应收其他单位往来款项	4,553	4,553
应收股权转让款(h)	-	37,575
其他	6,398	5,084
	<u>107,199</u>	<u>103,880</u>
减：坏账准备	(22,401)	(4,823)
	<u>84,798</u>	<u>99,057</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	55,363	54,213
一至二年	12,846	1,810
二至三年	1,415	39,693
三年以上	37,575	8,164
	<u>107,199</u>	<u>103,880</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	60,085	56%	(12,000)	20%	81,911	79%	-	-
按组合计提坏账准备								
第三方客户组合	24,675	23%	(74)	0.3%	11,848	12%	(36)	0.3%
关联方企业组合	12,112	11%	-	-	5,334	5%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	10,327	10%	(10,327)	100%	4,787	4%	(4,787)	100%
	<u>107,199</u>	<u>100%</u>	<u>(22,401)</u>	<u>21%</u>	<u>103,880</u>	<u>100%</u>	<u>(4,823)</u>	<u>5%</u>

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
北京市财政局	19,849	-	-	不适用
北京东光微电子有限责任公司	13,300	-	-	不适用
四川博海建设工程有限公司	12,000	(12,000)	100%	预计难以收回
北京市国土资源局	9,936	-	-	不适用
烟台市国土资源管理局	5,000	-	-	不适用
	<u>60,085</u>	<u>(12,000)</u>		

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(d) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
第三方客户组合	24,675	67%	(74)	0.3%	11,848	69%	(36)	0.3%
关联方企业组合	12,112	33%	-	-	5,334	31%	-	-
	36,787	100%	(74)	0.2%	17,182	100%	(36)	0.2%

(e) 于 2010 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
北流市虎威水泥有限责任公司等单位	4,553	(4,553)	100%	预计难以收回
成都蓉建业房屋拆迁工程有限责任公司	2,405	(2,405)	100%	预计难以收回
个人购房者	3,369	(3,369)	100%	预计难以收回
	10,327	(10,327)		

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(f) 于 2010 年度，本集团未全额收回或转回(含收回或转回比例较大)以前年度已全额计提坏账准备(含计提坏账准备的比例较大)的其他应收款(2009 年度：无)。

(g) 于 2010 年度，本集团未核销其他应收款(2009 年度：无)。

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

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
Reco	-	-	37,575	-

(i) 于 2010 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
北京市财政局	第三方	19,849	一年以内	19%
北京东光微电子有限责任公司	第三方	13,300	一年以内和一至二年	12%
四川博海建设工程有限公司	第三方	12,000	三年以上	11%
北京市国土资源局	第三方	9,936	三年以上	9%
天津津汇远景贸易有限公司(以下简称“津汇远景”)	关联方	5,248	一年以内	5%
		<u>60,333</u>		<u>56%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(j) 应收关联方的其他应收款分析如下(附注七(4)(d)):

	与本集团 关系	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应收 款总额的比 例 (%)	坏账 准备	金额	占其他应收 款总额的比 例 (%)	坏账 准备
津汇远景	本集团之联 营企业	5,248	5%	-	-	-	-
天津建设新汇商贸 有限公司(以下简 称“建设新汇”)	本集团之联 营企业	3,153	3%	-	118	-	-
天津紫金新嘉商贸 有限公司(以下简 称“紫金新嘉”)	本集团之联 营企业	2,172	2%	-	2,100	2%	-
天津友谊新资商贸 有限公司(以下简 称“友谊新资”)	本集团之联 营企业	1,089	1%	-	2,530	2%	-
天津光明新丽商贸 有限公司(以下简 称“光明新丽”)	本集团之联 营企业	450	-	-	586	1%	-
		<u>12,112</u>	<u>11%</u>	<u>-</u>	<u>5,334</u>	<u>5%</u>	<u>-</u>

(k) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

(5) 存货

存货分类如下:

	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发成本(a)	2,528,630	(202,820)	2,325,810	2,310,552	(202,820)	2,107,732
开发产品(b)	463,604	-	463,604	1,242,145	-	1,242,145
	<u>2,992,234</u>	<u>(202,820)</u>	<u>2,789,414</u>	<u>3,552,697</u>	<u>(202,820)</u>	<u>3,349,877</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

存货跌价准备分析如下：

	2009 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2010 年 12 月 31 日
			转回	转销	
开发成本(c)	<u>(202,820)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(202,820)</u>

(a) 开发成本

项目名称	开工或预计 开工时间	竣工或预计 竣工时间	预计 总投资	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
天津万东花园项目	2007 年	2010 年	751,160	-	612,485
北京阳光上东项目(C9 区 5 号楼)	2005 年	2011 年	尚未确定	95,456	95,456
北京 878 项目	2010 年	2011 年	396,000	157,619	68,149
青岛城阳项目	2009 年	2012 年	846,112	558,289	414,826
烟台福山项目	2010 年	2015 年	2,363,271	825,168	773,620
青岛千千树项目	2011 年	2013 年	823,025	255,148	248,224
北京酒仙桥危旧房改造项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	108,635	97,792
成都锦尚项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	528,315	-
				<u>2,528,630</u>	<u>2,310,552</u>

于 2010 年 12 月 31 日，开发成本中包含的借款费用资本化利息金额为 8,077 千元(2009 年 12 月 31 日：43,721 千元)。于 2010 年度，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 5.40%(2009 年度：6.74%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2009 年			2010 年
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
北京盛世嘉园项目	2000 年	5,485	-	-	5,485
北京阳春光华项目	2001 年	19,261	-	(2,964)	16,297
北京阳光丽景项目	2004 年	24,021	1,158	(12,803)	12,376
北京阳光上东项目(不含 C9 区 5 号楼)	2004 年至 2009 年	1,193,378	53,926	(874,859)	372,445
天津万东花园项目	2010 年	-	751,160	(694,159)	57,001
		<u>1,242,145</u>	<u>806,244</u>	<u>(1,584,785)</u>	<u>463,604</u>

于 2010 年度，本集团将账面价值为 592 千元(原价 753 千元)的房屋建筑物及 566 千元(原价 661 千元)的土地使用权由出租改为出售，自改变用途之日起，将相应的投资性房地产转换为开发产品核算(附注五(8))。

于 2010 年度，本集团将账面价值为 11,108 千元的房屋建筑物及 4,698 千元的土地使用权由出售改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算(附注五(8))。

于 2010 年 12 月 31 日，账面价值约为 427,559 千元的存货(2009 年 12 月 31 日：1,179,379 千元)分别作为 218,000 千元的长期借款(2009 年 12 月 31 日：40,000 千元)(附注五(23)(i))及 200,000 千元的一年内到期的长期借款(2009 年 12 月 31 日：200,000 千元)(附注五(22)(a)(i))的抵押物。

于 2009 年 12 月 31 日，账面价值约为 891,015 千元的存货作为 200,000 千元的短期借款的抵押物。于 2010 年度，本集团已经全额偿还该笔借款，相应的抵押已经解除。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(c) 存货跌价准备

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
开发成本				
青岛城阳项目	(36,878)	-	-	(36,878)
烟台福山项目	(165,942)	-	-	(165,942)
	<u>(202,820)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(202,820)</u>
	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货 跌价准备的原因	本期转回金额占 该项存货年末余 额的比例	
开发成本	按开发成本账面价值高于其 可变现净值的差额计提	不适用	无	

(6) 长期股权投资

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
联营企业(a)	295,949	321,554
一无公开报价	295,949	321,554
其他长期股权投资(b)	24,750	20,000
减：长期股权投资减值准备	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>
	<u>300,699</u>	<u>321,554</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(a) 联营企业

核算方法	投资成本	本年增减变动						2010 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值 准备	本年计 提减值 准备
		2009 年 12 月 31 日	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动							
沈阳世达物流有 限责任公司(以 下简称“沈阳 世达”)	权益法	25,800	47,969	-	(5,957)	-	-	42,012	30%	30%	不适用	-	-
友谊新资(i)	权益法	63,500	63,016	-	(7,777)	-	-	55,239	10%	33%	(i)	-	-
光明新丽(i)	权益法	61,000	60,158	-	(1,516)	-	-	58,642	10%	33%	(i)	-	-
津汇远景(i)	权益法	52,500	50,838	-	(3,362)	-	-	47,476	10%	33%	(i)	-	-
建设新汇(i)	权益法	39,500	39,353	-	(4,180)	-	-	35,173	10%	33%	(i)	-	-
紫金新嘉(i)	权益法	60,500	60,220	-	(2,813)	-	-	57,407	10%	33%	(i)	-	-
			321,554	-	(25,605)	-	-	295,949				-	-

- (i) 本集团对友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉的持股比例虽然低于 20%，但是友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉董事会 3 名董事中的 1 名由本集团任命，从而本集团能够对友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(b) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动				2010 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值 准备	本年计提 减值准备
				增加	减少	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
广西北宝	成本法	20,000	20,000	-	-	-	-	20,000	18.93%	18.93%	不适用	(20,000)	-
星隆巨力	成本法	4,750	-	4,750	-	-	-	4,750	5%	5%	不适用	-	-
			<u>20,000</u>	<u>4,750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,750</u>				<u>(20,000)</u>	<u>-</u>

(c) 长期股权投资减值准备

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
其他长期股权投资				
广西北宝(i)	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,000)</u>

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

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(c) 长期股权投资减值准备(续)

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

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

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

于 2010 年 12 月 31 日，紫金新嘉若干子公司拥有的净值为 58,517 千元(2009 年 12 月 31 日：65,718 千元)的投资性房地产尚未取得房屋所有权证。其中净值为 49,638 千元的建筑物虽已取得建设工程规划许可证，但由于该物业所占土地性质为集体土地，由于目前法律对此种情况尚无明确规定，该物业上的《租赁合同》的法律效力存在一定的不确定性；其他净值为 8,879 千元的建筑物尚未取得建设规划许可证，相应的租赁合同根据 2009 年 9 月 1 日起实施的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，属于无效合同，紫金新嘉之子公司可要求参照合同约定的租金标准要求承租人支付房屋占有使用费，但亦将向承租人赔偿因合同无效受到的损失。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 对联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2010 年 12 月 31 日			2010 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润
沈阳世达	30%	30%	263,802	123,763	140,039	14,304	(19,858)
友谊新资	10%	33%	938,265	274,387	663,878	40,998	(77,768)
光明新丽	10%	33%	1,107,522	572,789	534,733	24,986	(15,164)
津汇远景	10%	33%	969,762	538,083	431,679	58,732	(33,623)
建设新汇	10%	33%	964,342	711,077	253,265	38,838	(41,798)
紫金新嘉	10%	33%	1,137,369	590,435	546,934	89,371	(28,126)

(8) 投资性房地产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价合计	1,336,074	874,783	(1,414)	2,209,443
房屋、建筑物	983,370	846,982	(753)	1,829,599
土地使用权	352,704	27,801	(661)	379,844
累计折旧、摊销合计	(94,765)	(59,755)	256	(154,264)
房屋、建筑物	(65,296)	(49,195)	161	(114,330)
土地使用权	(29,469)	(10,560)	95	(39,934)
账面净值合计	1,241,309	—	—	2,055,179
房屋、建筑物	918,074	—	—	1,715,269
土地使用权	323,235	—	—	339,910
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
账面价值合计	1,241,309	—	—	2,055,179
房屋、建筑物	918,074	—	—	1,715,269
土地使用权	323,235	—	—	339,910

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 投资性房地产(续)

2010 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 59,755 千元(2009 年度：26,930 千元)，计提减值准备为 0 千元(2009 年度：0 千元)。

2010 年度本集团将账面价值为 592 千元(原价 753 千元)的房屋建筑物及 566 千元(原价 661 千元)的土地使用权由出租改为出售，自改变用途之日起，转换为开发产品核算(附注五(5))。

2010 年度本集团将账面价值为 11,108 千元的房屋建筑物及 4,698 千元的土地使用权由出售改为出租，自改变用途之日起，将相应的开发产品转换为投资性房地产核算(附注五(5))。

于 2010 年 12 月 31 日，账面价值约为 665,357 千元(原价 747,705 千元)的投资性房地产(2009 年 12 月 31 日：账面价值 643,976 千元，原价 704,477 千元)分别作为 343,400 千元的长期借款(2009 年 12 月 31 日：283,800 千元) (附注五(23)(ii)，附注五(23)(iii))及 49,400 千元的一年内到期的长期借款(2009 年 12 月 31 日：43,000 千元) (附注五(22)(a)(ii)，附注五(22)(a)(iii))的抵押物。

于 2010 年度和 2009 年度，本集团未处置投资性房地产。

于 2010 年 12 月 31 日，账面价值约为 735,781 千元(原价 756,360 千元)的房屋建筑物及土地使用权(2009 年 12 月 31 日：账面价值 230,770 千元，原价 231,279 千元)尚未办妥房屋产权证，均为当年新增，本集团正在办理相关手续，预计将于 2011 年办结。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价合计	34,886	7,753	(2,676)	39,963
房屋、建筑物	16,968	-	(1,971)	14,997
运输工具	6,163	3,356	(337)	9,182
办公设备	11,755	4,397	(368)	15,784

		本年新增	本年计提	本年减少	
累计折旧合计	(10,849)	(239)	(3,649)	511	(14,226)
房屋、建筑物	(3,283)	-	(479)	200	(3,562)
运输工具	(2,611)	-	(954)	205	(3,360)
办公设备	(4,955)	(239)	(2,216)	106	(7,304)

		本年增加		本年减少	
账面净值合计	24,037	—	—	—	25,737
房屋、建筑物	13,685	—	—	—	11,435
运输工具	3,552	—	—	—	5,822
办公设备	6,800	—	—	—	8,480

		本年新增	本年计提	本年减少	
减值准备合计	-	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-	-

		本年增加		本年减少	
账面价值合计	24,037	—	—	—	25,737
房屋、建筑物	13,685	—	—	—	11,435
运输工具	3,552	—	—	—	5,822
办公设备	6,800	—	—	—	8,480

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产(续)

于 2010 年 12 月 31 日，账面价值约为 11,135 千元(原价 14,532 千元)的房屋建筑物(2009 年 12 月 31 日：账面价值 11,600 千元，原价 14,532 千元)分别作为 162,400 千元的长期借款(2009 年 12 月 31 日：196,800 千元) (附注五(23)(iii))及 34,400 千元的一年内到期的长期借款(2009 年 12 月 31 日：43,000 千元) (附注五(22)(a)(ii))的抵押物。

2010 年度固定资产计提的折旧金额为 3,649 千元(2009 年度：3,179 千元)，其中计入开发成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 91 千元、261 千元及 3,297 千元 (2009 年：353 千元、326 千元及 2,500 千元)。

2010 年度，本集团无由在建工程转入的固定资产(2009 年度：无)。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2009 年 12 月 31 日：无)。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团的固定资产无减值迹象，故未对其计提减值准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

(10) 在建工程

	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北京北苑华糖项目	-	-	-	32,341	-	32,341

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 在建工程(续)

(a) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2009 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2010 年 12 月 31 日	工程投入 占预算的 比例	工程 进度	借款费用 资本化 累计金额	其中：本年 借款费用资 本化金额	本年借款费用 资本化率	资金来源
北京北苑华 糖项目(i)	365,876	<u>32,341</u>	<u>29,794</u>	<u>(62,135)</u>	<u>-</u>	100%	100%	<u>19,078</u>	<u>-</u>	-	自筹及金融 机构贷款

- (i) 于 2010 年 8 月，本公司之子公司道乐科技以持有的在建工程北京北苑华糖项目作为实物出资，增加星隆巨力注册资本。于 2010 年 11 月，道乐科技将星隆巨力 95%股权转让予和信经贸 (附注四(3)(a))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
原价合计	20,126	-	(705)	19,421
土地使用权	18,885	-	(705)	18,180
软件	1,241	-	-	1,241
累计摊销合计	(2,389)	(374)	64	(2,699)
土地使用权	(2,150)	(250)	64	(2,336)
软件	(239)	(124)	-	(363)
账面净值合计	17,737	—	—	16,722
土地使用权	16,735	—	—	15,844
软件	1,002	—	—	878
减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
账面价值合计	17,737	—	—	16,722
土地使用权	16,735	—	—	15,844
软件	1,002	—	—	878

2010 年度无形资产的摊销金额为 374 千元(2009 年度：739 千元)。

于 2010 年 12 月 31 日，账面价值约为 15,844 千元(原价 18,180 千元)的土地使用权(2009 年 12 月 31 日：账面价值 16,094 千元，原价 18,180 千元) 分别作为 162,400 千元的长期借款(2009 年 12 月 31 日：196,800 千元) (附注五(23)(iii))及 34,400 千元的一年内到期的长期借款(2009 年 12 月 31 日：43,000 千元) (附注五(22)(a)(ii))的抵押物。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团的无形资产无减值迹象，故未对其计提减值准备(2009 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
商誉				
— 瑞阳嘉和	13,954	-	-	13,954
— 上东经纪	395	-	-	395
	<u>14,349</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,349</u>
减：减值准备(a)				
— 瑞阳嘉和	(4,186)	-	-	(4,186)
	<u>10,163</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,163</u>

(a) 减值

于2010年12月31日，本集团对商誉进行减值测试并将其账面价值分摊至预期从企业合并的协同效益中收益的资产组，预计资产组未来的现金流量。在预测未来现金流量时，考虑到与资产组相关的已签署不可撤销的销售合同以及合同执行年限。利用市场借款利率作适当调整后的折现率，对资产组未来现金流量在合理预计期限内加以折现。测试结果表明包含商誉的资产组的可收回金额高于其账面净值，故未对其补提减值准备(2009年12月31日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(13) 递延所得税资产

(a) 递延所得税资产

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异及 可抵扣亏损	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异及 可抵扣亏损
预提费用	8,486	33,944	4,645	18,580
可抵扣亏损	416	1,663	2,891	11,564
其中：当期亏损	-	-	349	1,396
资产减值准备	271	1,084	271	1,084
其他	-	-	1,125	4,499
	<u>9,173</u>	<u>36,691</u>	<u>8,932</u>	<u>35,727</u>

(b) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
可抵扣暂时性差异	215,859	208,275
可抵扣亏损	<u>90,944</u>	<u>19,956</u>
	<u>306,803</u>	<u>228,231</u>

(c) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2010年12月31日	2009年12月31日
2013年	5,286	5,383
2014年	13,054	14,573
2015年	<u>72,604</u>	<u>-</u>
	<u>90,944</u>	<u>19,956</u>

(d) 于2010年12月31日，本集团无可抵销的递延所得税资产和递延所得税负债(2009年12月31日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 资产减值准备

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2010 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	5,937	17,853	(281)	-	23,509
其中：应收账款坏账准备	1,114	12	(18)	-	1,108
其他应收款坏账准备	4,823	17,841	(263)	-	22,401
存货跌价准备	202,820	-	-	-	202,820
长期股权投资减值准备	20,000	-	-	-	20,000
商誉减值准备	4,186	-	-	-	4,186
	<u>232,943</u>	<u>17,853</u>	<u>(281)</u>	<u>-</u>	<u>250,515</u>

(15) 短期借款

	币种	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
抵押借款	人民币	-	200,000
质押借款	人民币	-	10,000
		<u>-</u>	<u>210,000</u>

于 2010 年度，短期借款的加权平均年利率为 5.22%(2009 年度：8.40%)。

(16) 应付账款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应付工程款	630,484	664,044
其他	2,907	4
	<u>633,391</u>	<u>664,048</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(16) 应付账款(续)

- (a) 于 2010 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2010 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方的款项(2009 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 506,527 千元(2009 年 12 月 31 日：600,559 千元)，主要为尚未进行结算的应付工程款，截至本财务报表批准报出日，已偿还 26,680 千元(附注十一(1))。
- (d) 于 2010 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

(17) 预收款项

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	143,781	2,385,272
投资物业预收租金	24,985	17,395
	<u>168,766</u>	<u>2,402,667</u>

- (a) 预收款项中包含的开发项目预收款项分析如下：

项目名称	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	竣工时间	预售比例 于 2010 年 12 月 31 日
北京盛世嘉园项目	307	307	2000 年	不适用
北京阳春光华项目	1,343	1,343	2001 年	不适用
北京阳光丽景项目	5,670	12,079	2004 年	不适用
北京阳光上东项目	80,145	1,749,474	2004 年至 2009 年	不适用
天津万东花园项目	1,453	622,069	2010 年	不适用
青岛城阳项目	54,863	-	2012 年	32%
	<u>143,781</u>	<u>2,385,272</u>		

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 预收款项(续)

(b) 预收款项账龄分析如下：

	2010年12月31日		2009年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	146,943	87%	2,341,170	97%
一至二年	16,636	10%	56,097	3%
二至三年	-	-	5,400	-
三年以上	5,187	3%	-	-
	<u>168,766</u>	<u>100%</u>	<u>2,402,667</u>	<u>100%</u>

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预收款项(2009 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无预收关联方的预收款项(2009 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 21,823 千元(2009 年 12 月 31 日：61,497 千元)，主要为开发项目销售预收款项，由于入住手续尚未办理，此款项尚未结清。截至本财务报表批准报出日，已结转收入 6,962 千元(附注十一(1))。

(f) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团预收款项中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付职工薪酬

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	24,044	91,695	(76,087)	39,652
职工福利费	-	191	(191)	-
社会保险费	189	11,914	(12,103)	-
其中：医疗保险费	68	2,962	(3,030)	-
基本养老保险	108	7,727	(7,835)	-
失业保险费	7	806	(813)	-
工伤保险费	2	194	(196)	-
生育保险费	4	225	(229)	-
住房公积金	562	5,773	(5,711)	624
工会经费和职工教育经费	20	221	(136)	105
	<u>24,815</u>	<u>109,794</u>	<u>(94,228)</u>	<u>40,381</u>

于 2010 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的应付款项，且该余额预计将于 2011 年度和 2012 年度全部发放和使用完毕。

(19) 应交税费

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应交土地增值税	374,622	237,136
应交企业所得税	97,735	326,924
应交营业税	12,189	11,585
其他	1,624	1,888
	<u>486,170</u>	<u>577,533</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付股利

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东股利(i)	194,802	194,802
应付股东的 2009 年年度股利 (附注七(4)(d))	5,772	-
应付股东的 2004 年中期股利	1,536	7,432
应付股东的 2000 年股利	10	10
应付股东的 2007 年中期股利	-	1,720
	<u>202,120</u>	<u>203,964</u>

- (i) 于 2009 年 5 月和 6 月，本公司之子公司星泰公司和首创风度分别进行利润分配，分配利润金额分别为 650,000 千元和 387,000 千元，其中首创置业按照持股比例分得的股利分别为 162,565 千元和 32,237 千元。于 2010 年 12 月 31 日，该股利尚未领取(附注七(4)(d))。

(21) 其他应付款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应付其他单位往来款项(i)	249,945	-
应付投资性房地产购买及建设工程款	215,702	61,706
应付股权受让款(附注四(1)(c)(iii))	69,800	-
应付已代收契税、公共维修基金、产 权代办费等款项	50,001	24,190
应付暂收款项(i)	46,000	-
应付代垫款项	36,885	36,647
应付租赁保证金和租户押金	29,323	46,334
应付销售代理费	2,105	19,232
应付股权转让履约保证金	-	100,000
其他	37,394	30,158
	<u>737,155</u>	<u>318,267</u>

- (i) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团应付其他单位往来款项及应付暂收款项为承继成都锦尚和上海坚峰原有债务，共计 295,945 千元(附注四(1)(c)(ii))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 其他应付款(续)

(a) 于 2010 年 12 月 31 日，本集团无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应付款(2009 年 12 月 31 日：无)。

(b) 应付关联方的其他应付款分析如下(附注七(4)(d)):

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应付北京首创新资	120,000	-
应付成都首创新资	33,892	61,706
应付津汇远景	-	289
	<u>153,892</u>	<u>61,995</u>

(c) 于 2010 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 251,351 千元(2009 年 12 月 31 日：169,114 千元)，主要为承继上海坚峰和成都锦尚原有的账龄超过一年的债务和投资性房地产购买及建设工程款。因为未与对方公司办理结算，上述款项尚未结清。截至本财务报表批准报出日，已偿还 2,403 千元(附注十一(1))。

(d) 于 2010 年 12 月 31 日，其他应付款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

(22) 一年内到期的非流动负债

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(a)	<u>326,900</u>	<u>289,500</u>

(a) 一年内到期的长期借款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
抵押借款(i)(ii)(iii)	249,400	243,000
保证借款(iv)	77,500	46,500
	<u>326,900</u>	<u>289,500</u>

其中：属于逾期借款获得展期的金额为 0 千元。

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 一年内到期的非流动负债(续)

(a) 一年内到期的长期借款(续)

- (i) 于 2010 年 12 月 31 日，一年内到期的长期抵押借款 200,000 千元(2009 年 12 月 31 日：200,000 千元)系由本集团账面价值约为 27,633 千元的存货(2009 年 12 月 31 日：166,968 千元)(附注五(5))作抵押物。利息每季度支付一次。经与银行协商，本金将于 2011 年偿还。
- (ii) 于 2010 年 12 月 31 日，一年内到期的长期抵押借款 34,400 千元(2009 年 12 月 31 日：43,000 千元)系由本集团账面价值约为 371,693 千元(原价 443,964 千元)的投资性房地产(2009 年 12 月 31 日：账面价值 385,196 千元、原价 443,964 千元)(附注五(8))、账面价值约为 15,844 千元(原价 18,180 千元)的无形资产(2009 年 12 月 31 日：账面价值 16,094 千元、原价 18,180 千元)(附注五(11))及账面价值约为 11,135 千元(原价 14,532 千元)的固定资产(2009 年 12 月 31 日：账面价值 11,600 千元、原价 14,532 千元)(附注五(9))作抵押物。利息每季度支付一次。本金将于 2011 年偿还(附注五(23)(iii))。
- (iii) 于 2010 年 12 月 31 日，一年内到期的长期抵押借款 15,000 千元系由本集团账面价值约为 293,664 千元(原价 303,741 千元)的投资性房地产(附注五(8))作抵押物(2009 年 12 月 31 日：无)。利息每季度支付一次。本金将于 2011 年偿还(附注五(23)(ii))。
- (iv) 于 2010 年 12 月 31 日，一年内到期的长期保证借款 77,500 千元(2009 年 12 月 31 日：46,500 千元)系由本公司提供保证。其中，本金 15,000 千元的款项(2009 年 12 月 31 日：0 千元)利息每月支付一次，本金 62,500 千元的款项(2009 年 12 月 31 日：46,500 千元)利息每季度支付一次。本金将于 2011 年偿还(附注五(23)(iv))。

于 2010 年 12 月 31 日，一年内到期的长期保证借款 77,500 千元(2009 年 12 月 31 日：38,000 千元)系采用先保证后抵押的担保方式，待担保合同约定的抵押物取得产权证书并办妥抵押担保手续后，担保方式将变更为抵押担保。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 一年内到期的非流动负债(续)

(a) 一年内到期的长期借款(续)

金额前五名的一年内到期的长期借款：

	借款起始日	借款终止日	币种	利率	2010 年 12 月 31 日 人民币金额	2009 年 12 月 31 日 人民币金额
兴业银行股 份有限公 司	2009 年 5 月 29 日	2011 年 5 月 28 日	人民币	5.40%	200,000	200,000
中国工商银 行股份有 限公司	2009 年 9 月 17 日	2011 年 12 月 21 日	人民币	5.94%	42,500	10,000
中国工商银 行股份有 限公司	2003 年 6 月 27 日	2011 年 12 月 21 日	人民币	5.94%	34,400	43,000
中国工商银 行股份有 限公司	2008 年 1 月 10 日	2011 年 12 月 21 日	人民币	5.94%	20,000	28,000
中国建设银 行股份有 限公司	2010 年 7 月 5 日	2011 年 12 月 21 日	人民币	5.35%	15,000	-
					311,900	281,000

(23) 长期借款

	币种	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
抵押借款(i)(ii)(iii)	人民币	561,400	323,800
保证借款(iv)	人民币	434,500	426,000
		995,900	749,800

- (i) 于 2010 年 12 月 31 日，长期抵押借款 218,000 千元(2009 年 12 月 31 日：40,000 千元)系由本集团账面价值约为 399,926 千元的存货(2009 年 12 月 31 日：1,012,411 千元)(附注五(5))作抵押物。其中，本金 218,000 千元的款项(2009 年 12 月 31 日：0 千元)利息每月支付一次，本金 0 千元的款项(2009 年 12 月 31 日：40,000 千元)利息每季度支付一次。本金 218,000 千元将于 2013 年偿还。

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款(续)

- (ii) 于 2010 年 12 月 31 日，长期抵押借款 181,000 千元(2009 年 12 月 31 日：87,000 千元) 系由本集团账面价值约为 293,664 千元(原价 303,741 千元)的投资性房地产(2009 年 12 月 31 日：账面价值 258,780 千元、原价 260,513 千元)(附注五(8))作抵押物。利息每季度支付一次。本金 15,000 千元将于 2011 年偿还，计入一年内到期的长期借款(附注五(22)(a)(iii))，剩余本金 181,000 千元将于 2012 年至 2022 年期间偿还。
- (iii) 于 2010 年 12 月 31 日，长期抵押借款 162,400 千元(2009 年 12 月 31 日：196,800 千元)系由本集团账面价值约为 371,693 千元(原价 443,964 千元)的投资性房地产(2009 年 12 月 31 日：账面价值 385,196 千元、原价 443,964 千元)(附注五(8))、账面价值约为 15,844 千元(原价 18,180 千元)的无形资产(2009 年 12 月 31 日：账面价值 16,094 千元、原价 18,180 千元)(附注五(11))及账面价值约为 11,135 千元(原价 14,532 千元)的固定资产(2009 年 12 月 31 日：账面价值 11,600 千元、原价 14,532 千元)(附注五(9))作抵押物。利息每季度支付一次。经与银行协商，本金 34,400 千元将于 2011 年偿还，计入一年内到期的长期借款(附注五(22)(a)(ii))，剩余本金 162,400 千元将于 2012 年至 2016 年期间偿还。
- (iv) 于 2010 年 12 月 31 日，长期保证借款 434,500 千元(2009 年 12 月 31 日：426,000 千元)系由本公司提供保证。其中，本金 110,000 千元的长期借款(2009 年 12 月 31 日：0 千元)利息每月支付一次，本金 324,500 千元的长期借款(2009 年 12 月 31 日：426,000 千元)利息每季度支付一次。本金 77,500 千元将于 2011 年偿还，计入一年内到期的长期借款(附注五(22)(a)(iv))，剩余本金 434,500 千元将于 2012 年至 2017 年期间偿还。

于 2010 年 12 月 31 日，长期保证借款 434,500 千元(2009 年 12 月 31 日：387,000 千元)系采用先保证后抵押的担保方式，待担保合同约定的抵押物取得产权证书并办妥抵押担保手续后，担保方式将变更为抵押担保。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款(续)

(a) 金额前五名的长期借款:

	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2010年 12月31日 人民币金额	2009年 12月31日 人民币金额
中国工商银行股份有限公司	2009年9月17日	2012年3月17日至 2016年9月16日	人民币	浮动利率(i)	247,500	290,000
中国工商银行股份有限公司	2010年3月3日	2013年3月3日	人民币	浮动利率(ii)	218,000	-
中国工商银行股份有限公司	2003年6月27日	2012年3月20日至 2016年6月27日	人民币	浮动利率(iii)	162,400	196,800
交通银行股份有限公司	2010年12月28日	2012年3月10日至 2019年3月10日	人民币	浮动利率(iv)	111,000	-
中国建设银行股份有限公司	2010年7月5日	2012年12月21日至 2017年12月21日	人民币	浮动利率(v)	110,000	-
					<u>848,900</u>	<u>486,800</u>

- (i) 利率每季度按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2010 年 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 5.94%；
- (ii) 利率每年按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2010 年 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 5.40%；
- (iii) 利率每年按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2010 年 12 月 31 日，其中 32,400 千元适用利率为中国人民银行基准年利率 5.94%，130,000 千元适用利率为中国人民银行基准年利率 5.94% 下浮 10%；
- (iv) 利率每季度按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2010 年 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 6.14%；
- (v) 利率每年按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2010 年 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 5.94% 下浮 10%。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款(续)

(b) 长期借款到期日分析如下：

	2010年12月31日	2009年12月31日
一到二年	140,400	152,900
二到五年	596,450	362,100
五年以上	259,050	234,800
	<u>995,900</u>	<u>749,800</u>

于 2010 年度，长期借款的加权平均年利率为 5.77%(2009 年度：6.19%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 股本

	2009年12月31日	本年增减变动				小计	2010年12月31日
		发行新股	送股(i)	公积金转股	其他(ii)		
有限售条件股份							
其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
外资持股	156,000	-	62,400	-	(218,400)	(156,000)	-
其中：境外法人持股	156,000	-	62,400	-	(218,400)	(156,000)	-
	<u>156,000</u>	<u>-</u>	<u>62,400</u>	<u>-</u>	<u>(218,400)</u>	<u>(156,000)</u>	<u>-</u>
无限售条件股份							
人民币普通股	<u>379,652</u>	<u>-</u>	<u>151,861</u>	<u>-</u>	<u>218,400</u>	<u>370,261</u>	<u>749,913</u>
	<u>379,652</u>	<u>-</u>	<u>151,861</u>	<u>-</u>	<u>218,400</u>	<u>370,261</u>	<u>749,913</u>
	<u>535,652</u>	<u>-</u>	<u>214,261</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>214,261</u>	<u>749,913</u>

(i) 于2010年4月7日，本公司向全体股东分派214,261千股股票股利(附注五(27)(i))。于2010年12月31日，工商变更登记手续尚未办妥，预计将于2011年办结。

(ii) 于2010年12月31日，Reco持有的由本公司于2007年向其定向发行的120,000千股以及由本公司分别于2007年和2010年向其分派的股票股利36,000千股和62,400千股均已实现流通(附注一)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 股本(续)

	2008 年 12 月 31 日	本年增减变动				小计	2009 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
有限售条件股份							
其他内资持股	3,839	-	-	-	(3,839)	(3,839)	-
其中：境内非国有法人持股	3,839	-	-	-	(3,839)	(3,839)	-
外资持股	156,000	-	-	-	-	-	156,000
其中：境外法人持股	156,000	-	-	-	-	-	156,000
	<u>159,839</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,839)</u>	<u>(3,839)</u>	<u>156,000</u>
无限售条件股份							
人民币普通股	375,813	-	-	-	3,839	3,839	379,652
	<u>375,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,839</u>	<u>3,839</u>	<u>379,652</u>
	<u>535,652</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>535,652</u>

自本公司股权分置改革方案于 2006 年 1 月 12 日实施后，本公司非流通股股份即获得上市流通权，根据约定 1 至 3 年不等的限售期，截至 2010 年 12 月 31 日，所有原非流通股股东持有的股份均已实现流通。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 资本公积

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
股本溢价	524,905	-	-	524,905
其他资本公积—其他	13,032	-	-	13,032
	<u>537,937</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>537,937</u>
	2008 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2009 年 12 月 31 日
股本溢价	600,602	5,605	(81,302)	524,905
其他资本公积—其他	13,032	-	-	13,032
	<u>613,634</u>	<u>5,605</u>	<u>(81,302)</u>	<u>537,937</u>

(26) 盈余公积

	2009 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2010 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	68,893	-	-	68,893
	2008 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2009 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	13,179	55,714	-	68,893

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2010 年度因净亏损未提取法定盈余公积金(2009 年：按弥补累计亏损后的净利润的 10% 提取，共 55,714 千元)。

本公司不提取任意盈余公积金。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 未分配利润

	2010 年度		2009 年度	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	815,949	-	604,573	-
加：本年归属于母公司所有者的净利润	435,392	-	267,090	-
减：提取法定盈余公积	-	-	(55,714)	10%
应付普通股股利(i)	(32,139)	6%	-	-
转作股本的普通股股利(i)	(214,261)	40%	-	-
年末未分配利润	<u>1,004,941</u>		<u>815,949</u>	

于 2010 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 108,723 千元(2009 年 12 月 31 日：106,777 千元)，其中子公司 2010 年度计提的归属于母公司的盈余公积 1,946 千元(2009 年度：2,115 千元)。

- (i) 根据 2010 年 3 月 10 日股东大会决议，本公司以 2009 年 12 月 31 日总股本为基数向全体股东分派现金股利和股票股利，每股分派人民币 0.06 元(含税)和 0.4 股(含税)，按照已发行股份 535,652,364 股计算，共计 32,139 千元和 214,261 千股。

根据 2011 年 4 月 1 日董事会决议，董事会提议本公司 2010 年度利润不分配，也不以公积金转增股本，上述提议尚待股东大会批准。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 少数股东权益

(a) 归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
北京瑞景阳光	133,791	133,330
成都锦尚	80,993	-
瑞阳嘉和	75,618	72,111
成都紫瑞	74,006	67,910
道乐科技	45,360	44,324
上海坚峰	44,203	-
阳光苑	36,535	34,388
濠县风度	9,912	-
电控阳光	6,235	6,527
潞城阳光	1,432	1,485
	<u>508,085</u>	<u>360,075</u>

(29) 营业收入和营业成本

	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	2,992,470	939,087
其他业务收入	49,877	49,034
	<u>3,042,347</u>	<u>988,121</u>
	2010 年度	2009 年度
主营业务成本	1,628,410	363,434
其他业务成本	40,623	43,031
	<u>1,669,033</u>	<u>406,465</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按地区分析如下：

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
北京地区	2,248,432	926,792	936,244	362,926
天津地区	706,828	694,159	-	-
四川地区	37,210	7,459	2,843	508
	<u>2,992,470</u>	<u>1,628,410</u>	<u>939,087</u>	<u>363,434</u>

按行业分析如下：

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
开发产品销售(i)	2,765,704	1,568,979	828,175	336,325
投资性房地产 租赁(ii)	226,766	59,431	110,912	27,109
	<u>2,992,470</u>	<u>1,628,410</u>	<u>939,087</u>	<u>363,434</u>

(i) 开发产品销售业务按产品分析如下：

项目名称	2010 年度		2009 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
北京阳光上东项目	2,033,408	859,053	533,642	238,743
天津万东花园项目	706,828	694,159	-	-
北京阳光丽景项目	22,357	12,803	291,485	94,060
其他开发项目	3,111	2,964	3,048	3,522
	<u>2,765,704</u>	<u>1,568,979</u>	<u>828,175</u>	<u>336,325</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(ii) 投资性房地产租赁业务按产品分析如下：

	2010 年度		2009 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
商业出租	219,359	58,177	101,140	25,304
写字楼出租	7,407	1,254	9,772	1,805
	<u>226,766</u>	<u>59,431</u>	<u>110,912</u>	<u>27,109</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2010 年度		2009 年度	
	其他业务 收入	其他业务 成本	其他业务 收入	其他业务 成本
项目管理、商业 策划及资产交易 服务(附注七 (4)(a))	48,120	40,273	43,186	35,965
代理费及手续费 收入	1,757	350	3,299	78
酒店收入	-	-	2,549	6,988
	<u>49,877</u>	<u>40,623</u>	<u>49,034</u>	<u>43,031</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 257,022 千元(2009 年: 116,456 千元)，占本集团全部营业收入的比例为 9%(2009 年: 12%)，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部 营业收入的比例
单位租户甲	118,869	4%
个人购房者乙	50,240	2%
单位租户丙	37,210	1%
个人购房者丁	26,386	1%
个人购房者戊	24,317	1%
	<u>257,022</u>	<u>9%</u>

(30) 营业税金及附加

	2010 年度	2009 年度	计缴标准
土地增值税	209,555	100,710	附注三
营业税	162,564	51,430	附注三
房产税	15,637	4,783	附注三
其他	16,161	5,528	
	<u>403,917</u>	<u>162,451</u>	

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 销售费用

	2010 年度	2009 年度
销售代理费	32,095	14,068
职工薪酬	22,538	18,671
物业管理及维修费	16,139	13,922
广告费	10,416	7,240
营销服务费	10,096	7,658
办公及差旅费	9,939	6,487
业务宣传费	4,938	3,401
资产折旧及摊销	1,137	1,657
其他	4,598	3,340
	<u>111,896</u>	<u>76,444</u>

(32) 管理费用

	2010 年度	2009 年度
职工薪酬	42,206	40,856
办公及差旅费	34,790	19,361
中介机构服务费	19,755	28,945
税费	4,275	4,449
资产折旧及摊销	4,399	3,180
其他	1,789	1,091
	<u>107,124</u>	<u>97,882</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(33) 财务费用

	2010 年度	2009 年度
利息支出	71,085	77,883
减：资本化利息	(8,077)	(46,401)
减：利息收入	(7,886)	(8,692)
其他	1,444	(210)
	<u>56,566</u>	<u>22,580</u>

(34) 资产减值损失

	2010 年度	2009 年度
坏账损失	3,167	253
存货跌价损失	-	111,825
	<u>3,167</u>	<u>112,078</u>

(35) 公允价值变动收益

	2010 年度	2009 年度
交易性金融资产	<u>-</u>	<u>5,039</u>

(36) 投资收益

	2010 年度	2009 年度
权益法核算的长期股权投资收益(a)	(25,605)	(13,766)
处置长期股权投资产生的投资收益 (附注四(3)(a)(iii))	3,360	344,991
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	4,775
	<u>(22,245)</u>	<u>336,000</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 投资收益(续)

(a) 权益法核算的长期股权投资的投资收益

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

	2010 年度	2009 年度	本期比上期增减变动的原因
友谊新资	(7,777)	(484)	本期部分物业改扩建致收入减少，亏损增加
沈阳世达	(5,957)	(10,351)	本期经营情况好转致收入增加，亏损减少
建设新汇	(4,180)	(147)	本期部分物业改扩建致收入减少，亏损增加
津汇远景	(3,362)	(1,662)	本期部分物业改扩建致收入减少，亏损增加
紫金新嘉	(2,813)	(280)	本期部分物业改扩建致收入减少，亏损增加
	<u>(24,089)</u>	<u>(12,924)</u>	

(37) 营业外收入

	2010 年度	2009 年度	计入 2010 年度非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	36	108	36
其中：固定资产处置利得	36	108	36
无形资产处置利得	-	-	-
罚款和补偿款项	678	210	678
其他	21	28	21
	<u>735</u>	<u>346</u>	<u>735</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(38) 营业外支出

	2010 年度	2009 年度	计入 2010 年度非 经常性损益的金额
非流动资产处置损失	133	133	133
其中：固定资产处置损失	133	133	133
无形资产处置损失	-	-	-
违约赔偿金	9,009	-	9,009
滞纳金	8,843	-	8,843
捐赠支出	50	-	50
其他	428	436	428
	<u>18,463</u>	<u>569</u>	<u>18,463</u>

(39) 所得税费用

	2010 年度	2009 年度
当期所得税	203,181	121,651
递延所得税	(241)	18,280
	<u>202,940</u>	<u>139,931</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2010 年度	2009 年度
利润总额	650,671	440,959
按适用税率(25%)计算的所得税	162,668	110,240
不得扣除的成本、费用和损失	20,387	5,600
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性 差异	(278)	(7,114)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	2,174	29,304
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(404)	(1,743)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	18,393	3,644
所得税费用	<u>202,940</u>	<u>139,931</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(40) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2010 年度	2009 年度 (经重新计算)(i)
归属于母公司普通股股东的合并净利润	435,392	267,090
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股收益(人民币元)	<u>0.58</u>	<u>0.36</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益	0.58	0.37
—终止经营基本每股收益(附注十)	-	(0.01)

(i) 于 2010 年度，本公司以 2009 年 12 月 31 日总股本为基数，每股分派 0.4 股股票股利，共计 214,261 千股(附注五(24)(i))。上述比较期间的每股收益已按调整后的股数重新计算。

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2010 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2009 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
收到返还的投标保证金及履约保 证金	838,000	160,000
代收款项及收回代垫款	99,408	14,812
其他单位暂收款项	63,605	6,940
收到的租赁押金	12,536	3,930
利息收入(附注五(33))	7,886	8,692
其他	11,156	3,953
	<u>1,032,591</u>	<u>198,327</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2010 年度	2009 年度
支付投标保证金及履约保证金	958,272	360,000
其他单位暂付款项	106,767	43,810
返还收到的商业押金	92,731	13,633
支付的项目营销费用	79,158	32,679
支付的行政办公费用	54,544	51,458
其他	68,307	28,768
	<u>1,359,779</u>	<u>530,348</u>

(c) 2010 年度本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2009 年度：无)。

(d) 2010 年度本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2009 年度：无)。

(e) 2010 年度本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(2009 年度：无)。

(f) 2010 年度本集团无支付的其他与筹资活动有关的现金(2009 年度：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2010 年度	2009 年度
净利润	447,731	301,028
加：资产减值准备(附注五(34))	3,167	112,078
固定资产折旧(附注五(9))	3,649	3,179
投资性房地产折旧、摊销(附注五(8))	59,755	26,930
无形资产摊销(附注五(11))	374	739
长期待摊费用摊销	1,189	1,537
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(附注五(37), 五(38))	97	25
公允价值变动损失(附注五(35))	-	5,039
财务费用(附注五(33))	63,008	31,482
投资损失/(收益) (附注五(36))	22,245	(336,000)
递延所得税资产(增加)/减少	(241)	19,540
递延所得税负债增加	-	(1,260)
存货的减少/(增加)	1,084,619	(162,312)
受限制的现金的增加(附注五(1))	(352)	(10,157)
经营性应收项目的减少/(增加)	56,110	(797,811)
经营性应付项目的(减少)/增加	(2,453,930)	2,117,256
经营活动产生的现金流量净额	<u>(712,579)</u>	<u>1,311,293</u>

(b) 现金净变动情况

	2010 年度	2009 年度
现金的年末余额	817,486	1,797,569
减：现金的年初余额	<u>(1,797,569)</u>	<u>(562,052)</u>
现金净(减少)/增加额	<u>(980,083)</u>	<u>1,235,517</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(42) 现金流量表补充资料(续)

(c) 处置子公司(附注四(3))

	2010 年度	2009 年度
处置子公司的价格	90,250	597,085
处置子公司收到的现金	90,250	597,085
减：子公司持有的现金	(245)	(37,056)
处置子公司收到的现金净额	<u>90,005</u>	<u>560,029</u>

处置子公司的净资产

	出售日	2009 年 12 月 31 日
流动资产	29,295	-
非流动资产	61,870	-
	<u>91,165</u>	<u>-</u>

(d) 现金

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
现金	817,486	1,797,569
其中：库存现金	125	82
可随时用于支付的银行存款	817,361	1,797,487
年末现金余额	<u>817,486</u>	<u>1,797,569</u>

六 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有 4 个报告分部，分别为：

- 开发产品销售北京分部，负责在北京地区销售开发产品；
- 开发产品销售天津分部，负责在天津地区销售开发产品；
- 开发产品销售山东分部，负责在山东地区销售开发产品；
- 投资性房地产出租分部，负责经营商业和写字楼租赁。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息(续)

(a) 2010 年度及 2010 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	开发产品销售			投资性房地产出租	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	天津	山东					
对外交易收入	2,058,876	706,828	-	226,766	49,877	-	-	3,042,347
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	3,568	153	553	1,278	292	2,042	-	7,886
利息费用	(22,904)	-	-	(40,104)	-	-	-	(63,008)
对联营企业的投资损失	-	-	-	-	(25,605)	-	-	(25,605)
资产减值损失	(3,354)	74	3	(10)	28	92	-	(3,167)
折旧费和摊销费	(2,398)	(108)	(214)	(61,270)	(964)	(13)	-	(64,967)
利润总额	708,583	(48,226)	(16,687)	35,363	(26,353)	(2,009)	-	650,671
所得税费用	(189,704)	(2,703)	-	(9,372)	(911)	(250)	-	(202,940)
净利润	518,879	(50,929)	(16,687)	25,991	(27,264)	(2,259)	-	447,731
资产总额	4,083,335	217,517	1,683,577	2,876,228	823,465	222,568	(3,444,547)	6,462,143
负债总额	2,405,971	272,111	1,536,115	1,766,533	1,036,696	19,495	(3,444,547)	3,592,374
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-
对联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	295,949	-	-	295,949
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	2,512	9	1,227	878,127	30,818	-	-	912,693

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息(续)

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

	开发产品销售			投资性房地产出租	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	天津	山东					
对外交易收入	828,175	-	-	110,912	49,034	-	-	988,121
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	5,375	292	35	1,220	358	1,412	-	8,692
利息费用	(2,415)	-	-	(29,067)	-	-	-	(31,482)
对联营企业的投资损失	-	-	-	-	(13,766)	-	-	(13,766)
资产减值损失	10	(74)	(111,828)	7	(32)	(161)	-	(112,078)
折旧费和摊销费	(2,658)	(139)	(94)	(28,667)	(814)	(13)	-	(32,385)
利润总额	139,760	(10,381)	(113,391)	117,900	4,327	302,744	-	440,959
所得税费用	(52,622)	-	-	(31,496)	(2,714)	(53,099)	-	(139,931)
净利润	87,138	(10,381)	(113,391)	86,404	1,613	249,645	-	301,028
资产总额	5,130,420	801,248	1,376,142	2,800,890	368,042	85,941	(2,801,838)	7,760,845
负债总额	4,118,761	804,911	1,251,900	1,671,743	236,821	160,041	(2,801,838)	5,442,339
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-
对联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	321,554	-	-	321,554
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	1,161	72	582	541,743	25,177	-	-	568,735

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息(续)

2010 年度，本集团无来自其他国家和地区的对外交易收入，以及位于其他国家和地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产(2009 年度：无)。

本集团自被划分至投资性房地产出租分部的一个客户取得的营业收入为 118,869 千元，占本集团营业收入的 4%。

七 关联方关系及其交易

(1) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

(2) 联营企业情况

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
沈阳世达	有限责任公司 (中外合资)	沈阳市	张媛媛	仓储服务、 自有产权 房屋出租 等	202,700	30%	30%	76959326-3
友谊新资	有限责任公司 (中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租 赁等	300,000	10%	33%	66880699-5
光明新丽	有限责任公司 (中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租 赁等	300,000	10%	33%	66880701-5
津汇远景	有限责任公司 (中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租 赁等	300,000	10%	33%	66880679-2
建设新汇	有限责任公司 (中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租 赁等	300,000	10%	33%	66880706-6
紫金新嘉	有限责任公司 (中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租 赁等	300,000	10%	33%	66880696-0

(3) 其他关联方情况

关联企业名称	与本集团的关系	组织机构代码
Reco	本公司之第一大股东，对本公司有重大影响	不适用
首创置业	与本公司同受同一关键管理人员重大影响	74470137-9
北京首创新资	首创置业之子公司及 Reco 的联营企业	76675525-5
成都首创新资	首创置业之子公司及 Reco 的联营企业	78540815-2

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易

(a) 提供劳务(附注五(29)(b))

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	2010 年度		2009 年度	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
友谊新资	提供项目管理、商业策划及资产交易服务(i)	本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目的市价定价标准为参考，友好协商确定交易价格，并经本公司董事会审议通过。审议时，本公司独立董事已对上述定价方式及决策程序发表独立意见	8,999	19%	10,175	23%
光明新丽			6,520	13%	6,475	15%
津汇远景			11,363	24%	5,082	12%
建设新汇			13,155	27%	6,821	16%
紫金新嘉			8,083	17%	14,633	34%
			48,120	100%	43,186	100%

(i) 根据本公司已与友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇及紫金新嘉(以下合称“委托方”)共同签署的相关协议，委托方委托本公司就标的物业向业主提供资产交易服务、资产管理服务、商业运营管理服务、项目工程建设管理服务及商业策划服务等(以上合称“项目管理、商业策划及资产交易服务”)。

(b) 资产转让

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	2010 年度		2009 年度	
				金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北京首创新资	注(i)	购买投资性房地产	注(ii)	756,360	88%	-	-
成都首创新资	注(i)	购买投资性房地产	注(ii)	102,617	12%	231,279	100%
				858,977	100%	231,279	100%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(b) 资产转让(续)

(i) 本集团于 2007 年度分别与北京首创新资和成都首创新资签署合作协议，拟购买上述关联方持有的北京 A-Z TOWN 和成都 A-Z TOWN 商业物业。于 2010 年 12 月 31 日，北京 A-Z TOWN 商业物业和成都 A-Z TOWN 商业物业均已完成交付。

(ii) 本集团自关联交易对方受让资产均以标的资产的公允评估价值为参考，友好协商确定交易价格，并经本公司董事会和股东大会审议通过。董事会审议时，本公司独立董事已对上述定价方式及决策程序发表独立意见。

(c) 关键管理人员薪酬

	2010 年度	2009 年度
关键管理人员薪酬	10,962	10,148

(d) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项(附注五(3)(e), 五(4)(h), 五(4)(j)):

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项				
北京首创新资	-	-	318,323	-
其他应收款				
津汇远景	5,248	-	-	-
建设新汇	3,153	-	118	-
紫金新嘉	2,172	-	2,100	-
友谊新资	1,089	-	2,530	-
光明新丽	450	-	586	-
Reco	-	-	37,575	-
	12,112	-	42,909	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(d) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项(附注五(20), 五(21)(b)):

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应付股利		
首创置业	194,802	194,802
Reco	5,772	-
	<u>200,574</u>	<u>194,802</u>
其他应付款		
北京首创新资	120,000	-
成都首创新资	33,892	61,706
津汇远景	-	289
	<u>153,892</u>	<u>61,995</u>

(5) 承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

对联营企业增资(附注九(3)(ii)):

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
友谊新资	<u>23,170</u>	<u>-</u>

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 或有事项

(1) 未决诉讼

于 2010 年 12 月 31 日, 本集团有作为被告的未决诉讼案件, 均处于审理阶段。其中, 主要为上海坚峰或成都锦尚作为涉案主体并且于购买日前发生的诉讼案件(以下简称“承继诉讼”), 本集团已于购买日与黄秀文女士和季秀红女士(以下合称“转让方”)签署《项目合作框架合同书》(以下简称“合同书”), 约定所有承继诉讼产生的损失或责任均由转让方承担, 收益亦归转让方取得。

本集团认为, 所有未决诉讼均未构成由本集团承担的现时义务, 不会对本集团的财务状况产生重大影响。

(2) 财务担保

于 2010 年 12 月 31 日, 本集团的或有负债主要是为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的。

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

于2010年12月31日, 本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下:

项目名称	按揭贷款担保余额
北京阳光上东项目	616,242
北京阳光丽景项目	21,469
北京盛世嘉园项目	5,213
	<hr/>
	642,924

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 承诺事项

(1) 开发项目承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的承诺：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
房地产开发项目	282,729	225,635
投资性房地产开发项目	-	399,831
	<u>282,729</u>	<u>625,466</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	3,636	1,271
一到二年	3,289	500
二到三年	754	500
	<u>7,679</u>	<u>2,271</u>

(3) 对外投资承诺事项

(i) 根据本公司于 2010 年 12 月 14 日公告的第六届董事会 2010 年第八次临时会议决议，本集团承诺将与北京京投置地房地产有限公司按照 60%、40% 比例共同设立一项目公司，负责北京房山区长阳镇(长阳西站 3 号地)居住项目的开发建设，预计本集团按照上述约定股权比例分摊的项目投资金额为 544,548 千元。于 2010 年 12 月 31 日，本集团尚未支付上述款项。

(ii) 根据本公司于 2010 年 10 月 11 日公告的第六届董事会 2010 年第五次临时会议决议，本集团承诺将向联营企业友谊新资增资 23,170 千元。于 2010 年 12 月 31 日，本集团尚未支付上述款项。

(iii) 根据本公司于 2010 年 12 月 27 日公告的 2010 年第二次临时股东大会决议，本集团承诺将受让 Guthrie (Shenyang) Pte. Ltd. 持有的沈阳世达 14% 的股权，并支付相应的股权转让价款共计人民币 23,100 千元。于 2010 年 12 月 31 日，本集团尚未支付上述款项。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

九 承诺事项(续)

(4) 前期承诺履行情况

本集团 2009 年 12 月 31 日之全部承诺事项(包括但不限于开发项目承诺及经营租赁承诺)均已按照之前承诺履行。

十 终止经营

于 2010 年 11 月 8 日, 本集团将持有的星隆巨力 95%股权转让予和信经贸。于 2010 年 12 月 31 日, 该项转让已经完成, 本集团持有星隆巨力 5% 股权(附注四(3))。

上述终止经营部分的经营成果列示如下:

	2010 年度	2009 年度
终止经营收入	-	-
减: 终止经营成本和费用	(970)	-
终止经营利润总额	(970)	-
减: 终止经营所得税费用	-	-
终止经营净利润	(970)	-
其中: 归属于母公司普通股股东的终止经营净利润	(495)	-

十一 资产负债表日后事项

(1) 重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
偿还应付款项(附注五(16)(c), 五(17)(e), 五(21)(c))	偿还账龄超过一年的大额应付款项及结转账龄超过一年的大额预收款项	对资产、负债和净利润无影响	不适用
取得借款	取得银行借款合计 92,000 千元	对资产、负债和净利润无影响	不适用

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十一 资产负债表日后事项(续)

(2) 资产负债表日后利润分配情况说明

金额

拟分配的股利

-

(3) 资产负债表日后提供担保情况说明

根据本公司于 2011 年 1 月 19 日公告的 2011 年第一次临时股东大会决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例向友谊新资拟申请不超过 89,000 千元的银行借款提供保证担保。

根据本公司于 2011 年 1 月 19 日公告的 2011 年第一次临时股东大会决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例向友谊新资之保证担保提供保证担保，前述友谊新资之保证担保指友谊新资向其子公司天津阳光新城市商业投资有限公司拟申请不超过 600,000 千元的银行借款提供全额连带保证担保。

本集团于 2011 年 1 月借入长期抵押保证借款，该笔借款系由本公司提供保证，且由本集团账面价值约为 157,619 千元的存货作抵押物，本金为 180,000 千元。截至本财务报表批准报出日，已提取 50,000 千元。

本集团于 2011 年 3 月借入长期抵押借款，该笔借款系由本集团账面价值约为 255,148 千元的存货作抵押物，本金为 156,000 千元。截至本财务报表批准报出日，已提取 30,000 千元。

(4) 资产负债表日后重大诉讼情况说明

于 2011 年 3 月 15 日，四川省高级人民法院受理北海大西南投资股份有限公司(以下简称“北海大西南”)诉成都锦尚合同纠纷一案，要求解除成都锦尚与北海大西南于 2003 年 6 月 22 日签订的《协议书》，并由成都锦尚向北海大西南返还协议约定的价值 120,000 千元的土地，及支付《协议书》约定的违约金 36,000 千元。成都锦尚于 2011 年 3 月 22 日收到四川省高级人民法院发送的《应诉通知书》及《民事起诉状》副本等文件。

十一 资产负债表日后事项(续)

(4) 资产负债表日后重大诉讼情况说明(续)

成都锦尚为本集团于 2010 年 12 月通过其他方式取得的子公司(附注四(1)(c))，本集团已于购买日与转让方签署合同书，就承继诉讼作出约定(附注八(1))。此外，转让方于合同书中保证：截至合同签订之日，成都锦尚不存在任何已知但未披露的未决诉讼或其他法律纠纷或行政处罚等，若存在上述情况，均由转让方负责解决并承担相关全部费用，以避免本集团遭受损失；因本合同签订前所签协议而承担的债务和责任均由转让方负责承担，因本合同签订前所签协议的履行发生的争议均由转让方负责解决。

本集团将与转让方共同协商处理上述诉讼的相关事宜，因截至本财务报表批准报出日尚未开庭审理，本集团暂时无法对上述诉讼可能产生的影响作出判断。同时，基于前述转让方于合同书中做出的相关保证条款，如判决结果不利于本集团，本集团将可以向转让方进行追偿。因此本集团预计上述诉讼不会使本集团遭受重大损失。

十二 金融工具及其风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险和利率风险)、信用风险和流动风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，外币金融资产仅为少量外币银行存款。因此，本集团于 2010 年度及 2009 年度外汇风险较小。

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(a) 外汇风险(续)

于 2010 年 12 月 31 日及 2009 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产折算成人民币的金额列示如下：

	2010 年 12 月 31 日		合计
	美元项目	其他外币项目	
外币金融资产			
货币资金	8,934	2	8,936
	2009 年 12 月 31 日		合计
	美元项目	其他外币项目	
外币金融资产			
货币资金	4,411	2	4,413

于 2010 年 12 月 31 日，对于本集团各类美元金融资产，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其它因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 670 千元(2009 年 12 月 31 日：约 331 千元)。

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2010 年 12 月 31 日，本集团长期银行借款主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 1,322,800 千元(2009 年 12 月 31 日：1,039,300 千元)(附注五(22)，五(23))。

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2010 年度及 2009 年度本集团并无利率互换安排。

于 2010 年度，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%，而其它因素保持不变，本集团的净利润会增加或减少约 5,332 千元(2009 年度：约 5,616 千元)。

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

(3) 流动风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

于资产负债表日，本集团各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2010 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产					
货币资金	851,112	-	-	-	851,112
应收款项	92,129	-	-	-	92,129
	<u>943,241</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>943,241</u>
金融负债					
应付款项	1,574,257	-	-	-	1,574,257
长期借款	346,318	199,556	699,025	297,782	1,542,681
	<u>1,920,575</u>	<u>199,556</u>	<u>699,025</u>	<u>297,782</u>	<u>3,116,938</u>
	2009 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产					
货币资金	1,830,843	-	-	-	1,830,843
应收款项	107,219	-	-	-	107,219
	<u>1,938,062</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,938,062</u>
金融负债					
短期借款	222,474	-	-	-	222,474
应付款项	1,188,024	-	-	-	1,188,024
长期借款	306,696	197,438	446,742	257,927	1,208,803
	<u>1,717,194</u>	<u>197,438</u>	<u>446,742</u>	<u>257,927</u>	<u>2,619,301</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(4) 公允价值

(a) 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项和长期借款。

于 2010 年 12 月 31 日，本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十三 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
应收子公司及联营企业往来款项(i)	2,881,666	2,652,315
应收其他单位往来款项	4,553	4,553
应收股权转让款(g)	-	30,825
其他	5,816	5,565
	<u>2,892,035</u>	<u>2,693,258</u>
减：坏账准备	(4,570)	(4,662)
	<u>2,887,465</u>	<u>2,688,596</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
一年以内	1,861,016	1,256,505
一至二年	678,824	1,426,700
二至三年	342,142	5,000
三年以上	10,053	5,053
	<u>2,892,035</u>	<u>2,693,258</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下:

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
关联方企业组合	2,881,666	100%	-	-	2,683,140	100%	-	-
第三方客户组合	5,816	-	(17)	0.3%	2,783	-	(8)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	4,553	-	(4,553)	100%	7,335	-	(4,654)	63%
	<u>2,892,035</u>	<u>100%</u>	<u>(4,570)</u>	<u>0.2%</u>	<u>2,693,258</u>	<u>100%</u>	<u>(4,662)</u>	<u>0.2%</u>

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中, 采用余额百分比法的组合分析如下:

	2010 年 12 月 31 日				2009 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
关联方企业组合	2,881,666	100%	-	-	2,683,140	100%	-	-
第三方客户组合	5,816	-	(17)	0.3%	2,783	-	(8)	0.3%
	<u>2,887,482</u>	<u>100%</u>	<u>(17)</u>	<u>-</u>	<u>2,685,923</u>	<u>100%</u>	<u>(8)</u>	<u>-</u>

(d) 于 2010 年 12 月 31 日, 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下:

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
北流市虎威水泥有限责任公司等单位	<u>4,553</u>	<u>(4,553)</u>	<u>100%</u>	预计难以收回

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(e) 于 2010 年度，本公司未全额收回或转回(含收回或转回比例较大)以前年度已全额计提坏账准备(含计提坏账准备的比例较大)的其他应收款(2009 年度：无)。

(f) 于 2010 年度，本公司未核销其他应收款(2009 年度：无)。

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

	2010 年 12 月 31 日		2009 年 12 月 31 日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
Reco	-	-	30,825	-

(h) 于 2010 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
瑞丰投资	本公司之子公司	630,840	一年以内和一至二年	22%
青岛阳光滨海	本公司之联营企业	347,461	一年以内、一至二年和二至三年	12%
烟台阳光新业	本公司之子公司	274,981	一年以内、一至二年和二至三年	9%
东光兴业	本公司之子公司	255,456	一年以内	9%
天津阳光滨海	本公司之子公司	236,850	一年以内和一至二年	8%
		<u>1,745,588</u>		<u>60%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(i) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	2010 年 12 月 31 日			2009 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应 收款总额 的比例	坏账 准备	金额	占其他应 收款总额 的比例	坏账 准备
瑞丰投资	本公司之子公司	630,840	22%	-	528,840	20%	-
青岛阳光滨海	本公司之联营企 业	347,461	12%	-	404,559	15%	-
烟台阳光新业	本公司之子公司	274,981	10%	-	586,998	22%	-
东光兴业	本公司之子公司	255,456	9%	-	71,756	3%	-
天津阳光滨海	本公司之子公司	236,850	8%	-	120,450	4%	-
青岛千千树	本公司之子公司	217,350	8%	-	254,880	9%	-
烟台阳光骊臻	本公司之子公司	207,456	7%	-	-	-	-
烟台阳光骊都	本公司之子公司	161,838	6%	-	-	-	-
瑞阳嘉和	本公司之子公司	148,324	5%	-	162,824	6%	-
北京瑞景阳光	本公司之子公司	146,099	5%	-	148,099	5%	-
电控阳光	本公司之子公司	99,000	3%	-	109,000	4%	-
阳光苑	本公司之子公司	95,121	3%	-	106,121	4%	-
宏诚展业	本公司之子公司	33,570	1%	-	22,568	1%	-
道乐科技	本公司之子公司	26,800	1%	-	73,300	3%	-
天津阳光瑞景	本公司之子公司	326	-	-	-	-	-
烟台阳光骊锦	本公司之子公司	77	-	-	60	-	-
烟台阳光嘉鑫	本公司之子公司	77	-	-	60	-	-
瑞金投资	本公司之子公司	40	-	-	-	-	-
潞城阳光	本公司之子公司	-	-	-	50,000	2%	-
成都紫瑞	本公司之子公司	-	-	-	12,800	-	-
		<u>2,881,666</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>	<u>2,652,315</u>	<u>98%</u>	<u>-</u>

(j) 于 2010 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无外币余额(2009 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
子公司(a)	1,075,149	1,075,149
联营企业(b)	43,597	52,280
— 无公开报价	43,597	52,280
其他长期股权投资(附注五(6)(b))	20,000	20,000
	1,138,746	1,147,429
减：长期股权投资减值准备(c)	(182,163)	(182,163)
	956,583	965,266

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

(a) 子公司

	核算方法	投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动	2010 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年分派的股利
1	首创风度	成本法	55,000	55,000	-	55,000	91.67%	91.67%	不适用	-	-
2	星泰公司	成本法	31,036	31,036	-	31,036	56.24%	56.24%	不适用	-	-
3	阳光苑	成本法	46,920	46,920	-	46,920	65%	65%	不适用	-	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	核算方法	投资成本	2009年 12月31日	本年增减变动	2010年 12月31日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年分派的股利
4	电控阳光	成本法	51,000	51,000	-	51,000	85%	85%	不适用	-	-
5	瑞阳嘉和	成本法	22,400	88,661	-	88,661	51%	51%	不适用	-	-
6	道乐科技	成本法	1,600	48,480	-	48,480	51.03%	51.03%	不适用	-	-
7	宏诚展业	成本法	8,000	8,000	-	8,000	80%	80%	不适用	-	-
8	艺力设计	成本法	2,232	2,232	-	2,232	90%	90%	不适用	-	-
9	新业商业	成本法	2,000	2,000	-	2,000	100%	100%	不适用	-	-
10	天津阳光滨海	成本法	45,000	45,000	-	45,000	90%	90%	不适用	-	-
11	北京瑞景阳光	成本法	10,000	165,000	-	165,000	55%	55%	不适用	-	-
12	上东经纪	成本法	850	850	-	850	85%	85%	不适用	(850)	-
13	新瑞阳光	成本法	152,629	207,000	-	207,000	90%	90%	不适用	-	-
14	瑞金投资	成本法	10,000	10,000	-	10,000	100%	100%	不适用	-	-
15	瑞丰投资	成本法	10,000	10,000	-	10,000	100%	100%	不适用	-	-
16	烟台阳光新业(i)	成本法	40,000	180,000	(112,500)	67,500	90%	90%	不适用	(54,964)	-
17	烟台阳光骊都(i)	成本法	45,000	-	45,000	45,000	90%	90%	不适用	(40,450)	-
18	烟台阳光骊臻(i)	成本法	67,500	-	67,500	67,500	90%	90%	不适用	(53,935)	-
19	东光兴业	成本法	1,600	1,600	-	1,600	80%	80%	不适用	-	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	核算方法	投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动	2010 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年分派的股利	
20	青岛千千树	成本法	14,000	32,370	-	32,370	100%	100%	不适用	(11,964)	-	-
21	烟台阳光骊锦	成本法	9,000	45,000	-	45,000	90%	90%	不适用	-	-	-
22	烟台阳光嘉鑫	成本法	9,000	45,000	-	45,000	90%	90%	不适用	-	-	-
			<u>634,767</u>	<u>1,075,149</u>	<u>-</u>	<u>1,075,149</u>				<u>(162,163)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 联营企业

	核算方法	投资成本	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动				2010 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	
				追加或 减少投资	按权益法 调整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动							
1	沈阳世达	权益法	25,800	47,969	-	(5,957)	-	-	42,012	30%	30%	不适用	-	-
2	青岛阳光滨海	权益法	15,000	3,341	-	(2,717)	-	-	624	30%	30%	不适用	-	-
3	荣合物业	权益法	1,000	970	-	(9)	-	-	961	20%	20%	不适用	-	-
			<u>52,280</u>	<u>-</u>	<u>(8,683)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,597</u>					<u>-</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(c) 长期股权投资减值准备

	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
子公司				
烟台阳光新业(i)	(149,349)	-	94,385	(54,964)
烟台阳光骊臻(i)	-	(53,935)	-	(53,935)
烟台阳光骊都(i)	-	(40,450)	-	(40,450)
青岛千千树	(11,964)	-	-	(11,964)
上东经纪	(850)	-	-	(850)
	<u>(162,163)</u>	<u>(94,385)</u>	<u>94,385</u>	<u>(162,163)</u>
其他长期股权投资				
广西北宝(附注五(6)(b))	(20,000)	-	-	(20,000)
	<u>(182,163)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(182,163)</u>

由于上述被投资企业经营或财务状况不佳，本公司对其计提减值准备。

- (i) 于 2010 年度，本公司之子公司烟台阳光新业以存续分立方式分立为三家公司(附注四(1)(a)(i))，分立完成后，长期股权投资成本及减值准备在存续公司与新设公司之间重新分配。

(3) 投资收益

	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益(a)	-	720,323
权益法核算的长期股权投资收益(b)	(8,683)	(13,352)
处置长期股权投资产生的投资收益	-	224,569
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	4,775
	<u>(8,683)</u>	<u>936,315</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(3) 投资收益(续)

(a) 成本法核算的长期股权投资收益

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

	2010 年度	2009 年度	本年比上年增减 变动的原因
星泰公司	-	365,560	(i)
首创风度	-	354,763	(i)
	<u>-</u>	<u>720,323</u>	

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

于 2010 年 12 月 31 日，上述股利尚未收到。

(b) 权益法核算的长期股权投资收益

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

	2010 年度	2009 年度	本年比上年增减 变动的原因
青岛阳光滨海	(2,717)	(2,998)	(i)
荣合物业	(9)	(3)	(i)
沈阳世达	(5,957)	(10,351)	附注五(36)(a)
	<u>(8,683)</u>	<u>(13,352)</u>	

- (i) 本公司按权益法核算的长期股权投资的投资收益主要与联营企业的经营成果有关，于 2010 年度，被投资单位经营情况与 2009 年度基本一致，仍为亏损。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(4) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2010 年度	2009 年度
净利润	(11,942)	754,103
加：资产减值准备	(92)	108,411
固定资产折旧	13	13
公允价值变动损失(附注五(35))	-	5,039
财务费用	-	-
投资损失/(收益)(附注十三(3))	8,683	(936,315)
递延所得税资产减少	-	6,115
递延所得税负债减少	-	(1,260)
经营性应收项目的增加	(252)	(12,725)
经营性应付项目的(减少)/增加	(151,325)	42,239
经营活动产生的现金流量净额	<u>(154,915)</u>	<u>(34,380)</u>

(b) 现金净变动情况

	2010 年度	2009 年度
现金的年末余额	207,297	40,416
减：现金的年初余额	(40,416)	(93,291)
现金净增加/(减少)额	<u>166,881</u>	<u>(52,875)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 非经常性损益明细表

	2010 年度	2009 年度
非流动资产处置损益	(97)	66
除同本集团正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	(264)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(17,631)	(198)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
	<u>(17,728)</u>	<u>(396)</u>
所得税影响额	2,196	92
少数股东权益影响额(税后)	(4)	(20)
	<u>(15,536)</u>	<u>(324)</u>

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

二 净资产收益率及每股收益

	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	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度 (经重新计算)	2010 年度	2009 年度 (经重新计算)
归属于公司普通股股东的净利润	20%	14%	0.58	0.36	0.58	0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21%	14%	0.60	0.36	0.60	0.36

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

(a) 2010 年 12 月 31 日相比于 2009 年 12 月 31 日的变动分析

项目	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
货币资金	851,112	1,830,843	(979,731)	-54%	主要为开发产品预售回款减少及项目开发支出增加所致。
预付款项	310,794	815,190	(504,396)	-62%	主要为预缴税金的减少及北京 A-Z TOWN 商业物业于本报告期交接所致，相关预付款项转入投资性房地产核算。
投资性房地产	2,055,179	1,241,309	813,780	66%	主要为北京 A-Z TOWN 和成都 A-Z TOWN 转入投资性房地产所致。
在建工程	-	32,341	(32,341)	-100%	本报告期本集团将持有北苑华糖项目酒店部分的子公司出售予第三方。
长期待摊费用	1,021	1,643	(622)	-38%	主要为本报告期进行摊销及部分转入流动资产所致。
短期借款	-	210,000	(210,000)	-100%	本报告期偿还银行借款。
预收款项	168,766	2,402,667	(2,233,901)	-93%	主要为阳光上东项目及万东花园项目预售款结转收入所致。
应付职工薪酬	40,381	24,815	15,566	63%	主要为 2010 年底计提绩效工资较上年计提金额增加所致。
其他应付款	737,155	318,267	418,888	132%	主要为承继上海坚峰和成都锦尚债务及计提投资性房地产购建款所致。
长期借款	995,900	749,800	246,100	33%	本报告期银行借款增加金额高于偿还金额。
股本	749,913	535,652	214,261	40%	本报告期分配 2009 年度股票股利。
少数股东权益	508,085	360,075	148,410	41%	主要为购买子公司上海坚峰及成都锦尚所致。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2010 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(2) 利润表项目

(a) 2010 年度相比于 2009 年度的变动分析

项目	2010 年度	2009 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
营业收入	3,042,347	988,121	2,054,226	208%	主要为本报告期开发产品大量交付，导致结转收入较上年增加所致。
营业成本	(1,669,033)	(406,465)	(1,262,568)	311%	因营业收入增加而相应增加结转成本金额。
营业税金及附加	(403,917)	(162,451)	(241,466)	149%	因营业收入增加而相应增加缴纳税费金额。
销售费用	(111,896)	(76,444)	(35,452)	46%	主要为销售代理费增加所致。
财务费用	(56,566)	(22,580)	(33,986)	151%	主要为借款利息资本化金额减少所致。
资产减值损失	(3,167)	(112,078)	108,911	-97%	主要为 2009 年度存货发生减值所致，本报告期只有坏账影响。
公允价值变动收益	-	(5,039)	5,039	-100%	本报告期已无以公允价值计量的金融资产。
投资收益	(22,245)	336,000	(358,245)	-107%	主要为 2009 年出售股权所致，本报告期无类似股权转让收益。
营业外收入	735	346	389	112%	主要为处置固定资产利得增加所致。
营业外支出	(18,463)	(569)	(17,894)	3145%	主要为滞纳金及违约赔偿金增加所致。
所得税费用	(202,940)	(139,931)	(63,009)	45%	主要为利润总额增加所致。

第十二节 备查文件目录

一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》上披露的所有公司文件的正本及公告原稿。

阳光新业地产股份有限公司

董事长：

2011年4月1日