



阳光新业地产股份有限公司

二〇一一年年度报告

二〇一二年四月

## 目 录

第一节	重要提示.....	- 1 -
第二节	公司基本情况简介.....	- 1 -
第三节	会计数据和业务数据摘要.....	- 3 -
第四节	股本变动及股东情况.....	- 5 -
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	- 7 -
第六节	公司治理结构.....	- 11 -
第七节	股东大会情况简介.....	- 13 -
第八节	董事会报告.....	- 14 -
第九节	监事会报告.....	- 28 -
第十节	重要事项.....	- 29 -
第十一节	财务报告.....	- 43 -
第十二节	备查文件目录.....	- 164 -

## 第一节 重要提示

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

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

所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司 2011 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长唐军先生，主管会计工作负责人杨宁先生及会计机构负责人（会计主管人员）苏坤先生声明：保证 2011 年年度报告中财务报告的真实、完整。

## 第二节 公司基本情况简介

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

二、公司法定代表人：唐 军

三、公司董事会秘书：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>

电子信箱：yangguangxinye@yangguangxinye.com

五、公司信息披露报纸名称：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》

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

公司年度报告备置地点：董事会办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：阳光股份

股票代码：000608

七、其他有关资料：

(一) 公司注册登记变更情况

公司首次注册登记日期	1993年5月25日
公司首次注册登记地点	广西北流市城郊老虎冲
公司变更注册登记日期	变更内容
1996年06月07日	法定代表人变更
1996年09月13日	注册资本变更、企业类型变更
1996年11月13日	法定代表人变更
1997年11月06日	法定代表人变更
1998年03月11日	注册地址变更、营业范围增加
1998年05月15日	注册地址变更、注册资本增加
1998年09月09日	法定名称变更
1999年12月17日	注册资本变更
2000年09月08日	注册资本变更
2000年11月08日	营业范围变更
2002年08月21日	营业范围变更
2003年08月29日	注册地址变更
2006年06月15日	营业范围变更
2007年04月04日	营业范围变更
2007年07月09日	注册资本和企业类型变更
2008年03月27日	注册资本变更
2008年05月20日	法定名称变更
2011年6月20日	注册资本变更

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

(三) 组织机构代码证号：20053835-8

(四) 税务登记号码：桂国税字 450100200538358

桂地税字 450100200538358

(五) 公司聘请的会计师事务所：普华永道中天会计师事务所有限公司

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

### 第三节 会计数据和业务数据摘要

#### 一、主要会计数据

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入 (千元)	806,492	3,042,347	-73.49%	988,121
营业利润 (千元)	193,992	668,399	-70.98%	441,182
利润总额 (千元)	203,652	650,671	-68.70%	440,959
归属于上市公司股东的净利润 (千元)	173,052	435,392	-60.25%	267,090
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (千元)	164,009	450,928	-63.63%	267,414
经营活动产生的现金流量净额 (千元)	-80,416	-712,579	-88.71%	1,311,293
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2009 年末
资产总额 (千元)	6,256,646	6,462,143	-3.18%	7,760,845
负债总额 (千元)	3,199,564	3,592,374	-10.93%	5,442,339
归属于上市公司股东的所有者权益 (千元)	2,534,736	2,361,684	7.33%	1,958,431
总股本 (股)	749,913,309	749,913,309	0.00%	535,652,364

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

#### 二、主要财务指标

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.23	0.58	-60.34%	0.50
稀释每股收益 (元/股)	0.23	0.58	-60.34%	0.50
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.22	0.60	-63.33%	0.50
加权平均净资产收益率 (%)	7.07%	20.23%	-13.16%	14.05%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	6.70%	20.95%	-14.25%	14.07%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.11	-0.95	-88.42%	2.45
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.38	3.15	7.30%	3.66
资产负债率 (%)	51.14%	55.59%	-4.45%	70.13%

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

### 三、非经常性损益

单位：千元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-3	-	-97	66
计入当期损益的政府补助，但 与公司正常经营业务密切相 关，符合国家政策规定、按照 一定标准定额或定量持续享 受的政府补助除外	3,764	-	0	0
计入当期损益的对非金融企 业收取的资金占用费	311	-	0	0
除同公司正常经营业务相关 的有效套期保值业务外，持有 交易性金融资产、交易性金融 负债产生的公允价值变动损 益，以及处置交易性金融资 产、交易性金融负债和可供出 售金融资产取得的投资收益	0	-	0	-264
单独进行减值测试的应收款 项减值准备转回	647	-	0	0
除上述各项之外的其他营业 外收入和支出	5,899	-	-17,631	-198
少数股东权益影响额	-92	-	-4	-20
所得税影响额	-1,483	-	2,196	92
合计	9,043	-	-15,536	-324

## 第四节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况

- (一) 报告期内，本公司未发生股份变动情况。
- (二) 报告期内，公司股份全部为无限售条件流通股
- (三) 公司近三年股票发行与上市情况

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

### 二、股东和实际控制人情况介绍：

#### (一) 报告期末股东情况：

单位：股

2011 年末股东总数	73,365	本年度报告公布日前一个月末股东总数	66,478		
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	2.29	17,140,339	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	境内一般法人	0.68	5,118,792	0	3,656,280
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
中国工商银行-中海量化策略股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他	0.28	2,081,698	0	0
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内一般法人	0.24	1,834,500	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	17,140,339	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			
中国工商银行-中海量化策略股票型证券投资基金	2,081,698	人民币普通股			
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,834,500	人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 公司前十名股东中，首创置业股份有限公司（以下简称“首创置业”）和北京首创阳光房地产有限责任公司（以下简称“首创阳光”）存在关联关系；公司未知前十名股东中其他股东是否存在关联关系。</p> <p>(2) 公司前十名无限售条件股东中，首创置业和首创阳光存在关联关系。公司未知其他无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系。</p>				

1、截至 2011 年 12 月 31 日，公司前十名股东中，有限售条件的流通股股份数额为 0 股，无限售条件的流通股股份数额为 367,847,647 股。

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

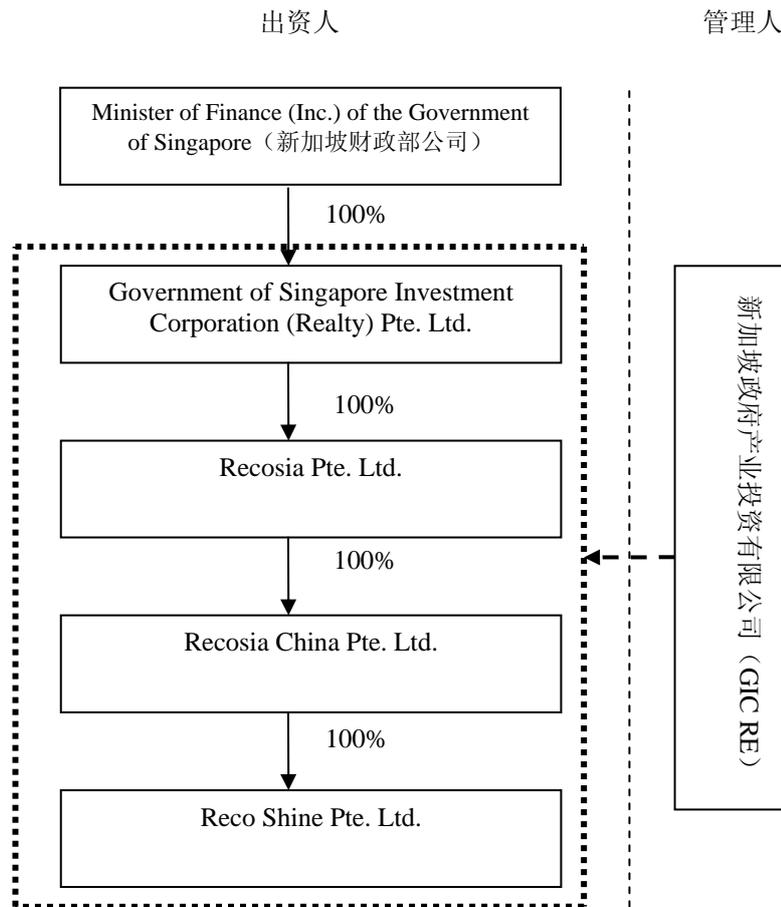
### （二）公司控股股东情况

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

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

### （三）公司实际控制人基本情况

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



（四）除 Reco Shine 外，公司无其他持股 10% 以上的股东。

## 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、公司董事、监事及高管人员的基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
唐军	董事长	男	53	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	120	是
侯国民	董事	男	60	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	160.1880	否
李国绅	董事	男	43	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	不在公司领取	是
孙建军	董事	男	44	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	不在公司领取	是
饶戈平	独立董事	男	64	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	9	否
徐祥圣	独立董事	男	51	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	9	否
黄翼忠	独立董事	男	45	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	9	否
刘建图	监事会主席	男	57	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	不在公司领取	是
张馥香	监事	女	51	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	不在公司领取	是
王洪玉	职工代表监事	男	61	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	12.955	否
万林义	总裁	男	40	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	168.168	否
杨宁	副总裁	男	42	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	106.8144	否
孔令国	副总裁	男	50	2008年11月17日	2012年2月8日	0	0	不适用	108.8304	否
汪平华	副总裁	男	41	2009年1月19日	2012年11月16日	0	0	不适用	106.8144	否
沈葵	副总裁	女	47	2010年4月28日	2012年11月16日	0	0	不适用	100.3128	否
吴尧	助理总裁	男	44	2008年11月17日	2012年11月16日	0	0	不适用	96.8632	否
李峻	董事会秘书	男	40	2011年4月1日	2012年11月16日				88.578	否
合计	-	-	-	-	-	0	0	-	1096.5242	-

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

(一) 董事会成员

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

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

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

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

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

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

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

(二) 监事会成员

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

张馥香女士，学士学位，高级会计师。曾任北京市房地产信托投资公司主管会计，香港 VETCH HOLDINGS LTD 会计师，国家开发银行国际合作基金管理部综

合处负责人，中瑞合作基金总会计师，本公司第三、四、五届监事会股东派出的监事。现任首创置业副总裁，本公司第六届监事会股东派出的监事。

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

### （三）高级管理人员

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

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

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

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

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

李峻先生，硕士学位。曾任上海麦考林国际邮购有限公司软件开发工程师、上海特雷通系统有限公司 ERP 系统顾问、上海远卓企业咨询有限公司高级项目经理、北京华胜天成科技股份有限公司战略发展总监兼董事会战略委员会秘书。2007年加入本公司，历任投资发展部经理、战略投资部总经理，现任本公司董事会秘书兼资本市场部总经理。

### 三、年度报酬情况

报告期内，公司尚未制定和实施股权激励计划。

董事、监事及高管人员依据公司绩效考核制度领取报酬。现任董事、监事、高级管理人员 2011 年度报酬总额为 1069.5242 万元（不包含独立董事）。

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

### 四、公司董事、监事及高管人员变动情况

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

2、公司董事会于2012年2月8日收到公司副总裁孔令国先生的辞呈，孔令国先生因个人原因，申请辞去公司副总裁职务。辞职后，孔令国先生将不在公司担任任何职务。

## 五、公司员工情况

截至 2011 年 12 月 31 日，公司在职员工 613 人。

专业构成：房地产、建筑等相关专业占 30.3%；金融、经济及会计类 18.6%；管理类 15.5%；商业、销售管理及其他专业 35.6%。

教育程度：68.52%以上员工具有大学本科及以上学历，其中硕士以上学历占员工总数的 11.42%。

公司离退休职工 3 名。

## 第六节 公司治理结构

### 一、公司治理现状

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

### 二、公司独立董事履行职责情况

#### （一）独立董事出席董事会、股东大会的情况

报告期内，公司共召开 15 次董事会会议、5 次股东大会，三位独立董事均亲自出席参加。

#### （二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

### 三、公司与控股股东“五分开”情况

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

### 四、公司内部控制建设情况

#### （一）公司内部控制自我评价报告

整体而言，公司已建立起规范、健全的内部控制管理体系，各项内控制度均得到了有效执行，内部控制在日常生产经营管理中能够及时预防、发现和纠正公司运营过程可能出现的风险、错误和舞弊，保护公司资产的安全与完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性。

董事会认为，公司内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。但由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，对此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性以及公司战略、经营目标的实现提供合理保障。

报告的详细内容请参见公司刊载于 2012 年 4 月 21 日巨潮资讯网《阳光新业地产股份有限公司 2011 年度内部控制自我评价报告》。

## （二）公司监事会对公司内部控制自我评价报告的意见

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

公司内部控制自我评价报告从内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督五方面，对公司内部控制的健全有效性进行了自我评价，全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

## （三）公司独立董事对公司内部控制自我评价报告的意见

报告期内，公司对内部控制制度进行了补充和完善，公司内部控制情况符合中国证监会、深圳证券交易所的相关要求。

公司在各主要业务环节和层面均制定了较成熟的制度体系，形成了行之有效的管理方法，公司综合运用不相容职务分离控制、授权审批控制、会计系统控制、财产保护控制、预算控制、运营分析控制和绩效考评控制等措施，对各种业务和事项实施有效控制，保证了公司的经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性；不存在重大缺陷和异常事项。

公司内部控制自我评价报告全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际状况。

（四）报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充。公司进行的业绩预告修正情况如下：

1、2011 年 1 月 27 日，因公司 2010 年第四季度结算商品房销售收入低于预期。公司对 2010 年度业绩预告进行了修正，详细情况请见公司 2011 年 1 月 28 日刊载于《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》以及巨潮资讯网的 2011-L03 号公告。

2、2011 年 10 月 20 日，因公司将在 2011 年第三季度对青岛阳光上城（公园 1 号）项目和烟台阳光首院项目已计提的存货跌价准备全部予以转回，因此导致公司营业利润高于预期。公司对 2011 年前三季度业绩预告进行了修正，详细情况请见公司 2011 年 10 月 21 日刊载于《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》以及巨潮资讯网的 2011-L31 号公告。

## （五）公司高管考评及激励机制建立和实施情况

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

## 第七节 股东大会情况简介

一、2011年1月19日，公司召开2011年第一次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2011年1月20日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

二、2011年5月6日，公司召开2010年年度股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2011年5月7日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

三、2011年7月15日，公司召开2011年第二次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2011年7月16日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

四、2011年11月7日，公司召开2011年第三次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2011年11月8日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

五、2011年11月11日，公司召开2011年第四次临时股东大会。本次股东大会的决议公告刊登在2011年11月12日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

## 第八节 董事会报告

### 一、董事会讨论与分析

2011年，公司所处的房地产行业受到行业政策、金融环境及宏观经济等诸多因素的影响而继续面临全行业的调整压力。中央政府在继续出台如限购令等面向住宅的调控政策的同时，也鼓励零售商业、旅游地产、工业地产等其他地产业的继续健康发展、繁荣经济。在金融环境方面，受到国家货币政策影响，流动性明显呈紧缩态势，地产企业普遍面临融资困难。而2011年，欧美金融危机也给包括中国在内的全球经济带来严重的影响。

在前述行业环境影响下，公司2011年业绩较2010年度有所下降，营业收入80,649万元，较2010年下降73.49%，本年度实现净利润17,305万元，较2010年下降60.25%。

同时，公司2011年度，新项目开发进度有所放缓。为加快公司战略实施，调整资产结构，公司于2011年第四季度对外转让山东区域的三个住宅项目，以图回流资金，加紧商业类项目与综合类项目的开发。

2011年，公司商业地产业务仍然保持稳健增长。公司控股的5个商业项目租金及未出售底商实现租金收入23,750万元，较上年增长4.73%。公司参与联营并提供管理服务的18个项目，由于租金增长而使商业地产管理收入增长到5,546万元，较上年同期增长15.25%。2011年，公司参与投资并受托管理的青岛南京路项目、北京分钟寺项目经改造重新开业后，人流明显增长，租金显著提高，公司商业地产品牌影响力日渐显著。

2011年，公司十分注重风险防范，加强公司内控建设。针对目前地产行业企业的主要风险特点，尤其加强公司现金流管理。报告期内，公司运营总体平稳，财务状况较为健康。

#### (一) 报告期内公司经营情况的回顾

##### 1、公司报告期内总体经营情况

2011年，公司实现营业收入806,492千元，营业利润193,992千元，归属于母公司所有者的净利润173,052千元，与去年同期相比，公司营业收入减少73.49%，营业利润减少70.98%，归属于母公司所有者的净利润减少60.25%，主要原因为房地产项目结算面积减少。

报告期内，公司地产项目销售结算收入509,435千元，占公司年度营业收入63.17%，主要来源于北京阳光上东项目、青岛城阳项目、天津万东花园项目；商业物业租赁收入237,501千元，占公司年度营业收入29.45%，主要来源于北京阳光大厦项目、北京A-Z Town项目、北京通州商业项目、成都A-Z Town项目及北京北苑科创项目；资产交易服务及运营管理费收入55,458千元，占公司年度营业收入6.88%。公司营业收入的主要构成未发生重大变化。

## 2、公司主营业务及其经营状况

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
开发产品销售	50,944.00	28,477.00	44.10%	-81.58%	-81.85%	0.83%
投资性房地产租赁	23,750.00	6,144.00	74.13%	4.73%	3.38%	0.34%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京阳光上东项目	25,541.00	7,237.00	71.67%	-87.44%	-91.58%	13.92%
青岛城阳项目	15,274.00	14,250.00	6.70%			
天津万东花园项目	4,449.00	4,358.00	2.05%	-93.71%	-93.72%	0.26%
盛世嘉园	3,498.00	1,674.00	52.14%			
其他开发项目	2,181.00	959.00	56.03%	-14.37%	-39.19%	17.94%
商业出租	23,041.00	6,019.00	73.88%	5.04%	3.45%	0.40%
写字楼出租	709.00	125.00	82.37%	-4.32%	0.00%	-0.76%

### 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
北京地区	50,856.00	-77.38%
山东地区	15,274.00	
天津地区	4,449.00	-93.71%
四川地区	4,115.00	10.60%

### 公司主要供应商、客户情况

2011年，本公司前五名供应商合计的采购额 344,083 千元，占公司全年采购总额千元的 59.83%。

2011年，本公司前五名客户合计的销售收入总额 196,317 千元，占公司全年销售收入总额千元的 24.34%。

## 3、公司财务数据分析

(1) 报告期末公司总资产为 6,256,646 千元，主要构成及变动情况如下：

单位：千元

项目	2011年12月31日	2010年12月31日	变动比例	变动原因
其他应收款	1,268,087	84,798	1395%	主要为出售的资产公司尚未归还的往来款。
存货	1,487,074	2,789,414	-47%	主要为处置青岛滨海阳光等五家公司所致。
长期待摊费用	1,357	1,021	33%	本期新增装修款所致。
递延所得税资产	79,299	9,173	764%	主要为本报告期对计提但尚未支付土地增值税确认递延所得税资产所致。
预收款项	84,951	168,766	-50%	主要为结转收入所致。
应付利息	2,523	1,591	59%	主要为本年贷款利率较上年有显著提高所致。
应付股利	1,546	202,120	-99%	本期支付股东股利所致。
长期借款	658,500	995,900	-34%	主要为归还银行借款所致。

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

单位：千元

项目	2011 年度	2010 年度	变动比例	变动原因
营业收入	806,492	3,042,347	-73%	主要为收入结转减少所致。
营业成本	393,147	1,669,033	-76%	因销售收入减少而少结转相应成本。
营业税金及附加	115,288	403,917	-71%	因销售收入减少而少缴纳相关税费。
销售费用	71,430	111,896	-36%	主要为销售代理费减少所致。
管理费用	151,551	107,124	41%	主要是人员成本及办公成本增加所致。
财务费用-净额	77,865	56,566	38%	主要为本年贷款利率较上年有显著提高所致。
资产减值转回/(损失)	-203,565	3,167	-6528%	主要为本期转回存货跌价准备所致。
投资收益	-6,784	-22,245	-70%	主要为本期处置长期股权投资产生的投资收益所致。
营业外收入	9,671	735	1216%	主要为收客户违约金增加所致。
营业外支出	11	18,463	-100%	主要为滞纳金及违约赔偿金减少所致。
所得税费用	16,339	202,940	-92%	主要为利润总额减少所致。

(3) 报告期内，公司现金流量构成及其变动情况如下：

单位：千元

项目	2011 年度	2010 年度	变动比例	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-80,416	-712,579	-89%	主要为经营性支出减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-182,131	-260,406	-30%	主要为资产收购减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	221,160	-7,098	-3216%	主要为往来款拆借所致。
现金净(减少)/增加额	-41,648	-980,083	-96%	主要为经营性支出减少及支付资产收购款项减少所致。

#### 4、主要控股子公司的经营情况及业绩分析

(1) 北京首创风度房地产开发有限责任公司（以下简称：“风度公司”），注册资本 60,000 千元，本公司直接和间接共持有其 100% 的股权。风度公司开发建设了北京阳光丽景项目，并负责对该项目的底商进行经营。报告期末该公司总资产 519,737 千元，净资产 114,490 千元，2011 年实现主营业务收入 18,955 千元，主营业务利润 12,168 千元，净利润 1,899 千元。

(2) 北京阳光苑房地产开发有限公司（以下简称：“阳光苑公司”），注册资本 72,190 千元，本公司直接持有其 65% 的股权。阳光苑公司负责经营北京阳光大厦和北京盛世嘉园项目。报告期末该公司总资产 403,042 千元，净资产 120,377 千元，2011 年实现主营业务收入 82,787 千元，主营业务利润 42,808 千元，净利润 15,992 千元。

(3) 北京星泰房地产开发有限公司（以下简称：“星泰公司”），注册资本 55,180 千元，本公司直接和间接共持有其 100% 的股权。星泰公司负责开发建设北京阳光上东项目。报告期末该公司总资产 2,873,906 千元，净资产 669,200 千元，2011 年实现主营业务收入 266,758 千元，主营业务利润 123,311 千元，净利润 27,948 千元。

(4) 北京电控阳光房地产开发有限公司（以下简称：“电控阳光”），注册资本 60,000 千元，本公司直接持有其 85% 的股权。电控阳光负责开发建设北

京酒仙桥危改项目。报告期末该公司总资产 116,857 千元,净资产 39,488 千元,2011 年实现净利润-2,080 千元。

(5) 北京东光兴业科技发展有限公司(以下简称:“东光兴业”),注册资本 2,000 千元,本公司直接持有其 80%的股权,直接和间接共持有其 100%的股权。东光兴业负责开发建设北京酒仙桥科研培训中心项目。报告期末该公司总资产 491,977 千元,净资产 426 千元,2011 年实现净利润-905 千元。

(6) 北京瑞阳嘉和物业管理有限公司(以下简称:“瑞阳嘉和”),注册资本 139,500 千元,本公司直接持有其 51%的股权。瑞阳嘉和负责经营北京通州商业项目。报告期末该公司总资产 474,045 千元,净资产 154,572 千元,2011 年实现主营业务收入 43,794 千元,主营业务利润 30,285 千元,净利润 8,423 千元。

(7) 北京道乐科技发展有限公司(以下简称:“道乐科技”),注册资本 95,000 千元,本公司直接持有其 51.03%的股权。道乐科技负责开发建设并经营北京北苑科创大厦项目。报告期末该公司总资产 298,843 千元,净资产 93,369 千元,2011 年实现主营业务收入 29,137 千元,主营业务利润 16,184 千元,净利润 1,022 千元。

(8) 北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下简称:“北京瑞景”),注册资本 300,000 千元,本公司直接持有其 55%的股权。北京瑞景负责运营北京 A-Z Town 商业楼项目。报告期末该公司总资产 955,064 千元,净资产 303,235 千元,2011 年实现主营业务收入 68,264 千元,主营业务利润 37,532 千元,净利润 5,922 千元。

(9) 北京新瑞阳光房地产开发有限公司,注册资本 230,000 千元,本公司直接持有其 90%的股权,直接和间接共持有其 100%的股权。报告期末该公司总资产 234,257 千元,净资产 233,816 千元,2011 年实现净利润 17 千元。

(10) 北京宏诚展业房地产开发有限公司(以下简称:“宏诚展业”),注册资本 10,000 千元,本公司直接持有其 80%的股权,直接和间接共持有其 100%的股权。报告期末该公司总资产 32,301 千元,净资产 9,231 千元,2011 年实现净利润 15,871 千元。

(11) 天津阳光滨海房地产开发有限公司(以下简称:“天津滨海”),注册资本 50,000 千元,本公司直接持有其 90%的股权,直接和间接共持有其 100%的股权。天津滨海负责开发建设天津万东小马路项目。报告期末该公司总资产 84,529 千元,净资产-36,140 千元,2011 年实现主营业务收入 44,493 千元,主营业务利润-1,590 千元,净利润 9,268 千元。

(12) 成都紫瑞新丽商贸有限公司(以下简称:“成都紫瑞”),注册资本 150,000 千元,本公司间接持有其 55%的股权。成都紫瑞负责运营成都 A-Z Town 商业楼项目。报告期末该公司总资产 549,861 千元,净资产 175,871 千元,2011 年实现主营业务收入 41,154 千元,主营业务利润 24,696 千元,净利润 11,415 千元。

(13) 北京上东房地产经纪有限公司(以下简称:“上东经纪”),注册资本 1,000 千元,本公司直接持有其 85%的股权,直接和间接共持有其 100%的股

权。上东经纪主要负责北京阳光上东项目的销售管理。报告期末该公司总资产 23,031 千元，净资产 28 千元，2011 年实现净利润-5 千元。

(14) 北京瑞丰阳光投资有限公司（以下简称：“北京瑞丰”），注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 686,256 千元，净资产-28,054 千元，2011 年实现净利润-15,570 千元。

(15) 北京瑞金阳光投资有限公司（以下简称：“北京瑞金”），注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 372,106 千元，净资产 9,463 千元，2011 年实现净利润-510 千元。

(16) 北京艺力设计工程有限公司，注册资本 10,000 千元，本公司直接持有其 90% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 651,173 千元，净资产 314,396 千元，2011 年实现主营业务收入 94,650 千元，主营业务利润 41,643 千元，净利润 18,567 千元。

(17) 北京荣合阳光物业管理有限公司，注册资本 5,000 千元，本公司直接持有其 20% 的股权，直接和间接共持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 4,747 千元，净资产 4,747 千元，2011 年实现净利润-56 千元。

(18) 北京新业阳光商业管理有限公司（以下简称：“北京新业商业”），注册资本 2,000 千元，本公司直接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 10,379 千元，净资产 10,094 千元，2011 年实现净利润-1,051 千元。

(19) 天津阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 14,190 千元，净资产 5,566 千元，2011 年实现主营业务收入 6,480 千元，主营业务利润-699 千元，净利润-6,072 千元。

(20) 北京阳光瑞景企业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 9,074 千元，净资产-338 千元，2011 年实现净利润-1,520 千元。

(21) 青岛阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 2,824 千元，净资产 808 千元，2011 年实现净利润 13 千元。

(22) 石家庄阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,399 千元，净资产 996 千元，2011 年实现净利润 2 千元。

(23) 郑州阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,346 千元，净资产 890 千元，2011 年实现净利润 8 千元。

(24) 沈阳阳光瑞景商业管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,218 千元，净资产 885 千元，2011 年实现净利润 3 千元。

(25) 西安光华瑞景投资管理有限公司，注册资本 1,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 1,327 千元，净资产 1,150 千元，

2011 年实现净利润-5 千元。

(26) 北京阳光优食餐饮有限公司，注册资本 100 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 97 千元，净资产 97 千元，2011 年实现净利润-2 千元。

(27) 北京潞城阳光房地产开发有限公司，注册资本 30,000 千元，本公司直接持有其 95% 的股权。报告期末该公司总资产 27,907 千元，净资产 27,907 千元，2011 年实现净利润-735 千元。

(28) 北京潮县风度房地产开发有限公司)，注册资本 50,000 千元，本公司间接持有其 80% 的股权。报告期末该公司总资产 48,894 千元，净资产 48,737 千元，2011 年实现净利润-825 千元。

(29) 成都阳光上东置业有限公司，注册资本 110,000 千元，本公司间接持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 372,361 千元，净资产 109,816 千元，2011 年实现净利润 4 千元。

(30) 上海坚峰投资发展有限公司，注册资本 5,000 千元，本公司间接持有其 72.2% 的股权。报告期末该公司总资产 189,001 千元，净资产 159,001 千元，2011 年实现净利润-2 千元。

(31) 成都锦尚置业有限公司（以下简称：“成都锦尚”），注册资本 50,000 千元，本公司间接持有其 50.54% 的股权。成都锦尚负责开发建设锦尚项目。报告期末该公司总资产 781,394 千元，净资产 263,404 千元，2011 年实现净利润-6,572 千元。

#### 5、主要参股公司的经营情况及业绩分析

(1) 沈阳世达物流有限责任公司（以下简称：“世达物流”），注册资本 202,700 千元，本公司直接持有其 44% 的股权。报告期末该公司总资产 245,339 千元，净资产 120,469 千元，2011 年实现净利润-19,569 千元。

(2) 天津友谊新资商贸有限公司（以下简称：“友谊新资”），注册资本 531,770 千元，本公司间接持有其 10% 的股权。报告期末该公司总资产 1,021,794 千元，净资产 671,060 千元，2011 年实现净利润-15,988 千元。

(3) 天津光明新丽商贸有限公司（以下简称：“光明新丽”），注册资本 300,000 千元，本公司间接持有其 10% 的股权。报告期末该公司总资产 1,538,117 千元，净资产 742,025 千元，2011 年实现净利润-17,707 千元。

(4) 天津津汇远景贸易有限公司（以下简称：“津汇远景”），注册资本 300,000 千元，本公司间接持有其 10% 的股权。报告期末该公司总资产 895,578 千元，净资产 392,111 千元，2011 年实现净利润-39,568 千元。

(5) 天津紫金新嘉商贸有限公司（以下简称：“紫金新嘉”），注册资本 300,000 千元，本公司间接持有其 10% 的股权。报告期末该公司总资产 986,996 千元，净资产 513,046 千元，2011 年实现净利润-33,887 千元。

(6) 天津建设新汇商贸有限公司（以下简称：“建设新汇”），注册资本 300,000 千元，本公司间接持有其 10% 的股权。报告期末该公司总资产 1,030,931 千元，净资产 235,004 千元，2011 年实现净利润-48,524 千元。

(7) 北京汉博阳光商业管理有限公司，注册资本 10,000 千元，2011 年 4 月由本公司之子公司北京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。北京新业商业直接持有其 50% 的股权，本公司间接持有其持有 50% 股权。报告期末该公司总资产 1,455 千元，净资产 1,266 千元，2011 年实现净利润 266 千元。

(8) 天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司，注册资本 50,000 千元，于 2011 年 7 月由本公司之子公司北京瑞丰与天津德然商贸有限公司共同出资成立，其中北京瑞丰直接持有其 30% 股权，本公司间接持有其 30% 股权。报告期末该公司总资产 1,177,340 千元，净资产 48,463 千元，2011 年实现净利润-1,536 千元。

#### 6、报告期内及报告期末至报告披露日公司控股子公司取得情况

(1) 北京瑞菱阳光商业管理有限公司，注册资本 10,000 千元，2011 年 8 月由本公司之子公司北京瑞丰出资设立，并持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 10,992 千元，净资产 9,953 千元，2011 年实现净利润-47 千元。

(2) 北京高华瑞丰投资有限公司，注册资本 10,000 千元，2011 年 7 月由本公司之子公司北京瑞丰出资设立，并持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 9,999 千元，净资产 9,999 千元，2011 年实现净利润-1 千元。

(3) 北京阳光尚颂商业管理有限公司，注册资本 10,000 千元，2011 年 9 月由本公司之子公司北京瑞丰出资设立，并持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 10,001 千元，净资产 9,996 千元，2011 年实现净利润-4 千元。

(4) 青岛瑞诚商贸有限公司，注册资本 5,000 千元，2011 年 8 月由本公司之子公司北京瑞丰出资设立，并持有其 100% 的股权。报告期末该公司总资产 107,940 千元，净资产 4,940 千元，2011 年实现净利润-60 千元。

(5) 上海尚东资产管理有限公司，注册资本 5,000 千元，2012 年 1 月由本公司之子公司北京瑞金和宏诚展业出资设立，本公司间接持有其 100% 的股权。

(6) 天津瑞尚投资有限公司，注册资本 10,000 千元，2012 年 3 月由本公司及本公司之子公司星泰公司出资设立，本公司直接和间接持有其 100% 的股权。

(7) 西安上东房地产开发有限公司，注册资本 20,000 千元，2012 年 3 月由本公司之子公司北京瑞丰和宏诚展业出资设立，本公司间接持有其 100% 的股权。

(8) SOL ORIENTAL INTERNATIONAL RETAIL CONSULTING CO.，注册资本 600 千欧元，2012 年 1 月由本公司之子公司北京瑞金出资设立，并持有其 100% 的股权。

#### 7、报告期内及报告期末至报告披露日公司控股子公司处置情况

(1) 公司和公司全资子公司天津阳光滨海房地产开发有限公司（以下简称“天津滨海”）以现金 3,190 万元向首创朝阳房地产发展有限公司（以下简称“首创朝阳”）出售合计持有的青岛阳光滨海置业有限公司（以下简称“青岛滨海”）100% 股权。该股权转让于 2011 年 12 月 8 日完成工商变更登记手续。

(2) 公司以现金 1,102 万元向首创朝阳出售合计持有青岛千千树置业有限

公司（以下简称“千千树”）100%股权。该股权转让于2011年12月8日完成工商变更登记手续。

（3）公司和公司全资子公司宏诚展业以现金6,835万元向首创朝阳出售合计持有的烟台阳光新业房地产开发有限公司100%股权。该股权转让于2011年12月26日完成工商变更登记手续。

（4）公司和公司全资子公司宏诚展业以现金5,000万元向首创朝阳出售合计持有的烟台阳光骊都房地产开发有限公司100%股权。该股权转让于2011年12月26日完成工商变更登记手续。

（5）公司和公司全资子公司宏诚展业以现金7,450万元向首创朝阳出售合计持有的烟台阳光骊臻房地产开发有限公司100%股权。该股权转让于2011年12月26日完成工商变更登记手续。

（6）本年度，公司注销了控股子公司烟台阳光骊锦房地产开发有限公司和烟台阳光嘉鑫房地产开发有限公司，清算和注销手续均于2011年12月办理完毕。

（7）北京京投阳光房地产开发有限公司（以下简称：“京投阳光”），本公司原间接持有其60%的股权。2011年11月24日，京投阳光另一股东北京京投置地房地产有限公司单方将京投阳光的注册资本由1,000万元人民币增加至4,000万元人民币，北京京投置地房地产有限公司持股比例增加至85%，本公司间接持股比例降低至15%。

2012年3月9日，北京京投置地房地产有限公司单方将京投阳光的注册资本由4000万元人民币增加至24,000万元人民币，北京京投置地房地产有限公司持股比例增加至97.5%，本公司间接持股比例降低至2.5%。

8、公司不存在控制下的特殊目的主体。

（二）公司未来发展的展望

1、公司未来发展

公司未来将继续实施“成为中国领先的商业地产集团”的发展战略，以商业地产为主，差异化开发业务为辅，并同时积极拓展支持主业的管理服务、电子商务、地产金融等新业务，不断扩大业务规模，提高行业地位，回报股东。

公司未来业务发展的关键在于夯实资本平台，拓宽融资渠道，加强投资能力。因此公司未来将继续探讨尝试各种与地产业务相关的各种金融产品的应用，并力图有所突破。

公司还将继续人才培养和运营体系发展建设。公司将继续投资，对公司业务骨干进行专业、管理、个人素质等方面的培训。同时，就公司业务流程、管理流程、内控体系完善发展上，公司将继续与国内外优秀咨询机构合作，学习同行业先进经验，通过组织与管理体系的不断拉升，打造公司的核心竞争力。

2、公司2012年经营发展计划

2012年，公司将继续坚持稳健的财务策略，努力提高资产周转效率，合理高效地配置资源，抓住机遇扩展商业规模，进一步提升公司在商业地产领域的品牌和专业优势。

### (1) 持续业务创新、强化品牌推广

持续公司在商业地产项目改造运营、商业管理服务输出业务领域的探索和创新，总结成熟经验模式。同时，强化品牌推广工作，提升品牌与业务、品牌与消费者的关联度，持续推进品牌在商业地产、金融投资、零售商业领域的影响力。

### (2) 积极推进内部控制建设

建立更为规范、健全、完善的内部控制管理体系，有效执行各项内控管理制度，并针对宏观环境、政策法规的变化，及时对内控体系进行完善和补充，为公司财务、战略、经营目标的实现提供合理保障。

### (3) 加强团队、人才培养

通过搭建与公司商业模式及业务特点相匹配的“人力效能体系”，完善基于“效能提升”为导向的组织及人才配置、评价、发展及绩效考评体系。继续加强项目管理团队、商业管理团队和投资管理团队的建设，实现能力、团队的完美业务配合及理念融合。

### (4) 积极开拓新项目

继续扩大商业地产持有规模，拓展商业管理服务输出等新型业务，同时积极开发支持商业地产主业的综合类项目，各业务互为支持与补充，进一步完善公司业务类型。

### (5) 融资工作

加强资本市场运作能力，深化与银行、信托等金融机构的合作，研究与创新商业地产融资模式，优化财务资源配置，控制财务风险。

## 二、公司报告期内的投资情况

### (一) 报告期内非募集资金投资重大项目、项目进度及收益情况

#### 1、住宅项目

##### (1) 北京阳光上东项目

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

一期（C1、C2、B 区）建筑面积约 27.3 万平方米（住宅可售面积约 19.65 万平方米，底商可售面积约 1.8 万平方米），已分别于 2004 年、2005 年竣工。截至 2011 年 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 99.61%，底商部分累计签约率 70.45%。2011 年住宅部分实现销售收入 57,272 千元，底商部分实现销售收入 41,550 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 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 99.57%，底商部分累计签

约率 61.83%。2011 年住宅部分实现销售收入 15,563 千元，底商部分实现销售收入 4,229 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 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 80.8%，2011 年住宅部分实现销售收入 95,762 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 12 月 31 日，公寓项目累计签约率 91.33%，2011 年实现销售收入 41,037 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 12 月 31 日，住宅部分累计签约率 99.56%，2011 年实现销售收入 44,493 千元。

## （3）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 12 月 31 日，该项目尚处于动迁前期准备阶段。

## 2、商业项目

### （1）北京阳光大厦项目

项目位于北京市西城区西直门外大街 112 号，由公司控股子公司阳光苑公司负责开发建设和经营。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 12 月 31 日，项目整体出租率 100%，2011 年实现租赁收入 46,479 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 12 月 31 日，项目整体出租率 100%，2011 年实现租赁收入 43,794 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 12 月 31 日，项目整体出租率 100%，2011 年实现租赁收入 29,137 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 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，2011 年底竣工。

#### (5) 北京 A-Z Town 商业楼项目

项目位于北京市朝阳区朝阳路十里堡 1 号，由公司控股子公司北京瑞景负责经营。项目总建筑面积约 8.7 万平方米，可租面积约 4.15 万平米，主要承租人为华堂商场。项目已于 2010 年 1 月 21 日开业。截至 2011 年 12 月 31 日，项目整体出租率 100%，2011 年实现租赁收入 67,556 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 12 月 31 日，项目整体出租率 100%，2011 年实现租赁收入 41,154 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，此项目预计于 2012 年 4 月底开工。

三、普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司 2011 年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。

### 四、董事会工作情况

#### (一) 报告期内董事会会议情况及决议内容

2011 年度，公司董事会共召开了十五次会议，具体情况如下：

(1) 2011 年 2 月 25 日，公司召开第六届董事会 2011 年第一次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2011 年 2 月 26 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(2) 2011 年 4 月 1 日，公司召开第六届董事会第五次会议，本次会议决议公告刊登在 2011 年 4 月 2 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(3) 2011 年 4 月 28 日，公司召开第六届董事会 2011 年第二次临时会议，审议通过公司 2011 年第一季度报告。

(4) 2011 年 5 月 11 日，公司召开第六届董事会 2011 年第三次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2011 年 6 月 18 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(5) 2011 年 6 月 29 日，公司召开第六届董事会 2011 年第四次临时会议，本次会议决议公告刊登在 2011 年 6 月 30 日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(6) 2011年8月12日,公司召开第六届董事会2011年第五次临时会议,本次会议决议公告刊登在2011年8月13日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(7) 2011年8月24日,公司召开第六届董事会第六次会议,审议通过公司2011年半年度报告。

(8) 2011年9月7日,公司召开第六届董事会2011年第六次临时会议,本次会议决议公告刊登在2011年9月8日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(9) 2011年9月16日,公司召开第六届董事会2011年第七次临时会议,本次会议决议公告刊登在2011年9月17日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(10) 2011年9月23日,公司召开第六届董事会2011年第八次临时会议,本次会议决议公告刊登在2011年9月24日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(11) 2011年10月14日,公司召开第六届董事会2011年第九次临时会议,本次会议决议公告刊登在2011年10月15日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(12) 2011年10月26日,公司召开第六届董事会2011年第十次临时会议,本次会议决议公告刊登在2011年10月27日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(13) 2011年10月28日,公司召开第六届董事会2011年第十一次临时会议,审议通过公司2011年第三季度报告。

(14) 2011年11月29日,公司召开第六届董事会2011年第十二次临时会议,本次会议决议公告刊登在2011年11月30日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

(15) 2011年12月23日,公司召开第六届董事会2011年第十三次临时会议,本次会议决议公告刊登在2011年12月24日《证券时报》、《中国证券报》及《上海证券报》。

## (二) 董事会对股东大会决议的执行情况

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

## (三) 董事会审计委员会的履职情况汇总报告

2011年,公司审计委员会根据中国证监会的有关规定、公司章程、《董事会审计委员会实施细则》以及《审计委员会年度审计工作规程》,对公司年度审计工作的履行监督职能。

报告期内,审计委员会共召开五次会议,具体情况如下:

(1) 2011年1月19日第六届董事会审计委员会第十一次会议，与会计师就2010年年度审计工作进行了沟通，并审议通过2010年年度审计工作计划。

(2) 2011年3月28日第六届董事会审计委员会第十二次会议，审议通过公司2010年度财务报告初稿、公司内控自我评价报告、续聘普华永道中天会计师事务所有限公司担任公司2011年年度审计机构的议案。

(3) 2011年4月26日第六届董事会审计委员会第十三次会议，审议通过公司2011年第一季度财务报告初稿。

(4) 2011年8月19日第六届董事会审计委员会第十四次会议，审议通过公司2011年半年度财务报告初稿。

(5) 2011年10月25日第六届董事会审计委员会第十五次会议，审议通过公司2011年第三季度财务报告初稿。

在公司2011年度审计进行过程中，审计委员会与会计师保持沟通并督促审计工作进展。2012年2月7日第六届董事会审计委员会第十六次会议，与会计师就2012年年度审计工作进行了沟通，并审议通过2011年年度审计工作计划。2011年4月16日第六届董事会审计委员会第十七次会议，审议通过公司2011年度财务报告初稿、公司内控自我评价报告、续聘普华永道中天会计师事务所有限公司担任公司2012年年度审计机构的议案。

#### (四) 董事会提名与薪酬考核委员会的履职情况汇总报告

报告期内，提名与薪酬考核委员会共召开二次会议，具体情况如下：

(1) 2011年1月19日第六届董事会提名与薪酬考核委员会第七次会议，审议通过关于聘请公司董事会秘书的议案和公司高级管理人员2010年度工作情况的考核结果。

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

截至本报告披露日，提名与薪酬考核委员会共召开二次会议，具体情况如下：

(1) 2012年1月5日，第六届董事会提名与薪酬考核委员会第九次会议，审议通过公司高级管理人员2011年度工作情况的考核结果。

(2) 2012年4月16日，第六届董事会提名与薪酬考核委员会第十次会议，对2011年度报告第五节披露的公司董事、监事和高级管理人员年度薪酬发表了审核意见，认为上述披露信息真实、准确、完整。

#### (五) 公司建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

为建立规范健全的内部控制制度，及时发现、防范公司经营管理中存在的风险，提高公司经营管理水平和风险防范能力，促进公司长期可持续发展，根据证监会、深圳证券交易所、广西证监局的相关要求，按照财政部等五部委联合下发的《企业内部控制基本规范》及其配套指引、相关法律法规的规定，结合公司实际情况，公司于2012年3月29日制订了《内部控制规范实施工作方案》，对公

司 2012 年度的内部控制建设和规范工作进行了全面部署。

#### 五、本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案

本公司 2011 年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

#### 公司最近三年现金分红情况表

单位：千元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属于 上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市 公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2010 年	0	435,392	0%	435,392
2009 年	32,139	267,090	12.03%	267,090
2008 年	0	28,326	0%	28,326
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)				13.19%

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

#### 七、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司已于 2010 年制定了公司《内幕信息知情人登记制度》。报告期内，公司根据监管机构的要求，对《内幕信息知情人登记制度》进行了修订，并更名为《内幕信息知情人登记管理制度》。经核查，公司未发现有内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，也不存在因违反内幕信息及知情人管理制度涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情况。

## 第九节 监事会报告

监事会作为公司的监督机构，根据《公司法》和国家有关法律、法规以及《公司章程》的有关规定，认真履行监督职责，在 2011 年主要完成了下列工作：

一、报告期内，公司监事会共召开了四次监事会议，具体情况如下：

1、2011 年 4 月 1 日第六届监事会第十次会议，审议通过公司 2010 年度监事会报告、2010 年度报告及其摘要、2010 年度财务决算报告、监事会对公司 2010 年运作情况的独立意见、公司 2010 年度内部控制自我评价报告。

2、2011 年 4 月 28 日第六届监事会第十一次会议，审议通过监事会对公司 2011 第一季度报告出具的审核意见。

3、2011 年 8 月 24 日第六届监事会第十二次会议，审议通过监事会对公司 2011 半年度报告出具的审核意见。

4、2011 年 10 月 28 日第六届监事会第十三次会议，审议通过监事会对公司 2011 第三季度报告出具的审核意见。

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

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

2、负责本公司 2011 年度审计的普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司 2011 年度财务报表出具了标准无保留意见的审计报告。本监事会认为，财务报告真实反映了本公司的财务状况和经营成果。

3、公司最近一次募集资金实际投入项目与承诺投入项目完全一致。

4、公司 2011 年度发生的收购、出售资产事项，交易价格公平，无损害公司利益情况。

5、公司 2011 年度发生的关联交易事项，交易价格公平，无损害公司利益情况。

## 第十节 重要事项

### 一、报告期内公司重大诉讼、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》、《民事诉讼状》副本等文件。原告北海大西南投资股份有限公司诉讼请求：

- 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。

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。

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。

2011年12月28日，四川省高级人民法院依法做出一审判决（民事判决书（2011）川民初字第4号），驳回北海大西南投资股份有限公司的诉讼请求，案件受理费821,800元，由北海大西南投资股份有限公司承担。一审判决后，北海大西南投资股份有限公司未在法定十五日上诉期间提出上诉，本案一审判决已依法生效。

### 二、报告期内公司未发生破产重组相关事项。

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

### 四、报告期内公司未发生企业合并事项

#### （一）报告期内公司资产出售事项

##### 1、出售东光兴业 100%股权

2011年10月26日，公司第六届董事会2011年第十次临时会议审议通过，本公司和公司全资子公司北京瑞丰以现金23,000万元向中国食品发酵工业研究院出售合计持有的东光兴业100%股权。

本次交易以资产评估报告的评估价值为定价依据，根据评估结果，截至2011年7月31日，该项资产的账面价值为18,911.88万元，评估价值为41,711.88万元。经交易双方友好协商，确定交易价格。股权转让款为23,000万元。经公司财务部门测算，本项交易所产生的利润预计为22,898.61万元。

本次交易已获2011年11月11日公司2011年第四次临时股东大会批准。截

止本报告披露日，本次股权转让有关交接手续正在办理过程中。

## 2、出售青岛阳光滨海置业有限公司等五家公司 100%股权

2011年10月14日，第六届董事会2011年第九次临时会议审议通过，本公司拟将直接和间接持有的100%股权的青岛阳光滨海置业有限公司（以下简称：“青岛滨海”）、青岛千千树置业有限公司（以下简称：“千千树”）、烟台阳光新业房地产开发有限公司（以下简称：“烟台新业”）、烟台阳光骊都房地产开发有限公司（以下简称：“烟台骊都”）、烟台阳光骊臻房地产开发有限公司（以下简称：“烟台骊臻”）的全部股权出售给关联方首创朝阳房地产发展有限公司，股权转让价款合计23,577万元。

本次交易以资产评估报告的评估价值为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格。根据评估结果，青岛滨海、千千树、烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻经评估的全部股权价值分别为3,183.01万元、1,098.81万元、6,831.56万元、4,995.76万元、7,448.87万元，经交易各方协商并确认，青岛滨海、千千树、烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻100%的股权转让价款分别为3,190万元、1,102万元、6,835万元、5,000万元、7,450万元，五家目标公司股权转让款共计23,577万元。

本次交易已获2011年11月7日公司2011年第三次临时股东大会批准。青岛滨海、千千树于2011年12月8日、烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻于2011年12月26日办理完毕全部股权转让工商变更登记手续。本次交易股权转让产生的利润为1125.8万元。

（二）报告期内其他资产收购事项，参见本节六（三）。

五、报告期内，公司尚未制订和实施股权激励计划。

## 六、报告期内发生的重大关联交易事项

（一）公司未发生日常关联交易事项。

（二）公司出售资产的关联交易事项，参见本节四（一）2。

（三）公司收购资产的关联交易事项

### 1、受让世达物流14%股权

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

本次交易以资产评估报告的评估价值为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格。根据《评估报告》，截止2010年6月30日，世达物流的全部股东权益价值为175,354.10千元，Guthrie (Shenyang) 持有世达物流14%股权评估值为24,549.60千元。因此根据评估结果，经双方协商，本公司受让世达物流14%的股权的最终交易价格为23,100千元。增持世达物流股权将能够改善世达物流公司治理结构，加强本公司对世达物流的控制经营能力，有利于公司更好地托管世达物流项目资产，提升项目盈利能力。

本次交易已获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》。世达物流股权转让已于2011年4月21日办理完毕工商登记变更手续。

### （三）对外投资的关联交易

#### 1、与Reco Shine共同对北京瑞景进行增资

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

本次交易已获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2011年2月20日签署了《增资协议》；截至本报告披露日，北京瑞景增资有关手续尚在办理过程中。

#### 2、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》。光明新丽增资于2012年2月27日完成工商登记变更手续。

### （四）公司与关联方发生的债权债务往来或担保事项

#### 1、为友谊新资提供担保

参见本节七（二）2（1）。

### （五）公司控股股东及其他关联方占用本公司资金情况

普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司与控股股东及其他关联方占用资金情况出具了《关于阳光新业地产股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况专项报告》（普华永道中天特审字(2012)第 541 号）。

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

普华永道中天特审字(2012)第 541 号

(第一页, 共二页)

阳光新业地产股份有限公司董事会:

我们审计了阳光新业地产股份有限公司(以下简称“阳光新业公司”)的财务报表,包括 2011 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2011 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注,并于 2012 年 4 月 20 日出具了报告号为普华永道中天审字(2012)第 10055 号的标准无保留意见审计报告。财务报表的编制是阳光新业公司管理层的责任,我们的责任是在按照中国注册会计师审计准则实施审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在对上述财务报表实施审计的基础上,我们对后附的截至 2011 年 12 月 31 日止年度阳光新业公司控股股东及其他关联方占用资金情况表(以下简称“情况表”)执行了有限保证的鉴证业务。

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

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

根据我们的工作程序, 我们没有发现后附由阳光新业公司编制的截至**2011年12月31日**止年度控股股东及其他关联方占用资金情况表所载资料与我们审计财务报表时所审核的会计资料及财务报表中所披露的相关内容在重大方面存在不一致的情况。

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

附件: 阳光新业地产股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况表

普华永道中天  
会计师事务所有限公司

注册会计师

罗占恩

中国•上海市  
2012年4月20日

注册会计师

徐 涛

阳光新业地产股份有限公司

控股股东及其他关联方占用资金情况表附件

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2011年期初占用资金余额	2011年度占用累计发生金额	2011年度偿还累计发生金额	2011年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
大股东、实际控制人及其附属企业	无	不适用	不适用	-	-	-	-	不适用	不适用
上市公司的子公司及其附属企业，关联自然人及其控制的法人	无	不适用	不适用	-	-	-	-	不适用	不适用
其他关联方及其附属企业	天津紫金新嘉商贸有限公司(以下简称“紫金新嘉”)	联营企业	其他应收款	2,172	8,500	(8,086)	2,586	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	经营性(i)
	天津友谊新资商贸有限公司(以下简称“友谊新资”)	联营企业	其他应收款	1,089	5,889	(6,065)	913		经营性(i)
	天津光明新丽商贸有限公司(以下简称“光明新丽”)	联营企业	其他应收款	450	16,560	(16,112)	898		经营性(i)
	天津津汇远景贸易有限公司(以下简称“津汇远景”)	联营企业	其他应收款	5,248	14,247	(19,038)	457		经营性(i)
	天津建设新汇商贸有限公司(以下简称“建设新汇”)	联营企业	其他应收款	3,153	10,262	(13,415)	-		经营性(i)
	天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司(以下简称“天津杨柳青”)	联营企业	其他应收款	-	347,744	-	347,744	项目开发款	经营性(ii)
	北京首创朝阳房地产发展有限公司(以下简称“首创朝阳”)	其他关联方	其他应收款	-	235,770	(50,000)	185,770	应收股权转让款	经营性(iii)

阳光新业地产股份有限公司

控股股东及其他关联方占用资金情况表附件

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2011年期初占用资金余额	2011年度占用累计发生金额	2011年度偿还累计发生金额	2011年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
其他关联方及其附属企业	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”)	其他关联方	其他应收款	274,981	-	(16,365)	258,616	资金往来	经营性(iv)
	烟台阳光骊都房地产开发有限公司(以下简称“烟台阳光骊都”)	其他关联方	其他应收款	161,838	48,893	-	210,731	资金往来	经营性(iv)
	烟台阳光骊臻房地产开发有限公司(以下简称“烟台阳光骊臻”)	其他关联方	其他应收款	207,456	-	(51,783)	155,673	资金往来	经营性(iv)
	青岛阳光滨海置业有限公司(以下简称“青岛阳光滨海”)	其他关联方	其他应收款	347,461	-	(347,461)	-	资金往来	经营性(iv)
	青岛千千树置业有限公司(以下简称“青岛千千树”)	其他关联方	其他应收款	217,350	-	(217,350)	-	资金往来	经营性(iv)
小计				1,221,198	687,865	(745,675)	1,163,388		
总计				1,221,198	687,865	(745,675)	1,163,388		

## 阳光新业地产股份有限公司

### 控股股东及其他关联方占用资金情况表附件

截至 2011 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

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

于 2011 年 12 月 31 日, 本集团应收委托方 2011 年尚未结算之项目管理、商业策划及资产交易服务款项合计 4,854 千元。截至本报告日, 上述款项仍在结算过程中。

- (ii) 根据本集团与天津市德然商贸有限公司(以下简称“天津德然”)签署的合作协议, 本集团和天津德然按照在天津杨柳青的股东权益比例向天津杨柳青提供项目开发款。于2011年12月31日, 本集团已经向天津杨柳青提供了347,744千元项目开发款。

- (iii) 根据本公司与首创朝阳签署的股权转让协议, 本公司以 235,770 千元的价格向其转让青岛阳光滨海、青岛千千树、烟台阳光新业、烟台阳光骊都及烟台阳光骊臻(以下五家公司合称“山东目标公司”)100%的股权。于 2011 年 12 月 31 日, 尚有 185,770 千元股权转让款未收回。截至本报告日, 上述款项仍在结算过程中。

- (iv) 于 2011 年 1 月 1 日, 山东目标公司为本公司的全资控股子公司, 本公司向山东目标公司提供的项目开发款期初余额为 1,209,086 千元。本年处置山东目标公司后, 首创朝阳持有山东目标公司 100%的股权。截至股权处置日, 本公司向山东目标公司提供的项目开发款余额为 1,129,864 千元, 按照本集团与首创朝阳签署的股权转让协议, 上述项目开发款应在山东目标公司股权转让的工商变更登记当日由首创朝阳筹集资金并通过山东目标公司偿还本公司。于 2011 年 12 月 31 日, 本公司累计收到偿还的资金 504,844 千元, 剩余 625,020 千元尚未收回。截至本报告报出日, 已经收到其中的 550,000 千元, 剩余 75,020 千元款项仍在结算中。

本情况表由本公司董事会于2012年4月20日批准报出。

企业负责人: 唐军

主管会计工作的负责人: 杨宁

会计机构负责人: 苏坤

## 七、公司重大经济合同及其履行情况

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

### (二) 重大担保事项

#### 1、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12月31日,该笔借款账面余额为77,000千元。

(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,北京瑞景将以其持有北京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12月31日,该笔借款账面余额为247,500千元。

(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北京东光兴业科技发展有限公司(以下简称:“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,实际借款发生额156,392千元,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12月31日,该笔借款账面余额为156,392千元。

(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,其中20,000千元借款期限自2011年5月13日至2012年3月13日,30,000千元借款期限自2011年5月13日至2012年5月12日。截至2011年12月31日,该笔借款账面余额为50,000千元。2012年3月13日该笔借款20,000千元已归还。

(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。截至 2011 年 12 月 31 日,该笔借款账面余额为 150,000 千元。

(6) 2011 年 9 月 23 日,第六届董事会 2011 年第八次临时会议,同意本公司全资子公司星泰公司以其持有的位于北京市朝阳区东四环北路 2 号 3101、3102、3103、3105 号房产及所分摊的土地使用权为另一全资子公司艺力设计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 2,000 万元借款提供抵押担保,借款期限 1 年,利率为基准利率上浮 10%。相关借款和抵押合同已于 2011 年 9 月 22 日签订,实际放款日期为 2011 年 9 月 26 日,实际借款发生额 20,000 千元,其中 500 万元借款期限自 2011 年 9 月 26 日至 2012 年 3 月末,1,500 万元借款期限自 2011 年 9 月 26 日至 2012 年 9 月 21 日。截至 2011 年 12 月 31 日,该笔借款账面余额为 20,000 千元。2012 年 3 月 12 日该笔借款 500 万元已归还。

## 2、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 12 月 31 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 169,063 千元,借款期限自 2011 年 2 月 21 日至 2015 年 12 月 31 日。截至 2011 年 12 月 31 日,该笔借款账面余额为 169,063 千元。

(3) 2012 年 2 月 27 日,第六届董事会 2012 年第一次临时会议及 2012 年 3 月 16 日公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过,同意本公司按在世达物流的持股比例(44%)为世达物流通过中国工商银行上海外滩支行向新资房地产开发

(上海)有限公司申请本金数额共计人民币 20,000 千元的委托贷款提供连带保证责任担保。贷款期限为六(6)个月; 贷款利率为《委贷合同》签署之时中国人民银行公布的半年期(含半年)金融机构人民币贷款基准利率(年利率)上浮 10%。相关借款及保证合同已于 2012 年 3 月 1 日签订, 实际借款发生额为 5,000 千元, 借款期限自 2012 年 3 月 1 日至 2012 年 8 月 31 日。截至本报告披露日, 该笔借款账面余额为 5,000 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 12 月 31 日, 该笔借款账面余额为 21,600 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 12 月 31 日, 该笔借款账面余额为 140,800 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 5 月 29 日至 2011 年 5 月 28 日, 根据销售进度还款。实际借款发生额 200,000 千元。该笔借款已于 2011 年 6 月初全部归还。

(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 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 150,000 千元, 借款期限自 2010 年 7 月 5 日至 2018 年 12 月 4 日。截至 2011 年 12 月 31 日, 该笔借款账面余额为 131,000 千元。

### 4、按揭担保

截至 2011 年 12 月 31 日, 星泰公司、风度公司、阳光苑公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保余额分别为 319,837 千元、2,126 千元、2,592 千元。上述阶段性担保是商品房承购人在其未办理完所购房产的相关产权

手续前,由上述公司以商品房承购人所购买的房产为抵押物或以公司自身名义为购房人所提供的担保,不会造成公司资产的重大损失。

#### 5、公司独立董事对公司对外担保情况发表了专项说明和独立意见

作为阳光新业地产股份有限公司独立董事,我们经过认真核查,对公司 2011 年度对外担保情况发表专项说明和独立意见如下:

截至 2011 年 12 月 31 日,公司(包括控股子公司)对外担保实际担保余额为 725,387.8 千元,占归属于母公司净资产的 28.62%。本年度公司新增的对外担保审批额度总计 220,000 千元,实际发生额总计 400,887.8 千元。报告期内,公司未发生为控股股东及其关联方提供担保的情况,发生为资产负债率超过 70%的对象提供担保的情况。

报告期内,公司共审批通过了 3 宗对外担保事项,具体情况如下:

(1)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。

(2)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。北京星泰房地产开发有限公司资产负债率超过 70%。

(3)2011 年 9 月 23 日,第六届董事会 2011 年第八次临时会议,同意本公司全资子公司星泰公司以其持有的位于北京市朝阳区东四环北路 2 号 3101、3102、3103、3105 号房产及所分摊的土地使用权为另一全资子公司艺力设计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 2,000 万元借款提供抵押担保,借款期限 1 年,利率为基准利率上浮 10%。

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

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

(三)报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

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

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	北京燕赵房地产开发有限公司（简称：“北京燕赵”）、首创置业股份有限公司（简称：“首创置业”）	自公司股权分置改革方案实施之日起 5 年内，北京燕赵、首创置业所持有的公司原非流通股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。	北京燕赵和首创置业上述承诺已于 2011 年 1 月 13 日履行期满。
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、公司聘任普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司进行了2001-2011年的财务审计工作。本报告期内公司支付会计师事务所的报酬为1,850千元。

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

#### 十一、公司接待调研及采访情况

公司根据深交所《上市公司公平信息披露指引》的要求，严格遵循公平信息披露的原则，没有发生差别对待、有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露非公开重大信息情况，公司所有股东均有平等机会获得公司所公告的全部信息。公司制定了信息披露备查登记制度，对接受或邀请特定对象的调研、沟通、采访等活动予以记载。2011年接待调研、沟通、采访活动如下：

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论内容及提供的资料
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

## 第十一节 财务报告

### 审计报告

普华永道中天审字(2012)第 10055 号

(第一页, 共二页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的阳光新业地产股份有限公司(以下简称“阳光新业公司”)的财务报表, 包括 2011 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2011 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是阳光新业公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1)按照企业会计准则的规定编制财务报表, 并使其实现公允反映;
- (2)设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为,上述阳光新业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了阳光新业公司**2011年12月31日**的合并及公司财务状况以及**2011年度**的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天  
会计师事务所有限公司

注册会计师

罗占恩

中国•上海市  
2012年4月20日

注册会计师

徐 涛

阳光新业地产股份有限公司

2011年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

资 产	附注	2011年12月31日 合并	2010年12月31日 合并	2011年12月31日 公司	2010年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五(1)	796,210	851,112	234,065	207,297
应收账款	五(2)	7,862	7,331	-	-
预付款项	五(3)	227,148	310,794	-	-
应收股利		-	-	720,323	720,323
其他应收款	五(4),十三(1)	1,268,087	84,798	2,836,910	2,887,465
存货	五(5)	1,487,074	2,789,414	-	-
其他流动资产		-	-	1,600	-
流动资产合计		3,786,381	4,043,449	3,792,898	3,815,085
非流动资产					
长期股权投资	五(6),十三(2)	340,185	300,699	828,753	956,583
投资性房地产	五(8)	1,998,691	2,055,179	-	-
固定资产	五(9)	24,401	25,737	286	299
无形资产	五(10)	16,169	16,722	-	-
商誉	五(11)	10,163	10,163	-	-
长期待摊费用		1,357	1,021	-	-
递延所得税资产	五(12)	79,299	9,173	1,646	-
非流动资产合计		2,470,265	2,418,694	830,685	956,882
资产总计		6,256,646	6,462,143	4,623,583	4,771,967

阳光新业地产股份有限公司

2011年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

负债及股东权益	附注	2011年12月31日 合并	2010年12月31日 合并	2011年12月31日 公司	2010年12月31日 公司
流动负债					
短期借款	五(14)	70,000	-	-	-
应付账款	五(15)	620,482	633,391	-	-
预收款项	五(16)	84,951	168,766	-	-
应付职工薪酬	五(17)	43,016	40,381	1	1
应交税费	五(18)	436,247	486,170	51	51
应付利息		2,523	1,591	-	-
应付股利	五(19)	1,546	202,120	1,546	7,317
其他应付款	五(20)	835,507	737,155	2,820,954	3,092,955
一年内到期的非流动 负债	五(21)	290,400	326,900	-	-
其他流动负债	五(22)	156,392	-	-	-
流动负债合计		2,541,064	2,596,474	2,822,552	3,100,324
非流动负债					
长期借款	五(23)	658,500	995,900	-	-
非流动负债合计		658,500	995,900	-	-
负债合计		3,199,564	3,592,374	2,822,552	3,100,324
股东权益					
股本	五(24)	749,913	749,913	749,913	749,913
资本公积	五(25)	537,937	537,937	609,753	609,753
盈余公积	五(26)	81,832	68,893	81,832	68,893
未分配利润	五(27)	1,165,054	1,004,941	359,533	243,084
归属于母公司股东权益 合计		2,534,736	2,361,684	1,801,031	1,671,643
少数股东权益	五(28)	522,346	508,085	-	-
股东权益合计		3,057,082	2,869,769	1,801,031	1,671,643
负债及股东权益总计		6,256,646	6,462,143	4,623,583	4,771,967

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 唐军

主管会计工作的负责人: 杨宁

会计机构负责人: 苏坤

阳光新业地产股份有限公司

2011年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2011年度 合并	2010年度 合并	2011年度 公司	2010年度 公司
一、营业收入	五(29)	806,492	3,042,347	-	-
减：营业成本	五(29)	(393,147)	(1,669,033)	-	-
营业税金及附加	五(30)	(115,288)	(403,917)	-	-
销售费用	五(31)	(71,430)	(111,896)	(1,265)	-
管理费用	五(32)	(151,551)	(107,124)	(5,247)	(4,808)
财务费用-净额	五(33)	(77,865)	(56,566)	(3,758)	1,707
资产减值转回/(损失)	五(34)	203,565	(3,167)	15	92
加：公允价值变动收益		-	-	-	-
投资收益	五(35),十三(3)	(6,784)	(22,245)	134,693	(8,683)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(23,534)	(25,605)	(136)	(8,683)
二、营业利润/(亏损)		193,992	668,399	124,438	(11,692)
加：营业外收入	五(36)	9,671	735	3,304	-
减：营业外支出	五(37)	(11)	(18,463)	-	-
其中：非流动资产处置损失		(3)	(133)	-	-
三、利润/(亏损)总额		203,652	650,671	127,742	(11,692)
减：所得税费用	五(38)	(16,339)	(202,940)	1,646	(250)
四、净利润/(亏损)		187,313	447,731	129,388	(11,942)
归属于母公司股东的净利润/(亏损)		173,052	435,392	129,388	(11,942)
少数股东损益		14,261	12,339	-	-
五、每股收益					
基本每股收益(人民币元)	五(39)	0.23	0.58	不适用	不适用
稀释每股收益(人民币元)	五(39)	0.23	0.58	不适用	不适用
六、其他综合收益		-	-	-	-
七、综合收益总额		187,313	447,731	129,388	(11,942)
归属于母公司股东的综合收益总额		173,052	435,392	129,388	(11,942)
归属于少数股东的综合收益总额		14,261	12,339	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

阳光新业地产股份有限公司

2011年度合并及公司现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2011年度 合并	2010年度 合并	2011年度 公司	2010年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		922,642	802,505	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(40)(a)	427,736	1,032,591	20,472	302,042
经营活动现金流入小计		1,350,378	1,835,096	20,472	302,042
购买商品、接受劳务支付的现金		(624,242)	(710,887)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	五(17)	(140,905)	(94,228)	-	-
支付的各项税费		(251,353)	(382,781)	(18)	(45,788)
支付其他与经营活动有关的现金	五(40)(b)	(414,294)	(1,359,779)	(36,144)	(411,169)
经营活动现金流出小计		(1,430,794)	(2,547,675)	(36,162)	(456,957)
经营活动产生的现金流量净额	五(41)(a), 十三(4)(a)	(80,416)	(712,579)	(15,690)	(154,915)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金		4,750	37,575	2,030	30,825
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额		7	296	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五(41)(c)	66,049	90,005	221,015	-
投资活动现金流入小计		70,806	127,876	223,045	30,825
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金		(115,367)	(347,667)	-	-
投资支付的现金		(67,770)	(2,000)	(23,100)	(2,000)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		(69,800)	(38,615)	-	-
投资活动现金流出小计		(252,937)	(388,282)	(23,100)	(2,000)
投资活动产生的现金流量净额		(182,131)	(260,406)	199,945	28,825
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资收到的现金		36,075	10,000	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		36,075	10,000	-	-
取得借款收到的现金		729,392	595,420	-	-
从关联方取得或收回资金	七(4)(c)	1,704,844	-	4,044,320	541,680
筹资活动现金流入小计		2,470,311	605,420	4,044,320	541,680
偿还债务支付的现金		(401,900)	(521,920)	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(299,507)	(90,598)	(5,772)	(19,359)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(200,574)	-	-	-
归还或提供给关联方资金	七(4)(c)	(1,547,744)	-	(4,195,774)	(229,350)
筹资活动现金流出小计		(2,249,151)	(612,518)	(4,201,546)	(248,709)
筹资活动产生的现金流量净额		221,160	(7,098)	(157,226)	292,971
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>					
		(261)	-	(261)	-
<b>五、现金净(减少)/增加额</b>					
加：年初现金余额	五(41)(b), 十三(4)(b)	817,486	1,797,569	207,297	40,416
<b>六、年末现金余额</b>					
	五(41)(d)	775,838	817,486	234,065	207,297

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

阳光新业地产股份有限公司

2011 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2010年1月1日年初余额		535,652	537,937	68,893	815,949	360,075	2,318,506
2010年度增减变动额							
净利润		-	-	-	435,392	12,339	447,731
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
股东投入和减少资本		-	-	-	-	135,671	135,671
股东投入资本		-	-	-	-	10,000	10,000
其他		-	-	-	-	125,671	125,671
利润分配		214,261	-	-	(246,400)	-	(32,139)
提取盈余公积		-	-	-	-	-	-
对股东的分配	五(27)	214,261	-	-	(246,400)	-	(32,139)
2010年12月31日年末余额		749,913	537,937	68,893	1,004,941	508,085	2,869,769
2011年1月1日年初余额		749,913	537,937	68,893	1,004,941	508,085	2,869,769
2011年度增减变动额							
净利润		-	-	-	173,052	14,261	187,313
其他综合收益		-	-	-	-	-	-
利润分配		-	-	12,939	(12,939)	-	-
提取盈余公积	五(26)	-	-	12,939	(12,939)	-	-
对股东的分配		-	-	-	-	-	-
2011年12月31日年末余额		749,913	537,937	81,832	1,165,054	522,346	3,057,082

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

阳光新业地产股份有限公司

2011年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2010年1月1日年初余额		535,652	609,753	68,893	501,426	1,715,724
2010年度增减变动额						
净亏损		-	-	-	(11,942)	(11,942)
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配		214,261	-	-	(246,400)	(32,139)
提取盈余公积		-	-	-	-	-
对股东的分配	五(27)	214,261	-	-	(246,400)	(32,139)
2010年12月31日年末余额		749,913	609,753	68,893	243,084	1,671,643
2011年1月1日年初余额		749,913	609,753	68,893	243,084	1,671,643
2011年度增减变动额						
净利润		-	-	-	129,388	129,388
其他综合收益		-	-	-	-	-
利润分配		-	-	12,939	(12,939)	-
提取盈余公积	五(26)	-	-	12,939	(12,939)	-
对股东的分配		-	-	-	-	-
2011年12月31日年末余额		749,913	609,753	81,832	359,533	1,801,031

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：苏坤

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 一 公司基本情况

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

经中国证券监督管理委员会证监发行字【2007】110号文批准,本公司于2007年5月28日完成向特定投资者新加坡Reco Shine Pte.Ltd(以下简称“Reco”)定向发行人民币普通股120,000千股,每股面值1元,发行后,总股本增至412,040千元。其中,Reco持有的股份占总股本29.12%,为本公司的第一大股东。根据约定的3年限售期,截至2010年5月27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2012年4月20日批准报出。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计

### (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 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2011 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2011 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### (3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

### (5) 企业合并

#### (a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### (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。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (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和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。

#### (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。为购建符合借款费用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。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (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。

##### (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。

## 阳光新业地产股份有限公司

### 财务报表附注

#### 2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (a) 金融资产(续)

#### (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；或者**(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股东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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(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标准为：于 2011 年 12 月 31 日应收款项各类别中，余额前五名并且单项金额超过 2,500,000 元并且对方客户与本集团不具有关联方关系。

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

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

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坏账准备计提比例列示如下：

	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。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (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与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

建筑成本中包含的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；本集团对合营企业和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；合营企业是指本集团能够与其他方对其实施共同控制的被投资单位；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进行合并；对合营企业和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。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (12) 长期股权投资(续)

##### (a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

##### (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，按照初始投资成本计量，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，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。

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。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (12) 长期股权投资(续)

##### (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。

##### (d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、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	37-47 年	-	2.1%-2.7%

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (13) 投资性房地产(续)

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。

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，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。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (14) 固定资产(续)

##### (b) 固定资产的折旧方法(续)

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。

##### (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))。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (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。

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平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

##### (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。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (17) 无形资产(续)

##### (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。

#### (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、合营企业、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。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (20) 职工薪酬(续)

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。

#### (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：

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (23) 收入确认(续)

##### (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。

##### (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) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (25) 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、联营企业及合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、联营企业及合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。

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。

#### (26) 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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 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。

(28) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或本集团某一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该组成部分作出决议；(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。

(29) 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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 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。

(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。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (30) 重要会计估计和判断(续)

##### (d) 商誉减值准备的会计估计(续)

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行修订，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。

##### (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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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	租金收入或房屋及土地使用权计税余值	12%或 1.2%

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 企业合并及合并财务报表

#### (1) 子公司情况

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司：

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

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 企业合并及合并财务报表(续)

#### (1) 子公司情况(续)

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

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

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 企业合并及合并财务报表(续)

#### (1) 子公司情况(续)

##### (a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

	子公司名称	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
23	北京潞城阳光房地产开发有限公司 (以下简称“潞城阳光”)	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
24	天津瑞升阳光投资有限公司 (以下简称“天津瑞升”)	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
25	阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司(以下简称“阳光厚土”)	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
26	阳光基业(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“阳光基业”)	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投资及相关咨询服务	有限合伙企业	万林义	56267468-0
27	北京灤县风度房地产开发有限公司 (以下简称“灤县风度”)	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
28	成都阳光上东置业有限公司 (以下简称“成都阳光上东”)	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
29	北京瑞菱阳光商业管理有限公司 (以下简称“瑞菱阳光”)(i)	间接	北京市	企业管理	10,000	企业管理；经济信息咨询；物业管理；营销策划；仓储服务等	有限责任公司	万林义	58082481-4
30	北京高华瑞丰投资有限公司 (以下简称“高华瑞丰”)(i)	间接	北京市	投资管理	10,000	投资管理；经济信息咨询；技术开发、转让；房地产开发等	有限责任公司	万林义	57905717-9
31	北京阳光尚颂商业管理有限公司 (以下简称“阳光尚颂”)(i)	间接	北京市	企业管理	10,000	企业管理；销售办公用品、文化用品、针纺织品、金属制品等	有限责任公司	万林义	58444659-0
32	青岛瑞诚商贸有限公司 (以下简称“青岛瑞诚”)(i)	间接	青岛市	销售商品	5,000	销售商品；办公文化用品、针织纺织品、金属制品、电子产品、建筑材料等	有限责任公司	万林义	57978054-3

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用 于冲减少数股东 损益的金额
1	首创风度	63,300	-	100%	100%	不适用	是	-	-
2	星泰公司	164,880	-	100%	100%	不适用	是	-	-
3	阳光苑	46,920	-	65%	65%	不适用	是	-	-
4	电控阳光	51,000	-	85%	85%	不适用	是	42,132	(312)
5	宏诚展业	10,000	-	100%	100%	不适用	是	5,923	-
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	136,456	-
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	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	79,143	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比 例不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲 减少数股东损益的金额
15	荣合物业	5,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
16	郑州阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
17	青岛阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
18	石家庄阳光瑞 景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
19	北京阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
20	优食餐饮	100	-	100%	100%	不适用	是	-	-
21	西安光华瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
22	沈阳阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
23	潞城阳光	28,500	-	95%	95%	不适用	是	1,395	(37)
24	天津瑞升	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
25	阳光厚土	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
26	阳光基业	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际	实质上构成对子公			持股比例与表决权比			少数股东权益中用于冲
		出资额	司净投资的其他项	持股比例	表决权比例	例不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	减
			目余额						少数股东损益的金额
27	灤县风度	40,000	-	80%	80%	不适用	是	9,747	(165)
28	成都阳光上东	110,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
29	瑞菱阳光(i)	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
30	高华瑞丰(i)	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
31	阳光尚颂(i)	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
32	青岛瑞诚(i)	5,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
		<u>1,134,200</u>	<u>-</u>					<u>274,796</u>	<u>(514)</u>

(i) 于 2011 年度，本公司之子公司瑞丰投资出资设立瑞菱阳光、高华瑞丰、阳光尚颂和青岛瑞诚， 并持有其 100%的股权。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司：

	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	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	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	万林义	76504530-7
4	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	杨宁	10143983-X

	实质上构成对子 年末实际 出资额	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%	董事会由五名董事组成，其中三名为本公司委派	是	79,745	-
2	道乐科技	48,480	-	51%	51%	不适用	是	45,861	-
3	上东经纪	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
4	艺力设计	2,480	-	100%	100%	不适用	是	-	-
		<u>140,621</u>	<u>-</u>					<u>125,606</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过其他方式取得的子公司：

	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”)	间接	上海市	实业投资	5,000	实业投资、项目投资、企业管理等	有限责任公司	杨宁	67119559-0
2	成都锦尚置业有限公司(以下简称“成都锦尚”)	间接	成都市	房地产开发	50,000	商业房地产开发、销售、租赁	有限责任公司(中外合作)	黄秀文	74641027-6

	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	年末实际出资额	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%	72%	不适用 董事会由五名董事组成，其中三名为本公司委派	是	44,202	(1)
2	成都锦尚	188,983	-	70%	60%	派	是	77,742	(3,251)
		<u>303,783</u>	-					<u>121,944</u>	<u>(3,252)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

(a) 本年度新纳入合并范围的主体

	2011 年 12 月 31 日净资产	本期亏损
瑞菱阳光(附注四(1)(a)(i))	9,953	(47)
高华瑞丰(附注四(1)(a)(i))	9,999	(1)
阳光尚颂(附注四(1)(a)(i))	9,996	(4)
青岛瑞诚(附注四(1)(a)(i))	4,940	(60)

(b) 本年度不再纳入合并范围的主体

	处置日净资产	年初至处置日净利润/(亏损)
青岛阳光滨海置业有限公司 (以下简称“青岛阳光滨海”)(i)	27,127	25,044
青岛千千树置业有限公司 (以下简称“青岛千千树”)(i)	6,905	(7,972)
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”)(i)	66,840	160,373
烟台阳光骊都房地产开发有限公司 (以下简称“烟台阳光骊都”)(i)	49,640	(9)
烟台阳光骊臻房地产开发有限公司 (以下简称“烟台阳光骊臻”)(i)	74,000	(529)
烟台阳光骊锦房地产开发有限公司 (以下简称“烟台阳光骊锦”)(ii)	49,928	(1)
烟台阳光嘉鑫房地产开发有限公司 (以下简称“烟台阳光嘉鑫”)(ii)	49,928	(1)
北京京投阳光房地产开发有限公司 (以下简称“北京京投阳光”)(iii)	6,678	(3,322)
	<u>331,046</u>	<u>173,583</u>

(i) 青岛阳光滨海、青岛千千树、烟台阳光新业、烟台阳光骊都、烟台阳光骊臻 5 家公司(以下简称“青岛阳光滨海等 5 家公司”)为本年度因出售全部股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围的子公司(附注四(3)，附注十)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体(续)

(b) 本年度不再纳入合并范围的主体(续)

(ii) 于 2011 年 12 月 30 日，烟台阳光骊锦和烟台阳光嘉鑫因注销从而不再纳入合并范围(附注十)。

(iii) 北京京投阳光为本公司之子公司星泰公司和北京京投置地房地产有限公司(以下简称“北京京投置地”)于 2011 年 1 月 12 日(以下简称“设立日”)分别出资 6,000 千元和 4,000 千元成立的子公司。于设立日，星泰公司持有其 60% 股权，拥有控制权并纳入合并范围，北京京投置地持有其 40% 股权。于 2011 年 11 月 24 日，北京京投置地向其单方增资 30,000 千元，增资完成后北京京投置地持股比例增加至 85%，星泰公司持股比例降低至 15% 并丧失对北京京投阳光控制权，不再纳入合并范围(附注五(6)(c)，附注十)。

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

	出售日	损益确认方法
青岛阳光滨海	2011 年 12 月 8 日	具体计算如下(iii)
青岛千千树	2011 年 12 月 8 日	具体计算如下(iii)
烟台阳光新业	2011 年 12 月 26 日	具体计算如下(iii)
烟台阳光骊都	2011 年 12 月 26 日	具体计算如下(iii)
烟台阳光骊臻	2011 年 12 月 26 日	具体计算如下(iii)

于 2011 年 12 月，本集团将拥有的青岛阳光滨海等 5 家公司 100% 的股权转予首创朝阳房地产发展有限公司(以下简称“首创朝阳”)。出售日为本集团丧失控制权的日期(附注十)。

(i) 处置价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	235,770
处置收到的现金	50,000
减：青岛阳光滨海等 5 家公司持有的现金	(98,951)
处置减少的现金净额	(48,951)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

(ii) 处置青岛阳光滨海等 5 家公司的净资产列示如下：

	处置日	2010年12月31日
流动资产	2,332,790	1,582,286
非流动资产	1,566	1,846
流动负债	(1,634,844)	(1,318,527)
非流动负债	(475,000)	(218,000)
合计	<u>224,512</u>	<u>47,605</u>

(iii) 处置损益计算如下：

	金额
处置价格	235,770
减：青岛阳光滨海等5家公司于处置日归属于本集团的 股东权益	<u>(224,512)</u>
处置产生的投资收益	<u>11,258</u>

(iv) 青岛阳光滨海等 5 家公司自年初至处置日的收入、费用和利润如下：

	金额
收入	153,309
减：成本和费用	(179,222)
加：存货跌价准备转回(附注五(5)(c))	<u>202,820</u>
利润总额	176,907
减：所得税费用	<u>-</u>
净利润	<u>176,907</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2011 年 12 月 31 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	-	-	<u>212</u>	-	-	<u>125</u>
银行存款						
人民币	-	-	757,164	-	-	842,051
美元	6,163	6.3009	38,832	1,349	6.6227	8,934
港币	2	0.8107	<u>2</u>	2	0.8509	<u>2</u>
			<u>795,998</u>			<u>850,987</u>
			<u>796,210</u>			<u>851,112</u>

于 2011 年 12 月 31 日，银行存款中包括 20,372 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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收账款	8,325	8,439
减：坏账准备	<u>(463)</u>	<u>(1,108)</u>
	<u>7,862</u>	<u>7,331</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	7,047	4,981
一到二年	-	792
二到三年	-	1,284
三年以上	<u>1,278</u>	<u>1,382</u>
	<u>8,325</u>	<u>8,439</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(b) 应收款按类别分析如下：

	2011 年 12 月 31 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	7,886	95%	(24)	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	439	5%	(439)	100%	1,086	13%	(1,086)	100%
	<u>8,325</u>	<u>100%</u>	<u>(463)</u>	<u>6%</u>	<u>8,439</u>	<u>100%</u>	<u>(1,108)</u>	<u>13%</u>

(c) 按组合计提的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 12 月 31 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>7,886</u>	<u>100%</u>	<u>(24)</u>	<u>0.3%</u>	<u>7,353</u>	<u>100%</u>	<u>(22)</u>	<u>0.3%</u>

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
个人购房者	<u>439</u>	<u>(439)</u>	100%	预计难以收回

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(e) 于 2011 年度，以前年度已全额计提坏账准备，但在本年度全额收回的应收账款情况如下(2010 年度：无)：

	收回原因	确定原坏账准备的依据	收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额
个人购房者	本年收回部分长账龄房款	因该购房者拖欠本集团款项五年以上，因此本集团全额计提坏账准备。	(647)	647

(f) 于 2011 年度，本集团未核销应收账款(2010 年度：无)。

(g) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2010 年 12 月 31 日：无)。

(h) 于 2011 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额比例
北京江南装饰有限公司	第三方	1,700	一年以内	21%
单位租户甲	第三方	1,270	一年以内	15%
单位租户乙	第三方	743	一年以内	9%
单位租户丁	第三方	729	一年以内	9%
个人购房者丙	第三方	620	五年以上	7%
		<u>5,062</u>		<u>61%</u>

(i) 于 2011 年 12 月 31 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 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2010 年度：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(k) 于 2011 年度，本集团未向金融机构以不附追索权的方式转让应收账款(2010 年度：无)。

(l) 于 2011 年 12 月 31 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 12 月 31 日，本集团应收账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2011 年 12 月 31 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	83,305	37%	294,256	95%
一到二年	140,814	62%	3,238	1%
二到三年	2,556	1%	13,300	4%
三年以上	473	-	-	-
	<u>227,148</u>	<u>100%</u>	<u>310,794</u>	<u>100%</u>

于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 143,843 千元(2010 年 12 月 31 日：16,538 千元)，主要为预付的项目款，由于相关项目尚未办理交接，该款项尚未结转。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项(续)

(b) 于 2011 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团关系	金额	占预付款项 总额比例	预付时间	未结算原因
青岛市城阳区 通达实业有 限公司	第三方	100,000	44%	2010 年和 2011 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	18%	2010 年	项目未达到结算条件
北京市通州区 漷县镇人民 政府	第三方	40,000	18%	2010 年	项目未达到结算条件
那郭达·刘联合 建筑师事务 所	第三方	5,328	2%	2010 年	项目未达到结算条件
青岛柯迪亚置 业顾问有限 公司	第三方	3,000	1%	2010 年	项目未达到结算条件
		<u>188,328</u>	<u>83%</u>		

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，预付款项中包含的预缴税金共计 26,105 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 14,339 千元(2010 年 12 月 31 日：21,667 千元)、营业税 3,720 千元(2010 年 12 月 31 日：18,140 千元)及土地增值税 7,696 千元(2010 年 12 月 31 日：9,081 千元)。

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，预付款项中无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付款项(2010 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团预付款项中无预付关联方款项(2010 年 12 月 31 日：无)。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收待退回拆迁款	14,405	14,405
应收青岛阳光滨海等 5 家公司的往来款(j)	625,020	-
应收联营企业往来款(j)	347,744	-
应收首创朝阳股权转让款(j)	185,770	-
应收保证金和押金	54,112	43,159
应收其他单位往来款项	4,553	4,553
应收其他代垫款项	33,504	10,191
应收待退回土地出让金	9,936	9,936
应收代垫购房者契税、公共维修基金等款项	4,660	6,445
应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项(j)	4,854	12,112
其他	5,830	6,398
	<u>1,290,388</u>	<u>107,199</u>
减：坏账准备	(22,301)	(22,401)
	<u>1,268,087</u>	<u>84,798</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	1,232,150	55,363
一至二年	17,621	12,846
二至三年	8,420	1,415
三年以上	32,197	37,575
	<u>1,290,388</u>	<u>107,199</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2011 年 12 月 31 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	96,697	7%	(12,000)	12.4%	60,085	56%	(12,000)	20%
按组合计提坏 账准备								
第三方客户 组合	20,062	2%	(60)	0.3%	24,675	23%	(74)	0.3%
关联方企业 组合	1,163,388	90%	-	-	12,112	11%	-	-
单项金额虽不 重大但单独 计提坏账准备	10,241	1%	(10,241)	100%	10,327	10%	(10,327)	100%
	<u>1,290,388</u>	<u>100%</u>	<u>(22,301)</u>	<u>2%</u>	<u>107,199</u>	<u>100%</u>	<u>(22,401)</u>	<u>21%</u>

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
西安凯玄实业有限公司	30,000	-	-	不适用
北京东光微电子有限责任公司	22,430	-	-	不适用
北京京投阳光	22,331	-	-	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
	<u>96,697</u>	<u>(12,000)</u>		

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(d) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2011 年 12 月 31 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	20,062	2%	(60)	0.3%	24,675	67%	(74)	0.3%
关联方企业组合	1,163,388	98%	-	-	12,112	33%	-	-
	<u>1,183,450</u>	<u>100%</u>	<u>(60)</u>	<u>-</u>	<u>36,787</u>	<u>100%</u>	<u>(74)</u>	<u>0.2%</u>

(e) 于 2011 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
北流市虎威投资管理有 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	3,283	(3,283)	100%	预计难以收回
	<u>10,241</u>	<u>(10,241)</u>		

(f) 于 2011 年度，本集团无全额收回或转回(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 年度：无)。

(g) 于 2011 年度，本集团未核销其他应收款(2010 年度：无)。

(h) 于 2011 年 12 月 31 日，无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2010 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(i) 于 2011 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
天津西青杨柳青森林绿野 建设工程有限公司(以 下简称“天津杨柳青”)	本集团之联营企业	347,744	一年以内	28%
烟台阳光新业	其他关联方	258,616	一年以内	20%
烟台阳光骊都	其他关联方	210,731	一年以内	16%
首创朝阳	其他关联方	185,770	一年以内	14%
烟台阳光骊臻	其他关联方	155,673	一年以内	12%
		<u>1,158,534</u>		<u>90%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(j) 应收关联方的其他应收款分析如下(附注七(4)(h)):

	与本集团 关系	2011 年 12 月 31 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
天津杨柳青	本集团之联 营企业	347,744	28%	-	-	-	-
烟台阳光新业	其他关联方	258,616	20%	-	-	-	-
烟台阳光骊都	其他关联方	210,731	16%	-	-	-	-
首创朝阳	其他关联方	185,770	14%	-	-	-	-
烟台阳光骊臻	其他关联方	155,673	12%	-	-	-	-
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	2,586	-	-	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	913	-	-	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	898	-	-	450	-	-
天津津汇远景商贸 有限公司(以下简 称“津汇远景”)	本集团之联 营企业	457	-	-	5,248	5%	-
天津建设新汇商贸 有限公司(以下简 称“建设新汇”)	本集团之联 营企业	-	-	-	3,153	3%	-
		<b>1,163,388</b>	<b>90%</b>	<b>-</b>	<b>12,112</b>	<b>11%</b>	<b>-</b>

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

存货分类如下：

	2011 年 12 月 31 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)	1,154,497	-	1,154,497	2,528,630	(202,820)	2,325,810
开发产品(b)	332,577	-	332,577	463,604	-	463,604
	<u>1,487,074</u>	<u>-</u>	<u>1,487,074</u>	<u>2,992,234</u>	<u>(202,820)</u>	<u>2,789,414</u>

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 12 月 31 日
			转回	转销	
开发成本(c)	<u>(202,820)</u>	<u>-</u>	<u>202,820</u>	<u>-</u>	<u>-</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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北京阳光上东项目(C9区： 号楼)	2005 年	2012 年	尚未确定	95,456	95,456
北京 878 项目	2010 年	2012 年	396,000	381,795	157,619
青岛城阳项目(i)	2009 年	2011 年至 2012 年	846,112	-	558,289
烟台福山项目(i)	2010 年	2015 年	2,363,271	-	825,168
青岛千千树项目(i)	2011 年	2013 年	823,025	-	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	114,686	108,635
成都锦尚项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	562,560	528,315
				<u>1,154,497</u>	<u>2,528,630</u>

- (i) 于 2011 年 12 月，本集团因处置青岛阳光滨海等 5 家公司全部股权而将上述三个项目的相关开发成本全部转出。

于 2011 年 12 月 31 日，开发成本中包含的借款费用资本化利息金额为 25,478 千元(2010 年 12 月 31 日：8,077 千元)。于 2011 年度，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 5.92%(2010 年度：5.40%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2010 年			2011 年
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
北京盛世嘉园项目	2000 年	5,485	16,165	(16,737)	4,913
北京阳春光华项目	2001 年	16,297	-	(5,701)	10,596
北京阳光丽景项目	2004 年	12,376	6,472	(10,355)	8,493
北京阳光上东项目 (不含 C9 区 5 号楼)	2004 年至 2009 年	372,445	2,706	(89,841)	285,310
青岛城阳项目(i)	2011 年	-	501,391	(501,391)	-
天津万东花园项目	2010 年	57,001	9,843	(43,579)	23,265
		<u>463,604</u>	<u>536,577</u>	<u>(667,604)</u>	<u>332,577</u>

- (i) 于 2011 年度，青岛阳光滨海持有的青岛城阳项目中 501,391 千元开发成本于完工后转入开发产品，其中 142,504 千元开发产品已经交付并结转收入。于 2011 年 12 月，本集团因处置青岛阳光滨海全部股权而将账面剩余存货全部转出。
- (ii) 于 2011 年度，本集团将账面价值为 8,237 千元(原价 10,663 千元)的房屋建筑物及 7,928 千元(原价 9,950 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))。
- (iii) 于 2011 年度，本集团将账面价值为 9,264 千元的房屋建筑物及 3,918 千元的土地使用权由出售改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算(附注五(8))。
- (iv) 于 2011 年 12 月 31 日，账面价值约为 407,704 千元的存货(2010 年 12 月 31 日：427,559 千元)分别作为短期借款(附注五(14))、一年内到期的非流动负债(附注五(21)(i))、其他流动负债(附注五(22)) 及长期借款(附注五(23)(i))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(c) 存货跌价准备

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
开发成本				
青岛城阳项目	(36,878)	-	36,878	-
烟台福山项目	(165,942)	-	165,942	-
	<u>(202,820)</u>	<u>-</u>	<u>202,820</u>	<u>-</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	不适用		以前年度计提了存货跌价准备的开发成本可变现净值增加	18%

(6) 长期股权投资

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
合营企业(a)	633	-
联营企业(b)	333,552	295,949
- 无公开报价	333,552	295,949
其他长期股权投资(c)	26,000	24,750
减：长期股权投资减值准备	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>
	<u>340,185</u>	<u>300,699</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

核算方法	投资成本	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动				2011 年 12 月 31 日	持股 比例	表决 权 比例	持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值 准备	本年计 提减值 准备	
			追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动							
北京汉博阳光商业管理 有限公司(以下简称 “北京汉博阳光”)(i)	权益法	500	-	500	133	-	-	633	50%	50%	不适用	-	-

(i) 于2011年度，本公司之子公司新业商业与北京汉博商业投资管理有限公司各出资500千元成立北京汉博阳光，其中新业商业持有50%股权。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	核算方法	投资成本	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动				2011 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本年计 提减值 准备
				追加或 减少投资	按权益法 调整的净 损益	宣告分派 的现金股 利	其他权 益变动						
沈阳世达(i)	权益法	25,800	42,012	23,100	(7,638)	-	-	57,474	44%	40%	董事会由五名董 事组成，其中 两名为本公司 委派	-	-
友谊新资(ii)(iii)	权益法	63,500	55,239	23,170	(1,599)	-	-	76,810	10%	33%	(iii)	-	-
光明新丽(iii)	权益法	61,000	58,641	-	(1,771)	-	-	56,870	10%	33%	(iii)	-	-
津汇远景(iii)	权益法	52,500	47,476	-	(3,957)	-	-	43,519	10%	33%	(iii)	-	-
建设新汇(iii)	权益法	39,500	35,173	-	(4,852)	-	-	30,321	10%	33%	(iii)	-	-
紫金新嘉(iii)	权益法	60,500	57,408	-	(3,389)	-	-	54,019	10%	33%	(iii)	-	-
天津杨柳青(iv)	权益法	15,000	-	15,000	(461)	-	-	14,539	30%	30%	不适用	-	-
			<u>295,949</u>	<u>61,270</u>	<u>(23,667)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>333,552</u>				<u>-</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (i) 于 2011 年度，本公司以 23,100 千元价格受让佳之地(沈阳)私人有限公司(以下简称“佳之地”)持有的沈阳世达 14% 股权，使得本公司对沈阳世达的持股比例由 30% 增加至 44%。
- (ii) 于 2010 年 10 月，本公司之子公司瑞丰投资与 Home Alliance Pte.Ltd (中文译名：加盟私人投资有限公司) 对友谊新资按持股比例共同增资 231,700 千元，其中瑞丰投资应出资 23,170 千元。于 2011 年 12 月 31 日，瑞丰投资已足额缴付对友谊新资的增资款项。
- (iii) 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。
- (iv) 于 2011 年，本公司之子公司瑞丰投资与天津德然商贸有限公司分别出资 15,000 千元及 35,000 千元成立天津杨柳青，其中瑞丰投资持有 30% 股权。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(c) 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		宣告分派的现金股利	其他权益变动	2011年 12月31日	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备
				增加	减少								
广西北宝高等级公路股份有限公司(以下简称“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(i)	成本法	4,750	4,750	-	(4,750)	-	-	-	5%	5%	不适用	-	-
北京京投阳光(附注四(2)(b)(iii))	成本法	6,000	-	6,000	-	-	-	6,000	15%	15%	不适用	-	-
			<u>24,750</u>	<u>6,000</u>	<u>(4,750)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,000</u>				<u>(20,000)</u>	<u>-</u>

(i) 于 2011 年 1 月，本集团以 4,750 千元的价格处置了星隆巨力 5% 的股权。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期股权投资(续)

(d) 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 12 月 31 日
其他长期股权投资				
广西北宝(i)	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,000)</u>

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

## 阳光新业地产股份有限公司

### 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 五 合并财务报表项目附注(续)

##### (6) 长期股权投资(续)

##### (d) 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预计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 12 月 31 日，紫金新嘉若干子公司拥有的净值为 52,264 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 43,902 千元(2010 年 12 月 31 日：49,638 千元)的建筑物虽已取得建设工程规划许可证，但由于该物业所占土地性质为集体土地，由于目前法律对此种情况尚无明确规定，该物业上的《租赁合同》的法律效力存在一定的不确定性；其他净值为 8,362 千元(2010 年 12 月 31 日：8,879 千元)的建筑物尚未取得建设规划许可证，相应的租赁合同根据 2009 年 9 月 1 日起实施的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，属于无效合同，紫金新嘉之子公司可要求参照合同约定的租金标准要求承租人支付房屋占有使用费，但亦将向承租人赔偿因合同无效受到的损失。

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

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 对合营企业和联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2011 年 12 月 31 日			2011 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润/(亏损)
合营企业-							
北京汉博阳光	50%	50%	1,455	189	1,266	1,500	266
联营企业-							
沈阳世达	44%	40%	245,339	124,870	120,469	15,960	(19,569)
友谊新资	10%	33%	1,021,794	350,734	671,060	21,956	(15,988)
光明新丽	10%	33%	1,538,117	796,092	742,025	33,027	(17,707)
津汇远景	10%	33%	895,578	503,467	392,111	66,184	(39,568)
建设新汇	10%	33%	1,030,931	795,927	235,004	49,699	(48,524)
紫金新嘉	10%	33%	986,996	473,950	513,046	75,656	(33,887)
天津杨柳青	30%	30%	1,177,340	1,128,877	48,463	-	(1,536)

(8) 投资性房地产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
原价合计	2,209,443	21,116	(20,613)	2,209,946
房屋、建筑物	1,829,599	17,198	(10,663)	1,836,134
土地使用权	379,844	3,918	(9,950)	373,812
累计折旧、摊销合计	(154,264)	(61,439)	4,448	(211,255)
房屋、建筑物	(114,330)	(50,700)	2,426	(162,604)
土地使用权	(39,934)	(10,739)	2,022	(48,651)
账面净值合计	2,055,179			1,998,691
房屋、建筑物	1,715,269	—	—	1,673,530
土地使用权	339,910	—	—	325,161
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			1,998,691
房屋、建筑物	1,715,269	—	—	1,673,530
土地使用权	339,910	—	—	325,161

阳光新业地产股份有限公司  
财务报表附注  
2011 年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 投资性房地产(续)

2011 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额为 61,439 千元(2010 年度：59,755 千元)。

于 2011 年度，本集团将账面价值为 8,237 千元(原价 10,663 千元)的房屋建筑物及 7,928 千元(原价 9,950 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(5)(b)(ii))。

于 2011 年度，本集团将账面价值为 9,264 千元的房屋建筑物及 3,918 千元的土地使用权由出售改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算(附注五(5)(b)(iii))。

于 2011 年 12 月 31 日，账面价值约为 979,429 千元(原价 1,100,902 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)作为一年内到期的非流动负债(附注五(21)(i))和长期借款(附注五(23)(i))的抵押物。

于 2011 年 12 月 31 日，账面价值约为 270,590 千元(原价 314,357 千元)的房屋及土地使用权(2010 年 12 月 31 日：账面价值 1,015,188 千元、原价 1,070,717 千元)由于改造未获得批复尚未办妥房产证，预计在 2012 年办结房产证。

于 2011 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产无减值迹象，故未对其计提减值准备(2010 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
原价合计	39,963	4,584	(1,822)	42,725
房屋、建筑物	14,997	-	-	14,997
运输工具	9,182	1,983	(896)	10,269
办公设备	15,784	2,601	(926)	17,459
累计折旧合计	(14,226)	(4,677)	579	(18,324)
房屋、建筑物	(3,562)	(639)	-	(4,201)
运输工具	(3,360)	(1,298)	237	(4,421)
办公设备	(7,304)	(2,740)	342	(9,702)
账面净值合计	25,737			24,401
房屋、建筑物	11,435	—	—	10,796
运输工具	5,822	—	—	5,848
办公设备	8,480	—	—	7,757
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
账面价值合计	25,737			24,401
房屋、建筑物	11,435	—	—	10,796
运输工具	5,822	—	—	5,848
办公设备	8,480	—	—	7,757

阳光新业地产股份有限公司  
财务报表附注  
2011 年度  
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产(续)

于 2011 年 12 月 31 日，账面价值为 10,524 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)作为一年内到期的非流动负债(附注五(21)(i))和长期借款(附注五(23)(i))的抵押物。

2011 年度固定资产计提的折旧金额为 4,677 千元(2010 年度：3,649 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 90 千元、639 千元及 3,948 千元(2010 年度：91 千元、261 千元及 3,297 千元)。

2011 年度，本集团无由在建工程转入的固定资产(2010 年度：无)。

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 无形资产

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 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)	(553)	-	(3,252)
土地使用权	(2,336)	(429)	-	(2,765)
软件	(363)	(124)	-	(487)
账面净值合计	16,722			16,169
土地使用权	15,844	—	—	15,415
软件	878	—	—	754
减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
账面价值合计	16,722			16,169
土地使用权	15,844	—	—	15,415
软件	878	—	—	754

2011年度无形资产的摊销金额为553千元(2010年度：374千元)。

于2011年12月31日，上述无形资产中账面价值为15,415千元(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)作为一年内到期的非流动负债(附注五(21)(i))和长期借款(附注五(23)(i))的抵押物。

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

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 商誉

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

(a) 减值

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

(12) 递延所得税资产

	2011 年 12 月 31 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
预提费用及税金	63,386	253,544	8,486	33,944
可抵扣亏损	1,858	7,432	416	1,663
其中：当期亏损	904	3,616	-	-
资产减值准备	930	3,720	271	1,084
抵消内部未实现利 润	13,125	52,500	-	-
	<u>79,299</u>	<u>317,196</u>	<u>9,173</u>	<u>36,691</u>

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 递延所得税资产(续)

(a) 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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性 差异	24,907	215,859
可抵扣亏损	96,510	90,944
	<u>121,417</u>	<u>306,803</u>

(b) 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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
2013年	4,241	5,286
2014年	10,748	13,054
2015年	60,538	72,604
2016年	20,983	-
	<u>96,510</u>	<u>90,944</u>

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

(13) 资产减值准备

	2010 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2011 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	23,509	67	(812)	-	22,764
其中：应收账款坏账准备	1,108	2	(647)	-	463
其他应收款坏账准备	22,401	65	(165)	-	22,301
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>67</u>	<u>(203,632)</u>	<u>-</u>	<u>46,950</u>

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 短期借款

	币种	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
保证借款	人民币	50,000	-
抵押借款	人民币	20,000	-
		<u>70,000</u>	<u>-</u>

于 2011 年 12 月 31 日，银行抵押借款 20,000 千元(2010 年 12 月 31 日：无)系由存货(附注五(5)(b)(iv))作为抵押物。

于 2011 年 12 月 31 日，银行保证借款 50,000 元(2010 年 12 月 31 日：无)系由本公司提供保证。

于 2011 年度，短期借款的加权平均年利率为 8.61%(2010 年度：5.22%)。

(15) 应付账款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应付工程款	619,853	630,484
其他	629	2,907
	<u>620,482</u>	<u>633,391</u>

(a) 于 2011 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项(2010 年 12 月 31 日：无)。

(b) 于 2011 年 12 月 31 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 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 516,841 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 16,885 千元(附注十一(1))。

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额(2010 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(16) 预收款项

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	58,045	143,781
投资物业预收租金	26,906	24,985
	<u>84,951</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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	竣工时间	预售比例 于 2011 年 12 月 31 日
北京阳光上东项目	56,227	80,145	2004 年至 2009 年	不适用
青岛城阳项目	-	54,863	2011 年至 2012 年	不适用
其他	1,818	8,773	2000 年至 2010 年	不适用
	<u>58,045</u>	<u>143,781</u>		

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

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

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,649 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，已经结转收入 696 千元(附注十一(1))。

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

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 应付职工薪酬

	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补 贴	39,652	114,529	(111,974)	42,207
职工福利费	-	547	(547)	-
社会保险费	-	17,596	(17,538)	58
其中：医疗保险费	-	5,310	(5,258)	52
基本养老保险	-	11,054	(11,048)	6
失业保险费	-	636	(636)	-
工伤保险费	-	271	(271)	-
生育保险费	-	325	(325)	-
住房公积金	624	7,635	(7,621)	638
工会经费和职工教育 经费	105	1,318	(1,321)	102
其他	-	1,915	(1,904)	11
	<u>40,381</u>	<u>143,540</u>	<u>(140,905)</u>	<u>43,016</u>

于 2011 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的应付款项，且该余额预计将于 2012 年度和 2013 年度全部发放和使用完毕。

(18) 应交税费

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应交土地增值税	388,510	374,622
应交企业所得税	36,822	97,735
应交营业税	7,670	12,189
其他	3,245	1,624
	<u>436,247</u>	<u>486,170</u>

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付股利

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应付子公司少数股东股利(附注七(4)(h))	-	194,802
应付股东的 2009 年年度股利(附注七(4)(h))	-	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
	<u>1,546</u>	<u>202,120</u>

(20) 其他应付款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
预收股权转让和债务补偿款(附注(十))	315,000	-
应付其他单位往来款项(i)	248,305	249,945
应付投资性房地产购买及建设工程款	113,848	215,702
应付暂收款项(i)	46,000	46,000
应付租赁保证金和租户押金	37,458	29,323
暂收 Reco 增资款(附注七(4)(g))	36,075	-
应付已代收契税、公共维修基金、产权代 办费等款项	4,098	50,001
应付销售代理费	2,389	2,105
应付代垫款项	-	36,885
应付股权受让款	-	69,800
其他	32,334	37,394
	<u>835,507</u>	<u>737,155</u>

- (i) 于 2011 年 12 月 31 日，本集团应付其他单位往来款项及应付暂收款项 294,305 千元为承继成都锦尚和上海坚峰原有债务(2010 年 12 月 31 日：295,945 千元)。

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(20) 其他应付款(续)

(a) 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:

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
暂收 Reco 增资款(附注七(4)(g))	<u>36,075</u>	<u>-</u>

(b) 应付关联方的其他应付款分析如下(附注七(4)(h)):

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北京首创新资置业有限公司(以下简称“北京首创新资”)	60,000	120,000
Reco	36,075	-
成都首创新资置业有限公司(以下简称“成都首创新资”)	13,873	33,892
建设新汇	<u>246</u>	<u>-</u>
	<u>110,194</u>	<u>153,892</u>

(c) 于 2011 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 433,767 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 57,329 千元(附注十一(1))。

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

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 一年内到期的非流动负债

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	67,400	249,400
保证借款(ii)	223,000	77,500
	<u>290,400</u>	<u>326,900</u>

其中：属于逾期借款获得展期的金额为 0 千元。

- (i) 于 2011 年 12 月 31 日，一年内到期的抵押借款 67,400 千元(2010 年 12 月 31 日：249,400 千元)系由本集团存货(附注五(5)(b)(iv))、投资性房地产(附注五(8))、固定资产(附注五(9))及无形资产(附注五(10))作为抵押物。
- (ii) 于 2011 年 12 月 31 日，一年内到期的保证借款 223,000 千元(2010 年 12 月 31 日：77,500 千元)系由本公司提供保证。

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 12 月 31 日 人民币金额	2010 年 12 月 31 日 人民币金额
中信信托有限公司	2011.6.17	2012.12.16	人民币	15.00%	150,000	-
中国工商银行股份 有限公司	2009.9.17	2012.12.17	人民币	7.05%	50,000	42,500
中国工商银行股份 有限公司	2003.6.27	2012.12.20	人民币	6.12%	34,400	34,400
中国工商银行股份 有限公司	2008.1.10	2012.12.21	人民币	6.40%	23,000	20,000
中国建设银行股份 有限公司	2010.7.5	2012.12.21	人民币	6.12%	18,000	15,000
					<u>275,400</u>	<u>111,900</u>

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 其他流动负债

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
银行借款	<u>156,392</u>	<u>-</u>

于 2011 年 12 月 31 日，本公司之子公司东光兴业的长期抵押保证借款 156,392 千元(2010 年 12 月 31 日：无)系采用保证抵押的担保方式，由本公司提供保证，同时，由本集团存货(附注五(5)(b)(iv))作抵押物。利息每季度支付一次。本集团预计于 2012 年处置东光兴业 100%的股权(附注十)，因此将该借款在其他流动负债中列示。

(23) 长期借款

	币种	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	人民币	407,000	561,400
保证借款(ii)	人民币	<u>251,500</u>	<u>434,500</u>
		<u>658,500</u>	<u>995,900</u>

- (i) 于 2011 年 12 月 31 日，长期抵押借款 407,000 千元(2010 年 12 月 31 日：561,400 千元)系由本集团存货(附注五(5)(b)(iv))、投资性房地产(附注五(8))、固定资产(附注五(9))及无形资产(附注五(10))作为抵押物。利息每季度支付一次，本金应于 2013 年 3 月 10 日至 2022 年 9 月 10 日偿还。
- (ii) 于 2011 年 12 月 31 日，长期保证借款 251,500 千元(2010 年 12 月 31 日：434,500 千元)系由本公司提供保证。利息每半年支付一次，本金应于 2013 年 3 月 17 日至 2016 年 9 月 17 日偿还。

于 2011 年度，长期借款的加权平均年利率为 6.75%(2010 年度：5.77%)。

阳光新业地产股份有限公司  
 财务报表附注  
 2011 年度  
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款(续)

(a) 金额前五名的长期借款：

					2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	人民币金额	人民币金额
中国工商银行股份有限公司	2009.9.17	2013.3.20- 2016.9.16	人民币	浮动利率(i)	197,500	247,500
交通银行股份有限公司	2010.12.28	2013.3.10- 2022.9.10	人民币	浮动利率(ii)	166,000	181,000
中国工商银行股份有限公司	2003.6.27	2013.3.20- 2016.6.27	人民币	浮动利率(iii)	128,000	162,400
中国建设银行股份有限公司	2010.7.5	2013.7.5-2 018.12.4	人民币	浮动利率(iv)	113,000	110,000
中国工商银行股份有限公司	2008.1.10	2013.6.21- 2015.1.9	人民币	浮动利率(v)	54,000	77,000
					<u>658,500</u>	<u>777,900</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 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 7.05%；
- (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 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 7.05%；
- (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 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 6.80% 下浮 10%；
- (iv) 利率每季度按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2011 年 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 6.80% 下浮 10%；
- (v) 利率每年按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2011 年 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 6.40%。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 股本

	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动				小计	2011 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他		
无限售条件股份 -							
人民币普通股	749,913	-	-	-	-	-	749,913

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 股本(续)

	2009 年 12 月 31 日	本年增减变动				小计	2010 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他(i)		
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>62,400</u>		<u>(218,400)</u>	<u>(156,000)</u>	
无限售条件股份 -							
人民币普通股	<u>379,652</u>	-	<u>151,861</u>	-	<u>218,400</u>	<u>370,261</u>	<u>749,913</u>
	<u>379,652</u>	-	<u>151,861</u>	-	<u>218,400</u>	<u>370,261</u>	<u>749,913</u>
	<u>535,652</u>	-	<u>214,261</u>	-	<u>-</u>	<u>214,261</u>	<u>749,913</u>

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 资本公积

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

(26) 盈余公积

	2010 年 12 月 31 日	本年 提取	本年 减少	2011 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>68,893</u>	<u>12,939</u>	<u>-</u>	<u>81,832</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。本公司 2011 年度按净利润的 10% 提取，共计 12,939 千元(2010 年度：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 未分配利润

	2011 年度		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	173,052	—	435,392	—
减：提取法定盈余公积	(12,939)	10%	-	-
应付普通股股利	-	-	(32,139)	6%
转作股本的普通股股利	-	-	(214,261)	40%
年末未分配利润	<u>1,165,054</u>		<u>1,004,941</u>	

于 2011 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 136,869 千元(2010 年 12 月 31 日：108,723 千元)，其中子公司 2011 年度计提的归属于母公司的盈余公积 28,146 千元(2010 年度：1,946 千元)。

根据 2012 年 4 月 20 日董事会决议，董事会提议本公司 2011 年度利润不分配，也不以公积金转增股本，上述提议尚待股东大会批准。

(28) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
北京瑞景阳光	136,456	133,791
瑞阳嘉和	79,745	75,618
成都紫瑞	79,143	74,006
成都锦尚	77,742	80,993
道乐科技	45,861	45,360
上海坚峰	44,202	44,203
阳光苑	42,132	36,535
灤县风度	9,747	9,912
电控阳光	5,923	6,235
潞城阳光	1,395	1,432
	<u>522,346</u>	<u>508,085</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本

	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	746,936	2,992,470
其他业务收入	59,556	49,877
	<u>806,492</u>	<u>3,042,347</u>
	2011 年度	2010 年度
主营业务成本	346,210	1,628,410
其他业务成本	46,937	40,623
	<u>393,147</u>	<u>1,669,033</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按地区分析如下：

	2011 年度		2010 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
北京地区	508,547	151,314	2,248,432	926,792
山东地区	152,742	142,504	-	-
天津地区	44,493	43,579	706,828	694,159
四川地区	41,154	8,813	37,210	7,459
	<u>746,936</u>	<u>346,210</u>	<u>2,992,470</u>	<u>1,628,410</u>

按行业分析如下：

	2011 年度		2010 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
开发产品销 售(i)	509,435	284,771	2,765,704	1,568,979
投资性房地 产租赁(ii)	237,501	61,439	226,766	59,431
	<u>746,936</u>	<u>346,210</u>	<u>2,992,470</u>	<u>1,628,410</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 开发产品销售业务按产品分析如下：

项目名称	2011 年度		2010 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
北京阳光上东项目	255,413	72,366	2,033,408	859,053
青岛城阳项目	152,742	142,504	-	-
天津万东花园项目	44,493	43,579	706,828	694,159
盛世嘉园	34,982	16,737	-	-
其他开发项目	21,805	9,585	25,468	15,767
	<u>509,435</u>	<u>284,771</u>	<u>2,765,704</u>	<u>1,568,979</u>

(ii) 投资性房地产租赁业务按产品分析如下：

	2011 年度		2010 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
商业出租	230,414	60,185	219,359	58,177
写字楼出租	7,087	1,254	7,407	1,254
	<u>237,501</u>	<u>61,439</u>	<u>226,766</u>	<u>59,431</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2011 年度		2010 年度	
	其他业务 收入	其他业务 成本	其他业务 收入	其他业务 成本
项目管理、商业策划 及资产交易服务 (附注七(4)(a))	55,458	45,284	48,120	40,273
代理费及手续费收入	2,398	350	1,757	350
装修业务	1,700	1,303	-	-
	<u>59,556</u>	<u>46,937</u>	<u>49,877</u>	<u>40,623</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

于 2011 年度，本集团前五名客户营业收入的总额为 196,317 千元(2010 年度：257,022 千元)，占本集团全部营业收入的比例为 24%(2010 年度：8%)，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	120,144	14%
单位租户乙	33,850	4%
个人购房者丙	15,140	2%
单位租户丁	13,760	2%
个人购房者戊	13,423	2%
	<u>196,317</u>	<u>24%</u>

(30) 营业税金及附加

	2011 年度	2010 年度	计缴标准
土地增值税	42,168	209,555	附注三
营业税	46,108	162,564	附注三
房产税	21,578	15,637	附注三
其他	5,434	16,161	
	<u>115,288</u>	<u>403,917</u>	

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 销售费用

	2011 年度	2010 年度
物业管理及维修费	16,499	16,139
营销服务费	10,128	10,096
广告费	9,373	10,416
职工薪酬	8,936	22,538
销售代理费	8,097	32,095
办公及差旅费	7,703	9,939
业务宣传费	7,618	4,938
资产折旧及摊销	823	1,137
其他	2,253	4,598
	<u>71,430</u>	<u>111,896</u>

(32) 管理费用

	2011 年度	2010 年度
职工薪酬	75,562	42,206
办公及差旅费	44,686	34,790
中介机构服务费	22,920	19,755
资产折旧及摊销	4,544	4,399
税费	2,306	4,275
其他	1,533	1,699
	<u>151,551</u>	<u>107,124</u>

(33) 财务费用

	2011 年度	2010 年度
利息支出	103,984	71,085
减：资本化利息	(23,095)	(8,077)
减：利息收入	(3,633)	(7,886)
其他	609	1,444
	<u>77,865</u>	<u>56,566</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(34) 资产减值(转回)/损失

	2011 年度	2010 年度
坏账(转回)/损失	(745)	3,167
存货减值转回	(202,820)	-
	<u>(203,565)</u>	<u>3,167</u>

(35) 投资收益

	2011 年度	2010 年度
权益法核算的长期股权投资收益(a)	(23,534)	(25,605)
处置长期股权投资产生的投资收益 (b)	16,750	3,360
	<u>(6,784)</u>	<u>(22,245)</u>

(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 年度	2010 年度	本期比上期增减变动的原因
沈阳世达	(7,638)	(5,957)	本期新购入沈阳世达 14%股权，承担亏损增加
建设新汇	(4,852)	(4,180)	本期建设新汇下属子公司物业改造发生较多资产报废损失
紫金新嘉	(3,389)	(2,813)	本期物业租金收入减少，亏损增加
津汇远景	(3,957)	(3,362)	本期部分物业筹备开业，销售推广等费用增加，亏损增加
光明新丽	(1,771)	(1,516)	本期广告推广等支出增加，亏损增加
	<u>(21,607)</u>	<u>(17,828)</u>	

(b) 主要包括处置青岛阳光滨海等 5 家公司产生的投资收益 11,258 千元。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业外收入

	2011 年度	2010 年度	计入 2011 年度 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	-	-	-
政府补助	3,764	-	3,764
罚款和补偿款项	1,868	678	1,868
无需支付的款项	4,038	-	4,038
其他	1	21	1
	<u>9,671</u>	<u>735</u>	<u>9,671</u>

(37) 营业外支出

	2011 年度	2010 年度	计入 2011 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	3	133	3
其中：固定资产处置损失	3	133	3
无形资产处置损失	-	-	-
违约赔偿金	-	9,009	-
滞纳金	-	8,843	-
捐赠支出	-	50	-
其他	8	428	8
	<u>11</u>	<u>18,463</u>	<u>11</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(38) 所得税费用

	2011 年度	2010 年度
当期所得税	87,573	203,181
递延所得税	(71,234)	(241)
	<u>16,339</u>	<u>202,940</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 年度	2010 年度
利润总额	203,652	650,671
按适用税率(25%)计算的所得税	50,913	162,668
非应税投资收益和损失	1,696	5,561
预计无法退回的预缴税金	5,567	-
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-	(278)
以前年度未确认递延所得税资产的存货跌价准备转回	(50,705)	-
当期末确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	2,967	2,174
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(1,437)	(404)
当期末确认递延所得税资产的可抵扣亏损	9,193	18,393
不得扣除的成本、费用和损失等	(1,855)	14,826
所得税费用	<u>16,339</u>	<u>202,940</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(39) 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 年度	2010 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润		
润	173,052	435,392
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股收益(人民币元)	<u>0.23</u>	<u>0.58</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益	-	0.58
— 终止经营基本每股收益(附注十)	0.23	-

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2011 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2010 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(40) 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 年度	2010 年度
收到处置东光兴业债务补偿款(附注十)	200,000	-
收到返还的投标保证金及履约保证金	73,736	838,000
代收款项及收回代垫款	55,986	99,408
其他单位暂收款项	63,986	63,605
收到的租赁押金	11,503	12,536
利息收入(附注五(33))	3,633	7,886
受限资金解除(附注五(1))	13,254	-
其他	5,638	11,156
	<u>427,736</u>	<u>1,032,591</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2011 年度	2010 年度
支付投标保证金及履约保证金	130,516	958,272
其他单位暂付款项	128,261	106,767
返还收到的商业押金	9,640	92,731
支付的项目营销费用	59,282	79,158
支付的行政办公费用	67,061	54,544
其他	19,534	68,307
	<u>414,294</u>	<u>1,359,779</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2011 年度	2010 年度
净利润	187,313	447,731
加：资产减值准备(附注五(34))	(203,565)	3,167
固定资产折旧(附注五(9))	4,677	3,649
投资性房地产折旧、摊销(附注五(8))	61,439	59,755
无形资产摊销(附注五(10))	553	374
长期待摊费用摊销	328	1,189
处置固定资产的损失(附注五(36)，附注五(37))	3	97
财务费用	81,150	63,008
投资损失(附注五(35))	6,784	22,245
递延所得税资产增加(附注五(38))	(71,234)	(241)
存货的(增加)/减少	(436,886)	1,084,619
受限制现金的减少/(增加)(附注五(1))	13,254	(352)
经营性应收项目的(增加)/减少	(204,440)	56,110
经营性应付项目的增加/(减少)	480,208	(2,453,930)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(80,416)</u>	<u>(712,579)</u>

(b) 现金净变动情况

	2011 年度	2010 年度
现金的年末余额	775,838	817,486
减：现金的年初余额	<u>(817,486)</u>	<u>(1,797,569)</u>
现金净减少额	<u>(41,648)</u>	<u>(980,083)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 现金流量表补充资料(续)

(c) 处置子公司

	2011 年度	2010 年度
处置子公司收到的现金(附注四(3)(i))	50,000	90,250
减：子公司持有的现金	(98,951)	(245)
加：处置东光兴业股权预收的现金 (附注十)	115,000	-
处置子公司收到的现金净额	<u>66,049</u>	<u>90,005</u>

(d) 现金

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
现金	775,838	817,486
其中：库存现金	212	125
可随时用于支付的银行存款	775,626	817,361
年末现金余额	<u>775,838</u>	<u>817,486</u>

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息

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

本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息(续)

(a) 2011 年度及 2011 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	开发产品销售			投资性房地产出租	其他	未分配的金额	分部间抵消	合计
	北京	天津	山东					
对外交易收入	312,200	44,493	152,742	237,501	59,556	-	-	806,492
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	1,560	47	702	463	227	634	-	3,633
利息费用	(20,166)	-	(1,780)	(54,824)	-	(4,119)	-	(80,889)
对合营及联营企业的投资损失	-	-	-	-	(23,534)	-	-	(23,534)
资产减值损失	(6)	-	202,820	730	6	15	-	203,565
折旧费和摊销费	(2,492)	(81)	(183)	(63,085)	(1,143)	(13)	-	(66,997)
利润/(亏损)总额	3,239	2,713	176,906	58,252	(32,725)	(4,733)	-	203,652
所得税费用	1,156	(5,567)	-	(13,509)	(65)	1,646	-	(16,339)
净利润/(亏损)	4,395	(2,854)	176,906	44,743	(32,790)	(3,087)	-	187,313
资产总额	4,303,964	84,529	-	3,200,271	1,988,899	1,138,526	(4,459,543)	6,256,646
负债总额	3,110,845	120,670	-	2,238,678	2,059,473	129,441	(4,459,543)	3,199,564
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-
对合营及联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	334,185	-	-	334,185
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	506	42	-	9,846	2,990	-	-	13,384

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息(续)

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

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

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 六 分部信息(续)

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

本集团自被划分至投资性房地产出租分部的一个客户取得的营业收入为 120,144 千元，占本集团营业收入的 15%。

### 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) 合营企业和联营企业情况

	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
合营企业 -								
北京汉博阳光	其他有限责任公司	北京市	朱友军	企业管理、市场调查等	1,000	50%	50%	57315803-2
联营企业 -								
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	44%	40%	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	531,770	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、房地产开发及销售	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
天津杨柳青	有限责任公司	天津市	杜厦	房地产开发及销售	50,000	30%	30%	57833006-5

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### (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
重庆首创新石置业有限公司 (以下简称“重庆首创新石”)	首创置业之子公司	67335691-7
北京瑞元丰祥置业有限公司 (以下简称“北京瑞元丰祥”)	首创置业之子公司	69168092-1
北京安华世纪房地产开发有 限公司(以下简称“北京安 华世纪”)	首创置业之子公司	73820889-5
北京阳光城房地产有限公司 (以下简称“北京阳光城”)	首创置业之子公司	74042739-2
首创朝阳	首创置业之子公司	72261248-X
青岛阳光滨海	首创置业之子公司	66785602-6
青岛千千树	首创置业之子公司	79753722-6
烟台阳光新业	首创置业之子公司	66933708-6
烟台阳光骊臻	首创置业之子公司	56770940-8
烟台阳光骊都	首创置业之子公司	56770946-7

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 关联交易

##### (a) 提供劳务(附注五(29)(b))

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	2011 年度		2010 年度	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
友谊新资	提供项目	本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目的市价	5,889	11%	8,999	19%
光明新丽	管理、商业策划	定价标准为参考，友好协商确定交易价格，并经本	16,560	30%	6,520	13%
津汇远景	及资产	公司董事会审议通过。审	14,247	26%	11,363	24%
建设新汇	交易服	议时，本公司独立董事已	10,262	18%	13,155	27%
紫金新嘉	务(i)	对上述定价方式及决策程	8,500	15%	8,083	17%
		序发表独立意见。				
			<u>55,458</u>	<u>100%</u>	<u>48,120</u>	<u>100%</u>

(i) 根据本公司已与友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇、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 年度		2010 年度	
				金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北京首创新资	注(i)	购买投资性房地产	注(iii)	-	-	756,360	88%
成都首创新资	注(i)	购买投资性房地产	注(iii)	-	-	102,617	12%
首创朝阳	注(ii)	转让子公司股权	注(iii)	235,770	100%	-	-
				<u>235,770</u>	<u>100%</u>	<u>858,977</u>	<u>100%</u>

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

(ii) 于 2011 年 10 月，本集团与首创朝阳签署《股权转让协议》，转让青岛阳光滨海等 5 家公司 100% 的股权。于 2011 年 12 月 31 日，工商变更手续已经完成(附注四(3))。

于 2011 年 5 月，本集团收到北京瑞元丰祥支付的上述股权转让交易保证金 100,000 千元。于 2011 年 12 月 31 日，本集团已退还该保证金。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(b) 资产转让(续)

(iii) 本集团与关联方交易的资产均以标的资产的公允评估价值为参考，经协商后确定交易价格，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) 归还或提供给关联方资金

	2011 年度	2010 年度
从关联方取得或收回资金		
北京安华世纪	500,000	-
北京阳光城	400,000	-
重庆首创新石	300,000	-
青岛阳光滨海	495,554	-
青岛千千树	9,290	-
	<u>1,704,844</u>	-
归还或提供给关联方资金		
北京安华世纪	500,000	-
北京阳光城	400,000	-
重庆首创新石	300,000	-
天津杨柳青	347,744	-
	<u>1,547,744</u>	-

上述款项为无担保免息款项。

(d) 为联营企业借款提供担保

	2011 年度	2010 年度
友谊新资(附注七(5)(b))	<u>24,496</u>	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 支付股利

于2011年度，本集团分别向首创置业和Reco支付股利194,802千元和5,772千元(附注五(19))。

(f) 关键管理人员薪酬

	2011 年度	2010 年度
关键管理人员薪酬	<u>10,836</u>	<u>10,962</u>

(g) 其他

于2011年，本公司之子公司北京瑞景阳光收到Reco增资款36,075千元。由于增资手续尚未完成，本集团将其在其他应付款列示(附注五(20)(a))。

(h) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

	<u>2011 年 12 月 31 日</u>		<u>2010 年 12 月 31 日</u>	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款(附注五(4)(j))				
天津杨柳青	347,744	-	-	-
烟台阳光新业	258,616	-	-	-
烟台阳光骊都	210,731	-	-	-
首创朝阳	185,770	-	-	-
烟台阳光骊臻	155,673	-	-	-
紫金新嘉	2,586	-	2,172	-
友谊新资	913	-	1,089	-
光明新丽	898	-	450	-
津汇远景	457	-	5,248	-
建设新汇	-	-	3,153	-
	<u>1,163,388</u>	<u>-</u>	<u>12,112</u>	<u>-</u>

上述款项均为无担保免息款项。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(h) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应付股利(附注五(19))		
首创置业	-	194,802
Reco	-	5,772
	<u>-</u>	<u>200,574</u>
其他应付款(附注五(20)(b))		
北京首创新资	60,000	120,000
Reco	36,075	-
成都首创新资	13,873	33,892
建设新汇	246	-
	<u>110,194</u>	<u>153,892</u>

上述款项为无担保免息款项。

(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：

(a) 对联营企业增资：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
友谊新资	-	23,170
光明新丽(附注九(3))	25,000	-
	<u>25,000</u>	<u>23,170</u>

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 七 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 承诺事项(续)

##### (b) 对联营企业借款提供担保：

根据本公司于 2011 年 1 月 19 日公告的 2011 年第一次临时股东大会决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例向友谊新资拟申请不超过 689,000 千元银行借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为 68,900 千元。截至 2011 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 244,958 千元借款，尚余 444,042 千元借款未提取(附注九(4))。

### 八 或有事项

#### (1) 未决诉讼

截至 2011 年 12 月 31 日，本集团尚有约 1,140 千元未决法律诉讼，本集团董事会和管理层对本集团应承担的法律诉讼损失的可能性以及相关影响进行了分析，认为上述未决法律诉讼不会对本集团产生重大影响或造成重大损失，故未在财务报表中计提相关准备。

#### (2) 财务担保

于 2011 年 12 月 31 日，本集团的或有负债主要是为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保而形成的。

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

于2011年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

项目名称	按揭贷款担保余额
北京阳光上东项目	319,837
北京阳光丽景项目	2,126
北京盛世嘉园项目	2,592
	<hr/>
	324,555

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。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 九 承诺事项

#### (1) 开发项目承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的承诺：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
房地产开发项目	<u>151,340</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 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	1,617	3,636
一到二年	775	3,289
二到三年	-	754
	<u>2,392</u>	<u>7,679</u>

#### (3) 对外投资承诺事项

根据本公司于 2011 年 2 月 26 日公告的第六届董事会 2011 年第一次临时会议决议，本集团承诺将向联营企业光明新丽增资 25,000 千元。于 2011 年 12 月 31 日，本集团尚未支付上述款项(附注七(5)(a))。

#### (4) 担保承诺事项

本集团承诺为友谊新资尚未提取的 444,042 千元银行借款按照在友谊新资的股东权益比例 10%提供连带保证担保(附注七(5)(b))。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 九 承诺事项(续)

#### (5) 前期承诺履行情况

- (i) 于 2011 年 12 月 31 日，由于本集团已将青岛阳光滨海等 5 家公司 100% 股权转让至首创朝阳(附注四(3))，因此本集团于 2010 年 12 月 31 日与青岛阳光滨海等 5 家公司相关的 141,579 千元的房地产开发项目承诺及 1,651 千元的经营租赁承诺在处置日时尚未履行的部分无需履行。除上述事项外，本集团 2010 年 12 月 31 日之开发项目承诺及经营租赁承诺均已按照之前承诺履行。
- (ii) 根据本公司于 2010 年 12 月 14 日公告的第六届董事会 2010 年第八次临时会议决议，本集团承诺将与北京京投置地按照 60%、40% 比例共同设立一项目公司，负责北京房山区长阳镇(长阳西站 3 号地)居住项目的开发建设，预计本集团按照上述约定股权比例分摊的项目投资金额为 544,548 千元。2011 年 1 月，本集团与北京京投置地分别出资 6,000 千元和 4,000 千元成立北京京投阳光。2011 年 11 月，北京京投置地对北京京投阳光增资，增资后本集团对北京京投阳光持股比例由 60% 降至 15%(附注四(2)(b)(iii))，并且双方约定增资后北京京投阳光所需房地产开发款项由北京京投置地筹集。因此本集团于 2010 年 12 月 31 日对北京京投阳光承诺的 544,548 千元投资款无需履行。
- (iii) 根据本公司于 2010 年 10 月 11 日公告的第六届董事会 2010 年第五次临时会议决议，本集团承诺将向联营企业友谊新资增资 23,170 千元。本年度已按照上述承诺支付完毕。
- (iv) 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，本集团承诺将受让佳之地持有的沈阳世达 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。本年度已按照上述承诺支付完毕。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十 终止经营

于 2011 年 10 月 27 日，本集团与中国食品发酵工业研究院签订不可撤销的转让协议，将本集团拥有的东光兴业的 100% 股权以人民币 230,000 千元价格转让予中国食品发酵工业研究院。该项股权交易预计在 2012 年内完成。截至 2011 年 12 月 31 日，本集团已收到 115,000 千元股权转让款及 200,000 债务补偿款(附注五(20))。

于 2011 年 10 月 20 日，本集团将持有的青岛阳光滨海、青岛千千树、烟台阳光新业、烟台阳光骊都及烟台阳光骊臻 100% 的股权转让予首创朝阳。于 2011 年 12 月 8 日及 26 日，该项股权交易转让手续已经完成(附注四(3))。

于 2011 年 12 月 30 日，本集团将烟台阳光骊锦和烟台阳光嘉鑫注销(附注四(2)(b)(ii))。

于 2011 年 11 月 24 日，北京京投置地向北京京投阳光增资 300,000 千元，增资后本集团对北京京投阳光持股比例由 60% 降至 15% 并丧失对其控制权(附注四(2)(b)(iii))。

上述终止经营部分的经营成果列示如下：

	2011 年度	2010 年度
终止经营收入	153,309	4,800
减：终止经营成本和费用	<u>18,260</u>	<u>(21,572)</u>
终止经营利润/(亏损)总额	171,569	(16,772)
减：终止经营所得税费用	<u>1,109</u>	<u>-</u>
终止经营净利润/(亏损)	<u>172,678</u>	<u>(16,772)</u>
其中：归属于母公司普通股股东的终止经营 净利润/(亏损)	172,678	(16,772)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十一 资产负债表日后事项

(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)(d), 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	资产减少74,214千元, 负债减少74,910千元, 收入增加696千元	—

(2) 资产负债表日后利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	-

(3) 资产负债表日后提供担保情况说明

根据本公司于2012年3月16日公告的2012年第二次临时股东大会决议, 本集团将与沈阳世达控股股东按照在沈阳世达的股东权益比例向沈阳世达拟申请20,000千元的银行借款提供连带保证责任担保, 本集团将承担的连带保证责任担保的金额为8,800千元。

## 十二 金融工具及其风险

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

### (1) 市场风险

#### (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，外币金融资产仅为外币银行存款。于 2011 年 12 月 31 日，外币银行存款包括美元 6,163 千元和港币 2 千元，其中美元 5,700 千元已经于 2012 年 3 月结汇，产生汇兑损益 312 千元。

#### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2011 年 12 月 31 日，本集团长期借款均为人民币计价的浮动利率合同，金额为 658,500 千元(2010 年 12 月 31 日:995,900 千元)(附注五(23))。

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 2011 年度及 2010 年度本集团并无利率互换安排。

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险(续)

于 2011 年 12 月 31 日,如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点,而其它因素保持不变,本集团的借款利息会增加或减少约 3,293 千元(2010 年 12 月 31 日: 4,980 千元)。

(2) 信用风险

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

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

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

(3) 流动风险

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

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

	2011 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产					
货币资金	796,210	-	-	-	796,210
应收账款	7,862	-	-	-	7,862
其他应收款	1,268,087	-	-	-	1,268,087
	<u>2,072,159</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,072,159</u>
金融负债					
短期借款	72,400	-	-	-	72,400
应付账款	620,482	-	-	-	620,482
应付利息	2,523	-	-	-	2,523
应付股利	1,546	-	-	-	1,546
其他应付款	835,507	-	-	-	835,507
长期借款	530,019	176,179	451,124	170,785	1,328,107
	<u>2,062,477</u>	<u>176,179</u>	<u>451,124</u>	<u>170,785</u>	<u>2,860,565</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

	2010 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产					
货币资金	851,112	-	-	-	851,112
应收账款	7,331	-	-	-	7,331
其他应收款	84,798	-	-	-	84,798
	<u>943,241</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>943,241</u>
金融负债					
应付账款	633,391	-	-	-	633,391
应付利息	1,591	-	-	-	1,591
应付股利	202,120	-	-	-	202,120
其他应付款	737,155	-	-	-	737,155
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>

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
应收子公司及关联方往来款项(j)	2,806,163	2,881,666
应收保证金	30,000	5,000
应收其他单位往来款项	4,553	4,553
其他	749	816
	<u>2,841,465</u>	<u>2,892,035</u>
减：坏账准备	<u>(4,555)</u>	<u>(4,570)</u>
	<u>2,836,910</u>	<u>2,887,465</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
一年以内	1,842,906	1,861,016
一至二年	638,790	678,824
二至三年	243,641	342,142
三年以上	116,128	10,053
	<u>2,841,465</u>	<u>2,892,035</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2011 年 12 月 31 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	30,000	1%	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
关联方企业组合	2,806,163	99%	-	-	2,881,666	100%	-	-
第三方企业组合	749	-	(2)	0.30%	5,816	-	(17)	0.30%
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>2,841,465</u>	<u>100%</u>	<u>(4,555)</u>	<u>0.16%</u>	<u>2,892,035</u>	<u>100%</u>	<u>(4,570)</u>	<u>0.20%</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 12 月 31 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	2,806,163	100%	-	-	2,881,666	100%	-	-
第三方客户组合	749	-	(2)	0.30%	5,816	-	(17)	0.30%
	<u>2,806,912</u>	<u>100%</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>2,887,482</u>	<u>100%</u>	<u>(17)</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(d) 于 2011 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

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

(e) 于 2011 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
西安凯玄实业有限公司	<u>30,000</u>	-	-	不适用

(f) 于 2011 年度，本公司无全额收回或转回(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 年度：无)。

(g) 于 2011 年度，本公司未核销其他应收款(2010 年度：无)。

(h) 于 2011 年度，本公司无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2010 年度：无)。

(i) 于 2011 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例
瑞丰投资	本公司之子公司	698,160	一年以内和一至二年	25%
瑞金投资	本公司之子公司	362,643	一年以内	13%
北京瑞景 阳光	本公司之子公司	268,899	一年以内、一至二年 和二至三年	9%
烟台阳光 新业	其他关联方	258,616	一年以内	9%
烟台阳光 骊都	其他关联方	<u>210,731</u>	一年以内	<u>7%</u>
		<u>1,799,049</u>		<u>63%</u>

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 十三 公司财务报表附注(续)

#### (1) 其他应收款(续)

(j) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	2011 年 12 月 31 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
瑞丰投资	本公司之子公司	698,160	25%	-	630,840	22%	-
瑞金投资	本公司之子公司	362,643	13%	-	40	-	-
北京瑞景阳光	本公司之子公司	268,899	9%	-	146,099	5%	-
烟台阳光新业	其他关联方	258,616	9%	-	274,981	10%	-
烟台阳光骊都	其他关联方	210,731	7%	-	161,838	6%	-
瑞阳嘉和	本公司之子公司	207,854	7%	-	148,324	5%	-
首创风度	本公司之子公司	166,485	6%	-	-	-	-
烟台阳光骊臻	其他关联方	155,673	5%	-	207,456	7%	-
青岛瑞诚商贸	本公司之子公司	103,000	4%	-	-	-	-
天津阳光滨海	本公司之子公司	88,669	3%	-	236,850	8%	-
阳光苑	本公司之子公司	80,421	3%	-	95,121	3%	-
电控阳光	本公司之子公司	75,480	3%	-	99,000	3%	-
成都阳光上东	本公司之子公司	62,350	2%	-	-	-	-
宏诚展业	本公司之子公司	23,070	1%	-	33,570	1%	-
上东经纪	本公司之子公司	20,816	1%	-	-	-	-
道乐科技	本公司之子公司	17,200	1%	-	26,800	1%	-
北京阳光瑞景	本公司之子公司	3,580	-	-	-	-	-
天津阳光瑞景	本公司之子公司	2,515	-	-	326	-	-
成都锦尚	本公司之子公司	1	-	-	-	-	-
青岛阳光滨海	其他关联方	-	-	-	347,461	12%	-
青岛千千树	其他关联方	-	-	-	217,350	8%	-
东光兴业	本公司之子公司	-	-	-	255,456	9%	-
烟台阳光骊锦	本公司之子公司	-	-	-	77	-	-
烟台阳光嘉鑫	本公司之子公司	-	-	-	77	-	-
		<b>2,806,163</b>	<b>99%</b>	<b>-</b>	<b>2,881,666</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
子公司(a)	771,179	1,075,149
联营企业(b)	58,424	43,597
- 无公开报价	58,424	43,597
其他长期股权投资(c)	20,000	20,000
	<u>849,603</u>	<u>1,138,746</u>
减：长期股权投资减值准备(d)	(20,850)	(182,163)
	<u>828,753</u>	<u>956,583</u>

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算方法	投资成本	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动	2011 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年分派的股利
1	首创风度	成本法	55,000	55,000	-	55,000	91.67%	91.67%	不适用	-	-
2	星泰公司	成本法	31,036	31,036	-	31,036	56.24%	56.24%	不适用	-	-
3	阳光苑	成本法	46,920	46,920	-	46,920	65%	65%	不适用	-	-
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%	60%	董事会由五名董事组成，其中三名为本公司委派	-	-
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	-	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	核算方法	投资成本	2010 年 12 月 31 日	本年增减 变动	2011 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 表决权比例 不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年分派 的股利
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(附注十三(2)(d)(i))	成本法	40,000	67,500	(67,500)	-	90%	90%	不适用	-	-
17	烟台阳光骊都(附注十三(2)(d)(i))	成本法	45,000	45,000	(45,000)	-	90%	90%	不适用	-	-
18	烟台阳光骊臻(附注十三(2)(d)(i))	成本法	67,500	67,500	(67,500)	-	90%	90%	不适用	-	-
19	东光兴业(i)	成本法	1,600	1,600	(1,600)	-	80%	80%	不适用	-	-
20	青岛千千树置业(附注十三(2)(d)(ii))	成本法	14,000	32,370	(32,370)	-	100%	100%	不适用	-	-
21	烟台阳光骊锦(附注四(2)(b)(ii))	成本法	9,000	45,000	(45,000)	-	90%	90%	不适用	-	-
22	烟台阳光嘉鑫(附注四(2)(b)(ii))	成本法	9,000	45,000	(45,000)	-	90%	90%	不适用	-	-
			<u>634,767</u>	<u>1,075,149</u>	<u>(303,970)</u>	<u>771,179</u>			<u>(850)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 本公司预计将于 2012 年处置持有的东光兴业 80% 股权，因此将相关的长期股权投资成本在其他流动资产列示(附注十)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

		核算方法	投资成本	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动			2011 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本年计提 减值准备	
					追加或 减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告分 派的现 金股利							其他权 益变动
1	沈阳世达(附注五(6)(b)(i))	权益法	25,800	42,012	23,100	(7,638)	-	-	57,474	44%	40%	董事会由五名董事组成, 其中两名为本公司委派	-	-
2	青岛阳光滨海(附注四(3))	权益法	15,000	624	(8,137)	7,513	-	-	-	30%	30%	不适用	-	-
3	荣合物业	权益法	1,000	961	-	(11)	-	-	950	20%	20%	不适用	-	-
				<u>43,597</u>	<u>14,963</u>	<u>(136)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>58,424</u>				<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 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		宣告分派的 现金股利	其他权 益变动	2011 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本年计提 减值准备
				增加	减少								
广西北宝	成本法	20,000	20,000	-	-	-	-	20,000	18.93%	18.93%	不适用	(20,000)	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(d) 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 12 月 31 日
子公司				
青岛千千树(i)	(11,964)	-	11,964	-
烟台阳光新业(i)	(54,964)	-	54,964	-
烟台阳光骊都(i)	(40,450)	-	40,450	-
烟台阳光骊臻(i)	(53,935)	-	53,935	-
上东经纪(ii)	(850)	-	-	(850)
	<u>(162,163)</u>	<u>-</u>	<u>161,313</u>	<u>(850)</u>
其他长期股权投资				
广西北宝(ii)	(20,000)	-	-	(20,000)
	<u>(182,163)</u>	<u>-</u>	<u>161,313</u>	<u>(20,850)</u>

(i) 于 2011 年度，本公司处置了青岛千千树、烟台阳光新业、烟台阳光骊都及烟台阳光骊臻等公司股权(附注四(3))，因此减值准备相应转出。

(ii) 由于上东经纪及广西北宝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 年度	2010 年度
权益法核算的长期股权投资收益(a)	(136)	(8,683)
处置长期股权投资产生的投资收益(b)	134,829	-
	<u>134,693</u>	<u>(8,683)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(3) 投资收益(续)

(a) 权益法核算的长期股权投资收益

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 年度	2010 年度	本期比上期增减变动的原因
青岛阳光滨海	7,513	(2,717)	本期结转收入实现盈利
荣合物业	(11)	(9)	
沈阳世达	(7,638)	(5,957)	本期新购入沈阳世达 14%股权，承担的亏损增加
	<u>(136)</u>	<u>(8,683)</u>	

(b) 处置长期股权投资产生的投资收益

主要为 2011 年度本公司处置青岛阳光滨海等 5 家公司股权(附注四(3))而产生。由于本公司以前年度已对该等公司计提较大长期股权投资减值准备，因此该事项产生投资收益 134,959 千元。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(4) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2011 年度	2010 年度
净利润	129,388	(11,942)
加：资产减值准备	(15)	(92)
固定资产折旧	13	13
财务费用	261	-
投资(收益)/损失(附注十三(3))	(134,693)	8,683
递延所得税资产的增加	(1,646)	-
经营性应收项目的增加	(29,934)	(252)
经营性应付项目的增加/(减少)	20,936	(151,325)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(15,690)</u>	<u>(154,915)</u>

(b) 现金净变动情况

	2011 年度	2010 年度
现金的年末余额	234,065	207,297
减：现金的年初余额	<u>(207,297)</u>	<u>(40,416)</u>
现金净增加额	<u>26,768</u>	<u>166,881</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 非经常性损益明细表

	2011 年度	2010 年度
非流动资产处置损失	(3)	(97)
计入当期损益的政府补助	3,764	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	311	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	647	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,899	(17,631)
	<u>10,618</u>	<u>(17,728)</u>
所得税影响额	(1,483)	2,196
少数股东权益影响额(税后)	(92)	(4)
	<u>9,043</u>	<u>(15,536)</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		每股收益			
	净资产收益率		基本每股收益		稀释每股收益	
	2011 年度	2010 年度	2011 年度	2010 年度	2011 年度	2010 年度
归属于公司普通股股东的净利润	7.07%	20%	0.23	0.58	0.23	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	6.70%	21%	0.22	0.60	0.22	0.60

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表补充资料

2011 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

#### (1) 资产负债表项目

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

项目	2011 年 12 月 31 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	796,210	851,112	(54,902)	-6.45%	主要为经营性现金流量净额减少约 80,416 千元, 而投资活动及筹资活动等现金流量净额增加约 25,514 千元所致。
预付款项	227,148	310,794	(83,646)	-26.91%	主要为 2010 年预付天津克瑞斯项目购买款退回 80,000 千元所致。
其他应收款	1,268,087	84,798	1,183,289	1395.42%	主要为应收首创朝阳股权转让款和青岛阳光滨海等 5 家公司往来款增加所致。
存货	1,487,074	2,789,414	(1,302,340)	-46.69%	主要为处置青岛阳光滨海等 5 家公司所致。
长期股权投资	340,185	300,699	39,486	13.13%	主要为增加对友谊新资及天津杨柳青等联营企业投资所致。
投资性房地产	1,998,691	2,055,179	(56,488)	-2.75%	主要为本期折旧摊销增加所致。
递延所得税资产	79,299	9,173	70,126	764.48%	主要为本报告期对计提但尚未支付的土地增值税确认递延所得税资产所致。
短期借款	70,000	-	70,000	100.00%	为自交通银行和工商银行取得 70,000 千元短期借款所致。
预收款项	84,951	168,766	(83,815)	-49.66%	主要为结转收入所致。
应交税费	436,247	486,170	(49,923)	-10.27%	主要为本期利润减少使得期末应交所得税相应减少所致。
应付股利	1,546	202,120	(200,574)	-99.24%	本期支付股东 200,572 千元股利。
其他应付款	835,507	737,155	98,352	13.34%	主要为预收股权转让款及债务补偿款增加及支付投资性房地产购买和建设款所致。
其他流动负债	156,392	-	156,392	100.00%	因东光兴业预计将于 2012 年被处置, 其自交通银行获得长期借款 156,392 千元在其他流动负债中列示。
长期借款	658,500	995,900	(337,400)	-33.88%	主要为归还银行借款所致。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2011 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(2) 利润表项目

(a) 2011 年度相比于 2010 年度的变动分析

项目	2011 年度	2010 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
营业收入	806,492	3,042,347	(2,235,855)	-73.49%	主要为本报告期开发产品结转收入减少所致。
营业成本	(393,147)	(1,669,033)	1,275,886	-76.44%	因营业收入减少相应成本减少。
营业税金及附加	(115,288)	(403,917)	288,629	-71.46%	收入结转减少使得税金减少。
销售费用	(71,430)	(111,896)	40,466	-36.16%	因销售减少使得销售代理费大幅减少。
管理费用	(151,551)	(107,124)	(44,427)	41.47%	主要为职工薪酬及办公费用增加。
财务费用	(77,865)	(56,566)	(21,299)	37.65%	主要为借款利率增加所致。
资产减值损失	203,565	(3,167)	206,732	-6527.69%	主要为青岛城阳和烟台福山项目价值回升，原计提的跌价准备转回所致。
投资收益	(6,784)	(22,245)	15,461	-69.50%	主要为本报告期处置青岛阳光滨海等 5 家公司所致。
营业外收入	9,671	735	8,936	1215.78%	主要为收到政府补助及罚款收入所致。
营业外支出	(11)	(18,463)	18,452	-99.94%	主要为违约金及滞纳金支出减少所致。
所得税费用	(16,339)	(202,940)	186,601	-91.95%	主要为利润总额减少所致。

## 第十二节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

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

阳光新业地产股份有限公司

董事长： 唐军

2012年4月20日