



阳光新业地产股份有限公司

二〇一一年半年度报告

二〇一一年八月

## 目 录

第一节 重要提示.....	1
第二节 公司基本情况.....	2
第三节 股本变动和主要股东持股情况.....	4
第四节 董事、监事、高级管理人员情况.....	6
第五节 董事会报告.....	7
第六节 重要事项.....	15
第七节 财务报告.....	24
第八节 备查文件.....	130

## 第一节 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、公司所有董事均出席董事会会议。

三、公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

三、公司负责人唐军先生、主管会计工作负责人杨宁先生及会计机构负责人（会计主管人员）苏坤先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 第二节 公司基本情况

- 一、公司法定中文名称：阳光新业地产股份有限公司  
公司法定英文名称：YANG GUANG CO., LTD.
- 二、公司法定代表人：唐军
- 三、公司董事会秘书：李峻  
联系地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层  
邮政编码：100044  
联系电话：（010）68361088  
传 真：（010）88365280  
电子信箱：yangguangxinye@yangguangxinye.com
- 四、公司注册地址：广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区  
邮政编码：530031  
办公地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层  
邮政编码：100044  
互联网网址：<http://www.yangguangxinye.com>
- 五、公司信息披露报刊名称：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》  
中国证监会指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>  
公司半年度报告备置地点：董事会办公室
- 六、公司股票上市证券交易所：深圳证券交易所  
公司股票简称：阳光股份  
公司股票代码：000608
- 七、其他有关资料
  - （一）公司首次注册登记日期：1993 年 5 月 25 日  
公司首次注册登记地点：广西北流市城郊老虎冲
  - （二）公司企业法人营业执照注册号：企股桂总字第 450000400001362 号
  - （三）公司组织机构代码证号：20053835-8
  - （四）公司税务登记号码：桂国税字 450100200538358  
桂地税字 450100200538358

## 八、公司主要财务数据和指标

## (一) 主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）千元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	6,968,694	6,462,143	7.84
归属于上市公司股东的所有者权益	2,367,151	2,361,684	0.23
股本	749,913	749,913	-
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.16	3.15	0.32
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入	297,912	2,557,656	-88.35
营业利润	23,181	619,456	-96.26
利润总额	24,973	614,392	-95.94
归属于上市公司股东的净利润	5,467	437,491	-98.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,219	441,259	-99.04
基本每股收益（元/股）	0.01	0.58	-98.75
稀释每股收益（元/股）	0.01	0.58	-98.75
（加权平均）净资产收益率%	0.23	20.24	-20.01
经营活动产生的现金流量净额	-186,080	-389,913	-52.28
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.25	-0.52	-52.28

## (二) 非经常性损益项目

单位：（人民币）千元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,792	
少数股东权益影响额	-96	
所得税影响额	-448	
合计	1,248	-

## (三) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益（元/股）	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
营业利润	0.98	0.98	0.03	0.03
归属于公司普通股股东的净利润	0.23	0.23	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.18	0.18	0.01	0.01

### 第三节 股本变动和主要股东持股情况

#### 一、报告期内股份变动情况表

单位：股

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

## 二、报告期末前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	77,503 户				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
RECO SHINE PTE LTD	境外法人	29.12	218,400,000	0	0
北京燕赵房地产开发有限公司	境内一般法人	7.56	56,701,631	0	0
北京国际信托有限公司	国有法人	5.07	38,049,061	0	0
首创置业股份有限公司	境内一般法人	2.58	19,310,913	0	0
北京辰元房地产开发有限公司	境内一般法人	2.37	17,742,339	0	0
北京首创阳光房地产有限责任公司	国有法人	0.80	5,990,998	0	0
福州飞越集团有限公司	未知	0.68	5,118,792	0	5,118,792
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.43	3,219,715	0	0
中信信托有限责任公司—上海建行 809	基金、理财产品等其他	0.37	2,745,042	0	0
深圳市天寅投资有限公司	境内一般法人	0.35	2,621,340	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
RECO SHINE PTE LTD	218,400,000		人民币普通股		
北京燕赵房地产开发有限公司	56,701,631		人民币普通股		
北京国际信托有限公司	38,049,061		人民币普通股		
首创置业股份有限公司	19,310,913		人民币普通股		
北京辰元房地产开发有限公司	17,742,339		人民币普通股		
北京首创阳光房地产有限责任公司	5,990,998		人民币普通股		
福州飞越集团有限公司	5,118,792		人民币普通股		
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	3,219,715		人民币普通股		
中信信托有限责任公司—上海建行 809	2,745,042		人民币普通股		
深圳市天寅投资有限公司	2,621,340		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名股东中及前 10 名无限售条件股东中，首创置业股份有限公司与北京首创阳光房地产有限责任公司存在关联关系。除此之外，公司未知前 10 名股东之间、前 10 名无限售条件股东之间、前 10 名股东与前 10 名无限售条件股东是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

三、报告期内，公司控股股东和实际控制人未发生变化。

#### 第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员均未持有或买卖公司股份。

二、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员变动情况

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



## 第五节 董事会报告

### 一、董事会讨论与分析

报告期内，国家对房地产行业的新一轮调控政策出台，各地相应的调控政策逐步落实到位，多个城市出台各种调控房价的具体措施，商业银行房地产信贷收紧，房地产行业资金日趋紧张，融资日趋困难。

公司面对外部环境的重大变化，制定了一系列应对措施，调整开发建设与销售节奏，加大商业地产收益比重，进一步优化公司整体的盈利模式，商业地产运营、项目销售和拓展、团队建设等各方面工作均取得一定进展。

1、商业地产项目运营平稳，租金收入持续稳定，较去年同期增长显著，商业项目改造能力、商业管理服务进一步获得行业内认可。

2、根据市场变动调整现有住宅项目的销售进度和销售量，控制开发节奏，同时积极拓展项目资源，保证住宅项目的总体收益率。

3、通过产品标准化编制和推广工作，公司在产品方面的规范性和竞争力进一步增强。

下半年，公司将坚持 2011 年经营发展计划的主导思想，着力提升在商业地产方面的专业管理能力，控制成本与费用，力求在稳定中获得发展。

1、进一步挖掘现有商业项目改造潜力，提高现有商业项目收益，拓展商业管理服务输出业务，保证公司获得持续稳定的租金收益和商业管理收入。

2、加强对政策和市场的研究，制定合理的项目开发计划，制定有效的营销策略，确保项目按计划平稳有序推进。

3、加大财务融资力度，拓展融资渠道，提升现有资金的使用效率，增强财务风险防范能力。

4、加强成本控制，进一步完善公司内控制度，全面提升公司的执行力和运营效率。

### 二、报告期内经营情况

#### （一）公司总体经营情况概述

2011 上半年，公司实现营业收入 297,912 千元，营业利润 23,181 千元，归属于母公司所有者的净利润 5,467 千元，与去年同期相比，公司营业收入减少

88.35%，营业利润减少 96.26%，归属于母公司所有者的净利润减少 98.75%，主要原因为房地产开发项目结算面积减少。

报告期内，公司地产项目销售结算收入 154,632 千元，占公司半年度营业收入 51.9%，主要来源于阳光上东项目；商业物业租赁收入 120,241 千元，占公司半年度营业收入 40.36%，主要来源于北京阳光大厦项目、北京 A-Z Town 项目；资产交易服务及运营管理费收入 22,539 千元，占公司半年度营业收入 7.57%。公司营业收入的主要构成未发生重大变化。

## （二）公司财务状况分析

### 1、报告期末，公司资产、负债等主要构成及变动情况如下：

单位：（人民币）千元

项目	2011年6月30日	2010年12月31日	变动比例 (%)	变动原因
货币资金	566,276	851,112	-33.47	主要为开发产品预售回款减少及项目开发支出增加所致。
其他应收款	194,598	84,798	129.48	主要为支付代垫款项增加。
递延所得税资产	4,772	9,173	-47.98	本期转回递延所得税资产。
短期借款	50,000	0		本报告期新增银行借款。
预收款项	297,672	168,766	76.38	青岛及烟台项目的预售增加。
应付职工薪酬	9,235	40,381	-77.13	本期支付上期计提绩效。
其他应付款	1,211,818	737,155	64.39	主要为应付其他单位往来款增加。

### 2、报告期内，公司经营成果主要构成及变动情况如下：

单位：（人民币）千元

项目	2011年1-6月	2010年1-6月	变动比例 (%)	变动原因
营业收入	297,912	2,557,656	-88.35	主要为收入结转减少所致。
营业成本	108,755	1,471,351	-92.61	因销售收入减少而少结转相应成本。
营业税金及附加	46,507	320,640	-85.50	因销售收入减少而少缴纳相关税费。
销售费用	23,966	65,770	-63.56	主要为销售代理费减少所致。
资产减值损失	-95	-63	50.79	主要为第三方应收款减少所致。
营业外收入	1,812	706	156.66	主要为收客户违约金增加所致。
营业外支出	20	5,770	-99.65	主要为滞纳金及违约赔偿金减少所致。
所得税费用	12,184	169,426	-92.81	主要为利润总额减少所致。

## 3、报告期内，公司现金流量主要构成及变动情况如下：

单位：（人民币）千元

项目	2011年1-6月	2010年1-6月	变动比例 (%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-186,080	-389,913	52.28	支付的税费减少及收到往来款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-97,528	-214,899	54.62	主要为资产收购减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	11,408	-117,300	109.73	主要是收到银行借款增加所致。
现金及现金等价物净增加额	-272,200	-722,112	62.31	主要为销售回款增加及支付资产收购款项减少所致。

## (三) 主营业务的范围及经营状况

## 1、主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）千元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产销售	154,632	57,857	62.58	-93.63	-95.97	21.66
投资性房地产租赁	120,241	30,566	74.58	8.23	5.38	0.69
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
阳光上东（销售收入）	124,008	42,813	65.48	-92.83	-94.32	9.05
阳光丽景（销售收入）	9,184	1,866	79.63	254.48	37.73	31.98
天津万东（销售收入）	15,580	7,781	50.06	-97.76	-98.85	47.78
北京 A-Z Town 项目（租赁收入）	34,254	10,289	69.96	13.08	-	3.93
阳光大厦项目（租赁收入）	23,205	7,091	69.45	-2.63	-0.27	-0.72
北京通州商业项目（租赁收入）	22,615	4,408	80.50	17.72	-0.92	3.67
成都 A-Z Town 项目（租赁收入）	20,031	4,407	77.98	17.41	44.40	-4.11
北京北苑科创项目（租赁收入）	14,566	4,031	72.34	-8.59	-	-2.38

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 22,539 千元。

## 2、主营业务分地区情况

单位：（人民币）千元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减 (%)
北京	239,262	-86.90
成都	20,031	17.41
天津	15,580	-97.76

（四）报告期内，公司利润构成、主营业务或其结构、主营业务盈利能力均未发生重大变化。

（五）报告期内，公司无对报告期利润产生重大影响的其他经营业务活动。

（六）报告期内，单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10%（含 10%）的情况如下：

单位：（人民币）千元

公司名称	业务性质	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比例（%）
沈阳世达物流有限责任公司	仓储服务、自有产权房屋出租等	-9,787	-2,936	-53.70
天津光明新丽商贸有限公司	自有房屋租赁等	-23,596	-2,360	-43.17
天津建设新汇商贸有限公司	自有房屋租赁等	-17,994	-1,799	-32.91
天津紫金新嘉商贸有限公司	自有房屋租赁等	-14,351	-1,435	-26.25
天津津汇远景商贸有限公司	自有房屋租赁等	-7,491	-749	-13.70

### 三、报告期投资情况

（一）报告期内，重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况

#### 1、住宅项目

（1）北京阳光上东项目

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

一期（C1、C2、B 区）建筑面积约 27.3 万平方米（住宅可售面积约 19.65 万平方米，底商可售面积约 1.8 万平方米），已分别于 2004 年、2005 年竣工。截至 2011 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 99.61%，底商部分累计签约率 63.39%。2011 年 1-6 月住宅部分实现销售收入 10,009 千元，底商部分实现销售收入 37,962 千元。

二期为 C3—C9 区，建筑面积约 34.8 万平方米。其中：

C6C7、C3C4 区、C5C8 区：建筑面积约 24.4 万平方米（住宅可售面积约

17.83 万平方米，底商可售面积约 0.2 万平方米），已分别于 2006 年底、2007 年底竣工。截至 2011 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 99.4%，底商部分累计签约率 61.8%。2011 年 1-6 月住宅部分实现销售收入 0 千元，底商部分实现销售收入 4,230 千元。

C9 区：建筑面积约 10.45 万平方米（住宅可售面积约 7.3 万平方米）。2006 年 6 月开工建设，2008 年 6 月进入预售阶段，除 5 号楼外其余部分已于 2009 年 12 月竣工。截至 2011 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 79.3%，2011 年 1-6 月住宅部分实现销售收入 37,889 千元。

三期 A 区为酒店和公寓项目：酒店项目建筑面积 4.26 万平方米，已于 2009 年实现整体出售。公寓项目建筑面积约 3.06 万平方米（可售面积约 2.39 万平方米），已于 2008 年竣工，2009 年 6 月开盘销售，2010 年 1 月开始交付使用。截至 2011 年 6 月 30 日，公寓项目累计签约率 90.17%，2011 年 1-6 月年实现销售收入 24,695 千元。

#### （2）天津万东小马路项目

项目位于天津市河东区卫国道与万东小马路交口西南角，由公司控股子公司天津滨海负责开发建设。项目规划建筑面积约 10.4 万平方米（住宅可售面积约 8.5 万平方米）。项目已于 2007 年开工，2008 年 10 月进入预售阶段，2010 年 3 月竣工。截至 2011 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 99.42%，2011 年 1-6 月住宅部分实现销售收入 13,195 千元。

#### （3）青岛城阳项目

项目位于青岛市城阳区流亭立交桥东北角，由公司控股子公司青岛滨海负责开发建设。项目土地规划用途为城镇混合住宅及商业用地，规划总建筑面积约 14 万平方米，其中，住宅建筑面积约 10.2 万平方米，商业规划建筑面积约 2.12 万平方米。项目一期已于 2009 年底开工建设，2010 年 10 月进入预售阶段；二期已于 2010 年 7 月开工，2011 年 4 月进入预售阶段。项目预计 2012 年竣工。截至 2011 年 6 月 30 日，住宅部分累计签约率 20.5%，2011 年 1-6 月住宅部分实现销售收入 0 千元。

#### （4）烟台银河项目

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

2011 年 6 月 30 日，一期住宅部分累计签约率 24%，2011 年 1-6 月住宅部分实现销售收入 0 千元。

#### (5) 青岛千千树项目

项目位于青岛市李沧区唐山路，由公司控股子公司青岛千千树负责开发建设。项目占地面积 9.7 万平方米，规划建筑面积约 14 万平方米。项目一期已于 2011 年 1 月开工建设，预计将于 2011 年 9 月进入预售阶段。

#### (6) 北京酒仙桥危改项目

项目位于北京市朝阳区酒仙桥电子城，为一级土地开发，由公司控股子公司电控阳光负责开发。项目总占地面积约 42 万平方米，规划建筑面积 101 万平方米。截至 2011 年 6 月 30 日，该项目尚处于动迁前期准备阶段。

#### (7) 房山长阳镇项目

项目位于房山区长阳镇，由公司控股子公司北京京投阳光房地产开发有限公司负责开发建设。项目建设用地约 6 万平方米，规划建筑面积约 7.2 万平方米。项目已于 2011 年 7 月开工建设，预计将于 2012 年年底竣工。

## 2、商业项目

#### (1) 北京阳光大厦项目

项目位于北京市西城区西直门外大街 112 号，由公司控股子公司阳光苑公司负责开发和经营。项目总建筑面积约 5.1 万平方米，可出租面积约 4.6 万平方米，主要承租人为华堂商场。截至 2011 年 6 月 30 日，项目整体出租率 100%，2011 年 1-6 月实现租赁收入 23,205 千元。

#### (2) 北京通州商业项目

项目位于北京市通州九棵树 48 号院的瑞都景园北区 1A#楼，由公司控股子公司瑞阳嘉和负责经营。项目总建筑面积约 4.6 万平方米，可出租面积约 3.1 万平方米，已于 2006 年 10 月 28 日开业，主要承租人为北京家乐福商业有限公司。截至 2011 年 6 月 30 日，项目整体出租率 100%，2011 年 1-6 月实现租赁收入 22,615 千元。

#### (3) 北京北苑科创大厦项目

项目位于北京市朝阳区北苑大羊坊 10 号，由公司控股子公司道乐科技以出

让方式取得科技创业大厦的土地使用权并负责开发建设和经营。项目总建筑面积约为 6.23 万平方米，公司和 Reco Shine 共同享有约 3.13 万平方米的房屋所有权，该部分物业的承租人为华堂商场，已于 2009 年 9 月开业。截至 2011 年 6 月 30 日，项目整体出租率 100%，2011 年 1-6 月实现租赁收入 14,566 千元。

#### (4) 北京酒仙桥科研培训中心项目

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

#### (5) 北京 A-Z Town 商业楼项目

项目位于北京市朝阳区朝阳路十里堡 1 号，由公司控股子公司北京瑞景负责经营。项目总建筑面积约 8.7 万平方米，可租面积约 4.15 万平米，主要承租人为华堂商场。项目已于 2010 年 1 月 21 日开业。截至 2011 年 6 月 30 日，项目整体出租率 100%，2011 年 1-6 月实现租赁收入 34,254 千元。

#### (6) 成都 A-Z Town 商业楼项目

项目位于成都市建设路，由公司控股子公司成都紫瑞负责经营。项目总规划建筑面积约 8.6 万平方米，可租面积约 5.98 万平方米，主要承租人为华堂商场。华堂商场已于 2009 年 11 月开业，项目自营部分已于 2010 年 7 月开业。截至 2011 年 6 月 30 日，项目整体出租率 100%，2011 年 1-6 月实现租赁收入 20,031 千元。

#### (7) 成都锦尚项目

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

四、报告期内，公司未对 2010 年年度报告中披露的本年度经营计划进行调整。

五、公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

六、预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

业绩预告情况	同向大幅下降		
	年初至下一报告期期末	上年同期	增减变动(%)
累计净利润的预计数(千元)	2,720	496,079	-99.45
基本每股收益(元/股)	0.004	0.66	-99.45
	2011年7-9月	2010年7-9月	增减变动(%)
累计净利润的预计数(千元)	-2,747	58,588	-104.69
基本每股收益(元/股)	-0.004	0.08	-104.69
业绩预告的说明	<p>(1) 经公司财务部初步计算, 预计公司 2011 年 1-9 月净利润将比去年同期减少 80%-100%。主要原因为: 结算商品房销售收入比去年同期有较大幅度的减少。</p> <p>(2) 业绩预告未经过注册会计师预审计。</p> <p>(3) 2011 年 1-9 月份公司业绩具体数据, 公司将在 2011 年第三季度报告中予以披露。</p>		



## 第六节 重要事项

### 一、公司治理

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，认真治理，形成了较为有效的内部控制体系，公司治理的实际状况基本符合中国证监会的要求。

### 二、公司 2011 年半年度利润分配预案

公司 2011 年半年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

三、截至报告期末，公司尚未制定并实施股权激励方案。

### 四、重大诉讼、仲裁事项

2011 年 3 月 15 日，四川省高级人民法院受理北海大西南投资股份有限公司诉成都锦尚置业有限公司（以下简称：“成都锦尚”）合同纠纷一案，成都锦尚于 2011 年 3 月 22 日收到四川省高级人民法院发送的《应诉通知书》、《民事起诉状》副本等文件。

#### （一）本案基本情况

原告：北海大西南投资股份有限公司

住所地：北海市北京路万科城市花园 5 号楼 2 单元 302 号

法定代表人：胡自强，职务：董事长

被告：成都锦尚置业有限公司

住所地：成都锦江区一环路东五段 87 号

法定代表人：黄秀文，职务：董事长

诉讼请求：

- 1、依法解除原、被告双方于 2003 年 6 月 22 日签订的《协议书》，并返还协议约定的价值 1.2 亿元人民币的土地给原告；
- 2、依法判令被告承担《协议书》约定的违约金 3600 万元；
- 3、本案诉讼费用由被告承担。

#### （二）成都锦尚有关情况

成都锦尚现为本公司间接控股的子公司，本公司控股子公司上海坚峰投资有限公司（以下简称：“坚峰公司”）持有成都锦尚 70% 股权。成都锦尚持有锦尚项目，该项目位于成都市一环路东五段 17-87 号。项目建设用地面积为 31,191.51 平方米。

成都锦尚为本公司通过股权收购的方式间接获得。2010 年 12 月 3 日，本公司、黄秀文女士、季秀红女士、黄国平先生于共同签署了《项目合作框架合同书》，本公司或本公司安排的其他方将收购黄秀文女士、季秀红女士所持有的坚峰公司 72.2% 股权，从而间接取得成都锦尚 50.54% 的股权。有关交易的详细情况请参见本公司 2010 年 12 月 10 日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》及《证券时报》的 2010-L31 号《关于收购上海坚峰投资发展有限公司 72.2% 股权的议案》。坚峰公司上述股权转让于 2010 年 12 月 28 日办理完毕工商变更登记手续。

### （三）、其他诉讼事项

四川省高级人民法院于 2010 年 12 月 22 日受理了四川永竞投资实业有限责任公司（原告）诉黄秀文女士、季秀红女士（被告）股权转让纠纷一案；坚峰公司、成都锦尚、冠昇集团有限公司为本案第三人；原告在《民事起诉状》中要求：（1）判令被告及第三人继续履行 2010 年 3 月 25 日签订的《股权转让协议》；（2）要求被告赔偿人民币 6500 万元；（3）承担本案全部诉讼费。

2011 年 1 月 7 日四川省高级人民法院于作出（2011）川民初字第 1-1 号《民事裁定书》，查封了坚峰公司的 27.8% 股权。2011 年 1 月 26 日四川省高级人民法院作出（2011）川民初字第 1-2 号《民事裁定书》，裁定将该案移送上海市高级人民法院处理。截止目前，该案尚处于管辖权异议程序。

根据《项目合作框架合同书》约定，（1）如因转让方黄秀文女士、季秀红女士曾与其他公司签订相关合作协议或股权转让协议，并就上述协议解除事宜导致的任何责任及损失均由转让方自行承担，与本公司无关。（2）如因转让方原因导致坚峰公司、成都锦尚股权被查封、冻结的，本公司或本公司安排的其他方有权暂不支付后续交易价款，直至上述股权的查封、冻结解除之日。据此，对于尚未未付的 17080 万元后续交易价款，本公司已暂停支付。

该诉讼详情请参见本公司于 2011 年 3 月 28 日发布的 2011-L06 重大诉讼公告。

## 五、重大资产收购、出售事项

### （一）报告期内，公司发生重大资产收购。

报告期内资产收购事项，参见本节六（二）。

（二）报告期内，公司未发生重大资产出售。

## 六、重大关联交易事项

（一）报告期内，公司未发生与日常经营相关的关联交易。

（二）报告期内，公司发生资产收购的关联交易。

### 1、受让世达物流 14% 股权

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

上述交易已获 2010 年 12 月 27 日公司 2010 年第二次临时股东大会批准。2010 年 12 月 3 日，本公司与 Guthrie (Shenyang) 共同签署了《沈阳世达物流有限责任公司股权转让协议》。世达物流股权转让的有关手续尚在办理过程中。

（三）报告期内，公司未发生资产出售的关联交易。

（四）对外投资的关联交易

### 1、与 Ray Development Pte. Ltd. 共同对光明新丽进行增资

2011 年 6 月 29 日，第六届董事会 2011 年第四次临时会议审议通过，本公司全资子公司北京瑞丰与 Ray Development Pte. Ltd.（以下简称：“Ray Development”）将按在光明新丽的原持股比例（10%：90%）共同对光明新丽进行增资，将光明新丽的注册资本由人民币 300,000 千元增至人民币 550,000 千元。增资总金额人民币 250,000 千元，其中，北京瑞丰出资人民币 25,000 千元，Ray Development 出资人民币 225,000 千元。

北京瑞丰与 Ray Development 于 2011 年 7 月 6 日签署了《增资协议》。截至本报告披露日，光明新丽增资的有关手续尚在办理过程中。

### 2、与 Reco Shine 共同对北京瑞景进行增资

2010 年 12 月 3 日，第六届董事会 2010 年第七次临时会议审议通过，本公司与 Reco Shine 将按在北京瑞景阳光物业管理有限公司的原持股比例（55%：45%）共同对北京瑞景进行增资，将北京瑞景的注册资本由人民币 300,000 千元

增至人民币 380,000 千元。增资总金额人民币 80,000 千元，其中，本公司出资人民币 44,000 千元，Reco Shine 出资人民币 36,000 千元。

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

## 七、重大合同及其履行情况

（一）报告期内，公司未发生与日常生产经营活动相关的重大采购、销售、工程承包、提供劳务等重大合同。

（二）报告期内，公司未发生承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

### （三）重大担保合同

#### 1、公司为控股子公司提供的担保

（1）2007 年 9 月 28 日，公司第五届董事会 2007 年第六次临时会议，及 2007 年 10 月 24 日，公司 2007 年第三次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公司北京瑞阳嘉和物业管理有限公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请 150,000 千元借款提供担保，担保方式为连带责任保证。相关借款和保证合同已于 2008 年 1 月 10 日签订，实际借款发生额 150,000 千元，借款期限自 2008 年 1 月 10 日至 2015 年 1 月 9 日。截至 2011 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 87,000 千元。

（2）2009 年 6 月 19 日，经公司第五届董事会 2009 年第四次临时会议，及 2009 年 7 月 6 日，公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过，公司控股子公司北京瑞景阳光物业管理有限公司（以下简称：“北京瑞景”）将向中国工商银行股份有限公司北京珠市口支行申请人民币 3 亿元的借款，北京瑞景将以所持有北京 A-Town 商业楼项目产权证为该笔银行提供抵押担保，因项目产权证正在办理过程中，本公司将为北京瑞景该笔借款提供阶段性担保，同时，北京瑞景另一股东 Reco Shine 按其在北京瑞景持股比例向公司提供反担保。在北京瑞景取得项目产权证并办理完毕抵押登记手续后，公司的担保责任及 Reco Shine 反担保责任即解除。相关借款和保证合同已于 2009 年 9 月 23 日签订，实际借款发生额 300,000 千元，借款期限自 2009 年 9 月 17 日至 2016 年 9 月 16 日。截至 2011 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 270,000 千元。

（3）2010 年 12 月 3 日，经第六届董事会 2010 年第七次临时会议，及 2010 年 12 月 27 日，公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过，同意公司为全

资控股子公司东光兴业向交通银行北京分行申请 180,000 千元固定资产贷款提供全额担保，担保方式为连带责任保证。同时，东光兴业将以北京酒仙桥科研培训中心项目国有土地使用权及在建工程进行抵押。相关借款和保证合同已于 2010 年 11 月 15 日签订，借款期限自 2011 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 20 日，利率为基准利率上浮 5%。截至 2011 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 107,392 千元。

(4) 2011 年 5 月 11 日，经第六届董事会 2011 年第三次临时会议审议通过，同意公司为全资控股子公司北京艺力设计工程有限公司向交通银行股份有限公司北京慧忠里支行申请 50,000 千元借款提供全额担保，担保方式为连带责任保证。相关借款和保证合同已于 2011 年 5 月 13 日签订，实际借款发生额 50,000 千元，借款期限自 2011 年 5 月 13 日至 2012 年 3 月 13 日。截至 2011 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 50,000 千元。

(5) 2011 年 6 月 29 日，经第六届董事会 2011 年第四次临时会议，及 2011 年 7 月 15 日，公司 2011 年第二次临时股东大会审议通过，同意公司为控股子公司北京星泰房地产开发有限公司向中信信托有限责任公司申请 150,000 千元借款提供担保，担保方式为连带责任保证。相关保证合同于 2011 年 7 月 16 日签订，2011 年 7 月 1 日星泰公司实际发生借款 150,000 千元，借款期限自 2011 年 7 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日。

## 2、公司为联营公司提供的担保

(1) 2010 年 12 月 30 日，第六届董事会 2010 年第九次临时会议，及 2011 年 1 月 19 日，公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过，同意公司按照在友谊新资的股东权益比例（10%）为参股公司友谊新资向星展银行（中国）有限公司天津分行和大华银行（中国）有限公司天津分行申请不超过人民币 89,000 千元的银行借款提供担保，担保方式为连带责任保证。同时，友谊新资控股股东 Home Alliance Pte. Ltd. 的控股股东 Recosia China Pte. Ltd. 的控股股东 Recosia Pte. Ltd. 也将按照在友谊新资的股东权益比例（90%），为友谊新资上述银行借款提供保证担保。相关借款和保证合同已于 2011 年 2 月 21 日签订，实际借款发生额 75,895 千元，借款期限自 2011 年 2 月 21 日至 2015 年 12 月 31 日。截至 2011 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 75,895 千元。

(2) 2010 年 12 月 30 日，第六届董事会 2010 年第九次临时会议，及 2011 年 1 月 19 日，公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过，友谊新资的全资控股子公司天津阳光新城市商业投资有限公司将向星展银行（中国）有限公司天津分行和大华银行（中国）有限公司天津分行申请不超过人民币 600,000 千元的借款，友谊新资将为阳光新城市公司该笔银行借款提供全额连带保证担保，本公司将按照在友谊新资的股东权益比例（10%）为友谊新资该保证担保提供

保证担保。同时，友谊新资控股股东 Home Alliance Pte. Ltd.的控股股东 Recosia China Pte. Ltd.的控股股东 Recosia Pte. Ltd.也将按照在友谊新资的股东权益比例（90%），为友谊新资上述保证担保提供保证担保；天津阳光新城市商业投资有限公司将以其拥有的天津友谊路阳光新城市广场物业的房产及有关的销售收入、租金收入、租赁保证金和其他相关收入的应收账款为该笔借款提供担保，并将物业抵押给借款银行进行抵押担保。相关借款及保证合同已于 2011 年 2 月 21 日签订，实际借款发生额为 64,057 千元，借款期限自 2011 年 2 月 21 日至 2015 年 12 月 31 日。截至 2011 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 64,057 千元。

### 3、控股子公司的抵押担保

(1) 2003 年 5 月 19 日，公司第四届董事会第三次临时会议审议通过，同意控股子公司阳光苑公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请人民币 200,000 千元的中长期借款，借款的担保方式为抵押，抵押物为阳光苑公司拥有的北京阳光大厦土地使用权及地上附着物，其中 100,000 千元借款期限为 10 年，100,000 千元借款期限为 3 年。相关借款和抵押合同已于 2003 年 6 月 27 日全部签订，实际借款发生额 200,000 千元，抵押担保期限自 2003 年 6 月 27 日至 2013 年 6 月 26 日。截至 2011 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 29,600 千元。

(2) 2006 年 6 月 12 日，公司第五届董事会第四次会议审议通过，同意控股子公司阳光苑公司向中国工商银行北京分行珠市口支行申请人民币 200,000 千元的长期借款，借款的担保方式为抵押，抵押物为阳光苑公司拥有的北京阳光大厦的土地使用权及地上附着物，借款期限为 10 年。相关借款和抵押合同已于 2006 年 6 月 28 日签订，实际借款发生额 200,000 千元，借款期限自 2006 年 6 月 28 日至 2016 年 6 月 27 日。截至 2011 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 150,000 千元。

(3) 2009 年 4 月 11 日，经第六届董事会第一次会议审议通过，同意星泰公司向兴业银行申请总额为 200,000 千元的银行借款，借款期限 2 年，星泰公司将阳光上东 A 地块的公寓和写字楼及对应的土地使用权作为抵押担保。相关借款和抵押合同已于 2009 年 5 月 22 日签订，借款期限自 2009 年 6 月 11 日至 2011 年 6 月 10 日，实际借款发生额 200,000 千元。截至 2011 年 6 月 30 日，该笔借款账面余额为 0 千元。

(4) 2010 年 6 月 17 日，经公司第六届董事会 2010 年第三次临时会议审议通过，公司控股子公司成都紫瑞将向金融机构申请总额不超过 180,000 千元的借款，并以其所持有的成都 A-Z Town 商业楼项目房屋及相应的土地使用权作为抵押担保。由于 2010 年上述项目产权证正在办理过程中，本公司为成都紫瑞该

笔银行借款提供阶段性担保，同时，成都紫瑞另一股东 Reco Shine Pte. Ltd.（以下简称：“Reco Shine”）按照其在成都紫瑞的股权比例向本公司提供反担保。2011年3月11日，成都紫瑞取得项目产权证并办理完毕抵押登记手续，本公司担保责任及 Reco Shine 反担保责任解除。相关借款和保证合同已于2010年6月24日签订。实际借款发生额为129,000千元，借款期限自2010年7月5日至2018年12月4日。截至2011年6月30日，该笔借款账面余额为125,000千元。

#### 4、按揭担保

截至2011年6月30日，星泰公司、风度公司、阳光苑公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额分别为379,209千元、12,871千元、3,368千元。上述阶段性担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权手续前，由上述公司以商品房承购人所购买的房产为抵押物或以公司自身名义为购房人所提供的担保，不会造成公司资产的重大损失。

（四）公司在报告期内未发生重大委托他人进行现金资产管理事项。

#### 八、公司或持有公司股份5%以上(含5%)的股东的承诺事项

（一）公司或持有公司股份5%以上(含5%)的股东在报告期内未发生承诺事项。

(二) 公司股份 5% 以上(含 5%)的股东以前期间发生但持续到报告期的承诺事项的的履行情况。

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	北京燕赵房地产开发有限公司(简称:“北京燕赵”)、首创置业股份有限公司(简称:“首创置业”)	自公司股权分置改革方案实施之日起 5 年内,北京燕赵、首创置业所持有的公司原非流通股份如上市交易或转让,减持价格不低于人民币 10 元/股(如公司实施资本公积金转增或股票分红方案、配股等,减持价格限制标准做相应除权调整)。北京燕赵、首创置业如有违反承诺的卖出交易,北京燕赵、首创置业将卖出资金划入公司帐户归全体股东所有。	履行。已于 2011 年 1 月 13 日期满。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	不适用	—	—
重大资产重组时所作承诺	不适用	—	—
发行时所作承诺	Reco Shine 及 Recosia China	<p>(1) 新加坡政府产业投资有限公司(GIC Real Estate Pte. Ltd.)仅通过 Recosia China 及 Recosia China 的子公司在中国国内进行房地产投资。</p> <p>(2) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, Recosia China 及 Recosia China 全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)将不控股中国国内其他任何主业为房地产业的 A 股上市公司。</p> <p>(3) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间,如在中国国内任何阳光股份已有房地产投资项目的城市或地区中, Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司(包括 Reco Shine 在内)寻找到任何由 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司(包括 Reco Shine 在内)拟控制且符合阳光股份整体业务发展规划的房地产投资项目时,则 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)将事先通知阳光股份,阳光股份则有权优先考虑与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)合作投资该等项目。在阳光股份书面告知不与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)合作投资该等项目后, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)方可采取其他方式投资该等项目。</p> <p>(4) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间,如阳光股份表示有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司(包括 Reco Shine 在内)共同投资某一房地产投资项目但亦有其他主体有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司(包括 Reco Shine 在内)共同投资同一房地产投资项目时,则在同等条件下, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)将优先选择与阳光股份共同投资,但 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)有权选择不投资该项目。</p>	履行。
其他承诺(含追加承诺)	不适用	—	—



九、报告期内，公司无解聘原会计师事务所的情况。

十、报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、实际控制人未受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评及证券交易所公开谴责。

十一、报告期内，公司无证券投资。

十二、公司未持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权，未参股拟上市公司。

十三、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

我们作为阳光新业地产股份有限公司的独立董事，对公司 2011 年半年度关联方资金占用和对外担保情况进行了认真了解和核查，现将核查结果说明如下：

1、报告期内，公司不存在大股东及其关联方非经营性占用上市公司资金的情况。

2、截至 2011 年 6 月 30 日，公司及控股子公司对外担保总额为 528,387 千元，占公司最近一期净资产的 22.32%，新增对外担保发生额 171,387 千元。公司所有对外担保均符合《公司法》、证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）、深圳交易所《股票上市规则》、《公司章程》等规定，均已获得上述规定所要求的内部机构批准并进行了公开披露。公司对外担保对公司财务状况、经营成果无重大不利影响。

综上所述，我们认为：公司严格遵守相关法规规定，规范与关联方的资金往来和对外担保行为，保障了公司及公司股东的利益。

独立董事：饶戈平、徐祥圣、黄翼忠

十四、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

时间	地点	方式	接待对象	谈论内容及提供材料
2011 年 6 月	北京	实地调研	中融国际信托 袁杰、尹利娜	公司发展战略、商业运营模式 and 业务发展状况

## 第七节 财务报告

(未经审计)

财务报表附后。

会计报表附注(除特别注明外,金额单位为人民币千元)

### 一 公司基本情况

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

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

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

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

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

本财务报表由本公司董事会于 2011 年 8 月 24 日批准报出。

## 二 主要会计政策和会计估计

### (1) 财务报表的编制基础

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

### (2) 遵循企业会计准则的声明

本集团 2011 年 1-6 月份财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2011 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2011 年 1-6 月份的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### (3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

### (5) 企业合并

#### (a) 同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

## 二 主要会计政策和会计估计

### (5) 企业合并(续)

#### (b) 非同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

### (6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (7) 现金

现金是指库存现金，可随时用于支付的存款。

### (8) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

### (9) 金融工具

#### (a) 金融资产

##### (i) 金融资产分类

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

##### 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

##### (ii) 确认和计量

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

应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (a) 金融资产(续)

#### (iii) 金融资产减值

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

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

#### (iv) 金融资产的终止确认

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

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

#### (b) 金融负债

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (b) 金融负债(续)

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

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

#### (c) 金融工具的公允价值确定

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

### (10) 应收款项

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

#### (a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断依据或金额标准为:于 2011 年 6 月 30 日应收款项各类别中,余额前五名并且单项金额超过 2,500,000 元并且对方客户与本集团不具有关联方关系。

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (10) 应收款项(续)

#### (b) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

确定组合的依据如下：

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

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

关联方企业组合	余额百分比法
第三方客户组合	余额百分比法

组合中，采用余额百分比法的计提比例列示如下：

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

#### (c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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



## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 存货

#### (a) 分类

存货包括开发成本、开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。

#### (b) 存货的计价方法

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

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

#### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

#### (d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

### (12) 长期股权投资

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (12) 长期股权投资(续)

#### (a) 投资成本确定

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

#### (b) 后续计量及损益确认方法

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

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

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (12) 长期股权投资(续)

#### (d) 长期股权投资减值

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

### (13) 投资性房地产

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

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

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (13) 投资性房地产(续)

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

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

### (14) 固定资产

#### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

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

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

#### (b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (14) 固定资产(续)

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

(d) 固定资产的处置

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

### (15) 在建工程

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

### (16) 借款费用

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (16) 借款费用(续)

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

### (17) 无形资产

无形资产包括土地使用权和软件等，以成本计量。

#### (a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 37—70 年平均摊销。

#### (b) 软件

软件按预计使用寿命 10 年平均摊销。

#### (c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

#### (d) 无形资产减值

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

### (18) 长期待摊费用

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (19) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (20) 职工薪酬

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (21) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (22) 预计负债

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

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

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

### (23) 收入确认

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

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

#### (a) 销售开发产品

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



## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (23) 收入确认(续)

#### (b) 提供劳务

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

#### (c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

### (24) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (24) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

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

### (25) 维修基金和质量保证金

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

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

### (26) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

### (27) 持有待售及终止经营

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (28) 分部信息

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

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

### (29) 重要会计估计和判断

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

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

#### (a) 房地产开发成本

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

#### (b) 税项

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (29) 重要会计估计和判断(续)

#### (c) 存货跌价准备

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

#### (d) 商誉减值准备的会计估计

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

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (29) 重要会计估计和判断(续)

#### (e) 收入确认

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

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

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

## 三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

## 四 企业合并及合并财务报表

### (1) 子公司情况

#### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司：

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

## 四 企业合并及合并财务报表(续)

### (1) 子公司情况(续)

#### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
13	天津阳光瑞景商业管理有限公司 (以下简称“天津阳光瑞景”)	天津市	商业管理咨询	1,000	商业管理咨询、百货经营管理、企业管理等	有限责任公司	万林义	66614699-7
14	青岛阳光滨海置业有限公司 (以下简称“青岛阳光滨海”)	青岛市	房地产开发	50,000	房地产开发经营; 自有商品房的租赁等	有限责任公司	侯国民	66785602-6
15	烟台阳光新业房地产开发有限公司 (以下简称“烟台阳光新业”)	烟台市	房地产开发	75,000	房地产开发经营; 自有商品房的租赁等	有限责任公司	万林义	66933708-6
16	成都紫瑞新丽商贸有限公司 (以下简称“成都紫瑞”)	成都市	销售日用百货	150,000	销售日用百货、建材	有限责任公司	侯国民	66968362-4
17	北京荣合阳光物业管理有限公司 (以下简称“荣合物业”)	北京市	物业管理	5,000	物业管理; 物业管理咨询等	有限责任公司	万林义	67573002-8
18	郑州阳光瑞景商业管理有限公司 (以下简称“郑州阳光瑞景”)	郑州市	企业管理咨询	1,000	企业管理咨询, 营销策划等	有限责任公司	万林义	67538815-4
19	青岛阳光瑞景商业管理有限公司 (以下简称“青岛阳光瑞景”)	青岛市	商业管理信息咨询	1,000	商业管理信息咨询; 百货经营管理等	一人有限责任公司	万林义	67527512-5
20	石家庄阳光瑞景商业管理有限公司 (以下简称“石家庄阳光瑞景”)	石家庄市	商业管理咨询	1,000	商业管理咨询; 百货经营管理等	有限责任公司	万林义	67602836-1
21	北京阳光瑞景企业管理有限公司 (以下简称“北京阳光瑞景”)	北京市	企业管理服务	1,000	企业管理服务; 信息咨询等	有限责任公司	万林义	67660730-4
22	北京阳光优食餐饮有限公司 (以下简称“优食餐饮”)	北京市	制售中餐	100	制售中餐; 销售酒、饮料	有限责任公司	李睿	76821950-8
23	西安光华瑞景投资管理有限公司 (以下简称“西安光华瑞景”)	西安市	企业投资管理	1,000	企业投资管理; 商业经营管理及咨询等	有限责任公司	万林义	67329829-4
24	沈阳阳光瑞景商业管理有限公司 (以下简称“沈阳阳光瑞景”)	沈阳市	商业管理咨询	1,000	商业管理咨询; 百货经营管理; 企业管理; 营销策划; 商业信息咨询等	有限责任公司	万林义	67950313-X

#### 四 企业合并及合并财务报表(续)

##### (1) 子公司情况(续)

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
25	直接和间接	烟台市	房地产开发经营	50,000	房地产开发经营; 自有商品房的租赁等	有限责任公司	万林义	68322333-3
26	直接和间接	烟台市	房地产开发经营	50,000	房地产开发经营; 自有商品房的租赁等	有限责任公司	万林义	68322335-X
27	间接	北京市	房地产开发	30,000	房地产开发; 经济贸易咨询	其他有限责任公司	汪平华	69501581-4
28	间接	天津市	投资管理	10,000	投资管理; 投资咨询、经济信息咨询; 技术开发、转入	有限责任公司	万林义	56265746-9
29	间接	天津市	受托管理股权投资基金	1,000	受托管理股权投资基金, 从事投融资管理及相关咨询服务	有限责任公司	万林义	56267469-9
30	间接	天津市	投资及相关咨询服务	不适用	对非上市企业的投资, 对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务	有限合伙企业	万林义	56267468-0
31	直接和间接	烟台市	房地产开发经营	50,000	房地产开发经营; 自有商品房的租赁等	其他有限责任公司	万林义	56770946-7
32	直接和间接	烟台市	房地产开发经营	75,000	房地产开发经营; 自有商品房的租赁等	其他有限责任公司	万林义	56770940-8
33	间接	北京市	房地产开发	50,000	房地产开发; 物业管理; 经济贸易咨询; 销售商品房	其他有限责任公司	万林义	55853237-2
34	间接	成都市	房地产项目开发	110,000	房地产项目开发、物业管理	其他有限责任公司	万林义	56447812-2
35	间接	北京市	房地产项目开发	10,000	房地产开发、销售自行开发的商品房	有限责任公司	王辉	56744180-0



## 四 企业合并及合并财务报表(续)

### (1) 子公司情况(续)

#### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

	年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入 合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的金额
1 首创风度	63,300	-	100%	100%	不适用	是	-	-
2 星泰公司	164,880	-	100%	100%	不适用	是	-	-
3 阳光苑	46,920	-	65%	65%	不适用	是	37,440	-
4 电控阳光	51,000	-	85%	85%	不适用	是	6,135	(100)
5 宏诚展业	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
6 东光兴业	2,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
7 新业商业	2,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
8 天津阳光滨海	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
9 北京瑞景阳光	165,000	-	55%	60%	董事会由五名董事组成, 其中三名为本公司委派	是	136,017	-
10 新瑞阳光	230,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
11 瑞金投资	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
12 瑞丰投资	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
13 天津阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
14 青岛阳光滨海	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
15 烟台阳光新业	75,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
16 成都紫瑞	82,500	-	55%	60%	董事会由五名董事组成, 其中三名为本公司委派	是	76,370	-

## 四 企业合并及合并财务报表(续)

### (1) 子公司情况(续)

#### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入 合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的金额
17	荣合物业	5,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
18	郑州阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
19	青岛阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
20	石家庄阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
21	北京阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
22	优食餐饮	100	-	100%	100%	不适用	是	-	-
23	西安光华瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
24	沈阳阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
25	烟台阳光骊锦	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
26	烟台阳光嘉鑫	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
27	潞城阳光	28,500	-	95%	95%	不适用	是	1,416	(16)
28	天津瑞升	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
29	阳光厚土	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
30	阳光基业	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
31	烟台阳光骊都	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
32	烟台阳光骊臻	75,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-

#### 四 企业合并及合并财务报表(续)

##### (1) 子公司情况(续)

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		期末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入 合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的金额
33	溧县风度	40,000	-	80%	80%	不适用	是	9,841	(71)
34	成都阳光上东	110,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
35	京投阳光(i)	6,000	-	60%	60%	不适用	是	3,664	(336)
		<u>1,455,200</u>	<u>-</u>					<u>270,883</u>	<u>(523)</u>

(i) 于 2011 年 1 月 12 日, 本集团之子公司星泰公司与北京京投置地房地产有限公司共同出资设立北京京投阳光房地产开发有限公司(以下简称“京投阳光”), 本公司间接持有其 60% 股权。

## 四 企业合并及合并财务报表(续)

### (1) 子公司情况(续)

#### (b) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司：

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

#### 四 企业合并及合并财务报表(续)

##### (1) 子公司情况(续)

##### (b) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入 合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的金额
1	瑞阳嘉和	88,661	-	51%	60%	董事会五人中三人为本公司 委派	是	78,625	-
2	道乐科技	48,480	-	51.03%	51.03%	不适用	是	46,052	-
3	上东经纪	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
4	青岛千千树	32,370	-	100%	100%	不适用	是	-	-
5	艺力设计	2,480	-	100%	100%	不适用	是	-	-
		<u>172,991</u>	<u>-</u>					<u>124,677</u>	<u>-</u>

##### (c) 通过其他方式取得的子公司:

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

#### 四 企业合并及合并财务报表(续)

##### (1) 子公司情况(续)

##### (c) 通过其他方式取得的子公司(续):

	年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入 合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的金额
1 上海坚峰	114,800	-	72.2%	72.2%	不适用	是	44,203	-
2 成都锦尚	188,983	-	70%	70%	不适用	是	79,644	(1,349)
	<u>303,783</u>	<u>-</u>					<u>123,847</u>	<u>(1,349)</u>

##### (2) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

##### (a) 本期新纳入合并范围的主体:

	2011年6月 30日净资产	本期净利润
京投阳光	-	(841)

## 五 合并财务报表项目附注

### (1) 货币资金

	2011 年 6 月 30 日			2010 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金						
人民币	-	-	180	-	-	125
			<u>180</u>			<u>125</u>
银行存款						
人民币	-	-	557,317	-	-	842,051
美元	1,356	6.4720	8,777	1,349	6.6227	8,934
港元	2	0.8316	2	2	0.8509	2
			<u>566,096</u>			<u>850,987</u>
			<u>566,276</u>			<u>851,112</u>

于 2011 年 6 月 30 日，银行存款中包括 20,990 千元(2010 年 12 月 31 日：33,626 千元)的住户按揭贷款保证金。

### (2) 应收账款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应收账款	7,933	8,439
减：坏账准备	(1,106)	(1,108)
	<u>6,827</u>	<u>7,331</u>

#### (a) 应收账款账龄分析如下：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	4,751	4,981
一至二年	757	792
二至三年	340	1,284
三年以上	2,085	1,382
	<u>7,933</u>	<u>8,439</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(b) 应收账款按类别分析如下:

	2011 年 6 月 30 日				2010 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
第三方客户组合	6,847	86%	(20)	0.3%	7,353	87%	(22)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	1,086	14%	(1,086)	100%	1,086	13%	(1,086)	100%
	<u>7,933</u>	<u>100%</u>	<u>(1,106)</u>	<u>14%</u>	<u>8,439</u>	<u>100%</u>	<u>(1,108)</u>	<u>13%</u>

(c) 按组合计提坏账准备的应收账款中, 采用余额百分比法的组合分析如下:

	2011 年 6 月 30 日				2010 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
第三方客户组合	<u>6,847</u>	<u>100%</u>	<u>(20)</u>	<u>0.3%</u>	<u>7,353</u>	<u>100%</u>	<u>(22)</u>	<u>0.3%</u>

(d) 于 2011 年 6 月 30 日, 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下:

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



## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (2) 应收账款(续)

- (e) 于 2011 年 1-6 月份, 本集团未全额收回或转回(含收回或转回比例较大)以前年度已全额计提坏账准备(含计提坏账准备的比例较大)的应收账款(2010 年 1-6 月份: 无)。
- (f) 于 2011 年 1-6 月份, 本集团未核销应收账款(2010 年 1-6 月份: 无)。
- (g) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2010 年 12 月 31 日: 无)。
- (h) 于 2011 年 6 月 30 日, 余额前五名的应收账款分析如下:

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额比例
单位租户甲	第三方	1,781	一年以内、二至三年及三年以上	22%
单位租户乙	第三方	742	一年以内	9%
个人购房者丙	第三方	647	三年以上	8%
个人购房者丁	第三方	620	一年以内	8%
单位租户戊	第三方	547	一至二年	7%
		<u>4,337</u>		<u>54%</u>

- (i) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无应收关联方的应收账款(2010 年 12 月 31 日: 无)。
- (j) 于 2011 年 1-6 月份, 本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2010 年 1-6 月份: 无)。
- (k) 于 2011 年 1-6 月份, 本集团未向金融机构以不附追索权的方式转让应收账款(2010 年 1-6 月份: 无)。
- (l) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无质押给银行作为担保的应收账款(2010 年 12 月 31 日: 无)。
- (m) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团应收账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下:

	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	285,541	79%	294,256	95%
一至二年	63,069	17%	3,238	1%
二至三年	13,050	4%	13,300	4%
	<u>361,660</u>	<u>100%</u>	<u>310,794</u>	<u>100%</u>

于 2011 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的预付款项为 76,119 千元(2010 年 12 月 31 日: 16,538 千元)。

于 2011 年 6 月 30 日, 上述账龄超过一年的预付款项主要为预付项目款, 因相关项目尚未达到结算条件, 此款项尚未结转。

(b) 于 2011 年 6 月 30 日, 余额前五名的预付款项分析如下:

	与本集团关系	金额	占预付款项总额比例	预付时间	未结算原因
青岛市城阳区通达实业公司	第三方	100,000	28%	2010 年及 2011 年	项目未达到结算条件
北京市通州区潮县镇人民政府	第三方	40,000	11%	2010 年	项目未达到结算条件
天津克瑞斯森林开发有限公司	第三方	40,000	11%	2010 年	项目未达到结算条件
河北建设集团有限公司	第三方	19,520	5%	2010 年	项目未达到结算条件
青岛温泉建设集团	第三方	12,000	3%	2011 年	项目未达到结算条件
		<u>211,520</u>	<u>58%</u>		

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (3) 预付款项(续)

- (c) 于 2011 年 6 月 30 日, 预付款项中包含的预缴税金共计 108,068 千元(2010 年 12 月 31 日: 52,952 千元), 主要为本集团按照开发项目预收款项和投资物业预收租金计算缴纳的企业所得税 74,071 千元(2010 年 12 月 31 日: 21,667 千元)、营业税 19,501 千元(2010 年 12 月 31 日: 18,140 千元)及土地增值税 10,244 千元(2010 年 12 月 31 日: 9,081 千元)。
- (d) 于 2011 年 6 月 30 日, 预付款项中无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付款项(2010 年 12 月 31 日: 无)。
- (e) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团预付款项中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (4) 其他应收款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应收保证金和押金	28,099	43,159
应收待退回拆迁款	449	14,405
应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项(i)	8,683	12,112
应收其他代垫款项	9,572	10,191
应收待退回土地出让金	9,936	9,936
应收代垫房屋契税、公共维修基金等款项	6,441	6,445
应收其他单位往来款项	136,350	4,553
其他	17,376	6,398
	<u>216,906</u>	<u>107,199</u>
减：坏账准备	(22,308)	(22,401)
	<u>194,598</u>	<u>84,798</u>

### (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	164,583	55,363
一至二年	8,923	12,846
二至三年	9,983	1,415
三年以上	33,417	37,575
	<u>216,906</u>	<u>107,199</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (4) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下:

	2011年6月30日				2010年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	170,866	79%	(12,000)	7%	60,085	56%	(12,000)	20%
按组合计提坏账准备								
第三方客户组合	22,116	10%	(66)	0.3%	24,675	23%	(74)	0.3%
关联方企业组合	8,682	4%	-	-	12,112	11%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	15,242	7%	(10,242)	67%	10,327	10%	(10,327)	100%
	216,906	100%	(22,308)	10%	107,199	100%	(22,401)	21%

(c) 于 2011 年 6 月 30 日, 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下:

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
天津家世界商业有限公司	100,000	-	-	不适用
西安凯旋实业有限公司	30,000	-	-	不适用
北京东光微电子有限责任公司	18,930	-	-	不适用
四川博海建设工程有限公司	12,000	(12,000)	100%	预计难以收回
北京市国土资源局	9,936	-	-	不适用
	170,866	(12,000)		

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (4) 其他应收款(续)

(d) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2011年6月30日				2010年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
第三方客户组合	22,116	72%	(66)	0.3%	24,675	67%	(74)	0.3%
关联方企业组合	8,682	28%	-	-	12,112	33%	-	-
	<u>30,798</u>	<u>100%</u>	<u>(66)</u>	<u>0.2%</u>	<u>36,787</u>	<u>100%</u>	<u>(74)</u>	<u>0.2%</u>

(e) 于 2011 年 6 月 30 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
烟台市国土资源局	5,000	-	-	不适用
北流市虎威水泥有限责任公司等单位	4,553	(4,553)	100%	预计难以收回
成都蓉建业房屋拆迁工程有限责任公司	2,405	(2,405)	100%	预计难以收回
个人购房者	3,284	(3,284)	100%	预计难以收回
	<u>15,242</u>	<u>(10,242)</u>		

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (4) 其他应收款(续)

(f) 于 2011 年 1-6 月份, 本集团未全额收回或转回(含收回或转回比例较大)以前年度已全额计提坏账准备(含计提坏账准备的比例较大)的其他应收款(2010 年 1-6 月份: 无)。

(g) 于 2011 年 1-6 月份, 本集团未核销其他应收款(2010 年 1-6 月份: 无)。

(h) 于 2011 年 6 月 30 日, 余额前五名的其他应收款分析如下:

	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
天津家世界商业有限公司	第三方	100,000	一年以内	46%
西安凯旋实业有限公司	第三方	30,000	一年以内	14%
北京东光微电子有限责任公司	第三方	18,930	一年以内和一至二年	9%
四川博海建设工程有限公司	第三方	12,000	三年以上	5%
北京市国土资源局	第三方	9,936	三年以上	5%
		<u>170,866</u>		<u>79%</u>

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(i) 应收关联方的其他应收款分析如下(附注七(4)(c)):

	与本集团 关系	2011 年 6 月 30 日			2010 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应 收款总额 的比例 (%)	坏账 准备	金额	占其他应 收款总额 的比例 (%)	坏账 准备
天津津汇远景贸易 有限公司(以下简 称“津汇远景”)	本集团之联 营企业	933	-	-	5,248	5%	-
天津建设新汇商贸 有限公司(以下简 称“建设新汇”)	本集团之联 营企业	296	-	-	3,153	3%	-
天津紫金新嘉商贸 有限公司(以下简 称“紫金新嘉”)	本集团之联 营企业	2,141	1%	-	2,172	2%	-
天津友谊新资商贸 有限公司(以下简 称“友谊新资”)	本集团之联 营企业	1,089	1%	-	1,089	1%	-
天津光明新丽商贸 有限公司(以下简 称“光明新丽”)	本集团之联 营企业	4,223	2%	-	450	-	-
		<u>8,682</u>	<u>4%</u>	<u>-</u>	<u>12,112</u>	<u>11%</u>	<u>-</u>

(j) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团其他应收款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(5) 存货

存货分类如下:

	2011 年 6 月 30 日			2010 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发成本(a)	3,238,349	(202,820)	3,035,529	2,528,630	(202,820)	2,325,810
开发产品(b)	421,016	-	421,016	463,604	-	463,604
	<u>3,659,365</u>	<u>(202,820)</u>	<u>3,456,545</u>	<u>2,992,234</u>	<u>(202,820)</u>	<u>2,789,414</u>



五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

存货跌价准备分析如下:

	2010 年 12 月 31 日	本年计提	本年减少		2011 年 6 月 30 日
			转回	转销	
开发成本(c)	<u>(202,820)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(202,820)</u>

(a) 开发成本

项目名称	开工或预计 开工时间	竣工或预计 竣工时间	预计 总投资	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
北京阳光上东项目(C9 区 5 号楼)	2005 年	2011 年	尚未确定	95,456	95,456
北京 878 项目	2010 年	2011 年	396,000	191,474	157,619
青岛城阳项目	2009 年	2012 年	846,112	653,344	558,289
烟台福山项目	2010 年	2015 年	2,363,271	852,328	825,168
青岛千千树项目	2011 年	2013 年	823,025	299,931	255,148
北京酒仙桥危旧房改造项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	112,760	108,635
成都锦尚项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	541,771	528,315
京投快线上林湾	2011 年	2012 年	尚未确定	444,408	
青岛滨海阳光上城三期 项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	<u>46,877</u>	
				<u>3,238,349</u>	<u>2,528,630</u>

于 2011 年 6 月 30 日, 开发成本中包含的借款费用资本化利息金额为 53,621 千元(2010 年 12 月 31 日: 8,077 千元)。于 2011 年 1-6 月份, 用于确定资本化金额的资本化率为年利率 10.04%(2010 年 1-6 月份: 5.40%)。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (5) 存货(续)

#### (b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2010 年			2011 年
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	6 月 30 日
北京盛世嘉园项目	2000 年	5,485	16,165		21,650
北京阳春光华项目	2001 年	16,297		(5,397)	10,900
北京阳光丽景项目	2004 年	12,376		(1,867)	10,509
北京阳光上东项目(不含 C9 区 5 号楼)	2004 年至 2009 年	372,445		(43,709)	328,736
天津万东花园项目	2010 年	57,001		(7,780)	49,221
		<u>463,604</u>	<u>16,165</u>	<u>(58,753)</u>	<u>421,016</u>

于 2011 年 1-6 月份，本集团将账面价值为 8,236 千元(原价 10,662 千元)的房屋建筑物及 7,929 千元(原价 9,951 千元)的土地使用权由出租改为出售，自改变用途之日起，将相应的投资性房地产转换为开发产品核算(附注五(8))。

于 2011 年 6 月 30 日，账面价值约为 815,829 千元的存货(2010 年 12 月 31 日：427,559 千元)分别作为 248,392 千元的长期借款(2010 年 12 月 31 日：218,000 千元)(附注五(22)(i)、附注五(22)(v)、附注五(22)(vi))及 225,000 千元的一年内到期的长期借款(2010 年 12 月 31 日：200,000 千元)(附注五(21)(a)(iv)、附注五(21)(a)(v))的抵押物。

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(c) 存货跌价准备

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
开发成本				
青岛城阳项目	(36,878)	-	-	(36,878)
烟台福山项目	(165,942)	-	-	(165,942)
	<u>(202,820)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(202,820)</u>
	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货 跌价准备的原因	本期转回金额占 该项存货年末余 额的比例	
开发成本	按开发成本账面价值高于其 可变现净值的差额计提	不适用	无	

(6) 长期股权投资

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
联营企业(a)	309,794	295,949
一无公开报价	309,794	295,949
其他长期股权投资(b)	20,000	24,750
减：长期股权投资减值准备	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>
	<u>309,794</u>	<u>300,699</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

## (6) 长期股权投资(续)

## (a) 联营企业

	核算方法	投资成本	本年增减变动					2011年 6月30日	持股 比例	表决 权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值 准备	本年计 提减值 准备
			2010年 12月31日	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
沈阳世达物流有 限责任公司(以 下简称“沈阳 世达”)	权益法	25,800	42,012	-	(2,936)	-	-	39,076	30%	30%	不适用	-	-
友谊新资(i)	权益法	63,500	55,239	23,170	(545)	-	-	77,864	10%	33%	(i)	-	-
光明新丽(i)	权益法	61,000	58,642	-	(2,360)	-	-	56,282	10%	33%	(i)	-	-
津汇远景(i)	权益法	52,500	47,476	-	(749)	-	-	46,727	10%	33%	(i)	-	-
建设新汇(i)	权益法	39,500	35,173	-	(1,799)	-	-	33,374	10%	33%	(i)	-	-
紫金新嘉(i)	权益法	60,500	57,407	-	(1,435)	-	-	55,972	10%	33%	(i)	-	-
汉博阳光(ii)	权益法	500		500	(1)	-	-	499	50%	40%	董事会由五名董事组 成，其中两名为本公 司委派	-	-
			295,949	23,670	(9,825)	-	-	309,794				-	-

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (6) 长期股权投资(续)

#### (a) 联营企业

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

(ii) 于 2011 年 4 月 20 日，本集团之子公司新业商业与北京汉博商业投资管理有限公司共同出资成立北京汉博阳光商业管理有限公司（以下简称“汉博阳光”），注册资本 100 万，双方各出资 50 万。

#### (b) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动				2011 年 6 月 30 日	持股 比例	表决 权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值 准备	本年计提 减值准备
				增加	减少	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
广西北宝	成本法	20,000	20,000	-	-	-	-	20,000	18.93%	18.93%	不适用	(20,000)	-
星隆巨力	成本法	4,750	4,750		4,750	-	-		5%	5%	不适用	-	-
			<u>24,750</u>		<u>4,750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,000</u>				<u>(20,000)</u>	<u>-</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

## (6) 长期股权投资(续)

## (c) 长期股权投资减值准备

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
其他长期股权投资				
广西北宝(i)	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,000)</u>

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

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (6) 长期股权投资(续)

#### (c) 长期股权投资减值准备(续)

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

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

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

于 2011 年 6 月 30 日，紫金新嘉若干子公司拥有的净值为 55,326 千元(2010 年 12 月 31 日：58,517 千元)的投资性房地产尚未取得房屋所有权证。其中净值为 46,750 千元的建筑物虽已取得建设工程规划许可证，但由于该物业所占土地性质为集体土地，由于目前法律对此种情况尚无明确规定，该物业上的《租赁合同》的法律效力存在一定的不确定性；其他净值为 8,576 千元的建筑物尚未取得建设规划许可证，相应的租赁合同根据 2009 年 9 月 1 日起实施的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，属于无效合同，紫金新嘉之子公司可要求参照合同约定的租金标准要求承租人支付房屋占有使用费，但亦将向承租人赔偿因合同无效受到的损失。

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

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (7) 对联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2011 年 6 月 30 日			2011 年度 1-6 月	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润
沈阳世达	30%	30%	264,918	134,667	130,251	7,479	(9,787)
友谊新资	10%	33%	1,150,442	468,747	681,695	10,880	(5,448)
光明新丽	10%	33%	1,444,162	933,026	511,136	16,393	(23,596)
津汇远景	10%	33%	971,280	547,092	424,188	32,329	(7,491)
建设新汇	10%	33%	1,068,857	831,214	237,643	17,598	(17,994)
紫金新嘉	10%	33%	1,044,160	511,492	532,668	36,868	(14,351)
汉博阳光	50%	40%	998	-	998	-	(2)

### (8) 投资性房地产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
原价合计	2,209,443	6,843	(20,613)	2,195,673
房屋、建筑物	1,829,599	6,843	(10,662)	1,825,780
土地使用权	379,844		(9,951)	369,893
累计折旧、摊销合计	(154,264)	(30,566)	4,448	(180,382)
房屋、建筑物	(114,330)	(25,151)	2,426	(137,055)
土地使用权	(39,934)	(5,415)	2,022	(43,327)
账面净值合计	2,055,179			2,015,291
房屋、建筑物	1,715,269			1,688,725
土地使用权	339,910			326,566
减值准备合计	-			-
房屋、建筑物	-			-
土地使用权	-			-
账面价值合计	2,055,179			2,015,291
房屋、建筑物	1,715,269			1,688,725
土地使用权	339,910			326,566



## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (8) 投资性房地产(续)

2011 年 1-6 月份投资性房地产计提折旧和摊销金额为 30,566 千元(2010 年 1-6 月份: 29,330 千元), 计提减值准备为 0 千元(2010 年 1-6 月份: 0 千元)。

2011 年度本集团将账面价值为 8,236 千元(原价 10,662 千元)的房屋建筑物及 7,929 千元(原价 9,951 千元)的土地使用权由出租改为出售, 自改变用途之日起, 转换为开发产品核算(附注五(5))。

于 2011 年 6 月 30 日, 账面价值约为 937,608 千元(原价 1,041,699 千元)的投资性房地产(2010 年 12 月 31 日: 账面价值 665,357 千元, 原价 747,705 千元)分别作为 428,700 千元的长期借款(2010 年 12 月 31 日: 343,400 千元) (附注五(22)(ii), 附注五(22)(iii), 附注五(22)(iv))及 64,400 千元的一年内到期的长期借款(2010 年 12 月 31 日: 49,400 千元) (附注五(21)(a)(ii), 附注五(21)(a)(iii)、附注五(21)(a)(vi))的抵押物。

于 2011 年 1-6 月份、2010 年度和 2009 年度, 本集团未处置投资性房地产。

于 2011 年 6 月 30 日, 账面价值约为 725,492 千元(原价 756,360 千元)的房屋建筑物及土地使用权(2010 年 12 月 31 日: 账面价值 735,781 千元, 原价 756,360 千元)尚未完全办妥房屋产权证, 本集团正在办理相关手续, 预计将于 2011 年办结。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

## (9) 固定资产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
原价合计	39,963	1,646		41,609
房屋、建筑物	14,997			14,997
运输工具	9,182	700		9,882
办公设备	15,784	946		16,730
		本年新增	本年计提	本年减少
累计折旧合计	(14,226)		(2,252)	(16,478)
房屋、建筑物	(3,562)		(312)	(3,874)
运输工具	(3,360)		(564)	(3,924)
办公设备	(7,304)		(1,376)	(8,680)
		本年增加		本年减少
账面净值合计	25,737			25,131
房屋、建筑物	11,435			11,123
运输工具	5,822			5,958
办公设备	8,480			8,050
		本年新增	本年计提	本年减少
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
		本年增加		本年减少
账面价值合计	25,737	—	—	25,131
房屋、建筑物	11,435	—	—	11,123
运输工具	5,822	—	—	5,958
办公设备	8,480	—	—	8,050

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (9) 固定资产(续)

于 2011 年 6 月 30 日, 账面价值约为 10,829 千元(原价 14,532 千元)的房屋建筑物(2010 年 12 月 31 日: 账面价值 11,135 千元, 原价 14,532 千元) 分别作为 145,200 千元的长期借款(2010 年 12 月 31 日: 162,400 千元) (附注五(22)(iii))及 34,400 千元的一年内到期的长期借款(2010 年 12 月 31 日: 34,400 千元) (附注五(21)(a)(ii))的抵押物。

2011 年 1-6 月份固定资产计提的折旧金额为 2,252 千元(2010 年 1-6 月份: 1,523 千元), 其中计入开发成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 84 千元、254 千元及 1,914 千元 (2010 年 1-6 月份: 64 千元、52 千元及 1,407 千元)。

2011 年 1-6 月份, 本集团无由在建工程转入的固定资产(2010 年 1-6 月份: 无)。

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无暂时闲置的固定资产(2010 年 12 月 31 日: 无)。

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无融资租赁租入的固定资产(2010 年 12 月 31 日: 无)。

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无持有待售的固定资产(2010 年 12 月 31 日: 无)。

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无未办妥产权证书的固定资产(2010 年 12 月 31 日: 无)。

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团的固定资产无减值迹象, 故未对其计提减值准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (10) 无形资产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
原价合计	19,421			19,421
土地使用权	18,180			18,180
软件	1,241			1,241
累计摊销合计	(2,699)	(276)		(2,975)
土地使用权	(2,336)	(215)		(2,551)
软件	(363)	(61)		(424)
账面净值合计	16,722			16,446
土地使用权	15,844			15,629
软件	878			817
减值准备合计	-			-
土地使用权	-			-
软件	-			-
账面价值合计	16,722			16,446
土地使用权	15,844			15,629
软件	878			817

2011 年 1-6 月份无形资产的摊销金额为 276 千元(2010 年 1-6 月份: 187 千元)。

于 2011 年 6 月 30 日, 账面价值约为 15,629 千元(原价 18,180 千元)的土地使用权(2010 年 12 月 31 日: 账面价值 15,844 千元, 原价 18,180 千元) 分别作为 145,200 千元的长期借款(2010 年 12 月 31 日: 162,400 千元) (附注五(22)(iii))及 34,400 千元的一年内到期的长期借款(2010 年 12 月 31 日: 34,400 千元) (附注五(21)(a)(ii))的抵押物。

于 2011 年 6 月 30 日, 本集团的无形资产无减值迹象, 故未对其计提减值准备(2010 年 12 月 31 日: 无)。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (11) 商誉

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
商誉				
— 瑞阳嘉和	13,954	-	-	13,954
— 上东经纪	395	-	-	395
	<u>14,349</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,349</u>
减：减值准备(a)				
— 瑞阳嘉和	(4,186)	-	-	(4,186)
	<u>10,163</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,163</u>

#### (a) 减值

于2011年6月30日，本集团对商誉进行减值测试并将其账面价值分摊至预期从企业合并的协同效益中收益的资产组，预计资产组未来的现金流量。在预测未来现金流量时，考虑到与资产组相关的已签署不可撤销的销售合同以及合同执行年限。利用市场借款利率作适当调整后的折现率，对资产组未来现金流量在合理预计期限内加以折现。测试结果表明包含商誉的资产组的可收回金额高于其账面净值，故未对其补提减值准备(2010年12月31日：无)。

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 递延所得税资产

(a) 递延所得税资产

	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异及 可抵扣亏损	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异及 可抵扣亏损
预提费用	4,182	16,728	8,486	33,944
可抵扣亏损	319	1,276	416	1,663
其中：当期亏损			-	-
资产减值准备	271	1,084	271	1,084
其他			-	-
	<u>4,772</u>	<u>19,088</u>	<u>9,173</u>	<u>36,691</u>

(b) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2011年6月30日	2010年12月31日
可抵扣暂时性差异	214,956	215,859
可抵扣亏损	<u>97,628</u>	<u>90,944</u>
	<u>312,584</u>	<u>306,803</u>

(c) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2011年6月30日	2010年12月31日
2013年	3,175	5,286
2014年	13,054	13,054
2015年	72,604	72,604
2016年	<u>8,795</u>	<u>90,944</u>
	<u>97,628</u>	<u>90,944</u>

(d) 于2011年6月30日，本集团无可抵销的递延所得税资产和递延所得税负债(2010年12月31日：无)。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (13) 资产减值准备

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2011 年 6 月 30 日
			转回	转销	
坏账准备	23,509	5	(100)		23,414
其中：应收账款坏账准备	1,108	3	(5)		1,106
其他应收款坏账准备	22,401	2	(95)		22,308
存货跌价准备	202,820				202,820
长期股权投资减值准备	20,000				20,000
商誉减值准备	4,186				4,186
	<u>250,515</u>	<u>5</u>	<u>(100)</u>		<u>250,420</u>

### (14) 短期借款

	币种	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
保证借款(i)	人民币	50,000	
		<u>50,000</u>	<u>-</u>

于 2011 年 1-6 月份，短期借款的加权平均年利率为 8.83%(2010 年 1-6 月份：5.03%)。

- (i) 于 2011 年 6 月 30 日，短期保证借款 50,000 千元（2010 年 12 月 31 日：0 千元）系由本公司提供保证。利息每季度支付一次，本金将于 2012 年 6 月 30 日前偿还。

### (15) 应付账款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应付工程款	567,056	630,484
其他	796	2,907
	<u>567,852</u>	<u>633,391</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (15) 应付账款(续)

- (a) 于 2011 年 6 月 30 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项(2010 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2011 年 6 月 30 日，应付账款中无应付关联方的款项(2010 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2011 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 450,640 千元(2010 年 12 月 31 日：506,527 千元)，主要为尚未进行结算的应付工程款，截至本财务报表批准报出日，已偿还 1,368 千元(附注十(1))。
- (d) 于 2011 年 6 月 30 日，应付账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

### (16) 预收款项

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	270,838	143,781
投资物业预收租金	26,834	24,985
	<u>297,672</u>	<u>168,766</u>

- (a) 预收款项中包含的开发项目预收款项分析如下：

项目名称	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	竣工时间	预售比例 于 2011 年 6 月 30 日
北京盛世嘉园项目	33,637	307	2000 年	不适用
北京阳春光华项目	1,343	1,343	2001 年	不适用
北京阳光丽景项目	5,559	5,670	2004 年	不适用
北京阳光上东项目	35,052	80,145	2004 年至 2009 年	不适用
天津万东花园项目	60	1,453	2010 年	不适用
青岛城阳项目	135,284	54,863	2012 年	20%
烟台福山项目一期	59,903	-	2012 年	24%
	<u>270,838</u>	<u>143,781</u>		



## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (16) 预收款项(续)

(b) 预收款项账龄分析如下:

	2011年6月30日		2010年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	291,129	98%	146,943	87%
一至二年	223	-	16,636	10%
二至三年	1,133	-	-	-
三年以上	5,187	2%	5,187	3%
	<u>297,672</u>	<u>100%</u>	<u>168,766</u>	<u>100%</u>

(c) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预收款项(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(d) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无预收关联方的预收款项(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(e) 于 2011 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的预收款项为 6,543 千元(2010 年 12 月 31 日: 21,823 千元), 主要为开发项目销售预收款项, 由于入住手续尚未办理, 此款项尚未结清。截至本财务报表批准报出日, 已结转收入 0 千元(附注十(1))。

(f) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团预收款项中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (17) 应付职工薪酬

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	39,652	39,008	(70,159)	8,501
职工福利费	-	54	(54)	-
社会保险费	-	7,306	(7,277)	29
其中：医疗保险费	-	2,897	(2,897)	-
基本养老保险	-	3,892	(3,863)	29
失业保险费	-	245	(245)	-
工伤保险费	-	136	(136)	-
生育保险费	-	136	(136)	-
住房公积金	624	3,099	(3,024)	699
工会经费和职工教育经费	105	135	(234)	6
	<u>40,381</u>	<u>49,602</u>	<u>(80,748)</u>	<u>9,235</u>

于 2011 年 6 月 30 日，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的应付款项，且该余额预计将于 2011 年度和 2012 年度全部发放和使用完毕。

### (18) 应交税费

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应交土地增值税	385,732	374,622
应交企业所得税	28,412	97,735
应交营业税	1,748	12,189
其他	2,456	1,624
	<u>418,348</u>	<u>486,170</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (19) 应付股利

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东股利(i)	194,802	194,802
应付股东的 2009 年年度股利 (附注七(4)(c))	5,772	5,772
应付股东的 2004 年中期股利	1,536	1,536
应付股东的 2000 年股利	10	10
应付股东的 2007 年中期股利	-	-
	<u>202,120</u>	<u>202,120</u>

- (i) 于 2009 年 5 月和 6 月，本公司之子公司星泰公司和首创风度分别进行利润分配，分配利润金额分别为 650,000 千元和 387,000 千元，其中首创置业按照持股比例分得的股利分别为 162,565 千元和 32,237 千元。于 2011 年 6 月 30 日，该股利尚未领取(附注七(4)(c))。

### (20) 其他应付款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应付其他单位往来款项	808,562	249,945
应付投资性房地产购买及建设工程款	197,045	215,702
应付股权受让款		69,800
应付已代收契税、公共维修基金、产 权代办费等款项	10,504	50,001
应付暂收款项	53,271	46,000
应付代垫款项	80,584	36,885
应付租赁保证金和租户押金	31,017	29,323
应付销售代理费		2,105
其他	30,835	37,394
	<u>1,211,818</u>	<u>737,155</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (20) 其他应付款(续)

(a) 于 2011 年 6 月 30 日, 本集团无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应付款(2010 年 12 月 31 日: 无)。

(b) 应付关联方的其他应付款分析如下(附注七(4)(c)):

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应付北京首创新资	120,000	120,000
应付成都首创新资	33,625	33,892
应付北京瑞元丰祥置业有 限公司(以下简称“瑞元 丰祥”(i))	100,000	
	253,625	153,892

(i) 本集团于 2011 年 5 月收到瑞元丰祥项目诚意金 100,000 千元。

(c) 于 2011 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的其他应付款为 438,788 千元(2010 年 12 月 31 日: 251,351 千元), 主要为承继上海坚峰和成都锦尚原有的账龄超过一年的债务和投资性房地产购买及建设工程款。因为未与对方公司办理结算, 上述款项尚未结清。截至本财务报表批准报出日, 已偿还 369 千元(附注十(1))。

(d) 于 2011 年 6 月 30 日, 其他应付款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

### (21) 一年内到期的非流动负债

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(a)	358,400	326,900

#### (a) 一年内到期的长期借款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
抵押借款(i)--(vi)	289,400	249,400
保证借款(vii)	69,000	77,500
	358,400	326,900

其中: 属于逾期借款获得展期的金额为 0 千元。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (21) 一年内到期的非流动负债(续)

#### (a) 一年内到期的长期借款(续)

- (i) 于 2011 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期抵押借款 0 千元(2010 年 12 月 31 日: 200,000 千元)原系由本集团账面价值约为 20,750 千元的存货(2010 年 12 月 31 日: 27,633 千元)作抵押物。利息每季度支付一次。本金已于 2011 年 6 月 30 日前偿还。
- (ii) 于 2011 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期抵押借款 34,400 千元(2010 年 12 月 31 日: 34,400 千元)系由本集团账面价值约为 365,122 千元(原价 443,964 千元)的投资性房地产(2010 年 12 月 31 日: 账面价值 371,693 千元、原价 443,964 千元)(附注五(8))、账面价值约为 15,629 千元(原价 18,180 千元)的无形资产(2010 年 12 月 31 日: 账面价值 15,844 千元、原价 18,180 千元)(附注五(10))及账面价值约为 10,829 千元(原价 14,532 千元)的固定资产(2010 年 12 月 31 日: 账面价值 11,135 千元、原价 14,532 千元)(附注五(9))作抵押物。利息每季度支付一次。本金将于 2012 年 6 月 30 日前偿还(附注五(22)(iii))。
- (iii) 于 2011 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期抵押借款 15,000 千元(2010 年 12 月 31 日: 15,000 千元)系由本集团账面价值约为 296,476 千元(原价 310,584 千元)的投资性房地产(2010 年 12 月 31 日: 账面价值 293,664 千元、原价 303,741 千元)(附注五(8))作抵押物。利息每季度支付一次。本金将于 2012 年 6 月 30 日前偿还(附注五(22)(ii))。
- (iv) 于 2011 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期抵押借款 150,000 千元(2010 年 12 月 31 日: 0 千元)系由本集团账面价值约为 509,396 千元的存货作抵押物(2010 年 12 月 31 日: 399,926 千元)。利息每月支付一次。本金将于 2012 年 6 月 30 日前偿还。
- (v) 于 2011 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期抵押借款 75,000 千元(2010 年 12 月 31 日: 0 千元)系由本集团账面价值约为 114,959 千元的存货作抵押物。利息每月支付一次。本金将于 2012 年 6 月 30 日前偿还。
- (vi) 于 2011 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期抵押借款 15,000 千元(2010 年 12 月 31 日: 0 千元)系由本集团账面价值约为 276,010 千元(原价 287,151 千元)的投资性房地产作抵押物。利息每月支付一次。本金将于 2012 年 6 月 30 日前偿还

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (21) 一年内到期的非流动负债(续)

#### (a) 一年内到期的长期借款(续)

- (vii) 于 2011 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期保证借款 69,000 千元(2010 年 12 月 31 日: 77,500 千元)系由本公司提供保证。其中, 本金 0 千元的款项(2010 年 12 月 31 日: 15,000 千元)利息每月支付一次, 本金 69,000 千元的款项(2010 年 12 月 31 日: 62,500 千元)利息每季度支付一次。本金将于 2012 年 6 月 30 日前偿还(附注五(22)(vii))。

于 2011 年 6 月 30 日, 一年内到期的长期保证借款 69,000 千元(2010 年 12 月 31 日: 77,500 千元)系采用先保证后抵押的担保方式, 待担保合同约定的抵押物取得产权证书并办妥抵押担保手续后, 担保方式将变更为抵押担保。

金额前五名的一年内到期的长期借款:

	借款起始日	借款终止日	币种	利率	2011 年 6 月 30 日 人民币金额	2010 年 12 月 31 日 人民币金额
中国工商银行股份有限公司	2010 年 3 月 3 日	2013 年 3 月 3 日	人民币	6.4%	150,000	
招商银行股份有限公司	2011 年 3 月 25 日	2013 年 3 月 24 日	人民币	7.36%	75,000	
中国工商银行股份有限公司	2009 年 9 月 17 日	2012 年 6 月 21 日	人民币	6.8%	47,500	42,500
中国工商银行股份有限公司	2003 年 6 月 27 日	2012 年 6 月 21 日	人民币	6.8%	34,400	34,400
中国工商银行股份有限公司	2008 年 1 月 10 日	2015 年 1 月 9 日	人民币	6.4%	21,500	20,000
					328,400	96,900

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (22) 长期借款

	币种	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
抵押借款(i)--(vi)	人民币	677,092	561,400
保证借款(vii)	人民币	288,000	434,500
		<u>965,092</u>	<u>995,900</u>

- (i) 于 2011 年 6 月 30 日，长期抵押借款 100,000 千元(2010 年 12 月 31 日：218,000 千元)系由本集团账面价值约为 509,396 千元的存货(2010 年 12 月 31 日：399,926 千元)作抵押物。利息每月支付一次。本金 100,000 千元将于 2013 年偿还。
- (ii) 于 2011 年 6 月 30 日，长期抵押借款 173,500 千元(2010 年 12 月 31 日：181,000 千元)系由本集团账面价值约为 296,476 千元(原价 310,584 千元)的投资性房地产(2010 年 12 月 31 日：账面价值 293,664 千元、原价 303,741 千元)(附注五(8))作抵押物。利息每季度支付一次。本金 15,000 千元将于 2012 年 6 月 30 日前偿还，计入一年内到期的长期借款(附注五(21)(a)(iii))，剩余本金 173,500 千元将于 2012 年 7 月至 2022 年期间偿还。
- (iii) 于 2011 年 6 月 30 日，长期抵押借款 145,200 千元(2010 年 12 月 31 日：162,400 千元)系由本集团账面价值约为 365,122 千元(原价 443,964 千元)的投资性房地产(2010 年 12 月 31 日：账面价值 371,693 千元、原价 443,964 千元)(附注五(8))、账面价值约为 15,629 千元(原价 18,180 千元)的无形资产(2010 年 12 月 31 日：账面价值 15,844 千元、原价 18,180 千元)(附注五(10))及账面价值约为 10,829 千元(原价 14,532 千元)的固定资产(2010 年 12 月 31 日：账面价值 11,135 千元、原价 14,532 千元)(附注五(9))作抵押物。利息每季度支付一次。经与银行协商，本金 34,400 千元将于 2012 年 6 月 30 日前偿还，计入一年内到期的长期借款(附注五(21)(a)(ii))，剩余本金 145,200 千元将于 2012 年 7 月至 2016 年期间偿还。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (22) 长期借款(续)

- (iv) 于 2011 年 6 月 30 日, 长期抵押借款 110,000 千元(2010 年 12 月 31 日: 0 千元) 系由本集团账面价值约为 276,010 千元(原价 287,151 千元) 的投资性房地产作抵押物。利息每月支付一次。本金 15,000 千元将于 2012 年 6 月 30 日前偿还, 计入一年内到期的长期借款, 剩余本金 110,000 千元将于 2012 年 7 月至 2018 年期间偿还。
- (v) 于 2011 年 6 月 30 日, 长期抵押借款 41,000 千元(2010 年 12 月 31 日: 0 千元) 系由本集团账面价值约为 114,959 千元的存货作抵押物。利息每月支付一次。本金 75,000 千元将于 2012 年 6 月 30 日前偿还, 计入一年内到期的长期借款(附注五(21)(a)(v)), 剩余本金 41,000 千元将于 2013 年偿还。
- (vi) 于 2011 年 6 月 30 日, 长期抵押借款 107,392 千元(2010 年 12 月 31 日: 0 千元) 系由本集团账面价值约为 191,474 千元的存货作抵押物。利息每季度支付一次。本金 107,392 千元将于 2012 年 7 月至 2021 年期间偿还。
- (vii) 于 2011 年 6 月 30 日, 长期保证借款 288,000 千元(2010 年 12 月 31 日: 434,500 千元)系由本公司提供保证。其中, 本金 0 千元的长期借款(2010 年 12 月 31 日: 110,000 千元)利息每月支付一次, 本金 288,000 千元的长期借款(2010 年 12 月 31 日: 324,500 千元)利息每季度支付一次。本金 69,000 千元将于 2012 年 6 月 30 日前偿还, 计入一年内到期的长期借款(附注五(21)(a)(vii)), 剩余本金 288,000 千元将于 2012 年至 2017 年期间偿还。

于 2011 年 6 月 30 日, 长期保证借款 288,000 千元(2010 年 12 月 31 日: 434,500 千元)系采用先保证后抵押的担保方式, 待担保合同约定的抵押物取得产权证书并办妥抵押担保手续后, 担保方式将变更为抵押担保。



## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (22) 长期借款(续)

#### (a) 金额前五名的长期借款:

	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2011年 6月30日 人民币金额	2010年 12月31日 人民币金额
中国工商银行股份有限公司	2009年9月17日	2012年3月17日至 2016年9月16日	人民币	浮动利率(i)	222,500	247,500
中国工商银行股份有限公司	2003年6月27日	2012年3月20日至 2016年6月27日	人民币	浮动利率(ii)	145,200	162,400
中国建设银行股份有限公司	2010年7月5日	2012年12月21日至 2017年12月21日	人民币	浮动利率(iii)	110,000	110,000
交通银行股份有限公司	2011年1月23日	2021年1月23日	人民币	浮动利率(iv)	107,392	
交通银行股份有限公司	2010年12月28日	2012年3月10日至 2019年3月10日	人民币	浮动利率(v)	103,500	111,000
					<u>688,592</u>	<u>630,900</u>

- (i) 利率每季度按照同期同档次国家基准利率进行调整, 于 2011 年 6 月 30 日, 适用利率为中国人民银行基准年利率 6.8%;
- (ii) 利率每年按照同期同档次国家基准利率进行调整, 于 2011 年 6 月 30 日, 其中 15,200 千元适用利率为中国人民银行基准年利率 6.8%, 130,000 千元适用利率为中国人民银行基准年利率 6.8% 下浮 10%;
- (iii) 利率每年按照同期同档次国家基准利率进行调整, 于 2011 年 6 月 30 日, 适用利率为中国人民银行基准年利率 5.94% 下浮 10%;
- (iv) 利率每年按照同期同档次国家基准利率进行调整, 于 2011 年 6 月 30 日, 适用利率为中国人民银行基准年利率 6.4% 上浮 5%;
- (v) 利率每季度按照同期同档次国家基准利率进行调整, 于 2011 年 6 月 30 日, 适用利率为中国人民银行基准年利率 6.4%。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (22) 长期借款(续)

(b) 长期借款到期日分析如下:

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一到二年	352,800	140,400
二到五年	375,400	596,450
五年以上	236,892	259,050
	<u>965,092</u>	<u>995,900</u>

于 2011 年 1-6 月份, 长期借款的加权平均年利率为 6.96%(2010 年 1-6 月份: 5.86%)。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

## (23) 股本

	2010年12月31日	本年增减变动				小计	2011年6月30日
		发行新股	送股(i)	公积金转股	其他(ii)		
有限售条件股份							
其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境内非国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份							
人民币普通股	749,913	-	-	-	-	-	749,913
	749,913	-	-	-	-	-	749,913
	749,913	-	-	-	-	-	749,913

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (23) 股本(续)

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

于 2010 年 4 月 7 日，本公司向全体股东分派 214,261 千股股票股利 (附注五(26)(i))。于 2011 年 6 月 20 日，工商变更登记手续办结。

于 2011 年 6 月 30 日，Reco 持有的由本公司于 2007 年向其定向发行的 120,000 千股以及由本公司分别于 2007 年和 2010 年向其分派的股票股利 36,000 千股和 62,400 千股均已实现流通(附注一)。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (24) 资本公积

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
股本溢价	524,905	-	-	524,905
其他资本公积—其他	13,032	-	-	13,032
	<u>537,937</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>537,937</u>
	2009 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2010 年 12 月 31 日
股本溢价	524,905			524,905
其他资本公积—其他	13,032			13,032
	<u>537,937</u>			<u>537,937</u>

### (25) 盈余公积

	2010 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2011 年 6 月 30 日
法定盈余公积金	<u>68,893</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,893</u>
	2009 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2010 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>68,893</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>68,893</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。

## 五 合并财务报表项目附注(续)

## (26) 未分配利润

	2011 年 1-6 月		2010 年度	
	金额	提取或 分配比例	金额	提取或 分配比例
年初未分配利润	1,004,941		815,949	-
加：本年归属于母公司所有者 的净利润	5,467		435,392	-
减：提取法定盈余公积			-	-
应付普通股股利(i)			(32,139)	6%
转作股本的普通股股利(i)			(214,261)	40%
年末未分配利润	<u>1,010,408</u>		<u>1,004,941</u>	

于 2011 年 6 月 30 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 108,723 千元(2010 年 12 月 31 日：108,723 千元)，其中子公司 2011 年 1-6 月份计提的归属于母公司的盈余公积 0 千元(2010 年度：1,946 千元)。

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

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (27) 少数股东权益

(a) 归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
北京瑞景阳光	136,017	133,791
成都锦尚	79,644	80,993
瑞阳嘉和	78,625	75,618
成都紫瑞	76,370	74,006
道乐科技	46,052	45,360
上海坚峰	44,203	44,203
阳光苑	37,440	36,535
溧县风度	9,841	9,912
电控阳光	6,135	6,235
京投阳光	3,664	
潞城阳光	1,416	1,432
	<u>519,407</u>	<u>508,085</u>

### (28) 营业收入和营业成本

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
主营业务收入	274,873	2,538,944
其他业务收入	23,039	18,712
	<u>297,912</u>	<u>2,557,656</u>
	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
主营业务成本	88,423	1,463,453
其他业务成本	20,332	7,898
	<u>108,755</u>	<u>1,471,351</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (28) 营业收入和营业成本(续)

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本

按地区分析如下:

	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
北京地区	239,262	76,236	1,826,566	780,963
天津地区	15,580	7,780	695,317	679,438
四川地区	20,031	4,407	17,061	3,052
	<u>274,873</u>	<u>88,423</u>	<u>2,538,944</u>	<u>1,463,453</u>

按行业分析如下:

	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
开发产品销售(i)	154,632	57,857	2,427,842	1,434,447
投资性房地产 租赁(ii)	120,241	30,566	111,102	29,006
	<u>274,873</u>	<u>88,423</u>	<u>2,538,944</u>	<u>1,463,453</u>

#### (i) 开发产品销售业务按产品分析如下:

项目名称	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
北京阳光上东项目	124,008	42,813	1,729,934	753,654
天津万东花园项目	15,580	7,781	695,317	679,438
北京阳光丽景项目	9,184	1,866	2,591	1,355
其他开发项目	5,860	5,397		
	<u>154,632</u>	<u>57,857</u>	<u>2,427,842</u>	<u>1,434,447</u>



## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (28) 营业收入和营业成本(续)

#### (a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

#### (ii) 投资性房地产租赁业务按产品分析如下:

	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
商业出租	115,847	28,388	107,370	28,218
写字楼出租	4,394	2,178	3,732	788
	<u>120,241</u>	<u>30,566</u>	<u>111,102</u>	<u>29,006</u>

#### (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
	其他业务 收入	其他业务 成本	其他业务 收入	其他业务 成本
项目管理、商业 策划及资产交易 服务(附注七 (4)(a))	22,539	20,332	13,757	7,724
代理费及手续费 收入	500			174
其他			4,955	
	<u>23,039</u>	<u>20,332</u>	<u>18,712</u>	<u>7,898</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (28) 营业收入和营业成本(续)

#### (c) 本集团前五名客户的营业收入情况

本集团前五名客户营业收入的总额为 112,309 千元(2010 年: 257,022 千元), 占本集团全部营业收入的比例为 38%(2010 年: 9%), 具体情况如下:

	营业收入	占本集团全部 营业收入的比例
单位租户甲	62,493	21%
个人购房者乙	14,260	5%
个人购房者丙	12,211	4%
个人购房者丁	11,706	4%
个人购房者戊	11,639	4%
	<u>112,309</u>	<u>38%</u>

### (29) 营业税金及附加

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	计缴标准
土地增值税	17,538	164,204	附注三
营业税	15,149	138,729	附注三
房产税	12,001	7,818	附注三
其他	1,819	9,889	
	<u>46,507</u>	<u>320,640</u>	

## 五 合并财务报表项目附注(续)

## (30) 销售费用

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
销售代理费	1,066	18,109
职工薪酬	3,974	13,455
物业管理及维修费	2,983	6,356
广告费	4,794	8,305
营销服务费	1,017	9,492
办公及差旅费	2,491	4,370
业务宣传费	4,788	3,379
资产折旧及摊销	398	135
其他	2,455	2,169
	<u>23,966</u>	<u>65,770</u>

## (31) 管理费用

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
职工薪酬	27,296	21,048
办公及差旅费	19,355	13,424
中介机构服务费	2,552	3,762
税费	403	2,078
资产折旧及摊销	2,184	1,324
其他	2,713	1,416
	<u>54,503</u>	<u>43,052</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

## (32) 财务费用

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
利息支出	67,045	54,976
减: 资本化利息	(34,483)	(23,311)
减: 利息收入	(1,709)	(4,751)
汇兑损失	166	94
减: 汇兑收益		
其他	251	584
	<u>31,270</u>	<u>27,592</u>

## (33) 资产减值损失

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
坏账损失	(95)	(63)
存货跌价损失		
	<u>(95)</u>	<u>(63)</u>

## (34) 投资收益

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
权益法核算的长期股权投资		
收益(a)	(9,825)	(9,858)
	<u>(9,825)</u>	<u>(9,858)</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (34) 投资收益(续)

#### (a) 权益法核算的长期股权投资的投资收益

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

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	本期比上期增减变动的原因
沈阳世达	(2,936)	(2,941)	
光明新丽	(2,360)	(1,139)	本期部分物业改扩建致收入减少，亏损增加
建设新汇	(1,799)	(1,603)	
紫金新嘉	(1,435)	(1,605)	本期经营情况好转致亏损减少
津汇远景	(749)	(1,319)	本期经营情况好转致亏损减少
	<u>(9,279)</u>	<u>(8,607)</u>	

### (35) 营业外收入

	2011 年 1- 6 月	2010 年 1- 6 月	计入 2011 年 1-6 月非经常性损益的 金额
非流动资产处置利得		36	
其中：固定资产处置利得		36	
无形资产处置利得			
罚款和补偿款项	1,351	454	1,351
其他	461	216	461
	<u>1,812</u>	<u>706</u>	<u>1,812</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

## (36) 营业外支出

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	计入 2011 年 1-6 月非经常性损益的金额
非流动资产处置损失		133	
其中：固定资产处置损失		133	
无形资产处置损失			
违约赔偿金		5,540	
滞纳金			
捐赠支出		60	
其他	20	37	20
	<u>20</u>	<u>5,770</u>	<u>20</u>

## (37) 所得税费用

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
当期所得税	8,080	167,286
递延所得税	4,104	2,140
	<u>12,184</u>	<u>169,426</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
利润总额	24,973	614,392
按适用税率(25%)计算的所得税	6,243	153,598
不得扣除的成本、费用和损失	160	14,980
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	(905)	(6,071)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	2	20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(2,111)	(786)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	8,795	7,685
所得税费用	<u>12,184</u>	<u>169,426</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (38) 每股收益

#### (a) 基本每股收益

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

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
归属于母公司普通股股东的合并净利润		437,491
本公司发行在外普通股的加权平均数		749,913
基本每股收益(人民币元)	<u>0.01</u>	<u>0.58</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益	0.01	0.58

#### (b) 稀释每股收益

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

## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (39) 现金流量表项目注释

#### (a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
收到返还的投标保证金及履约保 证金	43,387	67,601
代收款项及收回代垫款	1,134	1,360
其他单位暂收款项	258,763	62,287
收到的租赁押金	481	232
利息收入	1,709	4,319
其他	6,369	9,572
	<u>311,843</u>	<u>145,371</u>

#### (b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
支付投标保证金及履约保证金	24,881	220,180
其他单位暂付款项	230,777	93,157
退回收到的商业押金		386
支付的项目营销费用	20,061	35,312
支付的行政办公费用	31,647	26,832
其他	43,643	37,038
	<u>351,009</u>	<u>412,905</u>

(c) 2011 年 1-6 月本集团无收到的其他与投资活动有关的现金(2010 年 1-6 月：无)。

(d) 2011 年 1-6 月本集团无支付的其他与投资活动有关的现金(2010 年 1-6 月：无)。

(e) 2011 年 1-6 月本集团无收到的其他与筹资活动有关的现金(2010 年 1-6 月：无)。

(f) 2011 年 1-6 月本集团无支付的其他与筹资活动有关的现金(2010 年 1-6 月：无)。



## 五 合并财务报表项目附注(续)

### (40) 现金流量表补充资料

#### (a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
净利润	12,789	444,966
加：资产减值准备(附注五(33))	(95)	(63)
固定资产折旧(附注五(9))	2,252	1,523
投资性房地产折旧、摊销(附注五(8))	30,566	29,330
无形资产摊销(附注五(10))	276	98
长期待摊费用摊销	166	595
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-	97
财务费用(附注五(32))	32,562	31,665
投资损失/(收益) (附注五(34))	9,825	9,858
递延所得税资产(增加)/减少	4,401	2,309
存货的减少/(增加)	(650,965)	1,262,445
受限制的现金的增加(附注五(1))	12,636	(523)
经营性应收项目的减少/(增加)	(168,753)	(1,472,750)
经营性应付项目的(减少)/增加	528,260	(699,463)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(186,080)</u>	<u>(389,913)</u>

#### (b) 现金净变动情况

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
现金的年末余额	545,286	1,075,457
减：现金的年初余额	<u>(817,486)</u>	<u>(1,797,569)</u>
现金净(减少)/增加额	<u>(272,200)</u>	<u>(722,112)</u>

## 五 合并财务报表项目附注(续)

## (40) 现金流量表补充资料(续)

## (c) 现金

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
现金	545,286	817,486
其中：库存现金	180	125
可随时用于支付的银行存款	545,106	817,361
年末现金余额	<u>545,286</u>	<u>817,486</u>

## 六 分部信息

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

本集团有 5 个报告分部，分别为：

- 开发产品销售北京分部，负责在北京地区销售开发产品；
- 开发产品销售天津分部，负责在天津地区销售开发产品；
- 开发产品销售山东分部，负责在山东地区销售开发产品；
- 开发产品销售四川分部，负责在四川地区销售开发产品；
- 投资性房地产出租分部，负责经营商业和写字楼租赁。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

## 六 分部信息(续)

(a) 截至 2011 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2011 年 6 月 30 日分部信息:

	北京	开发产品销售			投资性房地产 出租	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
		天津	山东	四川					
对外交易收入	139,052	15,580	-	-	120,241	23,039	-	-	297,912
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	796	19	318	31	204	54	287	-	1,709
利息费用	(11,585)	-	-	-	(20,979)	-	-	-	(32,564)
对联营企业的投资损失	-	-	-	-	-	(9,825)	-	-	(9,825)
资产减值损失	(73)	1	-	-	(7)	-	(16)	-	(95)
折旧费和摊销费	(5,225)	(41)	(125)	(51)	(27,343)	(470)	(5)	-	(33,260)
利润总额	22,522	8,445	(13,170)	(2,733)	24,933	(10,216)	(4,808)	-	24,973
所得税费用	6,024	0	0	1	6,160	(1)	-	-	12,184
净利润	16,498	8,445	(13,170)	(2,734)	18,774	(10,216)	(4,808)	-	12,789
资产总额	4,086,404	113,393	2,157,678	571,918	2,809,582	456,487	3,112,738	(6,339,506)	6,968,694
负债总额	2,360,172	159,542	2,023,386	339,644	1,700,265	809,967	3,028,666	(6,339,506)	4,082,136
折旧费和摊销费以外的其他 非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
对联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	-	309,794	-	-	309,794
长期股权投资以外的其他非 流动资产增加额	318	9	81	787	7,590	41	-	-	8,826

## 六 分部信息(续)

(b) 截至 2010 年 6 月 30 日止 6 个月期间及 2010 年 6 月 30 日分部信息(经重列):

	开发产品销售				投资性房地产出租	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	天津	山东	四川					
对外交易收入	1,722,246	705,596			111,102	18,712			2,557,656
分部间交易收入	-	-			-	-	-	-	-
利息收入	2,481	117	367	0	973	93	720		4,751
利息费用	(13,076)	(11)	0	0	(18,576)	(2)	0		(31,665)
对联营企业的投资损失	-	-			-	(9,858)	-	-	(9,858)
资产减值损失	39	1			1	(21)	(81)		(61)
折旧费和摊销费	1,370	(34)	90		29,753	316	184		31,679
利润总额	653,180	(33,838)	(5,623)	0	18,073	(11,203)	(6,199)		614,390
所得税费用	(163,843)	0	0	0	(5,475)	(108)	0		(169,426)
净利润	489,336	(33,838)	(5,623)	0	12,599	(11,311)	(6,199)		444,964
资产总额	4,700,301	262,921	1,604,475	0	2,493,794	22,427	4,713,807	(7,756,812)	6,040,913
负债总额	3,685,859	300,423	1,445,949	0	1,691,735	8,615	3,933,811	(7,756,812)	3,309,580
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用	-	-			-	-	-	-	-
对联营企业的长期股权投资	-	-			-	311,696	-	-	311,696
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	588	5	607	787,713	1,989	-	-		790,902

## 六 分部信息(续)

2011 年 1-6 月份，本集团无来自其他国家和地区的对外交易收入，以及位于其他国家和地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产(2010 年 1-6 月份：无)。

本集团自被划分至投资性房地产出租分部的一个客户取得的营业收入为 62,493 千元，占本集团营业收入的 21%。

## 七 关联方关系及其交易

### (1) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

### (2) 联营企业情况

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
沈阳世达	有限责任公司 (中外合资)	沈阳市	张媛媛	仓储服务、 自有产权 房屋出租 等	202,700	30%	30%	76959326-3
友谊新资	有限责任公司 (中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租 赁等	300,000	10%	33%	66880699-5
光明新丽	有限责任公司 (中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租 赁等	300,000	10%	33%	66880701-5
津汇远景	有限责任公司 (中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租 赁等	300,000	10%	33%	66880679-2
建设新汇	有限责任公司 (中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租 赁等	300,000	10%	33%	66880706-6
紫金新嘉	有限责任公司 (中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租 赁等	300,000	10%	33%	66880696-0
汉博阳光	其他有限责任 公司	北京市	朱友军	企业管理等	1,000	50%	40%	57315803-2

### (3) 其他关联方情况

关联企业名称	与本集团的关系	组织机构代码
Reco	本公司之第一大股东，对本公司有重大影响	不适用
首创置业	与本公司同受同一关键管理人员重大影响	74470137-9
北京首创新资	首创置业之子公司及 Reco 的联营企业	76675525-5
成都首创新资	首创置业之子公司及 Reco 的联营企业	78540815-2
瑞元丰祥	首创置业之子公司	09168092-1

## 七 关联方关系及其交易(续)

### (4) 关联交易

#### (a) 提供劳务(附注五(28)(b))

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
友谊新资	提供项目管理、商业策划及资产交易服务(i)	本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目的市价定价标准为参考,友好协商确定交易价格,并经本公司董事会审议通过。审议时,本公司独立董事已对上述定价方式及决策程序发表独立意见	1,926	8%	5,387	39%
光明新丽			8,735	39%	2,829	21%
津汇远景			4,772	21%	1,086	8%
建设新汇			3,137	14%	1,874	14%
紫金新嘉			3,969	18%	2,581	18%
			<b>22,539</b>	<b>100%</b>	<b>13,757</b>	<b>100%</b>

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

#### (b) 资产转让

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	2011 年 1-6 月		2010 年 1-6 月	
				金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北京首创新资	注(i)	购买投资性房地产	注(ii)			756,360	100%
						<b>756,360</b>	<b>100%</b>

## 七 关联方关系及其交易(续)

### (4) 关联交易(续)

#### (b) 资产转让(续)

- (i) 本集团于 2007 年度与北京首创新资签署合作协议，拟购买上述关联方持有的北京 A-Z TOWN 商业物业。于 2010 年 6 月 30 日，北京 A-Z TOWN 商业物业已完成交付。
- (ii) 本集团自关联交易对方受让资产均以标的资产的公允评估价值为参考，友好协商确定交易价格，并经本公司董事会和股东大会审议通过。董事会审议时，本公司独立董事已对上述定价方式及决策程序发表独立意见。

#### (c) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项(附注五(4)(i)):

	2011 年 6 月 30 日		2010 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
津汇远景	933	-	5,248	-
建设新汇	296	-	3,153	-
紫金新嘉	2,141	-	2,172	-
友谊新资	1,089	-	1,089	-
光明新丽	4,223	-	450	-
	<u>8,682</u>	<u>-</u>	<u>12,112</u>	<u>-</u>



## 七 关联方关系及其交易(续)

## (4) 关联交易(续)

## (c) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项(附注五(19), 五(20)(b)):

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应付股利		
首创置业	194,802	194,802
Reco	5,772	5,772
	<u>200,574</u>	<u>200,574</u>
其他应付款		
北京首创新资	120,000	120,000
成都首创新资	33,625	33,892
瑞元丰祥	100,000	-
	<u>253,625</u>	<u>153,892</u>

## (d) 关键管理人员薪酬

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
关键管理人员薪酬	<u>3,236</u>	<u>3,488</u>

## (5) 承诺事项

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

对联营企业增资(附注九(3)(i)):

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
友谊新资	-	23,170
光明新丽	25,000	
	<u>25,000</u>	<u>23,170</u>

## 八 或有事项

### (1) 未决诉讼

于 2011 年 6 月 30 日，本集团有作为被告的未决诉讼案件，均处于审理阶段。其中，主要为上海坚峰或成都锦尚作为涉案主体并且于购买日前发生的诉讼案件(以下简称“承继诉讼”)，本集团已于购买日与黄秀文女士和季秀红女士(以下合称“转让方”)签署《项目合作框架合同书》(以下简称“合同书”)，约定所有承继诉讼产生的损失或责任均由转让方承担，收益亦归转让方取得。

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

### (2) 财务担保

于 2011 年 6 月 30 日，本集团的或有负债主要是为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的。

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

于 2011 年 6 月 30 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

项目名称	按揭贷款担保余额
北京阳光上东项目	504,369
北京阳光丽景项目	18,139
北京盛世嘉园项目	3,368
	525,876

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

## 九 承诺事项

### (1) 开发项目承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的承诺：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
房地产开发项目	364,475	282,729
	<u>364,475</u>	<u>282,729</u>

### (2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	3,386	3,636
一到二年	3,177	3,289
二到三年	662	754
	<u>7,225</u>	<u>7,679</u>

### (3) 对外投资承诺事项

- (i) 根据本公司于 2011 年 6 月 30 日公告的第六届董事会 2011 年第四次临时会议决议，本集团承诺将向联营企业光明新丽增资 25,000 千元。于 2011 年 6 月 30 日，本集团尚未支付上述款项。
- (ii) 根据本公司于 2010 年 12 月 27 日公告的 2010 年第二次临时股东大会决议，本集团承诺将受让 Guthrie (Shenyang) Pte. Ltd. 持有的沈阳世达 14% 的股权，并支付相应的股权转让价款共计人民币 23,100 千元。于 2011 年 6 月 30 日，本集团尚未支付上述款项。

### (4) 前期承诺履行情况

本集团 2010 年 12 月 31 日之全部承诺事项(包括但不限于开发项目承诺及经营租赁承诺)均已按照之前承诺履行。

## 十 资产负债表日后事项

### (1) 重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
偿还应付款项 (附注五(15)(c), 五(16)(e), 五(20)(c))	偿还账龄超过一年的 大额应付款项及结 转账龄超过一年的 大额预收款项	对资产、负债和净 利润无影响	不适用
取得借款	取得银行借款合计 150,000千元	对资产、负债和净 利润无影响	不适用

## 十一 金融工具及其风险

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

### (1) 市场风险

#### (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，外币金融资产仅为少量外币银行存款。因此，本集团于 2011 年 1-6 月份及 2010 年度外汇风险较小。

于 2011 年 6 月 30 日及 2010 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产折算成人民币的金额列示如下：

	2011 年 6 月 30 日		合计
	美元项目	其他外币项目	
外币金融资产			
货币资金	8,777	2	8,779
	<u>8,777</u>	<u>2</u>	<u>8,779</u>
	2010 年 12 月 31 日		合计
	美元项目	其他外币项目	
外币金融资产			
货币资金	8,934	2	8,936
	<u>8,934</u>	<u>2</u>	<u>8,936</u>

于 2011 年 6 月 30 日，对于本集团各类美元金融资产，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其它因素保持不变，则本集团将增加或减少净利润约 658 千元(2010 年 12 月 31 日：约 670 千元)。

## 十一 金融工具及其风险(续)

### (1) 市场风险(续)

#### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2011 年 6 月 30 日，本集团长期银行借款主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 1,373,492 千元(2010 年 12 月 31 日：1,322,800 千元)(附注五(14)、五(21)、五(22))。

#### (b) 利率风险(续)

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2010 年 1-6 月份及 2010 年度本集团并无利率互换安排。

于 2011 年 1-6 月份，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 10%，而其它因素保持不变，本集团的净利润会增加或减少约 2,442 千元(2010 年度：约 5,332 千元)。

### (2) 信用风险

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

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

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

### (3) 流动风险

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

## 十一 金融工具及其风险(续)

## (3) 流动风险(续)

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

	2011 年 6 月 30 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产					
货币资金	566,276	-	-	-	566,276
应收款项	210,163	-	-	-	210,163
	<u>776,439</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>776,439</u>
金融负债					
短期借款	50,000	-	-	-	50,000
应付款项	1,983,389	-	-	-	1,983,389
长期借款	383,345	377,367	453,822	294,627	1,509,161
	<u>2,416,734</u>	<u>377,367</u>	<u>453,822</u>	<u>294,627</u>	<u>3,542,550</u>
	2010 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
货币资金	851,112	-	-	-	851,112
应收款项	92,129	-	-	-	92,129
	<u>943,241</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>943,241</u>
金融负债					
短期借款	-	-	-	-	-
应付款项	1,574,257	-	-	-	1,574,257
长期借款	346,318	199,556	699,025	297,782	1,542,681
	<u>1,920,575</u>	<u>199,556</u>	<u>699,025</u>	<u>297,782</u>	<u>3,116,938</u>

## 十一 金融工具及其风险(续)

### (4) 公允价值

#### (a) 不以公允价值计量的金融工具

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

于 2011 年 6 月 30 日，本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 十二 公司财务报表附注

### (1) 其他应收款

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
应收子公司及联营企业往来款项(h)	2,934,480	2,881,666
应收其他单位往来款项	34,553	4,553
其他	5,751	5,816
	<u>2,974,784</u>	<u>2,892,035</u>
减：坏账准备	4,556	(4,570)
	<u>2,970,228</u>	<u>2,887,465</u>

#### (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	2,125,220	1,861,016
一至二年	607,774	678,824
二至三年	231,737	342,142
三年以上	10,053	10,053
	<u>2,974,784</u>	<u>2,892,035</u>



## 十二 公司财务报表附注(续)

## (1) 其他应收款(续)

## (b) 其他应收款按类别分析如下:

	2011 年 6 月 30 日				2010 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	35,000	1%	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
关联方企业组合	2,934,480	99%			2,881,666	100%	-	-
第三方客户组合	751		(3)	0.3%	5,816	-	(17)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	4,553		(4,553)	100%	4,553	-	(4,553)	100%
	<u>2,974,784</u>	<u>100%</u>	<u>(4,556)</u>	<u>0.2%</u>	<u>2,892,035</u>	<u>100%</u>	<u>(4,570)</u>	<u>0.2%</u>

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

	2011 年 6 月 30 日				2010 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
关联方企业组合	2,934,480	100%			2,881,666	100%	-	-
第三方客户组合	751		(3)	0.3%	5,816	-	(17)	0.3%
	<u>2,935,231</u>	<u>100%</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>	<u>2,887,482</u>	<u>100%</u>	<u>(17)</u>	<u>-</u>

## (d) 于 2011 年 6 月 30 日, 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下:

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

## 十二 公司财务报表附注(续)

### (1) 其他应收款(续)

(e) 于 2011 年 1-6 月份, 本公司未全额收回或转回(含收回或转回比例较大)以前年度已全额计提坏账准备(含计提坏账准备的比例较大)的其他应收款(2010 年 1-6 月份: 无)。

(f) 于 2011 年 1-6 月份, 本公司未核销其他应收款(2010 年 1-6 月份: 无)。

(g) 于 2011 年 6 月 30 日, 余额前五名的其他应收款分析如下:

	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
瑞丰投资	本公司之子公司	653,910	一年以内和一至二年	22%
青岛阳光滨海	本公司之联营企业	491,781	一年以内、一至二年和二至三年	17%
烟台阳光新业	本公司之子公司	302,692	一年以内、一至二年和二至三年	10%
烟台阳光骊臻	本公司之子公司	208,361	一年以内	7%
北京阳光瑞景	本公司之子公司	190,899	一年以内和一至二年	6%
		<u>1,847,643</u>		<u>62%</u>

## 十二 公司财务报表附注(续)

## (1) 其他应收款(续)

(h) 应收关联方的其他应收款分析如下:

	与本公司关系	2011 年 6 月 30 日			2010 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应 收款总额 的比例	坏账 准备	金额	占其他应 收款总额 的比例	坏账 准备
成都阳光上东	本公司之子公司	36,120	1%	-			
上东经纪	本公司之子公司	18,016	1%	-			
瑞丰投资	本公司之子公司	653,910	22%	-	630,840	22%	-
青岛阳光滨海	本公司之联营企 业	491,781	17%	-	347,461	12%	-
烟台阳光新业	本公司之子公司	302,692	10%	-	274,981	10%	-
东光兴业	本公司之子公司	125,076	4%	-	255,456	9%	-
天津阳光滨海	本公司之子公司	135,099	5%	-	236,850	8%	-
青岛千千树	本公司之子公司	168,350	6%	-	217,350	8%	-
烟台阳光骊臻	本公司之子公司	208,361	7%	-	207,456	7%	-
烟台阳光骊都	本公司之子公司	163,667	6%	-	161,838	6%	-
瑞阳嘉和	本公司之子公司	123,804	4%	-	148,324	5%	-
北京瑞景阳光	本公司之子公司	190,899	6%	-	146,099	5%	-
电控阳光	本公司之子公司	80,730	3%	-	99,000	3%	-
阳光苑	本公司之子公司	86,921	3%	-	95,121	3%	-
宏诚展业	本公司之子公司	33,070	1%	-	33,570	1%	-
道乐科技	本公司之子公司	13,000		-	26,800	1%	-
天津阳光瑞景	本公司之子公司	84		-	326	-	-
烟台阳光骊锦	本公司之子公司	77		-	77	-	-
烟台阳光嘉鑫	本公司之子公司	77		-	77	-	-
瑞金投资	本公司之子公司	100,040	3%	-	40	-	-
北京阳光瑞景	本公司之子公司	2,705		-		-	-
成都锦尚	本公司之子公司	1	-	-		-	-
		<u>2,934,480</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>	<u>2,881,666</u>	<u>100%</u>	<u>-</u>

(i) 于 2011 年 6 月 30 日, 本公司其他应收款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日: 无)。

## 十二 公司财务报表附注(续)

## (2) 长期股权投资

	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
子公司(a)	1,075,149	1,075,149
联营企业(b)	40,032	43,597
— 无公开报价	40,032	43,597
其他长期股权投资(附注五(6)(b))	20,000	20,000
	<u>1,135,181</u>	<u>1,138,746</u>
减：长期股权投资减值准备(c)	<u>(182,163)</u>	<u>(182,163)</u>
	<u>953,018</u>	<u>956,583</u>

本公司不存在长期投资变现的重大限制。

## (a) 子公司

	核算方法	投资成本	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动	2011 年 6 月 30 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年分派的股利	
1	首创风度	成本法	55,000	55,000	-	55,000	91.67%	91.67%	不适用	-	-	-
2	星泰公司	成本法	31,036	31,036	-	31,036	56.24%	56.24%	不适用	-	-	-
3	阳光苑	成本法	46,920	46,920	-	46,920	65%	65%	不适用	-	-	-

## 十二 公司财务报表附注(续)

## (2) 长期股权投资(续)

## (a) 子公司(续)

	核算方法	投资成本	2010年 12月31日	本年增减变动	2011年 6月30日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年分派的股利	
4	电控阳光	成本法	51,000	51,000	-	51,000	85%	85%	不适用	-	-	-
5	瑞阳嘉和	成本法	22,400	88,661	-	88,661	51%	51%	不适用	-	-	-
6	道乐科技	成本法	1,600	48,480	-	48,480	51.03%	51.03%	不适用	-	-	-
7	宏诚展业	成本法	8,000	8,000	-	8,000	80%	80%	不适用	-	-	-
8	艺力设计	成本法	2,232	2,232	-	2,232	90%	90%	不适用	-	-	-
9	新业商业	成本法	2,000	2,000	-	2,000	100%	100%	不适用	-	-	-
10	天津阳光滨海	成本法	45,000	45,000	-	45,000	90%	90%	不适用	-	-	-
11	北京瑞景阳光	成本法	10,000	165,000	-	165,000	55%	55%	不适用	-	-	-
12	上东经纪	成本法	850	850	-	850	85%	85%	不适用	(850)	-	-
13	新瑞阳光	成本法	152,629	207,000	-	207,000	90%	90%	不适用	-	-	-
14	瑞金投资	成本法	10,000	10,000	-	10,000	100%	100%	不适用	-	-	-
15	瑞丰投资	成本法	10,000	10,000	-	10,000	100%	100%	不适用	-	-	-
16	烟台阳光新业	成本法	40,000	67,500	-	67,500	90%	90%	不适用	(54,964)	-	-
17	烟台阳光骊都	成本法	45,000	45,000	-	45,000	90%	90%	不适用	(40,450)	-	-
18	烟台阳光骊臻	成本法	67,500	67,500	-	67,500	90%	90%	不适用	(53,935)	-	-
19	东光兴业	成本法	1,600	1,600	-	1,600	80%	80%	不适用	-	-	-

## 十二 公司财务报表附注(续)

## (2) 长期股权投资(续)

## (a) 子公司(续)

		核算方法	投资成本	2010 年		2011 年	持股	表决权	持股比例与表决权	减值准备	本年计提	本年分派的股利
				12 月 31 日	本年增减变动							
20	青岛千千树	成本法	14,000	32,370	-	32,370	100%	100%	不适用	(11,964)	-	-
21	烟台阳光骊锦	成本法	9,000	45,000	-	45,000	90%	90%	不适用	-	-	-
22	烟台阳光嘉鑫	成本法	9,000	45,000	-	45,000	90%	90%	不适用	-	-	-
			<u>634,767</u>	<u>1,075,149</u>	<u>-</u>	<u>1,075,149</u>				<u>(162,163)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## (b) 联营企业

		核算方法	投资成本	本年增减变动					2011 年	持股	表决权	持股比例与表决权	减值准备	本年计提
				2010 年	追加或	按权益法	宣告分派的	其他权						
			12 月 31 日	减少投资	调整的净损益	现金股利	益变动							
1	沈阳世达	权益法	25,800	42,012	-	(2,936)	-	-	39,076	30%	30%	不适用	-	-
2	青岛阳光滨海	权益法	15,000	624	-	(624)	-	-		30%	30%	不适用	-	-
3	荣合物业	权益法	1,000	961	-	(5)	-	-	956	20%	20%	不适用	-	-
			<u>43,597</u>	<u>-</u>	<u>(3,565)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,032</u>					<u>-</u>	<u>-</u>

## 十二 公司财务报表附注(续)

## (2) 长期股权投资(续)

## (c) 长期股权投资减值准备

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 6 月 30 日
子公司				
烟台阳光新业(i)	(54,964)			(54,964)
烟台阳光骊臻(i)	(53,935)			(53,935)
烟台阳光骊都(i)	(40,450)			(40,450)
青岛千千树	(11,964)	-	-	(11,964)
上东经纪	(850)	-	-	(850)
	<u>(162,163)</u>			<u>(162,163)</u>
其他长期股权投资				
广西北宝(附注五(6)(b))	(20,000)	-	-	(20,000)
	<u>(182,163)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(182,163)</u>

由于上述被投资企业经营或财务状况不佳，本公司对其计提减值准备。

## (3) 投资收益

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益(a)	-	
权益法核算的长期股权投资收益(b)	(3,565)	(4,417)
处置长期股权投资产生的投资收益	-	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	
	<u>(3,565)</u>	<u>(4,417)</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

## 十二 公司财务报表附注(续)

## (3) 投资收益(续)

## (a) 权益法核算的长期股权投资收益

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

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	本年比上年增减 变动的的原因
青岛阳光滨海	(624)	(1,472)	(i)
荣合物业	(5)	(4)	(i)
沈阳世达	(2,936)	(2,941)	附注五(34)(a)
	<u>(3,565)</u>	<u>(4,417)</u>	

- (i) 本公司按权益法核算的长期股权投资的投资收益主要与联营企业的经营成果有关，于 2011 年 1-6 月份，被投资单位经营情况与 2010 年 1-6 月份基本一致，仍为亏损。



## 十二 公司财务报表附注(续)

## (4) 现金流量表补充资料

## (a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
净利润	(4,806)	(6,199)
加：资产减值准备	(15)	(81)
固定资产折旧	6	6
投资损失/(收益)(附注十二(3))	3,565	4,417
经营性应收项目的增加	(82,990)	(273,152)
经营性应付项目的(减少)/增加	(71,419)	245,949
经营活动产生的现金流量净额	<u>(155,659)</u>	<u>(29,060)</u>

## (b) 现金净变动情况

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
现金的年末余额	51,638	24,509
减：现金的年初余额	(207,297)	(40,416)
现金净增加/(减少)额	<u>(155,659)</u>	<u>(15,907)</u>

## 财务报表补充资料（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

## 一 非经常性损益明细表

	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
非流动资产处置损益		(97)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,792	(4,968)
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
	<u>1,792</u>	<u>(5,065)</u>
所得税影响额	(448)	1,266
少数股东权益影响额(税后)	(96)	31
	<u>1,248</u>	<u>(3,768)</u>

## 非经常性损益明细表编制基础

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

## 二 净资产收益率及每股收益

	加权平均 净资产收益率		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月 (经重新计算)	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月 (经重新计算)
归属于公司普通股股东的净利润	0.23%	20.24%	0.01	0.58	0.01	0.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.18%	20.42%	0.01	0.59	0.01	0.59

### 三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

#### (1) 资产负债表项目

##### (a) 2011 年 6 月 30 日相比于 2010 年 12 月 31 日的变动分析

项目	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
货币资金	566,276	851,112	(284,836)	(33.47%)	主要为开发产品预售回款减少及项目开发支出增加所致。
其他应收款	194,598	84,798	109,800	129.48%	主要为支付代垫款项增加。
递延所得税资产	4,772	9,173	(4,401)	(47.98%)	本期转回递延所得税资产
短期借款	50,000	-	50,000		本报告期新增银行借款。
预收款项	297,672	168,766	128,906	76.38%	青岛及烟台项目的预售增加。
应付职工薪酬	9,235	40,381	(31,146)	(77.13%)	本期支付上期计提绩效工资。
其他应付款	1,211,818	737,155	474,663	64.39%	主要为应付其他单位往来款增加。

#### (2) 利润表项目

##### (a) 2011 年 1-6 月份相比于 2010 年 1-6 月份的变动分析

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
营业收入	297,912	2,557,656	(2,259,744)	(88.35%)	主要为收入结转减少所致。
营业成本	108,755	1,471,351	(1,362,596)	(92.61%)	因销售收入减少而少结转相应成本。
营业税金及附加	46,507	320,640	(274,133)	(85.50%)	因销售收入减少而少缴纳相关税费。
销售费用	23,966	65,770	(41,804)	(63.56%)	主要为销售代理费减少所致。
资产减值损失	(95)	(63)	(32)	50.79%	主要为第三方应收款减少所致。
营业外收入	1,812	706	1,106	156.66%	主要为收客户违约金增加所致。
营业外支出	20	5,770	(5,750)	(99.65%)	主要为滞纳金及违约赔偿金减少所致。
所得税费用	12,184	169,426	(157,242)	(92.81%)	主要为利润总额减少所致。

## 第八节 备查文件

- 一、载有法定代表人签名的半年度报告文本。
- 二、载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本。
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。
- 四、公司章程。
- 五、文件存放地：董事会办公室。

阳光新业地产股份有限公司

董事长：

2011 年 8 月 24 日

## 资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司 2011 年 06 月 30 日 单位：（人民币）千元

资产	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	566,276	51,638	851,112	207,297
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	6,827		7,331	
预付款项	361,660		310,794	
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		720,323		720,323
其他应收款	194,598	2,970,228	84,798	2,887,465
买入返售金融资产				
存货	3,456,545		2,789,414	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	4,585,906	3,742,189	4,043,449	3,815,085
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	309,794	953,018	300,699	956,583
投资性房地产	2,015,291		2,055,179	
固定资产	25,131	293	25,737	299
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	16,446		16,722	
开发支出				
商誉	10,163		10,163	
长期待摊费用	1,191		1,021	
递延所得税资产	4,772		9,173	
其他非流动资产				
非流动资产合计	2,382,788	953,311	2,418,694	956,882
资产总计	6,968,694	4,695,500	6,462,143	4,771,967

## 资产负债表（续）

编制单位：阳光新业地产股份有限公司 2011 年 06 月 30 日 单位：（人民币）千元

负债与所有者权益	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
短期借款	50,000			
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	567,852		633,391	
预收款项	297,672		168,766	
应付职工薪酬	9,235	1	40,381	1
应交税费	418,348	136	486,170	51
应付利息	1,599		1,591	
应付股利	202,120	7,317	202,120	7,317
其他应付款	1,211,818	3,021,209	737,155	3,092,955
一年内到期的非流动负债	358,400		326,900	
其他流动负债				
流动负债合计	3,117,044	3,028,663	2,596,474	3,100,324
非流动负债：				
长期借款	965,092		995,900	
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	965,092		995,900	
负债合计	4,082,136	3,028,663	3,592,374	3,100,324
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	749,913	749,913	749,913	749,913
资本公积	537,937	609,753	537,937	609,753
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	68,893	68,893	68,893	68,893
一般风险准备				
未分配利润	1,010,408	238,278	1,004,941	243,084
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,367,151	1,666,837	2,361,684	1,671,643
少数股东权益	519,407		508,085	
所有者权益合计	2,886,558	1,666,837	2,869,769	1,671,643
负债和所有者权益总计	6,968,694	4,695,500	6,462,143	4,771,967

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

## 利润表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2011 年 1-6 月

单位：（人民币）千元

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	297,912		2,557,656	
其中：营业收入	297,912		2,557,656	
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	264,906	1,241	1,928,342	1,782
其中：营业成本	108,755		1,471,351	
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	46,507		320,640	
销售费用	23,966		65,770	
管理费用	54,503	1,371	43,052	2,517
财务费用	31,270	-115	27,592	-654
资产减值损失	-95	-15	-63	-81
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）	-9,825	-3,565	-9,858	-4,417
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,825	-3,565	-9,858	-4,417
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	23,181	-4,806	619,456	-6,199
加：营业外收入	1,812		706	
减：营业外支出	20		5,770	
其中：非流动资产处置损失			133	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	24,973	-4,806	614,392	-6,199
减：所得税费用	12,184		169,426	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,789	-4,806	444,966	-6,199
归属于母公司所有者的净利润	5,467	-4,806	437,491	-6,199
少数股东损益	7,322		7,475	
六、每股收益（元/股）：				
（一）基本每股收益	0.01		0.58	
（二）稀释每股收益	0.01		0.58	
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	12,789	-4,806	444,966	-6,199
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,467	-4,806	437,491	-6,199
归属于少数股东的综合收益总额	7,322		7,475	

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

## 现金流量表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司 2011 年 1-6 月 单位：（人民币）千元

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	429,734		502,192	
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				
收到其他与经营活动有关的现金	311,843	2,266,884	145,371	2,871,820
经营活动现金流入小计	741,577	2,266,884	647,563	2,871,820
购买商品、接受劳务支付的现金	329,094		211,707	
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	57,349		55,216	
支付的各项税费	190,205	86	357,648	42,239
支付其他与经营活动有关的现金	351,009	2,422,457	412,905	2,858,641
经营活动现金流出小计	927,657	2,422,543	1,037,476	2,900,880
经营活动产生的现金流量净额	-186,080	-155,659	-389,913	-29,060



## 现金流量表（续）

编制单位：阳光新业地产股份有限公司 2011 年 1-6 月 单位：（人民币）千元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,607		37,575	30,825
取得投资收益收到的现金	143			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			36	
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				
投资活动现金流入小计	4,750		37,611	30,825
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,808		244,150	
投资支付的现金	93,470		8,360	8,360
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				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	102,278		252,510	8,360
投资活动产生的现金流量净额	-97,528		-214,899	22,465
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	4,000			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	305,392		222,420	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	309,392		222,420	
偿还债务支付的现金	254,700		297,300	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,284		42,420	9,312
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	297,984		339,720	9,312
筹资活动产生的现金流量净额	11,408		-117,300	-9,312
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-272,200	-155,659	-722,112	-15,907
加：期初现金及现金等价物余额	817,486	207,297	1,797,569	40,416
六、期末现金及现金等价物余额	545,286	51,638	1,075,457	24,509

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

## 合并所有者权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2011 半年度

单位：（人民币）千元

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	749,913	537,937			68,893		1,004,941		508,085	2,869,769	535,652	537,937			68,893		815,949		360,075	2,318,506		
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	749,913	537,937			68,893		1,004,941		508,085	2,869,769	535,652	537,937			68,893		815,949		360,075	2,318,506		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							5,467		11,322	16,789	214,261						188,992		148,010	551,263		
（一）净利润							5,467		7,322	12,789							435,392		12,339	447,731		
（二）其他综合收益																						
上述（一）和（二）小计							5,467		7,322	12,789							435,392		12,339	447,731		
（三）所有者投入和减少资本									4,000	4,000									135,671	135,671		
1. 所有者投入资本									4,000	4,000									10,000	10,000		
2. 股份支付计入所有者权益的金额																						
3. 其他																			125,671	125,671		
（四）利润分配											214,261						-246,400			-32,139		
1. 提取盈余公积																						
2. 提取一般风险准备																						
3. 对所有者（或股东）的分配											214,261						-246,400			-32,139		
4. 其他																						
（五）所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本（或股本）																						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 其他																						
（六）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
四、本期期末余额	749,913	537,937	0	0	68,893	0	1,010,408	0	519,407	2,886,558	749,913	537,937	0	0	68,893	0	1,004,941	0	508,085	2,869,769		

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2011 半年度

单位：（人民币）千元

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	749,913	609,753			68,893		243,084	1,671,643	535,652	609,753			68,893		501,426	1,715,724
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	749,913	609,753			68,893		243,084	1,671,643	535,652	609,753			68,893		501,426	1,715,724
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-4,806	-4,806	214,261						-258,342	-44,081
（一）净利润							-4,806	-4,806							-11,942	-11,942
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							-4,806	-4,806							-11,942	-11,942
（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									214,261						-246,400	-32,139
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配									214,261						-246,400	-32,139
4. 其他																
（五）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
（六）专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期末余额	749,913	609,753	0	0	68,893	0	238,278	1,666,837	749,913	609,753	0	0	68,893	0	243,084	1,671,643

企业负责人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤