



# 阳光城集团股份有限公司

## 2012 年度报告

2013 年 3 月 30 日

## 第一节重要提示、目录和释义

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。

公司负责人林腾蛟、主管会计工作负责人潘龙森及会计机构负责人(会计主管人员)林年秋声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税），送红股 6 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 目录

第一节重要提示、目录和释义 .....	2
第二节公司简介 .....	7
第三节会计数据和财务指标摘要 .....	9
第四节董事会报告 .....	11
第五节重要事项 .....	31
第六节股份变动及股东情况 .....	41
第七节董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	46
第八节公司治理 .....	52
第九节内部控制 .....	59
第十节财务报告 .....	61
第十一节备查文件目录 .....	177

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、阳光城	指	阳光城集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
福建证监局	指	中国证券监督管理委员会福建监管局
深交所	指	深圳证券交易所
阳光集团	指	福建阳光集团有限公司
东方信隆	指	东方信隆融资担保有限公司
康田实业	指	福建康田实业集团有限公司
阳光房地产	指	福建阳光房地产开发有限公司
汇友源房地产	指	福建汇友源房地产开发有限公司
汇友房地产	指	福州汇友房地产开发有限公司
华康实业	指	福州开发区华康实业有限公司
康嘉房地产	指	福州康嘉房地产开发有限公司
滨江房地产	指	福州滨江房地产开发有限公司
盛阳房地产	指	福州盛阳房地产开发有限公司
利博顺泰房地产	指	福州利博顺泰房地产开发有限公司
汇泰房地产	指	福建汇泰房地产开发有限公司
臻阳房地产	指	福建臻阳房地产开发有限公司
宏辉房地产	指	福建宏辉房地产开发有限公司
阳光新界	指	福州阳光新界房地产开发有限公司
阳光城福建	指	阳光城集团福建有限公司
福建金融中心	指	福建金融国际中心建设有限公司
大恒房地产	指	福州大恒房地产开发有限公司
阳光物业	指	阳光城物业（福建）服务有限公司
厦门置业	指	阳光城（厦门）置业有限公司
龙岩投资	指	阳光城集团龙岩投资开发有限公司
花漾江山	指	龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司
陕西实业	指	阳光城集团陕西实业有限公司
国中星城、国中置业	指	西安国中星城置业有限公司
隆丰置业	指	陕西隆丰置业有限公司
富安泰置业	指	陕西富安泰置业有限公司
陕西物业	指	阳光城集团陕西物业管理有限公司

金鑫泰置业	指	陕西金鑫泰置业有限公司
上林苑	指	陕西上林苑投资开发有限公司
盛得辉置业	指	陕西盛得辉置业有限公司
耀泓置业	指	陕西耀泓置业有限公司
迅腾房地产	指	陕西迅腾房地产开发有限公司
沔德置业	指	陕西沔德置业有限公司
欣阳房地产	指	陕西欣阳房地产开发有限公司
兰州实业	指	阳光城集团兰州实业有限公司
梨花岛置业	指	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司
昭泰置业	指	兰州昭泰置业有限公司
鸿福房地产	指	兰州鸿福房地产开发有限公司
山西公司、山西子公司	指	阳光城集团山西有限公司
长风置业	指	太原长风置业有限公司
新南城房地产	指	太原新南城房地产开发有限公司
广西公司、广西子公司	指	阳光城集团广西有限公司
金川阳光城实业	指	广西金川阳光城实业有限公司
海南实业	指	阳光城集团海南实业有限公司
棋子湾置业	指	阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司
北京公司、北京子公司	指	阳光城科技发展（北京）有限公司
上海天骄	指	上海天骄房地产开发有限责任公司
亚特隆房地产	指	上海亚特隆房地产开发有限公司
泓顺德房地产	指	上海泓顺德房地产开发有限公司
华融信托	指	华融国际信托有限责任公司
中信信托	指	中信信托有限责任公司
平安信托	指	平安信托有限责任公司
五矿信托	指	五矿国际信托有限责任公司
山东信托	指	山东省国际信托有限公司
陕西国投	指	陕西国际信托投资股份有限公司
国元信托	指	安徽国元信托有限责任公司
中原信托	指	中原信托有限公司
中铁信托	指	中铁信托有限责任公司
歌斐资产	指	歌斐资产管理有限公司
融信投资	指	融信（福建）投资集团有限公司
立信中联闽都所	指	立信中联闽都会计师事务所有限公司

## 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述公司存在的风险因素，敬请查阅董事会报告关于未来发展的展望中可能面对风险因素和对策部分内容。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	阳光城	股票代码	000671
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	阳光城集团股份有限公司		
公司的中文简称	阳光城		
公司的外文名称（如有）	Yango Group Co.,Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	Yango		
公司的法定代表人	林腾蛟		
注册地址	福州市经济技术开发区星发路 8 号		
注册地址的邮政编码	350015		
办公地址	上海浦东新区金新路 99 号		
办公地址的邮政编码	200120		
公司网址	<a href="http://www.yango.com.cn">http://www.yango.com.cn</a>		
电子信箱	000671@yango.com.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	廖剑锋	江信建
联系地址	福州市鼓楼区乌山西路 68 号 上海浦东新区金新路 99 号	福州市鼓楼区乌山西路 68 号
电话	0591-83353145	0591-88089227
传真	0591-88089227	0591-88089227
电子信箱	sunshine000671@163.com	sunshine000671@163.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书办公室

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1991 年 08 月 12 日	福建省石狮市民生路 208 号新湖集团大厦	1582425-1	350581158164371	15816437-1
报告期末注册	2012 年 07 月 05 日	福州市经济技术开发区星发路 8 号	350000100012308	350105158164371	15816437-1
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1996 年，公司上市时的主营业务为轻工产品制造、酒店服务业；2002 年，公司主营业务变更为房地产开发；2003 年，公司主营业务变更为房地产开发、农业及种业；2004 年，公司主营业务变更为房地产开发、商品贸易。				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>公司于 1991 年 8 月 12 日成立，1996 年 12 月 18 日在深圳证券交易所上市。上市时，福建省新湖集团公司持有公司 1,569.60 万股，占公司总股份的 29.51%，为公司第一大股东。</p> <p>2002 年，公司第一大股东福建省新湖集团公司与福建阳光投资有限公司（以下简称“阳光投资”）签订《股权转让协议》，将持有的公司法人股 26,369,280 股（分别经 1997 年送股、1998 年配股、1999 年 21 资本公积金转增股本后，福建省新湖集团公司持有公司 15,696,000 股变更至 26,369,280 股）转让给阳光投资。上述股权转让后，阳光投资持有公司股份 26,369,280 股，占公司总股本 27.71%，成为公司第一大股东。</p> <p>2002 年，公司第一大股东福建阳光投资有限公司更名为福建阳光集团有限公司。更名后，福建阳光集团有限公司持有公司股份 26,369,280 股，占公司总股本 27.71%，成为公司第一大股东。</p>				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信中联闽都会计师事务所有限公司
会计师事务所办公地址	福州市六一中路 102 号
签字会计师姓名	孟翠香、邱秋星

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	5,452,346,274.71	3,228,592,049.83	68.88%	3,201,675,854.58
归属于上市公司股东的净利润（元）	558,606,712.86	312,324,585.24	78.85%	560,829,275.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	440,331,507.57	313,000,975.17	40.68%	564,016,753.49
经营活动产生的现金流量净额（元）	110,363,332.50	-2,358,109,595.36	104.68%	-723,319,303.84
基本每股收益（元/股）	1.04	0.58	79.31%	1.05
稀释每股收益（元/股）	1.04	0.58	79.31%	1.05
净资产收益率（%）	27.3%	17.13%	10.17%	45.32%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	16,445,344,200.86	13,188,700,935.88	24.69%	5,903,748,547.82
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	2,195,542,385.10	2,007,680,983.23	9.36%	1,618,919,859.96

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	5,319,801.48	7.45	523,963.24	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	10,910,000.00	7,540,000.00	910,000.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	112,991,237.32			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保		48,670.41	0.00	

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				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,965,700.77	-8,799,891.91	-6,123,448.86	
所得税影响额	42,764.10	120,041.31	-708,618.42	
少数股东权益影响额（税后）	-62,631.36	-654,865.43	-793,389.35	
合计	118,275,205.29	-676,389.93	-3,187,477.85	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

## 第四节董事会报告

### 一、概述

2012年，国际国内形势异常复杂，欧债危机不断反复，美国经济复苏缓慢，世界经济进入后金融危机时代，维持着弱增长的格局，中国经济增速也出现放缓，但第四季度已经基本实现了企稳，全年国内生产总值（GDP）增速为7.8%，实现了年初7.5%的目标，经济增长率告别了“8”时代。我国房地产市场与国家经济息息相关，随着人口老龄化、人口红利效应逐渐递减、调整政策的升级与加码、全球化红利消退等因素的影响，市场不可避免地面临竞争加剧、增长放缓的压力。

2012年，房地产调控政策紧中趋稳，在稳增长背景下，国家对房地产行业的政策调控持续进行，坚决以满足合理住房需求、抑制投资投机性需求为主要基调，一方面，严格执行差别化信贷政策和限购政策，通过向各地派出督查组等方式确保政策落实到位；另一方面，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房供应量及相应资金支持力度，以增加市场有效供给，保护合理性自住需求。另外，2012年12月召开的中央经济工作会议提出要积极稳妥地推进城镇化，着力提高城镇化质量，城镇化是中国最大的内需潜力所在，将对我国房地产业的发展产生深远的影响。

在上述宏观政策环境下，2012年全国房地产市场呈现出低开高走的格局，整个行业在严峻的调控中仍然获得较快发展：据国家统计局披露的数据显示，2012年全年全国商品房销售面积一直处于回升通道中，全年为111304万平方米，同比增长1.8%；销售金额自8月份由负转正后连续5个月增速回升，全年达到64456亿元，同比增长10%；全年全国房地产开发累计投资71804亿元，同比增长16.2%。从区域来看，限购的一、二线核心城市的房价回暖力度明显大于中小城市，少数热点一、二线城市潜在需求强烈但供应不足，有价格上涨压力；三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足；少部分供应严重过剩的城市，其风险则值得关注。从行业发展态势来看，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、人才建设特别是抗风险能力上的优势进一步体现，管理粗放，没有形成核心竞争力中小房企的发展空间被进一步压缩。

面对国家持续进行的房地产宏观调控政策和市场竞争格局的深刻变化情况，公司董事会和经营管理层克服各种不利因素，采取积极的应对措施，始终坚持“区域聚焦、深耕发展”的战略，依托“一带多点”的战略布局和已有的丰厚项目储备，坚持高周转、低成本的运营策略，精确投资，努力经营，推动公司持续、健康、稳步地发展。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

面对国家持续的房地产调控政策，以及竞争激烈的房地产市场，2012年，公司积极采取措施应对外部环境的变化，继续坚持“区域聚焦、深耕发展”的发展战略，逐步形成“一带多点”（一带指沿海经济带，多点指策略性布点城市）的企业战略发展布局，持续提升“精准投资，高效运营，适销产品”的企业核心竞争力，在重点发展福州、厦门、上海及周边地区市场的同时，聚焦兰州、西安、太原等城市，多渠道、多方式取地，扩大区域影响，进一步树立和提升了“阳光城”的品牌力；通过多元化的融资，加大对房地产主业的投入力度，确保开发项目的资金需求；通过提高周转率、降成本的运作模式，坚定主流市场，推出适销产品，奋力促进销售，推盘节奏契合市场景气变化，全年取得了良好的销售业绩，企业的核心竞争力也逐渐增强。

2012年度，公司实现主营业务收入545,234.63万元，比上年度增长68.88%；实现归属于公司股东的净利润55,860.67万元，比上年度增长78.85%。

项目	本年数（万元）	上年同期数（万元）	同比增减（%）	变动的情况及原因
营业收入	545,234.63	322,859.20	68.88%	本期收入大幅增加所致
营业成本	405,950.49	233,212.74	74.07%	随着收入增加而相应增加

期间费用	33,170.03	19,939.78	66.35%	随着收入增加而相应增加
经营活动产生的现金流量净额	11,036.33	-235,810.96	104.68%	预收房款增加增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-90,058.31	-76,922.88	-17.08%	金融国际中心本期因设立信托退出合并范围所转出的现金及现金等价物增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	105,200.52	302,483.60	-65.22%	偿还债务增加所致

(1) 房地产业务：公司房地产业务实现营业收入351,341.23万元，比上年同期增长99.57%，结转面积37万平方米。

(2) 贸易业务：公司贸易业务实现营业收入192,906.93万元，比上年同期增长32.51%。

(3) 2012年，公司通过招拍挂、受让股权等方式获取多宗土地储备，取得土地的面积达126.21万平方米，为公司实现区域性龙头战略目标奠定了基础。

(4) 2012年，公司通过信托融资、基金合作、委托贷款等多种方式，筹集资金20.87亿，为存量及新增项目的开发建设提供资金支持，增强了项目开发的资金配套能力。

### 公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

(1) 一带多点，前瞻性的进行战略布局

报告期内，公司科学把握投资规模，及时调整房地产经营策略和开发节奏，稳步均衡推进存量及新增项目的开发建设。同时，公司对未来区域布局进行优化，有前瞻性、预见性地择机向具有发展潜力的城市拓展，形成“一带多点”的企业战略发展布局，并坚持理性投资，在审慎关注土地价格的合理性的基础上，通过竞买土地、受让股权等方式，有效增加了土地储备项目。

本报告期内，公司获得土地储备的情况具体如下：（单位：万m<sup>2</sup>）

项目公司	项目名称	取得方式	城市	宗地编号	成交价格(万元)	土地面积	计容建面	用途
长风置业	阳光城环球金融中心	招拍挂	太原	CG-1202	16,340.00	2.93	16.13	商业
厦门置业	厦门阳光城翡丽湾	招拍挂	厦门	2012XP02	100,400.00	11.30	28.47	商住、科教
梨花岛置业	兰州林隐天下	招拍挂	兰州	G1254号	1,680.00	7.00	10.50	住宅
梨花岛置业	兰州林隐天下	招拍挂	兰州	G1255号	477.50	1.99	2.98	住宅
梨花岛置业	兰州林隐天下	招拍挂	兰州	G1256号	1,552.86	6.47	9.71	商住
梨花岛置业	兰州林隐天下	招拍挂	兰州	G1257号	1,091.73	4.55	6.82	商住
梨花岛置业	兰州林隐天下	招拍挂	兰州	G1258号	1,369.06	5.70	8.56	商业
盛阳房地产	阳光城西海岸	招拍挂	福州	甘蔗13#地块	31,800.00	7.34	22.02	住宅
利博顺泰房地产		招拍挂	福州	甘蔗21#地块	23,300.00	5.48	16.45	住宅
臻阳房地产	阳光奥体花园	招拍挂	福州	海峡奥体中心运动员村“2012-05”地块	159,000.00	17.32	25.46	商住
利博顺泰房地产		合作	福州	甘蔗20#地块		7.00	21.00	商住
亚特隆房地产		招拍挂	上海	罗店新镇E4-1	27,925.00	3.46	3.49	住宅
上林苑	西西安小镇	收购	咸阳	咸国用(2007)第057、067-069号		27.95	39.48	住宅
耀泓置业	耀泓家园一期	收购	咸阳	咸国用(2012)年057、058号		4.51	9.92	商住
上林苑	耀泓家园二期	收购	咸阳	2011-12-10号		6.96	15.31	住宅
泓顺德房地产		招拍挂	上海	嘉定区嘉定新城C11-2	30,546.00	2.28	4.57	商住办
耀泓置业		招拍挂	咸阳	2012-11-5	3,795.00	3.09	6.80	住宅
金鑫泰置业	上林雅苑二期	招拍挂	咸阳	2012-11-7	1,060.00	0.86	2.58	住宅

合计	126.21	250.26	
----	--------	--------	--

注：上表中的计容建面部分根据规划设计调整。

(2) 实施高周转、低成本的运营策略，全面提升和增强公司的运营管理能力

2012年，公司坚定“高周转、低成本”的运作模式，核心竞争力显著增强。第一，公司坚持主流市场，精准定位，推出适销产品，采取契合市场景气变化推盘节奏，积极促进销售；第二，公司通过锤炼和打造公司的产品线，通过产品定性复制，提高研发工作效率，有效地降低研发成本；第三，公司坚持多元化的融资模式，积极拓宽融资渠道，有效降低资金使用成本；第四，公司大力推行“简单、高效、透明”管理，进一步扁平化组织架构，建立成本、资源、授权等一系列管控系统，实行集中采购，严控成本，提高项目精细化管理水平。

本报告期内，公司有效实施上述经营策略，房地产主业实现营业收入351,341.23万元，比上年度增长99.57%，阳光城厦门翡丽湾拿地后六个月即开盘并当天售罄，兰州林隐天下与西安林隐天下等产品的成功复制，都是上述经营策略有效实施的有力体现。

公司目前在建在售的主要项目情况如下（单位：万m<sup>2</sup>，不包括截至本报告期末尚未开发的储备项目情况）

项目名称	位置	权益	占地面积	计容建面	2012年结 算面积	2012年结 算金额
阳光白金翰宫	福州鼓楼	100%	2.06	9.34	0.06	823.54
阳光乌山荣域	福州鼓楼	100%	3.10	11.47	0.03	264.50
阳光理想城A区-丹宁顿小镇	福州闽侯上街	100%	12.08	14.04	0.02	280.32
阳光理想城B区-香草天空、揽香	福州闽侯上街	100%	5.39	11.03	0.01	92.79
阳光理想城C区-揽月	福州闽侯上街	100%	3.45	8.87	4.66	35,206.11
阳光理想城D区-揽香	福州闽侯上街	100%	4.30	8.81	1.59	11,765.67
阳光理想城E区-花语海	福州闽侯上街	100%	2.59	5.30		
阳光城新界	福州仓山建新	100%	7.53	17.31	18.14	209,976.39
阳光城领海	福州闽侯新区	100%	6.58	18.42		
阳光城福州翡丽湾（南屿滨江城）	福州闽侯南屿	100%	30.94	49.50		
阳光凡尔赛宫A地块（水晶花园）	福州台江	37.50%	4.53	13.59		
阳光凡尔赛宫B地块（天御城）	福州台江	51.56%	14.26	35.65		
阳光城时代广场（阳光假日广场）	福州台江	100%	1.07	4.37		
阳光城SOHO（阳光世纪广场）	福州马尾	100%	2.32	7.44		
阳光城西海岸（宗地2012挂13号-A地块）	福州闽侯	51%	7.34	22.02		
海西金融中心	福州台江	25%	1.56	12.50		
阳光城西安林隐天下	西安高新区工业园	100%	19.04	38.84	4.52	23,117.65
阳光城巴塞阳光（上林景苑）	陕西咸阳	100%	11.20	22.40		
阳光城上林西苑	陕西咸阳	100%	21.42	30.57		
阳光城西西安小镇	陕西咸阳新区	100%	27.95	39.48	7.95	69,688.22
阳光城厦门翡丽湾（2012XP02号地块）	厦门翔安	51.93%	11.30	28.47		
阳光城兰州林隐天下（什川项目）	甘肃皋兰	90%	25.71	38.57		
阳光城环球金融中心（CG-1202地块）	山西太原	100%	2.93	16.13		

注：上表中的计容建面部分根据规划设计调整。

(3) 加快销售回笼，拓宽融资渠道，确保企业的资金需求

公司充分重视资金的流动性和稳健性，在通过高周转的运营策略加快销售资金回笼的基础上，充分利用资本市场各类工具，除了传统融资方式，积极探索创新合作模式，扩大资金来源，降低资金成本，通过银行贷款、与房地产基金合作、信托贷款等多种方式筹集资金，顺利实现融资；同时通过合理配置资金，最大化资金使用效益，确保开发项目的资金需求，以保

证全年现金流可以支持多个项目的正常开发，保证企业发展的资金需求。

截至本报告披露日，除了开发贷和流动资金贷款等传统融资模式，公司开展的信托、基金融资具体情况如下（单位：万元）：

序号	融资期间	融资机构	融资主体	到账金额	存量金额	期限（月）	开始日期	备注
1	本报告期内	五矿信托	金融国际中心	50,000.00	50,000.00	24	2012-3	已于2013年3月提前兑付
2		华融信托	阳光城（国中星城）	40,000.00	40,000.00	24	2012-5	按约履行中
3		中原信托	阳光城	13,000.00	13,000.00	12	2012-5	按约履行中
4		歌斐资产	盛阳房地产	32,079.00	32,079.00	24	2012-8	按约履行中
5		歌斐资产	厦门置业	53,596.50	53,596.50	24	2012-8	按约履行中
6		中铁信托	陕西实业	20,000.00	20,000.00	26	2012-12	按约履行中
小计				208,675.50	208,675.50			
7	本报告期后	歌斐资产	臻阳房地产	61,600.00	61,600.00	24	2013-3	按约履行中
8		厦门信托	阳光城福建	60,000.00	60,000.00	24	2013-3	按约履行中
小计				121,600.00	121,600.00			
合计				330,275.50	330,275.50			

#### （4）克服困难，贸易业务稳步发展

2012年，面对欧债危机持续发酵，欧美消费市场持续低迷、人民币持续升值、生产资料价格上涨、商品采购成本增加等不利因素，公司克服困难积极应对，全年实现贸易业务完成额达192,906.93万元人民币，同比2011年度增长32.51%，完成预定目标。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于20%以上的差异原因

适用  不适用

## 2、收入

说明

分行业	2012年营业收入（万元）	2011年营业收入（万元）	同比增减（%）
房地产行业	351,341.23	176,046.13	99.57%
贸易行业	192,906.93	145,578.30	32.51%
其他业务	396.01	520.22	-23.88%

公司房地产主业实现营业收入351,341.23万元，比上年同期增长99.57%，主要是公司房地产项目阳光理想城、阳光新界、西安林隐天下、西西安小镇等项目具备确认收入条件结转营业收入增加所致。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

## 公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	728,971,371.01
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	13.37%

## 公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	第一名	186,004,039.84	3.41%
2	第二名	149,349,274.53	2.74%
3	第三名	142,641,117.14	2.62%
4	第四名	130,410,661.99	2.39%
5	第五名	120,566,277.51	2.21%
合计	——	728,971,371.01	13.37%

注：公司前 5 大客户均为贸易类客户。

## 3、成本

## 行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产行业		2,147,806,041.59	52.93%	890,320,924.83	38.21%	14.72%
贸易行业		1,907,710,301.24	47.01%	1,434,709,145.28	61.58%	-14.57%
其他业务		2,649,390.02	0.06%	4,848,819.87	0.21%	-0.15%

## 产品分类

单位：元

产品分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房屋销售		2,17,806,041.59	52.93%	890,320,924.83	38.21%	14.72%
商品销售		1,907,710,301.24	47.01%	1,434,709,145.28	61.58%	-14.57%
物业服务		2,649,390.02	0.06%	4,848,819.87	0.21%	-0.15%

## 说明

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,116,276,083.96
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	51.03%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	第一名	1,037,300,000.00	16.99%
2	第二名	651,535,380.78	10.67%
3	第三名	758,020,000.00	12.41%
4	第四名	365,420,703.18	5.98%
5	第五名	304,000,000.00	4.98%
合计	——	3,116,276,083.96	51.03%

注：采购前 5 名其中购买土地款约 21 亿，占比 34.38%。

#### 4、费用

项目	本年数（万元）	上年同期数（万元）	同比增减（%）	变动原因
营业税金及附加	428,85.85	270,50.31	58.54%	随着本期收入增加而相应增加
销售费用	11,878.02	8,403.41	41.35%	本期房地产业务加大销售力度，相应费用增加所致
管理费用	14,475.36	7,065.58	104.87%	本期人工费增加、固定资产会计估计变更及并表范围增加所致
财务费用	6,816.65	4,470.79	52.47%	本期公司融资规模增加，相应费用增加所致
所得税	19,713.74	13,601.46	44.94%	本期利润总额增加所致

#### 5、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	7,552,099,580.02	4,810,908,584.85	56.98%
经营活动现金流出小计	7,441,736,247.52	7,169,018,180.21	3.8%
经营活动产生的现金流量净额	110,363,332.50	-2,358,109,595.36	104.68%
投资活动现金流入小计	558,771,649.95	376,503,279.03	48.41%
投资活动现金流出小计	1,459,354,750.47	1,145,732,115.42	27.37%
投资活动产生的现金流量净额	-900,583,100.52	-769,228,836.39	16.18%
筹资活动现金流入小计	3,282,966,642.55	4,190,107,533.75	-21.65%
筹资活动现金流出小计	2,230,961,435.40	1,165,271,515.39	91.45%
筹资活动产生的现金流量净额	1,052,005,207.15	3,024,836,018.36	-65.22%
现金及现金等价物净增加额	261,670,491.52	-102,559,300.49	355.14%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加246,847.3万元，主要系报告期内公司房地产业务快速发展，预售房款增加所致；

本期投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少13,135.43万元，主要原因是金融国际中心本期因设立信托计划退出合并范围所转出的现金及现金等价物增加所致；

本期筹资活动现金流量净额较上年同期减少197,283.08万元，主要是由于本期公司偿还债务增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为11,036.33万元，实现归属母公司所有者的净利润为55,860.67万元，二项相差较大的原因是：本期公司处于房地产业务发展阶段，土地储备增加所致。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减(%)	营业成本比上年 同期增减(%)	毛利率比上年同 期增减(%)
分行业						
房地产行业	3,513,412,345.00	2,148,101,458.27	38.86%	99.57%	141.27%	-10.57%
贸易行业	1,929,069,317.82	1,907,710,301.24	1.11%	32.51%	32.97%	-0.34%
其他业务	3,960,148.41	5,244,184.01	-32.42%	-23.87%	8.15%	-40.57%
分产品						
房屋销售	3,513,412,345.00	2,148,101,458.27	38.86%	99.57%	141.27%	-10.57%
商品销售	1,929,069,317.82	1,907,710,301.24	1.11%	32.51%	32.97%	-0.34%
物业服务	3,960,148.41	5,244,184.01	-32.42%	-23.87%	8.15%	-40.57%
分地区						
华东地区	3,484,830,063.89	2,415,860,897.85	30.67%	43.36%	55.88%	-5.57%
华南地区	13,898,166.89	13,825,010.24	0.53%			
西北地区	932,018,860.41	630,304,540.95	32.37%	17,816.03%	12899.13%	25.58%
华北地区	23,765,478.48	23,640,382.64	0.53%			
境外地区	991,929,241.56	974,534,901.17	1.75%	26.29%		0.45%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近1年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

### 四、资产、负债状况分析

#### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末	2011 年末	比重增	重大变动说明
--	---------	---------	-----	--------

	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)	减 (%)	
货币资金	966,240,547.39	5.88%	680,048,519.51	5.16%	0.72%	本期销售额增加、预收房款增加所致
应收账款	79,582,081.64	0.48%	255,378,832.76	1.94%	-1.46%	本期加大应收款项清理力度,加速应收款项收回所致
存货	10,295,700,990.52	62.61%	4,295,064,607.69	32.57%	30.04%	本期项目投入及并表子公司增加所致
长期股权投资	529,234,239.70	3.22%	456,940,121.57	3.46%	-0.24%	本期增加权益法核算公司金融国际中心所致
固定资产	27,839,767.49	0.17%	27,464,346.47	0.21%	-0.04%	本期公司运输设备和电子设备增加所致

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	345,270,737.50	2.1%	436,552,936.00	3.31%	-1.21%	期初短期借款偿还所致
长期借款	2,683,820,000.00	16.32%	4,683,250,000.00	35.51%	-19.19%	主要系转入一年内到期的长期借款所致

## 五、核心竞争力分析

报告期内，在清晰化战略的指引下，依托丰富的项目储备和专业化的人才团队，公司以市场、客户、股东为导向，持续提升效率，优化管理，在销售和开发稳步增长的同时，专业化、集约化的运营管理能力也得到进一步巩固和提升，逐步形成了具有“阳光城特色”的核心竞争力。

### 1、精准投资

精准投资对于成长型的房企尤为重要，极为关键。多年来，公司始终坚定“区域聚焦、深耕发展”的发展战略，在进入城市及区域的选择上，重点布局最具发展潜力的成长性城市，逐渐形成了“一带多点”的区域布局，深耕沿海经济带，择机进入战略机遇点，坚持把城市做精做透，把产品线做长做强；同时，公司依托敏锐、专业的战略投资团队，在购买地块前充分分析和关注项目的销售净利润率、IRR等核心指标，审慎判定，精准投资，实现灵敏、审慎、准确的项目投资决策。

### 2、高效运营

高效运营是系统化能力的综合体现。公司坚持“高周转、低成本”的运营策略，在“简单透明、结果导向、同甘共苦”的企业文化和运作机制下，全面提升运营管理能力。在项目开发周期上，公司在精准定位的前提下，秉承“不囤地、不捂盘”的原则，取得项目后，快速开发，快速去化；在产品结构上，公司已经形成了较为成熟的产品体系，并通过产品线的复制，进一步提高研发工作效率，有效降低研发成本；在工程进度的管控上，公司合理安排项目前期各项工作，快速实现开工，并通过一整套严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期。

### 3、适销产品

开发适销产品是房地产实现高速周转的前提条件。在取地的类型以及开发产品的定位上，公司一直坚持顺应地产调控政策的要求，精确细分客户需求，坚持推出服务于客户、契合客户的需求的适销产品，重点关注刚性需求和首次改善需求人群，并辅以合理的产品定价和灵活的营销策略，实现公司销售的稳健发展。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额 (元)	2011 年投资额 (元)	变动幅度
1,401,754,750.47	1,145,732,115.42	22.35%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
新南城房地产	房地产开发	100%
龙岩投资	对房地产业、旅游业的投资	100%
花漾江山	对旅游业的投资及资产管理	100%
厦门置业	房地产开发、对房地产业的投资	51.93%
盛阳房地产	房地产开发、销售	51.01%
兰州实业	房地产开发经营	100%
梨花岛置业	房地产开发、商品房销售	90%
棋子湾置业	房地产开发、销售及租赁	70%
广西子公司	房地产开发	100%
利博顺泰房地产	房地产开发、对房地产业的投资	50%
臻阳房地产	房地产开发、销售	100%
上林苑	房地产开发、销售	100%
亚特隆房地产	房地产开发、销售	51%
长风置业	房地产开发、对房地产业的投资	100%
山西子公司	房地产投资与开发	100%
陕西实业	房地产开发	100%
滨江房地产	房地产开发、销售	100%
阳光新界	房地产开发、销售	100%
国中置业	房地产的开发经营	100%
福建金融中心	房地产开发、对房地产业的投资	25%
阳光物业	物业管理服务	36.82%

### 2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产 (元)	净资产 (元)	营业收入 (元)	营业利润 (元)	净利润 (元)
阳光房地产	子公司	房地产	阳光理想城 A 区 (丹宁顿小镇)、B 区(香草天空、揽 香)、C 区(揽月), 阳光城 SOHO (马 宗地 2010 挂-07 号)	42,433 万元	6,946,246.6 27.44	594,064,20 9.23	362,923,57 9.58	86,573,11 0.08	60,319,436.1 9
汇友房地产	子公司	房地产	阳光理想城 D 区 (揽香)	25,000 万元	934,394,31 6.84	283,567,75 1.40	117,656,70 4.00	33,139,67 8.79	24,867,293.3 9
康嘉房地产	子公司	房地产	阳光城时代广场 (假日广场)、阳 光理想城 E 区(花 语海、即康嘉地块)	26,000 万元	1,098,495,2 42.62	272,259,63 8.64	0.00	-7,142,95 3.27	-7,147,953.27
华康实业	子公司	房地产	阳光白金瀚宫	32,900 万元	1,019,407,4 49.15	388,726,19 4.69	8,235,350.0 0	-7,276,40 6.44	480,322.21
滨江房地产	子公司	房地产	阳光城领海(宗地 2009 挂 18 号)	28,556 万元	2,459,640,7 03.63	467,053,39 5.73	0.00	-15,586,8 47.83	-15,640,267.7 7
汇友源房地产	子公司	房地产	阳光乌山荣域、阳 光理想城 E 区(汇 友源地块)	21,000 万元	995,342,51 2.65	219,905,23 4.17	2,645,000.0 0	-21,895,5 33.82	-21,538,984.4 3
宏辉房地产	子公司	房地产	阳光城福州翡丽湾 (宗地 2006 挂 4 号、7 号地块)	79,600 万元	2,182,001,0 92.40	785,213,34 3.09	0.00	-8,357,74 3.15	-8,299,996.25
大恒房地产	子公司	房地产	山与海(马宗地 2010 挂(改)-08 号)	3,000 万 元	301,377,70 4.85	28,941,337. 30	0.00	-515,612. 17	-515,612.17
阳光新界	子公司	房地产	阳光城新界	61,000 万元	2,661,613,2 39.29	1,244,169,0 01.12	2,099,763,9 39.00	573,336,7 18.06	436,141,036. 56
阳光城福建	子公司	房地产	阳光城凡尔赛宫 B 地块(天御城)	320,000 万元	5,529,515,3 64.22	3,190,220,6 69.54	0.00	-7,876,69 0.79	-7,894,701.32
盛阳房地产	子公司	房地产	阳光城西海岸(宗 地 2012 挂 13 号-A 地块)	3,921 万 元	543,610,24 1.48	38,956,515. 88	0.00	-253,462. 69	-253,484.12
利博顺泰房地 产	子公司	房地产	宗地 2012 挂 20 号 A1、A2 地块, 21 号 B1、B2 地块	2,000 万 元	471,589,77 1.33	19,675,134. 66	0.00	-324,865. 34	-324,865.34
臻阳房地产	子公司	房地产	海峡奥体中心运动 员村(2012-05 号 地)	1,000 万 元	361,560,63 9.11	9,229,394.8 4	0.00	-770,605. 16	-770,605.16

厦门置业	子公司	房地产	厦门阳光城翡丽湾 (2012XP02 号)	5,000 万 元	1,343,618.5 10.98	33,607,951. 95	0.00	-16,594,7 49.98	-16,597,143.2 9
龙岩投资	子公司	房地产		10,000 万元	132,621,66 0.39	27,554,589. 19	0.00	-2,759,28 6.47	-2,759,285.47
花漾江山	子公司	房地产		5,000 万 元	26,139,462. 04	9,987,082.0 4	0.00	-12,917.9 6	-12,917.96
广西子公司	子公司	房地产		10,000 万元	153,638,19 2.93	93,013,542. 33	0.00	-5,867,26 5.28	-5,869,715.28
海南实业	子公司	房地产		5,000 万 元	140,617,03 1.36	23,814,151. 36	0.00	-126,358. 97	-126,358.97
棋子湾置业	子公司	房地产	宗地 A-5	20,000 万元	196,113,78 0.51	195,546,98 5.53	0.00	-1,818,28 4.24	-1,818,421.24
上海天骄	子公司	房地产	天骄大厦	2,000 万 元	232,359,81 7.59	226,979,18 5.58	0.00	-1,472,81 2.61	-1,475,954.54
亚特隆房地产	子公司	房地产	上海美兰湖别墅项 目(罗店新镇 E4-1)	1,000 万 元	10,000,000. 00	10,000,000. 00	0.00		
兰州实业	子公司	房地产		10,000 万元	144,709,15 3.92	96,616,963. 27	0.00	-2,626,73 4.12	-2,626,734.12
梨花岛置业	子公司	房地产	阳光城兰州林隐天 下(G1254、1255、 1256、1257、1258 号)	10,000 万元	220,698,45 8.52	76,443,150. 23	0.00	-18,309,0 58.34	-18,814,058.3 4
昭泰置业	子公司	房地产		2,000 万 元	19,990,788. 35	19,990,788. 35	0.00	-7,816.43	-7,816.43
鸿福房地产	子公司	房地产		2,000 万 元	19,996,870. 65	19,996,870. 65	0.00	-6,030.60	-6,030.60
山西子公司	子公司	房地产		10,000 万元	202,307,69 7.33	90,970,301. 65	0.00	-3,419,64 6.63	-3,419,646.63
新南城房地产	子公司	房地产		5,000 万 元	60,040,914. 70	46,467,715. 14	0.00	-4,285,66 2.47	-4,285,662.47
长风置业	子公司	房地产	阳光城环球金融中 心(CG-1202)	25,000 万元	381,018,60 8.36	247,690,25 5.33	0.00	-1,966,79 0.30	-2,217,690.30
国中星城	子公司	房地产	阳光城西安林隐天 下	21,486.6 6 万元	1,563,158,3 09.11	218,114,93 9.57	231,176,46 5.00	2,267,486 .16	2,362,909.71
陕西实业	子公司	房地产	阳光城上林西苑、 阳光城上林雅苑一 期、阳光城上林雅 苑二期(2011-04-4)	20,000 万元	745,490,31 0.39	168,758,34 2.32	0.00	-11,362,9 29.47	-11,456,631.8 9
陕西物业	子公司	房地		100 万元	3,457,757.4	590,356.24	7,872,213.8	204,043.2	158,910.91

		产			7		8	6	
金鑫泰置业	子公司	房地 产	阳光城上林雅苑二 期（2011-06-1）、 2012-11-07 地块	2,000 万 元	156,410,81 4.37	16,748,047. 14	0.00	-3,151,12 3.53	-3,155,623.53
隆丰置业	子公司	房地 产	阳光城巴塞阳光 （上林景苑）	1,000 万 元	273,035,84 7.23	7,794,468.6 0	0.00	-2,115,25 5.75	-2,135,255.75
富安泰置业	子公司	房地 产		1,000 万 元	9,986,811.7 4	9,986,811.7 4	0.00	-919.76	-974.20
上林苑	子公司	房地 产	阳光城西西安小 镇、耀泓家园二期 （2011-12-10 号）	20,000 万元	1,688,799,6 18.65	351,427,63 7.63	696,882,24 7.00	170,245,0 72.67	136,481,884. 23
耀泓置业	子公司	房地 产	耀泓家园一期、 2012-11-05 地块	1,000 万 元	69,726,806. 41	9,951,604.5 1	0.00	100,863.8 7	100,863.87
泮德置业	子公司	房地 产		1,000 万 元	9,974,806.5 0	9,974,806.5 0	0.00	-29.56	-29.56
盛得辉置业	子公司	房地 产		1,000 万 元	9,976,933.0 3	9,976,919.5 3	0.00	-238.70	-238.70
迅腾房地产	子公司	房地 产		1,000 万 元	9,976,898.9 3	9,976,898.9 3	0.00	-238.78	-238.78
欣阳房地产开	子公司	房地 产		1,000 万 元	9,978,435.1 7	9,978,435.1 7	0.00	-250.67	-250.67
北京子公司	子公司	服务 业		5,000 万 元	10,061,797. 98	9,846,068.4 8	0.00	-140,712. 66	-140,612.66
金融国际中心	参股公 司	房地 产	金融国际中心（宗 地 2010-14 号）	36,000 万元	856,803,72 1.78	351,419,34 8.32	0.00	-5,685,86 4.88	-5,748,318.81
汇泰房地产	参股公 司	房地 产	阳光凡尔赛宫 A 区 （水晶花园）	100,000 万元	1,954,856.8 21.40	976,040,99 0.00	0.00	-20,380,3 18.32	-20,226,214.5 0
金川阳光城实 业	参股公 司	房地 产		20,000 万元	272,416,40 5.79	151,769,26 1.67	0.00	-14,795,6 32.30	-14,792,032.3 0
阳光物业	参股公 司	房地 产		550 万元	14,511,892. 00	6,918,400.3 6	34,714,397. 24	-902,073. 38	-910,134.12

注：以上财务数据涉及期间数系合并期间的数据。

#### 主要子公司、参股公司情况说明

福州阳光新界房地产开发有限公司净利润较去年增加 1368.74%，是本期阳光城新界项目达到收入确认条件，结转收入约 21 亿所致；

西安国中星城置业有限公司净利润较去年增加 123.06%，是本期国中项目阳光城林隐天下部分达到确认收入条件，结转收入约 2.31 亿元所致；

本期非同一控制下取得的子公司，陕西上林苑投资开发有限公司本期西西安小镇部分达到确认收入条件，结转收入约 6.97 亿元，公司受让其合并成本与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 1.13 亿元，按照《企业会计准

则第 20 号——企业合并》相关规定，计入当期损益（营业外收入）。

福建阳光房地产开发有限公司净利润较去年减少 77.86%，是今年项目可结算收入较去年减少所致。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
福州盛阳房地产开发有限公司	为适应公司未来业务发展的需要，为公司开展业务做准备	新设	前期经营，尚未产生效益
福州利博顺泰房地产开发有限公司	发挥项目地块的整体开发效应，开发优质产品	新设	前期经营，尚未产生效益
福建臻阳房地产开发有限公司	推进 2012-05 号地块的开发建设	新设	前期经营，尚未产生效益
阳光城（厦门）置业有限公司	推进 2012XP02 号地块的开发建设	新设	前期经营，尚未产生效益
阳光城集团龙岩投资开发有限公司	有效推动项目的落地实施，促进项目的后续运作	新设	前期经营，尚未产生效益
龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司	有效推动项目的落地实施，促进项目的后续运作	新设	前期经营，尚未产生效益
上海亚特隆房地产开发有限公司	推进罗店新镇 E4-1 地块的开发建设	新设	前期经营，尚未产生效益
陕西上林苑投资开发有限公司	推进公司发展战略，大力拓展西咸市场，有节奏地获取新的项目资源	收购	本期非同一控制下取得，合并报表确认营业外收入 11299.12 万元，项目结转利润 13,648.19 万元
陕西耀泓置业有限公司	推进公司发展战略，大力拓展西咸市场，有节奏地获取新的项目资源	收购	前期经营，尚未对公司整体业绩产生明显影响
陕西洋德置业有限公司	推进公司发展战略，大力拓展西咸市场，有节奏地获取新的项目资源	收购	前期经营，尚未对公司整体业绩产生明显影响
陕西盛得辉置业有限公司	推进公司发展战略，大力拓展西咸市场，有节奏地获取新的项目资源	收购	前期经营，尚未对公司整体业绩产生明显影响
陕西迅腾房地产开发有限公司	推进公司发展战略，大力拓展西咸市场，有节奏地获取新的项目资源	收购	前期经营，尚未对公司整体业绩产生明显影响
陕西欣阳房地产开发有限公司	推进公司发展战略，大力拓展西咸市场，有节奏地获取新的项目资源	收购	前期经营，尚未对公司整体业绩产生明显影响
阳光城集团武夷山置地有限公司	优化房地产主业的区域布局和结构，推进公司“聚焦布局，深耕发展”的发展战略	出售	未对公司整体业绩产生明显影响
阳光城集团武夷山置业有限公司	优化房地产主业的区域布局和结构，推进公司“聚焦布局，深耕发展”的发展战略	出售	未对公司整体业绩产生明显影响
福州特发实业有限公司	优化产业结构，集中精力专注发展房地	出售	未对公司整体业绩产生明显

	产主业，符合公司发展战略		影响
福州凌骏工贸有限公司	优化产业结构，集中精力专注发展房地产主业，符合公司发展战略	出售	未对公司整体业绩产生明显影响

### 3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
新南城房地产	5,000	4,000	5,000	拟建	-428.57
龙岩投资	10,000	3,020	3,020	前期	-275.93
花漾江山	5,000	1,000	1,000	前期	-1.29
厦门置业	2,596.50	2,596.50	2,596.50	在建、在售	-1,659.71
盛阳房地产	2,000	2,000	2,000	在建	-25.35
兰州实业	10,000	8,000	10,000	前期	-262.67
梨花岛置业	9,000	7,200	9,000	在建	-1,881.41
棋子湾置业	14,000	5,250	14,000	前期	-181.84
广西子公司	10,000	8,000	10,000	前期	-586.97
利博顺泰房地产	1,000	1,000	1,000	拟建	-32.49
上林苑及下属子公司	10,192.98	10,192.98	10,192.98	在建、在售	13,658.20
臻阳房地产	1,000	1,000	1,000	拟建	-77.06
亚特隆房地产	510	510	510	拟建	0
长风置业	25,000	20,000	25,000	在建	-221.77
山西子公司	10,000	7,000	10,000	前期	-341.96
陕西实业	20,000	18,000	20,000	在建	-1,145.66
合计	211,192.98	151,185.68	176,735.68	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					

注：上述项目进度指报告期末进度。

2012年4月，公司子公司新南城房地产实收资本由原来的1,000万元增加至5,000万元，其注册资本5,000万元及公司持股比例保持不变，公司持有其10%股权，公司下属子公司山西子公司持有其90%股权。

2012年5月28日，经公司第七届董事会第二十四次会议审议通过，公司及全资子公司阳光房地产分别出资5,100万元、4,900万元设立阳光城集团龙岩投资开发有限公司。2012年6月7日，龙岩投资办理完成工商设立手续。详情参见公司2012-021号公告。

2012年5月28日，经公司第七届董事会第二十四次会议审议通过，公司及全资子公司阳光房地产分别出资2,550万元、2,450万元设立龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司。2012年6月7日，花漾江山完成工商设立手续。详情参见公司2012-021号公告。

2012年6月13日，经公司第七届董事会第二十五次会议批准，公司全资子公司阳光房地产出资2,596.50万元，与福州开发区鑫秋夏商贸有限公司出资2,403.50万元设立阳光城（厦门）置业有限公司。2012年6月28日，厦门置业办理完成工

商设立手续。经 2012 年 7 月 30 日公司第七届董事会第二十九次会议和 2012 年 8 月 15 日公司股东大会审议通过，公司与歌斐资产合作，共同对厦门置业投资，其中，公司向厦门置业投资 56,000 万元（包括已向厦门置业出资 2,596.50 万元），歌斐基金向厦门置业投资不超过 56,000 万元（包括以 2,403.5 万元受让鑫秋夏商贸持有的厦门置业 48.07% 股权）。详情参见公司 2012-025、039 号公告。

2012 年 7 月 23 日，公司全资子公司滨江房地产出资 2,000 万元设立福州盛阳房地产开发有限公司，并办理完成工商设立手续。经 2012 年 7 月 30 日公司第七届董事会第二十九次会议和 2012 年 8 月 15 日公司股东大会审议通过，公司与歌斐资产合作，共同对盛阳房地产投资，其中，公司向盛阳房地产投资 16,000 万元（包括已向盛阳光房地产出资 2,000 万元），歌斐基金向盛阳房地产投资不超过 34,000 万元（包括向盛阳房地产增资 1,921 万元）。详情参见公司 2012-039 号公告。

2012 年 7 月，公司子公司兰州实业实收资本由原来的 2,000 万元增加到 10,000 万元，其注册资本 10,000 万元及公司持股比例保持不变，公司持有其 80% 股权，公司全资子公司阳光房地产持有其 20% 股权。

2012 年 7 月，公司子公司梨花岛置业实收资本由原来的 2,000 万元增加到 10,000 万元，其注册资本 10,000 万元及公司持股比例保持不变，公司持有其 90% 股权，自然人杨欣持有其 10% 股权。

2012 年 8 月，公司子公司棋子湾置业实收资本由原来的 12,500 万元增加至 20,000 万元，其注册资本 20,000 万元及公司持股比例保持不变，公司子公司海南实业持有其 70% 股权，福建群升置业有限公司持有其 30% 股权。

2012 年 9 月，广西子公司实收资本由原来的 2,000 万元增加到 10,000 万元，其注册资本 10,000 万元及公司持股比例保持不变，公司持有其 80% 股权，公司全资子公司阳光房地产持有其 20% 股权。

2012 年 11 月 2 日，经公司第七届董事局第三十三次会议审议通过，公司全资子公司滨江房地产与融信（福建）投资集团有限公司合作分别出资 1,000 万元设立福州利博顺泰房地产开发有限公司。详情参见公司 2012-067 号公告。

2012 年 11 月 28 日，经公司第七届董事会第三十五次会议审议通过，公司全资子公司陕西实业与福建虹盛实业有限公司（以下简称“虹盛实业”）签署《陕西上林苑投资开发有限公司股权转让协议》，陕西实业以人民币 10,192.98 万元受让虹盛实业所持有的上林苑 100% 的股权。2012 年 11 月 29 日，上林苑办理完成工商变更手续。详情参见公司 2012-076 号公告。

2012 年 12 月 5 日，公司全资子公司阳光房地产出资 1,000 万元设立福建臻阳房地产开发有限公司，并办理完成工商设立手续。

2012 年 12 月 25 日，公司全资子公司阳光房地产、福州市马尾区乐鹏商贸有限公司共同出资 1,000 万元设立上海亚特隆房地产开发有限公司，并办理完成工商设立手续。

2012 年 12 月 14 日，公司子公司长风置业注册资本由原来的 5,000 万元增加至 25,000 万元，实收资本由原来的 5,000 万元增加至 25,000 万元，公司持股比例保持不变，公司全资子公司阳光房地产持有其 70% 股权，山西子公司持有其 30% 股权。

2012 年 12 月，山西子公司实收资本由原来的 3,000 万元增加到 10,000 万元，其注册资本及公司持股比例保持不变，公司持有其 80% 股权，公司全资子公司阳光房地产持有其 20% 股权。

2012 年 12 月，公司全资子公司陕西实业注册资本由原来的 2,000 万元增加至 20,000 万元，实收资本由原来的 2,000 万元增加至 20,000 万元，公司持股比例保持不变，公司持有其 20% 股权，公司全资子公司阳光房地产持有其 80% 股权。

## 七、公司控制的特殊目的主体情况

报告期公司不存在控制下的特殊目的主体。

## 八、公司未来发展的展望

### 1、行业竞争格局和发展趋势

未来，在外围经济有望逐渐复苏改善的预期中，在积极的财政政策和稳健货币政策的指引下，随着稳增长、调结构基调下一系列拉动经济措施的实施，2013 年中国经济出现温和复苏的可能较大，这将为房地产行业创造一个相对良好的宏观环境。

从房地产行业来看，未来对于房地产市场的调控必将形成常态化，从前期的调控政策以及 2013 年 2 月 20 日国务院常务会议提出关于房地产行业调控的“国五条”、3 月 1 日国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（即国五条细

则)来看,调控政策意图高度明朗,纲领仍为抑制投资性需求保持不变,旨在实现居者有其屋,保护合理自主需求,以便在市场稳定的情况下进一步完善稳定房价工作责任制和房地产市场调控政策体系,建立健全房地产市场健康发展长效机制,为房地产市场长期稳定健康发展树立新的规则。

因此,从长期来看,房地产调控有利于房地产市场实现可持续性健康有序的发展。政策总体导向不会伤及自住需求和刚性需求,市场的根基没有改变,而且在限购加码、二手房交易成本提升的政策背景下,消费群体将更加珍惜购房的权利,一步到位的购房诉求也越来越强烈;同时调控过程中的差别化政策,对于房地产市场具有明显的分化作用,那些坚持面向真实自住的需求、具备高周转能力、契合政策标准、核心竞争力突出的房地产企业在房地产调控下竞争优势会更加明显。

公司认为,在这样的宏观经济、政策环境下,房地产行业机遇与挑战并存,困难与希望共生,行业原有的依赖土地升值和房价上涨获利的简单粗放的盈利模式难以为继。企业要获得生存、发展,必须依靠创新的模式、管理能力、技术水平、品牌战略、融资通道、研究能力等要素的有机结合。在这样的环境下,行业的集中度将进一步提高,市场对专业化程度的要求越来越大,行业的分化重组将更加突出,行业的竞争格局将更为严酷,在调控成为常态的市场中,这对于拥有核心竞争力的房地产企业而言,是一个发展壮大的好机会。

## 2、公司未来的发展战略以及经营策略

在当前的经济环境和政策形势下,公司致力坚持一个可供长期坚持的策略,无论市场波动或平稳,该策略都能适用,并以此穿越周期,这才能在复杂的市场形势里沉着应对、谋篇布局、迎接挑战、自我提升。

未来,公司将继续坚定“区域聚焦、深耕发展”的发展战略,深耕沿海经济带,择机进入战略机遇点,坚定培育和形成“一带多点”(一带指沿海经济带,多点指策略性布点城市)的全国化战略布局,依托充足的土地储备,明确的战略规划以及优秀的专业团队,始终坚持面向真实自住的需求,充分依靠专业能力,提升运营管理能力,坚持快速周转并理性谨慎的投资风格,为公司在全国化快速发展提供了强大动力与有效支持。

### (1) 理性准确投资、精准定位

公司坚持理性准确投资,项目储备以满足未来两到三年的开工需要为尺度,不囤地,不捂盘,坚持快速周转的投资策略以及充分谨慎的投资风格,审慎关注土地价格的合理性,低溢价多参与投资,等待市场投资热情平抑。在取地的类型以及开发产品的定位上,公司继续坚持顺应地产调控政策的要求,精确细分客户需求,侧重推出契合满足真实、合理自住性需求并充分考虑一步到位的购房诉求的刚需性住宅以及经济性别墅等适销产品,同时关注受地产调控较小的商业领域,适时进行商业产品的运作,延长和丰富公司的产品线。

### (2) 深耕发展、提高核心竞争力

面对复杂的市场形势及各种新的挑战,公司着重于提升专业能力和管理效率,致力改善经营质量,加强运营管理能力,进一步提高公司的核心竞争力。一方面公司将继续坚持深耕聚焦的企业战略,重点布局福州、西安、厦门、上海、青岛等区域,深耕发展,建立标准化的运营体系,加强和提升管理复制输出能力;另一方面,公司将继续坚持低成本、高周转的发展策略,着力提高成本管控水平,进一步提升企业的盈利能力。

### (3) 快速周转,加速回笼

公司对现有存量住宅产品,将继续采取高速周转方式,一方面继续精细和锤炼打造公司产品线,提升产品的标准化水平;另一方面公司将采取契合市场景气变化的定价和推盘节奏,积极促进销售,实现快速去化,在市场调整期内精准抓住需求,加快资金回笼,增强项目开发的整理资金配套能力,同时以备在土地价格适宜时及时参与投资。

### (4) 多渠道融资、提升公司资金配套能力

在当前市场形势下,对于房地产企业,增强资金稳健性,提升资金配套能力尤为重要。公司在通过快速周转加速销售资金回笼的基础上,会充分利用资本市场各类工具,在传统融资方式基础上,创新合作模式,扩大资金来源,降低资金成本,以确保企业发展的资金需求。

### (5) 夯实内部管理、严守产品质量

对内,公司将继续加强公司的内部控制,提升上市公司的规范运作水平,同时进一步夯实内部管理,提高运营效率;对外,公司始终坚持“质量第一”,在实行高周转的同时,确保安全生产和产品质量,并从客户感受出发,继续调整和完善实测量体系,严格执行安全管理规定,大力推广交付前联合检查制,确保施工安全和交付质量,打造更高质量的房地产产品,缔造更美好的生活环境,全面提升客户的满意度水平。

## 3、未来面对的风险及对策

报告期内，公司正在开发建设的房地产项目预售情况较为良好，但公司主营业务经营中的风险因素仍然存在，公司未来发展面临的主要风险如下：

#### （1）政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，受经济发展周期和国家的宏观经济政策、行业政策的影响较大。2013年中央及相关部委继续坚持房地产调控政策从紧取向，政府为引导和规范房地产行业持续、稳定、健康的发展，不断运用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行宏观调控，在这样一系列的调控措施之下，将对房地产企业经营发展产生一定影响。

应对措施：公司将密切关注宏观形势，理性投资、精准定位，坚持顺应地产调控政策的要求，坚持主流市场，侧重关注合理自住性需求和一步到位的购房诉求的刚需性住宅及经济性别墅等适销产品，同时关注受地产调控较小的商业领域，延长和丰富公司的产品线，进一步凸显公司的核心竞争力。

#### （2）管理风险

公司房地产开发经营业务主要由公司及地区公司控股的项目子公司负责具体运作，这种经营模式有利于公司因地、因时制宜，提高运营灵活性和市场反应速度，但由于业务规模的持续扩大，将会对现有管理团队提出更高的要求，如果公司人力资源储备、风险控制、项目管理等方面不能及时跟进，公司将面临一定的管理风险。

应对措施：公司将继续延揽适合企业发展的专业人才，进一步充实公司的运营团队，并提升经营团队对项目运营的管理能力，降低管理风险。

#### （3）业务经营风险

房地产项目的开发周期较长，开发流程复杂，涉及合作方多，项目开发、设计、销售、工程质量等各环节都蕴藏着一定的经营风险。任何环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

应对措施：公司将继续坚定“高周转、低成本”的运营策略：通过产品线复制，提高研发效；通过预算管控，严控开发成本；通过销售回笼和多元融资，实现资金的合理配置；通过质量审查体系，严守产品质量；公司通过合理管控，全面提高项目经营能力和管理水平，提升产品品质，降低业务经营风险。

#### （4）市场风险

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，加之政策调控的不确定风险，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险，会对市场形成一定程度的冲击，未来房地产市场的竞争越来越激烈，从而加剧了市场风险。

应对措施：公司将加强市场监测，适时调整营销策略，继续以“高周转”为原则，从项目设计、成本控制、产品质量、工程进度、市场营销等全方面提升公司综合经营能力，提高企业的核心竞争力，有针对性的开发区域市场，提高市场份额，以应对激烈的市场竞争。

## 九、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

经2012年2月29日公司第七届董事会第二十次会议审议通过，公司对《财务管理制度》中第二十三条会计政策之（十二）固定资产折旧年限进行了变更，并于2012年开始执行（该事项详见公司2012-005号公告）。

公司对在用固定资产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法进行了复核，根据复核的实际情况决定对部分固定资产的预计使用寿命进行变更，以使公司的财务报表更加公允地反映公司的财务状况和经营成果，提供更可靠、更准确的会计信息。

类别	变更前		变更后	
	折旧年限	年折旧率（%）	折旧年限	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40年	2.375	20年	4.75
机器设备	12年	7.917	10年	9.50
运输设备	10年	9.50	4年	23.75
电子设备	5年	19.00	3年	31.67

其他设备	5年	19.00	5年	19.00
------	----	-------	----	-------

## 十、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1、与上年相比本年新增合并单位13家，原因为：

(1) 经2012年5月28日第七届董事局第二十四次会议审议通过，公司与公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司共同出资在福建省龙岩市设立阳光城集团龙岩投资开发有限公司，截至本报告期末，龙岩投资办理完成工商设立手续。

(2) 经2012年5月28日第七届董事局第二十四次会议审议通过，公司与公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司共同出资在福建省龙岩市设立龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司，截至本报告期末，花漾江山办理完成工商设立手续。

(3) 经2012年6月13日第七届董事局第二十五次会议审议通过，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司与福州开发区鑫秋夏商贸有限公司共同出资在厦门市翔安区设立阳光城（厦门）置业有限公司，截至本报告期末，厦门置业完成工商设立手续。

(4) 公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司在福州市闽侯县设立福州盛阳房地产开发有限公司，截至本报告期末，盛阳房地产办理完成工商设立手续。

(5) 公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司与融信（福建）投资集团有限公司合作出资设立福州利博顺泰房地产开发有限公司，截至本报告期末，利博顺泰房地产办理完成工商设立手续。

(6) 公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司出资在福州设立福建臻阳房地产开发有限公司，截至本报告期末，臻阳房地产办理完成工商设立手续。

(7) 经2012年11月28日第七届董事局第三十五次会议审议通过，公司全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司受让福建虹盛实业有限公司所持有的陕西上林苑投资开发有限公司100%股权，截至本报告期末，上林苑办理完成工商变更手续。上林苑及其全资子公司陕西盛得辉置业有限公司、陕西耀泓置业有限公司、陕西讯腾房地产开发有限公司、陕西沔德置业有限公司、陕西欣阳房地产开发有限公司一并纳入公司合并报表范围内。

(8) 公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司与福州市马尾区乐鹏商贸有限公司共同出资在上海合作设立上海亚特隆房地产开发有限公司，截至本报告期末，亚特隆房地产办理完成工商设立手续。

2、本年减少合并单位5家，原因为：

(1) 经公司2011年第七届董事局第十六次会议及公司2011年第八次临时股东大会审议通过，同意五矿信托以信托计划资金向福建金融中心增资人民币18,000万元，增资完成后，福建金融中心注册资本增加至人民币36,000万元，公司子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其25%的股权，上海升龙投资集团有限公司持有其25%的股权，五矿信托持有其50%的股权。该信托计划已于2012年3月实施并完成相关工商变更手续，福建金融中心不再是公司合并报表范围。

(2) 经公司2012年9月26日第七届董事会第三十一次会议审议通过，公司将全资子公司阳光城集团武夷山置地有限公司100%股权转让给福建望城投资发展有限公司。本报告期末，相关工商变更手续已经办理完毕，武夷山置地不再纳入公司合并报表范围内。

(3) 2012年10月，公司将全资子公司福州特发实业有限公司100%股权转让给福州森艺贸易有限公司，本报告期末，相关工商变更手续已经办理完毕，特发实业不再纳入公司合并报表范围内。

(4) 经公司2012年11月28日第七届董事局第三十五次会议审议通过，公司将全资子公司阳光城集团武夷山置业有限公司100%股权转让给福建望城投资发展有限公司。本报告期末，相关工商变更手续已经办理完毕，武夷山置业将不再纳入公司合并报表范围内。

(5) 2012年12月，公司将全资子公司福州凌骏工贸有限公司100%股权转让给自然人郑艳、杨惠平。本报告期末，相关工商变更手续已经办理完毕，凌骏工贸不再纳入公司合并报表范围内。

## 十一、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

为建立健全公司科学、持续、稳定的分红回报机制，增强公司现金分红的透明度，给予投资者合理的投资回报，引导投

投资者树立长期投资和理性投资理念,根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发【2012】37号)、福建证监局《关于进一步落实现金分红有关事项的通知》(闽证监公司字[2012]028号)的要求,并结合公司实际情况,2012年6月13日,公司召开第七届董事会第二十五次会议审议通过了《关于修订公司章程的议案》、《公司未来三年(2012-2014年)分红回报规划》,并经公司2012年第一次临时股东大会审议批准。公司修订后的《公司章程》、《公司未来三年(2012-2014年)分红回报规划》详见巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

报告期内,公司实施了2011年度利润分配方案。经2012年5月11日召开的2011年度股东大会审议通过,公司2011年度利润分配方案为:以2011年度末总股本536,005,545股为基数,向全体股东按每10股派发现金股利0.25元(含税),共计派发现金股利13,400,138.63元,留存未分配利润转入以后年度分配。

2012年7月,该方案已执行并实施完毕,股权登记日为2012年7月9日,除权除息日为2012年7月10日。2011年度权益分派实施公告于2012年7月3日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网上。

公司的利润分配政策的制定和执行情况,符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求,分红标准和比例明确、清晰,相关的决策程序和机制完备。独立董事尽职履责,发挥了应有的作用。中小股东有充分表达意见和诉求的机会,中小股东的合法权益得到充分维护。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

公司近3年(含报告期)的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

#### 1、2012年度利润分配预案

2012年度公司利润分配预案为:以截至2012年12月31日公司总股本536,005,545股为基数,向全体股东以资本公积每10股转增3股,以母公司未分配利润每10股送红股6股并派发现金股利1.50元(含税),本次资本公积转增股本、送股实施完成后,公司总股本将增至1,018,410,535股,留存未分配利润转入以后年度分配。

以上2012年度利润分配预案符合公司实际情况和发展需要,独立董事对此发表同意的独立意见,尚需提交公司股东大会审议批准。

#### 2、2011年度利润分配方案及执行情况

经立信中联闽都所审计,公司2011年度经审计合并报表归属于上市公司股东的净利润为312,324,585.24元,资本公积期末余额为526,926,008.45元。

2011年度公司利润分配方案为:向全体股东按每10股派发现金股利0.25元(含税),共计派发现金股利13,400,138.63元,留存未分配利润转入以后年度分配。

2012年7月,公司执行并实施了2011年度公司利润分配方案,股权登记日为2012年7月9日,除权除息日为2012年7月10日。

#### 3、2010年度利润分配方案及执行情况

经立信中联闽都所审计,公司2010年度经审计合并报表归属于上市公司股东的净利润为560,829,275.64元,资本公积期末余额为396,888,915.92元。

2010年度公司现金分红方案为:向全体股东按每10股派发现金股利1.00元(含税),共计派发现金股利53,600,554.50元,留存未分配利润转入以后年度分配。

2011年7月,公司执行并实施了2010年度公司利润分配方案,股权登记日为:2011年7月14日,除权除息日为:2011年7月15日。

公司近三年现金分红情况表

单位:元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012年	80,400,831.75	558,606,712.86	14.39%
2011年	13,400,138.63	312,324,585.24	4.29%
2010年	53,600,554.50	560,829,275.64	9.56%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

## 十二、社会责任情况

公司《2012年度社会责任报告》已经公司第七届董事会第三十九次会议审议通过，该报告记录了公司报告期内履行社会责任的情况。内容详见公司同日刊登在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《阳光城集团股份有限公司2012年度社会责任报告》。

## 十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年02月09日	公司	实地调研	机构	光大证券、中欧基金等研究员 2 人	咨询公司在建在售项目开发建设进度、销售情况，公司储备土地情况，未提供资料。
2012年03月19日	公司	实地调研	机构	南方基金研究员 1 人	了解公司在建在售项目开发建设进度、销售情况，公司储备土地情况，未提供资料。
2012年05月08日	公司	实地调研	机构	华安基金、华夏基金、中信建设、银华基金等研究员 14 人	咨询公司在建在售项目开发建设进度、销售情况，公司储备土地情况，未提供资料。
2012年08月29日	公司	实地调研	机构	中海基金、富国基金、中信建设、东方基金、交银施罗德、天弘基金、汇添富、上投摩根等研究员 8 人	了解公司在建在售项目开发建设进度、销售情况，公司储备土地情况，未提供资料。
2012年09月07日	公司	实地调研	机构	华夏基金、国泰君安等研究员 4 人	咨询公司在建在售项目开发建设进度、销售情况，公司储备土地情况，未提供资料。
2012年11月7日	公司	实地调研	机构	泰达宏利、景顺长城等 12 人	了解公司在建在售项目开发建设进度、销售情况，公司储备土地情况，未提供资料。
2012年11月12日	公司	实地调研	机构	交银施罗德等 5 人	了解公司在建在售项目开发建设进度、销售情况，公司储备土地情况，未提供资料。
2012年12月28日	公司	实地调研	机构	从容投资等 4 人	了解公司在建在售项目开发建设进度、销售情况，公司储备土地情况，未提供资料。

## 第五节重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

媒体质疑情况

适用  不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

### 二、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
福建虹盛实业有限公司	陕西上林苑投资开发有限公司 100% 股权	10,192.98	相关工商变更手续已经办理完成	13,658.2		24.45%	否	无	2012年11月29日	公告名称：阳光城关于受让陕西上林苑投资开发有限公司 100% 股权的公告；公告编号：2012-076；披露网站：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

#### 收购资产情况概述

2012年11月28日，经公司第七届董事会第三十五会议审议通过，公司全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司（以下简称“陕西实业”）与福建虹盛实业有限公司（以下简称“虹盛实业”）签署《陕西上林苑投资开发有限公司股权转让协议》，以人民币10,192.98万元受让虹盛实业所持有的陕西上林苑投资开发有限公司100%的股权，交易对价以上林苑2012年10月31日经审计的财务报表账面净资产值为依据，经转让双方协商确定。公司出资购买上述股权符合公司的总体战略部署，有利于增加公司的项目资源，丰富公司的产品线，增加可结算资源，保持企业可持续发展，对公司业务连续性、管理层稳定性没有产生影响。

## 2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售产生的损益(万元)	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
福建望城投资发展有限公司	阳光城集团武夷山置地有限公司 100%股权	2012年9月26日	3,349.65	-102.81	10.6	0.02%	以武夷山置地 2012年8月31日经审计净资产值为依据, 协商定价	否	无	是	是	2012年09月28日	公告名称: 阳光城关于转让子公司武夷山置地 100%股权的公告; 公告编号: 2012-054; 披露网站: 巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
福州森艺贸易有限公司	福州特发实业有限公司 100%股权	2012年10月17日	2,015.05	7.43	3.39	0.01%	以特发实业 2011年12月31日经审计净资产值为依据, 协商定价	否	无	是	是		
福建望城投资发展有限公司	阳光城集团武夷山置业有限公司 100%股权	2012年11月28日	7,838.67	-132.78	7.91	0.01%	以武夷山置业 2012年10月31日经审计净资产值为依据, 协商定价	否	无	是	是	2012年11月29日	公告名称: 阳光城关于转让子公司武夷山置业 100%股权的公告; 公告编号: 2012-077; 披露网站: 巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

福建帝大投资实业集团有限公司	常州君德投资有限公司 26% 股权	2012 年 12 月 12 日	2,600	-7.27	224.01	0.4%	双方协商, 以公司对常州君德投资有限公司原始投资金额为转让价格	否	无	是	是		
郑艳、杨惠平	福州凌骏工贸有限公司 100% 股权	2012 年 12 月 28 日	996.48	-200.16	200.16	0.36%	以凌骏工贸 2011 年 12 月 31 日经审计净资产值为依据, 协商定价	否	无	是	是		

#### 出售资产情况概述

2012年9月26日, 经公司第七届董事会第三十一次会议审议通过, 公司及全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)将合并持有的武夷山置地100%股权参照武夷山置地截至2012年8月31日经审计净资产值以人民币3,349.65万元转让给福建望城投资发展有限公司, 截至报告期末, 上述交易工商变更手续已完成。

2012年10月17日, 公司将所持有的福州特发实业有限公司100%股权参照特发实业2011年12月31日经审计净资产值以人民币2,015.05万元的价格转让给福州森艺贸易有限公司。2013年1月4日, 福州森艺贸易有限公司变更为福州腾隆实业有限公司, 截至报告期末, 上述交易工商变更手续已完成。

2012年11月28日, 经公司第七届董事会第三十五次会议审议通过, 公司及全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”), 将合并持有的武夷山置业100%股权参照武夷山置业2012年10月31日经审计净资产值以人民币7,838.67万元转让给福建望城投资发展有限公司, 截至报告期末, 上述交易工商变更手续已完成。

2012年12月12日, 公司将公司持有的常州君德投资有限公司26%股权参照公司对其的原始投资以人民币2,600万元的价格转让给福建帝大投资实业集团有限公司(以下简称“帝大投资”)。本次转让后公司不再持有常州君德投资有限公司股权, 截至报告期末, 上述交易工商变更手续已完成。

2012年12月28日, 公司将所持福州凌骏工贸有限公司100%股权参照凌骏工贸2011年12月31日经审计净资产值以人民币996.48万元的价格转让给自然人郑艳、杨惠平, 其中: 郑艳受让凌骏工贸60%股权, 杨惠平受让凌骏工贸40%股权, 截至报告期末, 上述交易工商变更手续已完成。

公司转让上述股权, 有利于公司进一步推行“聚焦布局, 深耕发展”的发展战略, 优化房地产主业区域布局和结构, 提高公司的管理效率, 有利于公司长远发展战略目标的顺利实现, 对公司的利润影响较小, 对业务连续性、管理层稳定性没有产生影响, 截至报告期末, 上述交易工商变更手续已完成。

### 三、公司股权激励的实施情况及其影响

#### 1、公司股权激励计划履行相关程序及实施情况

2012年7月23日, 公司第七届董事会第二十八次会议审议通过了《公司2012年A股股票期权激励计划(草案)》, 独立董事及公司监事会均发表了同意的意见, 公司《2012年A股股票期权激励计划(草案)》经中国证监会备案无异议。

2012年9月10日, 公司2012年第四次临时股东大会逐项审议通过了《公司股票期权激励计划(草案)》、《股票期权激励计划实施考核办法》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》等议案。

2012年9月26日, 公司第七届董事会第三十一次会议审议通过《关于公司2012年A股股票期权激励计划人员调整的议案》、

《关于公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》，独立董事及公司监事会均发表了同意的意见。

2012年10月，公司完成了股票期权激励计划的股票期权授予登记工作，授予日为2012年9月26日，行权价格为9.00元，分3个行权期，首次行权为2013年9月26日至2014年9月25日。

上述事项详见公司刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

#### 2、公司实施股权激励计划对本报告期及以后各年度财务状况和经营成果的影响

2012年，公司实施股权激励计划，向在公司受薪的7名董事和高级管理人员，85名中层管理人员及核心业务骨干等激励对象授出总量4,875万份的股票期权，占授权时公司股本总额的9.095%，旨在增强公司经营管理团队和业务骨干对实现公司持续、健康发展的责任感、使命感，确保公司发展目标的实现。

公司实施股权激励计划，期权成本在经常性损益中列支，未来几年期权成本摊销情况如下：第一个行权期的期权公允价值为2,684.75万元，第二个行权期的期权公允价值为2,684.75万元，第三个行权期的期权公允价值为3,579.66万元；本报告期，公司摊销第一、二、三个行权期的期权成本1,387.32万元计入成本费用，同时公司资本公积增加1,259.42万元，少数股东权益增加127.90万元。具体会计处理详见财务报告附注。

## 四、重大关联交易

### 1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期发生额 (万元)	期末余额 (万元)
阳光城物业（福建）服务有限公司	子公司阳光房地产持有其 36.82%股份	应收关联方债权	往来款	否	545.65	-296.09	249.56
福建汇泰房地产开发有限公司	公司持有其 37.5%股份	应收关联方债权	往来款	否	1,831.54	-1,831.54	0
福建金融国际中心建设有限公司	子公司阳光房地产持有其 25%股份	应付关联方债务	往来款	否	0	7,625.86	7,625.86
福建阳光集团有限公司	公司控股股东	应付关联方债务	财务资助款及资金占用费	否	46,817.39	45,663.8	1,153.59
福建阳光假日酒店管理有限公司	公司控股股东阳光集团系其主要股东	应付关联方债务	往来款	否	13.24	0	13.24

### 2、其他重大关联交易

为了支持公司的经营运作、项目建设及战略发展，经2012年10月25日公司第七届董事会第三十二次会议和2012年11月12日公司2012年第五次临时股东大会审议通过，公司股东东方信隆融资担保有限公司或其指定第三方拟向公司及控股子公司提供总金额不超过10亿元人民币的财务资助，财务资助期间为自相关合同签订起不超过36个月，资金占用费参照东方信隆统借资金支付给金融机构（包括但不限于商业银行、政策性银行、信托公司、基金、保险机构等）的利率水平（利率水平最高不超过12%）。独立董事已对本次交易已进行事前认可，同时对本次交易的公允性发表了独立董事意见。

截至报告期末，东方信隆指定第三方阳光集团向公司提供财务资助余额（不包括资金占用费）为81.29万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
阳光城关于接受股东财务资助之关联交易的公告	2012 年 10 月 27 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

## 五、重大合同及其履行情况

### 1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
福州联合实业有限 公司	2011 年 10 月 27 日	10,000	2011 年 11 月 11 日	10,000	连带责任保 证	24 个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			10,000	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				10,000
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
西安国中星城置业 有限公司	2011 年 10 月 27 日	30,000	2011 年 11 月 11 日	20,000	连带责任保 证	24 个月	否	否
阳光城集团陕西实 业有限公司	2011 年 11 月 22 日	28,000	2011 年 11 月 11 日	26,364	连带责任保 证	18 个月	否	否
福州盛阳房地产开 发有限公司	2012 年 07 月 31 日	32,079	2012 年 8 月 23 日	32,079	连带责任保 证	24 个月	否	否
阳光城（厦门）置 业有限公司	2012 年 07 月 31 日	53,596.5	2012 年 8 月 23 日	53,596.5	连带责任保 证	24 个月	否	否
阳光城集团陕西实 业有限公司	2012 年 12 月 13 日	30,000	2012 年 12 月 25 日	20,000	连带责任保 证	26 个月	否	否
阳光城集团陕西实 业有限公司	2012 年 12 月 13 日	41,000		0	连带责任保 证	24 个月	否	否
太原长风置业有限 公司	2012 年 12 月 13 日	30,000		0	连带责任保 证	24 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额			186,675.5	报告期内对子公司担保实际				162,339.5

度合计 (B1)		发生额合计 (B2)	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	244,675.5	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	152,039.5
公司担保总额 (即前两大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	186,675.5	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	162,339.5
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	254,675.5	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	162,039.5
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			73.8%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)			152,039.5
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			152,039.5
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无		
违反规定程序对外提供担保的说明	无		

采用复合方式担保的具体情况说明

## 六、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	阳光集团、 东方信隆、 康田实业	在公司 2008 年度定向发行股份购买资产方案中, 资产出售方阳光集团、东方信隆、康田实业分别认购的股份(包括公司实施资本公积转增、送股而新增的股份)自公告上市之日 (2008 年 12 月 26 日) 起 36 个月内限售。	2008 年 05 月 07 日	36 个月	截至 2011 年 12 月 26 日, 阳光集团、东方信隆、康田实业关于限售流通股限售期 36 个月的承诺已经履行完毕。阳光集团、东方信隆、康田实业所持有的公司限售股份于 2012 年 2 月办理解除限售手续, 上市流通日期为 2012 年 2 月 15 日。
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东	阳光集团、	基于对公司未来发展前景	2011 年 10	12 个月	承诺方严格履行承诺, 在阳光集团

所作承诺	东方信隆、康田实业	的信心，阳光集团计划自 2011 年 10 月 28 日起 12 个月内以自身名义通过二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过公司总股本 2.00%。阳光集团、东方信隆、康田实业承诺在阳光集团本次增持期间及法定期限内不减持其所持有的公司股票，东方信隆及康田实业同时承诺，不增持公司股份。	月 28 日		实施本次增持期间，阳光集团及其全资子公司东方信隆、一致行动人康田实业均未减持公司股票，东方信隆及康田实业也未增持公司股票。
	阳光城	公司在足额预留法定公积金、盈余公积金以后，未来连续三年内，以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%，且至少有一次现金红利分配。	2012 年 06 月 14 日	36 个月	该项承诺事正在履行中
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	无				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	否				
承诺的解决期限	无				
解决方式	无				
承诺的履行情况	无				

## 七、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信中联闽都会计师事务所有限公司
境内会计师事务所审计服务的连续年限	12 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	孟翠香、邱秋星

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 八、其他重大事项的说明

报告期内，公司不断拓宽融资渠道，2012年内实施了多项融资计划，确保公司项目开发的资金需求。

截至本报告披露日，除了开发贷款和银行流动资金贷款，目前已实施存续有效的融资计划如下（单位：万元）：

序号	信托机构	融资主体	到账金额	存量金额	期限 (月)	开始日期	备注
1	平安信托	阳光城福建	155,000.00	155,000.00	24	2011-7	按约履行中，已做好兑付准备
2	华融信托	阳光城(国中星城)	40,000.00	40,000.00	24	2012-5	按约履行中
3	陕国投	国中星城	30,000.00	20,000.00	24	2011-11	到账 3 亿，累计偿还 1 亿
4	国元信托	陕西实业	26,664.00	26,364.00	18	2011-12	累计偿还 300 万
5	中原信托	阳光城	13,000.00	13,000.00	12	2012-5	按约履行中
6	歌斐资产	盛阳房地产	32,079.00	32,079.00	24	2012-8	按约履行中
7	歌斐资产	厦门置业	53,596.50	53,596.50	24	2012-8	按约履行中
8	歌斐资产	臻阳房地产	61,600.00	61,600.00	24	2013-3	按约履行中
9	中铁信托	陕西实业	20,000.00	20,000.00	26	2012-12	按约履行中
10	深圳东源川投资	陕西实业	41,000.00	41,000.00	24	2013-1	按约履行中
11	厦门信托	阳光城福建	60,000.00	60,000.00	24	2013-3	按约履行中
合计			532,939.50	522,639.50			

报告期内，除了开发贷款和银行流动资金贷款，公司偿还的融资具体如下（单位：万元）：

序号	偿还期间	信托机构	融资主体	偿还金额	存量	期限 (月)	开始日期	备注
1	本报告期	中信信托	滨江房地产	20,000.00	0	36	2010-8	提前偿还
2		华融信托	阳光新界	40,000.00	0	12	2011-5	已偿还
3		山东信托	阳光房地产	30,000.00	0	18	2011-1	已偿还
4		国元信托	陕西实业	300.00	26,364.00	18	2011-12	部分偿还
5		陕国投	国中星城	10,000.00	20,000.00	24	2011-11	部分偿还
小计				100,300.00				
6	本报告期后	中信信托	汇泰房地产	50,000.00	0	36	2011-7	2013.1 已提前偿还
7		五矿信托	金融国际中心	50,000.00	0	24	2012-3	2013.3 已提前偿还
小计				100,000.00				
合计				200,300.00				

相关说明：

### 1、企业融资是正常的行为

随着公司经营活动的开展，定期兑付并新增融资计划是企业经营的正常之道。

基于与金融机构的良好合作，近年来，公司通过多种融资方式支持房地产业务，实现高周转、较高收益的经营目标，公

司存续的融资项目均运行正常，未有逾期或违约等情形发生。2012年至本报告披露日，已偿还金额为20.03亿，其中提前偿付3笔融资计划，合计12亿。

## 2、公司融资项目严格控制风险，并逐年降低资金成本

公司在融资方面审慎决策评估，谨慎选择交易对手，并严格控制成本和风险，现行融资成本已呈下降趋势。未来，公司在通过快速周转加速销售资金回笼的基础上，会充分利用资本市场各类工具，在传统融资方式基础上，创新合作模式，扩大资金来源，降低资金成本，以确保企业发展的资金需求；同时公司认为，通过低成本融资置换成本相对较高的融资，也是总体降低公司的资金成本的一种有效方式。

## 3、融资偿付时点错配，不存在因集中偿付而造成资金压力的情况

公司续存各信托计划到期日期错配，分散分布在今后各年月中，避免了在同一时点出现集中偿付的情况，且公司目前销售业绩原则上足够覆盖公司未来的融资计划的兑付。

## 4、行之有效的经营策略和明确的还款来源是运用好资金杠杆的有力保证

(1) 公司存续的房地产融资项目都有明确的还款来源，且设定了足额有效的抵押、保证措施，各项目风险隔离；另外各融资方案所对应的项目均按进度顺利开发中，且公司目前项目储备丰富，加上公司在产品品质的把控和提升上一向不遗余力，这些因素均为上述项目的良好销售奠定了坚实的基础。

(2) 在当前调控的房地产行业背景下，公司已制定并执行因地制宜的战略规划与经营策略，理性投资、精准定位、深耕发展、提高核心竞争力、高速周转、加快回笼，并合理利用财务杠杆，顺势而为，充分利用行业变革的大好时机谋划布局，实现可持续发展。

## 九、公司子公司重要事项

1、2012年2月，公司子公司长风置业于山西太原以人民币16,340万元竞得地块编号CG-1202地块的国有建设用地使用权，土地面积29,332.47平方米（公告编号：2012-006；公告时间：2012年3月14日；披露网站：巨潮资讯网www.cninfo.com.cn）。

2、2012年5月，公司与龙岩市人民政府、新罗区人民政府签订《龙岩“花漾江山”旅游综合体项目投资开发建设合作框架协议》，由本公司与政府共同合作开发龙岩“花漾江山”旅游综合体项目，建设规模约6,500亩，其中建设用地约2,500亩。为了有效推动龙岩“花漾江山”旅游综合体项目的落地实施及运作，2012年6月7日，公司与公司全资子公司阳光房地产共同出资在福建省龙岩市设立项目公司龙岩投资和花漾江山（公告编号：2012-018、021；公告时间：2012年5月23日、29日；披露网站：巨潮资讯网www.cninfo.com.cn）。

3、2012年6月，公司全资子公司阳光房地产在厦门市土地矿产资源交易市场举办的国有建设用地使用权拍卖会中，与福州开发区鑫秋夏商贸有限公司联合以10.04亿元竞得编号2012XP02号地块的国有建设用地使用权，土地面积113,036.07平方米。为了推进上述翔安地块的开发建设，2012年6月28日，阳光房地产与鑫秋夏商贸共同出资在厦门市翔安区设立阳光城（厦门）置业有限公司（公告编号：2012-022、025；公告时间：2012年6月6日、14日；披露网站：巨潮资讯网www.cninfo.com.cn）。

4、2012年7月，公司控股子公司梨花岛置业在皋兰县国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以人民币6171.248万元的总价竞得宗地编号为G1254、G1255、G1256号、G12567号、G1258号地块的国有建设用地使用权（公告时间：2012年7月19日；披露网站：巨潮资讯网www.cninfo.com.cn）。

5、2012年7月，公司全资子公司滨江房地产在闽侯县国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以人民币31,800万元竞得编号为宗地2012挂13号地块的国有建设用地使用权，土地面积73,415.75平方米。2012年7月23日，滨江房地产设立盛阳房地产，承担该项目地块的开发建设（公告编号：2012-035；公告时间：2012年7月24日；披露网站：巨潮资讯网www.cninfo.com.cn）。

6、2012年7月，公司及福州开发区鑫秋夏商贸有限公司与歌斐资产管理有限公司签订《合作框架协议》，歌斐资产将作为普通合伙人设立有限合伙制基金，资金规模不超过人民币9亿元，与公司共同投资公司子公司盛阳房地产及厦门置业（公告编号：2012-039；公告时间：2012年7月31日；披露网站：巨潮资讯网www.cninfo.com.cn）。

7、2012年8月，公司全资子公司滨江房地产在闽侯县国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以人民币23,300万元竞得编号为宗地2012挂21号B地块的国有建设用地使用权，土地面积54,827.85平方米。2012年10月16日，滨江房地产与融信投资共同设立利博顺泰房地产，承担2012-21号宗地和2012-20号宗地（由融信投资竞得，土地面积69,999.43平

方米)的开发建设(公告编号:2012-047、067;公告时间:2012年9月4日、11月3日;披露网站:巨潮资讯网www.cninfo.com.cn)。

8、2012年10月,公司全资子公司阳光房地产在福州市国土资源局举办的2012年第三次国有建设用地使用权公开招、拍、挂出让活动中,以人民币159,000万元竞得编号为宗地2012-05号地块的国有建设用地使用权,土地面积173,201平方米。2012年12月5日,阳光房地产设立臻阳房地产,承担该项目地块的开发建设(公告编号:2012-059;公告时间:2012年10月19日;披露网站:巨潮资讯网www.cninfo.com.cn)。

9、2012年11月,在上海市规划和国土资源管理局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中,公司全资子公司阳光房地产与福州市马尾区乐鹏商贸有限公司联合以27,925万元竞得编号罗店新镇E4-1地块的国有建设用地使用权,土地面积34,557.7平方米。2012年12月25日,阳光房地产和福州市马尾区乐鹏商贸有限公司共同出资设立亚特隆房地产,承担该项目地块的开发建设(公告编号:2012-074;公告时间:2012年11月16日;披露网站:巨潮资讯网www.cninfo.com.cn)。

10、2012年11月,公司全资子公司陕西实业与福建虹盛实业有限公司签署《陕西上林苑投资开发有限公司股权转让协议》,陕西实业拟以人民币10,192.98万元受让虹盛实业所持有的陕西上林苑投资开发有限公司100%的股权。报告期内已完成工商变更手续(公告编号:2012-076;公告时间:2012年11月29日;披露网站:巨潮资讯网www.cninfo.com.cn)。

11、2012年12月,在上海市南泉北路201号市土地交易市场举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中,公司全资子公司阳光房地产与福州欣美达投资发展有限公司联合以30,546万元竞得嘉定区嘉定新城C11-2地块的国有建设用地使用权,土地面积22,828.8平方米。2013年1月29日,阳光房地产和福州欣美达投资发展有限公司共同出资设立泓顺德房地产,承担该项目地块的开发建设(公告编号:2012-079;公告时间:2012年12月7日;披露网站:巨潮资讯网www.cninfo.com.cn)。

12、2012年12月,公司与中铁信托开展融资合作,中铁信托拟向公司提供流动资金贷款人民币1亿元,以人民币2亿元受让陕西实业的债权。截至本报告期末,各方按约履行中(公告编号:2012-081;公告时间:2012年12月13日;披露网站:巨潮资讯网www.cninfo.com.cn)。

13、2012年12月,长风置业拟接受融资机构通过兴业银行股份有限公司太原分行提供总额不超过人民币3亿元的委托贷款。截至本报告期末,该交易事项尚未实施(公告编号:2012-082;公告时间:2012年12月13日;披露网站:巨潮资讯网www.cninfo.com.cn)。

14、2012年12月,陕西实业接受融资机构通过兴业银行股份有限公司陕西分行提供总额不超过人民币4.1亿元的委托贷款。截至本报告期末,各方按约履行中(公告编号:2012-083;公告时间:2012年12月13日;披露网站:巨潮资讯网www.cninfo.com.cn)。

截至本报告期末,上述土地使用权出让相关合同已签署完毕并履行中。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	234,386,213	43.73%				-230,052,698	-230,052,698	4,333,515	0.81%
3、其他内资持股	234,014,448	43.66%				-231,451,651	-231,451,651	2,562,797	0.48%
其中：境内法人持股	234,014,448	43.66%				-231,451,651	-231,451,651	2,562,797	0.48%
5、高管股份	371,765	0.07%				1,398,953	1,398,953	1,770,718	0.33%
二、无限售条件股份	301,619,332	56.27%				230,052,698	230,052,698	531,672,030	99.19%
1、人民币普通股	301,619,332	56.27%				230,052,698	230,052,698	531,672,030	99.19%
三、股份总数	536,005,545	100%				0	0	536,005,545	100%

股份变动的原因

公司2008年度实施定向发行股份购买资产，资产出售方所认购的股份至2011年12月26日限售期满，并于本报告期内办理了解除限售手续；另外，报告期内，公司董事、高管通过二级市场买入公司股票，其所买入的股份按照相关规定进行锁定，所以本报告期有限售条件股份发生了变动。

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

### 二、证券发行与上市情况

#### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

到本报告期末为止的前三年，公司没有发行各类证券。

#### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

无

### 三、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	16,698	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	14,517					
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	24.62%	131,960,758	980,000	0	131,960,758	质押	128,104,349
东方信隆融资担保有限公司	境内非国有法人	21.17%	113,469,891	0	0	113,469,891	质押	112,869,891
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	16.17%	86,691,773	0	0	86,691,773	质押	86,691,773
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.31%	12,379,251					
中国建设银行-华夏优势增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.05%	11,013,532	894,812				
中国农业银行-汇添富社会责任股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.62%	8,659,503					
中国建设银行-国泰金鼎价值精选混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.57%	8,395,451					
中国农业银行-交银施罗德精选股票证券投资基金	境内非国有法人	1.55%	8,329,415					
中国工商银行-汇添富价值精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.51%	8,078,689					
中国银行-泰达宏利行业精选证券投资基金	境内非国有法人	0.92%	4,925,297					
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有)	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中, 第二大股东系第一大股东的控股子公司, 第三大股东与第一大股东之间系一致行动人关系; 除此之外, 公司未知其他股东之间是否存在关联关系, 也未知是否属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量 (注 4)		股份种类					
	股份种类	数量	股份种类	数量				

福建阳光集团有限公司	131,960,758	人民币普通股	131,960,758
东方信隆融资担保有限公司	113,469,891	人民币普通股	113,469,891
福建康田实业集团有限公司	86,691,773	人民币普通股	86,691,773
中国工商银行－汇添富均衡增长股票型证券投资基金	12,379,251	人民币普通股	12,379,251
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金	11,013,532	人民币普通股	11,013,532
中国农业银行－汇添富社会责任股票型证券投资基金	8,659,503	人民币普通股	8,659,503
中国建设银行－国泰金鼎价值精选混合型证券投资基金	8,395,451	人民币普通股	8,395,451
中国农业银行－交银施罗德精选股票证券投资基金	8,329,415	人民币普通股	8,329,415
中国工商银行－汇添富价值精选股票型证券投资基金	8,078,689	人民币普通股	8,078,689
中国银行－泰达宏利行业精选证券投资基金	4,925,297	人民币普通股	4,925,297
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名无限售条件股东中，第二大股东系第一大股东的控股子公司，第三大股东与第一大股东之间系一致行动人关系；除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。		

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构 代码	注册资本	主要经营业务
福建阳光集团有限公司	吴洁	2002 年 02 月 06 日	73565843-6	人民币 211,000 万 元	计算机及相关设备、计算机应用软件的研究与开发；对信息产业、教育、房地产业的投资；酒店管理咨询服务；普通机械、建筑材料、装饰装修材料、电梯、矿产品、焦炭、金属材料（不含贵重、稀有金属）、化工产品（不含危险化学品）、化肥、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、塑料、塑胶、饲料、石材的销售；对外贸易。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	福建阳光集团有限公司矢志成为中国“受尊敬的成长性企业”，始终坚持“投资多元化，管理专业化”，陆续投资地产、高科技、酒店、金融、物流贸易等业务板块，战略规划明晰稳健。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无				

报告期控股股东变更

适用  不适用

## 3、公司实际控制人情况

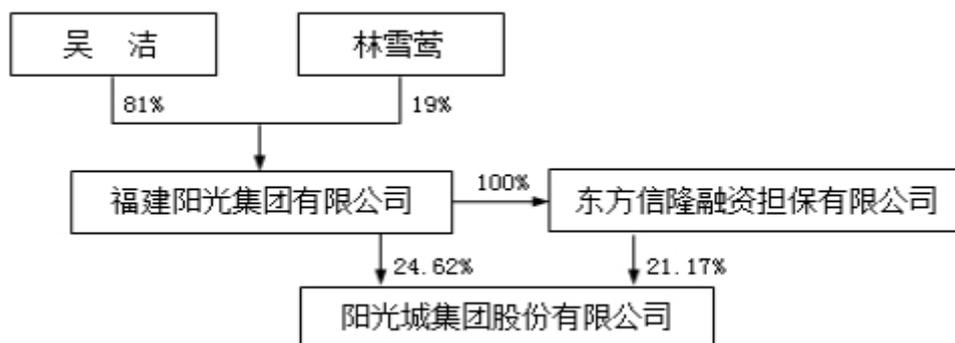
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
吴洁	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	吴洁女士，曾任本公司第四届监事会监事、第五届监事会副主席。现任公司第一大股东福建阳光集团有限公司法定代表人，本公司第六届监事会监事。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

报告期实际控制人变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代 码	注册资本	主要经营业务或管理活动
东方信隆融资担保有限公司	刘行恩	2004 年 04 月 08 日	75938817-8	人民币 70000 万元	主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等担保业务和其它法律、法规许可的融资性担保业务，兼营范围为诉讼保全担保、履约担保以及与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务和以自有资金进行的投资。
福建康田实业集团有限公司	施志敏	2003 年 06 月 11 日	75135422-1	人民币 37800 万元	计算机软件的开发及设备维护、数据处理；智能化系统技术的研究开发；酒店投资管理；对房地产业的投资；通讯器材（不含卫星地面接收设施）、建筑材料、汽车配件、化工产品（不含危险品）、塑胶制品、机械产品、电梯、塑料制品、金属材料（不含贵重、稀有金属）、化肥、饲料、石材、焦炭、重油、润滑油、燃料油的批发；代理销售农药（不含危险品）；原粮购销。

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例 (%)	实际增持股份数量	实际增持股份比例 (%)	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期
福建阳光集团有限公司	10,720,110	2%	3,856,409	0.72%	2011年10月29日	2012年10月30日

##### 其他情况说明

基于对公司未来发展前景的信心，福建阳光集团有限公司计划在未来12个月内（自2011年10月28日起）以自身名义通过二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过公司总股本的2.00%，未设定其他实施条件，在此期间福建阳光集团有限公司及其子公司东方信隆融资担保有限公司、一致行动人福建康田实业集团有限公司未减持公司股票，东方信隆融资担保有限公司及福建康田实业集团有限公司也未增持公司股票。

## 第七节董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
林腾蛟	董事局主席	现任	男	45	2010年12月21日	2013年12月20日	0			0
何媚	执行董事长	现任	女	41	2010年12月21日	2013年12月20日	495,686	416,500	0	912,186
林贻辉	董事	现任	男	48	2010年12月21日	2013年12月20日	0			0
廖剑锋	董事、董事会秘书	现任	男	41	2010年12月21日	2013年12月20日	0			0
吴功浩	独立董事	现任	男	64	2010年12月21日	2013年12月20日	0			0
陈炳龙	独立董事	现任	男	42	2011年01月07日	2013年12月20日	0			0
陈玲	独立董事	现任	女	50	2011年01月07日	2013年12月20日	0			0
陈文平	监事长	现任	男	50	2010年12月21日	2013年12月20日	0			0
吴洁	监事	现任	女	45	2010年12月21日	2013年12月20日	0			0
张敏	监事	现任	女	38	2010年12月21日	2013年12月20日	0			0
陈凯	总裁	现任	男	44	2012年02月29日	2013年12月20日	0	1,448,771	0	1,448,771
潘秋萍	副总裁	现任	女	66	2010年12月21日	2013年12月20日	0			0
张海民	副总裁	现任	男	44	2010年12月21日	2013年12月20日	0			0
饶俊	副总裁	现任	男	46	2012年07月19日	2013年12月20日	0			0
潘龙淼	财务总监	现任	男	51	2010年12月21日	2013年12月20日	0			0

合计	--	--	--	--	--	--	495,686	1,865,271	0	2,360,957
----	----	----	----	----	----	----	---------	-----------	---	-----------

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

林腾蛟先生，博士，全国人大代表，全国青联常委，中国侨商联合会副会长，中国民办教育协会副会长，福建省青联副主席，北京大学福建校友会副会长。历任本公司第五届、第六届董事会董事长。现任本公司第七届董事局主席、福建星网锐捷通讯股份有限公司副董事长。

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

林贻辉先生，最近五年历任本公司第五届、第六届董事会董事。现任本公司第七届董事局董事，福建阳光集团有限公司董事会投资审计委员会主任，福建星网锐捷通讯股份有限公司董事。

廖剑锋先生，最近五年历任本公司第五届、第六届董事会秘书。现任本公司第七届董事局董事、董事会秘书。

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

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

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

### 2、监事

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

吴洁女士，历任本公司第四届监事会监事、第五届监事会副主席。现任福建阳光集团有限公司法定代表人，本公司第六届监事会监事。

张敏女士，曾任福建东百集团股份有限公司总裁办文员，本公司第五届监事会职工监事。现任本公司总裁办高级文员，本公司第六届监事会职工监事。

### 3、高级管理人员

陈凯先生，曾任华润置地执行董事，华润置地上海公司总经理，并兼任武汉、无锡、苏州、宁波公司总经理；龙湖地产执行董事、运营总经理，并兼任投资、商业总经理；复星地产控股有限公司总裁。现任本公司总裁。

潘秋萍女士，曾任福州第一建筑公司财务科长，福州电冰箱有限公司财务科长，福建阳光集团有限公司副总裁；现任本公司副总裁。

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

潘龙淼先生，最近五年历任本公司财务总监，兼任本公司子公司阳光房地产副总经理；现任本公司财务总监，兼任阳光房地产副总经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
林贻辉	福建阳光集团有限公司	董事会投资与审	2007 年 06 月		否

		计委员会主任	25 日		
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
林腾蛟	福建星网锐捷通讯股份有限公司	副董事长	2011 年 12 月 29 日	2014 年 12 月 29 日	否
林贻辉	福建星网锐捷通讯股份有限公司	董事	2011 年 12 月 29 日	2014 年 12 月 29 日	否
陈炳龙	福建建友资产评估土地房地产估价公司	董事长	2008 年 05 月 01 日		是
陈玲	福州大学管理学院	财政金融系主任、教授，硕士生导师	2004 年 02 月 01 日		是
陈文平	福建讯成创业投资有限公司	董事	2007 年 06 月 01 日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

#### 1、报酬决策程序

《关于调整公司独立董事津贴的议案》经公司董事会审议通过后，提交公司2010年第四次临时股东大会审议批准后执行，公司独立董事并对前述议案发表了独立意见；公司未对其他董事、监事支付津贴（独立董事除外）。

#### 2、报酬确定依据

公司根据统一的薪酬管理制度及年度绩效考核情况，确定在公司担任具体职务的董事、监事和公司高级管理人员的薪酬，通过公司薪酬与考核委员会对其进行履职情况的考核，并参照同行业相关岗位的薪酬水平而确定。

#### 3、报酬实际支付情况

董事、监事和高级管理人员2012年度薪酬按照其报酬标准逐月支付，2012年度共支付989.40万元（税前）。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
林腾蛟	董事局主席	男	45	现任	0.00	0.00	0.00
何媚	执行董事长	女	41	现任	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00
林贻辉	董事	男	48	现任	1,110,000.00	0.00	1,110,000.00
廖剑锋	董事、董事会秘书	男	41	现任	720,000.00	0.00	720,000.00

吴功浩	独立董事	男	64	现任	50,000.00	0.00	50,000.00
陈炳龙	独立董事	男	42	现任	50,000.00	0.00	50,000.00
陈玲	独立董事	女	50	现任	50,000.00	0.00	50,000.00
陈文平	监事长	男	50	现任	0.00	0.00	0.00
吴洁	监事	女	45	现任	420,000.00	0.00	420,000.00
张敏	监事	女	38	现任	36,000.00	0.00	36,000.00
陈凯	总裁	男	44	现任	3,548,000.00	0.00	3,548,000.00
潘秋萍	副总裁	女	66	现任	360,000.00	0.00	360,000.00
张海民	副总裁	男	44	现任	1,020,000.00	0.00	1,020,000.00
饶俊	副总裁	男	46	现任	550,000.00	0.00	550,000.00
潘龙森	财务总监	男	51	现任	480,000.00	0.00	480,000.00
合计	--	--	--	--	9,894,000.00	0.00	9,894,000.00

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格(元/股)	报告期末市价(元/股)	期初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元/股)	期末持有限制性股票数量
何媚	执行董事长	0	0		15.5				
陈凯	总裁	0	0		15.5				
林贻辉	董事	0	0		15.5				
廖剑锋	董事、董事会秘书	0	0		15.5				
张海民	副总裁	0	0		15.5				
潘秋萍	副总裁	0	0		15.5				
饶俊	副总裁	0	0		15.5				
合计	--	0	0	--	--	0	0	--	0
备注(如有)	公司《2012年股票期权激励计划(草案)》分别经公司董事会和股东大会审议通过,并经中国证监会备案无异议。公司向在公司受薪的7名董事、高级管理人员,85名中层管理人员及核心业务骨干等激励对象授出总量4,875万份的股票期权,占授权时公司股本总额的9.095%,授予日为2012年9月26日,行权价格为9.00元;分3个行权期,首次行权为2013年9月26日至2014年9月25日。								

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
何媚	总裁	离职	2012年02月29日	工作变动,辞去总裁职务,董事会选举何媚为公司执行董事长,并聘任陈凯为公司总裁。

## 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期公司核心技术团队无重大变化。

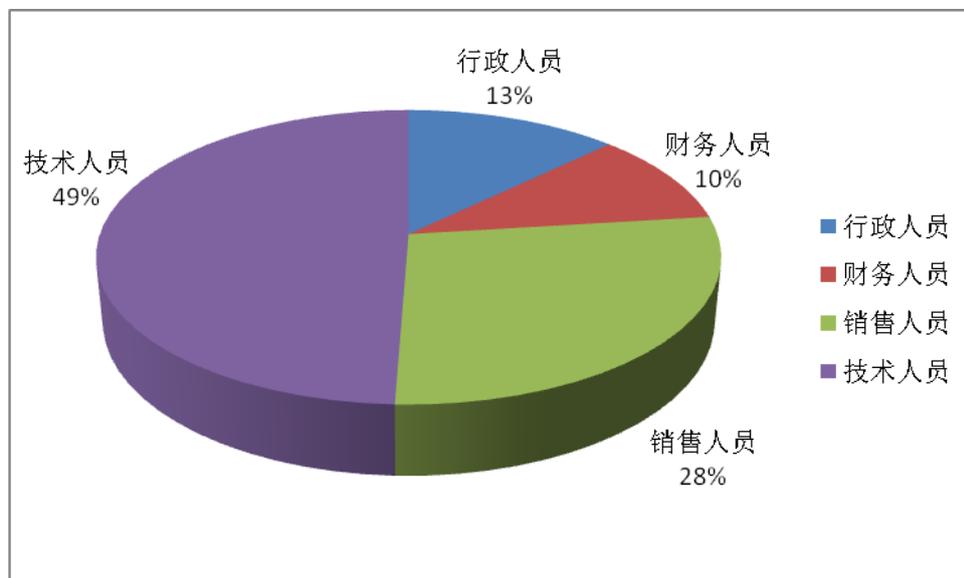
## 六、公司员工情况

截止本报告期末，公司在职工664人，需承担费用的离退休职工为0人。员工的结构如下：

### 1、专业构成情况

专业类别	人数
行政人员	85
财务人员	68
销售人员	183
技术人员	328

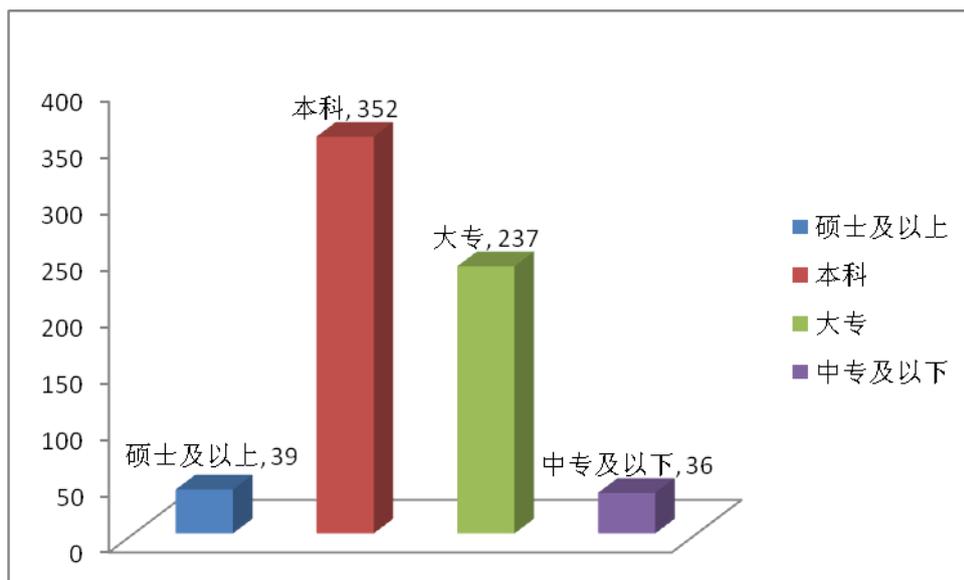
专业构成统计图



### 2、教育程度类别构成

教育类别	人数
硕士及以上	39
本科	352
大专	237
中专及以下	36

教育程度统计图



### 3、员工薪酬政策

公司薪酬管理制度是根据国家法律法规、相关政策，结合公司实际情况而制定。公司员工薪酬、福利水平则依据公司经营效益状况、员工工作绩效考评，参照同行业薪酬水平、地区生活水平及物价指数变化情况做适当调整。报告期内，公司员工年度报酬均按照公司制定有关工资管理和等级标准的规定按月发放，年末按照公司效益情况及考核结果发放年终效益工资。

### 4、员工培训计划

公司建立了员工培训制度，按照年度培训计划组织实施培训工作。公司通过网络培训、内部培训、派出培训、业内交流参观等内外结合的培训方式，组织开展了新员工培训、人力资源操作法律务实培训、商务礼仪培训、管理规范标准化培训、内控规范专题培训等，通过培训，使员工从知识、技能、工作方法等方面得到提高，从而发挥出更大的潜力，推动公司和个人不断进步，实现公司和个人双赢。

## 第八节公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司规范运作指引》及相关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，提高公司规范运作水平，确保了公司健康可持续发展。对照中国证监会发布的上市公司治理的规范性文件，公司建立了较为完善的法人治理结构，各项治理制度基本健全，股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了公司及全体股东的利益。

#### 1、关于股东与股东大会

公司通过不断完善《公司章程》、《股东大会议事规则》相关条款，确保所有股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使其股东权利。报告期内，公司根据《公司法》、公司《章程》及《股东大会议事规则》的有关规定召集、召开了8次股东大会，股东大会的会议通知、会议提案、议事程序、议案表决、会议记录和信息披露等均符合规定要求，公司的重大决策均由股东大会依法作出决议，会议还邀请两名律师出席见证，并充分听取参会股东意见，回答股东质询，确保所有股东、特别是中小股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权。

#### 2、关于董事与董事会

根据《公司章程》及《董事局议事规则》的规定，公司董事会由七名董事组成，其中独立董事三名，董事会人数、构成及资格均符合法律、法规和公司规章的规定。公司董事会成员按照《公司法》和公司《章程》等有关规定，勤勉尽责，认真负责出席董事会和股东大会。报告期内共召开17次董事会会议，会议的召集、召开及形成决议均按照《公司章程》、《公司董事局议事规则》等有关规定程序操作。公司已按照有关规定建立了独立董事制度，独立董事对报告期内公司重要事项均发表了独立意见；董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员、战略委员会、提名委员会，并按照各自实施细则开展工作，保障了董事会决策的科学性和程序性。

#### 3、关于监事和监事会

根据《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，公司监事会由三名监事组成，其中股东代表两名，职工代表一名，监事会人数、构成和资格均符合法律、法规和公司规章的规定。报告期内监事会召开6次会议，均按照《公司章程》及《监事会议事规则》的程序召集和召开。公司监事认真履行职责，本着对股东负责的态度，认真检查了公司财务状况、董事及高级管理人员履职情况，并对公司定期报告、股权激励计划、内部控制等事项进行了审核，并发表核查意见，切实履行了职责，维护了公司及股东的合法权益。

#### 4、关于投资者关系及相关利益者

公司根据中国证监会及福建证监局《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的有关要求，对公司《章程》进行了修订，并制定了《公司未来三年（2012-2014年）分红回报规划》。公司积极接待各类投资者，并通过现场调研、互动易平台、邮件及电话方式，认真解答投资者关心的问题，进一步加强了投资者对公司的了解和认同，促进了公司与投资者之间的良性互动，有利于切实保护投资者利益。

公司本着公开、公平、守信的原则，对待公司相关利益者。公司尊重和维护金融机构及其它债权人、员工、客户、供应商、社区等利益相关者的合法权益，与利益相关者保持良好沟通，积极合作，努力实现各方共赢。

#### 5、关于信息披露与透明度

报告期内，公司严格按照有关法律法规、《公司章程》和《公司信息披露管理制度》的规定，坚持信息披露公开、公平、公正的原则，通过《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网披露各类信息达85份，基本涵盖了2012年公司经营管理各个方面的重大信息，保证信息披露的及时性、真实性、准确性和完整性，保障广大投资者特别是中小投资者享有公平知情权。

报告期内，公司制定及修订的规章制度如下：

序号	制度名称	审议通过的董事会会议届次	披露媒体	披露时间

1	《公司章程》	七届二十五次、二十六次	证券时报、中	2012年6月14日、7月7日
2	《董事、监事和高级管理人员培训制度》	七届二十三次	国证券报、证	2012年4月25日
3	《新媒体登记监控制度》	七届二十三次	券日报、巨潮	2012年4月25日
4	《公司对外提供财务资助管理办法》	七届二十五次	资讯网	2012年6月14日
5	《公司未来三年（2012-2014年）分红回报规划》	七届二十五次		2012年6月14日
6	《财务管理制度》	七届二十次		2012年3月1日

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

#### 1、公司治理专项活动开展情况

2012年，公司继续开展公司治理工作，进一步完善内控制度的建设，提高公司治理水平。公司根据中国证监会和福建证监局对公司进一步完善治理结构的有关要求，相继制定及修订了《公司章程》、《董事、监事和高级管理人员培训制度》、《新媒体登记监控制度》、《公司对外提供财务资助管理办法》、《财务管理制度》等多项内控制度，进一步加强了公司内部控制体系建设，促进公司规范运作，提高公司信息披露质量。

为进一步加强和规范公司内部控制，提高公司经营管理水平和风险防范能力，根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》，以及中国证监会福建监管局《关于做好2012年福建辖区主板上市公司实施内部控制规范有关工作的通知》的要求，公司组织开展了内部控制规范实施工作，并聘请了北京中创慧诚会计师事务所有限责任公司作为公司内控规范实施工作的辅导机构，制定内控规范实施方案，对内控制度、业务流程、风险评估、确认关键控制点等工作进行了全面的梳理和自查，较好地完成了内控阶段性工作。

#### 2、内幕信息知情人登记管理制度的制定和实施情况

为规范公司内幕信息知情人管理行为，公司已根据中国证监会和深交所等有关法律法规，制定了《公司内幕信息知情人登记报备制度》，通过严格执行制度以加强公司内幕信息保密工作，防范内幕信息知情人员滥用知情权、泄露内幕信息、进行内幕交易，确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时和公平。

报告期内，公司严格执行《公司内幕信息知情人登记报备制度》，对内幕信息知情人实行了制度化、有效控制了风险。公司对定期报告、股东增持公司股份、购买股权等重要事项均已按照制度的要求，对所涉及的内幕信息知情人进行了登记备案，并及时报备监管部门，同时履行了信息披露义务。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011年度股东大会	2012年05月11日	1、《公司2011年度董事会工作报告》；2、《公司2011年度监事会工作报告》；3、《公司2011年年度报告及其摘要》；4、《公司2011年度财务决算报告》；5、《公司2011年度利润分配预案》；6、《公司2012年度财务预算报告》；7、《关于续聘立信中联闽都会计师事务所为公司2012年度法定审计机构的议案》；8、《关于公司2012年度银行授信额度计划的议案》；9、《关于提请股东大会授权经营班子竞买土地事宜的议案》。	审议通过全部议案	2012年05月12日	公告名称：阳光城2011年度股东大会决议公告；公告编号：2012-016；披露媒体：证券时报、中国证券报、证券日报；披露网站：巨潮资讯网

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 06 月 29 日	1、《关于修改公司章程的议案》；2、《公司未来三年(2012-2014 年)分红回报规划》；3、《公司对外提供财务资助管理办法》；4、《关于公司为持股 90% 以下子公司提供财务资助的议案》	审议通过全部议案	2012 年 06 月 30 日	公告名称：阳光城 2012 年第一次临时股东大会决议公告；公告编号：2012-028；披露媒体：证券时报、中国证券报、证券日报；披露网站：巨潮资讯网
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 07 月 23 日	《关于修改公司章程的议案》	审议通过全部议案	2012 年 07 月 24 日	公告名称：阳光城 2012 年第二次临时股东大会决议公告；公告编号：2012-034；披露媒体：证券时报、中国证券报、证券日报；披露网站：巨潮资讯网
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 08 月 15 日	《关于公司与歌斐资产管理有限公司签署合作框架协议的议案》	审议通过议案	2012 年 08 月 16 日	公告名称：阳光城 2012 年第三次临时股东大会决议公告；公告编号：2012-042；披露媒体：证券时报、中国证券报、证券日报；披露网站：巨潮资讯网
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 09 月 10 日	1、《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》（子项（1）股票期权激励对象的确定依据和范围、（2）股票期权激励计划所涉及的标的股票来源和数量、（3）股票期权激励计划的有效期、授权日、等待期、行权安排、标的股票的禁售期、（4）股票期权的行权价格或行权价格的确定方法、（5）股票期权授予和行权条件、（6）股票期权激励计划的调整方法和程序、（7）股票期权会计处理、（8）公司授予股票期权及激励对象行权的程序、（9）公司与激励对象各自的权利义务、（10）股票期权激励计划特殊情形下的处理方式）；2、《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法》；3、《关于提请股东大会授权董事会办理公司股票期权激励计划相关事宜的议案》	审议通过全部议案	2012 年 09 月 11 日	公告名称：阳光城 2012 年第四次临时股东大会决议公告；公告编号：2012-049；披露媒体：证券时报、中国证券报、证券日报；披露网站：巨潮资讯网
2012 年第五次临时股东大会	2012 年 11 月 12 日	《关于公司接受股东财务资助之关联交易的议案》	审议通过议案	2012 年 11 月 13 日	公告名称：阳光城 2012 年第五次临时股东大会决议公告；公告编号：2012-069；披露媒体：证券时报、中国证券报、证券日报；披露网

					站：巨潮资讯网
2012年第六次临时股东大会	2012年11月30日	《关于公司子公司对外提供财务资助的议案》	审议通过议案	2012年12月01日	公告名称：阳光城2012年第六次临时股东大会决议公告；公告编号：2012-078；披露媒体：证券时报、中国证券报、证券日报；披露网站：巨潮资讯网
2012年第七次临时股东大会	2012年12月28日	1、《关于公司与中铁信托开展融资合作的议案》；2、《关于子公司长风置业申请委托贷款及公司为其提供担保的议案》；3、《关于子公司陕西实业申请委托贷款及公司为其提供担保的议案》	审议通过全部议案	2012年12月29日	公告名称：阳光城2012年第七次临时股东大会决议公告；公告编号：2012-085；披露媒体：证券时报、中国证券报、证券日报；披露网站：巨潮资讯网

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
吴功浩	17	3	12	2	0	否
陈炳龙	17	5	12	0	0	否
陈玲	17	5	12	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		8				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

#### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事严格按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》及公司《独立董事制度》等相关法律、法规和制度的规定，本着

为全体股东负责的态度，认真审议议案，独立履行职责，对公司关联交易、股权激励计划、财务资助、聘任高级管理人员、对外担保及与关联方资金往来等重要事项进行审核，并发表独立意见；在年度报告编制、审核和披露过程中，独立董事认真听取管理层汇报经营情况，与年审注册会计师进行沟通，并深入现场了解各项项目的运作情况，还以其丰富的专业知识和行业经验，在公司的发展战略、制度完善、财务管理、规范运作等方面提出许多参考意见与有价值建议，且均被公司采纳，为完善公司监督机制，对董事会的科学决策、促进规范运作以及维护中小股东权益等到方面都起到了积极作用。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、提名委员会履职情况

公司董事会提名委员由1名董事和2名独立董事组成，根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会提名委员会议事规则》，提名委员会本着勤勉尽责的原则，在报告期内召开两次会议，履行了以下工作职责：

2012年2月、7月，提名委员会分别就公司提名陈凯为公司总裁、提名饶俊为公司副总裁的事宜进行了认真审核，并发表审查意见，认为：被提名人的相关专业知识和决策、协调和执行能力，以及身体状况等能胜任其岗位职责的要求；被提名人的任职资格符合《公司法》和公司《章程》等有关规定，同意向董事会推荐并聘任。

### 2、审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由1名董事和2名独立董事组成，根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会审计委员会议事规则》、《公司董事会审计委员会年报工作规程》，审计委员会本着勤勉尽责的原则，在报告期内召开三次会议，履行了以下工作职责：

(1) 在年审注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了审计委员会关于年审注册会计师进场前对公司财务会计报表的审议意见，认为：公司相关交易均已记录，交易事项真实，资料完整，会计政策选用适当，会计估计合理，未发现重大错报、漏报情况，未发现大股东占用公司资金、违规对外担保及异常关联交易情况；

(2) 2012年2月，认真审阅了公司2011年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的立信中联闽都所注册会计师协商确定了公司2011年度财务报告审计工作的时间和人员安排；

(3) 2012年4月，在会计师事务所审计外勤结束后，审计委员会与年审注册会计师就审计过程中发现的问题以及相关重大事项进行了沟通和交流，并督促其在约定的时间内完成并提交审计报告；

(4) 2012年4月，公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司财务会计报表，并形成审计委员会关于对公司财务会计报表的审议意见，认为：公司已按照新企业会计准则及公司有关财务制度的规定进行编制，公司财务报表公允反映了公司2011年12月31日的财务状况、2011年度的经营成果和现金流量；

(5) 2012年4月，在立信闽都所出具2011年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对立信中联闽都所从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表以及关于2012年度聘请会计师事务所的议案进行表决并形成相关决议。

### 3、薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会由1名董事和2名独立董事组成，根据《公司章程》和《薪酬与考核委员会议事规则》的规定，薪酬与考核委员会本着勤勉尽责的原则积极开展工作，在报告期内召开三次会议，履行了以下工作职责：。

(1) 2012年4月，薪酬与考核委员会通过对公司董事、监事和高级管理人员获取2011年度薪酬的披露情况进行审核，并发表了审核意见，认为，公司受薪的董事、监事和高级管理人员的薪酬均是依据董事会确定的原则并结合福州当地薪酬平均水平进行确定，独立董事津贴是依据公司2010年第四次临时股东大会审议通过《关于调整公司独立董事津贴的议案》的独立董事津贴标准为原则确定，公司披露的薪酬情况符合公司董事、监事津贴标准和公司薪酬体系；

(2) 2012年7月，薪酬与考核委员会对公司股票期权激励计划（草案）拟激励对象名单进行审查，并发表审核意见，认为：列入公司股权激励计划激励对象名单的人员符合相关法律法规的规定，符合公司股权激励计划规定的范围，激励对象的主体资格合法、有效；

(3) 2012年9月，薪酬与考核委员会对公司股票期权激励计划授予相关事项的审查，认为：公司股票期权激励计划所规定的授予条件已经成就，同意授予92名激励对象4875万份股票期权，授予日为2012年9月26日。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

### 1、公司业务独立

公司经营范围明确，主营业务突出，具有独立健全的业运营务体系及自主经营能力，与控股股东、实际控制人及其关联企业间不存在显失公允的关联交易。公司拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏，无需依赖控股股东及其关联方进行开发和经营活动。

### 2、公司资产独立

公司与控股股东资产关系清晰，公司对自身资产具有完全的控制权与支配权，公司资产独立于控股股东，与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，不存在资产产权界限不清的情形，亦不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源的情形。

### 3、公司人员独立

公司拥有完整且独立的劳动、人事、工资管理体系，公司高级管理人员均在本公司领取薪酬，均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业任除董事、监事以外的其他职务。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

### 4、公司机构独立

公司拥有独立健全的法人治理结构，公司董事会独立聘任总裁及其他高级管理人员，设置了相关职能部门，具有健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，不存在控股股东干预公司内部机构的设置和运作的情形，公司的组织机构独立运作，与控股股东及其各职能部门之间没有上下级关系。

### 5、公司财务独立

公司设立独立的财务部门，自主配备专职财务人员，独立进行财务决策；公司财务机构及下属单位财务机构独立办理会计业务，实行独立会计核算；公司开设独立的银行帐号和纳税专户，并依法独立纳税；公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并与控股股东严格分开运作。

## 七、高级管理人员的考评及激励情况

公司为更好地发挥高级管理人员的才智，最大限度地发挥经营团队的作用，公司制定了科学的高级管理人员选择、考评、激励和约束机制。

**选择机制：**根据公司发展需要，按照《公司章程》规定，遵循德才兼备的原则，由董事会决定公司高级管理人员的聘任或解聘，任期三年。

**考评机制：**公司依据预算、授权、考核、激励考核办法对管理人员进行考评和奖励，管理人员的业绩考核在公司中长期发展战略目标的基础上，根据年度经营目标的完成情况来确定，分别从销售净利润率、销售回笼金额、成本管理、经营安全、综合管理及可持续性发展等多个指标对公司业绩成果和经营管理团队的管理绩效进行评估。

**激励机制：**公司对高级管理人员实行年薪制，逐月支付报酬。报告期内，公司实施股权激励计划对公司董事、高级管理人员和核心骨干进行长期的激励，提升凝聚力，增强管理团队和业务骨干对公司发展的责任感、使命感，并为保留和引进优秀的管理人才和业务骨干提供良好的激励平台，平衡公司的短期目标与长期目标，促进公司持续、健康、高速地长远发展。

约束机制：公司通过《公司章程》规定、签订《劳动合同》、《保密协议》、建立健全授权考核办法等以及全面完善公司的各项内部控制制度，对高级管理人员的履职行为、权限、职责等作必要、适应的约束。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

2012 年，公司继续加强公司内部控制规范体系建设工作，按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》以及中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件，不断致力于完善公司法人治理结构，建立和完善公司的内部控制制度，认真做好投资者关系管理，充分维护广大投资者的利益。公司根据中国证监会、深圳证券交易所的相关规定，结合公司的实际情况，修订完善了《公司章程》、《公司财务管理制度》、《公司董事、监事和高级管理人员培训制度》、《公司新媒体登记监控制度》、《公司对外提供财务资助管理办法》等多项内部控制制度，进一步加强了公司内部控制体系建设，促进公司规范运作，提高公司信息披露质量。

报告期内，公司根据五部委关于《企业内部控制基本规范》及其相关配套指引的要求，以及中国证监会福建监管局《关于做好 2012 年福建辖区主板上市公司实施内部控制规范有关工作的通知》的要求，结合公司经营特点和业务管理模式，公司组织开展了内部控制规范实施工作，查找内控缺陷，对内控制度、业务流程、风险评估、确认关键控制点等工作进行了全面的梳理和自查，并制定了《公司内部控制规范实施工作方案》，较好地完成了内控实施方案规定的阶段性工作任务。公司内部控制实施情况如下：

- 1、公司召开内控实施工作启动会，对公司内控建设工作进行了部署和动员，让公司全体员工充分认识内控规范工作的重要意义；
- 2、为确保公司内部控制规范体系建设工作顺利开展，公司成立了内控（专项）工作组、内控评价小组等组织机构；
- 3、公司结合实际情况，制定了《内部控制规范实施工作方案》，经公司董事会审议通过，并报备福建证监局，同时实施方案在巨潮资讯网进行了公开披露；
- 4、公司积极做好公司全体人员的内控宣传和学习培训工作，举办了内控知识的专项培训，组织内控专员参加福建省国资委、福建证监局联合举办的企业内部控制规范体系实务培训班，通过学习让广大员工充分了解关于内部控制相关知识，加深了对内控规范实施的理解，更新了管理理念，培育了内控文化，掌握了内控实施方法；
- 5、公司聘请了北京中创慧诚会计师事务所有限责任公司作为公司内控规范实施工作的辅导机构，协助公司建立健全内部控制体系，为公司内控体系建设与评价工作提供培训和指导，确保公司的内控项目顺利推进并高标准实施；
- 6、公司对原有的内控制度、关键业务流程、风险评估、确认关键控制点等进行全面梳理和自查，检验业务流程的通用性与适用性，重点进行了职责权限的划分和流程的梳理工作。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；公司经理层负责组织实施公司内部控制的日常运行。公司内部控制的目的是：根据《企业内部控制基本规范》的要求，建立适合公司自身业务特点的内部控制体系，满足监管法规、资本市场及提升自身管理水平的要求，达到合理保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果的内部控制目标。

公司董事会认为，公司已经建立起一套比较完整、合理和适合自身特点的内部控制体系，现有内部控制制度已基本建立健全，涵盖了公司经营及管理的各个层面和环节，符合各项法律法规的要求。内控体系与相关制度能得到有效的执行，能够有效防范经营管理风险，保证公司经营活动的有序开展；能够适应公司现行管理的要求和发展的需要，确保公司清晰稳定的发展战略和经营目标的实施。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立财务报告内部控制的依据包括：《公司法》、《会计法》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引、《内部

会计控制规范》、《主板上市公司规范运作指引》等。

#### 四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 03 月 30 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	《阳光城集团股份有限公司 2012 年度内部控制自我评价报告》，巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

#### 五、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

为进一步加强年报信息披露的管理，提高年报信息披露的质量和透明度，2010 年 4 月，公司董事会审议通过《年报信息披露重大差错责任追究制度》，公司对财务报告重大会计差错、其他年报信息披露重大差错等的认定、处理程序、责任追究作了详细规定，明确了对信息披露重大差错的责任追究。

报告期内，公司严格执行《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《信息披露管理制度》，执行情况良好，不存在年报信息披露重大差错、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

## 第十节 财务报告

### 一、 审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013年3月28日
审计机构名称	立信中联闽都会计师事务所有限公司
审计报告文号	中联闽都审字(2013)D-0008号

#### 审计报告正文

中联闽都审字(2013)D-0008号

#### 阳光城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的阳光城集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2012年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2012年度利润表和合并利润表、2012年度的股东权益变动表和合并股东权益变动表、2012年度的现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

#### 1、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，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。

#### 2、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。

#### 3、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2012年12月31日的财务状况以及2012年度的经营成果和现金流量。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国·天津

中国注册会计师：邱秋星

中国注册会计师：孟翠香

二〇一三年三月二十八日

### 二、 财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	966,240,547.39	680,048,519.51
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	79,582,081.64	255,378,832.76
预付款项	1,592,935,103.80	4,482,934,599.33
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	465,908,838.58	216,475,170.57
买入返售金融资产		
存货	10,295,700,990.52	4,295,064,607.69
一年内到期的非流动资产	2,475,000,000.00	
其他流动资产		
流动资产合计	15,875,367,561.93	9,929,901,729.86
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		2,765,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	529,234,239.70	456,940,121.57
投资性房地产		
固定资产	27,839,767.49	27,464,346.47
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	4,611,646.84	3,722,424.93
开发支出		
商誉	3,892,649.44	3,892,649.44
长期待摊费用	1,475,876.17	637,201.97
递延所得税资产	2,922,459.29	1,142,461.64
其他非流动资产		
非流动资产合计	569,976,638.93	3,258,799,206.02
资产总计	16,445,344,200.86	13,188,700,935.88

流动负债：		
短期借款	345,270,737.50	436,552,936.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	83,000,000.00	
应付账款	909,256,815.56	371,324,270.71
预收款项	3,511,786,989.93	1,563,175,735.64
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	11,798,558.36	9,518,361.72
应交税费	330,857,080.07	326,495,517.98
应付利息	43,763,912.85	103,214,739.69
应付股利	18,209,389.05	9,866,758.56
其他应付款	1,424,676,333.83	1,024,239,274.40
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	3,183,640,000.00	300,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	9,862,259,817.15	4,144,387,594.70
非流动负债：		
长期借款	2,683,820,000.00	4,683,250,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	19,608,458.70	19,648,637.44
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,703,428,458.70	4,702,898,637.44
负债合计	12,565,688,275.85	8,847,286,232.14
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	536,005,545.00	536,005,545.00
资本公积	183,513,846.84	526,926,008.45
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	105,722,505.03	86,792,686.47
一般风险准备		
未分配利润	1,370,300,488.23	857,956,743.31
外币报表折算差额		

归属于母公司所有者权益合计	2,195,542,385.10	2,007,680,983.23
少数股东权益	1,684,113,539.91	2,333,733,720.51
所有者权益（或股东权益）合计	3,879,655,925.01	4,341,414,703.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,445,344,200.86	13,188,700,935.88

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙淼

会计机构负责人：林年秋

## 2、母公司资产负债表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	189,781,252.30	150,596,582.87
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	19,790,048.19	153,295,738.11
预付款项	68,481,329.94	176,469,483.46
应收利息		
应收股利	110,500,000.00	
其他应收款	1,890,514,066.04	669,902,794.19
存货	1,120,623.69	12,340,722.18
一年内到期的非流动资产	375,000,000.00	
其他流动资产		
流动资产合计	2,655,187,320.16	1,162,605,320.81
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		525,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	3,816,837,297.12	2,686,339,864.60
投资性房地产		
固定资产	4,125,876.85	12,328,793.19
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,121,211.62	2,085,744.68
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	5,003.97	462,985.77

其他非流动资产		
非流动资产合计	3,823,089,389.56	3,226,217,388.24
资产总计	6,478,276,709.72	4,388,822,709.05
流动负债：		
短期借款	215,270,737.50	336,552,936.00
交易性金融负债	215,270,737.50	336,552,936.00
应付票据	83,000,000.00	
应付账款	74,006,884.02	167,710,935.59
预收款项	103,081,090.35	89,834,345.04
应付职工薪酬	1,539,806.18	600,317.56
应交税费	131,250.17	-497,212.87
应付利息	362,748.00	209,294.50
应付股利	10,742,531.05	2,399,900.56
其他应付款	4,328,128,874.07	2,459,100,784.31
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	4,816,263,921.34	3,055,911,300.69
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	4,816,263,921.34	3,055,911,300.69
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	536,005,545.00	536,005,545.00
资本公积	396,137,563.72	382,264,338.02
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	113,619,692.84	80,756,863.54
一般风险准备		
未分配利润	616,249,986.82	333,884,661.80
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,662,012,788.38	1,332,911,408.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,478,276,709.72	4,388,822,709.05

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙森

会计机构负责人：林年秋

## 3、合并利润表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	5,452,346,274.71	3,228,592,049.83
其中：营业收入	5,452,346,274.71	3,228,592,049.83
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,823,953,610.01	2,802,560,962.39
其中：营业成本	4,059,504,872.99	2,332,127,426.59
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	428,858,511.93	270,503,139.69
销售费用	118,780,162.55	84,034,103.86
管理费用	144,753,579.36	70,655,778.45
财务费用	68,166,519.90	44,707,895.03
资产减值损失	3,889,963.28	532,618.77
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-9,697,561.66	-2,239,424.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-15,212,589.07	-2,288,095.12
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	618,695,103.04	423,791,662.73
加：营业外收入	124,684,977.46	8,274,983.06
减：营业外支出	11,605,770.37	9,139,943.59
其中：非流动资产处置损失	38,314.18	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	731,774,310.13	422,926,702.20
减：所得税费用	197,137,391.40	136,014,624.59
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	534,636,918.73	286,912,077.61
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	558,606,712.86	312,324,585.24
少数股东损益	-23,969,794.13	-25,412,507.63

六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	1.04	0.58
（二）稀释每股收益	1.04	0.58
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	534,636,918.73	286,912,077.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	558,606,712.86	312,324,585.24
归属于少数股东的综合收益总额	-23,969,794.13	-25,412,507.63

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙森

会计机构负责人：林年秋

#### 4、母公司利润表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,929,499,125.51	1,455,783,046.57
减：营业成本	1,907,710,301.24	1,434,709,145.28
营业税金及附加	99,695.96	165,470.66
销售费用	7,243,040.37	8,741,921.96
管理费用	37,847,173.22	11,636,868.35
财务费用	59,633,928.75	18,895,614.71
资产减值损失	1,607,494.45	737,604.24
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	412,006,231.32	410,827,515.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,657,530.20	-1,454,428.94
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	327,363,722.84	391,723,937.35
加：营业外收入	1,730,025.49	416,577.54
减：营业外支出	7,473.57	346.99
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	329,086,274.76	392,140,167.90
减：所得税费用	457,981.80	-184,401.06
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	328,628,292.96	392,324,568.96
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.61	0.73
（二）稀释每股收益	0.61	0.73
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	328,628,292.96	392,324,568.96

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙森

会计机构负责人：林年秋

## 5、合并现金流量表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,265,360,557.18	4,569,570,386.62
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	117,920,384.74	129,362,959.93
收到其他与经营活动有关的现金	1,168,818,638.10	111,975,238.30
经营活动现金流入小计	7,552,099,580.02	4,810,908,584.85
购买商品、接受劳务支付的现金	5,878,030,778.28	6,077,488,249.31
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	119,746,292.16	74,965,809.51
支付的各项税费	523,962,607.73	405,801,625.22
支付其他与经营活动有关的现金	919,996,569.35	610,762,496.17
经营活动现金流出小计	7,441,736,247.52	7,169,018,180.21
经营活动产生的现金流量净额	110,363,332.50	-2,358,109,595.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	359,250,500.00	220,119,726.03
取得投资收益所收到的现金	263,986.47	28,944.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	186,525.02	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	141,470,638.46	
收到其他与投资活动有关的现金		156,354,608.62
投资活动现金流入小计	501,171,649.95	376,503,279.03

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,615,272.56	14,473,789.75
投资支付的现金	981,226,130.13	1,131,258,325.67
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	223,067,033.49	
支付其他与投资活动有关的现金	181,846,314.29	
投资活动现金流出小计	1,401,754,750.47	1,145,732,115.42
投资活动产生的现金流量净额	-900,583,100.52	-769,228,836.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	268,645,000.00	1,647,300,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	268,645,000.00	1,617,300,000.00
取得借款收到的现金	2,448,923,696.59	2,542,807,533.75
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	612,835,000.00	
筹资活动现金流入小计	3,330,403,696.59	4,190,107,533.75
偿还债务支付的现金	1,505,103,547.02	511,455,182.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	656,091,852.76	272,500,164.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	117,203,089.66	381,316,168.17
筹资活动现金流出小计	2,278,398,489.44	1,165,271,515.39
筹资活动产生的现金流量净额	1,052,005,207.15	3,024,836,018.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-114,947.61	-56,887.10
五、现金及现金等价物净增加额	261,670,491.52	-102,559,300.49
加：期初现金及现金等价物余额	584,509,592.91	687,068,893.40
六、期末现金及现金等价物余额	846,180,084.43	584,509,592.91

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙森

会计机构负责人：林年秋

## 6、母公司现金流量表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,134,356,740.02	1,630,694,571.08
收到的税费返还	117,920,384.74	129,362,959.93
收到其他与经营活动有关的现金	3,818,455,941.01	2,345,163,756.82
经营活动现金流入小计	6,070,733,065.77	4,105,221,287.83
购买商品、接受劳务支付的现金	2,178,791,038.50	1,681,336,640.90
支付给职工以及为职工支付的现	11,075,173.87	5,717,428.15

金		
支付的各项税费	1,812,348.64	2,724,169.26
支付其他与经营活动有关的现金	2,693,781,161.98	1,625,403,296.91
经营活动现金流出小计	4,885,459,722.99	3,315,181,535.22
经营活动产生的现金流量净额	1,185,273,342.78	790,039,752.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	42,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金	130.40	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,215.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	130,810,118.79	
收到其他与投资活动有关的现金		144,931,300.00
投资活动现金流入小计	172,821,464.19	144,931,300.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	944,457.38	959,383.00
投资支付的现金	926,137,328.76	886,019,325.67
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	213,665,200.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,140,746,986.14	886,978,708.67
投资活动产生的现金流量净额	-967,925,521.95	-742,047,408.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	373,713,696.59	387,557,533.75
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	58,300,000.00	
筹资活动现金流入小计	432,013,696.59	387,557,533.75
偿还债务支付的现金	494,103,547.02	259,455,182.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	58,370,651.03	82,272,045.94
支付其他与筹资活动有关的现金	47,437,054.04	83,996,168.17
筹资活动现金流出小计	599,911,252.09	425,723,396.60
筹资活动产生的现金流量净额	-167,897,555.50	-38,165,862.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-114,947.61	-56,901.49
五、现金及现金等价物净增加额	49,335,317.72	9,769,579.60
加：期初现金及现金等价物余额	57,922,347.20	48,152,767.60
六、期末现金及现金等价物余额	107,257,664.92	57,922,347.20

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙森

会计机构负责人：林年秋

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	536,005,545.00	526,926,008.45			86,792,686.47		857,956,743.31		2,333,733,720.51	4,341,414,703.74
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	536,005,545.00	526,926,008.45			86,792,686.47		857,956,743.31		2,333,733,720.51	4,341,414,703.74
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)		-343,412,161.61			18,929,818.56		512,343,744.92		-649,620,180.60	-461,758,778.73
(一) 净利润							558,606,712.86		-23,969,794.13	534,636,918.73
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							558,606,712.86		-23,969,794.13	534,636,918.73
(三) 所有者投入和减少资本		-343,412,161.61			-13,933,010.74				-625,650,386.47	-982,995,558.82
1. 所有者投入资本		-356,006,383.36							88,645,000.00	88,645,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		12,594,221.75							1,279,003.95	13,873,225.70
3. 其他		-356,006,383.36			-13,933,010.74				-715,574,390.42	-1,085,513,784.52
(四) 利润分配					32,862,829.30		-46,262,967.94			-13,400,138.64
1. 提取盈余公积					32,862,829.30		-32,862,829.30			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-13,400,138.64			-13,400,138.64
4. 其他					-13,933,010.74					-13,933,010.74
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										

四、本期期末余额	536,005,545.00	183,513,846.84			105,722,505.03		1,370,300,488.23		1,684,113,539.91	3,879,655,925.01
----------	----------------	----------------	--	--	----------------	--	------------------	--	------------------	------------------

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	536,005,545.00	396,888,915.92			47,560,229.57		638,465,169.47		1,130,343,975.69	2,749,263,835.65
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	536,005,545.00	396,888,915.92			47,560,229.57		638,465,169.47		1,130,343,975.69	2,749,263,835.65
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		130,037,092.53			39,232,456.90		219,491,573.84		1,203,389,744.82	1,592,150,868.09
(一) 净利润							312,324,585.24		-25,412,507.63	286,912,077.61
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							312,324,585.24		-25,412,507.63	286,912,077.61
(三) 所有者投入和减少资本		130,037,092.53							1,228,802,252.45	1,358,839,344.98
1. 所有者投入资本		-26,841,252.45							1,617,300,000.00	1,590,458,747.55
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		156,878,344.98							-388,497,747.55	-231,619,402.57
(四) 利润分配					39,232,456.90		-92,833,011.40			-53,600,554.50
1. 提取盈余公积					39,232,456.90		-39,232,456.90			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-53,600,554.50			-53,600,554.50
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										

1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	536,005,545.00	526,926,008.45			86,792,686.47		857,956,743.31		2,333,733,720.51	4,341,414,703.74

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙淼

会计机构负责人：林年秋

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	536,005,545.00	382,264,338.02			80,756,863.54		333,884,661.80	1,332,911,408.36
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	536,005,545.00	382,264,338.02			80,756,863.54		333,884,661.80	1,332,911,408.36
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）		13,873,225.70			32,862,829.30		282,365,325.02	329,101,380.02
（一）净利润							328,628,292.96	328,628,292.96
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							328,628,292.96	328,628,292.96
（三）所有者投入和减少资本		13,873,225.70						13,873,225.70
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		13,873,225.70						13,873,225.70
3. 其他								
（四）利润分配					32,862,829.30		-46,262,967.94	-13,400,138.64
1. 提取盈余公积					32,862,829.30		-32,862,829.30	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-13,400,138.64	-13,400,138.64
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								

4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	536,005,54 5.00	396,137,56 3.72			113,619,69 2.84		616,249,98 6.82	1,662,012, 788.38

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	536,005,54 5.00	237,309,99 5.37			41,524,406 .64		34,393,104 .24	849,233.05 1.25
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	536,005,54 5.00	237,309,99 5.37			41,524,406 .64		34,393,104 .24	849,233.05 1.25
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）		144,954,34 2.65			39,232,456 .90		299,491,55 7.56	483,678.35 7.11
（一）净利润							392,324,56 8.96	392,324,56 8.96
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							392,324,56 8.96	392,324,56 8.96
（三）所有者投入和减少资本		144,954,34 2.65						144,954,34 2.65
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的 金额								
3. 其他		144,954,34 2.65						144,954,34 2.65
（四）利润分配					39,232,456 .90		-92,833,01 1.40	-53,600,55 4.50
1. 提取盈余公积					39,232,456 .90		-39,232,45 6.90	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-53,600,55 4.50	-53,600,55 4.50
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								

2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	536,005,54 5.00	382,264,33 8.02			80,756,863 .54		333,884,66 1.80	1,332,911, 408.36

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：潘龙淼

会计机构负责人：林年秋

### 三、财务报表附注

## 财务报表附注

### 一、公司简介

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

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

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

根据公司2008年5月7日分别与福建阳光集团有限公司、福建省东方投资担保有限公司（现已更名为东方信隆融资担保有限公司）、福建康田实业有限公司（现已更名为福建康田实业集团有限公司）签订的《发行股票并收购资产协议》、2008年7月14日签订的补充协议、2008年5月27日股东大会决议和修改后的公司章程，以及2008年12月8日中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1338号《关于核准福建阳光实业发展股份有限公司向福建阳光集团有限公司、福建省东方投资担保有限公司、福建康田实业有限公司发行股份购买资产的批复》，公司向福建阳光集团有限公司、东方信隆融资担保有限公司、福建康田实业集团有限公司发

行 72,328,641 股人民币普通股股票购买上述发行对象的相关资产。2008 年 12 月 15 日，公司定向增发 72,328,641 股人民币普通股在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成证券登记。本次定向发行股份购买资产后，公司总股本为 167,501,733 股。2010 年 4 月，公司实施了资本公积金 10:10 转增股本的方案，转增前公司总股本为 167,501,733 股，本次资本公积金转增股本 167,501,733 股，转增后公司总股本为 335,003,466 股。

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

公司的经营范围包括：对外贸易（不含国家禁止、限制的商品和技术）；电力生产，代购代销电力产品和设备；电子通信技术开发，生物技术产品开发，农业及综合技术开发；基础设施开发、房地产开发；家用电器及电子产品，机械电子设备、五金交电、建筑材料，百货，针纺织品、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、重油（不含成品油）、润滑油、燃料油（不含成品油）、金属材料的批发、零售；化肥的销售；批发兼零售预包装食品（有效期至 2014 年 11 月 28 日）。

## 二、 遵循企业会计准则的声明

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

## 三、 财务报表的编制基础

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

## 四、 主要会计政策

### 1. 会计年度

公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 2. 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

### 3. 记账基础和计量属性

公司的记账基础为权责发生制。除特别声明外，计量属性为历史成本法。

### 4. 现金等价物的确定标准

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

### 5. 外币业务核算方法

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

### 6. 金融资产和金融负债的核算方法

#### 6.1 金融资产

##### 6.1.1 金融资产的分类：

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

##### 6.1.2 金融资产的核算

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

#### 2) 持有至到期投资

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

#### 3) 应收款项

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

#### 4) 可供出售金融资产

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

## 6.2 金融负债

### 6.2.1 金融负债的分类

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

### 6.2.2 金融负债的核算

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

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

#### 2) 其他金融负债

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

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

## 6.3 金融资产减值

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

### 1) 以摊余成本计量的金融资产

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

对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢

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

## 2) 以成本计量的可供出售金融资产

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

## 3) 以公允价值计量的可供出售金融资产

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

## 7. 坏账准备的确认标准、计提方法

### 7.1 坏账损失的确认标准

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

### 7.2 坏账准备的计提方法

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

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

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

账龄计提比例

一年以内 0.5%

一至二年	5%
二至三年	20%
三年以上	50%

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

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

## 8. 存货核算方法

存货分类为:原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、包装物、低值易耗品等

房地产行业存货分类为：开发成本、已完工开发产品、出租开发产品。

各类存货取得时按实际成本计价，领用、发出时采用加权平均法计价；

包装物及低值易耗品领用采用一次摊销法；

存货的盘存制度采用永续盘存法；

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

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

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

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

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

## 9. 投资性房地产的后续计量方法

投资性房地产包括：

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

公司投资性房地产按照成本进行初始计量。持有期间，公司采用成本模式对投资性房地

产进行后续计量，其使用寿命、预计净残值、年折旧率参见固定资产。投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产时，均以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。资产负债表日投资性房地产按账面价值与可收回金额孰低计量。

## 10. 长期股权投资核算方法

### 10.1 长期股权投资包括：

对子公司的投资：公司能够对被投资单位实施控制；

对合营公司的投资：公司与其他方对被投资单位实施共同控制；

对联营公司的投资：公司能够对被投资单位施加重大影响；

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

### 10.2 投资成本的确认

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

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

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

### 10.3 后续计量

#### 1) 成本法

公司对下列长期股权投资采用成本法核算：

①能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，亦即对子公司投资；

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

#### 2) 权益法

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

### 10.4 减值处理

采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，

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

#### 10.5 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

#### 10.6 处置投资

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

### 11. 固定资产的计价和折旧方法

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

类别 年限 年折旧率（%）

房屋及建筑物	20 年	4.75
机器设备	10 年	9.50
运输设备	4 年	23.75
电子设备	3 年	31.67
其他设备	5 年	19.00

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

### 12. 在建工程核算方法

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

### 13. 无形资产的计价和摊销方法

#### (1) 无形资产的计价

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

#### (2) 无形资产的使用寿命及摊销

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

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

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

### 14. 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

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

### 15. 主要资产的减值

#### (1) 存货

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

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

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的

存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## (2) 应收款项外的其他金融工具

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

### a、持有至到期投资

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

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

### b、可供出售金融资产

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

可供出售金融资产的减值损失一经确认，不得通过损益转回。

## (3) 长期股权投资

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

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

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

长期股权投资减值损失一经确认，不得转回。

## (4) 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

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

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

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

#### 16. 职工薪酬:

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

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

#### 17. 股份支付核算办法

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

权益工具的公允价值，按照《企业会计准则—金融工具确认和计量》确定。等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计

可行权的权益工具数量。

## 18. 收入确认原则

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

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

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

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

## 19. 所得税的会计处理方法

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

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

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

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

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

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

## 20. 合并报表的编报

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

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

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

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

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

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

## 21. 利润分配

根据《公司法》及公司章程的规定，法定盈余公积金按税后利润的 10%提取。

## 22. 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### (1) 本报告期会计政策变更：

本年无应披露未披露的会计政策变更。

### (2) 本报告期会计估计变更：

公司对固定资产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法进行了复核，根据复核的实际情况决定对部分固定资产的预计使用寿命进行变更，以使公司的财务报表更加公允地反映

公司的财务状况和经营成果，提供更可靠、更准确的会计信息。

固定资产折旧年限的变更：

变更前折旧年限和年折旧率如下：

类别 年限 年折旧率（%）

房屋及建筑物	40年	2.375
机器设备	12年	7.917
运输设备	10年	9.500
其他设备	5年	19.00

变更后折旧年限和年折旧率如下：

类别 年限 年折旧率（%）

房屋及建筑物	20年	4.75
机器设备	10年	9.50
运输设备	4年	23.75
电子设备	3年	31.67
其他设备	5年	19.00

根据《企业会计准则-会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的相关规定，本次变更采用未来适用法进行相应的会计处理。公司本次会计估计变更从2012年1月1日开始执行，此会计估计变更影响：2012年度利润总额减少12,191,375.61元。

（3）前期重大会计差错更正：

本年无应披露未披露的会计差错更正。

## 五、 税项

1. 增值税：税率为 17%，13%，3%，0%。
2. 营业税：税率为 5%。
3. 所得税：税率为 25%。
4. 教育费附加：按应交流转税额的 5%计提。
5. 城市维护建设税：按应交流转税额的 7%计提，福建阳光房地产开发有限公司闽侯分公司按应交流转税额的 5%计提。

6. 土地增值税：超率累进税率。
7. 防洪费按营业收入的 0.9%。
8. 个人所得税：超额累进税率。

## 六、企业合并及合并财务报表

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

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

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

### （一）、子公司情况

#### 1、通过设立或投资等方式取得的子公司（单位：人民币万元）

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福州阳光新界房地产开发有限公司(注2、12)	全资子公司	福州	房地产	61000	房地产开发、销售。	91598.38		100%	100%	是			
阳光城集团兰州实业有限公司(注8)	全资子公司	兰州	房地产	10000	房地产开发经营, 实业投资及管理。	10000		100%	100%	是			
阳光城集团广西有限公司(注11)	全资子公司	南宁	房地产	10000	对房地产、交通业、市政工程、能源业、市政工程、建筑业的投资; 销售; 建筑材料(除危险化学品及木材)、有色金属(除国家专控产品)、钢材、化工产品; 自营和代理一般经营项目商品的进出口业务, 许可证经营项目商品的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营。	10000		100%	100%	是			
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司(注9、12)	全资子公司的控股子公司	兰州	房地产	10000	房地产开发、商品房销售、物业管理、建筑材料代购代销。	9058.60		90%	90%	是	764.43		
阳光城集团海南实业有限公司	全资子公司	海南	房地产	5000	房地产投资开发; 酒店投资管理; 计算机软件的开发及设备维护, 数据处理, 智能化系统技术的研究与开发; 机械设备、电子产品、家用电器、通用器材、五金交电、建筑材料、汽车配件、化工产品、塑胶制品、日用百货的销售。	2500		100%	100%	是			
阳光城科技发展有限公司(北京)有限公司	全资子公司	北京	服务业	5000	技术推广服务; 投资咨询; 项目投资; 投资管理; 经济贸易咨询; 劳务派遣; 企业管理咨询。	1000		100%	100%	是			

福州大恒房地产开发有限公司(注12)	全资子公司的控股子公司	福州	房地产	3000	房地产开发;商品房销售、管理。	1652.93		55%	55%	是	1,302.36		
阳光城集团山西有限公司(注17)	全资子公司	太原	房地产	10000	房地产投资与开发、基础设施投资与开发;商品及技术进出口业务(国家专项审批的除外)。	10000		100%	100%	是			
阳光城(昌江)棋子湾置业有限公司(注10)	全资子公司的控股子公司	海南	房地产	20000	房地产开发、销售及租赁。	14000		70%	70%	是	5,866.41		
阳光城集团福建有限公司(注12)	控股子公司	福州	房地产	320000	房地产开发,对房地产业的投资;物业装修、房屋租赁;市政工程;园林绿化工程、装饰装修工程的施工。	165228.87		51.56%	51.56%	是	154,659.75		
陕西隆丰置业有限公司	全资子公司的全资子公司	咸阳	房地产	1000	房地产开发、销售。	1000		100%	100%	是			
陕西金鑫泰置业有限公司	全资子公司的控股子公司	咸阳	房地产	2000	房地产开发、销售。	1020		51%	51%	是	820.65		
兰州昭泰置业有限公司	控股子公司的全资子公司	兰州	房地产	2000	房地产开发,商品房销售,物业管理,建筑材料代购代销。	1800		90%	90%	是	-0.09		
陕西富安泰置业有限公司	全资子公司的全资子公司	陕西	房地产	1000	房地产开发、销售。	1000		100%	100%	是			
太原长风置业有限公司(注12、16)	全资子公司	太原	房地产	25000	房地产开发;对房地产业的投资;旅游项目开发;物业管理;房屋出租;市政工程;园林绿化工程;装饰装修工程的施工;进出口贸易。	25002.93		100%	100%	是			
兰州鸿福房地产开发有限公司	控股子公司的全资子公司	兰州	房地产	2000	房地产开发、商品房销售。	1800		90%	90%	是	-0.03		
太原新南城房地产开发有限公司(注3、12)	全资子公司	太原	房地产	5000	房地产开发;房屋租赁;建筑材料的销售;进出口贸易。	5077.69		100%	100%	是			

阳光城集团龙岩投资开发有限公司(注4、12)	全资子公司	龙岩	房地产	10000	房地产业、酒店业、建筑业的投资, 旅游产业的投资及资产管理, 物业管理, 自由商业房屋租赁。	3031.39		100%	100%	是			
龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司(注5)	全资子公司	龙岩	房地产	5000	旅游产业的投资及资产管理, 旅游产品展览服务, 物业管理, 大型活动组织服务, 酒店管理, 自由商业房屋租赁服务, 农业观光休闲旅游。	1000		100%	100%	是			
阳光城(厦门)置业有限公司(注6、12)	全资子公司的控股子公司	厦门	房地产	5000	旅游产业的投资及资产管理, 旅游产品展览服务, 物业管理, 大型活动组织服务, 酒店管理, 自由商业房屋租赁服务。	2617.01		51.93%	51.93%	是	1,615.53		
福州盛阳房地产开发有限公司(注7)	全资子公司的控股子公司	福州	房地产	3921	房地产开发、销售。	2000		51.01%	51.01%	是	1908.58		
福州利博顺泰房地产开发有限公司(注13)	全资子公司的控股子公司	福州	房地产	2000	房地产开发、对房地产业的投资。	1000		50%	50%	是	983.76		
福建臻阳房地产开发有限公司(注14)	全资子公司的全资子公司	福州	房地产	1000	房地产开发、销售	1000		100%	100%	是			
上海亚特隆房地产开发有限公司(注18)	全资子公司的控股子公司	上海	房地产	1000	房地产开发、销售; 物业管理。	510		51%	51%	是	490		

## 2、通过同一控制下的企业合并取得的子公司(单位:人民币万元)

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福州汇友房地产开	全资子公	福	房地	25000	房地产开发; 物业管理; 房产租赁; 市政工程、园林绿化工程、装饰装修	25000		100%	100%	是			

发有限公司	司	州	产		工程的施工；建筑材料批发、代购代销；对房地产、市政工程、园林工程及贸易行业的投资；企业担保咨询、投资咨询、资产管理重组咨询、上市咨询。								
-------	---	---	---	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

## 同一控制下企业合并的判断依据

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

## 3、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司（单位：人民币万元）

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福建阳光房地产开发有限公司（注 12）	全资子公司	福州	房地产	42433	房地产开发、销售	53040.47		100%	100%	是			
上海天骄房地产有限责任公司（注 12）	全资子公司	上海	房地产	2000	房地产开发经营，建材、金属材料、矿产品的销售。	16317.58		100%	100%	是			
福建汇友源房地产开发有限公司（注 12）	全资子公司的全资子公司	福州	房地产	21000	房地产开发，房产租赁，物业管理；市政工程、园林绿化、装修设计。	20786.46		100%	100%	是			
福州开发区华康实业有限公司（注 12）	全资子公司	福州	房地产	32900	房地产开发；计算机软件的开发及设备维护，数据处理，智能化系统技术的研究与开发；酒店投资管理；对房地产业的投资；机械设备、电子产品、家用电器、通讯器材，五金交电、建筑材料、汽车配件、化工产品、塑料制品、日用百货的批发。	28074.50		100%	100%	是			

福州康嘉房地产开发有限公司	全资子公司	福州	房地产	26000	房地产开发, 商品房销售; 建筑材料代购代销; 物业管理。	28134.78		100%	100%	是			
阳光城集团陕西实业有限公司(注12、19)	全资子公司	咸阳	房地产	20000	房地产开发, 房地产咨询、服务、销售; 建筑材料销售。	20062.77		100%	100%	是			
福建宏辉房地产开发有限公司(注12)	全资子公司的全资子公司	福州闽侯	房地产	79600	房地产业开发、对房地产业的投资。	82284.06		100%	100%	是			
福州滨江房地产开发有限公司(注1)	全资子公司	福州	房地产	28556	房地产开发、销售。	53666.27		100%	100%	是			
阳光城集团陕西物业管理有限公司	全资子公司的全资子公司	西安	物业管理	100	物业管理	113.58		100%	100%	是			
西安国中星城置业有限公司(注12)	全资子公司	西安	房地产	21486.66	房地产的开发经营、物业租赁、物业管理、酒店管理, 商铺及配套设施经营; 建筑材料的生产并销售公司产品、咨询服务。	21407.54		100%	100%	是			
陕西上林苑投资开发有限公司(注15)	全资子公司	西安	房地产	20000	房地产开发(凭证经营); 与房产有关的咨询、服务。商品房销售; 建筑材料的批发与零售。(上述范围中国家法律、行政法规和国务院决定必须报经批准的, 凭许可证在有效期内经营; 未经批准不得从事经营活动)。	10,192.98		100%	100%	是			
陕西盛得辉置业有限公司(注15)	全资子公司的全资子公司	西安	房地产	1000	房地产开发、销售			100%	100%	是			
陕西耀泓置业有限公司(注15)	全资子公司的全资子公司	西安	房地产	1000	房地产开发、销售			100%	100%	是			
陕西迅腾房地产开发有限公司(注15)	全资子公司的全资子公司	西安	房地产	1000	房地产开发、销售			100%	100%	是			

陕西沔德置业有限公司 (注 15)	全资子公司 的全资 子公司	西安	房地 产	1000	房地产开发、销售			100%	100%	是			
陕西欣阳房地产开发 有限公司 (注 15)	全资子公司 的全资 子公司	西安	房地 产	1000	房地产开发、销售			100%	100%	是			

注1. 经 2010 年 7 月 6 日公司第六届董事会第二十六次会议及 2010 年 7 月 22 日公司 2010 年第二次临时股东大会审议批准, 公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司(以下简称“滨江房地产”)于 2010 年 7 月设立“中信阳光·滨江股权投资集合资金信托计划”暨与中信信托有限责任公司签署《滨江房地产增资协议》、《股权购买选择权暨股权收购合同》。根据《股权购买选择权暨股权收购合同》约定, 公司已于 2012 年 2 月按约向中信信托有限责任公司支付标的股权的收购价款, 收购其所持有的 49.97%的股权, 收购后公司持有福州滨江房地产开发有限公司 100%股权。截止本报告期末, 上述事项相关工商变更已经完成(详见公司 2012 年 2 月 24 日公告)。

注2. 经 2010 年 4 月 27 日公司第六届董事会第二十三次会议及 2010 年 5 月 18 日公司 2010 年第一次临时股东大会审议批准, 公司于 2010 年 5 月设立“华融·阳光新界股权投资集合资金信托计划”, 由公司全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司、福州阳光新界房地产开发有限公司与华融国际信托有限责任公司签署《增资协议》, 公司与华融信托签署《股权收益权收购合同》。根据公司与华融信托签署的《股权收益权收购合同》约定, 公司于 2012 年 5 月向华融国际信托有限责任公司支付了股权收购价款, 收购其所持有的 49.18%的股权, 收购后公司持有福州阳光新界房地产开发有限公司 100%股权。截止本报告期末, 上述事项相关工商变更已经完成(详见公司 2012 年 5 月 24 日公告)。

注3. 2012 年 4 月, 太原新南城房地产开发有限公司在其注册资本范围内认缴 4,000.00 万元, 实收资本由原来的 1,000.00 万元增加至 5,000.00 万元, 其注册资本及股权比例保持不变, 公司持有其 10%股权, 公司下属全资子公司阳光城集团山西有限公司持有其 90%股权。

注4. 经 2012 年 5 月 28 日第七届董事局第二十四次会议审议批准, 公司与公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)共同出资在福建省龙岩市设立阳光城集团龙岩投资开发有限公司(以下简称“龙岩投资公司”)。龙岩投资公司注册资本人民币 10,000.00 万元, 其中: 公司出资人民币 5,100.00 万元, 持有其 51%股权; 阳光房地产出资人民币 4,900.00 万元, 持有其 49%股权(详见公司 2012 年 5 月 29 日公告)。

注5. 经 2012 年 5 月 28 日第七届董事局第二十四次会议审议通过, 公司与公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)共同出资在福建省龙岩市设立龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司(以下简称“龙岩生态旅游开发公司”)。龙岩生态旅游开发公司注册资本人民币 5,000.00 万元, 其中: 公司出资人民币 2,550.00 万元, 持有其 51%股权; 阳光房地产出资人民币 2,450.00 万元, 持有其 49%股权(详见公司 2012 年 5 月 29 日公告)。

注6. 经 2012 年 6 月 13 日第七届董事局第二十五次会议审议通过，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）与福州开发区鑫秋夏商贸有限公司（以下简称“鑫秋夏商贸”）共同出资在厦门市翔安区设立阳光城（厦门）置业有限公司（以下简称“厦门置业”）。厦门置业注册资本人民币 5,000.00 万元，其中：阳光房地产出资人民币 2,596.50 万元，持有其 51.93% 股权；鑫秋夏商贸出资人民币 2,403.50 万元，持有其 48.07% 股权（详见公司 2012 年 6 月 14 日公告）。经公司第七届董事局第二十九次会议及公司 2012 年第三次临时股东大会审议通过，公司、鑫秋夏商贸与上海歌斐鸿阳投资中心（有限合伙）（以下简称“上海歌斐”）签订《投资协议》，根据该协议，由上海歌斐受让鑫秋夏商贸持有的厦门置业 48.07% 股权，本次交易后，阳光房地产持有厦门置业 51.93% 股权，上海歌斐持有厦门置业 48.07% 股权，截至本报告期末，上述事项相关工商变更已经完成。

注7. 本报告期内，公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司（以下简称“滨江房地产”）出资人民币 2,000.00 万元在福州市闽侯县设立福州盛阳房地产开发有限公司（以下简称“盛阳房地产”）。盛阳房地产注册资本 2,000.00 万元，滨江房地产持有其 100% 股权（详见公司 2012 年 7 月 19 日公告）。经公司第七届董事局第二十九次会议及公司 2012 年第三次临时股东大会审议通过，公司、鑫秋夏商贸与上海歌斐鸿阳投资中心（有限合伙）（以下简称“上海歌斐”）签订《投资协议》，根据投资协议，由滨江房地产持有盛阳房地产 51.01% 股权，上海歌斐持有盛阳房地产 48.99% 股权。截至本报告期末，上述事项相关工商变更已经完成。

注8. 2012 年 7 月，公司全资子公司阳光城集团兰州实业有限公司在其注册资本范围内认缴 8,000.00 万元，实收资本由原来的 2,000.00 万元增加至 10,000.00 万元，其注册资本及股权比例保持不变，公司持有其 80% 股权，公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其 20% 股权。截至本报告期末，上述事项相关工商变更已经完成。

注9. 2012 年 7 月，公司控股子公司阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司在其注册资本范围内认缴 8,000.00 万元，实收资本由原来的 2,000.00 万元增加至 10,000.00 万元，其注册资本及股权比例保持不变，公司持有其 90% 股权，自然人杨欣持有其 10% 股权。截至本报告期末，上述事项相关工商变更已经完成。

注10. 2012 年 8 月，公司控股子公司阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司在其注册资本范围内认缴 7,500.00 万元，实收资本由原来的 12,500.00 万元增加至 20,000.00 万元，其注册资本及股权比例保持不变，公司下属全资子公司阳光城集团海南实业有限公司持有其 70% 股权，福建群升置业有限公司持有其 30% 股权，截至本报告期末，上述事项相关工商手续已经完成。

注11. 2012年9月,公司全资子公司阳光城集团广西有限公司在其注册资本范围内认缴8,000.00万元,实收资本由原来的2,000.00万元增加至10,000.00万元,其注册资本及股权比例保持不变,公司持有其80%股权,公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其20%股权,截至本报告期末,上述事项相关工商手续已经完成。

注12. 经公司第七届董事会第二十八、三十一一次决议以及2012年第四次临时股东大会审议通过公司实施2012年A股股票期权激励计划,对激励对象授予股票期权。根据财政部发布的《企业会计准则解释第4号》的相关核算要求,结合公司股票期权激励计划的实际情况,本报告期公司对福州阳光新界房地产开发有限公司的投资成本增加了8.79万元、公司对阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司的投资成本增加了58.60万元、公司对福州大恒房地产开发有限公司的投资成本增加了2.93万元、公司对阳光城集团福建有限公司的投资成本增加了228.87万元、公司对太原长风置业有限公司的投资成本增加了2.93万元、公司对太原新南城房地产开发有限公司的投资成本增加了77.69万元、公司对阳光城集团龙岩投资开发有限公司的投资成本增加了11.39万元、公司对阳光城(厦门)置业有限公司的投资成本增加了20.51万元、公司对福建阳光房地产开发有限公司的投资成本增加了77.60万元、公司对上海天骄房地产有限责任公司的投资成本增加了17.58万元、公司对福建汇友源房地产开发有限公司的投资成本增加了14.65万元、公司对福州开发区华康实业有限公司的投资成本增加了5.86万元、公司对阳光城集团陕西实业有限公司的投资成本增加了64.45万元、公司对福建宏辉房地产开发有限公司的投资成本增加了180.19万元、公司对西安国中星城置业有限公司的投资成本增加了41.02万元。

注13. 本报告期内,公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司(以下简称“滨江房地产”)与融信(福建)投资集团有限公司(以下简称“融信投资”)合作出资设立福州利博顺泰房地产开发有限公司(以下简称“利博顺泰房地产”)。利博顺泰房地产注册资本人民币2,000.00万元,其中:滨江房地产出资1,000.00万元,持有其50%股权;融信投资出资1,000.00万元,持有其50%股权(详见公司2012年11月3日公告),利博顺泰房地产董事会成员共5名,公司占3名席位,其中1名兼任利博顺泰房地产的总经理,利博顺泰所属项目由公司负责操盘。截至本报告期末,上述事项相关工商手续已经完成。

注14. 2012年11月,公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)出资在福州设立福建臻阳房地产开发有限公司(以下简称“臻阳房地产”)。臻阳房地产注册资本为人民币1,000.00万元,阳光房地产持有其100%股权。

注15. 经 2012 年 11 月 28 日召开的第七届董事局第三十五次会议审议通过，公司全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司（以下简称“陕西实业”）与福建虹盛实业有限公司（以下简称“虹盛实业”）签订《陕西上林苑投资开发有限公司股权转让协议》，陕西实业以人民币 10,192.98 万元受让虹盛实业所持有的陕西上林苑投资开发有限公司（以下简称“上林苑”）100%的股权，本次交易完成后，公司将合并持有上林苑 100%的股权（详见公司 2012 年 11 月 29 日公告）。截至本报告期末，上述事项相关工商手续已经完成，上林苑及其全资子公司：陕西盛得辉置业有限公司、陕西耀泓置业有限公司、陕西迅腾房地产开发有限公司、陕西沔德置业有限公司、陕西欣阳房地产开发有限公司，一并纳入公司合并报表范围内。

注16. 2012 年 12 月 14 日，公司全资子公司太原长风置业有限公司根据股东会决议和修改后的章程，注册资本由原来的 5,000.00 万元增加至 25,000.00 万元，实收资本由原来的 5,000.00 万元增加至 25,000.00 万元，公司持股比例保持不变，公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其 70%股权，公司下属全资子公司阳光城集团山西有限公司持有其 30%股权。

注17. 2012 年 12 月，公司全资子公司阳光城集团山西有限公司在其注册资本范围内认缴 7,000.00 万元，实收资本由原来的 3,000.00 万元增加至 10,000.00 万元，其注册资本及股权比例保持不变，公司持有其 80%股权，公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其 20%股权。

注18. 2012 年 12 月，公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）与福州市马尾区乐鹏商贸有限公司（以下简称“乐鹏商贸”）共同出资在上海合作设立上海亚特隆房地产开发有限公司（以下简称“亚特隆房地产”）。亚特隆房地产注册资本为人民币 1,000.00 万元，其中：阳光房地产出资人民币 510.00 万元，持有亚特隆房地产 51%股权；乐鹏商贸出资人民币 490.00 万元，持有亚特隆房地产 49%股权，截至本报告期末，上述事项相关工商手续已经完成。

注19. 2012 年 12 月，公司下属全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司根据股东会决议和修改后的章程，注册资本由原来的 2,000.00 万元增加至 20,000.00 万元，实收资本由原来的 2,000.00 万元增加至 20,000.00 万元，本次增资完成后公司仍合并持有 100%股权，其中：公司持有其 20%股权，公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其 80%股权。

注20. 本报告期不存在母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位。

## （二）合并范围发生变更的说明

1. 与上年相比本年新增合并单位 13 家，原因为：

- (1) 经 2012 年 5 月 28 日第七届董事局第二十四次会议审议通过，公司与公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司共同出资在福建省龙岩市设立阳光城集团龙岩投资开发有限公司（具体详见本附注六、（一）、3、注 4）。
- (2) 经 2012 年 5 月 28 日第七届董事局第二十四次会议审议通过，公司与公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司共同出资在福建省龙岩市设立龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司（具体详见本附注六、（一）、3、注 5）。
- (3) 经 2012 年 6 月 13 日第七届董事局第二十五次会议审议通过，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司与福州开发区鑫秋夏商贸有限公司共同出资在厦门市翔安区设立阳光城（厦门）置业有限公司（具体详见本附注六、（一）、3、注 6）。
- (4) 公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司在福州市闽侯县设立福州盛阳房地产开发有限公司（具体详见本附注六、（一）、3、注 7）。
- (5) 经 2012 年 11 月 2 日第七届董事局第三十三次会议审议通过，公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司与融信（福建）投资集团有限公司合作出资设立福州利博顺泰房地产开发有限公司（具体详见本附注六、（一）、3、注 13）。
- (6) 公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司出资在福州设立福建臻阳房地产开发有限公司（具体详见本附注六、（一）、3、注 14）。
- (7) 经 2012 年 11 月 28 日第七届董事局第三十五次会议审议通过，公司全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司受让福建虹盛实业有限公司所持有的陕西上林苑投资开发有限公司 100% 的股权（具体详见本附注六、（一）、3、注 15）。
- (8) 公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司与福州市马尾区乐鹏商贸有限公司共同出资在上海合作设立上海亚特隆房地产开发有限公司（具体详见本附注六、（一）、3、注 18）。

2. 本年减少合并单位 5 家，原因为：

- (1) 经公司 2011 年第七届董事局第十六次会议及公司 2011 年第八次临时股东大会审议通过，五矿国际信托有限责任公司（以下简称“五矿信托”）对公司子公司福建金融国际中心建设有限公司（以下简称“福建金融中心”）设立信托计划，五矿信托以信托计划资金向福建金融中心增资人民币 18,000 万元。增资完成后，福建金融中心注册资本增加至人民币 36,000 万元，公司子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其 25% 的股权，上海升龙投资集团有限公司持有其 25% 的股权，五矿信托持有其 50% 的股权（详见公司 2011 年 8 月 4 日公告）。该信托计划已于 2012 年 3 月实施并完成相关工商变更手续，福建金融中心不再纳入公司合并报表范围。
- (2) 经公司 2012 年 9 月 26 日第七届董事会第三十一次会议审议通过，公司与公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司将合并持有的阳光城集团武夷山置地有限公司（以下简称“武夷山置地”）100% 股权以人民币 3,349.65 万元转让给福建望城投资发展有限公司。本次交易后，武夷山置地不再纳入公司合并报表范围内（详见公司 2012 年 9 月 28 日公告）。截至本报告期末，相关工商手续已经办理完毕，本次交易已经完成。
- (3) 2012 年 10 月，公司将持有的全资子公司福州特发实业有限公司（以下简称“特发实业”）的 100% 股权以人民币 2,015.05 万元转让给福州森艺贸易有限公司，本次交易后，特发实业不再纳入公司合并报表范围内，截至本报告期末，相关工商手续已经办理完毕，本次交易已经完成。
- (4) 经公司 2012 年 11 月 28 日第七届董事局第三十五次会议审议通过，公司及公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）合并持有的阳光城集团武夷山置业有限公司（以下简称“武夷山置业”）100% 的股权，以人民币 7,838.67 万元转让给福建望城投资发展有限公司。本次交易完成后，公司及阳光房地产不再持有武夷山置业的股权，武夷山置业不再纳入公司合并报表范围内（详见 2012 年 11 月 29 日公告）。截至本报告期末，相关工商手续已经办理完毕，本次交易已经完成。
- (5) 2012 年 12 月，公司将所持有的全资子公司福州凌骏工贸有限公司（以下简称“凌骏工贸”）的 100% 股权以人民币 996.48 万元分别转让给自然人郑艳、杨惠平。本次交易后，凌骏工贸不再纳入公司合并报表范围内。截至本报告期末，相关工商手续已经办理完毕，本次交易已经完成。

## (三) 本年新纳入合并范围的主体 (单位: 人民币万元)

名称	年末净资产	本年净利润	备注
阳光城集团龙岩投资开发有限公司	2,755.46	-275.93	
龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司	998.71	-1.29	
阳光城(厦门)置业有限公司	3,360.80	-1,659.71	
福州盛阳房地产开发有限公司	3,895.65	-25.35	
福州利博顺泰房地产开发有限公司	1,967.51	-32.49	
福建臻阳房地产开发有限公司	922.94	-77.06	
上海亚特隆房地产开发有限公司	1,000.00	-	
陕西上林苑投资开发有限公司	35,142.76	13,648.19	购买日至年末净利润, 2012年11月底购入100%股权
陕西盛得辉置业有限公司	997.69	-0.02	
陕西耀泓置业有限公司	995.16	10.09	
陕西迅腾房地产开发有限公司	997.69	-0.02	
陕西沔德置业有限公司	997.38	-	
陕西欣阳房地产开发有限公司	997.84	-0.03	

## (四) 本年发生的非同一控制下企业合并 (单位: 人民币万元)

被合并方		商誉金额	商誉计算方法
陕西上林苑投资开发有限公司	陕西盛得辉置业有限公司	-	合并成本减去合并日被合并方可辨认净资产公允价值的差额
	陕西耀泓置业有限公司		
	陕西迅腾房地产开发有限公司		
	陕西沔德置业有限公司		
	陕西欣阳房地产开发有限公司		

注: 根据 2012 年 11 月 28 日召开的第七届董事局第三十五次会议决议, 公司受让陕西上林苑投资开发有限公司对合并成本与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 112,991,237.32 元, 按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》相关规定, 应当计入当期损益 (营业外收入)。

## (五) 本年不再纳入合并范围的子公司 (单位: 人民币万元)

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
福建金融国际中心建设有限公司	17,683.85	-32.92
阳光城集团武夷山置地有限公司	3,339.05	-102.81
阳光城集团武夷山置业有限公司	7,830.76	-132.78
福州凌骏工贸有限公司	796.32	-200.16
福州特发实业有限公司	2,014.02	7.43

## 七、合并报表主要项目注释 (2012年12月31日)

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 凡未注明年初数的均为年末数)

## 1. 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算汇率	人民币金额	原币金额	折算汇率	人民币金额
<b>库存现金</b>						
人民币	493,237.03	1.0000	493,237.03	2,301,407.60	1.0000	2,301,407.60
<b>小计</b>			<b>493,237.03</b>			<b>2,301,407.60</b>
<b>银行存款</b>						
人民币	823,266,081.52	1.0000	823,266,081.52	577,648,967.66	1.0000	577,648,967.66
美元	3,566,720.84	6.2855	22,418,623.84	723,177.49	6.3009	4,556,669.05
港币	7.53	0.8109	6.11	459.27	0.8107	372.33
加拿大币	0.01	6.3184	0.06			
新加坡币	0.08	5.1010	0.41	0.08	4.8679	0.39
欧元	256.74	8.3176	2,135.46	266.57	8.1625	2,175.88
<b>小计</b>			<b>845,686,847.40</b>			<b>582,208,185.31</b>
<b>其他货币资金</b>						
人民币	93,308,101.69	1.0000	93,308,101.69	83,153,106.33	1.0000	83,153,106.33
美元	852,416.96	6.2855	5,357,866.80	1,965,722.40	6.3009	12,385,820.27
澳元	3,273,181.23	6.5363	21,394,494.47			
<b>小计</b>			<b>120,060,462.96</b>			<b>95,538,926.60</b>
<b>合计</b>			<b>966,240,547.39</b>			<b>680,048,519.51</b>

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	33,200,000.00	
客户购房按揭贷款保证金	37,534,854.36	2,862,679.91
信用证保证金	25,674,092.91	26,440,235.67
远期结汇保证金	2,255,000.00	1,050,000.00
存单质押贷款保证金	21,394,494.47	6,864,000.00
流动贷款保证金		58,300,000.00
其他保证金	2,021.22	22,011.02
<b>合计</b>	<b>120,060,462.96</b>	<b>95,538,926.60</b>

## 2. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2、按组合计提坏账准备的应收账款	83,633,534.85	100.00%	4,051,453.21	4.84%	258,144,509.98	100.00%	2,765,677.22	1.07%
组合1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	83,633,534.85	100.00%	4,051,453.21	4.84%	258,144,509.98	100.00%	2,765,677.22	1.07%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	83,633,534.85	100.00%	4,051,453.21		258,144,509.98	100.00%	2,765,677.22	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1年以内	62,919,565.59	75.23%	314,597.83	0.50%	241,382,508.98	93.50%	1,206,912.54	0.50%
1-2年	7,352,720.77	8.79%	367,636.04	5.00%	13,592,825.65	5.27%	679,641.28	5.00%
2-3年	11,038,016.38	13.20%	2,207,603.28	20.00%	2,351,547.59	0.91%	470,309.52	20.00%
3年以上	2,323,232.11	2.78%	1,161,616.06	50.00%	817,627.76	0.32%	408,813.88	50.00%
合计	83,633,534.85	100.00%	4,051,453.21		258,144,509.98	100.00%	2,765,677.22	

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

债务人排名	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
第一名	客户	6,962,250.00	2-3年	8.32%
第二名	客户	3,686,482.39	1年以内	4.41%
第三名	客户	2,507,637.18	1-3年	3.00%
第四名	客户	2,457,991.22	1-2、2-3、3年以上	2.94%
第五名	客户	1,657,498.55	1年以内	1.98%
合计		<b>17,271,859.34</b>		<b>20.65%</b>

(7) 年末无不符合终止确认条件的应收账款的转移；

(8) 年末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

### 3. 预付账款

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,216,701,324.17	76.38%	4,158,024,172.37	92.75%
1-2年	71,636,249.39	4.50%	321,390,219.19	7.17%
2-3年	301,068,879.17	18.90%	1,140,197.54	0.03%
3年以上	3,528,651.07	0.22%	2,380,010.23	0.05%
合计	<b>1,592,935,103.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,482,934,599.33</b>	<b>100.00%</b>

(2) 年末账龄超过1年的预付款项金额为 376,233,779.63 元，大额如下：

项目	金额	未及时结算原因
福州市马尾区国土资源局	292,250,000.00	预付土地款
咸阳市国土资源局	40,000,000.00	预付土地款
福建六建建设集团有限公司	7,382,931.00	工程进度未达到结算
福建省大地管桩有限公司	6,323,261.00	工程进度未达到结算
咸阳市建筑业劳保基金统筹办公室	5,589,120.00	劳保统筹基金
合计	<b>351,545,312.00</b>	

## (3) 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
闽侯县国土资源局	非关联方	451,800,000.00	1年以内	预付土地款
福州市马尾区国土资源局	非关联方	292,250,000.00	2-3年	预付土地款
上海市宝山区规划和土地管理局	非关联方	142,417,500.00	1年以内	预付土地款
福建名筑实业集团有限公司	非关联方	140,067,467.15	2年以内	工程款, 未结算
龙岩市土地收购储备中心新罗分中心	非关联方	94,420,000.00	1年以内	土地收储资金垫资
合计		1,120,954,967.15		

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

## 4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	384,509,913.11	80.91%			164,893,167.08	75.41%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	90,711,388.52	19.09%	9,312,463.05	10.27%	53,763,188.60	24.59%	2,181,185.11	4.06%
组合1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	90,711,388.52	19.09%	9,312,463.05	10.27%	53,763,188.60	24.59%	2,181,185.11	4.06%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	475,221,301.63	100.00%	9,312,463.05		218,656,355.68	100.00%	2,181,185.11	

组合中，单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
福州市国土资源局	304,000,000.00			土地投标保证金，拿到土地后抵土地款，不会产生坏账
平安信托有限责任公司	49,693,835.62			长期借款债权保证金，不会产生坏账
出口退税额	15,816,077.49			符合国家相关规定的出口退税款，不会产生坏账
咸阳市土地交易厅	15,000,000.00			土地竞拍保证金，不会产生坏账
<b>合计</b>	<b>384,509,913.11</b>			

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1年以内	56,577,019.26	62.37%	282,885.12	0.50%	44,845,494.34	83.41%	224,227.49	0.50%
1-2年	9,629,370.21	10.62%	481,468.51	5.00%	4,593,728.31	8.54%	229,686.42	5.00%
2-3年	12,347,967.03	13.61%	2,469,593.41	20.00%	1,449,039.25	2.70%	289,807.85	20.00%
3年以上	12,157,032.02	13.40%	6,078,516.01	50.00%	2,874,926.70	5.35%	1,437,463.35	50.00%
<b>合计</b>	<b>90,711,388.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,312,463.05</b>		<b>53,763,188.60</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,181,185.11</b>	

- (2) 年末其他应收款中无持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- (3) 年末其他应收款中关联方款项为 2,495,564.58 元，占其他应收款年末余额 0.53%，详见本附注八（二）4。

## (4) 年末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例	备注
福州市国土资源局	非关联方	土地保证金	304,000,000.00	1年以内	63.97%	
平安信托有限责任公司	非关联方	长期借款债权保证金	49,693,835.62	1年以内	10.46%	
福建群升置业有限公司	持有棋子湾30%股权	往来款	18,435,456.60	1年以内	3.88%	
其他应收款(出口退税)	非关联方	应收出口退税	15,816,077.49	1年以内	3.33%	
咸阳市土地交易厅	非关联方	土地竞买保证金	15,000,000.00	1年以内	3.16%	
<b>合计</b>			<b>402,945,369.71</b>		<b>84.80%</b>	

(5) 年末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(6) 年末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

## 5. 存货及存货跌价准备

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,120,623.69	-	1,120,623.69	9,097,217.89	-	9,097,217.89
委托加工物资			-	3,243,504.29		3,243,504.29
低值易耗品	86,641.21		86,641.21			
开发成本	9,922,786,380.63	-	9,922,786,380.63	4,101,881,847.03	-	4,101,881,847.03
开发产品	326,173,833.45	1,894,368.29	324,279,465.16	132,075,018.51	-	132,075,018.51
出租开发产品	47,427,879.83	-	47,427,879.83	48,767,019.97	-	48,767,019.97
<b>合计</b>	<b>10,297,595,358.81</b>	<b>1,894,368.29</b>	<b>10,295,700,990.52</b>	<b>4,295,064,607.69</b>	<b>-</b>	<b>4,295,064,607.69</b>

注：以存货作抵押，共取得银行借款 2,510,000,000.00 元、其他金融机构借款 3,093,640,000.00 元详见本附注十（一）1。

## (1) 开发成本:

项目名称	开工时间	预计下批次竣工时间	预计投资总额	年末余额	年初余额	备注
阳光理想城(B区:阳光理想城揽香)	2010/12	2013/12	57,474.27万元	172,480,534.44	82,979,563.05	
阳光理想城(C区:阳光理想城揽月)	2011/04	2013/12	41,701.25万元			
阳光城SOHO项目(马尾7号地)	2011/03	2013/12	68,668.00万元	197,385,229.32	115,413,145.21	原名:阳光城世纪广场
阳光理想城(D区:阳光理想城揽香)	2010/06	2014/12	41,739.00万元	26,250,032.20	30,785,821.12	
阳光理想城(汇友源地块)	2013/06	2015/12	31,569.00万元	10,287,511.51	9,159,433.54	原名:阳光理想城二期
阳光城新界	2010/03	2012/12	208,300.00万元		869,765,759.01	
阳光城西安林隐天下	2009/08	2013/03	336,808.00万元	542,805,894.17	518,099,837.48	原名:林隐天下
阳光城领海(闽侯城南新区)	2011/06	2013/12	123,182.00万元	744,389,355.98	468,091,744.07	
阳光城福州翡丽湾	2011/12	2014/12	338,168.00万元	956,877,560.07	784,455,813.80	原名:南屿滨江城(阳光城翡丽湾)
阳光理想城(花语海)	2012/06	2013/12	23,673.00万元	158,280,640.89	49,866,729.20	原名:阳光理想城三期
阳光城时代广场	2011/07	2013/12	48,111.00万元	153,392,915.12	113,854,400.66	原名:阳光假日广场
阳光城凡尔赛官(福人地块天御城)	2012/05	2014/12	698,486.99万元	3,463,027,206.98	104,045,091.56	
海西金融大厦	2010/12	2014/06	150,000.00万元		375,991,238.87	
阳光城厦门翡丽湾	2012/08	2014/12	241,018.00万元	1,118,673,927.03		
阳光城兰州林隐天下	2012/04	2013/12	84,641.49万元	135,831,947.35	7,338,003.08	
阳光城西西安小镇	2008/04	2013/03	221,438.49万元	736,996,972.23		
阳光城环球金融中心(长风国际广场)	2012/11	2015/06	170,000.00万元	207,301,346.94	673,662.96	
阳光城西海岸(甘蔗13#地块)	2012/09	2014/12	131,094.00万元	358,736,132.72		
耀泓家园一期	2014/08	2017/08	98,017.67万元	52,876,097.80		
阳光城巴塞阳光(上林景苑)	2012/04	2014/09	148,176.79万元	182,138,939.91	131,203,296.59	
上林西苑	2012/08	2014/10	180,206.71万元	251,103,168.64	215,272,787.71	
上林雅苑一期	2014/06	2016/08	132,311.00万元	150,770,306.34	60,710,193.34	
棋子湾酒店	待定	待定	待定	133,988,218.60	133,685,218.60	
阳光城山与海(马尾八号地)	待定	待定	待定	6,506,731.71	3,085,844.65	
上林雅苑二期(89010平方米)	待定	待定	待定	114,496,643.10	16,681,983.81	
上林雅苑二期(33525平方米)	待定	待定	待定	31,266,438.33	7,544,367.02	
新南城公司	待定	待定	待定	13,467,120.74	910,761.70	
“花漾江山”旅游度假综合体	待定	待定	待定	2,611,134.38		
利博顺泰	待定	待定	待定	604,374.13		
海峡奥体中心运动员村	待定	待定	待定	240,000.00		
兰州实业	待定	待定	待定		1,607,000.00	
武夷山置地	已转让				618,800.00	
阳光城武夷中心(12号地)	已转让				41,350.00	
<b>合计</b>				<b>9,922,786,380.63</b>	<b>4,101,881,847.03</b>	

## (2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额	备注
罗星花园	1998/06	48,265.89			48,265.89	
阳光假日公寓	2007/12	11,160,196.21		565,929.30	10,594,266.91	原名: 阳光城三期
阳光城二区	2004/12	5,665,279.24		336,668.92	5,328,610.32	
阳光理想城(A区: 丹宁顿小镇)	2010/12	2,882,620.96		1,145,524.49	1,737,096.47	原名: 丹宁顿小镇
阳光理想城(B区: 阳光理想城揽香)	2011/12	1,419,852.59		319,938.92	1,099,913.67	
阳光理想城(C区: 阳光理想城揽月)	2011/12	7,937,234.72	173,734,888.13	176,395,781.88	5,276,340.97	
阳光理想城(D区: 阳光理想城揽香)	2012/12		67,128,036.22	62,638,279.22	4,489,757.00	
阳光白金翰官	2009/12	42,880,092.01	4,374,628.01	11,347,053.56	35,907,666.46	
阳光乌山荣域	2010/06	46,768,387.41	17,123,044.87	18,639,877.23	45,251,555.05	
阳光城新界	2012/12	-	1,297,787,270.44	1,248,761,837.14	49,025,433.30	
阳光城西安林隐天下	2012/12		218,500,087.30	190,845,712.11	27,654,375.19	原名: 林隐天下
天骄大厦	2005/11	13,313,089.48			13,313,089.48	
阳光城西西安小镇	2012/12		563,256,901.56	436,809,438.82	126,447,462.74	
<b>合计</b>		<b>132,075,018.51</b>	<b>2,341,904,856.53</b>	<b>2,147,806,041.59</b>	<b>326,173,833.45</b>	

注: 上表中各项目的竣工时间指转入开发产品的最近批次竣工时间。

## (3) 出租开发产品:

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本年增加金额	本年摊销金额	本年减少金额	年末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
阳光假日公寓1-5层部分商业用房	2007.12	53,565,605.47	4,798,585.50		1,339,140.14		53,565,605.47	6,137,725.64
<b>合计</b>		<b>53,565,605.47</b>	<b>4,798,585.50</b>	<b>-</b>	<b>1,339,140.14</b>	<b>-</b>	<b>53,565,605.47</b>	<b>6,137,725.64</b>

## (4) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本年计提额	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
开发产品		1,894,368.29			1,894,368.29
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>1,894,368.29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,894,368.29</b>

注 1: 年末存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备, 存货可变现净值是根据企业在正常经营过程中以预计售价减去完工成本以及销售所必须的费用后的价值确定。

其中, 房地产项目存货跌价准备:

存货种类	年初余额	本年计提额	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
开发产品:		1,894,368.29			1,894,368.29
阳光乌山荣域		1,894,368.29			1,894,368.29
合计	-	1,894,368.29	-	-	1,894,368.29

注 2: 年末房地产存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备, 确定可变现净值的依据为: 估计售价减去估计的销售费用和相关税费, 其中以开发产品周边楼盘(可比较)的市场售价, 结合企业已售产品的售价及开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素, 确定预计售价。

(5) 存货的说明(计入年末开发成本余额的借款费用资本化金额)

开发成本项目名称	年初余额	其他转入	本年增加	本年减少		年末开发成本-资本化余额
				本年转入开发产品金额	其他减少	
阳光城时代广场			7,065,600.00			7,065,600.00
阳光城福州翡丽湾	31,149,552.09		60,710,768.24			91,860,320.33
阳光城西海岸(甘蔗13#地块)			14,398,410.66			14,398,410.66
上林西苑	3,903,330.07		38,171,641.67			42,074,971.74
上林雅苑一期	4,114,459.39					4,114,459.39
上林雅苑二期(33525平方米)	211,153.83					211,153.83
阳光城巴塞阳光(上林景苑)	1,377,740.47		76,266.67			1,454,007.14
阳光城凡尔赛官(福人地块天御城)	97,701,095.89		263,500,000.00			361,201,095.89
阳光理想城(D区: 阳光理想城揽香)			18,918,410.10	10,411,396.01		8,507,014.09
阳光城新界	50,616,243.08		29,968,398.30	80,584,641.38		-
阳光城厦门翡丽湾			25,800,684.86			25,800,684.86
阳光城领海(闽侯城南新区)	33,428,939.35		51,850,333.33			85,279,272.68
阳光城西安林隐天下	5,625,000.00		46,396,931.54	28,934,699.73		23,087,231.81
阳光理想城(A区、B区、C区)	51,423,361.04		26,331,406.25	34,233,758.73		43,521,008.56
阳光城西西安小镇		21,863,429.11	11,190,034.73	20,567,774.21		12,485,689.63
上林雅苑二期(89010平方米)	387,471.45		220,000.00		387,471.45	220,000.00
合计	279,938,346.66	21,863,429.11	594,598,886.35	174,732,270.06	387,471.45	721,280,920.61

## 6. 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额	备注
中信信托有限责任公司信托产品（中信阳光·汇泰股权投资集合信托计划）	375,000,000.00		2013年1月14日前到期，且到期已办相关手续。
平安信托有限责任公司信托产品（平安财富·佳园25号信托计划）	2,100,000,000.00		2013年6月30日前到期
合计	2,475,000,000.00		

## 7. 持有至到期投资

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
华融国际信托有限公司信托产品（华融·阳光新界股权投资集合资金信托计划）	140,000,000.00		140,000,000.00	-
中信信托有限责任公司信托产品（中信阳光·滨江股权投资集合资金信托计划方案）	150,000,000.00		150,000,000.00	-
中信信托有限责任公司信托产品（中信阳光·汇泰股权投资集合信托计划）	375,000,000.00		375,000,000.00	-
平安信托有限责任公司信托产品（平安财富·佳园25号信托计划）	2,100,000,000.00		2,100,000,000.00	-
合计	2,765,000,000.00	-	2,765,000,000.00	-

## 8. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提准备	现金红利
阳光城物业服务（福建）有限公司	权益法	3,682,000.00	954,438.07	1,321,888.62	2,276,326.69	36.82%	36.82%				
阳光城集团常州君德投资有限公司（注3）	权益法	26,000,000.00	23,832,618.27	-23,832,618.27	-						
广西金川阳光城实业有限公司	权益法	80,000,000.00	58,552,863.54	14,534,841.13	73,087,704.67	40.00%	40.00%				
福建汇泰房地产开发有限公司	权益法	374,953,914.71	373,600,201.69	-7,584,830.43	366,015,371.26	37.50%	37.50%				
福建金融国际中心建设有限公司	权益法	89,209,625.70		87,854,837.08	87,854,837.08	25.00%	25.00%				
合计			456,940,121.57	72,294,118.13	529,234,239.70						

## (1) 合营企业及联营企业主要信息

被投资单位	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持 股比例	本企业在被 投资单位表 决权比例
<b>联营企业</b>							
阳光城物业服务(福建)有限公司(注1)	有限责任 公司	马尾	叶兰	商品房物 业管理	1,000.00	36.82%	36.82%
广西金川阳光城实业有 限公司(注2)	有限责任 公司	南宁	孙建国	房地产开 发	20,000.00	40.00%	40.00%
福建汇泰房地产开发有 限公司	有限责任 公司	福州	何媚	房地产开 发	100,000.00	37.50%	37.50%
福建金融国际中心建设 有限公司(注4)	有限责任 公司	福州	何媚	房地产开 发	36,000.00	25.00%	25.00%

被投资单位	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总 额	本年营业收 入总额	本年净利润
<b>联营企业</b>					
阳光城物业服务(福建) 有限公司	14,511,892.00	7,593,491.64	6,918,400.36	34,714,397.24	-910,134.12
广西金川阳光城实业有 限公司	272,416,405.79	120,647,144.12	151,769,261.67		-14,792,032.30
福建汇泰房地产开发有 限公司	1,954,856,821.40	978,815,831.40	976,040,990.00		-20,226,214.50
福建金融国际中心建设 有限公司	856,803,721.78	505,384,373.46	351,419,348.32		-5,748,318.81

注1. 阳光城物业(福州)服务有限公司现已更名为阳光城物业服务(福建)有限公司; 2012年5月, 阳光城物业服务(福建)有限公司根据股东会决议和修改后的章程的规定, 注册资本由原来的550.00万元增加至1,000.00万元, 实收资本由原来的550.00万元增加至1,000.00万元, 截至本报告期末, 阳光城物业服务(福建)有限公司股权比例保持不变, 公司下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其36.82%股权, 自然人叶兰持有其63.18%股权。

注2. 广西金川阳光城实业有限公司注册资本为人民币20,000.00万元, 其中: 公司下属子公司阳光城集团广西有限公司(以下简称“广西公司”)出资人民币8,000.00万元, 持有其40%股权; 广西金川有色金属有限公司出资人民币9,000.00万元, 持有其45%股权; 福建榕云投资有限公司出资人民币3,000.00万元, 持有其15%股权。本年广西公司在注册资本范围内认缴注册资本2,040.00万元, 持股比例保持不变。

- 注3. 本报告期内,公司将持有的常州君德投资有限公司的 26%股权,以 2,600.00 万元的价格转让给福建帝大投资实业集团有限公司(以下简称“帝大投资实业”)。本次转让后公司不再持有常州君德投资有限公司股权。截止本报告期末,公司已经收到上述相关股权转让款,相关工商变更手续已经完成,上述交易已完成。
- 注4. 经 2011 年第七届董事局第十六次会议及公司 2011 年第八次临时股东大会审议通过,五矿国际信托有限责任公司(以下简称“五矿信托”)对公司子公司福建金融国际中心建设有限公司(以下简称“福建金融中心”)设立信托计划,以信托计划资金向福建金融中心增资人民币 18,000.00 万元。增资完成后,福建金融中心注册资本增加至人民币 36,000.00 万元,公司子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其 25%的股权,上海升龙投资集团有限公司持有其 25%的股权,五矿信托持有其 50%的股权。(详见公司 2011 年 8 月 4 日公告),该信托计划已于 2012 年 3 月实施,相关工商手续已变更完毕,福建金融中心不再是公司合并报表范围。

## 9. 固定资产及累计折旧

项目	年初余额	其他调整	年初余额	其他转入	本年增加	本年减少	其他转出	年末余额	
一、原价合计	53,593,995.25	-	53,593,995.25	3,292,184.00	15,173,219.83	845,151.00	1,700,007.80	69,514,240.28	
房屋建筑物	22,771,173.82	-	22,771,173.82	-				22,771,173.82	
机器设备	6,530,843.51	-	6,530,843.51		15,200.00			6,546,043.51	
运输设备	16,670,546.01	-	16,670,546.01	1,419,500.00	10,200,557.14	758,953.00	1,358,919.00	26,172,731.15	
电子设备	128,090.00	4,312,986.83	4,441,076.83	1,289,110.00	3,666,115.50	86,198.00	193,069.80	9,117,034.53	
其他设备	7,493,341.91	-4,312,986.83	3,180,355.08	583,574.00	1,291,347.19		148,019.00	4,907,257.27	
	年初余额	其他调整	年初余额	其他转入	本年增加	本期计提	本年减少	其他转出	年末余额
二、累计折旧合计	26,129,648.78	-	26,129,648.78	1,500,192.31	-	15,441,858.53	723,936.52	673,290.31	41,674,472.79
房屋建筑物	11,288,007.13	-	11,288,007.13	-		8,688,410.96	-	-	19,976,418.09
机器设备	6,063,777.56	-	6,063,777.56	-		108,141.90	-	-	6,171,919.46
运输设备	5,152,197.86	-	5,152,197.86	890,064.34		4,893,652.00	714,384.00	580,382.49	9,641,147.71
电子设备	15,224.18	2,423,697.83	2,438,922.01	520,992.33		1,544,489.92	9,552.52	64,992.10	4,429,859.64
其他设备	3,610,442.05	-2,423,697.83	1,186,744.22	89,135.64		207,163.75	0.00	27,915.72	1,455,127.89
三、固定资产减值准备累计金额合计									
房屋建筑物									
机器设备									
运输设备									
电子设备									
其他设备									
四、固定资产净额	27,464,346.47	-	27,464,346.47	1,791,991.69	-268,638.70	121,214.48	1,026,717.49	27,839,767.49	
房屋建筑物	11,483,166.69		11,483,166.69	-	-8,688,410.96	-	-	2,794,755.73	
机器设备	467,065.95		467,065.95	-	-92,941.90	-	-	374,124.05	
运输设备	11,518,348.15		11,518,348.15	529,435.66	5,306,905.14	44,569.00	778,536.51	16,531,583.44	
电子设备	112,865.82	1,889,289.00	2,002,154.82	768,117.67	2,121,625.58	76,645.48	128,077.70	4,687,174.89	
其他设备	3,882,899.86	-1,889,289.00	1,993,610.86	494,438.36	1,084,183.44	-	120,103.28	3,452,129.38	

- 注1. 本年增加 15,173,219.83 元，本年其他转入固定资产原值 3,292,184.00 元系公司收购陕西林苑投资开发有限公司所致；本年其他转出固定资产原值 1,700,007.80 元主要系公司转让处置合并持有的福州特发实业有限公司、阳光城集团武夷山置地有限公司、阳光城集团武夷山置业有限公司股权及公司下属控股子公司福建金融国际中心建设有限公司因持股比例变动退出合并范围所致。
- 注2. 本年计提折旧 15,441,858.53 元，本年其他转入累计折旧 1,500,192.31 元系公司收购陕西林苑投资开发有限公司所致；本年其他转出累计折旧 673,290.31 元主要系公司转让处置合并持有的福州特发实业有限公司、阳光城集团武夷山置地有限公司、阳光城集团武夷山置业有限公司股权及公司下属控股子公司福建金融国际中心建设有限公司因持股比例变动退出合并范围所致。
- 注3. 年末无用于抵押或担保的固定资产。

## 10. 无形资产

项 目	年初账面余额	其他转入	本年增加	本年减少	年末账面余额
<b>1、账面原值合计</b>	<b>4,866,383.76</b>	<b>780,000.00</b>	<b>1,335,625.30</b>	<b>20,000.00</b>	<b>6,962,009.06</b>
(1) 土地使用权	2,220,660.00				2,220,660.00
(2) 软件使用权	2,645,723.76	780,000.00	1,335,625.30	20,000.00	4,741,349.06
<b>2、累计摊销合计</b>	<b>1,143,958.83</b>	<b>380,684.41</b>	<b>845,718.98</b>	<b>20,000.00</b>	<b>2,350,362.22</b>
(1) 土地使用权	899,599.08		149,592.03		1,049,191.11
(2) 软件使用权	244,359.75	380,684.41	696,126.95	20,000.00	1,301,171.11
<b>3、无形资产账面净值合计</b>	<b>3,722,424.93</b>	<b>399,315.59</b>	<b>489,906.32</b>	<b>-</b>	<b>4,611,646.84</b>
(1) 土地使用权	1,321,060.92		-149,592.03	-	1,171,468.89
(2) 软件使用权	2,401,364.01	399,315.59	639,498.35	-	3,440,177.95
<b>4、减值准备合计</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(1) 土地使用权	-		-	-	-
(2) 软件使用权	-		-	-	-
<b>无形资产账面价值合计</b>	<b>3,722,424.93</b>	<b>399,315.59</b>	<b>489,906.32</b>	<b>-</b>	<b>4,611,646.84</b>
(1) 土地使用权	1,321,060.92		-149,592.03	-	1,171,468.89
(2) 软件使用权	2,401,364.01	399,315.59	639,498.35	-	3,440,177.95

注1. 本年增加无形资产 1,335,625.30 元，本年其他转入无形资产 780,000.00 元系公司收购陕西林苑投资开发有限公司所致；

注2. 本年无形资产摊销额为 845,718.98 元，其他转入摊销额 380,684.41 元系公司收购陕西林苑投资开发有限公司所致；

注3. 年末无用于抵押或担保的无形资产。

## 11. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	年初减值准备	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
福建阳光房地产开发有限公司	3,642,290.38				3,642,290.38	
福州滨江房地产开发有限公司	58,733.50				58,733.50	
阳光城集团陕西物业管理有限公司	191,625.56				191,625.56	
<b>合 计</b>	<b>3,892,649.44</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,892,649.44</b>	<b>-</b>

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

## 12. 长期待摊费用

项目	原始金额	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
办公楼及品牌体验中心装修费	1,738,533.69	637,201.97	1,183,909.00	345,234.80		1,475,876.17	
合计	1,738,533.69	637,201.97	1,183,909.00	345,234.80	-	1,475,876.17	

## 13. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债：

项目	年末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	2,922,459.29	1,142,461.64
小计	2,922,459.29	1,142,461.64
<b>递延所得税负债：</b>		
公允价值变动及非同一控制下合并所产生的公允价值与合并成本的差异	19,608,458.70	19,648,637.44
小计	19,608,458.70	19,648,637.44

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细：

项目	金额
<b>可抵扣差异项目：</b>	
坏账准备	9,795,468.88
存货跌价准备	1,894,368.29
合计	11,689,837.17
<b>应纳税差异项目：</b>	
公允价值变动及非同一控制下合并所产生的公允价值与合并成本的差异	78,433,834.80
合计	78,433,834.80

## 14. 资产减值准备

项目	年初余额	其他转入	本年增加额	本年减少额			年末余额
				转回	转销	其他转出	
一、坏帐准备	4,946,862.33	8,378,451.04	1,995,594.99			1,956,992.10	13,363,916.26
二、存货跌价准备			1,894,368.29				1,894,368.29
三、可供出售金融资产减值准备							-
四、持有至到期投资减值准备							-
五、长期股权投资减值准备							-
六、投资性房地产减值准备							-
七、固定资产减值准备							-
八、工程物资减值准备							-
九、在建工程减值准备							-
十、无形资产减值准备							-
十一、商誉减值准备							-
<b>合计</b>	<b>4,946,862.33</b>	<b>8,378,451.04</b>	<b>3,889,963.28</b>	<b>-</b>		<b>1,956,992.10</b>	<b>15,258,284.55</b>

注：本年其他转入 8,378,451.04 元系公司收购陕西上林苑投资开发有限公司所致；本年其他转出 1,956,992.10 元主要系公司转让处置合并持有的阳光城集团武夷山置地有限公司、阳光城集团武夷山置业有限公司、福州凌骏工贸有限公司股权所致。

## 15. 短期借款

## (1) 短期借款分类：

借款类别	年末余额	年初余额
<b>1、银行借款：</b>		
质押借款	20,270,737.50	6,552,936.00
保证借款	50,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款	70,000,000.00	30,000,000.00
质押及保证借款	75,000,000.00	225,000,000.00
抵押及保证借款		25,000,000.00
小计	<b>215,270,737.50</b>	<b>336,552,936.00</b>
<b>2、其他借款：</b>		
抵押及保证借款	130,000,000.00	100,000,000.00
小计	<b>130,000,000.00</b>	<b>100,000,000.00</b>
合计	<b>345,270,737.50</b>	<b>436,552,936.00</b>

(2) 抵押、质押及担保情况情况详见附注八(二)2及附注十(一)1、2。

## 16. 应付票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	83,000,000.00	
商业承兑汇票		
合计	83,000,000.00	-

## 17. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下:

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	781,484,745.39	85.95%	290,803,049.20	78.32%
1-2年	58,168,854.39	6.40%	71,049,276.74	19.13%
2-3年	60,235,799.19	6.62%	149,019.94	0.04%
3年以上	9,367,416.59	1.03%	9,322,924.83	2.51%
合计	909,256,815.56	100.00%	371,324,270.71	100.00%

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

(3) 年末余额中无欠关联方款项;

(4) 账龄超过1年应付账款有127,772,070.17元,占应付账款总额的比例为14.05%,其中大额如下:

单位名称	金额	未结转原因	备注
暂估款	43,000,000.00	阳光理想城暂估工程款	
福州嘉凯电力工程顾问有限公司	19,623,078.00	工程款,未结算	
中国建筑第七工程局第三建筑公司	11,959,669.36	工程款,未结算	
道路广场工程	10,000,000.00	预提工程款	
室外排水系统	8,668,000.00	预提工程款	
合计	93,250,747.36		

## 18. 预收账款

(1) 预收账款账龄分析列示如下:

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	3,157,151,376.14	89.91%	1,436,014,497.21	91.87%
1-2年	348,185,753.06	9.91%	124,031,132.52	7.93%
2-3年	3,494,718.49	0.10%	1,243,388.41	0.08%
3年以上	2,955,142.24	0.08%	1,886,717.50	0.12%
合计	<b>3,511,786,989.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,563,175,735.64</b>	<b>100.00%</b>

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

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款:

单位名称	金额	未结转原因	备注
西安国中林隐天下17-40102郝鹏辉	7,261,759.00	未达到收入确认条件	
西安国中林隐天下3-10101尤建堂	7,064,004.00	未达到收入确认条件	
西安国中林隐天下11-30102尚小强	7,048,553.00	未达到收入确认条件	
西安国中林隐天下3-50102杨喜梅	6,890,503.00	未达到收入确认条件	
西西安小镇88-101温玉铭	6,532,508.00	未达到收入确认条件	
西安国中林隐天下1-30102林炎楠	6,507,479.00	未达到收入确认条件	
西安国中林隐天下1-10101岳玲	6,400,009.00	未达到收入确认条件	
西西安小镇87-106张喜莲	6,044,606.00	未达到收入确认条件	
西安国中林隐天下4-30101郭茜	5,873,843.00	未达到收入确认条件	
西西安小镇80-105陈文礼 张蓉	5,824,819.00	未达到收入确认条件	
西西安小镇79-101高育民	5,552,123.00	未达到收入确认条件	
西安国中林隐天下11-20102张辉	5,532,604.00	未达到收入确认条件	
西安国中林隐天下11-30302杨柏杨	5,465,727.00	未达到收入确认条件	
Grand (Hong Kong) Industrial Co., Ltd	5,455,021.90	未达到收入确认条件	
西西安小镇85-106刘彦辰	5,365,558.00	未达到收入确认条件	
西安国中林隐天下1-30302徐亚芬	5,219,471.00	未达到收入确认条件	
西安国中林隐天下1-20102赵洋	5,024,268.00	未达到收入确认条件	
合计	<b>103,062,855.90</b>		

(4) 预售房产收款分项目分析列示如下:

项目名称	年末余额	年初余额
阳光理想城（B区：阳光理想城揽香）	463,377,353.00	18,752,081.00
阳光理想城（C区：阳光理想城揽月）	20,784,887.00	77,506,673.00
阳光城二区	2,794,000.00	2,595,500.00
阳光城SOHO项目（马尾7号地）	110,751,388.00	
罗星花园	9,323.60	9,323.60
阳光城西安林隐天下	467,261,700.40	139,746,389.00
阳光城西西安小镇	847,501,369.58	
阳光理想城（D区：阳光理想城揽香）	280,439.00	56,956,942.00
阳光理想城（花语海）	40,807,269.00	
阳光城时代广场	170,742,991.00	
阳光城新界		1,177,774,482.00
阳光凡尔赛官（福人地块天御城）	8,115,653.00	
阳光城福州翡丽湾	205,108,311.00	
阳光城领海（闽侯城南新区）	856,435,244.00	
阳光城厦门翡丽湾	214,204,900.00	
<b>合计</b>	<b>3,408,174,828.58</b>	<b>1,473,341,390.60</b>

## 19. 应付职工薪酬

项目	年初余额	其他转入	本年增加	本年支付	其他转出	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,895,128.78	421,207.76	105,929,915.59	104,037,972.23	184,523.00	11,023,756.90
二、职工福利费	3,690.00		7,742,141.00	7,714,268.00	800.00	30,763.00
三、社会保险费	38,905.66	-	6,986,124.76	6,866,698.92	-	158,331.50
其中：1、医疗保险费	34,853.90		1,993,849.96	1,944,961.46		83,742.40
2、基本养老保险费	3,976.00		4,204,343.55	4,143,819.55		64,500.00
3、年金缴费	-		15,336.55	15,336.55		-
4、失业保险费	75.76		330,676.92	324,108.68		6,644.00
5、工伤保险费	-		184,969.06	181,661.42		3,307.64
6、生育保险费	-		256,948.72	256,811.26		137.46
四、住房公积金	240.00		1,965,396.20	1,931,446.20		34,190.00
五、辞退福利	-		149,716.67	149,716.67		-
六、其他	580,397.28		14,538,861.56	14,567,741.88		551,516.96
其中：股票期权激励			13,873,225.70	13,873,225.70		
<b>合计</b>	<b>9,518,361.72</b>	<b>421,207.76</b>	<b>137,312,155.78</b>	<b>135,267,843.90</b>	<b>185,323.00</b>	<b>11,798,558.36</b>

注：本年其他转入 421,207.76 元系公司收购陕西上林苑投资开发有限公司所致；本年其他转出 185,323.00 元主要系公司转让处置合并持有的阳光城集团武夷山置地有限公司、福州凌骏工贸有限公司及公司下属控股子公司福建金融国际中心建设有限公司因持股比例变动退出

合并范围所致。

## 20. 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	-170,939.49	-697,493.31
营业税	-133,797,042.17	-50,004,224.39
城建税	-7,626,555.15	-3,317,310.25
企业所得税	244,195,912.70	162,875,133.24
房产税	57,017.75	63,756.01
个人所得税	808,942.75	661,638.95
印花税	427,635.71	229,204.12
土地增值税	232,306,118.35	217,868,127.26
土地使用税	1,064,337.83	816,377.13
教育费附加	-6,443,230.20	-2,000,516.70
防洪费	34,881.99	
水利基金		825.92
<b>合计</b>	<b>330,857,080.07</b>	<b>326,495,517.98</b>

## 21. 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	42,845,053.74	103,005,445.19
短期借款应付利息	918,859.11	209,294.50
<b>合计</b>	<b>43,763,912.85</b>	<b>103,214,739.69</b>

## 22. 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额	超过一年未支付原因
流通股	10,742,531.05	2,399,900.56	尚未支付
自然人	7,466,858.00	7,466,858.00	尚未支付
<b>合计</b>	<b>18,209,389.05</b>	<b>9,866,758.56</b>	

## 23. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下：

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,294,745,416.37	90.88%	763,093,044.46	74.50%
1-2年	10,513,825.12	0.74%	254,501,204.39	24.85%
2-3年	113,652,621.32	7.98%	1,769,436.80	0.17%
3年以上	5,764,471.02	0.40%	4,875,588.75	0.48%
合计	<b>1,424,676,333.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,024,239,274.40</b>	<b>100.00%</b>

(2) 年末余额中欠控股股东福建阳光集团有限公司财务资助本金及资金占用费 11,535,927.14 元，详见附注八（二）4；

(3) 年末余额中欠全部关联方款项为 87,926,957.27 元，占其他应付款总额的比例为 6.17%，详见附注八（二）4；

(4) 年末余额中账龄超过 1 年大额其他应付款：

单位名称	金额	未偿还原因	备注
上海美彤实业发展有限公司	122,512,500.00	往来款，尚未还款	合作方对等投入款
福州凌骏工贸有限公司	9,770,812.00	往来款，尚未还款	原合并范围子公司，本报告期内处置，期后已还款
定金/认筹金	3,876,000.00	定金、认筹金	
福州新华都综合百货有限公司	1,220,000.00	押金	
陕西省第三建筑工程有限公司	1,005,000.00	投标保证金	
合计	<b>138,384,312.00</b>		

## (5) 金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容	备注
上海歌斐鸿阳投资中心（有限合伙）	571,014,067.13	借款本金及利息	
融信（福建）投资集团有限公司	225,900,000.00	往来款	合作方对等投入款
上海美彤实业发展有限公司	122,512,500.00	往来款	合作方对等投入款
福建金融国际中心建设有限公司	76,258,630.13	往来款	
暂收款及订金	60,483,593.00	购房认筹款及定金	

## 24. 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	3,183,640,000.00	300,000,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
<b>合 计</b>	<b>3,183,640,000.00</b>	<b>300,000,000.00</b>

一年内到期的长期借款构成如下：

项目	年末余额	年初余额
<b>1、银行借款</b>		
抵押借款	620,000,000.00	
小 计	<b>620,000,000.00</b>	
<b>2、其他借款</b>		
抵押及保证借款	463,640,000.00	300,000,000.00
质押及抵押、保证借款	2,100,000,000.00	
小 计	<b>2,563,640,000.00</b>	<b>300,000,000.00</b>
<b>合 计</b>	<b>3,183,640,000.00</b>	<b>300,000,000.00</b>

(1) 金额前五名的一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
平安信托有限责任公司	2011/06/30	2013/06/30	人民币	固定利率		2,100,000,000.00		2,100,000,000.00
兴业银行吉祥路支行	2011/11/17	2013/11/16	人民币	固定利率		200,000,000.00		200,000,000.00
工行闽都支行	2010/09/16	2013/08/23	人民币	浮动利率		160,000,000.00		300,000,000.00
安徽国元信托	2011/12/08	2013/06/07	人民币	固定利率		108,950,000.00		111,950,000.00
建行城东支行	2012/10/15	2013/08/19	人民币	浮动利率		100,000,000.00		
<b>合计</b>						<b>2,668,950,000.00</b>		<b>200,000,000.00</b>

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款;

(3) 抵押、质押及担保情况详见附注八(二)2及附注十(一)1、2。

## 25. 长期借款

(1) 长期借款构成如下:

借款类别	币种	年末余额		年初余额	
		原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
<b>1、银行借款</b>					
抵押借款	人民币	770,000,000.00	770,000,000.00	1,328,000,000.00	1,328,000,000.00
抵押及保证借款	人民币	1,050,600,000.00	1,050,600,000.00	920,000,000.00	920,000,000.00
<b>小计</b>		<b>1,820,600,000.00</b>	<b>1,820,600,000.00</b>	<b>2,248,000,000.00</b>	<b>2,248,000,000.00</b>
<b>2、其他借款</b>					
抵押借款	人民币			135,250,000.00	135,250,000.00
保证借款	人民币	302,220,000.00	302,220,000.00		
抵押及保证借款	人民币	161,000,000.00	161,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
质押及抵押、保证借款	人民币	400,000,000.00	400,000,000.00	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00
<b>小计</b>		<b>863,220,000.00</b>	<b>863,220,000.00</b>	<b>2,435,250,000.00</b>	<b>2,435,250,000.00</b>
<b>合计</b>		<b>2,683,820,000.00</b>	<b>2,683,820,000.00</b>	<b>4,683,250,000.00</b>	<b>4,683,250,000.00</b>

## (2) 金额前五名的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
恒丰银行股份有限公司福州分行	2012/11/01	2014/11/01	人民币	浮动利率		263,580,000.00		
工商银行广达支行	2011/05/10	2014/01/03	人民币	浮动利率		200,000,000.00		200,000,000.00
工行高桥支行	2011/04/21	2014/04/05	人民币	浮动利率		200,000,000.00		200,000,000.00
工行高桥支行	2011/04/25	2014/04/05	人民币	浮动利率		200,000,000.00		200,000,000.00
中国工商银行福州高桥支行	2012/07/01	2015/06/30	人民币	浮动利率		180,000,000.00		
<b>合计</b>						<b>1,043,580,000.00</b>		<b>600,000,000.00</b>

(3) 无因逾期借款获得展期形成的长期借款;

(4) 抵押、质押及担保情况详见附注八(二)2及附注十(一)1、2。

## 26. 股本

(1) 公司已注册发行及实收股本如下:

项目	年初余额	本年变动增减(+,-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1. 国有持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	234,386,213.00	-	-	-	-230,052,698.00	-230,052,698.00	4,333,515.00
其中：境内法人持股（注1）	234,014,448.00				-231,451,651.00	-231,451,651.00	2,562,797.00
境内自然人持股（注2）	371,765.00				1,398,953.00	1,398,953.00	1,770,718.00
4. 外资持股	-					-	-
其中：境外法人持股	-					-	-
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	234,386,213.00	-	-	-	-230,052,698.00	-230,052,698.00	4,333,515.00
二、无限售条件流通股							
1. 人民币普通股	301,619,332.00				230,052,698.00	230,052,698.00	531,672,030.00
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
无限售条件流通股合计	301,619,332.00	-	-	-	230,052,698.00	230,052,698.00	531,672,030.00
合计	536,005,545.00	-	-	-	-	-	536,005,545.00

注 1：本年有限售条件股份（境内法人持股）减少 231,451,651 股，系公司 2008 年实施定向发行股份购买资产方案，资产出售方所认购的股份至 2011 年 12 月 26 日限售期限届满，并于本报告期内办理了解除限售手续相应减少了有限售条件股份所致；

注 2：根据深圳证券交易所的有关规定，因上市公司公开或非公开发行股份、实施股权激励计划，或因董事、监事和高级管理人员在二级市场购买、可转债转股、行权、协议受让等各种年内新增股份，新增无限售条件股份当年可转让 25%，新增有限售条件的股份计入次年可转让股份的计算基数。本年新增的 1,398,953 股有限售条件股份是公司现任董事、高管从二级市场购入公司股票中被限售的 75% 股份。

## 27. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、股本溢价				
（1）投资者投入的资本	355,982,740.66		355,982,740.66	-
（2）同一控制下企业合并的影响	-			-
小计	355,982,740.66	-	355,982,740.66	-
2、其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	-			-
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	-			-
（3）与计入股东权益项目相关的所得税影响	-			-
（4）其他	170,943,267.79	12,594,221.75	23,642.70	183,513,846.84
小计	170,943,267.79	12,594,221.75	23,642.70	183,513,846.84
合计	526,926,008.45	12,594,221.75	356,006,383.36	183,513,846.84

注1. 本年资本公积-股本溢价减少 355,982,740.66 元系本年公司因信托计划结束增持福州滨江房地产开发有限公司和福州阳光新界房地产开发有限公司股权所致。

注2. 本年资本公积-其他增加 12,594,221.75 元系摊销股票期权激励成本所致。

注3. 本年资本公积-其他减少 23,642.70 元系公司处置子公司福州特发实业有限公司所致。

## 28. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	86,792,686.47	32,862,829.30	13,933,010.74	105,722,505.03
任意盈余公积				-
合计	86,792,686.47	32,862,829.30	13,933,010.74	105,722,505.03

注：本年盈余公积-法定盈余公积减少 13,933,010.74 元系本年公司因信托计划结束增持福州滨江房地产开发有限公司和福州阳光新界房地产开发有限公司股权，按照企业会计准则相关规范规定：母公司新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，应当调整合并财务报表中的资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，调整留存收益。

## 29. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	857,956,743.31	
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	
调整后 年初未分配利润	857,956,743.31	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	558,606,712.86	
减：提取法定盈余公积	32,862,829.30	
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	13,400,138.64	2011年分配每股红利0.25元（含税）
转作股本的普通股股利		
<b>期末未分配利润</b>	<b>1,370,300,488.23</b>	

## 30. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下：

项 目	本年发生额	上年同期数
主营业务收入	5,446,441,811.23	3,221,446,455.97
其他业务收入	5,904,463.48	7,145,593.86
营业成本	4,059,504,872.99	2,332,127,426.59

(2) 主营业务分行业及业务类别列示如下：

项 目	本年发生额		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 工 业				
(2) 商 业	1,929,069,317.82	1,907,710,301.24	1,455,783,046.57	1,434,709,145.28
其中：商品贸易	937,140,076.26	933,175,400.07	670,318,488.68	659,489,077.58
出口贸易	991,929,241.56	974,534,901.17	785,464,557.89	775,220,067.70
(3) 房地产业	3,513,412,345.00	2,147,806,041.59	1,760,461,259.40	890,320,924.83
其中：房地产销售	3,513,412,345.00	2,147,806,041.59	1,760,461,259.40	890,320,924.83
(4) 其他业务	3,960,148.41	2,649,390.02	5,202,150.00	4,848,819.87
其中：房地产出租				
<b>合 计</b>	<b>5,446,441,811.23</b>	<b>4,058,165,732.85</b>	<b>3,221,446,455.97</b>	<b>2,329,878,889.98</b>

## (3) 按地区分项列示主营业务收入如下:

地区	本年发生额		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	4,454,512,569.67	3,083,630,831.68	2,435,981,898.08	1,554,658,822.28
华东地区	3,484,830,063.89	2,415,860,897.85	2,430,779,748.08	1,549,810,002.41
华南地区	13,898,166.89	13,825,010.24		
西北地区	932,018,860.41	630,304,540.95	5,202,150.00	4,848,819.87
华北地区	23,765,478.48	23,640,382.64		
境外地区	991,929,241.56	974,534,901.17	785,464,557.89	775,220,067.70
合计	5,446,441,811.23	4,058,165,732.85	3,221,446,455.97	2,329,878,889.98

## (4) 房地产开发项目收入、成本分项列示如下:

项 目	本年发生额		上年同期数		备注
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	
阳光假日公寓	785,510.00	565,929.30	210,000.00	79,662.60	原名: 阳光城三期
阳光城二区	474,911.00	336,668.92	3,359,300.00	1,799,387.43	
阳光理想城(A区: 丹宁顿小镇)	2,803,220.00	1,145,524.49	423,656,680.00	196,904,996.20	原名: 丹宁顿小镇
阳光理想城(B区: 阳光理想城揽香、香草天空)	927,890.00	319,938.92	309,016,753.00	151,376,976.31	
阳光理想城(C区: 阳光理想城揽月)	352,061,109.00	176,395,781.88	362,324,571.00	167,413,125.71	
阳光乌山荣域	2,645,000.00	18,639,877.23	60,743,243.00	52,899,034.64	
阳光白金瀚宫	8,235,350.00	11,347,053.56	257,278,647.40	151,462,580.55	
阳光理想城(D区: 阳光理想城揽香)	117,656,704.00	62,638,279.22	343,872,065.00	168,385,161.39	
阳光城新界	2,099,763,939.00	1,248,761,837.14			
阳光城西安林隐天下	231,176,465.00	190,845,712.11			原名: 林隐天下
阳光城西西安小镇	696,882,247.00	436,809,438.82			
合计	3,513,412,345.00	2,147,806,041.59	1,760,461,259.40	890,320,924.83	

地区	本年发生额		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	3,513,412,345.00	2,147,806,041.59	1,760,461,259.40	890,320,924.83
华东地区	2,585,353,633.00	1,520,150,890.66	1,760,461,259.40	890,320,924.83
西北地区	928,058,712.00	627,655,150.93		
合计	3,513,412,345.00	2,147,806,041.59	1,760,461,259.40	890,320,924.83

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称或排名	营业收入总额	占全部营业收入的比例
第一名	186,004,039.84	3.41%
第二名	149,349,274.53	2.74%
第三名	142,641,117.14	2.62%
第四名	130,410,661.99	2.39%
第五名	120,566,277.51	2.21%
合计	728,971,371.01	13.37%

## 31. 营业税金及附加

项目	本年发生额	上年同期数	计缴标准
营业税	176,355,507.28	88,693,293.64	5%
城建税	11,916,797.31	4,843,604.27	7%或5%
教育费附加	8,093,705.20	4,373,632.44	5%
土地增值税	231,787,989.39	171,849,701.76	超率累进税率
房产税	704,512.75	742,907.58	12%或1.2%
合计	428,858,511.93	270,503,139.69	

## 32. 销售费用

项目	本年发生额	上年同期数
职工薪酬	15,682,702.00	15,435,264.33
折旧费及无形资产摊销	1,260,052.79	257,381.40
运输及仓储费	4,466,252.49	6,205,714.36
汽车费	109,309.58	31,194.10
差旅费	479,267.10	473,477.60
招待费	437,987.36	90,149.10
业务宣传费	24,569,236.59	12,406,436.01
广告费	30,520,344.17	31,916,170.97
售后服务费	3,564,917.20	214,609.99
租赁费	1,808,804.61	127,120.00
办公费	4,456,419.16	724,815.74
邮电通讯费	403,277.16	641,434.25
销售代理费	12,232,506.86	
售楼部费用	858,106.40	669,701.60
水电物业费	9,763,774.26	8,217,003.99
修理费	738,315.21	32,649.00
咨询/评估费/顾问费	4,835,400.00	4,512,096.70
保险费	414,013.78	484,588.95
会务费	9,000.00	
物料消耗(低耗品)	202,940.20	
其他费用	1,967,535.63	1,594,295.77
<b>合计</b>	<b>118,780,162.55</b>	<b>84,034,103.86</b>

## 33. 管理费用

项目	本年发生额	上年同期数
职工薪酬	59,864,311.39	26,144,992.58
税费	11,222,089.03	9,090,687.78
折旧及无形资产摊销	15,141,926.86	3,751,434.04
运输费	50,218.11	1,516.70
汽车费	3,509,185.24	2,842,845.47
差旅费	6,088,866.72	3,135,879.64
招待费	9,643,768.57	5,363,159.78
业务宣传费	70,710.62	99,993.00
租赁费	8,607,379.47	4,420,952.63
董事会费用	125,000.00	100,000.00
办公费	7,946,286.32	6,376,112.58
邮电通讯费	40,168.89	247,956.13
水电物业费	3,357,367.94	575,231.63
修理费	288,294.42	128,575.10
审计费	3,486,901.11	1,681,337.00
咨询/评估费/顾问费	6,386,219.25	4,388,231.00
保险费	670,572.26	95,425.55
会务费	1,482,530.38	
物料消耗(低耗品)	226,365.66	
人力资源费	5,088,081.58	
其他费用	1,457,335.54	2,211,447.84
<b>合计</b>	<b>144,753,579.36</b>	<b>70,655,778.45</b>

## 34. 财务费用

类别	本年发生额	上年同期数
利息支出	61,667,708.03	23,936,705.62
减：利息收入	5,462,732.12	1,868,954.75
汇兑损益	-245,250.84	-4,852,999.03
其他	12,206,794.83	27,493,143.19
<b>合计</b>	<b>68,166,519.90</b>	<b>44,707,895.03</b>

### 35. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年同期数
一、坏账准备	1,995,594.99	532,618.77
二、存货跌价准备	1,894,368.29	
三、可供出售金融资产减值准备		-
四、持有至到期投资减值准备		-
五、长期股权投资减值准备		-
六、投资性房地产减值准备		-
七、固定资产减值准备		-
八、工程物资减值准备		-
九、在建工程减值准备		-
十、无形资产减值准备		-
十一、商誉减值准备		-
合计	3,889,963.28	532,618.77

### 36. 投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

项目	本年发生额	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-15,212,589.07	-2,288,095.12
处置长期股权投资产生的投资收益	5,251,040.94	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	82,475.59	48,670.41
持有至到期投资取得的投资收益	181,510.88	
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	-9,697,561.66	-2,239,424.71

(2) 按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括:

被投资单位	本年发生额	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
阳光城物业服务(福建)有限公司	-335,111.38	213,470.28	净利润调整
阳光城集团常州君德投资有限公司	-72,699.77	-77,673.27	净利润调整
广西金川阳光城实业有限公司	-5,865,158.87	-1,047,136.46	净利润调整
福建汇泰房地产开发有限公司	-7,584,830.43	-1,376,755.67	净利润调整
福建金融国际中心建设有限公司	-1,354,788.62		
合计	-15,212,589.07	-2,288,095.12	

(3) 公司投资收益汇回无重大限制;

### 37. 营业外收入

(1) 营业外收入按项目列示如下:

项目	本年发生额	上年同期数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	107,074.72	7.45	107,074.72
其中: 处置固定资产利得	107,074.72	7.45	107,074.72
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
接受捐赠			
政府补助	10,984,910.00	7,934,923.93	10,910,000.00
盘盈			
其他	113,592,992.74	340,051.68	113,592,992.74
合计	124,684,977.46	8,274,983.06	124,610,067.46

注: 根据 2012 年 11 月 28 日召开的第七届董事局第三十五次会议决议, 公司受让陕西上林苑投资开发有限公司对合并成本与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 112,991,237.32 元, 按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》相关规定, 应当计入当期损益(营业外收入)。

(2) 本年取得的政府补助明细如下:

项目	本年发生额	备注
建设局奖励金	130,000.00	
福州经济技术开发区经济贸易局 2011 年扶持资金	1,630,000.00	
出口信用保险补贴	74,910.00	
挖潜改造基金	9,150,000.00	
合计	10,984,910.00	

### 38. 营业外支出

项目	本年发生额	上年同期数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	38,314.18		38,314.18
其中：固定资产处置损失	38,314.18		38,314.18
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	10,780,500.00	7,637,400.00	10,780,500.00
其中：公益性捐赠支出	9,939,000.00	7,606,600.00	9,939,000.00
其他	786,956.19	1,502,543.59	786,956.19
合计	11,605,770.37	9,139,943.59	11,605,770.37

### 39. 所得税费用

项目	本年发生额	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	196,862,900.59	136,119,678.15
递延所得税调整	274,490.81	-105,053.56
合计	197,137,391.40	136,014,624.59

### 40. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

(2) 基本每股收益 =  $P0 \div S$

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

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

份次月起至报告期年末的累计月数。

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

#### 41. 现金流量表附注

- (1) 收到的其他与经营活动有关的现金 1,168,818,638.10 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本年金额
福州开发区天宇商贸发展有限公司	253,891,688.97
阳光城集团武夷山置业有限公司	119,312,000.00
上海逸宇实业有限公司	108,716,609.91
太原腾科贸易有限公司	103,411,701.12
福州祥锋商贸有限公司	91,488,509.93

- (2) 支付的其他与经营活动有关的现金 919,996,569.35 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本年金额
福建阳光集团有限公司	255,017,771.17
上海升龙投资集团有限公司	157,000,000.00
陕西上林苑投资开发有限公司	108,253,329.06
闽侯景祈商贸有限公司	70,430,000.00
广告费、业务宣传费、销售活动费及销售代理费	53,006,830.16

- (3) 支付的其他与投资活动有关的现金 181,846,314.29 元，具体如下：

项 目	本年金额
金融国际退出合并范围所转出的现金及现金等价物	181,846,314.29
合 计	181,846,314.29

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金 612,835,000.00 元，具体如下：

项 目	本年金额
其他货币资金（流动贷款保证金）	58,300,000.00
上海歌斐鸿阳投资中心（有限合伙）	554,535,000.00
合 计	612,835,000.00

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金 117,203,089.66 元，具体如下：

项 目	本年金额
其他货币资金（信用证、票据保证金）	47,437,054.04
融资顾问费	20,072,200.00
平安信托有限责任公司（债权保证金）	49,693,835.62
合 计	117,203,089.66

## (6) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年同期数
一、将净利润调解为经营活动现金流量		
净利润	534,636,918.73	286,912,077.61
加：资产减值准备	3,889,963.28	532,618.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,441,858.53	3,640,465.65
无形资产摊销	845,718.98	238,066.95
长期待摊费用摊销	345,234.80	79,762.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-68,760.54	-7.45
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	59,553,078.34	23,204,061.60
投资损失（收益以“-”号填列）	9,697,561.66	2,239,424.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,779,997.65	-105,053.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-40,178.74	-817,251.22
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,079,468,525.77	-322,664,467.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,564,486,706.83	-6,018,876,149.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	988,950,528.35	3,667,506,855.99
其他	13,873,225.70	-
经营活动产生的现金流量净额	110,363,332.50	-2,358,109,595.36
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	846,180,084.43	584,509,592.91
减：现金的年初余额	584,509,592.91	687,068,893.40
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金等价物净增加额	261,670,491.52	-102,559,300.49

## (7) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本年金额	上年同期数
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格：	101,929,824.28	213,665,200.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	315,595,024.28	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	92,527,990.79	11,423,308.62
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	223,067,033.49	-11,423,308.62
4、取得子公司的净资产	214,703,311.88	210,089,907.13
流动资产	1,807,340,936.50	490,608,268.47
非流动资产	4,068,170.32	1,683,359.52
流动负债	1,426,196,815.77	282,201,720.86
非流动负债	170,508,979.17	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	141,998,436.43	
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	141,998,436.43	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	527,797.97	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	141,470,638.46	
4、处置子公司的净资产	139,801,494.00	
流动资产	318,592,432.51	
非流动资产	536,065.07	
流动负债	179,327,003.58	
非流动负债		

## (8) 现金和现金等价物的构成：

项目	本年金额	上年同期数
一、现金	846,180,084.43	584,509,592.91
其中：库存现金	493,237.03	2,301,407.60
可随时用于支付的银行存款	845,686,847.40	582,208,185.31
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		-
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	846,180,084.43	584,509,592.91
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 八、关联方关系及其交易

### (一) 关联方情况

#### 1、公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地址	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
福建阳光集团有限公司	控股股东	有限责任公司	福州	吴洁	计算机及相关设备、房地产业的投资、酒店管理咨询服务等	211,000.00	24.62%	24.62%	吴洁	73565843-6

注：第一大股东福建阳光集团有限公司为公司控股股东，对公司的持股比例和表决权比例分别为 24.62%。第二大股东方信隆融资担保有限公司对公司的持股比例和表决权比例分别为 21.17%。东方信隆融资担保有限公司为福建阳光集团有限公司的全资子公司，福建阳光集团有限公司合并持有公司股份比例为 45.79%。

公司的母公司注册资本（或实收资本、股本）变化情况：

（金额单位：万元）

母公司名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
福建阳光集团有限公司	211,000.00			211,000.00

## 2、公司的子公司情况:

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	组织机构代码
福州汇友房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	福州	房地产开发	25,000.00	100.00%	100.00%	76856036-3
福建阳光房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	福州	房地产开发	42,433.00	100.00%	100.00%	61144709-8
福州开发区华康实业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	福州	房地产开发	32,900.00	100.00%	100.00%	78453221-5
福州康嘉房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	福州	房地产开发	26,000.00	100.00%	100.00%	71737722-7
福建汇友源房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	房地产开发	21,000.00	子公司阳光房地产持有其100%股份	100.00%	79176962-4
上海天骄房地产有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	上海	房地产开发	2,000.00	母公司持有54%股份,子公司阳光地产持有46%股份	100.00%	13220984-2
阳光城集团陕西实业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人投资或控股)	咸阳	房地产开发	20,000.00	母公司持有20%股份,子公司阳光地产持有80%股份	100.00%	66799830-7
福建宏辉房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	福州 闽侯	房地产开发	79,600.00	子公司阳光房地产持有其100%股份	100.00%	78453945-X
福州滨江房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	福州	房地产开发	28,556.00	100.00%	100.00%	69900021-4
福州阳光新界房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	房地产开发	61,000.00	母公司持有49.18%股份,子公司汇友源房地产持有50.82%	100.00%	69664336-1
阳光城集团兰州实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	兰州	房地产开发	10,000.00	母公司持有80%股份,子公司阳光房地产持有20%股份	100.00%	55628658-5
阳光城集团广西有限公司	全资子公司	有限责任公司	南宁	房地产开发	10,000.00	母公司持有80%股份,子公司阳光房地产持有20%股份	100.00%	5641560-3

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	组织机构代码
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	兰州	房地产开发	10,000.00	子公司实业兰州持有90%股份	90.00%	56110638-2
阳光城集团海南实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	海南	房地产开发	5,000.00	母公司持有80%股份,子公司阳光房地产持有20%股份	100.00%	56241516-0
阳光城集团陕西物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	咸阳	物业管理	100.00	子公司陕西实业持有100%股份	100.00%	67514128-2
福州大恒房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州马尾	房地产开发	3,000.00	子公司阳光房地产持有55%股份	55.00%	56339801-6
阳光城科技发展(北京)有限公司	全资子公司	其他有限责任公司	北京	服务业	5,000.00	母公司持有80%股份,子公司阳光房地产持有20%股份	100.00%	56947671-6
阳光城集团山西有限公司	全资子公司	其他有限责任公司	太原	房地产开发	10,000.00	母公司持有80%股份,子公司阳光房地产持有20%股份	100.00%	56846939-7
阳光城(昌江)棋子湾置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	海南昌江	房地产开发	20,000.00	子公司海南实业持有70%股份	70.00%	56796568-X
阳光城集团福建有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州	房地产开发	320,000.00	母公司持有9.37%股份,子公司阳光房地产持有42.19%股份	51.56%	56928958-2
陕西隆丰置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	咸阳	房地产开发	1,000.00	子公司陕西实业持有其100%股份	100.00%	57350225-1
陕西金鑫泰置业有限公司	控股子公司	有限责任公司(法人投资或控股)	咸阳	房地产开发	2,000.00	子公司陕西实业持有其51%股份	51.00%	57784397-7
陕西富安泰置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	咸阳	房地产开发	1,000.00	子公司陕西实业持有其100%股份	100.00%	58076713-5
兰州鸿福房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	兰州	房地产开发	2,000.00	控股子公司梨花岛置业持有60%股份,控股子公司昭泰置业持有40%股份	90.00%	58116553-1
兰州昭泰置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	兰州	房地产开发	2,000.00	控股子公司梨花岛置业持有其100%股份	90.00%	57164586-5

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	组织机构代码
太原新南城房地产开发有限公司	全资子公司	其他有限责任公司	太原	房地产开发	5,000.00	母公司持有10%股份,子公司山西公司持有90%股份	100.00%	58851585-6
太原长风置业有限公司	全资子公司	其他有限责任公司	太原	房地产开发	25,000.00	子公司山西公司持有30%,子公司阳光房地产持有70%	100.00%	58121841-0
西安国中星城置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	西安	房地产开发	21,486.66	100.00%	100.00%	75783810-4
陕西上林苑投资开发有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(私营法人独资)	咸阳	房地产开发	20,000.00	子公司陕西实业持有其100%股份	100.00%	75882575-1
陕西耀泓置业有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(私营法人独资)	咸阳	房地产开发	1,000.00	子公司上林苑投资开发持有100%	100.00%	55216333-4
陕西沔德置业有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(私营法人独资)	咸阳	房地产开发	1,000.00	子公司上林苑投资开发持有100%	100.00%	55218017-7
陕西盛得辉置业有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(私营法人独资)	咸阳	房地产开发	1,000.00	子公司上林苑投资开发持有100%	100.00%	55216341-4
陕西迅腾房地产开发有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(私营法人独资)	咸阳	房地产开发	1,000.00	子公司上林苑投资开发持有100%	100.00%	55216317-4
陕西欣阳房地产开发有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(私营法人独资)	咸阳	房地产开发	1,000.00	子公司上林苑投资开发持有100%	100.00%	55219529-9
福建臻阳房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	福州	房地产开发	1,000.00	子公司阳光房地产持有100%股份	100.00%	05842079-6
阳光城集团龙岩投资开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	龙岩	房地产开发	10,000.00	母公司持有51%股份,子公司阳光地产持有49%股份	100.00%	59786104-8
龙岩花漾江山生态开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	龙岩	旅游产业	5,000.00	母公司持有51%股份,子公司阳光地产持有49%股份	100.00%	59786105-6
福州盛阳房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州 闽侯	房地产开发	3,921.00	子公司滨江房地产持有51.01%股份	51.01%	05032459-9
福州利博顺泰房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州 闽侯	房地产开发	2,000.00	子公司滨江房地产持有50%股份	50.00%	05434497-6
阳光城(厦门)置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	厦门	房地产开发	5,000.00	子公司阳光地产持有51.93%股份	51.93%	59498494-X
上海亚特隆房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司(国内合资)	上海	房地产开发	1,000.00	子公司阳光地产持有51%股份	51.00%	05936513-5

### 3、公司的合营和联营企业情况

详见本附注七 8（1）

### 4、公司的其他关联方情况

单位名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
福建阳光假日酒店管理有限公司	福建阳光集团有限公司系其主要股东	72789384-X
东方信隆融资担保有限公司	第二大股东，持有本公司21.17%股份；福建阳光集团有限公司的全资子公司	75938817-8
福建康田实业集团有限公司	第三大股东，持有本公司16.17%的股份	75135422-1

## （二）关联方交易

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

### 2、关联担保情况

#### （1）银行借款担保

担保方	被担保方	担保方式	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
福建阳光集团有限公司、林腾蛟、福建康田实业集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	质押保证	3,800.00	2012/07/24	2013/07/24
	阳光城集团股份有限公司		3,700.00	2012/08/06	2013/08/06
福建阳光集团有限公司；林腾蛟	阳光城集团股份有限公司	保证	3,200.00	2012/08/14	2013/04/14
林腾蛟	阳光城集团股份有限公司	保证	1,800.00	2012/08/14	2013/08/14
福建阳光集团有限公司	福州康嘉房地产开发有限公司	保证	18,000.00	2012/07/01	2015/06/30
福建阳光集团有限公司	福州滨江房地产开发有限公司	保证	20,000.00	2011/04/21	2014/04/05
福建阳光集团有限公司	福州滨江房地产开发有限公司	保证	20,000.00	2011/04/25	2014/04/05
福建阳光集团有限公司	福州滨江房地产开发有限公司	保证	5,000.00	2011/08/19	2014/04/05
福建阳光集团有限公司	福州滨江房地产开发有限公司	保证	5,000.00	2011/08/22	2014/04/05
福建阳光集团有限公司	福州滨江房地产开发有限公司	保证	5,000.00	2011/08/22	2014/04/05
福建阳光集团有限公司	福州汇友房地产开发有限公司	保证	15,000.00	2011/05/09	2014/04/19
福建阳光集团有限公司	福州汇友房地产开发有限公司	保证	7,000.00	2011/05/10	2014/04/19
合计			107,500.00		

## (2) 其他担保

福建阳光集团有限公司、公司董事长林腾蛟为公司开具信用证 16,920.12 万元的敞口部分 14,352.71 万元提供连带责任担保。

福建阳光集团有限公司、东方信隆融资担保有限公司为公司开具银行承兑汇票 8,300.00 万元的敞口部份 4,980.00 万元连带责任担保。

经公司第七届董事会第十一次会议及 2011 年度股东大会审议通过，中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）对公司子公司福建汇泰房地产开发有限公司（以下简称：“汇泰房地产”）设立“中信阳光\*汇泰股权投资集合信托计划”（以下简称：“信托计划”），优先级信托初始规模不超过人民币 50,000.00 万元，期限不超过 36 个月，中信信托以信托计划资金 50,000.00 万元对汇泰房地产进行增资。本次增资后，汇泰房地产的注册资本金增加至 100,000.00 万元，其中公司持有其 37.50%股权、名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）持有其 12.50%股权、中信信托持有其 50%。同时，公司以其对汇泰房地产享有的 37,500.00 万元应收债权、名城地产以其对汇泰房地产享有的 12,500.00 万元认购信托计划项下普通级受益权，认购后，中信信托享有对汇泰房地产的 50,000.00 万元应收债权，汇泰房地产应按照约定向中信信托偿还该笔债务，公司控股股东福建阳光集团有限公司为汇泰房地产向中信信托履行本信托计划项下相关义务提供连带责任担保（详见附注十（一）、4（2））。截至本报告出具日，上述信托计划已按约全部兑付，信托计划结束。

经公司第七届董事会第十二次会议及 2011 年第六次临时股东大会审议批准，平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）对公司控股子公司阳光城集团福建有限公司（以下简称“阳光城福建公司”）设立“平安财富·佳园 25 号集合信托计划”（以下简称“信托计划”），本信托计划期限为 24 个月，优先级信托资金规模不超过人民币 15.5 亿元，阳光房地产以其持有对阳光城福建公司人民币 210,000.00 万元的应收债权认购劣后信托受益权，认购结束后，平安信托（代表信托计划）成为阳光城福建公司的债权人，阳光房地产持有信托计划受益权。作为阳光城福建公司向平安信托履行本次信托计划项下相关义务的担保条件：公司及阳光房地产以其合并持有阳光城福建公司的股权（合计人民币 165,000.00 万元的出资）质押给平安信托，公司控股股东福建阳光集团有限公司为公司及阳光城福建公司向平安信托提供连带责任担保。

经公司 2012 年 4 月 24 日召开的第七届董事会第二十三次会议审议通过，公司与中原信

托有限公司（以下简称“中原信托”）签署《信托贷款合同》，由中原信托向公司提供信托贷款人民币 1.3 亿元，期限 12 个月。作为本次信托贷款的条件：公司全资子公司陕西隆丰置业有限公司（以下简称“隆丰置业”）将所持有的咸国用（2011）第 160 号土地使用权抵押给中原信托；公司控股股东福建阳光集团有限公司为本信托贷款向中原信托提供连带责任担保（详见公司 2012 年 4 月 25 日公告）。

经公司第七届董事会第十三次会议及 2011 年第七次临时股东大会审议通过，华融国际信托有限责任公司（以下简称“华融信托”）发行“国中星城项目集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”）。此信托计划资金规模不低于人民币 2 亿元，且不高于人民币 4 亿元，预计到期日为华融信托支付首笔转让价款之日（以下简称“交割日”）起 24 个月。作为公司向华融信托履行本次信托计划项下相关义务的条件：公司将所持有的国中置业 100% 的股权质押给华融信托；国中置业将所持有的西高科技国用 2006 第 37054 号、西高科技国用 2006 第 37055 号土地使用权抵押给华融信托；公司控股股东福建阳光集团有限公司向华融信托提供连带责任担保（信托计划内容详见公司 2011 年 6 月 14 日公告）。

经公司第七届董事会第十六次会议及 2011 年第九次临时股东大会审议通过，五矿国际信托有限责任公司（以下简称“五矿信托”）对公司控股子公司福建金融国际中心建设有限公司（以下简称“福建金融中心”）设立信托计划，资金规模不低于人民币 40,000.00 万元，不超过人民币 50,000.00 万元（实际 50,000.00 万元），初始预定期限为 24 个月（信托计划内容详见公司 2011 年 8 月 4 日公告）。五矿信托以部份信托计划资金向福建金融中心增资人民币 18,000.00 万元。增资完成后，福建金融中心注册资本将增加至人民币 36,000.00 万元，公司子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）持有其 25% 的股权，上海升龙投资集团有限公司（以下简称“上海升龙集团”）持有其 25% 的股权，五矿信托持有其 50% 的股权。该信托计划已于 2012 年 3 月实施并完成相关工商变更手续。另外，五矿信托以信托计划资金向福建金融中心提供期限为 24 个月的贷款 32,000.00 万元。作为福建金融国际中心向五矿信托履行本次信托计划项下相关义务的担保条件：福建金融中心以其拥有的国际金融中心项目地块（台江区滨江大道北侧，E1 地块东侧，北江滨商务区 B4 地块）抵押给五矿信托；阳光房地产、上海升龙集团以其持有的福建金融中心的全部股权向五矿信托提供质押担保；公司控股股东福建阳光集团有限公司及上海升龙集团提供连带担保责任。

经 2012 年 12 月 12 日召开的第七届董事局第三十六次会议及 2012 年第七次临时股东大会审议通过，中铁信托有限责任公司（以下简称“中铁信托”）向公司提供资金 3 亿元人民币，其中：向公司提供流动资金贷款人民币 1 亿元，期限不超过 24 个月，公司董事长林腾蛟先生提供连带责任担保；以人民币 2 亿元受让公司持有的对全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司（以下简称“陕西实业”）的债权共计人民币 2 亿元（2012 年 12 月到款 16,160.00

万元、2013年1月到款3,840.00万元），期限不超过26个月。作为陕西实业向中铁信托偿还人民币2亿元债务的担保条件：公司为其向中铁信托提供连带责任担保；公司控股子公司陕西金鑫泰置业有限公司以权属证号为咸国用（2012）第084号土地使用权向中铁信托提供连带责任担保。截至本报告期末，流动资金贷款1亿元正在办理相关手续（详见公司2012年12月13日公告）。

经公司第七届董事局第二十九次会议及2012年第三次临时股东大会审议通过，公司、福州开发区鑫秋夏商贸有限公司（以下简称“鑫秋夏商贸”）与歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐资产公司”）签订《合作框架协议》及项下具体实施协议（以下简称“本协议”）。歌斐资产作为普通合伙人设立有限合伙制基金（以下简称“歌斐基金”），资金规模不超过人民币9亿元（具体以实际募集金额为准），与公司共同投资公司全资子公司福州盛阳房地产开发有限公司（以下简称“盛阳房地产”）及控股子公司阳光城（厦门）置业有限公司（以下简称“厦门置业”）。根据本协议，盛阳房地产所属福州项目预计资金需求峰值不超过人民币50,000.00万元，公司向福州项目投资人民币16,000.00万元，其中包括已向盛阳房地产出资的2,000.00万元，并以剩余资金向其提供股东贷款（财务资助）；歌斐基金向盛阳房地产投资不超过人民币34,000.00万元，其中向盛阳房地产增资1,921.00万元，并以剩余资金向其提供财务资助。本次交易完成后，盛阳房地产注册资本由人民币2,000.00万元增加至3,921.00万元，公司持有其51.01%股权，歌斐基金持有其48.99%股权。厦门置业所属项目预计资金需求峰值不超过人民币112,000.00万元，公司向厦门置业投资人民币56,000.00万元，其中包括已向厦门置业出资的2,596.50万元，并以剩余资金向其提供财务资助；歌斐基金向厦门置业投资不超过人民币56,000.00万元，其中歌斐基金受让鑫秋夏商贸持有的厦门置业48.07%股权（即原出资额2,403.50万元）后，并以剩余资金向厦门置业提供财务资助。财务资助将根据项目开发及用款进度分阶段提供，资助的期限为：每笔财务资助提供之日起24个月；歌斐基金提供财务资助的资金占用费为10%；公司及子公司提供财务资助的资金占用费由公司自行指定，不低于银行同期贷款利率，且不高于歌斐基金提供财务资助的资金占用费；公司为盛阳房地产及厦门置业接受歌斐基金的财务资助提供不可撤销的连带保证责任，担保期限为项目公司债务履行之次日起两年；歌斐基金投资期限当任一项目销售率达到90%时或歌斐基金存续期限3年届满时；投资期届满后，如经公司书面同意，歌斐资产可选择发行新基金继续对项目公司的投资，也可通过转让标的股权进行退出。退出时，标的股权需经具有证券从业资质的第三方审计机构和评估机构审计和评估后，由歌斐基金按约向公司及其指定方转让（详见公司2012年7月31日公告）。本报告期内，盛阳房地产收到歌斐基金提供的财务资助320,790,000.00元，计提资金占用费8,242,334.25元；本期厦门置业收到歌斐基金提供的财务资助合计535,965,000.00元，计提资金占用费25,800,684.86元；公司控股股东福建阳光集团有限公司提供连带担保责任。

### 3、其他关联交易

经公司第七届董事局第三十二次会议及 2012 年第五次临时股东大会审议通过，公司及控股子公司接受公司股东东方信隆融资担保有限公司（以下简称“东方信隆”）提供的总额不超过 10 亿元人民币的财务资助，财务资助期间为自相关合同签订起不超过 36 个月，资金占用费参照东方信隆统借资金支付给金融机构（包括但不限于商业银行、政策性银行、信托公司、基金、保险机构等）的利率水平（利率水平最高不超过 12%）。东方信隆特别指定福建阳光集团有限公司（以下简称“阳光集团”）作为本次财务资助的实施方，向公司提供财务资助并收取资金占用费。截止 2012 年 12 月 31 日，公司应向阳光集团支付资金占用费 8,201,111.65 元，公司全资子公司西安国中星置业有限公司应向阳光集团支付资金占用费 2,521,931.54 元。

### 4、关联方应收应付款项（金额单位：万元）

项目	关联方	年末金额	年初金额
其他应收款	阳光城物业（福建）服务有限公司	249.56	545.65
其他应收款	福建汇泰房地产开发有限公司	-	1,831.54
其他应付款	福建金融国际中心建设有限公司	7,625.86	-
其他应付款	福建阳光集团有限公司	1,153.59	46,817.39
其他应付款	福建阳光假日酒店管理有限公司	13.24	13.24

### 九、或有事项

详见附注十（一）1、2、3、4。

除上述事项外，公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

### 十、承诺事项

（一）重大承诺事项

## 1、抵押资产情况

借款金额 (万元)	抵押期限		抵押类别	抵押物
	开始日期	结束日期		
7,000.00	2012/09/12	2013/09/12	存货	福州市鼓楼区温泉街道东水路78#阳光城三期1#、2#楼连体3层01、02、03商场
5,000.00	2012/05/23	2013/05/17	存货	阳光城集团的全资子公司陕西隆丰置业有限公司(以下简称“隆丰置业”)将所持有的167.98亩土地使用权(咸国用(2011)第160号)
8,000.00	2012/05/23	2013/05/17		
5,000.00	2012/03/28	2013/08/19	存货	南屿项目4#地土地使用权,即“南屿滨江城二期”项目国有土地使用权
5,000.00	2012/07/26	2013/08/19		
5,000.00	2012/08/02	2013/08/19		
3,000.00	2012/09/24	2013/08/19		
10,000.00	2012/10/15	2013/08/19		
1,000.00	2012/10/18	2013/08/19		
6,000.00	2012/11/15	2013/08/19		
5,000.00	2012/08/19	2013/08/19		
210,000.00	2011/06/30	2013/06/30		
20,000.00	2011/11/17	2013/11/14	存货	西安国中星城置业有限公司“林隐天下”项目一期在建工程
6,000.00	2010/08/27	2013/08/23	存货	仓山区建新大道北侧金洲南路东侧建新模建华地块
16,000.00	2010/09/16	2013/08/23	存货	
10,895.00	2011/12/08	2013/06/07	存货	咸国用(2011)第088号,位置:咸阳市沔都路,用途:住宅,使用权终止日:2079年9月,土地面积:78,149m <sup>2</sup> ,总地价:13,019.62万元;宗地名称:咸国用(2011)第086号,位置:咸阳市沔东路,用途:住宅,使用权终止日:2079年9月,土地面积:54,419m <sup>2</sup> ,总地价:9,066.20万元;宗地名称:咸国用(2011)第087号,位置:咸阳市沔榆路,用途:住宅,使用权终止日:2079年9月,土地面积:81,681m <sup>2</sup> ,总地价:13,608.05万元;宗地名称:咸国用(2011)第043号,位置:咸阳市上林路以东,用途:住宅、商业,使用权终止日:住宅2080年12月商业2050年12月,土地面积:157,437m <sup>2</sup> ,总地价:26,732.80万元;
2,330.00	2011/12/28	2013/06/07		
3,609.00	2012/01/20	2013/06/07		
9,530.00	2012/02/24	2013/06/07		
20,000.00	2011/05/10	2014/01/03	存货	南屿项目7#地,即“南屿滨江城”项目国有土地使用权
10,000.00	2011/05/10	2014/01/03	存货	
16,000.00	2011/01/25	2014/01/03	存货	
14,000.00	2011/01/06	2014/01/03	存货	
15,000.00	2011/05/09	2014/04/19	存货	"理想城四期"项目在建工程(扣除已售和公建部分)及相应土地使用权(扣除已售和公建部分),抵押物总建筑面积为7964.28平方米,土地使用权总面积25772.89平方米,国有土地使用证号为侯国用(2011)第212091号;
7,000.00	2011/05/10	2014/04/19		
20,000.00	2011/04/21	2014/04/05	存货	福州滨江房地产“闽侯城南新区”项目土地使用权66068万元
20,000.00	2011/04/25	2014/04/05		
5,000.00	2011/08/19	2014/04/05		
5,000.00	2011/08/22	2014/04/05		
5,000.00	2011/08/22	2014/04/05		
10,000.00	2011/09/14	2014/04/05		
18,000.00	2012/07/01	2015/06/30	存货	阳光理想城三期项目在建工程(扣除已售和公建部份)及相应土地使用权(扣除已售和公建部份),抵押物总建筑面积为4538.74平方米,土地使用权总面积为25197.69平方米,国有土地使用证号为侯国用(2006)第181784号
10,000.00	2012/12/19	2014/12/19	存货	国中土地使用权1,西高科技国用2006第37054号,44,010.70m <sup>2</sup> ;土地使用权2,西高科技国用2006第37055号,63,392.6m <sup>2</sup> ;
10,000.00	2012/12/19	2014/12/19		
10,000.00	2012/12/20	2014/12/19		
10,000.00	2012/12/19	2014/12/19		
6,000.00	2012/06/21	2015/03/31	存货	咸国用(2007)第069号土地、上林赋苑项目在建工程、咸国用(2007)第067号、咸国用(2007)第068号-抵押金额-叁亿
5,000.00	2012/06/21	2015/03/31		
4,000.00	2012/06/29	2015/03/31		
2,000.00	2012/08/31	2015/03/31		

## 2、质押情况

本年公司以定期存单 21,394,494.47 元质押取得借款 20,270,737.50 元，质押期限：2012 年 5 月 29 日至 2013 年 5 月 29 日止。

## 3、其他担保情况

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
福建名筑实业集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	保证	1,800.00	2012/08/14	2013/08/14
阳光城集团股份有限公司	西安国中星城置业有限公司	保证	20,000.00	2011/11/17	2013/11/16
合 计			21,800.00		

## 4、对外提供担保情况

- (1) 经公司董事会和股东大会审议批准，公司与福州联合实业有限公司续签互保协议，为双方开展银行授信及申办融资业务互相提供担保，互保额度为 10,000.00 万元，互保期限二年，自互保额度内的担保行为实际发生或执行之日起计算。(在担保的具体实施方面，采取在互保额度内一笔一签的方式（详见公司 2011 年 10 月 27 日公告）。截至报告年末，公司对外担保情况如下表所示：

担保对象	担保金额 (万元)	担保期限		担保事项	担保物
福州联合实业有限公司	1,800.00	2012/08/30	2013/08/30	短期借款	阳光假日公寓1#、2#楼连接体2层01、02、03商场、4层01、02、03商场
福州联合实业有限公司	3,800.00	2012/10/12	2013/10/12	短期借款	
福州联合实业有限公司	4,400.00	2012/10/10	2013/10/10	短期借款	

- (2) 经公司第七届董事会第十一次会议及 2011 年度股东大会审议通过，中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）对公司子公司福建汇泰房地产开发有限公司（以下简称：“汇泰房地产”）设立“中信阳光\*汇泰股权投资集合信托计划”（以下简称：“信托计划”），优先级信托资金规模不超过人民币 50,000.00 万元，中信信托以信托计划资金 50,000.00 万元对汇泰房地产进行增资。本次增资后，汇泰房地产的注册资本金增加至 100,000.00 万元，其中公司持有其 37.50% 股权、名城地产（福建）有限公司（以下简称“名城地产”）持有其 12.50% 股权、中信信托持有其 50%。同时，公司以其对汇泰房地产享有的 37,500.00 万元应收债权、名城地产以其对汇泰房地产享有的 12,500.00 万元应收债权认购信托计划项下普通级受益权，中信信托享有对汇泰房地产的 50,000.00 万元应收债权。汇泰房地产按照

- 约定向中信信托偿还该笔债务。作为汇泰房地产履行该信托计划项下相关义务的向中信信托偿还债务的担保条件是：公司及名城地产以其持有的汇泰房地产的股权质押给中信信托、汇泰房地产以其拥有的位于福州市台江区鳌峰路北侧 2010-38 号宗地抵押给中信信托、公司控股股东福建阳光集团有限公司并提供连带责任担保（详见公司 2011 年 5 月 13 日公告）。截至 2013 年 1 月 31 日，上述信托计划已经全部兑付完毕，该信托计划结束。
- (3) 经公司第七届董事会第十二次会议及 2011 年第六次临时股东大会审议通过，平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）对公司控股子公司阳光城集团福建有限公司（以下简称“阳光城福建公司”）设立“平安财富·佳园 25 号集合信托计划”（以下简称“信托计划”），本信托计划期限为 24 个月，优先级信托资金规模不超过人民币 15.5 亿，21 亿元劣后级由阳光房地产以其对阳光城福建公司的 21 亿元应收债权以债权转让方式一次性认购。平安信托以信托计划资金受让阳光城福建公司的股东福建骏森投资有限公司（以下简称“福建骏森”）100% 股权，福建骏森向阳光城福建公司增资人民币 153,000.00 万元。增资完成后，阳光城福建公司注册资本 320,000.00 万元，其中公司持有阳光城福建公司 9.37% 股权、公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司持有阳光城福建公司 42.19% 股权、福建骏森持有阳光城福建公司 48.44% 股权。阳光房地产以其持有对阳光城福建公司人民币 210,000.00 万元的应收债权认购劣后信托受益权，平安信托成为阳光城福建公司的债权人。认购结束后，平安信托（代表信托计划）成为阳光城福建公司的债权人，阳光房地产持有信托计划受益权。作为阳光城福建向平安信托履行本次信托计划项下相关义务的担保条件：公司及阳光房地产以其合并持有阳光城福建的股权（合计人民币 165,000.00 万元的出资）质押给平安信托、公司控股股东福建阳光集团有限公司为公司及阳光城福建向平安信托提供连带责任担保（详见 2011 年 5 月 25 日公告）。
- (4) 经公司第七届董事会第十三次会议决议及 2011 年第七次临时股东大会审议通过，华融国际信托有限责任公司（以下简称“华融信托”）发行“国中星城项目集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”）。此信托计划资金规模不低于人民币 2 亿元，且不高于人民币 4 亿元，预计到期日为华融信托支付首笔转让价款之日

- (以下简称“交割日”)起 24 个月。作为公司向华融信托履行本次信托计划项下相关义务的条件：公司将所持有的国中置业 100%的股权质押给华融信托；国中置业将所持有的西高科技国用 2006 第 37054 号、西高科技国用 2006 第 37055 号土地使用权抵押给华融信托；公司控股股东福建阳光集团有限公司向华融信托提供连带责任担保（信托计划内容详见公司 2011 年 6 月 14 日公告）。
- (5) 经公司第七届董事会第十六次会议及 2011 年第九次临时股东大会审议通过，五矿国际信托有限责任公司（以下简称“五矿信托”）对公司控股子公司福建金融国际中心建设有限公司（以下简称“福建金融中心”）设立信托计划，资金规模不低于人民币 40,000.00 万元，不超过人民币 50,000.00 万元，初始预定期限为 24 个月（信托计划内容详见公司 2011 年 8 月 4 日公告）。该信托计划实际到账金额为 50,000.00 万元，五矿信托以部份信托资金向福建金融中心增资人民币 18,000.00 万元。增资完成后，福建金融中心注册资本增加至人民币 36,000.00 万元，公司子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）持有其 25%的股权，上海升龙投资集团有限公司（以下简称“上海升龙集团”）持有其 25%的股权，五矿信托持有其 50%的股权。该信托计划已于 2012 年 3 月实施。另外，五矿信托以信托计划资金向福建金融中心提供期限为 24 个月的贷款 32,000.00 万元。作为福建金融国际中心向五矿信托履行本次信托计划项下相关义务的担保条件：福建金融中心以其拥有的国际金融中心项目地块（台江区滨江大道北侧，E1 地块东侧，北江滨商务区 B4 地块）抵押给五矿信托；阳光房地产、上海升龙集团以其持有的福建金融中心的全部股权向五矿信托提供质押担保；公司控股股东福建阳光集团有限公司及上海升龙集团提供连带担保责任。
- (6) 经公司第七届董事局第三十六次会议决议及 2012 年第七次临时股东大会审议通过，中铁信托有限责任公司（以下简称“中铁信托”）向公司提供资金 3 亿元人民币，其中：向公司提供流动资金贷款人民币 1 亿元，期限不超过 24 个月，公司董事长林腾蛟先生提供连带责任担保；以人民币 2 亿元受让公司持股 100%的子公司阳光城集团陕西实业有限公司（以下简称“陕西实业”）的债权共计人民币 2 亿元（2012 年 12 月到款 16,100.00 万元、2013 年 1 月到款 3,840.00 万元），期限不超过 26 个月。作为陕西实业向中铁信托偿还人民币 2 亿元债务的担保条件：公司为其向中铁信托提供连带责任担保；公司控股子公司陕西金鑫泰置业有限公司以

权属证号为咸国用（2012）第 084 号土地使用权向中铁信托提供连带责任担保。截止本报告期末，流动资金贷款 1 亿元正在办理相关手续（详见公司 2012 年 12 月 13 日公告）。

- (7) 银行按揭贷款担保事项：公司下属子公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截止 2012 年 12 月 31 日，公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的总额为 217,883.00 万元。
- (8) 经公司第七届董事会第十九次会议及 2011 年第十次临时股东大会审议通过，安徽国元信托有限责任公司（以下简称“国元信托”）向公司下属全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司（以下简称“陕西实业”）提供信托贷款，规模不超过人民币 2.8 亿元（实际到款 26,664.00 万元），期限不超过 18 个月。作为本次信托贷款的条件：陕西实业将所持有的咸国用（2011）第 086 号、咸国用（2011）第 087 号、咸国用（2011）第 088 号、咸国用（2011）第 043 号土地使用权抵押给国元信托；公司为陕西实业向国元信托提供连带责任担保。本报告期已归还贷款 300.00 万元（本次信托贷款资料详见公司 2011 年 11 月 22 日公告）。

## 十一、 资产负债表日后事项

- (1) 根据公司 2013 年 3 月 28 日召开的第七届董事会第三十九次会议的决议，同意以 2012 年 12 月 31 日的总股本 536,005,545 股为基数，向全体股东以资本公积每 10 股转增 3 股，以母公司未分配利润每 10 股送红股 6 股并派发现金股利 1.50 元（含税），本次资本公积转增股本、送股实施完成后，公司总股本将增至 1,018,410,535 股，留存未分配利润转入以后年度分配。
- (2) 公司全资子公司陕西上林苑投资开发有限公司的全资子公司陕西耀泓置业有限公司（以下简称“耀泓置业”）新增项目 1 个，项目位于沣太七路以北、沣太六

路以南、津都二路以西、津渝路以东，占地面积 30,920.80 m<sup>2</sup>，成交价 3,795.00 万元；公司的控股子公司陕西金鑫泰置业有限公司（以下简称“金鑫泰”）新增项目 1 个，项目位于津二路以东、太滨路以西、津汰九路以北津汰八路以南，占地面积 8,599.60 m<sup>2</sup>，成交价 1,060.00 万元。截止目前已签订相关的《国有建设用地使用权出让合同》（详见公司 2013 年 1 月 8 日公告）。

- (3) 截至 2013 年 1 月 15 日止，“中信阳光·汇泰股权投资集合信托计划”结束。公司按约向中信信托支付标的股权（中信信托持有的汇泰房地产 37.5%股权）的回购价款 40,486.14 万元，扣除劣后级投资收益 2,758.00 万元，公司本次回购标的股权实际净支出为 37,728.14 万元，回购标的股权的相关工商变更手续已办理。公司持有汇泰房地产 75%股权，名城地产将持有汇泰房地产 25%股权，汇泰房地产将纳入公司合并会计报表范围（详见公司 2013 年 1 月 15 日公告）。
- (4) 2013 年 1 月公司下属子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）与福州欣美达投资发展有限公司（以下简称“欣美达投资公司”）分别出资在上海合作设立上海泓顺德房地产开发有限公司（以下简称“泓顺德房地产”）。泓顺德房地产实业注册资本为人民币 1,000.00 万元，其中：阳光房地产出资人民币 510.00 万元，持有泓顺德房地产 51%股权；欣美达投资公司出资人民币 490.00 万元，持有泓顺德房地产 49%股权。
- (5) 2013 年 1 月，公司下属子公司阳光城集团陕西物业管理有限公司根据股东会决议和修改后的章程，将公司下属全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司持有的 70%股权以人民币 70.00 万元转让给叶兰。同时，法定代表人变更为叶兰，变更完成后，公司合并持有阳光城集团陕西物业管理有限公司 30%股权。
- (6) 经第七届董事局第三十六次会议及 2012 年第七次临时股东大会审议通过，公司

全资子公司阳光城陕西实业有限公司（以下简称“陕西实业”）接受兴业银行股份有限公司咸阳支行（以下简称“咸阳兴业银行”）作为提供委托贷款银行总额不超过人民币 4.1 亿元的委托贷款，期限不超过 24 个月（2013 年 1 月 23 日至 2015 年 1 月 21 日止），委托贷款年利率不超过 10%。作为本次委托贷款的担保条件：公司为陕西实业向咸阳兴业银行提供连带责任担保；公司以其合并持有的陕西实业 100% 的股权质押给咸阳兴业银行；陕西实业将所持有的咸国用（2011）第 086-088 号、咸国用（2011）第 043 号、咸国用（2012）第 015 号土地使用权抵押给咸阳兴业银行；陕西实业子公司陕西耀泓置业有限公司将所持有的土地编号：咸国用（2012）第 057-058 号土地使用权押给咸阳兴业银行（详见公司 2012 年 12 月 13 日公告）。

- (7) 经公司第七届董事局第三十七次会议及 2013 年第一次临时股东大会审议通过，公司及下属全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）与芜湖歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐资产”）签订《合作投资协议》（以下简称“本协议”）。歌斐资产作为普通合伙人设立有限合伙制基金（以下简称“歌斐基金”），资金规模不超过人民币 24 亿元（具体以实际募集金额为准，其中对涉及项目公司进行股权投资及提供股东贷款的金额不超过人民币 15 亿元，对涉及项目配套提供的流动性资金支持不超过人民币 9 亿元），与公司共同投资公司全资子公司福建臻阳房地产开发有限公司（以下简称“臻阳房地产”）、控股子公司上海亚特隆房地产开发有限公司（以下简称“亚特隆”）及上海泓顺德房地产开发有限公司（以下简称“泓顺德”），上述三家公司合称为“项目公司”，以上事项简称“本次交易”）。

根据上述协议和交易安排，臻阳房地产预计资金需求峰值不超过人民币 203,500.00 万元。公司拟向臻阳房地产投资人民币 93,500.00 万元，其中含阳光房地产已向臻阳房地产的出资 1,000.00 万元，并以剩余资金向其提供股东贷款（财务资助，下同）；歌斐基金向臻阳房地产投资不超过人民币 110,000.00 万元，其中向臻阳房地产增资 960.78 万元，并以剩余资金向其提供股东贷款。本次交易完成后，

臻阳房地产注册资本由人民币 1,000.00 万元增加至 1,960.78 万元，公司合并持有其 51% 股权，歌斐基金持有其 49% 股权（以下合称“标的股权”）。

根据上述协议和交易安排，亚特隆预计资金需求峰值不超过人民币 40,200.00 万元。公司向该项目投资人民币 20,200.00 万元，其中含已向亚特隆的出资 510.00 万元，并以剩余资金向其提供财务资助；歌斐基金向上海罗店项目投资不超过人民币 20,000.00 万元，其中通过以 490.00 万元受让乐鹏商贸 100% 股权的方式间接持有亚特隆 49% 股权，并以剩余资金向亚特隆提供财务资助。本次交易完成后，亚特隆注册资本保持不变，公司合并持有其 51% 股权，歌斐基金通过乐鹏商贸持有其 49% 股权（以下合称“标的股权”）。

根据上述协议和交易安排，泓顺德预计资金需求峰值不超过人民币 40,900.00 万元。公司拟向项目投资人民币 20,900.00 万元，其中含已向泓顺德的出资 510.00 万元，并以剩余资金向其提供财务资助；歌斐基金向上海嘉定项目投资不超过人民币 20,000.00 万元，其中通过以 1,000.00 万元受让欣美达 100% 股权的方式间接持有泓顺德 49% 股权，并以剩余资金向欣美达提供财务资助。本次交易完成后，泓顺德注册资本保持不变，公司合并持有其 51% 股权，歌斐基金通过乐鹏商贸持有其 49% 股权（以下合称“标的股权”）。

歌斐基金另外为以上 3 个项目公司配套提供 9 亿的流动性资金支持，提供方式以及年利率在合作投资协议约定的利率基础上由相关各方协商确定。

根据本协议：（1）若歌斐基金对福州奥体项目投资未达到人民币 109,000.00 万元，对上海罗店项目投资未达到人民币 19,500.00 万元，对上海嘉定项目投资未达到人民币 19,500.00 万元，其持股比例相应调减；（2）亚特隆股东对亚特隆前期提供的不超过 13,683.25 万元的项目代垫款及泓顺德股东对泓顺德前期提供的不超过 7,483.77 万元的项目代垫款，必须于歌斐基金正式通过工商变更间接持有项目公司相应股权前，由项目公司清偿完毕，资金成本为 14% 年，从上述资金实际投入至项目之日起开始计息。项目公司可以利用歌斐基金提供的股东贷款来偿还上述款项。（3）公司及歌斐基金将按投资协议的约定对项目公司进行财务资助，同时，公司将为项目公司在本投资协议项下向歌斐基金履行债务偿还义务（包括财务资

助、9 亿元的流动资金支持等)提供不可撤销的连带责任担保;同时,持有上述项目公司 49%股权的股东也为项目公司接受公司的财务资助提供连带责任担保(详见公司 2013 年 3 月 5 日公告)。

- (8) 经公司第七届董事局第三十八次会议审议通过,公司下属控股子公司阳光城集团福建有限公司(以下简称“福建公司”)与厦门国际信托有限公司(以下简称“厦门国际”)签订《借款合同》。由厦门国际向福建公司提供信托借款人民币 6 亿元,期限 24 个月,年利率为 6.3%(详见公司 2013 年 3 月 13 日公告)。
- (9) 公司下属控股子公司太原新南城房地产开发有限公司合计以 70,630.00 万元竞得晋源区 CG-1305 地块、CG-1307 地块、CG-1306 地块、CG-1308 地块、CG-1309 地块的国有建设用地使用权,上述宗地均位于太原市东至南瓦窑村,南至武家寨村,西至五府营村,北至鹅归店村,面积共为 412,688.97 平方米,合 619 亩(详见公司 2013 年 3 月 14 日公告)。
- (10) 公司下属全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司以 14,876.00 万元竞得浦东新区外高桥新市镇 E06-03 地块的国有建设用地使用权,上述宗地位于上海市东至张杨北路西侧防护绿地,南至纬六路,西至 E06-01 地块,北至纬四路,面积为 15,270.50 平方米,合 22.91 亩(详见公司 2013 年 3 月 21 日公告)。
- (11) 2013 年 3 月 20 日,公司全资子公司福州康嘉房地产开发有限公司新增项目 1 个(2012-16-01 号地块),项目位于石狮市区福辉路东侧、宝岛路北侧塘边段,土地面积 37,631 平方米,成交价 33100.00 万元(详见公司 2013 年 3 月 22 日公告)。
- (12) 经公司第七届董事会第十六次会议及 2011 年第九次临时股东大会审议通过,五

矿国际信托有限责任公司（以下简称“五矿信托”）对公司控股子公司福建金融国际中心建设有限公司（以下简称“福建金融中心”）设立信托计划（信托计划具体详见本附注十、（一）、4、（5））。该信托计划于2013年3月结束，公司拟于2013年3月31日前完成兑付，并安排相关股权变成手续。

## 十二、 其他事项说明

- （1）公司子公司太原长风置业有限公司（以下简称“长风置业”）新增项目1个，项目东至太原市中心商务区管理中心、南至太原市中心商务区管理中心，西至太原市出入境检验检疫局、北至太原市中心商务区管理中心，面积29,332.47 m<sup>2</sup>，成交价16,340.00万元（详见公司2012年3月14日公告）。
- （2）2012年6月5日，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司与福州开发区鑫秋夏商贸有限公司以10.04亿元联合竞得厦门市编号2012XP02号地块，上述宗地位于翔安新城首期开发区翔安大道与肖厝南路交叉口东北侧，面积为113,036.07平方米，合169.55亩，并成立项目公司阳光城（厦门）置业有限公司（详见公司2012年6月6日公告）。
- （3）2012年7月9日，根据2012年5月11日召开的2011年股东大会审议通过的2011年度权益分派方案，以公司2011年12月31日的总股本536,005,545股为基数，向全体股东进行现金分红每10股派现金红利0.25元（含税），共计分派现金股利13,400,138.63元（详见公司2012年4月20日、2012年7月3日公告）。
- （4）公司控股子公司阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司在皋兰县国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以人民币6,171.248万元的总价竞得宗地编号为G1254、G1255、G1256号、G12567号、G1258号地块的国有建设用地使用权，上述宗地面积为257,134.90平方米，合385.70亩（详见公司2012年7月19日公告）。
- （5）公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司（以下简称“滨江房地产”）在闽侯县国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以人民币31,800.00万元竞得编号为宗地2012挂13号地块的国有建设用地使用权，上述宗地位于闽侯县城新区，面积为73,413.33平方米，合110.12亩。滨江房地产根据闽侯县国土资源局成交确认书的有关约定，成立项目公司福州盛阳房地产开发有限公司，并与

闽侯县国土资源局签订该地块的《国有建设用地使用权出让合同》(详见公司 2012 年 7 月 24 日公告)。

- (6) 经 2012 年 7 月 24 日第七届董事局第二十九次会议审议通过, 公司、福州开发区鑫秋夏商贸有限公司(以下简称“鑫秋夏商贸”)与歌斐资产管理有限公司(以下简称“歌斐资产”)签订《合作框架协议》、《投资合作协议》(以下简称“本协议”)。歌斐资产将作为普通合伙人设立有限合伙制基金(以下简称“歌斐基金”), 资金规模不超过人民币 9 亿元(具体以实际募集金额为准), 与公司共同投资公司全资子公司福州盛阳房地产开发有限公司(以下简称“盛阳房地产”)及控股子公司阳光城(厦门)置业有限公司(以下简称“厦门置业”)。盛阳房地产预计资金需求不超过人民币 50,000.00 万元, 公司向盛阳房地产投资人民币 16,000.00 万元, 其中包括已向盛阳房地产出资的 2,000.00 万元, 并以剩余资金向其提供股东贷款(财务资助); 歌斐基金拟向盛阳房地产投资不超过人民币 34,000.00 万元, 其中向盛阳房地产增资 1,921.00 万元, 并以剩余资金向其提供财务资助。本次交易完成后, 盛阳房地产注册资本由人民币 2,000.00 万元增加至 3,921.00 万元, 公司持有其 51.01% 股权, 歌斐基金持有其 48.99% 股权。厦门置业预计资金需求不超过人民币 112,000.00 万元, 公司向厦门置业投资人民币 56,000.00 万元, 其中包括已向厦门置业出资的 2,596.50 万元, 并以剩余资金向其提供财务资助; 歌斐基金拟向厦门置业投资不超过人民币 56,000.00 万元, 其中歌斐基金受让鑫秋夏商贸持有的厦门置业 48.07% 股权(即原出资额 2,403.50 万元)后, 并以剩余资金向厦门置业提供财务资助。本次交易完成后, 公司持有厦门置业 51.93% 股权, 歌斐基金持有其 48.07% 股权, 财务资助将根据项目开发及用款进度分阶段提供; 财务资助的期限为: 每笔财务资助提供之日起 24 个月; 歌斐基金提供财务资助的资金占用费为 10% 年; 公司及子公司提供财务资助的资金占用费由公司自行指定, 不低于银行同期贷款利率, 且不高于歌斐基金提供财务资助的资金占用费。

公司为盛阳房地产及厦门置业接受歌斐基金的财务资助提供不可撤销的连带保证责任, 担保期限为项目公司债务履行之次日起两年; 歌斐基金投资期限为任一项目销售率达到 90% 时或歌斐基金存续期限 3 年届满时; 投资期届满后, 如经公司书面同意, 歌斐资产可选择发行新基金继续对项目公司的投资, 也可通过转让标的股权进行退出。退出时, 标的股权需经具有证券从业资质的第三方审计机构和评估机构审计和评估后, 由歌斐基金按约向公司及其指定方转让(详见公司 2012 年 7 月 31 日公告)。

- (7) 2012 年 10 月 18 日, 公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)在福州市国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中, 以

- 人民币 159,000.00 万元竞得编号为宗地 2012-05 号地块的国有建设用地使用权。上述宗地位于仓山区建新大道南侧，盘屿路东侧，海峡奥体中心运动员村；面积为 173,201 平方米，合 259.80 亩；公司已与福州市国土资源局签订该地块的《国有建设用地使用权出让合同》（详见公司 2012 年 10 月 19 日公告）。阳光房地产与福州市国土资源局、公司下属子公司福建臻阳房地产开发有限公司签订《福州市国有建设用地使用权出让合同补充合同》，将宗地 2012-05 号地块的国有建设用地使用权更名为福建臻阳房地产开发有限公司。
- (8) 2012 年 9 月，公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司（以下简称“滨江房地产”）在闽侯县国土资源局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，以人民币 23,300.00 万元竞得编号为宗地 2012-21 号地块的国有建设用地使用权，上述宗地位于闽侯县城新区，面积为 54,827.85 平方米，已与闽侯县国土资源局签订该地块的《国有建设用地使用权出让合同》（详见公司 2012 年 9 月 4 日公告）。为了发挥土地整体开发效应，根据 2012 年 11 月 2 日召开的第七届董事局第三十三次会议，公司同意滨江房地产将已竞得的闽侯 2012-21 号宗地与地块位置相邻的融信（福建）投资集团有限公司竞得的闽侯 2012-20 号宗地（宗地面积 69,999.43 平方米）变更至福州利博顺泰房地产开发有限公司（以下简称“利博顺泰房地产”）名下，由利博顺泰房地产具体承担和实施上述两宗地的开发建设（详见公司 2012 年 11 月 3 日公告）
- (9) 2012 年 7 月 23 日，公司第七届董事会第二十八次审议通过《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》。2012 年 9 月 10 日，公司 2012 年度第四次临时股东大会审议通过《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》。2012 年 9 月 26 日，公司第七届董事会第三十一次会议审议通过《关于公司 2012 年 A 股股票期权激励计划人员调整的议案》、《关于公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》，公司对激励对象授予总计 4875 万股的股票期权。目前上述期权已完成授予的相关手续。根据公司《股票期权激励计划》的规定，激励对象因辞职而离职的，自离职之日起其所有未行权的股票期权即作废。有鉴于此，公司依据规定取消辞职员工的激励对象资格及两人相应获授的 140 万份股票期权。调整后的股票期权激励计划的激励对象人数为 90 名，股票期权总数量为 4735 万份。
- (10) 2012 年 11 月 15 日，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）与福州市马尾区乐鹏商贸有限公司在上海市规划和国土资源管理局举办的国有建设用地使用权挂牌出让活动中，联合以 27,925.00 万元竞得编号罗店新镇 E4-1 地块的国有建设用地使用权，上述宗地位于罗店新镇，东至抚远路，南至无，西至罗迎路，北至美兰湖大道，面积为 34,557.7 平方米，合 51.84 亩。目前已

与上海市保山区规划和土地管理局签订该地块的《国有建设用地使用权出让合同》，并成立项目公司上海亚特隆房地产开发有限公司（详见公司 2012 年 11 月 16 日公告）。

(11) 2012 年 12 月 6 日，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）与福州欣美达投资发展有限公司联合以 30,546.00 万元竞得上海市嘉定区嘉定新城 C11-2 地块，上述宗地东至赵径，南至白银路，西至德富路，北至高台路，面积为 22,828.8 平方米，合计 34.24 亩。阳光房地产占有该项目 51% 的权益，目前已与上海市嘉定区规划和土地管理局签订该地块的《国有建设用地使用权出让合同》，并成立项目公司上海泓顺德房地产开发有限公司（详见公司 2012 年 12 月 7 日公告）。

(12) 本年度发生的企业合并详见附注六（三）1。

(13) 大股东股份质押情况：

大股东名称	质押股份数	占股份总数的比例	质押用途
福建阳光集团有限公司	128,104,349	23.90%	为其向银行等金融机构进行融资提供质押担保
福建康田实业集团有限公司	86,691,773	16.17%	为其向银行等金融机构进行融资提供质押担保
东方信隆融资担保有限公司	112,869,891	21.06%	为其向银行等金融机构进行融资提供质押担保

### 十三、 母公司财务报表主要项目注释（2012 年 12 月 31 日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为年末数）

#### 1. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2、按组合计提坏账准备的应收账款	23,182,115.22	100.00%	3,392,067.03	14.63%	155,003,890.44	100.00%	1,708,152.33	1.10%
组合1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	23,182,115.22	100.00%	3,392,067.03	14.63%	155,003,890.44	100.00%	1,708,152.33	1.10%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	23,182,115.22	100.00%	3,392,067.03		155,003,890.44	100.00%	1,708,152.33	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1年以内	8,933,448.84	38.54%	44,667.24	0.50%	141,585,448.62	91.34%	707,927.24	0.50%
1-2年	1,034,507.77	4.46%	51,725.39	5.00%	11,232,825.65	7.25%	561,641.28	5.00%
2-3年	11,038,016.38	47.61%	2,207,603.28	20.00%	2,180,747.59	1.41%	436,149.52	20.00%
3年以上	2,176,142.23	9.39%	1,088,071.12	50.00%	4,868.58	0.00%	2,434.29	50.00%
合计	<b>23,182,115.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,392,067.03</b>		<b>155,003,890.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,708,152.33</b>	

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

(3) 年末无关联方应收账款；

(4) 年末应收账款中欠款金额前五名：

债务人排名	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	客户	6,962,250.00	2-3年	30.03%
第二名	客户	3,686,482.39	1年以内	15.90%
第三名	客户	2,507,637.18	1-3年	10.82%
第四名	客户	2,457,991.22	1-2、2-3、3年以上	10.60%
第五名	客户	1,657,498.55	1年以内	7.15%
合计		<b>17,271,859.34</b>		<b>74.50%</b>

(5) 年末无不符合终止确认条件的应收账款的转移；

(6) 年末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

## 2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,886,033,745.97	99.76%			647,523,988.35	96.64%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	4,547,690.58	0.24%	67,370.51	1.48%	22,522,596.60	3.36%	143,790.76	0.64%
组合1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	4,547,690.58	0.24%	67,370.51	1.48%	22,522,596.60	3.36%	143,790.76	0.64%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	1,890,581,436.55	100.00%	67,370.51		670,046,584.95	100.00%	143,790.76	

组合中，单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
同一合并范围内款项	1,870,217,668.48			同一合并范围内不计提坏账准备
出口退税额	15,816,077.49			符合国家相关规定的出口退税款，不会产生坏账
合计	1,886,033,745.97			

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1年以内	4,221,923.30	92.83%	21,109.62	0.50%	22,446,035.44	99.66%	112,230.18	0.50%
1-2年	249,206.12	5.48%	12,460.31	5.00%	14,933.34	0.07%	746.67	5.00%
2-3年	14,933.34	0.33%	2,986.67	20.00%				20.00%
3年以上	61,627.82	1.36%	30,813.91	50.00%	61,627.82	0.27%	30,813.91	50.00%
合计	4,547,690.58	100.00%	67,370.51		22,522,596.60	100.00%	143,790.76	

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

(3) 年末其他应收款中应收关联方款项：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
阳光城集团兰州实业有限公司	43,230,000.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	51,026,040.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团山西有限公司	111,318,012.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团海南实业有限公司	82,802,880.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团广西有限公司	20,524,650.60			同一合并范围内不计提坏账准备
福建阳光房地产开发有限公司	1,015,405,663.65			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团福建有限公司	171,093,224.04			同一合并范围内不计提坏账准备
陕西隆丰置业有限公司	136,264,738.00			同一合并范围内不计提坏账准备
陕西金鑫泰置业有限公司	120,000,000.00			同一合并范围内不计提坏账准备
太原新南城房地产开发有限公司	10,587,200.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团龙岩投资开发有限公司	91,857,150.69			同一合并范围内不计提坏账准备
龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司	15,892,380.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城科技发展(北京)有限公司	215,729.50			同一合并范围内不计提坏账准备
<b>合计</b>	<b>1,870,217,668.48</b>			

## (4) 年末其他应收款中欠款金额前五名:

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例
福建阳光房地产开发有限公司	并表范围内	往来款	1,015,405,663.65	1年以内	53.71%
阳光城集团福建有限公司	并表范围内	往来款	171,093,224.04	1年以内	9.05%
陕西隆丰置业有限公司	并表范围内	往来款	136,264,738.00	1年以内	7.21%
陕西金鑫泰置业有限公司	并表范围内	往来款	120,000,000.00	1年以内、 1-2年	6.35%
阳光城集团山西有限公司	并表范围内	往来款	111,318,012.00	1年以内、 2-3年、3 年以上	5.89%
合计			<b>1,554,081,637.69</b>		82.21%

(5) 年末无不符终止确认条件的其他应收款的转移。

(6) 年末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

## 3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
福建阳光房地产开发有限公司	成本法	532,594,105.25	529,628,682.27	2,965,422.98	532,594,105.25	100.00%	100.00%				310,000,000.00
上海天骄房地产有限责任公司	成本法	106,990,994.08	106,815,198.19	175,795.89	106,990,994.08	54.00%	54.00%				
福州特发实业有限公司	成本法	-	20,000,000.00	-20,000,000.00	-	100.00%	100.00%				
福州康嘉房地产开发有限公司	成本法	281,347,785.91	281,347,785.91	-	281,347,785.91	100.00%	100.00%				
福州汇友房地产开发有限公司	成本法	249,492,780.47	249,492,780.47	-	249,492,780.47	100.00%	100.00%				72,000,000.00
福州开发区华康实业有限公司	成本法	280,745,035.18	280,686,436.55	58,598.63	280,745,035.18	100.00%	100.00%				39,000,000.00
阳光城集团陕西实业有限公司	成本法	40,641,227.22	19,983,211.46	20,658,015.76	40,641,227.22	100.00%	100.00%				
福州凌竣工贸有限公司	成本法	-	10,000,000.00	-10,000,000.00	-	100.00%	100.00%				
福州滨江房地产开发有限公司	成本法	536,662,749.79	145,487,749.79	391,175,000.00	536,662,749.79	100.00%	100.00%				
阳光城集团兰州实业有限公司	成本法	80,585,986.30	16,000,000.00	64,585,986.30	80,585,986.30	100.00%	100.00%				
福建金融国际中心建设有限公司	成本法	-	-	-	-	50.00%	50.00%				
阳光城集团广西实业有限公司	成本法	80,000,000.00	16,000,000.00	64,000,000.00	80,000,000.00	100.00%	100.00%				
阳光城集团海南实业有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100.00%	100.00%				
阳光城科技发展(北京)有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00	-	8,000,000.00	100.00%	100.00%				
阳光城集团山西有限公司	成本法	80,000,000.00	24,000,000.00	56,000,000.00	80,000,000.00	80.00%	80.00%				
阳光城集团福建有限公司	成本法	302,288,669.18	300,000,000.00	2,288,669.18	302,288,669.18	9.30%	9.30%				
阳光城武夷山置地有限公司	成本法	-	32,400,000.00	-32,400,000.00	-	90.00%	90.00%				
西安国中星城置业有限公司	成本法	214,075,390.42	213,665,200.00	410,190.42	214,075,390.42	100.00%	100.00%				
阳光城武夷山置业有限公司	成本法	-	14,400,000.00	-14,400,000.00	-	90.00%	90.00%				
太原新南城房地产开发有限公司	成本法	5,799,539.05	1,000,000.00	4,799,539.05	5,799,539.05	10.00%	10.00%				
福州阳光新界房地产开发有限公司	成本法	605,983,788.35		605,983,788.35	605,983,788.35	49.18%	49.18%				
阳光城集团龙岩投资开发有限公司	成本法	20,513,874.66		20,513,874.66	20,513,874.66	51.00%	51.00%				
龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司	成本法	5,100,000.00		5,100,000.00	5,100,000.00	51.00%	51.00%				
<b>成本法小计</b>		<b>3,450,821,925.86</b>	<b>2,288,907,044.64</b>	<b>1,161,914,881.22</b>	<b>3,450,821,925.86</b>						<b>421,000,000.00</b>
阳光城集团常州君德投资有限公司	权益法	26,000,000.00	23,832,618.27	-2,167,381.73	-						
福建汇泰房地产开发有限公司	权益法	374,953,914.71	373,600,201.69	-1,353,713.02	366,015,371.26	37.50%	37.50%				
<b>权益法小计</b>		<b>400,953,914.71</b>	<b>397,432,819.96</b>	<b>-31,417,448.70</b>	<b>366,015,371.26</b>						
<b>合计</b>		<b>3,851,775,840.57</b>	<b>2,686,339,864.60</b>	<b>1,130,497,432.52</b>	<b>3,816,837,297.12</b>						<b>421,000,000.00</b>

#### 4. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项 目	本年发生额	上年同期数
主营业务收入	1,929,499,125.51	1,455,783,046.57
其他业务收入		-
营业成本	1,907,710,301.24	1,434,709,145.28

(2) 主营业务分行业及业务类别列示如下:

项 目	本年发生额		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 工 业				
(2) 商 业	1,929,499,125.51	1,907,710,301.24	1,455,783,046.57	1,434,709,145.28
其中: 商品贸易	937,569,883.95	933,175,400.07	670,318,488.68	659,489,077.58
出口贸易	991,929,241.56	974,534,901.17	785,464,557.89	775,220,067.70
(3) 房地产业	-	-	-	-
其中: 房地产销售				
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	1,929,499,125.51	1,907,710,301.24	1,455,783,046.57	1,434,709,145.28

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下:

地区	本年发生额		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	937,569,883.95	933,173,400.07	670,318,488.68	659,489,077.58
华东地区	899,906,238.58	933,175,400.07	670,318,488.68	659,489,077.58
境外地区	991,929,241.56	974,534,901.17	785,464,557.89	775,220,067.70
合 计	1,929,499,125.51	1,907,708,301.24	1,455,783,046.57	1,434,709,145.28

(4) 公司向前五名客户的主营业务收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	186,004,039.84	9.64%
第二名	149,349,274.53	7.74%
第三名	142,641,117.14	7.39%
第四名	130,410,661.99	6.76%
第五名	120,566,277.51	6.25%
合 计	728,971,371.01	37.78%

## 5. 投资收益

### (1) 投资收益明细

项目	本年发生额	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	421,000,000.00	410,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-7,657,530.20	-1,454,428.94
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,336,368.88	2,281,944.92
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益	130.40	
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
<b>合计</b>	<b>412,006,231.32</b>	<b>410,827,515.98</b>

### (2) 按成本法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本年发生额	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
福建汇友源房地产开发有限公司		150,000,000.00	2012年未实现利润
福州开发区华康实业有限公司	39,000,000.00	260,000,000.00	2012年实现利润减少
福建阳光房地产开发有限公司	310,000,000.00		2011年实现利润未进行分配
福州汇友房地产开发有限公司	72,000,000.00		2011年实现利润未进行分配
<b>合计</b>	<b>421,000,000.00</b>	<b>410,000,000.00</b>	

### (3) 按权益法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本年发生额	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
常州君德投资有限公司	-72,699.77	-77,673.27	净利润调整
福建汇泰房地产开发有限公司	-7,584,830.43	-1,376,755.67	净利润调整
<b>合计</b>	<b>-7,657,530.20</b>	<b>-1,454,428.94</b>	

### (4) 公司投资收益汇回无重大限制。

## 6. 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年同期数
一、将净利润调解为经营活动现金流量		
净利润	328,628,292.96	392,324,568.96
加：资产减值准备	1,607,494.45	737,604.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,970,513.09	770,641.69
无形资产摊销	163,678.36	72,194.58
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-5,115.00	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	59,553,078.34	19,690,836.21
投资损失（收益以“-”号填列）	-412,006,231.32	-410,827,515.98
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	457,981.80	-184,401.06
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	11,220,098.49	-5,216,706.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-810,224,922.86	-571,570,015.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,991,165,808.75	1,364,242,545.89
其他	5,742,665.72	-
经营活动产生的现金流量净额	1,185,273,342.78	790,039,752.61
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	107,257,664.92	57,922,347.20
减：现金的年初余额	57,922,347.20	48,152,767.60
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金等价物净增加额	49,335,317.72	9,769,579.60

## 十四、 补充资料

### (一) 当期非经常性损益

项目	金额
非流动资产处置损益	5,319,801.48
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	10,910,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	112,991,237.32
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,965,700.77
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-42,764.10
少数股东权益影响额（税后）	62,631.36
合计	118,275,205.29

### (二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	27.30	1.04	1.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东后的净利润	21.52	0.82	0.82

注：本报告期存在因股权激励具有稀释性的潜在普通股。

### (三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额（或本期金额）	年初余额（或上年金额）	变动比率	变动原因
货币资金	966,240,547.39	680,048,519.51	42.08%	预收房款增加所致
应收账款	79,582,081.64	255,378,832.76	-68.84%	本期应收账款回笼所致
预付款项	1,592,935,103.80	4,482,934,599.33	-64.47%	土地款及工程款在本期结算所致
其他应收款	465,908,838.58	216,475,170.57	115.23%	本期土地竞拍保证金增加所致
存货	10,295,700,990.52	4,295,064,607.69	139.71%	项目投入及并表子公司增加所致
一年内到期的非流动资产	2,475,000,000.00		100.00%	一年内到期的持有至到期投资增加所致
持有至到期投资		2,765,000,000.00	-100.00%	转入一年内到期的非流动资产
长期待摊费用	1,475,876.17	637,201.97	131.62%	新增办公楼装修费所致
递延所得税资产	2,922,459.29	1,142,461.64	155.80%	计提的坏账准备、存货跌价准备增加所致
应付票据	83,000,000.00		100.00%	银行承兑汇票增加所致
应付账款	909,256,815.56	371,324,270.71	144.87%	部分楼盘结算增加所致
预收款项	3,511,786,989.93	1,563,175,735.64	124.66%	预收房款增加所致
应付利息	43,763,912.85	103,214,739.69	-57.60%	偿还上年信托贷款利息所致
应付股利	18,209,389.05	9,866,758.56	84.55%	应付未付流通股股利增加所致
其他应付款	1,424,676,333.83	1,024,239,274.40	39.10%	向控股子公司的股东借款增加所致
一年内到期的非流动负债	3,183,640,000.00	300,000,000.00	961.21%	一年内到期的长期借款增加所致
长期借款	2,683,820,000.00	4,683,250,000.00	-42.69%	主要是转入一年内到期的长期借款所致
资本公积	183,513,846.84	526,926,008.45	-65.17%	增持控股子公司所致
未分配利润	1,370,300,488.23	857,956,743.31	59.72%	本期实现利润增加所致
营业收入	5,452,346,274.71	3,228,592,049.83	68.88%	本期收入大幅增加所致
营业成本	4,059,504,872.99	2,332,127,426.59	74.07%	随收入增加而相应增加
营业税金及附加	428,858,511.93	270,503,139.69	58.54%	随收入增加而相应增加
销售费用	118,780,162.55	84,034,103.86	41.35%	随收入增加而相应增加
管理费用	144,753,579.36	70,655,778.45	104.87%	随收入增加而相应增加
财务费用	68,166,519.90	44,707,895.03	52.47%	银行咨询费、手续费增加
资产减值损失	3,889,963.28	532,618.77	630.35%	计提的坏账准备、存货跌价准备增加所致
投资收益	-9,697,561.66	-2,239,424.71	333.04%	权益法核算的被投资单位亏损、处置子公司损失所致
营业外收入	124,684,977.46	8,274,983.06	1406.77%	非同一控制下企业合并所致
所得税费用	197,137,391.40	136,014,624.59	44.94%	本期利润总额增加所致
经营活动产生的现金流量净额	110,363,332.50	-2,358,109,595.36	-104.68%	预收房款增加增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,052,005,207.15	3,024,836,018.36	-65.22%	偿还债务增加所致

## 十五、 财务报表的批准报出

本财务报表已经公司第七届董事会第三十九次会议审议通过于 2013 年 3 月 28 日批准报出。

### 第十一节 备查文件目录

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

阳光城集团股份有限公司

董事局主席：林腾蛟

2013年3月30日