



阳光新业地产股份有限公司
2012 年度报告

2013 年 04 月

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。

公司负责人唐军先生、主管会计工作负责人杨宁先生及会计机构负责人(会计主管人员)李国平先生声明：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 0.4 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

本年度报告中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，敬请投资者注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要	6
第四节 董事会报告	7
第五节 重要事项	22
第六节 股份变动及股东情况	29
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	33
第八节 公司治理	36
第九节 内部控制	41
第十节 财务报告	42
第十一节 备查文件目录	168

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	阳光新业地产股份有限公司
Reco Shine	指	Reco Shine Pte. Ltd.
Recosia China	指	Recosia China Pte. Ltd.
北京燕赵	指	北京燕赵房地产开发有限公司
首创置业	指	首创置业股份有限公司
北京瑞金	指	北京瑞金阳光投资有限公司
天津瑞尚	指	天津瑞尚投资有限公司
天津德然	指	天津德然商贸有限公司
克瑞思公司	指	天津克瑞思森林开发有限公司
杨柳青公司	指	天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司
北京瑞丰	指	北京瑞丰投资有限公司
东光兴业	指	北京东光兴业科技发展有限公司
天津滨海	指	天津阳光滨海房地产开发有限公司
世达物流	指	沈阳世达物流有限责任公司
光明新丽	指	天津光明新丽商贸有限公司
友谊新资	指	天津友谊新资商贸有限公司
紫金新嘉	指	天津紫金新嘉商贸有限公司
建设新汇	指	天津建设新汇商贸有限公司
津汇远景	指	天津津汇远景贸易有限公司
北京瑞菱	指	北京瑞菱阳光商业管理有限公司
菱华天津	指	菱华天津开发有限公司
菱华阳光	指	菱华阳光（天津）房地产开发有限公司
阳菱光辉	指	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	阳光股份	股票代码	000608
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	阳光新业地产股份有限公司		
公司的中文简称	阳光新业		
公司的外文名称（如有）	YANG GUANG CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	YANG GUANG		
公司的法定代表人	唐军		
注册地址	广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区		
注册地址的邮政编码	530031		
办公地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层		
办公地址的邮政编码	100044		
公司网址	http://www.yangguangxinye.com		
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李峻	
联系地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层	
电话	(010)68361088	
传真	(010)88365280	
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.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》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会办公室

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	1993 年 5 月 25 日	广西北流市城郊老虎冲	企股桂总字第 450000400001362 号	桂国税字 450100200538358 桂地税字 450100200538358	20053835-8
报告期末注册	无变更	无变更	无变更	无变更	无变更

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1998年3月，公司主营业务由水泥制造销售变为房地产开发销售。
历次控股股东的变更情况（如有）	2004年12月22日，首创置业将其持有本公司45,266,200股股份转让予北京燕赵，占本公司总股本的15.5%，北京燕赵成为本公司的第一大股东。 2007年6月5日，本公司向Reco Shine非公开发行120,000,000股股份，占本公司总股本的29.12%，Reco Shine成为本公司第一大股东。

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	普华永道中天会计师事务所有限公司
会计师事务所办公地址	中华人民共和国上海市卢湾区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼
签字会计师姓名	罗占恩 王豆豆

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)	545,978,000.00	806,492,000.00	-32.30%	3,042,347,000.00
归属于上市公司股东的净利润(元)	265,480,000.00	173,052,000.00	53.41%	435,392,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	231,529,000.00	164,009,000.00	41.17%	450,928,000.00
经营活动产生的现金流量净额(元)	-598,264,000.00	-80,416,000.00	-644%	-712,579,000.00
基本每股收益(元/股)	0.35	0.23	52.17%	0.58
稀释每股收益(元/股)	0.35	0.23	52.17%	0.58
净资产收益率(%)	9.95%	7.07%	2.88%	20.23%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	6,829,801,000.00	6,256,646,000.00	9.16%	6,462,143,000.00
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)	2,800,307,000.00	2,534,736,000.00	10.48%	2,361,684,000.00

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)	-117,000.00	-3,000.00	-97,000.00	
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)	311,000.00	3,764,000.00	-	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		311,000.00	-	
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	1,310,000.00			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		647,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	43,355,000.00	5,899,000.00	-17,631,000.00	
所得税影响额	10,854,000.00	1,483,000.00	-2,196,000.00	
少数股东权益影响额(税后)	54,000.00	92,000.00	4,000.00	
合计	33,951,000.00	9,043,000.00	-15,536,000.00	--

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，我国“城镇化”的进程继续加快，“城镇化”被定位为我国未来经济发展最重要的推动力之一，城镇化率的提高带来了大量的商业地产的需求。在“城镇化”的过程中，社会保障体系也在逐步完善，居民收入进一步平稳增长，人们的消费能力也在逐年提升。在此经济环境下，原有的专业化程度低商业地产越来越无法满足市场的消费需求，商业地产行业更面临着极为难得的发展机会。同时，随着大量企业进入商业地产，行业内的竞争亦逐步加大。

2012年，国家针对住宅类房地产的调控政策稳中趋紧，差别化信贷税收政策愈加深化，进一步推动房地产行业结构调整，进入平稳、健康的发展阶段。

二、主营业务分析

1、概述

2012年，公司实现营业收入545,978千元，营业利润278,826千元，归属于母公司所有者的净利润265,480千元，与去年同期相比，公司营业收入减少32.30%，主要原因为房地产结算面积减少；营业利润增加43.73%，归属于母公司所有者的净利润增加53.41%，主要原因为处置东光兴业股权产生投资收益。

报告期内，公司地产项目销售结算收入191,231千元，占公司年度营业收入35.03%，主要来源于北京阳光上东项目；商业物业租赁收入250,014千元，占公司年度营业收入45.79%，主要来源于商业出租及写字楼出租；资产管理等服务费收入102,518千元，占公司年度营业收入18.77%

公司利润构成或利润来源未发生重大变动。

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

2012年，公司坚定执行2012年经营发展计划，在保持稳健的财务结构基础上，合理高效地配置资源，抓住机遇拓展项目，开展投融资、项目运营、管理提升等各项工作。全年实现营业收入545,978千元，净利润265,480千元，较2011年增长53.41%。

2012年，公司进一步明确了业务模式和市场定位，各类业务取得了显著增长。一是控股商业物业，即通过持有收益性较好的写字楼和商业类项目，获取稳定的现金流收益，并获取长期持有带来的资产增值收益。公司的5个控股商业物业及底商均处于满租状态，租金收入稳中有升，盈利状态稳定，2012年实现租赁收入250,015千元，较2011年增长5.3%。二是参股商业物业，即公司作为小股东持有部分权益，并全面负责改造、招商与运营，同时获得股权和管理双重收益。公司现参股并受托管理18个项目，开业项目出租率达到100%，2012年实现管理收入56,716千元。三是综合性开发项目，即通过住宅类与商业类物业的组合，利用开发销售带动商业物业的持有，实现资金的滚动开发及持有型物业沉淀。2012年实现开发产品销售收入191,231千元，成都锦尚、天津杨柳青和天津辛庄项目将在未来贡献较多开发产品销售收入。四是管理服务输出，即为物业持有者提供包括投资、策划、规划设计、招商、资产管理、运营、工程开发建设、营销等的全程资产管理服务，公司获得管理收益。2012年公司管理服务输出业务取得突破性进展，资产管理能力获得行业认可，10月28日第一个管理服务输出项目——天津绿游天地开业，并签署嘉兴协和广场项目、济南泉城旺角项目、嘉兴富安广场项目、鞍山兴隆项目、辽宁葫芦岛项目、沈阳全运村项目、杭州运河上街项目等多个管理服务协议，实现管理服务收入5,802千元，其他管理服务收入40,000千元。

2012年，公司通过构建风险管控体系实现了从风险识别、应对、评价、报告以及整改的风险管理闭环，提前达到了监管机构对上市公司的要求。同时，公司建立了与业务模式相匹配的管理体系，并逐渐加强相互间的协同配合，进一步加强和提升管理效率。

2012年，公司企业形象和市场认可度不断提升。公司参与了由国际购物中心协会ICSC在上海举办的商业地产全球峰会，并在亚洲最高级别商业地产评选中的荣获2012亚太购物中心大奖（ICSC ASIA PACIFIC SHOPPING CENTER AWARDS 2012）等多项奖项；在由《中国建设报》主办的“第二届中国责任地产TOP100”评选中，公司荣登年度“中国责任地产TOP100”主榜；在由《经济观察报》主办的“2012中国商业地产价值榜评选”中，公司荣获年度杰出企业奖；获得由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同评选的“中国商业地产优秀企业”。

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

本年收入较上年减少26051万，是由于开发产品销售收入减少31820万。而投资性房地产租赁收入及项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费收入都较上年略有增加。开发产品销售收入减少主要是由于上年在售项目本年进入尾盘销售。

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）	237,953,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	43%

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	单位租户己	119,801,000.00	22%
2	个人购房者庚	56,000,000.00	10%
3	单位租户辛	33,706,000.00	6%
4	个人购房者壬	15,140,000.00	3%
5	单位租户癸	13,306,000.00	2%
合计	——	237,953,000.00	43%

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 (%)	
开发产品销售	成本结转	27,444,000.00	19.37%	284,771,000.00	72.43%	-90.36%
投资性房地产租赁	折旧摊销	62,800,000.00	44.32%	61,439,000.00	15.63%	2.21%
合计		90,244,000.00	63.68%	346,210,000.00	88.06%	-73.93%

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 (%)	
北京阳光上东项目	成本结转	24,152,000.00	17.04%	72,366,000.00	18.41%	-66.63%
青岛城阳项目	成本结转			142,504,000.00	36.25%	-100.00%
天津万东花园项目	成本结转	3,216,000.00	2.27%	43,579,000.00	11.08%	-92.62%
盛世嘉园	成本结转			16,737,000.00	4.26%	-100.00%
其他开发项目	成本结转	76,000.00	0.05%	9,585,000.00	2.44%	-99.21%
商业出租	折旧摊销	61,546,000.00	43.43%	60,185,000.00	15.31%	2.26%
写字楼出租	折旧摊销	1,254,000.00	0.88%	1,254,000.00	0.32%	0.00%
合计		90,244,000.00	63.68%	346,210,000.00	88.06%	-73.93%

说明

无。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	323,152,000
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	32.39%

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	公司一	220,311,000	22.09%
2	公司二	60,000,000	6.01%
3	公司三	20,081,000	2.00%
4	公司四	15,183,000	1.52%
5	公司五	7,577,000	0.76%
合计	——	323,152,000	32.39%

4、费用

所得税较上年增加228%，主要为利润增加影响。

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	801,144,000.00	1,350,378,000.00	-40.67%
经营活动现金流出小计	1,399,408,000.00	1,430,794,000.00	-2.19%
经营活动产生的现金流量净额	-598,264,000.00	-80,416,000.00	643.96%
投资活动现金流入小计	1,052,740,000.00	70,806,000.00	1386.79%

投资活动现金流出小计	531,663,000.00	252,937,000.00	110.20%
投资活动产生的现金流量净额	521,077,000.00	-182,131,000.00	-386.10%
筹资活动现金流入小计	408,000,000.00	2,470,311,000.00	-83.48%
筹资活动现金流出小计	747,545,000.00	2,249,151,000.00	-66.76%
筹资活动产生的现金流量净额	-339,545,000.00	221,160,000.00	-253.53%
现金及现金等价物净增加额	-417,061,000.00	-41,648,000.00	901.40%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流入较上年减少 40.67%，主要原因为收到销售款及往来款减少。
 投资活动现金流入较上年增加 1386.79%，主要原因为收到处置东光兴业款项并收回上年处置子公司往来款。
 投资活动现金流出较上年增加 110.20%，主要原因为本年投资较上年增加。
 筹资活动现金流入较上年减少 83.48%，主要原因为取得借款及收回关联方往来款减少。
 筹资活动现金流出较上年减少 66.76%，主要原因为支付股利及关联方往来款减少。

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

主要是由于本期存货增加较多，尚未能实现收益，以及本年确认处置子公司的投资收益形成。

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						
开发产品销售	191,231,000.00	27,444,000.00	85.65%	-62.46%	-90.36%	94.21%
投资性房地产租赁	250,014,000.00	62,800,000.00	74.88%	5.27%	2.22%	1.01%
分产品						
北京阳光上东项目	184,240,000.00	24,152,000.00	86.89%	-27.87%	-66.63%	21.24%
青岛城阳项目				-100.00%	-100.00%	
天津万东花园项目	3,839,000.00	3,216,000.00	16.23%	-91.37%	-92.62%	689.98%
盛世嘉园				-100.00%	-100.00%	
其他开发项目	3,152,000.00	76,000.00	97.59%	-85.54%	-99.21%	74.13%
商业出租	241,730,000.00	61,546,000.00	74.54%	4.91%	2.26%	0.89%
写字楼出租	8,284,000.00	1,254,000.00	84.86%	16.89%	0.00%	3.11%
分地区						
北京地区	395,444,000.00	78,214,000.00	80.22%	-22.24%	-48.31%	14.20%
山东地区				-100.00%	-100.00%	-100.00%
天津地区	3,839,000.00	3,216,000.00	16.23%	-91.37%	-92.62%	689.98%
四川地区	41,962,000.00	8,814,000.00	79.00%	1.96%	0.01%	0.52%

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		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	387,736,000.00	5.68%	796,210,000.00	12.73%	-7.05%	主要为经营性现金流量净额减少约 598,264 千元，而投资活动现金流量净额增加约 521,777 千元，筹资活动减少 339,545 千元所致。
应收账款	12,236,000.00	0.18%	7,862,000.00	0.13%	0.05%	因处置子公司，应收被处置公司的款项不再抵消。
预付账款	146,482,000.00	2.14%	227,148,000.00	3.63%	-1.49%	主要为收回通达实业项目预付款 100,000 千元所致。
其他应收款	377,332,000.00	5.52%	1,268,087,000.00	20.27%	-14.74%	主要为处置山东资产包收回的股权受让款和债务往来款所致
存货	3,309,617,000.00	48.46%	1,487,074,000.00	23.77%	24.69%	主要为天津杨柳青公司本年纳入合并范围及成都锦尚项目开发成本增加所致。
其他流动资产	6,000,000.00	0.09%	0	0.00%	0.09%	2012 年 12 月，本集团与京投置地签订股权转让协议，拟在 2013 年出售其持有的京投阳光 2.5% 股权。于 2012 年 12 月 31 日，股权转让手续尚未完成，将长期股权投资转入其他流动资产核算。
长期股权投资	471,653,000.00	6.91%	340,185,000.00	5.44%	1.47%	主要为增加对合营及联营企业的投资所致。
投资性房地产	1,978,922,000.00	28.98%	1,998,691,000.00	31.95%	-2.98%	主要为本期折旧摊销增加所致。
固定资产	24,131,000.00	0.35%	24,401,000.00	0.39%	-0.04%	正常固定资产摊销。
长期待摊费用	7,939,000.00	0.12%	1,357,000.00	0.02%	0.09%	本报告期新增样品间及办公室装修所致。

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	0		70,000,000.00	1.12%	-1.12%	为归还交通银行和工商银行 70,000 千元短期借款所致。
预收帐款	183,857,000.00	2.69%	84,951,000.00	1.36%	1.33%	主要为成都锦尚本年度开始预售所致。
其他应付款	1,161,470,000.00	17.01%	835,507,000.00	13.35%	3.65%	主要为收购天津杨柳青后承担的往来款所致。
其他流动负债	-	0.00%	156,392,000.00	2.50%	-2.50%	为本年处置东光兴业借款随之转出所致。
长期借款	827,500,000.00	12.12%	658,500,000.00	10.52%	1.6%	主要为新增成都锦尚银行借款所致。
递延所得税负债	62,499,000.00	0.92%	0.00	0.00%	0.92%	为天津杨柳青存货评估增值，相应确认递延所得税负债。

五、核心竞争力分析

公司四类业务模式成熟并均衡发展，受政策及市场影响较小，抗风险能力强，在产业链上下游具有较强的控制和议价能力。

通过多年的磨练与积累，公司形成了成熟的零售商业地产经营理念，同时建立了具有掌控项目全过程运作能力的、经验丰富的专业团队，先于其他房地产企业形成了自身的专业优势，多个成功运作的商业项目得到了市场的普遍认可。

公司与多家国际知名投资机构、金融机构、零售伙伴等形成战略合作关系，为未来的扩张奠定了基础。

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
167,740,000	67,770,000	148%
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 (%)
上海新丽熹和资产管理有限公司	资产管理、咨询等	50%
菱华阳光 (天津) 房地产开发有限公司	房地产开发等	51%
沈阳世达物流有限责任公司	自有房屋租赁、仓储、物业管理	44%
天津光明新丽商贸有限公司	自有房屋租赁、日用百货等批发零售	10%
菱华阳光 (天津) 商业管理有限公司	商业管理、商铺租赁等	45%
山东傲锐置业有限公司	房地产开发等	10%

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)
北京首创风度房地产开发有限责任公司	子公司	房地产开发	房地产开发、销售及信息咨询	60,000,000.00	490,841,000.00	112,011,000.00	25,513,000.00	-2,489,000.00	-2,479,000.00
北京星泰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售	55,180,000.00	1,881,758,000.00	685,745,000.00	199,864,000.00	22,763,000.00	16,544,000.00
北京阳光苑商业投资有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发、销售及物业管理	72,190,000.00	383,767,000.00	126,653,000.00	47,428,000.00	8,508,000.00	6,276,000.00
北京电控阳光房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售	60,000,000.00	120,547,000.00	38,001,000.00	-	-1,479,000.00	-1,487,000.00
北京宏诚展业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售；物业管理及房地产信息咨询	10,000,000.00	13,583,000.00	9,213,000.00	-	-19,000.00	-19,000.00
北京新业阳光商业管理有限公司	子公司	房地产经纪业务	企业管理；营销策划；投资顾问；经济信息咨询；物业管理；房地产经纪业务	2,000,000.00	13,487,000.00	10,922,000.00	434,000.00	828,000.00	828,000.00
天津阳光滨海房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售；房屋租赁；物业管理及房地产信息咨询	50,000,000.00	65,046,000.00	22,117,000.00	76,605,000.00	58,258,000.00	58,258,000.00
北京瑞景阳光物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理；经济信息咨询(不含中介服务)	300,000,000.00	861,355,000.00	390,927,000.00	70,560,000.00	10,255,000.00	7,692,000.00
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发、销售；房地产信息咨询	230,000,000.00	234,126,000.00	233,810,000.00	-	-6,000.00	-6,000.00
北京瑞金阳光投资有限公司	子公司	投资管理和咨询	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；房地产开发；物业管理等	10,000,000.00	966,286,000.00	65,444,000.00	-	55,981,000.00	55,981,000.00

北京瑞丰阳光投资有限公司	子公司	投资管理和咨询	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；房地产开发；物业管理等	10,000,000.00	709,137,000.00	-13,275,000.00	-	20,083,000.00	14,779,000.00
天津阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理咨询	商业管理咨询、百货经营管理、企业管理等	1,000,000.00	10,632,000.00	4,637,000.00	8,802,000.00	-930,000.00	-929,000.00
成都紫瑞新丽商贸有限公司	子公司	销售日用百货	销售日用百货、建材	150,000,000.00	321,905,000.00	185,323,000.00	41,986,000.00	12,312,000.00	9,452,000.00
北京荣合阳光物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理；物业管理咨询等	5,000,000.00	4,692,000.00	4,692,000.00	-	-54,000.00	-54,000.00
郑州阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	企业管理咨询	企业管理咨询，营销策划等	1,000,000.00	1,060,000.00	911,000.00	1,087,000.00	39,000.00	21,000.00
青岛阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理信息咨询	商业管理信息咨询；百货经营管理等	1,000,000.00	1,459,000.00	814,000.00	2,948,000.00	-6,000.00	6,000.00
石家庄阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理咨询	商业管理咨询；百货经营管理等	1,000,000.00	1,232,000.00	993,000.00	806,000.00	11,000.00	-3,000.00
北京瑞景阳光商业管理有限公司	子公司	企业管理服务	企业管理服务；信息咨询等	1,000,000.00	15,787,000.00	483,000.00	28,998,000.00	1,619,000.00	821,000.00
北京阳光优食餐饮有限公司	子公司	制售中餐	制售中餐；销售酒、饮料	100,000.00	97,000.00	97,000.00	-	-	-
西安光华瑞景投资管理有限公司	子公司	企业投资管理	企业投资管理；商业经营管理及咨询等	1,000,000.00	1,224,000.00	1,146,000.00	670,000.00	3,000.00	-4,000.00
沈阳阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理咨询	商业管理咨询；百货经营管理；企业管理；营销策划；商业信息咨询等	1,000,000.00	1,055,000.00	892,000.00	882,000.00	9,000.00	6,000.00
北京潞城阳光房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发；经济贸易咨询	30,000,000.00	27,068,000.00	27,068,000.00	-	-838,000.00	-838,000.00

天津瑞升阳光投资有限公司	子公司	投资管理	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；技术开发、转入	10,000,000.00	9,979,000.00	9,979,000.00		-2,000.00	-2,000.00
阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司	子公司	受托管理股权投资基金	受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务	1,000,000.00	990,000.00	990,000.00	-	-4,000.00	-4,000.00
阳光基业(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	子公司	投资及相关咨询服务	对非上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票投资及相关咨询服务	不适用	9,998,000.00	9,998,000.00	-	-	-
北京潮县风度房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发；物业管理；经济贸易咨询；销售商品房	50,000,000.00	48,283,000.00	48,126,000.00	-	-611,000.00	-611,000.00
成都阳光上东置业有限公司	子公司	房地产项目开发	房地产项目开发、物业管理	110,000,000.00	417,686,000.00	109,969,000.00	-	152,000.00	152,000.00
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	子公司	企业管理	企业管理；经济信息咨询；物业管理；营销策划；仓储服务等	10,000,000.00	155,334,000.00	2,990,000.00	3,033,000.00	-6,963,000.00	-6,963,000.00
北京高华瑞丰投资有限公司	子公司	投资管理	投资管理；经济信息咨询；技术开发、转让；房地产开发等	10,000,000.00	50,199,000.00	9,999,000.00	-	-	-
北京阳光尚颂商业管理有限公司	子公司	企业管理	企业管理；销售办公用品、文化用品、针纺织品、金属制品等	10,000,000.00	9,266,000.00	9,266,000.00	15,000.00	-730,000.00	-730,000.00
青岛瑞诚商贸有限公司	子公司	销售商品	销售商品；办公文化用品、针织纺织品、金属制品、电子产品、建筑材料等	5,000,000.00	5,101,000.00	5,061,000.00	4,000,000.00	162,000.00	121,000.00

天津瑞尚投资有限公司	子公司	投资管理	以自有资产对房地产项目进行投资；投资管理；投资及经济信息咨询服务	10,000,000.00	312,576,000.00	10,007,000.00	-	10,000.00	7,000.00
西安上东房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发，销售，物业管理服务	20,000,000.00	18,545,000.00	18,542,000.00	-	-1,458,000.00	-1,458,000.00
上海尚东资产管理有 限公司	子公司	资产管理及 投资管理	企业委托资产管理(除金融业务)，投资管理，企业管理咨询(以上咨询均除经纪)	5,000,000.00	3,796,000.00	1,953,000.00	250,000.00	-3,047,000.00	-3,047,000.00
法国尚颂商业管理公 司	子公司	咨询管理	咨询管理	4,974,000.00	2,469,000.00	2,469,000.00	-	-110,000.00	-110,000.00
北京瑞阳嘉和物业管 理有限公司	子公司	物业管理	物业管理、出租房屋、经纪信息咨询	139,500,000.00	379,540,000.00	167,505,000.00	48,807,000.00	17,353,000.00	12,933,000.00
北京道乐科技发展有 限公司	子公司	电子信息、 机电一体化	电子信息、机电一体化、新能源、生物制药及环保技术的开发与服务；投资咨询等	95,000,000.00	296,783,000.00	93,391,000.00	29,161,000.00	123,000.00	22,000.00
北京上东房地产经纪 有限公司	子公司	物业管理	房地产经纪业务；房地产信息咨询	1,000,000.00	26,936,000.00	-8,848,000.00	-	-8,875,000.00	-8,876,000.00
北京艺力设计工程有 限公司	子公司	建筑装饰工 程设计	建筑装饰工程设计；施工总承包、专业承包	10,000,000.00	535,383,000.00	304,192,000.00	15,418,000.00	-10,204,000.00	-10,204,000.00
天津德然商贸有限公 司	子公司	体育用品， 办公设备	体育用品、办公设备、文化办公用品、酒店设备、包装材料批发及零售	35,200,000.00	264,667,000.00	164,667,000.00	-	-6,000.00	-6,000.00

天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司	子公司	商业房地产开发	房地产开发与经营	50,000,000.00	1,962,182,000.00	222,749,000.00	-	-17,006,000.00	-12,262,000.00
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产开发	商业房地产开发、销售、租赁	50,000,000.00	1,262,890,000.00	240,599,000.00	-	-31,773,000.00	-22,805,000.00
沈阳世达	参股公司	房地产租赁	仓储服务、自有产权房屋出租等	202,700,000.00	250,759,000.00	149,401,000.00	18,438,000.00	-22,282,861.17	-22,068,000.00
北京汉博阳光	参股公司	企业管理	企业管理、市场调查等	1,000,000.00	3,131,000.00	2,673,000.00	4,485,000.00	1,876,921.80	1,407,000.00
新丽熹和	参股公司	资产管理	资产管理	500,000.00	574,000.00	497,000.00	350,000.00	-3,000.00	-3,000.00
菱华阳光	参股公司	房地产开发	房地产开发	53,000,000.00	290,038,000.00	237,443,000.00	-	-1,447,059.00	-1,085,000.00
阳菱光辉	参股公司	房地产开发	房地产开发	31,000,000.00	151,977,000.00	115,432,000.00	-	-1,011,649.00	-759,000.00
友谊新资	参股公司	房地产租赁	自有房屋租赁等	531,770,000.00	1,354,419,000.00	651,380,000.00	25,873,000.00	-20,168,297.00	-19,680,000.00
光明新丽	参股公司	房地产租赁	自有房屋租赁、房地产开发及销售	300,000,000.00	1,237,897,000.00	849,483,000.00	544,367,000.00	112,524,684.00	82,457,000.00
津汇远景	参股公司	房地产租赁	自有房屋租赁等	300,000,000.00	835,903,000.00	373,125,000.00	72,531,000.00	-20,841,351.00	-18,985,000.00
建设新汇	参股公司	房地产租赁	自有房屋租赁等	300,000,000.00	952,177,000.00	171,831,000.00	84,186,000.00	-37,576,104.00	-33,288,000.00
紫金新嘉	参股公司	房地产租赁	自有房屋租赁等	300,000,000.00	927,926,000.00	489,511,000.00	77,436,000.00	-25,735,192.00	-23,535,000.00
菱华阳光商业	参股公司	房地产租赁	商业管理	89,000,000.00	107,223,000.00	79,041,000.00	2,008,000.00	-9,959,000.00	-9,959,000.00

主要子公司、参股公司情况说明

- 1、房地产开发公司因开发产品结转减少或增加、新项目开盘等原因导致净利润变化幅度较大，因新项目在建而使资产有较大增加；
- 2、投资公司因处置项目公司获得较高投资收益、资产变化，或因参股公司经营情况的变化而使投资收益变动较大；
- 3、商业管理、咨询公司因管理或策划项目不同或托管公司经营情况的变化而使公司利润有较大变化幅度；
- 4、参股公司因自身经营情况或新项目建设、开始运营等原因使得财务指标变动较大；
- 5、新纳入合并范围的子公司。

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
天津瑞尚投资有限公司	投资天津杨柳青项目	设立	本期净利润 7000 元
西安上东房地产开发有限公司	拟负责西安地区的房地产开发、销售及物业管理业务	设立	本期净利润-1457000 元
上海尚东资产管理有限公司	拟负责受托资产管理、投资管理、投资咨询、企业管理咨询等服务。	设立	本期净利润-3047000 元
法国尚颂商业管理公司	拟负责进行咨询管理服务	设立	本期净利润-109000 元
天津德然商贸有限公司	投资杨柳青项目收购取得	非同一控制下企业合并	本期净利润-6000 元
天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司	开发杨柳青项目	非同一控制下企业合并	本期净利润-12262000 元
北京东光兴业科技发展有限公司	处置东光兴业所开发的项目	股权转让	年初至处置日净亏损 1640000 元

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
北京阳光上东项目	525640	0	525640	一期(C1、C2、B区)，二期 C3-C9区。C9 区除 5 号楼外的其余部分已于 2009 年 12 月竣工。	报告期，项目一期(C1、C2、B区)住宅部分实现销售收入 2227 万元，底商部分实现销售收入 7302 万元；项目二期 C6C7、C3C4 区、C5C8 区住宅部分实现销售收入 3381 万元，底商部分实现销售收入 0 万元；C9 区住宅部分实现销售收入 3767 万元；项目三期(A区)公寓实现销售收入 1747 万元。
天津万东小马路项目	76093	0	76093	2010 年 3 月竣工	报告期实现销售收入 384 万元
北京酒仙桥危改项目	11960	491	11960	尚处于动迁前期准备过程中	尚未实现收益
北京阳光大厦项目	47668	0	47668	已经交付使用	报告期实现租赁收入 4743 万元

北京通州商业项目	31436	0	31436	于 2006 年底开始投入使用	报告期实现租赁收入 4753 万元
北京北苑科创大厦项目	31706	539	31706	已于 2009 年 9 月开业	报告期实现租赁收入 2916 万元
北京酒仙桥科研培训中心项目	39600	596	38775	项目已于 2010 年 4 月开工建设，2011 年底竣工。	尚未实现收益
北京 A-Z TOWN 项目	75636	0	75636	项目已于 2010 年 1 月 21 日开业	报告期实现租赁收入 6964 万元
成都 A-Z TOWN 项目	33390	0	33390	主力店部分 2009 年 11 月开业，项目自营部分已于 2010 年 7 月开业	报告期实现租赁收入 4196 万元
成都锦尚项目	194950	32942	89126	商业、住宅和公寓部分先后于 2012 年 4 月、5 月开工。2012 年 8 月 25 日开始预售。	尚未实现收益
天津杨柳青项目	279600	65727	65727	项目已于 2012 年 10 月开工建设。	尚未实现收益
合计	1,347,679	100295	1027157	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					
本报告期内对上述各项目新增投资 100295 万元，杨柳青项目为 6 月底新纳入合并范围的项目。					

七、公司控制的特殊目的主体情况

八、公司未来发展的展望

2013年，商业地产将随着“城镇化”进程继续保持较快增速，同时趋于专业化、成熟化和规模化，住宅地产调控政策仍将继续并进一步加强，公司将抓住政策与市场调整机遇，促进商业地产与金融资本的结合，实现公司规模与收益较快增长，防范和控制因增长而面临的风险。

- 1、抓住机遇扩张公司规模，进一步完善和细化公司的各类业务模式，加强协同作用，提升品牌效应，提高项目收益和利润率，兼顾短期利润与长期收益。
- 2、继续研究并尝试围绕商业地产战略的创新业务，大力发展管理服务输出业务，扩大商业管理规模与收入，持续保证和增加公司的收益水平，进一步提升公司在零售商业地产领域长久的整体的竞争力。
- 3、探索商业地产业务和金融业务的结合，为公司长远发展提供更为充裕和持续的资金支持，实现商业地产业务与金融业务的有机结合和互动。
- 4、继续加强内控体系建设，以风险管控体系为基础，将风险管控深入落实到公司组织权责管理及各项制度流程中，进一步助力和保障公司业务的健康扩张和发展。
- 5、继续构建房地产开发全过程管理的标准化体系，推进项目管理体系关键成果的执行，提高项目运作效率，降低项目管理风险，继而实现项目快速复制和业务不断扩张的目标。

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

不适用

十、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

十一、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. 本年度因设立公司新纳入合并报表范围的公司有天津瑞尚投资有限公司、西安上东房地产开发有限公司、上海尚东资产管理有限公司、法国尚颂商业管理公司。
2. 本年度因非同一控制企业合并新纳入合并报表范围的公司有天津德然商贸有限公司、天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司。
3. 本年度因股权100%转让而不再纳入合并报表范围的公司有北京东光兴业科技发展有限公司。

十二、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

公司实施积极的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报。报告期内及截止本报告披露日，根据证监会《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），以及广西证监局《关于强化回报股东意识完善分红机制的通知》（桂证监发〔2012〕23号），公司修订并完善了公司章程有关利润分配政策的条款，修订后的公司章程已经2012年8月6日公司第六届董事会2012年第六次临时会议及2012年8月24日公司2012年第四次临时股东大会审议通过。公司章程全文刊载于2012年8月25日巨潮资讯网。公司现金分红政策的制定及执行一直严格遵守有关法律法规和规范性文件以及公司章程的规定，符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，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

本公司2010年度利润不分配，也不以公积金转增股本。
 本公司2011年度利润不分配，也不以公积金转增股本。
 2013年4月12日公司第七届董事会第二次会议审议通过公司2012年度利润分配预案：以公司2012年12月31日总股本749,913,309股为基数，向全体股东每10股派现金红利0.4元（含税）。本次分配不进行资本公积金转增股本。

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	29,997,000	265,480,000.00	11.30
2011年	0	173,052,000.00	0
2010年	0	435,392,000.00	0

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05月09日	北京	实地调研	机构	国海证券 宁宇	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2012年05月16日	北京	实地调研	机构	华夏基金 王路跖、王佳鹏	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况

2012年06月11日	北京	实地调研	机构	诺安基金 赵苏	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2012年06月14日	北京	实地调研	机构	齐鲁证券有限公司 曹丛	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2012年09月07日	北京	实地调研	机构	华宝信托 路学良	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2012年11月8日	北京	实地调研	机构	中金 温娜 国泰君安 李品科 林鸽 长信基金 翁非玉 嘉鑫金融 宋丁丁 华安财保 谢朵 合众人寿 程悦 英大泰和人寿 聂秀欣 华融证券 周巾雅 中再资产 杨志诚 北京道睿泽 纪纲 宏源证券 梁飏 武斌 海通证券 房煜 渤海证券 邱世磊 方正证券 彭民 中债资信 黄钟 罗霄	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况

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
杜然	天津德然100%股权	11952.7		-859.00		-2.65%	否	不适用	2012年05月04日	2012-L16 2012-L45

收购资产情况概述

经 2012 年 5 月 3 日公司第六届董事会 2012 年第四次临时会议审议通过，同意本公司及公司全资控股子公司北京瑞金与杜然、杜厦签署《股权转让框架协议》，由本公司全资控股子公司天津瑞尚收购杜然持有的天津德然 100% 股权，股权转让款总计人民币 163,364 千元，从而间接取得天津德然持有的杨柳青公司 70% 的股权。2012 年 6 月 18 日，本公司全资控股子公司天津瑞尚完成对天津德然 55% 的股权收购，并按协议约定支付了股权转让款 19,360 千元，支付承担债务款 192,640 千元。

2012 年 9 月 11 日，本公司及北京瑞金与杜然、杜厦签署《股权转让框架协议之补充协议》，对《股权转让框架协议》规定天津德然剩余 45% 的股权交割时间、股权转让价款、项目公司欠付杜厦持有的全资子公司克瑞思公司的往来款偿还时间等进行了调整。此项交易详细内容请见公司 2012 年 9 月 11 日披露的 2012-L45 号交易进展公告。

2012 年 10 月 15 日，本公司及北京瑞金与杜然、杜厦签署《股权转让框架协议之补充协议二》，根据该协议约定，项目公司于 2012 年 10 月 16 日向克瑞思公司偿还欠付往来款 2500 万元。

因天津德然持有天津杨柳青 70% 的股权，我集团之控股子公司瑞金投资持有天津杨柳青 30% 股权，收购天津德然使我集团控股天津杨柳青。此事项对本报告期主要影响：增加存货 15 亿余元，增加其他应付款近 8 亿元（集团合并抵消后），增加递延所得税负债 0.6 亿。

同时，因此非同一控制下企业合并事项而是瑞金投资对原有 30% 的天津杨柳青股份按公允价值重新计量，本报告期确认投资收益约 5600 万元

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
中国食品发酵工业研究院	东光兴业 100% 股权	2012 年 10 月 18 日	23,000.00	-164.00	24451	75.54%		否	不适用	是	是	2011 年 10 月 27 日	2011-L37 2012-L47

出售资产情况概述

2011 年 10 月 26 日公司第六届董事会 2011 年第十次临时会议及 2011 年 11 月 11 日公司 2011 年第四次临时股东大会审议通过，本公司和公司全资子公司北京瑞丰以现金 23,000 万元向中国食品发酵工业研究院出售合计持有的东光兴业 100% 股权。东光兴业持有并负责开发建设北京酒仙桥科研培训中心项目。

东光兴业 100% 股权转让过户登记手续已于 2012 年 7 月完成，但由于东光兴业下的酒仙桥科研培训中心项目尚未进行工程结算，股权过户后公司仍控制东光兴业的财务，因此与该交易相关的风险和收益并未完全转移，出于会计谨慎性原则的考虑，公司于 2012 年四季度结算损益。

处置东光兴业 100% 股权形成投资收益 24451 万元，占集团利润总额 75.54%；减少公司存货 38775 万。

三、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)
天津紫金新嘉商贸有限公司	联营企业	经营性	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	258.6	-214.3	44.3
天津友谊新资商贸有限公司	联营企业	经营性	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	91.3	1,023.50	1,114.80
天津光明新丽商贸有限公司	联营企业	经营性	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	89.8	80.2	170
天津津汇远景贸易有限公司	联营企业	经营性	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	45.7	40.1	85.8
天津建设新汇商贸有限公司	联营企业	经营性	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	-	74.7	74.7
沈阳世达物流有限责任公司	联营企业	经营性	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	-	6.9	6.9
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	联营企业	经营性	项目开发款	否	34,774.40	-34,774.40	-
菱华阳光(天津)商业管理有限公司	联营企业	经营性	应收劳务款	否	-	4.9	4.9
阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司	合营企业	经营性	按出资比例支付土地出让金	否	-	3,647	3,647
菱华阳光(天津)房地产开发有限公司	合营企业	经营性	按出资比例支付土地出让金	否	-	5,252	5,252
上海新丽熹和资产管理有限公司	合营企业	经营性	应收租赁款	否	-	7	7
北京首创朝阳房地产发展有限公司	其他关联方	经营性	应收股权转让款	否	18,577	-18,577	-
烟台阳光新业房地产开发有限公司	其他关联方	经营性	项目开发款	否	25,861.60	-25,862	-
烟台阳光骊都房地产开发有限公司	其他关联方	经营性	项目开发款	否	21,073.10	-21,073	-
烟台阳光臻臻房地产开发有限公司	其他关联方	经营性	项目开发款	否	15,567.30	-15,567	-
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响			上述公司经营型资金占用对公司经营成果及财务状况将不会产生重大影响。				

2、其他重大关联交易

1、世达物流增资

经 2012 年 6 月 15 日公司第六届董事会 2012 年第五次临时会议审议通过，同意本公司与 Reco Shine 按原持股比例（44%：56%）对本公司参股公司世达物流进行增资，将世达物流的注册资本自人民币 20270 万元增加至人民币 25370 万元；同时，合资公司的投资总额自人民币 22500 万元增加至人民币 3 亿元。世达物流将新增注册资本人民币 5100 万元，Reco Shine 认缴人民币 2856 万元，本公司认缴人民币 2244 万元。本项交易详细情况请参见公司刊登于 2012 年 6 月 16 日的 2012-L22 号公告。

世达物流上述增资已于 2012 年 10 月 22 日办理完毕。

2、项目管理合同及资产管理协议

经 2012 年 8 月 6 日第六届董事会 2012 年第六次临时会议审议通过，同意本公司分别与光明新丽、友谊新资、紫金新嘉、建设新汇、津汇远景、世达物流签署《资产管理协议》，同日，本公司与光明新丽、友谊新资、紫金新嘉、建设新汇、津汇远景、世达物流共同签署《资产管理框架协议》，本公司接受上述六家公司的委托，为委托方持有所有标的物业提供资产管理服务、商业运营管理服务和招商管理服务，并按《资产管理协议》约定收取服务费。本项交易详细情况请参见公司刊登于 2012 年 8 月 7 日的 2012-L33 号公告。

经 2012 年 8 月 13 日第六届董事会 2012 年第七次临时会议审议通过，同意本公司全资控股子公司天津滨海与光明新丽、友谊新资分别签署《项目管理合同》，天津滨海将接受光明新丽、友谊新资的委托，为光明新丽持有并投资的天津东丽项目、友谊新资持有并投资的天津友谊路项目的建设提供专业化管理和服务，并按《项目管理合同》约定收取服务报酬。本项交易详细情况请参见公司刊登于 2012 年 8 月 15 日的 2012-L35 号公告。

上述交易已经 2012 年 9 月 4 日公司 2012 年第五次临时股东大会审议通过。

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
关于为沈阳世达物流有限责任公司提供担保的关联交易公告	2012 年 2 月 28 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于与 Reco Shine Pte. Ltd. 共同对沈阳世达物流有限责任公司进行增资的关联交易公告	2012 年 2 月 16 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于签署《资产管理协议》及《资产管理框架协议》的关联交易公告	2012 年 8 月 7 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
关于签署《项目管理合同》的关联交易公告	2012 年 8 月 15 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

四、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）
沈阳世达物流有 限责任公司	2012 年 02 月 28 日	880	2012 年 03 月 01 日	880	连带责任保 证	2012 年 3 月 1 日至 2012 年 8 月 31 日	是	是
报告期内审批的对外担保额 度合计（A1）			880	报告期内对外担保实际发 生额合计（A2）				880
报告期末已审批的对外担保 额度合计（A3）			6890	报告期末实际对外担保余 额合计（A4）				4861
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)
成都锦尚置业有限公司	2012年9月6日	80000	2012年9月28日	35000	连带责任保证	2012年9月28日至2015年9月27日	否	否
北京星泰房地产开发有限公司	2012年11月10日	11000	2012年11月26日	5800	连带责任保证	2012年12月31日至2022年12月30日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			91000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		40800		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			196000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		65950		
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)			91880	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		41680		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			202890	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		70811		
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				25.29%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				4861				
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)				35000				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)								
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				39861				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明				不适用				

采用复合方式担保的具体情况说明

无。

五、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					

首次公开发行或再融资时所作承诺	Reco Shine 及 Recosia China	<p>(1) 新加坡政府产业投资有限公司 (GIC Real Estate Pte. Ltd.) 仅通过 Recosia China 及 Recosia China 的子公司在中国国内进行房地产投资。(2) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, Recosia China 及 Recosia China 全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将不控股中国国内其他任何主业为房地产业的 A 股上市公司。</p> <p>(3) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, 如在中国国内任何阳光股份已有房地产投资项目的城市或地区中, Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 寻找到任何由 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 拟控制且符合阳光股份整体业务发展规划的房地产投资项目时, 则 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将事先通知阳光股份, 阳光股份则有权优先考虑与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 合作投资该等项目。在阳光股份书面告知不与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 合作投资该等项目后, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 方可采取其他方式投资该等项目。(4) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, 如阳光股份表示有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 共同投资某一房地产投资项目但亦有其他主体有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 共同投资同一房地产投资项目时, 则在同等条件下, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将优先选择与阳光股份共同投资, 但 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 有权选择不投资该项目。</p>	2007 年 06 月 07 日	在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间。	履行。
其他对公司中小股东所作承诺					
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	不适用				
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	不适用				
解决方式	不适用				
承诺的履行情况	不适用				

六、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	普华永道中天会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬（万元）	195
境内会计师事务所审计服务的连续年限	11
境内会计师事务所注册会计师姓名	罗占恩 王豆豆
境外会计师事务所名称（如有）	不适用
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	不适用
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	不适用
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	不适用

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

七、其他重大事项的说明

1、经第六届董事会2012年第六次临时会议审议通过，本公司全资控股子公司北京瑞菱拟与菱华天津签署两份《合资经营合同》，双方拟共同出资设立两家中外合资公司，分别是：

（1）菱华阳光（天津）房地产开发有限公司，注册资本为 5.3 亿元人民币，其中：北京瑞菱认缴的出资额为 2.703 亿元人民币，占注册资本的 51%；菱华天津认缴的出资额为 2.597 亿元人民币，占注册资本的 49%。

（2）阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司，注册资本为 3.1 亿元人民币，其中：北京瑞菱认缴的出资额为 1.581 亿元人民币，占注册资本的 51%；菱华天津认缴的出资额为 1.519 亿元人民币，占注册资本的 49%。

本项交易的详细情况请参见公司刊登于 2012 年 8 月 7 日的 2012-L32 号公告。菱华阳光与阳菱光辉已于 2012 年 8 月 7 日成立。

2、2012 年 10 月 31 日，菱华阳光通过竞买获得天津市津南区辛庄镇 2011-37 号、津南（挂）2011-44 号地块国有建设用地使用权、土地；阳菱光辉通过竞买获得天津市津南区辛庄镇津南（挂）2011-43 号地块国有建设用地使用权。2012 年 11 月 1 日，菱华阳光通过竞买获得天津市津南区辛庄镇津南（挂）2011-40 号地块国有建设用地使用权，阳菱光辉通过竞买获得天津市津南区辛庄镇津南（挂）2011-41 号地块国有建设用地使用权。上述 5 宗地块土地成交价款总计 69790 万元，菱华阳光、阳菱光辉将负责各自所获得的上述地块的开发建设。本项交易的详细情况请参见公司刊登于 2012 年 11 月 2 日的 2012-L51 号公告。

九、公司子公司重要事项

公司的子公司发生的本节所列重要事项，已视同公司的重要事项在本节以上相关部分予以披露。

第六节 股份变动及股东情况

一、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	59801		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	55240				
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
RECO SHINE PTE LTD	境外法人	29.12%	218400000	0	0	218400000		
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	7.56%	56701631	0	0	56701631		
北京国际信托有限公司	国有法人	5.07%	38049061	0	0	38049061		
首创置业股份有限公司	境内非国有法人	2.58%	19,310,913	0	0	19,310,913		
北京辰元房地产开发有限公司	境内非国有法人	2.29%	17,140,339	0	0	17,140,339		
齐鲁证券有限公司	国有法人	1.65%	12,384,789	0	0	12,384,789		
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.54%	11,568,864	0	0	11,568,864		
华宝信托有限责任公司—资金信托 R2005ZX022	境内非国有法人	1.15%	8,651,720	0	0	8,651,720		
华宝信托有限责任公司—单一类资金信托 R2007ZX103	境内非国有法人	0.98%	7,339,390	0	0	7,339,390		
交通银行—普天收益证券投资基金	境内非国有法人	0.83%	6,199,734	0	0	6,199,734		
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)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中, 首创置业和首创阳光存在关联关系; 公司未知前十名股东中其他股东是否存在关联关系。							
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					
RECO SHINE PTE LTD	218400000	A股	218400000					
北京燕赵房地产开发有限公司	56701631	A股	56701631					
北京国际信托有限公司	38049061	A股	38049061					
首创置业股份有限公司	19310913	A股	19310913					
北京辰元房地产开发有限公司	17140339	A股	17140339					
齐鲁证券有限公司	12384789	A股	12384789					
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	11568864	A股	11568864					

金			
华宝信托有限责任公司— 资金信托R2005ZX022	8651720	A股	8651720
华宝信托有限责任公司— 单一类资金信托 R2007ZX103	7339390	A股	7339390
交通银行—普天收益证券 投资基金	6199734	A股	6199734
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	公司前十名股东及前十名无限售条件股东持股情况中，首创置业股份有限公司（以下简称“首创置业”）和北京首创阳光房地产有限责任公司（以下简称“首创阳光”）存在关联关系；公司未知前十名股东中其他股东是否存在关联关系。		
参与融资融券业务股东情 况说明（如有）	不适用		

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
Reco Shine	-	2006年3 月28日	-	\$2.00（新加坡元）	专门为向本公司战略投资事宜而设立的特殊目的公司
经营成果、财务状况、 现金流和未来发展策略 等	-				
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	-				

报告期控股股东变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

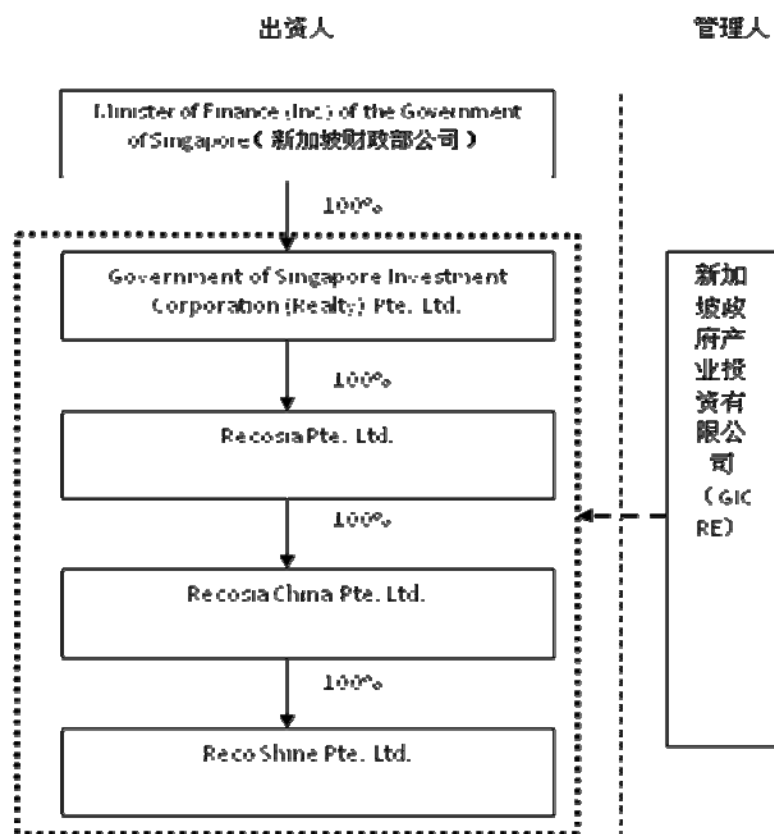
法人

实际控制人名称	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
新加坡政府产业投资有 限公司（GIC RE）	-	-	-	-	房地产投资
经营成果、财务状况、 现金流和未来发展策略 等	是新加坡政府投资有限公司（GIC）属下负责房地产投资的分支。现已经成为世界最大的房地产投资公司之一，在全球拥有多项直接投资，主要包括办公楼、购物中心、酒店、住宅及工业地产等。同时，它也通过房地产基金、信托、上市公司及贷款等间接方式进行广泛的投资。				
实际控制人报告期内控 制的其他境内外上市公 司的股权情况	--				

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

无。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、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

唐军先生，工商管理硕士，高级工程师。1994 年至今，北京首创阳光房地产开发有限责任公司董事长、首创置业股份有限公司总裁。曾任本公司第二、三、四、五、六届董事会董事长，现任本公司第七届董事会董事长。

孙建军先生，斯坦福大学，工商管理硕士。2004 年至今，就职于新加坡政府产业投资有限公司，任高级副总裁。曾任本公司第五、六届董事会董事，现任本公司第七届董事会董事。

Felix Chan Hou Wan（中文名：陈厚澐）先生，东京工业大学，工程学士。2004 年加入新加坡政府产业投资有限公司，曾先后在新加坡和日本负责房地产投资管理，2011 年至今，就职于狮城产业投资咨询（上海）有限公司（新加坡政府产业投资有限公司下属公司），任高级副总裁。现任本公司第七届董事会董事。

万林义先生，硕士学位，房地产经济师（中级）。2000 年加入本公司，曾任本公司市场营销部经理、北京阳光上东项目部经理、公司副总裁、常务副总裁、总裁，现任本公司董事兼总裁。

徐祥圣先生，工商管理硕士，研究员。2003-2011 年，任国务院发展研究中心企业研究所斯坦福项目组研究员，2011 年至今，任国家发改委国际合作中心斯坦福项目组主任。曾任本公司第五、六届董事会独立董事，现任本公司第七届董事会独立董事。

黄翼忠先生，香港注册会计师、澳大利亚注册会计师。2009 年至今，任 East Park Funds 董事。曾任本公司第六届董事会独立董事，现任本公司第七届董事会独立董事。

李鸣先生，法学博士学位。1983 年至今，就职于北京大学法律系（现法学院）；现任北京大学法学院教授、博士生导师，北京北大英华科技有限公司董事长，本公司第七届董事会独立董事。

刘建图先生，经济学学士，工程师。2000 年至今，就职于北京燕赵房地产开发有限公司，任董事长。曾任本公司第五、六届监事会主席，现任本公司第七届监事会主席。

张馥香女士，学士学位，高级会计师。2002 年至今，就职于首创置业股份有限公司，任副总裁。曾任本公司第三、四、五、六届监事会股东派出的监事。现任本公司第七届监事会股东派出的监事。

王洪玉先生，1998 年至今，任本公司薪酬人事主管。曾任本公司第三、四、五、六届监事会职工代表监事。现任本公司第七届监事会职工代表监事。

杨宁先生，学士学位，会计师。1998 年加入本公司，曾任本公司财务部经理、财务总监，现任本公司副总裁。

沈葵女士，硕士学位，注册造价工程师。2005-2009 年就职于佳兆业集团控股有限公司，任副总裁。2010 年加入本公司，现任本公司副总裁。

吴尧先生，研究生学历。2008 年加入本公司，现任本公司助理总裁。

李峻先生，硕士学位。2007 年加入本公司，历任投资发展部经理、战略投资部总经理，现任本公司董事会秘书兼资本市场部总经理。

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
唐军	首创置业股份有限公司	总裁	1994年01月01日		是
	北京首创阳光房地产开发有限责任公司	董事长	1994年01月01日		是
孙建军	新加坡政府产业投资有限公司	高级副总裁	1996年01月01日		是
Felix Chan Hou Wan	狮城产业投资咨询（上海）有限公司	高级副总裁	2004年01月01日		是
刘建图	北京燕赵房地产开发有限公司	董事长、总经理	2000年01月01日		是
张馥香	首创置业股份有限公司	副总裁	2002年01月01日		是
在股东单位任职情况的说明	报告期内，公司共有 3 名非独立董事、2 名股东代表监事，在股东单位任职并领取报酬。				

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
徐祥圣	国家发改委国际合作中心斯坦福项目组	主任	2011年01月01日		是
黄翼忠	East Park Funds	董事	2009年01月01日		是
李鸣	北京北大英华科技有限公司	董事长	1999年12月		否
在其他单位任职情况的说明	报告期内，公司三位独立董事均在其他单位任职并领取报酬。				

二、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

公司董事、监事报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员薪酬由公司董事会决定。公司提名与薪酬考核委员会具体负责公司高管的考评和激励机制的建立和实施。

依据公司绩效完成情况，同时参照同行业、类似规模企业董事、监事及高管人员的报酬情况。

报告期内，公司按相关规定向董事、监事及高管人员支付报酬。

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
唐军	董事长	男	54	新任	120		120
侯国民	董事	男	61	离任	88.82		88.82
李国绅	董事	男	44	离任	0		0
孙建军	董事	男	45	新任	0		0
Felix Chan Hou Wan	董事	男	37	新任	0		0
万林义	董事兼总裁	男	41	新任	174.89		174.89
饶戈平	独立董事	男	65	离任	6.75		6.75
徐祥圣	独立董事	男	52	新任	9		9
黄翼忠	独立董事	男	46	新任	9		9
李鸣	独立董事	男	56	新任	3		3
刘建图	监事会主席	男	58	新任	0		0
张馥香	监事	女	52	新任	0		0
王洪玉	职工代表监事	男	62	新任	7.19		7.19
杨宁	副总裁	男	43	新任	110.02		110.02
孔令国	副总裁	男	51	离任	9.1		9.1
汪平华	副总裁	男	42	离任	47.25		47.25
沈葵	副总裁	女	48	新任	102.32		102.32
吴尧	助理总裁	男	45	新任	98.8		98.8
李峻	董事会秘书	男	41	新任	90.35		90.35
合计	--	--	--	--	876.49		876.49

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

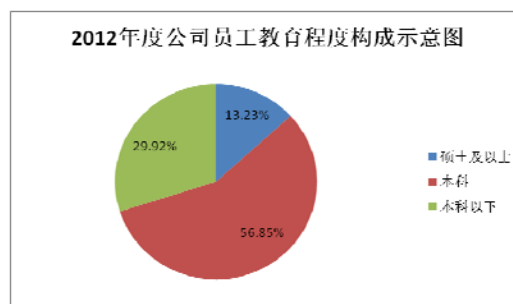
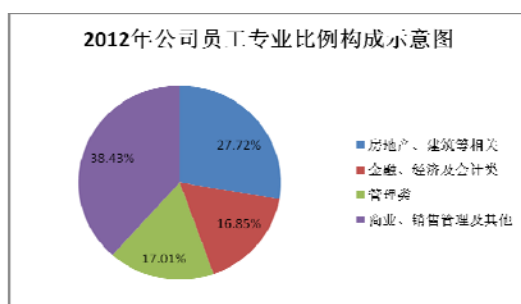
三、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
候国民	董事	离职	2012年08月24日	董事会换届改选
李国绅	董事	离职	2012年08月24日	董事会换届改选
饶戈平	独立董事	离职	2012年08月24日	董事会换届改选
孔令国	副总裁	离职	2012年02月09日	辞职
汪平华	副总裁	离职	2012年06月25日	辞职

四、公司员工情况

截至2012年12月31日，公司在职员工635人，离退休职工5名。公司为员工提供在行业和地区内具有一定竞争力的薪酬福利待遇，同时在公司内部实施具有公平性、激励性、竞争性、规范化的薪酬管理制度，以实现公司与员工的共赢。公司逐步建立和实施基于人力效能提升为核心的人才梯队培养与发展体系。

公司员工专业及教育程度构成如下图所示：



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

2012年8月6日第六届董事会2012年第六次临时会议审议通过，修订公司《投资者关系管理制度》。修订后的公司《投资者关系管理制度》全文披露于巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>。

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

公司已于2010年制定了公司《内幕信息知情人登记制度》。2011年公司根据监管机构的要求，对《内幕信息知情人登记制度》进行了修订，并更名为《内幕信息知情人登记管理制度》。报告期内，经核查，公司未发现有内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，也不存在因违反内幕信息及知情人管理制度涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情况。

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
2012年年度股东大会	2012年5月16日	1、公司董事会 2011 年度工作报告。 2、公司 2011 年度财务决算报告。 3、公司监事会 2011 年度工作报告。 4、公司 2011 年度利润分配方案。 5、关于续聘普华永道中天会计师事务所有限公司担任公司 2012 年年度审计机构的议案。	议案全部通过	2012年5月17日	2012-L19 2011 年年度股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

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 1 月 9 日	1、审议关于继续购买董事及高管责任险的议案。	议案全部通过	2012 年 1 月 10 日	2012-L01 2012 年第一次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 3 月 16 日	1、关于为沈阳世达物流有限责任公司提供担保的关联交易议案。	议案全部通过	2012 年 3 月 17 日	2012-L08 2012 年第二次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 5 月 28 日	1、关于收购天津德然商贸有限公司 100% 股权的议案。	议案全部通过	2012 年 5 月 29 日	2012-L20 2012 年第三次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 8 月 24 日	1、逐项审议公司董事会换届选举的议案。 2、逐项审议公司监事会换届选举的议案。 3、关于修改公司章程部分条款的议案。	议案全部通过	2012 年 8 月 25 日	2012-L37 2012 年第四次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2012 年第五次临时股东大会	2012 年 9 月 4 日	1、关于本公司全资控股子公司天津阳光滨海房地产开发有限公司分别与天津光明新丽商贸有限公司、天津友谊新资商贸有限公司签署《项目管理合同》的关联交易议案。	议案全部通过	2012 年 9 月 5 日	2012-L41 2012 年第五次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2012 年第六次临时股东大会	2012 年 9 月 24 日	1、关于为控股子公司成都锦尚置业有限公司提供担保的议案。	议案全部通过	2012 年 9 月 25 日	2012-L46 2012 年第六次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2012 年第七次临时股东大会	2012 年 11 月 26 日	1、关于为全资控股子公司北京星泰房地产开发有限公司提供担保的议案。	议案全部通过	2012 年 11 月 27 日	2012-L58 2012 年第七次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2012 年第八次临时股东大会	2012 年 12 月 10 日	1、关于发行信托计划并提供担保的议案。	议案全部通过	2012 年 12 月 11 日	2012-L08 2012 年第八次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

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
徐祥圣	16	16	0	0	0	否
黄翼忠	16	16	0	0	0	否
李鸣	8	8	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		9				

连续两次未亲自出席董事会的说明：不适用

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，三位独立董事从专业角度出发，对公司提出了建设性建议并被采纳，包括：对公司天津新投资项目的规划、定位及经营提出建议；积极参与公司实施内控规范体系的讨论并提出建议；对公司拓宽融资渠道的风险控制给予指导。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会审计委员会的履职情况

2012年，公司审计委员会根据中国证监会的有关规定、公司章程、《董事会审计委员会实施细则》以及《审计委员会年度审计工作规程》，对公司年度审计工作的履行监督职能。

报告期内，审计委员会共召开五次会议，具体情况如下：

(1) 2012年2月7日第六届董事会审计委员会第十六次会议，与会会计师就2012年年度审计工作进行了沟通，并审议通过2011年年度审计工作计划。

(2) 2012年4月16日第六届董事会审计委员会第十七次会议，审议通过公司2011年度财务报告初稿、公司内控自我评价报告、续聘普华永道中天会计师事务所有限公司担任公司2012年年度审计机构的议案。

(3) 2012年4月23日第六届董事会审计委员会第十八次会议，审议通过公司2012年第一季度财务报告初稿。

(4) 2012年8月24日第六届董事会审计委员会第十九次会议，审议通过公司2012年半年度财务报告初稿。

(5) 2012年10月16日第七届董事会审计委员会第一次会议，审议通过公司2012年第三季度财务报告初稿。

2、董事会提名与薪酬考核委员会的履职情况

报告期内，提名与薪酬考核委员会共召开二次会议，具体情况如下：

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

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

3、董事会战略委员会的履职情况

2012 年 1 月 5 日第六届董事会战略委员会第五次会议，审议通过公司 2012 年经营计划与预算。

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。

会议届次	召开日期	参会监事	会议议案名称	决议情况	会议决议刊登的指定网站查询索引	会议决议刊登的信息披露日期
第六届监事会第十四次会议	2012 年 4 月 20 日	刘建图、张馥香、王洪玉	1、公司监事会 2011 年度工作报告。 2、公司 2011 年度财务决算报告。 3、公司 2011 年年度报告及摘要。 4、监事会对公司 2011 年运作情况的独立意见。 5、公司 2011 年度内部控制自我评价报告。	议案全部通过	2012-L13 第六届监事会第十四次会议决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn	2012 年 4 月 21 日
第六届监事会第十五次会议	2012 年 4 月 24 日	刘建图、张馥香、王洪玉	1、监事会对公司 2012 年第一季度报告出具的审核意见。	议案通过	不适用	不适用
第七届监事会第一次会议	2012 年 8 月 24 日	刘建图、张馥香、王洪玉	1、选举监事会主席。	选举刘建图先生为公司第七届监事会主席	2012-L39 第七届监事会第一次会议决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn	2012 年 8 月 25 日
第七届监事会第二次会议	2012 年 8 月 29 日	刘建图、张馥香、王洪玉	1、监事会对公司 2012 年半年度报告出具的审核意见。	议案通过	不适用	不适用
第七届监事会第三次会议	2012 年 10 月 19 日	刘建图、张馥香、王洪玉	1、监事会对公司 2012 年第三季度报告出具的审核意见。	议案通过	不适用	不适用

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

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

七、高级管理人员的考评及激励情况

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

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

为贯彻落实内控规范实施工作要求，确保公司内部控制规范体系建设及评价工作顺利开展，2012年3月，公司成立了内控规范实施领导小组和工作小组。领导小组是公司内部控制规范实施工作的领导机构，负责审定公司内部控制规范工作实施方案并对内控全过程进行监督指导，审阅各阶段工作成果及工作报告。工作小组负责落实推进内控实施工作安排，组织相关单位开展内控体系建设和评价的具体工作。

2012年公司初步梳理了内部控制体系建设、维护、实施、监督的体系文件，初步形成了重大风险识别、流程制度落实、权责要求遵守、管控效果检查、缺陷整改追踪的风险管控闭环，为公司的战略实现提供了相对坚实的保障。

二、董事会关于内部控制责任的声明

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

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

三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立了“财务管理流程”、“预算管理流程”、“销售管理流程”、“成本管理流程”、“资金管理流程”、“税务管理流程”等与财务相关流程并制定了流程的制度和管理办法以保证与财务报告的编制、对外提供和分析利用相关的内部控制健全有效：“财务管理流程”中建立了财务制度的制定与更新、会计科目的维护、分录的编制和过账、期末结账、合并报表等子流程以保证财务报告编制的规范设计有效；“财务管理流程”中建立编制财务报告和披露子流程以保证财务报告对外提供流程的规范设计有效。

公司建立了“财务管理流程”、“预算管理流程”、“销售管理流程”、“成本管理流程”、“资金管理流程”、“税务管理流程”等与财务相关流程并制定了流程的制度和管理办法以保证与财务报告的编制、对外提供和分析利用相关的内部控制健全有效：“财务管理流程”中建立了财务制度的制定与更新、会计科目的维护、分录的编制和过账、期末结账、合并报表等子流程以保证财务报告编制的规范设计有效；“财务管理流程”中建立编制财务报告和披露子流程以保证财务报告对外提供流程的规范设计有效。

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04月13日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://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

2010年2月10日公司第六届董事会第三次会议审议通过了《年报信息披露重大差错追究制度》。报告期内，公司未发生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

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04月12日
审计机构名称	普华永道中天会计师事务所有限公司
审计报告文号	普华永道中天审字(2013)第10079号

审计报告

普华永道中天审字(2013)第10079号

(第一页, 共二页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的阳光新业地产股份有限公司(以下简称“阳光新业公司”)的财务报表,包括**2012年12月31日**的合并及公司资产负债表,**2012年度**的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是阳光新业公司管理层的责任。这种责任包括:

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为, 上述阳光新业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了阳光新业公司**2012年12月31日**的合并及公司财务状况以及**2012年度**的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

罗占恩

中国•上海市
2013年4月12日

注册会计师

王豆豆

阳光新业地产股份有限公司

2012年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

资 产	附注	2012年12月31日 合并	2011年12月31日 合并	2012年12月31日 公司	2011年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五(1)	387,736	796,210	65,725	234,065
应收账款	五(2)	12,236	7,862	-	-
预付款项	五(3)	146,482	227,148	-	-
应收股利		-	-	720,323	720,323
其他应收款	五(4),十三(1)	377,332	1,268,087	2,929,845	2,836,910
存货	五(5)	3,309,617	1,487,074	-	-
其他流动资产	五(6)	6,000	-	-	1,600
流动资产合计		4,239,403	3,786,381	3,715,893	3,792,898
非流动资产					
长期股权投资	五(7),十三(2)	471,653	340,185	890,572	828,753
投资性房地产	五(9)	1,978,922	1,998,691	-	-
固定资产	五(10)	24,131	24,401	274	286
无形资产	五(11)	15,604	16,169	-	-
商誉	五(12)	10,163	10,163	-	-
长期待摊费用		7,939	1,357	-	-
递延所得税资产	五(13)	81,986	79,299	-	1,646
非流动资产合计		2,590,398	2,470,265	890,846	830,685
资产总计		6,829,801	6,256,646	4,606,739	4,623,583

阳光新业地产股份有限公司

2012年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

负债及股东权益	附注	2012年12月31日 合并	2011年12月31日 合并	2012年12月31日 公司	2011年12月31日 公司
流动负债					
短期借款	五(15)	-	70,000	-	-
应付账款	五(16)	534,738	620,482	-	-
预收款项	五(17)	183,857	84,951	-	-
应付职工薪酬	五(18)	43,563	43,016	1	1
应交税费	五(19)	410,370	436,247	27,099	51
应付利息		2,012	2,523	-	-
应付股利	五(20)	1,546	1,546	1,546	1,546
其他应付款	五(21)	1,161,470	835,507	2,664,016	2,820,954
一年内到期的非流动 负债	五(22)	239,000	290,400	-	-
其他流动负债		-	156,392	-	-
流动负债合计		2,576,556	2,541,064	2,692,662	2,822,552
非流动负债					
长期借款	五(23)	827,500	658,500	-	-
递延所得税负债	五(13)	62,499	-	-	-
非流动负债合计		889,999	658,500	-	-
负债合计		3,466,555	3,199,564	2,692,662	2,822,552
股东权益					
股本	五(24)	749,913	749,913	749,913	749,913
资本公积	五(25)	537,937	537,937	609,753	609,753
盈余公积	五(26)	93,137	81,832	93,137	81,832
未分配利润	五(27)	1,419,229	1,165,054	461,274	359,533
外币报表折算差额		91	-	-	-
归属于母公司股东权益 合计		2,800,307	2,534,736	1,914,077	1,801,031
少数股东权益	五(28)	562,939	522,346	-	-
股东权益合计		3,363,246	3,057,082	1,914,077	1,801,031
负债及股东权益总计		6,829,801	6,256,646	4,606,739	4,623,583

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

阳光新业地产股份有限公司

2012 年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2012年度 合并	2011年度 合并	2012年度 公司	2011年度 公司
一、营业收入	五(29)	545,978	806,492	-	-
减：营业成本	五(29)	(141,705)	(393,147)	-	-
营业税金及附加	五(30)	(98,376)	(115,288)	-	-
销售费用	五(31)	(79,781)	(71,430)	(4,200)	(1,265)
管理费用	五(32)	(157,202)	(151,551)	(23,943)	(5,247)
财务费用-净额	五(33)	(74,785)	(77,865)	(2,797)	(3,758)
资产减值(损失)/转回	五(34)	(48)	203,565	1	15
加/(减)：投资收益/(损失)	五(35),十三(3)	284,745	(6,784)	172,679	134,693
其中：对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益		(15,733)	(23,534)	172,679	(136)
二、营业利润		278,826	193,992	141,740	124,438
加：营业外收入	五(36)	45,490	9,671	-	3,304
减：营业外支出	五(37)	(631)	(11)	-	-
其中：非流动资产处置损失		(117)	(3)	-	-
三、利润总额		323,685	203,652	141,740	127,742
减：所得税费用	五(38)	(53,612)	(16,339)	(28,694)	1,646
四、净利润		270,073	187,313	113,046	129,388
归属于母公司股东的净利润		265,480	173,052	113,046	129,388
少数股东损益		4,593	14,261	-	-
五、每股收益					
基本每股收益(人民币元)	五(39)	0.35	0.23	不适用	不适用
稀释每股收益(人民币元)	五(39)	0.35	0.23	不适用	不适用
六、其他综合收益		91	-	-	-
七、综合收益总额		270,164	187,313	113,046	129,388
归属于母公司股东的综合收益总额		265,571	173,052	113,046	129,388
归属于少数股东的综合收益总额		4,593	14,261	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

阳光新业地产股份有限公司

2012 年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2012年度 合并	2011年度 合并	2012年度 公司	2011年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		630,396	922,642	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(40)(a)	170,748	427,736	1,498	20,472
经营活动现金流入小计		801,144	1,350,378	1,498	20,472
购买商品、接受劳务支付的现金		(843,811)	(624,242)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	五(18)	(137,653)	(140,905)	-	-
支付的各项税费		(193,465)	(251,353)	(86)	(18)
支付其他与经营活动有关的现金	五(40)(b)	(224,479)	(414,294)	(27,170)	(36,144)
经营活动现金流出小计		(1,399,408)	(1,430,794)	(27,256)	(36,162)
经营活动使用的现金流量净额	五(41)(a), 十三(4)(a)	(598,264)	(80,416)	(25,758)	(15,690)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		3,500	4,750	-	2,030
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,857	7	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五(41)(c)	282,763	66,049	245,085	221,015
从关联方收回资金	七(4)(d)	625,020	-	954,917	-
收到其他与投资活动有关的现金	五(40)(c)	137,600	-	-	-
投资活动现金流入小计		1,052,740	70,806	1,200,002	223,045
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(113,693)	(115,367)	-	-
投资支付的现金		(167,740)	(67,770)	(71,540)	(23,100)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	四(3)(iii)	(16,190)	(69,800)	-	-
提供给关联方资金	七(4)(d)	(89,109)	-	(1,214,526)	-
支付其他与投资活动有关的现金	五(40)(d)	(144,931)	-	(22,400)	-
投资活动现金流出小计		(531,663)	(252,937)	(1,308,466)	(23,100)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		521,077	(182,131)	(108,464)	199,945
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		-	36,075	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	36,075	-	-
取得借款收到的现金		408,000	729,392	-	-
从关联方取得资金	七(4)(d)	-	1,704,844	737,907	4,044,320
筹资活动现金流入小计		408,000	2,470,311	737,907	4,044,320
偿还债务支付的现金		(360,400)	(401,900)	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(93,305)	(299,507)	-	(5,772)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	(200,574)	-	-
归还关联方资金	七(4)(d)	-	(1,547,744)	(767,302)	(4,195,774)
支付的其他与筹资活动有关的现金	五(40)(e)	(293,840)	-	(4,716)	-
筹资活动现金流出小计		(747,545)	(2,249,151)	(772,018)	(4,201,546)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(339,545)	221,160	(34,111)	(157,226)
四、汇率变动对现金的影响					
		(329)	(261)	(7)	(261)
五、现金净(减少)/增加额					
	五(41)(b), 十三(4)(b)	(417,061)	(41,648)	(168,340)	26,768
加: 年初现金余额	五(41)(b), 十三(4)(b)	775,838	817,486	234,065	207,297
六、年末现金余额					
	五(41)(d)	358,777	775,838	65,725	234,065

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 唐军

主管会计工作的负责人: 杨宁

会计机构负责人: 李国平

阳光新业地产股份有限公司

2012 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
2011年1月1日年初余额		749,913	537,937	68,893	1,004,941	-	508,085	2,869,769
2011年度增减变动额								
净利润		-	-	-	173,052	-	14,261	187,313
利润分配								
提取盈余公积	五(26)	-	-	12,939	(12,939)	-	-	-
2011年12月31日年末余额		749,913	537,937	81,832	1,165,054	-	522,346	3,057,082
2012年1月1日年初余额		749,913	537,937	81,832	1,165,054	-	522,346	3,057,082
2012年度增减变动额								
净利润		-	-	-	265,480	-	4,593	270,073
其他综合收益		-	-	-	-	91	-	91
股东投入和减少资本								
股东投入资本		-	-	-	-	-	36,000	36,000
利润分配								
提取盈余公积	五(26)	-	-	11,305	(11,305)	-	-	-
2012年12月31日年末余额		749,913	537,937	93,137	1,419,229	91	562,939	3,363,246

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

阳光新业地产股份有限公司

2012 年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2011年1月1日年初余额		749,913	609,753	68,893	243,084	1,671,643
2011年度增减变动额						
净利润		-	-	-	129,388	129,388
利润分配						
提取盈余公积	五(26)	-	-	12,939	(12,939)	-
2011年12月31日年末余额		749,913	609,753	81,832	359,533	1,801,031
2012年1月1日年初余额		749,913	609,753	81,832	359,533	1,801,031
2012年度增减变动额						
净利润		-	-	-	113,046	113,046
利润分配						
提取盈余公积	五(26)	-	-	11,305	(11,305)	-
2012年12月31日年末余额		749,913	609,753	93,137	461,274	1,914,077

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 公司基本情况

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

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

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

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

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

本财务报表由本公司董事会于 2013 年 4 月 12 日批准报出。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

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

(2) 遵循企业会计准则的声明

本集团 2012 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2012 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2012 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

二 主要会计政策和会计估计

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并(续)

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。商誉为之前持有的被购买方股权的公允价值与购买日支付对价的公允价值之和，与取得的子公司可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(8) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(b) 外币报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中以单独项目列示。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(9) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认和计量

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

应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

(iii) 金融资产减值

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

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

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(b) 金融负债

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

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

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

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

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

(c) 金融工具的公允价值确定

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项

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

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

单项金额重大的判断标准为：应收款项各类别中，余额前五名并且单项金额超过 2,500,000 元的应收第三方款项。

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

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

确定组合的依据如下：

关联方组合	对本集团关联方的应收款项
单独进行减值测试无减值迹象的 第三方组合	单独进行减值测试无减值迹象的应收第 三方款项
其他第三方组合	应收第三方款项（不包单独进行减值测 试无减值迹象的应收第三方款项）

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

关联方组合	余额百分比法
单独进行减值测试无减值迹象的 第三方组合	余额百分比法
其他第三方组合	余额百分比法

组合中，采用余额百分比法的坏账准备计提比例列示如下：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
关联方组合	-	-
单独进行减值测试无减值迹象的 第三方组合	-	-
其他第三方组合	0.3%	0.3%

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货

(a) 分类

存货包括开发成本、开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(12) 长期股权投资

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

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

(13) 投资性房地产

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

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋、建筑物	10-40 年	5%	2.4%-9.5%
土地使用权	37-47 年	-	2.1%-2.7%

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 投资性房地产(续)

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

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

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

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

(14) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

(d) 固定资产的处置

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

(15) 在建工程

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 借款费用

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

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

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

(17) 无形资产

无形资产包括土地使用权和软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 软件

软件按预计使用寿命 10 年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 无形资产(续)

(d) 无形资产减值

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

(18) 长期待摊费用

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

(19) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(20) 职工薪酬

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 职工薪酬(续)

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

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

(21) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(22) 预计负债

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

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

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

(23) 收入确认

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 收入确认(续)

(a) 销售开发产品

销售开发产品的收入在开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的开发产品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时予以确认。具体为以下条件同时满足时确认销售收入的实现。

- (1) 开发产品完工并验收合格；
- (2) 签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- (3) 价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；
- (4) 已按销售合同约定的交付期限通知购买方并在规定时间内办理完开发产品实物移交手续。

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

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

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 政府补助

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

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

(26) 维修基金和质量保证金

维修基金按照相关当地的规定，按房价总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准确定，代房地产管理部门向购房者收取，在办理房产证时上交房地产管理部门。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 租赁

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

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(28) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或本集团某一组成部分划分为持有待售：
(一)本集团已经就处置该非流动资产或该组成部分作出决议；(二)本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；(三)该项转让将在一年内完成。

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

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

(29) 分部信息

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断

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

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

(a) 房地产开发产品成本

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

(b) 税项

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

(c) 存货跌价准备

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

(d) 商誉减值准备的会计估计

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

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量估计所基于的预计租金水平进行重新修订，且修订后的预计租金低于目前基于的预计租金，则本集团需对商誉计提减值准备。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(d) 商誉减值准备的会计估计(续)

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

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

(e) 收入确认

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表

(1) 子公司情况

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	
22	北京潞城阳光房地产开发有限公司 (以下简称“潞城阳光”)	间接	北京市	房地产开发	30,000	房地产开发；经济贸易咨询	其他有限责任公司	汪平华	69501581-4
23	天津瑞升阳光投资有限公司 (以下简称“天津瑞升”)	间接	天津市	投资管理	10,000	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；技术开发、转入	有限责任公司	万林义	56265746-9
24	阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司(以下简称“阳光厚土”)	间接	天津市	受托管理股权投资基金	1,000	受托管理股权投资基金，从事投融资管理及相关咨询服务	有限责任公司	万林义	56267469-9
25	阳光基业(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“阳光基业”)	间接	天津市	投资及相关咨询服务	不适用	对非上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票投资及相关咨询服务	有限合伙企业	万林义	56267468-0
26	北京灤县风度房地产开发有限公司 (以下简称“灤县风度”)	间接	北京市	房地产开发	50,000	房地产开发；物业管理；经济贸易咨询；销售商品房	其他有限责任公司	万林义	55853237-2
27	成都阳光上东置业有限公司 (以下简称“成都阳光上东”)	间接	成都市	房地产项目开发	110,000	房地产项目开发、物业管理	其他有限责任公司	万林义	56447812-2
28	北京瑞菱阳光商业管理有限公司 (以下简称“瑞菱阳光”)	间接	北京市	企业管理	10,000	企业管理；经济信息咨询；物业管理；营销策划；仓储服务等	有限责任公司	万林义	58082481-4
29	北京高华瑞丰投资有限公司 (以下简称“高华瑞丰”)	间接	北京市	投资管理	10,000	投资管理；经济信息咨询；技术开发、转让；房地产开发等	有限责任公司	万林义	57905717-9
30	北京阳光尚颂商业管理有限公司 (以下简称“阳光尚颂”)	间接	北京市	企业管理	10,000	企业管理；销售办公用品、文化用品、针纺织品、金属制品等	有限责任公司	万林义	58444659-0
31	青岛瑞诚商贸有限公司 (以下简称“青岛瑞诚”)	间接	青岛市	销售商品	5,000	销售商品；办公文化用品、针织纺织品、金属制品、电子产品、建筑材料等	有限责任公司	万林义	57978054-3
32	天津瑞尚投资有限公司 (以下简称“天津瑞尚”)	直接和间接	天津市	投资管理	10,000	以自有资产对房地产项目进行投资；投资管理；投资及经济信息咨询	其他有限责任公司	万林义	59291424-3

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
33	西安上东房地产开发有限公司 (以下简称“西安上东”)	间接	西安市	房地产开发	20,000	房地产开发, 销售, 物业管理服务	其他有限责任公司	万林义	59220460-4
34	上海尚东资产管理有限公司 (以下简称“上海尚东”)	间接	上海市	资产管理及投资管理	5,000	企业委托资产管理(除金融业务), 投资管理, 企业管理咨询(以上咨询均除经纪)	有限责任公司(国内合资)	万林义	58871258-5
35	法国尚颂商业管理公司 (以下简称“法国尚颂”)	间接	法国	咨询管理	4,974	咨询管理	有限责任公司	不适用	不适用

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用 于冲减少数股东 损益的金额
1	首创风度	63,300	-	100%	100%	不适用	是	-	-
2	星泰公司	164,880	-	100%	100%	不适用	是	-	-
3	阳光苑	46,920	-	65%	65%	不适用	是	44,331	-
4	电控阳光	51,000	-	85%	85%	不适用	是	5,700	(223)
5	宏诚展业	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
6	新业商业	2,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
7	天津阳光滨海	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
8	北京瑞景阳光	209,000	-	55%	60%	董事会由五名董事组成， 其中三名为本公司委派	是	175,917	-
9	新瑞阳光	230,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
10	瑞金投资	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
11	瑞丰投资	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
12	天津阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
13	成都紫瑞	82,500	-	55%	60%	董事会由五名董事组成， 其中三名为本公司委派	是	83,395	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比 例不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲 减少数股东损益的金额
14	荣合物业	5,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
15	郑州阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
16	青岛阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
17	石家庄阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
18	北京阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
19	优食餐饮	100	-	100%	100%	不适用	是	-	-
20	西安光华瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
21	沈阳阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
22	潞城阳光	28,500	-	95%	95%	不适用	是	1,353	(42)
23	天津瑞升	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
24	阳光厚土	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
25	阳光基业	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
26	灤县风度	40,000	-	80%	80%	不适用	是	9,625	(122)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权比 例不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
27	成都阳光上东	110,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
28	瑞菱阳光	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
29	高华瑞丰	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
30	阳光尚颂	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
31	青岛瑞诚	5,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
32	天津瑞尚(i)	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
33	西安上东(ii)	20,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
34	上海尚东(iii)	5,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
35	法国尚颂(iv)	2,487	-	100%	100%	不适用	是	-	-
		<u>1,213,687</u>	<u>-</u>					<u>320,321</u>	<u>(387)</u>

- (i) 于 2012 年 3 月，本公司和子公司星泰公司共同出资设立天津瑞尚，其中本公司持有其 51%的股权，星泰公司持有其 49%的股权。
- (ii) 于 2012 年 3 月，本公司之子公司瑞丰投资和宏诚展业共同出资设立西安上东，其中瑞丰投资持有其 90%的股权，宏诚展业持有其 10%的股权。
- (iii) 于 2012 年 1 月，本公司之子公司瑞金投资和宏诚展业共同出资设立上海尚东，其中瑞金投资持有其 90%的股权，宏诚展业持有其 10%的股权。
- (iv) 于 2012 年 1 月，本公司之子公司上海坚峰投资发展有限公司(以下简称“上海坚峰”)出资设立法国尚颂，并持有其 100%的股权。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司：

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	
1	北京瑞阳嘉和物业管理有限公司 (以下简称“瑞阳嘉和”)	直接	北京市	物业管理	139,500	物业管理、出租房屋、经纪信息咨询	有限责任公司 (中外合资)	万林义	77549693-7
2	北京道乐科技发展有限公司 (以下简称“道乐科技”)	直接	北京市	电子信息、机电一体化	95,000	电子信息、机电一体化、新能源、生物制药及环保技术的开发与服务；投资咨询等	有限责任公司	侯国民	77547539-4
3	北京上东房地产经纪有限公司 (以下简称“上东经纪”)	直接和间接	北京市	物业管理	1,000	房地产经纪业务；房地产信息咨询	有限责任公司	万林义	76504530-7
4	北京艺力设计工程有限公司 (以下简称“艺力设计”)	直接和间接	北京市	建筑装饰工程设计	10,000	建筑装饰工程设计；施工总承包、专业承包	有限责任公司	杨宁	10143983-X
5	天津德然商贸有限公司 (以下简称“德然商贸”)(i)	间接	天津市	体育用品，办公设备	35,200	体育用品、办公设备、文化办公用品、酒店设备、包装材料批发及零售	有限责任公司	万林义	57830125-6
6	天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司 (以下简称“天津杨柳青”)(ii)	间接	天津市	商业房地产开发	50,000	房地产开发与经营	有限责任公司	杜厦	57833006-5

(i) 于 2012 年 6 月，本公司之子公司天津瑞尚收购德然商贸 100%的股权，从而将其纳入合并范围(附注四(3))。

(ii) 本公司之子公司瑞金投资原持有天津杨柳青 30%的股权，其余 70%股权由德然商贸持有。于 2012 年 6 月，本集团收购德然商贸 100%股权，从而间接收购天津杨柳青其余 70%股权，天津杨柳青成为本公司间接控股子公司并将其纳入合并范围。截止 2012 年 12 月 31 日，德然商贸 55%的股权已完成过户手续。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司(续):

		实质上构成对子 年末实际 公司净投资的 出资额 其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额	
1	瑞阳嘉和	88,661	-	51%	60%	董事会由五名董事组成， 其中三名为本公司委派	是	86,082	-
2	道乐科技	48,480	-	51%	51%	不适用	是	45,872	-
3	上东经纪	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
4	艺力设计	2,480	-	100%	100%	不适用	是	-	-
5	德然商贸	19,360	-	100%	100%	不适用	是	-	-
6	天津杨柳青	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
		<u>209,981</u>	-					<u>131,954</u>	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过其他方式取得的子公司(i):

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

	年末实际 出资额	实质上构成对子公 司净投资的其他 项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的金额	
1	上海坚峰	114,800	-	72%	72%	不适用 董事会由五名董事组 成，其中三名为本公 司委派	是	44,201	(1)
2	成都锦尚	188,983	-	70%	60%		是	66,463	(11,279)
		<u>303,783</u>						<u>110,664</u>	<u>(11,280)</u>

(i) 2010 年度，成都阳光上东由第三方收购上海坚峰 72.2%的股权，上海坚峰持有成都锦尚 70%的股权。交易完成后，上海坚峰和成都锦尚成为本集团的子公司。于收购日，上海坚峰除通过下属子公司成都锦尚持有尚未开发的土地使用权外并无经营活动，不符合业务的确认条件，此项收购不构成企业合并。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

(a) 本年度新纳入合并范围的主体

	2012 年 12 月 31 日 净资产	本期 净利润/(亏损)
天津瑞尚(附注四(1)(a)(i))	10,007	7
西安上东(附注四(1)(a)(ii))	18,543	(1,457)
上海尚东(附注四(1)(a)(iii))	1,953	(3,047)
法国尚颂(附注四(1)(a)(iv))	2,469	(109)
德然商贸(附注四(1)(b)(i))	164,667	(6)
天津杨柳青(附注四(1)(b)(ii))	222,749	(12,262)

(b) 本年度不再纳入合并范围的主体

	处置日净资产	年初至处置日净亏损
北京东光兴业科技发展有限公司(以下简称“东光兴业”)(i)	<u>(14,514)</u>	<u>(1,640)</u>

(i) 东光兴业为本年度因出售全部股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围的子公司(附注四(4)，附注十)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 非同一控制下企业合并

本公司之子公司瑞金投资原持有天津杨柳青 30%的股权，其余 70%股权由德然商贸持有。于 2012 年 6 月 18 日，本集团向自然人杜然收购了其持有的德然商贸 100%的股权，从而间接收购天津杨柳青其余 70%股权。本次交易的购买日为 2012 年 6 月 18 日，系本公司取得德然商贸实际控制权的日期。

(i) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

合并成本 -	
支付的现金	19,360
发生或承担负债的公允价值	144,003
原持有的天津杨柳青 30%股权于收购日的公允价值	70,503
合并成本合计	233,866
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	<u>(235,176)</u>
非同一控制下企业合并中合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	<u>(1,310)</u>

(ii) 对购买日之前原持有的天津杨柳青 30%股权按照公允价值重新计量产生的收益

原持有的 30%的股权的公允价值	70,503
减：原持有的 30%的股权的账面价值	<u>(14,539)</u>
重新计量产生的收益	<u>55,964</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 非同一控制下企业合并(续)

(iii) 德然商贸于购买日的资产、负债及与收购相关的现金流量情况列示如下：

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2011 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	3,170	3,170	762
其他应收款	36,593	36,593	24
预付款项	550	550	1,150
存货	1,529,422	1,279,428	1,173,879
固定资产	812	812	778
长期待摊费用	1,289	1,289	921
应付职工薪酬	(1)	(1)	-
应交税费	(6)	(6)	-
递延所得税负债	(62,499)	-	-
其他应付款	(1,274,154)	(1,274,154)	(1,128,877)
取得的净资产	<u>235,176</u>	<u>47,681</u>	<u>48,637</u>
以现金支付的对价	19,360		
减：取得的被收购子公司的 现金及现金等价物	<u>(3,170)</u>		
取得子公司支付的现金净额	<u>16,190</u>		

(iv) 德然商贸自购买日至 2012 年 12 月 31 日止期间的收入、净亏损和现金流量列示如下：

营业收入	-
净亏损	(12,268)
经营活动现金流量	720
现金流量净额	702

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(4) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

	出售日	损益确认方法
东光兴业	2012 年 10 月 18 日	具体计算如下(iii)

于 2011 年 10 月 27 日，本集团与中国食品发酵工业研究院(以下简称“食品研究院”)签订股权转让协议，向其出售子公司东光兴业 100%的股权。于 2012 年 7 月 4 日，工商变更登记完成；于 2012 年 10 月 18 日，东光兴业所有经营事务及资料移交给食品研究院，自此东光兴业不再纳入合并范围。

(i) 处置东光兴业净资产列示如下：

	处置日	2011年12月31日
流动资产	552,407	372,429
流动负债	(410,529)	(228,911)
非流动负债	(156,392)	(156,392)
	<u>(14,514)</u>	<u>(12,874)</u>

(ii) 处置损益计算如下：

	金额
处置价格	230,000
减：东光兴业于处置日归属于本集团的股东权益	14,514
处置产生的投资收益	<u>244,514</u>

(iii) 东光兴业自年初至处置日的收入、费用和亏损如下：

	金额
收入	-
减：成本和费用	(1,640)
亏损总额	(1,640)
减：所得税费用	-
净亏损	<u>(1,640)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金						
人民币	-	-	<u>737</u>	-	-	<u>212</u>
银行存款						
人民币	-	-	381,620	-	-	757,164
美元	465	6.2855	2,923	6,163	6.3009	38,832
欧元	295	8.3176	2,454	-	-	-
港币	2	0.8109	<u>2</u>	2	0.8107	<u>2</u>
			<u>386,999</u>			<u>795,998</u>
			<u>387,736</u>			<u>796,210</u>

于 2012 年 12 月 31 日，银行存款中包括 28,959 千元(2011 年 12 月 31 日：20,372 千元)的住户按揭贷款保证金。

(2) 应收账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收账款	12,695	8,325
减：坏账准备	<u>(459)</u>	<u>(463)</u>
	<u>12,236</u>	<u>7,862</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	11,417	7,047
三年以上	<u>1,278</u>	<u>1,278</u>
	<u>12,695</u>	<u>8,325</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(b) 应收款按类别分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
—单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	5,435	43%	-	-	-	-	-	-
—其他第三方组合	6,821	54%	(20)	0.3%	7,886	95%	(24)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	439	3%	(439)	100%	439	5%	(439)	100%
	<u>12,695</u>	<u>100%</u>	<u>(459)</u>	<u>4%</u>	<u>8,325</u>	<u>100%</u>	<u>(463)</u>	<u>6%</u>

(c) 按组合计提的坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	5,435	44%	-	-	-	-	-	-
其他第三方组合	6,821	56%	(20)	0.3%	7,886	100%	(24)	0.3%
	<u>12,256</u>	<u>100%</u>	<u>(20)</u>	<u>0.2%</u>	<u>7,886</u>	<u>100%</u>	<u>(24)</u>	<u>0.3%</u>

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
个人购房者	<u>439</u>	<u>(439)</u>	100%	拖欠时间长且催收无果，预计难以收回

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(e) 于 2012 年度，无以前年度已全额或以较大比例计提坏账准备，本年度全额或以较大比例收回或转回的应收账款(2011 年度：647 千元)。

(f) 于 2012 年度，本集团无核销的应收账款(2011 年度：无)。

(g) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(h) 于 2012 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团 关系	金额	年限	占应收账款总额 比例
单位租户甲	第三方	5,435	一年以内	43%
单位租户乙	第三方	1,341	一年以内	11%
单位租户丙	第三方	774	一年以内	6%
个人购房者丁	第三方	620	五年以上	5%
单位租户戊	第三方	569	一年以内	4%
		<u>8,739</u>		<u>69%</u>

(i) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无应收关联方的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(j) 于 2012 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2011 年度：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(k) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团有账面价值为 2,532 千元的应收账款(2011 年 12 月 31 日：无)质押给银行作为取得一年内到期的非流动负债(附注五(22))和长期借款(附注五(23))的担保。

(l) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团应收账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	89,407	61%	83,305	37%
一到二年	6,185	4%	140,814	62%
二到三年	48,334	33%	2,556	1%
三年以上	2,556	2%	473	-
	<u>146,482</u>	<u>100%</u>	<u>227,148</u>	<u>100%</u>

于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 57,075 千元(2011 年 12 月 31 日：143,843 千元)，主要为预付的项目款及预付租金，由于相关项目进度尚未达到结转节点，该等项目款尚未结转。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项(续)

(b) 于 2012 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团 关系	金额	占预付款项 总额比例	预付时间	未结算原因
北京市通州区漷县 镇人民政府	第三方	40,000	27%	2010 年	项目进度未达到 结转节点
北京东光微电子有 限公司(以下简称 “东光微电子”)	第三方	24,566	17%	2012 年	预付租金
那郭达.刘联合建筑 师事务所	第三方	7,462	5%	2010 年和 2012 年	项目进度未达到 结转节点
迅达(中国)电梯 有限公司成都分 公司	第三方	3,881	3%	2012 年	项目进度未达到 结转节点
江苏省装饰幕墙工 程有限公司	第三方	3,050	2%	2012 年	项目进度未达到 结转节点
		<u>78,959</u>	<u>54%</u>		

- (c) 于 2012 年 12 月 31 日，预付款项中包含的预缴税金共计 36,040 千元(2011 年 12 月 31 日：26,105 千元)，主要为本集团按照开发项目预收款项和投资物业预收租金计算缴纳的企业所得税 17,650 千元(2011 年 12 月 31 日：14,339 千元)、营业税 7,728 千元(2011 年 12 月 31 日：3,720 千元)及土地增值税 10,004 千元(2011 年 12 月 31 日：7,696 千元)。
- (d) 于 2012 年 12 月 31 日，预付款项中无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付款项(2011 年 12 月 31 日：无)。
- (e) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团预付款项中无预付关联方款项(2011 年 12 月 31 日：无)。
- (f) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团预付款项中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收待退回拆迁款	14,405	14,405
应收青岛阳光滨海、青岛千 千树、烟台阳光新业、烟 台阳光骊都、烟台阳光骊 臻 5 家公司(以下简称“青 岛阳光滨海等 5 家公司”) 往来款(i)	-	625,020
应收联营/合营企业往来款(i)	89,109	347,744
应收山东傲锐置业有限公司 (以下简称“山东傲锐”) 往来款	59,232	-
应收首创朝阳股权转让款(i)	-	185,770
应收保证金和押金	36,731	54,112
应收天津诺尔思建筑材料国 际贸易有限公司(以下简称 “天津诺尔思”)往来款	85,700	-
应收天津克瑞思森林开发有 限公司(以下简称“天津克 瑞思”)往来款	36,500	-
应收其他代垫款项	36,270	33,504
应收待退回土地出让金	9,936	9,936
应收代垫购房者契税、公共 维修基金等款项	1,667	4,660
应收项目管理、商业策划及 资产交易服务款项(i)	14,965	4,854
应收其他单位往来款项	7,553	4,553
其他	7,617	5,830
	<u>399,685</u>	<u>1,290,388</u>
减：坏账准备	(22,353)	(22,301)
	<u>377,332</u>	<u>1,268,087</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	300,175	1,232,150
一至二年	62,323	17,621
二至三年	5,076	8,420
三年以上	32,111	32,197
	<u>399,685</u>	<u>1,290,388</u>

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
单项金额重大且单独 计提坏账准备	-	-	-	-	12,000	1%	(12,000)	100%
按组合计提坏账准备								
—单独进行减值测试 无减值迹象的第三 方组合	236,170	59%	-	-	84,697	6%	-	-
—其他第三方组合	37,200	9%	(112)	0.3%	20,062	2%	(60)	0.3%
—关联方组合	104,074	26%	-	-	1,163,388	90%	-	-
单项金额虽不重大但 单独计提坏账准备	22,241	6%	(22,241)	100%	10,241	1%	(10,241)	100%
	<u>399,685</u>	<u>100%</u>	<u>(22,353)</u>	<u>5.6%</u>	<u>1,290,388</u>	<u>100%</u>	<u>(22,301)</u>	<u>2%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2012年12月31日				2011年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	236,170	62%	-	-	84,697	7%	-	-
其他第三方组合	37,200	10%	(112)	0.3%	20,062	2%	(60)	0.3%
关联方组合	104,074	28%	-	-	1,163,388	91%	-	-
	<u>377,444</u>	<u>100%</u>	<u>(112)</u>	<u>0.0%</u>	<u>1,268,147</u>	<u>100%</u>	<u>(60)</u>	<u>-</u>

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
四川博海建设工程有限公司	12,000	(12,000)	100%	预计难以收回
成都蓉建业房屋拆迁工程有限责任公司	2,405	(2,405)	100%	预计难以收回
阳光上东住宅购房者	3,283	(3,283)	100%	预计难以收回
北流市虎威水泥有限责任公司(以下简称“虎威水泥”)等	4,553	(4,553)	100%	预计难以收回
	<u>22,241</u>	<u>(22,241)</u>		

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(e) 于 2012 年度，本集团无全额或以较大比例收回或转回以前年度已全额或以较大比例计提坏账准备的其他应收款(2011 年度：无)。

(f) 于 2012 年度，本集团无核销的其他应收款(2011 年度：无)。

(g) 于 2012 年 12 月 31 日，无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2011 年 12 月 31 日：无)。

(h) 于 2012 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
天津诺尔思	第三方	85,700	一年以内	20%
山东傲锐	第三方	59,232	一年以内	14%
天津克瑞思	第三方	36,500	一年以内	9%
西安凯玄	第三方	30,000	一到两年	7%
京投阳光	第三方	24,738	一到两年	6%
		<u>236,170</u>		<u>56%</u>

(i) 应收关联方的其他应收款分析如下(附注七(4)(i))：

	与本集团关系	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备	金额	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备
菱华阳光(天津)房地产开发有限公司(以下简称“菱华阳光”)	合营企业	52,520	13%	-	-	-	-
阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司(以下简称“阳菱光辉”)	合营企业	36,470	9%	-	-	-	-
天津友谊新资商贸有限公司(以下简称“友谊新资”)	联营企业	11,148	3%	-	913	0%	-
天津光明新丽商贸有限公司(以下简称“光明新丽”)	联营企业	1,700	0%	-	898	0%	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(i) 应收关联方的其他应收款分析如下(附注七(4)(i))(续):

	与本集团 关系	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账 准备	金额	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账 准备
天津津汇远景贸易 有限公司(以下简 称“津汇远景”)	联营企业	858	0%	-	457	0%	-
天津建设新汇商贸有 限公司(以下简称 “建设新汇”)	联营企业	747	0%	-	-	-	-
天津紫金新嘉商贸有 限公司(以下简称 “紫金新嘉”)	联营企业	443	0%	-	2,586	0%	-
上海新丽熹和资产 管理有限公司(以 下简称“新丽熹 和”)	合营企业	70	0%	-	-	-	-
沈阳世达物流有限责 任公司(以下简称 “沈阳世达”)	联营企业	69	0%	-	-	-	-
菱华阳光(天津)商业 管理有限公司(以 下简称“菱华阳光 商业”)	联营企业	49	0%	-	-	-	-
北京首创朝阳房地 产发展有限公司(以 下简称“首创朝 阳”)	关联方	-	-	-	185,770	14%	-
烟台阳光新业房地 产开发有限公司(以 下简称“烟台阳光 新业”)	关联方	-	-	-	258,616	20%	-
烟台阳光骊臻房地 产开发有限公司(以 下简称“烟台阳光 骊臻”)	关联方	-	-	-	155,673	12%	-
烟台阳光骊都房地 产开发有限公司(以 下简称“烟台阳光 骊都”)	关联方	-	-	-	210,731	16%	-
天津杨柳青	联营企业	-	-	-	347,744	27%	-
		<u>104,074</u>	<u>26%</u>	<u>-</u>	<u>1,163,388</u>	<u>89%</u>	<u>-</u>

(j) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

存货分类如下：

	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货 跌价准备	账面 价值	账面 余额	存货 跌价准备	账面 价值
开发成本(a)	3,043,723	-	3,043,723	1,154,497	-	1,154,497
开发产品(b)	265,894	-	265,894	332,577	-	332,577
	<u>3,309,617</u>	<u>-</u>	<u>3,309,617</u>	<u>1,487,074</u>	<u>-</u>	<u>1,487,074</u>

(a) 开发成本

项目名称	开工或预计 开工时间	竣工或预计 竣工时间	预计 总投资	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北京阳光上东项目(C9 区 5 号楼)	2005 年	尚未确定	尚未确定	95,456	95,456
北京 878 项目(i)	2010 年	不适用	396,000	-	381,795
北京酒仙桥危旧房改造 项目	尚未开工	尚未开工	尚未确定	119,596	114,686
成都锦尚项目	2012 年	预计 2013 年	1,949,500	891,977	562,560
杨柳青项目(ii)	2012 年	预计 2015 年	尚未确定	1,936,694	-
				<u>3,043,723</u>	<u>1,154,497</u>

于 2012 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息金额为 23,467 千元 (2011 年 12 月 31 日：20,059 千元)。于 2012 年度，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 7.55%(2011 年度：5.92%)。

- (i) 北京 878 项目为东光兴业所开发的项目。于 2012 年 10 月 18 日，东光兴业股权转让予食品研究院(附注十)，存货相应转出。
- (ii) 本集团本年通过收购德然商贸股权而将天津杨柳青纳入合并范围(附注四(3))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2011 年			2012 年
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
北京盛世嘉园项目	2000 年	4,913	-	-	4,913
北京阳春光华项目	2001 年	10,596	-	(4,479)	6,117
北京阳光丽景项目	2004 年	8,493	-	-	8,493
北京阳光上东项目 (不含 C9 区 5 号楼)	2004 年至 2009 年	285,310	766	(59,677)	226,399
天津万东花园项目	2010 年	23,265	-	(3,293)	19,972
		<u>332,577</u>	<u>766</u>	<u>(67,449)</u>	<u>265,894</u>

- (i) 于 2012 年度，本集团将账面价值为 521 千元(原价 643 千元)的房屋建筑物及 245 千元(原价 297 千元)的土地使用权由出租改为出售，自改变用途之日起，将相应的投资性房地产转换为开发产品核算(附注五(9))。
- (ii) 于 2012 年度，本集团将账面价值为 28,295 千元的房屋建筑物及 10,105 千元的土地使用权由出售改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算(附注五(9))。
- (iii) 于 2012 年 12 月 31 日，账面价值为 317,552 千元的存货(2011 年 12 月 31 日：407,704 元)分别作为短期借款(附注五(15))、一年内到期的非流动负债(附注五(22)(i))、其他流动负债及长期借款(附注五(23)(i))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他流动资产

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
持有待售长期股权投资	<u>6,000</u>	<u>-</u>

2012 年 12 月，星泰公司与北京京投置地房地产有限公司(以下简称“京投置地”)签订股权转让协议，出售其持有的京投阳光 2.5% 股权。截止 2012 年 12 月 31 日，股权转让尚未完成，相应将持有待售的长期股权投资转入其他流动资产核算(附注五(7)(c)(ii))。

(7) 长期股权投资

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
合营企业(a)	30,643	633
联营企业(b)	391,010	333,552
- 无公开报价	391,010	333,552
其他长期股权投资(c)	70,000	26,000
减：长期股权投资减值准备	<u>(20,000)</u>	<u>(20,000)</u>
	<u>471,653</u>	<u>340,185</u>

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	核算方法	投资成本	本年增减变动					2012 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决 权比例不一致的 说明	减值 准备	本年计 提减值 准备
			2011 年 12 月 31 日	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
北京汉博阳光商业管理 有限公司(以下简称 “北京汉博阳光”)	权益法	500	633	-	703	-	-	1,336	50%	50%	不适用	-	-
新丽熹和(i)	权益法	250	-	250	(2)	-	-	248	50%	50%	不适用	-	-
菱华阳光(ii)	权益法	30,000	-	30,000	(554)	-	-	29,446	51%	57%	董事会由七名董 事组成，其中四 名为本公司委派	-	-
日菱光辉(ii)	权益法	-	-	-	(387)	-	-	(387)	51%	57%		-	-
		<u>30,750</u>	<u>633</u>	<u>30,250</u>	<u>(240)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,643</u>				<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 新丽熹和为新业商业与上海熹和投资管理有限公司共同设立的合营公司。公司注册资本为 500 千元，双方各出资 250 千元，持股比例均为 50%。

(ii) 于 2012 年 8 月 10 日，本公司与菱华天津开发有限公司(以下简称“菱华天津”)共同出资成立菱华阳光和阳菱光辉，双方的持股比例分别为 51%和 49%，合营公司的最高权力机构为董事会，公司的重大经营决策需要由董事会成员一致通过方可执行。

菱华阳光注册资本为 530,000 千元，本集团按持股比例应出资 270,300 千元，截止 2012 年 12 月 31 日已出资金额 30,000 千元；阳菱光辉注册资本为 310,000 千元，本集团按持股比例应出资 158,100 千元，截止 2012 年 12 月 31 日尚未出资。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	核算方法	投资成本	本年增减变动					2012 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本年计 提减值 准备
			2011 年 12 月 31 日	追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利	其他权 益变动						
沈阳世达(i)	权益法	71,346	57,474	22,440	(9,710)	-	-	70,204	44%	40%	董事会由五名董 事组成，其中两 名为本公司委派	-	-
友谊新资	权益法	63,500	76,810	-	(1,968)	-	-	74,842	10%	33%		-	-
光明新丽(ii)	权益法	86,000	56,870	25,000	8,246	-	-	90,116	10%	33%	董事会由三名董 事组成，其中一 名为本公司委派	-	-
津汇远景	权益法	52,500	43,519	-	(1,899)	-	-	41,620	10%	33%		-	-
建设新汇	权益法	39,500	30,321	-	(3,329)	-	-	26,992	10%	33%		-	-
紫金新嘉	权益法	60,500	54,019	-	(2,351)	-	-	51,668	10%	33%		-	-
菱华阳光商业(iii)	权益法	40,050	-	40,050	(4,482)	-	-	35,568	45%	40%	董事会由五名董 事组成，其中两 名为本公司委派	-	-
天津杨柳青(iv)	权益法	15,000	14,539	(14,539)	-	-	-	-	30%	30%	不适用	-	-
			<u>333,552</u>	<u>72,951</u>	<u>(15,493)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>391,010</u>				<u>-</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (i) 于 2012 年 6 月，本公司与 Reco 按各自持股比例对沈阳世达增资合计 51,000 千元，其中本公司增资 22,440 千元，Reco 增资 28,560 千元。
- (ii) 于 2012 年 2 月，本集团完成按持股比例对光明新丽增资 25,000 千元的相关手续。
- (iii) 于 2012 年 2 月，本公司之子公司瑞菱商业和菱华美克有限公司共同出资设立菱华阳光(天津)商业管理公司。双方持股比例分别为 45%和 55%。公司设五名董事，其中三名由菱华美克有限公司委派，其余两名由瑞菱商业委派。
- (iv) 天津杨柳青原为本集团持股 30%的联营企业，另外 70%股权由德然商贸持有。于 2012 年 6 月 18 日，本集团收购德然商贸 100%的股权，从而间接取得其持有的天津杨柳青 70%的股权，至此，本集团对天津杨柳青的持股比例达到 100%，转为子公司纳入合并范围(附注四(3))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(c) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动		宣告分派的现金股利	其他权益变动	2012 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本年计提 减值准备
				增加	减少								
广西北宝高等级公路 股份有限公司(以下 简称“广西北宝”)	成本法	20,000	20,000	-	-	-	-	20,000	18.93%	18.93%	不适用 董事会由三名董 事组成，本公司 未委派董事参与 表决	(20,000)	-
山东傲锐(i)	成本法	50,000	-	50,000	-	-	-	50,000	10%	-		-	-
京投阳光(ii)	成本法	6,000	6,000	-	(6,000)	-	-	-	2.5%	2.5%	不适用	-	-
			<u>26,000</u>	<u>50,000</u>	<u>(6,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,000</u>				<u>(20,000)</u>	<u>-</u>

(i) 山东傲锐由铂盛有限公司和麦特克斯香港控股有限公司(以下简称“麦特克斯”)设立。于 2012 年 4 月，本公司之子公司高华瑞丰对山东傲锐增资 88,890 千元。增资后，本集团持有山东傲锐 10%的股权，其余股权由铂盛有限公司(18%)和麦特克斯(72%)持有。截止 2012 年 12 月 31 日，高华瑞丰已缴纳增资款 50,000 千元，剩余认缴增资额 38,890 千元将于 2012 年 4 月 20 日起 2 年内缴付。

(ii) 2012 年 12 月，本公司之子公司星泰公司与京投置地签订股权转让协议，拟转让其持有的 2.5%京投阳光股权。截止 2012 年 12 月 31 日，股权转让尚未完成，长期股权投资构成持有待售资产，转入其他流动资产核算(附注五(6))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值准备

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
其他长期股权投资				
广西北宝(i)	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,000)</u>

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

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值准备(续)

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

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

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

于2012年12月31日，紫金新嘉若干子公司拥有的净值为46,074千元(2011年12月31日：52,264千元)的投资性房地产尚未取得房屋所有权证。其中净值为38,230千元(2011年12月31日：43,902千元)的建筑物虽已取得建设工程规划许可证，但由于该物业所占土地性质为集体土地，由于目前法律对此种情况尚无明确规定，该物业上的租赁合同的法律效力存在一定的不确定性；其他净值为7,844千元(2011年12月31日：8,362千元)的建筑物尚未取得建设规划许可证，相应的租赁合同根据2009年9月1日起实施的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，属于无效合同，紫金新嘉之子公司可要求参照合同约定的租金标准要求承租人支付房屋占有使用费，但亦将向承租人赔偿因合同无效受到的损失。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 对合营企业和联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2012 年 12 月 31 日			2012 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润/(亏损)
合营企业-							
北京汉博阳光	50%	50%	3,131	458	2,673	4,485	1,407
新丽熹和	50%	50%	574	77	497	350	(3)
菱华阳光	51%	57%	290,038	52,595	237,443	-	(1,085)
阳菱光辉	51%	57%	151,977	36,545	115,432	-	(759)
联营企业-							
沈阳世达	44%	40%	250,759	101,358	149,401	18,438	(22,068)
友谊新资	10%	33%	1,354,419	703,039	651,380	25,873	(19,680)
光明新丽	10%	33%	1,237,897	388,414	849,483	544,367	82,457
津汇远景	10%	33%	835,903	462,778	373,125	72,531	(18,985)
建设新汇	10%	33%	952,177	780,346	171,831	84,186	(33,288)
紫金新嘉	10%	33%	927,926	438,415	489,511	77,436	(23,535)
菱华阳光商业	45%	40%	107,223	28,182	79,041	2,008	(9,959)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价合计	2,209,946	43,641	(940)	2,252,647
房屋、建筑物	1,836,134	33,443	(643)	1,868,934
土地使用权	373,812	10,198	(297)	383,713
累计折旧、摊销合计	(211,255)	(62,644)	174	(273,725)
房屋、建筑物	(162,604)	(51,226)	122	(213,708)
土地使用权	(48,651)	(11,418)	52	(60,017)
账面净值合计	1,998,691			1,978,922
房屋、建筑物	1,673,530	—	—	1,655,226
土地使用权	325,161	—	—	323,696
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
账面价值合计	1,998,691			1,978,922
房屋、建筑物	1,673,530	—	—	1,655,226
土地使用权	325,161	—	—	323,696

2012 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额 62,644 千元(2011 年度：61,439 千元)。

于 2012 年度，本集团将账面价值为 521 千元(原价 643 千元)的房屋建筑物及 245 千元(原价 297 千元)的土地使用权由出租改为出售，自改变用途之日起，将相应的投资性房地产转换为开发产品核算(附注五(5)(b)(i))。

于 2012 年度，本集团将账面价值为 28,295 千元的房屋建筑物及 10,105 千元的土地使用权由出售改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算(附注五(5)(b)(ii))。

于 2012 年 12 月 31 日，账面价值约为 1,035,306 千元(原价 1,168,289 千元)的投资性房地产(2011 年 12 月 31 日：账面价值 979,429 千元，原价 1,100,902 千元)作为一年内到期的非流动负债(附注五(22)(i))和长期借款(附注五(23)(i))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产(续)

于 2012 年 12 月 31 日，账面价值约为 261,773 千元(原价 314,357 千元)的房屋及土地使用权(2011 年 12 月 31 日：账面价值 270,590 千元、原价 314,357 千元)由于改造未获得批复尚未办妥房产证，预计在 2013 年办结相关手续。

于 2012 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产无减值迹象，故未对其计提减值准备(2011 年 12 月 31 日：无)。

(10) 固定资产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价合计	42,725	9,307	(4,808)	47,224
房屋、建筑物	14,997	2,606	(4,211)	13,392
运输工具	10,269	3,260	-	13,529
办公设备	17,459	3,441	(597)	20,303
累计折旧合计	(18,324)	(5,603)	834	(23,093)
房屋、建筑物	(4,201)	(937)	379	(4,759)
运输工具	(4,421)	(2,407)	-	(6,828)
办公设备	(9,702)	(2,259)	455	(11,506)
账面净值合计	24,401	-	-	24,131
房屋、建筑物	10,796	-	-	8,633
运输工具	5,848	-	-	6,701
办公设备	7,757	-	-	8,797
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
账面价值合计	24,401	-	-	24,131
房屋、建筑物	10,796	-	-	8,633
运输工具	5,848	-	-	6,701
办公设备	7,757	-	-	8,797

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产(续)

于 2012 年 12 月 31 日，账面价值为 8,421 千元(原价 14,532 千元)的房屋建筑物(2011 年 12 月 31 日：账面价值 10,524 千元，原价 14,532 千元)作为一年内到期的非流动负债(附注五(22)(i))和长期借款(附注五(23)(i))的抵押物。

2012 年度固定资产计提的折旧金额为 5,603 千元(2011 年度：4,677 千元)，其中计入开发成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 552 千元、619 千元及 4,432 千元(2011 年度：90 千元、639 千元及 3,948 千元)。

2012 年度，本集团无由在建工程转入的固定资产(2011 年度：无)。

于 2012 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2011 年 12 月 31 日：无)。

于 2012 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2011 年 12 月 31 日：无)。

于 2012 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2011 年 12 月 31 日：无)。

于 2012 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2011 年 12 月 31 日：无)。

于 2012 年 12 月 31 日，本集团的固定资产无减值迹象，故未对其计提减值准备(2011 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
原价合计	19,421	-	-	19,421
土地使用权	18,180	-	-	18,180
软件	1,241	-	-	1,241
累计摊销合计	(3,252)	(565)	-	(3,817)
土地使用权	(2,765)	(441)	-	(3,206)
软件	(487)	(124)	-	(611)
账面净值合计	16,169	-	-	15,604
土地使用权	15,415	-	-	14,974
软件	754	-	-	630
减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
账面价值合计	16,169	-	-	15,604
土地使用权	15,415	-	-	14,974
软件	754	-	-	630

于2012年度，无形资产的摊销金额为565千元(2011年度：553千元)。

于2012年12月31日，上述无形资产中账面价值为14,974千元(原价18,180千元)的土地使用权(2011年12月31日：账面价值15,415千元，原价18,180千元) 作为一年内到期的非流动负债(附注五(22)(i))和长期借款(附注五(23)(i))的抵押物。

于2012年12月31日，本集团的无形资产无减值迹象，故未对其计提减值准备(2011年12月31日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
商誉				
瑞阳嘉和	13,954	-	-	13,954
上东经纪	395	-	-	395
	<u>14,349</u>	-	-	<u>14,349</u>
减：减值准备(a)				
瑞阳嘉和	(4,186)	-	-	(4,186)
	<u>10,163</u>	-	-	<u>10,163</u>

(a) 减值

于2012年12月31日，本集团将商誉账面价值分摊至预期从企业合并的协同效益中受益的资产组，预计资产组未来的现金流量并进行减值测试。在预测未来现金流量时，考虑与资产组相关的已签署不可撤销的租赁合同及合同租赁年限、预期租金变动趋势、租赁相关的运营支出以及资本性支出等。利用市场借款利率作适当调整后的折现率，对资产组未来现金流量在合理预计期限内加以折现。测试结果表明包含商誉的资产组的可收回金额高于其账面净值，故无需对其补提减值准备(2011年12月31日：无)。

(13) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异及可抵扣 亏损	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异及可抵扣 亏损
预提费用及税金	56,657	226,628	63,386	253,544
可抵扣亏损	13,008	52,032	1,858	7,432
其中：当期亏损	10,885	43,542	904	3,616
资产减值准备	188	752	930	3,720
超支广告费	2,399	9,596	-	-
抵销内部未实现利 润	9,734	38,936	13,125	52,500
	<u>81,986</u>	<u>327,944</u>	<u>79,299</u>	<u>317,196</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(13) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
非同一控制下企业 合并取得的子公 司可辨认资产的 公允价值高于计 税基础	62,499	249,996	-	-

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	28,827	24,907
可抵扣亏损	71,807	96,510
	<u>100,634</u>	<u>121,417</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
2013年	-	4,241
2014年	513	10,748
2015年	15,627	60,538
2016年	24,257	20,983
2017年	31,410	-
	<u>71,807</u>	<u>96,510</u>

(e) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无可抵销的递延所得税资产和递延所得税负债(2011 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 资产减值准备

	2011 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2012 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	22,764	52	(4)	-	22,812
其中：应收账款坏账准备	463	-	(4)	-	459
其他应收款坏账准备	22,301	52	-	-	22,353
长期股权投资减值准备	20,000	-	-	-	20,000
商誉减值准备	4,186	-	-	-	4,186
	<u>46,950</u>	<u>52</u>	<u>(4)</u>	<u>-</u>	<u>46,998</u>

(15) 短期借款

	币种	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
保证借款	人民币	-	50,000
抵押借款	人民币	-	20,000
		<u>-</u>	<u>70,000</u>

于 2011 年 12 月 31 日，抵押借款 20,000 千元系由本集团部分存货(附注五(5)(b)(iii))作为抵押物。

于 2011 年 12 月 31 日，本公司为子公司银行借款 50,000 千元提供保证。

于 2011 年 12 月 31 日，短期借款的加权平均年利率为 8.61%。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(16) 应付账款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应付工程款	533,372	619,853
其他	1,366	629
	<u>534,738</u>	<u>620,482</u>

- (a) 于 2012 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项(2011 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2012 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方的款项(2011 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 370,341 千元(2011 年 12 月 31 日：516,841 千元)，主要为尚未进行结算的应付工程款，截止本财务报表批准报出日，已支付 6,491 千元(附注十一(1))。
- (d) 于 2012 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 预收款项

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	154,416	58,045
投资物业预收租金	29,441	26,906
	<u>183,857</u>	<u>84,951</u>

(a) 预收款项中包含的开发项目预收款项分析如下：

项目名称	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	竣工时间	预售比例 于 2012 年 12 月 31 日
北京盛世嘉园项目	307	307	2000 年	不适用
北京阳春光华项目	1,342	1,342	2001 年	不适用
北京阳光丽景项目	-	149	2004 年	不适用
北京阳光上东项目	59,453	56,227	2004 年至 2009 年	不适用
天津万东花园项目	715	20	2010 年	不适用
成都锦尚	92,599	-	2013 年	21%
	<u>154,416</u>	<u>58,045</u>		

(b) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预收款项(2011 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团无预收关联方的预收款项(2011 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 1,649 千元(2011 年 12 月 31 日：1,649 千元)，主要为开发项目销售预收款项，由于入住手续尚未办理，此款项尚未结清。截止本财务报表批准报出日，上述款项均未结转收入(附注十一(1))。

(e) 于 2012 年 12 月 31 日，本集团预收款项中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付职工薪酬

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	42,207	102,986	(103,839)	41,354
职工福利费	-	1,229	(1,229)	-
社会保险费	58	21,341	(20,527)	872
其中：医疗保险费	52	5,760	(5,573)	239
基本养老保险	6	14,108	(13,534)	580
失业保险费	-	764	(740)	24
工伤保险费	-	294	(281)	13
生育保险费	-	415	(399)	16
住房公积金	638	9,367	(8,860)	1,145
工会经费和职工教育经费	102	2,755	(2,741)	116
其他	11	522	(457)	76
	<u>43,016</u>	<u>138,200</u>	<u>(137,653)</u>	<u>43,563</u>

于 2012 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的应付款项，且该余额预计将于 2013 年度和 2014 年度全部发放和使用完毕。

(19) 应交税费

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应交土地增值税	341,358	388,510
应交企业所得税	55,353	36,822
应交营业税	9,890	7,670
其他	3,769	3,245
	<u>410,370</u>	<u>436,247</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付股利

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应付股东的 2004 年中期股利	1,536	1,536
应付股东的 2000 年股利	10	10
	<u>1,546</u>	<u>1,546</u>

(21) 其他应付款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应付收购德然商贸股权受让款及承继的 款往来款	767,260	-
应付收购成都锦尚和上海坚峰承继的往 来款及暂收款	247,519	294,305
应付东光兴业往来款	33,581	-
应付投资性房地产购买及建设工程款	22,056	113,848
应付租赁保证金和租户押金	44,439	37,458
暂收 Reco 增资款(附注七(4)(h))	-	36,075
预收股权转让和债务补偿款(i)	8,500	315,000
应付已代收契税、公共维修基金、产权 代办费等款项	4,902	4,098
应付销售代理费	2,895	2,389
其他	30,318	32,334
	<u>1,161,470</u>	<u>835,507</u>

- (i) 本集团拟将子公司电控阳光出售给北京市朝阳区建设综合开发公司。截止 2012 年 12 月 31 日，双方尚未签订不可撤销的转让协议，本集团已收到定金 5,000 千元。

本集团拟将持有京投阳光的 2.5%股权转让给京投置地。截止 2012 年 12 月 31 日，股权转让尚未完成，本集团已收到股权转让价款 3,500 千元。

于 2011 年 12 月 31 日，该项余额为预收的东光兴业股权转让款及债务补偿款。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 其他应付款(续)

(a) 应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应付款:

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
暂收 Reco 增资款(附注七(4)(h))	-	36,075

(b) 应付关联方的其他应付款分析如下(附注七(4)(i)):

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
北京首创新资置业有限公司(以下简称“北京首创新资”)	-	60,000
Reco	-	36,075
成都首创新资置业有限公司(以下简称“成都首创新资”)	-	13,873
建设新汇	-	246
	<u>-</u>	<u>110,194</u>

(c) 于 2012 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 332,183 千元(2011 年 12 月 31 日: 433,767 千元)，主要为承继上海坚峰和成都锦尚债务和投资性房地产购买及建设工程款。因为未与对方公司办理结算，上述款项尚未结清。截止本财务报表批准报出日，已偿还 111,531 千元(附注十一(1))。

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，其他应付款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日: 无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 一年内到期的非流动负债

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	161,000	67,400
保证借款(ii)	78,000	223,000
	<u>239,000</u>	<u>290,400</u>

(i) 于 2012 年 12 月 31 日，一年内到期的抵押借款 161,000 千元(2011 年 12 月 31 日：67,400 千元)系由本集团存货(附注五(5))、投资性房地产(附注五(9))、固定资产(附注五(10))、无形资产(附注五(11))及应收账款(附注五(2))作为抵押物。

(ii) 于 2012 年 12 月 31 日，一年内到期的银行借款 78,000 千元(2011 年 12 月 31 日：223,000 千元)系由本公司为子公司提供保证。

金额前五名的一年内到期的长期借款：

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率	2012 年 12 月 31 日 人民币金额	2011 年 12 月 31 日 人民币金额
中国工商银行股份 有限公司	2011.6.17	2013.1.14	人民币	6.12%	128,000	34,400
中国工商银行股份 有限公司	2009.9.17	2013.12.17	人民币	6.55%	50,000	50,000
中国工商银行股份 有限公司	2003.6.27	2013.12.2	人民币	7.05%	25,000	23,000
中国建设银行股份 有限公司	2008.1.10	2013.12.21	人民币	5.90%	18,000	18,000
中国交通银行股份 有限公司	2010.7.5	2013.12.10	人民币	7.05%	15,000	15,000
					<u>236,000</u>	<u>140,400</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款

	币种	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	人民币	596,000	407,000
保证借款(ii)	人民币	231,500	251,500
		<u>827,500</u>	<u>658,500</u>

(i) 于 2012 年 12 月 31 日，长期抵押借款 596,000 千元(2011 年 12 月 31 日：407,000 千元)系由本集团存货(附注五(5))、投资性房地产(附注五(9))、固定资产(附注五(10))、无形资产(附注五(11))及应收账款(附注五(2))作为抵押物。利息每季度支付一次，本金应于 2014 年 3 月 10 日至 2022 年 9 月 10 日偿还。

(ii) 于 2012 年 12 月 31 日，长期借款 231,500 千元(2011 年 12 月 31 日：251,500 千元)系由本公司提供保证。利息每半年支付一次，本金应于 2014 年 3 月 17 日至 2016 年 9 月 17 日偿还。

于 2012 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率为 7.88%(2011 年 12 月 31 日：6.75%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款(续)

(a) 金额前五名的长期借款：

	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2012 年 12 月 31 日 人民币金额	2011 年 12 月 31 日 人民币金额
兴业银行股份有 限公司	2012.9.28	2015.9.27	人民币	浮动利率(i)	350,000	-
交通银行股份有 限公司	2010.12.28	2014.03.10- 2022.9.10	人民币	浮动利率(ii)	151,000	166,000
中国工商银行股 份有限公司	2009.9.17	2014.3.20- 2016.9.16	人民币	浮动利率(iii)	147,500	197,500
中国建设银行股 份有限公司	2010.7.5	2014.7.5- 2018.12.4	人民币	浮动利率(iv)	95,000	113,000
平安银行股份有 限公司	2012.11.26	2022.11.25	人民币	浮动利率(v)	55,000	-
					<u>798,500</u>	<u>476,500</u>

- (i) 利率每季度按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2012 年 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 6.15%上浮 20%；
- (ii) 利率每年按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2012 年 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 7.05%；
- (iii) 利率每年按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2012 年 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 6.55%；
- (iv) 利率每季度按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2012 年 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 6.55%下浮 10%；
- (v) 利率每年按照同期同档次国家基准利率进行调整，于 2012 年 12 月 31 日，适用利率为中国人民银行基准年利率 6.55%。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 股本

	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动					2012 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
无限售条件股份 -							
人民币普通股	<u>749,913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>749,913</u>
	2010 年 12 月 31 日	本年增减变动					2011 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
无限售条件股份 -							
人民币普通股	<u>749,913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>749,913</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 资本公积

	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
股本溢价	524,905	-	-	524,905
其他资本公积- 其他	13,032	-	-	13,032
	<u>537,937</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>537,937</u>
	2010 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2011 年 12 月 31 日
股本溢价	524,905	-	-	524,905
其他资本公积- 其他	13,032	-	-	13,032
	<u>537,937</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>537,937</u>

(26) 盈余公积

	2011 年 12 月 31 日	本年 提取	本年 减少	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>81,832</u>	<u>11,305</u>	<u>-</u>	<u>93,137</u>
	2010 年 12 月 31 日	本年 提取	本年 减少	2011 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>68,893</u>	<u>12,939</u>	<u>-</u>	<u>81,832</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2012 年度按净利润的 10%提取，共计 11,305 千元(2011 年度：12,939 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 未分配利润

	2012 年度		2011 年度	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	1,165,054	-	1,004,941	-
加：本年归属于母公司所有者的净利润	265,480	-	173,052	-
减：提取法定盈余公积	<u>(11,305)</u>	10%	<u>(12,939)</u>	10%
年末未分配利润	<u>1,419,229</u>		<u>1,165,054</u>	

于 2012 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 149,332 千元(2011 年 12 月 31 日：136,869 千元)，其中子公司 2012 年度计提的归属于母公司的盈余公积 12,463 千元(2011 年度：28,146 千元)。

根据 2013 年 4 月 12 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2012 年度现金股利，每股分派 0.04 元(含税)，按照已发行股份 749,913 万股计算，共计 29,997 千元；上述提议尚待股东大会批准(附注十一(2))。

(28) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
阳光苑	44,331	42,132
电控阳光	5,700	5,923
道乐科技	45,872	45,861
瑞阳嘉和	86,082	79,745
北京瑞景阳光	175,917	136,456
成都紫瑞	83,395	79,143
潞城阳光	1,353	1,395
灤县风度	9,625	9,747
上海坚峰	44,201	44,202
成都锦尚	66,463	77,742
	<u>562,939</u>	<u>522,346</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本

	2012 年度	2011 年度
主营业务收入	441,245	746,936
其他业务收入	104,733	59,556
	<u>545,978</u>	<u>806,492</u>
	2012 年度	2011 年度
主营业务成本	90,244	346,210
其他业务成本	51,461	46,937
	<u>141,705</u>	<u>393,147</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按地区分析如下：

	2012 年度		2011 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
北京地区	395,444	78,214	508,547	151,314
山东地区	-	-	152,742	142,504
天津地区	3,839	3,216	44,493	43,579
四川地区	41,962	8,814	41,154	8,813
	<u>441,245</u>	<u>90,244</u>	<u>746,936</u>	<u>346,210</u>

按行业分析如下：

	2012 年度		2011 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
开发产品销售(i)	191,231	27,444	509,435	284,771
投资性房地 产租赁(ii)	250,014	62,800	237,501	61,439
	<u>441,245</u>	<u>90,244</u>	<u>746,936</u>	<u>346,210</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 开发产品销售业务按产品分析如下：

项目名称	2012 年度		2011 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
北京阳光上东项目	184,240	24,152	255,413	72,366
天津万东花园项目	3,839	3,216	44,493	43,579
盛世嘉园	-	-	34,982	16,737
青岛城阳项目	-	-	152,742	142,504
其他开发项目	3,152	76	21,805	9,585
	<u>191,231</u>	<u>27,444</u>	<u>509,435</u>	<u>284,771</u>

(ii) 投资性房地产租赁业务按产品分析如下：

	2012 年度		2011 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
商业出租	241,730	61,546	230,414	60,185
写字楼出租	8,284	1,254	7,087	1,254
	<u>250,014</u>	<u>62,800</u>	<u>237,501</u>	<u>61,439</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2012 年度		2011 年度	
	其他业务 收入	其他业务 成本	其他业务 收入	其他业务 成本
项目管理、资产交 易、市场研究及策 划顾问服务费	102,518	51,098	55,458	45,284
代理费及手续费收入	2,215	363	2,398	350
装修业务	-	-	1,700	1,303
	<u>104,733</u>	<u>51,461</u>	<u>59,556</u>	<u>46,937</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

于 2012 年度，本集团前五名客户营业收入的总额为 237,953 千元(2011 年度：196,317 千元)，占本集团全部营业收入的比例为 43%(2011 年度：24%)，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部 营业收入的比例
单位租户己	119,801	22%
个人购房者庚	56,000	10%
单位租户辛	33,706	6%
个人购房者壬	15,140	3%
单位租户癸	13,306	2%
	<u>237,953</u>	<u>43%</u>

(30) 营业税金及附加

	2012 年度	2011 年度	计缴标准
土地增值税	42,317	42,168	附注三
营业税	30,222	46,108	附注三
房产税	21,608	21,578	附注三
其他	4,229	5,434	
	<u>98,376</u>	<u>115,288</u>	

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 销售费用

	2012 年度	2011 年度
物业管理及维修费	17,268	16,499
营销服务费	13,849	10,128
广告及业务宣传费	24,865	16,991
职工薪酬	5,503	8,936
销售代理费	4,169	8,097
办公及差旅费	12,288	7,703
资产折旧及摊销	619	823
其他	1,220	2,253
	<u>79,781</u>	<u>71,430</u>

(32) 管理费用

	2012 年度	2011 年度
职工薪酬	79,230	75,562
办公及差旅费	50,100	44,686
中介机构服务费	18,622	22,920
资产折旧及摊销	4,987	4,544
税费	3,021	2,306
其他	1,242	1,533
	<u>157,202</u>	<u>151,551</u>

(33) 财务费用

	2012 年度	2011 年度
利息支出	93,164	103,984
减：资本化利息	(13,413)	(23,095)
减：利息收入	(5,582)	(3,633)
汇兑损失	329	261
其他	287	348
	<u>74,785</u>	<u>77,865</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(34) 资产减值损失/(转回)

	2012 年度	2011 年度
坏账损失/(转回)	48	(745)
存货减值转回	-	(202,820)
	<u>48</u>	<u>(203,565)</u>

(35) 投资收益/(损失)

	2012 年度	2011 年度
权益法核算的长期股权投资 损失(a)	(15,733)	(23,534)
原持有的天津杨柳青股权按 照公允价值重新计量产生 的收益 (附注四(3)(ii))	55,964	-
处置子公司产生的投资收益 (附注四(4))	244,514	16,750
	<u>284,745</u>	<u>(6,784)</u>

(a) 权益法核算的长期股权投资的投资收益/(损失)

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

	2012 年度	2011 年度	本期比上期增减变动的原因
沈阳世达	(9,710)	(7,638)	本期持续亏损
光明新丽	8,246	(1,771)	子公司一期工程竣工结转，公司实现盈利
菱华商业	(4,482)	-	本年新成立公司
建设新汇	(3,329)	(4,852)	部分子公司扭亏为盈，本年整体亏损减少
紫金新嘉	(2,353)	(3,389)	部分子公司扭亏为盈，本年整体亏损减少
	<u>(11,628)</u>	<u>(17,650)</u>	

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业外收入

	2012 年度	2011 年度	计入 2012 年度 非经常性损益的金额
政府补助	311	3,764	311
罚款和补偿款项	33	1,868	33
非同一控制下企业合并中合 并成本小于合并中取得的 被购买方可辨认净资产公 允价值份额的差额	1,310	-	1,310
无需支付的款项(i)	43,836	4,038	43,836
其他	-	1	-
	<u>45,490</u>	<u>9,671</u>	<u>45,490</u>

- (i) 于 2012 年 6 月 18 日，本集团向自然人杜然收购了其持有的德然商贸 100% 股权(附注四(3))，收购价款为 163,363 千元。于 2012 年 9 月 11 日，双方签订补充协议，基于双方良好的合作关系，杜然减免本集团应付的股权受让价款 43,836 千元。

(37) 营业外支出

	2012 年度	2011 年度	计入 2012 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	117	3	117
其中：固定资产处置损失	117	3	117
违约赔偿金	336	-	336
滞纳金	157	-	157
捐赠支出	20	-	20
其他	1	8	1
	<u>631</u>	<u>11</u>	<u>631</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(38) 所得税费用

	2012 年度	2011 年度
当期所得税	56,299	87,573
递延所得税	(2,687)	(71,234)
	<u>53,612</u>	<u>16,339</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2012 年度	2011 年度
利润总额	323,685	203,652
按适用税率(25%)计算的所得税	80,921	50,913
非应税投资(收益)/损失	(10,975)	1,696
预计无法退回的预缴税金	-	5,567
以前年度未确认递延所得税资产的存货跌价准备转回	-	(50,705)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	980	2,967
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(23,940)	(1,437)
当期确认前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(2,008)	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	8,048	9,193
不得扣除的成本、费用和损失等	586	(1,855)
所得税费用	<u>53,612</u>	<u>16,339</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(39) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

	2012 年度	2011 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润		
润	265,480	173,052
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股收益(人民币元)	<u>0.35</u>	<u>0.23</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益	0.35	0.00
— 终止经营基本每股收益(附注十)	0.00	0.23

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2012 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2011 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(40) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
收回青岛市城阳区通达实业有限公司(以下简称“通达实业”)项目预付款	100,000	-
收到东光兴业债务补偿款	-	200,000
收回天津克瑞思森林开发有限公司项目预付款	40,000	-
收到返还的投标保证金及履约保证金	3,000	73,736
代收款项及收回代垫款	-	55,986
其他单位暂收款项	-	63,986
收到的租赁押金	3,981	11,503
利息收入(附注五(33))	5,582	3,633
收回住户按揭贷款保证金	-	13,254
其他	18,185	5,638
	<u>170,748</u>	<u>427,736</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
支付投标保证金及履约保证金	5,279	130,516
其他单位暂付款项	30,000	128,261
返还收到的租赁押金	12,102	9,640
支付的项目宣传及营销费用	72,439	59,282
支付的行政管理及办公费用	68,726	67,061
支付住户按揭贷款保证金(附注五(1))	8,587	-
其他	27,346	19,534
	<u>224,479</u>	<u>414,294</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(40) 现金流量表项目注释

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
收回东光兴业往来款	137,600	-

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
支付天津诺尔思往来款	85,700	-
支付山东傲锐往来款	59,231	-
	<u>144,931</u>	<u>-</u>

(e) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2012 年度	2011 年度
偿付收购德然商贸承继的往来款	242,640	-
偿付收购成都锦尚和上海坚峰承继的往来款	51,200	-
	<u>293,840</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2012 年度	2011 年度
净利润	270,073	187,313
加：资产减值准备(附注五(34))	48	(203,565)
固定资产折旧(附注五(10))	5,603	4,677
投资性房地产摊销(附注五(9))	62,644	61,439
无形资产摊销(附注五(11))	565	553
长期待摊费用摊销	2,121	328
处置固定资产的损失(附注五(37))	117	3
财务费用	80,080	81,150
投资(收益)/损失(附注五(35))	(284,745)	6,784
递延所得税资产增加(附注五(13))	(2,687)	(71,234)
存货的增加	(739,200)	(436,886)
住户按揭贷款保证金的(增加)/减少 (附注五(1))	(8,587)	13,254
非同一控制下企业合并中合并成本 小于合并中取得的被购买方可辨 认净资产公允价值份额的差额(附 注五(36))	(1,310)	-
无需支付的款项(附注五(36))	(43,836)	-
经营性应收项目的增加	(21,446)	(204,440)
经营性应付项目的增加	82,296	480,208
经营活动使用的现金流量净额	<u>(598,264)</u>	<u>(80,416)</u>

(b) 现金净变动情况

	2012 年度	2011 年度
现金的年末余额	358,777	775,838
减：现金的年初余额	<u>(775,838)</u>	<u>(817,486)</u>
现金净减少额	<u>(417,061)</u>	<u>(41,648)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 现金流量表补充资料(续)

(c) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

	2012 年度	2011 年度
处置东光兴业收到的现金	92,000	115,000
处置电控阳光预收的现金	5,000	-
处置青岛阳光滨海等 5 家公司收到的现金	185,770	50,000
减：处置子公司持有的现金	(7)	(98,951)
处置子公司收到的现金净额	<u>282,763</u>	<u>66,049</u>

(d) 现金

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
现金	358,777	775,838
其中：库存现金	737	212
可随时用于支付的银行存款	358,040	775,626
年末现金余额	<u>358,777</u>	<u>775,838</u>

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息

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

于 2012 年度，本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

于 2011 年度，本集团的报告分部分别为开发产品销售北京分部、开发产品销售天津分部、开发产品销售山东分部及投资性房地产出租分部。由于本集团于 2011 年度将山东分部的业务全部处置，故 2012 年度山东地区不再构成本集团的报告分部。于 2012 年度，随成都锦尚项目的逐渐推进，成都地区成为本集团的重要业务单元，成为单独的报告分部，相应重述 2011 年分部信息，将成都分部作为单独的报告分部列示。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息(续)

(a) 2012 年度及 2012 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	开发产品销售			投资性房地产出租	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	天津	成都					
对外交易收入	187,392	3,839	-	250,014	104,733	-	-	545,978
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	2,845	65	699	389	336	1,248	-	5,582
利息费用	(24,941)	-	-	(50,803)	-	(4,007)	-	(79,751)
对合营及联营企业的投资损失	-	-	-	-	(15,733)	-	-	(15,733)
资产减值(损失)/转回	(34)	-	-	4	(18)	-	-	(48)
折旧费和摊销费	(12,339)	(764)	(1,477)	(54,192)	(2,149)	(12)	-	(70,933)
利润/(亏损)总额	7,616	19,329	(31,621)	40,398	126,103	161,860	-	323,685
所得税费用	(9,280)	4,742	8,966	(12,215)	(17,131)	(28,694)	-	(53,612)
净利润/(亏损)	(1,664)	24,071	(22,655)	28,183	108,972	133,166	-	270,073
资产总额	2,892,593	2,599,802	1,861,325	2,733,967	1,899,207	242,332	(5,399,425)	6,829,801
负债总额	1,689,162	2,184,931	1,360,725	1,658,380	1,883,135	89,647	(5,399,425)	3,466,555
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-
对合营及联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	351,449	70,204	-	421,653
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	38,574	5,731	5,172	6,252	5,922	-	-	61,651

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息(续)

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

	开发产品销售				投资性房地产 出租	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	天津	山东	成都					
对外交易收入	312,200	44,493	152,742	-	237,501	59,556	-	-	806,492
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	1,560	47	702	80	463	147	634	-	3,633
利息费用	(20,166)	-	(1,780)	-	(54,824)	-	(4,119)	-	(80,889)
对合营及联营企业的投资损失	-	-	-	-	-	(23,534)	-	-	(23,534)
资产减值(损失)/转回	(6)	-	202,820	-	730	6	15	-	203,565
折旧费和摊销费	(2,492)	(81)	(183)	(147)	(63,085)	(996)	(13)	-	(66,997)
利润/(亏损)总额	3,239	2,713	176,906	(6,569)	58,252	(26,155)	(4,733)	-	203,652
所得税费用	1,156	(5,567)	-	(1)	(13,509)	(64)	1,646	-	(16,339)
净利润/(亏损)	4,395	(2,854)	176,906	(6,570)	44,743	(26,220)	(3,087)	-	187,313
资产总额	4,303,964	84,529	-	1,342,756	3,200,271	646,143	1,138,526	(4,459,543)	6,256,646
负债总额	3,110,845	120,670	-	810,535	2,238,678	1,248,938	129,441	(4,459,543)	3,199,564
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
对合营及联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	-	334,185	-	-	334,185
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	506	42	-	2,244	9,846	746	-	-	13,384

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 分部信息(续)

2012 年度, 本集团无来自其他国家和地区的对外交易收入, 以及位于其他国家和地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产(2011 年度: 无)。

本集团自被划分至投资性房地产出租分部的一个客户取得的营业收入为 119,801 千元, 占本集团营业收入的 22%(2011 年度: 营业收入为 120,144 千元, 占本集团营业收入的 15%); 本集团自被划分至开发产品销售北京分部的一个客户取得的营业收入为 56,000 千元, 占本集团营业收入的 10%(2011 年度: 无)。

七 关联方关系及其交易

(1) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

(2) 合营企业和联营企业情况

	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
合营企业 -								
北京汉博阳光	其他有限责任公司	北京市	朱友军	企业管理、市场调查等	1,000	50%	50%	57315803-2
新丽熹和	有限责任公司(国内合资)	上海市	吴尧	资产管理	500	50%	50%	59975665-5
菱华阳光	有限责任公司(台港澳与境内合资)	天津市	万林义	房地产开发	53,000	51%	57%	05205355-0
阳菱光辉	有限责任公司(台港澳与境内合资)	天津市	万林义	房地产开发	31,000	51%	57%	05205354-2
联营企业 -								
沈阳世达	有限责任公司(中外合资)	沈阳市	张媛媛	仓储服务、自有产权房屋出租等	202,700	44%	40%	76959326-3
友谊新资	有限责任公司(中外合资)	天津市	张媛媛	自有房屋租赁等	531,770	10%	33%	66880699-5
光明新丽	有限责任公司(中外合资)	天津市	张媛媛	自有房屋租赁、房地产开发及销售	300,000	10%	33%	66880701-5
津汇远景	有限责任公司(中外合资)	天津市	张媛媛	自有房屋租赁等	300,000	10%	33%	66880679-2
建设新汇	有限责任公司(中外合资)	天津市	张媛媛	自有房屋租赁等	300,000	10%	33%	66880706-6
紫金新嘉	有限责任公司(中外合资)	天津市	张媛媛	自有房屋租赁等	300,000	10%	33%	66880696-0
菱华阳光商业	有限责任公司(台港澳与境内合资)	天津市	吴尧	商业管理	89,000	45%	40%	58643106-9

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况

关联企业名称	与本集团的关系	组织机构代码
Reco	本公司之第一大股东，对本公司有重大影响	不适用
首创置业	与本公司同受同一关键管理人员重大影响	74470137-9
北京首创新资	首创置业之子公司及 Reco 的联营企业	76675525-5
成都首创新资	首创置业之子公司及 Reco 的联营企业	78540815-2
重庆首创新石置业有限公司 (以下简称“重庆首创新石”)	首创置业之子公司	67335691-7
北京安华世纪房地产开发有 限公司(以下简称“北京安 华世纪”)	首创置业之子公司	73820889-5
北京阳光城房地产有限公司 (以下简称“北京阳光城”)	首创置业之子公司	74042739-2
首创朝阳	首创置业之子公司	72261248-X

(4) 关联交易

(a) 提供劳务

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式 及决策程序	2012 年度		2011 年度	
			金额	占同类交易 金额的比例	金额	占同类交易 金额的比例
友谊新资		本集团向关联交易对方	18,556	30%	5,889	11%
光明新丽	提供项目管 理、商业 策划及资 产交易服 务(i)	提供劳务均以服务项	7,789	12%	16,560	30%
津汇远景		目的市价定价标准为	9,265	15%	14,247	26%
建设新汇		参考，友好协商确定	11,134	18%	10,262	18%
紫金新嘉		交易价格，并经本公	8,150	13%	8,500	15%
沈阳世达		司董事会审议通过。	1,822	3%	-	-
菱华阳光 商业	咨询管理	审议时，本公司独立	3,033	5%	-	-
新丽熹和	招商管理	董事已对上述定价方 式及决策程序发表独 立意见。	150	-	-	-
			59,899	96%	55,458	100%

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(b) 接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	2012 年度		2011 年度	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
北京汉博阳光	项目策划费及咨询顾问费	关联方向本集团提供劳务均以服务项目的市价定价标准作为参考，友好协商确定交易价格，并经本公司董事会审议通过。审议时，本公司独立董事已对上述定价方式及决策程序发表独立意见。	3,400	100%	-	-

(c) 资产转让

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	2012 年度		2011 年度	
				金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
首创朝阳	注(i)	转让子公司股权	注(ii)	-	-	235,770	100%

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

(ii) 本集团与关联方交易的资产均以标的资产的公允价值为参考，经协商后确定交易价格，并经本公司董事会和股东大会审议通过。董事会审议时，本公司独立董事已对上述定价方式及决策程序发表独立意见。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(d) 关联方资金往来

从关联方取得或收回资金

	2012 年度	2011 年度
北京安华世纪	-	500,000
北京阳光城	-	400,000
重庆首创新石	-	300,000
青岛阳光滨海等 5 家公司	625,020	495,554
青岛千千树置业有限公司	-	9,290
	<u>625,020</u>	<u>1,704,844</u>

归还关联方资金或向关联方提供资金

	2012 年度	2011 年度
阳菱光辉	36,470	-
菱华阳光	52,520	-
新丽熹和	70	-
菱华阳光商业	49	-
北京安华世纪	-	500,000
北京阳光城	-	400,000
重庆首创新石	-	300,000
天津杨柳青	-	347,744
	<u>89,109</u>	<u>1,547,744</u>

上述款项为无担保免息款项。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 为联营企业借款提供担保

	2012 年度	2011 年度
友谊新资(附注七(5)(b))	<u>48,613</u>	<u>24,496</u>

(f) 支付股利

	2012 年度	2011 年度
首创置业	-	194,802
Reco	<u>-</u>	<u>5,772</u>
	<u>-</u>	<u>200,574</u>

(g) 关键管理人员薪酬

	2012 年度	2011 年度
关键管理人员薪酬	<u>8,765</u>	<u>10,836</u>

(h) 其他

于 2011 年度，本公司之子公司北京瑞景阳光收到 Reco 增资款 36,075 千元。于 2011 年 12 月 31 日，由于增资手续尚未完成，本集团将其在其他应付款列示。截止 2012 年 12 月 31 日，相关增资手续已经全部完成(附注五(21)(a))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(i) 关联方应收、应付款项余额

其他应收款(附注五(4)(i)):

	2012 年 12 月 31 日		2011 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
菱华阳光	52,520	-	-	-
阳菱光辉	36,470	-	-	-
友谊新资	11,148	-	913	-
光明新丽	1,700	-	898	-
津汇远景	858	-	457	-
建设新汇	747	-	-	-
紫金新嘉	443	-	2,586	-
新丽熹和	70	-	-	-
沈阳世达	69	-	-	-
菱华阳光商业	49	-	-	-
天津杨柳青	-	-	347,744	-
首创朝阳	-	-	185,770	-
烟台阳光新业	-	-	258,616	-
烟台阳光骊都	-	-	210,731	-
烟台阳光骊臻	-	-	155,673	-
	<u>104,074</u>	<u>-</u>	<u>1,163,388</u>	<u>-</u>

上述款项均为无担保免息款项。

其他应付款(附注五(21)(b))

	2012 年 12 月 31 日	2012 年 11 月 31 日
北京首创新资	-	60,000
Reco	-	36,075
成都首创新资	-	13,873
建设新汇	-	246
	<u>-</u>	<u>110,194</u>

上述款项为无担保免息款项。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 承诺事项

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

(a) 对联营企业及其他长期股权投资公司增资(附注九(3))：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
菱华阳光	240,300	-
阳菱光辉	158,100	-
光明新丽	-	25,000
	<u>398,400</u>	<u>25,000</u>

(b) 对联营企业借款提供担保：

根据本公司于 2011 年 1 月 19 日公告的 2011 年第一次临时股东大会决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例向友谊新资拟申请不超过 689,000 千元银行借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为 68,900 千元。截止 2012 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 486,129 千元借款，尚余 202,871 千元借款未提取(附注九(4))。

八 或有事项

(1) 借款担保

本公司为联营企业友谊新资的借款提供担保，具体见附注七(5)(b)。

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 或有事项(续)

(2) 按揭贷款担保

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

于2012年12月31日, 本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下:

项目名称	按揭贷款担保余额
北京阳光上东项目	151,031
北京阳光丽景项目	405
北京盛世嘉园项目	2,136
	<hr/>
	153,572

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响(附注二(30)(e))。

(3) 收购德然商贸尚未偿付的股权转让款及债务的补偿金

为取得天津杨柳青的控制权, 本公司及瑞金投资与杜然签署框架协议, 由天津瑞尚收购自然人杜然持有的德然商贸 100%股权, 从而间接取得天津杨柳青另外 70%的股权。股权转让对价为 163,363 千元, 同时本集团需偿还德然商贸及天津杨柳青应付杜然等的往来款约 909,733 千元。框架协议约定, 本集团应于 2012 年 8 月 10 日前支付杜然等的股权转让款以及应收回债权, 最迟应于 2013 年 12 月 31 日前偿付。对于截止 2012 年 8 月 10 日尚未偿还的部分, 杜然等有权自 2012 年 8 月 10 日(不含)起就尚未偿付的剩余股权款及应收回债权计收补偿金。框架协议中并未明确约定补偿金的计算方法。

截止 2012 年 12 月 31 日, 上述款项尚未支付的金额合计约 767,260 千元。对方尚未对补偿金提出要求, 由于协议未约定计算方法, 本集团无法对补偿金金额做出可靠估计。同时, 基于双方的良好合作关系, 本集团预计承担补偿金的可能性不大。

(4) 本集团之联营公司可能承担的原股东分立前形成的债务

本集团之联营公司友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉可能承担分立前原股东经营期间形成的债务。具体见附注五(7)(d)(ii)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 承诺事项

(1) 开发项目承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的承诺：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
房地产开发项目	<u>603,458</u>	<u>151,340</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	9,416	1,617
一到二年	8,641	775
二到三年	8,641	-
三年以上	119,948	-
	<u>146,646</u>	<u>2,392</u>

(3) 对外投资承诺事项

(a) 菱华阳光

根据本集团本年与菱华天津签订的《合资经营合同》，本集团承诺将向菱华阳光出资 270,300 千元。于 2012 年 12 月 31 日，本集团已出资 30,000 千元，剩余款项 240,300 千元尚未支付(附注七(5)(a))。

(b) 阳菱光辉

根据本集团本年与菱华天津签订的《合资经营合同》，本集团承诺将向阳菱光辉出资 158,100 千元。于 2012 年 12 月 31 日，本集团尚未支付上述款项(附注七(5)(a))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 承诺事项(续)

(3) 对外投资承诺事项(续)

(c) 山东傲锐

根据本公司之子公司高华瑞丰本年与铂盛有限公司、麦特克斯签订的中外合作合同，高华瑞丰承诺对山东傲锐增资 88,890 千元，持有其 10% 股权。截止 2012 年 12 月 31 日，已经支付增资款 50,000 千元，剩余认缴增资额 38,890 千元将于 2012 年 4 月 20 日起 2 年内缴付。

(4) 担保承诺事项

本集团承诺为友谊新资尚未提取的 202,871 千元银行借款按照在友谊新资的股东权益比例 10% 提供连带保证担保(附注七(5)(b))。

(5) 前期承诺履行情况

本集团 2011 年 12 月 31 日之开发项目承诺、对外投资承诺及经营租赁承诺均已按照之前承诺履行。

十 终止经营

于 2011 年 10 月 27 日，本集团与食品研究院签订不可撤销的转让协议，将本集团拥有的东光兴业的 100% 股权以 230,000 千元价格转让予食品研究院。于 2012 年 10 月 18 日，股权转让已完成。

于 2011 年，本集团将持有的青岛阳光滨海、青岛千千树、烟台阳光新业、烟台阳光骊都及烟台阳光骊臻 100% 的股权转让予首创朝阳，将烟台阳光骊锦和烟台阳光嘉鑫注销，同时因为北京京投置地京投阳光增资而丧失对京投阳光的控制权。

上述终止经营部分的经营成果列示如下：

	2012 年度	2011 年度
终止经营收入	-	153,309
减：终止经营成本和费用	(1,640)	18,260
终止经营(亏损)/利润总额	(1,640)	171,569
减：终止经营所得税费用	-	1,109
终止经营净(亏损)/利润	(1,640)	172,678
其中：归属于母公司普通股股东的终止经营 净(亏损)/利润	(1,640)	172,678

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十一 资产负债表日后事项

(1) 重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
偿还应付款项 (附注五(16)(c), 五(17)(d), 五(21)(c))	偿还账龄超过一年的大额应付款项及结转账龄超过一年的大额预收款项	资产减少 118,022 千元，负债减少 118,022 千元	不适用

(2) 资产负债表日后利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	<u>29,997</u>

根据 2013 年 4 月 12 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 29,997 千元，未在本财务报表中确认为负债(附注五(27))。

(3) 资产负债表日后对合营公司的投资

根据本集团本年与菱华天津签订的《合资经营合同》，本集团将向菱华阳光出资 270,300 千元。于 2013 年 2 月 5 日，本集团对菱华阳光出资 155,000 千元，累计出资 185,000 千元(附注九(3)(a))。

根据本集团本年与菱华天津签订的《合资经营合同》，本集团将向阳菱光辉出资 158,100 千元。于 2013 年 2 月 5 日，本集团对阳菱光辉出资 155,000 千元，累计出资 155,000 千元(附注九(3)(b))。

十二 金融工具及其风险

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

(1) 市场风险

利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2012 年 12 月 31 日，本集团长期借款均为人民币计价的浮动利率合同，金额为 827,500 千元(2011 年 12 月 31 日：658,500 千元)(附注五(23))。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2012 年度及 2011 年度本集团并无利率互换安排。

于 2012 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其它因素保持不变，本集团的借款利息会增加或减少约 4,138 千元(2011 年 12 月 31 日：3,293 千元)。

(2) 信用风险

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

(3) 流动风险

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

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

	2012 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
金融资产					
货币资金	387,736	-	-	-	387,736
应收账款	12,236	-	-	-	12,236
其他应收款	377,332	-	-	-	377,332
	<u>777,304</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>777,304</u>
金融负债					
应付账款	534,738	-	-	-	534,738
应付利息	2,012	-	-	-	2,012
应付股利	1,546	-	-	-	1,546
其他应付款	1,161,470	-	-	-	1,161,470
长期借款	302,016	349,591	547,396	207,463	1,406,466
	<u>2,001,782</u>	<u>349,591</u>	<u>547,396</u>	<u>207,463</u>	<u>3,106,232</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

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

(a) 不以公允价值计量的金融工具

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

于 2012 年 12 月 31 日，本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

(b) 以公允价值计量的金融工具

本集团没有以公允价值计量的金融工具。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
应收子公司及关联方往来款(i)	2,840,055	2,806,163
应收保证金	30,000	30,000
应收其他单位往来款项	63,785	4,553
其他	560	749
	<u>2,934,400</u>	<u>2,841,465</u>
减：坏账准备	<u>(4,555)</u>	<u>(4,555)</u>
	<u>2,929,845</u>	<u>2,836,910</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
一年以内	1,875,519	1,842,906
一至二年	411,583	638,790
二至三年	587,398	243,641
三年以上	59,900	116,128
	<u>2,934,400</u>	<u>2,841,465</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额 比例	金额	计提 比例	金额	占总额 比例	金额	计提 比例
按组合计提坏账准备								
—单独进行减值测试无 减值迹象的第三方组 合	89,232	3%	-	-	30,000	1%	-	-
—关联方组合	2,840,055	97%	-	-	2,806,163	99%	-	-
—其他第三方组合	560	0%	(2)	0.3%	749	-	(2)	0.3%
单项金额虽不重大但单 独计提坏账准备	4,553	0%	(4,553)	100%	4,553	-	(4,553)	100%
	<u>2,934,400</u>	<u>100%</u>	<u>(4,555)</u>	<u>0.16%</u>	<u>2,841,465</u>	<u>100%</u>	<u>(4,555)</u>	<u>0.16%</u>

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2012 年 12 月 31 日				2011 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提 比例	金额	比例	金额	计提 比例
单独进行减值测试无 减值迹象的第三方 组合	89,232	3%	-	-	30,000	1%	-	-
关联方组合	2,840,055	97%	-	-	2,806,163	99%	-	-
其他第三方组合	560	0%	(2)	0.30%	749	0%	(2)	0.30%
	<u>2,929,847</u>	<u>100%</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>2,806,912</u>	<u>100%</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(d) 于 2012 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
虎威水泥	<u>4,553</u>	<u>(4,553)</u>	<u>100%</u>	预计难以收回

(e) 于 2012 年度，本公司无全额收回或转回(含收回或转回比例较大)以前年度已全额计提坏账准备(含计提坏账准备的比例较大)的其他应收款(2011 年度：无)。

(f) 于 2012 年度，本公司未核销其他应收款(2011 年度：无)。

(g) 于 2012 年度，本公司无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2011 年度：无)。

(h) 于 2012 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例
瑞金投资	本公司之子公司	900,843	一年以内	31%
瑞丰投资	本公司之子公司	692,838	一年以内、一至二年 和二至三年	24%
成都上东	本公司之子公司	306,428	一年以内	11%
瑞景物业	本公司之子公司	237,386	一年以内、一至二年	8%
瑞菱商业	本公司之子公司	<u>150,700</u>	一年以内	<u>5%</u>
		<u>2,288,195</u>		<u>79%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(i) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	2012 年 12 月 31 日			2011 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应 收款总额 的比例	坏账 准备	金额	占其他应收款 总额的比例	坏账 准备
阳光苑	本公司之子公司	90,971	3%	-	698,160	25%	-
瑞阳嘉和	本公司之子公司	126,954	4%	-	362,643	13%	-
道乐科技	本公司之子公司	26,200	1%	-	268,899	9%	-
北京瑞景阳光	本公司之子公司	237,386	8%	-	258,616	9%	-
成都紫瑞	本公司之子公司	9,880	0%	-	210,731	7%	-
北京阳光瑞景	本公司之子公司	8,330	0%	-	207,854	7%	-
天津阳光瑞景	本公司之子公司	2,004	0%	-	166,485	6%	-
青岛阳光瑞景	本公司之子公司	59	0%	-	155,673	5%	-
天津阳光滨海	本公司之子公司	27,019	1%	-	103,000	4%	-
上东经纪	本公司之子公司	31,216	1%	-	88,669	3%	-
电控阳光	本公司之子公司	80,640	3%	-	80,421	3%	-
宏诚展业	本公司之子公司	4,370	0%	-	75,480	3%	-
瑞金投资	本公司之子公司	900,843	31%	-	62,350	2%	-
瑞丰投资	本公司之子公司	692,838	24%	-	23,070	1%	-
高华瑞丰	本公司之子公司	40,200	1%	-	20,816	1%	-
天津瑞尚	本公司之子公司	102,293	4%	-	17,200	1%	-
成都阳光上东	本公司之子公司	306,428	11%	-	3,580	-	-
瑞菱阳光	本公司之子公司	150,700	5%	-	2,515	-	-
上海尚东	本公司之子公司	1,724	0%	-	1	-	-
		<u>2,840,055</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>	<u>2,806,163</u>	<u>99%</u>	<u>-</u>

(j) 于 2012 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无外币余额(2011 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
子公司(a)	820,279	771,179
联营企业(b)	71,143	58,424
- 无公开报价	71,143	58,424
其他长期股权投资(c)	20,000	20,000
	<u>911,422</u>	<u>849,603</u>
减：长期股权投资减值准备(d)	(20,850)	(20,850)
	<u>890,572</u>	<u>828,753</u>

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算方法	投资成本	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动	2012 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年分派的股利	
1	首创风度	成本法	55,000	55,000	-	55,000	91.67%	91.67%	不适用	-	-	-
2	星泰公司	成本法	31,036	31,036	-	31,036	56.24%	56.24%	不适用	-	-	-
3	阳光苑	成本法	46,920	46,920	-	46,920	65%	65%	不适用	-	-	-
4	电控阳光	成本法	51,000	51,000	-	51,000	85%	85%	不适用	-	-	-
5	瑞阳嘉和	成本法	88,661	88,661	-	88,661	51%	51%	不适用	-	-	-
6	道乐科技	成本法	48,480	48,480	-	48,480	51.03%	51.03%	不适用	-	-	-
7	宏诚展业	成本法	8,000	8,000	-	8,000	80%	80%	不适用	-	-	-
8	艺力设计	成本法	2,232	2,232	-	2,232	90%	90%	不适用	-	-	-
9	新业商业	成本法	2,000	2,000	-	2,000	100%	100%	不适用	-	-	-
10	天津阳光滨海	成本法	45,000	45,000	-	45,000	90%	90%	不适用	-	-	-
11	北京瑞景阳光	成本法	209,000	165,000	44,000	209,000	55%	60%	董事会由五名董事 组成，其中三名为 本公司委派	-	-	-
12	上东经纪	成本法	850	850	-	850	85%	85%	不适用	(850)	-	-
13	新瑞阳光	成本法	207,000	207,000	-	207,000	90%	90%	不适用	-	-	-
14	瑞金投资	成本法	10,000	10,000	-	10,000	100%	100%	不适用	-	-	-
15	瑞丰投资	成本法	10,000	10,000	-	10,000	100%	100%	不适用	-	-	-
16	天津瑞尚	成本法	5,100	-	5,100	5,100	100%	100%	不适用	-	-	-
			<u>820,279</u>	<u>771,179</u>	<u>49,100</u>	<u>820,279</u>				<u>(850)</u>	<u>-</u>	

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

		核算方法	投资成本	2011年 12月31日	本年增减变动			2012年 12月31日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本年计提 减值准备	
					追加或 减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告分 派的现 金股利							其他权 益变动
1	沈阳世达(附注五(7)(b)(i))	权益法	25,800	57,474	22,440	(9,710)	-	-	70,204	44%	40%	董事会由五名董事组成, 其中两名为本公司委派	-	-
2	荣合物业	权益法	1,000	950	-	(11)	-	-	939	20%	20%	不适用	-	-
				<u>58,424</u>	<u>22,440</u>	<u>(9,721)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,143</u>				<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2011年 12月31日	本年增减变动			2012年 12月31日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本年计提 减值准备	
				增加	减少	宣告分派的 现金股利							其他权 益变动
广西北宝	成本法	20,000	20,000	-	-	-	-	20,000	18.93%	18.93%	不适用	(20,000)	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值准备

	2011 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2012 年 12 月 31 日
子公司				
上东经纪(i)	(850)	-	-	(850)
其他长期股权投资				
广西北宝(i)	(20,000)	-	-	(20,000)
	<u>(20,850)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,850)</u>

(i) 由于上东经纪及广西北宝经营或财务状况不佳，本公司对其计提减值准备。

(3) 投资收益

	2012 年度	2011 年度
权益法核算的长期股权投资损失(a)	(9,721)	(136)
处置长期股权投资产生的投资收益(b)	182,400	134,829
	<u>172,679</u>	<u>134,693</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(3) 投资收益(续)

(a) 权益法核算的长期股权投资收益

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

	2012 年度	2011 年度	本期比上期增减变动的原因
青岛阳光滨海	-	7,513	该公司已于 2011 年处置
荣合物业	(11)	(11)	不适用
沈阳世达	(9,710)	(7,638)	本年持续亏损
	<u>(9,721)</u>	<u>(136)</u>	

(b) 处置长期股权投资产生的投资收益

于 2012 年度，本公司处置东光兴业 100%股权产生投资收益 182,400 千元。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(4) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2012 年度	2011 年度
净利润	113,046	129,388
加：资产减值准备	-	(15)
固定资产折旧	12	13
财务费用	7	261
投资收益 (附注十三(3))	(172,679)	(134,693)
递延所得税资产的减少/(增加)	1,646	(1,646)
经营性应收项目的减少/(增加)	190	(29,934)
经营性应付项目的增加	32,020	20,936
经营活动使用的现金流量净额	<u>(25,758)</u>	<u>(15,690)</u>

(b) 现金净变动情况

	2012 年度	2011 年度
现金的年末余额	65,725	234,065
减：现金的年初余额	<u>(234,065)</u>	<u>(207,297)</u>
现金净(减少)/增加额	<u>(168,340)</u>	<u>26,768</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 非经常性损益明细表

	2012 年度	2011 年度
非同一控制下企业合并中合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	1,310	-
无需支付的款项	43,836	-
非流动资产处置损失	(117)	(3)
计入当期损益的政府补助	311	3,764
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	311
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	647
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(481)	5,899
	<u>44,859</u>	<u>10,618</u>
所得税影响额	(10,854)	(1,483)
少数股东权益影响额(税后)	(54)	(92)
	<u>33,951</u>	<u>9,043</u>

非经常性损益明细表编制基础

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 非经常性损益明细表(续)

- (1) 本集团本年处置北京东光兴业科技发展有限公司(“东光兴业”)100%股权取得投资收益244,514千元，未作为非经常性损益列示。

东光兴业的主要经营活动为北京828项目的开发，其主要资产为开发中的存货。在该项目开发过程当中，中国食品发酵工业研究院(“食品研究院”)有意整体购买上述开发项目，同时本集团认为东光兴业的出售有利于回笼资金，转投前景更好的项目，因此，于2011年10月27日，本集团与食品研究院签订协议，将本集团持有的东光兴业100%股权转让予食品研究院。于2012年10月18日，东光兴业股权转让手续及项目交接已全部完成。本集团管理层认为，东光兴业的整体出售，从实质上来说是在地产开发产品的买卖行为，属于本集团的日常经营活动。根据实质重于形式的原则，其转让产生的收益属于经常性损益。因此，本集团未将转让东光兴业股权产生的投资收益244,514千元作为2012年度非经常性损益列示。

- (2) 本集团原持有天津杨柳青30%的股权按照公允价值重新计量产生的收益55,964千元，未作为非经常性损益列示。

本集团原持有天津杨柳青30%的股权。天津杨柳青是项目公司，主要资产为杨柳青综合体项目，该项目处于持续开发中。本集团认为该项目前景良好，因此于2012年6月18日向自然人杜然收购了其持有的德然商贸100%的股权，从而间接了收购天津杨柳青其余70%股权，并由本集团负责该项目的开发经营。依照企业会计准则规定，对购买日之前本集团原持有的天津杨柳青30%股权按照公允价值重新计量产生收益55,964千元。房地产开发经营通常采用项目公司形式运作，以收购或出售项目公司股权取得或转让房地产项目是行业内常见的方式，本集团以前年度也采取过类似方式运作房地产项目。随着项目开发进展，杨柳青项目会取得房地产销售收入和经营收入，该项收益的现金流也将通过该项目房地产销售和经营实现。因此，本集团管理层认为，该项收益是由本公司正常经营业务产生的房地产项目开发经营收益，在正常经营业务中也时有发生，因此将该项收益作为经常性损益列示。

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均 净资产收益率		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	2012 年度	2011 年度	2012 年度	2011 年度	2012 年度	2011 年度
归属于公司普通股 股东的净利润	9.95%	7.07%	0.35	0.23	0.35	0.23
扣除非经常性损益后 归属于公司普通股 股东的净利润	8.68%	6.70%	0.31	0.22	0.31	0.22

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

(a) 2012 年 12 月 31 日相比于 2011 年 12 月 31 日的变动分析

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
货币资金	387,736	796,210	(408,474)	-51%	主要为经营性现金流量净额减少约 598,264 千元，而投资活动现金流量净额增加约 521,077 千元，筹资活动减少 339,545 千元所致。
应收账款净额	12,236	7,862	4,374	56%	主要为应收单位租户租金增加所致。
预付款项	146,482	227,148	(80,666)	-36%	主要为收回通达实业项目预付款 100,000 千元所致。
其他应收款	377,332	1,268,087	(890,755)	-70%	主要为处置山东资产包收回的股权受让款和债务往来款所致。
存货	3,309,617	1,487,074	1,822,543	123%	主要为天津杨柳青公司本年纳入合并范围及成都锦尚项目开发成本增加所致。
其他流动资产	6,000	-	6,000	100%	2012 年 12 月，本集团与京置地签订股权转让协议，拟在 2013 年出售其持有的京投阳光 2.5% 股权。于 2012 年 12 月 31 日，股权转让手续尚未完成，将长期股权投资转入其他流动资产核算。
长期股权投资	471,653	340,185	131,468	39%	主要为增加对合营及联营企业的投资所致。
投资性房地产	1,978,922	1,998,691	(19,769)	-1%	主要为本年计提折旧摊销所致。
长期待摊费用	7,939	1,357	6,582	485%	主要为本年发生装修费用所致。
递延所得税资产	81,986	79,299	2,687	3%	主要为确认递延所得税资产的可抵扣亏损增加所致。
短期借款	-	70,000	(70,000)	-100%	为归还交通银行和工商银行 70,000 千元短期借款所致。
应付账款	534,738	620,482	(85,744)	-14%	主要为支付以前年度工程款所致。
预收款项	183,857	84,951	98,906	116%	主要为成都锦尚本年度开始预售所致。
应交税费	410,370	436,247	(25,877)	-6%	主要为支付土地增值税增加所致。
其他应付款	1,161,470	835,507	325,963	39%	主要为收购天津杨柳青后承担的往来款所致。
一年内到期的非流动负债	239,000	290,400	(51,400)	-18%	为归还之前年度 290,400 千元，并在本年转入 239,000 千元所致。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2012 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(1) 资产负债表项目(续)

(a) 2012 年 12 月 31 日相比于 2011 年 12 月 31 日的变动分析(续)

项目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
其他流动负债	-	156,392	(156,392)	-100%	为本处置年东光兴业借款随之转出所致。
长期借款	827,500	658,500	169,000	26%	主要为新增成都锦尚银行借款所致。
递延所得税负债	62,499	-	62,499	100%	为天津杨柳青存货评估增值，相应确认递延所得税负债。
少数股东权益	562,939	522,346	40,593	8%	主要为少数股东 Reco 对于瑞景阳光增资所致。

(2) 利润表项目

(a) 2012 年度相比于 2011 年度的变动分析

项目	2012 年度	2011 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
营业收入	545,978	806,492	(260,514)	-32%	主要为本年度开发产品结转收入减少所致。
营业成本	(141,705)	(393,147)	251,442	-64%	因营业收入减少相应成本减少。
营业税金及附加	(98,376)	(115,288)	16,912	-15%	收入结转减少使得税金减少。
销售费用	(79,781)	(71,430)	(8,351)	12%	主要为办公费及广告宣传费增加所致。
管理费用	(157,202)	(151,551)	(5,651)	4%	主要为职工薪酬及办公费用增加。
财务费用	(74,785)	(77,865)	3,080	-4%	主要为年初偿还了部分借款使得借款利息减少。
资产减值损失	(48)	203,565	(203,613)	-100%	2011 年转回原计提存货跌价准备。
投资收益	284,745	(6,784)	291,529	-4297%	主要为本年度处置东光兴业确认投资收益。
对联营企业和合营企业的投资损失	(15,733)	(23,534)	7,801	-33%	部分联营企业亏损减少或扭亏为盈，导致确认的投资损失减少。
营业外收入	45,490	9,671	35,819	370%	主要为收购德然商贸产生的债务重组利得。
所得税费用	(53,612)	(16,339)	(37,273)	228%	主要为利润总额增加使得所得税费用增加。

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、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》上披露的所有公司文件的正本及公告原稿。

阳光新业地产股份有限公司

董事长：唐军

2013年4月12日