



# 阳光城集团股份有限公司

## 2013 年度报告

2014 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、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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 2013 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 0.60 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人林腾蛟、主管会计工作负责人辛琦及会计机构负责人(会计主管人员)辛琦声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描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 .....	2
第二节 公司简介 .....	8
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	10
第四节 董事会报告 .....	12
第五节 重要事项 .....	34
第六节 股份变动及股东情况 .....	43
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	49
第八节 公司治理 .....	57
第九节 内部控制 .....	65
第十节 财务报告 .....	67
第十一节 备查文件目录 .....	187

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、阳光城	指	阳光城集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
福建证监局	指	中国证券监督管理委员会福建监管局
深交所	指	深圳证券交易所
阳光集团	指	福建阳光集团有限公司
东方信隆	指	东方信隆融资担保有限公司
康田实业	指	福建康田实业集团有限公司
阳光房地产	指	福建阳光房地产开发有限公司
汇友房地产	指	福州汇友房地产开发有限公司
康嘉房地产	指	福州康嘉房地产开发有限公司
华康实业	指	福州开发区华康实业有限公司
滨江房地产	指	福州滨江房地产开发有限公司
汇友源房地产	指	福建汇友源房地产开发有限公司
宏辉房地产	指	福建宏辉房地产开发有限公司
大恒房地产	指	福州大恒房地产开发有限公司
阳光新界	指	福州阳光新界房地产开发有限公司
阳光城福建公司	指	阳光城集团福建有限公司
盛阳房地产	指	福州盛阳房地产开发有限公司
利博顺泰房地产	指	福州利博顺泰房地产开发有限公司
臻阳房地产	指	福建臻阳房地产开发有限公司
厦门置业	指	阳光城（厦门）置业有限公司
龙岩投资	指	阳光城集团龙岩投资开发有限公司
花漾江山	指	龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司
阳光城广西公司	指	阳光城集团广西有限公司
海南实业	指	阳光城集团海南实业有限公司
棋子湾置业	指	阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司
上海天骄	指	上海天骄房地产开发有限责任公司
亚特隆房地产	指	上海亚特隆房地产开发有限公司
兰州实业	指	阳光城集团兰州实业有限公司

梨花岛置业	指	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司
昭泰置业	指	兰州昭泰置业有限公司
鸿福房地产	指	兰州鸿福房地产开发有限公司
阳光城山西公司	指	阳光城集团山西有限公司
新南城房地产	指	太原新南城房地产开发有限公司
长风置业	指	太原长风置业有限公司
国中星城、国中置业	指	西安国中星城置业有限公司
陕西实业	指	阳光城集团陕西实业有限公司
金鑫泰置业	指	陕西金鑫泰置业有限公司
隆丰置业	指	陕西隆丰置业有限公司
富安泰置业	指	陕西富安泰置业有限公司
上林苑	指	陕西上林苑投资开发有限公司
耀泓置业	指	陕西耀泓置业有限公司
沔德置业	指	陕西沔德置业有限公司
盛得辉置业	指	陕西盛得辉置业有限公司
迅腾房地产	指	陕西迅腾房地产开发有限公司
欣阳房地产	指	陕西欣阳房地产开发有限公司
福建金融中心、金融国际中心	指	福建金融国际中心建设有限公司
汇泰房地产	指	福建汇泰房地产开发有限公司
泓顺德房地产	指	上海泓顺德房地产开发有限公司
国际投资	指	阳光城集团国际投资有限公司
石狮房地产	指	阳光城（石狮）房地产开发有限公司
富利腾房地产	指	上海富利腾房地产开发有限公司
欣昊泽房地产	指	上海欣昊泽房地产开发有限公司
腾耀房地产	指	福州腾耀房地产开发有限公司
骏森投资	指	福建骏森投资有限公司
宁德房地产	指	宁德阳光城房地产开发有限公司
泓远盛房地产	指	上海泓远盛房地产开发有限公司
迅腾博房地产	指	上海迅腾博房地产开发有限公司
晋江房地产	指	晋江阳光城房地产开发有限公司
绿德置业	指	西安绿德置业有限公司
宇特顺房地产	指	上海宇特顺房地产开发有限公司
海坤房地产	指	福州海坤房地产开发有限公司
盛世达房地产	指	福州盛世达房地产开发有限公司

苏南置业	指	苏南阳光城置业（苏州）有限公司
福建物业	指	阳光城物业（福建）服务有限公司
金川实业	指	广西金川阳光城实业有限公司
陕西物业	指	阳光城集团陕西物业管理有限公司
铭昇达房地产	指	杭州铭昇达房地产开发有限公司
北京公司	指	阳光城科技发展（北京）有限公司
立信中联会计师事务所	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
华融信托	指	华融信托有限责任公司
中铁信托	指	中铁信托有限责任公司
中信信托	指	中信信托有限责任公司
平安信托	指	平安信托有限责任公司
五矿信托	指	五矿国际信托有限责任公司
陕国投	指	陕西国际信托投资股份有限公司
国元信托	指	安徽国元信托有限责任公司
中原信托	指	中原信托有限公司
歌斐资产	指	歌斐资产管理有限公司
深圳东源川	指	深圳东源川投资管理合伙企业（有限合伙）
厦门信托	指	厦门国际信托有限公司
申银万国	指	申银万国证券股份有限公司
中融信托	指	中融国际信托有限公司
民生信托	指	中国民生信托有限公司
华润信托	指	华润深国投信托有限公司
中诚信托	指	中诚信托有限责任公司
万家共赢	指	万家共赢资产管理有限公司
新华富时	指	深圳新华富时资产管理有限公司
渤海信托	指	渤海国际信托有限公司
汇添富	指	汇添富资本管理有限公司

## 重大风险提示

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

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、信息披露及备置地点

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

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1991 年 08 月 12 日	福建省石狮市民生路 208 号新湖集团大厦	1582425-1	350581158164371	15816437-1
报告期末注册	2013 年 06 月 25 日	福州市经济技术开发区 星发路 8 号	350000100012308	350105158164371	15816437-1
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1996 年，公司上市时的主营业务为轻工产品制造、酒店服务业；2002 年，公司主营业务变更为房地产开发；2003 年，公司主营业务变更为房地产开发、农业及种业；2004 年，公司主营业务变更为房地产开发、商品贸易。				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>公司于 1991 年 8 月 12 日成立，1996 年 12 月 18 日在深圳证券交易所上市。上市时，福建省新湖集团公司持有公司 1,569.60 万股，占公司总股份的 29.51%，为公司第一大股东。</p> <p>2002 年，公司第一大股东福建省新湖集团公司与福建阳光投资有限公司（以下简称“阳光投资”）签订《股权转让协议》，将持有的公司法人股 26,369,280 股（分别经 1997 年送股、1998 年配股、1999 年资本公积金转增股本后，福建省新湖集团公司原持有公司 15,696,000 股变更为 26,369,280 股）转让给阳光投资。上述股权转让后，阳光投资持有公司股份 26,369,280 股，占公司总股本 27.71%，成为公司第一大股东。</p> <p>2002 年，公司第一大股东福建阳光投资有限公司更名为福建阳光集团有限公司。更名后，福建阳光集团有限公司持有公司股份 26,369,280 股，占公司总股本 27.71%，成为公司第一大股东。</p> <p>除上述控股股东变更情况外，自 2002 年以来，公司控股股东未发生变化。</p>				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	福州市六一中路 102 号
签字会计师姓名	邱秋星、孟翠香

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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	7,444,185,000.75	5,452,346,274.71	36.53%	3,228,592,049.83
归属于上市公司股东的净利润(元)	651,685,059.19	558,606,712.86	16.66%	312,324,585.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	626,102,596.19	440,331,507.57	42.19%	313,000,975.17
经营活动产生的现金流量净额(元)	-5,466,222,988.82	110,363,332.50	-5,052.93%	-2,358,109,595.36
基本每股收益(元/股)	0.64	0.55	16.36%	0.31
稀释每股收益(元/股)	0.62	0.55	12.73%	0.31
加权平均净资产收益率(%)	24.82%	27.3%	-2.48%	17.13%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	32,710,619,895.00	16,445,344,200.86	98.91%	13,188,700,935.88
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,275,102,871.67	2,195,542,385.10	49.17%	2,007,680,983.23

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 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)	245,082.24	5,319,801.48	7.45	
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)	9,956,667.00	10,910,000.00	7,540,000.00	
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	19,287,534.78	112,991,237.32		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性	110,311.64		48,670.41	

金融负债产生的公允价值变动损益，以及 处置交易性金融资产、交易性金融负债和 可供出售金融资产取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,458,389.01	-10,965,700.77	-8,799,891.91	
减：所得税影响额	-659,203.03	42,764.10	120,041.31	
少数股东权益影响额（税后）	-782,053.32	-62,631.36	-654,865.43	
合计	25,582,463.00	118,275,205.29	-676,389.93	--

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

2013年，全球经济缓慢复苏，世界经济增速继续回落，个体走势持续分化，全球经济增长3.0%，比上年放缓0.1%，发达国家增长动力略有增强，发展中国家困难增多。在此大背景下，2013年，中国经济在“统筹稳增长、调结构、促改革，积极扩大有效需求，着力推进转型升级，不断深化改革”的总体工作思路下，呈现稳中有进、稳中向好的发展态势，全年GDP同比增长7.7%，保持了良好的增长势头。

作为新一届政府的首个施政年度，2013年，中央政府对于房地产行业的宏观调控政策思路发生了“润物细无声”的变化，除了2月20日出台以遏制需求为核心的“新国五条”外，并未出台新的更为严厉的行政调控政策，更多地倾向于以市场化的方式来解决行业存在的问题。由此可见，现阶段政府对于房地产市场的态度更加理性，考虑房地产调控长效机制的角度更为长远，房地产投资投机性需求得到明显遏制，这在一定程度上为稳定市场预期及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。

在上述政策的大背景下，2013年我国房地产市场延续了2012年以来的回暖势头，基本面整体呈现量价齐升的形势。据国家统计局数据显示，2013年全国商品房销售面积130,551万平方米，同比增长17.3%，增速提高15.5%；商品房销售额81,428亿元，同比增长26.3%，增速提高16.3%。同时，土地市场随楼市回暖而上行，这将有利于未来商品房市场的供应。在市场整体回暖的同时，企业的两极分化急剧加速，行业集中度继续上升。根据行业权威研究机构CRIC的统计数据，2013年，前50名房企的销售金额占全国市场的25.35%，销售面积占全国市场的15.42%，销售金额前50名的入榜门槛超过150亿元。大型和超大型房企表现抢眼，中小型房企面临巨大的生存和发展挑战。

同时，公司也充分注意到，在房地产行业稳步回升的同时，外部环境变数重重，国际经济环境不容乐观，国内宏观经济不确定性增强，资金面状况有所收紧，新事物新理念层出不穷。公司充分认识行业即将面临的深刻变化和外部环境的不确定性。变则通，不变则壅；变则兴，不变则衰。公司如履薄冰，灵敏知察，稳健经营，充分关注外部政策经济形势变化带来的影响，仔细研究大数据时代来临带来的机遇，认真理解移动互联网融合带来的改变，适时调整步伐，延伸主业，思考转型，快速应变。但是，公司作为专注于房地产开发的企业，更加注重找到变化背后的不变逻辑，并致力坚持一个可供长期坚持的策略，无论市场波动或平稳，该策略都能适用并能穿越周期，确保公司在复杂的市场形势里沉着应对、谋篇布局、迎接挑战、自我提升。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

2013年，面对复杂的外部环境和日益激烈的行业竞争，公司继续坚持“区域聚焦、深耕发展”的发展战略，形成“一带多点”的企业战略发展布局，持续提升“精准投资，高效运营，适销产品”的企业核心竞争力，坚持高周转、低成本的运作模式，坚定主流市场，把握销售节奏，精准拿地，实现高成长、稳健、有质量的增长。

2013年度，公司实现营业收入744,418.50万元，比上年度增长36.53%；实现归属于上市公司股东的净利润65,168.51万元，比上年度增长16.66%。

项目	本年数（万元）	上年同期数（万元）	同比增减（%）	变动的情况及原因
营业收入	744,418.50	545,234.63	36.53%	达到收入确认条件的房地产收入增加所致
期间费用	59,342.36	33,170.03	78.90%	随着经营规模增加而相应增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-546,622.30	11,036.33	-5052.94%	土地储备增加所致

投资活动产生的现金流量净额	-44,275.71	-90,058.31	50.84%	信托计划结束后回购股权支付款比去年同期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	755,222.89	105,200.52	617.89%	融资增加所致

(1) 2013年, 公司房地产主业实现营业收入605,754.30万元, 比上年同期增长72.41%; 结算面积66.27万平方米, 比上年同期增长约80%。

(2) 2013年, 公司通过招拍挂、收购股权等方式获取多宗土地储备, 取得土地的面积达182.39万平方米, 为公司实现可持续发展奠定了基础。

(3) 2013年, 除去开发贷及流动资金贷, 公司通过信托融资、基金合作、委托贷款等多种方式, 筹集资金96.73亿元, 为存量及新增项目的开发建设提供资金支持, 增强了项目开发的资金配套能力。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

#### (1) 精准投资, 坚持“一带多点”的战略布局

报告期内, 公司科学把握投资策略, 适时调整房地产经营策略和开发节奏, 稳步均衡推进存量及新增项目的开发建设。同时, 公司根据“一带多点”的战略发展布局, 在审慎关注土地价格的合理性的基础上, 严守投资纪律, 理性投资, 有步骤、有节奏地在福州、上海、苏州、兰州、西安等城市相继取得十余幅地块, 增加了公司的土地储备项目。

截至本报告披露日, 公司通过二级市场招拍挂、受让股权等方式获得土地储备的具体情况如下: (单位: 万m<sup>2</sup>)

期间	区域	项目公司	项目名称	取得方式	城市	宗地编号	成交价格	土地面积	计容建面	用途
本报告期	大福建	臻阳房地产	福州奥体阳光花园	补充合同增加容积率	福州	2012-05号	43,265.61		6.93	商住
		海坤房地产		招拍挂	福州	福州 2013-21号	391,000.00	19.76	59.27	商服
		石狮房地产	石狮阳光城丽兹公馆	招拍挂	石狮	2012-16-01号	33,100.00	3.27	9.81	商住
		腾耀房地产	长乐阳光城翡丽湾	招拍挂	长乐	2013-2号	88,500.00	6.45	13.54	住宅
		盛世达房地产		招拍挂	长乐	长乐 2013-21号	36,500.00	14.08	30.98	商住办
		宁德房地产		招拍挂	宁德	201307	24,500.00	2.67	8.53	商住
		龙岩投资	龙岩林隐天下一期	招拍挂	龙岩	2013拍-26、27、28、29	47,890.00	26.26	28.89	住宅
	长三角	欣昊泽房地产	上海阳光天地	招拍挂	上海	浦东新区外高桥新市镇 E06-03	14,876.00	1.53	1.53	商业
		富利腾房地产	上海阳光城 MODO 自由区	招拍挂	上海	浦东新区外高桥新市镇 G03-17	10,050.00	0.79	2.36	商办
		迅腾博房地产		招拍挂	上海	浦东新区川沙新市镇城南社区 C06-07A	257,400.00	6.98	13.96	住宅
		泓远盛房地产		招拍挂	上海	浦东新区上海国际医学园区 D2-02-05	47,400.00	3.05	3.66	住宅
		宇顺特房地产		招拍挂	上海	上海市浦东新区唐镇新市镇 A-6-4	120,500.00	5.63	14.06	商办
		苏南置业		招拍挂	苏州	苏地 2013-G-87号	173,000.00	10.44	32.29	商住
大西北	绿德置业		股权转让	西安	市曲江国用(2013出)第 048-050号	3,000.00	9.92	34.71	商住	
	耀泓置业		招拍挂	咸阳	2012-11-5	3,795.00	3.09	6.80	住宅	

		金鑫泰置业	西安阳光城西里(上林雅苑二期)	招拍挂	咸阳	2012-11-7	1,060.00	0.86	2.58	住宅
		新南城房地产	阳光城太原翡丽湾	招拍挂	太原	CG-1305、1306、1307、1308、1309	70,630.00	41.27	70.66	商住
		梨花岛置业	兰州什川项目林隐天下 B1	招拍挂	兰州	G1371、1372、1373	7,181.88	19.54	33.80	住宅
		梨花岛置业		招拍挂	兰州	G13118	2,504.17	6.81	10.22	住宅
<b>小计</b>							<b>1,376,152.66</b>	<b>182.39</b>	<b>384.58</b>	
报告 期后	长三 角	阳光房地产		招拍挂	杭州	杭政储出[2013]108	113,000.00	5.53	13.83	住宅
<b>小计</b>							<b>113,000.00</b>	<b>5.53</b>	<b>13.83</b>	

注：上表中的计容建面部分可能根据规划设计调整。

(2) 加强运营，继续实施高周转、低成本的运营策略

报告期内，公司坚定实施“高周转、低成本”的运作模式。一方面，公司精准定位市场主流需求，推出适销产品，并契合市场景气变化适时调整项目的开发和推盘节奏，灵活定价，取得了良好的销售业绩，实现了快速周转；另一方面，公司大力推行项目的精细化管理，通过产品的标准化和定性复制，提高研发效率，有效降低研发成本；同时，公司进一步扁平化组织架构，建立一系列管控系统，严控其他各项成本，全面提升和增强公司的运营管理能力。

2013年，公司主要结算项目的情况如下（单位：万m<sup>2</sup>、万元）：

项目名称	位置	权益	2013年结算面积	2013年结算金额
福州阳光假日公寓	福州	100%	0.01	132.02
福州阳光理想城揽香(B区)	福州闽侯上街	100%	7.84	58,581.18
福州阳光理想城揽月(C区)	福州闽侯上街	100%	0.42	3,487.30
福州阳光城SOHO	福州马尾	100%	7.71	76,859.37
福州阳光乌山荣域	福州鼓楼	100%	0.05	489.00
福州阳光白金瀚宫	福州鼓楼	100%	0.03	536.56
福州阳光理想城揽香(D区)	福州闽侯上街	100%	0.10	2,598.13
福州阳光城新界	福州仓山建新	100%	0.08	930.85
西安阳光城林隐天下	西安高新区工业园	100%	5.84	66,508.21
西安阳光城西西安小镇	陕西咸阳新区	100%	14.07	105,693.84
福州阳光理想城花语海(E区, 康嘉地块)	福州闽侯上街	100%	2.58	21,094.75
福州阳光城时代广场	福州台江	100%	2.42	52,274.08
福州阳光城领海	福州闽侯新区	100%	17.80	126,948.75
福州阳光城翡丽湾	福州闽侯南屿	100%	1.20	19,760.25
厦门阳光城翡丽湾	厦门翔安	51.93%	3.05	41,908.35
兰州阳光城林隐天下	甘肃皋兰	90%	3.06	27,951.67
<b>合计</b>			<b>66.27</b>	<b>605,754.31</b>

(3) 现金为王，充分保障流动性稳健

报告期内，一方面，公司坚持多元化的融资模式，积极拓宽融资渠道，通过银行贷款、与房地产基金合作、信托贷款等多种方式筹集资金，顺利实现融资，有效降低资金使用成本；另一方面，公司通过高周转的运营策略，积极促销，快速去化，加快资金回笼，并通过合理配置资金，最大化资金使用效益，确保企业发展的资金需求。

截至本报告披露日，除了流动资金贷款、开发贷等融资外，公司新增开展的信托、基金融资具体情况如下（单位：万元）：

序号	期间	融资机构	融资主体	到账金额	存量金额	期限 (月)	开始 日期	备注
1	本报告期	深圳东源川	陕西实业	41,000.00	41,000.00	24	2013-1	按约履行中
2		厦门信托	阳光城福建公司	60,000.00	60,000.00	24	2013-3	按约履行中
3		歌斐资产	臻阳房地产	109,039.22	109,039.22	24	2013-3	按约履行中
4		歌斐资产	亚特隆房地产	19,510.00	19,510.00	18	2013-4	按约履行中
5		歌斐资产	泓顺德房地产	19,000.00	19,000.00	18	2013-4	按约履行中
6		厦门信托	汇泰房地产	40,000.00	40,000.00	24	2013-5	按约履行中
7		申银万国	康嘉房地产	25,000.00	25,000.00	36	2013-5	按约履行中
8		中融信托	国际金融中心	40,000.00	40,000.00	24	2013-5	按约履行中
9		民生信托	石狮房地产	50,000.00	50,000.00	12	2013-9	按约履行中
10		中铁信托	阳光城	10,000.00	10,000.00	24	2013-9	按约履行中
11		华润信托	新南城房地产	60,000.00	60,000.00	26	2013-10	按约履行中
12		万家共赢	阳光房地产	100,000.00	100,000.00	12	2013-10	按约履行中
13		中诚信托	阳光城福建公司	80,000.00	80,000.00	24	2013-11	按约履行中
14		万家共赢	迅腾博房地产	169,000.00	0.00	24	2013-11	截至本报告披露日已偿还
15		歌斐资产	海坤房地产	49,420.00	49,420.00	24	2013-12	按约履行中
16		咸阳兴业银行	金鑫泰置业	20,000.00	20,000.00	24	2013-12	按约履行中
17		咸阳兴业银行	陕西实业	26,000.00	26,000.00	24	2013-12	按约履行中
18		新华富实	腾耀房地产	49,380.00	49,380.00	12	2013-13	按约履行中
<b>合计</b>				<b>967,349.22</b>	<b>798,349.22</b>			
1	报告 期后	渤海信托	宇特顺房地产	99,950.00	99,950.00	12	2014-1	按约履行中
2		汇添富	泓远盛房地产	60,000.00	60,000.00	18	2014-1	按约履行中
3		万家共赢	绿德置业	31,000.00	31,000.00	18	2014-1	按约履行中
4		渤海银行	迅腾博房地产	250,000.00	250,000.00	24	2014-3	按约履行中
<b>合计</b>				<b>440,950.00</b>	<b>440,950.00</b>			

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

适用  不适用

## 2、收入

说明

分行业	2013年营业收入（万元）	2012年营业收入（万元）	同比增减（%）
房地产行业	605,754.30	351,341.23	72.41%
贸易行业	138,053.95	192,906.93	-28.43%
物业服务	0	396.01	-100%

注：上表营业收入为主营业务收入。

公司房地产主业实现营业收入605,754.30万元，比上年同期增长72.41%，主要是公司所开发的福州、厦门、西安、兰州区域的房地产项目具备确认收入条件结转营业收入增加所致。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	832,441,518.77
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	11.18%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	第一名	192,129,385.02	2.58%
2	第二名	189,915,744.48	2.55%
3	第三名	178,647,932.26	2.4%
4	第四名	142,526,544.81	1.91%
5	第五名	129,221,912.20	1.74%
合计	--	832,441,518.77	11.18%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重（%）	金额	占营业成本比重（%）	
房地产行业		3,859,448,459.89	73.85%	2,147,806,041.59	52.93%	79.69%
贸易行业		1,366,331,419.40	26.15%	1,907,710,301.24	47.01%	-28.38%
物业服务		0.00	0%	2,649,390.02	0.06%	-100%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重（%）	金额	占营业成本比重（%）	
房屋销售		3,859,448,459.89	73.85%	2,147,806,041.59	52.93%	79.69%
商品销售		1,366,331,419.40	26.15%	1,907,710,301.24	47.01%	-28.38%
物业服务		0.00	0%	2,649,390.02	0.06%	-100%

说明：上表营业成本为主营业务成本。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	9,799,553,421.51
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	57.21%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	第一名	3,454,051,247.00	20.17%
2	第二名	3,252,329,402.39	18.99%
3	第三名	1,409,538,920.76	8.23%
4	第四名	846,504,779.66	4.94%
5	第五名	837,129,071.70	4.89%

#### 4、费用

项目	本年数（万元）	上年同期数（万元）	同比增减（%）	变动原因
营业税金及附加	75,634.79	42,885.85	76.36%	随着营业收入增加而相应增加所致
销售费用	33,071.18	11,878.02	178.42%	随着营业收入增加而相应增加所致
管理费用	24,287.05	14,475.36	67.78%	职工薪酬、业务相关费用增加所致
财务费用	1,984.14	6,816.65	-70.89%	费用化利息支出减少所致
所得税	29,293.98	19,713.74	48.60%	随利润总额增加而相应增加所致

#### 5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	14,907,029,174.95	7,552,099,580.02	97.39%
经营活动现金流出小计	20,373,252,163.77	7,441,736,247.52	173.77%
经营活动产生的现金流量净额	-5,466,222,988.82	110,363,332.50	-5,052.93%
投资活动现金流入小计	29,983,567.87	501,171,649.95	-94.02%
投资活动现金流出小计	472,740,705.51	1,401,754,750.47	-66.28%
投资活动产生的现金流量净额	-442,757,137.64	-900,583,100.52	-50.84%
筹资活动现金流入小计	17,566,547,348.28	3,330,403,696.59	427.46%
筹资活动现金流出小计	10,014,318,495.04	2,278,398,489.44	339.53%
筹资活动产生的现金流量净额	7,552,228,853.24	1,052,005,207.15	617.89%
现金及现金等价物净增加额	1,643,579,811.68	261,670,491.52	528.11%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 557,658.63 万元，主要系报告期内公司房地产业务快速发展需要增加土地储备所致；

本期投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 45,782.60 万元，主要原因是报告期内信托计划结束后回购股权支付款比上

年同期减少所致；

本期筹资活动现金流量净额较上年同期增加650,022.37万元，主要是由于本期公司与金融机构合作良好，融资增加所致；本期现金及现金等价物净增加额较上年同期增加138,190.93万元，主要是本期融资和销售款合计增加幅度大于土地款、工程款合计支出幅度所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额为-546,622.30万元，实现归属上市公司股东的净利润为65,168.51万元，二项相差较大的原因是：本期公司处于房地产业务快速发展阶段，增加土地储备所致。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产行业	6,057,542,985.62	3,859,448,459.89	36.29%	72.41%	79.69%	-2.58%
贸易行业	1,380,539,458.78	1,366,331,419.40	1.03%	-28.43%	-28.38%	-0.08%
物业服务	0.00	0.00	0%	-100%	-100%	-33.1%
分产品						
房屋销售	6,057,542,985.62	3,859,448,459.89	36.29%	72.41%	79.69%	-2.58%
商品销售	1,380,539,458.78	1,366,331,419.40	1.03%	-28.43%	-28.38%	-0.08%
物业服务	0.00	0.00	0%	-100%	-100%	-33.1%
分地区						
华东地区	4,803,636,688.99	3,324,490,642.83	30.79%	37.84%	37.61%	0.12%
西北地区	2,001,547,380.75	1,282,515,313.91	35.92%	114.75%	103.48%	3.55%
华南地区			0%	-100%	-100%	-100%
华北地区	79,025.64	38,755.20	50.96%	-99.67%	-99.84%	50.43%
境外地区	632,819,349.02	618,735,167.35	2.23%	-36.2%	-36.51%	0.47%

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

	2013 年末	2012 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	2,577,713,272.95	7.88%	966,240,547.39	5.88%	2%	预收房款增加所致
应收账款	513,306,656.21	1.57%	79,582,081.64	0.48%	1.09%	随着收入增加而相应增加
存货	21,899,737,566.64	66.95%	10,295,700,990.52	62.61%	4.34%	房地产在建和储备项目投入增加所致
长期股权投资	69,472,457.30	0.21%	529,234,239.70	3.22%	-3.01%	收购汇泰房地产和福建金融中心股权，两家公司由表外单位转并表单位所致

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 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	1,630,900,000.00	4.99%	345,270,737.50	2.1%	2.89%	短期融资增加所致
长期借款	8,344,900,000.00	25.51%	2,683,820,000.00	16.32%	9.19%	房地产融资增加所致

## 五、核心竞争力分析

报告期内，公司的核心竞争力没有发生变化。

### 1、精准投资

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

### 2、高效运营

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

### 3、适销产品

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

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
472,740,705.51	1,401,754,750.47	-66.28%
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（%）
阳光城福建公司	房地产开发	100%
福建金融中心	房地产开发、对房地产业的投资	50%
汇泰房地产	房地产开发、对房地产业的投资	100%
泓顺德房地产	房地产开发	51%
石狮房地产	房地产开发、对房地产业的投资	51%
富利腾房地产	房地产开发	100%
欣昊泽房地产	房地产开发	100%
腾耀房地产	房地产开发	100%
骏森投资	对房地产业的投资	100%
宁德房地产	房地产开发、销售	100%
泓远盛房地产	房地产开发	51%
迅腾博房地产	房地产开发	51%
晋江房地产	房地产开发	60%
绿德置业	房地产开发	100%
宇顺特房地产	房地产开发	90%
海坤房地产	房地产开发	100%
盛世达房地产	房地产开发	100%
苏南置业	房地产开发	100%
国际投资	从事国际项目的投资	100%

### 2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
------	------	------	---------	------	-----	-----	------	------	-----

阳光房地产	子公司	房地产	福州阳光理想城揽香（B区）、福州阳光理想城揽月（C区），福州阳光城SOHO（马宗地 2010 挂-07 号）	42,433 万元	10,258,821,653.39	821,125,614.44	1,396,701,195.35	369,478,791.65	273,408,046.40
汇友房地产	子公司	房地产	福州阳光理想城揽香（D区）	25,000 万元	1,000,770,79.98	271,744,292.74	25,981,305.00	10,918,848.32	8,176,541.34
康嘉房地产	子公司	房地产	福州阳光城时代广场（假日广场）、福州阳光理想城花语海（E区，康嘉地块）	26,000 万元	1,801,463,836.23	439,644,660.93	733,688,328.00	219,827,557.16	167,385,022.29
华康实业	子公司	房地产		32,900 万元	999,193,662.80	389,393,875.61	5,365,620.00	-7,069,351.23	667,680.92
滨江房地产	子公司	房地产	福州阳光城领海（宗地 2009 挂 18 号）	28,556 万元	1,481,718,741.82	597,922,311.40	1,269,487,473.00	164,952,954.11	130,868,915.67
汇友源房地产	子公司	房地产	福州阳光理想城花语海（E区，汇友源地块）	21,000 万元	1,131,531,940.09	388,957,697.97	4,890,000.00	155,408,562.78	168,576,554.89
宏辉房地产	子公司	房地产	福州阳光城翡丽湾（宗地 2006 挂 4 号、7 号地块）	79,600 万元	2,805,431,875.65	798,220,282.19	197,602,505.00	8,845,998.35	8,966,076.02
大恒房地产	子公司	房地产	福州阳光城山与海（马宗地 2010 挂（改）-08 号）	3,000 万元	302,217,811.40	28,503,744.90	0.00	-492,264.32	-492,264.32
阳光新界	子公司	房地产	福州阳光城新界	61,000 万元	2,111,728,819.81	890,790,722.01	9,308,488.00	-2,052,419.34	-3,378,279.11
汇泰房地产	参股公司	房地产	福州阳光凡尔赛宫 A（水晶花园）	100,000 万元	2,701,382,416.03	966,923,113.21	0.00	-31,875,174.34	-31,897,925.87
阳光城福建公司	子公司	房地产	福州阳光城凡尔赛宫 B（天御城）	320,000 万元	7,294,653,479.07	3,162,718,404.65	0.00	-31,767,547.07	-31,767,571.93
盛阳房地产	子公司	房地产	福州阳光城西海岸（宗地 2012 挂 13 号-A 地块）	3,921 万元	894,047,399.35	4,621,341.58	0.00	-36,032,153.76	-36,005,653.76
利博顺泰房地产	子公司	房地产	福州利博顺泰（宗地 2012 挂 20 号 A1、A2 地块，21 号 B1、B2 地块）	2,000 万元	883,330,076.11	13,589,844.32	0.00	-5,929,996.81	-6,085,290.34
臻阳房地产	子公司	房地产	福州阳光城丽兹公馆（2012-05 号地）	1,000 万元	1,875,761,586.65	-2,764,718.85	0.00	-21,641,969.55	-21,642,423.55
海坤房地产	子公司	房地产	福州 2013-21 号	1,000 万元	505,167,092.50	10,000,000.00	0.00	0.00	0.00
盛世达房地产	子公司	房地产	长乐 2013-21 号地块	3,000 万元	30,000,000.00	30,000,000.00	0.00	0.00	0.00
腾耀房地产	子公司	房地产	福州长乐翡丽湾（2013-2	18,000 万元	1,190,791,6	591,223,340	0.00	-2,576,659.	-2,576,659.

	司	产	号首占地块)		06.64	.67		33	33
骏森投资	子公 司	投资 业		10,000 万元	1,845,778,1 42.86	1,532,364,2 00.00	0.00	-10,077,817 .38	-10,077,817 .38
宁德房地产	子公 司	房地 产	宁德阳光城丽兹公馆 (201307 地块)	1,000 万元	257,926,273 .61	9,102,933.9 5	0.00	-897,066.05	-897,066.05
厦门置业	子公 司	房地 产	厦门阳光城翡丽湾 (2012XP02 号)	5,000 万元	1,986,196,1 47.92	65,924,854. 59	419,083,452 .00	36,794,505. 74	31,812,669. 63
晋江房地产	子公 司	房地 产		10,000 万元	22,898,183. 37	19,864,546. 78	0.00	-148,950.75	-148,950.75
石狮房地产	子公 司	房地 产	石狮阳光城丽兹公馆 (2012-16-01 号地块)	21,569 万元	951,408,755 .03	603,120,045 .60	0.00	-6,879,954. 40	-6,879,954. 40
龙岩投资	子公 司	房地 产	龙岩林隐天下一期(2013 拍-26、27、28、29)	10,000 万元	831,871,880 .69	86,554,772. 06	0.00	-11,341,334 .58	-11,344,767 .13
花漾江山	子公 司	房地 产		5,000 万元	29,139,227. 89	9,942,220.5 1	0.00	3,170.57	-44,861.53
阳光城广西 公司	子公 司	房地 产		10,000 万元	146,986,799 .30	86,312,148. 70	0.00	-6,701,393. 63	-6,701,393. 63
海南实业	子公 司	房地 产		5,000 万元	140,770,760 .67	48,737,880. 67	0.00	-74,270.69	-76,270.69
棋子湾置业	子公 司	房地 产	宗地 A-5	20,000 万元	194,750,770 .71	194,048,189 .74	0.00	-1,494,069. 28	-1,498,795. 79
上海天骄	子公 司	房地 产		2,000 万元	230,350,130 .59	225,071,712 .35	0.00	-2,286,163. 34	-2,289,529. 39
亚特隆房地 产	子公 司	房地 产	上海阳光城花满墅(罗店 新镇 E4-1)	1,000 万元	456,584,122 .78	-1,482,953. 02	0.00	-12,023,026 .98	-12,023,026 .96
泓顺德房地 产	子公 司	房地 产	上海阳光城新界(嘉定区 嘉定新城 C11-2)	1,000 万元	403,760,546 .68	2,253,583.6 0	0.00	-7,746,416. 40	-7,746,416. 40
富利腾房地 产	子公 司	房地 产	上海阳光城 MODO 自由 区(浦东新区外高桥新市 镇 G03-17 地块)	1,000 万元	1,655,797,0 15.12	9,132,489.9 4	0.00	-867,510.07	-867,510.06
欣昊泽房地 产	子公 司	房地 产	上海阳光天地(浦东新区 外高桥新市镇 E06-03)	1,000 万元	562,708,517 .76	8,974,373.9 4	0.00	-1,025,626. 06	-1,025,626. 06
泓远盛房地 产	子公 司	房地 产	上海国际医学园区 D2-02-05 地块	3,000 万元	504,013,196 .85	29,947,196. 85	0.00	-52,803.15	-52,803.15
迅腾博房地 产	子公 司	房地 产	C06-07A 地块	2,000 万元	2,629,975,4 70.80	19,994,641. 52	0.00	24,641.52	-5,358.48
宇顺特房地 产	子公 司	房地 产	唐镇新市镇 A-6-4 地块	2,000 万元	20,003,031. 26	19,998,031. 26	0.00	-1,968.74	-1,968.74
苏南置业	子公	房地	苏地 2013-G-87 号地块	1,000 万元	10,000,285.	10,000,235.	0.00	235.61	235.61

	司	产			61	61			
兰州实业	子公 司	房地 产		10,000 万元	143,948,537 .25	95,847,967. 79	0.00	-768,995.48	-768,995.48
梨花岛置业	子公 司	房地 产	兰州阳光城林隐天下 (G1254、1255、1256、 1257、1258 号), 皋兰 G1371、1372、1373 地块	10,000 万元	502,874,239 .51	109,043,298 .16	279,516,662 .00	46,964,026. 24	31,443,398. 86
昭泰置业	子公 司	房地 产		2,000 万元	19,968,836. 65	19,968,836. 65	0.00	-21,951.70	-21,951.70
鸿福房地产	子公 司	房地 产		2,000 万元	19,983,577. 59	19,983,577. 59	0.00	-13,293.06	-13,293.06
阳光城山西 公司	子公 司	房地 产		10,000 万元	973,715,866 .90	83,325,631. 22	0.00	-7,835,371. 43	-7,835,371. 43
新南城房地 产	子公 司	房地 产	太原阳光城翡丽湾 (CG-1305、1306、1307、 1308、1309)	5,000 万元	2,036,787,5 47.73	830,720,986 .20	0.00	-16,326,392 .34	-16,490,525 .94
长风置业	子公 司	房地 产	太原环球金融中心 (CG-1202)	25,000 万元	1,962,153,9 79.87	225,390,433 .73	0.00	-22,687,491 .59	-22,935,491 .59
国中星城	子公 司	房地 产	西安阳光城林隐天下	21,486.66 万元	2,478,122,8 74.31	338,335,527 .28	665,082,110 .00	167,440,413 .24	118,752,049 .08
陕西实业	子公 司	房地 产	西安阳光城蔷薇溪谷(上 林西苑)、西安上林雅苑 一期(原上林雅苑二期 2011-04-4 地块统一称为 上林雅苑一期)	20,000 万元	1,789,815,0 71.68	152,286,749 .49	0.00	-18,234,831 .71	-18,391,453 .58
金鑫泰置业	子公 司	房地 产	西安阳光城西西里(上林 雅苑二期 2011-06-1)、 2012-11-07 地块	2,000 万元	416,163,695 .18	-2,877,685. 10	0.00	-19,623,519 .07	-19,625,732 .24
隆丰置业	子公 司	房地 产	西安阳光城巴塞阳光(上 林景苑)	1,000 万元	1,135,236,8 07.01	-4,800,373. 75	0.00	-12,680,672 .56	-12,662,839 .21
富安泰置业	子公 司	房地 产		1,000 万元	9,985,635.6 0	9,984,335.6 0	0.00	-2,476.17	-2,476.14
上林苑	子公 司	房地 产	西安阳光城西西安小镇、 西安耀泓家园二期 (2011-12-10 号)	20,000 万元	1,087,832,3 35.09	471,008,683 .40	1,056,938,4 03.62	181,500,764 .11	119,581,045 .77
耀泓置业	子公 司	房地 产	西安耀泓家园一期、 2012-11-05 地块	1,000 万元	95,132,263. 16	9,883,016.6 6	0.00	-68,587.85	-68,587.85
泮德置业	子公 司	房地 产		1,000 万元	9,973,366.4 9	9,971,066.4 9	0.00	-2,740.01	-2,740.01

盛得辉置业	子公司	房地产		1,000 万元	9,975,274.14	9,973,974.14	0.00	-2,945.39	-2,945.39
迅腾房地产	子公司	房地产		1,000 万元	9,975,291.21	9,973,991.21	0.00	-2,907.72	-2,907.72
欣阳房地产开	子公司	房地产		1,000 万元	9,976,117.57	9,974,899.07	0.00	-3,536.10	-3,536.10
绿德置业	子公司	房地产	市曲江国用(2013 出)第 048-050 号	3,000 万元	1,060,320,843.87	36,760,224.23	0.00	6,899,475.85	6,899,475.85
国际投资	子公司	投资业		10000 港币	0.00	-319.65	0.00	-8,436.55	-8,436.55
金融国际中心	子公司	房地产	海西金融中心(宗地 2010-14 号)	36,000 万元	1,464,348,173.24	391,980,832.56	0.00	-15,236,051.58	-15,230,198.98
金川阳光城实业	参股公司	房地产		20,000 万元	272,416,405.79	151,769,261.67	0.00	-2,991,575.42	-16,624,343.66
福建物业	参股公司	物业管理		1,000 万元	27,359,179.44	8,125,317.76	56,234,174.72	1,214,139.44	1,206,917.40
陕西物业	参股公司	物业管理		100 万元	6,514,284.24	854,295.82	13,171,220.37	303,179.47	262,939.58

#### 主要子公司、参股公司情况说明

福建阳光房地产开发有限公司净利润较去年增加 353.27%，是本期阳光城 SOHO 项目、阳光理想城揽香 B 区达到收入确认条件，结转收入约 13.54 亿元所致；

福州康嘉房地产开发有限公司净利润较去年增加 2441.72%，是本期阳光城时代广场项目及阳光理想城花语海项目部分达到收入确认条件，结转收入约 7.34 亿元所致；

福州滨江房地产开发有限公司净利润较去年增加 936.74%，是本期阳光城领海项目达到收入确认条件，结转收入约 12.69 亿元所致；

福建宏辉房地产开发有限公司净利润较去年增加 208.03%，是本期阳光城翡丽湾项目部分达到收入确认条件，结转收入约 1.98 亿元所致；

阳光城(厦门)置业有限公司净利润较去年增加 291.68%，是本期厦门阳光城翡丽湾项目达到收入确认条件，结转收入约 4.19 亿元所致；

阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司净利润较去年增加 267.13%，是本期兰州阳光城林隐天下项目达到收入确认条件，结转收入约 2.80 亿元所致；

西安国中星城置业有限公司净利润较去年增加 4925.67%，是本期西安阳光城林隐天下项目结转收入 6.65 亿，较去年增加致；

福州阳光新界房地产开发有限公司净利润较去年减少 100.77%，是该公司项目大部分已结算完成，本期项目可结算收入较去年减少所致；

福州汇友房地产开发有限公司净利润较去年减少 67.12%，是公司项目大部分已结算完成，本期项目可结算收入较去年减少所致。

#### 报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
------	----------------	----------------	-------------

上海泓顺德房地产开发有限公司	推进罗店新镇 E4-1 地块、嘉定区嘉定新城 C11-2 地块的开发建设	新设	前期经营，尚未产生效益
阳光城集团国际投资有限公司	从事国际项目的投资	新设	前期经营，尚未产生效益
阳光城（石狮）房地产开发有限公司	推进石狮阳光城丽兹公馆（2012-16-01 号地块）的开发建设	新设	前期经营，尚未产生效益
上海富利腾房地产开发有限公司	推进阳光城 MODO 自由区（外高桥新市镇 G03-17 地块）的开发建设	新设	前期经营，尚未产生效益
上海欣昊泽房地产开发有限公司	推进上海阳光天地（外高桥新市镇 E06-03）的开发建设	新设	前期经营，尚未产生效益
福州腾耀房地产开发有限公司	推进长乐阳光城翡丽湾（2013-2 号地块）开发建设	新设	前期经营，尚未产生效益
宁德阳光城房地产开发有限公司	推进宁德阳光城丽兹公馆（201307 地块）的开发建设	设立	前期经营，尚未产生效益
上海泓远盛房地产开发有限公司	推进上海国际医学园区 D2-02-05 地块的开发建设	设立	前期经营，尚未产生效益
上海迅腾博房地产开发有限公司	推进 C06-07A 地块的开发建设	设立	前期经营，尚未产生效益
晋江阳光城房地产开发有限公司	有效推动项目的落地实施，促进项目的后续运作	设立	前期经营，尚未产生效益
上海宇特顺房地产开发有限公司	推进唐镇新市镇 A-6-4 地块的开发建设	设立	前期经营，尚未产生效益
福州海坤房地产开发有限公司	推进福州 2013-21 号地块的开发建设	设立	前期经营，尚未产生效益
福州盛世达房地产开发有限公司	推进长乐 2013-21 号地块的开发建设	设立	前期经营，尚未产生效益
苏南阳光城置业（苏州）有限公司	推进苏地 2013-G-87 号地块的开发建设	设立	前期经营，尚未产生效益
福建骏森投资有限公司	信托计划到期结束，按约获得股权	信托结束按约履行	前期经营，尚未对公司整体业绩产生明显影响
西安绿德置业有限公司	推进公司发展战略，大力拓展大西北市场，有节奏地获取新的项目资源	收购	本期非同一控制下取得
阳光城科技发展（北京）有限公司	优化产业结构，集中精力专注发展房地产主业，符合公司发展战略	出售	未对公司整体业绩产生明显影响
阳光城集团陕西物业管理有限公司	优化房地产运营的布局 and 结构，提高公司的管理效率	出售	未对公司整体业绩产生明显影响

## 3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
汇泰房地产	100,000	62,500	100,000	100%	-3,189.79
石狮房地产	11,000	11,000	11,000	100%	-688.00
欣昊泽房地产	1,000	1,000	1,000	100%	-102.56
富利腾房地产	1,000	1,000	1,000	100%	-86.75
泓顺德房地产	510	510	510	100%	-774.64
泓远盛房地产	1,530	1,530	1,530	100%	-5.28
迅腾博房地产	1,020	1,020	1,020	100%	-0.54
宇特顺房地产	1,800	1,800	1,800	100%	-0.20
金融国际中心	18,000	9,000	18,000	100%	-1,523.02
腾耀房地产	10,000	10,000	10,000	100%	-257.67
宁德房地产	1,000	1,000	1,000	100%	-89.71
晋江房地产	6,000	6,000	6,000	100%	-14.90
海坤房地产	1,000	1,000	1,000	100%	0
盛世达房地产	3,000	3,000	3,000	100%	0
苏南置业	1,000	1,000	1,000	100%	0.02
绿德置业	3,000	3,000	3,000	100%	689.95
国际投资	0.81	0.81	0.81	100%	0
骏森投资	10,000	10,000	10,000	100%	-1,007.78
合计	170,860.81	124,360.81	170,860.81	--	--

## 七、2014年1-3月经营业绩的预计

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

适用  不适用

业绩预告情况:同向大幅上升

业绩预告填写数据类型:区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动(%)				
累计净利润的预计数(万元)	11,760	--	13,940	4,356.38	增长	170%	--	220%
基本每股收益(元/股)	0.11	--	0.13	0.04	增长	175%	--	225%
业绩预告的说明	由于公司福州、西安、兰州地区部分房地产项目具备确认收入条件结转所致							

## 八、公司未来发展的展望

### 1、行业竞争格局和发展趋势

#### (1) 大环境依然向好、房地产行业依然是经济升级重要一环

2014年，国际经济环境将逐渐改善，财政政策继续保持积极，货币政策依然相对稳健，随着新一届政府改革措施的逐步落实，中国经济将继续保持在经济运行的合理区间。房地产是改善民生、带动经济发展、不断进步的行业，依然在中国经济升级版中占重要一环。中国持续发展的健康经济环境是房地产市场长期良性发展的根本保障，未来城市化进程是我国房地产行业发展的根本驱动力。

#### (2) 调控思路已经根本改变，政策市场化越来越高

十八届三中全会明确确定了“发挥市场决定性作用”的重要工作原则，2014年3月李克强总理在政府工作报告中也明确了2014年中央政府对房地产行业的总体政策态度为“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展”。新一届政府对房地产的调控将更多地倾向于以市场化的方式来解决行业存在的问题，政策越来越市场化，去杠杆，去投资，去投机的作用将更加明显。

#### (3) 行业、企业和市场分化的格局越来越明显，企业适存才能将胜出

调控常态化，将有利于房地产行业的持久稳定发展，政策差异化并形成长效机制，将对房地产行业和市场具有分化作用。未来，房地产分化的格局越来越明显：对行业来说，集中度将进一步提升；对企业来说，大企业的销售额将进一步增大，增长速度将进一步加快；对区域市场来说，一线城市将领先于二三线城市，三四线城市将面临发展危机；对产品细分来说，主流市场主流产品将面临更大的增长空间，一二线核心城市、针对刚需改善型需求产品成为市场关注重点。

在这样的环境下，房地产行业机遇与挑战并存，困难与希望共生，过往行业简单粗放的盈利模式难以为继，面向真实自住需求、具备高周转能力、契合政策标准、核心竞争力突出的房地产企业在调控下竞争优势会更加明显，全国龙头、区域龙头、细分+跨界公司、轻资产公司四类适存企业将会优先获得市场需求空间，会在未来竞争格局中胜出。

### 2、公司未来的发展战略以及经营策略

“识势、顺势”是公司实现“稳健、有质量”成长的基础。公司充分关注地产与经济周期的关系，并致力坚持一个可供长期坚持的策略。未来，公司继续坚定“区域聚焦、深耕发展”的发展战略不动摇，牢记“两个务必”，坚持“两个要求”。

**两务必：**务必保持高周转、务必保持低成本，坚持强运营，一切以客户为本，致力细分市场领先，进一步突出公司的核心竞争力，保持较快的存货周转速度和良好的费用控制水平，实现高成长、高溢价、低成本、低风险；

**两要求：**一要静下心来练内功，狠抓执行，加强细节管理，缩短与标杆企业的差距，进一步夯实企业运营管理并加强风险管控；二要静下心来图发展，寻求科学发展的有效途径，善于捕捉机会获取合适土地，探索新的生意模型，使公司从商业领域实现新的突破。

除此之外，公司充分关注外部政策经济形势变化带来的影响，仔细研究大数据时代来临带来的机遇，认真理解移动互联网融合带来的改变，适时调整步伐，延伸主业，思考转型，快速应变。

公司一直坚持的战略“五步”：

#### (1) 运营策略：高周转+低成本。

公司建立并不断完善“一切从客户出发、细分市场领先、高周转、低成本”的强运营保障平台，不断提高运营管理效率。项目储备上，公司以满足未来两到三年的开工需要为尺度，不囤地，不捂盘；项目定位上，公司坚持顺应地产调控政策的要求，重点关注刚性需求和首次改善需求人群，精确细分客户需求，积极推出适销产品；项目开发上，公司依托成熟可供复制的产品体系，实现快速开发，并通过建立行之有效的生产管理系统，严控关键节点，有效缩短项目开发周期；项目销售上，公司辅以合理的产品定价和灵活的营销策略，实现项目的快速去化，促进公司销售的稳健发展。此外，公司已建立了完善成本管理体系，力求将低成本落实到每一个细节，土地、资金、研发、总包、中包、各条线，包括人力资源，公司全面执行费用预算、跟踪、控制流程和标准，期间费用逐年降低，成本管控切实有效。重要的是，公司的低成本也不是绝对意义上所有东西都是低，公司非常重视产生个人人均的效能，也非常关注看售价、地价、定位等更多方面，在这个前提下加周转、加低成本，使公司可以轻松的应对未来的房地产行业形势变化。

#### (2) 定位策略：丰富产品线+精选城市。

基于对城市的环境及土地的未来发展进行深层次的思考，公司会在有限的资源下尽可能发挥聪明才智，重点布局最具发

展潜力的成长性城市，聚焦大福建、长三角、大西北三大区域，加强和提升运营管理复制输出能力，在已进入的区域深耕发展，坚持把城市做精做透，把产品线做长做强，不断扩大公司区域品牌影响力。

(3) 团队策略：扁平化+青年近卫军。

公司坚持扁平化，坚持青年近卫军。扁平化再加上年轻人，文化简单干净，结果导向、同甘共苦，能使得公司速度更快，要快能快起来，要深能深下去，要强能强起来。

(4) 融资策略：股加债+健康融资。

公司深切意识到在当前市场形势下，增强流动性稳健性、提升资金配套能力对于房地产企业的重要性。一方面，公司将继续坚持稳健的财务政策，落实公司的发展规划及财务预算，谨慎自律地管理现金流，并通过快速周转加速销售资金回笼，提高资金配套能力；另一方面，公司将充分利用资本市场各类工具，发挥资本的力量，在传统融资方式基础上，创新合作模式，扩大资金来源，降低资金成本，不断提高公司资产的流动性，进一步优化企业资产负债结构，在提高资金使用效率的同时保证经营活动资金的需求。公司一直从投资人的角度出发，追求稳定增长，未来会更加侧重用“有限债、开放股”的形式融资，选择优秀的战略合作伙伴，一起成长，互相发展。

(5) 管理策略：信息对称+评价到位。

信息对称是公司正常发展所基本和所需要保证的。公司讲求简单透明、结果导向、同甘共苦，并建立了公共平台，不允许越级指挥、越级汇报，同时注重评价到位，奖惩分明，管理清晰。

公司对未来的思考：细分市场、精细运营、金融创新、应对变化

未来，公司会更加专注细分市场，进一步贴近客户需求；精细运营，持续提升管理效率；创新金融，充分运用资本力量，寻求更加广泛的金融的合作机会；同时积极应对大数据、互联网时代的来临，坚持创新和微创新，充分运用数据、互联网工具，提升企业运营效率，并利用大数据平台精准定位客户需求，覆盖更多客户群体，迅速跟随客户需求变化，进一步提升公司“适销产品”的核心竞争力，提供极致的客户体验，持续提升客户满意度，实现公司从传统地产开发到地产开发与科技服务并行的“智慧地产”的产业升级，实现互联协同、智能低碳、感知安全和分享沟通的“智慧地产”战略，促进城市产业升级，实现“与客户共生、与城市共生”的和谐发展。

另外，公司将在巩固传统业务的基础上，密切关注新的细分市场机会，加大对养老、医疗、产业园等业务的思考和探索，积极进军智能家居、社区服务市场，积极探索和培养新业务能力，持续为企业的成长注入动力。

### 3、未来面对的风险及对策

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

(1) 政策风险

2010年以来，国家在“调结构、稳物价”的大背景下，为引导和规范房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府不断运用行政、税收、金融、信贷等多种手段，持续对房地产行业进行宏观调控。但持续调控政策，一定程度上抑制了正常的购房需求，加重了需求市场的观望气氛。新一届中央政府着力建立健全长效机制，在热点城市房价仍然上涨的背景下，现有的行政化调控手段很难在短期内退出，预期未来较长一段时间内房地产调控政策都不会放松，整体调控基调将依然延续，市场的竞争将更加激烈，房地产市场发展面临政策不确定性风险。

应对措施：公司将继续加强对宏观政策的跟踪研究，依据政策导向和市场状况，理性投资、精准定位，优化产品结构，侧重关注合理自住性需求和一步到位的购房诉求的刚需性住宅及经济性别墅等适销产品，同时关注受地产调控较小的商业领域，延长和丰富公司的产品线，进一步凸显公司的核心竞争力。

(2) 管理风险

公司房地产开发经营业务主要由公司及地区控股的项目子公司负责具体运作，随着公司业务规模的持续扩大，以及深耕发展的区域不断延伸，将会对现有管理团队提出更高的要求，如果公司人力资源储备、风险控制、项目管理等方面不能及时跟进，公司将面临一定的管理风险。

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

(3) 业务经营风险

房地产项目的开发周期较长，开发流程复杂，涉及合作方多，项目要经过规划设计、工程施工、销售等各环节，都蕴藏

着一定的经营风险。任何环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，错过最佳的销售时期等，造成项目预期经营目标难以如期实现。

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

#### （4）市场风险

房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，加之政策调控的不确定风险，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险，未来房地产市场的竞争更加激烈，从而加剧了市场风险。

应对措施：公司将加大对行业和区域市场的研究力度，适时调整营销策略，贴近市场需求，继续以“高周转”为原则，从项目设计、成本控制、产品质量、工程进度、市场营销等全方面提升公司综合经营能力，提高公司的核心竞争力和整体抗风险能力，有针对性的开发区域市场，提高市场份额，以应对激烈的市场竞争。

## 九、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

本报告期，立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

## 十、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

随着公司业务的扩展和内部管理制度、核算制度的逐步完善，结合企业会计准则的要求并借鉴标杆房地产企业，经2013年6月8日公司第七届董事会第四十五次会议审议通过，公司对《财务管理制度》做相应的修改和补充，以适应公司的发展需要。修订后的《公司财务管理制度》刊登在巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上。

上述修订和补充没有涉及公司会计政策、会计估计和核算方法发生变化，对公司以前年度及本报告期的财务报表没有发生影响。

## 十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

本报告期末发生重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1、与上年相比本年新增合并单位18家，原因为：

（1）公司在香港注册成立阳光城集团国际投资有限公司，注册资本1万港币，公司持有其100%股权。

（2）2013年1月，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司与福州欣美达投资发展有限公司在上海合作设立上海泓顺德房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其51%股权。

（3）2013年5月，公司全资子公司福州康嘉房地产开发有限公司在石狮设立阳光城（石狮）房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其51%股权。

（4）2013年5月，公司全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司和福州滨江房地产开发有限公司在上海合作设立上海欣昊泽房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其100%股权。

（5）2013年5月，公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司在上海设立上海富利腾房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其100%股权。

（6）2013年6月，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司在福州设立福州腾耀房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其100%股权。

（7）经公司第七届董事局第十二次会议及公司2011年第六次临时股东大会审议通过，批准平安信托对公司子公司阳光城集团福建有限公司设立信托计划以及本信托计划到期后一揽子相关事宜。2013年6月，上述信托计划结束，公司按约获得骏森投资100%股权。截至本报告期末，公司合并持有其100%股权。

(8) 经公司第七届董事局第十六次会议及公司2011年第八次临时股东大会审议通过，批准五矿国际信托有限责任公司对公司子公司福建金融国际中心建设有限公司设立信托计划以及信托计划到期后一揽子相关事宜。2013年3月，上述信托计划提前结束，公司按约受让五矿信托持有的福建金融中心25%后合并持有福建金融中心50%股权。截至本报告期末，公司合并持有其50%股权。

(9) 经公司第七届董事局第十一次会议及公司2011年度股东大会审议通过，批准由中信信托向公司下属子公司福建汇泰房地产开发有限公司设立信托计划到期后一揽子相关事宜。2013年1月，上述信托计划结束，公司按约受让中信信托持有的汇泰房地产37.5%的股权后持有汇泰房地产75%股权；2013年4月，经公司第七届董事局第四十次会议批准，公司受让名城地产（福建）有限公司所持有的汇泰房地产25%的股权。截至本报告期末，公司合并持有其100%股权。

(10) 2013年9月，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司在宁德设立宁德阳光城房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其100%股权。

(11) 2013年10月，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司与福州市鑫益博投资有限公司在上海合作设立上海迅腾博房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其51%股权。

(12) 2013年10月，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司与福建盼盼投资有限公司在晋江合作设立晋江阳光城房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其60%股权。

(13) 2013年11月，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司与福州美福缘投资发展有限公司在上海合作设立上海泓远盛房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其51%股权。

(14) 2013年12月，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司与上海汤米投资管理有限公司在上海合作设立上海宇特顺房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其90%股权。

(15) 2013年12月，公司在福州设立福州海坤房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其100%股权。

(16) 2013年12月，公司全资子公司福建骏森投资有限公司在长乐设立福州盛世达房地产开发有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其100%股权。

(17) 2013年12月，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司在苏州设立苏南阳光城置业（苏州）有限公司。截至本报告期末，公司合并持有其100%股权。

(18) 2013年11月，经公司第七届董事局第六十次会议审议通过，公司全资子公司西安国中星城置业有限公司与自然人康粉、张昶签署《西安绿德置业有限公司股权转让协议》，国中星城以人民币3,000万元受让转让方合计所持有的绿德置业100%的股权。截至本报告期末，公司合并持有其100%股权。

截至本报告期末，本期增加合并报表单位18家相关工商手续已完成。

2、本年减少合并单位2家，原因为：

(1) 2013年1月，公司以70万元转让合并持有的阳光城集团陕西物业管理有限公司（以下简称“陕西物业”）70%的股权。截至报告期末，公司合并持有陕西物业30%的股权，陕西物业退出公司合并报表范围。

(2) 2013年9月，公司以984.61万元转让合并持有的阳光城科技发展（北京）有限公司（以下简称“北京公司”）100%的股权。截至报告期末，北京公司退出公司合并报表范围。

截至本报告期末，本期减少合并报表单位2家的相关工商手续已完成。

### 十三、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

适用  不适用

公司一贯重视对投资者的回报并致力提高对投资者的现金分红比例，严格按照《公司章程》规定实施利润分配政策。根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及福建证监局有关文件要求，公司已于2012年6月对《章程》中关于利润分配政策部分进行修订，并制定了《公司未来三年（2012-2014年）分红回报规划》，明确了分红标准和分红比例。2013年12月，根据中国证监会《上市公司监管指引第3号-上市公司现金分红》及福建证监局有关文件要求，为增强公司现金分红的透明度，提高现金分红水平，强化对股东的回报意识，在充分听取、征求股东及独立董事意见的基础上，进一步完善了利润分配政策。

报告期内，公司严格按照《公司章程》规定执行利润分配政策。经 2013 年 4 月 23 日召开的 2012 年度股东大会审议通过，公司 2012 年度利润分配方案为：以截至 2012 年 12 月 31 日公司总股本 536,005,545 股为基数，向全体股东以资本公积每 10 股转增 3 股，以母公司未分配利润每 10 股送红股 6 股并派发现金股利 1.50 元（含税），留存未分配利润转入以后年度分配。2013 年 5 月，公司实施完成前述利润分配方案，公司总股本增至 1,018,410,535 股。公司 2010 至 2012 年度以现金方式累计分配的利润为最近三年实现的年均可分配利润的 35.80%。

公司的利润分配政策的制定和执行情况，符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确、清晰，相关的决策程序和机制完备。独立董事尽职尽责，发挥了应有的作用。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。今后，公司将严格执行《公司章程》规定的现金分红政策并跟进落实，更好地履行上市公司的责任和义务。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

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

#### 1、2013年度利润分配预案

经立信中联会计师事务所审计，公司2013年度经审计合并报表归属于母公司所有者的净利润为651,685,059.19元，截至2013年12月31日，母公司未分配利润为447,986,651.69元，资本公积期末余额为578,086,188.97元。

2013年度利润分配预案为：以截至2013年12月31日公司总股本1,044,032,035股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利0.60元（含税），共计派发现金股利62,641,922.10元，留存未分配利润转入以后年度分配。

#### 2、2012年度利润分配方案及执行情况

经立信中联会计师事务所审计，公司2012年度经审计合并报表归属于母公司所有者的净利润为558,606,712.86元，母公司未分配利润为616,249,986.82元，资本公积期末余额为183,513,846.84元。

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

2013年5月，公司执行并实施了2012年度公司利润分配方案，股权登记日为2013年5月13日，除权除息日为2012年5月14日。

#### 3、2011年度利润分配方案及执行情况

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

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

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

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（%）
2013 年	62,641,922.10	651,685,059.19	9.61%
2012 年	80,400,831.75	558,606,712.86	14.39%
2011 年	13,400,138.63	312,324,585.24	4.29%

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

#### 十四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.6
分配预案的股本基数（股）	1,044,032,035
现金分红总额（元）（含税）	62,641,922.10
可分配利润（元）	651,685,059.19
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经立信中联会计师事务所审计，公司2013年度经审计合并报表归属于母公司所有者的净利润为651,685,059.19元，截至2013年12月31日，母公司未分配利润为447,986,651.69元，资本公积期末余额为578,086,188.97元。	
2013年度公司利润分配预案为：以截至2013年12月31日公司总股本1,044,032,035股为基数，向全体股东按每10股派发现金股利0.60元（含税），共计派发现金股利62,641,922.10元，留存未分配利润转入以后年度分配。	

#### 十五、社会责任情况

报告期，公司根据自身实际情况，致力于履行企业社会责任，不仅认真履行对股东、员工等方面应尽的责任和义务，更努力为社会公益事业做出力所能及的贡献，促进公司与社会、自然和谐发展。

公司《2013年度社会责任报告》已经公司第八届董事会第五次会议审议通过，该报告记录了公司报告期内履行社会责任的情况。内容详见公司同日刊登在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的《阳光城集团股份有限公司2013年度社会责任报告》。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否  不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是  否  不适用

报告期内是否被行政处罚

是  否  不适用

## 十六、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
2013年01月18日	公司	实地调研	机构	湘财证券、农银汇理基金、汇添富基金、海富通基金等研究员 8 人	了解公司的战略、经营计划，未提供资料。
2013年05月22日	公司	实地调研	机构	东兴证券、宏源证券、太平洋证券、东方证券、天相投资、普尔投资、上海证券等研究员 8 人	了解公司的战略布局及经营策略，公司储备土地情况等，现场参观了公司部分在建在售项目，未提供资料。
2013年06月19日	公司	实地调研	机构	汇添富基金、施罗德基金、建银基金等研究员 3 人	了解公司的战略布局及经营策略，公司在建项目的开发建设、销售进度等情况，现场参观了公司部分在建项目，未提供资料。
2013年10月16日	公司	其他	其他	合作伙伴及新闻媒体	主要介绍了 2013 年前三季度销售情况以及未来的发展战略，未提供资料。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、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(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	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(注5)	披露索引
中信信托有限责任公司	福建汇泰房地产开发有限公司 37.5% 股权	37,728.14	已完成	有利于公司房地产业务的发展, 对公司业务连续性、管理层稳定性没有产生影响	确认的有关投资收益 560.49 万元	0.86%	否	无	2013 年 01 月 15 日	公告名称: 关于子公司汇泰房地产信托计划的进展公告; 公告编号: 2013-003; 披露网站: 巨潮资讯网
名城地产(福建)有限公司	福建汇泰房地产开发有限公司 25% 股权	31,180	已完成	有利于公司房地产业务的发展, 对公司业务连续性、管理层稳定性没有产生影响			否	无	2013 年 04 月 02 日	公告名称: 关于受让汇泰房地产 25% 股权的公告; 公告编号: 2013-022; 披露网站: 巨潮资讯网
五矿国际信托有限责任公司	福建金融国际中心建设有限公司 25% 股权	10,372.5	已完成	有利于公司房地产业务的发展, 对公司业务连续性、管理层稳定性没有产生	确认的有关投资收益 1382.19 万元	2.12%	否	无	2013 年 03 月 29 日	公告名称: 关于子公司福建金融中心信托计划的进展公告公告编号: 2013-014; 披露网站: 巨潮资讯网

				生影响						
平安信托 有限责任 公司	福建骏森投 资有限公司 100%股权 (含阳光城 集团福建有 限公司 48.44%股权)	155,00 0	已完成	有利于公司 房地产业务 的发展,对公 司业务连续 性、管理层稳 定性没有产 生影响			否	无	2013年 06月21 日	公告名称:关于子 公司福建公司信 托的进展公告;公 告编号: 2013-050;披露网 站:巨潮资讯网
康粉、张昶	西安绿德置 业有限公司 100%股权	3,000	已完成	有利于公司 房地产业务 的发展,对公 司业务连续 性、管理层稳 定性没有产 生影响	确认当 期损益 计入营 业外支 出 13.93 万元	0.02%	否	无	2013年 11月23 日	公告名称:阳光城 关于子公司受让 西安绿德置业有 限公司 100%股权 的公告;公告编 号:2013-130;披 露网站:巨潮资讯 网

经 2011 年 5 月 23 日公司第七届董事局第十二次会议及公司 2011 年 6 月 9 日 2011 年第六次临时股东大会审议通过,批准平安信托对公司子公司阳光城福建公司设立信托计划以及本信托计划到期后一揽子相关事宜。该信托计划规模人民币不超过 155,000 万元:(1)平安信托以信托计划资金受让项目公司阳光城福建公司股东骏森投资 100%股权并向其增资;骏森投资向阳光城福建公司在原出资人民币 2,000 万元的基础上增资人民币 153,000 万元,阳光城福建公司其他股东(即公司、公司全资子公司阳光房地产维持原出资金额。上述增资完成后,阳光城福建公司注册资本增加至人民币 320,000 万元,公司及阳光房地产合并持有其 51.56%股权,福建骏森将持有其 48.44%股权。(2)阳光房地产以其持有对阳光城福建公司人民币 210,000 万元的应收债权认购劣后信托受益权,认购结束后,平安信托成为阳光城福建公司的债权人。截至报告期末,公司偿还平安信托 210,000 万元的应收债权,该信托计划结束,平安信托不再是公司及子公司债权人,公司获得骏森投资 100%股权及其持有阳光城福建公司 48.44%股权。

截至报告期末,上述事宜涉及相关工商变更手续已经办理完成,公司合并持有骏森投资 100%股权及阳光城福建公司 100%股权,骏森投资纳入公司合并会计报表范围,阳光城福建公司继续为公司合并报表范围内子公司(详情参见 2013 年 6 月 21 日公司 2013-050 号公告)。

## 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)	出售对 公司的 影响 (注 3)	资产出售 为上市公 司贡献的 净利润占 净利润总 额的比例 (%)	资产出售定 价原则	是否 为关 联交 易	与交易 对方的 关联关 系(适用 关联交 易情形)	所涉 及的 资产 是否 已全 部过 户	所涉 及的 债权 是否 已全 部转 移	披露 日期	披露 索引
福建琛博 投资管理 有限公 司、福州 宽诚商贸	阳光城 科技发 展(北 京)有 限公 司	2013 年 9 月 17 日	984.6 1	13.84	对业务 连续 性、管 理层稳 定性没	0.02%	以阳光城北 京公司 2012 年 12 月 31 日 经审计净资 产值为依据,	否	无	是	是		

有限公司	100%股权				有影响		协商定价						
叶兰	阳光城集团陕西物业管理有限公司70%股权	2013年1月	70	15.26	对业务连续性、管理层稳定性没有产生影响	0.02%	参照陕西物业2012年12月31日经审计净资产，协商定价	否	无	是	否		

#### 四、公司股权激励的实施情况及其影响

##### 1、股权激励计划自主行权及调整事项

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

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

2012年9月26日，公司第七届董事会第三十一次会议审议通过《关于公司2012年A股股票期权激励计划人员调整的议案》、《关于公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》，独立董事及公司监事会均发表了同意的意见。

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

2013年5月，公司实施2012年度利润分配方案，以截至2012年12月31日公司总股本536,005,545股为基数，向全体股东以资本公积每10股转增3股，以母公司未分配利润每10股送红股6股并派发现金股利1.50元（含税），本次资本公积转增股本、送股实施完成后，公司总股本增至1,018,410,535股。根据《公司股票期权激励计划》的规定，经2013年6月3日公司第七届董事会第四十四次会议审议通过，批准公司对股权激励计划股票期权数量和行权价格进行了调整，即原期权总数4875万份调整为9262.5万份，原行权价格9.00元调整为4.66元。

本次股权激励第一期行权时，鉴于公司部分激励对象已离职，不再符合公司股票期权激励计划的授权条件，公司取消公司已离职人员的已获授股票期权，并予以注销。首次授予激励对象由92名激励对象调整为83名，股票期权的总数9262.5万份调整为8540.5万份。

经公司第七届董事局第五十二次会议审议通过，公司股权激励计划第一个行权期采取自主行权模式行权，即经考核合格的83名激励对象可在第一个行权期内（2013年9月26日至2014年9月25日止）自主行权25,621,500.00份股票期权（详情参见公司2013-082、2013-084号公告）。截止本报告期末，上述激励对象已经在上述额度范围内全部全额行权完毕（详情参见公司2013-094号公告），公司向激励对象定向发行的新增股份已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股份登记手续，立信中联闽都会计师事务所有限公司（现更名为：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙））出具了中联闽都验字[2013]第D-0005号《验资报告》，公司注册资本及实收资本由人民币1,018,410,535.00元增加至人民币1,044,032,035.00元。

截至报告期末，扣除已离职的激励对象，符合条件的激励对象为79名，调整后的股票期权总数量为8,388.50万份。

上述事项详见公司刊登在巨潮资讯网上的相关公告。

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

公司实施股权激励计划，期权成本在经常性损益中列支，期权成本摊销情况如下：第一个行权期的期权公允价值为2,548.66万元，第二个行权期的期权公允价值为2,503.31万元，第三个行权期的期权公允价值为3,337.74万元，期权成本在经常性损益中列支。本报告期，公司摊销第一、二、三个行权期的期权成本4,153.88万元计入成本费用，同时公司资本公积增加3,877.66万元，少数股东权益增加276.22万元，具体会计处理详见财务报告附注。

## 五、重大关联交易

### 1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期发生额 (万元)	期末余额 (万元)
阳光城物业(福建)服务有限公司	子公司阳光房地产持有其 36.82% 股份	应收关联方债权	往来款	否	249.56	290.58	540.14
阳光城集团陕西物业管理有限公司	子公司陕西实业持有其 30% 股份	应收关联方债权	往来款	否	118.29	1.88	120.17
福建阳光集团有限公司	公司控股股东	应付关联方债务	财务资助款及资金占用费	否	1,153.59	139,133.16	140,286.75
福建阳光假日酒店管理有限公司	公司控股股东阳光集团系其主要股东	应付关联方债务	往来款	否	13.24	0	13.24
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		截至报告期末, 公司应付控股股东阳光集团期末余额 140,286.75 万元					

### 2、其他重大关联交易

经2013年6月3日第七届董事局第四十四次会议及公司及2013年6月20日公司2013年第二次临时股东大会审议通过, 批准公司及控股子公司接受公司股东东方信隆所提供财务资助的总额度由10亿元调整为不超过公司最近一期经审计的净资产范围内(截至目前, 公司最近一期经审计净资产为人民币21.96亿元, 未来公司经审计净资产若发生变化, 公司及控股子公司拟接受公司股东东方信隆所提供财务资助的总额度亦随之变化), 除额度增加外, 公司及控股子公司接受东方信隆提供财务资助的期限、方式、资金占用费等其他条件均保持不变, 即财务资助期间为自相关合同签订起不超过36个月, 资金占用费参照东方信隆统借资金支付给金融机构(包括但不限于商业银行、政策性银行、信托公司、基金、保险机构等)的利率水平(利率水平最高不超过12%)。上述总额度指公司及控股子公司合计获得东方信隆财务资助的最高余额, 财务资助的方式可以通过东方信隆或其指定第三方提供资金、委托贷款等方式进行, 独立董事已对本次交易已进行事前认可, 同时对本次交易的公允性发表了独立董事意见(详情参见2013年6月4日公司2013-042号公告)。

截至报告期末, 东方信隆指定第三方阳光集团向公司提供财务资助余额(包括资金占用费)为140,286.75万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《阳光城关于提高接受股东财务资助额度之关联交易的公告》	2013年06月04日	巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

## 六、重大合同及其履行情况

## 1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
福州联合实业有限公司	2013 年 10 月 16 日	10,000	2013 年 11 月 11 日	10,000	连带责任保证	24 个月	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		10,000		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		10,000		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		10,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		10,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
阳光城集团陕西实业有限公司	2012 年 12 月 13 日	30,000	2012 年 12 月 28 日	20,000	连带责任保证	26 个月	否	否
阳光城集团陕西实业有限公司	2012 年 12 月 13 日	41,000	2013 年 01 月 23 日	41,000	连带责任保证	24 个月	否	否
福建臻阳房地产开发有限公司	2013 年 03 月 05 日	109,039.22	2013 年 03 月 20 日	109,039.22	连带责任保证	24 个月	否	否
上海亚特隆房地产开发有限公司	2013 年 03 月 05 日	19,510	2013 年 04 月 01 日	19,510	连带责任保证	24 个月	否	否
上海泓顺德房地产开发有限公司	2013 年 03 月 05 日	19,000	2013 年 04 月 15 日	19,000	连带责任保证	24 个月	否	否
陕西隆丰置业有限公司	2013 年 08 月 06 日	20,000	2013 年 09 月 04 日	5,500	连带责任保证	24 个月	否	否
太原长风置业有限公司	2013 年 08 月 29 日	50,000	2013 年 10 月 23 日	50,000	连带责任保证	36 个月	否	否
太原新南城房地产开发有限公司	2013 年 09 月 07 日	110,000	2013 年 10 月 15 日	60,000	连带责任保证	26 个月	否	否
阳光城集团福建有限公司	2013 年 09 月 30 日	80,000	2013 年 11 月 21 日	80,000	连带责任保证	24 个月	否	否

阳光城集团陕西实业有限公司	2013年10月16日	26,000	2013年12月20日	26,000	连带责任保证	24个月	否	否
陕西金鑫泰置业有限公司	2013年10月16日	20,000	2013年11月08日	20,000	连带责任保证	24个月	否	否
福建阳光房地产开发有限公司	2013年10月16日	100,000	2013年10月30日	99,910	连带责任保证	12个月	否	否
上海迅腾博房地产开发有限公司	2013年11月05日	170,000	2013年11月26日	169,000	连带责任保证	24个月	否	否
福州腾耀房地产开发有限公司	2013年11月12日	50,000	2013年12月20日	49,380	连带责任保证	12个月	否	否
福州海坤房地产开发有限公司	2013年12月17日	442,000	2013年12月23日	49,420	连带责任保证	24个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			1,215,549.22	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				797,759
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			1,296,549.22	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				827,759
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)			1,225,549.22	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				807,759
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			1,306,549.22	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				837,759
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)								255.8%
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)								0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)								648,379
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)								510,248.71
上述三项担保金额合计 (C+D+E)								1,158,627.71
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)				无				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

无

## 七、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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	阳光集团、吴洁女士	不会直接或间接经营、投资任何与公司经营的房地产业务构成竞争或可能构成竞争的业务、企业。	2013年09月14日	房地产为公司主营业务期间	正在履行中
其他对公司中小股东所作承诺	阳光城	公司在足额预留法定公积金、盈余公积金以后，未来连续三年内，以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的30%，且至少有一次现金红利分配。	2012年06月14日	36个月	正在履行中
	阳光城	不为2012年度股权激励计划的激励对象依股权激励计划行使股票期权提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	2012年07月24日	36个月	正在履行中
	阳光集团、东方信隆、康田实业	阳光集团、东方信隆、康田实业承诺按约定一年内购回通过约定购回式证券交易进行融资的股份。	2013年03月29日	12个月	正在履行中
	阳光集团、东方信隆、康田实业、吴洁女士	在阳光集团及吴洁女士增持公司股票期间及法定期限内不减持公司股票；东方信隆、康田实业同时承诺在阳光集团增持公司股票期间不增持公司股票。	2013年10月31日	2014年1月14日起六个月	正在履行中
承诺是否及时履行	是				

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	280
境内会计师事务所审计服务的连续年限	13年
境内会计师事务所注册会计师姓名	邱秋星、孟翠香

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

## 九、其他重大事项的说明

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

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

序号	信托机构	融资主体	到账金额	存量金额	期限	开始日期	备注
1	华融信托	阳光城（国中星城）	40,000.00	35,000.00	24	2012-5	按约履行中
2	中铁信托	陕西实业	20,000.00	20,000.00	26	2012-12	按约履行中
3	中铁信托	阳光城	10,000.00	10,000.00	24	2013-11	按约履行中
4	深圳东源川投资	陕西实业	41,000.00	41,000.00	24	2013-1	按约履行中
5	厦门信托	阳光城福建公司	60,000.00	60,000.00	24	2013-3	按约履行中
6	歌斐资产	臻阳房地产	109,039.22	109,039.22	24	2013-3	按约履行中
7	歌斐资产	亚特隆房地产	19,510.00	19,510.00	18	2013-4	按约履行中
8	歌斐资产	泓顺德房地产	19,000.00	19,000.00	18	2013-4	按约履行中
9	厦门信托	汇泰房地产	40,000.00	40,000.00	24	2013-5	按约履行中
10	申银万国	康嘉房地产	25,000.00	25,000.00	36	2013-5	按约履行中
11	中融信托	国际金融中心	40,000.00	40,000.00	24	2013-5	按约履行中
12	民生信托	石狮房地产	50,000.00	50,000.00	12	2013-9	按约履行中
13	华润信托	新南城房地产	60,000.00	60,000.00	26	2013-10	按约履行中
14	万家共赢	阳光房地产	99,910.00	99,910.00	12	2013-10	按约履行中
15	中诚信托	阳光城福建公司	80,000.00	80,000.00	24	2013-11	按约履行中
16	咸阳兴业银行	金鑫泰置业	20,000.00	20,000.00	24	2013-11	按约履行中
17	咸阳兴业银行	陕西实业	26,000.00	26,000.00	24	2013-12	按约履行中
18	新华富时	腾耀房地产	49,380.00	49,380.00	12	2013-12	按约履行中
19	歌斐资产	海坤房地产	49,420.00	49,420.00	24	2013-12	按约履行中
20	渤海信托	宇特顺房地产	99,950.00	99,950.00	12	2014-1	按约履行中
21	汇添富	泓远盛房地产	60,000.00	60,000.00	18	2014-1	按约履行中
22	万家共赢	绿德置业	31,000.00	31,000.00	18	2014-1	按约履行中
23	中信建投	迅腾博房地产	250,000.00	250,000.00	24	2014-3	按约履行中
合计			<b>1,299,209.22</b>	<b>1,294,209.22</b>			

报告期内，除了银行流动资金贷款，公司偿还的融资具体如下（单位：万元）：

序号	偿还期间	信托机构	融资主体	偿还金额	存量	期限(月)	开始日期	备注
1	本报告期	中信信托	汇泰房地产	50,000.00	0	36	2011-7	2013.1已提前偿还
2		五矿信托	金融国际	50,000.00	0	24	2012-3	2013.3已提前偿还
3		平安信托	阳光城福建公司	155,000.00	0	24	2011-1	2013.6已偿还
4		国元信托	陕西实业	26,364.00	0	18	2011-12	已偿还
5		陕国投	国中星城	20,000.00	0	24	2011-11	已偿还
6		中原信托	阳光城	13,000.00	0	12	2012-5	已偿还
7		华融信托	阳光城（国中星城）	5,000.00	35,000.00	24	2012-5	部分偿还
8		歌斐资产	盛阳房地产	32,079.00	0	24	2012-8	已偿还
9		歌斐资产	厦门置业	53,596.50	0	24	2012-8	已偿还
小计				<b>405039.50</b>				
10	报告期后	万家共赢	迅腾博房地产	169,000.00	0	24	2013-11	2014.3已提前偿还
小计				<b>169,000.00</b>				
合计				<b>574,039.50</b>				

#### 1、企业融资是正常的行为

随着公司经营活动的开展，定期兑付并新增融资计划是企业经营的正常之道。基于与金融机构的良好合作，近年来，公

司通过多种融资方式支持房地产业务，实现高周转、较高收益的经营目标，公司存续的融资项目均运行正常，未有逾期或违约等情形发生。2013年至本报告披露日，公司已累计偿还金额为57.40亿，其中提前偿付3笔融资计划，合计26.9亿。

#### 2、公司融资项目严格控制风险，并逐年降低资金成本

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

#### 3、融资偿付时点错配，不存在因集中偿付而造成资金压力的情况

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

#### 4、行之有效的经营策略和明确的还款来源是运用好资金杠杆的有力保证

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

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

## 十、公司子公司重要事项

公司子公司涉及的重要事项均在本节披露。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	4,333,515	0.81%	9,063,000	2,845,606	1,422,802	829,013	14,160,421	18,493,936	1.77%
3、其他内资持股	4,333,515	0.81%	9,063,000	2,845,606	1,422,802	829,013	14,160,421	18,493,936	1.77%
其中：境内法人持股	2,562,797	0.48%		1,537,678	768,839	0	2,306,517	4,869,314	0.47%
境内自然人持股	1,770,718	0.33%	9,063,000	1,307,928	653,963	829,013	11,853,904	13,624,622	1.31%
二、无限售条件股份	531,672,030	99.19%	16,558,500	318,757,721	159,378,861	-829,013	493,866,069	1,025,538,099	98.23%
1、人民币普通股	531,672,030	99.19%	16,558,500	318,757,721	159,378,861	-829,013	493,866,069	1,025,538,099	98.23%
三、股份总数	536,005,545	100%	256,215,00	321,603,327	160,801,663	0	508,026,490	1,044,032,035	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、2013年5月14日，公司实施2012年度利润分配方案，以2012年12月31日公司总股本536,005,545股为基数，向全体股东以未分配利润每10股送红股6股，以资本公积每10股转增3股并派发人民币现金1.50元。报告期内，公司83名激励对象自主行权 25,621,500份股票期权。上述事项实施后，公司总股本由536,005,545股增至1,044,032,035股。

2、报告期内，公司高管通过二级市场买入公司股票，其所持有股份按照相关法律、法规等规定进行锁定，同时由于公司实施2012年度利润分配方案、股权激励完成第一期行权，本报告期内公司有限售条件股份发生了变动。

3、报告期内，公司原财务总监潘龙森先生不再担任公司财务总监，其获授期权按相关法律法规锁定。

4、上述股份变动情况根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的查询结果填写。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司第七届董事局第三十九次会议和2013年4月23日公司2012年度股东大会审议通过《公司2012年度利润分配方案》，并于2013年5月14日实施完毕；

公司第七届董事局第五十二次会议审议通过《关于公司股权激励计划第一个行权期可行权相关事项的议案》，截至本报告期末，83名激励对象自主行权了 25,621,500份股票期权。

股份变动的过户情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司注册资本和实收资本由536,005,545元增至1,018,410,535元，并于2013年6月25日办理了工商变更手续；公司注册资本和实收资本由1,018,410,535元增至1,044,032,035元，并于2014年1月10日办理了工商变更手续。

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

√ 适用 □ 不适用

本次股本变动后，按新股本1,044,032,035股摊薄计算，2012年度基本每股收益为0.55元，稀释每股收益为0.55元，归属于公司普通股股东的每股净资产为2.10元。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股股票	2013 年 09 月 26 日	4.66	25,621,500	2013 年 09 月 30 日	25,621,500	

前三年历次证券发行情况的说明

报告期内，因股票期权激励计划第一期行权，向激励对象定向发行股票25,621,500股。

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内，公司实施2012年度利润分配方案，以及股票期权激励计划进行第一期行权，公司的股份数因此增加508,026,490股，公司总股本由536,005,545股增加至1,044,032,035股，同时增加公司货币资金119,396,190.00元，相应增加公司净资产119,396,190.00元，其中实收资本增加25,621,500.00元，资本公积增加93,774,690.00元。

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	24,577	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	25,658					
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
福建阳光集团有限公司	境内非国有法人	24.25%	253,146,115	2420675	0	253,146,115	质押	243,398,263
福建康田实业集团有限公司	境内非国	13.69%	142,959,369	-21755000	0	142,959,369	质押	122,959,368

	有法人							
东方信隆融资担保有限公司	境内非国有法人	8.15%	85,062,793	-130530000	0	85,062,793	质押	85,062,792
中国银河证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	4.87%	50,835,000	50835000	0	50,835,000		
长江证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	4.19%	43,700,000	43700000	0	43,700,000		
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	3.49%	36,401,496	15445785	0	36,401,496		
华泰证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	3.23%	33,750,000	33750000	0	33,750,000		
浙商证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	2.3%	24,000,000	24000000	0	24,000,000		
中国工商银行-汇添富价值精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.74%	18,199,948	2850439	0	18,199,948		
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.57%	16,366,958	-7153619	0	16,366,958		
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）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中，阳光集团与康田实业之间系一致行动人关系，东方信隆系阳光集团的全资子公司；除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
福建阳光集团有限公司	253,146,115	人民币普通股	253,146,115					
福建康田实业集团有限公司	142,959,369	人民币普通股	142,959,369					
东方信隆融资担保有限公司	85,062,793	人民币普通股	85,062,793					
中国银河证券股份有限公司约定购回专用账户	50,835,000	人民币普通股	50,835,000					
长江证券股份有限公司约定购回专用账户	43,700,000	人民币普通股	43,700,000					
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	36,401,496	人民币普通股	36,401,496					
华泰证券股份有限公司约定购回专用账户	33,750,000	人民币普通股	33,750,000					
浙商证券股份有限公司约定购回专用账户	24,000,000	人民币普通股	24,000,000					

中国工商银行-汇添富价值精选股票型证券投资基金	18,199,948	人民币普通股	18,199,948
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	16,366,958	人民币普通股	16,366,958
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中,阳光集团与康田实业之间系一致行动人关系,东方信隆系阳光集团的全资子公司;除此之外,公司未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知是否属于一致行动人。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

√ 是 □ 否

本报告期内公司股东进行约定购回交易情况如下(单位:万股):

股东	约定式购回交易涉及股份						本报告期末持股			
	融资涉及	占比	回购涉及	占比	期末余额	占比	不包括约定式购回	占比	包括约定式购回	占比
阳光集团	732.72	0.70%			732.72	0.70%	25,314.61	24.25%	26,047.33	24.95%
东方信隆	13,053.00	12.50%			13,053.00	12.50%	8,506.28	8.15%	21,559.28	20.65%
康田实业	2,175.50	2.08%			2,175.50	2.08%	14,295.94	13.69%	16,471.44	15.78%

2014年1月至本报告披露日内公司股东进行约定购回交易情况如下(单位:万股):

股东	约定式购回交易涉及股份						截至本报告披露日持股			
	融资涉及	占比	回购涉及	占比	期末余额	占比	不包括约定式购回	占比	包括约定式购回	占比
阳光集团	400.00	0.38%		0.00%	1,132.72	1.08%	25,964.03	24.87%	27,096.75	25.95%
东方信隆		0.00%	7,888.50	7.56%	5,164.50	4.95%	16,394.78	15.70%	21,559.28	20.65%
康田实业		0.00%	255.50	0.24%	1,920.00	1.84%	14,551.44	13.94%	16,471.44	15.78%

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
福建阳光集团有限公司	吴洁	2002年02月06日	73565843-6	人民币211,000万元	计算机及相关设备、计算机应用软件的研究与开发;对信息产业、教育、房地产业的投资;酒店管理咨询服务;普通机械、建筑材料、装饰装修材料、电梯、矿产品、焦炭、金属材料(不含贵重、稀有金属)、化工产品(不含危险化学品)、化肥、重油(不含成品油)、润滑油、燃料油(不含成品油)、塑料、塑胶、饲料、石材的销售;对外贸易。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	福建阳光集团有限公司矢志成为中国“受尊敬的成长性企业”,始终坚持“投资多元化,管理专业化”,陆续投资地产、高科技、酒店、金融、物流贸易、教育等业务板块,战略规划明晰稳健。				
控股股东报告期内控股	无				

和参股的其他境内外上市公司的股权情况	
--------------------	--

控股股东报告期内变更

适用  不适用

### 3、公司实际控制人情况

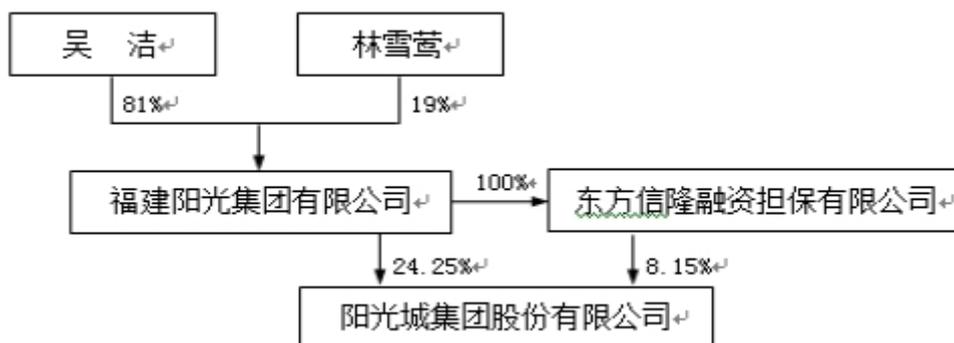
自然人

实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
吴洁	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	吴洁女士，曾任本公司第四届监事会监事、第五届监事会副主席、第六届监事会监事。现任公司第一大股东福建阳光集团有限公司法定代表人，本公司第七届监事会监事。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动
东方信隆融资担保有限公司	刘行恩	2004 年 04 月 08 日	75938817-8	人民币 70000 万元	主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等担保业务和其它法律、法规许可的融资性担保业务，兼营范围为诉讼保全担保、履约担保以及与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务和以自有资金进行的投资。

福建康田实业集团有限公司	施志敏	2003年06月11日	75135422-1	人民币 37800 万元	计算机软件的开发及设备维护、数据处理；智能化系统技术的研究开发；酒店投资管理；对房地产业的投资；通讯器材（不含卫星地面接收设施）、建筑材料、汽车配件、化工产品（不含危险品）、塑胶制品、机械产品、电梯、塑料制品、金属材料（不含贵重、稀有金属）、化肥、饲料、石材、焦炭、重油、润滑油、燃料油的批发；代理销售农药（不含危险品）；原粮购销。
--------------	-----	-------------	------------	--------------	--

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例（%）	实际增持股份数量	实际增持股份比例（%）	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期
福建阳光集团有限公司、吴洁	20,880,640	2%	20,801,857	1.99%	2013年10月31日	2014年01月16日

##### 其他情况说明

基于对公司未来发展前景的信心，阳光集团、吴洁女士（公司实际控制人）拟在未来12个月内（自2013年10月30日起）以自身名义通过二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过公司总股本的2.00%，未设定其他实施条件。本次增持计划已经实施完毕，在阳光集团及吴洁女士增持公司股票期间及法定期限内，阳光集团及吴洁女士未减持公司股票，东方信隆、一致行动人康田实业也未增持公司股票。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
林腾蛟	董事局主席	现任	男	46	2014年01月13日	2017年01月12日	0	0	0	0
何媚	董事	现任	女	42	2014年01月13日	2017年01月12日	1,733,153	3,021,000	0	4,754,153
林贻辉	董事	现任	男	49	2014年01月13日	2017年01月12日	0	1,995,000	0	1,995,000
廖剑锋	董事、董事会秘书	现任	男	42	2014年01月13日	2017年01月12日	0	1,995,000	0	1,995,000
王超	独立董事	现任	男	56	2014年01月13日	2017年01月12日	0	0	0	0
刘利剑	独立董事	现任	男	39	2014年01月13日	2017年01月12日	0	0	0	0
吴功浩	独立董事	现任	男	65	2014年01月13日	2017年01月12日	0	0	0	0
陈文平	监事长	现任	男	51	2014年01月13日	2017年01月12日	0	0	0	0
吴洁	监事	现任	女	46	2014年01月13日	2017年01月12日	0	559,800	0	559,800
张敏	监事	现任	女	39	2014年01月13日	2017年01月12日	0	0	0	0
陈凯	总裁	现任	男	45	2014年01月13日	2017年01月12日	2,752,665	4,057,545	0	6,810,210
张海民	副总裁	现任	男	45	2014年01月13日	2017年01月12日	0	684,000	0	684,000
饶俊	副总裁	现任	男	47	2014年01月13日	2017年01月12日	0	570,000	0	570,000
王锋	副总裁	现任	男	35	2014年01月13日	2017年01月12日	0	364,600	0	364,600
辛琦	财务总监	现任	男	38	2014年01月13日	2017年01月12日	0	228,000	0	228,000

陈炳龙	独立董事	离任	男	43	2011年01月07日	2014年01月13日	0	0	0	0
陈玲	独立董事	离任	女	51	2011年01月07日	2014年01月13日	0	0	0	0
潘秋萍	副总裁	离任	女	67	2010年12月21日	2014年01月13日	0	570,000	0	570,000
潘龙森	财务总监	离任	男	52	2010年12月21日	2013年04月22日	0	285,000	0	285,000
合计	--	--	--	--	--	--	4,485,818	14,329,945	0	18,815,763

注：

- 1、报告期内，公司总裁陈凯持股变动系因二级市场增持及其股权激励获授股份首期行权所致；
- 2、报告期内，公司实际控制人及公司监事吴洁女士持股变动系因其二级市场增持所致；
- 3、报告期内，其他董事、高管持股变动系因其股权激励获授股份首期行权所致；
- 4、上表持股期初数、持股变动数均考虑报告期内公司实施 2012 年利润分配方案（每 10 股送 6 股转增 3 股）因素。

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### 1、董事

林腾蛟先生，1968年4月出生，博士，全国人大代表，全国青联常委，中国侨商联合会副会长，中国民办教育协会副会长，北京大学福建校友会名誉会长。曾任本公司第五届、第六届董事会董事长，第七届董事局主席。现任公司第八届董事局主席，福建星网锐捷通讯股份有限公司副董事长。

何媚女士，1972年9月出生，清华大学经济管理学院硕士，福建省政协委员，福建省青联副主席，福建省青年商会会长。曾任共青团福建漳平县委书记，福建漳平市和平镇党委书记，共青团福建龙岩市委副书记，共青团中央副处长，福建省青年志愿服务指导中心常务副主任，本公司第五届董事会董事、常务副总经理，第六届董事会董事兼总裁，第七届董事局执行董事长。现任本公司第八届董事局董事，阳光城控股集团总裁。

林贻辉先生，1965年12月出生，集美财经学校外资专业毕业。曾任本公司第五届、第六届董事会董事，第七届董事局董事。现任本公司第八届董事局董事，福建阳光集团有限公司董事会投资审计委员会主任，福建星网锐捷通讯股份有限公司董事。

廖剑锋先生，1972年4月出生，厦门大学金融专业毕业。曾任福建金山医药集团资本运营部总经理，福建缔邦集团法务总经理、董事会秘书，本公司第五届、第六届董事会秘书，第七届董事局董事、董秘。现任本公司第八届董事局董事、董秘，公司接受委托管理之项目公司杭州铭昇达有限公司的董事。

王超先生，1958年5月出生，中共党员，吉林大学法律制度史专业毕业，硕士研究生，访问学者。曾任吉林大学法学院教师，国家工商行政管理局处长，中国证券监督管理委员会局长，北京市德恒律师事务所副主任、全球合伙人，太平洋证券股份有限公司董事、总裁。现任本公司独立董事，北京方富投资管理有限公司董事长。

刘利剑先生，1975年2月出生，中共党员，西安交通大学会计系毕业，注册会计师。曾任河北证监局主任科员，中国证监会副调研员。现任本公司独立董事，鼎晖股权投资管理（天津）有限公司运营董事、总经理，山大地纬软件股份有限公司独立董事，巨力索具股份有限公司独立董事。

吴功浩先生，1949年10月出生，福州大学地矿专业毕业，本科学历。曾任福建省地质学校教师、办公室副主任、总务处主任、学生科长，福州市计划委员会矿管办主任、地矿局局长，福州市国土资源局副局长，本公司第七届董事局独立董事。现任本公司独立董事。

### 2、监事

陈文平先生，1963年10月出生，厦门大学外语系毕业。曾任福建国际信托投资公司证券部副总经理，香港贵信有限公司

董事总经理，闽信集团（00222）有限公司副总经理，本公司第四届、第五届董事会独立董事，第六届监事会监事长。现任本公司第七届监事会监事长，福建迅成创业投资有限公司董事。

吴洁女士，1968年5月出生，香港工商管理专业毕业。曾任福建革新机械厂团干，本公司第四届监事会监事、第五届监事会副主席、第六届监事会监事。现任福建阳光集团有限公司董事长（法定代表人），本公司第七届监事会监事。

张敏女士，1975年11月出生。曾任福建东百集团股份有限公司总裁办文员，本公司公共事务管理中心高级文员，第五届、第六届监事会职工监事。现任本公司第七届监事会职工监事、国贸部行政专员。

### 3、高级管理人员

陈凯先生，1969年11月出生，浙江大学建筑设计理论与专业毕业，工学硕士。曾任华润置地有限公司执行董事，华润置地有限公司上海公司总经理，并兼任武汉、无锡、苏州、宁波公司总经理；龙湖地产有限公司执行董事、运营总经理，并兼任投资、商业总经理；复星地产控股有限公司总裁。现任本公司总裁，公司接受委托管理之项目公司杭州铭昇达有限公司的董事。

张海民先生，1969年3月出生，深圳大学应用数学专业毕业。曾任万科集团北京、深圳万科地产营销总经理，联想控股重庆融科智地房地产有限公司总经理，上海星月投资有限公司副总裁，沿海地产（中国）华东公司总经理。现任本公司副总裁。

饶俊先生，1967年5月出生，中山大学哲学系毕业，大学本科。曾任海南省科学技术厅机要秘书，广东东莞新科电子厂人事行政部主管、高级主管、副经理、经理，百事食品（中国）有限公司人力资源部经理、高级人力资源经理，安利（中国）日用品有限公司人力资源部总监，合景泰富房地产控股有限公司人力资源副总裁。现任本公司副总裁。

王锋先生，1979年11月出生，厦门大学法学院法律硕士。曾任龙湖地产上海公司营销总监。现任本公司副总裁，兼任营销及品牌中心总经理。

辛琦先生，1976年3月出生，中共党员，上海财经大学金融学专业毕业，工商管理硕士，会计师。曾任中海发展（上海）有限公司财务总监，本公司财务管理中心副总经理。现任本公司财务总监，兼任财务管理中心总经理，公司接受委托管理之项目公司杭州铭昇达有限公司的董事。

#### 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
何媚	阳光城控股集团	总裁	2013年12月24日		否
林贻辉	福建阳光集团有限公司	董事会投资与审计委员会主任	2007年06月25日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

#### 在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
林腾蛟	福建星网锐捷通讯股份有限公司	副董事长	2011年12月29日	2014年12月29日	否
林贻辉	福建星网锐捷通讯股份有限公司	董事	2011年12月29日	2014年12月29日	否
王超	北京方富投资管理有限公司	董事长	2012年07月01日		是
刘利剑	鼎辉股权投资管理（天津）有限公司	运营董事总经理	2012年11月01日		是

刘利剑	山东地纬软件股份有限公司	独立董事	2013年7月1日	2016年7月1日	是
刘利剑	巨力索具股份有限公司	独立董事	2013年12月1日	2016年12月1日	是
陈文平	福建讯成创业投资有限公司	董事	2007年06月01日		是
陈凯	杭州铭昇达有限公司	董事	2013年12月05日		否
廖剑锋	杭州铭昇达有限公司	董事	2013年12月05日		否
辛琦	杭州铭昇达有限公司	董事	2013年12月05日		否
在其他单位任职情况的说明	<p>经公司第七届董事局第六十次会议审议通过，批准公司接受福州开发区君凯经济发展有限公司（以下简称“君凯发展”或“委托方”）委托，负责其竞得萧政储出（2013）48号地（以下简称“本项目”或“委托项目”）的开发管理，包括行使项目操盘权等，君凯发展全面委托公司代为行使其作为项目公司股东的权利，包括代为行使表决权、向项目公司委派董事、总经理及其他经营管理人员。君凯发展拟按照委托项目销售签约额的2%向公司支付项目委托管理费用（详情参见2013年11月23日公司2013-131号公告）。</p> <p>现上述地块开发项目公司杭州铭昇达有限公司已经成立，公司按照委托管理相关合同的约定向项目委派管理人员。</p>				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

#### 1、报酬决策程序

《关于调整公司独立董事津贴的议案》经公司董事会审议通过后，提交公司2014年第二次临时股东大会审议批准后执行，公司独立董事并对前述议案发表了独立意见；公司未对其他董事、监事支付津贴（独立董事除外）。

#### 2、报酬确定依据

公司根据统一的薪酬管理制度及年初核定的经营目标，通过公司薪酬与考核委员会对在公司担任具体职务的董事、监事和公司高级管理人员进行年度绩效的考核，并参照所处行业、地区的薪酬水平而确定。

#### 3、报酬实际支付情况

董事、监事和高级管理人员2013年度薪酬按照其报酬标准逐月支付，2013年度共支付1355.34万元（税前）。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
林腾蛟	董事局主席	男	46	现任	0.00	0.00	0.00
何媚	董事	女	42	现任	1,140,000.00	0.00	1,140,000.00
林贻辉	董事	男	49	现任	1,140,000.00	0.00	1,140,000.00
廖剑锋	董事、董事会秘书	男	42	现任	720,000.00	0.00	720,000.00
王超	独立董事	男	56	现任	0.00	0.00	0.00
刘利剑	独立董事	男	39	现任	0.00	0.00	0.00
吴功浩	独立董事	男	65	现任	50,000.00	0.00	50,000.00
陈文平	监事长	男	51	现任	0.00	0.00	0.00
吴洁	监事	女	46	现任	605,000.00	0.00	605,000.00

张敏	监事	女	39	现任	44,400.00	0.00	44,400.00
陈凯	总裁	男	45	现任	4,200,000.00	0.00	4,200,000.00
张海民	副总裁	男	45	现任	1,170,000.00	0.00	1,170,000.00
饶俊	副总裁	男	47	现任	1,200,000.00	0.00	1,200,000.00
王锋	副总裁	男	35	现任	1,140,000.00	0.00	1,140,000.00
辛琦	财务总监	男	38	现任	1,140,000.00	0.00	1,140,000.00
陈炳龙	独立董事	男	43	离任	50,000.00	0.00	50,000.00
陈玲	独立董事	女	51	离任	50,000.00	0.00	50,000.00
潘秋萍	副总裁	女	67	离任	360,000.00	0.00	360,000.00
潘龙森	财务总监	男	52	离任	544,000.00	0.00	544,000.00
合计					13,553,400		13,553,400

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
何媚	董事	3,021,000	3,021,000	4.66	9.29				
陈凯	总裁	3,021,000	3,021,000	4.66	9.29				
林贻辉	董事	1,995,000	1,995,000	4.66	9.29				
廖剑锋	董事、董事会秘书	1,995,000	1,995,000	4.66	9.29				
张海民	副总裁	684,000	684,000	4.66	9.29				
饶俊	副总裁	570,000	570,000	4.66	9.29				
王锋	副总裁	342,000	342,000	4.66	9.29				
辛琦	财务总监	228,000	228,000	4.66	9.29				
潘秋萍	副总裁	570,000	570,000	4.66	9.29				
潘龙森	财务总监	285,000	285,000	4.66	9.29				
合计	--	12,711,000	12,711,000	--	--	0	0	--	0
备注(如有)	报告期末，公司原财务总监潘龙森离任已满6个月，其行权股份已解除锁定，上述激励对象的其他现任及离任董事、高管所行权的股份尚未解除锁定。								

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
潘龙森	财务总监	离任	2013年04月22日	因个人原因于2013年4月22日辞去公司财务总监职务

辛琦	财务总监	聘任	2013年04月24日	经公司第七届董事局第四十一次会议审议通过，聘任辛琦先生为公司财务总监
林腾蛟	董事、董事局主席	被选举	2014年01月13日	公司董事局换届选举，公司第八届董事局第一次会议选举林腾蛟先生为公司董事局主席
何媚	董事	被选举	2014年01月13日	公司董事局换届选举
林贻辉	董事	被选举	2014年01月13日	公司董事局换届选举
廖剑锋	董事、董事会秘书	被选举	2014年01月13日	公司董事局换届选举，公司第八届董事局聘任廖剑锋先生为公司董秘
王超	独立董事	被选举	2014年01月13日	公司董事局换届选举
刘利剑	独立董事	被选举	2014年01月13日	公司董事局换届选举
吴功浩	独立董事	被选举	2014年01月13日	公司董事局换届选举
陈文平	监事、监事长	被选举	2014年01月13日	公司监事会换届选举，公司第七届监事会第一次会议选举陈文平先生为公司监事会监事长
吴洁	监事	被选举	2014年01月13日	公司监事会换届选举
张敏	监事	被选举	2014年01月13日	公司工会委员会选举张敏女士作为公司第七届监事会职工监事
陈凯	总裁	聘任	2014年01月13日	经公司第八届董事局第一次会议审议通过，聘任陈凯先生为公司总裁
张海民	副总裁	聘任	2014年01月13日	经公司第八届董事局第一次会议审议通过，聘任张海民先生为公司副总裁
饶俊	副总裁	聘任	2014年01月13日	经公司第八届董事局第一次会议审议通过，聘任饶俊先生为公司副总裁
王锋	副总裁	聘任	2014年01月13日	经公司第八届董事局第一次会议审议通过，聘任王锋先生为公司副总裁
辛琦	财务总监	聘任	2014年01月13日	经公司第八届董事局第一次会议审议通过，聘任辛琦先生为公司财务总监
潘秋萍	副总裁	任期满离任	2014年01月13日	任期届满离任
陈炳龙	独立董事	任期满离任	2014年01月13日	任期届满离任
陈玲	独立董事	任期满离任	2014年01月13日	任期届满离任

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

报告期公司核心技术团队无重大变化。

## 六、公司员工情况

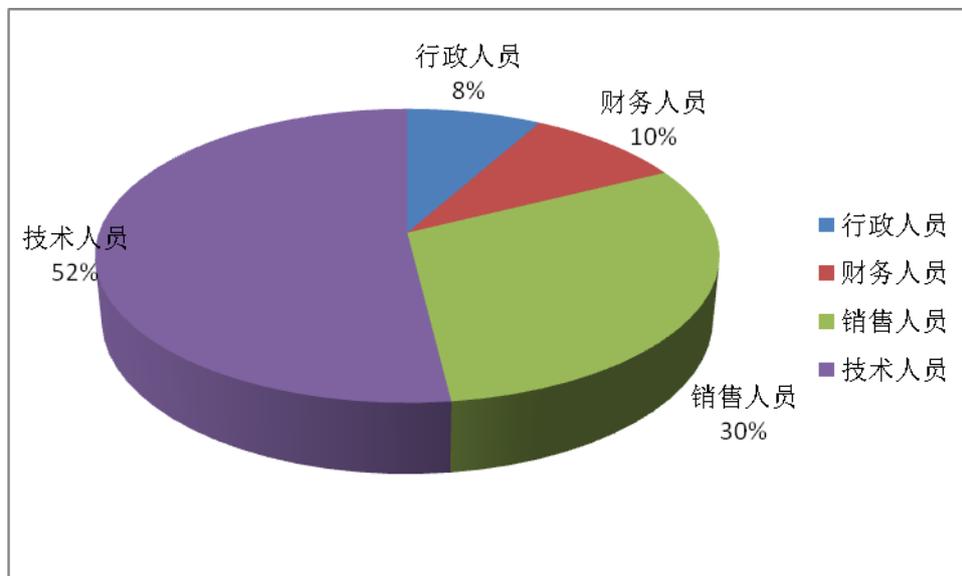
截止本报告期末，公司在职员工1221人，需承担费用的离退休职工为0人。员工的结构如下：

### 1、专业构成情况

专业类别	人数
------	----

行政人员	99
财务人员	116
销售人员	372
技术人员	634

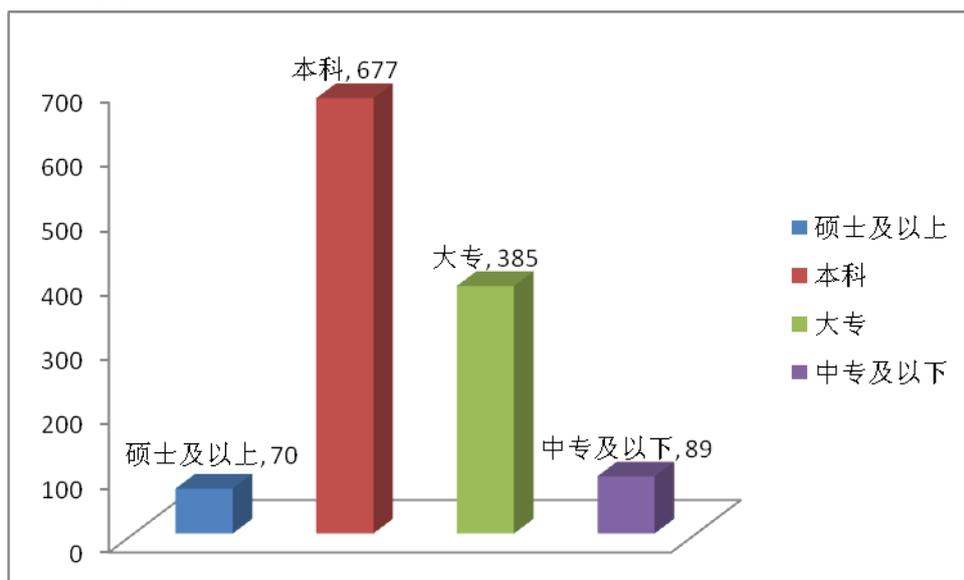
专业构成统计图



2、教育程度类别构成

教育类别	人数
硕士及以上	70
本科	677
大专	385
中专及以下	89

教育程度统计图



3、员工薪酬政策

公司薪酬管理制度是根据国家法律法规、相关政策，结合公司实际情况而制定。公司员工薪酬、福利水平则依据公司经营效益状况、员工工作绩效考评，参照同行业薪酬水平、地区生活水平及物价指数变化情况做适当调整。报告期内，公司员

工年度报酬均按照公司制定有关工资管理和等级标准的规定按月发放，年末按照公司效益情况及考核结果发放年终效益工资。

#### 4、员工培训计划

公司建立了项目负责人、营销精英团队、“光之子”、高管商学院、内部讲师队伍、内部导师队伍的培训体系，完善了员工培训制度，按照年度培训计划组织实施培训工作。公司通过网络培训、内部培训、外派培训、业内交流参观等内外结合的培训方式，组织开展了董监事及高管培训、新员工培训、员工大讲堂、财务专题讲座等，通过培训开拓员工房地产专业视野，提升管理人员综合素质，同时使员工从知识、技能、工作方法等方面得到提高，从而发挥出更大的潜力，推动公司和个人不断进步，实现公司和个人双赢。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

#### 1、关于股东与股东大会

公司通过不断完善《公司章程》、《股东大会议事规则》相关条款，确保所有股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使其股东权利。报告期内，公司能够根据《公司法》、公司《章程》及《股东大会议事规则》的要求如期召开股东大会，股东大会的会议通知、会议提案、议事程序、议案表决、会议记录和信息披露等均符合规定要求，在审议有关关联交易的议案时，关联股东回避表决，确保关联交易公平合理；会议还邀请两名律师出席见证，公司充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，充分听取参会股东意见，确保全体股东特别是中小股东对公司重大事项的知情权、参与权、表决权。能充分行使其权利。

#### 2、关于董事与董事会

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

#### 3、关于监事和监事会

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

#### 4、关于投资者关系及相关利益者

公司根据中国证监会及福建证监局的有关要求，对公司《章程》进行了修订，进一步完善了利润分配政策尤其是现金分红政策，并制定了《公司未来三年（2012-2014年）分红回报规划》。公司加强与各类投资者的沟通与良性互动，通过现场调研、互动易平台、邮件及电话方式，认真解答投资者关心的问题，增强投资者对公司的了解和认同，有利于切实保护投资者利益。

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

#### 5、关于信息披露与透明度

报告期内，公司严格按照有关法律法规、《公司章程》和《公司信息披露管理制度》的规定，坚持信息披露公开、公平、公正的原则，通过《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网披露各类信息，基本涵盖了2013年公司经营各个方面的重大信息，保证信息披露的及时性、真实性、准确性和完整性，保障广大投资者特别是中小投资者享有公平知情权。

报告期内，公司制定及修订的规章制度如下：

序号	制度名称	审议通过的董事会会议届次	披露媒体	披露时间
1	《公司章程》	七届四十四次、七届五十六	证券时报、	2013年6月3日、10月30日、

		次、七届六十二次	中国证	12月17日
2	《公司对外提供财务资助管理办法》	七届四十四次	报、上海证	2013年6月3日
3	《公司董事会秘书履职保障制度》	七届四十四次	券报、证券	2013年6月3日
4	《公司重大事项事前咨询制度》	七届四十四次	日报、巨潮	2013年6月3日
5	《公司内部问责制度》	七届四十四次	资讯网	2013年6月3日
6	《公司财务管理制度》	七届四十五次		2013年6月14日
7	《公司募集资金管理制度》	七届五十一次		2013年9月14日
8	《公司董事局议事规则》	七届六十二次		2013年12月17日

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

□ 是 √ 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

#### 1、公司治理专项活动开展情况

2013年，公司持续开展公司治理工作，进一步完善内部控制制度的建设，提高公司治理水平。公司根据中国证监会和福建证监局对公司进一步完善治理结构的有关要求，对相应的管理制度、业务流程等进行进一步优化完善，相继制订及修订了《公司章程》、《董事局议事规则》、《董事会秘书室履职保障制度》、《重大事项事前咨询制度》、《内部问责制度》、《募集资金管理办法》、《对外提供财务资助管理办法》、《财务管理制度》等多项内控制度，公司多项内控制度的制定、执行提升了公司经营管理和风险控制水平，是公司进一步推动内部控制建设、提高防范风险的实质性举措。

#### 2、内幕信息知情人登记管理制度的制定和实施情况

为进一步规范公司内幕信息知情人管理行为，有效防范内幕信息知情人进行内幕交易或泄露内幕信息，维护公司信息披露的公开、公平、公正的原则，切实保护投资者合法权益，公司已根据中国证监会和深交所等有关法律法规，制定了《公司内幕信息知情人登记报备制度》，明确了内幕信息的范围、登记报备管理流程、保密措施及责任追究等。

报告期内，公司严格执行《公司内幕信息知情人登记报备制度》，对内幕信息知情人实行了制度化管理，严格控制内幕信息传递范围，从而防范内幕信息知情人员滥用知情权、泄露内幕信息、进行内幕交易，有效地控制了风险。在披露定期报告、利润分配预案、非公开发行股票预案等重大事项前，公司均按制度和相关法律、法规要求，对所涉及的内幕信息知情人进行了登记备案及签订保密承诺书，并及时报备监管部门。同时公司不断加强内幕交易警示教育学习活动，切实提高了对打击内幕交易工作的认识，有效的防范了内幕信息知情人进行内幕交易或者泄露内幕信息。

## 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年度股东大会	2013年04月23日	1、《公司2012年度董事会工作报告》；2、《公司2012年度监事会工作报告》；3、《公司2012年年度报告及其摘要》；4、《公司2012年度财务决算报告》；5、《公司2012年度利润分配预案》；6、《公司2013年度财务预算报告》；7、《关于续聘立信中联闽都会计师事务所为公司2013年度法定审计机构的议案》；8、《关于公司2013年度银行授信额度计划的议案》；9、《关于提请股东大会授权经营班子竞买土地事宜的议案》	审议通过 全部议案	2013年04月24日	公告名称：阳光城2012年度股东大会决议公告；公告编号：2013-027；披露媒体：证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报；披露网站：巨潮资讯网

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 03 月 20 日	《关于公司与芜湖歌斐资产签署合作投资协议的议案》	审议通过议案	2013 年 03 月 21 日	公告名称: 阳光城 2013 年第一次临时股东大会决议公告; 公告编号: 2013-011; 披露媒体: 证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报; 披露网站: 巨潮资讯网
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 06 月 20 日	1、《关于提高公司接受股东财务资助额度之关联交易的议案》; 2、《关于修改公司对外财务资助管理办法的议案》	审议通过全部议案	2013 年 06 月 21 日	公告名称: 阳光城 2013 年第二次临时股东大会决议公告; 公告编号: 2013-049; 披露媒体: 证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报; 披露网站: 巨潮资讯网
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 08 月 21 日	《关于子公司隆丰置业申请贷款及为其提供担保的议案》	审议通过议案	2013 年 08 月 22 日	公告名称: 阳光城 2013 年第三次临时股东大会决议公告; 公告编号: 2013-063; 披露媒体: 证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报; 披露网站: 巨潮资讯网
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 09 月 13 日	《关于子公司长风置业申请借款及公司为其提供担保的议案》	审议通过议案	2013 年 09 月 14 日	公告名称: 阳光城 2013 年第四次临时股东大会决议公告; 公告编号: 2013-074; 披露媒体: 证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报; 披露网站: 巨潮资讯网
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 09 月 23 日	《关于对子公司新南城房地产设立信托计划及公司为其提供担保的议案》	审议通过议案	2013 年 09 月 24 日	公告名称: 阳光城 2013 年第五次临时股东大会决议公告; 公告编号: 2013-083; 披露媒体: 证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报; 披露网站: 巨潮资讯网
2013 年第六次临时股东大会	2013 年 09 月 30 日	1、《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》; 2、《关于公司向特定对象非公开发行 A 股股票发行方案的议案》(子项 (1) 发行股票的种类和面值、(2) 发行数量、(3) 发行方式及时间、(4) 发行对象及认购方式、(5) 发行股票的定价基准日和定价方式、(6) 限售期、(7) 上市地点、(8) 本次发行募集资金用途、(9) 发行前滚存未分配利润安排、(10) 本次非公开发行股票决议的有效期限); 3、《关于公司本次非公开发行 A 股股票预案的议案》; 4、《公司非公开发行股票募集资金	审议通过全部议案	2013 年 10 月 08 日	公告名称: 阳光城 2013 年第六次临时股东大会决议公告; 公告编号: 2013-090; 披露媒体: 证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报; 披露网站: 巨潮资讯网

		投资项目可行性分析》；5、《董事会关于前次募集资金（定向发行股份购买资产）使用情况的专项报告》、6、《关于提请股东大会授权董事会办理本次非公开发行 A 股股票相关事项的议案》、7、《公司募集资金管理制度》			
2013 年第七次临时股东大会	2013 年 10 月 15 日	《关于公司对子公司提供担保额度的议案》	审议通过议案	2013 年 10 月 16 日	公告名称:阳光城 2013 年第七次临时股东大会决议公告;公告编号:2013-095;披露媒体:证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报;披露网站:巨潮资讯网
2013 年第八次临时股东大会	2013 年 10 月 24 日	《公司前次募集资金（定向发行股份购买资产）使用情况的专项报告》	审议通过议案	2013 年 10 月 25 日	公告名称:阳光城 2013 年第八次临时股东大会决议公告;公告编号:2013-104;披露媒体:证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报;披露网站:巨潮资讯网
2013 年第九次临时股东大会	2013 年 10 月 31 日	1、《关于子公司陕西实业申请借款及公司为其提供担保的议案》；2、《关于控股子公司金鑫泰置业申请借款及公司为其提供担保的议案》；3、《关于子公司阳光房地产申请委托贷款及公司为其提供担保的议案》；4、《关于公司与福州联合实业有限公司续签互保协议的议案》	审议通过全部议案	2013 年 11 月 01 日	公告名称:阳光城 2013 年第九次临时股东大会决议公告;公告编号:2013-111;披露媒体:证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报;披露网站:巨潮资讯网
2013 年第十次临时股东大会	2013 年 11 月 14 日	《关于修改公司章程的议案》	审议通过议案	2013 年 11 月 15 日	公告名称:阳光城 2013 年第十次临时股东大会决议公告;公告编号:2013-125;披露媒体:证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报;披露网站:巨潮资讯网
2013 年第十一次临时股东大会	2013 年 11 月 20 日	《关于公司为控股子公司迅腾博房地产提供担保的议案》	审议通过议案	2013 年 11 月 21 日	公告名称:阳光城 2013 年第十一次临时股东大会决议公告;公告编号:2013-127;披露媒体:证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报;披露网站:巨潮资讯网
2013 年第十二次临时股东大会	2013 年 11 月 27 日	1、《关于公司为子公司腾耀房地产计划融资提供担保的议案》；2、《关于公司竞得福州 2013-21 号地块相关事项的议案》	审议通过全部议案	2013 年 11 月 28 日	公告名称:阳光城 2013 年第十二次临时股东大会决议公告;公告编号:2013-134;披露媒体:证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报;披露网站:巨潮资讯网
2013 年第十三次临时股	2013 年 12 月 09 日	《关于公司为子公司宏辉房地产申请委托贷款提供担保的议案》	审议通过议案	2013 年 12 月 10 日	公告名称:阳光城 2013 年第十三次临时股东大会决议公告;公告编号:

东大会					2013-136; 披露媒体: 证券时报、中国证券报、上海证券报、证券日报; 披露网站: 巨潮资讯网
-----	--	--	--	--	--

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
吴功浩	26	4	22	0	0	否
陈炳龙	26	4	22	0	0	否
陈玲	26	4	22	0	0	否
王超	0					
刘利剑	0					
独立董事列席股东大会次数		14				

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

#### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事严格按照有关法律、法规和《公司章程》、《独立董事制度》和《独立董事年报工作制度》的规定,恪尽职守、勤勉尽责,积极出席公司董事会会议和股东大会。会前主动了解并获取作出决策所需要的资料,会上认真审议每项议案,积极参与讨论,对公司董事会换届选举、股权激励行权及调整、非公开发行股票、关联交易、财务资助、对外担保、及与关联方资金往来等重要事项进行审核,并发表独立意见。独立董事会积极深入公司现场,听取管理层汇报经营情况,了解公司项目开发建设进度、内部控制的建设及董事会决议、股东大会决议的执行情况,同时关注外部环境变化对公司造成的影响,并利用其专业知识和能力,对报告期内公司的发展战略、制度完善、财务管理、规范运作等方面提出许多参考意见与合理化建议,且均被公司采纳,为董事会科学、客观地决策及公司的良性发展起到了积极的作用,切实维护了公司的整体利益,保障了广大中小股东的合法权益不受侵害。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、提名委员会履职情况

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

(1) 2013年4月，提名委员会就公司提名辛琦为公司财务总监的事宜进行了认真审核，并发表审查意见，认为：被提名人的相关专业知识和决策、协调和执行能力，以及身体状况等能胜任财务总监岗位职责的要求；被提名人的任职资格符合《公司法》和公司《章程》等有关规定，同意向董事局推荐并聘任。

(2) 2013年12月，公司董事会提名林腾蛟、何媚、林贻辉、廖剑锋为公司第八届董事局董事候选人，提名王超、刘利剑、吴功浩为公司第八届董事局独立董事候选人，提名委员会进行了认真审查，并发表审查意见，认为：被提名人的工作经历和经营管理经验、专业知识和技能、以及身体状况等应能胜任董事、独立董事的职责要求；候选人提名程序符合有关规定，任职资格符合《公司法》、《公司章程》中担任上市公司董事、独立董事的条件，同意公司董事会的提名，并提交股东大会选举。

### 2、审计委员会履职情况

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

(1) 2013年1月，在年审注册会计师进场前认真审阅了公司初步编制的财务会计报表，并出具了审计委员会关于年审注册会计师进场前对公司财务会计报表的审议意见，认为：公司相关交易均已记录，交易事项真实，资料完整，会计政策选用适当，会计估计合理，未发现重大错报、漏报情况，未发现大股东占用公司资金、违规对外担保及异常关联交易情况。

(2) 2013年1月，认真审阅了公司2012年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的立信中联会计师事务所的注册会计师协商确定了公司2012年度财务报告审计工作的时间和人员安排，及审计范围、相关审计重点。

(3) 2013年3月，在会计师事务所审计外勤结束后，审计委员会与年审会计师就审计过程中发现的问题以及相关重大事项进行了沟通和交流，并督促其在约定的时间内完成并提交审计报告。

(4) 2013年3月，公司年审会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司财务会计报表及附注，并形成审计委员会关于对公司财务会计报表的审议意见，认为：公司已按照企业会计准则及公司有关财务制度的规定进行编制，公司财务报表公允反映了公司2012年12月31日的财务状况、2012年度的经营成果和现金流量。

(5) 2013年3月，在立信闽都会计师事务所出具2012年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对立信中联会计师事务所从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表、关于2012年度聘请会计师事务所的议案以及公司2012年度内部审计工作总结和2013年度审计计划等议案进行表决并形成相关决议。

### 3、薪酬与考核委员会履职情况

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

(1) 2013年3月，薪酬与考核委员会通过对公司董事、监事和高级管理人员获取2012年度薪酬的披露情况进行审核，并发表了审核意见，认为：公司受薪的董事、监事和高级管理人员的薪酬均是依据董事会确定的原则并结合福州当地薪酬平均水平进行确定；独立董事的津贴均是依据公司2010年第四次临时股东大会审议通过《关于调整公司独立董事津贴的议案》的独立董事津贴标准为原则确定。公司披露的薪酬情况符合公司董事、监事津贴标准和公司薪酬体系，不存在违反公司津贴标准和薪酬体系不一致的情形。

(2) 2013年9月，薪酬与考核委员会对公司的股票期权激励计划、行权考核期间行权条件满足情况以及激励对象名单进行了核查，并发表审核意见，认为：本次可行权的83名激励对象作为《公司股权激励计划》第一个行权期行权的激励对象主体资格合法、有效；83名激励对象在考核年度内均考核合格，且符合其他行权条件，可以按照《公司股权激励计划》第一个行权期的行权有关安排行权。

(3) 2013年12月，薪酬与考核委员会对公司拟将独立董事年度津贴5万元（税前）调整为年度津贴20万元（税前）的事项进行审核，并提出审核意见，认为：公司对独立董事津贴进行调整，是参照了当地薪酬水平并参考其他相同类上市公司的独立董事薪酬标准，并结合了公司实现情况，符合公司薪酬体系，该事项尚需提请董事局和股东大会审议批准。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

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

### 1、公司业务独立

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

### 2、公司人员独立

公司拥有独立、完整的人力资源管理体系。公司高级管理人员均在本公司领取薪酬，均未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业任除董事、监事以外的其他职务。公司财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

### 3、公司资产独立

公司资产完整，与控股股东明确界定资产的权属关系。公司资产独立于控股股东，与控股股东的资产实现了从账务到实物分离，公司对自身资产具有完全的控制权与支配权。不存在控股股东或实际控制人及其关联方占用、支配、控制公司的资金、资产或其他资源的情形。

### 4、公司机构独立

公司拥有独立健全的法人治理结构和内部经营管理机构。公司董事会、监事会、经理层分别独立运作，公司独立行使经营决策、管理职权，与控股股东及其各职能部门之间没有从属关系，不存在控股股东干预公司内部机构的设置和运作的情形。

### 5、公司财务独立

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

## 七、高级管理人员的考评及激励情况

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

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

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

**激励机制：**公司对高级管理人员实行年薪制，逐月支付报酬。报告期内，公司实施股权激励计划第一期行权，对公司董事、高级管理人员和核心骨干进行股权激励，提升凝聚力，增强管理团队和业务骨干对公司发展的责任感、使命感，并为保留和引进优秀的管理人才和业务骨干提供良好的激励平台，平衡公司的短期目标与长期目标，促进公司持续、健康、高速地长远发展。

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

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

2013 年，公司按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的有关规定，继续加强企业内部控制规范体系建设工作，不断致力于完善公司法人治理结构，建立和完善公司的内部控制制度，公司建立了符合公司实际情况的关于公司治理、生产经营、财务管理、信息披露等内部控制制度。公司根据中国证监会、深圳证券交易所的相关规定，结合公司的实际情况，修订完善了《公司章程》、《公司董事局议事规则》、《财务管理制度》、《公司对外提供财务资助管理办法》、《公司募集资金管理办法》、《公司董事会秘书履职保障制度》、《公司重大事项事前咨询制度》、《公司内部问责制度》等多项内部控制制度，进一步加强了公司内部控制体系建设，促进公司规范运作，提高公司信息披露质量。

报告期内，公司各项内控制度均能够得到有效运行，保证了公司合法合规地对各项经营活动进行管理，起到了提高公司经营效率和促进企业规范运作的作用。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

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

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

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司按照《企业会计准则》等规范性文件的要求统一了会计政策，建立健全了统一的电算化会计核算体系，严格规范、实施了财务系统权限分离，并对会计业务全过程中的授权批准、责任分工、凭证记录、资产接触与记录使用管理、内部稽核等方面实施了有效的控制程序。

公司建立财务报告内部控制的依据包括：《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》及其配套指引、《内部会计控制规范》、《主板上市公司规范运作指引》等。报告期内，公司严格遵守有关法律法规和公司各项财务管理制度，依法进行财务管理和会计核算，公司财务报告内部控制执行到位、有效。

### 四、内部控制评价报告

内部控制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。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 04 月 03 日

内部控制评价报告全文披露索引	《阳光城集团股份有限公司 2013 年度内部控制自我评价报告》，巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
----------------	--

## 五、内部控制审计报告

适用  不适用

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

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

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014年04月01日
审计机构名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	立信中联审字（2014）D-0088号
注册会计师姓名	邱秋星、孟翠香

审计报告正文  
立信中联审字（2014）D-0088号

#### 阳光城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的阳光城集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国天津市

中国注册会计师：邱秋星

中国注册会计师：孟翠香

二〇一四年四月一日

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,577,713,272.95	966,240,547.39
结算备付金		

拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	513,306,656.21	79,582,081.64
预付款项	6,813,572,893.42	1,592,935,103.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	792,893,457.94	465,908,838.58
买入返售金融资产		
存货	21,899,737,566.64	10,295,700,990.52
一年内到期的非流动资产		2,475,000,000.00
其他流动资产		
流动资产合计	32,597,223,847.16	15,875,367,561.93
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	69,472,457.30	529,234,239.70
投资性房地产		
固定资产	28,758,868.45	27,839,767.49
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,712,254.40	4,611,646.84
开发支出		
商誉	3,701,023.88	3,892,649.44
长期待摊费用	4,596,872.36	1,475,876.17
递延所得税资产	3,154,571.45	2,922,459.29
其他非流动资产		
非流动资产合计	113,396,047.84	569,976,638.93
资产总计	32,710,619,895.00	16,445,344,200.86
流动负债：		
短期借款	1,630,900,000.00	345,270,737.50
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	3,600,000.00	83,000,000.00

应付账款	1,390,614,325.66	909,256,815.56
预收款项	11,438,858,733.10	3,511,786,989.93
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	59,831,569.97	11,798,558.36
应交税费	93,106,135.12	330,857,080.07
应付利息	42,374,377.07	43,763,912.85
应付股利	10,315,248.04	18,209,389.05
其他应付款	2,983,370,789.56	1,424,676,333.83
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	2,398,792,200.00	3,183,640,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	20,051,763,378.52	9,862,259,817.15
非流动负债：		
长期借款	8,344,900,000.00	2,683,820,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	16,252,073.51	19,608,458.70
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,361,152,073.51	2,703,428,458.70
负债合计	28,412,915,452.03	12,565,688,275.85
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,044,032,035.00	536,005,545.00
资本公积	578,086,188.97	183,513,846.84
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	58,974,461.66	105,722,505.03
一般风险准备		
未分配利润	1,594,010,186.04	1,370,300,488.23
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	3,275,102,871.67	2,195,542,385.10
少数股东权益	1,022,601,571.30	1,684,113,539.91
所有者权益（或股东权益）合计	4,297,704,442.97	3,879,655,925.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,710,619,895.00	16,445,344,200.86

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

## 2、母公司资产负债表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	699,476,312.59	189,781,252.30
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	18,998,085.04	19,790,048.19
预付款项	2,004,725,266.70	68,481,329.94
应收利息		
应收股利	130,000,000.00	110,500,000.00
其他应收款	4,870,030,993.76	1,890,514,066.04
存货	556,271.12	1,120,623.69
一年内到期的非流动资产		375,000,000.00
其他流动资产		
流动资产合计	7,723,786,929.21	2,655,187,320.16
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,910,905,248.85	3,816,837,297.12
投资性房地产		
固定资产	4,384,934.27	4,125,876.85
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,949,809.64	2,121,211.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,333,333.28	
递延所得税资产	3,828.53	5,003.97
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,918,577,154.57	3,823,089,389.56
资产总计	11,642,364,083.78	6,478,276,709.72
流动负债：		
短期借款	138,000,000.00	215,270,737.50
交易性金融负债		
应付票据	3,600,000.00	83,000,000.00
应付账款	12,703,627.90	74,006,884.02
预收款项	236,172,514.20	103,081,090.35

应付职工薪酬	835,117.08	1,539,806.18
应交税费	4,734,860.97	131,250.17
应付利息	646,800.00	362,748.00
应付股利	2,848,390.04	10,742,531.05
其他应付款	9,140,586,865.44	4,328,128,874.07
一年内到期的非流动负债	200,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	9,540,328,175.63	4,816,263,921.34
非流动负债：		
长期借款	99,800,000.00	
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	99,800,000.00	
负债合计	9,640,128,175.63	4,816,263,921.34
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,044,032,035.00	536,005,545.00
资本公积	370,626,325.99	396,137,563.72
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	139,590,895.47	113,619,692.84
一般风险准备		
未分配利润	447,986,651.69	616,249,986.82
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	2,002,235,908.15	1,662,012,788.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,642,364,083.78	6,478,276,709.72

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

### 3、合并利润表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	7,444,185,000.75	5,452,346,274.71
其中：营业收入	7,444,185,000.75	5,452,346,274.71
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,569,514,480.64	4,823,953,610.01
其中：营业成本	5,227,119,019.43	4,059,504,872.99

利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	756,347,881.29	428,858,511.93
销售费用	330,711,802.90	118,780,162.55
管理费用	242,870,460.88	144,753,579.36
财务费用	19,841,370.23	68,166,519.90
资产减值损失	-7,376,054.09	3,889,963.28
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	12,421,125.57	-9,697,561.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,922,381.25	-15,212,589.07
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	887,091,645.68	618,695,103.04
加：营业外收入	20,389,409.81	124,684,977.46
减：营业外支出	16,076,276.73	11,605,770.37
其中：非流动资产处置损失	90,307.34	38,314.18
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	891,404,778.76	731,774,310.13
减：所得税费用	292,939,830.31	197,137,391.40
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	598,464,948.45	534,636,918.73
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	651,685,059.19	558,606,712.86
少数股东损益	-53,220,110.74	-23,969,794.13
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.64	0.55
（二）稀释每股收益	0.62	0.55
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	598,464,948.45	534,636,918.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	651,685,059.19	558,606,712.86
归属于少数股东的综合收益总额	-53,220,110.74	-23,969,794.13

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

#### 4、母公司利润表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,460,539,458.78	1,929,499,125.51
减：营业成本	1,366,331,419.40	1,907,710,301.24
营业税金及附加	4,548,756.22	99,695.96
销售费用	8,062,611.22	7,243,040.37
管理费用	59,212,736.50	37,847,173.22
财务费用	18,204,584.53	59,633,928.75
资产减值损失	-1,052,104.52	1,607,494.45
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	245,426,223.30	412,006,231.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,657,530.20
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	250,657,678.73	327,363,722.84
加：营业外收入	9,128,867.04	1,730,025.49
减：营业外支出	73,344.08	7,473.57
其中：非流动资产处置损失	3,896.08	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	259,713,201.69	329,086,274.76
减：所得税费用	1,175.44	457,981.80
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	259,712,026.25	328,628,292.96
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	259,712,026.25	328,628,292.96

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

## 5、合并现金流量表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	14,522,345,107.34	6,265,360,557.18
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	47,890,485.31	117,920,384.74
收到其他与经营活动有关的现金	336,793,582.30	1,168,818,638.10
经营活动现金流入小计	14,907,029,174.95	7,552,099,580.02
购买商品、接受劳务支付的现金	17,127,742,011.86	5,878,030,778.28
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	218,173,723.11	119,746,292.16
支付的各项税费	1,273,991,214.85	523,962,607.73
支付其他与经营活动有关的现金	1,753,345,213.95	919,996,569.35
经营活动现金流出小计	20,373,252,163.77	7,441,736,247.52
经营活动产生的现金流量净额	-5,466,222,988.82	110,363,332.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	20,000,000.00	359,250,500.00
取得投资收益所收到的现金	110,311.64	263,986.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	70,820.56	186,525.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,770,815.42	141,470,638.46
收到其他与投资活动有关的现金	31,620.25	
投资活动现金流入小计	29,983,567.87	501,171,649.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,376,155.59	15,615,272.56
投资支付的现金	331,800,000.00	981,226,130.13
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	125,297,293.52	223,067,033.49
支付其他与投资活动有关的现金	1,267,256.40	181,846,314.29
投资活动现金流出小计	472,740,705.51	1,401,754,750.47
投资活动产生的现金流量净额	-442,757,137.64	-900,583,100.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,268,403,990.00	268,645,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,149,007,800.00	268,645,000.00
取得借款收到的现金	11,733,992,200.00	2,448,923,696.59
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	4,564,151,158.28	612,835,000.00

筹资活动现金流入小计	17,566,547,348.28	3,330,403,696.59
偿还债务支付的现金	4,972,129,065.96	1,505,103,547.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,294,014,520.73	656,091,852.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,748,174,908.35	117,203,089.66
筹资活动现金流出小计	10,014,318,495.04	2,278,398,489.44
筹资活动产生的现金流量净额	7,552,228,853.24	1,052,005,207.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	331,084.90	-114,947.61
五、现金及现金等价物净增加额	1,643,579,811.68	261,670,491.52
加：期初现金及现金等价物余额	846,180,084.43	584,509,592.91
六、期末现金及现金等价物余额	2,489,759,896.11	846,180,084.43

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

## 6、母公司现金流量表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,628,626,102.70	2,134,356,740.02
收到的税费返还	47,895,485.31	117,920,384.74
收到其他与经营活动有关的现金	6,631,767,529.65	3,818,455,941.01
经营活动现金流入小计	8,308,289,117.66	6,070,733,065.77
购买商品、接受劳务支付的现金	1,661,789,646.46	2,178,791,038.50
支付给职工以及为职工支付的现金	17,254,672.41	11,075,173.87
支付的各项税费	847,420.31	1,812,348.64
支付其他与经营活动有关的现金	5,688,898,100.14	2,693,781,161.98
经营活动现金流出小计	7,368,789,839.32	4,885,459,722.99
经营活动产生的现金流量净额	939,499,278.34	1,185,273,342.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,876,854.78	42,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		130.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,553.13	11,215.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		130,810,118.79
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,888,407.91	172,821,464.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,713,824.19	944,457.38
投资支付的现金	457,881,353.99	926,137,328.76
取得子公司及其他营业单位支付		213,665,200.00

的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	459,595,178.18	1,140,746,986.14
投资活动产生的现金流量净额	-451,706,770.27	-967,925,521.95
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	119,396,190.00	
取得借款收到的现金	363,000,000.00	373,713,696.59
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	834,151,158.28	58,300,000.00
筹资活动现金流入小计	1,316,547,348.28	432,013,696.59
偿还债务支付的现金	339,962,901.58	494,103,547.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	117,807,727.88	58,370,651.03
支付其他与筹资活动有关的现金	778,958,158.35	47,437,054.04
筹资活动现金流出小计	1,236,728,787.81	599,911,252.09
筹资活动产生的现金流量净额	79,818,560.47	-167,897,555.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	326,126.15	-114,947.61
五、现金及现金等价物净增加额	567,937,194.69	49,335,317.72
加: 期初现金及现金等价物余额	107,257,664.92	57,922,347.20
六、期末现金及现金等价物余额	675,194,859.61	107,257,664.92

法定代表人: 林腾蛟

主管会计工作负责人: 辛琦

会计机构负责人: 辛琦

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位: 阳光城集团股份有限公司

本期金额

单位: 元

项目	本期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	536,005,545.00	183,513,846.84			105,722,505.03		1,370,300,488.23			1,684,113,539.91	3,879,655,925.01
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	536,005,545.00	183,513,846.84			105,722,505.03		1,370,300,488.23			1,684,113,539.91	3,879,655,925.01
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)	508,026,490.00	394,572,342.13			-46,748,043.37		223,709,697.81			-661,511,968.61	418,048,517.96
(一) 净利润							651,685,059.19			-53,220,110.74	598,464,948.45
(二) 其他综合收益		-515,433.25									-515,433.25
上述(一)和(二)小计		-515,433.25					651,685,059.19			-53,220,110.74	597,949,515.20

		3.25					059.19		10.74	5.20
(三)所有者投入和减少资本	25,621,500.00	555,889,438.38					-72,719,246.00		-608,291,857.87	-99,500,165.49
1. 所有者投入资本	25,621,500.00	517,112,790.00							725,669,700.00	1,268,403,990.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		38,776,648.38							2,762,129.54	41,538,777.92
3. 其他							-72,719,246.00		-1,336,723,687.41	-1,409,442,933.41
(四)利润分配							25,971,202.63		-106,372,034.38	-80,400,831.75
1. 提取盈余公积							25,971,202.63		-25,971,202.63	0.00
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配									-80,400,831.75	-80,400,831.75
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转	482,404,990.00	-160,801,663.00							-321,603,327.00	0.00
1. 资本公积转增资本(或股本)	160,801,663.00	-160,801,663.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他	321,603,327.00								-321,603,327.00	0.00
(六)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七)其他										
四、本期期末余额	1,044,032,035.00	578,086,188.97					58,974,461.66		1,594,010,186.04	4,297,704,442.97

上年金额

单位：元

项目	上年金额										
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	536,005,545.00	526,926,008.45			86,792,686.47		857,956,743.31		2,333,733,720.51	4,341,414,703.74	
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整											
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	536,005,545.00	526,926,008.45			86,792,686.47		857,956,743.31		2,333,733,720.51	4,341,414,703.74	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-343,412,161.61			18,929,818.56		512,343,744.92		-649,620,180.60	-461,758,778.73	

(一) 净利润						558,606,712.86		-23,969,794.13	534,636,918.73
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						558,606,712.86		-23,969,794.13	534,636,918.73
(三) 所有者投入和减少资本		-343,412,161.61			-13,933,010.74			-625,650,386.47	-982,995,558.82
1. 所有者投入资本								88,645,000.00	88,645,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		12,594,221.75						1,279,003.95	13,873,225.70
3. 其他		-356,006,383.36			-13,933,010.74			-715,574,390.42	-1,085,513,784.52
(四) 利润分配					32,862,829.30	-46,262,967.94			-13,400,138.64
1. 提取盈余公积					32,862,829.30	-32,862,829.30			0.00
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-13,400,138.64			-13,400,138.64
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	536,005,545.00	183,513,846.84			105,722,505.03	1,370,300,488.23		1,684,113,539.91	3,879,655,925.01

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：阳光城集团股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	536,005,545.00	396,137,563.72			113,619,692.84		616,249,986.82	1,662,012,788.38
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								

二、本年年初余额	536,005,54 5.00	396,137,56 3.72			113,619,69 2.84		616,249,98 6.82	1,662,012, 788.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	508,026,49 0.00	-25,511,23 7.73			25,971,202 .63		-168,263,3 35.13	340,223,11 9.77
（一）净利润							259,712,02 6.25	259,712,02 6.25
（二）其他综合收益		-23,042.65						-23,042.65
上述（一）和（二）小计		-23,042.65					259,712,02 6.25	259,688,98 3.60
（三）所有者投入和减少资本	25,621,500 .00	135,313,46 7.92						160,934,96 7.92
1. 所有者投入资本	25,621,500 .00	93,774,690 .00						119,396,19 0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		41,538,777 .92						41,538,777 .92
3. 其他								
（四）利润分配					25,971,202 .63		-106,372,0 34.38	-80,400,83 1.75
1. 提取盈余公积					25,971,202 .63		-25,971,20 2.63	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-80,400,83 1.75	-80,400,83 1.75
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	482,404,99 0.00	-160,801,6 63.00					-321,603,3 27.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	160,801,66 3.00	-160,801,6 63.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他	321,603,32 7.00						-321,603,3 27.00	0.00
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,044,032, 035.00	370,626,32 5.99			139,590,89 5.47		447,986,65 1.69	2,002,235, 908.15

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	536,005,54 5.00	382,264,33 8.02			80,756,863 .54		333,884,66 1.80	1,332,911, 408.36
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	536,005,54 5.00	382,264,33 8.02			80,756,863 .54		333,884,66 1.80	1,332,911, 408.36
三、本期增减变动金额（减少以		13,873,225			32,862,829		282,365,32	329,101,38

“一”号填列)		.70			.30		5.02	0.02
(一) 净利润							328,628,292.96	328,628,292.96
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							328,628,292.96	328,628,292.96
(三) 所有者投入和减少资本		13,873,225.70						13,873,225.70
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		13,873,225.70						13,873,225.70
3. 其他								
(四) 利润分配					32,862,829.30		-46,262,967.94	-13,400,138.64
1. 提取盈余公积					32,862,829.30		-32,862,829.30	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-13,400,138.64	-13,400,138.64
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	536,005,545.00	396,137,563.72			113,619,692.84		616,249,986.82	1,662,012,788.38

法定代表人：林腾蛟

主管会计工作负责人：辛琦

会计机构负责人：辛琦

### 三、财务报表附注

## 财务报表附注

### 一、公司简介

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

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

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

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

建康田实业有限公司（现已更名为福建康田实业集团有限公司）发行 72,328,641 股人民币普通股股票购买上述发行对象的相关资产。2008 年 12 月 15 日，公司定向增发 72,328,641 股人民币普通股在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成证券登记。增资后，公司总股本为 167,501,733 股。

2010 年 4 月，公司实施了以截至 2009 年 12 月 31 日的总股本 167,501,733 股为基数，向全体股东以资本公积金每 10 股转增 10 股的利润分配方案，转增后公司总股本为 335,003,466 股。

2010 年 9 月，公司实施了以截至 2010 年 6 月 30 日的总股本 335,003,466 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 6 股的利润分配方案，本次送股完成后，公司总股本增加至 536,005,545 股。

2013 年 5 月，公司实施了以截至 2012 年 12 月 31 日的总股本 536,005,545 股为基数，向全体股东以资本公积每 10 股转增 3 股，以母公司未分配利润每 10 股送红股 6 股的利润分配方案，本次转增及送股完成后，公司总股本增加至 1,018,410,535 股。

2013 年 10 月，根据公司 2012 年第四次临时股东大会决议通过的《阳光城集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，公司股权激励计划第一个行权期经考核合格的激励对象共行权 25,621,500 份股票期权（即 25,621,500 股），本次行权后，公司总股本增加至 1,044,032,035 股。

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

## 二、 遵循企业会计准则的声明

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

### 三、 财务报表的编制基础

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

### 四、 主要会计政策

#### 1. 会计年度

公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

#### 2. 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

#### 3. 记账基础和计量属性

公司的记账基础为权责发生制。除特别声明外，计量属性为历史成本法。

#### 4. 现金等价物的确定标准

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

#### 5. 外币业务核算方法

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

#### 6. 金融资产和金融负债的核算方法

##### 6.1 金融资产

##### 6.1.1 金融资产的分类：

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

### 6.1.2 金融资产的核算

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

#### 2) 持有至到期投资

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

#### 3) 应收款项

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

#### 4) 可供出售金融资产

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

## 6.2 金融负债

### 6.2.1 金融负债的分类

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

## 6.2.2 金融负债的核算

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

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

### 2) 其他金融负债

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

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

## 6.3 金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- 1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- 2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- 3) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- 4) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- 5) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- 6) 权益工具投资的公允价值发生严重下跌或非暂时性下跌等。

### 6.3.1 以摊余成本计量的金融资产

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

期损益。

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

### 6.3.2 以成本计量的可供出售金融资产

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

### 6.3.3 以公允价值计量的可供出售金融资产

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

## 7. 坏账准备的确认标准、计提方法

### 7.1 坏账损失的确认标准

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

### 7.2 坏账准备的计提方法

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

对单项金额不重大的应收款项以及经单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款

项，公司按信用风险特征划分为若干资产组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

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

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

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

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

## 8. 存货核算方法

### 8.1 存货分类

存货分类为：原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、包装物、低值易耗品等  
房地产行业存货分类为：开发成本、已完工开发产品、出租开发产品。

### 8.2 存货计价方法

各类存货取得时按实际成本计价，库存商品及材料物资领用、发出时采用加权平均法计价；开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。包装物及低值易耗品领用采用一次摊销法；

### 8.3 存货盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存法；

### 8.4 存货跌价准备

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

### 8.5 开发用土地核算方法

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

## 9. 投资性房地产的核算方法

### 9.1 投资性房地产分类

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

### 9.2 投资性房地产计量方法

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

## 10. 长期股权投资核算方法

### 10.1 长期股权投资分类

对子公司的投资：公司能够对被投资单位实施控制；

对合营公司的投资：公司与其他方对被投资单位实施共同控制；

对联营公司的投资：公司能够对被投资单位施加重大影响；

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

### 10.2 投资成本的确认

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

非同一控制下的企业合并，购买方应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。属于通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的对子公司

的长期股权投资，其初始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。

### 10.3 后续计量

#### 10.3.1 成本法

公司对下列长期股权投资采用成本法核算：

- 1) 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，亦即对子公司投资；
- 2) 对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

#### 10.3.2 权益法

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

### 10.4 减值处理

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

### 10.5 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

### 10.6 处置投资

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

## 11. 固定资产的计价和折旧方法

### 11.1 固定资产确定条件

固定资产指本集团为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

## 11.2 固定资产折旧方法

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

类别	年限	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20年	4.75
机器设备	10年	9.50
运输设备	4年	23.75
电子设备	3年	31.67
其他设备	5年	19.00

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

## 12. 在建工程核算方法

### 12.1 在建工程的分类

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，按工程项目分类核算，并在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

### 12.2 相关借款费用的核算

与购建固定资产有关的专门借款所发生的借款费用，在满足《企业会计准则—借款费用》所规定的条件下，计入所购建固定资产的成本；

其他借款费用则直接计入当期财务费用。期末，按单项资产可收回金额低于在建工程账面价值的差额，提取在建工程减值准备。

## 13. 无形资产的计价和摊销方法

### 13.1 无形资产的计价

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

### 13.2 无形资产的使用寿命及摊销

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

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

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

### 14. 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用为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。

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

### 15. 主要资产的减值

#### 15.1 存货

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

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

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

#### 15.2 应收款项外的其他金融工具

公司在期末对交易性金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该等资产初始

确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响做出可靠计量的事项。

#### 15.2.1 持有至到期投资

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

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

#### 15.2.2 可供出售金融资产

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

可供出售金融资产的减值损失一经确认，不得通过损益转回。

#### 15.3 长期股权投资

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

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

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

长期股权投资减值损失一经确认，不得转回。

#### 15.4 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

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

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

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

## 16. 职工薪酬：

### 16.1 职工薪酬的确定

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

### 16.2 五险一金的核算

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

## 17. 股份支付核算方法

### 17.1 股份支付的分类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 17.2 以权益结算的股份支付的核算方式

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业

绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

### 17.3 以现金结算的股份支付的核算方式

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。权益工具的公允价值，按照《企业会计准则—金融工具确认和计量》确定。等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

## 18. 收入确认原则

### 18.1 商品销售

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

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

### 18.2 让渡资产使用权

在与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

### 18.3 提供劳务

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

## 19. 借款费用核算方法

### 19.1 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而

发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

2) 借款费用已经发生；

3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。

#### 19.2 借款费用资本化确定方法

资本化期间，专门借款可资本化的利息，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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；而占用的一般借款的可资本化利息支出，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 20. 政府补助

### 20.1 政府补助的分类

根据《企业会计准则第 - 政府补助》，对于公司收到的政府补助区分与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助分别进行会计处理。

### 20.2 政府补助的核算方法

与资产相关的政府补助取得时确认为递延收益，在资产达到预定使用状态之日起，在其使用寿命内平均分配，分次计入当年损益，与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间费用的，取得时确认为递延收益，在确认费用的期间计入当期损益，用于补偿以前期间费用的，取得时直接确认为当期损益。

## 21. 预计负债

### 21.1 预计负债的确认

如果与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且该义务的履行很可能会导致经济利益流出本集团，以及有关金额能够可靠地计量，则本集团会确认预计负债。对于货币时间价值影响重大的，预计负债以预计未来现金流量折现后的金额确定。

### 21.2 或有负债的披露

对过去的交易或者事项形成的潜在义务，其存在须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实；或过去的交易或者事项形成的现时义务，履行该义务不是很可能导致经济利益流出本集团或该义务的金额不能可靠计量，则本集团会将该潜在义务或现时义务披露为或有负债。

## 22. 所得税的会计处理方法

### 22.1 所得税会计处理原则

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

### 22.2 可抵扣暂时性差异的确认与核算方法

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

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

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

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

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

## 23. 合并报表的编报

### 23.1 合并报表范围

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

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

### 23.2 同一控制下企业合并

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

### 23.3 非同一控制下企业合并

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

非同一控制下，通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与

其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经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当期投资收益。

#### 23.4 自子公司少数股东处购买股权核算方法

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

#### 24. 利润分配

根据《公司法》及本公司章程的规定，法定盈余公积金按税后利润的 10%提取。

#### 25. 会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

##### 25.1 本报告期会计政策变更：

本期无应披露未披露的会计政策变更。

##### 25.2 本报告期会计估计变更：

本期无应披露未披露的会计估计变更。

##### 25.3 前期重大会计差错更正：

本期无应披露未披露的会计差错更正。

## 五、 税项

1. 增值税：税率为 17%，13%，3%，0%。
2. 营业税：税率为 5%。
3. 所得税：税率为 25%。
4. 教育费附加：按应交流转税额的 5%计提。
5. 城市维护建设税：按应交流转税额的 7%计提，福建阳光房地产开发有限公司闽侯分公司、阳光城集团梨花岛置业有限公司按应交流转税额的 5%计提。
6. 防洪费：按营业收入的 0.9‰。
7. 水利基金：按营业收入的 0.8‰。

8. 价格调节基金：按应交流转税额的 1%计提。

## 六、 企业合并及合并财务报表

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

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

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

## (一)、子公司情况

## 1、通过设立或投资等方式取得的子公司(单位:人民币万元)

子公司全称	注	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福州阳光新界房地产开发有限公司		全资子公司	福州	房地产	61,000.00	房地产开发、销售。	91,598.38		100%	100%	是			
阳光城集团兰州实业有限公司	注 1	全资子公司	兰州	房地产	10,000.00	房地产开发经营,实业投资及管理。	10,174.27		100%	100%	是			
阳光城集团广西有限公司		全资子公司	南宁	房地产	10,000.00	对房地产、交通业、市政工程、能源业、市政工程、建筑业的投资;销售;建筑材料(除危险化学品及木材)、有色金属(除国家专控产品)、钢材、化工产品;自营和代理一般经营项目商品的进出口业务,许可证经营项目商品的进出口业务须取得国家专项审批后方	10,000.00		100%	100%	是			

						可经营。								
阳光城集团 兰州梨花岛 置业有限公司		控股子 公司	兰州皋 兰	房地产	10,000.00	房地产开发、商品房销 售、物业管理、建筑材 料代购代销。	9,000.00		90%	90%	是	1,090.43		
阳光城集团 海南实业有 限公司	注 23	全资子 公司	海南	房地产	5,000.00	房地产投资开发;酒店 投资管理;计算机软件 的开发及设备维护,数 据处理,智能化系统技 术的研究与开发;机械 设备、电子产品、家用 电器、通用器材、五金 交电、建筑材料、汽车 配件、化工产品、塑胶 制品、日用百货的销 售。	5,000.00		100%	100%	是			
福州大恒房 地产开发有 限公司		控股子 公司	福州	房地产	3,000.00	房地产开发;商品房销 售、管理。	1,650.00		55%	55%	是	1,282.67		
阳光城集团 山西有限公 司		全资子 公司	太原	房地产	10,000.00	房地产投资与开发、基 础设施投资与开发;商 品及技术进出口业务 (国家专项审批的除 外)。	10,000.00		100%	100%	是			
阳光城(昌 江)棋子湾置 业有限公司		控股子 公司	海南昌 江	房地产	20,000.00	房地产开发、销售及租 赁。	14,000.00		70%	70%	是	5,821.45		

阳光城集团 福建有限公司	注 1	全资子 公司	福州	房地产	320,000.00	房地产开发,对房地产业的 投资;物业管理、房屋租赁; 市政工程;园林绿化工程、装 饰装修工程的施工。	319,903.90		100%	100%	是			
陕西隆丰置 业有限公司		全资子 公司	咸阳	房地产	1,000.00	房地产开发、销售。	1,000.00		100%	100%	是			
陕西金鑫泰 置业有限公司		控股子 公司	咸阳	房地产	2,000.00	房地产开发、销售。	1,020.00		51%	51%	是	-141.01		
兰州昭泰置 业有限公司		控股子 公司	兰州	房地产	2,000.00	房地产开发,商品房销 售,物业管理,建筑材 料代购代销。	1,800.00		90%	90%	是	-0.31		
陕西富安泰 置业有限公司		全资子 公司	咸阳	房地产	1,000.00	房地产开发、销售。	1,000.00		100%	100%	是			
太原长风置 业有限公司		全资子 公司	太原	房地产	25,000.00	房地产开发;对房地产业的 投资;旅游项目开发;物业 管理;房屋出租;市政工程; 园林绿化工程;装饰装修工 程的施工;进出口贸易。	25,000.00		100%	100%	是			
兰州鸿福房 地产开发有 限公司		控股子 公司	兰州	房地产	2,000.00	房地产开发、商品房销 售。	1,800.00		90%	90%	是	-0.16		
太原新南城 房地产开发 有限公司	注 1、 注 20	控股子 公司	太原	房地产	45,000.00	房地产开发;房屋租 赁;建筑材料的销售; 进出口贸易。	25,152.07		55.56%	55.56%	是	37,389.81		

阳光城集团 龙岩投资开 发有限公司	注 1、 注 22	全资子 公司	龙岩	房地产	10,000.00	对房地产业、酒店业、 建筑业的投资；对旅游 产业的投资及资产管 理，房地产开发与经 营，物业管理，自有商 业房屋租赁。	10,065.88		100%	100%	是			
龙岩花漾江 山生态旅游 开发有限公 司		全资子 公司	龙岩	房地产	5,000.00	旅游产业的投资及资 产管理，旅游产品展览 服务，物业管理，大型 活动组织服务，酒店管 理，自有商业房屋租赁 服务，农业观光休闲旅 游。	1,000.00		100%	100%	是			
阳光城（厦 门）置业有 限公司		控股子 公司	厦门	房地产	5,000.00	旅游产业的投资及资 产管理，旅游产品展览 服务，物业管理，大型 活动组织服务，酒店管 理，自有商业房屋租赁 服务。	2,596.50		51.93%	51.93%	是	3,169.01		
福州盛阳房 地产开发有 限公司		控股子 公司	福州闽 侯	房地产	3,921.00	房地产开发、销售。	2,000.00		51.01%	51.01%	是	226.50		
福州利博顺 泰房地产开 发有限公司		控股子 公司	福州闽 侯	房地产	2,000.00	房地产开发、对房地 产业的投资。	1,000.00		50%	50%	是	679.49		
福建臻阳房 地产开发有 限公司	注 21	控股子 公司	福州	房地产	1,960.78	房地产开发、销售	1,000.00		51%	51%	是	73.66		
上海亚特隆 房地产开发 有限公司		控股子 公司	上海	房地产	1,000.00	房地产开发、销售；物 业管理。	510.00		51%	51%	是	-72.66		
上海泓顺德 房地产开发 有限公司	注 3	控股子 公司	上海	房地产	1,000.00	房地产开发、经营，物 业管理	510.00		51%	51%	是	110.43		

阳光城(石狮)房地产开发有限公司	注 4	控股子公司	石狮	房地产	21,569.00	房地产开发;对房地产业、酒店业、旅游产业的投资;市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工;物业管理;自有商业房屋租赁。	11,000.00		51%	51%	是	29,589.84		
上海欣昊泽房地产开发有限公司	注 5	全资子公司	上海	房地产	1,000.00	房地产开发,物业管理	1,000.00		100%	100%	是			
上海富利腾房地产开发有限公司	注 6	全资子公司	上海	房地产	1,000.00	房地产开发经营,物业管理	1,000.00		100%	100%	是			
福州腾耀房地产开发有限公司	注 7	控股子公司	福州长乐	房地产	18,000.00	房地产开发、销售	10,000.00		55.56%	100%	是			

福建骏森投资有限公司	注 8	全资子公司	福州	投资	10,000.00	对房地产业、教育、科研、酒店的投资；商务管理；塑料制品、服装鞋帽、针纺织品、建筑材料、汽车配件、化工产品（不含化学危险品）、化肥、饲料、电子产品、机械设备、家用电器、通讯器材、体育用品、教育器材、文化用品、日用百货、冶金炉料、有色金属、工艺品、钢材、钢坯、焦炭、五金交电、电梯的批发。	155,000.00		100%	100%	是			
宁德阳光城房地产开发有限公司	注 11	全资子公司	宁德	房地产	1,000.00	房地产开发、销售	1,000.00		100%	100%	是			
上海迅腾博房地产开发有限公司	注 12	控股子公司	上海	房地产	2,000.00	房地产开发经营、物业管理，建筑材料的销售。	1,020.00		51%	51%	是	980.00		
晋江阳光城房地产开发有限公司	注 13	控股子公司	晋江	房地产	10,000.00	房地产开发与经营；对房地产业、旅游业、酒店业、教育业的投资；企业管理咨询；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工；物业管理。	1,200.00		60%	60%	是	794.58		
上海泓远盛房地产开发有限公司	注 14	控股子公司	上海	房地产	3,000.00	房地产开发经营、物业管理，建筑材料的销售。	1,530.00		51%	51%	是	1,467.41		

上海宇特顺 房地产开发 有限公司	注 15	控股子 公司	上海	房地产	2,000.00	房地产开发经营、物 业管理, 建筑材料 的销售。	1,800.00		90%	90%	是	199.98		
福州海坤房 地产开发有 限公司	注 16	全资子 公司	福州	房地产	1,000.00	房地产开发、销售	1,000.00		100%	100%	是			
福州盛世达 房地产开发 有限公司	注 17	全资子 公司	福州长 乐	房地产	3,000.00	房地产开发、销售(以 资质证书开展经营)	3,000.00		100%	100%	是			
苏南阳光城 置业(苏州) 有限公司	注 18	全资子 公司	苏州	房地产	1,000.00	房地产业、酒店业的 投资; 对旅游产业 投资及管理; 市政 工程、园林绿化工 程、装饰装修工程 的施工; 物业管理; 自有房屋租赁。	1,000.00		100%	100%	是			
阳光城集团 国际投资有 限公司	注 2	全资子 公司	香港	投资	0.81	从事国际项目的 投资	0.81		100%	100%	是			

## 2、 通过同一控制下的企业合并取得的子公司 (单位: 人民币万元)

子公司 全称	注	子公 司类 型	注册地	业 务 性 质	注册 资本	经 营 范 围	期 末 实 际 投 资 额	实 质 上 构 成 对 子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额	持 股 比 例 (%)	表 决 权 比 例 (%)	是 否 合 并 报 表	少 数 股 东 权 益	少 数 股 东 权 益 中 用 于 冲 减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	从 母 公 司 所 有 者 权 益 冲 减 子 公 司 少 数 股 东 分 担 的 本 期 亏 损 超 过 少 数 股 东 在 该 子 公 司 期 初 所 有 者 权 益 中 所 享 有 份 额 后 的 余 额
福州汇		全资	福州	房地	25,000.00	房地产开发; 房地产项目	24,949.28		100%	100%	是			

友房地产开发 有限公司		子公司		产	委托管理、营销策划、销售代理；物业管理；房产租赁；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的施工（以资质证书为准）；建筑材料批发、代购代销；对房地产、市政工程、园林工程及贸易行业的投资；企业担保咨询、投资咨询、资产管理重组咨询、上市咨询。									
----------------	--	-----	--	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

注：同一控制下企业合并的判断依据：

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

### 3、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司（单位：人民币万元）

子公司 全称	注	子公司 类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 投资额	实质 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否并 报表	少数股 东权益	少数 股东 权益 中用 于冲 减少 数股 东损 益的 金额	从母 公司 者所 冲减 公允 价值 变动 损益 的 金额	公 有 益 子 少 东 的 亏 损 超 过 股 东 承 担 的 有 限 额 的 金 额

															该 司 所 权 所 份 的 在 公 初 者 中 有 后 的 东 子 期 有 益 享 额 余
福建阳光房地产开发有限公司	注 1	全资子公司	福州	房地产	42,433.00	可承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目	54,078.75		100%	100%	是				
上海天骄房地产有限责任公司	注 1	全资子公司	上海	房地产	2,000.00	房地产开发经营，建材、金属材料、矿产品的销售。	19,836.38		100%	100%	是				
福建汇友源房地产开发有限公司		全资子公司	福州	房地产	21,000.00	房地产开发，房产租赁；市政工程、园林绿化工程及贸易业的投资；农业及综合技术开发；基础设施开发；企业担保咨询；房产投资咨询；市政工程、园林绿化工程、装饰装修工程的设计及施工；建筑材料、五金交电（不含电动自行车）、水暖器材、电子产品、工艺品、服装、鞋帽、日用百货的批发、代购代销。	24,665.70		100%	100%	是				

福州开发区华康实业有限公司		全资子公司	福州	房地产	32,900.00	房地产开发（以资质证书为准）；计算机软件的开发及设备维护，数据处理，智能化系统技术的研究与开发；酒店投资管理；对房地产业的投资；机械设备、电子产品、家用电器、通讯器材，五金交电、建筑材料、汽车配件、化工产品（不含化学危险品）、塑胶制品、日用百货的批发。	28,074.50		100%	100%	是			
福州康嘉房地产开发有限公司		全资子公司	福州	房地产	26,000.00	房地产开发，商品房销售；建筑材料代购代销；物业管理。	28,134.78		100%	100%	是			
阳光城集团陕西实业有限公司	注 1	全资子公司	咸阳	房地产	20,000.00	房地产开发（凭证经营），房地产咨询、服务、销售；建筑材料销售。	20,273.52		100%	100%	是			
福建宏辉房地产开发有限公司		全资子公司	福州闽侯	房地产	79,600.00	房地产业开发、对房地产业的投资。	82,133.90		100%	100%	是			
福州滨江房地产开发有限公司	注 1	全资子公司	福州闽侯	房地产	28,556.00	房地产开发、销售。	53,833.32		100%	100%	是			
西安国中星城置业有限公司	注 1	全资子公司	西安	房地产	21,486.66	房地产的开发经营、物业租赁、物业管理、酒店管理，商铺及配套设施经营；建筑材料的生产并销售本公司产品、咨询服务。	21,554.39		100%	100%	是			

陕西 上林苑 投资开 发有限 公司		全子 子公 司	咸 阳	房 地 产	20,000.00	房 地 产 开 发 ( 凭 证 经 营 ); 与 房 产 有 关 的 咨 询 、 服 务 。 商 品 房 销 售 ; 建 筑 材 料 的 批 发 与 零 售 。	10,192.98		100%	100%	是			
陕西 盛得 辉置 业有 限公 司		全子 子公 司	咸 阳	房 地 产	1,000.00	房 地 产 开 发 、 销 售			100%	100%	是			
陕西 耀泓 置业 有限 公司		全子 子公 司	咸 阳	房 地 产	1,000.00	房 地 产 开 发 、 销 售			100%	100%	是			
陕西 迅腾 房地 产开 发有 限公 司		全子 子公 司	咸 阳	房 地 产	1,000.00	房 地 产 开 发 、 销 售			100%	100%	是			
陕西 洋德 置业 有限 公司		全子 子公 司	咸 阳	房 地 产	1,000.00	房 地 产 开 发 、 销 售			100%	100%	是			
陕西 欣阳 房地 产开 发有 限公 司		全子 子公 司	咸 阳	房 地 产	1,000.00	房 地 产 开 发 、 销 售			100%	100%	是			
福建 汇泰 房地 产开 发有 限公 司	注 1、注 10	全子 子公 司	福 州	房 地 产	100,000.00	房 地 产 开 发 、 销 售	105,877.86		100%	100%	是			
福建 金融 国际 中心 建设 有限	注 9	控 股 子 公 司	福 州	房 地 产	36,000.00	房 地 产 开 发 、 对 房 地 产 业 投 资	19,008.16		50%	50%	是	19,599.04		

公司														
西安绿德置业有限公司	注19	控股子公司	西安	房地产	3,000.00	房地产开发、销售；房地产中介服务	3,000.00		100%	100%	是			

- 注1. 经公司第七届董事局第二十八、三十一次会议以及公司 2012 年第四次临时股东大会审议通过，公司实施 2012 年 A 股股票期权激励计划，对激励对象授予股票期权。根据财政部发布的《企业会计准则解释第 4 号》的相关核算要求，结合公司股票期权激励计划的实际情况，本期公司对福建汇泰房地产开发有限公司的投资成本增加了 28.55 万元、对阳光城集团兰州实业有限公司的投资成本增加了 115.67 万元、对阳光城集团福建有限公司的投资成本增加了 426.53 万元、对太原新南城房地产开发有限公司的投资成本增加了 72.11 万元、对阳光城集团龙岩投资开发有限公司的投资成本增加了 54.50 万元、对福州滨江房地产开发有限公司的投资成本增加了 167.05 万元、对福建阳光房地产开发有限公司的投资成本增加了 819.34 万元、对上海天骄房地产有限责任公司的投资成本增加了 38.21 万元、对阳光城集团陕西实业有限公司的投资成本增加了 209.40 万元、对西安国中星城置业有限公司的投资成本增加了 146.85 万元。
- 注2. 公司在香港注册成立阳光城集团国际投资有限公司，截至报告期末，该公司注册资本 1 万港币，公司持有其 100% 股权，相关设立手续已完成。
- 注3. 本报告期，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）与福州欣美达投资发展有限公司（以下简称“欣美达投资公司”）在上海合作设立上海泓顺德房地产开发有限公司（以下简称“泓顺德房地产”）。截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 1,000.00 万元，阳光房地产持有其 51% 股权，欣美达投资公司持有其 49% 股权，相关工商手续已完成。
- 注4. 本报告期，公司全资子公司福州康嘉房地产开发有限公司（以下简称“康嘉房地产”）在石狮设立阳光城（石狮）房地产开发有限公司（以下简称“石狮房地产”），本报告期，经公司第七届董事局第四十七次会议审议通过，康嘉房地产与民生信托关于石狮房地产进行合作。截止本报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 21,569.00 万元，康嘉房地产持有其 51% 股权，民生信托持有其 49% 股权，相关工商变更手续已完成（详情参见 2013 年 11 月 12 日公司 2013-057 号公告）。
- 注5. 本报告期，公司全资子公司福建汇友源房地产开发有限公司（以下简称“汇友源房地产”）和福州滨江房地产开发有限公司在上海合作设立上海欣昊泽房地产开发有限公司。截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 1,000.00 万元，汇友源房地产持有其 100% 股权，相关工商手续已完成。
- 注6. 本报告期，公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司在上海设立上海富利腾房地产开发有限公司，截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 1,000.00 万元，滨江房地产持有其 100% 股权，相关工商手续已完成。
- 注7. 本报告期，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）

在福州设立福州腾耀房地产开发有限公司（以下简称“腾耀地产”），本报告期，经公司第七届董事局第五十八次会议及公司 2013 年第十一次临时股东大会审议通过，公司与深圳新华富时资产管理有限公司（以下简称“新华富时”）关于腾耀房地产进行合作。截止本报告期末，腾耀地产注册资本及实收资本为人民币 18,000.00 万元，阳光房地产持有其 55.56% 股权，新华富时持有其 44.44% 股权，相关工商变更手续已完成（详情参见 2013 年 11 月 12 日公司 2013-118 号公告）。

注8. 经公司第七届董事局第十二次会议及公司 2011 年第六次临时股东大会审议通过，批准平安信托有限责任公司（以下简称“平安信托”）对公司子公司阳光城集团福建有限公司（以下简称“福建公司”）设立信托计划以及本信托计划到期后的一揽子相关事宜。本报告期，本信托计划相关资金全部兑付完毕，公司获得持有福建骏森投资有限公司（以下简称“骏森投资公司”）100% 股权及其持有的福建公司 48.44% 的股权（骏森投资公司纳入公司合并会计报表单位），平安信托不再是公司及子公司债权人，信托计划终止结束。截至报告期末，相关工商手续已完成（详情参见 2013 年 6 月 21 日公司 2013-050 号公告）。

注9. 经公司第七届董事局第十六次会议及公司 2011 年第八次临时股东大会审议通过，批准五矿国际信托有限责任公司（以下简称“五矿信托”）对公司子公司福建金融国际中心建设有限公司（以下简称“福建金融中心”）设立信托计划以及信托计划到期后一揽子相关事宜。本报告期，本信托项下的信托贷款已全部由福建金融中心累计偿还完毕，公司按约向五矿信托回购其持有的福建金融中心 25% 股权（上海升龙亦按约回购）。信托计划终止结束，公司持有福建金融中心 50% 股权（福建金融中心重新纳入公司合并会计报表范围），上海升龙持有福建金融中心 50% 股权。截至报告期末，相关工商手续已完成（详情参见 2013 年 3 月 29 日公司 2013-014 号公告）。

注10. 经公司第七届董事局第十一次会议及公司 2011 年度股东大会审议通过，批准由中信信托向公司下属子公司福建汇泰房地产开发有限公司（简称“汇泰房地产”）设立“中信阳光·汇泰股权投资集合信托计划”以及该信托计划到期后一揽子相关事宜。本报告期，公司按约向中信信托回购其持有的汇泰房地产 37.5% 的股权（名城地产亦按约回购）。本信托计划终止结束，公司持有汇泰房地产 75% 股权（汇泰房地产重新纳入公司合并会计报表范围），名城地产持有汇泰房地产 25% 股权，中信信托持有的对汇泰房地产 50,000.00 万元的应收债权重新划转至公司及名城地产名下（即公司享有对汇泰房地产的应收债权 37,500.00 万元，名城地产享有对汇泰房地产的应收债权 12,500.00 万元）。（详情见 2013 年 1 月 15 日公司 2013-003 号公告）。

经公司第七届董事局第四十次会议批准，公司参照汇泰房地产 2013 年 1 月 31 日经评估净资产值，经交易双方协商以 31,180.00 万元受让名城地产持有的汇泰房地产 25%

- 的股权，交易完成后，公司合并持有汇泰房地产 100% 的股权。截至本报告期末，相关工商手续已完成（详情参见 2013 年 4 月 2 日公司 2013-022 号公告）。
- 注11. 本报告期，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）在宁德设立宁德阳光城房地产开发有限公司，截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 1,000.00 万元，阳光房地产持有其 100% 股权，相关工商手续已完成。
- 注12. 本报告期，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司（以下简称“富利腾房地产”）与福州市鑫益博投资有限公司（以下简称“鑫益博投资”）在上海合作设立上海迅腾博房地产开发有限公司，截至报告期末，该公司注册资本为人民币 2,000.00 万元，富利腾房地产持有其 51% 股权，鑫益博投资持有其 49% 股权，相关工商手续已完成。
- 注13. 本报告期，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）与福建盼盼投资有限公司（以下简称“盼盼投资公司”）在晋江合作设立晋江阳光城房地产开发有限公司。截至报告期末，该公司注册资本为人民币 10,000.00 万元，实收资本 2,000 万元，阳光房地产持有其 60% 股权，盼盼投资公司持有其 40% 股权，相关工商手续已完成。
- 注14. 本报告期，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司（以下简称“富利腾房地产”）与福州美福缘投资发展有限公司（以下简称“美福缘投资”）在上海合作设立上海泓远盛房地产开发有限公司，截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 3,000.00 万元，富利腾房地产持有其 51% 股权，美福缘投资持有其 49% 股权，相关工商手续已完成。
- 注15. 本报告期，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司（以下简称“富利腾房地产”）与上海汤米投资管理有限公司（以下简称“汤米投资”）在上海合作设立上海宇特顺房地产开发有限公司，截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 2,000.00 万元，富利腾房地产持有其 90% 股权，汤米投资持有其 10% 股权，相关工商手续已完成。
- 注16. 本报告期，公司在福州设立福州海坤房地产开发有限公司，截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 1,000.00 万元，公司持有其 100% 股权，相关工商手续已完成。
- 注17. 本报告期，公司全资子公司福建骏森投资有限公司（以下简称“骏森投资公司”）在长乐设立福州盛世达房地产开发有限公司，截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 3,000.00 万元，骏森投资公司持有其 100% 股权，相关工商手续已完成。
- 注18. 本报告期，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）在苏州设立苏南阳光城置业（苏州）有限公司，截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 1,000.00 万元，阳光房地产持有其 100% 股权，相关工商手续已完成。
- 注19. 本报告期，经公司第七届董事局第六十次会议审议通过，西安国中星城置业有限公

司（以下简称“国中星城”）以人民币 3,000.00 万元受让自然人康粉、张昶合计所持有的西安绿德置业有限公司 100% 的股权。截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 3,000.00 万元，国中星城持有其 100% 股权，相关工商变更手续已完成（详情见 2013 年 11 月 23 日公司 2013-130 号公告）。

- 注20. 经公司第七届董事局第四十九次会议及公司 2013 年第五次临时股东大会审议通过，公司及公司合并持有 100% 权益的子公司阳光城集团山西有限公司（以下简称“山西公司”）、太原新南城房地产开发有限公司（以下简称“新南城房地产”）与华润深国投信托有限公司（以下简称“华润信托”）对新南城房地产设立信托计划（以下简称“本次信托计划”）。截至本报告期末，新南城房地产注册资本增加至人民币 45,000.00 万元，公司持有其 5.56% 股权，山西公司持有其 50% 的股权，华润信托持有其 44.44% 的股权，相关工商变更手续已完成（详情见 2013 年 9 月 7 日公司 2013-069 号公告）。
- 注21. 本报告期，经公司第七届董事局第三十七次会议及公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过，公司及其全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）与芜湖歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐资产”）合作投资公司子公司福建臻阳房地产开发有限公司（以下简称“臻阳房地产”）下的福州奥体项目。截至报告期末，臻阳房地产注册资本 1,960.78 万元，阳光房地产持有其 51% 的股权，歌斐资产持有其 49% 的股权，相关工商变更手续已完成（详情见 2013 年 3 月 5 日公司 2013-005 号公告）。
- 注22. 本报告期，公司及其全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）在阳光城集团龙岩投资开发有限公司注册资本范围内认缴 6,980.00 万元，实收资本由原来的 3,020.00 万元增加至 10,000.00 万元，注册资本保持不变，公司持有其股权比例为 51%，阳光房地产持有其股权比例为 49%。截至报告期末，相关工商变更手续已完成。
- 注23. 本报告期，公司及其全资子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）在阳光城集团海南实业有限公司注册资本范围内认缴 2,500.00 万元。截至本报告期末，公司注册资本及股权比例保持不变，实收资本由原来的 2,500.00 万元增加至 5,000.00 万元。截至报告期末，相关工商变更手续已完成。
- 注24. 本报告期不存在母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位。

## （二）合并范围发生变更的说明

### 1. 与上年相比本报告期新增合并单位 18 家（单位：人民币万元）：

本报告期新增合并报表公司	新增原因	本报告期合并变动股份 (+/-)	本报告期末公司合并持有股份	期末净资产	本期净利润	备注
阳光城集团国际投资有限公司	新设	100.00%	100.00%	-0.03	-0.84	

上海泓顺德房地产开发 有限公司	新设	51.00%	51.00%	225.36	-774.64	
阳光城（石狮）房地 产开发有限公司	新设	51.00%	51.00%	60,312.00	-688.00	
上海欣昊泽房地产开 发有限公司	新设	100.00%	100.00%	897.44	-102.56	
上海富利腾房地产开 发有限公司	新设	100.00%	100.00%	913.25	-86.75	
福州腾耀房地产开发 有限公司	新设	55.56%	55.56%	59,122.33	-257.67	
宁德阳光城房地产开 发有限公司	新设	100.00%	100.00%	910.29	-89.71	
上海迅腾博房地产开 发有限公司	新设	51.00%	51.00%	1,999.46	-0.54	
晋江阳光城房地产开 发有限公司	新设	60.00%	60.00%	1,986.45	-14.90	
上海泓远盛房地产开 发有限公司	新设	51.00%	51.00%	2,994.72	-5.28	
西安绿德置业有限公 司	收购	100.00%	100.00%	3,676.02	689.95	合并期间 净利润
上海宇特顺房地产开 发有限公司	新设	90.00%	90.00%	1,999.80	-0.20	
福州海坤房地产开发 有限公司	新设	100.00%	100.00%	1,000.00		
福州盛世达房地产开 发有限公司	新设	100.00%	100.00%	3,000.00		
苏南阳光城置业（苏 州）有限公司	新设	100.00%	100.00%	1,000.02	0.02	
福建骏森投资有限公 司	信托结束 获得股权	100.00%	100.00%	153,236.42	-1,007.78	合并期间 净利润
福建金融国际建设中 心有限公司	信托股权 回购	25.00%	50.00%	39,198.08	-1,523.02	合并期间 净利润
福建汇泰房地产开发 有限公司	信托股权 回购	62.50%	100.00%	96,692.31	-3,189.79	合并期间 净利润

## 2. 本期减少合并单位 2 家（单位：人民币万元）：

本报告期退出合并报表公 司	退出原因	本报告期合并变动 股份（+/-）	本报告期末公司合 并持有股份	处置日净 资产	年初至处置日 净利润
阳光城科技发展（北京） 有限公司	出售	-100.00%		970.77	-13.84
阳光城集团陕西物业管理 有限公司	出售	-70.00%	30.00%	59.04	

## 七、合并报表主要项目注释（2013年12月31日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为期末数）

## 1. 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	原币金额	折算汇率	人民币金额	原币金额	折算汇率	人民币金额
<b>库存现金</b>						
人民币	648,205.19	1.0000	648,205.19	493,237.03	1.0000	493,237.03
<b>小计</b>			<b>648,205.19</b>			<b>493,237.03</b>
<b>银行存款</b>						
人民币	2,482,982,790.10	1.0000	2,482,982,790.10	823,266,081.52	1.0000	823,266,081.52
美元	976,279.95	6.0969	5,952,281.23	3,566,720.84	6.2855	22,418,623.84
港币	0.29	0.7862	0.23	7.53	0.8109	6.11
加拿大币	0.01	5.7259	0.06	0.01	6.3184	0.06
新加坡币	0.08	4.8341	0.39	0.08	5.1010	0.41
日元	3,019,807.00	0.0578	174,457.27			
欧元	256.76	8.4189	2,161.64	256.74	8.3176	2,135.46
<b>小计</b>			<b>2,489,111,690.92</b>			<b>845,686,847.40</b>
<b>其他货币资金</b>						
人民币	87,953,376.84	1.0000	87,953,376.84	93,308,101.69	1.0000	93,308,101.69
美元				852,416.96	6.2855	5,357,866.80
澳元				3,273,181.23	6.5363	21,394,494.47
<b>小计</b>			<b>87,953,376.84</b>			<b>120,060,462.96</b>
<b>合计</b>			<b>2,577,713,272.95</b>			<b>966,240,547.39</b>

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	1,800,000.00	33,200,000.00
客户购房按揭贷款保证金	39,087,206.78	37,534,854.36
信用证保证金		25,674,092.91
远期结汇保证金	2,481,000.00	2,255,000.00
存单质押贷款保证金	20,000,000.00	21,394,494.47
开发贷保证金	24,584,717.08	
其他保证金	452.98	2,021.22
<b>合计</b>	<b>87,953,376.84</b>	<b>120,060,462.96</b>

## 2. 应收账款

## (1) 应收账款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2、按组合计提坏账准备的应收账款	518,413,463.54	100.00%	5,106,807.33	0.99%	83,633,534.85	100.00%	4,051,453.21	4.84%
组合1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	518,413,463.54	100.00%	5,106,807.33	0.99%	83,633,534.85	100.00%	4,051,453.21	4.84%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	518,413,463.54	100.00%	5,106,807.33		83,633,534.85	100.00%	4,051,453.21	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1年以内	505,905,386.75	97.59%	2,529,526.94	0.50%	62,919,565.59	93.50%	314,597.83	0.50%
1—2年	7,300,890.28	1.41%	365,044.51	5.00%	7,352,720.77	5.27%	367,636.04	5.00%
2—3年	1,304,524.57	0.25%	260,904.91	20.00%	11,038,016.38	0.91%	2,207,603.28	20.00%
3年以上	3,902,661.94	0.75%	1,951,330.97	50.00%	2,323,232.11	0.32%	1,161,616.06	50.00%
合计	518,413,463.54	100.00%	5,106,807.33		83,633,534.85	100.00%	4,051,453.21	

(2) 期末无单独进行减值测试的应收账款；

(3) 无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款；

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

(5) 期末无关联方应收账款；

(6) 期末应收账款中欠款金额前五名:

债务人排名	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
第一名	客户	4,260,000.00	1年以内	0.82%
第二名	客户	4,060,000.00	1年以内	0.78%
第三名	客户	4,040,000.00	1年以内	0.78%
第四名	客户	3,940,000.00	1年以内	0.76%
第五名	客户	3,930,000.00	1年以内	0.76%
合计		<b>20,230,000.00</b>		<b>3.90%</b>

(7) 期末无不符合终止确认条件的应收账款的转移;

(8) 期末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

### 3. 预付账款

(1) 预付款项按账龄列示:

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	6,473,081,277.00	95.00%	1,216,701,324.17	76.38%
1-2年	29,636,234.25	0.43%	71,636,249.39	4.50%
2-3年	14,462,217.86	0.22%	301,068,879.17	18.90%
3年以上	296,393,164.31	4.35%	3,528,651.07	0.22%
合计	<b>6,813,572,893.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,592,935,103.80</b>	<b>100.00%</b>

(2) 期末账龄超过1年的预付款项金额为340,491,616.42元, 大额如下:

项目	金额	未及时结算原因
福州市马尾国土资源局	292,250,000.00	预付土地款
太原市晋源区晋源街道办事处财政统计所	13,214,000.00	预付地面附着物补偿款
咸阳市建筑业劳保基金统筹办公室	10,219,820.00	预付劳保统筹基金
福州市一建建设股份有限公司	4,802,478.00	预付工程款, 尚未结算
焦作市清阳纺织有限公司	2,621,000.00	预付货款, 尚未结算
合计	<b>323,107,298.00</b>	

(3) 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
福州市财政局	非关联方	1,318,516,305.00	1年以内	预付土地款
长乐市土地发展中心	非关联方	890,500,000.50	1年以内	预付土地款、耕地占用税
福州市国土资源局	非关联方	606,105,090.05	1年以内	预付土地款、契税

太原市国土资源交易事务中心	非关联方	554,558,700.00	1年以内	预付土地款
上海浦东新区规划和土地管理局	非关联方	474,000,000.00	1年以内	预付土地款
<b>合计</b>		<b>3,843,680,095.55</b>		

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

#### 4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	392,756,942.18	48.47%			384,509,913.11	80.91%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	417,492,257.59	51.53%	17,355,741.83	4.16%	90,711,388.52	19.09%	9,312,463.05	10.27%
组合1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	417,492,257.59	51.53%	17,355,741.83	4.16%	90,711,388.52	19.09%	9,312,463.05	10.27%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
<b>合计</b>	<b>810,249,199.77</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,355,741.83</b>		<b>475,221,301.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,312,463.05</b>	

组合中，单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容/单位	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
出口退税	31,056,942.18			符合国家相关规定的出口退税款，不会产生坏账
晋江经济开发区投资开发有限公司	100,000,000.00			财务资助
长乐市土地发展中心	100,000,000.00			土地履约保证金，取得土地使用权后抵土地款，不会产生坏账
福建省龙岩市国土资源局	61,700,000.00			土地履约保证金，取得土地使用权后抵土地款，不会产生坏账

福州市国土资源局	100,000,000.00			土地履约保证金，取得土地使用权后抵土地款，不会产生坏账
<b>合计</b>	<b>392,756,942.18</b>			

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1年以内	359,375,144.39	86.08%	5,899,217.86	0.50%	56,577,019.26	62.37%	282,885.12	0.50%
1—2年	32,514,202.43	7.79%	1,625,710.12	5.00%	9,629,370.21	10.62%	481,468.51	5.00%
2—3年	9,902,138.50	2.37%	1,980,427.70	20.00%	12,347,967.03	13.61%	2,469,593.41	20.00%
3年以上	15,700,772.27	3.76%	7,850,386.15	50.00%	12,157,032.02	13.40%	6,078,516.01	50.00%
<b>合计</b>	<b>417,492,257.59</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,355,741.83</b>		<b>90,711,388.52</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,312,463.05</b>	

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

(3) 期末其他应收款中关联方款项为6,603,124.38元，占其他应收款期末余额0.81%，详见本附注八(二)3；

(4) 期末其他应收款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例	备注
上海升龙投资集团有限公司	持有金融国际50%的股份	不高于同比例往来款	261,258,630.13	1年以内	32.24%	
福州市国土资源局	非关联方	土地履约保证金	100,000,000.00	1年以内	12.34%	
晋江经济开发区投资开发有限公司	非关联方	借款	100,000,000.00	1年以内	12.34%	
长乐市土地发展中心	非关联方	土地履约保证金	100,000,000.00	1年以内	12.34%	
福建省龙岩市国土资源局	非关联方	土地履约保证金	61,700,000.00	1年以内	7.61%	
<b>合计</b>			<b>622,958,630.13</b>		<b>76.87%</b>	

(5) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移；

(6) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

## 5. 存货及存货跌价准备

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	556,271.12		556,271.12	1,120,623.69		1,120,623.69
低值易耗				86,641.21		86,641.21

品						
开发成本	20,939,375,742.42		20,939,375,742.42	9,922,786,380.63		9,922,786,380.63
开发产品	914,136,311.98	419,498.57	913,716,813.41	326,173,833.45	1,894,368.29	324,279,465.16
出租开发产品	46,088,739.69		46,088,739.69	47,427,879.83		47,427,879.83
<b>合计</b>	<b>21,900,157,065.21</b>	<b>419,498.57</b>	<b>21,899,737,566.64</b>	<b>10,297,595,358.81</b>	<b>1,894,368.29</b>	<b>10,295,700,990.52</b>

注1. 本期以存货作抵押, 共取得银行借款 298,500.00 万元、其他金融机构借款 306,900.00 万元, 合计 605,400.00 万元, 详见本附注十一、1。

注2. 华润深国投信托有限公司对公司子公司太原新南城房地产开发有限公司设立信托计划, 一期优先级信托规模 60,000.00 万元, 太原新南城房地产开发有限公司以其所拥有的存货作抵押, 详见本附注十一、3(7)。

注3. 中国民生信托有限公司对公司子公司阳光城(石狮)房地产开发有限公司(以下简称“石狮房地产”)设立信托计划, 其中优先级信托规模 50,000.00 万元, 石狮房地产以其所拥有的存货作抵押, 详见本附注十一 3(4)。

注4. 综上本期以存货作抵押, 共取得资金合计为 715,400.00 万元。

#### (1) 开发成本:

在建项目名称	最近一期开工时间	预计下次竣工时间	预计投资总额(亿元)	期末余额	年初余额	备注
福州阳光理想城揽香 B 区(福建阳光房地产)	2010/12				172,480,534.44	
阳光理想城(C区: 阳光理想城揽月)	2011/04					
福州阳光城 SOHO 项目(马尾 7 号地)	2011/10				197,385,229.32	原名: 阳光城世纪广场
福州阳光城时代广场	2011/10				153,392,915.12	原名: 阳光假日广场
福州阳光理想城揽香 D 区(汇友)	2010/09	2014/12	3.44	69,937,794.31	26,250,032.20	
福州阳光理想城花语海(康嘉地块)	2012/06	2014/03	2.63	59,140,372.89	158,280,640.89	原名: 阳光理想城三期
福州阳光城领海(闽侯城南新区)	2011/06	2014/06	12.25	43,220,115.31	744,389,355.98	
福州阳光城翡丽湾	2012/10	2014/03	36.62	1,300,098,129.16	956,877,560.07	原名: 南屿滨江城(阳光城翡丽湾)
福州阳光城凡尔赛宫 B(福人地块天御城)	2013/05	2014/09	56.92	3,945,866,219.35	3,463,027,206.98	
福州阳光城西海岸(甘蔗 13#地块)	2013/03	2014/06	12.83	642,509,734.44	358,736,132.72	

福州利博顺泰西海岸 (甘蔗 20#21#地块)	2013/06	2015/03	22.51	773,860,504.31	604,374.13	
福州奥体阳光花园	2013/10	2015/03	47.22	1,582,870,533.07	240,000.00	原名: 海峡奥体中心运动员村
海西金融大厦	2011/11	2014/12	15.00	821,341,919.42		本期合并金融国际中心公司
福州阳光凡尔赛宫 A(水晶花园)	2011/04	2014/03	20.10	1,404,552,636.12		本期合并汇泰房地产公司
厦门阳光城翡丽湾	2012/08	2014/04	21.48	1,178,072,773.81	1,118,673,927.03	
龙岩林隐天下一期	2013/11	2015/04	14.94	603,962,082.19	2,611,134.38	原名:“花漾江山”旅游度假综合体
石狮阳光城丽兹公馆	2013/08	2015/10	8.20	410,394,108.80		
西安阳光城蔷薇溪谷 (上林西苑)	2013/12	2014/09	18.90	706,917,311.62	251,103,168.64	
西安阳光城林隐天下	2013/09	2014/12	28.57	769,866,823.77	542,805,894.17	原名: 林隐天下
西安阳光城西西里 (上林雅苑二期金鑫泰)	2013/01	2015/10	13.52	259,382,158.63	114,496,643.10	
西安阳光城巴塞阳光 (上林景苑)	2013/10	2014/01	14.57	345,240,441.77	182,138,939.91	
西安阳光城西西安小镇	2011/05	2017/12	22.22	64,525,768.89	736,996,972.23	
兰州阳光城林隐天下	2012/04	2014/08	9.10	328,679,305.57	135,831,947.35	
太原翡丽湾一期 (4#地块)	2013/08	2015/03	6.49	359,556,208.49	13,467,120.74	原名: 新南城公司
太原阳光城环球金融中心 (长风国际广场)	2013/03	2015/06	20.10	294,692,962.75	207,301,346.94	原名: 阳光城国际广场项目
上海阳光城花满墅 (罗店项目)	2013/08	2014/12	6.58	421,437,613.54		
上海阳光天地 (外高桥 E06-03)	2013/11	2014/12	2.95	180,967,047.91		
上海阳光城MODO 自由区 (外高桥 G03-17)	2013/12	2015/04	3.29	133,460,505.99		
<b>小 计</b>				<b>16,700,553,072.11</b>	<b>9,537,091,076.34</b>	
<b>拟建项目名称</b>	<b>最近一期开工时间</b>	<b>预计下批次竣工时间</b>	<b>预计投资总额 (亿元)</b>	<b>期末余额</b>	<b>年初余额</b>	<b>备注</b>
福州阳光理想城 (汇友源地块)		2016/12	3.19	13,190,818.13	10,287,511.51	原名: 阳光理想城二期
福州阳光城山与海 (马尾八号地)		2017/05	16.29	8,745,726.17	6,506,731.71	
福州长乐翡丽湾		2014/12	17.76	47,210,616.44		
西安上林雅苑一期		2015/11	23.65	214,883,510.19	182,036,744.67	原名: 上林雅苑一期以及上林雅苑二期

						(33525 平方米)
西安耀泓家园二期		2015/12	9.34	101,629,591.86		
西安耀泓家园一期		2015/12	9.47	95,092,769.15	52,876,097.80	
西安曲江丽兹公馆		2016/06	25.80	610,365,723.64		
上海阳光城新界（嘉定项目）		2015/09	6.90	389,421,719.86		
上海川沙地块（上海迅腾博）			41.25	2,618,632,035.00		
福州火车南站项目				967,092.50		
晋江翡丽湾				3,537,250.98		
宁德阳光城新界				804,923.85		
海南棋子湾酒店			8.90	134,340,892.54	133,988,218.60	
<b>小 计</b>				<b>4,238,822,670.31</b>	<b>385,695,304.29</b>	
<b>开发成本合计</b>				<b>20,939,375,742.42</b>	<b>9,922,786,380.63</b>	

## (2) 开发产品:

项目名称	最近一次竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	备注
福州罗星花园	1998年6月	48,265.89			48,265.89	
福州阳光假日公寓	2007年12月	10,594,266.91	-4,767,029.72	-3,812,031.25	9,639,268.44	
福州阳光城二区	2004年12月	5,328,610.32			5,328,610.32	
福州阳光理想城丹宁顿A区（福建阳光房地产）	2010年12月	1,737,096.47			1,737,096.47	
福州阳光理想城揽香B区（福建阳光房地产）	2013年6月	1,099,913.67	285,855,539.18	278,779,765.06	8,175,687.79	
福州阳光理想城揽月C区	2013年6月	5,276,340.97	29,951,291.75	16,075,106.02	19,152,526.70	
福州阳光城 SOHO 项目（马尾7号地）	2013年12月		632,518,568.72	523,524,548.19	108,994,020.53	原名：阳光城世纪广场
福州阳光理想城揽香D区（汇友）	2012年12月	4,489,757.00		3,826,747.88	663,009.12	
福州阳光理想城花语海（康嘉地块）	2013年12月		143,709,896.95	139,424,750.47	4,285,146.48	原名：阳光理想城三期
福州阳光城时代广场	2013年9月		399,275,334.92	190,139,164.30	209,136,170.62	原名：阳光假日广场
福州阳光白金翰宫	2010年9月	35,907,666.46	8,034,273.91	10,947,466.63	32,994,473.74	
福州阳光城领海（闽侯城南新区）	2013年12月		1,069,813,561.62	1,024,603,978.34	45,209,583.28	

福州阳光乌山荣域	2010年6月	45,251,555.05	-684,650.50	3,780,479.55	40,786,425.00	
福州阳光城翡丽湾	2013年12月		115,960,220.65	113,549,630.21	2,410,590.44	原名：南屿滨江城(阳光城翡丽湾)
福州阳光城新界	2012年12月	49,025,433.30		5,412,053.15	43,613,380.15	
厦门阳光城翡丽湾	2013年12月		291,253,343.72	270,686,380.43	20,566,963.29	
上海天骄大厦	2005年11月	13,313,089.48			13,313,089.48	
兰州阳光城林隐天下	2013年12月		193,004,489.22	165,360,645.49	27,643,843.73	
西安阳光城林隐天下	2013年9月	27,654,375.19	442,824,326.40	367,142,283.74	103,336,417.85	原名：林隐天下
西安阳光城西西安小镇	2013年12月	126,447,462.74	840,661,771.60	750,007,491.68	217,101,742.66	
<b>合计</b>		<b>326,173,833.45</b>	<b>4,447,410,938.42</b>	<b>3,859,448,459.89</b>	<b>914,136,311.98</b>	

## (3) 出租开发产品:

出租项目名称	竣工时间	年初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
阳光假日公寓1-5层部分商业用房	2007年12月	53,565,605.47	6,137,725.64		1,339,140.14		53,565,605.47	7,476,865.78
<b>合计</b>		<b>53,565,605.47</b>	<b>6,137,725.64</b>		<b>1,339,140.14</b>		<b>53,565,605.47</b>	<b>7,476,865.78</b>

## (4) 存货跌价准备:

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发产品	1,894,368.29		1,474,869.72		419,498.57
<b>合计</b>	<b>1,894,368.29</b>		<b>1,474,869.72</b>		<b>419,498.57</b>

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

其中, 房地产项目存货跌价准备:

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发产品:	1,894,368.29		1,474,869.72		419,498.57
阳光乌山荣域	1,894,368.29		1,474,869.72		419,498.57
<b>合计</b>	<b>1,894,368.29</b>		<b>1,474,869.72</b>		<b>419,498.57</b>

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

(5) 存货的说明(计入期末开发成本余额的借款费用资本化金额)

开发成本项目名称	年初余额	其他转入	本期增加	本期减少		期末开发成本-资本化余额
				本期转入开发产品金额	其他减少	
福州阳光理想城揽香B区(福建阳光房地产)/福州阳光理想城揽月C区	43,521,008.56		28,763,835.61	72,284,844.17		
福州阳光城SOHO项目(马尾7号地)			48,504,675.30	48,504,675.30		
福州阳光理想城揽香D区(汇友)	8,507,014.09		9,360,150.02			17,867,164.11
福州阳光理想城花语海(康嘉地块)	7,065,600.00		16,955,700.00	16,241,665.95		7,779,634.05
福州阳光城时代广场			31,034,388.12	31,034,388.12		-
福州阳光城领海(闽侯城南新区)	85,279,272.68		22,393,583.23	106,871,758.18		801,097.73
阳光城福州翡丽湾	91,860,320.33		176,256,517.15	10,841,765.30		257,275,072.18
福州阳光城凡尔赛宫B(福人地块天御城)	361,201,095.89		295,836,779.53			657,037,875.42
福州阳光城西海岸(甘蔗13#地块)	14,398,410.66		19,611,167.34			34,009,578.00
福州利博顺泰西海岸(甘蔗20#21#地块)			8,576,106.67			8,576,106.67
福州奥体阳光花园			80,929,334.57			80,929,334.57
厦门阳光城翡丽湾	25,800,684.86		31,583,455.14	7,280,511.53		50,103,628.47
上海阳光城花满墅(罗店项目)			20,304,789.26			20,304,789.26
太原翡丽湾一期(4#地块)			14,104,109.59			14,104,109.59
太原阳光城环球金融中心(长风国际广场)			24,716,805.55			24,716,805.55
西安阳光城林隐天下	23,087,231.81		81,073,004.20	34,811,011.54		69,349,224.47
西安阳光城蔷薇溪谷(上林西苑)	42,074,971.74		108,729,195.62			150,804,167.36
西安上林雅苑一期	4,325,613.22					4,325,613.22

西安阳光城西西里 (上林雅苑二期金 鑫泰)	220,000.00		19,419,999.99			19,639,999.99
西安阳光城巴塞阳 光(上林景苑)	1,454,007.14		22,539,369.17			23,993,376.31
西安阳光城西西安 小镇	12,485,689.63		6,366,687.50	18,852,377.13		
福州海西金融大厦		71,156,180.01	22,832,383.12			93,988,563.13
福州阳光凡尔赛宫 A (水晶花园)		124,986,110.78	33,515,912.14			158,502,022.92
上海阳光城新界(嘉 定项目)			17,328,330.49			17,328,330.49
石狮阳光城丽兹公馆			14,675,278.08			14,675,278.08
上海阳光天地(外高 桥 E06-03)			3,974,086.30			3,974,086.30
上海阳光城 MODO 自 由区(外高桥 G03-17)			5,557,229.03			5,557,229.03
福州长乐翡丽湾			35,332,438.35			35,332,438.35
上海川沙地块(上海 迅腾博)			44,547,000.00			44,547,000.00
曲江丽兹公馆			4,208,219.18			4,208,219.18
福州火车南站项目			967,092.50			967,092.50
<b>合计</b>	<b>721,280,920.61</b>	<b>196,142,290.79</b>	<b>1,249,997,622.75</b>	<b>346,722,997.22</b>		<b>1,820,697,836.93</b>

## 6. 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	年初余额	备注
中信信托有限责任公司信托产品(中信 阳光·汇泰股权投资集合信托计划)		375,000,000.00	已到期, 详见本附注 六(一)注 10
平安信托有限责任公司信托产品(平安 财富·佳园 25 号信托计划)		2,100,000,000.00	已到期, 详见本附注 六(一)注 8
<b>合计</b>		<b>2,475,000,000.00</b>	

## 7. 长期股权投资

被投资 单位	核算 方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被 投资 单位 持股 比例 (%)	在被 投资 单位 表决 权比 例 (%)	在被 投资 单位 持股 比例 与表 决权 比例 不一 致的 说明	减 值 准 备	本 期 计 提 减 值 准 备	现 金 红 利
-----------	----------	------	------	------	------	-----------------------------------	--	--	------------------	--------------------------------------	------------------

阳光城物业服务(福建)有限公司	权益法	3,682,000.00	2,276,326.69	444,386.99	2,720,713.68	36.82%	36.82%				
广西金川阳光城实业有限公司	权益法	80,000,000.00	73,087,704.67	-6,649,737.46	66,437,967.21	40.00%	40.00%				
阳光城集团陕西物业管理有限公司	权益法	340,736.12		313,776.41	313,776.41	30.00%	30.00%				
福建汇泰房地产开发有限公司	权益法转成本法		366,015,371.26	-366,015,371.26							
福建金融国际中心建设有限公司	权益法转成本法		87,854,837.08	-87,854,837.08							
<b>合计</b>		<b>84,022,736.12</b>	<b>529,234,239.70</b>	<b>-459,761,782.40</b>	<b>69,472,457.30</b>						

## 合营企业及联营企业主要信息:

被投资单位	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例
<b>联营企业</b>						
阳光城物业服务(福建)有限公司	有限责任公司	福州马尾	物业管理	1,000.00	36.82%	36.82%
广西金川阳光城实业有限公司	有限责任公司	南宁	房地产开发	20,000.00	40.00%	40.00%
阳光城集团陕西物业管理有限公司注	有限责任公司	咸阳	物业管理	100.00	30.00%	30.00%

被投资单位	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
<b>联营企业</b>					
阳光城物业服务(福建)有限公司	27,359,179.44	19,233,861.68	8,125,317.76	56,234,174.72	1,206,917.40
广西金川阳光城实业有限公司	272,416,405.79	120,647,144.12	151,769,261.67		-16,624,343.66
阳光城集团陕西物业管理有限公司	6,514,284.24	5,659,988.42	854,295.82	13,171,220.37	263,939.58

注：2013年1月，公司全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司以原出资额人民币70万元转让其持有的阳光城集团陕西物业管理有限公司（以下简称“陕西物业”）70%股权。截至本报告期末，上述交易已完成，公司持有陕西物业30%股权，陕西物业不再是公司合并报表范围。

## 8. 固定资产及累计折旧

项目	年初余额	其他转入	本期增加	本期减少	其他转出	期末余额	
一、原价合计	69,514,240.28	985,727.00	11,253,820.07	467,403.84	283,583.00	81,002,800.51	
房屋建筑物	22,771,173.82					22,771,173.82	
机器设备	6,546,043.51					6,546,043.51	
运输设备	26,172,731.15	551,418.00	5,624,438.60	213,261.00		32,135,326.75	
电子设备	9,117,034.53	264,757.00	3,855,380.75	251,945.84	85,985.00	12,899,241.44	
其他设备	4,907,257.27	169,552.00	1,774,000.72	2,197.00	197,598.00	6,651,014.99	
	年初余额	其他转入	本期增加	本期计提	本期减少	其他转出	期末余额
二、累计折旧合计	41,674,472.79	442,849.49		10,526,903.06	301,106.27	99,187.01	52,243,932.06
房屋建筑物	19,976,418.09			387,862.83			20,364,280.92
机器设备	6,171,919.46			20,682.36			6,192,601.82
运输设备	9,641,147.71	327,404.40		6,425,836.81	136,666.79		16,257,722.13
电子设备	4,429,859.64	67,391.91		2,722,094.99	163,361.13	27,287.90	7,028,697.51
其他设备	1,455,127.89	48,053.18		970,426.07	1,078.35	71,899.11	2,400,629.68
三、固定资产减值准备累计金额合计							
房屋建筑物							
机器设备							
运输设备							
电子设备							
其他设备							
四、固定资产净额	27,839,767.49	542,877.51	726,917.01	166,297.57	184,395.99	28,758,868.45	
房屋建筑物	2,794,755.73		-387,862.83			2,406,892.90	
机器设备	374,124.05		-20,682.36			353,441.69	

运输设备	16,531,583.4 4	224,013.6 0	-801,398.21	76,594.21		15,877,604.6 2
电子设备	4,687,174.89	197,365.0 9	1,133,285.76	88,584.71	58,697.10	5,870,543.93
其他设备	3,452,129.38	121,498.8 2	803,574.65	1,118.65	125,698.89	4,250,385.31

注1. 本期增加固定资产原值 11,253,820.07 元, 本期其他转入固定资产原值 985,727.00 元系公司因信托计划结束按约回购受让福建金融国际建设中心有限公司股权和福建汇泰房地产开发有限公司股权所致。

注2. 本期减少固定资产原值 467,403.84 元, 本期其他转出固定资产原值 283,583.00 元系公司转让阳光城集团陕西物业管理有限公司股权所致。

注3. 本期计提折旧 10,526,903.06 元, 本期其他转入累计折旧 442,849.49 元系公司因信托计划结束按约回购受让福建金融国际建设中心有限公司股权和福建汇泰房地产开发有限公司股权; 本期其他转出累计折旧 99,187.01 元系公司转让阳光城集团陕西物业管理有限公司股权所致。

注4. 期末无用于抵押或担保的固定资产。

## 9. 无形资产

项目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>1、账面原值合计</b>	<b>6,962,009.06</b>	<b>159,100.00</b>	<b>400.00</b>	<b>7,120,709.06</b>
(1) 土地使用权	2,220,660.00			2,220,660.00
(2) 软件使用权	4,741,349.06	159,100.00	400.00	4,900,049.06
<b>2、累计摊销合计</b>	<b>2,350,362.22</b>	<b>1,058,492.44</b>	<b>400.00</b>	<b>3,408,454.66</b>
(1) 土地使用权	942,428.58	55,507.56		997,936.14
(2) 软件使用权	1,407,933.64	1,002,984.88	400.00	2,410,518.52
<b>3、无形资产账面净值合计</b>	<b>4,611,646.84</b>	<b>-899,392.44</b>		<b>3,712,254.40</b>
(1) 土地使用权	1,278,231.42	-55,507.56		1,222,723.86
(2) 软件使用权	3,333,415.42	-843,884.88		2,489,530.54
<b>4、减值准备合计</b>				
(1) 土地使用权				
(2) 软件使用权				
<b>5、无形资产账面价值合计</b>	<b>4,611,646.84</b>	<b>-899,392.44</b>		<b>3,712,254.40</b>
(1) 土地使用权	1,278,231.42	-55,507.56		1,222,723.86
(2) 软件使用权	3,333,415.42	-843,884.88		2,489,530.54

- 注1. 本期增加无形资产原值 159,100.00 元；  
 注2. 本期无形资产摊销额为 1,058,492.44 元；  
 注3. 期末无用于抵押或担保的无形资产。

## 10. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	年初减值准备	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
福建阳光房地产开发有限公司	3,642,290.38				3,642,290.38	
福州滨江房地产开发有限公司	58,733.50				58,733.50	
阳光城集团陕西物业管理有限公司	191,625.56			191,625.56		
<b>合计</b>	<b>3,892,649.44</b>			<b>191,625.56</b>	<b>3,701,023.88</b>	

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

## 11. 长期待摊费用

项目	原始金额	年初余额	本期增加额	其他转入额	本期摊销额	其他转出额	期末余额	其他转入转出的原因
办公楼及品牌体验中心等装修费	3,105,963.01	1,475,876.17	3,661,110.71		1,849,881.03	38,666.69	3,248,439.16	陕西物业退出并表
其他	1,632,955.50		1,551,355.50	81,600.00	284,522.30		1,348,433.20	汇泰房地产本期纳入并表
<b>合计</b>	<b>4,738,918.51</b>	<b>1,475,876.17</b>	<b>5,212,466.21</b>	<b>81,600.00</b>	<b>2,134,403.33</b>	<b>38,666.69</b>	<b>4,596,872.36</b>	

- 注1. 本期其他增加额 81,600.00 元系公司因信托计划结束按约回购受让福建汇泰房地产开发有限公司股权所致；  
 注2. 本期其他减少额 38,666.69 元系公司转让阳光城集团陕西物业管理有限公司股权所致。

## 12. 递延所得税资产和递延所得税负债

- (1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债：

项目	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产:</b>		
资产减值准备	3,049,696.81	2,448,867.22
存货跌价准备	104,874.64	473,592.07
<b>小计</b>	<b>3,154,571.45</b>	<b>2,922,459.29</b>
<b>递延所得税负债:</b>		
公允价值变动及非同一控制下合并所产生的公允价值与合并成本的差异	16,252,073.51	19,608,458.70
<b>小计</b>	<b>16,252,073.51</b>	<b>19,608,458.70</b>

## (2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细:

项目	金额
<b>可抵扣差异项目:</b>	
坏账准备	12,198,787.24
存货跌价准备	419,498.56
<b>合计</b>	<b>12,618,285.80</b>
<b>应纳税差异项目:</b>	
公允价值变动及非同一控制下合并所产生的公允价值与合并成本的差异	65,008,294.04
<b>合计</b>	<b>65,008,294.04</b>

## 13. 资产减值准备

项目	年初余额	其他转入	本期增加额	本期减少额			期末余额
				转回	转销	其他转出	
一、坏帐准备	13,363,916.26	15,076,492.06	-5,901,184.37		59,575.00	17,099.79	22,462,549.16
二、存货跌价准备	1,894,368.29			1,474,869.72			419,498.57
三、可供出售金融资产减值准备							
四、持有至到期投资减值准备							
五、长期股权投资减值准备							
六、投资性房地产减值准备							
七、固定资产减值准备							
八、工程物资减值准备							
九、在建工程减值准备							

十、无形资产 减值准备							
十一、商誉减 值准备							
<b>合计</b>	<b>15,258,284.55</b>	<b>15,076,492.06</b>	<b>-5,901,184.37</b>	<b>1,474,869.72</b>	<b>59,575.00</b>	<b>17,099.79</b>	<b>22,882,047.73</b>

注：本期其他转入系公司因信托计划结束按约回购受让福建金融中心股权和汇泰房地产股权及收购西安绿德股权所致；本期其他转出系公司转让陕西物业、阳光城科技发展（北京）有限公司股权所致。

#### 14. 短期借款

(1) 短期借款分类：

借款类别	期末余额	年初余额
质押借款	18,000,000.00	20,270,737.50
保证借款	1,049,100,000.00	50,000,000.00
抵押借款	70,000,000.00	70,000,000.00
质押及保证借款	493,800,000.00	75,000,000.00
抵押及保证借款	-	130,000,000.00
<b>合计</b>	<b>1,630,900,000.00</b>	<b>345,270,737.50</b>

(2) 抵押、质押及担保情况详见附注八（二）2及附注十一1、2、3。

#### 15. 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	3,600,000.00	83,000,000.00
商业承兑汇票		
<b>合计</b>	<b>3,600,000.00</b>	<b>83,000,000.00</b>

#### 16. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下：

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,259,654,353.01	90.58%	781,484,745.39	85.95%
1-2年	105,932,909.02	7.62%	58,168,854.39	6.40%
2-3年	13,027,198.45	0.94%	60,235,799.19	6.62%
3年以上	11,999,865.18	0.86%	9,367,416.59	1.03%
<b>合计</b>	<b>1,390,614,325.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>909,256,815.56</b>	<b>100.00%</b>

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

(3) 期末余额中无欠关联方款项;

(4) 账龄超过1年应付账款有130,959,972.65元,占应付账款总额的比例为9.42%,其中大额如下:

单位名称	金 额	未结转原因	备注
陕西上林苑暂估款	92,304,128.29	阳光城西西安小镇暂估工程款未结算	
福建可利达合成纤维有限公司	4,530,092.00	应付货款,尚未结算	
中国建筑第七工程局第三建筑公司	3,636,756.00	应付工程款,未到付款期限	
咸阳亨通电力检修有限公司	3,618,000.00	应付工程款,未到付款期限	
秦都区农业税征收管理局	2,030,000.00	土地相关费用,尚未支付	
合 计	106,118,976.29		

## 17. 预收账款

(1) 预收账款账龄分析列示如下:

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	10,647,092,499.10	93.09%	3,157,151,376.14	89.91%
1-2年	778,104,301.50	6.80%	348,185,753.06	9.91%
2-3年	9,694,707.32	0.08%	3,494,718.49	0.10%
3年以上	3,967,225.18	0.03%	2,955,142.24	0.08%
合 计	11,438,858,733.10	100.00%	3,511,786,989.93	100.00%

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

(3) 账龄超过1年的大额预收账款:

单位名称	金 额	未结转原因	备注
厦门阳光城翡丽湾 27-6	5,013,600.00	未达到收入确认条件	
厦门阳光城翡丽湾 30-6	5,013,600.00	未达到收入确认条件	
厦门阳光城翡丽湾 29-6	5,013,600.00	未达到收入确认条件	
Grand (Hong Kong) Industrial Co., Ltd.	4,757,679.55	未达到收入确认条件	
西安阳光城林隐天下 17-40102	4,083,332.00	未达到收入确认条件	
福州阳光凡尔赛宫 A (水晶花园) 9-1901	3,777,039.00	未达到收入确认条件	
福州阳光凡尔赛宫 A (水晶花园) 9-2001	3,777,039.00	未达到收入确认条件	
厦门阳光城翡丽湾 21-3	3,769,000.00	未达到收入确认条件	
厦门阳光城翡丽湾 26-2	3,769,000.00	未达到收入确认条件	
厦门阳光城翡丽湾 30-2	3,769,000.00	未达到收入确认条件	
西安阳光城林隐天下 8-30102	3,760,627.00	未达到收入确认条件	
西安阳光城林隐天下 13-10106	3,428,214.00	未达到收入确认条件	
厦门阳光城翡丽湾 21-4	3,013,600.00	未达到收入确认条件	

西安阳光城林隐天下 16-10101	2,841,689.00	未达到收入确认条件	
福州阳光凡尔赛宫 A (水晶花园) 6-2401	2,774,207.00	未达到收入确认条件	
福州阳光凡尔赛宫 A (水晶花园) 6-1201	2,746,123.00	未达到收入确认条件	
西安阳光城林隐天下 2-10101	2,702,778.00	未达到收入确认条件	
福州阳光凡尔赛宫 A (水晶花园) 6-2805	2,582,425.00	未达到收入确认条件	
福州阳光凡尔赛宫 A (水晶花园) 2-1502	2,526,164.00	未达到收入确认条件	
福州阳光凡尔赛宫 A (水晶花园) 3-2401	2,512,663.00	未达到收入确认条件	
福州阳光凡尔赛宫 A (水晶花园) 2-1302	2,512,361.00	未达到收入确认条件	
<b>合 计</b>	<b>74,143,740.55</b>		

(4) 预售房产收款分项目分析列示如下:

项目名称	期末余额	年初余额
福州罗星花园	9,323.60	9,323.60
福州阳光城二区	3,279,500.00	2,794,000.00
福州阳光理想城揽香 B 区 (福建阳光房地产)	230,000.00	463,377,353.00
福州阳光理想城揽月 C 区		20,784,887.00
福州阳光城 SOHO 项目 (马尾 7 号地)		110,751,388.00
福州阳光城时代广场		170,742,991.00
福州阳光城领海 (闽侯城南新区)		856,435,244.00
厦门阳光城翡丽湾	1,869,434,644.00	214,204,900.00
福州阳光凡尔赛宫 A (水晶花园)	1,228,656,260.00	
福州阳光城凡尔赛宫 B (福人地块天御城)	1,207,722,617.00	8,115,653.00
福州阳光城翡丽湾	1,197,027,120.00	205,108,311.00
福州阳光城西海岸 (甘蔗 13#地块)	853,718,187.00	
西安阳光城林隐天下	831,336,913.50	467,261,700.40
太原翡丽湾一期 (4#地块)	609,674,000.00	
福州海西金融大厦	605,050,498.00	
西安阳光城巴塞阳光 (上林景苑)	436,852,836.00	
西安阳光城蔷薇溪谷 (上林西苑)	376,048,716.00	
福州奥体阳光花园	369,026,492.00	
太原阳光城环球金融中心 (长风国际广场)	345,094,337.00	
福州利博顺泰西海岸 (甘蔗 20#21#地块)	219,601,295.00	
福州阳光理想城揽香 D 区 (汇友)	215,464,792.00	280,439.00
兰州阳光城林隐天下	179,707,006.00	
上海阳光天地 (外高桥 E06-03)	168,724,553.80	
上海阳光城 MODO 自由区 (外高桥 G03-17)	147,455,256.00	
福州阳光理想城花语海	135,591,974.00	40,807,269.00
龙岩林隐天下一期	94,573,174.00	
西安阳光城西西里 (上林雅苑二期金鑫泰)	88,642,639.00	
石狮阳光城丽兹公馆	10,327,766.00	

西安阳光城西西安小镇	9,436,319.00	847,501,369.58
<b>合计</b>	<b>11,202,686,218.90</b>	<b>3,408,174,828.58</b>

### 18. 应付职工薪酬

项目	年初余额	其他转入	本期增加	本期支付	其他转出	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,023,756.90	588,838.00	235,892,671.60	187,657,946.06	922,517.42	58,924,803.02
二、职工福利费	30,763.00		9,163,940.70	9,090,928.70	200.00	103,575.00
三、社会保险费	158,331.50		19,208,586.67	19,290,223.39		76,694.78
其中：1、医疗保险费	83,742.40		5,645,991.62	5,693,976.34		35,757.68
2、基本养老保险费	64,500.00		11,760,150.29	11,785,602.29		39,048.00
3、年金缴费						
4、失业保险费	6,644.00		871,524.81	876,696.81		1,472.00
5、工伤保险费	3,307.64		522,829.40	525,941.54		195.50
6、生育保险费	137.46		408,090.55	408,006.41		221.60
四、住房公积金	34,190.00		6,869,993.41	6,872,439.41		31,744.00
五、工会经费和职工教育经费			1,667,587.07	951,943.67	20,890.23	694,753.17
六、非货币性福利			100,717.87	100,717.87		
七、辞退福利			365,289.55	365,289.55		
八、其他	551,516.96		41,622,612.46	42,174,129.42		
其中：股票期权激励			41,538,777.92	41,538,777.92		
<b>合计</b>	<b>11,798,558.36</b>	<b>588,838.00</b>	<b>314,891,399.33</b>	<b>266,503,618.07</b>	<b>943,607.65</b>	<b>59,831,569.97</b>

注：本期其他转入系公司因信托计划结束按约回购受让福建金融中心股权和汇泰房地产股权所致；本期其他转出系公司转让陕西物业股权所致。

### 19. 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-61,431.95	-170,939.49
营业税	-391,205,462.26	-133,797,042.17
城建税	-24,088,437.92	-7,626,555.15
企业所得税	280,840,950.85	244,195,912.70
房产税	60,378.47	57,017.75
个人所得税	2,460,826.40	808,942.75
印花税	295,865.80	427,635.71
土地增值税	243,895,000.18	232,306,118.35
土地使用税	605,392.45	1,064,337.83
教育费附加	-20,176,993.10	-6,443,230.20
防洪费	724,164.47	34,881.99

水利建设基金	-107,000.72	
价格调节基金	-137,117.55	
<b>合计</b>	<b>93,106,135.12</b>	<b>330,857,080.07</b>

## 20. 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	37,303,649.86	42,845,053.74
短期借款应付利息	5,070,727.21	918,859.11
<b>合计</b>	<b>42,374,377.07</b>	<b>43,763,912.85</b>

## 21. 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
流通股	2,848,390.04	10,742,531.05	尚未支付
自然人	7,466,858.00	7,466,858.00	尚未支付
<b>合计</b>	<b>10,315,248.04</b>	<b>18,209,389.05</b>	

## 22. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下:

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	2,844,572,060.28	95.35%	1,294,745,416.37	90.88%
1-2年	12,203,416.48	0.41%	10,513,825.12	0.74%
2-3年	7,178,220.46	0.24%	113,652,621.32	7.98%
3年以上	119,417,092.34	4.00%	5,764,471.02	0.40%
<b>合计</b>	<b>2,983,370,789.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,424,676,333.83</b>	<b>100.00%</b>

(2) 期末余额中应付控股股东福建阳光集团有限公司财务资助款及资金占用费 1,402,867,506.83 元, 详见附注八(二)3;

(3) 期末余额中应付全部关联方款项为 1,402,999,925.93 元, 占其他应付款总额的比例为 47.03%, 详见附注八(二)3;

(4) 期末余额中账龄超过1年大额其他应付款:

单位名称	金 额	未偿还原因	备注
上海美彤实业发展有限公司	122,512,500.00	往来款, 未还款	合作方对等投入款
定金/认筹金/购房意向金	7,228,807.55	定金、认筹金、购房意向金	

泉州汇升发展有限公司	2,480,105.50	往来款, 未还款	
福州新华都综合百货有限公司	1,220,000.00	押金	
陕西省第三建筑工程有限公司	1,005,000.00	投标保证金	
<b>合计</b>	<b>134,446,413.05</b>		

## (5) 金额较大的其他应付款:

单位名称	金额	性质或内容	备注
福建阳光集团有限公司	1,402,867,506.83	借款本金及利息	
订金/认筹金/购房意向金	457,681,956.59	订金、认筹金、购房意向金	
福州美福缘投资发展有限公司	232,260,000.00	往来款	合作方对等投入款
龙岩市新罗区江山镇财政所	140,368,312.00	配套设施建设费	
上海美彤实业发展有限公司	122,512,500.00	往来款	合作方对等投入款
<b>合计</b>	<b>2,355,690,275.42</b>		

## 23. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	2,398,792,200.00	3,183,640,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
<b>合计</b>	<b>2,398,792,200.00</b>	<b>3,183,640,000.00</b>

## 一年内到期的长期借款构成如下:

项目	期末余额	年初余额
保证借款	402,192,200.00	
抵押借款	380,000,000.00	620,000,000.00
质押及保证借款	510,000,000.00	
抵押及保证借款	583,600,000.00	463,640,000.00
质押及抵押、保证借款	523,000,000.00	2,100,000,000.00
<b>合计</b>	<b>2,398,792,200.00</b>	<b>3,183,640,000.00</b>

## (1) 金额前五名的一年内到期的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
万家共赢资产管理有限公司	2013.11.26	2014.11.17	人民币	固定利率		360,000,000.00		
中国工商银行	2012.7.1	2014.6.13	人民币	固定		180,000,000.00		

股份有限公司			币	利率			
华融国际信托 有限责任公司	2012.6.29	2014.6.29	人民 币	固定 利率		176,600,000.00	176,600,000.00
中铁信托有限 责任公司	2012.12.25	2014.12.24	人民 币	固定 利率		161,600,000.00	161,600,000.00
中国工商银行 股份有限公司	2011.1.25	2014.1.3	人民 币	浮动 利率		160,000,000.00	160,000,000.00
<b>合计</b>						<b>1,038,200,000.00</b>	<b>498,200,000.00</b>

(2) 一年内到期的长期借款无逾期借款；

(3) 抵押、质押及担保情况详见附注八(二)2及附注十一1、2、3。

## 24. 长期借款

(1) 长期借款构成如下：

借款类别	币种	期末余额		年初余额	
		原币金额	人民币金额	原币金额	人民币金额
信用借款	人民币	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		
抵押借款	人民币	440,000,000.00	440,000,000.00	770,000,000.00	770,000,000.00
保证借款	人民币	1,667,500,000.00	1,667,500,000.00	302,220,000.00	302,220,000.00
质押及保证借款	人民币	1,180,000,000.00	1,180,000,000.00		
抵押及保证借款	人民币	2,760,400,000.00	2,760,400,000.00	1,211,600,000.00	1,211,600,000.00
质押及抵押、保证借款	人民币	1,297,000,000.00	1,297,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00
<b>合计</b>		<b>8,344,900,000.00</b>	<b>8,344,900,000.00</b>	<b>2,683,820,000.00</b>	<b>2,683,820,000.00</b>

(2) 金额前五名的长期借款：

贷款单位	借款起始 日	借款终止 日	币种	利率	期末余额		年初余额	
					外币 金额	本币 金额	外币 金额	本币 金额
万家共赢资产管理有限 公司注 3	2013/11/26	2015/11/17	人民币	固定 利率		1,180,000,000.00		
招商银行股份有限公司 (中诚委托贷款)注 4	2013/11/21	2015/11/15	人民币	固定 利率		800,000,000.00		
厦门国际信托有限公司 注 1	2013/3/8	2015/3/8	人民币	固定 利率		600,000,000.00		
中国工商银行股份有限 公司注 5	2013/6/21	2016/6/13	人民币	浮动 利率		400,000,000.00		
厦门国际信托有限公司 注 2	2013/3/29	2015/3/29	人民币	固定 利率		400,000,000.00		
<b>合计</b>						<b>3,380,000,000.00</b>		

- 注1. 经公司第七届董事局第三十八次会议审议通过，批准厦门国际信托有限公司向子公司阳光城集团福建有限公司提供信托借款人民币 6 亿元，借款期限 24 个月（详情参见 2013 年 3 月 13 日公司 2013-008 号公告）。
- 注2. 经公司第七届董事局第四十次会会议审议通过，批准厦门国际信托有限公司向子公司福建汇泰房地产开发有限公司提供信托借款人民币 4 亿元，期限 24 个月（详情参见 2013 年 4 月 2 日公司 2013-023 号公告）。
- 注3. 经公司第七届董事局第五十七次会议及 2013 年第十一次临时股东大会审议通过，批准万家共赢资产管理有限公司（以下简称“万家资产”）与公司合作，万家资产代表委托人向公司控股子公司上海迅腾博房地产开发有限公司（以下简称“迅腾博房地产”）拥有的浦东新区川沙新市镇城南社区 C06-07A 地块项目提供总额不超过 17 亿元的资金（其中包括其受让福州市鑫益博投资有限公司 100% 股权的股权款 0.10 亿元以及向迅腾博房地产提供的股东贷款 16.90 亿元），期限不超过 24 个月（详情参见 2013 年 11 月 5 日公司 2013-114 号公告）。
- 注4. 经公司第七届董事局第五十三次会议及 2013 年第七次临时股东大会决议审议通过的额度项下，中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”）向福建公司提供总额不超过 8 亿元的信托借款，期限为 24 个月。
- 注5. 中国工商银行股份有限公司向公司全资子公司阳光城集团福建有限公司（以下简称“福建公司”）提供借款总额 8 亿元，期限为 3 年。

(3) 无因逾期借款获得展期形成的长期借款；

(4) 抵押、质押及担保情况详见附注八（二）2 及附注十一 1、2、3。

## 25. 股本

本公司已注册发行及实收股本如下：

项目	年初余额	本期变动增减(+, -)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1. 国有持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	2,562,797.00		1,537,678.00	768,839.00		2,306,517.00	4,869,314.00
其中：境内法人持股	2,562,797.00		1,537,678.00	768,839.00		2,306,517.00	4,869,314.00

4. 外资持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
5. 高管股份	1,770,718.00	9,063,000.00	1,307,928.00	653,963.00	829,013.00	11,853,904.00	13,624,622.00
有限售条件股份合计	4,333,515.00	9,063,000.00	2,845,606.00	1,422,802.00	829,013.00	14,160,421.00	18,493,936.00
二、无限售条件流通股							
1. 人民币普通股	531,672,030.00	16,558,500.00	318,757,721.00	159,378,861.00	-829,013.00	493,866,069.00	1,025,538,099.00
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
无限售条件流通股合计	531,672,030.00	16,558,500.00	318,757,721.00	159,378,861.00	-829,013.00	493,866,069.00	1,025,538,099.00
合计	536,005,545.00	25,621,500.00	321,603,327.00	160,801,663.00		508,026,490.00	1,044,032,035.00

注1. 2013年5月14日，公司实施2012年度利润分配方案，以截至2012年12月31日公司总股本536,005,545股为基数，以未分配利润向全体股东每10股送红股6股，以资本公积向全体股东每10股转增3股，并派发1.50元人民币现金（含税）。本次送股转增完成后，公司总股本由536,005,545股增至1,018,410,535股，上表中相应项目列示股份数亦相应发生变化。

注2. 经公司第七届董事局第五十二次会议审议通过股权激励计划第一个行权期采取自主行权模式行权，即经考核合格的83名激励对象可在第一个行权期内（2013年9月26日至2014年9月25日止）自主行权25,621,500.00份股票期权（详情参见公司2013-082、2013-084号公告）。截止本报告期末，上述激励对象已经在上述额度范围内全部全额行权完毕（详情参见公司2013-094号公告），公司向激励对象定向发行的新增股份已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理股份登记手续，立信中联闽都会计师事务所有限公司（现更名为：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙））出具了中联闽都验字[2013]第D-0005号《验资报告》，公司注册资本及实收资本由人民币1,018,410,535.00元增加至人民币1,044,032,035.00元。

注3. 报告期内，公司高管通过二级市场买入公司股票及股权激励行权，其所买入及行权的股份按照相关规定进行锁定，本报告期有限售条件股份发生了变动。

## 26. 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、股本溢价				
（1）投资者投入的资本		542,599,440.00		542,599,440.00

(2) 同一控制下企业合并的影响				
<b>小 计</b>		<b>542,599,440.00</b>		<b>542,599,440.00</b>
2、其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动				
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失				
(3) 与计入股东权益项目相关的所得税影响				
(4) 其他	183,513,846.84	38,776,648.38	186,803,746.25	35,486,748.97
其中：股权激励产生的资本公积	12,594,221.75	38,776,648.38	25,486,650.00	25,884,220.13
<b>小 计</b>	<b>183,513,846.84</b>	<b>38,776,648.38</b>	<b>186,803,746.25</b>	<b>35,486,748.97</b>
<b>合 计</b>	<b>183,513,846.84</b>	<b>581,376,088.38</b>	<b>186,803,746.25</b>	<b>578,086,188.97</b>

注1. 资本公积本期增加 581,376,648.38 元, 其中: 因股票期权激励对象行权增加资本公积—股本溢价 93,774,690.00 元; 因将与行权股票相配比的、等待期内已确认的其他资本公积转入股本溢价而增加资本公积—股本溢价 25,486,650.00 元; 因太原新南城房地产开发有限公司少数股东投入而增加资本公积—股本溢价 222,240,000.00 元; 因阳光城(石狮)房地产开发有限公司少数股东投入而增加资本公积—股本溢价 201,098,100.00 元; 因摊销股票期权激励成本而增加资本公积 38,776,648.38 元。

注2. 资本公积本期减少 186,803,746.25 元, 其中: 因资本公积转增股本而减少资本公积 160,801,663.00 元; 因将与行权股票相配比的、等待期内已确认的其他资本公积转入股本溢价而减少资本公积 25,486,650.00 元; 因其他而减少资本公积 515,433.25 元。

## 27. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	105,722,505.03	25,971,202.63	72,719,246.00	58,974,461.66
任意盈余公积				-
<b>合 计</b>	<b>105,722,505.03</b>	<b>25,971,202.63</b>	<b>72,719,246.00</b>	<b>58,974,461.66</b>

注: 本期盈余公积-法定盈余公积减少 72,719,246.00 元系因本期公司增持福建汇泰房地产开发有限公司 25%的股权和阳光城集团福建有限公司 48.44%的股权。

## 28. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	1,370,300,488.23	
调整 年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		

调整后 年初未分配利润	1,370,300,488.23	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	651,685,059.19	
减：提取法定盈余公积	25,971,202.63	
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	80,400,831.75	2012 年分配每 10 股派发现金股利 1.5 元
转作股本的普通股股利	321,603,327.00	2012 年分配每 10 股送红利 6 股
<b>期末未分配利润</b>	<b>1,594,010,186.04</b>	

## 29. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下：

项 目	本期发生额	上年同期数
主营业务收入	7,438,082,444.40	5,446,441,811.23
其他业务收入	6,102,556.35	5,904,463.48
营业成本	5,227,119,019.43	4,059,504,872.99

(2) 主营业务分行业及业务类别列示如下：

项 目	本期发生额		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 工 业				
(2) 商 业	1,380,539,458.78	1,366,331,419.40	1,929,069,317.82	1,907,710,301.24
其中：商品贸易	747,720,109.76	747,596,252.05	937,140,076.26	933,175,400.07
出口贸易	632,819,349.02	618,735,167.35	991,929,241.56	974,534,901.17
(3) 房地产业	6,057,542,985.62	3,859,448,459.89	3,513,412,345.00	2,147,806,041.59
其中：房地产销售	6,057,542,985.62	3,859,448,459.89	3,513,412,345.00	2,147,806,041.59
(4) 物业服务			3,960,148.41	2,649,390.02
<b>合 计</b>	<b>7,438,082,444.40</b>	<b>5,225,779,879.29</b>	<b>5,446,441,811.23</b>	<b>4,058,165,732.85</b>

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下：

地区	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
<b>国内</b>	<b>6,805,263,095.38</b>	<b>4,607,044,711.94</b>	<b>4,454,512,569.67</b>	<b>3,083,630,831.68</b>
华东地区	4,803,636,688.99	3,324,490,642.83	3,484,830,063.89	2,415,860,897.85
西北地区	2,001,547,380.75	1,282,515,313.91	932,018,860.41	630,304,540.95
华南地区			13,898,166.89	13,825,010.24

华北地区	79,025.64	38,755.20	23,765,478.48	23,640,382.64
境外地区	<b>632,819,349.02</b>	<b>618,735,167.35</b>	<b>991,929,241.56</b>	<b>974,534,901.17</b>
合计	<b>7,438,082,444.40</b>	<b>5,225,779,879.29</b>	<b>5,446,441,811.23</b>	<b>4,058,165,732.85</b>

(4) 房地产开发项目收入、成本分项列示如下:

项 目	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
福州阳光假日公寓	1,320,220.00	-3,812,031.25	785,510.00	565,929.30
福州阳光城二区			474,911.00	336,668.92
福州阳光理想城丹宁顿A区(福建阳光房地产)			2,803,220.00	1,145,524.49
福州阳光理想城揽香B区(福建阳光房地产)	585,811,781.00	278,779,765.06	927,890.00	319,938.92
福州阳光理想城揽月C区	34,872,958.00	16,075,106.02	352,061,109.00	176,395,781.88
福州阳光城SOHO项目(马尾7号地)	768,593,680.00	523,524,548.19		
福州阳光乌山荣域	4,890,000.00	3,780,479.55	2,645,000.00	18,639,877.23
福州阳光白金瀚宫	5,365,620.00	10,947,466.63	8,235,350.00	11,347,053.56
福州阳光理想城揽香D区(汇友)	25,981,305.00	3,826,747.88	117,656,704.00	62,638,279.22
福州阳光城新界	9,308,488.00	5,412,053.15	2,099,763,939.00	1,248,761,837.14
西安阳光城林隐天下	665,082,110.00	367,142,283.74	231,176,465.00	190,845,712.11
西安阳光城西西安小镇	1,056,938,403.62	750,007,491.68	696,882,247.00	436,809,438.82
福州阳光理想城花语海(康嘉地块)	210,947,533.00	139,424,750.47		
福州阳光城时代广场	522,740,795.00	190,139,164.30		
福州阳光城领海(闽侯城南新区)	1,269,487,473.00	1,024,603,978.34		
福州阳光城翡丽湾	197,602,505.00	113,549,630.21		
厦门阳光城翡丽湾	419,083,452.00	270,686,380.43		
兰州阳光城林隐天下	279,516,662.00	165,360,645.49		
合计	<b>6,057,542,985.62</b>	<b>3,859,448,459.89</b>	<b>3,513,412,345.00</b>	<b>2,147,806,041.59</b>

(5) 房地产收入按地区分:

地区	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	<b>6,057,542,985.62</b>	<b>3,859,448,459.89</b>	<b>3,513,412,345.00</b>	<b>2,147,806,041.59</b>
华东地区	4,056,005,810.00	2,576,938,038.98	2,585,353,633.00	1,520,150,890.66
西北地区	2,001,537,175.62	1,282,510,420.91	928,058,712.00	627,655,150.93
合计	<b>6,057,542,985.62</b>	<b>3,859,448,459.89</b>	<b>3,513,412,345.00</b>	<b>2,147,806,041.59</b>

## (6) 公司前五名客户的营业收入情况:

客户名称或排名	营业收入总额	占全部营业收入的比例
第一名	192,129,385.02	2.58%
第二名	189,915,744.48	2.55%
第三名	178,647,932.26	2.40%
第四名	142,526,544.81	1.91%
第五名	129,221,912.20	1.74%
合计	832,441,518.77	11.18%

## 30. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上年同期数	计缴标准
营业税	307,211,494.47	176,355,507.28	5%
城建税	18,512,719.52	11,916,797.31	7%或 5%
教育费附加	15,218,932.71	8,093,705.20	5%
土地增值税	414,532,657.49	231,787,989.39	超率累进税率
房产税	732,318.77	704,512.75	12%或 1.2%
价格调节基金	139,758.33		1%
合计	756,347,881.29	428,858,511.93	

## 31. 销售费用

项目	本期发生数	上年同期数
职工薪酬	51,029,151.93	15,682,702.00
折旧费及无形资产摊销	1,576,603.17	1,260,052.79
运输及仓储费	5,456,022.85	4,466,252.49
汽车费	748,141.57	109,309.58
差旅费	1,080,012.52	479,267.10
招待费	359,497.11	437,987.36
业务宣传费	80,683,249.45	24,569,236.59
广告费	108,656,117.46	30,520,344.17
售后服务费	691,102.00	3,564,917.20
租赁费	7,074,324.93	1,808,804.61
办公费	9,546,243.73	4,456,419.16
邮电通讯费	628,680.96	403,277.16
销售代理费	28,307,504.47	12,232,506.86
售楼部费用	646,009.10	858,106.40
水电物业费	19,178,838.85	9,763,774.26
修理费	277,533.50	738,315.21
咨询/评估费/顾问费	10,799,671.50	4,835,400.00

保险费	71,946.50	414,013.78
会务费		9,000.00
物料消耗（低耗品）	464,485.10	202,940.20
其他费用	3,436,666.20	1,967,535.63
<b>合计</b>	<b>330,711,802.90</b>	<b>118,780,162.55</b>

### 32. 管理费用

项目	本期金额	上年同期数
职工薪酬	112,665,446.10	59,864,311.39
税费	22,155,144.30	11,222,089.03
折旧及无形资产摊销	11,765,990.65	15,141,926.86
运输费	22,292.75	50,218.11
汽车费	4,987,575.83	3,509,185.24
差旅费	9,934,391.28	6,088,866.72
招待费	16,251,218.12	9,643,768.57
业务宣传费	0.00	70,710.62
租赁费	10,986,438.13	8,607,379.47
董事会费用	25,000.00	125,000.00
办公费	11,802,673.03	7,946,286.32
邮电通讯费	542,211.26	40,168.89
水电物业费	1,294,335.33	3,357,367.94
修理费	246,979.72	288,294.42
审计费	3,849,802.70	3,486,901.11
咨询/评估费/顾问费	9,824,696.23	6,386,219.25
保险费	763,538.15	670,572.26
会务费	15,049,625.19	1,482,530.38
物料消耗（低耗品）	254,720.60	226,365.66
人力资源费	7,025,519.18	5,088,081.58
其他	3,422,862.33	1,457,335.54
<b>合计</b>	<b>242,870,460.88</b>	<b>144,753,579.36</b>

### 33. 财务费用

类别	本期发生额	上年同期数
利息支出	21,876,240.51	61,667,708.03
减：利息收入	15,503,283.18	5,462,732.12
汇兑损益	-24,721.68	-245,250.84
其他	13,493,134.58	12,206,794.83
<b>合计</b>	<b>19,841,370.23</b>	<b>68,166,519.90</b>

### 34. 资产减值损失

项目	本期发生数	上年同期数
一、坏账准备	-5,901,184.37	1,995,594.99
二、存货跌价准备	-1,474,869.72	1,894,368.29
三、可供出售金融资产减值准备		
四、持有至到期投资减值准备		
五、长期股权投资减值准备		
六、投资性房地产减值准备		
七、固定资产减值准备		
八、工程物资减值准备		
九、在建工程减值准备		
十、无形资产减值准备		
十一、商誉减值准备		
<b>合计</b>	<b>-7,376,054.09</b>	<b>3,889,963.28</b>

### 35. 投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-7,922,381.25	-15,212,589.07
处置长期股权投资产生的投资收益	290,975.53	5,251,040.94
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	110,311.64	82,475.59
持有至到期投资取得的投资收益		181,510.88
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他	19,942,219.65	
<b>合计</b>	<b>12,421,125.57</b>	<b>-9,697,561.66</b>

注：投资收益其他合计 1,994.22 万元，其中：

a) 本报告期，公司通过多次交易分步实现非同一控制下收购福建汇泰房地产开发有限公司（以下简称“汇泰房地产”），根据企业会计准则，购买日之前持有的股权，按公允价值重新计量，确认的有关投资收益 5,604,895.05 元；汇泰房地产成为纳入合并范围子公司，原按权益法核算时确认的其他资本公积转为投资收益 23,042.65 元（详见本附注六（一）子公司情况注 10）；

b) 本报告期，公司通过多次交易分步实现非同一控制下收购福建金融国际中心建设有

限公司（以下简称“金融国际”），根据企业会计准则，购买日之前持有的股权，按公允价值重新计量，确认的有关投资收益 13,821,891.35 元；金融国际成为纳入合并范围子公司，原按权益法核算时确认的其他资本公积转为投资收益 492,390.60 元（详见本附注六（一）子公司情况注 9）。

（2）按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	本期发生额	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
阳光城物业服务（福建）有限公司	444,386.99	-335,111.38	净利润调整
阳光城集团常州君德投资有限公司		-72,699.77	2012 年已处置
福建金融国际中心建设有限公司	-1,796,212.65	-1,354,788.62	净利润调整
广西金川阳光城实业有限公司	-6,649,737.46	-5,865,158.87	净利润调整
福建汇泰房地产开发有限公司		-7,584,830.43	本期权益法转为并表单位
阳光城集团陕西物业管理有限公司	79,181.87		本期并表单位转为权益法
<b>合计</b>	<b>-7,922,381.25</b>	<b>-15,212,589.07</b>	

### 36. 营业外收入

（1）营业外收入按项目列示如下：

项目	本期金额	上年同期数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	44,414.05	107,074.72	44,414.05
其中：处置固定资产利得	44,414.05	107,074.72	44,414.05
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
接受捐赠			
政府补助	9,956,667.00	10,984,910.00	9,956,667.00
盘盈			
其他	10,388,328.76	113,592,992.74	10,388,328.76
<b>合计</b>	<b>20,389,409.81</b>	<b>124,684,977.46</b>	<b>20,389,409.81</b>

（2）本期取得的政府补助明细如下：

项目	本期发生额	备注
企业扶持资金	139,330.00	
出口信用保险补贴	67,337.00	
挖潜改造基金	9,750,000.00	
<b>合计</b>	<b>9,956,667.00</b>	

### 37. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
----	------	------	---------------

非流动资产处置损失合计	90,307.34	38,314.18	90,307.34
其中：固定资产处置损失	90,307.34	38,314.18	90,307.34
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	11,719,520.00	10,780,500.00	11,719,520.00
其中：公益性捐赠支出	11,719,520.00	9,939,000.00	11,719,520.00
其他	4,266,449.39	786,956.19	4,266,449.39
<b>合计</b>	<b>16,076,276.73</b>	<b>11,605,770.37</b>	<b>16,076,276.73</b>

### 38. 所得税费用

项目	本期发生额	上年同期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	296,531,854.08	196,862,900.59
递延所得税调整	-3,592,023.77	274,490.81
<b>合计</b>	<b>292,939,830.31</b>	<b>197,137,391.40</b>

### 39. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 加权平均净资产收益率 =  $P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$ ,

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

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

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

#### 40. 现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 336,793,582.30 元, 其中金额较大的项目如下:

项 目	本期金额
龙岩新罗区江山镇财政所	142,368,312.00
福建盼盼生物科技有限公司	40,000,000.00
西安荣禾房地产有限公司	29,951,143.15
投标保证金	20,064,389.75
荣禾投资(集团)有限公司	20,000,000.00

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 1,753,345,213.95 元, 其中金额较大的项目如下:

项 目	本期金额
陕西万众地产有限公司	432,730,140.00
上海升龙投资集团有限公司	235,000,000.00
广告费、业务宣传费、销售活动费及销售代理费	218,871,068.23
融信(福建)投资集团有限公司	105,900,000.00
晋江经济开发区投资开发有限公司	100,000,000.00

(3) 收到其他与投资活动有关的现金 31,620.25 元, 具体如下:

项 目	本期金额
合并福建骏森投资有限公司时所持有的现金及现金等价物	31,620.25
合计	31,620.25

(4) 支付其他与投资活动有关的现金 1,267,256.40 元, 具体如下:

项 目	本期金额
阳光城集团陕西物业有限公司退出并表范围	1,267,256.40
合计	1,267,256.40

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金 4,564,151,158.28 元, 具体如下:

项 目	本期金额
福建阳光集团有限公司借款	4,488,041,500.00
其他货币资金和汇兑损益	76,109,658.28
<b>合计</b>	<b>4,564,151,158.28</b>

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金 3,748,174,908.35 元，具体如下：

项 目	本期金额
归还福建阳光集团有限公司借款	3,162,354,383.95
归还上海歌斐鸿阳投资中心借款	554,535,000.00
2000 万定存质押	20,000,000.00
融资相关费用	11,285,524.40
<b>合计</b>	<b>3,748,174,908.35</b>

(7) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年同期数
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	598,464,948.45	534,636,918.73
加：资产减值准备	-7,376,054.09	3,889,963.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,526,903.06	15,441,858.53
无形资产摊销	1,058,492.44	845,718.98
长期待摊费用摊销	2,134,403.33	345,234.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	45,893.29	-68,760.54
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-2,034,971.75	59,553,078.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-12,421,125.57	9,697,561.66
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-232,112.16	-1,779,997.65
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,356,385.19	-40,178.74
存货的减少（增加以“-”号填列）	-7,947,131,021.35	-5,079,468,525.77
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,564,008,798.33	3,564,486,706.83
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,416,568,061.13	988,950,528.35
其 他	41,538,777.92	13,873,225.70
经营活动产生的现金流量净额	-5,466,222,988.82	110,363,332.50
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	2,489,759,896.11	846,180,084.43

减：现金的年初余额	846,180,084.43	584,509,592.91
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金等价物净增加额	1,643,579,811.68	261,670,491.52

## (8) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期金额	上年同期数
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格：	511,006,353.99	101,929,824.28
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	500,966,422.49	315,595,024.28
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	375,669,128.97	92,527,990.79
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	125,297,293.52	223,067,033.49
4、取得子公司的净资产	1,439,759,808.23	214,703,311.88
流动资产	3,410,550,645.54	1,807,340,936.50
非流动资产	714,619.24	4,068,170.32
流动负债	1,971,505,456.55	1,426,196,815.77
非流动负债		170,508,979.17
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	10,546,068.48	141,998,436.43
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	9,846,068.48	141,998,436.43
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,342,509.46	527,797.97
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	8,503,559.02	141,470,638.46
4、处置子公司的净资产	10,298,061.83	139,801,494.00
流动资产	13,452,251.06	318,592,432.51
非流动资产	739,966.10	536,065.07
流动负债	2,867,401.23	179,327,003.58
非流动负债		

## (9) 现金和现金等价物的构成：

项目	本期金额	上年同期数
一、现金	<b>2,489,759,896.11</b>	<b>846,180,084.43</b>
其中：库存现金	648,205.19	493,237.03
可随时用于支付的银行存款	2,489,111,690.92	845,686,847.40
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<b>2,489,759,896.11</b>	<b>846,180,084.43</b>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 八、关联方关系及其交易

## （一）关联方情况

### 1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地址	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
福建阳光集团有限公司	控股股东	有限责任公司	福州	吴洁	计算机及相关设备、房地产业的投资、酒店管理咨询服务等	211,000.00	包括约定购回式证券交易的数量, 合计 24.95%	24.95%	吴洁	73565843-6

注：公司股东福建阳光集团有限公司为公司控股股东，对公司的实质表决权比例为 24.95%。

股东东方信隆融资担保有限公司对公司的实质表决权比例为 20.65%。东方信隆融资担保有限公司为福建阳光集团有限公司的全资子公司，福建阳光集团有限公司合并持有公司的实质表决权比例为 45.60%。根据相关合同，上述股东进行约定式购回业务不影响其对公司的表决权比例。

本公司的母公司注册资本（或实收资本、股本）变化情况：

（金额单位：万元）

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

### 2. 本公司的子公司情况：

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	组织机构代码
福州汇友房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司（法人独资）	福州闽侯	房地产	25,000.00	100.00%	100.00%	76856036-3
福建阳光房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司（法人独资）	福州	房地产	42,433.00	100.00%	100.00%	61144709-8
福州开发区华康实业有限公司	全资子公司	有限责任公司（法人独资）	福州	房地产	32,900.00	100.00%	100.00%	78453221-5

福州康嘉房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	福州	房地产	26,000.00	100.00%	100.00%	71737722-7
福建汇友源房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	福州	房地产	21,000.00	子公司阳光房地产持有 100%股份	100.00%	79176962-4
上海天骄房地产有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	上海	房地产	2,000.00	母公司持有 54%股份, 子公司阳光地产持有 46%股份	100.00%	13220984-2
阳光城集团陕西实业有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人投资或控股)	咸阳	房地产	20,000.00	母公司持有 20%股份, 子公司阳光地产持有 80%股份	100.00%	66799830-7
福建宏辉房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	福州闽侯	房地产	79,600.00	子公司阳光房地产持有 100%股份	100.00%	78453945-X
福州滨江房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	福州闽侯	房地产	28,556.00	100.00%	100.00%	69900021-4
福州阳光新界房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	房地产	61,000.00	母公司持有 49.18%股份, 子公司汇友源持有 50.82%股份	100.00%	69664336-1
阳光城集团兰州实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	兰州	房地产	10,000.00	母公司持有 80%股份, 子公司阳光地产持有 20%股份	100.00%	55628658-5
阳光城集团广西有限公司	全资子公司	有限责任公司	南宁	房地产	10,000.00	母公司持有 80%股份, 子公司阳光地产持有 20%股份	100.00%	5641560-3
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	兰州皋兰	房地产	10,000.00	子公司兰州实业持有 90%股份	90.00%	56110638-2
阳光城集团海南实业有限公司	全资子公司	有限责任公司	海南	房地产	5,000.00	母公司持有 80%股份, 子公司阳光地产持有 20%股份	100.00%	56241516-0
福州大恒房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州	房地产	3,000.00	子公司阳光地产持有 55%股份	55.00%	56339801-6
阳光城集团山西有限公司	全资子公司	有限责任公司	太原	房地产	10,000.00	母公司持有 80%股份, 子公司阳光地产持有 20%股份	100.00%	56846939-7
阳光城(昌江)棋子湾置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	海南昌江	房地产	20,000.00	子公司海南实业持有 70%股份	70.00%	56796568-X
阳光城集团福建有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	房地产	320,000.00	母公司持有 9.37%股份, 子公司阳光房地产持有 42.19%股份, 子公司骏森持有 48.44%股份	100.00%	56928958-2
陕西隆丰置业有限公司	全资子公司	一人有限责任	咸阳	房地产	1,000.00	子公司陕西实业持有 100%股份	100.00%	57350225-1

		公司(私 营法人 独资)						
陕西金鑫泰置 业有限公司	控股子公 司	有限责 任公司 (法人 投资或 控股)	咸阳	房地 产	2,000.00	子公司陕西实业持有 51%股份	51.00%	57784397-7
陕西富安泰置 业有限公司	全资子公 司	一人有 限责任 公司(内 资法人 独资)	咸阳	房地 产	1,000.00	子公司陕西实业持有 100%股份	100.00%	58076713-5
兰州鸿福房地 产开发有限公 司	控股子公 司	有限责 任公司	兰州	房地 产	2,000.00	控股子公司梨花岛置 业持有 60%股份, 控 股子公司昭泰置业持 有 40%股份	90.00%	58116553-1
兰州昭泰置业 有限公司	控股子公 司	有限责 任公司	兰州	房地 产	2,000.00	控股子公司梨花岛置 业持有 100%股份	90.00%	57164586-5
太原新南城房 地产开发有限 公司	控股子公 司	有限责 任公司	太原	房地 产	45,000.00	母公司持有 5.56%股 份, 子公司山西公司 持有 50%股份	55.56%	58851585-6
太原长风置业 有限公司	全资子公 司	有限责 任公司	太原	房地 产	25,000.00	子公司山西公司持有 30%, 子公司阳光房地 产持有 70%	100.00%	58121841-0
阳光城集团龙 岩投资开发有 限公司	全资子公 司	有限责 任公司	龙岩	房地 产	10,000.00	母公司持有 51%股 份, 子公司阳光房地 产持有 49%股份	100.00%	59786104-8
龙岩花漾江山 生态旅游开发 有限公司	全资子公 司	有限责 任公司	龙岩	房地 产	5,000.00	母公司持有 51%股 份, 子公司阳光房地 产持有 49%股份	100.00%	59786105-6
阳光城(厦门) 置业有限公司	控股子公 司	有限责 任公司	厦门	房地 产	5,000.00	子公司阳光地产持有 厦门公司 51.93%股份	51.93%	59498494-X
西安国中星城 置业有限公司	全资子公 司	有限责 任公司 (法人 独资)	西安	房地 产	21,486.66	母公司持有 100%股 份	100.00%	75783810-4
福州盛阳房地 产开发有限公 司	控股子公 司	有限责 任公司	福州闽 侯	房地 产	3,921.00	子公司滨江房地产持 有 51.01%股份	51.01%	05032459-9
福建汇泰房地 产开发有限公 司	全资子公 司	有限责 任公司	福州	房地 产	100,000.00	母公司持股 37%, 子 公司阳光房地产持股 63%	100.00%	56335813-7
福建臻阳房地 产开发有限公 司	控股子公 司	有限责 任公司	福州	房地 产	1,960.78	子公司阳光房地产持 有 51%股份	51.00%	05842079-6
福州利博顺泰 房地产开发有 限公司	控股子公 司	有限责 任公司	福州闽 侯	房地 产	2,000.00	子公司滨江房地产持 有 50%股份	50.00%	05434497-6
陕西上林苑投 资开发有限公 司	全资子公 司	一人有 限责任 公司(私 营法人 独资)	咸阳	房地 产	20,000.00	子公司陕西实业持有 其 100%股份	100.00%	75882575-1

陕西耀泓置业有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(私营法人独资)	咸阳	房地产	1,000.00	子公司上林苑投资开发持有 100%	100.00%	55216333-4
陕西沔德置业有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(私营法人独资)	咸阳	房地产	1,000.00	子公司上林苑投资开发持有 100%	100.00%	55218017-7
陕西迅腾房地产开发有限公司	全资子公司	其他有限责任公司	咸阳	房地产	1,000.00	子公司上林苑投资开发持有 100%	100.00%	55216317-4
陕西盛得辉置业有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(私营法人独资)	咸阳	房地产	1,000.00	子公司上林苑投资开发持有 100%	100.00%	55216341-4
陕西欣阳房地产开发有限公司	全资子公司	一人有限责任公司(私营法人独资)	咸阳	房地产	1,000.00	子公司上林苑投资开发持有 100%	100.00%	55219529-9
上海亚特隆房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	房地产	1,000.00	子公司阳光房地产持有 51%股份	51.00%	05936513-5
上海泓顺德房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	房地产	1,000.00	子公司阳光房地产持有 51%股份	51.00%	06250553-0
上海欣昊泽房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	房地产	1,000.00	子公司汇友源持有 100%股份	100.00%	06778190-5
福建金融国际中心建设有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州	房地产	36,000.00	子公司阳光房地产持有 50%股份	50.00%	55759519-5
阳光城(石狮)房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司(法人独资)	石狮	房地产	21,569.00	子公司康嘉持有 51%股份	51.00%	06875448-2
上海富利腾房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	房地产	1,000.00	子公司滨江持有 100%股份	100.00%	06932708-7
福州腾耀房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州长乐	房地产	18,000.00	子公司阳光房地产持有 55.56%股份	55.56%	07087682-5
福建骏森投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	投资	10,000.00	子公司阳光房地产持有 100%股份	100.00%	57098773-2
阳光城集团国际投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	香港	投资	0.81	100.00%	100.00%	香港注册, 无组织机构代码
宁德阳光城房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	宁德	房地产	1,000.00	子公司阳光房地产持有 100%股份	100.00%	07975669-4

上海迅腾博房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	房地产	2,000.00	子公司富利腾房地产持有 51%股份	51.00%	08005758-3
晋江阳光城房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	晋江	房地产	10,000.00	子公司阳光房地产持有 60%股份	60.00%	07979244-1
上海泓远盛房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	房地产	3,000.00	子公司富利腾房地产持有 51%股份	51.00%	08407232-6
西安绿德置业有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	西安	房地产	3,000.00	子公司西安国中星城持有 100%股份	100.00%	56600911-9
上海宇特顺房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司 (国内合资)	上海	房地产	2,000.00	子公司富利腾房地产持有 90%股份	90.00%	08619072-1
福州海坤房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	福州	房地产	1,000.00	100.00%	100.00%	08434740-6
福州盛世达房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司 (法人独资)	福州长乐	房地产	3,000.00	子公司骏森投资持有 100%股份	100.00%	08740622-1
苏南阳光城置业(苏州)有限公司	全资子公司	有限公司 (法人独资) 私营	苏州	房地产	1,000.00	子公司阳光房地产持有 100%股份	100.00%	08692811-6

### 3. 本公司的合营和联营企业情况

详见本附注七 7

### 4. 本公司的其他主要关联方情况

单位名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
东方信隆融资担保有限公司	公司股东, 包括约定购回式证券交易的数量, 合计持有本公司 20.65%股份; 福建阳光集团有限公司的全资子公司	75938817-8
福建康田实业集团有限公司	公司股东, 包括约定购回式证券交易的数量, 合计持有本公司 15.78%的股份	75135422-1
福建阳光假日酒店管理有限公司	福建阳光集团有限公司系其主要股东	72789384-X

## (二) 关联方交易

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

## 2. 关联担保情况

### (1) 银行借款担保

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日
福建阳光城集团有限公司、 东方信隆融资担保有限公司 及林腾蛟	阳光城集团股份有限公司	保证	5,000.00	2013/10/10	2014/9/28
福建阳光集团有限公司	福建阳光房地产开发有限 公司	保证	9,000.00	2013/1/21	2015/12/30
		保证	9,000.00	2013/1/25	2015/12/30
福建阳光集团有限公司	福州康嘉房地产开发有限 公司	保证	18,000.00	2012/7/1	2014/6/13
福建阳光集团有限公司	阳光城集团福建有限公司	保证	40,000.00	2013/6/21	2016/6/13
		保证	20,000.00	2013/6/25	2016/6/13
福建阳光集团有限公司、吴 洁等	福建汇泰房地产开发有限 公司	保证	11,000.00	2013/4/20	2015/3/10
		保证	5,000.00	2013/6/8	2015/3/10
福建阳光集团有限公司	福州汇友房地产开发有限 公司	保证	9,000.00	2011/5/10	2014/4/19
福建阳光集团有限公司	福州滨江房地产开发有限 公司	保证	5,000.00	2011/8/19	2014/4/5
		保证	10,000.00	2011/8/22	2014/4/5
林腾蛟	福州利博顺泰房地产开发 有限公司	抵押及 保证	16,000.00	2013/7/23	2016/7/23
		抵押及 保证	14,000.00	2013/8/29	2016/7/23
		抵押及 保证	4,000.00	2013/10/30	2016/7/23
		抵押及 保证	2,000.00	2013/11/11	2016/7/23
		抵押及 保证	2,000.00	2013/11/26	2016/7/23
<b>合 计</b>			<b>179,000.00</b>		

### (2) 其他担保

A. 经公司第七届董事局第十三次会议及 2011 年第七次临时股东大会审议通过，批准华融国际信托有限责任公司（以下简称“华融信托”）发行“国中星城项目集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”）。该信托计划资金规模不低于人民币 2 亿元，且不高高于人民币 4 亿元，预计到期日为华融信托支付首笔转让价款之日（以下简称“交割日”）起 24 个月。作为公司向华融信托履行本次信托计划项下相关义务的条件之一：公司控股股东福建阳光集团有限公司为该信托计划提供连带责任担保（详情见公司 2011 年 6 月 14 日 2011-071 公告）。

B. 经公司第七届董事局第三十六次会议及 2012 年第七次临时股东大会审议通过，中铁信托有限责任公司（以下简称“中铁信托”）向公司提供资金 3 亿元人民币，其中：向公司提供流动资金贷款人民币 1 亿元，期限不超过 24 个月，公司董事长林腾蛟先生提供连带责任担保（详情见公司 2012 年 12 月 13 日公告）。

C. 经公司第七届董事局第四十三次会议审议通过，批准申银万国证券股份有限公司作为管理人代表资产管理计划通过中信银行股份有限公司福州分行向公司全资子公司福州康嘉房地产开发有限公司（以下简称“康嘉房地产”）提供总额不超过人民币 2.5 亿元的委托贷款（最终以实际发放的金额为准），期限不超过 36 个月。作为上述委托贷款的担保条件之一：公司董事长林腾蛟先生提供连带责任担保（详情见公司 2013 年 5 月 4 日 2013-031 号公告）。

D. 详情见本附注十一 3（7）。

E. 经公司第七届董事局第五十三次会议及 2013 年第七次临时股东大会决议审议通过的额度项下，中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”）向福建公司提供总额不超过 8 亿元的信托借款，期限为 24 个月。作为上述借款的担保条件之一：公司董事长林腾蛟先生为本次信托借款提供连带保证责任。

F. 详情见本附注十一 3（11）。

### 3. 关联方应收应付款项（金额单位：万元）

项目	关联方	期末金额	年初金额
其他应收款	阳光城物业服务（福建）有限公司	540.14	249.56
	阳光城集团陕西物业管理有限公司	120.17	118.29
	<b>小计</b>	<b>660.31</b>	<b>267.85</b>
其他应付款	福建阳光集团有限公司	140,286.75	1,153.59
	福建阳光假日大酒店	13.24	13.24
	<b>小计</b>	<b>140,299.99</b>	<b>1,166.83</b>

注：本期应付控股股东福建阳光集团有限公司期末余额 140,286.75 万元，其中：本金 132,650.00 万元、资金占用费 7,636.75 万元（资金占用费按年利率 12% 计提）。

## 九、股份支付

### （一）股份支付总体情况

期间	2013 年度
公司本期售予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	25,621,500
公司本期失效的各项权益工具总额	

至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	58,719,500
公司期末发行在外的股票期权行权价格	4.66
公司期末发行在外的股票期权的合同剩余期限	合同期限至 2016 年 9 月 25 日

## (二) 以权益结算的股份支付

授予日权益工具公允价值的确定方法	估值技术采用布莱克-舒尔茨 (Black-Scholes Model) 模型确定
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	采用布莱克-舒尔茨 (Black-Scholes Model) 模型对股票期权成本进行估计
	参数:
	(1) 授予日标的股票市场价格: 2012 年 9 月 26 日公司股票收盘价, 即 9.10 元。
	(2) 股票期权行权价格: 9.00 元 (本期调整为 4.66 元, 见注释)。
	(3) 股票期权预期期限: (加权最短生效期+总有效期限)/2, 即 2.5 年。
	(4) 预期股价波动率: 考虑到公司股票在过去 3 年中的股本总额变化较大, 根据公司的历史股价波动率无法很好的反映对未来股价波动的预测, 因此, 根据过去 3 年房地产行业的股价波动率预测公司标的股票的股价波动率 (30 日均价计算的年化历史波动率), 即 22.565%。
	(5) 预期分红收益率: 根据最近一年公司分红收益率预测, 即 0.27%。
	(6) 无风险利率: 采用 3 年期中国国债票面年利率, 即 5.58%。
本期估计与上年估计有重大差异的原因	
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	55,412,003.62
本期以权益结算的股份支付确认的成本费用总额	41,538,777.92

## (三) 股份支付的修改、终止情况

详见附注十三、9。

## 十、或有事项

详见附注十一 1、2、3、4。

除上述事项外, 本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

## 十一、承诺事项

## 重大承诺事项:

## 1. 抵押资产情况

到账金额 (万元)	抵押期限		抵押类别	抵押物
7,000.00	2013/7/25	2014/1/25	存货	阳光城三期 1、2#连接体一层 07.08 及三层 01、02、03 号店面-阳光假日公寓
9,000.00	2013/1/21	2015/12/30	存货	阳光 SOHO 项目在建工程-福州阳光城 SOHO (马尾 7 号地)
9,000.00	2013/1/25	2015/12/30	存货	
18,000.00	2012/7/1	2014/6/13	存货	“理想城三期”项目在建工程(扣除已售和公建部分)及相应土地使用权(扣除已售和公建部分)-福州阳光理想城花语海(康嘉地块)
25,000.00	2013/5/16	2016/4/25	存货	“时代广场”项目在建工程(1 屋-3 层, 20 层-23 层, 车位)及相应土地使用权-福州阳光城时代广场
10,000.00	2013/3/8	2016/3/4	存货	福建公司 B3 土地抵押-福州阳光凡尔赛宫 B (福人地块天御城)
10,000.00	2013/3/11	2016/3/4	存货	
40,000.00	2013/6/21	2016/6/13	存货	福建公司 B2 土地抵押-福州阳光凡尔赛宫 B (福人地块天御城)
20,000.00	2013/6/25	2016/6/13	存货	
80,000.00	2013/11/21	2015/11/21	存货	福建公司 B1 土地抵押; B2 地块第二顺位人-福州阳光凡尔赛宫 B (福人地块天御城)
16,000.00	2013/7/23	2016/7/23	存货	阳光城领海三期 21#地块国有土地使用权(侯国用(2013)第 230124-125 号)
14,000.00	2013/8/29	2016/7/23	存货	阳光城领海三期 15#16#建筑面积; 15#16#已批许可证未建部分土地面积; 17-23#27#28#土地面积
8,000.00	2013/10/30	2016/7/23	存货	
500.00	2013/4/19	2015/3/10	存货	水晶花园在建工程抵押担保-福州阳光凡尔赛宫 A (水晶花园)
10,500.00	2013/4/20	2015/3/10	存货	
5,000.00	2013/6/8	2015/3/10	存货	
14,000.00	2011/1/6	2014/1/3	存货	“南屿滨江城”项目 7#国有土地使用权-福州阳光城翡丽湾
16,000.00	2011/1/25	2014/1/3	存货	
8,000.00	2011/5/10	2014/1/3	存货	
9,000.00	2011/5/10	2014-4-19	存货	理想城四期项目在建工程(扣除已售和公建部分)及相应土地使用权(扣除已售和公建部分)-福州阳光理想城揽香 D 区(汇友)
5,000.00	2011/8/19	2014/4/5	存货	“闽侯城南新区”项目在建工程-福州阳光城领海(闽侯城南新区)
10,000.00	2011/8/22	2014/4/5	存货	
5,000.00	2013/12/20	2014/12/19	存货	上林西苑、上林雅苑[咸国用(2011)第 086 号、咸国用(2011)第 087 号、咸国用(2011)第 088 号、咸国用(2011)第 043 号地块]计 557 亩、上林雅苑二期[咸国用(2012)第 015 号地块]约 50 亩及陕西耀泓置业有限公司[咸国用(2012)第 057-058 号]约 67 亩第二顺位
21,000.00	2013/12/20	2015/12/19	存货	
12,300.00	2013/1/23	2014/1/23	存货	陕西耀泓置业有限公司 67 亩及陕西实业有限公司 50 亩土地使用权抵押; 陕西实业有限公
28,700.00	2013/1/23	2015/1/21	存货	

				司 557 亩土地使用权二顺位抵押-耀泓家园一期及上林雅苑一期 (50 亩)
16,160.00	2012/12/25	2014/12/24	存货	金鑫泰 133 亩土地权证编号: 咸国用 (2012) 第 84 号-西安阳光城西里 (上林雅苑二期金鑫泰)
3,840.00	2013/1/11	2015/1/10	存货	
1,540.00	2012/7/5	2014/7/5	存货	国中星城持有的 161 亩土地使用权做抵押(地块一: 西高科技国用 2006 第 37054 号出让 44010.70 平方米; 地块二, 西高科技国用 2006 第 37055 号出让 63392.60 平方米。合计 107403.30 平方米, 161.097 亩)-阳光城西安林隐天下
15,800.00	2012/5/30	2014/5/30	存货	
17,660.00	2012/6/29	2014/6/29	存货	
200.00	2013/5/30	2014/11/30	存货	台江区宁化街道江滨西大道东北侧海西金融大厦 (北江滨中央商务区 B4 地块) 土地使用权及在建工程-海西金融大厦
39,700.00	2013/5/30	2015.5.30	存货	
20,000.00	2013/11/8	2015/11/7	存货	上林雅苑二期在建工程
5,500.00	2013/9/4	2015/9/3	存货	陕西隆丰置业[咸国用 (2011) 第 160 号]; 陕西耀泓置业[咸国用 (2013) 第 053 号]及陕西臻极置业[咸国用 (2013) 第 052 号]国有土地使用权
30,000.00	2013/10/23	2016/9/12	存货	长风商务区 (东至南至太原市中心商务区管理中心, 西至太原市出境检验检疫局, 北至太原市中心商务区管理中心) 土地使用权 (土地使用权证编号: 并政地国用 (2012) 第 00095 号)
20,000.00	2013/12/13	2015/12/12	存货	
13,000.00	2013/12/16	2016/12/8	存货	阳光天地 (外高桥新市镇 E06-03 地块商业项目) [沪房地浦字 (2013) 第 060360 号] 土地使用权
11,000.00	2013/12/17	2016/12/11	存货	阳光城 MOD0 (外高桥新市镇 G03-17 地块商办项目) [沪房地浦字 (2013) 第 060359 号] 土地使用权证
60,000.00	2013/10/15	2015/12/15	存货	新南城房地产 (太原翡丽湾项目) CG-1305、CG-1306、CG-1307、CG-1309 地块土地使用权
50,000.00	2013/9/6	2014/9/6	存货	阳光城丽兹公馆 [狮地宝国用 (2013) 第 00607 号] 土地使用权
<b>715,400.00</b>				<b>合计</b>

## 2. 质押情况

(1) 经公司第七届董事局第三十六次会议及 2012 年第七次临时股东大会审议通过, 批准公司全资子公司阳光城陕西实业有限公司 (以下简称“陕西实业”) 接受深圳东源川投资管理合伙企业 (有限合伙) 通过兴业银行股份有限公司咸阳支行 (以下简称“咸阳兴业银行”) 提供委托贷款不超过人民币 4.1 亿元, 期限不超过 24 个月, 委托贷款年利率不超过 10%。作为本次交易的担保条件之一: 公司以其合并持有的陕西实业 100% 的股权质押给咸阳兴业银行 (详见公司 2012 年 12 月 13 日公告)。

(2) 经公司 2011 年第七届董事局第十三次会议审议通过, 公司与华融国际信托有限责任公司 (以下简称“华融信托”) 合作发行“国中星城项目集合资金信托计划” (以下简称“信托计划”), 信托计划资金规模不超过 4 亿元, 预计到期日为华融信托支付首笔转让价款之日 (以下简称“交割日”) 起 24 个月。作为本次交易的担保条件之一: 公司将所持有的国中置业 100% 的股权及相关权益质押给华融信托 (信托计划内容详见公司 2011 年 6 月 14 日公告)。

(3) 公司全资子公司福州康嘉房地产开发有限公司将其持有的阳光城 (石狮) 房地产开发有限公司 100% 股权质押给中国民生信托有限公司 (以下简称“民生信托”); 公司持有 100% 权益的子公司福建汇友源房地产开发有限公司将其持有的上海欣昊泽房地产开发有限公司 100% 股权质押给民生信托; 公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司将其持有的上海富利腾房地产开发有限公司 100% 股权质押给民生信托 (详情见本附注十一 3 (4))。

(4) 公司及公司全资子公司阳光城集团山西有限公司将其合计持有的太原新南城房地产开发有限公司 55.56% 的股权质押给华润深国投信托有限公司 (详情见本附注十一 3 (7))。

(5) 公司及公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司、福建骏森投资有限公司将其共同拥有的福建公司 100% 股权质押给中诚信托 (详情见本附注十一 3 (15))。

(6) 公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司将其持有的上海迅腾博房地产开发有限公司 51% 股权质押给万家共赢资产管理有限公司 (详情见本附注十一 3 (11))。

(7) 公司及公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司将其合并持有的陕西实业 100% 股权质押给咸阳兴业银行 (详情见本附注十一 3 (8))。

(8) 公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司以其持有的腾耀房地产 55.56% 股权质押给深圳新华富时资产管理有限公司 (详情见本附注十一 3 (12))。

(9) 公司以定期存单 2,000.00 万元质押取得流动借款, 截止本报告期末该流动借款余额为 1,800.00 万元, 质押期限为 2013 年 10 月 31 日至 2014 年 10 月 30 日止。

### 3. 其他担保情况

(1)

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日
阳光城集团股份有限公司	阳光城集团 陕西实业有 限公司	保证	5,000.00	2013/12/20	2014/12/19
		保证	12,300.00	2013/1/23	2014/1/23
		保证	16,160.00	2012/12/25	2014/12/24
		保证	3,840.00	2013/1/11	2015/1/10
		保证	28,700.00	2013/1/23	2015/1/21
		保证	21,000.00	2013/12/20	2015/12/19
合计			<b>87,000.00</b>		

(2) 经公司第七届董事局第二十九次会议及 2012 年第三次临时股东大会审议通过, 批准公司控股子公司盛阳房地产(歌斐基金持股 48.99%) 接受歌斐基金向其提供不超过人民币 32,079 万元的财务资助, 公司控股子公司厦门置业(歌斐基金持股 48.07%) 接受歌斐基金向其提供不超过人民币 53,596.5 万元的财务资助, 期限为每笔财务资助提供之日起 24 个月。公司为上述财务资助提供不可撤销的连带保证责任(详见公司 2012 年 7 月 31 日 2012-039 号公告)。截止本报告期末, 歌斐基金向盛阳房地产及厦门置业已归还上述财务资助。

(3) 经公司第七届董事局第三十七次会议及 2013 年第一次临时股东大会审议通过, 批准公司控股子公司臻阳房地产(歌斐基金持股 49%) 接受歌斐基金向其提供不超过人民币 109,039.22 万元的财务资助、亚特隆(歌斐基金持股 49%) 接受歌斐基金向其提供不超过人民币 19,510.00 万元的财务资助, 泓顺德(歌斐基金持股 49%) 接受歌斐基金向其提供不超过人民币 19,000.00 万元的财务资助。歌斐基金为臻阳房地产提供财务资助的期限为 24 个月, 为亚特隆、泓顺德提供财务资助的期限均为 18 个月, 公司为上述财务资助提供不可撤销的连带责任担保。截止本报告期末, 歌斐基金向臻阳房地产提供财务资助余额 109,039.22 万元, 向亚特隆提供财务资助余额 19,510.00 万元, 向泓顺德提供财务资助 19,000.00 万元。

(4) 经公司第七届董事局第四十七次会议审议通过, 批准中国民生信托有限公司(以下简称“民生信托”) 对公司子公司阳光城(石狮) 房地产开发有限公司设立信托计划, 信托规模为人民币 100,000.00 万元, 其中优先级为人民币 50,000.00 万元(最终到资金额), 劣后级为人民币 50,000.00 万元, 信托期限为 12 个月, 公司为此提供差额补足义务(详情见公司 2013 年 8 月 6 日 2013-057 号公告)。截止本报告期末, 上述信托

计划约定的事项已实施。

(5) 经公司第七届董事局第四十七次会议及公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过，批准成都银行股份有限公司西安分行（以下简称“西安成都银行”）向隆丰置业提供贷款人民币 2 亿元，贷款期限 24 个月，公司为其提供连带责任担保（详情见公司 2013 年 8 月 6 日 2013-058 号公告）。截止本报告期末，西安成都银行向隆丰置业提供借款余额为 5,500.00 万元。

(6) 经公司第七届董事局第四十八次会议及公司 2013 年第四次临时股东大会审议通过，批准中国银行股份有限公司向长风置业提供借款人民币 5 亿元，借款期限 36 个月，公司为其提供连带责任担保（详情见公司 2013 年 8 月 29 日 2013-066 号公告）。截止本报告期末，中行太原鼓楼支行向长风置业提供借款余额为 50,000.00 万元（其中委托借款余额为 20,000.00 万元）。

(7) 经公司第七届董事局第四十八次会议及公司 2013 年第四次临时股东大会审议通过，批准华润深国投信托有限公司（以下简称“华润信托”）对太原新南城房地产设立信托计划（以下简称“本次信托计划”），其中优先级信托规模预计人民币 95,000.00 万元，劣后级信托规模预计人民币 75,000.00 万元（上述规模以实际募集资金为准），信托期限不超过 48 个月，公司和公司董事长林腾蛟提供连带责任保证（详情见公司 2013 年 9 月 7 日 2013-069 号公告）。截止本报告期末，华润信托已到账优先级信托资金 60,000.00 万元。

(8) 经公司第七届董事局第五十五次会议及公司 2013 年第九次临时股东大会审议通过，批准公司全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司（以下简称“陕西实业”）向兴业银行股份有限公司咸阳支行（以下简称“咸阳兴业银行”）申请借款人民币 2.60 亿元（最终以实际发放的金额为准），期限 24 个月，公司为其提供连带责任担保。截止本报告期末，咸阳兴业银行向陕西实业提供借款余额为 26,000.00 万元。

(9) 经公司第七届董事局第五十五次会议及公司 2013 年第九次临时股东大会审议通过，批准公司控股子公司陕西金鑫泰置业有限公司（以下简称“金鑫泰置业”）向兴业银行股份有限公司咸阳支行（以下简称“咸阳兴业银行”）申请借款人民币 2 亿元（最终以实际发放的金额为准），期限 24 个月，金鑫泰置业股东陕西实业和福建捷利诚贸易有限公司（以下简称“捷利诚”）为其提供连带责任担保。截止本报告期末，咸阳

兴业银行向金鑫泰置业提供借款余额为 20,000.00 万元。

(10) 经公司第七届董事局第五十五次会议及公司 2013 年第九次临时股东大会审议通过，批准万家共赢资产管理有限公司（以下简称“万家共赢”）通过中国农业银行股份有限公司福州台江支行（以下简称“农行台江支行”）向公司持有 100% 权益的子公司福建阳光房地产开发有限公司（以下简称“阳光房地产”）提供不超过 10 亿元人民币的委托贷款（最终以实际发放的金额为准），期限 12 个月，公司为其提供连带责任担保（详情见公司 2013 年 10 月 16 日 2013-101 号公告）。截止本报告期末，农行台江支行向阳光房地产提供委托贷款余额为 99,910.00 万元。

(11) 经公司第七届董事局第五十七次会议及公司 2013 年第十一次临时股东大会审议通过，批准万家共赢资产管理有限公司（以下简称“万家资产”）与公司合作，代表委托人向公司控股子公司上海迅腾博房地产开发有限公司（以下简称“迅腾博房地产”）拥有的浦东新区川沙新市镇城南社区 C06-07A 地块项目提供总额不超过 17 亿元的资金（其中包括其受让福州市鑫益博投资有限公司 100% 股权的股权款 0.10 亿元以及向迅腾博房地产以委托贷款形式提供的股东贷款 16.90 亿元），期限不超过 24 个月，公司及公司董事长林腾蛟先生、迅腾博房地产为本次交易提供担保（详情见公司 2013 年 11 月 5 日 2013-114 号公告）。截止本报告期末，万家资产向迅腾博提供的股东贷款余额 169,000.00 万元。为进一步提高公司运营效率，降低资金使用成本，优化公司资金使用结构，截止本报告披露日，公司及迅腾博房地产已向万家资产提前归还上述股东贷款 16.9 亿元，并回购万家资产持有的鑫益博投资 100% 股权。

(12) 经公司第七届董事局第五十八次会议及公司 2013 年第十二次临时股东大会审议通过，批准公司持有 100% 权益的子公司福州腾耀房地产开发有限公司（以下简称“腾耀房地产”）与深圳新华富时资产管理有限公司（以下简称“新华富时”）合作，融资 5 亿元，期限 12 个月，公司为本次交易提供连带责任担保（详情见公司 2013 年 11 月 5 日 2013-114 号公告）。截止本报告期末，本次交易实际到账金额为 49,380.00 万元。

(13) 经公司第七届董事局第六十次会议及公司 2013 年第十三次临时股东大会审议通过，批准中国东方资产管理公司（以下简称“东方资产”）拟通过兴业银行股份有限公司福州杨桥支行（以下简称“兴业杨桥支行”）向公司持有 100% 权益的子公司福建宏辉房地产开发有限公司（以下简称“宏辉房地产”）提供人民币 6 亿元的委托贷款，期限 24 个月，公司为此提供连带责任担保（详情见公司 2013 年 11 月 23 日 2013-129

号公告)。截止本报告期末, 兴业杨桥支行向宏辉房地产提供委托贷款余额为 0.00 元。

(14) 经公司第七届董事局第六十一次会议及公司 2014 年第一次临时股东大会审议通过, 批准公司子公司福州海坤房地产开发有限公司(歌斐资产计划持股 40%)、苏南阳光城置业(苏州)有限公司(歌斐基金计划持股 40%)接受歌斐资产向其合计提供总额不超过 44.2 亿元的财务资助, 每笔财务资助期限不超过 24 个月, 资金成本 9.9% 公司为此提供连带责任担保, 上述项目公司向公司提供相应反担保(详情见公司 2013 年 12 月 17 日 2013-139 号公告)。截止本报告期末, 歌斐资产向福州项目公司提供财务资助余额 49,420.00 万元, 向苏州项目公司提供财务资助余额 0.00 元。

(15) 经公司第七届董事局第五十三次会议及 2013 年第七次临时股东大会决议审议通过的担保额度下, 2013 年 11 月, 中诚信托向公司全资子公司阳光城集团福建有限公司(以下简称“福建公司”)提供总额不超过 8 亿元的信托借款, 期限 24 个月, 公司为此提供连带保证责任。截止本报告期末, 中诚信托向福建公司提供信托借款余额为 80,000.00 万元。

#### 4. 对外提供担保情况

(1) 经公司第七届董事局第五十五次会议及公司 2013 年第九次临时股东大会审议通过, 公司与福州联合实业有限公司续签互保协议, 为双方开展银行授信及申办融资业务互相提供担保, 互保额度为 10,000.00 万元, 期限为本次签署互保协议生效日期起 2 年。(详情见公司 2013 年 10 月 16 日 2013-102 号公告)。

截至报告期末, 在上述额度范围内, 公司向联合实业提供对外担保情况如下表所示:

担保对象	担保金额(万元)	担保期限		担保事项	担保物
福州联合实业有限公司	5,000.00	2013/11/21	2014/11/21	短期借款	阳光假日公寓 1#、2#楼连接体 2 层 01、02、03 商场、4 层 01、02、03 商场
福州联合实业有限公司	2,000.00	2013/11/25	2014/11/25	短期借款	
福州联合实业有限公司	3,000.00	2013/11/29	2014/11/29	短期借款	
<b>合计</b>	<b>10,000.00</b>				

(2) 银行按揭贷款担保事项: 公司下属子公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保, 截止 2013 年 12 月 31 日, 公司下属子公司为商品房承购人提供按揭担保的总额为 448,011.22 万元。

## 十二、资产负债表日后事项

1. 2014年1月,公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司在,以113,000.00万元竞得杭政储出[2013]108号地块(以下简称“目标地块”)的土地使用权,土地面积55,331.00平方米。(详情参见2014年1月8日公司2014-003号公告)。截至目前,公司已签订上述地块的《国有建设用地使用权出让合同》。
2. 经公司第七届董事局第六十三次会议及2014年第三次临时股东大会审议通过,批准渤海国际信托有限公司(以下简称“渤海信托”)向公司持有90%权益的子公司上海宇特顺房地产开发有限公司(以下简称“宇特顺房地产”)提供总额不超过9.995亿元(以实际募集为准)的信托贷款,期限不超过12个月。宇特顺房地产以其名下浦东新区唐镇新市镇A-6-4地块之使用权提供抵押担保(涉及抵押担保的土地面积合计56,256平方米);上海富利腾房地产开发有限公司以持有的宇特顺房地产90%的股权提供质押担保;公司及公司实际控制人吴洁女士提供连带责任保证担保(详情参见2014年1月9日公司2014-006号公告、2014-018号公告)。截至目前,该合同正在实施过程中。
3. 经公司第七届董事局第六十三次会议及2014年第三次临时股东大会审议通过,批准汇添富资本管理有限公司(以下简称“汇添富”)代表其设立的资产管理计划(以下简称“本资产管理计划”)投资公司持有51%权益的子公司上海泓远盛房地产开发有限公司(以下简称“泓远盛房地产”),包括但不限于以向泓远盛提供委托贷款等方式投资泓远盛房地产。本资产管理计划规模不超过6亿元(以实际募集为准),期限不超过18个月。资产管理计划的实施不影响泓远盛房地产的股权结构,泓远盛房地产以其名下上海国际医学园区D2-02-05地块、公司持有100%权益的子公司宁德阳光城房地产开发有限公司(以下简称“宁德阳光城”)以其名下宗地编号201307号地块之使用权提供抵押担保(涉及抵押担保的土地面积合计57,167.2平方米);泓远盛房地产的股东上海富利腾房地产开发有限公司及福州美福缘投资发展有限公司以合计持有的泓远盛房地产100%的股权提供质押担保,公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司以其持有宁德阳光城100%的股权提供质押担保;公司提供连带责任保证担保(详情参见2014年1月9日公司2014-005号公告、2014-018号公告)。截至目前,该资合同正在实施过程中。
4. 经公司第七届董事局第六十二次会议及2014年第四次临时股东大会审议通过,批准公司持有50%权益的子公司福州利博顺泰房地产开发有限公司(以下简称“利博顺泰房地产”)向中国银行福州闽侯支行申请开发贷款2.8亿元,贷款期限不超过3年。

利博顺泰房地产以其名下 43.98 亩的项目土地（土地编号：侯国用（2013）第 230123 号）及在建工程提供抵押；利博顺泰房地产的股东福州滨江房地产开发有限公司（公司持有其 100% 权益）、融信（福建）投资集团有限公司按持股比例分别提供连带责任保证担保（详情参见 2014 年 1 月 23 日公司 2014-015 号公告、2014-019 号公告）。截至目前，该合同正在实施过程中。

5. 经公司第七届董事局第六十二次会议及 2014 年第四次临时股东大会审议通过，批准万家共赢资产管理有限公司（以下简称“万家共赢”）向全资子公司西安绿德置业有限公司（以下简称“绿德置业”）提供不超过 7.3 亿元资金（包括但不限于提供股东贷款等形式，资金总额以实际募集为准，期限不超过 18 个月），交易完成后万家共赢向绿德置业出资 3,000.00 万元，持有其 30% 股权（详情参见 2014 年 1 月 23 日公司 2014-016 号公告、2014-019 号公告）。截至目前，该合同正在实施过程中。
6. 经公司第八届董事局第四次会议审议通过《关于公司与星网锐捷战略合作的议案》，共同进军智能家居、社区服务市场，为深化战略合作关系，公司及福建星网锐捷通讯股份有限公司（以下简称“星网锐捷”）拟出资设立合资公司（以下简称“合资公司”）作为合作平台。拟成立的合资公司注册资本 5,000.00 万元，星网锐捷与公司各自按 50% 的股权比例进行出资（详情参见 2014 年 3 月 14 日公司 2014-029 号公告）。
7. 为进一步提高公司运营效率，降低资金使用成本，优化公司资金使用结构，截至本报告披露日，公司及迅腾博房地产已向万家共赢资产提前全部归还 16.9 亿元，万家共赢资产已向迅腾博房地产发出《股权回购通知书》，公司或全资子公司拟以 1,000.00 回购万家共赢资产（代表万家共赢川沙阳光城专项资产管理计划）持有的鑫益博投资 100% 股权。交易完成后，福州市鑫益博投资有限公司将纳入公司合并会计报表范围。
8. 经公司 2014 年 4 月 1 日召开的第八届董事会第五次会议决议，同意以 2013 年 12 月 31 日的总股本 1,025,538,099 股为基数，向全体股东进行现金分红每 10 股派发现金股利 0.60 元（含税），共计派发现金股利 62,641,922.10 元。

### 十三、其他事项说明

1. 公司持有 100% 权益的子公司上林苑及耀泓置业以 3,795.00 万元竞得 2012-11-05 宗地，面积 30,920.80 平方米（合 45.9 亩）；上林苑及公司持有 51% 权益的子公司金鑫泰以 1,060.00 万元竞得 2012-11-07 宗地，面积 8,599.60 平方米（合 12.8 亩）（详情见公司 2013

- 年 1 月 8 日 2013-001 号公告)。截止本报告期末耀泓置业、金鑫泰已取得上述地块的《国有土地使用权证》。
2. 2013 年 3 月, 公司合并持有 100%权益的子公司太原新南城房地产开发有限公司以 70,630.00 万元取得 5 宗地块 (CG1305-CG1309), 土地面积合计 412,688.97 平方米(合计 619 亩)(详情参见 2013 年 3 月 14 日公司 2013-009 号公告)。截止本报告期末, 新南城房地产已签订上述地块相关合同, 并已取得 CG-1308 地块的《国有土地使用权证》。
  3. 2013 年 3 月, 公司合并持有 100%权益的子公司福建汇友源房地产开发有限公司(以 14,876.00 万元竞得浦东新区外高桥新市镇 E06-03 的国有建设用地使用权, 土地面积 15,270.50 平方米(合 22.91 亩)(详情参见 2013 年 3 月 21 日公司 2013-010 号公告)。截止本报告期末, 上述地块项目公司海欣昊泽房地产开发有限公司已成立, 并已取得该宗地土地使用权证。
  4. 2013 年 3 月, 公司持有 100%权益的子公司福州康嘉房地产开发有限公司以 33,100.00 万元竞得石狮市 2012-16-01 的国有建设用地使用权, 土地面积 37,631.00 平方米(合 56.45 亩), 其中出让面积 32,698.00 平方米(49.05 亩)(详情参见 2013 年 3 月 22 日公司 2013-012 号公告。截止本报告期末, 上述地块项目公司阳光城(石狮)房地产开发有限公司已成立, 并已取得上述地块的土地使用权证。
  5. 2013 年 4 月, 公司持有 100%权益的子公司福州滨江房地产开发有限公司以 10,050.00 万元竞得浦东新区外高桥新市镇 G03-17 地块, 土地面积 7,851.20 平方米(合 11.78 亩)(详见公司 2013 年 4 月 8 日 2013-024 号公告)。截止本报告期末, 上述地块项目公司上海富利腾房地产开发有限公司已成立, 并已取得上述地块的土地使用权证。
  6. 经公司第七届董事局第三十九次会议及 2012 年度股东大会审议通过, 2013 年 5 月, 公司实施 2012 年度权益分派方案, 以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本 536,005,545.00 股为基数, 以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元(含税), 送红股 6 股(含税), 以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股, 股权登记日为 2013 年 5 月 13 日, 除权除息日为 2013 年 5 月 14 日, 共计派发现金红利 80,400,831.75 元, 公司股本变更为 1,018,410,535 股(详见公司 2013 年 5 月 8 日 2013-032 号公告)。截至报告期末, 上述相关工商变更已完成。
  7. 经公司第七届董事局第三十七次会议及 2013 年第一次临时股东大会审议通过, 批准公司及其全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)与芜湖歌斐资产管理有限公司(以下简称“歌斐资产”)签订《合作投资协议》(以下简称“投资协议”或“本协议”)。歌斐资产作为普通合伙人设立有限合伙制基金(以

下简称“歌斐基金”), 资金规模不超过人民币 24 亿元(具体以实际募集金额为准), 与公司共同投资福建臻阳房地产开发有限公司(以下简称“臻阳房地产”, 福州奥体项目)、上海亚特隆房地产开发有限公司(以下简称“亚特隆”, 上海罗店项目)及上海泓顺德房地产开发有限公司(以下简称“泓顺德”, 上海嘉定项目), 上述三家公司合称为“项目公司”, 以上事项简称“本次交易”)。歌斐基金对涉及项目公司进行股权投资及提供股东贷款的金额不超过人民币 15 亿元, 歌斐为项目公司提供财务资助的资金占用费为 10%, 为臻阳房地产提供财务资助的期限为 24 个月, 为亚特隆、泓顺德提供财务资助的期限均为 18 个月, 公司为项目公司提供不可撤销的连带责任担保; 同时, 持有上述项目公司 49% 股权的股东也为项目公司接受公司的财务资助提供连带责任担保(详见公司 2013 年 3 月 5 日 2013-005 号公告)。截止本报告期末, 歌斐基金向臻阳房地产提供财务资助余额 109,039.22 万元, 向亚特隆提供财务资助余额 19,510.00 万元, 向泓顺德提供财务资助 19,000.00 万元。

8. 2013 年 5 月, 公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司以 88,500.00 万元竞得位于长乐首占新区三叉港东侧, 占前大道南侧的宗地 2013-2 号地块的国有建设用地使用权, 土地面积 64,477.00 平方米(合 96.72 亩)。截止本报告期末, 上述地块项目公司福州腾耀房地产开发有限公司已成立, 并已签订上述地块的国有建设用地使用权出让相关合同。
9. 2013 年 5 月, 公司实施 2012 年年度股东大会审议通过公司 2012 年度利润分配方案, 根据上述方案实施结果, 以及《公司股票期权激励计划》的规定, 经公司第七届董事局第四十四次会议审议通过, 批准公司股权激励计划股票期权数量调整为 9,262.50 万份, 行权价格调整为 4.66 元/股(详见 2013 年 6 月 4 日公司 2013-041 号公告)。根据公司《股票期权激励计划》的规定, 公司依据规定取消辞职员工的激励对象资格及相应获授的 460.00 万份股票期权。调整后的股票期权总数量为 4,415.00 万份(经调整后为 8,388.50 万份)。
10. 经公司第七届董事局第五十二次会议审议通过, 公司股权激励计划第一个行权期采取自主行权模式行权, 即经考核合格的 83 名激励对象可在第一个行权期内(2013 年 9 月 26 日至 2014 年 9 月 25 日止)自主行权 25,621,500.00 份股票期权(详情参见公司 2013-082、2013-084 号公告)。截止本报告期末, 上述激励对象已经在上述额度范围内全部全额行权完毕(详情参见公司 2013-094 号公告), 公司向激励对象定向发行的新增股份已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股份登记手续, 立信中联闽都会计师事务所有限公司(现更名为: 立信中联会计师事务所

- (特殊普通合伙))出具了中联闽都验字[2013]第 D-0005 号《验资报告》，公司注册资本及实收资本由人民币 1,018,410,535.00 元增加至人民币 1,044,032,035.00 元。
11. 2012 年 10 月，公司全资子公司阳光房地产以人民币 159,000.00 万元竞得编号为宗地 2012-05 号地块的国有建设用地使用权，土地面积 17.32 万平方米，容积率为 1.0 以上、1.47 以下(含 1.47)，计容建筑面积不超过 25.46 万平方米(详细情况参见公司 2012-059 号公告)。报告期内，负责开发该宗地块的项目公司为公司控股子公司福建臻阳房地产有限公司(以下简称“臻阳房地产”)与福州市国土资源局签订该宗地块的补充合同，约定该宗地块的容积率变更为 1.0 以上、1.87 以下(含 1.87)，即目标地块计容建筑面积不超过 32.39 万平方米，公司需按照 2012 年 10 月 18 日竞得该宗地块的楼面地价补缴增容部分土地价款，即该宗地块的土地总价款为 202,265.61 万元(详情参见 2013 年 6 月 20 日公司 2013-048 号公告)。截止本报告期末，已支付土地价款 141765.61 万元，并已办理 11.42 万平方米(北地块)的《国有土地使用权证》。
  12. 2013 年 7 月，公司持有 90%权益的子公司阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司(以下简称“梨花岛置业”)合计以 7,181.88 万元竞得兰州市皋兰县什川镇南部 3 宗地块的国有建设用地使用权，土地面积合计 195,425.00 平方米(合 293.14 亩)(详情参见 2013 年 7 月 23 日公司 2013-051 号公告)。截至本报告期末，梨花岛置业已取得上述土地国有土地使用权证。
  13. 2013 年 7 月，公司全资子公司福建阳光地产开发有限公司以 24,500.00 万元竞得宁德金马北路与石湖路交叉口西北侧地块的国有建设用地使用权，土地面积共 26,667.00 平方米(和 40 亩)(详情参见 2013 年 7 月 27 日公司 2013-052 号公告)。截至本报告期末，上述地块项目公司宁德阳光城房地产开发有限公司已成立，并已签订上述地块的国有建设用地使用权出让相关合同。
  14. 2013 年 7 月，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司合计以 47,890.00 万元竞得新罗区江山铜钵村 4 宗地块的国有建设用地使用权，土地面积合计 26.26 万平方米(详情参见 2013 年 8 月 1 日公司 2013-054 号公告)。截至本报告期末，公司合并持有 100%权益的子公司阳光城集团龙岩投资开发有限公司作为项目公司建设开发上述项目，并已取得上述土地国有土地使用权证。
  15. 2013 年 8 月，经公司第七届董事局第四十七次会议审议通过，批准公司与晋江市人民政府签订晋江英塘片区项目(以下简称“晋江英塘项目”)投资意向合作协议。公司参与项目用地的前期方案策划，并按照协议的约定参加项目地块的国有建设用地的挂牌出让活动。该项目净用地约 975.00 亩(实际出让土地面积以最终土地出让合

同所提供用地红线图集确定面积为准),初步预计土地成交总价不低于 16.46 亿元(不包括基础设施配套费、契税、耕地占用税及公共配套建设费用等,具体以土地招拍挂成交地价为准);且为了推进本项目的实施,在合作期间,公司向晋江市人民政府指定之福建省晋江经济开发区下属单位晋江经济开发区投资开发有限公司提供总额不超过 2 亿元的财务资助,年资金占用费为 6%,资金占用自借款实际发生之日起计算。若公司成功竞得地块,财务资助及相关资金占用费可用于直接冲抵土地出让金(详情参见 2013 年 8 月 6 日公司 2013-056 号公告)。截止本报告期末,公司已与晋江市人民政府签订晋江英塘片区项目投资意向合作协议,上述地块项目公司晋江阳光城房地产开发有限公司已成立。

16. 2013 年 9 月,公司合并持有 100%权益的子公司上海富利腾房地产开发有限公司(以下简称“富利腾房地产”)与第三方福州市鑫益博投资有限公司(以下简称“鑫益博公司”)合计以 254,700.00 万元联合竞得浦东新区川沙新市镇城南社区 C06-07A 地块的国有建设用地使用权(富利腾房地产投资比例 51%,鑫益博公司投资比例 49%),土地面积:69,806.60 平方米(合 104.71 亩)(详情参见 2013 年 9 月 13 日公司 2013-073 号公告)。截止本报告期末,上述地块项目公司上海迅腾博房地产开发有限公司已成立,并已取得上述土地国有土地使用权证。
17. 2013 年 9 月,公司合并持有 100%权益的子公司上海富利腾房地产开发有限公司(以下简称“富利腾房地产”)与第三方福州美福缘投资发展有限公司(以下简称“美福缘投资”)联合以 47,400.00 万元竞得上海国际医学园区 D2-02-05 地块(富利腾房地产投资比例 51%,美福缘投资投资比例 49%),上述宗地面积为 30,500.20 平方米(合 45.75 亩)。截止本报告期末,上述地块项目公司上海泓远盛房地产开发有限公司已成立,并已签订上述地块的国有建设用地使用权出让相关合同。
18. 2013 年 9 月,经公司第七届董事局第五十一次会议及公司 2013 年第六次临时股东大会审议通过,公司拟非公开发行预计募集资金总额不超过 26 亿元,扣除发行费用后拟全部投入福州阳光凡尔赛官 B(天御城)、太原环球金融中心(阳光城国际广场)项目(详情参见 2013 年 9 月 14 日公司 2013-075 号公告)。截止目前,上述非公开发行股票方案正在审核中。
19. 2013 年 10 月,公司以 47,400.00 万元竞得宗地编号为 201215256587431362 的国有建设用地使用权,土地面积:30,500.20 平方米。截至本报告期末,上述地块项目公司上海泓顺德房地产开发有限公司已成立,并已签订上述地块的国有建设用地使用权出让相关合同。

20. 2013年11月,公司以391,000.00万元竞得2013-21号地块(以下简称“目标地块”)的国有建设用地使用权,土地面积:197,580.00平方米(合296.37亩)(详情参见2013年11月14日公司2013-121号公告)。截至本报告期末,上述地块项目公司福州海坤房地产开发有限公司已成立,并已签订上述地块的国有建设用地使用权出让相关合同。
21. 2013年11月,公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司(以下简称“阳光房地产”)以173,000.00万元竞得苏地2013-G-87号地块的国有建设用地使用权,土地面积104,397.20平方米(合156.60亩)(详情参见2013年11月14日公司2013-124号公告)。截至本报告期末,上述地块项目公司苏南阳光城置业(苏州)有限公司已成立,并已签订上述地块的国有建设用地使用权出让相关合同。
22. 2013年11月,公司持有100%权益的子公司上海富利腾房地产开发有限公司(以下简称“富利腾房地产”)和第三方上海汤米投资管理有限公司(以下简称“汤米投资”)联合以120,500.00万元竞得上海市浦东新区唐镇新市镇A-6-4地块的国有建设用地使用权(富利腾房地产投资比例90%,汤米投资投资比例10%),土地面积56,256.00平方米(合84.38亩)(详情参见2013年11月15日公司2013-126号公告)。截至本报告期末,上述地块项目公司上海宇特顺房地产开发有限公司已成立,并已签订上述地块的国有建设用地使用权出让相关合同。
23. 2013年11月,公司持有100%权益的子公司福建骏森投资有限公司以36,500.00万元竞得长乐2013-21号地块的国有建设用地使用权,土地面积:140,822.00平方米(合211.23亩)(详情参见2013年11月15日公司2013-126号公告)。截至本报告期末,上述地块项目公司福州盛世达房地产开发有限公司已成立,并已签订上述地块的国有建设用地使用权出让相关合同。
24. 2013年11月,经公司第七届董事局第六十次会议审议通过,批准公司接受福州开发区君凯经济发展有限公司(以下简称“君凯发展”或“委托方”)委托,负责其竞得项目(以下简称“本项目”或“委托项目”)的开发管理,包括行使项目操盘权等。君凯发展拟按照委托项目销售签约额的2%向公司支付项目委托管理费用(详情参见2013年11月23日公司2013-131号公告)。
25. 2013年12月,公司持有90%权益的子公司阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司(以下简称“梨花岛置业”)以2,504.17万元竞得皋兰县什川镇G13118地块(以下简称“目标地块”)的国有建设用地使用权,土地面积:68,140.80平方米(合102.211亩)(详情参见2013年12月31日公司2013-145号公告)。截至本报告期末,梨花岛置业已签订上述地块的《国有建设用地使用权出让合同》。

26. 本期发生的企业合并详见附注六（三）。

27. 大股东股份质押情况：

主要股东名称	质押股份数	占股份总数的比例	质押用途
福建阳光集团有限公司	243,398,263	23.31%	为其向银行等金融机构进行融资提供质押担保
福建康田实业集团有限公司	122,959,368	11.78%	为其向银行等金融机构进行融资提供质押担保
东方信隆融资担保有限公司	85,062,792	8.15%	为其向银行等金融机构进行融资提供质押担保

#### 十四、 母公司财务报表主要项目注释（2013年12月31日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为期末数）

##### 1. 应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2、按组合计提坏账准备的应收账款	21,353,302.98	100.00%	2,355,217.94	11.03%	23,182,115.22	100.00%	3,392,067.03	14.63%
组合1：采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	21,353,302.98	100.00%	2,355,217.94	11.03%	23,182,115.22	100.00%	3,392,067.03	14.63%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	21,353,302.98	100.00%	2,355,217.94		23,182,115.22	100.00%	3,392,067.03	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
1年以内	12,304,748.07	57.62%	61,523.74	0.50%	8,933,448.84	38.54%	44,667.24	0.50%
1—2年	4,284,589.28	20.07%	214,229.46	5.00%	1,034,507.77	4.46%	51,725.39	5.00%
2—3年	1,008,393.57	4.72%	201,678.71	20.00%	11,038,016.38	47.61%	2,207,603.28	20.00%
3年以上	3,755,572.06	17.59%	1,877,786.03	50.00%	2,176,142.23	9.39%	1,088,071.12	50.00%
合计	21,353,302.98	100.00%	2,355,217.94		23,182,115.22	100.00%	3,392,067.03	

（2）期末应收账款中无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款；

（3）期末无关联方应收账款；

（4）期末应收账款中欠款金额前五名：

债务人排名	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	客户	3,923,193.94	1年以内	18.37%
第二名	客户	3,410,163.77	1年以内、1-2年	15.97%
第三名	客户	3,332,526.05	1年以内	15.61%
第四名	客户	1,647,555.59	1年以内	7.72%
第五名	客户	1,588,056.43	2-3年、3年以上	7.44%
合计		13,901,495.78		65.11%

(5) 期末无不符合终止确认条件的应收账款的转移;

(6) 期末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

## 2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,868,339,279.00	99.96%			1,886,033,745.97	99.76%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	1,743,829.84	0.04%	52,115.08	2.99%	4,547,690.58	0.24%	67,370.51	1.48%
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	1,743,829.84	0.04%	52,115.08	2.99%	4,547,690.58	0.24%	67,370.51	1.48%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	4,870,083,108.84	100.00%	52,115.08		1,890,581,436.55	100.00%	67,370.51	

组合中，单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
同一合并范围内款项	4,737,282,336.82			同一合并范围内不计提坏账准备
晋江经济开发区投资开发有限公司	100,000,000.00			政府机构借款，属于有确凿证据表明可收回的应收款项

出口退税额	31,056,942.18			符合国家相关规定的出口退税款，不会产生坏账
<b>合计</b>	<b>4,868,339,279.00</b>			

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
1年以内	1,371,571.06	78.66%	6,857.85	0.50%	4,221,923.30	92.83%	21,109.62	0.50%
1—2年	198,830.19	11.40%	9,941.51	5.00%	249,206.12	5.48%	12,460.31	5.00%
2—3年	171,328.59	9.82%	34,265.72	20.00%	14,933.34	0.33%	2,986.67	20.00%
3年以上	2,100.00	0.12%	1,050.00	50.00%	61,627.82	1.36%	30,813.91	50.00%
<b>合计</b>	<b>1,743,829.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>52,115.08</b>		<b>4,547,690.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>67,370.51</b>	

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

(3) 期末其他应收款中应收关联方款项：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
阳光城集团兰州实业有限公司	43,230,000.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	32,286,840.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团山西有限公司	890,370,852.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团海南实业有限公司	58,032,880.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团广西有限公司	20,574,650.60			同一合并范围内不计提坏账准备
福建阳光房地产开发有限公司	1,298,747,408.33			同一合并范围内不计提坏账准备
福州汇友房地产开发有限公司	44,387,879.00			同一合并范围内不计提坏账准备
陕西金鑫泰置业有限公司	120,000,000.00			同一合并范围内不计提坏账准备
西安国中星城置业有限公司	558,149,152.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团龙岩投资开发有限公司	257,589,549.21			同一合并范围内不计提坏账准备
龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司	15,892,380.00			同一合并范围内不计提坏账准备
上海富利腾房地产开发有限公司	1,008,170,426.03			同一合并范围内不计提坏账准备
宁德阳光城房地产开发有限公司	3,000,000.00			同一合并范围内不计提

				坏账准备
上海迅腾博房地产开发有限公司	25,450,000.00			同一合并范围内不计提坏账准备
福建骏森投资有限公司	312,500,000.00			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团国际投资有限公司	319.65			同一合并范围内不计提坏账准备
福建金融国际中心建设有限公司	48,900,000.00			同一合并范围内不计提坏账准备
<b>合计</b>	<b>4,737,282,336.82</b>			

期末其他应收款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例
福建阳光房地产开发有限公司	并表范围内	往来款	1,298,747,408.33	1年以内	26.67%
上海富利腾房地产开发有限公司	并表范围内	往来款	1,008,170,426.03	1年以内	20.70%
阳光城集团山西有限公司	并表范围内	往来款	890,370,852.00	1年以内	18.28%
西安国中星城置业有限公司	并表范围内	往来款	558,149,152.00	1年以内	11.46%
福建骏森投资有限公司	并表范围内	往来款	312,500,000.00	1年以内	6.42%
<b>合计</b>			<b>4,067,937,838.36</b>		<b>83.53%</b>

(4) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移；

(5) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

## 3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
福建阳光房地产开发有限公司	成本法	540,787,492.44	532,594,105.25	8,193,387.19	540,787,492.44	100.00%	100.00%				50,000,000.00
上海天骄房地产有限责任公司	成本法	107,373,050.24	106,990,994.08	382,056.16	107,373,050.24	54.00%	54.00%				
福州康嘉房地产开发有限公司	成本法	281,347,785.91	281,347,785.91		281,347,785.91	100.00%	100.00%				
福州汇友房地产开发有限公司	成本法	249,492,780.47	249,492,780.47		249,492,780.47	100.00%	100.00%				20,000,000.00
福州开发区华康实业有限公司	成本法	280,745,035.18	280,745,035.18		280,745,035.18	100.00%	100.00%				
阳光城集团陕西实业有限公司	成本法	42,735,226.41	40,641,227.22	2,093,999.19	42,735,226.41	20.00%	20.00%				
福州滨江房地产开发有限公司	成本法	538,333,229.25	536,662,749.79	1,670,479.46	538,333,229.25	100.00%	100.00%				
阳光城集团兰州实业有限公司	成本法	81,742,735.37	80,585,986.30	1,156,749.07	81,742,735.37	80.00%	80.00%				
阳光城集团广西有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80.00%	80.00%				
阳光城集团海南实业有限公司	成本法	40,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	40,000,000.00	80.00%	80.00%				
阳光城科技发展(北京)有限公司	成本法		8,000,000.00	-8,000,000.00							
阳光城集团山西有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00	80.00%	80.00%				
阳光城集团福建有限公司	成本法	306,553,976.22	302,288,669.18	4,265,307.04	306,553,976.22	9.37%	9.37%				
西安国中星城置业有限公司	成本法	215,543,929.05	214,075,390.42	1,468,538.63	215,543,929.05	100.00%	100.00%				
太原新南城房地产开发有限公司	成本法	26,520,681.94	5,799,539.05	20,721,142.89	26,520,681.94	5.56%	5.56%				
福州阳光新界房地产开发有限公司	成本法	605,983,788.35	605,983,788.35		605,983,788.35	49.18%	49.18%				172,130,000.00
阳光城集团龙岩投资开发有限公司	成本法	51,658,824.66	20,513,874.66	31,144,950.00	51,658,824.66	51.00%	51.00%				
龙岩花漾江山生态旅游开发有限	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00		5,100,000.00	51.00%	51.00%				

公司											
阳光城集团国际投资有限公司	成本法	8,116.90		8,116.90	8,116.90	100.00%	100.00%				
福州海坤房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	100.00%	100.00%				
福建汇泰房地产开发有限公司	成本法	366,978,596.46		366,978,596.46	366,978,596.46	37.00%	37.00%				
<b>成本法小计</b>		<b>3,910,905,248.85</b>	<b>3,450,821,925.86</b>	<b>460,083,322.99</b>	<b>3,910,905,248.85</b>						<b>242,130,000.00</b>
福建汇泰房地产开发有限公司	权益法		366,015,371.26	-366,015,371.26							
<b>权益法小计</b>			<b>366,015,371.26</b>	<b>-366,015,371.26</b>							
<b>合计</b>		<b>3,910,905,248.85</b>	<b>3,816,837,297.12</b>	<b>94,067,951.73</b>	<b>3,910,905,248.85</b>						<b>242,130,000.00</b>

#### 4. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项 目	本期发生额	上年同期数
主营业务收入	1,380,539,458.78	1,929,499,125.51
其他业务收入	80,000,000.00	
营业成本	1,366,331,419.40	1,907,710,301.24

(2) 主营业务分行业及业务类别列示如下:

项 目	本期发生额		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 工 业				
(2) 商 业	1,380,539,458.78	1,366,331,419.40	1,929,499,125.51	1,907,710,301.24
其中: 商品贸易	747,720,109.76	747,596,252.05	937,569,883.95	933,175,400.07
出口贸易	632,819,349.02	618,735,167.35	991,929,241.56	974,534,901.17
(3) 房地产业				
其中: 房地产销售				
(4) 旅游饮食服务业				
<b>合 计</b>	<b>1,380,539,458.78</b>	<b>1,366,331,419.40</b>	<b>1,929,499,125.51</b>	<b>1,907,710,301.24</b>

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下:

地区	本期发生数		上年同期数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
<b>国内</b>	<b>747,720,109.76</b>	<b>747,596,252.05</b>	<b>937,569,883.95</b>	<b>933,175,400.07</b>
华东地区	747,630,878.99	747,552,603.85	899,906,238.58	895,710,007.19
华南地区			13,898,166.89	13,825,010.24
西北地区	10,205.13	4,893.00		
华北地区	79,025.64	38,755.20	23,765,478.48	23,640,382.64
<b>境外地区</b>	<b>632,819,349.02</b>	<b>618,735,167.35</b>	<b>991,929,241.56</b>	<b>974,534,901.17</b>
<b>合 计</b>	<b>1,380,539,458.78</b>	<b>1,366,331,419.40</b>	<b>1,929,499,125.51</b>	<b>1,907,710,301.24</b>

(4) 公司向前五名客户的主营业务收入情况:

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	192,129,385.02	13.92%
第二名	189,915,744.48	13.76%
第三名	178,647,932.26	12.94%
第四名	142,526,544.81	10.32%
第五名	129,221,912.20	9.36%
合计	832,441,518.77	60.30%

## 5. 投资收益

### (1) 投资收益明细:

项目	本期发生额	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	242,130,000.00	421,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		-7,657,530.20
处置长期股权投资产生的投资收益	3,296,223.30	-1,336,368.88
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		130.40
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	245,426,223.30	412,006,231.32

### (2) 按成本法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
福州阳光新界房地产开发有限公司	172,130,000.00		2012年实现利润进行分配
福州开发区华康实业有限公司		39,000,000.00	2012年实现利润减少,未分配
福州汇友房地产开发有限公司	20,000,000.00	72,000,000.00	2012年实现利润减少
福建阳光房地产开发有限公司	50,000,000.00	310,000,000.00	2012年实现利润减少
合计	242,130,000.00	421,000,000.00	

### (3) 按权益法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上年同期数	本期比上期增减变动的原因
常州君德投资有限公司		-72,699.77	已处置该被投资单位

福建汇泰房地产开发有限公司		-7,584,830.43	收购其股权由权益法改为成本法
<b>合计</b>		<b>-7,657,530.20</b>	

(4) 本公司投资收益汇回无重大限制。

## 6. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年同期数
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	259,712,026.25	328,628,292.96
加：资产减值准备	-1,052,104.52	1,607,494.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	874,070.44	8,970,513.09
无形资产摊销	171,401.98	163,678.36
长期待摊费用摊销	666,666.72	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	3,896.08	-5,115.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	21,636,599.21	59,553,078.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-245,426,223.30	-412,006,231.32
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,175.44	457,981.80
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	564,352.57	11,220,098.49
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,937,620,791.81	-810,224,922.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,819,211,586.33	1,991,165,808.75
其他	20,756,622.95	5,742,665.72
经营活动产生的现金流量净额	939,499,278.34	1,185,273,342.78
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	675,194,859.61	107,257,664.92
减：现金的年初余额	107,257,664.92	57,922,347.20
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		

现金等价物净增加额	567,937,194.69	49,335,317.72
-----------	----------------	---------------

## 十五、 补充资料

### 1. 当期非经常性损益

项目	金额
非流动资产处置损益	245,082.24
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,956,667.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	19,287,534.78
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	110,311.64
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,458,389.01
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	659,203.03
少数股东权益影响额（税后）	782,053.32
合 计	25,582,463.00

## 2. 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	24.82%	0.64	0.62
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东后的净利润	23.28%	0.61	0.59

注：本报告期存在因股权激励具有稀释性的潜在普通股。

## 3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额（或本期 金额）	年初余额（或上年 金额）	变动比 率	变动原因
货币资金	2,577,713,272.95	966,240,547.39	166.78%	预收房款增加所致
应收账款	513,306,656.21	79,582,081.64	545.00%	随收入增加而相应增加
预付款项	6,813,572,893.42	1,592,935,103.80	327.74%	土地储备增加所致
其他应收款	792,893,457.94	465,908,838.58	70.18%	合作单位股东往来款增加所致
存货	21,899,737,566.64	10,295,700,990.52	112.71%	房地产在建和储备项目投入增加所致
一年内到期的非 流动资产		2,475,000,000.00	-100.00%	持有至到期投资到期所致
长期股权投资	69,472,457.30	529,234,239.70	-86.87%	收购汇泰及金融国际股权，两家公司由表外单位转并表单位所致
长期待摊费用	4,596,872.36	1,475,876.17	211.47%	装修费增加所致
短期借款	1,630,900,000.00	345,270,737.50	372.35%	短期融资增加所致
应付票据	3,600,000.00	83,000,000.00	-95.66%	银行承兑汇票到期所致
应付账款	1,390,614,325.66	909,256,815.56	52.94%	应付工程款增加所致
预收款项	11,438,858,733.10	3,511,786,989.93	225.73%	预收房款增加所致
应付职工薪酬	59,831,569.97	11,798,558.36	407.11%	员工人数增加及人均薪酬上涨所致
应交税费	93,106,135.12	330,857,080.07	-71.86%	缴纳上年期末未缴税款及预缴税款增加所致
应付股利	10,315,248.04	18,209,389.05	-43.35%	支付上年期末未付股利所致
其他应付款	2,983,370,789.56	1,424,676,333.83	109.41%	控股股东提供财务资助及购房意向金增加所致
长期借款	8,344,900,000.00	2,683,820,000.00	210.93%	房地产融资增加所致

实收资本（或股本）	1,044,032,035.00	536,005,545.00	94.78%	实施 2012 年利润分配方案后、股权激励第一次行权后，股本增加所致
资本公积	578,086,188.97	183,513,846.84	215.01%	少数股东投入的股本溢价增加所致
盈余公积	58,974,461.66	105,722,505.03	-44.22%	增持控股子公司股权所致
少数股东权益	1,022,601,571.30	1,684,113,539.91	-39.28%	收购控股子公司少数股权所致
营业收入	7,444,185,000.75	5,452,346,274.71	36.53%	达到收入确认条件的房地产收入增加所致
营业税金及附加	756,347,881.29	428,858,511.93	76.36%	随营业收入增加而增加
销售费用	330,711,802.90	118,780,162.55	178.42%	随营业收入增加而增加
管理费用	242,870,460.88	144,753,579.36	67.78%	职工薪酬、业务相关费用增加所致
财务费用	19,841,370.23	68,166,519.90	-70.89%	费用化利息支出减少所致
资产减值损失	-7,376,054.09	3,889,963.28	-289.62%	按公司减值计提政策调整所致
投资收益	12,421,125.57	-9,697,561.66	-228.09%	公司因信托计划收购金融国际和汇泰产生投资收益所致
营业外收入	20,389,409.81	124,684,977.46	-83.65%	本期发生的非同一控制下收购产生的收入减少所致
营业外支出	16,076,276.73	11,605,770.37	38.52%	本期公益性捐赠支出增加所致
所得税费用	292,939,830.31	197,137,391.40	48.60%	随利润总额增加而相应增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-5,466,222,988.82	110,363,332.50	-5052.93%	房地产业务快速发展需要增加土地储备所致
投资活动产生的现金流量净额	-442,757,137.64	-900,583,100.52	-50.84%	信托计划结束后回购股权支付款比去年同期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	7,552,228,853.24	1,052,005,207.15	617.89%	融资增加所致
现金及现金等价物净增加额	1,643,579,811.68	261,667,724.68	528.12%	融资和销售款合计增加幅度大于土地款、工程款合计支出幅度

## 十六、 财务报表的批准报出

本财务报表已经公司第八届董事局第五次会议审议通过于 2014 年 4 月 1 日批准报出。

## 第十一节 备查文件目录

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

阳光城集团股份有限公司

董事局主席：林腾蛟

2014年4月3日