



# 阳光城集团股份有限公司

Sunshine City Group Co., Ltd

二〇一〇年年度报告

二〇一一年四月二十八日

## 重要提示

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

二、董事何媚因公务出差在外，未能亲自出席会议，委托董事林贻辉代为出席并行使表决权。

三、立信中联闽都会计师事务所有限公司为本公司 2010 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司董事、高级管理人员对公司2010年度报告分别签署了书面确认意见。

五、公司监事会以决议方式对公司2010年度报告形成了书面审核意见。

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

## 释 义

公司、本公司	指	阳光城集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
福建证监局	指	中国证券监督管理委员会福建监管局
深交所	指	深圳证券交易所
阳光集团	指	福建阳光集团有限公司
东方信隆	指	东方信隆融资担保有限公司，原名“福建东方投资担保有限公司”
康田实业	指	福建康田实业集团有限公司，原名“福建康田实业有限公司”
阳光新界	指	福州阳光新界房地产开发有限公司
汇友源房地产	指	福建汇友源房地产开发有限公司
汇友房地产	指	福建汇友房地产开发有限公司
华康实业	指	福州开发区华康实业有限公司
阳光房地产	指	福建阳光房地产开发有限公司
兰州实业	指	阳光城集团兰州实业有限公司
滨江房地产	指	福州滨江房地产开发有限公司
金融中心	指	福建金融国际中心建设有限公司
广西子公司	指	阳光城集团广西有限公司
梨花岛置业	指	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司
海南实业	指	阳光城集团海南实业有限公司
康嘉房地产	指	福州康嘉房地产开发有限公司
山西子公司	指	阳光城集团山西有限公司
北京子公司	指	阳光城科技发展（北京）有限公司
陕西实业	指	阳光城集团陕西实业有限公司，原名“咸阳上林西苑房地产开发有限公司”
陕西物业	指	阳光城物业（陕西）有限公司，原名“陕西圣莎物业管理有限公司”
大恒房地产	指	福州大恒房地产开发有限公司
华融信托	指	华融国际信托有限责任公司
中信信托	指	中信信托有限责任公司
立信闽都所	指	立信中联闽都会计师事务所

## 目录

第一节	公司基本情况简介 .....	1
第二节	会计数据和业务数据摘要 .....	3
第三节	股本变动及股东情况 .....	5
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	10
第五节	公司治理结构 .....	16
第六节	股东大会情况简介 .....	22
第七节	董事会报告 .....	25
第八节	监事会报告 .....	47
第九节	重要事项 .....	50
第十节	财务报告 .....	59
第十一节	备查文件目录 .....	60

## 第一节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：阳光城集团股份有限公司

公司中文名称缩写：阳光城

公司法定英文名称：Sunshine City Group Co., Ltd

公司英文名称缩写：Sunshine City

二、公司法定代表人：林腾蛟

三、公司董事会秘书：廖剑锋

证券事务代表：江信建

联系地址：福州市鼓楼区乌山西路68号阳光乌山荣域A区二楼

电话：0591-83353145      0591-88089227

传真：0591-88089227

电子邮箱：sunshine000671@163.com

四、公司注册地址：福建省福州经济技术开发区星发路8号

邮政编码：350015

公司办公地址：福州市鼓楼区乌山西路68号阳光乌山荣域A区二楼

邮政编码：350002

公司国际互联网网址：<http://www.sunshine-intl.com>

电子信箱：sunshine000671@163.com

五、公司选定的信息披露报纸：《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》

登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

公司股票简称：阳光城

公司股票代码：000671

七、其他有关资料

公司首次注册登记日：1991年8月12日

注册登记地点：福建省工商行政管理局

注册资本：536,005,545 元人民币

变更注册登记日期：2010年11月26日

企业法人营业执照注册号：350000100012308

税务登记证号码：350105158164371

公司聘请的会计师事务所：立信中联闽都会计师事务所有限公司

办公地址：福州市六一中路102号

## 第二节 会计数据和业务数据摘要

### 一、公司本年度主要会计数据（单位：元）

项 目	金 额
营业利润	753,063,043.99
利润总额	748,977,926.37
归属于上市公司股东的净利润	560,829,275.64
归属于上市公司股东的净利润扣除非经常性损益后的净利润	564,016,753.49
经营活动产生的现金流量净额	-723,319,303.84

注：扣除非经常性损益项目和金额

非经常性损益项目	金 额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	523,963.24	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	910,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,123,448.86	
所得税影响额	708,618.42	
少数股东权益影响额（税后）	793,389.35	
合计	-3,187,477.85	-

### 二、前三年的主要会计数据和财务指标（单位：元）

#### （一）主要会计数据

	2010年	2009年	本年比上年增减（%）	2008年
营业总收入（元）	3,201,675,854.58	2,232,439,555.10	43.42%	839,629,196.01
利润总额（元）	748,977,926.37	239,857,796.67	212.26%	79,913,517.13
归属于上市公司股东的净利润（元）	560,829,275.64	181,369,609.36	209.22%	60,268,589.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	564,016,753.49	179,974,808.82	213.39%	15,614,395.56
经营活动产生的现金流量净额（元）	-723,319,303.84	784,864,116.40	-192.16%	-271,069,511.05
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减（%）	2008年末
总资产（元）	5,903,748,547.82	3,322,596,608.69	77.68%	2,680,226,082.43
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,618,919,859.96	863,088,436.08	87.57%	693,587,799.85
股本（股）	536,005,545.00	167,501,733.00	220.00%	167,501,733.00

**(二) 主要财务指标**

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	1.05	1.08	-2.78%	0.55
稀释每股收益(元/股)	1.05	1.08	-2.78%	0.55
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	1.05	1.07	-1.87%	0.14
加权平均净资产收益率(%)	45.32%	23.30%	22.02%	16.78%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	45.58%	23.12%	22.46%	4.35%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.35	4.69	-128.78%	-1.62
	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的每股净资产(元/股)	3.02	5.15	-41.36%	4.14

### 第三节 股本变动及股东情况

#### 一、股本变动情况

##### (一) 股份变动情况表

单位：股

	本报告期变动前		本报告期变动增减(+, -)					本报告期变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	73,134,412	43.66%		87,761,294	73,134,412	5,225	160,900,931	234,035,343	43.66%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	73,129,515	43.66%		87,755,418	73,129,515		160,884,933	234,014,448	43.66%
其中：境内非国有法人持股	73,129,515	43.66%		87,755,418	73,129,515		160,884,933	234,014,448	43.66%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	4,897	0.00%		5,876	4,897	5,225	15,998	20,895	0.00%
二、无限售条件股份	94,367,321	56.34%		113,240,785	94,367,321	-5,225	207,602,881	301,970,202	56.34%
1、人民币普通股	94,367,321	56.34%		113,240,785	94,367,321	-5,225	207,602,881	301,970,202	56.34%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	167,501,733	100.00%		201,002,079	167,501,733	0	368,503,812	536,005,545	100.00%

说明：2010年12月21日，公司董事会、监事会进行换届选举，根据深圳证券交易所的有关规定，离任的董事、监事和高级管理人员所持有的公司股份，自离职之日起将全部锁定半年，所以本报告期高管有限售条件股份增加5225股。

##### (二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初 限售股数	本年解除 限售股数	本年增加 限售股数	年末 限售股数	限售原因	解除限售日期
福建阳光集团有限公司	9,778,121	0	21,511,866	31,289,987	定向增发承诺	2011年12月26日

股东名称	年初 限售股数	本年解除 限售股数	本年增加 限售股数	年末 限售股数	限售原因	解除限售日期
东方信隆融资担保有限公司	35,459,341	0	78,010,550	113,469,891	定向增发承诺	2011年12月26日
福建康田实业集团有限公司	27,091,179	0	59,600,594	86,691,773	定向增发承诺	2011年12月26日
石狮市鸿发电脑绣花有限公司	134,400	0	295,680	430,080	股权分置改革	2007年7月17日
石狮市新湖丰泰工贸有限公司	666,474	0	1,466,243	2,132,717	股权分置改革	2007年7月17日
江为良	449	0	1,471	1,920	离任股份锁定半年	2011年6月21日
施明泰	4,448	0	14,527	18,975	离任股份锁定半年	2011年6月21日
合计	73,134,412	0	160,900,931	234,035,343	—	—

说明：1、石狮市鸿发电脑绣花有限公司、石狮市新湖丰泰工贸有限公司所持有的公司限售股份可上市交易时间为2007年7月17日，但因截止公司股权分置改革方案实施的股份变更登记日，其未能提供2005年度经年检后的营业执照，阳光集团为其垫付对价股份，代为垫付后，由其向阳光集团偿还代垫的等值股份或采取其他补偿安排后，所持股份方可流通。

2、公司原独立董事江为良、原副总经理施明泰自2010年12月21日离职后，其所持有的本公司股份将锁定半年，离职半年内不得转让所持有的公司股份。

### （三）证券发行与上市情况

#### 1、前三年历次股票发行情况

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

#### 2、公司转增股本和送股情况

2010年4月19日，公司实施2009年度利润分配暨资本公积转增股本方案，以2009年12月31日公司总股本167,501,733股为基数，向全体股东以资本公积每10股转增10股并派发现金红利0.63元（含税），本次转增完成后，公司总股本增至335,003,466股。

2010年9月16日，公司实施2010年中期现金分红和送股分配方案，以截至2010年6月30日公司总股本335,003,466股为基数，向全体股东每10股送红股6股并派发现金红利0.70元（含税）。本次送股完成后，公司总股本增至536,005,545股。

#### 3、公司内部职工股已于1996年12月18日全部在深圳证券交易所上市，报告期末，公

司无内部职工股。

## 二、股东和实际控制人情况

### (一) 前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况

单位：股

股东总数		49,918			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	23.90%	128,104,349	31,289,987	63,315,904
东方信隆融资担保有限公司	境内非国有法人	21.17%	113,469,891	113,469,891	113,440,000
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	16.17%	86,691,773	86,691,773	75,200,000
俞燕	境内自然人	0.56%	2,996,804		
石狮市新湖丰泰贸易有限公司	境内非国有法人	0.40%	2,132,717		
兴业银行-兴业有机增长灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.38%	2,021,458		
中国平安人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	境内非国有法人	0.32%	1,699,328		
中国大地财产保险股份有限公司	境内非国有法人	0.22%	1,200,000		
黄小玲	境内自然人	0.20%	1,089,280		
佐帮芬	境内自然人	0.15%	809,590		
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
福建阳光集团有限公司	96,814,362		人民币普通股		
俞燕	2,996,804		人民币普通股		
兴业银行-兴业有机增长灵活配置混合型证券投资基金	2,021,458		人民币普通股		
中国平安人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品	1,699,328		人民币普通股		
中国大地财产保险股份有限公司	1,200,000		人民币普通股		
黄小玲	1,089,280		人民币普通股		
佐帮芬	809,590		人民币普通股		
林军勇	760,000		人民币普通股		
欧阳然好	640,400		人民币普通股		
彭雨初	630,280		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中，第二大股东系第一大股东的控股子公司，第三大股东与第一大股东之间系一致行动人关系；除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。				

### (二) 控股股东情况

控股股东名称：福建阳光集团有限公司；

法定代表人：吴洁；

成立日期：2002年2月6日；

注册资本：211,000万元人民币；

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

股权结构：阳光集团股东为吴洁、林雪莺、吴家玲，其中吴洁出资136,875.7万元，占注册资本的64.87%，吴家玲出资人民币34,034.3万元，占注册资本的16.13%，林雪莺出资人民币40,090万元，占注册资本的19%。吴洁与吴家玲系姐妹关系，林雪莺与吴洁及吴家玲无关联关系，吴洁为本公司实际控制人。

阳光集团及其子公司东方信隆合计持有本公司241,574,240股，占本公司总股份的45.07%。另外阳光集团一致行动人康田实业持有本公司86,691,773股，占本公司总股份的16.17%。阳光集团为本公司控股股东。

### （三）实际控制人情况

实际控制人姓名：吴洁；

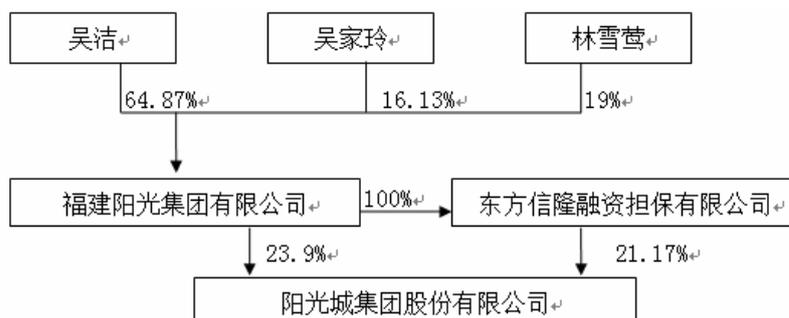
职务：福建阳光集团有限公司法定代表人；

长期居住地：福建省福州市；

国籍：中国；

是否取得其它国家或地区的居留权：无。

### （四）公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



### （五）其他持股10%以上法人股东情况介绍

#### 1、东方信隆融资担保有限公司

法定代表人：刘行恩；

注册地址：福州市鼓楼区乌山西路68号阳光乌山府院A1#楼201；

注册资本：人民币 70,000 万元；

公司类型：有限责任公司（法人独资）；

经营范围：主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等担保业务和其它法律、法规许可的融资性担保业务，兼营范围为诉讼保全担保、履约担保以及与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务和以自有资金进行的投资。

股权结构：阳光集团为东方信隆的控股股东，持有其 100%的股权。

东方信隆持有本公司 21.17%的股权。

## 2、福建康田实业集团有限公司

法定代表人：施志敏；

注册地址：福州市鼓楼区五一中路 32 号元洪花园玫瑰阁 17C；

注册资本：人民币 37,800 万元；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：计算机软件的开发与设备维护，数据处理，智能化系统技术的研究开发，酒店投资管理，对房地产业的投资，电子产品、家用电器、通讯器材（不含卫星地面接收设施）、五金交电（不含电动自行车）、塑胶制品、日用百货、机械产品、电梯的批发。

康田实业持有公司 16.17%的股权。康田实业与阳光集团系一致行动关系。

## （六）持有公司 5%以上股份的股东所持股票的质押情况

单位：股

质押股东名称	质押股份数	质押日期	质权人名称
福建阳光集团有限公司	20,000,000	2010/12/20	招商银行股份有限公司福州东街口支行
福建阳光集团有限公司	15,072,440	2010/4/20	交通银行股份有限公司福建省分行
福建阳光集团有限公司	12,000,000	2010/4/20	交通银行股份有限公司福建省分行
福建阳光集团有限公司	9,043,464	2010/9/15	交通银行股份有限公司福建省分行
福建阳光集团有限公司	7,200,000	2010/9/15	交通银行股份有限公司福建省分行
东方信隆融资担保有限公司	42,540,000	2010/9/15	建银国际资本管理（天津）有限公司
东方信隆融资担保有限公司	35,450,000	2009/12/18	建银国际资本管理（天津）有限公司
东方信隆融资担保有限公司	35,450,000	2010/4/16	建银国际资本管理（天津）有限公司
福建康田实业集团有限公司	32,000,000	2010/6/8	中信银行股份有限公司福州分行
福建康田实业集团有限公司	19,200,000	2010/9/15	中信银行股份有限公司福州分行
福建康田实业集团有限公司	15,000,000	2010/9/13	中信银行股份有限公司福州分行
福建康田实业集团有限公司	9,000,000	2010/9/15	中信银行股份有限公司福州分行

## 第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
林腾蛟	董事局主席	男	43	2010年12月21日	2013年12月20日	0	0	
何 媚	董事、总裁	女	39	2010年12月21日	2013年12月20日	0	0	
林贻辉	董事	男	46	2010年12月21日	2013年12月20日	0	0	
廖剑锋	董事、董事会秘书	男	39	2010年12月21日	2013年12月20日	0	0	
吴功浩	独立董事	男	62	2010年12月21日	2013年12月20日	0	0	
陈炳龙	独立董事	男	40	2011年01月07日	2013年12月20日	0	0	
陈 玲	独立董事	女	48	2011年01月07日	2013年12月20日	0	0	
陈文平	监事长	男	48	2010年12月21日	2013年12月20日	0	0	
吴 洁	监事	女	43	2010年12月21日	2013年12月20日	0	0	
张 敏	监事	女	36	2010年12月21日	2013年12月20日	0	0	
潘秋萍	副总裁	女	64	2010年12月21日	2013年12月20日	0	0	
张海民	副总裁	男	42	2010年12月21日	2013年12月20日	0	0	
潘龙森	财务总监	男	49	2010年12月21日	2013年12月20日	0	0	
赖征田	副董事长	男	46	2007年12月26日	2010年12月21日	0	0	
孙立新	董事	男	45	2007年12月26日	2010年12月21日	0	0	
俞 青	董事	男	39	2007年12月26日	2010年12月21日	0	0	
卢少辉	董事	男	50	2007年12月26日	2010年12月21日	0	0	
庄友松	独立董事	男	68	2007年12月26日	2010年12月21日	0	0	
江为良	独立董事	男	68	2007年12月26日	2010年12月21日	600	1,920	资本公积转增、送股
魏书松	独立董事	男	67	2007年12月26日	2010年12月21日	0	0	
叶金兴	独立董事	男	43	2007年12月26日	2010年12月21日	0	0	
黄文伟	监事会主席	男	45	2007年12月26日	2010年12月21日	0	0	
陈丽满	监事	女	45	2007年12月26日	2010年12月21日	0	0	
郑 铭	监事	男	43	2007年12月26日	2010年12月21日	0	0	
施明泰	副总裁	男	42	2007年12月26日	2010年12月21日	5,930	18,975	资本公积转增、送股
合计	-	-	-	-	-	6,530	20,895	-

#### (二) 主要工作经历及其他兼职情况

##### 1、董事

林腾蛟先生，博士，十届全国青联常委，中国侨联委员，中美人民友好促进会名誉主席，全国民办教育杰出人物理事会副理事长，海峡青年论坛促进会会长，福建省青联副主席，福建

省政协委员，福建省青年企业家协会会长，北京大学福建校友会副会长。历任本公司第五届、第六届董事会董事长。现任本公司第七届董事局主席。

何媚女士，曾任共青团福建漳平县委书记，福建漳平市和平镇党委书记，共青团福建龙岩市委副书记，共青团中央副处长，福建省青年志愿服务指导中心常务副主任，本公司第五届董事会董事、常务副总经理，本公司第六届董事会董事、总裁。现任本公司第七届董事局董事、总裁。

林贻辉先生，曾任阳光集团总会计师、投资审计委员会主任，本公司第五届、第六届董事会董事。现任本公司第七届董事局董事。

廖剑锋先生，曾任福建缔邦集团董事会秘书，福建金山医药集团资本运作部总经理，本公司第五届、第六届董事会秘书。现任本公司第七届董事局董事、董事会秘书。

吴功浩先生，曾任福建省地质学校教师、办公室副主任、总务处主任、学生科长，福州市计划委员会矿管办主任、地矿局局长，福州市国土资源局副局长。现任本公司第七届董事局独立董事。

陈炳龙先生，曾任福建华审资产评估事务所总评估师助理，福建华审资产评估有限责任公司总经理。现任福建建友资产评估土地房地产估价公司董事长，本公司第七届董事局独立董事；兼任中国资产评估协会理事、福建省资产评估协会常务理事、福建省资产评估协会教育培训委员会主任；福建省土地估价行业协会副会长；福州市房地产估价协会常务理事；晋江市房地产服务行业协会副会长；福建省人民政府国有资产监督管理委员会特聘评估报告审核专家；福建省房地产协会估价及经纪委员会秘书长。

陈玲女士，曾任福州大学管理学院副教授。现任福州大学管理学院财政金融系主任、教授，硕士生导师，本公司第七届董事局独立董事，神州学人集团股份有限公司独立董事，冠城大通股份有限公司独立董事。

## 2、监事

陈文平先生，曾任福建国际信托投资公司证券部副总经理，香港贵信有限公司董事总经理，闽信集团（00222）有限公司副总经理，本公司第四、第五届董事会独立董事。现任福建讯成创业投资有限公司董事，本公司第六届监事会监事长。

吴洁女士，曾在福建革新机械厂任职，本公司第四届监事会监事、第五届监事会副主席。现任福建阳光集团法定代表人，本公司第六届监事会监事。

张敏女士，曾任福建东百集团股份有限公司总裁办文员，本公司第五届监事会职工监事。

现任本公司总裁办高级文员，本公司第六届监事会职工监事。

#### 4、高级管理人员

潘秋萍女士，曾任福州第一建筑公司财务科长，福州电冰箱有限公司财务科长，福建广宇福州开发区股份有限公司财务部经理，阳光集团副总裁；现任本公司副总裁。

张海民先生，曾任万科集团北京、深圳万科地产营销总经理，联想控股重庆融科智地房地产有限公司总经理，上海星月投资有限公司副总裁，沿海地产（中国）华东公司总经理；现任本公司副总裁。

潘龙淼先生，曾任宁德地区工业局财务科科员、办公室副主任（分管财务），宁德地区国有资产管理局企业科长，闽东电机（集团）有限公司总会计师，本公司财务总监，凯捷利集团财务总监，本公司副总经理兼财务总监。现任本公司财务总监。

### （三）年度报酬情况

#### 1、年度报酬的确定依据及决策程序

公司董事会薪酬与考核委员根据董事、监事及高管人员管理岗位的主要范围、职责、重要性及行业相关岗位的薪酬水平，负责制定、审查公司薪酬计划与方案，制定公司高管人员的考核标准，审查董事、监事及高管履行职责的情况，并结合公司当地同行业薪酬水平及公司薪酬方案进行年度考核。公司独立董事津贴根据公司2010年第四次临时股东大会审议通过的《关于调整公司独立董事津贴的议案》制定；公司根据统一的薪酬管理制度及年度绩效考核情况，确定本年度在公司受薪的高级管理人员的报酬标准并逐月支付报酬。

#### 2、报酬领取情况

姓名	职务	报告期内从公司领取的报酬总额 (万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
林腾蛟	董事长	0.00	是
赖征田	副董事长	0.00	否
林贻辉	董事	10.00	是(2010年10月以前在阳光集团领取薪酬)
孙立新	董事	0.00	否
俞青	董事	0.00	否
卢少辉	董事	0.00	否
何媚	董事、总裁	31.00	否
廖剑锋	董事、董事会秘书	15.58	否
庄友松	独立董事	5.00	否
江为良	独立董事	5.00	否
魏书松	独立董事	5.00	否
叶金兴	独立董事	5.00	否

姓名	职务	报告期内从公司领取的报酬总额 (万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
吴功浩	独立董事	0.00	否
陈炳龙	独立董事	0.00	否
陈玲	独立董事	0.00	否
陈文平	监事长	0.00	否
黄文伟	监事会主席	0.00	否
吴洁	监事	18.00	否
张敏	监事	2.52	否
陈丽满	监事	1.81	否
郑铭	监事	0.00	否
潘秋萍	副总裁	6.00	是(2010年10月以前在阳光集团领取薪酬)
张海民	副总裁	10.00	否
施明泰	副总裁	0.00	否
潘龙淼	财务总监	16.00	否
合计		130.91	

#### (四) 报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况

1、2010年12月3日，公司董事会同意聘任潘秋萍、张海民为公司副总裁。

2、2010年12月21日，公司董事会换届选举，公司2010年第四次临时股东大会选举林腾蛟、何媚、林贻辉、廖剑锋为公司第七届董事局董事，选举吴功浩为公司第七届董事局独立董事。

3、2010年12月21日，公司监事会换届选举，公司2010年第四次临时股东大会选举陈文平、吴洁为公司第六届监事会监事；同日，公司工会选举张敏作为公司职工代表出任公司第六届监事会监事。

4、2010年12月21日，公司董事局选举林腾蛟为公司第七届董事局主席，聘任何媚为公司总裁；聘任潘秋萍、张海民为公司副总裁，聘任潘龙淼为公司财务总监，聘任廖剑锋为公司董事会秘书。

2011年1月7日，公司2011年第一次临时股东大会选举陈炳龙、陈玲为公司第七届董事局独立董事。

#### (五) 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
林腾蛟	董事局主席	14	5	9	0	0	否
赖征田	副董事长	13	3	9	1	0	否
林贻辉	董事	14	5	9	0	0	否

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
孙立新	董事	13	1	3	9	0	是
俞青	董事	13	2	9	2	0	否
卢少辉	董事	13	2	5	6	0	是
何媚	董事、总裁	14	5	9	0	0	否
庄友松	独立董事	13	3	7	3	0	是
江为良	独立董事	13	3	9	1	0	否
魏书松	独立董事	13	3	7	3	0	是
叶金兴	独立董事	13	3	9	1	0	否
廖剑锋	董事	1	1	0	0	0	否
吴功浩	独立董事	1	1	0	0	0	否
陈炳龙	独立董事	0	0	0	0	0	否
陈玲	独立董事	0	0	0	0	0	否

#### 连续两次未亲自出席董事会会议的说明：

孙立新因公务出差，未能亲自出席第六届董事会第二十次至第二十三次，第二十五次至第二十七次会议，委托其他董事代为出席并行使表决权；卢少辉因公务出差，未能亲自出席第六届董事会第二十二次、第二十三次会议、第二十八次至第三十次会议，委托其他董事代为出席并行使表决权；庄友松因公务出差，未能亲自出席第六届董事会第二十九次、第三十次会议，委托其他独立董事代为出席并行使表决权；魏书松因公务出差，未能亲自出席第六届董事会第二十一、第二十二次会议，委托其他独立董事代为出席并行使表决权。

年内召开董事会会议次数	14
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## 二、公司员工情况

截止本报告期末，公司在职员工 752 人，需承担费用的离退休职工为 0 人。员工的结构如下：

### （一）专业构成情况

专业类别	人数
行政管理人员	116
财务人员	68
销售人员	86
技术人员	179
生产人员	303

## (二) 教育程度类别构成

教育类别	人数
大专以上	534
中专、高中	182
中专、高中以下	36

## 第五节 公司治理结构

### 一、公司治理情况

报告期内，公司始终按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》和中国证监会发布的上市公司治理的规范性文件的要求，进一步完善公司治理结构和内部控制体系，强化内部控制管理，提升公司治理水平。按照《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》，公司已基本建立了较为完善的法人治理结构，各项治理制度基本健全，规范运作良好。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，维护了投资者和公司的利益。

#### （一）关于股东与股东大会

公司通过不断完善公司《章程》中关于股东及其议事规则的条款，健全《股东大会议事规则》，维护股东特别是中小股东行使其股东权利；在保证股东大会合法有效的前提下，公司在股东大会的时间、地点的选择上，尽量做到让可能多的股东参加会议。

报告期内，公司根据《公司法》、《上市公司股东大会规则》、公司章程及《股东大会议事规则》的有关规定召集、召开5次股东大会，按规范要求发出了会议通知，会议均由两名律师出席见证，充分听取参会股东意见，回答股东质询，为股东充分行使自己的权利创造应有的环境条件，不存在控股股东损害公司和中小股东权益的情形。公司股东大会对公司投资计划、《公司章程》修订、董事任免、对外担保、关联交易、利润分配、重大投资、公司其他重要规章制度的建立等事项按照规定作出相关决议，确保所有股东、特别是公众股东的平等地位，充分行使自己的权利。

#### （二）关于董事与董事会

根据《公司章程》及《董事局议事规则》的规定，公司董事会由七名董事组成，其中独立董事三名。公司积极推行累积投票制度选聘董事，董事会人数、构成及资格均符合法律、法规和公司章程的规定。公司董事会严格按照《公司法》和公司《章程》等有关规定履行职责，报告期内共召开14次董事会会议，会议的召集、召开及形成决议均按照《公司章程》、《公司董事局议事规则》等有关规定程序操作，公司董事以认真负责的态度出席董事会和股东大会。董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员、战略委员会、提名委员会，保障了董事会决策的科学

性和程序性。

### （三）关于监事和监事会

报告期内，公司严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》规定选举监事，积极推行累积投票制度，公司监事会由三名监事组成，其中股东代表两名，职工代表一名。公司监事会本着对股东负责的态度，严格按照法律法规和公司《章程》行使监督职权，报告期内召开6次会议，均按照《公司章程》及《监事会议事规则》的程序召集、召开，公司监事会除审议日常事项外，对公司财务状况、董事及高级管理人员职务行为进行了认真的检查监督等方面发挥了重要作用，切实履行了职责。

### （四）关于利益相关者

公司本着公开、公平、守信的原则，对待公司相关利益者。公司尊重和维护金融机构及其它债权人、员工、客户、供应商、社区等利益相关者的合法权益，与利益相关者积极合作、互利互惠、诚实守信，共同推动公司持续、健康发展。同时，公司有较强的社会责任意识，在公益事业、环境保护、节能减排等方面积极地响应国家的号召。

### （五）关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规、《公司章程》和《公司信息披露管理制度》的规定，坚持了信息披露公平原则。2010年，公司对外公告达86份，涵盖了报告期内公司经营管理各个方面的重大信息，确保信息披露的及时性、真实性、准确性和完整性，保障广大投资者特别是中小投资者享有的公平知情权。

### （六）关于公司治理工作

报告期内，公司根据中国证监会、福建证监局和深圳证券交易所有关加强公司治理的要求，继续推动上市公司内部控制制度的建立健全，认真贯彻实施上市公司各项规范化运作要求，进一步提高公司治理水平。为加强公司内部控制，促进规范运作，公司对《公司章程》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》和《总裁工作细则》及时进行了修订，制订了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《外部信息使用人管理制度》等内控制度，从制度上加强和细化了公司的管理，进一步加强了公司内控制度的建设。

2010年，根据福建证监局《关于进一步加强内幕交易防控工作的通知》的要求，公司启动了公司内幕交易防控机制自查活动，对公司内部控制制度建设、内幕信息传递审核、信息披露工作管理等情况进行了全面核查，并以本次活动为契机，继续认真学习并严格遵守各项法律法规，进一步完善公司内控体系；全面宣传，组织培训，提高相关人员法律意识，从源头上杜绝

内幕交易、股价操纵行为，建立全方位的内幕交易防控体系，促进公司的长期健康稳定发展。

## 二、独立董事履行职责情况

公司已根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》（证监发[2001]102号）建立了独立董事工作制度。第六届董事会11名成员中，独立董事4名，第七届董事会7名成员中，独立董事3名，均超过董事会成员人数的三分之一，公司独立董事的人数、任职资格、职权范围等符合相关法律法规的有关规定。

报告期内，公司独立董事本着为全体股东负责的态度，履行诚信和勤勉的义务，参加董事会会议和股东大会，不受公司和公司主要股东的影响，认真审议议案并发表意见，积极了解公司的各项运作情况，独立履行职责，充分发挥独立董事作用，对董事会的科学决策、促进规范运作以及维护中小股东权益等到方面都起到了积极作用。此外，公司独立董事还以其丰富的专业知识和经验，对公司的发展战略及规范运作等方面作出了独立、客观、公正的判断，提出参考意见与合理化建议，维护了公司整体利益和中小股东的合法利益。

### （一）独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
庄友松	13	10	3	0	第六届独立董事
江为良	13	12	1	0	第六届独立董事
魏书松	13	10	3	0	第六届独立董事
叶金兴	13	12	1	0	第六届独立董事
吴功浩	1	1	0	0	第七届独立董事
陈炳龙	0	0	0	0	第七届独立董事
陈玲	0	0	0	0	第七届独立董事

### （二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

## 三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

### （一）公司业务独立

公司具有明确的经营范围和独立自主的经营能力，与控股股东、实际控制人及其关联企业间不存在显失公允的关联交易。在公司经营管理过程中，重大决策的程序和规则严格依据《公

公司章程》、“三会”议事规则和公司内部控制制度的规定进行，董事会对公司重大经营决策和重大投资事项进行认真讨论，并充分听取专家和独立董事意见，独立作出决策，超过董事会权限范围的事项均提交股东大会进行审议。

## （二）公司资产独立

公司与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清或控股股东无偿使用公司资产的情形。公司拥有完整、合法的财产权属凭证并实际占有；公司的资产不存在法律纠纷或潜在纠纷；公司未为控股股东提供担保，不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源以及干预公司经营管理的状况，也没有依赖股东的资产进行生产经营的情况。

## （三）公司人员独立

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

## （四）公司机构独立

公司具有健全的法人治理结构，建立健全了股东大会、董事会及监事会制度，聘任了总裁及其他高级管理人员，设置了相关职能部门。控股股东不存在干预公司内部机构的设置和运作的情形，公司完全拥有机构设置的自主权。公司的组织机构独立于控股股东及其职能部门，与控股股东及各职能部门之间没有上下级关系，控股股东亦不向公司及下属机构下达有关经营情况的指令或指示。公司具有健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权。

## （五）公司财务独立

公司财务机构和财务人员完全独立，公司有独立的银行帐户和纳税专户，资金完全独立地存放在公司的银行帐户，公司根据国家会计制度，结合公司实际情况制定财务管理制度，完全独立于控股股东，公司财务机构及下属单位财务机构独立办理会计业务，进行会计核算，独立进行财务决策。

## 四、公司内部控制自我评价

### （一）董事会对公司内部控制的自我评价报告

公司董事会认为，公司现有内部控制体系较为完整、合理，并能得到有效的执行，能够有效防范经营管理风险，保证公司经营活动的有序开展；能够适应公司现行管理的要求和发展的

需要，确保公司发展战略和经营目标的实施。

## （二）监事会对公司内部控制自我评价报告的意见

公司监事会对公司内部控制运行情况进行了检查监督，在检查中没有发现内部控制重大缺陷和异常事项。监事会认为，公司内部控制制度健全且能有效运行，不存在重大缺陷，公司内部控制自我评价符合深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及其他相关文件的要求，全面、真实、准确地反映了公司内部控制的情况。希望公司随着外部经营环境的变化，根据有关新规定的要求，继续加强内部控制制度及体系的建设，进一步增强内部控制的执行力，提高内部控制的效力。

## （三）公司独立董事对公司内部控制自我评估的意见

公司独立董事认为：公司现有的内部控制制度已基本建立健全，公司现行的内部控制体系较为规范，内部控制组织机构较为完整，并能够适应公司管理的要求和公司发展的需要。公司的对外投资、对外担保、信息披露等重点控制活动均按公司内部控制各项制度的规定进行，公司内部控制重点活动按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、重大投资、信息披露、防范内幕交易等内部控制严格、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。公司的内部控制自我评价全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况，符合深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及其他相关文件的要求。

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

## （四）会计师事务所对公司内部控制自我评估的意见

立信中联闽都会计师事务所有限责任公司向本公司出具了《内部控制专项鉴证报告》（中联闽都审字（2011）D-0068号），鉴证意见如下：

阳光城于截至2010年12月31日止在所有重大方面有效地保持了按照《内部会计控制规范——基本规范》以及其他控制标准与财务相关的内部控制。

## 五、公司高级管理人员的考评、激励及约束机制

报告期内，公司依据预算、授权、考核、激励考核办法对管理人员进行考评和奖励，管理人员的业绩考核在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度经营目标的完成情况来确定，

分别从销售回笼金额、成本利润率、经营安全、综合管理及可持续性发展等多个指标对公司业绩进行评估。

本报告期内，公司尚未推出对于高管人员的中长期激励计划。根据公司的发展规划，公司于2011年1月11日召开第七届董事局第二次会议，审议通过《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，拟对公司受薪的董事、高级管理人员、核心业务人员实施股票期权激励。目前，公司股票期权激励计划按程序报中国证监会审核备案中。

## 第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开五次股东大会，具体情况如下：

一、2009年度股东大会于2010年4月8日在福州高桥路26号阳光假日大酒店八楼会议室召开，出席会议的股东及股东代表共25人，代表股份117,516,784股，占本公司总股份的62.15%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。经大会审议并投票表决，通过如下决议：

（一）审议通过《公司2009年度董事会工作报告》；

（二）审议通过《公司2009年度监事会工作报告》；

（三）审议通过《公司2009年年度报告及其摘要》；

（四）审议通过《公司2009年度财务决算报告》；

（五）审议通过《公司2009年度利润分配预案》；

（六）审议通过《公司2010年度财务预算报告》；

（七）审议通过《关于续聘立信中联闽都会计师事务所为公司2010年度法定审计机构的议案》；

（八）审议通过《关于公司2010年度银行授信额度计划的议案》；

（九）审议通过《关于公司全资子公司咸阳上林西苑向股东福建康田实业有限公司借款的关联交易议案》。

本次股东大会经福建创元律师事务所律师见证并出具了法律意见书。

本次股东大会的通知刊登在2010年3月13日的《证券时报》、《证券日报》上，股东大会决议公告刊登在2010年4月9日的《证券时报》、《证券日报》上。

二、2010年第一次临时股东大会于2010年5月18日在福州高桥路26号阳光假日大酒店八楼会议室召开，出席会议的股东及股东代表共9人，代表股份207,791,492股，占公司有表决权股份总数的62.03%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。经大会审议并投票表决，通过如下决议：

（一）审议通过《关于汇友源、阳光新界发行信托计划暨与华融信托签署增资协议及公司与华融信托签署股权收益权收购合同的议案》；

（二）审议通过《关于全资子公司上林西苑发行信托计划暨签署应收款项转让协议的关联

交易议案》;

(三) 审议通过《关于全资子公司上林西苑以土地使用权向华融信托提供抵押担保的议案》;

(四) 审议通过《关于公司为全资子公司上林西苑向华融信托履行合同提供保证担保的议案》;

(五) 审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》。

本次股东大会经福建创元律师事务所律师见证并出具了法律意见书。

本次股东大会的通知刊登在 2010 年 4 月 30 日的《证券时报》、《证券日报》上，股东大会决议公告刊登在 2010 年 5 月 19 日的《证券时报》、《证券日报》上。

三、2010 年第二次临时股东大会于 2010 年 7 月 22 日在福州市高桥路 26 号阳光假日大酒店八楼会议室召开，出席会议的股东及股东代表共 4 人，代表股份 205,307,858 股，占公司有表决权股份总数的 61.29%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。经大会审议并投票表决，通过如下决议：

(一) 审议通过《关于全资子公司滨江房地产发行“股权投资集合资金信托计划”暨与中信信托签署〈滨江房地产增资协议〉的议案》;

(二) 审议通过《关于全资子公司滨江房地产以土地使用权向中信信托提供抵押担保的议案》。

本次股东大会经福建创元律师事务所律师见证并出具了法律意见书。

本次股东大会的通知刊登在 2010 年 7 月 7 日的《证券时报》、《证券日报》上，股东大会决议公告刊登在 2010 年 7 月 23 日的《证券时报》、《证券日报》上。

四、2010 年第三次临时股东大会于 2010 年 9 月 3 日在福州高桥路 26 号阳光假日大酒店八楼会议室召开，出席会议的股东及股东代表共 5 人，代表股份 80,161,518 股，占公司有表决权股份总数的 23.93%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。经大会审议并投票表决，通过如下决议：

(一) 审议通过《公司 2010 年中期现金分红和送股分配预案》;

(二) 审议通过《关于修改公司〈章程〉的议案》;

(三) 审议通过《关于修改公司〈董事会议事规则〉的议案》;

(四) 审议通过《关于撤销公司 2009 年度非公开发行股票方案的议案》。

本次股东大会经福建创元律师事务所律师见证并出具了法律意见书。

本次股东大会的通知刊登在 2010 年 8 月 19 日的《证券时报》、《证券日报》上，股东大会决议公告刊登在 2010 年 9 月 4 日的《证券时报》、《证券日报》上。

五、2010 年第四次临时股东大会于 2010 年 12 月 21 日在福州高桥路 26 号阳光假日大酒店八楼会议室召开，出席会议的股东及股东代表共 2 人，代表股份 241,574,240 股，占公司有表决权股份总数的 45.07%，符合《公司法》及《公司章程》的有关规定。经大会审议并投票表决，通过如下决议：

- （一）审议通过《关于修改公司〈章程〉的议案》；
- （二）审议通过《关于修改〈公司董事会议事规则〉的议案》；
- （三）审议通过《关于修改〈公司监事会议事规则〉的议案》；
- （四）审议通过《关于公司董事会换届选举的议案》；
- （五）审议通过《关于公司监事会换届选举的议案》；
- （六）审议通过《关于调整公司独立董事津贴的议案》；
- （七）审议通过《关于子公司阳光房地产合作设立子公司大恒房地产的议案》；
- （八）审议通过《关于公司 2010 年累计对外投资项目提交股东大会审议的议案》。

本次股东大会经福建创元律师事务所律师见证并出具了法律意见书。

本次股东大会的通知刊登在 2010 年 12 月 4 日的《证券时报》、《证券日报》上，股东大会决议公告刊登在 2010 年 12 月 22 日的《证券时报》、《证券日报》上。

## 第七节 董事会报告

### 一、经营情况的讨论与分析

#### (一) 报告期内公司经营情况的回顾

##### 1、报告期内公司外部环境和政策的变化

2010年，是继2009年后的又一个房地产“政策年”，也是有史以来国家实施房地产宏观调控力度最大的一年。但与往年不同的是，2010年的房地产政策紧盯市场变化持续针对性出台，政策力度不断加强并一直延续至今。为遏制房价过快上涨，2010年中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段、法律手段和行政手段并用，从遏制需求、增加供给、收紧银根、加强监管等方面进行全方位系统性的调控。2010年4月中旬，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，提出了增加住房有效供应、加大保障性安居工程建设等一系列措施；9月底，中央又出台多项措施，其中经济手段包括不断地强化和严格实施差别化信贷和税收制度，如全国范围内提高首次购房和二套住房的首付比例和利率，停止对家庭第三套住房的贷款，调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策等；行政措施方面，各主要城市纷纷出台实施细则，普遍对单个家庭的购房套数进行了限制，限定家庭购房套数、限制外地人购房贷款，并以问责省级政府和力促地方政府及各部委出台配套措施的方式落实等。各项政策的持续出台和强势落实，对包括地方政府、房地产开发企业、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，使得房地产市场观望气氛持续增浓，销量下降，价格上涨趋缓。2010年延续至今的综合调控力度空前严厉。

2011年1月，为巩固和扩大前期调控的成果，国务院再次推出八条政策措施，在原有政策的基础上，进一步强化了差别化住房信贷，要求贷款购买第二套住房的首付比例提高到不低于60%，扩大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。此外，在上海、重庆等城市开展房产税的相关试点工作。上述政策的出台再次体现了国家调控房地产市场、防范房价过快上涨的决心不动摇。

报告期内，公司房地产开发的主要城市福州市作为福建省会城市，房地产市场的发展快速前行。2010年福州共计出让48宗地块，总面积达3106亩，成交金额达318亿元，成交面积和成交金额均创下历年之最。土地出让带来的不仅仅是未来楼市的扩容和产品的多样化，更是福州

更宜居的美好愿景。2010年，福州着力布局“东扩南进”，将城市外拓，而随着交通路网的铺设，大福州的触角，已然延伸至八县，以前还是较为偏僻的郊区，现在已然成为了居住的中心所在。“大福州建设”的不断推进、“海西浪潮”的继续高涨、“侨乡经济”的持续增长、城市化进程和刚性需求等，成为推动福州房地产业蓬勃发展的有利因素与趋势。

针对国家连续出台的房地产宏观调控政策和市场的发展变化情况，2010年，公司采取措施积极应对，从长远利益出发，顺应市场形势发展，基于均衡开发和销售的整体考虑，统筹安排和调整项目的开发节奏，优先开发位置更毗邻主干道、配套设施更完善和利于快速去化销售的项目（主要是理想城项目中的低密度住宅、洋房、高层产品），对位置相对比较不利和销售去化较慢的项目如阳光理想城三期、四期，则相应调整和适当放慢开发节奏和进度。公司在做好现有项目及储备土地开发的同时，坚持“区域聚焦、深耕发展”的战略，成功拓展了省内外市场，增加了多个土地储备项目。

截止本报告期末，公司总资产达 59.04 亿元，净资产达 16.19 亿元，已取得权益土地面积和可控开发的土地储备量获得较大增长。公司 2009、2010 年度房地产销售均位列福州前三甲。

## 2、公司总体经营情况

围绕公司董事会提出的 2010 年度经营目标，面对国家连续大力度出台的房地产调控政策和错综复杂的市场环境，公司经营管理层以稳健务实的姿态积极应对外部环境的变化，始终坚持以现金流为核心，稳健经营。通过自筹资金、银行贷款、发行信托计划等方式，确保开发项目的资金需求，加大对房地产主业的投入力度；2010 年度，公司实施做精品、树品牌的经营策略，全面提升产品品质、项目经营能力和管理水平，公司继续坚持区域聚焦、深耕发展的策略，在重点发展福州及周边地区市场的同时，进一步扩大区域影响，适时择机战略拓展二、三线城市房地产项目。报告期内，公司在产品营销、项目管理、土地储备、资金融资等方面均取得了一定成绩，为公司应对未来竞争和发展奠定了较好的基础。

### （1）加大对房地产业务的投入，做强、做大房地产主业规模

公司坚持“区域聚焦、深耕发展”的战略，在力争成为福州区域龙头之一的同时，成功拓展了省内外市场，有效增加了土地储备项目。目前，公司在上海、西安、咸阳、常州、兰州、南宁、海口等城市同时开发多个项目。

2010年，公司通过自筹资金、银行贷款、发行信托计划等方式，加大对房地产主业的投入，同时公司通过设立、对子公司进行增资扩股、受让他方股权等方式，积极推进项目的建设进度，增强项目开发的资金配套能力，培育优质住宅类房地产开发业务。

## (2) 抓住全球经济复苏的有利时机，国际贸易业务稳定发展

2010年，公司采取措施，抓住全球经济复苏的有利时机，积极拓展出口、进口及内贸等业务，并积极与银行沟通，力争获得最大支持。同时，公司积极稳妥开展财务资金工作，保证贸易业务的资金安全与资金总量平衡，确保贸易业务的零坏账率，加强资金控制，减少货款及各项杂费的垫支行为，积极督促业务部门按时催收相应款项，加强出口退税管理工作，使退税资金及时回笼。全年贸易业务完成额达到102,965.18万元，同比2009年度增长16.63%。

## (3) 关注政策的调整与变化，筹措资金，确保开发项目的资金

公司进一步密切跟踪外部经济环境、政府宏观政策走向、货币及信贷政策的调整与变化情况，以理性的价格和匹配的品质，加快项目销售力度，加速项目销售回笼资金，并通过多项“股权投资集合资金信托计划”筹集资金等举措，合理配置资金，确保全年现金流可以支持多个项目的正常开发，规避、降低和化解财务风险，保障公司流动性安全。

## (4) 拓展了福州以外的区域市场，土地储备项目增多，保证公司可持续发展

公司继续坚持“区域聚焦、深耕发展”的策略，紧紧抓住建设海西经济区的大好时机，聚焦及扩大区域影响。报告期内，公司除增加福州的多个储备项目外，同时择机拓展了广西、海南、陕西、太原等房地产市场具有较大发展潜力的区域。上述土地储备及合作开发的土地为公司实现可持续发展奠定了基础。

“低碳经济”已经成为新的可持续发展模式。报告期内，公司积极致力于减少对生态的影响，践行环境保护及能源节约型发展。在房地产项目开发、建设过程中，积极推动新技术、新工艺、新产品在房地产开发项目中的运用，以实现公司和社会的可持续发展。

报告期内，公司实现主营业务收入 319,607.60 万元，比上年度增长 43.64%；实现归属于公司股东的净利润 56,082.93 万元，比上年度增长 209.22%。

### 3、公司主营业务及其经营状况

公司主营业务以房地产业务为主，以贸易业务为补充。

#### (1) 公司主营业务分行业情况（单位：万元）

分行业	营业收入	营业成本	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（%）
房地产行业	216,531.56	106,222.69	50.94%	61.32%	14.69%	19.94%
贸易行业	102,965.18	99,738.73	3.13%	16.63%	16.44%	0.16%
其他业务	110.85	50.70	54.26%			

#### (2) 公司主营业务分地区情况（单位：万元）

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华东地区	267,343.68	51.69%
西北地区	110.85	100.00%
国外	52,153.06	12.74%

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

#### (4) 主要供应商及客户情况

本报告期内, 公司向前五名供应商合计的采购金额为 48,700.17 万元, 占年度采购总额的 23.62%, 前五名客户销售额合计为 63,779.50 万元, 占公司销售总额的 19.97%。

### 4、资产构成及费用变化情况

#### (1) 资产构成(单位: 万元)

项目	2010年	占总资产的比重	2009年	本期比上期增减
应收帐款	39,323.26	6.66%	17,359.15	126.53%
存货	322,072.86	54.55%	225,984.48	42.52%
长期股权投资	2,465.13	0.42%	2,703.12	-8.80%
固定资产	1,880.96	0.32%	1,877.83	0.17%
短期借款	20,924.01	3.54%	54,736.69	-61.77%
总资产	590,374.85	100.00%	332,259.66	77.68%

说明: 应收帐款比去年同期增加主要是由于本期确认收入增加, 相应未到收款期的应收账款增加所致; 存货比去年同期增加主要是本期房地产项目开发力度加大, 多个项目正处于开发阶段所致; 短期借款比去年同期减少主要是本期房地产业务短期借款减少所致; 总资产比去年同期增加主要是房地产项目开发贷款增加, 及少数股东权益增加所致。

#### (2) 费用(单位: 万元)

项目	2010年	2009年	本期比上期增减
销售费用	4,269.90	4,526.30	-5.66%
管理费用	2,666.47	1,663.89	60.26%
财务费用	2,546.30	1,224.60	107.93%
所得税	19,379.28	5,900.03	228.46%

说明: 销售费用比去年同期减少主要是房地产项目销售费用减少所致; 管理费用比去年同期增加主要是由于并表范围增加所致; 财务费用比去年同期增加主要系本期贷款增加, 及央行提高利率水平, 相应的利息支出增加所致; 所得税比去年同期增加主要是本期利润总额增加所致。

### 5、现金流量(单位: 万元)

项目	2010年度	2009年度	变动的主要原因
1、经营活动产生的现金流量净额	-72,331.93	78,486.41	往来款支出大幅增加

项目	2010年度	2009年度	变动的主要原因
收到税费返还	6,543.34	3,470.58	贸易业务大幅增长所致
收到其他与经营活动有关的现金	14,664.68	4,596.06	往来款增加所致
购买商品、接受劳务支付的现金	319,638.46	151,381.89	房地产土地储备增加所致
支付给职工以及为职工支付的现金	1,906.91	909.26	工资薪金及人员增加
支付其他与经营活动有关的现金	29,016.10	43,618.73	往来款增加所致
2、投资活动产生的现金流量净额	-49,076.66	-5,203.38	对外投资增加所致
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	14,114.87	2,962.99	新增对滨江和阳光城物业投资
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	3,019.01	237.20	主要是新增固定资产所致
投资支付的现金	50,100.00	2,600.00	信托及金融资产投资增加
3、筹资活动产生的现金流量净额	146,338.30	-48,319.35	新增贷款及少数股东投资增加所致
吸收投资所收到的现金	97,550.00	39,000.00	新增少数股东投资增加
借款所收到的现金	140,508.36	70,688.26	贷款增加
支付其他与筹资活动有关的现金	728.00	2,851.81	偿还银行债务减少

#### 6、报告期内公司主要控股子公司的经营情况及业绩（单位：人民币万元）

控股公司名称	开发建设项目 /获取的项目	注册 资本	公司 权益比例	净资产 总额	主营业 收入	净利润
福建阳光房地产开发有限公司	阳光理想城及其丹宁顿小镇	42,433	100%	53,390.61	37,854.53	7,256.23
福州开发区华康实业有限公司	阳光白金瀚宫	32,900	100%	63,297.94	92,965.94	28,997.40
福州康嘉房地产开发有限公司	阳光假日广场、阳光理想城三期（阳光上城 C 组团）	26,000	100%	25,837.65	0	-42.87
福建汇友源房地产开发有限公司	阳光乌山荣域、阳光上城 A 组团	21,000	100%	40,033.35	86,267.48	22,781.13
福建汇友房地产开发有限公司	阳光理想城四期（阳光上城 B 组团）	20,000	100%	19,891.44	0	-35.00
阳光城集团陕西实业有限公司	上林西苑、咸阳上林路以东地块	2,000	100%	1,030.42	0	-963.97
阳光城物业（陕西）有限公司	---	100	100%	93.84	443.42	16.62
上海天骄房地产开发有限责任公司	天骄大厦	2,000	100%	22,840.50	3.6	40.16
福州特发实业有限公司	---	2,000	100%	1,999.72	0.00	-28.10
福州凌骏工贸有限公司	---	1,000	100%	999.72	0.00	-0.28
福州阳光新界房地产开发有限公司	阳光城新界	61,000	50.82%	84,231.60	0.00	-768.40
福建宏辉房地产开发有限公司	南屿滨江城（宗地 2006 挂 4 号、7 号地块）	79,600	51%	79,286.29	0.00	-178.59
福州滨江房地产开发有限公司	闽候城南新区（宗地 2009 挂 18 号）	28,556	50.97%	49,353.37	0	-202.63
阳光城集团海南实业有限公司	宗地：A-5	5,000	100%	938.57	0	-61.43
阳光城集团广西有限公司	---	10,000	100%	1,993.85	0	-6.15
阳光城科技发展（北京）有限公司	---	5,000	100%	1,000	0	0
阳光城集团兰州实业有限公司	---	10,000	100%	1,968.86	0	-31.14
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	---	10,000	90%	1,910.50	0	-89.50

控股公司名称	开发建设项目 /获取的项目	注册 资本	公司 权益比例	净资产 总额	主营业 收入	净利润
福建金融国际中心建设有限公司	海西金融大厦（宗地 2010-14 号地块）	14,000	50%	13,916.50	0	-83.54
福州大恒房地产开发有限公司	马宗地 2010 挂-07 号、 马宗地 2010 挂（改）-08 号	3,000	55%	2,966.11	0	-33.89

#### 7、公司控制的特殊目的主体情况

公司无控制的特殊目的主体。

#### 8、同公允价值计量相关的内部控制制度情况

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

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

#### 9、持有外币金融资产、金融负债情况

报告期内公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

### （二）对公司未来发展的展望

#### 1、公司所处行业的发展环境

2011 年是我国“十二五”的第一年，我国经济在 2009 年率先摆脱金融危机的影响、2010 年稳定复苏、实现快速增长的背景下，可望继续保持平稳增长的态势。尽管 2011 年房地产市场仍面临诸多不确定性，但受宏观经济背景 and 市场需求等因素的影响，未来一段时间内，随着国民收入水平的提高、城市化率的提高和人们改善居住条件等因素的影响，房地产市场在未来一段时期内仍将获得发展。

##### （1）中国房地产市场长期仍将持续发展

从未来的四到五年的时间来看，即在我国“十二五”期间，我国经济仍将保持较快增长，经济社会发展的基本面和长期向好的趋势没有改变。尽管国家出台了一系列涉及土地、金融、税收等方面的新的宏观调控措施，各地银行贷款全面收紧，房地产市场的热度有所下降，但从长期来看，中国经济仍将持续高速增长，支撑房地产行业长期向好的因素如扩大内需、城市化、人口红利、工业化等依然未变，房地产行业的中长期发展看好。

##### （2）房地产刚性需求依然存在

由于中国人口结构和中国经济体制以投资为主导的驱动因素短期难以转变，3~5 年内中

国住宅市场仍然存在较大的潜力，二、三线城市刚性需求和改善型需求未来仍将持续增长，城际高铁和市内轨道交通建设力度加大将使区域发展更加分化，高铁节点及沿线的城市相对有一定的基础建设优势。城市化进程还将持续相当长一段时间，同时随着经济持续快速增长，居民可支配收入水平不断提高，中产和新兴富裕阶层成为社会消费主力，在城市化和生活水平提高的双重推动下，中国房地产需求潜力仍然旺盛。

### （3）行业集中度将提高

国内房地产行业经过十几年的发展，目前已进入规模化、专业化、标准化、品牌化等综合实力竞争阶段。拥有多元化融资渠道、专业化开发设计能力、良好市场应变能力，以及稳健资本及成本管控能力的品牌房地产企业将在竞争中凸显优势。宏观调控将加剧房地产企业的优胜劣汰、并购重组，并加大产品结构的调整，有实力的大型房地产企业和上市企业将面临机遇。可以预见，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将进一步加强。

### （4）品牌效应逐渐显现

随着人们对住房品质的要求日益提升，住房不再是简单的居住场所。合理的户型、完善的配套、优质的物业管理以及售后服务，已成为优质房地产产品的必备要素。优秀房地产企业在跨区域发展的同时，也会将其成熟的设计理念、管理经验不断向外扩散、复制并加以完善，从而使得品牌房地产企业的市场影响力不断增加，品牌效应逐渐显现。

## 2、公司 2011 年主要业务区域福州房地产市场趋势预测

福州房地产市场近几年的表现与全国房地产市场基本类似。2007 年福州市房地产市场成交量达到阶段高点。2007 年底开始，宏观经济政策加紧了对房地产市场的调控，很多消费者持币观望，市场成交量开始下跌。再加之国际金融风暴因素的影响，2008 年全年福州房地产市场的需求基本上处于被严重压制状态。2009 年春节过后，被压制一年多的市场需求开始全面释放，成交金额、成交面积、成交套数等大幅上扬。2009 年 6 月以后，市场成交量趋于稳定，福州房地产市场进入了稳步发展的阶段。2010 年福州楼市的成交面积和成交金额均创下历年之最。

随着国家不断出台的一系列房地产调控政策，2011 年福州楼市的“限购令”将延续执行，调控将进入常态化。限购令作为短期调控政策，切实起到抑制投机、稳定市场的作用，在限购令的影响下，2011 年福州住宅市场的成交量、价总体将趋于平稳。可以预见，2011 年将是福州楼市的“供应年”，楼市将重回买方市场。房价方面：随着行政政策的干预，房价可能会出

现波动。但就福州市场而言，成本因素和较为旺盛的需求决定了福州房价不会出现大幅度的变化；市场需求方面：对比全国其他一线城市，福州作为侨乡，民间拥有大量资金，在资产投资渠道较为狭小的背景下，这些资金迫切找寻抵抗通膨的出路。同时，“刚需”始终是福州楼市的有力支撑；保障性住房建设方面：近两年来，国家加大对保障型住房与中低收入家庭住房的投入。目前，福州保障型住房在房地产市场中的占有率还非常低，预计 2011 年及今后几年即将面市的保障性住房，将对福州房地产市场造成一定程度的冲击，但由于其定位、设计、配套、物业服务等的不同，在福州形成成熟保障型住房市场尚有一段时期；精装修将是市场趋势：随着国家对低碳、环保理念的继续加强以及购房者观念的转变，更多的开发商将把精装修作为自己开发产品的一个发展方向，精装修在福州将成为一种趋势；市场发展空间：福州是福建省的省会城市，随着城市框架的拉大，城市人口的急剧增多，福州房地产市场的发展空间仍然比较大。

### 3、公司的竞争优势

经过多年的持续发展，公司在福州区域的规模和品牌优势日益彰显，已成为福州区域内房地产行业发展较快、业绩较好的企业之一，公司在海峡西岸经济区具有较高的知名度，并树立了“阳光城”良好的品牌形象。2010 年度，公司荣获中国房地产报、中国地产闽商大会组委会联合授予的“2009 年度中国地产闽商领军企业”、中国住宅产业协会授予的“中国品质地产标杆·最具创新力品牌企业”等荣誉称号。

#### (1) 品质领先，产品具竞争力

公司一贯注重产品品质，从规划设计到项目建设，注重细节力求打造精品。例如：户型设计在充分考虑居民生活习惯的基础上，尽量提供全明户型并提高室内空间利用率；结合人性化完善社区智能化建设，引进福州当地著名的配套服务商等。公司楼盘销售在福州地区的市场占有率排名前三甲。公司在持续致力于提升产品的品牌价值方面取得显著成绩，公司所开发项目先后获“环保模范小区”、“省级花园式单位”、“首届榕城精品小区”等称号。阳光·白金瀚宫项目被评为“2010 年度最佳中心高端楼盘”，阳光·理想城项目被评为“2009 海西楼市十大最具人气楼盘”、“2010 年度最佳人居环境楼盘”和“2010 年中国最佳生态宜居经典住宅”，阳光新界项目被评为“2010 年度最佳综合实力楼盘”。公司荣获“2009 年度、2010 年度福州楼市销售 5 强企业”。

#### (2) 产品细分，准确把握市场

公司通过多年来对房地产市场的研究与开发实践，针对中高收入阶层推出两大类住宅产

品。一是在优质地段上开发的高端产品，依托自然、人文、商业经济背景，注重品质、打造精品，这类产品的代表项目是“阳光·白金瀚宫”和“阳光·丹宁顿小镇”；二是面向普通消费者的高性价比中档产品，注重价格、户型、配套、地段等综合性价比，如“阳光城一区”、“阳光城二区”、“阳光新界”。

### （3）增加土地储备，确保公司可持续发展

公司坚持“区域聚焦、深耕发展”的战略，在力争成为福州区域龙头之一的同时，致力于拓展了省外市场。目前，公司在上海、西安、咸阳、常州、兰州、南宁、海口等城市同时开发多个项目。公司在做好现有项目的同时，有步骤、有节奏地获取新的土地资源，发展和培育好住宅类房地产开发业务。上述土地储备及合作开发的土地为公司实现可持续性发展奠定了基础。

## 4、公司 2011 年度经营计划和主要工作安排

2011 年公司将继续坚持“区域聚焦、深耕发展”的战略，在力争成为福州区域龙头之一的同时，致力于省内外二、三线城市房地产项目的拓展。2011 年公司将重点开发阳光理想城、阳光·新界、阳光·闽候城南新区、阳光·南屿滨江城、阳光·假日广场等项目。2011 年，公司将加大工程建设和项目营销力度，扩大公司融资渠道，拓展外省市场，加强团队建设，增加土地储备，力争完成公司全年的经营目标。2011 年度公司的主要工作思路和安排是：

（1）加强宏观经济形势分析和房地产行业走势的研究，审时度势应对宏观调控带来的不确定性因素，直面不断变化的市场环境和不断出台的房地产调控政策，通过开发新项目、提升产品品质、加强管理、加大宣传力度等手段，加大营销力度，促进销售的增长。

（2）继续专注房地产主业的发展，实行“资产池”式的投资，优化投资组合，从而实现有质量的增长；继续强化融资能力。在现有政策框架内，进一步扩大公司融资渠道，实行债权融资与股权融资相结合的优化组合。在加快销售力度回笼资金的基础上，适时准备通过开展权益性融资改善自身资本结构，降低负债率，减少财务风险，提高公司的盈利能力和抗风险能力。

（3）研究在新形势下获取土地资源的新模式，广泛收集土地出让、合作信息，加强市场调研，适时、适机争取新增土地资源。在现有权益土地和可控开发土地基本能满足未来三到五年房地产开发需求的基础上，公司将进一步培育持续快速的获取土地的能力，通过兼并重组、收购公司股权、合作开发方式取地，或通过招拍挂和投标方式取地，以增加未来的土地储备。

（4）在经历地段竞争、销售竞争、产品竞争等阶段后，房地产竞争已进入品牌竞争阶段，

这种竞争包括品位、风格、素质、文化、生活方式等多个层面。公司未来五年要走向全国，必须以文化和品牌战略为公司核心发展战略，通过以品质与服务为核心的品牌营造，使公司与客户之间形成的买卖关系转变为服务关系，提升公司或产品的识别度、信誉度和附加值，提升公司产品集约化经营能力和市场竞争力。

(5) 打造专业开发管理团队，不断提升专业开发能力，重视企业文化传播和专业培训，提升企业核心竞争力。在绩效管理、计划管理方面采取强化措施，通过培训、考察、交流，提高团队专业能力，拓展团队业务视野，通过任务完成与工作总结紧密结合的强化，逐步积累公司业务经验和教训，为公司知识积累奠定基础。

(6) 高度关注员工培养，努力提高员工综合素质。进一步完善绩效考核机制，建立科学合理的岗位与素质培训体系，从而使公司平稳运营、快速扩张的同时，员工个人也能得到职业素养的健康成长；同时，加强人才的引进和培训，努力拓宽人才培养和储备渠道，为公司实现可持续发展提供有力保证。

#### 5、公司实现未来发展战略的资金需求、资金来源及使用计划

2011年，公司将重点开发阳光理想城、阳光·新界、阳光·闽候城南新区、阳光·南屿滨江城、阳光·假日广场等项目，需要增加投入。同时公司为实现持续发展，需要多渠道、多种方式增加土地及项目储备。公司为降低单一产业的经营风险，改善公司收入结构，开展国内外贸易业务，也需要资金支持。一方面，公司将加大存量资产盘活和存货销售力度，争取获得更多的资金流入，管好用活资金，提高资金统筹调度能力，确保公司项目和经营活动资金的使用；另一方面，公司将继续加强银企合作，拓展融资渠道，加强与信托公司的合作筹措资金，以解决和满足项目开发建设及增加储备项目的资金需求。

#### 6、公司未来发展面临的风险

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

##### (1) 政策风险

房地产行业关系国计民生，政府为引导和规范行业的健康发展，积极运用产业政策、金融政策和税收政策进行宏观调控。在当前经济形势下，房地产行业是国家重点调控行业，如果公司不能适应国家政策的变化，有效应对不断变化的市场，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。随着公司规模壮大，对资金的需求急剧增加，项目开发的资金来源除公司自有资金

外，还需要从外部进行筹资，可供公司进行筹资的渠道包括预售款、银行借款、发行信托计划、从证券市场融资（如增发、配股、发行公司债券）等。但一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策发生重大变化，或信贷政策进行重大调整，或资本市场发生重大的不利变化，都将影响公司的经营和发展。

## （2）业务经营风险

**项目开发风险：**房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域特征。一个完整的房地产项目运作和开发过程包括土地出让或转让、融资、设计、工程地质勘察、设计与勘察设计成果审核、招标代理、施工、监理、材料设备供应、质量检测、销售委托、购房等合同或协议的签约、履约过程，涉及规划设计单位、建筑施工单位、广告公司、建材供应商、物业管理等多家合作单位。项目开发流程复杂，导致项目控制难度较大，对开发商的项目管理能力有较高要求。如果任何环节出现问题，如产品定位存在偏差、政府行业政策变化、工程施工方案选定不科学、合作单位配合不力等，都可能会导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

**销售风险：**随着公司土地储备的不断扩大和公司开发实力的不断增强，公司未来推向市场的产品会越来越多，而目前个人购房者已成为市场需求主流，个人需求日趋多样化和个性化，对房地产开发商的产品和服务的要求越来越高，如果公司今后开发的项目在项目定位及规划设计方面不能满足购房者需求，则存在产品滞销的风险。

**工程质量风险：**公司在房地产项目开发过程中，如果楼宇的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对公司的经营活动造成重大损害；公司项目开发主要以出包的方式，交由其他单位负责施工及监理，由于管理的不到位和承包商未能保证项目的开发进度和开发质量的原因也会给公司带来产品质量风险。

## （3）财务风险

**各会计期间收入、利润分布不均衡的风险：**由于房地产项目具有开发周期较长的特点，且公司的房地产业务正处于成长期，房地产项目销售回款以及收入和利润的结算在各个会计期间之间分布不均衡，使得公司的财务状况和经营业绩在不同的会计期间表现出较大的差异，不利于投资者和债权人对公司真实财务状况和业绩水平的判断，增加了公司的财务风险。

**预收账款的风险：**由于房地产行业销售房地产商品的销售模式和会计确认的特殊性，按照

相关规定，预收账款为公司进行商品房预售时收取的相关房款。如果公司所开发产品不能按协议约定履行，存在对方要求退还已预付款项的可能，公司将可能因此面临支付压力以及被对方索赔的风险。

#### （4）管理风险

房地产开发经营业务的具体运作环节主要由控股的项目子公司负责，公司总部主要负责集团的战略规划、预算授权、激励考核、项目重大决策以及人力、财务等资源的配置。尽管这种经营模式有利于各项目子公司因地、因时制宜提高灵活性和市场响应速度，但由于业务规模的持续扩大，可能出现因人力资源保障、风险控制、项目管理不到位等各种因素导致对项目子公司管理控制不力，进而给公司整体经营带来负面影响的风险。

## 二、公司投资情况

### （一）募股资金使用情况

本报告期内公司无募集资金或以前期间募集资金的使用情况延续到报告期的情况。

### （二）非募股资金投资情况

2010年，公司通过自筹资金、银行贷款、发行信托计划等方式，加大了对房地产主业的投入，通过设立子公司、对子公司进行增资扩股，受让股权等方式，推进项目的建设进度，增强项目开发的资金配套能力。

2010年4月14日，为促进阳光新界所开发的项目的建设进度，增强其项目开发的资金配套能力，公司董事会同意公司全资子公司汇友源房地产对其全资子公司阳光新界以货币资金方式增资3亿元。本次增资完成后，阳光新界的注册资本将由1000万元增加至3.1亿元。

2010年4月27日，为促进公司全资子公司汇友房地产所开发的“阳光上城B组团”（阳光理想城四期）项目的建设进度，增强其项目开发的资金配套能力，公司董事会同意公司对汇友房地产增资15473万元。本次增资完成后，汇友房地产的注册资本由4527万元增加至2亿元。

2010年4月27日，为促进公司全资子公司康嘉房地产项目的建设进度，增强其项目开发的资金配套能力，公司董事会同意公司对康嘉房地产增资12200万元。本次增资完成后，康嘉房地产的注册资本将由800万元增加至13000元。

2010年4月27日，公司董事会同意华融信托对阳光新界设立“华融·阳光新界股权投资集合资金信托计划”，以信托计划资金向阳光新界增资54000万元，其中30000万元计入阳光

新界注册资本金，24000万元计入阳光新界资本公积，本次增资完成后，阳光新界注册资本变更为61000万元，汇友源房地产持有其50.82%的股权，华融信托持有其49.18%的股权。

2010年5月11日，公司董事会同意公司以14548.77万元受让滨江房地产100%股权。

2010年6月22日，为公司未来开展业务做准备，公司董事会同意公司出资8000万元，与公司全资子公司阳光房地产出资2000万元在甘肃省兰州市共同设立全资子公司阳光城集团兰州实业有限公司。

2010年7月6日，公司董事会同意中信信托对滨江房地产设立“中信阳光·滨江股权投资集合资金信托计划”，总规模35000万元，期限3年，中信信托将信托计划基金向滨江房地产增资，其中14000万元计入滨江房地产注册资本金，21000万元计入滨江房地产资本公积。本次增资完成后，滨江房地产的注册资本变更为28556万元，公司持有其50.97%的股权，中信信托持有其49.03%的股权。

2010年7月21日，为促进宗地2010-14号地块的开发建设，公司董事会同意公司与上海升龙投资集团有限公司合作，对福建金融中心出资7000万元，占其股权比例50%。

2010年7月21日，公司董事会同意公司出资8000万元，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司出资2000万元在广西南宁市共同设立全资子公司阳光城集团广西有限公司。

2010年8月17日，为公司未来开展业务做准备，公司董事会同意公司的子公司兰州实业和自然人杨欣分别出资9,000万元、1,000万元在甘肃省兰州市皋兰县共同设立阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司，公司持有梨花岛置业90%的股权。

2010年9月28日，公司和全资子公司阳光房地产各自出资4,000万元和1000万元共同在海南省设立全资子公司阳光城集团海南实业有限公司，公司持有海南实业80%的股权。

2010年10月26日，为促进公司全资子公司康嘉房地产所开发的“阳光上城C组团”（阳光理想城三期）及“阳光假日广场”项目的建设进度，增强其项目开发的资金配套能力，公司董事会同意公司对康嘉房地产增资13000万元。本次增资完成后，康嘉房地产的注册资本将由13000万元增加至26000元。

2010年10月26日，为公司未来开展业务做准备，公司董事会同意公司出资8000万元，与公司全资子公司阳光房地产出资2000万元在山西省太原市共同设立全资子公司阳光城集团山西有限公司。

2010年10月28日，为公司未来开展业务做准备，公司和全资子公司阳光房地产各自出

资 4000 万元和 1000 万元共同在北京市设立全资子公司阳光城科技发展（北京）有限公司。

2010 年 11 月 24 日，公司全资子公司陕西实业以 1,135,787.07 元的价款受让陕西圣莎物业管理有限公司 100% 的股权。本次股权受让后，陕西圣莎物业管理有限公司更名为阳光城物业（陕西）有限公司。

2010 年 12 月 3 日，公司董事会同意公司全资子公司阳光房地产出资 1650 万元，和上海美彤实业发展有限公司出资 1350 万元在福建省福州市合作设立福州大恒房地产开发有限公司。

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

（一）公司 2010 年度财务会计报告经审计，立信中联闽都会计师事务所有限公司出具标准无保留意见的审计报告。

（二）报告期内，公司无会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正情况。

### 四、董事会日常工作情况

#### （一）董事会会议情况及决议内容

本报告期内共召开了 14 次董事会会议，具体如下：

1、公司第六届董事会第二十次会议于 2010 年 3 月 12 日在福建阳光假日大酒店会议室召开，会议审议并通过了《公司 2009 年度董事会工作报告》、《公司 2009 年年度报告全文及摘要》等 13 项报告和议案。会议决议公告等刊登在 2010 年 3 月 13 日《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

2、公司第六届董事会第二十一次会议于 2010 年 3 月 26 日以通讯方式召开，会议审议并通过了《关于公司全资子公司咸阳上林西苑向股东福建康田实业有限公司借款的关联交易议案》。会议决议公告等刊登在 2010 年 3 月 27 日《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

3、公司第六届董事会第二十二次会议于 2010 年 4 月 14 日以通讯方式召开，会议审议并通过了《关于公司全资子公司汇友源房地产对其全资子公司福州阳光新界房地产开发有限公司增资 3 亿元的议案》等 3 项议案。会议决议公告刊登在 2010 年 4 月 15 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

4、公司第六届董事会第二十三次会议于 2010 年 4 月 27 日在福建阳光假日大酒店会议室召开，会议审议并通过了《公司 2010 年度第一季度报告》等 8 项报告和议案。会议决议公告

等分别刊登在 2010 年 4 月 28 日、29 日《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

5、公司第六届董事会第二十四次会议于 2010 年 5 月 11 日以通讯方式召开，会议审议并通过了《关于公司受让福州滨江房地产开发有限公司 100%股权的议案》。会议决议公告刊登在 2010 年 5 月 12 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

6、公司第六届董事会第二十五次会议于 2010 年 6 月 22 日以通讯方式召开，会议审议并通过了《关于公司成立全资子公司阳光城集团兰州实业有限公司的议案》等 2 项议案。会议决议公告等刊登在 2010 年 6 月 23 日《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

7、公司第六届董事会第二十六次会议于 2010 年 7 月 6 日以通讯方式召开，会议审议并通过了《关于全资子公司滨江房地产发行“股权投资集合资金信托计划”暨与中信信托签署〈滨江房地产增资协议〉的议案》等 3 项议案。会议决议公告刊登在 2010 年 7 月 7 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

8、公司第六届董事会第二十七次会议于 2010 年 7 月 21 日以通讯方式召开，会议审议并通过了《关于对福建金融国际中心建设有限公司出资 7000 万元占其 50%股权的议案》等 2 项议案。会议决议公告刊登在 2010 年 7 月 22 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

9、公司第六届董事会第二十八次会议于 2010 年 8 月 17 日在福建阳光假日大酒店会议室召开，会议审议并通过了《公司 2010 年半年度报告及其摘要》等 8 项报告和议案。会议决议公告刊登在 2010 年 8 月 19 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

10、公司第六届董事会第二十九次会议于 2010 年 8 月 24 日以通讯方式召开，会议审议并通过了《关于公司 2010 年中期增加现金分红分配的预案》。会议决议公告刊登在 2010 年 8 月 25 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

11、公司第六届董事会第三十次会议于 2010 年 8 月 30 日以通讯方式召开，会议审议并通过了《关于公司或公司子公司参加福州市 2010 年第十次公开出让国有建设用地使用权活动项下宗地 2010-31 号地块竞买的议案》。会议决议公告刊登在 2010 年 9 月 1 日的《证券时报》、

《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

12、公司第六届董事会第三十一次会议于 2010 年 10 月 26 日以通讯方式召开，会议审议并通过了《公司 2010 年第三季度报告》等 3 项报告和议案。会议决议公告刊登在 2010 年 10 月 28 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

13、公司第六届董事会第三十二次会议于 2010 年 12 月 3 日在福建阳光假日大酒店会议室召开，会议审议并通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》、《关于公司董事会换届选举的议案》等 9 项议案。会议决议公告刊登在 2010 年 12 月 4 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

14、公司第七届董事局第一次会议于 2010 年 12 月 21 日在福建阳光假日大酒店会议室召开，会议审议并通过了《关于选举公司董事局主席的议案》等 9 项议案。会议决议公告刊登在 2010 年 12 月 22 日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 上。

## （二）董事会对股东大会决议的执行情况

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

1、2010 年 4 月 8 日，公司 2009 年度股东大会审议通过了《公司 2009 年度利润分配预案》，公司以 2009 年 12 月 31 日总股本 167,501,733 股为基数，向全体股东以资本公积每 10 股转增 10 股，并派发现金红利 0.63（含税），共计派发现金股利 10,552,609.18 元，留存未分配利润转入以后年度分配本次转增完成后，公司总股本增至 335,003,466 股。

此次利润分配及资本公积转增股本公告于 2010 年 4 月 12 日刊登在《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上，股权登记日为 2010 年 4 月 16 日，除权除息日为 2010 年 4 月 19 日，该分配方案已实施完毕。

2、2010 年 9 月 3 日，公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过了《公司 2010 年中期现金分红和送股分配预案》，公司以截至 2010 年 6 月 30 日总股本 335,003,466 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 6 股，共计送红股 201,002,079 股并派发现金红利 0.70 元（含税），共计派发现金股利 23,450,242.62 元，留存未分配利润转入以后年度分配本次送股完成后，公司总股本增至 536,005,545 股。

此次 2010 年中期权益分派实施公告于 2010 年 9 月 8 日刊登在《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上，股权登记日为 2010 年 9 月 15 日，除权除息日为 2010 年 9 月 16 日，该分配

方案已实施完毕，公司完成工商变更登记手续，公司现总股本为 536,005,545 股。

3、2010年9月3日，公司2010年第三次临时股东大会审议通过了《关于撤销公司2009年度非公开发行股票方案的议案》。

鉴于国家对房地产行业及国家有关部委对上市公司股权融资的相关政策发生了较大变化，且审议通过本次非公开发行预案的临时股东大会的一年有效期限已过，经综合考虑和审慎分析论证，权衡本次非公开发行获批的可能性等因素，公司会商本次非公开发行的保荐机构之后，于2010年9月10日向中国证监会撤回本次非公开发行股票的申请。上述申请于2010年9月20日获得了《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2010]128号）文件的批准。

### （三）公司董事会审计委员会履职情况

公司第六届董事会审计委员会由5名董事组成，其中3名独立董事。2010年12月21日，公司董事会换届选举，2011年1月11日，公司第七届董事局组成新的专业委员会，审计委员会由3名董事组成，其中2名独立董事。公司第六届、第七届董事会审计委员会主任委员由独立董事担任，该独立董事具有专业会计知识。根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会审计委员会工作细则》、《公司董事会审计委员会年报工作规程》，审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

1、认真审阅了公司2010年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的立信闽都所注册会计师协商确定了公司2010年度财务报告审计工作的时间安排；

2、在年审注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了审计委员会关于年审注册会计师进场前对公司财务会计报表的审议意见；

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

4、公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司2010年度财务会计报表，并形成审计委员会关于年审注册会计师出具初步审计意见后对公司财务会计报表的审议意见；

5、在立信闽都所出具2010年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对立信中联闽都所从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表以及关于2011年度聘请会计师事务所的议案进行表决并形成相关决议。

### （四）公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会是董事会设立的专门工作机构，负责制定公司高管人员的考

考核标准并进行考核，制定、审查公司高管人员的薪酬政策与方案，并依照上述考核标准及薪酬政策与方案进行考核。公司第六届董事会董薪酬与考核委员会成员由5名董事组成，其中3名独立董事。2010年12月21日，公司董事会换届选举，2011年1月11日，公司第七届董事局组成新的专业委员会，薪酬与考核委员会由3名董事组成，其中2名独立董事。公司第六届、第七届董事会薪酬与考核委员会主任委员均由独立董事担任。根据《公司章程》和《薪酬与考核委员会议事规则》的规定，薪酬与考核委员会本着勤勉尽责的原则积极开展工作。

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》，以及《公司章程》、《公司董事会薪酬与考核委员会议事规则》等有关规定，薪酬与考核委员会对公司2010年度董事、监事和高级管理人员的薪酬情况提出审核意见：

1、通过对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬进行审核，认为，公司2010年度披露的在公司受薪的董事、监事和高级管理人员的薪酬均是依据董事会确定的原则并结合福州当地薪酬平均水平进行确定；独立董事的津贴均是依据公司2010年第四次临时股东大会审议通过《关于调整公司独立董事津贴的议案》的独立董事津贴标准为原则确定。公司披露的薪酬情况符合公司董事、监事津贴标准和公司薪酬体系，不存在违反公司津贴标准和薪酬体系不一致的情形。

2、公司第七届董事局第二次会议审议通过《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》内容符合有关法律、法规的规定，激励对象的主体资格合法、有效，且激励对象范围的确定符合公司实际情况以及公司业务发展的实际需要；对各激励对象股票期权的授予安排、行权安排（包括授予额度、授权日期、授权条件、行权日期、行权条件、行权价格等事项）未违反有关法律、法规的规定，未侵犯公司及全体股东的利益；公司实施股权激励计划有利于进一步完善公司治理结构，健全公司激励机制，增强公司管理团队和业务骨干对实现公司持续、健康发展的责任感、使命感，有利于公司的持续发展，不会损害公司及全体股东的利益。

## 五、本次利润分配预案和前三年分红情况

### （一）本次利润分配预案

经立信中联闽都会计师事务所审计，公司2010年度经审计合并报表归属于母公司所有者的净利润为560,829,275.64元，2010年度末可供公司股东分配的利润为638,465,169.47元，资本公积期末余额为396,888,915.92元。

2010年度公司现金分红预案为：向全体股东按每10股派发现金红利1.00元（含税），

共计派发现金股利 53,600,554.5 元，留存未分配利润转入以后年度分配。

以上利润分配预案符合公司实际情况和发展需要，预案同时尚须提交公司 2010 年度股东大会审议批准。

## (二) 截止本报告期末的前三年公司现金分红情况

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	10,552,609.18	181,369,609.36	5.82%	178,378,745.50
2008 年	11,892,623.04	60,268,589.43	19.73%	165,907,424.37
2007 年	3,331,058.22	16,887,543.03	19.72%	111,027,834.05
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				29.91%

## 六、其他事项

报告期内，公司选定的信息披露报纸为《证券时报》、《证券日报》，未发生变化；2011 年，公司选定的信息披露报纸新增《中国证券报》。

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

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

中联闽都审字（2011）D-0069 号

#### 阳光城集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对阳光城集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）2010 年度财务报表进行审计，并出具了中联闽都审字（2011）D-0067 号标准无保留意见的审计报告。

按照中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会证监发[2003]56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的要求，贵公司编制了本专项说明后附的《阳光城集团股份有限公司 2010 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表》（以下简称“汇总表”）。

按照证监发[2003]56 号执行并编制和对外披露汇总表，确保其真实、合法及完整是贵公司的责任。我们的责任是按照证监发[2003]56 号的要求，在实施 2010 年度财务报表审计工作

的基础上，对贵公司编制的汇总表出具专项说明。我们除了对贵公司实施 2010 年度财务报表审计中执行的对关联方交易和往来的审计程序外，我们未对汇总表所载资料执行额外的审计或其他程序。我们对汇总表所载资料与所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致之处。

截止 2010 年 12 月 31 日，贵公司控股股东及其他关联方资金占用情况见附件。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国注册会计师：郑淑琳

中国注册会计师：郭文起

中国·天津

二〇一一年四月二十六日

附件:

## 阳光城集团股份有限公司 2010 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

单位: 人民币万元

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2010 年期初占用资金余额	2010 年度占用累计发生金额(不含利息)	2010 年度占用资金的利息	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
控股股东、实际控制人及其附属企业	福建阳光假日大酒店	控股股东的子公司阳光国际集团有限公司是其主要股东	其他应收款		53.00		53.00		往来款	非经营性往来
小计					53.00		53.00			
关联自然人及其控制的法人										
小计										
其他关联人及其附属企业										
小计										
上市公司的子公司及其附属企业	福州阳光物业服务服务有限公司	子公司阳光房地产持有其 36.82% 股份	其他应收款	144.75	175.71			320.46	往来款	非经营性往来
小计				144.75	175.71			320.46		
总计				144.75	228.71		53.00	320.46		

## 八、独立董事对关联方资金往来及公司对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）、深交所《关于做好上市公司2010年年度报告工作的通知》中的要求，及公司章程的有关规定，公司独立董事本着实事求是、认真负责的态度，对公司与关联方资金往来、担保情况进行调查了解，并作如下专项说明和独立意见：

（一）截止2010年12月31日，公司对外担保总额为73500万元，占公司2010年末净资产45.40%，未超过中国证监会证监发[2003]56号、[2005]120号文的规定。

（二）截止2010年12月31日，除公司全资或控股子公司外，公司没有直接或间接为资产负债率超过70%的其他被担保对象提供担保。

（三）截止2010年12月31日，公司不存在控股股东及其他关联方违规占用上市公司资金的情况。

## 第八节 监事会报告

2010年，公司监事会根据国家有关法律、法规、公司章程的规定，以实事求是的精神，积极开展工作，切实履行了监事会的各项职责。公司监事会在维护公司利益和股东利益，促进公司依法规范运作方面起到了应有的作用。

报告期内，公司监事会召开6次会议，公司监事会成员积极列席了公司股东大会、董事会会议，对董事会的决策程序等事项进行监督检查，督促公司董事会和经营班子依法依规运作，确保公司规范运行；对公司董事、高级管理人员在履行公司职务时的情况进行依法监督；审查公司定期报告，并出具审核意见；通过了解公司生产经营情况，监督公司依法运作、财务及资金运用等情况，对公司内部控制活动等发表了意见。

### 一、公司监事会会议情况

(一)公司第五届监事会第十次会议于2010年3月12日在福建阳光假日大酒店会议室召开，会议审议通过了《公司2009年度监事会工作报告》等三项议案，并对《公司2009年年度报告及摘要》出具审核意见，对《公司2009年度内部控制自我评价报告》发表意见。会议决议公告刊登在2010年3月13日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(二)公司第五届监事会第十一次会议于2010年4月27日在福建阳光假日大酒店会议室召开，会议审议通过了《公司2010年第一季度报告》，并出具审核意见。

(三)公司第五届监事会第十二次会议于2010年8月17日在福建阳光假日大酒店会议室召开，会议审议通过了《公司2010年半年度报告全文及其摘要》，并出具审核意见。

(四)公司第五届监事会第十三次会议于2010年10月26日以通讯方式召开，会议审议通过了《公司2010年第三季度报告》，并出具审核意见。

(五)公司第五届监事会第十四次会议于2010年12月3日在福建阳光假日大酒店会议室召开，会议审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》等二项议案。会议决议公告刊登在2010年12月4日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

(六)公司第六届监事会第一次会议于2010年12月21日在福建阳光假日大酒店会议室召开，会议审议通过了《关于选举公司监事长的议案》。会议决议公告刊登在2010年12月22日的《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

## 二、公司监事会对公司 2010 年有关事项的意见

### （一）公司依法运作情况

公司监事会本着对全体股东负责的态度，履行监事会的监督职能，列席了公司召开的股东大会、董事会会议，根据国家有关法律、法规、公司章程的规定，对公司股东大会、董事会会议的召开程序、决议事项，董事会对股东大会决议的执行情况，公司高级管理人员的履职情况，及公司内部控制管理制度的建立健全及运行情况等事项进行了监督。公司监事会认为：公司建立了较为完善的法人治理结构和内部控制制度，公司能严格按照《公司法》、《公司章程》以及有关法律、法规依法规范运作，没有违反法律、法规的行为。公司各项重大经营与投资决策的制度制定与实施，股东大会、董事会会议的通知、召开、表决等均符合法定程序。公司董事会认真执行股东大会决议，公司董事、高级管理人员能够依法履行职责，勤勉工作，依章办事，在履职时未有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。公司董事会关于内部控制自我评价报告是实事求是的，客观、真实地反映了公司内部控制的实际情况。

### （二）审核公司财务情况

公司监事会依照当前的有关财务、会计方面的法律、法规，对公司 2010 年度的会计报表、其它财务资料、财务状况、财务行为和有关业务进行了监督检查，认为公司财务部门按照国家有关财政法规及国家监管部门的有关规定，所编制的定期报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况、经营成果及现金流量情况，符合《企业会计准则》和《企业会计制度》。公司的年度财务报告经立信中联闽都会计师事务所有限公司的审计，并对此出具无保留审计意见的审计报告，审计意见是客观公正的。

### （三）最近一次募集资金使用情况

公司 2008 年发行股份购买资产所募集资金不存在专户账户中存储的情况，上述募集资金（发行股份购买资产）实际投资项目未发生变更，未发生对外转让或置换。

### （四）收购、出售资产情况

报告期内，公司受让（收购）滨江房地产 100%股权、陕西物业 100%的股权，主要是基于自身经营、发展的需要。监事会认为，公司购入资产的交易价格公允、合理，尚未发现内幕交易或造成上市公司资产流失的现象，没有损害股东利益。

### （五）关联交易情况

报告期内，公司发生全资子公司陕西实业向关联股东康田实业借款，并与华融信托、康田

实业《应收款项转让协议》，该交易属于关联交易。监事会认为，公司关联交易是在遵循公开、公平、公正的原则下进行的，执行了关联董事和关联股东回避表决制度，关联交易的表决程序符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规以及公司章程的规定，没有发现内幕交易。关联交易能补充全资子公司的流动资金，提高应对能力，符合公司的发展需要，也符合全体股东和公司的利益，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

#### **（六）信息披露情况**

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

2011年，公司监事会将一如既往地履行《公司法》和《公司章程》所赋予的职责，支持、配合和促进董事会工作，依照有关法律、法规，本着对股东负责的精神，强化监督职能，完善监督机制，督促公司进一步完善法人治理结构，提高治理水平，维护公司和股东权益。同时希望公司在2011年取得更好的业绩回报全体股东。

## 第九节 重要事项

一、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内，公司未发生破产重整等相关事项。

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

四、报告期内，公司收购及出售资产、吸收合并事项。

单位：万元

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	购买日	交易价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润（适用于非同一控制下的企业合并）	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
福建望城投资发展有限公司	福州滨江房地产开发有限公司100%股权	2010年05月24日	14,548.77	-189.54	-189.54	否	以审计报告确定的资产净额为依据进行协商定价	是	是	无
李玉杰	阳光城物业（陕西）有限公司100%的股权	2010年11月24日	113.57	-0.58	-0.58	否	以审计报告确定的资产净额为依据进行协商定价	是	是	无

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

五、报告期内，公司未制定及实施股权激励计划。

六、公司关联交易事项

（一）报告期内，公司未发生与日常经营相关的关联交易。

（二）重大关联交易

2010年3月23日，公司全资子公司陕西实业与关联股东康田实业签署《借款合同》，康田实业向陕西实业提供总额不超过1.7亿元人民币的借款。上述借款的关联交易事项经公司第六届董事会第二十一次会议审议通过，并经2010年4月8日公司2009年度股东大会审议批准。

2010年4月27日，陕西实业拟发行“华融信托·康田公司应收款项转让项目集合资金信托计划”暨拟与华融信托、康田公司签署《应收款项转让协议》。华融信托根据协议约定受让康田公司上述借款全部本金。陕西实业同意康田实业按照协议的约定向华融信托转让特定应收账款本金并按照转让协议设定的还款条件向华融信托履行还款义务。华融信托同意根据《资金信托合同》的约定，以自己的名义为信托计划受益人的利益，以信托计划项下的全部信托计划资金受让康田公司持有的本协议项下的特定应收账款。该关联交易事项经公司第六届董事会第二十三次会议审议通过，并经2010年5月18日公司2010年第一次临时股东大会审议批准。

### （三）公司与关联方的债权债务往来

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
福州阳光物业服务有限公司	175.71	320.46	0.00	0.00
福建康田实业有限公司	0.00	0.00	14,662.27	14,662.27
福建阳光集团有限公司	0.00	0.00	0.00	475.94
福建阳光假日酒店管理有限公司	0.00	0.00	0.00	13.24
阳光国际集团有限公司	0.00	0.00	1.84	0.00
合计	175.71	320.46	14,664.11	15,151.45

2010年度公司与公司全资子公司阳光房地产之参股公司——福州阳光物业服务有限公司发生的非经营性往来为：2010年度累计发生额175.71万元，年末余额320.46万元。

上述非经营性往来的形成原因如下：公司全资子公司阳光房地产、华康实业、汇友源房地产开发的楼盘的物业管理与服务均由福州阳光物业服务有限公司承担，该等楼盘的水电前期立户分别由阳光房地产、华康实业、汇友源房地产申请办理，在相关楼盘一户一表做好之前，阳光房地产、华康实业、汇友源房地产临时代垫水电费，因这些费用均由福州阳光物业服务有限公司代为收回，故在发生这些代垫水电费时即挂福州阳光物业服务有限公司的账户。

福州阳光物业服务有限公司的股东为叶兰、公司全资子公司阳光房地产，分别持有其73.18%和36.82%的股份。福州阳光物业服务有限公司系公司全资子公司阳光房地产的参股公司，不属公司控股股东控股的子公司及其他关联方。

## 七、重大合同及其履行情况

（一）报告期内，公司无发生或以前发生延续到报告期的托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项，无委托他人进行现金资产管理等事项。

### （二）对外担保事项

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
福州联合实业有限公司	2009年5月6日 2009-016, 2011年3月10日 2011-026	2,000.00	2010年04月09日	2,000.00	连带责任	两年	否	否
福州联合实业有限公司	2009年5月6日 2009-016, 2011年3月10日 2011-026	4,500.00	2010年01月18日	4,500.00	连带责任	两年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			6,500.00	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			6,500.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			6,500.00	
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
阳光城集团陕西实业有限公司	2010年4月29日、2010-028	17,000.00	2010年05月18日	17,000.00	连带责任	12个月	否	否
福州滨江房地产开发有限公司	2010年7月7日、2010-042	20,000.00	2010年07月06日	20,000.00	连带责任	36个月	否	否
福建阳光房地产开发有限公司	2010年12月22日、2010-083	30,000.00	2010年12月21日	30,000.00	连带责任	24个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			67,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			67,000.00	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			67,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			67,000.00	
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）			67,000.00	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）			73,500.00	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）			73,500.00	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）			73,500.00	
实际担保总额（即A4+B4）占公司净资产的比例				45.40%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0.00				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）				47,000.00				

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	0.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	73,500.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无

## 八、公司或持有公司股份 5%以上（含 5%）的股东承诺事项

（一）公司实施 2008 年定向发行股份购买资产方案时，资产出售方对注入的标的资产在假设开发法下涉及的 2008、2009、2010 年三年的利润预测及实现情况

1、资产出售方对所出售的标的资产在假设开发法下涉及的 2008、2009、2010 年三年的利润预测及其承诺

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

（单位：万元）

承诺方	标的资产	2008 年 利润预测数	2009 年 利润预测数	2010 年 利润预测数	合计
康田实业	华康实业 59.7% 股权	-720.82	-722.37	11,678.45	10,235.26
	康嘉房地产 100% 股权	-114.71	-235.50	8,750.79	8,400.58
东方信隆	阳光房地产 49% 股权	4,086.86	7,579.58	8,006.35	19,672.79
阳光集团	汇友房地产 100% 股权	-191.89	-474.29	15,092.04	14,425.86
合 计		3,059.44	6,147.42	43,527.63	52,734.49

阳光集团、康田实业、东方信隆作为资产转让方，承诺在本次交易完成后的三年内，如标的资产之实际盈利数不足在假设开发法下进行预测的利润数，或标的资产出现大幅减值的，将采取如下补偿措施：

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

如上述标的资产三年累计利润预测数减去三年实际盈利数为正值的话，阳光集团、东方信隆、康田实业应当在公司 2010 年度财务报告经股东大会审议通过后的两个月内依据上述计算公式以现金方式向公司支付利润补偿金额。阳光集团对东方信隆、康田实业的利润补偿承担连带责任。

2、资产出售方对所出售资产的标的资产 2008、2009、2010 年三年累计实现利润情况

根据立信中联闽都会计师事务所出具的公司 2008 年、2009 年、2010 年审计报告，标的资产 2008、2009、2010 年三年的利润实现情况如下表（单位：万元）：

承诺方	标的资产	三年利润预测值合计(A)	三年利润实现值合计(B)	差额(A-B)	比例(B/A)
康田实业	华康实业 59.7% 股权	10,235.26	20,295.76	-10,060.50	198.29%
	康嘉房地产 100% 股权	8,400.58	-84.55	8,485.13	-
	小计	18,635.84	20,211.21	-1,575.37	108.45%
东方信隆	阳光房地产 49% 的股权	19,672.79	22,345.21	-2,672.42	113.58%
阳光集团	汇友房地产 100% 股权	14,425.86	-67.27	14,493.13	-
	合计	52,734.49	42,489.15	10,245.34	80.57%

注：公司 2008 年实施重大资产重组时，汇友源房地产为阳光房地产全资子公司。2009 年，阳光房地产将汇友源 100% 股权转让给公司，所以在对阳光房地产 49% 的股权三年累计实现的利润进行测算时仍包含了其原子公司汇友源房地产实现的利润。

### 3、承诺履行情况

截至 2010 年 12 月 31 日，四项注入的标的资产 2008 年、2009 年与 2010 年三年累计实现利润 42,489.15 万元，占三年利润预测值的 80.57%。其中：

(1) 康田实业的两项注入资产华康实业 59.7% 股权与康嘉房地产 100% 股权利润实现值合计高于预测值 1,575.37 万元，达到三年利润预测的承诺；

(2) 东方信隆注入资产阳光房地产 49% 股权利润实现值高于预测值 2,672.42 万元，达到三年利润预测的承诺；

(3) 阳光集团注入的汇友房地产 100% 股权累计实现利润未达到预测值的说明

汇友房地产承担开发的阳光理想城四期项目（即资产注入时的“阳光上城 B 组团”项目，高层住宅产品），与公司全资子公司阳光房地产所开发的阳光理想城洋房、高层及低密度住宅丹宁顿小镇，上述项目均位于福州闽侯上街金屿、厚美、上街村一带，整个项目紧挨连成一片，公司将上述项目统筹规划、设计、定位及安排开发建设进度，形成“阳光理想城”整体项目。

项目注入公司时，恰逢 2008 年全球金融危机及近三年来国家持续出台了一系列针对房地产行业的宏观调控政策。公司考虑到国家宏观调整政策的影响，从长远利益出发，顺应市场形势发展，基于均衡开发和去化的整体考虑，统筹安排和调整阳光理想城项目的开发节奏，将位置更毗邻主干道、配套设施更完善和利于销售的阳光房地产项下的项目（主要是理想城项目中的低密度住宅、洋房、高层产品）优先开发，而阳光理想城四期项目，则相应调整和适当放慢了开发节奏和进度。阳光理想城四期目前部分楼盘楼已开始预售。

公司从阳光理想城项目整体利益出发，调整和放慢阳光理想城四期两个项目的开发进度，使得项目未按重大资产重组时利润测算的进度开发，导致汇友房地产实现的利润未达到利润预

测值。虽然汇友房地产及其项下的上述项目未完成利润预测金额，但汇友房地产保留了优质的土地储备，目前同区域、同地段土地价格高于阳光理想城四期项目注入公司时的土地评估作价，阳光理想城项目已经销售住宅（高层产品）的销售均价达到 8,200 元/平方米，汇友房地产项下阳光理想城四期预售的 4#楼、6#楼的销售均价达到 7,300 元/平方米，均高出资产注入时的预估售价。目前项目开发进度按调整后的计划进行，有利于促进阳光理想城三期、四期项目的潜在盈利能力的实现。

(4) 阳光集团注入资产汇友房地产 100%股权利润实现值低于预测值 14,493.13 万元。阳光集团应在公司 2010 年年度财务报告经股东大会审议通过后的 2 个月内以现金方式向公司支付补偿款 14,493.13 万元。

2011 年 4 月 26 日，阳光集团向公司出具承诺函，承诺将在公司 2010 年度股东大会审议通过 2010 年年度报告及财务报告之日起的两个月内，向公司支付利润补偿款人民币 14,493.13 万元。

公司将在 2010 年度股东大会决议公告之日要求阳光集团按承诺支付利润补偿款人民币 14,493.13 万元，并将在收到该等款项后及时予以披露。如未收到利润补偿款，公司将按有关规定立即启动“未履行补偿承诺即冻结”的机制，即发现资产出售方未履行补偿承诺推动董事会采取司法冻结之申请，冻结资产出售方所持股份，并按相关程序及规定通过变现股份使公司获得相应补偿。

#### 4、中介机构对公司 2008、2009、2010 年三年利润预测完成情况出具的说明和核查意见

##### (1) 年审会计师出具的说明

根据立信中联闽都会计师事务所有限公司出具的闽信审字（2009）A015 号审计报告、中联闽都审字（2010）11036 号审计报告及中联闽都审字（2011）D-0067 号审计报告，对公司 2008 年定向发行股份购买资产方案中的注入资产 2008、2009、2010 年在假设开发法下所涉及的利润预测实现情况，立信中联闽都会计师事务所有限公司出具了《关于阳光城集团股份有限公司 2008 年定向发行股份购买资产暨关联交易利润预测实现情况的说明》。主要内容如下：

单位：万元

项目		假设开发法下利润预测数				2008-2010 年 累计实现利润	累计实现与利润 预测数的比例	是否达到 利润预测数
序号	标的资产名称	2008 年	2009 年	2010 年	2008-2010 合计			
1	阳光房地产 49% 股权	4,086.86	7,579.58	8,006.35	19,672.79	22,345.21	113.58%	是
2	华康公司 59.7% 股权	-720.82	-722.37	11,678.45	10,235.26	20,295.76	198.29%	是

	康嘉公司 100% 股权	-114.71	-235.50	8,750.79	8,400.58	-84.55	-	
3	汇友公司 100% 股权	-191.89	-474.29	15,092.04	14,425.86	-67.27	-	否
	合计	3,059.44	6,147.42	43,527.63	52,734.49	42,489.15	80.57%	否

## (2) 独立财务顾问出具的核查意见

独立财务顾问国信证券股份有限公司于 2011 年 4 月 26 日向公司出具了《关于阳光城集团股份有限公司定向发行股份购买资产暨关联交易利润实现情况的专项核查意见》，其主要内容如下：

截至 2010 年 12 月 31 日，四项注入资产 2008 年、2009 年与 2010 年三年累计实现利润 42,489.15 万元，占预测值的 80.57%。

截至 2010 年 12 月 31 日，康田实业的两项注入资产华康实业 59.7% 股权与康嘉房地产 100% 股权利润实现值合计高于预测值 1,575.37 万元；东方信隆注入资产阳光房地产 49% 股权利润实现值高于预测值 2,672.42 万元；阳光集团注入资产汇友房地产 100% 股权利润实现值低于预测值 14,493.13 万元。阳光集团应在阳光城 2010 年年度财务报告经股东大会审议通过后的 2 个月内以现金方式向阳光城支付 14,493.13 万元。

## (二) 资产出售方对限售股的承诺及履行情况

在公司 2008 年度定向发行股份有限公司购买资产方案中，阳光集团、东方信隆、康田实业分别认购的股份（包括公司实施资本公积转增、送股而新增的股份）自公告上市之日（2008 年 12 月 26 日）起 36 个月限售。

承诺履行情况：资产出售方阳光集团、康田实业、东方信隆所购买的限售股份按承诺履行中。

## 九、聘任会计师事务所及其支付报酬情况

2010 年 4 月 8 日，经公司 2009 年度股东大会审议通过，续聘立信中联闽都会计师事务所有限公司为本公司 2010 年度法定审计机构，承担公司的 2010 年度会计报表的审计任务，报告年度应支付报酬人民币 90 万元。截止本报告期末，该会计师事务所已为公司提供连续十年的审计服务。

## 十、公司、公司股东及实际控制人在报告期内受监管部门批评情况

报告期内，公司、公司董事会及董事、监事会及其监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人没有受到有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部

门处罚及证券交易所公开谴责的情形，亦未收到中国证监会及其派出机构对公司出具的整改意见。

### 十一、公司接待调研、沟通及采访等相关情况

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

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年03月09日	公司在建项目现场及公司会议室	实地调研	1、东方证券杨国华；2、农银汇理基金祝俭；3、广发基金杨冬、刘玉；4、长城基金张丹橘；5、民生证券仲文学；6、德邦证券黄玉梅；7、于兰；8、华安基金於震莱；9、平安资产管理姜永明；10、益民基金牛继中；11、金鹰基金黄艺明；12、凯石投资杨华初；13、华富基金章孝林；14、陈徐珊；15、郑锐；16、东方证券蔡猷斌；17、孙传春；18、申万巴黎基金孙琳；19、宏源证券李丹；20、上海丛远投资集团；21、大成基金郭海洋；22、东方证券胡栋亮	1、现场参观考察公司在建、在售项目“白金瀚宫”、“丹宁顿小镇”、“乌山荣域”等项目；2、公司在建在售项目开发建设进度、销售情况、公司储备土地情况；3、公司2008年定向发行股份购买资产方案的形成及方案中有关股东承诺的履行能力与履行情况；4、2009年度经营情况；5、公司未来发展规划与经营管理思路；6、公司2009年度非公开发行股票进展情况；7、无提供资料。
2010年06月30日	公司在建项目现场及公司会议室	实地调研	1、长江证券苏雪晶、乐加栋、王磊；2、华安基金王嘉；3、国投瑞银陈小玲；4、中欧基金魏博；5、国联安基金刘斌；6、中国人寿黄清林；7、信诚基金谭鹏万；8、诺德基金沈莉；9、信达澳银柴妍；10、富国基金：宋小龙	1、现场参观考察公司在建、在售项目“白金瀚宫”、“丹宁顿小镇”、“乌山荣域”等项目；2、公司在建在售项目开发建设进度、销售情况、公司储备土地情况；3、公司2008年定向发行股份购买资产方案的形成及方案中有关股东承诺的履行能力与履行情况；4、2010年半年度经营情况；5、公司2009年度非公开发行股票进展情况；6、无提供资料。
2010年07月29日	公司会议室	实地调研	申银万国证券江征雁、殷姿	1、现场参观考察公司在建、在售项目“白金瀚宫”、“丹宁顿小镇”、“乌山荣域”等项目；2、公司在建在售项目开发建设进度、销售情况、公司储备土地情况；3、公司2008年定向增发时，有关股东承诺的履行能力与履行情况；4、2010年半年度经营情况；5、公司2009年度非公开发行股票进展情况；6、无提供资料。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年11月25日	公司会议室	实地调研	湘财证券张化东	1、实地查看及了解公司在建在售项目开发建设进度、销售情况；2、公司储备土地情况；3、公司2008年定向增发时，有关股东承诺的履行能力与履行情况；4、无提供资料

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

#### 审 计 报 告

中联闽都审字（2011）D-0067 号

阳光城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的阳光城集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国注册会计师：郑淑琳

中国注册会计师：郭文起

中国 · 天津

二〇一一年四月二十六日

### 二、会计报表（附件一）

### 三、会计报表附注（附件二）

## 第十一节 备查文件目录

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

阳光城集团股份有限公司

董事局主席：林腾蛟

二〇一一年四月二十八日

## 附件一

## 资产负债表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

2010年12月31日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	698,740,903.16	56,830,835.10	472,239,440.05	54,659,501.81
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据	500,000.00	500,000.00	515,000.00	200,000.00
应收账款	393,232,619.42	188,909,738.83	173,591,549.82	53,099,490.81
预付款项	1,051,185,959.23	89,714,934.00	342,211,305.62	48,251,976.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利		50,000,000.00		30,000,000.00
其他应收款	199,372,591.98	203,969,655.91	22,770,916.06	16,796,576.74
买入返售金融资产				
存货	3,220,728,632.19	7,124,015.61	2,259,844,820.12	21,006,415.98
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	5,563,760,705.98	597,049,179.45	3,271,173,031.67	224,013,961.34
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资	290,000,000.00	150,000,000.00		
长期应收款				
长期股权投资	24,651,259.33	1,943,070,191.26	27,031,169.86	1,274,906,518.92
投资性房地产				
固定资产	18,809,616.16	12,867,434.09	18,778,277.61	13,654,345.40
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,406,588.83	1,397,255.50	1,456,772.00	1,456,772.00
开发支出				
商誉	3,892,649.44		3,642,290.38	

长期待摊费用	190,320.00			
递延所得税资产	1,037,408.08	278,584.71	515,067.17	86,397.09
其他非流动资产				
非流动资产合计	339,987,841.84	2,107,613,465.56	51,423,577.02	1,290,104,033.41
资产总计	5,903,748,547.82	2,704,662,645.01	3,322,596,608.69	1,514,117,994.75
流动负债：				
短期借款	209,240,115.86	209,240,115.86	547,366,892.23	235,366,892.23
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据	6,928,650.00	6,928,650.00	14,955,200.00	14,955,200.00
应付账款	305,260,904.02	152,079,683.82	119,910,227.27	26,009,856.45
预收款项	469,057,855.07	53,697,063.47	850,037,616.49	55,473,269.71
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	4,152,897.90	575,889.63	778,300.83	291,333.19
应交税费	329,995,742.37	8,623,339.90	24,937,672.85	-4,450,478.04
应付利息	1,535,843.69	358,504.59	1,228,165.33	318,272.83
应付股利	9,610,478.86	2,143,620.86	9,498,356.50	2,031,498.50
其他应付款	718,236,335.74	1,214,064,670.55	85,191,604.03	290,695,486.28
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			393,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	2,054,018,823.51	1,647,711,538.68	2,046,904,035.53	620,691,331.15
非流动负债：				
长期借款	1,080,000,000.00			
应付债券				
长期应付款		207,718,055.08		207,718,055.08
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	20,465,888.66		23,111,009.20	
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,100,465,888.66	207,718,055.08	23,111,009.20	207,718,055.08
负债合计	3,154,484,712.17	1,855,429,593.76	2,070,015,044.73	828,409,386.23
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	536,005,545.00	536,005,545.00	167,501,733.00	167,501,733.00
资本公积	396,888,915.92	237,309,995.37	335,385,648.92	404,811,728.37

减：库存股				
专项储备				
盈余公积	47,560,229.57	41,524,406.64	27,807,500.12	21,771,677.19
一般风险准备				
未分配利润	638,465,169.47	34,393,104.24	332,393,554.04	91,623,469.96
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,618,919,859.96	849,233,051.25	863,088,436.08	685,708,608.52
少数股东权益	1,130,343,975.69		389,493,127.88	
所有者权益合计	2,749,263,835.65	849,233,051.25	1,252,581,563.96	685,708,608.52
负债和所有者权益总计	5,903,748,547.82	2,704,662,645.01	3,322,596,608.69	1,514,117,994.75

单位负责人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙淼

会计机构负责人：潘龙淼

## 利 润 表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

2010年1-12月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	3,201,675,854.58	1,029,651,834.88	2,232,439,555.10	882,673,251.39
其中：营业收入	3,201,675,854.58	1,029,651,834.88	2,232,439,555.10	882,673,251.39
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	2,446,288,101.43	1,030,531,475.02	1,996,290,238.15	884,807,391.90
其中：营业成本	2,061,833,820.71	997,387,322.97	1,784,342,830.51	856,440,312.40
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	287,298,392.28	248,829.23	138,234,430.20	357,197.08
销售费用	42,698,952.39	11,188,371.48	45,263,029.67	11,018,709.35
管理费用	26,664,704.79	6,188,591.29	16,638,895.43	4,594,065.23
财务费用	25,463,049.05	14,749,609.55	12,245,992.57	12,247,146.87
资产减值损失	2,329,182.21	768,750.50	-434,940.23	149,960.97
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,324,709.16	197,945,922.55	107,668.41	29,964,368.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,379,910.53		20,486.38	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	753,063,043.99	197,066,282.41	236,256,985.36	27,830,228.48

加：营业外收入	2,988,310.38	624,048.57	6,231,476.26	2,252,643.82
减：营业外支出	7,073,428.00	156,318.06	2,630,664.95	170,823.38
其中：非流动资产处置损失	163,086.80		3,170.51	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	748,977,926.37	197,534,012.92	239,857,796.67	29,912,048.92
减：所得税费用	193,792,802.92	6,718.43	59,000,280.40	3,410.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	555,185,123.45	197,527,294.49	180,857,516.27	29,908,638.63
归属于母公司所有者的净利润	560,829,275.64	197,527,294.49	181,369,609.36	29,908,638.63
少数股东损益	-5,644,152.19		-512,093.09	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	1.05		1.08	
（二）稀释每股收益	1.05		1.08	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	555,185,123.45	197,527,294.49	180,857,516.27	29,908,638.63
归属于母公司所有者的综合收益总额	560,829,275.64	197,527,294.49	181,369,609.36	29,908,638.63
归属于少数股东的综合收益总额	-5,644,152.19		-512,093.09	

单位负责人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙淼

会计机构负责人：潘龙淼

## 现金流量表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

2010年1-12月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,771,208,265.21	965,917,388.28	2,850,041,606.53	946,777,962.65
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	65,433,380.61	65,433,380.61	34,705,784.69	34,705,784.69
收到其他与经营活动有关的现金	146,646,849.43	1,379,335,069.92	45,960,571.58	286,822,750.72
经营活动现金流入小计	2,983,288,495.25	2,410,685,838.81	2,930,707,962.80	1,268,306,498.06
购买商品、接受劳务支付的现金	3,196,384,592.61	926,317,544.49	1,513,818,858.61	935,796,920.77
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				

支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	19,069,093.35	2,944,762.39	9,092,618.97	2,223,184.75
支付的各项税费	200,993,075.75	2,696,367.57	186,745,043.66	4,619,287.49
支付其他与经营活动有关的现金	290,161,037.38	444,055,968.63	436,187,325.16	23,894,652.61
经营活动现金流出小计	3,706,607,799.09	1,376,014,643.08	2,145,843,846.40	966,534,045.62
经营活动产生的现金流量净额	-723,319,303.84	1,034,671,195.73	784,864,116.40	301,772,452.44
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	180,000,000.00			
取得投资收益收到的现金	55,201.37		87,182.03	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,516,900.00		15,690.76	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			5,865,258.14	
投资活动现金流入小计	181,572,101.37		5,968,130.93	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,190,056.17	26,785,335.69	2,372,053.00	
投资支付的现金	501,000,000.00	699,730,000.00	26,000,000.00	255,983,211.46
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	141,148,662.82	145,487,749.79	29,629,885.14	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	672,338,718.99	872,003,085.48	58,001,938.14	255,983,211.46
投资活动产生的现金流量净额	-490,766,617.62	-872,003,085.48	-52,033,807.21	-255,983,211.46
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	975,500,000.00		390,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	975,500,000.00		390,000,000.00	
取得借款收到的现金	1,405,083,590.15	325,083,590.15	706,882,629.99	249,882,629.99
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	327,930,851.83	23,330,851.83		
筹资活动现金流入小计	2,708,514,441.98	348,414,441.98	1,096,882,629.99	249,882,629.99
偿还债务支付的现金	1,153,389,657.27	448,389,657.27	1,445,936,528.02	227,136,528.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	84,461,801.80	37,255,838.75	105,621,575.03	22,676,649.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			9,800,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	7,280,000.00		28,518,066.00	26,615,008.84
筹资活动现金流出小计	1,245,131,459.07	485,645,496.02	1,580,076,169.05	276,428,186.25
筹资活动产生的现金流量净额	1,463,382,982.91	-137,231,054.04	-483,193,539.06	-26,545,556.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	65,203.72	65,128.91	68,857.62	68,919.87
五、现金及现金等价物净增加额	249,362,265.17	25,502,185.12	249,705,627.75	19,312,604.59
加：期初现金及现金等价物余额	437,706,628.23	22,650,582.48	188,001,000.48	3,337,977.89
六、期末现金及现金等价物余额	687,068,893.40	48,152,767.60	437,706,628.23	22,650,582.48

单位负责人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙森

会计机构负责人：潘龙森

## 合并所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：（人民币）元

项目	本期金额										上年金额											
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	实收资本（或股本）			资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	167,501,733.00	335,385,648.92			27,807,500.12		332,393,554.04	-	389,493,127.88	1,252,581,563.96	167,501,733.00	335,362,006.22			24,816,636.26		165,907,424.37		1,028,863.67	694,616,663.52		
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
同一控制下企业合并产生的追溯调整																						
二、本年初余额	167,501,733.00	335,385,648.92			27,807,500.12		332,393,554.04	-	389,493,127.88	1,252,581,563.96	167,501,733.00	335,362,006.22			24,816,636.26		165,907,424.37		1,028,863.67	694,616,663.52		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	368,503,812.00	61,503,267.00			19,752,729.45		306,071,615.43	-	740,850,847.81	1,496,682,271.69		23,642.70			2,990,863.86		166,486,129.67		388,464,264.21	557,964,900.44		
（一）净利润							560,829,275.64		-5,644,152.19	555,185,123.45							181,369,609.36		-512,093.09	180,857,516.27		
（二）其他综合收益																						
上述（一）和（二）小计							560,829,275.64		-5,644,152.19	555,185,123.45							181,369,609.36		-512,093.09	180,857,516.27		
（三）所有者投入和减少资本		229,005,000.00							746,495,000.00	975,500,000.00		23,642.70							390,000,000.00	390,023,642.70		
1. 所有者投入资本		229,005,000.00							746,495,000.00	975,500,000.00									390,000,000.00	390,000,000.00		

																			00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																			
3. 其他										23,642.70									23,642.70
(四) 利润分配	201,002,079.00			19,752,729.45		-254,757,660.21			-34,002,851.76				2,990,863.86		-14,883,479.69				-11,892,615.83
1. 提取盈余公积				19,752,729.45		-19,752,729.45							2,990,863.86		-2,990,863.86				
2. 提取一般风险准备																			
3. 对所有者（或股东）的分配	201,002,079.00					-235,004,930.76			-34,002,851.76						-11,892,615.83				-11,892,615.83
4. 其他																			
(五) 所有者权益内部结转	167,501,733.00	-167,501,733.00																	-1,023,642.70
1. 资本公积转增资本（或股本）	167,501,733.00	-167,501,733.00																	
2. 盈余公积转增资本（或股本）																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 其他																			-1,023,642.70
四、本期期末余额	536,005,545.00	396,888,915.92	-	47,560,229.57	-	638,465,169.47	-	1,130,343,975.69	2,749,263,835.65	167,501,733.00	335,385,648.92		27,807,500.12		332,393,554.04			389,493,127.88	1,252,581,563.96

单位负责人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙淼

会计机构负责人：潘龙淼

## 母公司所有者权益变动表

2010年度

编制单位：阳光城集团股份有限公司(母公司)

单位：（人民币）元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存 股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	167,501,733.00	404,811,728.37			21,771,677.19		91,623,469.96	685,708,608.52	167,501,733.00	404,811,728.37			18,780,813.33		76,598,311.02	667,692,585.72
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	167,501,733.00	404,811,728.37			21,771,677.19		91,623,469.96	685,708,608.52	167,501,733.00	404,811,728.37			18,780,813.33		76,598,311.02	667,692,585.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	368,503,812.00	-167,501,733.00			19,752,729.45		-57,230,365.72	163,524,442.73					2,990,863.86		15,025,158.94	18,016,022.80
（一）净利润							197,527,294.49	197,527,294.49							29,908,638.63	29,908,638.63
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							197,527,294.49	197,527,294.49							29,908,638.63	29,908,638.63
（三）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																

3. 其他															
(四) 利润分配	201,002,079.00			19,752,729.45		-254,757,660.21	-34,002,851.76					2,990,863.86		-14,883,479.69	-11,892,615.83
1. 提取盈余公积				19,752,729.45		-19,752,729.45	-					2,990,863.86		-2,990,863.86	
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配	201,002,079.00					-235,004,930.76	-34,002,851.76							-11,892,615.83	-11,892,615.83
4. 其他															
(五) 所有者权益内部结转	167,501,733.00	-167,501,733.00													
1. 资本公积转增资本(或股本)	167,501,733.00	-167,501,733.00													
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 其他															
(六) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
四、本期期末余额	536,005,545.00	237,309,995.37		41,524,406.64		34,393,104.24	849,233,051.25	167,501,733.00	404,811,728.37			21,771,677.19		91,623,469.96	685,708,608.52

单位负责人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙森

会计机构负责人：潘龙森

## 附件二

## 财务报表附注

## 一、 公司简介

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

1996 年经中国证券监督管理委员会证监发字(1996)375 号文批准，公司股票于 1996 年 12 月 18 日在深交所挂牌上市。上市时总股本为 5,318.577 万股，其中：法人股 3,932.625 万股，社会公众股 1,385.952 万股。1997 年 7 月实施了 10:2 的送股方案，1998 年实施了 10:3 配股方案。1999 年实施了 10:2 的送股与资本公积 10:2 转增股本的方案，转增后公司总股本为 9,517.3092 万股。

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

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

币普通股在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成证券登记。增资后，公司总股本为 167,501,733 股。

2010 年 4 月，公司实施了资本公积金 10:10 转增股本的方案，转增前公司总股本为 167,501,733 股，本次资本公积金转增股本 167,501,733 股，转增后公司总股本为 335,003,466 股。

2010 年 9 月，公司实施了以 2010 年 6 月 30 日的总股本 335,003,466 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 6 股的方案，共计送红股 201,002,079 股，本次送股完成后，公司总股本增加至 536,005,545 股。

公司的经营范围包括：对外贸易（不含国家禁止、限制的商品和技术）；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品，机械电子设备、五金交电、建筑材料，百货，针纺织品、化工产品（不含任何化学危险品）的批发、零售；化肥的销售。

## 二、 遵循企业会计准则的声明

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

## 三、 财务报表的编制基础

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

## 四、 主要会计政策

### 1. 会计年度

公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 2. 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

### 3. 记账基础和计量属性

公司的记账基础为权责发生制。除特别声明外，计量属性为历史成本法。

#### 4. 现金等价物的确定标准

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

#### 5. 外币业务核算方法

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

#### 6. 金融资产和金融负债的核算方法

##### 6.1 金融资产

##### 6.1.1 金融资产的分类：

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

##### 6.1.2 金融资产的核算

##### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

##### 2) 持有至到期投资

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

##### 3) 应收款项

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

##### 4) 可供出售金融资产

此类金融资产按取得时的公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额；持有期间将取得的利息或现

金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）；处置时，将所取得价款与该金融资产账面价值之间的差额计入投资收益，同时将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

## 6.2 金融负债

### 6.2.1 金融负债的分类

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

### 6.2.2 金融负债的核算

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

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

#### 2) 其他金融负债

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

- ①按照预计负债确定的金额；
- ②初始确认金额扣除按照公司收入原则确定的累计摊销额后的余额。

## 6.3 金融资产减值

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

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

## 2) 以成本计量的可供出售金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，且以后期间不予转回。

## 3) 以公允价值计量的可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的以公允价值计量的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。以公允价值计量的可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

## 7. 坏账准备的确认标准、计提方法

### 7.1 坏账损失的确认标准

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

### 7.2 坏账准备的计提方法

对单项金额重大（单项金额为人民币 1000 万元及 1000 万元以上）的应收款项，公司单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

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

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失情况，结合实际情况确定以资产负债日应收款项账龄作为判断信用风险特征的主要依据并藉此划分资产组合，根据公司经验，确定坏账准备计提比例为：

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

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

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

#### 8. 存货核算方法

存货分类为：原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、包装物、低值易耗品等

房地产行业存货分类为：开发成本、已完工开发产品、出租开发产品。

各类存货取得时按实际成本计价，领用、发出时采用加权平均法计价；

包装物及低值易耗品领用采用一次摊销法；

存货的盘存制度采用永续盘存法；

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

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

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

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

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

#### 9. 投资性房地产的后续计量方法

投资性房地产包括：

① 已出租的土地使用权；

② 持有并准备增值后转让的土地使用权；

③ 持有并准备增值后转让的建筑物或以收取租金为目的的建筑物。

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

## 10. 长期股权投资核算方法

### 10.1 长期股权投资包括：

对子公司的投资：公司能够对被投资单位实施控制；

对合营公司的投资：公司与其他方对被投资单位实施共同控制；

对联营公司的投资：公司能够对被投资单位施加重大影响；

以及公司持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

### 10.2 投资成本的确认

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务、发行权益性证券等方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本，长期股权投资投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行的权益性证券面值总额之间的差额调整资本公积，不足冲减的，调整留存收益。

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

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

### 10.3 后续计量

#### 1) 成本法

公司对下列长期股权投资采用成本法核算：

① 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，亦即对子公司投资；

② 对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

#### 2) 权益法

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

### 10.4 减值处理

采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值处理参照金融资产之以成本计量的可供出售的金融资产；其他长期股权投资的减值处理参照资产减值。

### 10.5 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经

营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

#### 10.6 处置投资

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

### 11. 固定资产的计价和折旧方法

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

类别	年限	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40 年	2.375
机器设备	12 年	7.917
运输设备	10 年	9.500
其他设备	5 年	19.000

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

### 12. 在建工程核算方法

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

### 13. 无形资产的计价和摊销方法

#### （1）无形资产的计价

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

## (2) 无形资产的使用寿命及摊销

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

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

使用寿命的确定：来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，应综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

## 14. 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

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

## 15. 主要资产的减值

### (1) 存货

期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

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

### (2) 应收款项外的其他金融工具

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

#### a、持有至到期投资

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

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

#### b、可供出售金融资产

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

可供出售金融资产的减值损失一经确认，不得通过损益转回。

### (3) 长期股权投资

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

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

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

长期股权投资减值损失一经确认，不得转回。

### (4) 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

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

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流

入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

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

#### 16. 职工薪酬：

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

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

#### 17. 收入确认原则

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

对于房地产开发产品销售收入在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）时确认销售收入的实现。

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

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

#### 18. 所得税的会计处理方法

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

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

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

够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

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

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

## 19. 合并报表的编报

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

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

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

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

公司自子公司的少数股东处购买股权，因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 20. 利润分配

根据《公司法》及本公司章程的规定，法定盈余公积金按税后利润的 10%提取。

## 21. 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(1) 本报告期会计政策变更：

本期无应披露未披露的会计政策变更。

(2) 本报告期会计估计变更：

本期无应披露未披露的会计估计变更。

(3) 前期重大会计差错更正：

本期无应披露未披露的会计差错更正。

## 五、 税项

1. 增值税：税率为 17%，13%，0%。

2. 营业税：税率为 5%。

3. 所得税：税率为 25%；子公司上海天骄房地产有限责任公司原为享受企业所得税 15%税率的企业，根据国发〔2007〕39 号《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率，2010 年所得税率为 22%。

4. 教育费附加：按应交流转税额的 4%或 3%计提。

5. 城市维护建设税：按应交流转税额的 7%计提，上海天骄房地产有限责任公司按应交流转税额的 1% 计提，福建阳光房地产开发有限公司闽侯分公司按应交流转税额的 5%计提。

6. 防洪费按营业收入的 0.45‰。

## 六、 企业合并及合并财务报表

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

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

债务进行抵销。子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

#### （一）、子公司情况

##### 1、通过设立或投资等方式取得的子公司（单位：人民币万元）

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福州凌骏工贸有限公司	全资子公司	福州	贸易	1000	建筑材料、五金交电(不含电动自行车)、文体用品、电子产品、家用电器、针纺织品及日用百货的批发;对房地产业、信息产业的投资;建筑工程的设计与施工。	1000		100%	100%	是			
福州阳光新界房地产开发有限公司 (注1、注2)	全资子公司的控股子公司	福州	房地产	61000	房地产开发、销售	31000		50.82%	50.82%	是	41,476.91		
阳光城集团兰州实业有限公司 (注6)	控股子公司	兰州	房地产	10000	房地产开发经营,实业投资及管理	2000		100%	100%	是			
福建金融国际中心建设有限公司 (注8)	控股子公司	福州	房地产	14000	房地产开发,对房地产业投资	7000		50%	50%	是	6,958.23		
阳光城集团广西实业有限公司 (注9)	控股子公司	南宁	房地产	10000	对房地产、交通业、市政工程、能源业销售;建筑材料、有色金属、钢材、化工产品;自营和代理一般经营项目商品的进出口业务。	2000		100%	100%	是			

阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司(注10)	控股子公司的控股子公司	兰州	房地产	10000	房地产开发、商品房销售、物业管理、建筑材料代购代销	1800		90%	90%	是	191.05		
阳光城集团海南实业有限公司(注11)	控股子公司	海南	房地产	5000	房地产投资开发;酒店投资管理;计算机软件的开发及设备维护,数据处理,智能化系统技术的研究与开发;机械设备、电子产品、家用电器、通用器材、五金交电、建筑材料、汽车配件、化工产品、塑胶制品、日用百货的销售	1000		100%	100%	是			
阳光城科技发展(北京)有限公司(注13)	控股子公司	北京	服务业	5000	技术推广服务;投资咨询;项目投资;投资管理;经济贸易咨询;劳务派遣;企业管理咨询。	1000		100%	100%	是			
福州大恒房地产开发有限公司(注16)	控股子公司	福州	房地产	3000	房地产开发;商品房销售、管理	1650		55%	55%	是	1,334.75		

## 2、通过同一控制下的企业合并取得的子公司(单位:人民币万元)

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福州汇友房地产开发有限公司(注3)	全资子公司	福州	房地产	20000	房地产开发;物业管理;房产租赁;市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工;建筑材料	20000		100%	100%	是			

					批发、代购代销；对房地产、市政工程、园林工程及贸易行业的投资；企业担保咨询、投资咨询、资产管理重组咨询、上市咨询								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 同一控制下企业合并的判断依据

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

## 3、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司（单位：人民币万元）

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福建阳光房地产开发有限公司	全资子公司	福州	房地产	42433	房地产开发	52962.87		100%	100%	是			
福州特发实业有限公司	全资子公司	福州	贸易	2000	电子产品、家用电器、建筑材料、针纺织品、日用百货、五金交电、在色金属、塑料制品、副食品的批发、零售	2000		100%	100%	是			
上海天骄房地产有限责任公司	全资子公司	上海	房地产	2000	房地产开发经营，建材、金属材料、矿产品的销售。	16300		100%	100%	是			
福建汇友源房地产开发有限公司	全资子公司	福州	房地	21000	房地产开发，房产租赁，物业管理；市政工程、园林绿化、装修	20771.81		100%	100%	是			

			产		设计							
福州开发区华康实业有限公司	全资子公司	福州	房地产	32900	房地产开发;计算机软件的开发及设备维护,数据处理,智能化系统技术的研究与开发;酒店投资管理;对房地产业的投资;机械设备、电子产品、家用电器、通讯器材,五金交电、建筑材料、汽车配件、化工产品、塑料制品、日用百货的批发	28068.64		100%	100%	是		
福州康嘉房地产开发有限公司 (注4、注12)	全资子公司	福州	房地产	26000	房地产开发,商品房销售;建筑材料代购代销;物业管理。	28134.78		100%	100%	是		
阳光城集团陕西实业有限公司(注14)	全资子公司	咸阳	房地产	2000	房地产开发,房地产咨询、服务、销售;建筑材料销售	1998.32		100%	100%	是		
福建宏辉房地产开发有限公司	全资子公司的控股子公司	福州闽侯	房地产	79600	房地产业开发、对房地产业的投资	40569.97		51%	51%	是	38,861.81	
福州滨江房地产开发有限公司 (注5、注7)	全资子公司	福州	房地产	28556	房地产开发、销售	14548.77		50.97%	50.97%	是	24,211.65	
阳光城集团陕西物业管理有限公司(注15)	全资子公司的子公司	西安	物业管理	100	物业管理	113.58		100%	100%	是		

注1. 根据公司第六届董事会第二十二次会议决议, 同意公司下属全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司对其下属全资子公司福州阳光新界房地产开发有限公司(以下简称“阳光新界房地产”)增资 30,000.00 万元人民币, 增资后, 阳光新界房地产注册资本由 1,000.00 万元增加至 31,000.00 万元。增资后, 福建汇友源房地产开发有限公司仍持有阳光新界房地产 100%股权(详见公司 2010 年 4 月 15 日公告)。

注2. 根据公司第六届董事会第二十三次会议决议, 同意华融国际信托有限责任公司对公司下属全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司的全资子公司福州阳光新界房地产开发有限公司(以下简称“阳光新界房地产”)增资 54,000.00 万元人民币, 其中 30,000.00 万元计入阳光新界房地产注册资本金、24,000.00 万元计入阳光新界房地产资本公积。增资后, 阳光新界房地产注册资本由 31,000.00 万元增加至 61,000.00 万元。增资后, 福建汇友源房地产开发有限公司持有阳光新界房地产 50.82%股权, 华融国际信托有限责任公司持有阳光新界房地产 49.18%股权(详见公司 2010 年 4 月 29 日公告)。

注3. 根据公司第六届董事会第二十三次会议决议, 同意对公司下属全资子公司福州汇友房地产开发有限公司(以下简称“汇友房地产”)增资 15,473.00 万元人民币, 增资后, 汇友房地产注册资本由 4,527.00 万元增加至 20,000.00 万元。增资后, 公司仍持有福州汇友房地产开发有限公司 100%股权(详见公司 2010 年 4 月 29 日公告)。

注4. 根据公司第六届董事会第二十三次会议决议, 同意对公司下属全资子公司福州康嘉房地产开发有限公司(以下简称“康嘉房地产”)增资 12,200.00 万元人民币, 增资后, 康嘉房地产注册资本由 800.00 万元增加至 13,000.00 万元。增资后, 公司仍持有福州康嘉房地产开发有限公司 100%股权(详见公司 2010 年 4 月 29 日公告)。

注5. 根据公司第六届董事会第二十四次会议决议, 同意公司受让福建望城投资发展有限公司持有的福州滨江房地产开发有限公司 100%股权, 受让后, 公司持有福州滨江房地产开发有限公司 100%股权(详见公司 2010 年 5 月 12 日公告)。

注6. 根据公司第六届董事会第二十五次会议决议, 同意公司与公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)各自出资 8,000.00 万元和 2,000.00 万元共同组建阳光城集团兰州实业有限公司(以下简称“兰州实业”)。公司持有兰州实业 80%股权, 阳光房地产持有兰州实业 20%股权(详见公司 2010 年 6 月 23 日公告)。

注7. 根据公司第六届董事会第二十六次会议决议, 同意中信信托有限责任公司对公司下属

全资子公司福州滨江房地产开发有限公司（以下简称“滨江房地产”）增资 35,000.00 万元人民币，其中 14,000.00 万元计入滨江房地产注册资本金、21,000.00 万元计入滨江房地产资本公积。增资后，滨江房地产注册资本由 14,556.00 万元增加至 28,556.00 万元。增资后，公司持有滨江房地产 50.97% 股权，中信信托有限责任公司持有滨江房地产 49.03% 股权（详见公司 2010 年 7 月 7 日公告）。

注8. 根据公司第六届董事会第二十七次会议决议，同意公司出资 7,000.00 万元与上海升龙投资集团有限公司共同组建福建金融国际中心建设有限公司（以下简称“金融国际中心”）。金融国际中心注册资本 14,000.00 万元，公司持有金融国际中心 50% 股权。（详见公司 2010 年 7 月 22 日公告）

注9. 根据公司第六届董事会第二十七次会议决议，同意公司与公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）各自出资 8,000.00 万元和 2,000.00 万元共同组建阳光城集团广西实业有限公司（以下简称“广西实业”）。公司持有广西实业 80% 股权，阳光房地产持有广西实业 20% 股权。（详见公司 2010 年 7 月 22 日公告）

注10. 根据公司第六届董事会第二十八次会议决议，同意公司下属子公司阳光城集团广西实业有限公司（以下简称“广西实业”）与自然人杨欣各自出资 9,000.00 万元和 1,000.00 万元共同组建阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司（以下简称“兰州梨花岛”）。广西实业持有兰州梨花岛 90% 股权（详见公司 2010 年 8 月 19 日公告）

注11. 为了适应公司未来业务发展的需要，为公司开展业务做准备，公司与公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）各自出资 4,000.00 万元和 1,000.00 万元共同组建阳光城集团海南实业有限公司（以下简称“海南实业”）。公司持有海南实业 80% 股权，阳光房地产持有海南实业 20% 股权。（详见公司 2010 年 9 月 28 日公告）

注12. 根据公司第六届董事会第三十一次会议决议，同意对公司下属全资子公司福州康嘉房地产开发有限公司（以下简称“康嘉房地产”）增资 13,000.00 万元人民币，增资后，康嘉房地产注册资本由 13,000.00 万元增加至 26,000.00 万元。增资后，公司仍持有福州康嘉房地产开发有限公司 100% 股权（详见公司 2010 年 10 月 28 日公告）。

注13. 为适应公司未来业务发展的需要，为公司开展业务做准备，公司与公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）各自出资 4,000.00 万元和 1,000.00 万元共同组建阳光城科技发展（北京）有限公司（以下简称“北京子公司”）。公司持有北

京子公司 80%股权,阳光房地产持有北京子公司 20%股权(详见公司 2010 年 10 月 28 日公告)。

注14. 公司下属全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司原名咸阳上林西苑房地产开发有限公司,于 2010 年 10 月 29 日完成企业名称及地址的工商变更登记手续。

注15. 2010 年 11 月 23 日,公司下属全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司(以下简称“陕西实业”)受让自然人李玉杰持有的陕西圣莎物业管理有限公司(以下简称“圣莎物业”)100%股权,受让后,陕西实业持有圣莎物业 100%股权。受让后圣莎物业更名为阳光城集团陕西物业管理有限公司(详见公司 2010 年 11 月 24 日公告)。

注16. 根据公司第六届董事会第三十二次会议决议,同意公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)与上海美彤实业发展有限公司各自出资 1,650.00 万元和 1,350.00 万元共同组建福州大恒房地产开发有限公司(以下简称“大恒房地产”),阳光房地产持有大恒房地产 55%股权。(详见公司 2010 年 12 月 4 日公告)

注17. 本年不存在母公司拥有半数以上表决权,但未能对其形成控制的被投资单位。

## (二) 合并范围发生变更的说明

### 1. 与上年相比本年新增合并单位 9 家,原因为:

- (1) 根据公司第六届董事会第二十四次会议决议,同意公司受让福建望城投资发展有限公司持有的福州滨江房地产开发有限公司 100%股权,受让后,公司持有福州滨江房地产开发有限公司 100%股权(详见公司 2010 年 5 月 12 日公告)。
- (2) 2010 年 11 月 23 日,公司下属全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司(以下简称“陕西实业”)受让自然人李玉杰持有的陕西圣莎物业管理有限公司(以下简称“圣莎物业”)100%股权,受让后,陕西实业持有圣莎物业 100%股权。受让后圣莎物业更名为阳光城集团陕西物业管理有限公司(详见公司 2010 年 11 月 24 日公告)。
- (3) 根据公司第六届董事会第二十五次会议决议,同意公司与公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)各自出资 8,000.00 万元和 2,000.00 万元共同组建阳光城集团兰州实业有限公司(以下简称“兰州实业”)。公司持有兰州实业 80%股权,阳光房地产持有兰州实业 20%股权(详见公司 2010 年 6 月 23 日公告)
- (4) 根据公司第六届董事会第二十七次会议决议,同意公司出资 7,000.00 万元与上海升龙投资集团有限公司共同组建福建金融国际中心建设有限公司(以下简称“金融国际中心”)。金融国际中心注册资本 14,000.00 万元,公司持有金融国际中心 50%股权。

- (5) 根据公司第六届董事会第二十七次会议决议, 同意公司与公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)各自出资 8,000.00 万元和 2,000.00 万元共同组建阳光城集团广西实业有限公司(以下简称“广西实业”)。公司持有广西实业 80%股权, 阳光房地产持有广西实业 20%股权(详见公司 2010 年 7 月 22 日公告)
- (6) 根据公司第六届董事会第二十八次会议决议, 同意公司下属子公司阳光城集团广西实业有限公司(以下简称“广西实业”)与自然人杨欣各自出资 9,000.00 万元和 1,000.00 万元共同组建阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司(以下简称“兰州梨花岛”)。广西实业持有兰州梨花岛 90%股权(详见公司 2010 年 8 月 19 日公告)
- (7) 为了适应公司未来业务发展的需要, 为公司开展业务做准备, 公司与公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)各自出资 4,000.00 万元和 1,000.00 万元共同组建阳光城集团海南实业有限公司(以下简称“海南实业”)。公司持有海南实业 80%股权, 阳光房地产持有海南实业 20%股权。(详见公司 2010 年 9 月 28 日公告)
- (8) 为适应公司未来业务发展的需要, 为公司开展业务做准备, 公司与公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)各自出资 4,000.00 万元和 1,000.00 万元共同组建阳光城科技发展(北京)有限公司(以下简称“北京子公司”)。公司持有北京子公司 80%股权, 阳光房地产持有北京子公司 20%股权(详见公司 2010 年 10 月 28 日公告)。
- (9) 根据公司第六届董事会第三十二次会议决议, 同意公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)与上海美彤实业发展有限公司各自出资 1,650.00 万元和 1,350.00 万元共同组建福州大恒房地产开发有限公司(以下简称“大恒房地产”), 阳光房地产持有大恒房地产 55%股权。(详见公司 2010 年 12 月 4 日公告)

2. 本年减少合并单位 0 家。

(三) 本期新纳入合并范围的主体(单位: 人民币万元)

名称	期末净资产	本期净利润
福州滨江房地产开发有限公司	49,353.37	-189.54
阳光城集团陕西物业管理有限公司	93.84	-0.58
阳光城集团兰州实业有限公司	1,968.86	-31.14
福建金融国际中心建设有限公司	13,916.46	-83.54
阳光城集团广西实业有限公司	1,993.85	-6.15

阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	12,910.50	-89.50
阳光城集团海南实业有限公司	938.57	-61.43
阳光城科技发展(北京)有限公司	1000.00	
福州大恒房地产开发有限公司	2,966.11	-33.89

(四) 本期发生的非同一控制下企业合并(单位:人民币万元)

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
福州滨江房地产开发有限公司	5.87	合并成本减去合并日被合并方可辨认净资产公允价值的差额
阳光城集团陕西物业管理有限公司	19.16	合并成本减去合并日被合并方可辨认净资产公允价值的差额

## 七、合并报表主要项目注释(2010年12月31日)

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元,凡未注明年初数的均为期末数)

### 1. 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	原币金额	折算汇率	人民币金额	原币金额	折算汇率	人民币金额
<b>库存现金</b>						
人民币	1,961,785.88	1.0000	1,961,785.88	821,816.46	1.0000	821,816.46
小计			1,961,785.88			821,816.46
<b>银行存款</b>						
人民币	681,543,914.45	1.0000	681,543,914.45	433,729,228.71	1.0000	433,729,228.71
美元	537,629.45	6.6227	3,560,558.56	370,466.65	6.8282	2,529,620.38
港币	459.07	0.85093	390.64	640.88	0.8805	564.29
日元				8,441,212.00	0.0738	622,809.50
新加坡币	0.08	5.1250	0.41	0.08	4.8750	0.39
欧元	254.75	8.8065	2,243.46	264.21	9.7971	2,588.50
小计			685,107,107.52			436,884,811.77
<b>其他货币资金</b>						
人民币	11,672,009.76	1.0000	11,672,009.76	34,532,811.82	1.0000	34,532,811.82
小计			11,672,009.76			34,532,811.82
<b>合计</b>			698,740,903.16			472,239,440.05

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	3,464,325.00	27,810,919.33
客户购房按揭贷款保证金	2,992,438.13	2,523,892.49
信用证保证金	5,108,742.50	4,198,000.00
用于担保的定期存款或通知存款		
远期结汇保证金	85,000.00	
其他保证金	21,504.13	
合计	11,672,009.76	34,532,811.82

## 2. 应收票据

(1) 应收票据的分类:

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	500,000.00	515,000.00
商业承兑汇票		
合计	500,000.00	515,000.00

(2) 期末无已质押的应收票据。

(3) 期末无未到期已贴现的银行承兑汇票。

(4) 期末无已背书未到期的应收票据。

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

(6) 期末无关联方应收票据金额。

## 3. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2、按组合计提坏账准备的应收账款	396,031,992.82	100.00%	2,799,373.40	0.71%	174,891,201.60	100.00%	1,299,651.78	0.74%
组合1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	396,031,992.82	100.00%	2,799,373.40	0.71%	174,891,201.60	100.00%	1,299,651.78	0.74%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	396,031,992.82	100.00%	2,799,373.40		174,891,201.60	100.00%	1,299,651.78	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
1年以内	390,971,070.50	98.72%	1,954,855.36	0.50%	171,591,544.92	98.11%	857,957.71	0.50%
1-2年	3,743,294.56	0.95%	187,164.73	5.00%	1,499,094.87	0.86%	74,954.74	5.00%
2-3年	4,868.58	0.00%	973.72	20.00%	1,778,471.93	1.02%	355,694.39	20.00%
3年以上	1,312,759.18	0.33%	656,379.59	50.00%	22,089.88	0.01%	11,044.94	50.00%
合计	396,031,992.82	100.00%	2,799,373.40		174,891,201.60	100.00%	1,299,651.78	

- (2) 期末无单独进行减值测试的应收账款。
- (3) 无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。
- (4) 期末应收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。
- (5) 期末无关联方应收账款。
- (6) 期末应收账款中欠款金额前五名：

债务人排名	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	客户	57,094,000.05	1年以内	14.42%
第二名	客户	39,566,765.00	1年以内	9.99%
第三名	客户	29,643,150.00	1年以内	7.49%
第四名	客户	14,149,140.25	1年以内	3.57%
第五名	客户	10,443,218.00	1年以内	2.64%
合计		150,896,273.30		38.11%

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

#### 4. 预付账款

- (1) 预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,046,006,139.56	99.51%	338,085,747.65	98.80%
1-2年	2,799,809.44	0.27%	2,308,859.67	0.67%
2-3年	563,311.93	0.05%	1,816,698.30	0.53%
3年以上	1,816,698.30	0.17%		
合计	1,051,185,959.23	100.00%	342,211,305.62	100.00%

(2) 期末账龄超过 1 年的预付款项金额为 5,179,819.67 元, 大额如下:

项目	金额	未及时结算原因
福建新康辉工程发展有限公司	1,659,575.00	工程款, 未结算
福建翔锋建筑工程有限公司	1,798,698.30	材料款, 未结算

(3) 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
福建名筑实业集团有限公司	承建商	527,539,982.02	1年以内	工程款, 未结算
福州市马尾区国土资源局	非关联方	292,250,000.00	1年以内	预付土地款
咸阳市秦都区拆迁征地资金管理办公室	非关联方	50,674,101.00	1年以内	预付征地款
闽侯县易恒园艺有限公司	供应商	25,000,000.00	1年以内	工程款, 未结算
华融国际信托有限责任公司	非关联方	16,493,150.69	1年以内	股权收益权转让款, 未结算
合计		911,957,233.71		

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

## 5. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	152,241,014.82	75.75%			15,971,416.65	67.82%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	48,746,447.32	24.25%	1,614,870.16	3.31%	7,577,630.93	32.18%	778,131.52	10.27%
组合1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	48,746,447.32	24.25%	1,614,870.16	3.31%	7,577,630.93	32.18%	778,131.52	10.27%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	200,987,462.14	100.00%	1,614,870.16		23,549,047.58	100.00%	778,131.52	

组合中，单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
福州市国土资源局	100,000,000.00			海西金融大厦的建设项目保证金，分三期予以返还，其中：地下室项板施工完成时返还50%，结构高度达到建筑高度一半时返还30%，结构封顶时返还20%，不会产生坏账
阳光城集团山西实业有限公司	31,013,012.00			公司与公司子公司阳光房地产对山西实业的投资款3000万元及往来款，山西实业于2011年1月5日成立
出口退税额	21,228,002.82			符合国家相关规定的出口退税款，不会产生坏账
合计	152,241,014.82			

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
1年以内	44,462,603.76	91.21%	222,313.04	0.50%	2,454,496.95	32.39%	12,272.50	0.50%
1-2年	992,297.46	2.04%	49,614.87	5.00%	2,759,987.88	36.42%	137,999.39	5.00%
2-3年	1,009,436.00	2.07%	201,887.20	20.00%	1,845,711.40	24.36%	369,142.28	20.00%
3年以上	2,282,110.10	4.68%	1,141,055.05	50.00%	517,434.70	6.83%	258,717.35	50.00%
合计	48,746,447.32	100.00%	1,614,870.16		7,577,630.93	100.00%	778,131.52	

- (2) 期末其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。
- (3) 期末其他应收款中关联方款项为3,204,650.66元，占其他应收款年末余额1.59%，详见本附注八(二)4。
- (4) 期末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例
福州市国土资源局	非关联方	海西金融大厦建设保证金	100,000,000.00	1年以内	49.75%
阳光城集团山西实业有限公司	全资子公司	公司与公司子公司对山西实业投资款3000万元及往来款，山西实业于2011年1月5日成立	31,013,012.00	1年以内	15.43%
其他应收款（出口退税）	非关联方	出口退税款	21,228,002.82	1年以内	10.56%
咸阳市土地交易厅	非关联方	第三宗地“上林雅苑”招拍挂竞买保证金	20,000,000.00	1年以内	9.95%
福州德英杰贸易有限公司	非关联方	往来款	17,000,000.00	1年以内	8.46%
合计			189,241,014.82		94.15%

(5) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(6) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

## 6. 存货及存货跌价准备

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	8,013,015.61	-	8,013,015.61	21,006,415.98	-	21,006,415.98
开发成本	2,645,533,701.03	-	2,645,533,701.03	1,822,661,529.01	-	1,822,661,529.01
开发产品	517,058,695.21	-	517,058,695.21	364,959,932.51	-	364,959,932.51
出租开发产品	50,123,220.34	-	50,123,220.34	51,216,942.62	-	51,216,942.62
合计	3,220,728,632.19	-	3,220,728,632.19	2,259,844,820.12	-	2,259,844,820.12

注：以存货作抵押，共取得银行借款 1,135,774,960.61 元，详见本附注十（一）1。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
丹宁顿小镇	2007年9月	2011年12月	132,163.33万元	114,524,620.10	236,303,328.27
阳光上城A组团	2012年6月	2013年12月	34,450.00万元	7,193,195.50	6,826,149.50
乌山荣域	2007年6月	2010年6月	137,960.87万元		367,895,303.37
阳光理想城四期 (阳光上城B组团)	2010年6月	2012年12月	60,000.00万元	15,674,492.70	9,863,021.00
阳光白金瀚宫	2007年6月	2010年8月	96,618.00万元		220,223,861.08
阳光理想城三期 (阳光上城C组团)	2011年7月	2014年12月	17,195.36万元	37,168,365.83	36,139,983.00
阳光假日广场	2011年7月	2013年12月	37,000.00万元	109,646,009.00	3,335,329.00
阳光·新界	2010年3月	2013年12月	208,300.00万元	652,631,518.33	125,016,073.00
上林西苑	2012年4月	2013年12月	105,000.00万元	192,609,144.30	189,986,425.96
南屿滨江城	2011年12月	2015年12月	377,077.00万元	728,571,636.90	627,072,054.83
海西金融大厦	2010年12月	2014年6月	150,000.00万元	335,837,443.68	
闽侯城南新区	2011年6月	2014年6月	126,826.00万元	361,252,391.17	
马尾7号地(未立项)				85,053,566.00	
梨花岛(未立项)				1,300,518.26	
马尾八号地(未立项)				260,852.05	
陕西实业(未立项)				3,809,947.21	
<b>合计</b>				<b>2,645,533,701.03</b>	<b>1,822,661,529.01</b>

## (2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
阳光城三期	2007年12月	11,233,270.43	688,647.48	649,779.11	11,272,138.80
阳光城二区	2004年12月	8,103,711.71		639,045.04	7,464,666.67
罗星花园	1998年6月	48,265.89			48,265.89
上海天骄大厦	2005年11月	13,313,089.48			13,313,089.48
丹宁顿A1区	2009年12月	29,927,938.62		20,290,232.68	9,637,705.94
丹宁顿A2区	2010年12月		269,899,481.00	79,749,569.78	190,149,911.22
丹宁顿B1区	2010年12月		104,608,063.00	103,935,877.15	672,185.85
阳光白金翰宫	2009年12月	245,177,788.31	363,497,220.32	421,694,173.39	186,980,835.24
阳光乌山荣域	2010年6月	57,155,868.07	480,893,736.54	440,529,708.49	97,519,896.12
<b>合计</b>		<b>364,959,932.51</b>	<b>1,219,587,148.34</b>	<b>1,067,488,385.64</b>	<b>517,058,695.21</b>

## (3) 出租开发产品:

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
阳光城三期阳光城1-5层部分商业用房	2007.12	53,327,744.95	2,110,802.33	237,860.52	1,331,582.80		53,565,605.47	3,442,385.13
合计		53,327,744.95	2,110,802.33	237,860.52	1,331,582.80	-	53,565,605.47	3,442,385.13

## (4) 存货的说明(计入期末开发成本余额的借款费用资本化金额)

开发成本项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末开发成本-资本化余额
			本期转入开发产品金额	其他减少	
丹宁顿小镇	35,204,054.23	23,710,500.00	22,452,700.00		36,461,854.23
阳光白金瀚宫	423,449.17	31,429,745.09	31,853,194.26		-
乌山荣域	31,505,301.48	12,587,812.50	44,093,113.98		-
合计	67,132,804.88	67,728,057.59	98,399,008.24	-	36,461,854.23

## 7. 持有至到期投资

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
华融国际信托有限公司信托理财产品		140,000,000.00		140,000,000.00
中信信托有限责任公司基金投资		150,000,000.00		150,000,000.00
合计		290,000,000.00		290,000,000.00

i. 根据公司第六届董事会第二十三次会议决议, 同意华融国际信托有限责任公司对公司下属全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司(以下简称“汇友源房地产”)的全资子公司福州阳光新界房地产开发有限公司(以下简称“阳光新界房地产”)增资 54000 万元人民币, 其中 30000 万元计入阳光新界房地产注册资本金、24000 万元计入阳光新界房地产资本公积。增资的先决条件之一: “华融·阳光新界股权投资集合资金信托计划”(以下简称“简称信托计划”)成立。本信托计划总规模为人民币 54000 万元, 其中优先级受益权的募集规模为人民币 40000 万元, 由投资者以现金认购; 劣后级受益权的募集规模为人民币 14000 万元, 全部由汇友源房地产以现金认购。本信托计划的预定期限为 2010 年 5 月 20 日至 2011 年 5 月 19 日止。(详见公司 2010 年 4 月 29 日公告)。

ii. 公司于 2010 年 7 月 22 日股东会审议通过《关于全资子公司滨江房地产发行“股权投资集合资金信托计划”暨与中信信托签署〈滨江房地产增资协议〉的议案》, 为

促进滨江房地产所开发的项目的建设进度，增强其项目开发的资金配套能力，同意公司及全资子公司滨江房地产与中信信托有限责任公司签署《福州滨江房地产开发有限公司之增资协议》，中信信托设立“中信阳光·滨江股权投资集合资金信托计划”总规模预计 3.5 亿元，期限 3 年；其中 1.5 亿元次级由本公司认购、2 亿元优先级由工行福建分行协助公司向其高端客户定向推介销售。（详见附注十（一）、3（3））

## 8. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
福州阳光物业服务服务有限公司	权益法	2,025,000.00	1,066,800.87	-325,833.08	740,967.79	36.82%	36.82%				
阳光城集团常州君德投资有限公司	权益法	26,000,000.00	25,964,368.99	-2,054,077.45	23,910,291.54	26.00%	26.00%				
合计			27,031,169.86	-2,379,910.53	24,651,259.33				-		-

### (1) 合营企业及联营企业主要信息

被投资单位	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例
联营企业							
福州阳光物业服务服务有限公司	有限责任公司	马尾	叶兰	商品房物业管理	550.00	36.82%	36.82%
阳光城集团常州君德投资有限公司	有限责任公司	常州	林建春	投资公司	10,000.00	26.00%	26.00%

被投资单位	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业					
福州阳光物业服务服务有限公司	8,580,398.90	6,533,926.72	2,046,472.18	13,661,896.57	-884,935.03
阳光城集团常州君德投资有限公司	279,463,122.20	187,500,550.00	91,962,572.20	500,000.00	-7,900,297.88

## 9. 固定资产及累计折旧

项目	年初数	本期增加	其他转入	本期减少	期末数
<b>一、原价合计</b>	<b>39,608,875.15</b>	<b>2,982,021.65</b>	<b>139,237.00</b>	<b>1,933,506.00</b>	<b>40,796,627.80</b>
房屋建筑物	22,771,173.82				22,771,173.82
机器设备	6,530,843.51				6,530,843.51
运输设备	7,199,818.00	2,557,998.48		1,929,481.00	7,828,335.48
其他	3,107,039.82	424,023.17	139,237.00	4,025.00	3,666,274.99
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>20,830,597.54</b>	<b>2,110,017.88</b>	<b>14,856.72</b>	<b>968,460.50</b>	<b>21,987,011.64</b>
房屋建筑物	10,206,376.43	540,815.36			10,747,191.79
机器设备	5,683,530.48	199,538.60			5,883,069.08
运输设备	2,780,591.78	1,012,261.91		968,013.26	2,824,840.43
其他	2,160,098.85	357,402.01	14,856.72	447.24	2,531,910.34
<b>三、固定资产减值准备 累计金额合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
房屋建筑物					
机器设备					
运输设备					-
其他					-
<b>四、固定资产净额</b>	<b>18,778,277.61</b>	<b>872,003.77</b>	<b>124,380.28</b>	<b>965,045.50</b>	<b>18,809,616.16</b>
房屋建筑物	12,564,797.39	-540,815.36	-	-	12,023,982.03
机器设备	847,313.03	-199,538.60	-	-	647,774.43
运输设备	4,419,226.22	1,545,736.57		961,467.74	5,003,495.05
其他	946,940.97	66,621.16	124,380.28	3,577.76	1,134,364.65

注 1: 本期增加 2,982,021.65 元, 本期其他转入固定资产原值 139,237.00 元系公司收购陕西圣莎物业管理有限公司 (更名为阳光城集团陕西物业管理有限公司) 所致。

注 2: 本期计提折旧 2,110,017.88 元, 本期其他转入累计折旧 14,856.72 元系公司收购陕西圣莎物业管理有限公司 (更名为阳光城集团陕西物业管理有限公司) 所致。

注 3: 期末无用于抵押或担保的固定资产。

## 10. 无形资产

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>1、账面原值合计</b>	<b>2,240,660.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>-</b>	<b>2,250,660.00</b>
(1) 土地使用权	2,220,660.00			2,220,660.00
(2) 软件使用权	20,000.00	10,000.00		30,000.00
<b>2、累计摊销合计</b>	<b>783,888.00</b>	<b>60,183.17</b>	<b>-</b>	<b>844,071.17</b>
(1) 土地使用权	775,888.00	55,516.50		831,404.50
(2) 软件使用权	8,000.00	4,666.67		12,666.67
<b>3、无形资产账面净值合计</b>	<b>1,456,772.00</b>	<b>-50,183.17</b>	<b>-</b>	<b>1,406,588.83</b>
(1) 土地使用权	1,444,772.00	-55,516.50	-	1,389,255.50
(2) 软件使用权	12,000.00	5,333.33	-	17,333.33
<b>4、减值准备合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(1) 土地使用权	-	-	-	-
(2) 软件使用权	-	-	-	-
<b>无形资产账面价值合计</b>	<b>1,456,772.00</b>	<b>-50,183.17</b>	<b>-</b>	<b>1,406,588.83</b>
(1) 土地使用权	1,444,772.00	-55,516.50	-	1,389,255.50
(2) 软件使用权	12,000.00	5,333.33	-	17,333.33

注1. 本期摊销额为 60,183.17 元。

注2. 期末无用于抵押或担保的无形资产。

## 11. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	期初减值准备	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
福建阳光房地产开发有限公司	3,642,290.38				3,642,290.38	
福州滨江房地产开发有限公司			58,733.50		58,733.50	
阳光城集团陕西物业管理服务有限公司			191,625.56		191,625.56	
<b>合计</b>	<b>3,642,290.38</b>	<b>-</b>	<b>250,359.06</b>	<b>-</b>	<b>3,892,649.44</b>	<b>-</b>

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

## 12. 长期待摊费用

项目	原始金额	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
办公楼及品牌体验馆中心装修费	190,320.00		190,320.00	-		190,320.00	
合计	190,320.00		190,320.00	-	-	190,320.00	

## 13. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债：

项目	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	1,037,408.08	515,067.17
小 计	<b>1,037,408.08</b>	<b>515,067.17</b>
<b>递延所得税负债：</b>		
公允价值变动及非同一控制下合并所产生的公允价值与合并成本的差异	20,465,888.66	23,111,009.20
小 计	<b>20,465,888.66</b>	<b>23,111,009.20</b>

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细：

项目	金额
<b>可抵扣差异项目：</b>	
坏账准备	4,149,632.33
合 计	<b>4,149,632.33</b>
<b>应纳税差异项目：</b>	
公允价值变动及非同一控制下合并所产生的公允价值与合并成本的差异	81,863,554.64
合 计	<b>81,863,554.64</b>

## 14. 资产减值准备

项目	年初数	本期转入数	本期增加额	本期减少额		期末数
				转回	转销	
一、坏帐准备	2,077,783.30	7,278.05	2,329,182.21			4,414,243.56
二、存货跌价准备						-
三、可供出售金融资产减值准备						-
四、持有至到期投资减值准备						-
五、长期股权投资减值准备						-
六、投资性房地产减值准备						-
七、固定资产减值准备						-
八、工程物资减值准备						-
九、在建工程减值准备						-
十、无形资产减值准备						-
十一、商誉减值准备						-
<b>合计</b>	<b>2,077,783.30</b>	<b>7,278.05</b>	<b>2,329,182.21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,414,243.56</b>

注：本期转入数系公司收购公司收购陕西圣莎物业管理有限公司（更名为阳光城集团陕西物业管理有限公司）所致。

## 15. 短期借款

(1) 短期借款分类：

借款类别	期末数	年初数
质押借款		8,530,000.00
保证借款	133,673,298.48	132,953,026.35
抵押借款	54,000,000.00	385,371,517.71
押汇借款	21,566,817.38	20,512,348.17
<b>合计</b>	<b>209,240,115.86</b>	<b>547,366,892.23</b>

(2) 抵押、质押及担保情况情况详见附注八（二）2及附注十（一）1、2。

## 16. 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	6,928,650.00	5,000,000.00
商业承兑汇票		9,955,200.00
合计	6,928,650.00	14,955,200.00

注：期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东票据金额。

## 17. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下：

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	294,316,415.91	96.41%	89,407,418.54	74.56%
1-2年	937,902.36	0.31%	743,910.78	0.62%
2-3年	540,381.24	0.18%	26,519,179.57	22.12%
3年以上	9,466,204.51	3.10%	3,239,718.38	2.70%
合计	305,260,904.02	100.00%	119,910,227.27	100.00%

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

(3) 期末余额中无欠关联方款项；

(4) 账龄超过 1 年应付账款有 10,944,488.11 元，占应付账款总额的比例为 3.59%，其中大额如下：

单位名称	金额	未结转原因	备注
中建七局三公司	5,785,687.38	工程款，未结算	
中建保华	1,400,000.00	工程款，未结算	
深圳市晟昌实业有限公司	499,212.84	货款，未结算	
合计	7,684,900.22		

## 18. 预收账款

(1) 预收账款账龄分析列示如下：

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	423,719,319.25	90.33%	829,991,300.53	97.64%
1-2年	43,197,062.07	9.21%	18,290,917.52	2.15%
2-3年	1,066,090.84	0.23%	1,744,822.84	0.21%
3年以上	1,075,382.91	0.23%	10,575.60	0.00%
合计	469,057,855.07	100.00%	850,037,616.49	100.00%

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

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款:

单位名称	金额	未结转原因	备注
BILLON UP LTD	1,172,398.05	未达到收入确认条件	
合计	1,172,398.05		

(4) 预售房产收款分项目分析列示如下:

项目名称	期末余额	年初余额
阳光乌山荣域	40,429,000.00	465,866,695.00
阳光白金瀚官	55,003,286.00	320,532,734.00
丹宁顿小镇	164,855,544.00	6,528,048.00
阳光城二区	1,822,544.00	1,627,332.00
罗星花园	9,323.60	9,323.60
阳光城三期		214.18
闽侯理想城四期	33,383,106.00	
阳光新界	119,857,988.00	
合计	415,360,791.60	794,564,346.78

## 19. 应付职工薪酬

项目	年初数	其他转入	本期增加	本期支付	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	80,746.55		19,962,949.35	16,622,334.62	3,421,361.28
二、职工福利费	99,420.00		900,787.59	992,271.59	7,936.00
三、社会保险费	103,898.87		762,823.82	729,123.29	137,599.40
其中：1、医疗保险费	35,959.35		167,463.39	70,751.55	132,671.19
2、基本养老保险费	2,946.00		526,052.26	526,086.26	2,912.00
3、年金缴费	-		-	-	-
4、失业保险费	64,183.52		27,528.41	90,023.73	1,688.20
5、工伤保险费	297.00		22,213.11	22,277.30	232.81
6、生育保险费	513.00		19,566.65	19,984.45	95.20
四、住房公积金	-		211,185.00	203,569.00	7,616.00
五、辞退福利	-				-
六、其他	494,235.41		126,624.44	42,474.63	578,385.22
合计	778,300.83	-	21,964,370.20	18,589,773.13	4,152,897.90

## 20. 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	65,009.55	-4,592,653.17
营业税	27,906,074.91	-12,177,339.98
城建税	1,911,045.37	-864,288.31
所得税	128,084,352.41	1,615,420.62
房产税	45,877.45	131,188.02
代扣个人所得税	8,582,640.63	113,244.26
印花税	185,684.92	-57,694.66
土地增值税	161,872,714.64	41,255,825.73
土地使用税	207,561.75	-
教育费附加	1,133,893.91	-486,029.66
防洪费	886.83	
合计	329,995,742.37	24,937,672.85

## 21. 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,177,339.10	403,672.50
短期借款应付利息	358,504.59	824,492.83
合计	1,535,843.69	1,228,165.33

## 22. 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
流通股	2,143,620.86	2,031,498.50	尚未支付
自然人	7,466,858.00	7,466,858.00	尚未支付
合计	9,610,478.86	9,498,356.50	

## 23. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下:

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	665,280,124.59	92.63%	63,264,893.17	74.27%
1-2年	47,993,707.15	6.68%	15,328,470.81	17.99%
2-3年	225,859.94	0.03%	3,292,462.00	3.86%
3年以上	4,736,644.06	0.66%	3,305,778.05	3.88%
合计	718,236,335.74	100.00%	85,191,604.03	100.00%

(2) 期末余额中欠持本公司 23.90%表决权股份的股东福建阳光集团有限公司往来款 4,759,414.00 元, 详见附注八(二)4;

(3) 期末余额中欠全部关联方款项为 151,514,529.32 元, 占其他应付款总额的比例为 21.10%, 详见附注八(二)4;

(4) 期末余额中账龄超过1年大额其他应付款:

单位名称	金额	未偿还原因	备注
泉州汇升发展有限公司	2,480,435.50	往来款, 尚未还款	
三期面积差	1,914,712.00	退补面积差	
福建新华都购物广场股份有限公司	1,200,000.00	往来款, 尚未还款	
阳光菁英俱乐部	326,400.00	往来款, 尚未还款	
合计	5,921,547.50		

(5) 金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容	备注
华融国际信托有限责任公司	162,720,000.00	借款	
上海升龙投资集团有限公司	149,900,000.00	往来款	
福建康田实业有限公司	146,622,696.22	借款及借款利息	
上海美彤实业发展有限公司	118,012,500.00	往来款	
丹宁顿暂收款-定金	34,937,639.00	定金	

## 24. 一年内到期的非流动负债

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

## 25. 长期借款

(1) 长期借款构成如下:

借款类别	币种	期末数		年初数	
		原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
抵押借款	人民币	1,080,000,000.00			
合计		1,080,000,000.00	-	-	-

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
工行高桥	2010-9-16	2013-8-23	人民币	浮动利率		300,000,000.00		
工行高桥	2010-8-27	2013-8-23	人民币	浮动利率		250,000,000.00		
工行福州 闽都支行	2010-3-26	2013-3-15	人民币	浮动利率		170,000,000.00		
工行福州 闽都支行	2010-4-27	2013-3-15	人民币	浮动利率		110,000,000.00		
工行高桥	2010-12-22	2013-8-23	人民币	浮动利率		100,000,000.00		
工行高桥	2010-12-23	2013-8-23	人民币	浮动利率		100,000,000.00		
合计						1,030,000,000.00		

(3) 无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

(4) 抵押、质押及担保情况详见附注八(二)2及附注十(一)1、2。

## 26. 股本

(1) 本公司已注册发行及实收股本如下:

项目	年初余额	本期变动增减(+, -)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1. 国有持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	73,134,412.00	-	87,761,294.00	73,134,412.00	5,225.00	160,900,931.00	234,035,343.00
其中：境内法人持股	73,129,515.00		87,755,418.00	73,129,515.00		160,884,933.00	234,014,448.00
境内自然人持股	4,897.00		5,876.00	4,897.00	5,225.00	15,998.00	20,895.00
4. 外资持股	-					-	-
其中：境外法人持股	-					-	-
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	73,134,412.00	-	87,761,294.00	73,134,412.00	5,225.00	160,900,931.00	234,035,343.00
二、无限售条件流通股							
1. 人民币普通股	94,367,321.00		113,240,785.00	94,367,321.00	-5,225.00	207,602,881.00	301,970,202.00
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
无限售条件流通股合计	94,367,321.00	-	113,240,785.00	94,367,321.00	-5,225.00	207,602,881.00	301,970,202.00
<b>合计</b>	<b>167,501,733.00</b>	<b>-</b>	<b>201,002,079.00</b>	<b>167,501,733.00</b>	<b>-</b>	<b>368,503,812.00</b>	<b>536,005,545.00</b>

- i. 股本变动情况的其他说明：2010 年 4 月公司实施了资本公积金 10:10 转增股本的方案，转增前公司总股本为 167,501,733 股，本次资本公积金转增股本 167,501,733 股，转增后公司总股本为 335,003,466 股。
- ii. 2010 年 9 月 16 日，根据 2010 年 9 月 3 日召开的 2010 年第三次临时股东大会决议，公司以 2010 年 6 月 30 日的总股本 335,003,466 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 6 股，共计送红股 201,002,079 股，本次送股完成后，公司总股本增至 536,005,545 股。
- iii. 根据深圳证券交易所的有关规定，上市公司董事、监事和高级管理人员离任半年内不得减持公司股票。2010 年 12 月 21 日，公司董事会、监事会进行换届选举，离任的董事、监事和高级管理人员所持有的公司股份，自离职之日起将全部锁定半年，所以本报告期高管有限售条件股份增加 5225 股。

## 27. 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、股本溢价				
（1）投资者投入的资本	321,320,726.11	229,005,000.00	167,501,733.00	382,823,993.11
（2）同一控制下企业合并的影响	-			-
小计	321,320,726.11	229,005,000.00	167,501,733.00	382,823,993.11
2、其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	-			-
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	-			-
（3）与计入股东权益项目相关的所得税影响	-			-
（4）其他	14,064,922.81			14,064,922.81
小计	14,064,922.81	-	-	14,064,922.81
合计	335,385,648.92	229,005,000.00	167,501,733.00	396,888,915.92

注 1、本期资本公积—股本溢价本期增加 229,005,000.00 元，其中：华融国际信托有限责任公司对公司下属全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司的全资子公司福州阳光新界房地产开发有限公司（以下简称“阳光新界”）增资 54000 万元人民币（其中 30000 万元计入阳光新界注册资本金、24000 万元计入阳光新界资本公积），增资后，福建汇友源房地产开发有限公司持有阳光新界 50.82% 股权，相应增加股本溢价 121,968,000.00 元；中信信托责任有

限公司对公司下属全资子公司福州滨江房地产开发有限公司（以下简称“滨江房地产”）增资 35000 万元人民币（其中 14000 万元计入滨江房地产注册资本金、21000 万元计入滨江房地产资本公积），增资后，公司持有滨江房地产 50.97% 股权，相应增加股本溢价 107,037,000.00 元。

注 2、本期资本公积—股本溢价本期减少 167,501,733.00 元，系 2010 年 4 月公司实施了资本公积金 10:10 转增股本的方案，本次资本公积金转增股本 167,501,733 股。

## 28. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	27,807,500.12	19,752,729.45		47,560,229.57
任意盈余公积				-
合计	27,807,500.12	19,752,729.45	-	47,560,229.57

## 29. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	332,393,554.04	
调 整 年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	-	
调整后 年初未分配利润	332,393,554.04	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	560,829,275.64	
减: 提取法定盈余公积	19,752,729.45	
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	235,004,930.76	2009年分配每股红利0.063元(含税)、2010年中期分配每股0.07(含税)且每10股送6股红股
转作股本的普通股股利		
<b>期末未分配利润</b>	<b>638,465,169.47</b>	

## 30. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项 目	本期发生额	上年同期数
主营业务收入	3,196,076,022.13	2,225,049,167.41
其他业务收入	5,599,832.45	7,390,387.69
营业成本	2,061,833,820.71	1,784,342,830.51

(2) 主营业务分行业及业务类别列示如下:

项 目	本期发生额		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 工 业				
(2) 商 业	1,029,651,834.88	997,387,322.97	882,824,755.81	856,591,462.84
其中：商品贸易	508,121,191.55	487,846,195.26	420,221,422.48	416,719,027.98
出口贸易	521,530,643.33	509,541,127.71	462,603,333.33	439,872,434.86
(3) 房地产业	2,165,315,642.00	1,062,226,904.43	1,342,224,411.60	926,157,467.61
其中：房地产销售	2,165,315,642.00	1,062,226,904.43	1,342,224,411.60	926,157,467.61
(4) 其他业务	1,108,545.25	507,010.51	-	
其中：房地产出租				
合 计	3,196,076,022.13	2,060,121,237.91	2,225,049,167.41	1,782,748,930.45

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下：

地区	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	2,674,545,378.80	1,550,580,110.20	1,762,445,834.08	1,342,876,495.59
华东地区	2,673,436,833.55	1,550,073,099.69	1,762,445,834.08	1,342,876,495.59
西北地区	1,108,545.25	507,010.51		
境外地区	521,530,643.33	509,541,127.71	462,603,333.33	439,872,434.86
合 计	3,196,076,022.13	2,060,121,237.91	2,225,049,167.41	1,782,748,930.45

(4) 房地产开发项目收入、成本分项列示如下：

项 目	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
阳光城三期	1,247,551.00	649,779.11	65,300,905.00	35,133,669.13
阳光城二区	873,000.00	639,045.04	3,279,041.00	2,564,761.29
丹宁顿小镇	371,456,412.00	203,975,679.61	327,100,384.00	250,124,629.47
乌山荣域	862,674,773.00	440,529,708.49	507,724,294.00	321,248,359.23
阳光白金瀚宫	929,063,906.00	416,432,692.18	342,635,743.60	234,371,650.81
天骄大厦			96,184,044.00	82,714,397.68
合 计	2,165,315,642.00	1,062,226,904.43	1,342,224,411.60	926,157,467.61

地区	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	2,165,315,642.00	1,062,226,904.43	1,342,224,411.60	926,157,467.61
华东地区	2,165,315,642.00	1,062,226,904.43	1,342,224,411.60	926,157,467.61
合 计	2,165,315,642.00	1,062,226,904.43	1,342,224,411.60	926,157,467.61

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称或排名	营业收入总额	占全部营业收入的比例
第一名	256,819,154.12	8.02%
第二名	176,268,589.75	5.51%
第三名	80,764,613.53	2.52%
第四名	62,831,840.00	1.96%
第五名	61,110,797.86	1.91%
合计	637,794,995.26	19.92%

### 31. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上年同期数	计缴标准
营业税	108,592,617.58	67,501,202.91	5%
城建税	7,379,996.53	4,321,813.04	7%或5%
教育费附加	4,427,848.67	2,773,932.00	3%或4%
土地增值税	166,288,451.62	62,618,325.83	
房产税	609,459.88	871,046.40	12%或1.2%
河道管理费	18.00	48,110.02	
土地使用税		100,000.00	
合计	287,298,392.28	138,234,430.20	

## 32. 销售费用

项目	本期发生数	上年同期数
职工薪酬	6,638,210.68	3,620,015.76
折旧费及无形资产摊销	173,908.72	135,571.45
运输及仓储费	9,017,750.11	7,468,139.12
汽车费	119,247.55	154,499.86
差旅费	372,687.64	62,341.00
招待费	184,633.23	1,718.30
业务宣传费	5,505,715.11	2,495,291.80
广告费	12,264,331.00	19,970,437.83
租赁费	187,960.00	220,983.30
办公费	1,017,555.39	610,460.65
邮电通讯费	357,671.03	193,972.80
销售代理费	532,124.70	6,283,726.77
售楼部费用	18,500.00	938,064.00
水电物业费	1,951,621.91	399,415.18
修理费	9,890.00	92,195.90
咨询/评估费/顾问费	2,673,109.00	630,000.00
保险费	166,444.51	125,117.94
其他费用	1,507,591.81	1,861,078.01
合计	42,698,952.39	45,263,029.67

## 33. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	8,175,330.18	3,963,749.58
税费	6,245,238.66	1,429,195.63
折旧及无形资产摊销	1,993,157.87	1,904,629.76
运输费	59,752.90	159,112.06
汽车费	1,048,347.23	806,036.79
差旅费	715,638.14	387,636.28
招待费	2,000,040.65	967,407.30
租赁费	877,805.57	612,905.25
董事会费用	400,889.49	41,259.52
办公费	1,100,563.47	551,289.96
邮电通讯费	199,025.59	362,650.68
水电物业费	285,490.22	338,301.18
审计费	1,527,916.00	1,063,196.21
咨询/评估费/顾问费	473,551.96	1,856,253.00
保险费	61,047.92	113,690.09
保荐费	15,600.00	1,000,000.00
信息披露费	550,482.00	260,000.00
其他费用	934,826.94	821,582.14
合计	26,664,704.79	16,638,895.43

### 34. 财务费用

类别	本期发生额	上年同期数
利息支出	20,909,461.92	11,411,439.21
减：利息收入	1,136,385.85	620,805.08
汇兑损益	951,371.40	233,270.61
其他	4,738,601.58	1,222,087.83
合计	25,463,049.05	12,245,992.57

### 35. 资产减值损失

项目	本期发生数	上年同期数
一、坏账准备	2,329,182.21	-434,940.23
二、存货跌价准备		
三、可供出售金融资产减值准备		-
四、持有至到期投资减值准备		-
五、长期股权投资减值准备		-
六、投资性房地产减值准备		-
七、固定资产减值准备		-
八、工程物资减值准备		-
九、在建工程减值准备		-
十、无形资产减值准备		-
十一、商誉减值准备		
合计	2,329,182.21	-434,940.23

### 36. 投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-2,379,910.53	20,486.38
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	55,201.37	87,182.03
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	-2,324,709.16	107,668.41

#### (2) 按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括:

被投资单位	本期发生额	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
福州阳光物业服务有限公司	-325,833.08	56,117.39	净利润调整
阳光城集团常州君德投资有限公司	-2,054,077.45	-35,631.01	净利润调整
合计	-2,379,910.53	20,486.38	

#### (3) 本公司投资收益汇回无重大限制;

### 37. 营业外收入

(1) 营业外收入按项目列示如下:

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	687,050.04	314.92	687,050.04
其中：处置固定资产利得	687,050.04	314.92	687,050.04
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
接受捐赠			
政府补助	1,514,368.00	6,192,269.00	910,000.00
盘盈			
其他	786,892.34	38,892.34	786,892.34
<b>合计</b>	<b>2,988,310.38</b>	<b>6,231,476.26</b>	<b>2,383,942.38</b>

(2) 本期取得的政府补助明细如下:

项目	本期发生额	备注
挖潜改造资金	910,000.00	
出口补贴	500,332.00	
出口信保补贴	104,036.00	
<b>合计</b>	<b>1,514,368.00</b>	

### 38. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	163,086.80	3,170.51	163,086.80
其中：固定资产处置损失	163,086.80	3,170.51	163,086.80
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	5,127,500.00	2,164,500.00	5,127,500.00
其中：公益性捐赠支出	5,102,500.00	2,164,500.00	5,102,500.00
其他	1,782,841.20	462,994.44	1,782,841.20
<b>合计</b>	<b>7,073,428.00</b>	<b>2,630,664.95</b>	<b>7,073,428.00</b>

### 39. 所得税费用

项目	本期发生额	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	196,631,566.88	58,812,475.02
递延所得税调整	-2,838,763.96	187,805.38
合计	193,792,802.92	59,000,280.40

### 40. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 加权平均净资产收益率 =  $P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$ , 其中: P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; NP 为归属于公司普通股股东的净利润; E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产; Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产; Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产; M0 为报告期月份数; Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数; Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数; Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动; Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 基本每股收益 =  $P0 \div S$

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

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

(3) 稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$  其中, P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润, 并考虑稀释性潜在普通股对其影响, 按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时, 应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响, 按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益, 直至稀释每股收益达到最小值。

### 41. 现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 146,646,849.43 元, 其中金额较大的项目如下:

项 目	本期金额
收到上海美彤实业	118,012,500.00
收陕西腾越成公司款	9,390,000.00
租金收入	5,414,078.97
收福建阳光集团往来款	4,544,932.60
利息收入	1,492,903.77

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 290,161,037.38 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期金额
支付国土资源局竞买保证金	120,000,000.00
与陕西上林苑投资公司往来款	28,504,507.96
付福州智硕商贸发展有限公司往来款	27,090,720.00
咸阳市土地交易厅竞买保证金	20,000,000.00
福州德英杰贸易	17,000,000.00
广告费	11,945,348.00
运输费	10,107,272.59

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金 327,930,851.83 元，具体如下：

项 目	本期金额
收福建康田实业借款	304,600,000.00
收其他货币资金（收回保证金）	23,330,851.83
合计	327,930,851.83

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金 7,280,000.00 元，具体如下：

项 目	本期金额
还华融信托借款本金	7,280,000.00

(5) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年同期数
一、将净利润调解为经营活动现金流量		
净利润	555,185,123.45	180,857,516.27
加：资产减值准备	2,329,182.21	-434,940.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,110,017.88	1,981,482.56
无形资产摊销	60,183.17	59,352.00
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-523,963.24	2,855.59
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	20,545,412.41	11,171,544.98
投资损失（收益以“-”号填列）	2,324,709.16	-107,668.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-522,340.91	76,374.95
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,645,120.54	-1,203,939.87
存货的减少（增加以“-”号填列）	-575,133,189.96	-307,980,328.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-942,279,078.34	644,904,471.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	215,229,760.87	255,537,394.86
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-723,319,303.84	784,864,116.40
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	687,068,893.40	437,706,628.23
减：现金的年初余额	437,706,628.23	188,001,000.48
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金等价物净增加额	249,362,265.17	249,705,627.75

(6) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期金额	上年同期数
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格：	145,487,749.79	
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	145,487,749.79	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	4,339,086.97	
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	141,148,662.82	
4、取得子公司的净资产	146,373,177.80	
流动资产	354,397,363.58	
非流动资产	124,380.28	
流动负债	208,148,566.06	
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息		
1、处置子公司及其他营业单位的价格		
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4、处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

## (7) 现金和现金等价物的构成：

项目	本期金额	上年同期数
一、现金	687,068,893.40	437,706,628.23
其中：库存现金	1,961,785.88	821,816.46
可随时用于支付的银行存款	685,107,107.52	436,884,811.77
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	687,068,893.40	437,706,628.23
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 八、关联方关系及其交易

## (一) 关联方情况

## 1、 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地址	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	母公司 对本公 司的持 股比例	母公 司对 本公 司的 表 决 权 比 例	本公 司最 终控 制方	组织机 构代 码
福建阳光集团 有限公司	控股股东	有限责 任公司	福州	吴洁	计算机及相关 设备、房地 产业的投 资、酒 店管 理咨 询服 务等	211,000.00	23.90%	23.90%	吴洁	73565843-6

注：第一大股东福建阳光集团有限公司为公司控股股东，对公司的持股比例和表决权比例分别为 23.90%。第二大股东方信隆融资担保有限公司对本公司的持股比例和表决权比例分别为 21.17%。东方信隆融资担保有限公司为福建阳光集团有限公司的全资子公司，福建阳光集团有限公司合并持有公司股份比例为 45.07%。

本公司的母公司注册资本（或实收资本、股本）变化情况：

（金额单位：万元）

母公司名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
福建阳光集团有限公司	151,000.00	60,000.00		211,000.00

## 2、 本公司的子公司情况：

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	组织机构代码
福州汇友房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	房地产开发	20,000.00	100.00%	100.00%	76856036-3
福建阳光房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	房地产开发	42,433.00	100.00%	100.00%	61144709-8
福州开发区华康实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	房地产开发	32,900.00	100.00%	100.00%	78453221-5
福州康嘉房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	房地产开发	26,000.00	100.00%	100.00%	71737722-7
福建汇友源房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	房地产开发	21,000.00	100.00%	100.00%	79176962-4
福州特发实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	贸易	2,000.00	100.00%	100.00%	74637741-0
上海天骄房地产有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	上海	房地产开发	2,000.00	母公司持有54%股份, 子公司阳光地产持有46%股份	100.00%	13220984-2
阳光城集团陕西实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	咸阳	房地产开发	2,000.00	100.00%	100.00%	66799830-7
福建宏辉房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州 闽侯	房地产开发	79,600.00	子公司阳光房地产持有51%, 建银国际资本管理(天津)49%	51.01%	78453945-X
福州凌骏工贸有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	贸易	1,000.00	100.00%	100.00%	69664335-3
福州滨江房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州	房地产开发	28,556.00	母公司持有50.97%, 中信信托持有49.03%	50.97%	69900021-4
福州阳光新界房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州	房地产开发	61,000.00	子公司汇友源房地产持有50.82%, 华融国际信托持有49.18%	50.82%	69664336-1
阳光城集团兰州实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	兰州	房地产开发	10,000.00	母公司持有80%股份, 子公司阳光地产持有20%股份	100.00%	55628658-5
阳光城集团广西有限公司	全资子公司	有限责任公司	南宁	房地产开发	10,000.00	母公司持有80%股份, 子公司阳光地产持有20%股份	100.00%	5641560-3
福建金融国际中心建设有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州	房地产开发	14,000.00	母公司持有50%股份, 上海升龙投资集团持有50%股份	50.00%	55759519-5
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	兰州	房地产开发	10,000.00	子公司广西实业持有90%股份, 杨欣持有10%股份	90.00%	56110638-2
阳光城集团海南实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	海南	房地产开发	5,000.00	母公司持有80%股份, 子公司阳光地产持有20%股份	100.00%	56241516-0
阳光城物业(陕西)有限公司	全资子公司	有限责任公司	咸阳	物业管理	100.00	子公司陕西实业持有100%股份	100.00%	67514128-2
福州大恒房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州 马尾	房地产开发	3,000.00	子公司阳光地产持有55%股份, 上海美彤实业发展持有45%股份	55.00%	56339801-6
阳光城科技发展(北京)有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	服务业	5,000.00	母公司持有80%股份, 子公司阳光地产持有20%股份	100.00%	56947671-6

### 3、 本公司的合营和联营企业情况

详见本附注七 7 (1)

### 4、 本公司的其他关联方情况

单位名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
阳光国际集团有限公司	本公司控股股东福建阳光集团有限公司持有其100%的股权	香港注册, 无组织机构代码
福建阳光假日酒店管理有限公司	福建阳光集团有限公司系其主要股东	72789384-X
东方信隆融资担保有限公司	第二大股东, 持有本公司21.17%股份	75938817-8
福建康田实业集团有限公司	第三大股东, 持有本公司16.17%的股份	75135422-1
福州阳光国际学校	本公司控股股东福建阳光集团有限公司通过阳光国际持有其100%的股权	F2685106-4
福建阳光假日大酒店	本公司控股股东福建阳光集团有限公司通过阳光国际持有其70%的股权	61133083-4
福州大学阳光学院	本公司控股股东福建阳光集团有限公司通过阳光科教持有其70%的股权	72973937-9
福州开发区阳光科教发展有限公司	本公司实际控制人吴洁之妹妹吴家玲持有其70%的股权	72790166-X
阳光钢贸城(福建)有限公司	本公司控股股东福建阳光集团有限公司持有其90%的股权	55099530-5
福建阳光物流有限公司	本公司控股股东福建阳光集团有限公司持有其100%的股权	55099540-1

## (二) 关联方交易

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

### 2、 关联担保情况

#### (1) 银行借款担保

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
福建阳光集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	保证	500.00	2010-9-8	2011-3-8
福建阳光集团有限公司、林腾蛟	阳光城集团股份有限公司	保证	3,000.00	2010-3-15	2011-3-15
福建阳光集团有限公司、林腾蛟	阳光城集团股份有限公司	保证	3,000.00	2010-10-8	2011-6-10
福建阳光集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	保证	1,000.00	2010-5-19	2011-5-19
福建阳光集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	保证	45.70	2010-12-1	2011-1-2
福建阳光集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	保证	66.23	2010-12-21	2011-1-19
福建阳光集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	保证	65.56	2010-12-21	2011-1-11
合 计			7,677.49		

## (2) 其他担保

福建阳光集团有限公司、公司董事长林腾蛟为公司开具信用证 4,683.82 万元的敞口部分 4,173.12 万元提供保证。

根据公司第六届董事会第二十三次会议决议，同意华融国际信托有限责任公司（以下简称“华融信托公司”）对公司下属全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司（以下简称“汇友源房地产”）的全资子公司福州阳光新界房地产开发有限公司（以下简称“阳光新界房地产”）增资 54,000.00 万元人民币，其中 30,000.00 万元计入阳光新界房地产注册资本金、24,000.00 万元计入阳光新界房地产资本公积。增资后，阳光新界房地产注册资本由 31,000.00 万元增加至 61,000.00 万元。增资后，汇友源房地产持有阳光新界房地产 50.82% 股权，华融信托公司持有阳光新界房地产 49.18% 股权。增资的先决条件之一：“华融·阳光新界股权投资集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”）成立。本信托计划总规模为人民币 54,000.00 万元，其中优先级受益权的募集规模为人民币 40,000.00 万元，由投资者以现金认购；劣后级受益权的募集规模为人民币 14,000.00 万元，全部由汇友源房地产以现金认购。本信托计划的预定期限为 2010 年 5 月 20 日至 2011 年 5 月 19 日止。华融信托公司以信托计划资金向阳光新界房地产增资。同时公司与华融华融信托公司签署《华融国际信托有限公司与阳光城集团股份有限公司之股权收益收购合同》（以下简称“股权收购合同”）。股权收购合同约定股权收益权转让价

款为下列两个数额较高者，但是如果下列两个数额较高者金额高于人民币 4.3 亿元的，股权收益权转让价款的金额为人民币 4.3 亿元：①评估基准日的特定股权评估值；②按照：优先级受益人的信托本金总额（人民币 4 亿元） $\times 7\% \times$  信托计划资金到期日的实际天数  $\div 365$  天 + 优先级受益人的信托本金总额（人民币 4 亿元）计算的金额。为了确保公司履行股权收购合同，由福建阳光集团有限公司、吴洁及其配偶向债权人华融信托公司提供不可撤销的连带责任保证；出质人本公司全资子公司汇友源房地产以其持有的阳光新界房地产注册资本金额及相关权益作为质押股权为本公司在股权收益权收购合同项下的义务提供质押担保。（详见公司 2010 年 4 月 29 日公告）。

公司于 2010 年 7 月 22 日，股东会审议通过《关于全资子公司滨江房地产发行“股权投资集合资金信托计划”暨与中信信托签署〈滨江房地产增资协议〉的议案》，为促进滨江房地产所开发的项目的建设进度，增强其项目开发的资金配套能力，同意公司及全资子公司滨江房地产与中信信托有限责任公司签署《福州滨江房地产开发有限公司之增资协议》，中信信托设立“中信阳光·滨江股权投资集合资金信托计划”总规模预计 35,000.00 万元，期限 3 年；并且公司控投股东福建阳光集团有限公司（以下简称“阳光集团”）与中信信托签署《保证合同》，阳光集团同意为公司履行主合同项下债务向中信信托提供不可撤销的连带责任保证。（详见 2010 年 7 月 7 日公告，2010 年 7 月 23 日公告）

### 3、其他关联方交易

- （1）根据公司第六届董事会第二十一次会议，公司全资子公司咸阳上林西苑房地产开发有限公司（现已更名为“阳光城集团陕西实业有限公司”，以下简称“陕西实业”）向福建康田实业有限公司（现已更名为“福建康田实业集团有限公司”，以下简称“康田实业”）借款 17,000.00 万元人民币，用于补充陕西实业流动资金（详见公司 2010 年 3 月 27 日公告）。陕西实业发行“华融信托·康田公司应收账款转让项目集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），陕西实业、康田实业与华融国际信托有限公司（以下简称“华融信托”）签署《应收账款转让协议》（以下简称“协议”）。华融信托根据本协议的约定受让康田公司前述 17,000.00 万元借款的全部本金，陕西实业根据本协议设定的还款条件向华融信托履行还款义务，华融信托同意根据《资金信托合同》的约定，以信托计划项下的全部信托计划资金受让康田实业持有的本

协议项下的特定应收账款，对于特定应收账款的利息，康田实业不向华融信托进行转让，陕西实业仍按借款合同的约定向康田实业偿还特定应收账款的利息，具体的偿还时间为陕西实业向华融信托偿还完毕特定应收账款的本金后 30 日（详见公司 2010 年 4 月 29 日公告）。截止 2010 年 12 月 31 日，陕西实业应向康田实业偿还特定应收账款的利息 742.23 万元。

- (2) 公司全资子公司咸阳上林西苑房地产开发有限公司（现已更名为“阳光城集团陕西实业有限公司”，以下简称“陕西实业”）向福建康田实业集团有限公司借款 13,460.00 万元人民币，用于补充陕西实业流动资金，截止 2010 年 12 月 31 日，应付的资金占用费为 460.04 万元。

#### 4、 关联方应收应付款项（金额单位：万元）

项目	关联方	期末金额	年初金额
其他应收款	福州阳光物业服务有限公司	320.46	144.75
其他应付款	福建康田实业集团有限公司	14,662.27	
	福建阳光集团有限公司	475.94	624.25
	福建阳光假日酒店管理有限公司	13.24	13.24
	阳光国际集团有限公司		1.84

## 九、 或有事项

详见附注十（一）1、2、3、4。

除上述事项外，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

## 十、 承诺事项

### （一） 重大承诺事项

#### 1、 抵押资产情况

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押类别	抵押物
2,700.00	2010-5-4	2011-4-20	存货	福州市鼓楼区温泉街道东水路78#阳光城三期1#、2#楼连体3层01、02、03商场(榕房权证R字第0912717号, 0912715号, 0912718号, 榕鼓国用(2009)第00273103255, 00273103256, 00273103257号)
700.00	2010-6-1	2011-5-23	存货	福州市鼓楼区温泉街道东水路78#阳光城三期1#、2#楼连体地下一层车位(榕房权证R字第0916977号, 0912715号, 0912718号, 榕鼓国用(2010)第00273107591号)
2,000.00	2010-9-8	2011-3-8	存货	福州市鼓楼区温泉街道东水路78#阳光城三期1#、2#楼连体1层07、08店面(榕房权证R字第0913879号; 榕房权证R字第0912710号)建筑面积1071.86平方米;
25,000.00	2010-8-27	2013-8-23	存货	福州阳光新界房地产开发有限公司位于仓山区建新大道北侧金洲南路东侧建新模建华地块
30,000.00	2010-9-16	2013-8-23	存货	
10,000.00	2010-12-22	2013-8-23	存货	
10,000.00	2010-12-23	2013-8-23	存货	
17,000.00	2010-3-26	2013-3-15	存货	福建阳光房地产有限公司位于闽侯“丹宁顿小镇”c地块土地使用权(侯国用(2007)第190025号、侯国用(2007)第190026号)
11,000.00	2010-4-27	2013-3-15	存货	福建阳光房地产有限公司位于闽侯“丹宁顿小镇”A区2其在建工程
5,000.00	2010-8-29	2013-8-19	存货	福建宏辉房地产开发有限公司“南屿滨江城二期”土地使用权

## 2、其他担保情况

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
福建省电子信息有限责任公司	阳光城集团股份有限公司	保证	3,200.00	2010-1-29	2011-1-29
福建名筑实业集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	保证	1,800.00	2010-2-26	2011-2-26
福州联合实业有限公司	阳光城集团股份有限公司	保证	689.83	2010-7-5	2011-1-5
合 计			5,689.83		

## 3、对外提供担保情况

- (1) 经公司董事会和股东大会审议批准, 公司与福州联合实业有限公司续签互保协议, 为双方开展银行授信及申办融资业务互相提供担保, 互保额度为 6,500 万元, 互保期限二年, 自互保额度内的担保行为实际发生或执行之日起计算。在担保的具体实施方面, 采取在互保额度内一笔一签的方式。截至报告期末, 公司对外担保情况如下表所示:

担保对象	担保金额 (万元)	担保期限		担保物
福州联合实业有限公司	4,500.00	2010-1-18	2011-1-17	福州市鼓楼区温泉街道东水路78号阳光城三期1#2#楼连接体二层01-03商场
福州联合实业有限公司	2,000.00	2010-4-9	2011-10-21	福州市鼓楼区温泉街道东水路78号阳光城三期1#2#楼连接体四层01-03商场

(2) 公司于2010年5月18日召开临时股东大会审议通过《关于公司为全资子公司上林西苑向华融信托履行合同提供保证担保的议案》以及《关于全资子公司上林西苑以土地使用权向华融信托提供抵押担保的议案》，公司为咸阳上林西苑房地产开发有限公司（现已更名为“阳光城集团陕西实业有限公司”，以下简称“陕西实业”）向华融信托履行《应收账款转让协议》[协议内容详见附注八（二）3（1）]提供不可撤销的连带责任保证担保，担保金额为人民币17,000.00万元；陕西实业以其土地使用权（咸国用（2009）第219号、咸国用（2009）第220号、咸国用（2009）第221号，占地面积分别为78149M<sup>2</sup>、54419M<sup>2</sup>、81681M<sup>2</sup>）为华融国际信托提供抵押担保的金额为人民币17,000.00万元。（详见2010年4月29日公告、2010年5月19日公告）

(3) 公司于2010年7月22日召开临时股东大会审议通过《关于全资子公司滨江房地产发行“股权投资集合资金信托计划”暨与中信信托签署〈滨江房地产增资协议〉的议案》。为促进滨江房地产所开发的项目的建设进度，增强其项目开发的资金配套能力，同意公司及全资子公司滨江房地产与中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）签署《福州滨江房地产开发有限公司之增资协议》，中信信托设立“中信阳光·滨江股权投资集合资金信托计划”总规模预计3.5亿元，期限3年；其中：1.5亿元次级由本公司认购、2亿元优先级由工行福建分行向其高端客户定向推介销售。信托计划成立后，中信信托将3.5亿元信托资金全部用于向滨江房地产进行溢价增资其中：1.4亿元计入滨江房地产注册资本金、2.1亿元计入滨江房地产资本公积。同时，公司与中信信托签署《股权质押合同》，公司以持有的福州滨江房地产开发有限公司相应股权向中信信托提供质押担保。公司全资子公司滨江房地产与中信信托签署《土地使用权抵押合同》，滨江房地产以位于闽侯县新区（江滨大道北侧），土地面积：65,770.00平方米的土地使用权作为抵押物为中信信托提供担保，抵押担保的金额为：人民币2亿元。公司控股股东福建阳光集团有

限公司（以下简称“阳光集团”）与中信信托签署《保证合同》，阳光集团同意为公司履行主合同项下债务向中信信托提供不可撤销的连带责任保证。

（详见2010年7月7日公告，2010年7月23日公告）

#### 4、其他承诺事项

根据公司第六届董事会第三十一次会议决议，同意公司与公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）各自出资8,000.00万元和2,000.00万元共同组建阳光城集团山西实业有限公司（以下简称“山西实业”）。公司持有山西实业80%股权，阳光房地产持有山西实业20%股权。山西实业已于2011年1月5日成立。（详见公司2010年10月28日公告）

## 十一、资产负债表日后事项

- （1）根据公司2011年4月26日召开的第七届董事会第九次会议的决议，同意以2010年12月31日的总股本536,005,545股为基数，向全体股东进行现金分红每10股派现金红利1.00元（含税），共计分派现金股利53,600,554.50元。
- （2）2011年1月12日，公司下属子公司阳光城集团海南实业有限公司（以下简称“海南实业”）在海南省昌江黎族自治县国有建设用地使用权公开竞拍中，以总额12,548.48万元竞得编号为“A-5”地块的国有建设用地使用权，上述宗地面积为90,931.00平方米，合136.4亩。（详见公司2011年1月14日公告）2011年1月26日，海南实业与海南省昌江黎族自治县国土环境资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。
- （3）根据公司第七届董事会第三次会议决议，同意公司下属子公司阳光城集团海南实业有限公司（以下简称“海南实业”）对阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司（以下简称“棋子湾置业”）出资人民币14,000.00万元，同福建群升置业有限公司（以下简称“群升置业”）共同合作设立该合资公司，海南实业持有棋子湾置业70%股权，群升置业持有棋子湾置业30%股权。棋子湾置业于2011年2月12日成立。（详见公司2011年1月28日公告）
- （4）为适应未来业务发展的需要，公司同意公司下属子公司阳光城集团广西实业有限公司（以下简称“广西实业”）与广西金川有色金属有限公司（以下简称“广西金川”）、福建榕云投资有限公司（以下简称“榕云投资”）分别出资在广西合作设立广西金川阳光城实业有限公司（以下简称“金川阳光实业”）。金川阳光实

业注册资本为人民币 10,000.00 万元，其中：广西实业出资人民币 4,000.00 万元，持有金川阳光实业 40%股权；广西金川出资人民币 4,500.00 万元，持有持有金川阳光实业 45%股权；榕云投资出资人民币 1,500.00 万元，持有持有金川阳光实业 45%股权。（详见公司 2011 年 1 月 28 日公告）

- (5) 2011 年 2 月 11 日，公司召开的第七届董事会第五次会议审议通过了《关于公司受让福建汇泰房地产开发有限公司 75%股权的议案》。公司与福州麟欣商贸发展有限公司签署《福建汇泰房地产开发有限公司股权转让合同》，以 37,459.39 万元受让福建汇泰房地产开发有限公司 75%的股权。（详见公司 2011 年 2 月 12 日公告）
- (6) 根据公司第七届董事会第四次会议决议，公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）于 2011 年 2 月 10 日在福州市国土资源局 2011 年度第一次国有建设用地土地使用权公开竞拍中，以总额人民币 305,000.00 万元竞得编号为宗地“2011-02”地块的国有建设土地使用权，该宗地面积 142,611.00 平方米，合 213.92 亩。阳光房地产于 2011 年 2 月 18 日与福州市国土资源局签订榕地合[2011]006 号《国有建设用地使用权出让合同》（详见公司 2011 年 2 月 11 日公告）为适应和推进宗地“2011-02”地块的开发建设，根据公司第七届董事会第六次会议决议，同意公司与阳光房地产各自出资 2,550.00 万元、2,450.00 万元，共同组建阳光城集团福建有限公司（以下简称“福建子公司”）。2011 年 3 月 3 日，福建子公司成立，公司持有福建子公司 51%股权，阳光房地产持有福建子公司 49%股权。2011 年 3 月 8 日，福建子公司与福州市国土资源局、阳光房地产签订《福州市国有建设用地使用权出让合同》之《补充协议》（详见公司 2011 年 3 月 1 日公告）。经 2011 年 4 月 1 日公司董事会审议通过，和 2011 年 4 月 18 日公司 2011 年第五次临时股东大会审议批准，公司将所持有的福建子公司 51%股权以原出资金额人民币 2,550.00 万元转让给阳光房地产，同时，阳光房地产和福建骏森投资有限公司（以下简称“福建骏森”）共同向福建子公司以货币增资人民币 162,000.00 万元，其中阳光房地产增资 160,000.00 万元，福建骏森增资 2,000.00 万元（详见公司 2011 年 4 月 2 日公告）。
- (7) 根据公司第七届董事会第六次会议决议，同意公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）受让建银国际资本管理（天津）有限公司持有的福建宏辉房地产开发有限公司（以下简称“宏辉房地产”）49%股权，受让后阳光房地产持有宏辉房地产 100%股权。（详见公司 2011 年 3 月 1 日公告）
- (8) 2011 年 3 月 2 日，公司控股股东福建阳光集团有限公司（以下简称“阳光集团”）在西部产权交易所公开挂牌转让金堆城钼业集团持有的西安国中星城置业有限公司（以下简称“国中置业”）100%国有股权的竞拍中，阳光集团在西部产权交

易所受让国中置业股权的申请获得确认。阳光集团完成所有手续后，由公司承接国中置业股权，并将在协商期和过渡期内将国中置业的董事委派权、监事委派权、经营管理层提名及聘任权以及经营管理权交由本公司行使。2011年3月25日阳光集团与金堆城铝业集团签订了《产权转让合同》。为保障上述《产权转让合同》的履行，阳光集团于2011年3月28日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份质押登记手续，阳光集团以其持有的本公司4,700.00万股股份质押给金堆城铝业集团，作为支付国中置业100%股权转让价款的担保。（详见公司2011年3月3日、2011年3月30日公告）

- (9) 2011年3月9日，公司召开第七届董事会第七次会议审议通过《关于公司与福州联合实业有限公司续签互保协议的议案》。董事会同意公司与福州联合实业有限公司进行互保的额度为人民币6,500.00万元。公司下属全资子公司福建阳光房地产有限公司以福州市鼓楼区温泉街道东水路78号阳光城三期1#、2#楼连接体二层01、02、03商场为抵押，为联合实业银行借款提供担保，担保金额为人民币4,500.00万元（详见公司2011年3月10日公告）。
- (10) 公司全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司新增项目1个：陕西咸阳上林路以东、沔东九路以北、八路以南、沔二路以西地块。上述宗地面积：157,437.00平方米，合236.15亩，已签订《国有建设用地使用权出让合同》。（详见公司2011年3月18日公告）
- (11) 根据公司第七届董事会第一次会议决议，同意公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）与山东省国际信托有限公司（以下简称“山东信托”）签署《信托贷款合同》。山东信托向阳光房地产提供人民币信托贷款人民币3亿元，还款日期为2012年7月14日。作为阳光房地产向山东信托履行合同的担保条件：公司的控股股东福建阳光集团有限公司与山东信托签署《保证合同》，同意为阳光房地产履行《信托贷款合同》项下的全部义务向山东信托提供连带责任保证担保；阳光房地产以合法所有的丹宁顿小镇B区项目土地使用权连同在建工程的投入资产作为抵押物向山东信托提供担保；公司与山东信托签署《保证合同》，为阳光房地产履行《信托贷款合同》项下的全部义务向山东信托提供连带责任保证担保。
- (12) 为适应公司未来业务发展的需要，为公司开展业务做准备，公司全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司出资人民币1,000.00万元在陕西省咸阳市设立陕西隆丰置业有限公司。（详见公司2011年4月7日公告）
- (13) 2011年4月15日，公司在武夷山市国土资源局举办的国有建设用地使用权公开竞拍中，以总额人民币11,300.00万元竞得编号为“2011-9号”地块的国有建设用地使用权，以总额人民币13,500.00万元竞得编号为“2011-10号”地块的国有建设用地使用权，以总额人民币16,200.00万元竞得编号为“2011-11号”地块的国

有建设用地使用权，以总额人民币 19,900.00 万元竞得编号为“2011-12 号”地块的国有建设用地使用权。宗地编号为“2011-9 号”地块面积 62,160.30 平方米；宗地编号为“2011-10”地块面积 67,653.70 平方米，宗地编号为“2011-11 号”地块面积 66,667.00 平方米；宗地编号为“2011-12”地块面积 198,794.32 平方米。（详见公司 2011 年 4 月 19 日公告）

## 十二、其他事项说明

- (1) 2010 年 4 月 19 日，根据公司 2010 年 4 月 8 日召开的 2009 年度股东大会决议，以 2009 年末总股本 167,501,733 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.63（含税），共计派发现金股利 10,552,609.18 元。
- (2) 2010 年 9 月 16 日，根据 2010 年 9 月 3 日召开的 2010 年第三次临时股东大会决议，公司以 2010 年 6 月 30 日的总股本 335,003,466 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 6 股，共计送红股 201,002,079 股，本次送股完成后，公司总股本增至 536,005,545 股；以 2010 年 6 月 30 日的总股本 335,003,466 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.70 人民币现金（含税），共计派发现金股利 23,450,242.58 元。
- (3) 本年度发生的企业合并详见附注六（三）1。
- (4) 为理顺本公司持有子公司的股权关系，加强对子公司的管理，并适应宏辉房地产经营管理需要，公司、公司下属全资子公司福建阳光房地产有限公司（以下简称“阳光房地产”）、公司下属全资子公司福州开发区华康实业有限公司（以下简称“华康实业”）于 2010 年 2 月 4 日与建银国际资本管理（天津）有限公司（以下简称“建银国际”）签署了《福建宏辉房地产开发有限公司股权转让合同》（以下简称“本合同”），阳光房地产受让华康实业持有的宏辉房地产 51%的股权。本次股权转让完成后，建银国际持有的宏辉房地产的股份比例保持不变，仍为 49%，华康实业不再持有宏辉房地产任何股权，阳光房地产直接持有宏辉房地产 51%的股权，宏辉房地产仍然系本公司合并会计报告单位（详见公司 2010 年 2 月 5 日公告）。
- (5) 2010 年 7 月 21 日，公司召开第六届董事会第二十七次会议审议通过《关于公司对福建金融国际中心建设有限公司出资 7,000.00 万元占其 50%股权的议案》，董事会同意公司对福建金融国际中心建设有限公司出资人民币 7,000.00 万元，与上海升龙投资集团有限公司共同合作设立该合资公司，双方各占其股权比例 50%，并以合资公司为实施主体、开发主体和权益主体具体承担和负责对宗地 2010-14 号地块项目的开发建设运营；上述宗地系 2010 年 6 月 14 日上海升龙在福州市 2010 年度第五次国有建设用地使用权公开出让活动中，以总额人民币 33,300.00 万元竞得该地块的国有建设用地使用权，该宗地的受让面积 15,625.00 平方米，合 23.44 亩。2010 年 6 月 25 日，上海升龙与福州市国土资源局签订《福州市国

有建设用地使用权出让合同》(合同编号:榕地合[2010]19号), (详见公司2010年7月22日公告)。2010年7月20日,福建金融国际中心建设有限公司与福州市国土资源局签订《福州市国有建设用地使用权出让合同》之《补充协议》。

- (6) 2010年10月25日,公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)在福州市马尾区国土资源局2010年第五次国有建设用地使用权公开竞拍中,以总额人民币8,500.00万元竞得编号为“马宗地2010挂-07号”地块的国有建设用地使用权,以总额人民币58,450.00万元竞得编号为“马宗地2010挂-08号”地块的国有建设用地使用权。宗地编号为“马宗地2010挂-07号”地块面积23,238.00平方米,合34.86亩;宗地编号为“马宗地2010挂-08号”地块面积77,405.00平方米,合116.10亩。同日,阳光房地产与福州市马尾区国土资源局分别签订《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:榕马地桂合[2010]07号)、《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号:榕马地桂合[2010]08号)。(详见公司2010年10月27日公告)

- (7) 大股东股份质押情况:

大股东名称	质押股份数	占股份总数的比例	质押用途
福建阳光集团有限公司	63,315,904	11.81%	为其向银行申请流动资金借款提供质押担保
福建康田实业有限公司	75,200,000	14.03%	为其向银行申请流动资金借款提供质押担保
东方信隆担保有限公司	113,440,000	21.16%	为其向银行申请流动资金借款提供质押担保

### 十三、 母公司财务报表主要项目注释(2010年12月31日)

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元,凡未注明年初数的均为期末数)

#### 1. 应收账款

- (1) 应收账款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2、按组合计提坏账准备的应收账款	190,002,353.09	100.00%	1,092,614.26	0.58%	53,433,905.89	100.00%	334,415.08	0.63%
组合1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	190,002,353.09	100.00%	1,092,614.26	0.58%	53,433,905.89	100.00%	334,415.08	0.63%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	190,002,353.09	100.00%	1,092,614.26		53,433,905.89	100.00%	334,415.08	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
1年以内	186,849,637.55	98.34%	934,248.19	0.50%	51,939,560.02	97.20%	259,697.79	0.50%
1-2年	3,147,846.96	1.66%	157,392.35	5.00%	1,494,345.87	2.80%	74,717.29	5.00%
2-3年	4,868.58	0.00%	973.72	20.00%				20.00%
3年以上				50.00%				50.00%
合计	190,002,353.09	100.00%	1,092,614.26		53,433,905.89	100.00%	334,415.08	

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

(3) 期末无关联方应收账款；

(4) 期末应收账款中欠款金额前五名：

债务人排名	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	客户	57,094,000.05	1年以内	30.05%
第二名	客户	39,566,765.00	1年以内	20.82%
第三名	客户	29,643,150.00	1年以内	15.60%
第四名	客户	14,149,140.25	1年以内	7.45%
第五名	客户	10,443,218.00	1年以内	5.50%
合计		150,896,273.30		79.42%

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

## 2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	202,175,947.42	99.11%			15,971,416.65	95.02%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	1,815,433.08	0.89%	21,724.59	1.20%	836,333.36	4.98%	11,173.27	1.34%
组合1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	1,815,433.08	0.89%	21,724.59	1.20%	836,333.36	4.98%	11,173.27	1.34%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	203,991,380.50	100.00%	21,724.59		16,807,750.01	100.00%	11,173.27	

组合中，单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
同一合并范围内款项	155,934,932.60			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团山西实业有限公司	25,013,012.00			公司对山西实业的投资款2400万元及往来款，山西实业于2011年1月5日成立
出口退税额	21,228,002.82			符合国家相关规定的出口退税款，不会产生坏账
合计	202,175,947.42			

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额				年初余额			
	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 (%)
1年以内	1,753,805.26	96.61%	8,769.03	0.50%	701,964.36	83.93%	3,509.82	0.50%
1-2年				5.00%	132,269.00	15.82%	6,613.45	5.00%
2-3年	59,527.82	3.28%	11,905.56	20.00%				20.00%
3年以上	2,100.00	0.12%	1,050.00	50.00%	2,100.00	0.25%	1,050.00	50.00%
合计	1,815,433.08	100.00%	21,724.59		836,333.36	100.00%	11,173.27	

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

(3) 期末其他应收款中应收关联方款项:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
福建金融国际中心建设有限公司	154,900,000.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团海南有限公司	952,880.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团广西有限公司	82,052.60			同一合并范围内不计提坏账准备
合计	155,934,932.60			

(4) 期末其他应收款中欠款金额前五名:

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例
福建金融国际中心建设有限公司	并表范围内	往来款	154,900,000.00	1年以内	75.93%
阳光城集团山西有限公司	2011年成立的子公司	投资款、往来款	25,013,012.00	1年以内	12.26%
其他应收款 (出口退税)	非关联方	出口退税款	21,228,002.82	1年以内	10.41%
阳光城集团海南有限公司	并表范围内	往来款	952,880.00	1年以内	0.47%
厦门天健物流有限公司	非关联方	往来款	492,900.25	1年以内	0.24%
合计			202,586,795.07		99.31%

(5) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(6) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排

## 3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提准备	现金红利
福建阳光房地产开发有限公司	成本法	529,628,682.27	529,628,682.27		529,628,682.27	100.00%	100.00%				
上海天骄房地产有限责任公司	成本法	106,815,198.19	106,815,198.19		106,815,198.19	54.00%	54.00%				
福州特发实业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	100.00%	100.00%				
福州康嘉房地产开发有限公司	成本法	281,347,785.91	29,347,785.91	252,000,000.00	281,347,785.91	100.00%	100.00%				
福州汇友房地产开发有限公司	成本法	199,492,780.47	44,762,780.47	154,730,000.00	199,492,780.47	100.00%	100.00%				
福州开发区华康实业有限公司	成本法	280,686,436.55	280,686,436.55		280,686,436.55	100.00%	100.00%				
福建汇友源房地产开发有限公司	成本法	207,718,055.08	207,718,055.08		207,718,055.08	100.00%	100.00%				
阳光城集团陕西实业有限公司	成本法	19,983,211.46	19,983,211.46		19,983,211.46	100.00%	100.00%				
福州凌竣工贸有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%	100.00%				
福州滨江房地产开发有限公司	成本法	145,487,749.79		145,487,749.79	145,487,749.79	100.00%	100.00%				
阳光城集团兰州实业有限公司	成本法	16,000,000.00		16,000,000.00	16,000,000.00	100.00%	100.00%				
福建金融国际中心建设有限公司	成本法	70,000,000.00		70,000,000.00	70,000,000.00	50.00%	50.00%				
阳光城集团广西实业有限公司	成本法	16,000,000.00		16,000,000.00	16,000,000.00	100.00%	100.00%				
阳光城集团海南实业有限公司	成本法	8,000,000.00		8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	100.00%				
阳光城科技发展(北京)有限公司	成本法	8,000,000.00		8,000,000.00	8,000,000.00	100.00%	100.00%				
成本法小计		1,919,159,899.72	1,248,942,149.93	670,217,749.79	1,919,159,899.72						
阳光城集团常州君德投资有限公司	权益法	26,000,000.00	25,964,368.99	-2,054,077.45	23,910,291.54	26.00%	26.00%				
权益法小计		26,000,000.00	25,964,368.99	-2,054,077.45	23,910,291.54						
合计		1,945,159,899.72	1,274,906,518.92	668,163,672.34	1,943,070,191.26	-	-	-	-	-	-

#### 4. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项 目	本期发生额	上年同期数
主营业务收入	1,029,651,834.88	882,673,251.39
其他业务收入	-	-
营业成本	997,387,322.97	856,440,312.40

(2) 主营业务分行业及业务类别列示如下:

项 目	本期发生额		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 工 业				
(2) 商 业	1,029,651,834.88	997,387,322.97	882,673,251.39	856,440,312.40
其中：商品贸易	508,121,191.55	487,846,195.26	420,069,918.06	416,567,877.54
出口贸易	521,530,643.33	509,541,127.71	462,603,333.33	439,872,434.86
(3) 房地产业	-	-	-	-
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	1,029,651,834.88	997,387,322.97	882,673,251.39	856,440,312.40

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下:

地区	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	508,121,191.55	487,846,195.26	420,069,918.06	416,567,877.54
华东地区	508,121,191.55	487,846,195.26	420,069,918.06	416,567,877.54
境外地区	521,530,643.33	509,541,127.71	462,603,333.33	439,872,434.86
合 计	1,029,651,834.88	997,387,322.97	882,673,251.39	856,440,312.40

(4) 公司向前五名客户的主营业务收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	256,819,154.12	24.94%
第二名	176,268,589.75	17.12%
第三名	80,764,613.53	7.84%
第四名	61,110,797.86	5.94%
第五名	56,918,593.69	5.53%
合 计	631,881,748.95	61.37%

## 5. 投资收益

### (1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	30,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-2,054,077.45	-35,631.01
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
<b>合计</b>	<b>197,945,922.55</b>	<b>29,964,368.99</b>

### (2) 按成本法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
福建汇友源房地产开发有限公司	120,000,000.00		分配2009年度及2010年中期利润
福州开发区华康实业有限公司	40,000,000.00		分配2009年度利润
福建阳光房地产开发有限公司	40,000,000.00	30,000,000.00	分配2009年度利润
<b>合计</b>	<b>200,000,000.00</b>	<b>30,000,000.00</b>	

### (3) 按权益法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
常州君德投资有限公司	-2,054,077.45	-35,631.01	净利润调整
<b>合计</b>	<b>-2,054,077.45</b>	<b>-35,631.01</b>	

### (4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

## 6. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年同期数
一、将净利润调解为经营活动现金流量		
净利润	197,527,294.49	29,908,638.63
加：资产减值准备	768,750.50	149,960.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	803,358.48	849,741.23
无形资产摊销	59,516.50	59,352.00
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	11,396,461.62	10,982,238.73
投资损失（收益以“-”号填列）	-197,945,922.55	-29,964,368.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-192,187.62	-37,490.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	13,882,400.37	-16,399,498.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-107,268,748.46	257,591,408.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,115,640,272.40	48,632,470.53
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,034,671,195.73	301,772,452.44
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	
一年内到期的可转换公司债券	-	
融资租入固定资产	-	
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	48,152,767.60	22,650,582.48
减：现金的年初余额	22,650,582.48	3,337,977.89
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金等价物净增加额	25,502,185.12	19,312,604.59

## 十四、 补充资料

**(一) 当期非经常性损益**

项目	金额
非流动资产处置损益	523,963.24
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	910,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,123,448.86
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	708,618.42
少数股东权益影响额（税后）	793,389.35
合 计	-3,187,477.85

**(二) 净资产收益率和每股收益**

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	45.32	1.05	1.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东后的净利润	45.58	1.05	1.05

注 1: 本报告期不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

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

### (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额(或上年金额)	变动比率	变动原因
货币资金	698,740,903.16	472,239,440.05	47.96%	增加土地储备、增加对外投资所致
应收账款	393,232,619.42	173,591,549.82	126.53%	部份楼盘已竣工结转收入所致
预付款项	1,051,185,959.23	342,211,305.62	207.17%	增加土地储备所致
其他应收款	199,372,591.98	22,770,916.06	775.56%	往来款增加
存货	3,220,728,632.19	2,259,844,820.12	42.52%	增加并表子公司所致
持有至到期投资	290,000,000.00	-	100.00%	新增信托理财产品投资所致
长期待摊费用	190,320.00	-	100.00%	新增办公楼装修费所致
递延所得税资产	1,037,408.08	515,067.17	101.41%	暂时性差异增加所致
短期借款	209,240,115.86	547,366,892.23	-61.77%	偿还贷款所致
应付票据	6,928,650.00	14,955,200.00	-53.67%	承兑汇票增加所致
应付账款	305,260,904.02	119,910,227.27	154.57%	部份楼盘结转、新增应付账款所致
预收款项	469,057,855.07	850,037,616.49	-44.82%	部份楼盘已竣工结转收入所致
应付职工薪酬	4,152,897.90	778,300.83	433.59%	本期纳入合并范围子公司增加,员工也相应增加所致
应交税费	329,995,742.37	24,937,672.85	1223.28%	预售房款预征税费所致
其他应付款	718,236,335.74	85,191,604.03	743.08%	股东借款增加所致
一年内到期的非流动负债	-	393,000,000.00	-100.00%	偿还贷款所致
长期借款	1,080,000,000.00	-	100.00%	贷款增加所致
盈余公积	47,560,229.57	27,807,500.12	71.03%	本期实现净利润增加所致
未分配利润	638,465,169.47	332,393,554.04	92.08%	本期实现净利润增加所致
营业收入	3,201,675,854.58	2,232,439,555.10	43.42%	本期收入大幅增加所致
营业成本	2,061,833,820.71	1,784,342,830.51	15.55%	随收入增加而相应增加
营业税金及附加	287,298,392.28	138,234,430.20	107.83%	随收入增加而相应增加
管理费用	26,664,704.79	16,638,895.43	60.26%	随收入增加而相应增加
财务费用	25,463,049.05	12,245,992.57	107.93%	银行咨询费、手续费增加
资产减值损失	2,329,182.21	-434,940.23	-635.52%	计提的坏账准备增加所致
投资收益	-2,324,709.16	107,668.41	-2259.14%	权益法核算的被投资单位亏损所致
营业外收入	2,988,310.38	6,231,476.26	-52.04%	政府补助减少所致
营业外支出	7,073,428.00	2,630,664.95	168.88%	公益性捐赠增加所致
所得税费用	193,792,802.92	59,000,280.40	228.46%	本期利润总额增加所致

## 十五、 财务报表的批准报出

本财务报表已经公司第七届董事会第九次会议审议通过于2011年4月26日批准报出。