



# 阳光城集团股份有限公司

## 2014 年年度报告

2015 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：以本次分红派息股权登记日登记的总股本数为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.60 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)黄晓华声明：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 .....	35
第六节 股份变动及股东情况 .....	45
第七节 优先股相关情况 .....	53
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	54
第九节 公司治理 .....	62
第十节 内部控制 .....	70
第十一节 财务报告 .....	72
第十二节 备查文件目录 .....	182

## 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
阳光新界	指	福州阳光新界房地产开发有限公司
滨江房地产	指	福州滨江房地产开发有限公司
宏辉房地产	指	福建宏辉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
大恒房地产	指	福州大恒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
汇泰房地产	指	福建汇泰房地产开发有限公司
臻阳房地产	指	福建臻阳房地产开发有限公司
腾耀房地产	指	福州腾耀房地产开发有限公司
宁德房地产	指	宁德阳光城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
金融国际中心	指	福建金融国际中心建设有限公司
骏森投资	指	福建骏森投资有限公司
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
鑫益博投资	指	福州市鑫益博投资有限公司
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
厦门置业	指	阳光城（厦门）置业有限公司

石狮房地产	指	阳光城（石狮）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
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
隆丰置业	指	陕西隆丰置业有限公司
金鑫泰置业	指	陕西金鑫泰置业有限公司
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
盛得辉置业	指	陕西盛得辉置业有限公司
耀泓置业	指	陕西耀泓置业有限公司
迅腾房地产	指	陕西迅腾房地产开发有限公司
沔德置业	指	陕西沔德置业有限公司
欣阳房地产	指	陕西欣阳房地产开发有限公司
绿德置业	指	西安绿德置业有限公司
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
长风置业	指	太原长风置业有限公司
新南城房地产	指	太原新南城房地产开发有限公司
上海天骄	指	上海天骄房地产开发有限责任公司
亚特隆房地产	指	上海亚特隆房地产开发有限公司
泓顺德房地产	指	上海泓顺德房地产开发有限公司
欣昊泽房地产	指	上海欣昊泽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
迅腾博房地产	指	上海迅腾博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
宇特顺房地产	指	上海宇特顺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
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
国际投资	指	阳光城集团国际投资有限公司
盛至隆投资	指	上海盛至隆投资发展有限公司

臻博房地产	指	杭州臻博房地产开发有限公司
威至博医疗	指	上海威至博医疗投资管理有限公司
福州阳光城商管	指	福州阳光城商业管理有限公司
西安阳光城商管	指	西安阳光城商业投资管理有限公司
阳光天地商管	指	阳光天地商业管理有限公司
臻百利房地产	指	上海臻百利房地产开发有限公司
福建物业	指	阳光城物业（福建）服务有限公司
金川阳光城实业	指	广西金川阳光城实业有限公司
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
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）

## 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、徐懋婧
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、上海浦东新区金新路 99 号
电话	0591-83353145	0591-88089227、021-20800301
传真	0591-88089227	021-20800300
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	2014 年 12 月 16 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

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
华泰联合证券有限责任公司	深圳市福田区深南路 4011 号 中国港中旅大厦 25 楼	宁小波、付小楠	2014 年 11 月 6 日至 2015 年 12 月 31 日

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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	13,894,125,701.53	7,444,185,000.75	86.64%	5,452,346,274.71
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,323,712,448.59	651,685,059.19	103.12%	558,606,712.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,316,551,155.81	626,102,596.19	110.28%	440,331,507.57
经营活动产生的现金流量净额（元）	-5,640,930,142.29	-5,466,222,988.82	-3.20%	110,363,332.50
基本每股收益（元/股）	1.22	0.64	90.63%	0.55
稀释每股收益（元/股）	1.19	0.62	91.94%	0.55
加权平均净资产收益率	32.37%	24.82%	7.55%	27.30%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	46,229,436,628.15	32,710,619,895.00	41.33%	16,445,344,200.86
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,422,681,646.63	3,275,102,871.67	96.11%	2,195,542,385.10

公司报告期末至年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是  否

用最新股本计算的基本每股收益（元/股）	1.0233
---------------------	--------

#### 二、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	39,601,891.08	245,082.24	5,319,801.48	
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）	12,537,975.00	9,956,667.00	10,910,000.00	

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,474,010.66			
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		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-50,094,624.13	-5,458,389.01	-10,965,700.77	
减：所得税影响额	698,463.60	-659,203.03	42,764.10	
少数股东权益影响额（税后）	659,496.23	-782,053.32	-62,631.36	
合计	7,161,292.78	25,582,463.00	118,275,205.29	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### 1、中国经济步入“新常态”，房地产行业外部政策形势明显改善

2014年，中国经济整体呈现稳中趋降态势，宏观政策在防范风险的同时，努力在稳增长、促改革、调结构、惠民生之间寻求平衡，中国经济增速继续放缓，进入了中高速发展的“新常态”。对于中国房地产行业，中央政策以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；在“分类调控”原则主导下，各地方政府灵活调整，调控政策逐渐放松，限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴多轮政策调整刺激住房需求，稳定住房消费，房地产行业的外部政策形势明显改善。

#### 2、房地产市场形势整体严峻，但分化明显

2014年，受经济下行、信贷紧缩、调控延续和住房需求透支等因素影响，房企销售普遍遇冷，房地产投资增速明显下滑。根据中国指数研究院统计，全年商品房销售面积120,649万平方米，同比下降7.6%；销售额76,292亿元，同比下降6.3%；房地产开发投资额为9.50万亿元，同比增长10.5%，全年商品住宅市场呈现先抑后扬年末翘尾的局面。但市场整体分化明显，“分化”主要体现在销售不均衡，各房企下半年销售明显好于上半年；也体现在各城市表现不一，人口吸附能力较强、需求稳定的一二线城市的房地产市场表现明显好于供给过剩存量消化压力较大的三四线城市；还体现在不同产品热销程度不同，得益于需求旺盛以及政策支持，中小户型的去化率明显高于大户型。

#### 3、公司理性应对，成功实现“稳增长、调结构、保利润”的系统升级

公司认为，在中国经济实现逐步转型的过程中，2014年房地产行业所面临的严峻形势是多种因素的共同结果，是行业发展的必经阶段，也是行业回归理性、实现长远、持续、健康、发展的必由之路。长期来看，房地产行业仍将是中国经济的重要一环，向好发展的态势并不会改变，但是分化变革势在必行，过往简单粗放的盈利模式难以为继，严峻的行业态势将对企业的管理、运营能力提出了更高的要求。

因此，在2014年全国房地产市场普遍趋冷的压力下，公司没有为了追求片面销售业绩猛增，而是围绕“有质量的增长”这一核心，调整企业运营节奏，夯实企业管理内功，悄然完成系统升级，成功实现“稳增长、调结构、保利润”三大短期战略目标，为企业更长远的可持续发展预留了广阔空间。

2014年，公司“2+X”的全新区域布局成功实施，长三角成效初显，与大福建共同成为公司名副其实的战略驱动“双引擎”；同时，公司完成非公开发行A股股份，显著优化了公司的资本结构和财务指标。这为企业后续发展提供巨大的成长空间，也成为公司实现“稳增长、保利润”的重要推手和有力保障。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

2014年度，公司实现营业收入1,389,412.57万元，比上年度增长86.64%；实现归属于上市公司股东的净利润132,371.24万元，比上年度增长103.12%。

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	1,389,412.57	744,418.50	86.64%	达到收入确认条件的房地产收入增加所致
营业成本	984,527.03	522,711.90	88.35%	随营业收入增加而增加
期间费用	89,457.45	59,342.36	50.75%	职工薪酬及业务相关费用增加、费用化利息支出增加所致

经营活动产生的现金流量净额	-564,093.01	-546,622.30	-3.20%	
投资活动产生的现金流量净额	-35,408.43	-44,275.71	20.03%	
筹资活动产生的现金流量净额	684,193.44	755,222.89	-9.41%	

(1) 2014年, 公司房地产主业实现营业收入1,300,371.31万元, 比上年同期增长114.67%; 结算面积120.64万平方米, 比上年同期增长约82.04%。

(2) 2014年, 公司审慎稳健地获取土地, 取得土地的面积22.56万平方米, 土地价款共计36.89亿元。

(3) 2014年, 公司继续拓展多元化融资渠道, 除去开发贷及流动资金贷款, 公司通过信托融资、基金合作等多种方式筹集资金, 同时通过非公开发行A股股份募集资金26亿元, 为存量及新增项目的开发建设提供资金支持, 增强了总体的资金配套能力。

#### 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) 轻资产重运营, 土地储备不囤不紧

报告期内, 公司大力推行“轻资产、重运营”的运营策略, 加强现金流管理、审慎、稳健投资, 公司土地储备不囤不紧, 满足未来2-3年开发需求。2014年, 公司延续逆周期精准投资的策略, 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, 于杭州、晋江、上海新增四幅地块, 土地款合计36.89亿元。

本报告期内, 公司通过二级市场招拍挂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(万元)	土地面积	计容建面	用途
报告期内	长三角	臻博房地产	杭州阳光城翡丽湾	招拍挂	杭州	杭政储出[2013]108号	113,000	5.53	13.83	住宅
		臻百利房地产		招拍挂	上海	杨浦区平凉社区 03F5-01 (平凉街道 47 街坊)	210,800	2.05	5.13	住宅
	大福建	晋江房地产	晋江阳光城翡丽湾	招拍挂	晋江	G2014—13号地块	31,950	10.62	11.67	住宅
				招拍挂	晋江	G2014—14号地块	13,190	4.36	4.80	住宅
合计							368,940	22.56	35.43	

注: 上表中的计容建面部分可能根据规划设计调整。

(2) 坚定实施高周转、低成本的运营模式, 实现战略系统升级

报告期内, 公司坚定实施“高周转、低成本”的运作模式, 围绕“有质量的增长”这一核心, 成功实现“稳增长、调结构、保利润”三大战略目标, 完成战略系统升级。

2014年, 公司主要结算项目的情况如下:

项目名称	区域	权益	2014年结算面积(m <sup>2</sup> )	2014年结算金额(元)
福州阳光理想城	大福建	100%	52,650.68	560,512,051.00
福州阳光假日公寓	大福建	100%	54.38	326,400.00
福州阳光城 SOHO	大福建	100%	1,747.88	11,058,458.00
福州阳光城新界	大福建	100%	5,817.09	59,890,743.00
福州阳光城时代广场	大福建	100%	4,138.37	95,283,461.00
福州阳光城领海	大福建	100%	6,743.28	61,929,706.00
福州阳光城翡丽湾	大福建	100%	185,783.47	1,832,013,895.00
福州阳光凡尔赛宫 B	大福建	100%	85,567.87	1,569,124,479.00
福州阳光凡尔赛宫 A	大福建	100%	71,935.91	1,168,170,150.00
福州阳光城西海岸(甘蔗 13#地块)	大福建	100%	210,969.22	1,754,193,462.00
福州阳光乌山荣域	大福建	100%	89.32	895,000.00
厦门阳光城翡丽湾	大福建	100%	166,930.71	1,814,718,958.00
西安阳光城林隐天下	大西北	100%	132,451.15	998,610,240.00

西安阳光城西西安小镇	大西北	100%	24,814.61	184,094,233.12
西安阳光城蔷薇溪谷	大西北	100%	75,962.82	646,022,170.00
西安阳光城巴塞阳光	大西北	100%	51,209.55	531,918,972.00
太原翡丽湾一期(4#地块)	大西北	55.56%	88,383.95	899,567,600.00
兰州阳光城林隐天下	大西北	90%	26,340.32	230,508,225.00
上海阳光天地(外高桥 E06-03)	长三角	100%	14,823.96	584,874,896.00
<b>合计</b>			<b>1,206,414.54</b>	<b>13,003,713,099.12</b>

## (3) 多元化融资, 持续加强公司资金配套能力

报告期内,一方面,公司坚持多元化的融资模式,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,多元融资,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,快速去化,加快回款,并通过合理配置资金,提高资金配套能力,确保企业发展的资金需求。

从2014年初至本报告披露日,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	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	40,000.00	18	2014-1	按约履行中
3		万家共赢	绿德置业	70,000.00	70,000.00	18	2014-1	按约履行中
4		汇添富	阳光城	80,000.00	80,000.00	12	2014-4	按约履行中
5		汇添富	阳光城	20,000.00	20,000.00	6	2014-12	按约履行中
6		歌斐资产	苏南置业	62,493.28	62,493.28	24	2014-5	按约履行中
7		对外经贸信托	阳光房地产 梨花岛置业	30,000.00	30,000.00	24	2014-8	按约履行中
8		深圳大华汇通	臻博房地产	130,000.00	130,000.00	24	2014-8	按约履行中
9		歌斐资产	海坤房地产	246,580.00	296,000.00	24	2013-12	按约履行中
10		歌斐资产	阳光城	150,000.00	150,000.00	12	2014-10	按约履行中
<b>合计</b>				<b>949,023.28</b>	<b>978,443.28</b>			
1	报告后期	交银国际信托	国中星城	30,000.00	30,000.00	12	2015-1	按约履行中
2		中信信诚	臻百利房地产	143,000.00	143,000.00	24	2015-2	按约履行中
<b>合计</b>				<b>173,000.00</b>	<b>173,000.00</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

主要经营模式的变化情况

适用  不适用

## 2、收入

说明

分行业	2014年营业收入(万元)	2013年营业收入(万元)	同比增减(%)
房地产行业	1,300,371.31	605,754.30	114.67%
贸易行业	87,618.89	138,053.95	-36.53%

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1,300,371.31万元，比上年同期增长114.67%，主要是公司所开发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）	709,638,828.87
前五名客户合计销售金额占年度营业收入总额比例	5.11%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度营业收入总额比例
1	第一名	252,790,852.56	1.82%
2	第二名	164,100,218.62	1.18%
3	第三名	126,609,912.60	0.91%
4	第四名	111,300,000.00	0.80%
5	第五名	54,837,845.08	0.39%
合计	--	709,638,828.87	5.11%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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		8,972,105,127.11	91.14%	3,859,448,459.89	73.85%	132.47%
贸易行业		871,826,049.52	8.86%	1,366,331,419.40	26.15%	36.19%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 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		8,972,105,127.11	91.14%	3,859,448,459.89	73.85%	132.47%
商品销售		871,826,049.52	8.86%	1,366,331,419.40	26.15%	36.19%

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）	8,552,545,196.46
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	49.32%

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	4,401,116,504.85	25.38%
2	第二名	1,746,713,618.49	10.07%
3	第三名	951,229,780.29	5.49%
4	第四名	920,000,000.00	5.31%
5	第五名	533,485,292.83	3.08%
合计	--	8,552,545,196.46	49.32%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

#### 4、费用

项目	2014年金额（万元）	上年同期数（万元）	同比增减（%）	变动原因
营业税金及附加	127,556.52	75,634.79	68.65	随营业收入增加而增加
销售费用	44,918.73	33,071.18	35.82	随营业收入增加而增加
管理费用	37,684.72	24,287.05	55.16	职工薪酬、业务相关费用增加所致
财务费用	6,854.00	1,984.14	245.44	费用化利息支出增加所致
所得税	55,706.38	29,293.98	90.16	随利润总额增加而相应增加所致

#### 5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	16,292,533,367.08	14,907,029,174.95	9.29%
经营活动现金流出小计	21,933,463,509.37	20,373,252,163.77	7.66%
经营活动产生的现金流量净额	-5,640,930,142.29	-5,466,222,988.82	-3.20%
投资活动现金流入小计	712,375,811.58	29,983,567.87	2,275.89%
投资活动现金流出小计	1,066,460,113.63	472,740,705.51	125.59%
投资活动产生的现金流量净额	-354,084,302.05	-442,757,137.64	1.96%

筹资活动现金流入小计	18,900,455,931.59	17,566,547,348.28	7.59%
筹资活动现金流出小计	12,058,521,518.21	10,014,318,495.04	20.41%
筹资活动产生的现金流量净额	6,841,934,413.38	7,552,228,853.24	-9.41%
现金及现金等价物净增加额	847,130,606.92	1,643,579,811.68	-48.46%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

本期公司投资活动产生的现金流入额较上年同期增加682,392,243.71元，主要系报告期内处置子公司收回投资所致；

本期公司投资活动产生的现金流出额较上年同期增加593,719,408.12元，主要原因是报告期内融资合作计划结束后回购股权支付款所致；

本期现金及现金等价物净增加额较上年同期减少796,449,204.76元，主要是本期融资到期还款增加造成融资净额减少所致。

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-564,093.01万元，实现归属上市公司股东的净利润为132,371.24万元，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	13,003,713,099.12	8,972,105,127.11	31.00%	114.67%	132.47%	-5.28%
贸易行业	876,188,882.49	871,826,049.52	0.50%	-36.53%	-36.19%	-0.53%
分产品						
房屋销售	13,003,713,099.12	8,972,105,127.11	31.00%	114.67%	132.47%	-5.28%
商品销售	876,188,882.49	871,826,049.52	0.50%	-36.53%	-36.19%	-0.53%
分地区						
华东地区	10,138,056,906.19	7,079,246,791.59	30.17%	111.05%	112.94%	-0.62%
西北地区	2,591,153,840.12	1,896,681,675.12	26.80%	29.46%	47.89%	-9.12%
华北地区	899,600,933.33	622,044,950.96	30.85%	1,138,265.89%	1,604,961.90%	-20.11%
境外地区	251,090,301.97	245,957,758.96	2.04%	-60.32%	-60.25%	-0.18%

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

	2014 年末		2013 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	3,960,624,456.22	8.57%	2,577,713,272.95	7.88%	0.69%	
应收账款	437,376,903.52	0.95%	513,306,656.21	1.57%	-0.62%	
存货	35,051,991,640.06	75.82%	21,899,737,566.64	66.95%	8.87%	房地产项目投入增加所致
长期股权投资	60,431,245.12	0.13%	69,472,457.30	0.21%	-0.08%	
固定资产	22,577,724.36	0.05%	28,758,868.45	0.09%	-0.04%	
其他流动资产	1,064,256,468.94	2.30%	0	0	2.30%	受本期期末预缴税金列报影响所致
其他非流动资产	572,034,687.00	1.24%	0	0	1.24%	将预计不能在一年或一个正常营业周期内转为流动资产的预付账款重分类所致

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 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	4,864,408,380.00	10.52%	1,630,900,000.00	4.99%	5.53%	短期融资增加所致
长期借款	7,911,582,800.00	17.11%	8,344,900,000.00	25.51%	-8.40%	长期融资比上年有所减少
一年内到期的非流动负债	7,485,213,055.56	16.19%	2,398,792,200.00	7.33%	8.86%	长期借款在一年内到期增加所致
应交税费	1,039,361,881.15	2.25%	93,106,135.12	0.28%	1.97%	受本期期末预缴税金列报影响所致

## 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，深耕沿海经济带，择机进入战略机遇点，重点布局最具发展潜力的成长性城市，形成“2+X”的全新区域布局，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

√ 适用 □ 不适用

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
1,066,460,113.63	472,740,705.51	125.59%
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	100.00%
盛阳房地产	房地产开发、销售	100.00%
腾耀房地产	房地产开发	100.00%
鑫益博投资	投资	100.00%
长风置业	房地产开发、对房地产业的投资	100.00%
迅腾博房地产	房地产开发	100.00%
厦门置业	对房地产业的投资	100.00%
石狮房地产	房地产开发、对房地产业的投资	100.00%
盛至隆投资	商业管理	100.00%
臻博房地产	房地产开发	100.00%
威至博医疗	医疗投资	100.00%
福州阳光城商管	商业管理	100.00%
西安阳光城商管	商业管理	100.00%
阳光天地商管	商业管理	100.00%
臻百利房地产	房地产开发	100.00%
苏南置业	房地产开发	60.00%
海坤房地产	房地产开发	60.00%

**(2) 持有金融企业股权情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末持有金融企业股权。

**(3) 证券投资情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

**(4) 持有其他上市公司股权情况的说明**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末持有其他上市公司股权。

**2、募集资金使用情况**

√ 适用 □ 不适用

**(1) 募集资金总体使用情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集资金总额	253,146.58
报告期投入募集资金总额	96,334.29
已累计投入募集资金总额	96,334.29
报告期内变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额	0
累计变更用途的募集资金总额比例	0.00%

**募集资金总体使用情况说明**

2013年9月13日，公司召开第七届董事局第五十一次会议审议通过的《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》等本次非公开发行的相关议案；2013年9月30日，公司2013年第六次临时股东大会审议通过本次非公开发行的相关议案，并授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票的相关事宜；2014年9月2日，公司召开第八届董事会第十一次会议审议通过了《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》、《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项有效期的议案》等相关议案；2014年9月18日，公司召开2014年第九次临时股东大会审议通过《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》、《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项有效期的议案》等相关议案。2014年7月18日，经中国证券监督管理委员会《关于核准阳光城集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2014】710号）核准，公司以非公开发行方式发行人民币普通股（A股）股票228,470,999股，本次发行募集资金总额为人民币2,599,999,968.62元，扣除发行费用人民币68,534,160.85元，募集资金净额为人民币2,531,465,807.77元。

截至2014年12月31日，公司募集资金使用情况如下：（1）募集资金累计投入96,334.29万元，其中：直接投入募集

资金项目 14,703.44 万元、置换先期自筹资金 81,630.85 万元；(2) 公司用暂时闲置募集资金补充流动资金 126,500.00 元。公司尚未使用募集资金及相关孳息，全部存放于募集资金专用账户，将随着项目的后续开发全部投入。

## (2) 募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
福州阳光凡尔赛宫 B (天御城)	否	153,146.58	153,146.58	62,602.27	62,602.27	40.88%	2015 年 11 月	10,444.09	不适用	否
太原环球金融中心(阳光城国际广场)	否	100,000	100,000	33,732.02	33,732.02	33.73%	2016 年 3 月	0.00	不适用	否
承诺投资项目小计	--	253,146.58	253,146.58	96,334.29	96,334.29	--	--	10,444.09	--	--
超募资金投向										
合计	--	253,146.58	253,146.58	96,334.29	96,334.29	--	--	10,444.09	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 根据立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《以募集资金置换已投入募集资金项目的自筹资金的审核报告》(立信中联专审字(2014)D-0007号),截至2014年10月27日,公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的合计实际投资额为81,630.85万元。经公司第八届董事会第									

	十六次会议审议通过，公司决定用本次募集资金 81,630.85 万元置换上述预先已投入募集资金项目的自筹资金，独立董事、监事会和保荐机构均就上述事项出具了同意意见。
闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用
	2014 年 11 月 13 日公司第八届董事会第十七次会议、2014 年 12 月 1 日公司 2014 年第十三次临时股东大会审议通过了《关于公司使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过人民币 126,500 万元（含本数）的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过 12 个月。公司独立董事、监事会、保荐机构出具了同意的意见。截至 2014 年 12 月 31 日，公司共计使用闲置募集资金暂时补充流动资金金额为 126,500 万元。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	适用
	募投项目尚未实施完毕
尚未使用的募集资金用途及去向	存放公司募集资金四方监管账户
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司及子公司已经按照与保荐机构、开户银行共同签订的《募集资金四方监管协议》使用募集资金。

### （3）募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

### 3、主要子公司、参股公司分析

适用  不适用

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	10,865,243,192.13	677,085,490.79	45,982,539.26	140,304,149.31	140,872,467.31
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	912,600,964.49	341,752,737.86	337,111,397.00	93,210,888.63	70,008,445.12
阳光新界	子公司	房地产	福州阳光城新界	61,000 万元	1,800,100,311.48	896,304,436.72	59,890,743.00	7,412,325.62	5,513,714.71
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	1,704,746,290.19	482,873,251.74	61,929,706.00	-26,101,544.94	-25,049,059.66
宏辉房地	子公	房地	福州阳光城翡丽湾（宗地	79,600 万元	3,272,352.2	1,113,565,3	1,832,013,8	417,386,85	315,047,93

产	司	产	2006 挂 4 号、7 号地块)		29.13	67.25	95.00	2.11	2.17
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	1,451,275.2 17.39	357,926.80 3.67	290,266.26 3.00	76,393,684. 02	58,282,142. 74
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	633,075.19 7.94	19,664,340. 92	0.00	-8,787,782. 48	-8,839,403. 98
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)	473,146.58 万元	7,544,740.1 66.79	4,798,758.0 50.31	1,569,124.4 79.00	124,714,05 1.05	104,440,93 3.78
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	840,444.31 1.93	333,298.24 3.94	1,754,193.4 62.00	424,638.28 2.85	328,274,02 1.63
汇泰房地 产	子公 司	房地 产	福州阳光凡尔赛宫 A(水 晶花园)	100,000 万元	2,362,767.6 43.52	1,069,099.8 37.93	1,168,170.1 50.00	121,597.06 0.32	102,038,67 7.04
臻阳房地 产	子公 司	房地 产	福州阳光城丽兹公馆 (2012-05 号地)	1,960.78 万 元	3,566,723.0 18.50	-60,200,854 .72	0.00	-57,452,637 .12	-57,482,151 .77
腾耀房地 产	子公 司	房地 产	福州长乐翡丽湾(2013-2 号首占地块)	18,000 万元	2,063,095.5 08.86	579,185.02 2.02	0.00	-12,081,879 .38	-12,222,382 .22
宁德房地 产	子公 司	房地 产	宁德阳光城丽兹公馆 (201307 地块)	5,000 万元	326,222.99 8.96	430,472.01	0.00	-8,672,462. 28	-8,672,461. 94
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)	5,000 万元	1,936,885.2 98.07	19,093,523. 04	0.00	-24,555,452 .08	-24,496,321 .28
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	1,843,502.1 49.43	367,316.35 2.77	0.00	-24,679,841 .39	-24,664,479 .79
骏森投资	子公 司	投资 业		10,000 万元	1,888,262.3 66.66	1,574,648.4 23.80	0.00	42,225,820. 80	42,225,820. 80
海坤房地 产	子公 司	房地 产	福州阳光城大都会(福州 2013-21 号)	10,000 万元	4,604,942.4 12.48	90,555,375. 20	0.00	-9,496,250. 28	-9,496,250. 28
盛世达房 地产	子公 司	房地 产	福州长乐阳光城花满墅 (长乐 2013-21 号地块)	3,000 万元	369,961.05 6.09	29,144,896. 16	0.00	-855,103.84	-855,103.84
鑫益博投 资	子公 司	投资 业		1,000 万元	189,912.50	189,912.50	0.00	-11,500,442 .61	-11,500,737 .86
厦门置业	子公 司	房地 产	厦门阳光城翡丽湾 (2012XP02 号)	5,000 万元	2,351,633.7 48.36	401,292.71 4.46	1,814,718.9 58.00	446,898.98 0.39	335,229,81 2.19
晋江房地 产	子公 司	房地 产	晋江阳光城翡丽湾 (G2014-13、14 号地块)	10,000 万元	764,511.42 9.57	84,218,640. 95	1,397,260.2 7	-15,691,206 .88	-15,691,921 .73
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	1,307,576.4 81.48	592,732,05 0.78	0.00	-10,386,209 .77	-10,387,994 .82
龙岩投资	子公	房地	龙岩林隐天下一期(2013	10,000 万元	1,173,342.3	68,066,621.	0.00	-19,163,550	-19,132,373

	司	产	拍-26、27、28、29)		93.26	08		.74	.45
花漾江山	子公 司	房地 产		5,000 万元	287,220,35 3.95	9,913,286.5 7	0.00	17,975.06	-28,933.94
上海天骄	子公 司	房地 产		2,000 万元	229,777.69 1.92	224,492.61 2.65	0.00	-579,099.70	-579,099.70
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	670,943.11 0.04	-25,278,649 .75	1,300,000.0 0	-27,154,856 .76	-27,154,856 .70
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	864,545.92 5.91	-23,113,485 .05	0.00	-25,419,054 .58	-25,420,178 .51
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	546,920.73 4.24	150,729.52 7.03	584,874.89 6.00	188,877.55 8.94	141,728.93 4.73
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	1,837,527.2 64.30	75,311.32	0.00	-9,069,882. 19	-9,069,882. 18
迅腾博房 地产	子公 司	房地 产	上海阳光城愉景湾 (C06-07A 地块)	2,000 万元	4,706,361.3 87.78	-43,201,524 .67	216,780.00	-66,615,724 .14	-66,665,722 .87
泓远盛房 地产	子公 司	房地 产	上海阳光城丽景湾(上海 国际医学园区 D2-02-05 地块)	3,000 万元	732,911.92 2.32	4,036,998.6 8	53,100.00	-26,040,266 .15	-26,040,314 .76
宇特顺房 地产	子公 司	房地 产	唐镇新市镇 A-6-4 地块	2,000 万元	2,926,057.1 98.07	18,932,142. 21	0.00	-1,065,889. 05	-1,065,889. 05
苏南置业	子公 司	房地 产	苏州阳光天地(苏地 2013-G-87 号地块)	10,000 万元	2,172,807.8 60.14	76,884,324. 95	0.00	-23,416,198 .75	-23,115,910 .66
国中星城	子公 司	房地 产	西安阳光城林隐天下	21,486.66 万 元	2,334,147.4 19.58	455,390.73 7.59	998,610.24 0.00	157,785.65 9.82	116,433.15 0.01
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	20,000 万元	2,041,773.5 95.76	348,637.94 2.13	646,022.17 0.00	203,942.42 8.25	195,654.18 8.26
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	691,307.84 3.60	60,097,430. 20	531,918.97 2.00	82,347,237. 57	64,851,788. 05
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	611,801.81 4.61	-23,598,501 .20	0.00	-20,714,816 .10	-20,720,816 .10
富安泰置 业	子公 司	房地 产		1,000 万元	9,982,583.7 2	9,982,583.7 2	0.00	-1,751.88	-1,751.88
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	1,136,106.3 64.83	322,550.17 0.79	184,094.23 3.12	32,206,872. 72	-28,458,512 .61
盛得辉置	子公	房地		1,000 万元	9,971,896.9	9,971,896.9	0.00	-2,077.16	-2,077.16

业	司	产			8	8			
耀泓置业	子公司	房地	西安耀泓家园一期、 2012-11-05 地块	1,000 万元	103,532,73 1.71	9,876,993.4 1	0.00	-6,023.25	-6,023.25
迅腾房地	子公司	房地		1,000 万元	9,971,854.1 5	9,971,854.1 5	0.00	-2,137.06	-2,137.06
泮德置业	子公司	房地		1,000 万元	9,969,787.2 3	9,968,787.2 3	0.00	-2,280.18	-2,279.26
欣阳房地	子公司	房地		1,000 万元	9,972,243.2 3	9,972,243.2 3	0.00	-2,655.84	-2,655.84
绿德置业	子公司	房地	西安曲江丽兹公馆(市曲 江国用(2013 出)第 048-050 号)	10,000 万元	1,340,975.1 51.70	89,387,112. 26	0.00	-17,373,111 .97	-17,373,111 .97
兰州实业	子公司	房地		10,000 万元	149,303,21 0.53	101,190,64 1.07	0.00	5,211,303.7 6	5,342,673.2 8
梨花岛置	子公司	房地	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	885,834,74 9.28	126,264,59 6.47	230,508,22 5.00	30,923,338. 80	23,775,252. 20
昭泰置业	子公司	房地		2,000 万元	19,965,040. 75	19,965,040. 75	0.00	-3,795.90	-3,795.90
鸿福房地	子公司	房地		2,000 万元	19,980,783. 83	19,980,783. 83	0.00	-2,793.76	-2,793.76
阳光城山	子公司	房地		10,000 万元	966,726,44 1.72	76,331,206. 04	0.00	-7,134,749. 27	-7,101,518. 27
长风置业	子公司	房地	太原环球金融中心 (CG-1202)	125,000 万元	3,180,954,1 59.94	1,195,919,8 76.42	0.00	-29,957,598 .10	-29,884,700 .32
新南城房	子公司	房地	太原阳光城翡丽湾 (CG-1305、1306、1307、 1308、1309)	45,000 万元	1,790,483,1 69.31	982,012,50 0.84	899,567,60 0.00	193,118,62 5.82	151,278,31 0.53
海南实业	子公司	房地		5,000 万元	101,513,73 3.44	49,393,733. 44	0.00	655,852.77	655,852.77
阳光城广	子公司	房地		10,000 万元	148,517,82 8.63	77,827,186. 36	802,777.79	-8,484,962. 34	-8,484,962. 34
国际投资	子公司	投资		10000 港币	0.00	-319.65	0.00	0.00	0.00
盛至隆投	子公司	商业		100 万元	1,095,189.4 4	1,000,018.4 4	0.00	18.44	18.44
臻博房地	子公司	房地	杭州阳光城翡丽湾(丁桥 西地块)	30,000 万元	1,677,348,2 19.86	274,278,92 2.66	0.00	-24,600,457 .35	-25,800,457 .35

威至博医疗	子公司	医疗投资		2,000 万元	0.02	-149.98	0.00	-149.98	-149.98
福州阳光城商管	子公司	商业管理		1,000 万元	40.00	-460.00	0.00	-460.00	-460.00
西安阳光城商管	子公司	商业管理		500 万元	4,947,301.57	4,947,301.57	0.00	-52,698.43	-52,698.43
阳光天地商管	子公司	商业管理		5,000 万元	0.02	0.02	0.00	0.02	0.02
臻百利房地产	子公司	房地产	杨浦区平凉社区 03F5-01 (平凉街道 47 街坊)	10,000 万元					
金川阳光城实业	参股公司	房地产		20,000 万元	1,721,295.184.61	143,115.577.65	0.00	-22,815,233.05	-22,979,340.36
福建物业	参股公司	物业管理		1,000 万元	27,359,179.44	41,159,329.21	91,391,944.84	1,291,882.91	-80,487.11
陕西物业	参股公司	物业管理		100 万元	7,777,872.46	854,295.82	1,454,827.74	996,267.39	600,531.02

#### 主要子公司、参股公司情况说明

福州康嘉房地产开发有限公司净利润较去年减少65.18%，是本期阳光城时代广场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；

福建汇泰房地产开发有限公司净利润较去年增加419.89%，是本期阳光凡尔赛宫A项目部分达到收入确认条件，结转收入约11.68亿元所致；

福州盛阳房地产开发有限公司净利润较去年增加1011.73%，是本期阳光城西海岸项目达到收入确认条件，结转收入约17.54亿元所致；

阳光城集团福建有限公司净利润较去年增加428.77%，是本期阳光城凡尔赛宫B项目部分达到收入确认条件，结转收入约15.69亿元所致；

福建宏辉房地产开发有限公司净利润较去年增加3413.78%，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18.32亿元所致；

阳光城（厦门）置业有限公司净利润较去年增加953.76%，是本期厦门阳光城翡丽湾项目部分达到收入确认条件，结转收入约18.15亿元所致；

太原新南城房地产开发有限公司净利润较去年增加1017.36%，是本期太原阳光城翡丽湾项目部分达到收入确认条件，结转收入约9.00亿元所致；

阳光城集团兰州实业有限公司净利润较去年增加794.76%，是本期投资收益增加（对阳光城集团梨花岛置业有限公司成本法分配股利确认投资收益），结转投资收益约0.06亿元所致；

陕西隆丰置业有限公司净利润较去年增加612.14%，是本期巴塞阳光（上林景苑）项目部分达到收入确认条件，结转收入约5.31亿元所致；

阳光城集团陕西实业有限公司净利润较去年增加1163.83%，是本期阳光城蔷薇溪谷（上林西苑）部分达到收入确认条件，结转收入约6.46亿元所致；

福建骏森投资有限公司净利润较去年增加519.00%，是本期投资收益增加（对福建公司按权益法确认投资收益），结转投资收益约0.42亿元所致；

上海欣昊泽房地产开发有限公司净利润较去年增加13918.77%，是本期上海阳光天地项目部分达到收入确认条件，结转收入约5.85亿元所致；

阳光城集团海南实业有限公司净利润较去年增加959.9%，是本期投资收益增加（处置阳光城（昌江）棋子湾置业有限

公司确认投资收益)，结转投资收益约0.42亿元所致；

福建阳光房地产开发有限公司净利润较去年减少48.48%，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以及处置汇友源投资收益、子公司分红所致；

福州汇友房地产开发有限公司净利润较去年增加756.21%，是本期阳光理想城项目达到收入确认条件，结转收入约3.38亿所致。

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
上海盛至隆投资发展有限公司	拓展商业管理业务	设立	前期经营，尚未产生效益
杭州臻博房地产开发有限公司	推进杭州阳光城翡丽湾（丁桥西地块）的开发建设	设立	前期经营，尚未产生效益
上海威至博医疗投资管理有限公司	拓展医疗项目的投资	设立	前期经营，尚未产生效益
福州阳光城商业管理有限公司	拓展商业管理业务	设立	前期经营，尚未产生效益
西安阳光城商业投资管理有限公司	拓展商业管理业务	设立	前期经营，尚未产生效益
阳光天地商业管理有限公司	拓展商业管理业务	设立	前期经营，尚未产生效益
上海臻百利房地产开发有限公司	推进杨浦区平凉社区 03F5-01（平凉街道 47 街坊）地块的开发建设	设立	前期经营，尚未产生效益
福州市鑫益博投资有限公司	信托计划到期结束，按约获得股权	融资合作计划结束 按约履行	前期经营，尚未对公司整体业绩产生明显影响
福建汇友源房地产开发有限公司	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
阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司	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
福州开发区华康实业有限公司	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

#### 4、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

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	披露日期（如有）	披露索引（如有）
盛至隆投资	100	100	100	100.00%	0		
臻博房地产	30,000	30,000	30,000	100.00%	-2,580.05		
威至博医疗	2,000	0	0	0.00%	-0.01		
福州阳光城商管	1,000	0	0	0.00%	-0.05		
西安阳光城商管	500	500	500	100.00%	-5.27		

阳光天地商管	5,000	0	0	0.00%	0		
臻百利房地产	10,000	0	0	0.00%	0		
盛阳房地产	3,921	1,921	3,921	100.00%	32,827.40		
腾耀房地产	18,000	8,000	18,000	100.00%	-1,222.24		
鑫益博投资	1,000	1,000	1,000	100.00%	-1,150.07		
迅腾博房地产	3,000	1,470	3,000	100.00%	-6,666.57		
晋江房地产	10,000	4,800	6,000	60.00%	-1,569.19		
厦门置业	5,000	2,403.5	5,000	100.00%	33,522.98		
利博顺泰房地产	5,000	1,500	2,500	50.00%	-2,449.63		
石狮房地产	21,569	10,569	21,569	100.00%	-1,038.80		
苏南置业	10,000	5,000	6,000	60.00%	-2,311.59		
海坤房地产	10,000	5,000	6,000	60.00%	-949.62		
合计	136,090	72,263.50	103,590	--	--	--	--

## 七、2015 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

## 八、公司未来发展的展望

### 1、行业竞争格局和发展趋势

(1) 房地产行业依然是经济升级重要一环，未来发展趋于理性

2015年，在世界经济仍将维持持续复苏的大背景下，我国经济发展将逐步进入提质增效的新阶段，朝着形态更高级、分工更细致、结构更合理的阶段演化。房地产作为改善民生、带动经济发展、不断进步的行业，仍然是经济领域的重要支柱。虽然短期内，受高库存去化慢、投资性需求减少、房产税及不动产登记制度预期等因素影响，房地产市场调整仍将继续，但从长期看，以金融、土地、税收、住房保障等方面组合构建的房地产长效机制将在未来几年逐步建立和完善，从制度上保障了房地产市场的健康稳定发展。

(2) 行业集中度提升，企业转型加快

2015年，政府对房地产的政策从“调控”、“抑制”变成了“支持”、“促进”，这对于行业持续复苏有着积极的意义。未来，随着政策风向的转变以及市场化程度的进一步提高，房地产行业将步入“新常态”：增速和利润率将趋于合理，企业及市场分化将持续加剧，并购和行业延伸将不断加码，行业发展将更加长远、健康。在此大环境下，面向真实自住需求、具备高周转能力、核心竞争力突出、平台广阔且触角敏锐的房地产企业的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，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

长久以来，公司致力坚持一个可供长期坚持的经营策略，可以让公司穿越周期，稳健前行。未来，面对“新常态”的地产行业，公司将“笃守正道，以新制胜”，继续实现“有质量的成长”。

守正：公司将继续围绕地产业务不动摇，继续坚持“高周转+低成本”、“丰富产品线+精选城市”、“股加债+健康融资”、“信息对称+评价到位”、“扁平化+青年近卫军”的五大策略，坚定深耕有潜力的区域城市，充分夯实大运营平台，不断提升管理精细化水平，打好可以实现快速发展的稳健根基。

出新：公司将顺势而为，以新制胜，促进战略目标顺利完成。

(1) 加码并购：快速做大企业规模

公司将持续深耕聚焦大福建和长三角两个增长极，并关注和介入京津冀的投资机会，灵活利用并购等手段切入有市场容量且有潜力的城市和市场。

(2) 搭建融资平台：有力提供资金支持

公司将加大与金融机构的战略合作力度，继续实现创新融资，广泛建立资金池，密切关注基金投资机会，以期为公司实现快速发展提供强有力的资金后盾。

(3) 善用资本市场：借力实现阶段升级公司将善用资本市场的融资手段，灵活进行股债结合，做大公司规模，增强依附能力，降低资金成本，借力实现升级成长。

### 3、未来面对的风险及对策

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

(1) 政策风险

公司所处房地产行业与国民经济密切相关，受到国家宏观调控政策影响较大，国家根据房地产行业发展状况利用行政、金融等多种手段对房地产的需求和供给进行调节，已经成为一种常态，这对房地产开发企业的发展态势必然产生影响。国内经济的整体走势、房地产市场的价格水平，将直接决定政府是否会对未来房地产市场实施调控，以及调控政策的实施力度及政策持续性。土地供给政策、信贷和融资监管、税收政策、价格政策、金融政策等的变化影响房地产市场的供求关系，也会对公司的房地产开发造成影响。预期未来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，侧重开发合理自住性需求和一步到位的刚需性住宅等适销产品，同时拓展智能家居、商业等领域，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) 经营风险

房地产项目的开发周期较长，投资大，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、销售各环节，都蕴藏着一定的经营风险。任何环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均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：在项目开发上，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，通过产品线的复制，提高研发效率，有效降低研发成本，通过预算管控，严控开发成本；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，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期。通过销售回笼和多元化融资，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。

(3) 管理风险

公司房地产开发经营业务主要由公司及地区公司控股的项目子公司负责具体运作，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的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求，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，打造业内一流的经营团队，进一步充实运营团队，并提升经营团队对项目运营的管理能力，提高运营效率，提升运营灵活性和市场反应速度，降低管理风险。

(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，去化率和去化周期对房产行业的健康发展尤为重要，加之政策调控的不确定性，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险。未来随着房地产市场分化趋势日益明显，市场集中度进一步提高，将会使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

适用  不适用

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

适用  不适用

1、根据财政部2014年修订和颁布的企业会计准则，为执行新会计准则的具体要求，更为客观核算公司财务状况和经营成果，经2015年4月1日公司第八届董事会第二十二次会议审议通过，公司会计政策进行相应调整。公司本次会计政策调整之前财务报表中关于职工薪酬、财务报表列报、合并财务报表等的相关业务及事项，自2014年7月1日起按上述准则的规定进行核算与披露，新会计准则的实施导致的会计政策变更不会对公司2013年度及本年度各报告期的财务状况和经营成果产生重大影响。《关于公司会计政策变更的公告》刊登在巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上。

2、随着2014年新的会计准则修订颁布，公司业务的扩展和内部管理制度、核算制度的逐步完善，并结合准则和借鉴其他标杆房地产企业，经2015年4月1日公司第八届董事会第二十二次会议审议通过，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。

## 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

适用  不适用

公司报告期无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

适用  不适用

1、与上年相比本年新增合并单位8家，原因为：

（1）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按约以人民币1000万元回购万家共赢资产管理有限公司持有的福州市鑫益博投资有限公司（持有上海迅腾博房地产开发有限公司49%股权）100%股权，鑫益博投资纳入公司合并会计报表范围。

（2）本报告期，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司设立杭州臻博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30,000万元，阳光房地产持有其100%股权。

（3）本报告期，公司设立上海盛至隆投资发展有限公司，经营范围主要为商业管理，截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币100万元，公司持有其100%股权。

（4）本报告期，公司设立上海威至博医疗投资管理有限公司，经营范围主要为对医疗行业的投资管理，截至报告期末，该公司注册资本为人民币2,000万元，公司持有其100%股权。

（5）本报告期，公司设立阳光天地商业管理有限公司，经营范围主要为商业管理，截至报告期末，该公司注册资本为人民币5,000万元，公司持有其100%股权。

（6）本报告期，公司设立福州阳光城商业管理有限公司，经营范围主要为商业管理，截至报告期末，该公司注册资本为人民币500万元，公司持有其100%股权。

（7）本报告期，公司设立西安阳光城商业投资管理有限公司，经营范围主要为商业管理，截至报告期末，该公司注册资本为人民币1,000万元，公司持有其100%股权。

（8）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设立上海臻百利房地产开发有限公司，经营范围主要为房地产开发，截至报告期末，该公司注册资本为人民币10,000万元，富利腾房地产持有其100%股权。

截至本报告期末，本期增加合并报表单位8家相关工商手续已完成。

2、本年减少合并单位3家，原因为：

(1) 2014年4月，公司以25,000万元将所持有的福建汇友源房地产开发有限公司100%股权转让给瑞康（平潭）贸易有限公司。截至报告期末，福建汇友源房地产开发有限公司退出公司合并报表范围。

(2) 2014年8月，公司以15,873.19万元将合并持有的阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司70%股权转让给福建群升置业有限公司。截至报告期末，阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司退出公司合并报表范围。

(3) 2014年12月，公司以33,840万元将所持有的福州开发区华康实业有限公司100%股权转让给闽侯县易恒园艺有限公司。截至报告期末，福州开发区华康实业有限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3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2014年4月23日召开的2013年度股东大会审议通过，公司2013年度利润分配方案为：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。2014年6月，公司实施完成2013年度利润分配方案。公司2011至2013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30.82%。

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：	是

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、2014年度利润分配预案

本报告期内，公司成功实施非公开发行A股股份相关事项，募集资金26亿元。为保护中小投资者合法权益，公司承诺（1）在严格遵守《公司章程》第一百五十五条规定的现金分红比例（最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%）基础上，公司将进一步提高现金分红水平，在公司本次发行完成当年及发行后第一个会计年度，公司以现金方式分配的利润均不低于当期实现可分配利润的15%；控股股东福建阳光集团有限公司、主要股东东方信隆融资担保有限公司承诺同意上述分配计划，并承诺在未来审议公司相关现金分红议案时参加股东大会并投赞成票。

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2014年度经审计合并报表归属于母公司所有者的净利润为

1,323,712,448.59元，截至2014年12月31日，母公司未分配利润为926,798,069.63元，资本公积期末余额为2,733,445,714.85元。

2014年度公司利润分配预案为：以本次分红派息股权登记日登记的总股本数为基数，向全体股东按每10股派发现金股利1.60元（含税）。以截至2014年12月31日公司总股本计算，共计派发现金股利205,477,685.44元（占2014年度经审计合并报表归属于母公司所有者的净利润的16%），留存未分配利润转入以后年度分配。

#### 2、2013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年度利润分配方案为：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。

2014年6月，公司执行并实施了2013年度公司利润分配方案，股权登记日为2014年6月17日，除权除息日为2014年6月18日。

#### 3、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。

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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	205,477,685.44	1,323,712,448.59	15.52%	0.00	0.00%
2013年	62,641,922.10	651,685,059.19	9.61%	0.00	0.00%
2012年	80,400,831.75	558,606,712.86	14.39%	0.00	0.00%

以截至2014年12月31日公司总股本1,284,235,534股计算，公司2014年利润分配预案共派发现金股利205,477,685.44元。

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

适用  不适用

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	1.60
每10股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,284,235,534
现金分红总额（元）（含税）	205,477,685.44
可分配利润（元）	1,323,712,448.59

现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
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	
<p>经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司 2014 年度经审计合并报表归属于母公司所有者的净利润为 1,323,712,448.59 元,截至 2014 年 12 月 31 日,母公司未分配利润为 926,798,069.63 元,资本公积期末余额为 2,733,445,714.85 元。</p> <p>2014 年度公司利润分配预案为:以本次分红派息股权登记日登记的总股本数为基数,向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.60 元(含税),以截至 2014 年 12 月 31 日公司总股本 1,284,235,534 股计算,共计派发现金股利 205,477,685.44 元,留存未分配利润转入以后年度分配。</p>	

## 十五、社会责任情况

适用  不适用

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,促进公司与社会实现自然和谐的发展。

公司《2014年度社会责任报告》已经公司第八届董事会第二十二次会议审议通过,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2014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

适用  不适用

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
2014年10月16日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况介绍
2014年11月20日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	公司在建项目的开发建设、销售进度
2014年12月26日	公司	实地调研	机构	华夏基金、汇添富基金、富国基金、交银施罗德、华安基金等研究员 5 人	了解公司的战略布局及经营情况,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。
接待次数					3
接待机构数量					5
接待个人数量					2
接待其他对象数量					0

是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否
-------------------	---

## 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、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 四、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

适用  不适用

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
万家共赢资产管理有限公司	福州市鑫益博投资有限公司100%(含迅腾博房地产49%股权)	1,000	已完成	有利于公司房地产业务发展,对公司业务连续性、管理层稳定性没有产生影响			否	无	2014年03月27日	公告名称:关于子公司迅腾博房地产与万家共赢委托贷款融资事项的进展公告;公告编号:2014-033;披露网站:巨潮资讯网
歌斐资产管理有限公司	福州盛阳房地产开发有限公司48.99%股权	16,645.23	已完成	有利于公司房地产业务发展,对公司业务连续性、管理层稳定性没有产生影响			否	无	2014年06月13日	公告名称:关于公司与歌斐资产合作事项的进展公告;公告编号:2014-055;披露网站:巨潮资讯网

歌斐资产管理 有限公司	阳光城（厦 门）置业有限 公司 48.07% 股权	37,502.7	已完 成	有利于公司房 地产业务发展， 对公司业务连 续性、管理层稳 定性没有产生 影响			否	无	2014 年 06 月 13 日	公告名称：关于公 司与歌斐资产合 作事项的进展公 告；公告编号： 2014-055；披露网 站：巨潮资讯网
中国民 生信托 有限公 司	阳光城（石 狮）房地产开 发有限公司 49%股权	50,000	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			否	无		不适用

## 2、出售资产情况

√ 适用 □ 不适用

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 总额的 比例	资产出售 定价原则	是否 为关 联交 易	与交易 对方的 关联关 系(适用 关联交 易情形)	所涉 及的 资产 产权 是否 已全 部过 户	所涉 及的 债权 债务 是否 已全 部转 移	披露 日期	披露索引
瑞康 (平 潭)贸 易有 限公 司	福建汇 友源房 地产开 发有限 公司 100%股 权	2014 年 4 月	25,000	905.89	提升公司管 理效率，对 业务连续 性、管理层 稳定性没有 产生影响	0.68%	参照汇友 源房地产 2014 年 3 月 31 日经 审计净资 产，协商 定价	否	无	是	是		不适用
福建群 升置 业有 限公 司	阳光城 (昌江) 棋子湾 置业有 限公司 70%股 权	2014 年 8 月	15,873 .19	2,299.99	调整公司战 略布局，对 业务连续 性、管理层 稳定性没有 产生影响	1.74%	参照棋子 湾置业 2013 年 12 月 31 日经 审计净资 产，协商 定价	否	无	是	否		不适用
闽侯县 易恒园 艺有 限公 司	福州开 发区华 康实业 有限公 司 100%	2014 年 12 月	38,840	769.98	提升公司管 理效率，对 业务连续 性、管理层 稳定性没有 产生影响	0.58%	参照华康 实业 2014 年 11 月 30 日经审计 净资产，	否	无	是	是	2014 年 12 月 26 日	公告名称： 关于转让子 公司华康实 业 100%股 权的公告；

	股权				产生影响		协商定价						公告编号： 2014-137； 披露网站： 巨潮资讯网
--	----	--	--	--	------	--	------	--	--	--	--	--	--------------------------------------

## 五、公司股权激励的实施情况及其影响

√ 适用 □ 不适用

### 1、股权激励计划自主行权及调整事项

2012年7月，公司《2012年A股股票期权激励计划》经公司第七届董事会第二十八次会议、2012年第四次临时股东大会审议通过，并经中国证监会备案无异议。2012年9月，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》。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，向在公司受薪的7名董事和高级管理人员，85名中层管理人员及核心业务骨干等激励对象授予合计4875万份股票期权，授予日为2012年9月26日，行权价格为9.00元，分3个行权期。

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了《关于调整股权激励计划期权数量和行权价格的议案》，因2013年5月14日公司实施2012年度利润分配方案（每10股送6股，转增3股，派1.50元），公司股票期权激励总数由4875万份调整为9262.5万份，行权价格由9元调整为4.66元。

2013年9月16日，公司第七届董事会第五十二次会议审议通过了《关于对公司股权激励计划授予对象和期权数量进行调整的议案》，公司9名激励对象因个人原因离职，该9名激励对象已获授的722万份股票期权将予以注销。此次调整后，首次授予激励对象由92名调整为83名，股票期权的总数9262.5万份调整为8540.5万份。

2013年9月16日，公司第七届董事会第五十二次会议审议通过了《关于公司股票期权激励计划第一个行权期可行权相关事项的议案》，公司股票期权激励计划首次授予的股票期权第一个行权期行权条件满足，公司首次授予的83名激励对象在第一个行权期可行权共25,621,500份股票期权，第一个行权期为2013年9月26日至2014年9月25日止，行权价格为4.66元。

2013年10月，经考核合格的83名激励对象采取自主行权模式全额行权了25,621,500份股票期权。行权后，公司股本增至1,044,032,035股，公司股票期权数量由8,540.5万份减少为5,978.35万份。

2014年7月，公司第八届董事会第九次会议审议通过了《关于调整公司股权激励计划第二期行权价格的议案》，因2014年6月18日公司实施2013年度利润分配方案（每10股派0.60元），公司股票期权第二期行权价格由4.66元调整为4.60元。

2014年9月，经公司第八届董事会第十二次会议审议通过，确定公司股票期权激励计划第二个行权期采取自主行权模式行权，经考核合格的74名激励对象可在第二个行权期内（2014年9月26日至2015年9月25日止）自主行权24,196,500份股票期权，同时注销公司9名离职人员已获授尚未行权的332.5万份的股票期权。此次调整后，授予激励对象由83名调整为74名，公司股票期权数量由5,978.35万份调整为5,645.85万份。

截至本报告期末，公司部分激励对象采取自主行权模式累计行权11,732,500份股票期权（股权激励第二期行权），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，公司注册资本及实收资本增加至人民币1,284,235,534.00元。

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2,406.92万元，第三个行权期的期权公允价值为3,103.38万元，期权成本在经常性损益中列支。本报告期，公司摊销第二、三个行权期的期权成本1,758.21万元计入成本费用，同时公司资本公积增加1,569.57万元，少数股东权益增加188.64万元，具体会计处理详见财务报告附注。

## 六、重大关联交易

### 1、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

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	540.14	-193.62	346.52
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	120.17	-96.74	23.43
广西金川阳光城实业有限公司	子公司阳光城集团广西有限公司持有其 40% 股份	应收关联方债权	有息借款	否	0	1,002.78	1,002.78
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	140,286.75	139,319.45	967.3
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	4.84	18.08
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	报告期内, 控股股东在无设定任何抵押担保条件下补充公司运营的流动资金。截至报告期末, 公司应付控股股东阳光集团期末余额 967.3 万元。						

### 2、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

(1) 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为不超过公司最近一期经审计的净资产范围内, 财务资助期限不超过36个月, 资金占用费不超过12%/年(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本金余额为0元, 资金占用费为967.30万元。

(2) 2014年3月, 公司与福建星网锐捷通讯股份有限公司签订战略合作协议, 旨在进军智能家居、社区服务市场, 进一步升级公司物业服务的智能化管理能力, 提升公司房地产开发产品的宜居、宜业功能, 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。独立董事已对本次交易已进行事前认可, 同时对本次交易的公允性发表了独立董事意见。

截至报告期末, 智能社区相关产品已在公司新的楼盘试点。未来, 公司将根据试点结果进行相关合作并根据相关法律法规履行相应的审议、披露程序。

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于公司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> )
关于公司与星网锐捷战略合作的公告	2014年03月14日	巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )

## 七、重大合同及其履行情况

## 1、担保情况

√ 适用 □ 不适用

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
福州联合实业有限公司	2013年10月16日	10,000	2013年11月11日	0	连带责任保证	24个月	是	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			10,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				0
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
陕西实业	2012年12月13日	30,000	2012年12月25日	3,840	连带责任保证	26个月	否	否
陕西实业	2012年12月13日	41,000	2013年01月23日	28,700	连带责任保证	24个月	否	否
臻阳房地产	2013年03月05日	109,039.22	2013年03月13日	81,620	连带责任保证	24个月	否	否
亚特隆房地产	2013年03月05日	19,510	2013年04月01日	6,730	连带责任保证	24个月	否	否
泓顺德房地产	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
隆丰置业	2013年08月06日	20,000	2013年09月04日	0	连带责任保证	24个月	是	否
石狮房地产	2013年08月06日	50,000	2013年09月06日	0	连带责任保证	12个月	是	否
长风置业	2013年08月29日	50,000	2013年10月23日	49,985	连带责任保证	36个月	否	否
新南城房地产	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
阳光城福建公司	2013年09月30日	80,000	2013年11月21日	50,000	连带责任保证	24个月	否	否
陕西实业	2013年10月16日	26,000	2013年12月20日	21,000	连带责任保证	24个月	否	否
金鑫泰置业	2013年10月16日	20,000	2013年11月08日	17,449	连带责任保证	24个月	否	否
阳光房地产	2013年10月16日	100,000	2013年10月30日	0	连带责任保证	12个月	是	否
迅腾博房地产	2013年11月05日	170,000	2013年11月26日	0	连带责任保证	24个月	是	否
腾耀房地产	2013年11月12日	50,000	2013年12月20日	0	连带责任保证	12个月	是	否
海坤房地产	2013年12月17日	296,000	2013年12月23日	296,000	连带责任保证	24个月	否	否
苏南置业	2013年12月17日	146,000	2014年05月28日	62,493.28	连带责任保证	25个月	否	否
宇特顺房地产	2014年01月09日	99,950	2014年01月09日	99,950	连带责任保证	12个月	否	否

泓远盛房地产	2014 年 01 月 09 日	60,000	2014 年 01 月 10 日	40,000	连带责任保证	18 个月	否	否
利博顺泰房地 产	2014 年 01 月 23 日	14,000	2014 年 02 月 14 日	6,049.50	连带责任保证	36 个月	否	否
绿德置业	2014 年 01 月 23 日	70,000	2014 年 01 月 27 日	70,000	连带责任保证	18 个月	否	否
迅腾博房地产	2014 年 03 月 04 日	250,000	2014 年 03 月 04 日	247,000	连带责任保证	24 个月	否	否
阳光房地产、梨 花岛置业	2014 年 07 月 03 日	39,000	2014 年 8 月 19 日	30,000	连带责任保证	24 个月	否	否
臻博房地产	2014 年 7 月 25 日	130,000	2014 年 8 月 5 日	130000	连带责任保证	24 个月	否	否
石狮房地产	2014 年 7 月 25 日	12,000	2014 年 7 月 25 日	12000	连带责任保证	36 个月	否	否
利博顺泰房地 产	2014 年 8 月 1 日	30,000		0	连带责任保证	18 个月	否	否
腾耀房地产	2014 年 10 月 25 日	30,000	2014 年 12 月 29 日	17,000	连带责任保证	24 个月	否	否
国中星城	2014 年 10 月 25 日	30,000		0	连带责任保证	12 个月	否	否
苏南置业	2014 年 10 月 25 日	70,000	2014 年 10 月 29 日	25,000	连带责任保证	36 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合 计 (B1)			834,950		报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (B2)			739,492.78
报告期末已审批的对子公司担保额 度合计 (B3)			2,181,499.22		报告期末对子公司实际担 保余额合计 (B4)			1,373,816.78
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)			834,950		报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2)			739,492.78
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			2,191,499.22		报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4)			1,373,816.78
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例					213.90%			
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)					1,201,831.78			
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)					1,052,682.70			
上述三项担保金额合计 (C+D+E)					2,254,514.48			
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

**(1) 违规对外担保情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

**八、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**

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	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
	阳光集团、吴洁女士	承诺函出具日的现有房地产项目因违反土地管理法律法规而受到行政处罚或产生其他损害公司利益的任何情形（包括但不限于被征缴土地闲置费、被无偿收回国有建设用地使用权），对公司因此产生的直接和间接损失，由福建阳光集团有限公司和实际控制人吴洁女士共同向公司即时进行无条件的全额补偿。	2014年04月08日	公司存续期间	正在履行中
	阳光城	公司将严格按照“本次非公开发行股票决议的有效期限为股东大会审议通过之日起 12 个月”进行执行，若本次非公开发行股票相关工作未在 2014 年 9 月 29 日前实施完毕，公司董事会将召开董事会会议审议《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》及《关于提请股东大会延长授权公司董事会全权办理非公开发行股票相关事项有效期的议案》，并将上述议案提交股东大会审议，确保本次非公开发行股票事项在股东大会决议有效期内进行实施。	2014年04月08日	本次非公开发行实施完毕为止	已履行
	阳光城、阳光集团、东	公司承诺在本次发行完成当年及发行后第一个会计年度，以现金方式分	2014年04月08日	在公司本次发行完成当年及	正在履行中

	方信隆	配的利润均不低于当期实现可分配利润的 15%；股东承诺在未来审议公司相关现金分红议案时参加股东大会并投赞成票。		发行后第一个会计年度	
	民生加银基金—民生银行—中粮信托—中粮 新竹二号集合资金信托计划	其认购的公司 2013 年非公开发行 A 股股票 70,298,769 股自股票上市之日起 1 年内不进行转让	2014 年 11 月 6 日	12 个月	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、吴洁女士	在阳光集团及吴洁女士拟于 2014 年 11 月 1 日起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。	2014 年 10 月 13 日	12 个月	正在履行中
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用				

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

## 九、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	14

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

本年度，公司因内控审计事项，聘请立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2014年度内部控制审计机构，审计费20万元。

本年度，公司因非公开发行股票事项，聘请华泰联合证券有限责任公司为公司保荐承销机构，费用6500万元。

## 十、其他重大事项的说明

适用  不适用

### 1、非公开发行股票事项

2013年9月13日，公司召开第七届董事局第五十一次会议，审议通过《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》等本次非公开发行的相关议案；2013年9月30日，公司召开2013年第六次临时股东大会，审议通过本次非公开发行的相关议案，并授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票的相关事宜。

本次非公开发行股票申请于2013年10月22日上报中国证监会并获得受理，2014年6月18日经中国证监会发行审核委员会审核工作会议审议并获得通过，公司于2014年7月25日取得中国证监会核准文件（证监许可[2014]710号）。

本报告期，公司本次非公开发行股票228,470,999股，募集资金2,599,999,968.62元，并已完成验资，新增股份于2014年11月6日完成股份上市登记手续，限售期为1年。

上述内容参见刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上的相关信息。

### 2、注册发行中期票据事项

2014年12月25日，公司召开第八届董事局第十八次会议，审议通过《关于公司注册发行不超过17亿元中期票据的议案》；2015年1月12日，公司召开2013年第六次临时股东大会，审议通过本次注册发行中期票据的议案，并授权公司经营管理层全权处理与本次中票发行的相关事宜。

截至本报告披露日，公司已向中国银行间市场交易商协会提交了注册发行不超过17亿元中期票据的申请，目前尚在审批中。

### 3、报告期内，除了银行流动资金、开发贷款，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	华融信托	阳光城（国中星城）	35,000.00	0.00	24	2012-5	已偿还
		中铁信托	陕西实业	16160.00	3,840.00	26	2012-12	部分偿还
2		中铁信托	阳光城	20.00	9,980.00	24	2013-11	部分偿还
3		深圳东源川投资	陕西实业	12,300.00	28,700.00	24	2013-1	部分偿还
4		万家共赢	迅腾博房地产	169,000.00	0.00	24	2013-11	提前偿还
5		中融信托	国际金融中心	848.00	39,052.00	24	2013-5	部分偿还
6		歌斐资产	臻阳房地产	27,419.22	81,620.00	24	2013-3	部分偿还
7		歌斐资产	亚特隆房地产	12,780.00	6,730.00	24	2013-4	部分偿还
8		申银万国	康嘉房地产	15,000.00	10,000.00	36	2013-5	部分偿还
9		民生信托	石狮房地产	50,000.00	0.00	12	2013-9	已偿还
10		万家共赢	阳光房地产	99,910.00	0.00	12	2013-10	已偿还
11	新华富时	腾耀房地产	49,380.00	0.00	12	2013-12	已偿还	

12		咸阳兴业银行	金鑫泰置业	2,551.00	17,449.00	24	2013-11	部分偿还
13		咸阳兴业银行	陕西实业	5,000.00	21,000.00	24	2013-12	部分偿还
14		汇添富	泓远盛房地产	20,000.00	40,000.00	18	2014-1	部分偿还
15		中信建投	迅腾博房地产	3,000.00	247,000.00	24	2014-3	部分偿还
16		中诚信托	阳光城福建公司	30,000.00	50,000.00	24	2013-11	部分偿还
1	报告期后	中铁信托	陕西实业	3,840.00	0.00	26	2012-12	已偿还
2		深圳东源川投资	陕西实业	28,700.00	0.00	24	2013-1	已偿还
3		厦门信托	阳光城福建公司	60,000.00	0.00	24	2013-3	已偿还
4		歌斐资产	臻阳房地产	36,520.00	45,100.00	24	2013-3	部分偿还
5		厦门信托	汇泰房地产	40,000.00	0	24	2013-5	已偿还
<b>合计</b>				717,428.22	600,471.00			

## 十一、公司子公司重要事项

√ 适用 □ 不适用

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

#### 1、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	18,493,936	1.77%	228,470,999			954,499	229,425,448	247,919,384	19.30%
1、国家持股	0							0	
2、国有法人持股	0							0	
3、其他内资持股	18,493,936	1.77%	228,470,999			954,499	229,425,448	247,919,384	19.30%
其中：境内法人持股	4,869,314	0.47%	228,470,999			0	228,470,999	233,340,313	18.17%
境内自然人持股	13,624,622	1.31%	0			954,499	954,499	14,579,071	1.13%
4、外资持股	0							0	
其中：境外法人持股	0							0	
境外自然人持股	0							0	
二、无限售条件股份	1,025,538,099	98.23%	11,732,500			-954,499	10,778,051	1,036,316,150	80.70%
1、人民币普通股	1,025,538,099	98.23%	11,732,500			-954,499	10,778,051	1,036,316,150	80.70%
2、境内上市的外资股	0							0	
3、境外上市的外资股	0							0	
4、其他	0							0	
三、股份总数	1,044,032,035	100.00%	240,203,499			0	240,203,499	1,284,235,534	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、2014年11月6日，公司非公开发行股票实施完毕，本次非公开发行新增股份228,470,999股；报告期内，公司部分激励对象自主行权11,732,500份股票期权。上述事项实施后，公司总股本由1,044,032,035股增至1,284,235,534股。

2、报告期内，公司非公开发行股票实施完毕，新增股份限售期为1年；2014年，公司高管通过二级市场买入公司股票，

及公司新聘任高管,其所持有股份按照相关法律、法规等规定进行锁定,公司离任高管所持股份在其离任半年后予以解锁,本报告期内公司有限售条件股份发生了变动。

3、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

1、公司第七届董事局第五十一次会议和2013年9月30日公司2013年第六次临时股东大会审议通过《公司非公开发行A股股票预案》等,并经中国证券监督管理委员会《关于核准阳光城集团股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可【2014】710号)核准,报告期内非公开发行股票实施完毕,新增股份于2014年11月6日上市。

2、公司第八届董事局第十二次会议审议通过《关于公司股权激励计划第二个行权期可行权相关事项的议案》,截至本报告期末,部分名激励对象自主行权了11,732,500份股票期权。

股份变动的过户情况

适用  不适用

1、非公开发行股份228,470,999股的性质为有限售条件股份,该批股份于上市日2015年11月6日的前一交易日日终登记到账;

2、公司部分名激励对象自主行权了11,732,500份股票期权,并于行权后的第二个交易日分别登记到账。

报告期内,公司注册资本和实收资本由1,044,032,035元增至1,281,057,534元,并于2014年12月16日办理了工商变更手续;另外,由于2012年公司股票期权激励计划激励对象继续行权,公司注册资本和实收资本由1,281,057,534元增至1,284,235,534元,并于2015年1月29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1,284,235,534股摊薄计算,2013年度基本每股收益为0.51元,稀释每股收益为0.49元,归属于公司普通股股东的每股净资产为2.55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

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位:股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国银行—华夏行业精选股票型证券投资基金(LOF)	0		3,514,938	3,514,938	非公开发行股份限售	2015年11月6日
中国银行—华夏大盘精选证券投资基金	0		878,735	878,735	非公开发行股份限售	2015年11月6日
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	0		15,817,223	15,817,223	非公开发行股份限售	2015年11月6日
全国社保基金一零七组合	0		2,636,204	2,636,204	非公开发行股份限售	2015年11月6日
招商财富—工商银行—新阳光1号专项资产管理计划	0		22,847,100	22,847,100	非公开发行股份限售	2015年11月6日

天弘基金—民生银行—天弘基金定增 36 号新阳光资产管理计划	0		50,087,873	50,087,873	非公开发行股份限售	2015 年 11 月 6 日
民生加银基金—民生银行—中粮信托—中粮 新竹二号集合资金信托计划	0		70,298,769	70,298,769	非公开发行股份限售	2015 年 11 月 6 日
新华基金—华夏银行—新奥—阳光城分级 1 号资产管理计划	0		39,543,057	39,543,057	非公开发行股份限售	2015 年 11 月 6 日
建信基金—工商银行—华润深国投信托—增利 3 号集合资金信托计划	0		22,847,100	22,847,100	非公开发行股份限售	2015 年 11 月 6 日
张海民	513,000			513,000	高管锁定股	
林贻辉	1,496,250			1,496,250	高管锁定股	
辛琦	171,000			171,000	高管锁定股	
陈凯	5,107,657			5,107,657	高管锁定股	
何媚	3,565,614			3,565,614	高管锁定股	
廖剑锋	1,496,250		1,108,500	2,604,750	高管锁定股	
王锋	273,450			273,450	高管锁定股	
饶俊	427,500			427,500	高管锁定股	
吴洁	419,850			419,850	高管锁定股	
石狮市鸿发电脑绣花有限公司	817,152			817,152	股权分置改革	
石狮市新湖丰泰贸易有限公司	4,052,162			4,052,162	股权分置改革	
合计	18,339,885	0	229,579,499	247,919,384	--	--

## 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

√ 适用 □ 不适用

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 9 月 26 日	4.66	25,621,500	2013 年 9 月 30 日	25,621,500	2014 年 9 月 25 日
A 股股票	2014 年 7 月 18 日	11.38	228,470,999	2014 年 11 月 6 日	228,470,999	2015 年 1 月 17 日
A 股股票	2014 年 9 月 26 日	4.60	24,196,500		24,196,500	2015 年 9 月 25 日

前三年历次证券发行情况的说明

- (1) 2013 年，公司股票期权激励计划第一期行权，向 83 名激励对象定向发行股票 25,621,500 股。
- (2) 报告期内，经中国证监会核准，公司采取向特定投资者非公开发行股票的方式发行 228,470,999 股。
- (3) 报告期内，公司股票期权激励计划第二期行权，截至 2014 年 12 月 31 日，部分激励对象已行权 11,732,500 份期权股份。

## 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

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司实施非公开发行股票，以及股票期权激励计划进行第二期行权，公司的股份数因此增加240,203,499股，公司总股本由1,044,032,035股增加至1,284,235,534股，相应增加公司净资产2,585,435,307.77元；其中实收资本增加240,203,499元，资本公积增加2,345,231,808.77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

报告期末普通股股东总数	16,414	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	14,700	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
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	21.52%	276,349,785	23,203,670	0	276,349,785	质押	270,388,263
东方信隆融资担保有限公司	境内非国有法人	16.79%	215,592,793	130,530,000	0	215,592,793	质押	194,140,600
福建康田实业集团有限公司	境内非国有法人	12.83%	164,714,369	21,755,000	0	164,714,369	质押	164,614,368
民生加银基金—民生银行—中粮信托—中粮 新竹二号集合资金信托计划	境内非国有法人	5.47%	70,298,769	70,298,769	70,298,769	0		
天弘基金—民生银行—天弘基金定增 36 号新阳光资产管理计划	境内非国有法人	3.90%	50,087,873	50,087,873	50,087,873	0		
新华基金—华夏银行—新奥—阳光城分级 1 号资产管理计划	境内非国有法人	3.08%	39,543,057	39,543,057	39,543,057	0		
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.79%	35,817,223	-584,273	15,817,223	20,000,000		
招商财富—工商银行—新阳光 1 号专项资产管理计划	境内非国有法人	1.78%	22,847,100	22,847,100	22,847,100	0		
建信基金—工商银行—华润深国投信托—增利 3 号集合资金信托计划	境内非国有法人	1.78%	22,847,100	22,847,100	22,847,100	0		
兴证证券资管—工商银行—兴	境内非国	1.33%	17,137,232	17,137,232	0	17,137,232		

证资管鑫众 3 号集合资产管理计划	有法人							
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）	报告期内，公司向特定投资者非公开发行股票 228,470,999 股，民生加银基金—民生银行—中粮信托—中粮 新竹二号集合资金信托计划、天弘基金—民生银行—天弘基金定增 36 号新阳光资产管理计划、新华基金—华夏银行—新奥—阳光城分级 1 号资产管理计划、中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金、招商财富—工商银行—新阳光 1 号专项资产管理计划、建信基金—工商银行—华润深国投信托—增利 3 号集合资金信托计划因配售新股成为前 10 名股东。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中，东方信隆系阳光集团的全资子公司，阳光集团与康田实业之间系一致行动人关系。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	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	276,349,785	人民币普通股	276,349,785					
东方信隆融资担保有限公司	215,592,793	人民币普通股	215,592,793					
福建康田实业集团有限公司	164,714,369	人民币普通股	164,714,369					
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	20,000,000	人民币普通股	20,000,000					
兴证证券资管—工商银行—兴证资管鑫众 3 号集合资产管理计划	17,137,232	人民币普通股	17,137,232					
兴证证券资管—工商银行—兴证资管鑫众 5 号集合资产管理计划	15,192,524	人民币普通股	15,192,524					
交通银行—富国天益价值证券投资基金	13,437,557	人民币普通股	13,437,557					
中国工商银行—华安中小盘成长股票型证券投资基金	13,100,000	人民币普通股	13,100,000					
中国工商银行股份有限公司—鹏华优质治理股票型证券投资基金（LOF）	11,046,539	人民币普通股	11,046,539					
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	10,024,166	人民币普通股	10,024,166					
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，东方信隆系阳光集团的全资子公司，阳光集团与康田实业之间系一致行动人关系；兴证资管鑫众 3 号集合资产管理计划为公司员工持股计划、兴证资管鑫众 5 号集合资产管理计划为控股股东员工增持计划，与其他股东不存在关联关系，也不属于一致行动人。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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股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	
	融资涉及数量	占比	回购涉及数量	占比	期末余额	占比	期末持股数量	占比
阳光集团	400.00	0.31%	1,132.72	0.88%	0	0	27,634.98	21.52%
东方信隆			13,053	10.16%	0	0	21,559.28	16.79%
康田实业			2,175.50	1.69%	0	0	16,471.44	12.83%

备注：报告期内，公司总股份由1,044,032,035股增至1,284,235,534股，上表中占比情况统一以截至2014年12月31日公司总股本计算。

## 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 375,000万元	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。
未来发展战略	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、国际贸易、教育等业务板块。				
经营成果、财务状况、 现金流等	福建阳光集团有限公司经营情况和现金流正常。				
控股股东报告期内控 股和参股的其他境内 外上市公司的股权情 况	福建阳光集团有限公司持有 100%权益的子公司福建汇通智达投资管理有限公司持有福建福晶科技 股份有限公司（股票代码：002222）1000 万股，占比 3.51%。				

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 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 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	

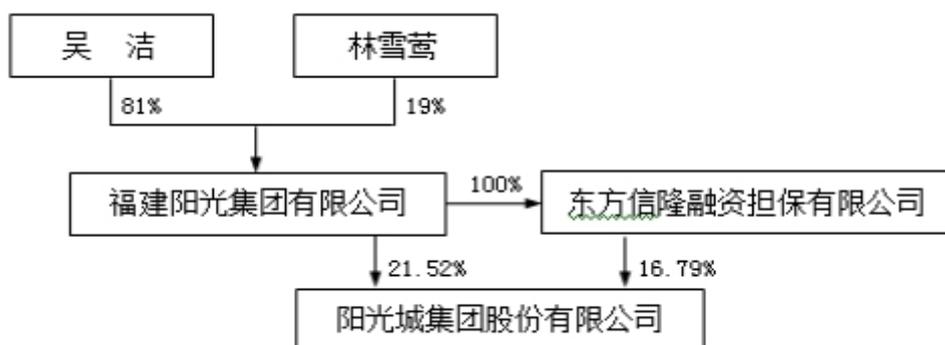
	届监事会监事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

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

适用  不适用

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	吴洁	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

√ 适用 □ 不适用

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	2.00%	20,801,857	1.99%	2013年10月31日	2014年01月16日
福建阳光集团有限公司	25,684,710	2.00%	7,262,288	0.57%	2014年10月14日	

其他情况说明

##### 1、2013年控股股东股份增持计划

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）拟自2013年10月30日起在未来12个月内以自身名义通过二级市场增持公司股份，累计增持比例不超过公司总股本的2.00%，未设定其他实施条件。该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。

##### 2、2014年控股股东股份增持计划

基于对公司未来发展前景的信心，阳光集团（及公司实际控制人吴洁女士）拟自2014年11月1日起在未来12个月内以自身名义通过二级市场增持公司股份，6个月内累计增持比例不低于公司总股本1.5%，12个月内累计增持比例不超过公司总股本的2.00%，未设定其他实施条件。在阳光集团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 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 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	47	2014年01月13日	2017年01月12日	0	0	0	0
何媚	董事	现任	女	43	2014年01月13日	2017年01月12日	4,754,153	0	0	4,754,153
林贻辉	董事	现任	男	50	2014年01月13日	2017年01月12日	1,995,000	0	0	1,995,000
廖剑锋	董事、董事会秘书	现任	男	43	2014年01月13日	2017年01月12日	1,995,000	1,478,000	0	3,473,000
王超	独立董事	现任	男	57	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	40	2014年01月13日	2017年01月12日	0	0	0	0
宁向东	独立董事	现任	男	50		2017年01月12日	0	0	0	0
陈文平	监事长	现任	男	52	2014年01月13日	2017年01月12日	0	0	0	0
吴洁	监事	现任	女	47	2014年01月13日	2017年01月12日	559,800	0	0	559,800
张敏	监事	现任	女	40	2014年01月13日	2017年01月12日	0	0	0	0
张海民	总裁	现任	男	46	2015年01月07日	2017年01月12日	684,000	0	0	684,000
饶俊	副总裁	现任	男	48	2014年01月13日	2017年01月12日	570,000	0	0	570,000
王锋	副总裁	现任	男	36	2014年01月13日	2017年01月12日	364,600	0	91,150	273,450
辛琦	财务总监	现任	男	39	2014年01月13日	2017年01月12日	228,000	0	0	228,000
吴功浩	独立董事	离任	男	66	2014年01月13日	2014年04月23日	0	0	0	0

陈炳龙	独立董事	离任	男	44	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	52	2011年01月07日	2014年01月13日	0	0	0	0
潘秋萍	副总裁	离任	男	68	2010年12月21日	2014年01月13日	570,000	70,000	0	640,000
陈凯	总裁	离任	男	46	2014年01月13日	2015年01月07日	6,810,210	0	1,700,000	5,110,210
合计	--	--	--	--	--	--	18,530,763	1,548,000	1,791,150	18,287,613

## 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，中民嘉业投资有限公司副董事长，中国民生投资股份有限公司监事。

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，集美财经学校外语专业毕业。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铭昇达房地产的董事。

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。

宁向东先生，满族，1965年5月出生，中共党员，清华大学经济管理学院数量经济学专业毕业，博士研究生学历。曾任清华大学助教、讲师、副教授，清华大学中国经济研究中心常务副主任，哈佛商学院、伊利诺大学、新南威尔士大学、悉尼大学、香港中文大学访问学者。曾任大唐电信科技股份有限公司独立董事，山推工程机械股份有限公司独立董事、宏源证券股份有限公司独立董事、歌尔声学股份有限公司独立董事。现任清华大学经济管理学院教授、博士生导师，清华大学公司治理研究中心执行主任，兼任中国南方航空股份有限公司、航天科技控股集团股份有限公司、四川长虹电器股份有限公司等3家上市公司独立董事。

### 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

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，本公司执行副总裁。现任本公司总裁。

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，兼任营销管理中心总经理。

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。

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	2015年3月6日	2018年3月6日	否
林腾蛟	中民嘉业投资有限公司	副董事长	2014年7月16日		否
林腾蛟	中国民生投资股份有限公司	监事	2014年5月9日		否
林贻辉	福建星网锐捷通讯股份有限公司	董事	2015年3月6日	2018年3月6日	否
廖剑锋	杭州铭昇达房地产开发有限公司	董事	2013年12月05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
宁向东	清华大学经济管理学院	教授、博士生导师	1990年8月1日		是
宁向东	航天科技控股集团股份有限公司	独立董事	2013年04月09日	2016年03月23日	是
宁向东	中国南方航空股份有限公司	独立董事	2013年12月26日	2016年12月26日	是
宁向东	四川长虹电器股份有限公司	独立董事	2014年5月28日	2017年5月27日	是
在其他单位任职情况的说明	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委托，负责其竞得萧政储出（2013）48号地的开发管理，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。公司按照委托管理相关合同的约定向项目委派管理人员（详情参见2013年11月23日公司2013-131号公告）。				

### 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2014年度薪酬按照其报酬标准逐月支付，2014年度共支付2112.83万元（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：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	47	现任	360,000	0.00	360,000
何媚	董事	女	43	现任	1,500,000	0.00	1,500,000
林贻辉	董事	男	50	现任	1,500,000	0.00	1,500,000
廖剑锋	董事、董事会秘书	男	43	现任	1,500,000	0.00	1,500,000
王超	独立董事	男	57	现任	200,000	0.00	200,000
刘利剑	独立董事	男	40	现任	200,000	0.00	200,000
宁向东	独立董事	男	50	现任	150,000	0.00	150,000
陈文平	监事长	男	52	现任	0.00	0.00	0.00
吴洁	监事	女	47	现任	900,000	0.00	900,000
张敏	监事	女	40	现任	51,600	0.00	51,600
张海民	总裁	男	46	现任	2,800,000	0.00	2,800,000
饶俊	副总裁	男	48	现任	2,300,000	0.00	2,300,000

王锋	副总裁	男	36	现任	2,500,000	0.00	2,500,000
辛琦	财务总监	男	39	现任	1,750,000	0.00	1,750,000
陈凯	总裁	男	46	离任	5,400,000	0.00	5,400,000
吴功浩	独立董事	男	66	离任	16,667.00	0.00	16,667.00
陈炳龙	独立董事	男	44	离任	0.00	0.00	0.00
陈玲	独立董事	女	52	离任	0.00	0.00	0.00
潘秋萍	副总裁	女	68	离任	0.00	0.00	0.00
合计					21,128,267	0.00	21,128,267

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	0	0	13.87				
林贻辉	董事	1,995,000	0	0	13.87				
廖剑锋	董事、董事会秘书	1,995,000	0	0	13.87				
张海民	总裁	684,000	0	0	13.87				
饶俊	副总裁	570,000	0	0	13.87				
王锋	副总裁	342,000	0	0	13.87				
辛琦	财务总监	228,000	0	0	13.87				
陈凯	原总裁	3,021,000	0	0	13.87				
潘秋萍	原副总裁	570,000	570,000	4.60	13.87				
合计	--	12,426,000	570,000	--	--	0	0	--	0
备注(如有)	报告期末，公司副总裁潘秋萍离任已满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
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
宁向东	独立董事	被选举	2014 年 04 月 23 日	公司股东大会选举
吴功浩	独立董事	离任	2014 年 04 月 23 日	离任
陈凯	总裁	任免	2015 年 01 月 07 日	经公司第八届董事局第十九次会议审议通过，同意陈凯辞去总裁职务。公司聘任陈凯为公司联席董事长
张海民	副总裁	聘任	2015 年 01 月 07 日	经公司第八届董事局第十九次会议审议通过，聘任张海民为公司总裁

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

报告期公司核心技术团队无重大变化。

## 六、公司员工情况

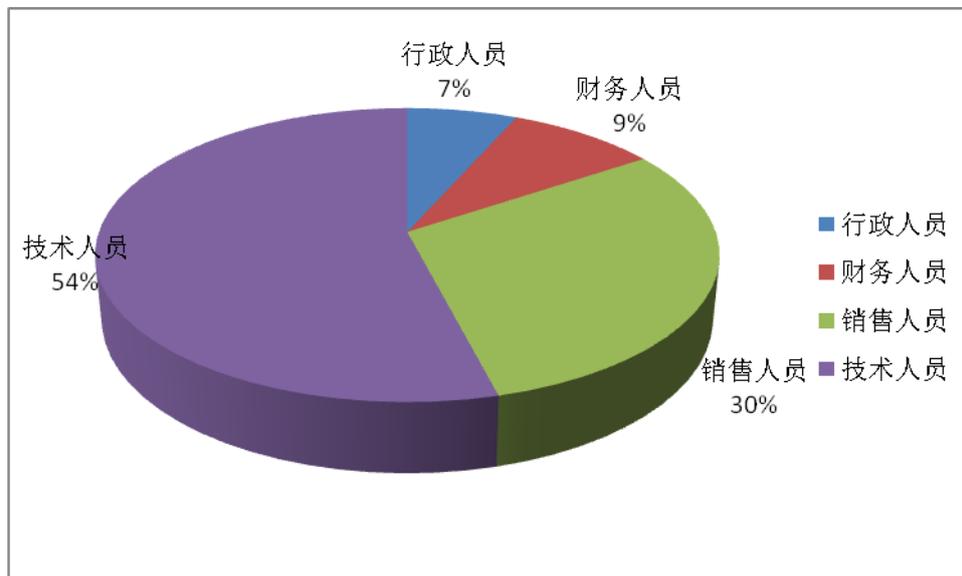
截至本报告期末，公司在职员工1386人，需承担费用的离退休职工为0人。员工的结构如下：

### 1、专业构成情况

专业类别	人数
行政人员	92
财务人员	125

销售人员	420
技术人员	749

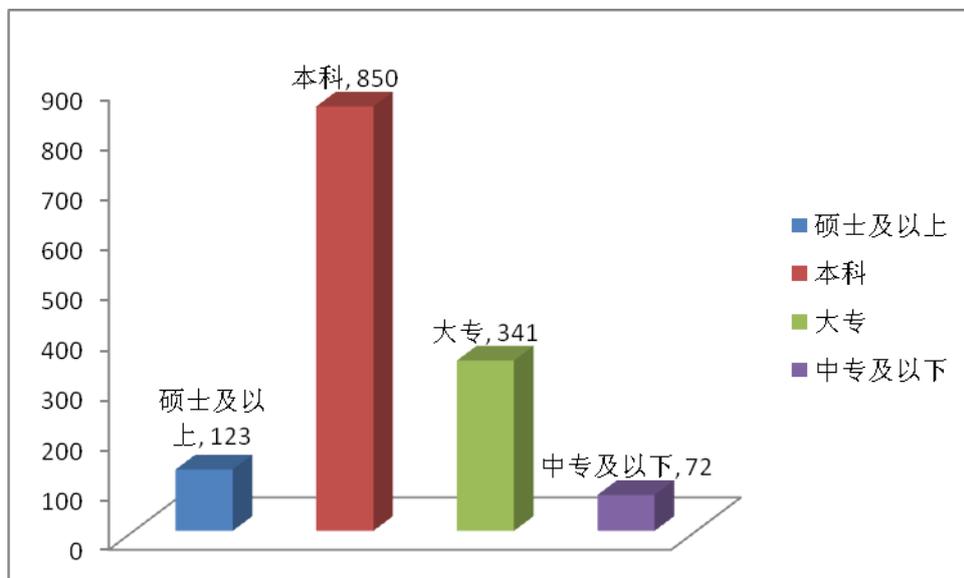
专业构成统计图



2、教育程度类别构成

教育类别	人数
硕士及以上	123
本科	850
大专	341
中专及以下	72

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”、“光之翼”、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，以及财务、设计标准、造价采购、工程质量、营销置业、景观设计等专题培训，通过各类培训开拓了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。

## 第九节 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，加强信息披露，积极开展投资者关系管理工作，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；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。公司共召开14次股东大会，均经律师现场见证并对其合法性出具法律意见书，并严格执行了对中小投资者表决单独计票并及时披露的新规定。

#### 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，公司董事会进行了换届选举，在董事、独立董事选举中积极采用了累积投票制度，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，公司董事会组成科学，职责清晰，制度健全。公司董事会成员按照《公司法》和公司《章程》等有关规定，勤勉尽责，认真负责出席董事会和股东大会。报告期内公司董事会共召开19次会议，会议的召集、召开及形成决议均按照《公司章程》、《公司董事局议事规则》等有关规定程序操作，确保对公司重大事项决策的审慎性、科学性、合理性。公司已按照有关规定建立了独立董事制度，公司独立董事为金融、法律和会计方面的专业人士，在董事会进行决策时发挥了重要的决策参考以及监督制衡作用，对各项重大事项发表独立意见，切实维护改善全体股东的利益；董事会下设审计委员会、薪酬与考核委员会、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，公司监事会进行了换届选举，在监事选举中积极采用了累积投票制度，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8次会议，均按照《公司章程》及《监事会议事规则》的程序召集和召开。公司监事认真履行职责，本着对股东负责的态度，认真检查了公司财务状况、董事及高级管理人员履职情况，并对公司定期报告、内部控制、募集资金使用、股权激励行权调整等事项进行了审核，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，听取广大投资者对于公司生产经营、未来发展的意见和建议，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。公司充分尊重和维护股东、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，共同推动公司持续健康的发展，努力实现各方共赢。公司重视社会责任，努力做到企业与环境、社会的可持续发展。

#### 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2014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，确保所有股东有平等的机会获得信息，保障广大投资者特别是中小投资者享有公平知情权，促使公司和投资者之间建立长期、稳定的良好关系。

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	《公司董事局战略委员会议事规则》	八届一次	证券时报、	2014年1月14日
2	《公司董事局提名委员会议事规则》	八届一次	中国证 券报、上海证 券报、证券 日报、巨潮 资讯网	2014年1月14日
3	《公司董事局薪酬与考核委员会议事规则》	八届一次		2014年1月14日
4	《公司董事局审计委员会议事规则》	八届一次		2014年1月14日
5	《公司章程》	八届五次、八届十六次		2014年4月3日、11月6日
6	《公司债务融资工具信息披露事务管理制度》	八届十八次		2014年12月26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

2014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。报告期内，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，完成董事局、监事会的换届选举，并聘任了经营管理层，同时对相应的管理制度、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》、《公司董事局战略委员会议事规则》、《公司董事局提名委员会议事规则》、《公司董事局薪酬与考核委员会议事规则》、《公司董事局审计委员会议事规则》、《公司债务融资工具信息披露事务管理制度》等多项内控制度，公司各项内控制度的修订、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》，加强对内幕信息知情人的登记与管理工作，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、控股股东增持计划等重大事项前，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，要求相关人员做好保密工作，并及时报备监管部门。同时公司参加内幕交易警示教育展，不断加强内幕交易警示教育学习，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
2013年度股东大会	2014年04月23日	1、《公司2013年度董事局工作报告》；2、《公司2013年度监事会工作报告》；3、《公司2013年年度报告及其摘要》；4、《公司2013年度财务决算报告》；5、《公司2013年度利润分配预案》；6、《公司2014年财务预算报告》；7、《关于续聘立信中联	审议通过全部议案	2014年04月24日	公告名称：阳光城2013年度股东大会决议公告；公告编号：2014-041；披露媒体：证券时报、中国证券

		会计师事务所为公司 2014 年度法定审计机构的议案》；8、《关于公司 2014 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》；10、《关于修改公司章程的议案》；11、《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》；12、《关于选举公司独立董事的议案》			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
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 1 月 2 日	《关于公司与歌斐资产合作为控股子公司提供财务资助的议案》	审议通过议案	2014 年 1 月 3 日	公告名称：阳光城 2014 年第一次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-001；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
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 1 月 13 日	1、《关于修改公司章程的议案》；2、《关于修改公司董事局议事规则的议案》；3、《关于公司董事局换届选举的议案》；4、《关于公司监事会换届选举的议案》；5、《关于调整公司独立董事津贴的议案》	审议通过全部议案	2014 年 1 月 14 日	公告名称：阳光城 2014 年第二次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-009；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
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 1 月 24 日	1、《关于公司为控股子公司泓远盛房地产提供担保的议案》；2、《关于公司为控股子公司宇特顺房地产提供担保的议案》	审议通过全部议案	2014 年 1 月 25 日	公告名称：阳光城 2014 年第三次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-018；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
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 2 月 10 日	1、《关于公司为控股子公司利博顺泰房地产贷款提供担保的议案》；2、《关于公司子公司绿德置业接受财务资助的议案》	审议通过全部议案	2014 年 2 月 11 日	公告名称：阳光城 2014 年第四次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-019；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
2014 年第五次临时股东大会	2014 年 3 月 19 日	《关于公司为子公司迅腾博房地产委托贷款提供担保的议案》	审议通过议案	2014 年 3 月 20 日	公告名称：阳光城 2014 年第五次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-031；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
2014 年第六次临时股东大会	2014 年 7 月 18 日	《关于公司为子公司贷款提供担保的议案》	审议通过议案	2014 年 7 月 19 日	公告名称：阳光城 2014 年第六次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-065；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

2014 年第七次临时股东大会	2014 年 8 月 11 日	1、《关于公司为子公司臻博房地产提供担保的议案》；2、《关于公司为子公司石狮阳光城提供担保的议案》	审议通过全部议案	2014 年 8 月 12 日	公告名称：阳光城 2014 年第七次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-073；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
2014 年第八次临时股东大会	2014 年 9 月 12 日	《关于公司为控股子公司利博顺泰房地产信托贷款提供担保的议案》	审议通过议案	2014 年 9 月 13 日	公告名称：阳光城 2014 年第八次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-084；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
2014 年第九次临时股东大会	2014 年 9 月 18 日	1、《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》；2、《关于提请股东大会延长授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事项有效期的议案》	审议通过全部议案	2014 年 9 月 19 日	公告名称：阳光城 2014 年第九次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-091；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
2014 年第十次临时股东大会	2014 年 10 月 8 日	1、《公司员工持股计划（草案）》；2、《关于提请股东大会授权董事会办理员工持股计划相关事宜的议案》	审议通过全部议案	2014 年 10 月 9 日	公告名称：阳光城 2014 年第十次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-095；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
2014 年第十一次临时股东大会	2014 年 11 月 10 日	1、《关于公司为控股子公司腾耀房地产贷款提供担保的议案》；2、《关于公司为子公司国中星城委托贷款提供担保的议案》；3、《关于公司为子公司苏南置业贷款提供担保的议案》	审议通过全部议案	2014 年 11 月 11 日	公告名称：阳光城 2014 年第十一次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-117；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
2014 年第十二次临时股东大会	2014 年 11 月 21 日	《关于修改公司章程的议案》	审议通过议案	2014 年 11 月 22 日	公告名称：阳光城 2014 年第十二次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-125；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
2014 年第十三次临时股东大会	2014 年 12 月 1 日	《关于公司使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》	审议通过议案	2014 年 12 月 2 日	公告名称：阳光城 2014 年第十三次临时股东大会决议公告；公告编号：2014-128；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

### 3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 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	6	2	4	0	0	否
陈炳龙	1	0	1	0	0	否
陈玲	1	0	1	0	0	否
王超	18	2	16	0	0	否
刘利剑	18	2	16	0	0	否
宁向东	13	0	13	0	0	否
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

报告期内，公司独立董事恪尽职守、勤勉尽责，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》开展工作，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，对公司增选独立董事、聘任高管、股权激励行权及调整、员工持股计划、注册发行中期票据、关联交易、财务资助、对外担保、与关联方资金往来等重要事项进行审核，并发表相关的独立意见。独立董事还深入公司现场，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、财务管理、规范运作等方面提出许多宝贵的专业性建议，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、战略委员会履职情况

公司董事会战略委员由1名董事和2名独立董事组成，根据中国证监会、深交所有关规定及《公司章程》、《公司董事会

战略委员会议事规则》，战略委员会本着勤勉尽责的原则，在报告期内召开一次会议，履行了以下工作职责：

2014年1月，公司战略委员会审议通过《关于选举公司战略委员会主任委员的议案》，战略委员会新当选委员一致选举林腾蛟为公司第八届董事局战略委员会主任委员。

## 2、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4次会议，履行了以下工作职责：

(1) 2014年1月，公司提名委员会审议通过《关于选举公司提名委员会主任委员的议案》，提名委员会新当选委员一致选举吴功浩为公司第八届董事局提名委员会主任委员。

(2) 2014年1月，公司提名委员会就公司董事局主席提名陈凯为公司总裁，提名廖剑锋为公司董事会秘书；公司总裁提名张海民、饶俊、王锋为公司副总裁人选，提名辛琦为财务总监人选等事宜发表审查意见：上述被提名人的相关专业知识和决策、协调和执行能力，以及身体状况等能胜任其岗位职责的要求；被提名人的任职资格符合《公司法》和公司《章程》等有关规定，未发现有《公司法》规定不得担任公司高级管理人员的情况，以及被中国证监会认定为市场禁入者并且禁入尚未解除的情况，本委员会同意向董事局推荐并聘任。

(3) 2014年4月，就公司董事局提名宁向东为公司第八届董事局独立董事候选人的事项发表如下审查意见：被提名人宁向东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。

(4) 2014年4月，公司提名委员会一致选举宁向东为公司第八届董事局提名委员会主任委员。

## 3、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，在报告期内召开四次会议，履行了以下工作职责：

(1) 2013年12月，审计委员会审阅了公司2013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2013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。

(2) 2014年1月，审计委员会新当选委员一致选举刘利剑为公司第八届董事局审计委员会主任委员。

(3) 2014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。

(4) 2014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2013年度财务报告初步审计意见及公司的重大事项进行充分讨论和沟通，并督促其在约定的时间内完成并提交审计报告。

(5) 2014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2013年12月31日的财务状况、2013年度的经营成果和现金流量。

(6) 2014年4月，在立信闽都会计师事务所出具2013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告、关于2014年度聘请会计师事务所的议案以及公司2013年度内部审计工作总结和2014年度审计计划等议案进行表决并形成相关决议。

## 4、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) 2014年1月，公司薪酬与考核委员会新当选委员一致选举王超为公司第八届董事局薪酬与考核委员会主任委员。

(2) 2014年4月，薪酬与考核委员会通过对公司董事、监事和高级管理人员所披露薪酬进行审核，认为，公司2013年度披露的在公司受薪的董事、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公司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。

(3) 2014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74名激励对象作为《公司股权激励计划》第二个行权期行权的激励对象主体资格合法、有效;74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》第二个行权期的行权有关安排行权。

## 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,拥有完整的业务链,具有独立健全的业运营体系及自主经营能力。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任职并领取薪酬,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二期行权，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。

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

2014年，公司继续按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的有关规定，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。报告期内，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，公司董事局、监事会完成了换届选举，并聘任了经营管理层，同时修订完善了《公司章程》、《公司董事局战略委员会议事规则》、《公司董事局提名委员会议事规则》、《公司董事局薪酬与考核委员会议事规则》、《公司董事局审计委员会议事规则》、《公司债务融资工具信息披露事务管理制度》等多项内控制度，进一步加强了公司内部控制体系建设，促进公司规范运作，提高公司信息披露质量。

公司《内部控制手册》将内部控制的5个要素（控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通和内部监督）全面嵌入公司各个业务流程中。在业务层面，使公司相关人员能在执行流程的过程中实施内部控制；在公司层面，董事会、管理层能通过评价，并不断完善内部控制要素，在整体上确保公司内部控制体系设计和执行的有效性。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合理保证经营管理合法合规、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，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

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，保证公司经营管理的有序开展；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	2015 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 2014 年度内部控制评价报告》，巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

## 五、内部控制审计报告或鉴证报告

### 内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，阳光城集团股份有限公司母公司及重要子公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 04 月 03 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《内部控制审计报告》

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 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。

## 第十一节 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	2015 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（2015）D-0028 号
注册会计师姓名	邱秋星、孟翠香

#### 审计报告正文

#### 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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，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2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

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

二〇一五年四月一日

### 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

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		

货币资金	3,960,624,456.22	2,577,713,272.95
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	437,376,903.52	513,306,656.21
预付款项	4,037,036,585.42	6,813,572,893.42
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	1,000,201,541.09	792,893,457.94
买入返售金融资产		
存货	35,051,991,640.06	21,899,737,566.64
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,064,256,468.94	
流动资产合计	45,551,487,595.25	32,597,223,847.16
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	60,431,245.12	69,472,457.30
投资性房地产		
固定资产	22,577,724.36	28,758,868.45
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	8,825,032.01	3,712,254.40
开发支出		
商誉	3,701,023.88	3,701,023.88
长期待摊费用	3,150,308.79	4,596,872.36
递延所得税资产	7,229,011.74	3,154,571.45
其他非流动资产	572,034,687.00	
非流动资产合计	677,949,032.90	113,396,047.84
资产总计	46,229,436,628.15	32,710,619,895.00
流动负债：		

短期借款	4,864,408,380.00	1,630,900,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		3,600,000.00
应付账款	3,241,018,458.57	1,390,614,325.66
预收款项	13,469,512,705.18	11,438,858,733.10
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	53,417,841.70	59,831,569.97
应交税费	1,039,361,881.15	93,106,135.12
应付利息	176,074,174.64	42,374,377.07
应付股利	10,607,406.88	10,315,248.04
其他应付款	897,411,953.05	2,983,370,789.56
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	7,485,213,055.56	2,398,792,200.00
其他流动负债		
流动负债合计	31,237,025,856.73	20,051,763,378.52
非流动负债：		
长期借款	7,911,582,800.00	8,344,900,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,228,782.42	16,252,073.51
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,913,811,582.42	8,361,152,073.51
负债合计	39,150,837,439.15	28,412,915,452.03
所有者权益：		
股本	1,284,235,534.00	1,044,032,035.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	2,388,259,813.72	578,086,188.97
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	60,161,482.23	58,974,461.66
一般风险准备		
未分配利润	2,690,024,816.68	1,594,010,186.04
归属于母公司所有者权益合计	6,422,681,646.63	3,275,102,871.67
少数股东权益	655,917,542.37	1,022,601,571.30
所有者权益合计	7,078,599,189.00	4,297,704,442.97
负债和所有者权益总计	46,229,436,628.15	32,710,619,895.00

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：黄晓华

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	278,679,143.50	699,476,312.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	28,470,558.90	18,998,085.04
预付款项	13,932,456.25	2,004,725,266.70
应收利息		
应收股利	380,000,000.00	130,000,000.00
其他应收款	9,402,681,769.20	4,870,030,993.76
存货		
划分为持有待售的资产	217,157.56	556,271.12
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	96,893.41	
流动资产合计	10,104,077,978.82	7,723,786,929.21
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资	80,000,000.00	
长期应收款		
长期股权投资	6,169,380,319.92	3,910,905,248.85
投资性房地产		
固定资产	3,512,971.67	4,384,934.27
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	6,423,048.14	1,949,809.64
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	666,666.56	1,333,333.28
递延所得税资产	25,489.26	3,828.53
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,260,008,495.55	3,918,577,154.57
资产总计	16,364,086,474.37	11,642,364,083.78
流动负债：		
短期借款	99,218,380.00	138,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		3,600,000.00
应付账款	12,110,177.34	12,703,627.90
预收款项	6,694,145.27	236,172,514.20
应付职工薪酬	870,484.88	835,117.08
应交税费	5,572,130.78	4,734,860.97
应付利息	336,111.11	646,800.00
应付股利	3,140,548.88	2,848,390.04
其他应付款	10,992,112,799.93	9,140,586,865.44
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	99,800,000.00	200,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	11,219,854,778.19	9,540,328,175.63
非流动负债：		
长期借款		99,800,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
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	11,219,854,778.19	9,640,128,175.63
所有者权益：		

股本	1,284,235,534.00	1,044,032,035.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,733,445,714.85	370,626,325.99
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	199,752,377.70	139,590,895.47
未分配利润	926,798,069.63	447,986,651.69
所有者权益合计	5,144,231,696.18	2,002,235,908.15
负债和所有者权益总计	16,364,086,474.37	11,642,364,083.78

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	13,894,125,701.53	7,444,185,000.75
其中：营业收入	13,894,125,701.53	7,444,185,000.75
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	12,048,275,669.68	6,569,514,480.64
其中：营业成本	9,845,270,316.79	5,227,119,019.43
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	1,275,565,202.31	756,347,881.29
销售费用	449,187,297.69	330,711,802.90
管理费用	376,847,240.40	242,870,460.88
财务费用	68,540,000.28	19,841,370.23
资产减值损失	32,865,612.21	-7,376,054.09
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）	30,717,371.08	12,421,125.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,041,212.18	-7,922,381.25
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,876,567,402.93	887,091,645.68
加：营业外收入	17,185,033.98	20,389,409.81

其中：非流动资产处置利得	257,606.71	44,414.05
减：营业外支出	54,898,375.29	16,076,276.73
其中：非流动资产处置损失	414,298.89	90,307.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,838,854,061.62	891,404,778.76
减：所得税费用	557,063,774.71	292,939,830.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,281,790,286.91	598,464,948.45
归属于母公司所有者的净利润	1,323,712,448.59	651,685,059.19
少数股东损益	-41,922,161.68	-53,220,110.74
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,281,790,286.91	598,464,948.45
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,323,712,448.59	651,685,059.19
归属于少数股东的综合收益总额	-41,922,161.68	-53,220,110.74
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.22	0.64
（二）稀释每股收益	1.19	0.62

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

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：黄晓华

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	957,908,354.62	1,460,539,458.78
减：营业成本	871,826,049.52	1,366,331,419.40
营业税金及附加	4,669,211.64	4,548,756.22
销售费用	4,870,674.92	8,062,611.22
管理费用	49,926,974.22	59,212,736.50
财务费用	21,295,001.59	18,204,584.53
资产减值损失	1,359,102.12	-1,052,104.52
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）	587,654,964.82	245,426,223.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	591,616,305.43	250,657,678.73
加：营业外收入	10,318,664.39	9,128,867.04
其中：非流动资产处置利得	1,496.14	
减：营业外支出	341,808.28	73,344.08
其中：非流动资产处置损失	341,354.56	3,896.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	601,593,161.54	259,713,201.69
减：所得税费用	-21,660.73	1,175.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	601,614,822.27	259,712,026.25
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	601,614,822.27	259,712,026.25
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	15,741,462,945.90	14,522,345,107.34
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	50,227,206.64	47,890,485.31
收到其他与经营活动有关的现金	500,843,214.54	336,793,582.30
经营活动现金流入小计	16,292,533,367.08	14,907,029,174.95
购买商品、接受劳务支付的现金	17,340,972,483.15	17,127,742,011.86
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	445,132,403.39	218,173,723.11
支付的各项税费	1,976,749,403.69	1,273,991,214.85
支付其他与经营活动有关的现金	2,170,609,219.14	1,753,345,213.95
经营活动现金流出小计	21,933,463,509.37	20,373,252,163.77
经营活动产生的现金流量净额	-5,640,930,142.29	-5,466,222,988.82
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
取得投资收益收到的现金		110,311.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	802,649.41	70,820.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	711,571,999.48	9,770,815.42
收到其他与投资活动有关的现金	1,162.69	31,620.25
投资活动现金流入小计	712,375,811.58	29,983,567.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,923,635.35	14,376,155.59
投资支付的现金	1,051,536,478.28	331,800,000.00
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
支付其他与投资活动有关的现金		1,267,256.40
投资活动现金流出小计	1,066,460,113.63	472,740,705.51
投资活动产生的现金流量净额	-354,084,302.05	-442,757,137.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,653,196,207.77	1,268,403,990.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	77,000,000.00	1,149,007,800.00
取得借款收到的现金	15,652,332,800.00	11,733,992,200.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	594,926,923.82	4,564,151,158.28
筹资活动现金流入小计	18,900,455,931.59	17,566,547,348.28
偿还债务支付的现金	7,864,939,144.44	4,972,129,065.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,279,208,073.77	1,294,014,520.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	657,050.65	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,914,374,300.00	3,748,174,908.35
筹资活动现金流出小计	12,058,521,518.21	10,014,318,495.04
筹资活动产生的现金流量净额	6,841,934,413.38	7,552,228,853.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	210,637.88	331,084.90
五、现金及现金等价物净增加额	847,130,606.92	1,643,579,811.68
加：期初现金及现金等价物余额	2,489,759,896.11	846,180,084.43
六、期末现金及现金等价物余额	3,336,890,503.03	2,489,759,896.11

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	734,471,311.24	1,628,626,102.70
收到的税费返还	50,227,206.64	47,895,485.31
收到其他与经营活动有关的现金	6,113,572,331.67	6,631,767,529.65
经营活动现金流入小计	6,898,270,849.55	8,308,289,117.66
购买商品、接受劳务支付的现金	878,553,892.16	1,661,789,646.46
支付给职工以及为职工支付的现金	9,108,115.78	17,254,672.41
支付的各项税费	6,795,480.90	847,420.31
支付其他与经营活动有关的现金	6,548,057,092.04	5,688,898,100.14
经营活动现金流出小计	7,442,514,580.88	7,368,789,839.32
经营活动产生的现金流量净额	-544,243,731.33	939,499,278.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	280,745,035.18	7,876,854.78
取得投资收益收到的现金	107,654,964.82	

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30,130.20	11,553.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	388,430,130.20	7,888,407.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,239,622.00	1,713,824.19
投资支付的现金	2,617,465,807.77	457,881,353.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,624,705,429.77	459,595,178.18
投资活动产生的现金流量净额	-2,236,275,299.57	-451,706,770.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,576,196,207.77	119,396,190.00
取得借款收到的现金		363,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	24,286,923.82	834,151,158.28
筹资活动现金流入小计	2,600,483,131.59	1,316,547,348.28
偿还债务支付的现金	138,200,000.00	339,962,901.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,741,363.27	117,807,727.88
支付其他与筹资活动有关的现金	750,000.00	778,958,158.35
筹资活动现金流出小计	216,691,363.27	1,236,728,787.81
筹资活动产生的现金流量净额	2,383,791,768.32	79,818,560.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	211,546.47	326,126.15
五、现金及现金等价物净增加额	-396,515,716.11	567,937,194.69
加：期初现金及现金等价物余额	675,194,859.61	107,257,664.92
六、期末现金及现金等价物余额	278,679,143.50	675,194,859.61

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,044,032,035.00				578,086,188.97					58,974,461.66		1,594,010,186.04	1,022,601,571.30	4,297,704,442.97
加：会计政策变更														
前期差														

错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,044,032,035.00			578,086,188.97			58,974,461.66		1,594,010,186.04	1,022,601,571.30	4,297,704,442.97	
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)	240,203,499.00			1,810,173,624.75			1,187,020.57		1,096,014,630.64	-366,684,028.93	2,780,894,746.03	
(一)综合收益总额									1,323,712,448.59	-41,922,161.68	1,281,790,286.91	
(二)所有者投入和减少资本	240,203,499.00			1,810,173,624.75			-58,974,461.66		-104,894,413.62	-324,104,816.60	1,562,403,431.87	
1. 股东投入的普通股	240,203,499.00			1,802,632,368.77			-58,974,461.66		-104,894,413.62	77,000,000.00	1,955,966,992.49	
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额				15,695,671.38						1,886,437.87	17,582,109.25	
4. 其他				-8,154,415.40						-402,991,254.47	-411,145,669.87	
(三)利润分配							60,161,482.23		-122,803,404.33	-657,050.65	-63,298,972.75	
1. 提取盈余公积							60,161,482.23		-60,161,482.23			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-62,641,922.10	-657,050.65	-63,298,972.75	
4. 其他												
(四)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												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	1,284,235,53			2,388,259,813.			60,161,482.23		2,690,024,816.	655,917,542.37	7,078,599,189.	

	4.00				72						68		00
--	------	--	--	--	----	--	--	--	--	--	----	--	----

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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“－”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）综合收益总额					-515,433.25						651,685,059.19	-53,220,110.74	597,949,515.20
（二）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. 股东投入的普通股	25,621,500.00				517,112,790.00							725,669,700.00	1,268,403,990.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 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
4. 其他									-72,719,246.00			-1,336,723,687.41	-1,409,442,933.41
（三）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		
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													
（四）所有者权益内部结转	482,404,990.00				-160,801,663.00						-321,603,327.00		

	00				0						0		
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		
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）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	1,022,601,571.30	4,297,704,442.97	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,044,032,035.00				370,626,325.99				139,590,895.47	447,986,651.69	2,002,235,908.15
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,044,032,035.00				370,626,325.99				139,590,895.47	447,986,651.69	2,002,235,908.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	240,203,499.00				2,362,819,388.86				60,161,482.23	478,811,417.94	3,141,995,788.03
（一）综合收益总额										601,614,822.27	601,614,822.27
（二）所有者投入和减少资本	240,203,499.00				2,362,819,388.86						2,603,022,887.86
1. 股东投入的普通股	240,203,499.00				2,345,231,808.77						2,585,435,307.77
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					17,582,109.25						17,582,109.25
4. 其他					5,470.84						5,470.84

(三) 利润分配									60,161,482.23	-122,803,404.33	-62,641,922.10
1. 提取盈余公积									60,161,482.23	-60,161,482.23	
2. 对所有者（或股东）的分配										-62,641,922.10	-62,641,922.10
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,284,235,534.00				2,733,445,714.85				199,752,377.70	926,798,069.63	5,144,231,696.18

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	536,005,545.00				396,137,563.72				113,619,692.84	616,249,986.82	1,662,012,788.38
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	536,005,545.00				396,137,563.72				113,619,692.84	616,249,986.82	1,662,012,788.38
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	508,026,490.00				-25,511,237.73				25,971,202.63	-168,263,335.13	340,223,119.77
（一）综合收益总额					-23,042.65					259,712,026.25	259,688,983.60
（二）所有者投入和减少资本	25,621,500.00				135,313,467.92						160,934,967.92
1. 股东投入的普通股	25,621,500.00				93,774,690.00						119,396,190.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入					41,538.77						41,538.77

所有者权益的金额					7.92						7.92
4. 其他											
(三) 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	
2. 对所有者（或股东）的分配										-80,400,831.75	-80,400,831.75
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转	482,404,990.00				-160,801,663.00					-321,603,327.00	
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	
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,044,032,035.00				370,626,325.99				139,590,895.47	447,986,651.69	2,002,235,908.15

### 三、公司基本情况

## 财务报表附注

### 一、 公司基本情况

#### 1、 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。

2014 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）》，第八届董事局第十二次会议审议通过了《关于公司股权激励计划第二个行权期可行权相关事项的议案》，公司股权激励对象行权 8,554,500 股，本次行权后，公司总股本增加至 1,052,586,535 股。

2014 年 10 月，根据公司第七届董事会第五十一次会议决议、2013 年第六次临时股东大会决议、并经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]710 号文件核准，公司非公开发行人民币普通股（A 股）228,470,999 股，本次增发后，公司总股本增加至 1,281,057,534 股。

2014 年 11、12 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）》，第八届董事局第十二次会议审议通过了《关于公司股权激励计划第二个行权期可行权相关事项的议案》，公司股权激励对象行权 3,178,000 股，本次行权后，公司总股本增加至 1,284,235,534 股。

公司注册地：福州市经济技术开发区星发路 8 号；总部地址：上海市浦东新区金新路 99 号；所属行业为：房地产开发；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；对医疗健康行业的投资及投资管理；批发兼零售预包装食品。

## 2、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2015 年 4 月 1 日批准报出。

## 3、合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括本公司及所属 62 家子公司。与上年相比，本年因设立或投资等方式取得 8 家子公司，因出售减少 3 家子公司。

详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

# 二、 财务报表的编制基础

## 1、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。

## 2、持续经营

公司自报告期末起 12 个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

# 三、 重要会计政策及会计估计

## 1、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。

## 2、会计期间

公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

## 3、营业周期

除房地产业务外，公司其他经营业务的营业周期为 12 个月；房地产业务的营业周期根据项目开发情况确定，从房地产开发、销售到竣工交付一般在 12 个月以上。

## 4、记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 5.1 同一控制下企业合并

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。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

### 5.2 非同一控制下企业合并

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。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

## 6、合并财务报表的编制方法

### 6.1 合并报表范围

合并报表的编报按照企业会计准则的有关规定，合并范围以控制为基础予以确定，包括公司及公司控制的子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。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。

### 6.2 同一控制下企业合并报表编制

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。

### 6.3 非同一控制下企业合并报表编制

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，以购买日确定的被购买子公司各项可辨认资产、负债公允价值为基础自购买日起将被购买子公司纳入公司合并范围。

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。

#### 6.4 自子公司少数股东处购买股权及不丧失控制权部分处置子公司股权核算方法

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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均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。

### 7、现金及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。

### 8、外币业务和外币报表折算

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。

### 9、金融工具

金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、可供出售金融资产、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

#### 9.1 金融资产

##### 9.1.1 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。

### 9.1.2 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；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。

## 9.2 金融负债

### 9.2.1 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。

### 9.2.2 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。

## 9.3 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。

### 9.3.1 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。

### 9.3.2 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。

### 9.3.3 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。

## 9.4 金融资产和金融负债的终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）所转移金融资产的账面价值；
- （2）因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

## 10、应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款。

### 10.1 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。

## 10.2 坏账准备的计提方法

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

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

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

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

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

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

## 11、存货

### 11.1 存货分类

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。

非房地产存货分类为：原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、低值易耗品等

### 11.2 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；房地产开发产品发出时，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；

### 11.3 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；

### 11.4 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；

## 12、持有待售资产

若公司已就处置某项固定资产、无形资产、投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产）作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认为条件，公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

## 13、长期股权投资

### 13.1 长期股权投资分类

长期股权投资，是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

对子公司的投资：公司能够对被投资单位实施控制；

对联营公司的投资：公司能够对被投资单位施加重大影响；

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。

### 13.2 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。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

### 13.3 后续计量

#### 13.3.1 成本法

公司对下列长期股权投资采用成本法核算：

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。

采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，应当确认为当期投资收益。

#### 13.3.2 权益法

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

公司取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

### 13.4 减值处理

公司应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，公司应当对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

## 14、投资性房地产

### 14.1 投资性房地产的确认

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

#### 14.2 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，即以成本减累计折旧及减值准备在资产负债表内列示。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，将投资性房地产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在使用寿命内按年限平均法计提折旧或进行摊销，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。

投资性房地产减值准备：期末对由于市价持续下跌、毁损、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。

### 15、固定资产

#### 15.1 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。

#### 15.2 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。

## 16、在建工程

### 16.1 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。

### 16.2 在建工程减值测试

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。

## 17、借款费用

### 17.1 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。

### 17.2 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。

## 18、无形资产

### 18.1 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。

### 18.2 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。

## 19、长期待摊费用

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。

## 20 主要资产的减值

### 20.1 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。

## 20.2 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。

### 20.2.1 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。

### 20.2.2 可供出售金融资产

期末，当可供出售金融资产发生减值，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并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

## 20.3 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。

## 20.4 固定资产、投资性房地产、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置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

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

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

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

## 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、职工薪酬

### 22.1 职工薪酬的分类

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 22.2 短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

### 22.3 离职后福利—设定提存计划

公司所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本集团职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### 22.4 辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

- 1) 公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 23、股份支付

### 23.1 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。

### 23.2 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。

### 23.3 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。

## 24、收入

### 24.1 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。

### 24.2 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。

### 24.3 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。

## 25、政府补助

### 25.1 政府补助的分类

根据《企业会计准则第 16 号—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。

### 25.2 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。

## 26、所得税

### 26.1 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。

### 26.2 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。

## 27、租赁

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

### 27.1 经营租赁租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

### 27.2 经营租赁租出资产

经营租赁租出的房地产按附注固定资产所述的折旧政策计提折旧，按附注资产减值所述的会计政策计提减值准备。经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收

入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 28、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### 28.1 本报告期会计政策变更：

公司于 2014 年 7 月 1 日起执行下述财政部新颁布/修订的企业会计准则：

《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》

《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》

《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》

《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》

《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》

《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》

《企业会计准则第 40 号——合营安排》

《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》

采用上述企业会计准则后的主要会计政策已在附注中列示。编制合并财务报表时，子公司采用的会计政策与本公司一致。上述会计政策变更对本公司 2014 年财务报表及 2013 年财务报表无重大影响。

### 28.2 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。

### 28.3 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。

## 四、 税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	按税法规定计算的销售货物为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后差额部分为应交增值税	17%，13%，3%，0%
营业税	应税营业收入	5%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	实际缴纳的流转税	5%
防洪费	应税营业收入或实际缴纳的流转税	0.9%或1%
水利基金	应税营业收入	0.8%
价格调节基金	实际缴纳的流转税	1%

## 五、 合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	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	499,166.66	1.0000	499,166.66	648,205.19	1.0000	648,205.19
小计			<b>499,166.66</b>			<b>648,205.19</b>
<b>银行存款</b>						
人民币	3,336,339,486.71	1.0000	3,336,339,486.71	2,482,982,790.10	1.0000	2,482,982,790.10
美元	8,473.55	6.1190	51,849.66	976,279.95	6.0969	5,952,281.23
港币				0.29	0.7862	0.23
加拿大币				0.01	5.7259	0.06
新加坡币				0.08	4.8341	0.39
日元				3,019,807.00	0.0578	174,457.27
欧元				256.76	8.4189	2,161.64
小计			<b>3,336,391,336.37</b>			<b>2,489,111,690.92</b>
<b>其他货币资金</b>						
人民币	623,733,953.19	1.0000	623,733,953.19	87,953,376.84	1.0000	87,953,376.84
美元						
澳元						
小计			<b>623,733,953.19</b>			<b>87,953,376.84</b>
<b>合计</b>			<b>3,960,624,456.22</b>			<b>2,577,713,272.95</b>

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金		1,800,000.00
客户购房按揭贷款保证金	617,984,786.99	39,087,206.78
远期结汇保证金		2,481,000.00
存单质押贷款保证金		20,000,000.00
开发贷保证金	5,749,166.20	24,584,717.08
其他保证金		452.98
<b>合计</b>	<b>623,733,953.19</b>	<b>87,953,376.84</b>

## 2、应收账款

### (1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	444,386,267.63	100.00%	7,009,364.11	1.58%	437,376,903.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
<b>合计</b>	<b>444,386,267.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,009,364.11</b>	<b>1.58%</b>	<b>437,376,903.52</b>
类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	518,413,463.54	100.00%	5,106,807.33	0.99%	513,306,656.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
<b>合计</b>	<b>518,413,463.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,106,807.33</b>	<b>0.99%</b>	<b>513,306,656.21</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	411,052,612.03	2,055,263.07	0.50%
1至2年	21,184,898.73	1,059,244.94	5.00%
2至3年	7,265,074.44	1,453,014.88	20.00%
3年以上	4,883,682.43	2,441,841.22	50.00%
<b>合计</b>	<b>444,386,267.63</b>	<b>7,009,364.11</b>	

### (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
客户	9,121,177.15	45,605.89	0.50%	一年以内
客户	7,090,000.00	35,450.00	0.50%	一年以内
客户	6,720,000.00	33,600.00	0.50%	一年以内
客户	6,510,000.00	32,550.00	0.50%	一年以内
客户	6,360,000.00	31,800.00	0.50%	一年以内
合计	<b>35,801,177.15</b>	<b>179,005.89</b>		

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 35,801,177.15 元，占应收账款期末余额合计数的比例 8.06%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 179,005.89 元。

(3) 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、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,568,422,029.20	88.39%	6,473,081,277.00	95.00%
1 至 2 年	165,926,314.18	4.11%	29,636,234.25	0.43%
2 至 3 年	9,472,870.81	0.24%	14,462,217.86	0.22%
3 年以上	293,215,371.23	7.26%	296,393,164.31	4.35%
合计	<b>4,037,036,585.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,813,572,893.42</b>	<b>100.00%</b>

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未结算原因的说明：

项目(对方单位)	金额	未及时结算原因
福州市马尾区国土资源局	292,250,000.00	预付土地款，截止报告日已取得榕国用(2015)第MD0001237号土地证
名筑建工集团有限公司	49,000,000.00	预付西安曲江丽兹公馆工程款
江苏南通二建集团有限公司	37,163,848.00	预付太原阳光城环球金融中心（长风国际广场）工程款
皋兰县国土资源局	25,041,695.00	预付土地款，土地证正在办理过程中
咸阳市建筑业劳保基金统筹办公室	23,852,444.00	预付劳保统筹基金
合计	<b>427,307,987.00</b>	

(2) 预付款项期末余额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
上海市浦东新区规划和土地管理局	非关联方	1,206,060,400.00	29.87%	2014年	预付上海唐镇项目土地款，截止报告日已取得沪房地浦字(2015)第010727号土地证
上海市杨浦区规划和土地管理局	非关联方	1,200,000,000.00	29.72%	2014年	预付上海杨浦干体项目土地款，土地证正在办理过程中
名筑建工集团有限公司	非关联方	430,781,523.75	10.67%	2014年	预付工程款，未到结算期
长乐市财政局	非关联方	365,000,000.00	9.04%	2014年	预付福州长乐阳光城花满墅项目土地款，土地证正在办理过程中
福州市马尾区国土资源局	非关联方	292,250,000.00	7.24%	2010年	预付福州山与海项目土地款，截止报告日已取得榕国用(2015)第MD0001237号土地证
<b>合计</b>		<b>3,494,091,923.75</b>	<b>86.54%</b>		

(3) 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) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,027,665,236.08	100.00%	27,463,694.99	2.67%	1,000,201,541.09
组合1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	776,315,993.75	75.54%	27,463,694.99	3.54%	748,852,298.76
组合2：有确凿证据表明可收回的其他应收款	251,349,242.33	24.46%			251,349,242.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					-
<b>合计</b>	<b>1,027,665,236.08</b>	<b>100.00%</b>	<b>27,463,694.99</b>	<b>2.67%</b>	<b>1,000,201,541.09</b>
类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	806,126,242.85	100.00%	13,232,784.91	1.64%	792,893,457.94
组合1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	413,369,300.67	51.28%	13,232,784.91	3.20%	400,136,515.76
组合2：有确凿证据表明可收回的其他应收款	392,756,942.18	48.72%			392,756,942.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	-				-
<b>合计</b>	<b>806,126,242.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>13,232,784.91</b>	<b>1.64%</b>	<b>792,893,457.94</b>

组合 1：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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	443,392,859.38	2,216,964.30	0.50%
1至2年	305,347,348.77	15,267,367.46	5.00%
2至3年	12,695,098.60	2,539,019.72	20.00%
3年以上	14,880,687.00	7,440,343.51	50.00%
合计	776,315,993.75	27,463,694.99	

组合 2：有确凿证据表明可收回的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
出口退税	16,249,242.33			符合国家相关规定的出口退税款，不会产生坏账
福州市国土资源局	100,000,000.00			福州奥体阳光花园项目建设保证金
长乐市土地发展中心	100,000,000.00			福州长乐阳光城花满墅项目履约保证金
福建省龙岩市国土资源局	33,100,000.00			龙岩林隐天下一期开发利用履约保证金
上海汤米投资管理有限公司	2,000,000.00			2015年1月纳入合并范围，不会产生坏账
合计	251,349,242.33			

(2) 本报告期无实际核销的其他应收款情况；

(3) 其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海升龙投资集团有限公司	不高于同比例往来款	281,258,630.13	1年以内、1—2年	27.37%	13,162,931.51
融信（福建）投资集团有限公司	不高于同比例往来款	235,000,000.00	1年以内	22.87%	1,175,000.00
福州市国土资源局	项目建设保证金（奥体）	100,000,000.00	2—3年	9.73%	
长乐市土地发展中心	项目履约保证金（花满墅）	100,000,000.00	1—2年	9.73%	
福建群升置业有限公司	应收股权转让款	80,731,875.97	1年以内	7.86%	403,659.38
合计		796,990,506.10		77.56%	14,741,590.89

(4) 其他应收款按款项性质列示：

项目	期末余额	期初余额
土地保证金等政府部门保证金	252,656,146.98	271,750,000.00
合作方经营往来款	539,375,602.88	299,149,998.19
应收联营/合营企业款	13,727,298.10	6,603,124.38
应收押金及其他保证金	37,507,049.85	15,038,426.45
代收代付款	7,384,626.74	5,128,324.93
出口退税	16,249,242.33	31,056,942.18
其他	160,765,269.20	177,399,426.72
小计	1,027,665,236.08	806,126,242.85
其他应收款坏账准备	27,463,694.99	13,232,784.91
<b>合计</b>	<b>1,000,201,541.09</b>	<b>792,893,457.94</b>

(5) 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；

(6) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移；

(7) 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

(1) 存货分类：

项目	期末余额			期初余额		
	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	217,157.56		217,157.56	556,271.12		556,271.12
开发成本	33,295,295,294.80		33,295,295,294.80	20,939,375,742.42		20,939,375,742.42
开发产品	1,727,452,389.79	15,722,801.62	1,711,729,588.17	914,136,311.98	419,498.57	913,716,813.41
出租开发产品	44,749,599.53		44,749,599.53	46,088,739.69		46,088,739.69
<b>合计</b>	<b>35,067,714,441.68</b>	<b>15,722,801.62</b>	<b>35,051,991,640.06</b>	<b>21,900,157,065.21</b>	<b>419,498.57</b>	<b>21,899,737,566.64</b>

注 1. 本期以存货作抵押，共取得借款 990,225.31 万元，详见本附注十二、1；

注 2. 华润深国投信托有限公司与公司子公司太原新南城房地产开发有限公司合作，截至报告期末，为其提供资金规模 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（详情见公司 2013 年 9 月 7 日 2013-069 号公告）；

注 3. 综上本期以存货作抵押，共取得资金合计为 1,050,225.31 万元。

开发成本

项目名称	最近一期开工时间	预计下批次竣工时间	预计投资总额(亿元)	期末余额	期初余额	备注
福州阳光理想城	2012/01	2015/12	2.63	36,001,424.42	129,078,167.20	
福州阳光城领海(闽侯城南新区)	2011/06	2015/03	12.25	49,826,556.99	43,220,115.31	
福州阳光城翡丽湾	2012/10	2015/03	36.63	1,121,017,830.00	1,300,098,129.16	原名: 南屿滨江城
福州阳光城凡尔赛官B(福人地块天御城)	2013/05	2015/03	50.92	3,282,786,980.22	3,945,866,219.35	
福州阳光城西海岸(甘蔗13#地块)					642,509,734.44	
福州利博顺泰西海岸(甘蔗20#21#地块)	2013/06	2015/12	22.51	1,137,662,071.38	773,860,504.31	
福州奥体阳光花园	2013/10	2015/05	47.04	3,018,814,894.67	1,582,870,533.07	原名: 海峡奥体中心运动员村
福州海西金融大厦	2011/11	2015/12	15.82	1,128,801,257.96	821,341,919.42	
福州阳光凡尔赛官A(水晶花园)	2011/04	2015/03	20.10	615,309,050.98	1,404,552,636.12	
福州阳光城大都会	2014/12	2017/11	93.42	4,315,549,023.02	967,092.50	原名: 福州火车站项目
福州长乐翡丽湾	2014/09	2015/09	18.71	1,243,225,440.28	47,210,616.44	
福州长乐阳光城花满墅			18.08	3,118,213.00		
福州阳光城山与海(马尾八号地)	2014/04	2017/05	16.29	337,048,193.12	8,745,726.17	
宁德丽兹公馆	2014/06	2017/03	6.36	298,020,122.06	804,923.85	原名: 宁德阳光城新界
厦门阳光城翡丽湾	2013-02	2015/12	21.48	672,885,216.59	1,178,072,773.81	
晋江翡丽湾	2014/08	2015/12	15.10	712,475,963.33	3,537,250.98	
龙岩林隐天下一期	2013/11	2015/12	14.22	726,223,795.25	603,962,082.19	原名: “花漾江山”旅游度假综合体
石狮阳光城丽兹公馆	2013/08	2015/12	8.20	548,129,632.77	410,394,108.80	
西安阳光城蔷薇溪谷(上林西苑)	2013/12	2015/12	19.06	429,940,645.41	706,917,311.62	
西安阳光城林隐天下	2013/09	2015/06	28.57	527,984,651.48	769,866,823.77	
西安阳光城西西里(上林雅苑二期金鑫泰)	2014/05	2015/06	10.63	443,108,061.14	259,382,158.63	
西安阳光城巴塞阳光(上林景苑)	2013/12	2015/12	14.82	150,693,511.03	345,240,441.77	
西安上林雅苑一期	2014/05	2015/11	28.63	233,929,258.84	214,883,510.19	
西安耀泓家园一期			9.47	102,359,559.95	95,092,769.15	
西安曲江丽兹公馆	2014/09	2016/06	25.80	1,016,214,673.49	610,365,723.64	
西安阳光城西西安小镇三期(刀把地块)			22.22	63,555,508.66	64,525,768.89	
西安耀泓家园二期			9.34	139,830,869.39	101,629,591.86	
兰州阳光城林隐天下	2012/04	2015/12	9.10	352,565,397.20	328,679,305.57	
太原阳光城环球金融中心(长风国际广场)	2013/03	2015/12	20.10	586,292,485.94	294,692,962.75	
太原翡丽湾一期(4#地块)			6.49		330,102,422.59	
太原翡丽湾二期				815,495,922.62	29,453,785.90	
上海阳光城花满墅(罗店项目)	2013/08	2015/12	6.58	550,481,002.05	421,437,613.54	
上海阳光天地(外高桥E06-03)					180,967,047.91	
上海阳光城MODO自由区(外高桥G03-17)	2013/12	2015/12	3.74	219,561,939.91	133,460,505.99	
上海阳光城新界(嘉定项目)	2014/01	2015/12	6.90	521,524,000.71	389,421,719.86	
上海阳光城愉景湾	2014/05	2016/02	41.17	3,316,151,275.95	2,618,632,035.00	原名: 上海川沙地块
上海阳光城丽景湾	2014/07	2015/12	9.14	617,041,169.63		原名: 医学院水云叠翠
上海唐镇项目			42.86	712,188,903.90		
杭州阳光城翡丽湾	2014/11	2016/09	20.00	1,284,512,241.64		原名: 杭州丁桥项目
苏州阳光天地	2014/05	2016/12	37.11	1,964,968,549.82		原名: 苏州阳光城翡丽湾
福州阳光理想城(汇友源地块)					13,190,818.13	本期处置
海南棋子湾酒店					134,340,892.54	本期处置
<b>合计</b>				<b>33,295,295,294.80</b>	<b>20,939,375,742.42</b>	

## 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	其他转出	期末余额	备注
福州阳光凡尔赛官A (水晶花园)	2014/12		1,113,440,104.76	929,552,630.39		183,887,474.37	
福州阳光城凡尔赛官B (福人地块天御城)	2014/12		1,300,494,503.06	1,270,067,053.38		30,427,449.68	
福州阳光城翡丽湾	2014/12	2,410,590.44	1,254,793,545.89	1,127,396,843.65		129,807,292.68	
福州阳光理想城	2014/09	34,013,466.56	425,914,565.81	441,158,333.86		18,769,698.51	
福州阳光城时代广场	2014/03	209,136,170.62	36,621,319.51	51,316,620.24		194,440,869.89	原名: 阳光假日广场
福州阳光乌山荣域	2010/06	40,786,425.00		997,218.06	39,789,206.94		本期已处置
福州罗星花园	1998/06	48,265.89				48,265.89	
福州阳光城二区	2004/12	5,328,610.32				5,328,610.32	
福州阳光假日公寓	2007/12	9,639,268.44		427,133.70		9,212,134.74	
福州阳光城SOHO项目 (马尾7号地)	2013/12	108,994,020.53		9,452,646.02		99,541,374.51	原名: 阳光城世纪广场
福州阳光白金翰宫	2010/09	32,994,473.74	10,159,640.70		43,154,114.44		本期已处置
福州阳光城新界	2012/12	43,613,380.15	5,000,000.00	37,346,039.70		11,267,340.45	
福州阳光城领海 (闽侯城南新区)	2014/12	45,209,583.28	23,564,721.41	55,013,664.13		13,760,640.56	
福州阳光城西海岸 (甘蔗13#地块)	2014/12		1,280,689,539.76	1,122,878,377.35		157,811,162.41	
厦门阳光城翡丽湾	2014/09	20,566,963.29	1,155,521,499.44	1,127,442,421.68		48,646,041.05	
兰州阳光城林隐天下	2014/09	27,643,843.73	282,685,537.62	153,412,970.17		156,916,411.18	
太原翡丽湾一期 (4#地块)	2014/09		624,155,461.60	622,028,778.46		2,126,683.14	
西安阳光城林隐天下	2014/12	103,336,417.85	940,800,010.68	726,909,228.21		317,227,200.32	
西安阳光城蔷薇溪谷 (上林西苑)	2014/09		602,613,465.60	480,115,332.77		122,498,132.83	
阳光城巴塞阳光 (上林景苑)	2014/03		475,907,153.61	395,644,464.60		80,262,689.01	
西安阳光城西安小镇一期二期	2014/12	217,101,742.66	7,266,139.61	140,599,679.37		83,768,202.90	
上海天骄大厦	2005/11	13,313,089.48				13,313,089.48	
上海阳光天地 (外高桥E06-03)	2014/11		328,737,317.24	280,345,691.37		48,391,625.87	
合计		914,136,311.98	9,868,364,526.30	8,972,105,127.11	82,943,321.38	1,727,452,389.79	

## 出租开发产品:

出租项目名称	竣工时间	期初余额		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	2007/12	53,565,605.47	7,476,865.78		1,339,140.16		53,565,605.47	8,816,005.94
合计		53,565,605.47	7,476,865.78		1,339,140.16		53,565,605.47	8,816,005.94

## (2) 存货跌价准备:

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		其他转出	期末余额
			转回	转销		
开发产品:						
阳光乌山荣域(本期已出售项目公司)	419,498.57			16,847.40	402,651.17	
福州阳光城翡丽湾		13,026,485.24				13,026,485.24
福州阳光城领海(闽侯城南新区)		2,696,316.38				2,696,316.38
<b>合 计</b>	<b>419,498.57</b>	<b>15,722,801.62</b>		<b>16,847.40</b>	<b>402,651.17</b>	<b>15,722,801.62</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;

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。

## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

开发成本项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末开发成本-资本化余额
福州阳光理想城	25,646,798.16	23,371,466.67	40,476,422.90	8,541,841.93
福州阳光城时代广场		3,300,000.00	3,300,000.00	
福州阳光城领海(闽侯城南新区)	801,097.73	2,859,750.00	803,701.75	2,857,145.98
福州阳光城翡丽湾	257,275,072.18	93,529,654.18	160,595,762.50	190,208,963.86
福州阳光凡尔赛官A(水晶花园)	158,502,022.92	32,611,174.46	140,570,774.48	50,542,422.90
福州阳光城凡尔赛官B(福人地块天御城)	657,037,875.42	194,961,457.58	207,716,246.68	644,283,086.32
福州阳光城西海岸(甘蔗13#地块)	34,009,578.00	2,224,444.44	36,234,022.44	
福州利博顺泰西海岸(甘蔗20#21#地块)	8,576,106.67	54,804,255.05		63,380,361.72
福州奥体阳光花园	80,929,334.57	105,983,443.35		186,912,777.92
福州长乐翡丽湾	35,332,438.35	119,708,468.35		155,040,906.70
福州海西金融大厦	93,988,563.13	40,698,170.41		134,686,733.54
福州阳光城大都会	967,092.50	322,385,280.14		323,352,372.64
厦门阳光城翡丽湾	50,103,628.47		27,906,099.64	22,197,528.83
石狮阳光城丽兹公馆	14,675,278.08	39,258,437.67		53,933,715.75
龙岩林隐天下一期		13,833,098.31		13,833,098.31
西安阳光城林隐天下	69,349,224.47	19,256,611.11	52,329,713.31	36,276,122.27
西安阳光城蔷薇溪谷(上林西苑)	150,804,167.36	54,895,911.11	55,299,053.31	150,401,025.16
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)	19,639,999.99	35,552,655.77		55,192,655.76
西安阳光城巴塞阳光(上林景苑)	23,993,376.31	43,238,430.60	29,237,870.72	37,993,936.19
西安曲江丽兹公馆	4,208,219.18	67,855,549.11		72,063,768.29
太原翡丽湾一期(4#地块)	4,224,622.24	35,117,406.36	39,342,028.60	
太原翡丽湾二期	9,879,487.35	45,480,926.99		55,360,414.34
太原阳光城环球金融中心(长风国际广场)	24,716,805.55	35,375,941.42		60,092,746.97
阳光城兰州林隐天下		6,311,961.38	5,362,646.31	949,315.07
上海阳光城花满墅(罗店项目)	20,304,789.26	16,584,136.99		36,888,926.25
上海阳光城新界(嘉定项目)	17,328,330.49	19,104,109.60		36,432,440.09
上海阳光天地(外高桥E06-03)	3,974,086.30	17,345,463.76	21,319,550.06	0.00
上海阳光城MODO自由区(外高桥G03-17)	5,557,229.03	19,704,398.32		25,261,627.35
上海阳光城愉景湾(上海川沙地块)	44,547,000.00	306,083,686.52		350,630,686.52
上海阳光城丽景湾		62,771,944.43		62,771,944.43
上海唐镇项目		134,940,880.86		134,940,880.86
杭州阳光城翡丽湾		31,395,655.45		31,395,655.45
苏州阳光天地		39,058,422.20		39,058,422.20
合计	1,820,697,836.93	2,039,603,192.59	820,493,892.70	3,039,807,136.82

## 6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	1,064,256,468.94	
合计	1,064,256,468.94	

## 7、长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加					本期减少					期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额	
			追加投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整	其他权益变动	其他	减少投资	权益法下确认的损失	其他综合收益调整	其他权益变动	其他				
阳光城物业服务(福建)有限公司	3,682,000.00	2,720,713.68		-29,635.35										2,691,078.33		
广西金川阳光城实业有限公司	80,000,000.00	66,437,967.21		-9,191,736.14										57,246,231.07		
阳光城集团陕西物业管理有限公司	340,736.12	313,776.41		180,159.31										493,935.72		
合计	84,022,736.12	69,472,457.30		-9,041,212.18										60,431,245.12		

## 8、固定资产

### (1) 固定资产情况：

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
<b>一、账面原值：</b>						
1. 期初余额	22,771,173.82	6,546,043.51	32,135,326.75	12,899,241.44	6,651,014.99	81,002,800.51
2. 本期增加金额			1,892,086.00	4,401,164.42	744,269.00	7,037,519.42
(1) 购置			1,892,086.00	4,401,164.42	744,269.00	7,037,519.42
3. 本期减少金额			4,277,425.85	7,406,345.84	1,997,374.57	13,681,146.26
(1) 处置或报废			2,234,935.30	6,974,696.84	210,970.17	9,420,602.31
(2) 其他转出			2,042,490.55	431,649.00	1,786,404.40	4,260,543.95
4. 期末余额	22,771,173.82	6,546,043.51	29,749,986.90	9,894,060.02	5,397,909.42	74,359,173.67
<b>二、累计折旧</b>						
1. 期初余额	20,364,280.92	6,192,601.82	16,257,722.13	7,028,697.51	2,400,629.68	52,243,932.06
2. 本期增加金额	314,597.88	15,069.02	6,133,439.96	3,445,300.50	881,227.40	10,789,634.76
(1) 计提	314,597.88	15,069.02	6,133,439.96	3,445,300.50	881,227.40	10,789,634.76
3. 本期减少金额		6,204,301.32	3,475,252.05	640,639.08	931,925.06	11,252,117.51
(1) 处置或报废		6,204,301.32	1,756,069.55	237,016.93	5,436.21	8,202,824.01
(2) 其他转出			1,719,182.50	403,622.15	926,488.85	3,049,293.50
4. 期末余额	20,678,878.80	3,369.52	18,915,910.04	9,833,358.93	2,349,932.02	51,781,449.31
<b>三、减值准备</b>						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额						
<b>四、账面价值</b>						
1. 期末账面价值	2,092,295.02	6,542,673.99	10,834,076.86	60,701.09	3,047,977.40	22,577,724.36
2. 期初账面价值	2,406,892.90	353,441.69	15,877,604.62	5,870,543.93	4,250,385.31	28,758,868.45

注1. 本期增加固定资产原值 7,037,519.42 元；

注2. 本期减少固定资产原值 13,681,146.26 元，其中：处置或报废 9,420,602.31 元；其他转出固定资产原值 4,260,543.95 元系公司转让福建汇友源房地产开发有限公司、福州开发区华康实业有限公司和阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司股权所致；

注3. 本期计提折旧 10,789,634.76 元；本期减少累计折旧 11,252,117.51 元，其中因处置或报废减少 8,202,824.01 元；其他转出累计折旧 3,049,293.50 元系公司转让福建汇友源房地产开发有限公司、福州开发区华康实业有限公司和阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司股权所致；

注4. 期末无用于抵押或担保的固定资产。

- (2) 期末无未办妥产权证书的固定资产情况；
- (3) 本期无暂时闲置的固定资产情况；
- (4) 本期无经过融资租赁租出的固定资产情况；
- (5) 期末无持有待售的固定资产情况。

## 9、无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	2,220,660.00	4,900,449.06	7,121,109.06
2. 本期增加金额		6,274,764.00	6,274,764.00
(1) 购置		6,274,764.00	6,274,764.00
3. 本期减少金额			-
(1) 其他			-
4. 期末余额	2,220,660.00	11,175,213.06	13,395,873.06
二、累计摊销			
1. 期初余额	997,936.14	2,410,918.52	3,408,854.66
2. 本期增加金额	55,507.56	1,106,478.83	1,161,986.39
(1) 计提	55,507.56	1,106,478.83	1,161,986.39
3. 本期减少金额			-
(1) 其他			-
4. 期末余额	1,053,443.70	3,517,397.35	4,570,841.05
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,167,216.30	7,657,815.71	8,825,032.01
2. 期初账面价值	1,222,723.86	2,489,530.54	3,712,254.40

注1. 本期增加无形资产原值 6,274,764.00 元；

注2. 本期无形资产摊销额为 1,161,986.39 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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
合计	<b>3,701,023.88</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	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
装修费	6,614,744.62	3,248,439.16	1,322,660.22	2,155,218.19	2,415,881.19
其他	1,632,955.50	1,348,433.20	-12,240.00	601,765.60	734,427.60
合计	<b>8,247,700.12</b>	<b>4,596,872.36</b>	<b>1,310,420.22</b>	<b>2,756,983.79</b>	<b>3,150,308.79</b>

## 12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产：

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	28,916,046.96	7,229,011.74	12,618,285.80	3,154,571.45
合计	<b>28,916,046.96</b>	<b>7,229,011.74</b>	<b>12,618,285.80</b>	<b>3,154,571.45</b>

(2) 未经抵销的递延所得税负债：

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	8,915,129.68	2,228,782.42	65,008,294.04	16,252,073.51
合计	<b>8,915,129.68</b>	<b>2,228,782.42</b>	<b>65,008,294.04</b>	<b>16,252,073.51</b>

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		7,229,011.74		3,154,571.45
递延所得税负债		2,228,782.42		16,252,073.51

## (4) 未确认递延所得税资产明细:

项目	期末余额		期初余额	
	暂时性差异	递延所得税资产	暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣暂时性差异	2,122,355,047.77	530,588,761.94	1,826,381,223.64	456,595,305.91
可抵扣亏损	209,107,632.88	52,276,908.22	204,251,855.74	51,062,963.94
合计	<b>2,331,462,680.65</b>	<b>582,865,670.16</b>	<b>2,030,633,079.38</b>	<b>507,658,269.85</b>

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

年份	期末金额	期初金额
2014年		85,582.04
2015年	402,516.82	1,340,903.11
2016年	5,903,612.87	24,365,546.39
2017年	8,159,969.01	90,852,060.29
2018年	57,787,559.16	87,607,763.91
2019年	136,853,975.02	
合计	<b>209,107,632.88</b>	<b>204,251,855.74</b>

## 13、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
土地相关费用	572,034,687.00	
合计	<b>572,034,687.00</b>	

注：期末公司将预计不能在一年或一个正常营业周期内转为流动资产的预付账款重分类至其他非流动资产。

## 14、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	18,339,592.24	951.78	17,142,810.59			1,010,295.51	34,473,059.10
应收账款	5,106,807.33		1,948,101.78			45,545.00	7,009,364.11
其他应收款	13,232,784.91	951.78	15,194,708.81			964,750.51	27,463,694.99
二、存货跌价准备	419,498.57		15,722,801.62		16,847.40	402,651.17	15,722,801.62
合计	<b>18,759,090.81</b>	<b>951.78</b>	<b>32,865,612.21</b>		<b>16,847.40</b>	<b>1,412,946.68</b>	<b>50,195,860.72</b>

注：本期其他转入系因信托计划到期回购福州市鑫益博投资有限公司股权所致；本期其他转出系公司转让福建汇友源房地产开发有限公司、福州开发区华康实业有限公司和阳光城（昌江）棋子湾置业有限公司股权所致。

## 15、短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	302,000,000.00	18,000,000.00
保证借款	99,218,380.00	1,049,100,000.00
抵押借款		70,000,000.00
抵押及保证借款	565,990,000.00	
质押及保证借款	3,797,200,000.00	493,800,000.00
质押及抵押、保证借款	100,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>4,864,408,380.00</b>	<b>1,630,900,000.00</b>

注：抵押、质押及担保情况详见附注十二 1、2、3。

## 16、应付票据

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

## 17、应付账款

(1) 应付账款列示：

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	3,194,833,778.73	1,372,974,952.65
应付货款	12,622,270.25	12,792,643.77
其他	33,562,409.59	4,846,729.24
<b>合计</b>	<b>3,241,018,458.57</b>	<b>1,390,614,325.66</b>

(2) 重要的账龄超过 1 年的应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福州阳光城新界项目暂估款	44,757,052.34	暂估工程款未结算
森泰然园林（福建）有限公司	11,062,629.77	应付工程款，未到付款期限
兰州阳光城林隐天下项目暂估款	10,550,842.63	暂估工程款未结算
福建六建建设集团有限公司	9,863,819.00	应付工程款，未到付款期限
陕西腾越成实业有限公司	4,586,901.98	应付材料款，未到付款期限
<b>合计</b>	<b>80,821,245.72</b>	

(3) 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；

(4) 期末余额中无欠关联方款项。

## 18、预收款项

(1) 预收款项列示：

项目	期末余额	期初余额
预售房产收款	13,462,818,559.91	11,202,686,218.90
预收货款	6,694,145.27	236,172,514.20
<b>合计</b>	<b>13,469,512,705.18</b>	<b>11,438,858,733.10</b>

预售房产收款分项目列示如下：

项目	期末余额	期初余额
福州罗星花园	9,323.60	9,323.60
福州阳光城二区	3,731,000.00	3,279,500.00
福州阳光理想城	45,184,529.00	351,286,766.00
福州阳光凡尔赛官A(水晶花园)	745,975,367.00	1,228,656,260.00
福州阳光城凡尔赛官B(福人地块天御城)	530,999,518.00	1,207,722,617.00
福州利博顺泰西海岸(甘蔗20#21#地块)	1,342,014,710.00	219,601,295.00
福州阳光城翡丽湾	704,290,084.00	1,197,027,120.00
福州阳光城西海岸(甘蔗13#地块)	11,261,835.00	853,718,187.00
福州奥体阳光花园	2,240,806,507.00	369,026,492.00
福州海西金融大厦	837,231,527.00	605,050,498.00
福州阳光城领海(闽侯城南新区)	14,287,270.00	
长乐阳光城翡丽湾	62,120,509.00	
宁德丽兹公馆(宁德阳光城新界)	38,193,172.40	
厦门阳光城翡丽湾	1,417,543,982.00	1,869,434,644.00
石狮阳光城丽兹公馆	123,722,229.72	10,327,766.00
晋江阳光城翡丽湾	60,625,946.00	
龙岩林隐天下一期	362,614,700.00	94,573,174.00
西安阳光城西西安小镇		9,436,319.00
西安阳光城巴塞阳光(上林景苑)	1,600,000.00	436,852,836.00
西安阳光城林隐天下	402,300,111.12	831,336,913.50
西安阳光城蔷薇溪谷(上林西苑)	144,850,328.00	376,048,716.00
西安阳光城西西里(上林雅苑二期金鑫泰)	329,550,396.00	88,642,639.00
兰州阳光城林隐天下	243,157,680.00	179,707,006.00
太原翡丽湾一期(4#地块)		609,674,000.00
太原阳光城环球金融中心(长风国际广场)	655,729,180.07	345,094,337.00
苏州阳光天地	262,154,646.00	
杭州翡丽湾(杭州丁桥项目)	75,455,683.00	
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)	531,449,928.00	147,455,256.00
上海阳光城花满墅(罗店项目)	237,208,327.00	
上海阳光城愉景湾	1,428,341,083.00	
上海阳光城丽景湾	159,120,778.00	
上海阳光城新界(嘉定项目)	451,288,210.00	
<b>合计</b>	<b>13,462,818,559.91</b>	<b>11,202,686,218.90</b>

## (2) 重要的账龄超过 1 年的预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
太原环球金融中心1801、2501写字楼	57,163,848.00	未达到收入确认条件
太原环球金融中心901-908写字楼	15,961,832.00	未达到收入确认条件
太原环球金融中心2601写字楼	12,116,058.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-24层08办公	11,578,999.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-24层06办公	10,332,139.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-26层09办公	10,293,776.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-10层08办公	10,185,618.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-22层06办公	9,971,697.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-10层03办公	9,836,056.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-18层01办公	9,052,036.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-24层09办公	8,976,549.00	未达到收入确认条件
太原环球金融中心1602-1605写字楼	8,919,862.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-10层06办公	8,704,900.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-6层01办公	8,669,219.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-10层01办公	8,580,288.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-9层09办公	8,469,163.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-10层09办公	7,920,631.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-10层04办公	7,575,113.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-24层07办公	7,185,426.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-22层07办公	6,935,923.00	未达到收入确认条件
太原环球金融中心2301-2303/2309写字楼	6,673,389.00	未达到收入确认条件
西安林隐天下16-10101	6,574,422.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-23层08办公	5,889,700.00	未达到收入确认条件
太原环球金融中心1901、1908写字楼、2004公馆	5,828,446.00	未达到收入确认条件
西安林隐天下17-40102	5,804,301.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-8层08办公	5,719,396.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-18层08办公	5,694,846.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-21层08办公	5,687,034.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-17层08办公	5,657,403.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-20层08办公	5,651,332.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-19层08办公	5,640,362.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-11层08办公	5,638,431.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-13层08办公	5,566,892.00	未达到收入确认条件
西安林隐天下48-40101	5,518,500.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-8层07办公	5,491,221.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-12层08办公	5,481,262.00	未达到收入确认条件
太原环球金融中心1503写字楼	5,454,310.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-9层08办公	5,368,172.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-23层06办公	5,337,407.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-13层03办公	5,260,673.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-9层03办公	5,256,280.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-5层06办公	5,226,720.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-10层07办公	5,184,127.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-6层08办公	5,136,581.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-7层03办公	5,133,860.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-20层06办公	5,095,125.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-19层03办公	5,092,381.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-21层06办公	5,072,825.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-26层01办公	5,052,058.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-17层06办公	5,049,199.00	未达到收入确认条件
福州海西金融大厦-办公主楼-19层06办公	5,036,303.00	未达到收入确认条件
合计	408,702,091.00	

(3) 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。

## 19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	59,791,049.97	435,604,200.16	442,128,977.59	53,266,272.54
二、离职后福利-设定提存计划	40,520.00	22,292,437.55	22,181,388.39	151,569.16
三、辞退福利		560,446.15	560,446.15	
四、一年内到期的其他福利				
合计	<b>59,831,569.97</b>	<b>458,457,083.86</b>	<b>464,870,812.13</b>	<b>53,417,841.70</b>

(2) 短期薪酬列示：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	58,923,713.02	377,220,424.93	384,904,204.65	51,239,933.30
2、职工福利费	103,575.00	10,490,889.49	10,499,454.49	95,010.00
3、社会保险费	36,174.78	12,953,496.73	12,959,872.57	29,798.94
其中：医疗保险费	35,757.68	11,045,424.84	11,051,687.48	29,495.04
工伤保险费	195.50	906,693.93	906,815.07	74.36
生育保险费	221.60	1,001,377.96	1,001,370.02	229.54
4、住房公积金	31,744.00	13,477,478.18	13,384,839.18	124,383.00
5、工会经费和职工教育经费	695,843.17	2,323,533.99	2,243,652.19	775,724.97
6、短期带薪缺勤	-	1,556,267.59	554,845.26	1,001,422.33
7、短期利润分享计划				
8、其他	-	17,582,109.25	17,582,109.25	-
其中：股票期权激励	-	17,582,109.25	17,582,109.25	-
合计	<b>59,791,049.97</b>	<b>435,604,200.16</b>	<b>442,128,977.59</b>	<b>53,266,272.54</b>

(3) 设定提存计划列示：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	39,048.00	20,561,845.01	20,463,763.93	137,129.08
2、失业保险费	1,472.00	1,730,592.54	1,717,624.46	14,440.08
3、企业年金缴费				
合计	<b>40,520.00</b>	<b>22,292,437.55</b>	<b>22,181,388.39</b>	<b>151,569.16</b>

## 20、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	734,017.75	-61,431.95
营业税	16,514,832.89	-391,205,462.26
城建税	811,299.91	-24,088,437.92
企业所得税	491,463,133.68	280,840,950.85
房产税	62,979.93	60,378.47
个人所得税	4,836,244.22	2,460,826.40
印花税	1,423,496.16	295,865.80
土地增值税	520,982,295.39	243,895,000.18
土地使用税	1,272,576.56	605,392.45
教育费附加	863,609.88	-20,176,993.10
防洪费	163,258.44	724,164.47
水利建设基金	154,563.28	-107,000.72
价格调节基金	79,573.06	-137,117.55
<b>合计</b>	<b>1,039,361,881.15</b>	<b>93,106,135.12</b>

注：本期预缴税费 1,064,256,468.94 元计入其他流动资产。

## 21、应付利息

项目	期末余额	期初余额
长期借款应付利息	126,874,612.60	37,303,649.86
短期借款应付利息	49,199,562.04	5,070,727.21
<b>合计</b>	<b>176,074,174.64</b>	<b>42,374,377.07</b>

## 22、应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过1年未支付原因
流通股	3,140,548.88	2,848,390.04	尚未支付
自然人	7,466,858.00	7,466,858.00	尚未支付
<b>合计</b>	<b>10,607,406.88</b>	<b>10,315,248.04</b>	

## 23、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付合作方往来款	375,372,499.00	520,358,097.35
应付关联方往来款	180,763.40	132,419.10
应付押金及保证金	53,874,313.91	49,094,278.91
代收代付款	14,738,322.68	45,648,977.52
购房意向金	331,431,298.57	606,741,238.78
关联方财务资助本金及利息	9,672,953.43	1,402,867,506.83
收购企业原欠款		184,379,860.00
配套建设设施返还	33,470,647.72	140,368,312.00
其他	78,671,154.34	33,780,099.07
合计	<b>897,411,953.05</b>	<b>2,983,370,789.56</b>

## (2) 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海美彤实业发展有限公司	122,512,500.00	合作方投入款
龙岩市新罗区江山镇财政所	33,470,647.72	配套设施建设费返还未使用
定金/认筹金/购房意向金	7,211,042.92	未签约或未还款
福州欣美达投资发展有限公司	5,099,999.00	合作方投入款
泉州汇升发展有限公司	2,480,105.50	往来款, 无明确还款日期
合计	<b>170,774,295.14</b>	

## 24、一年内到期的非流动负债

## (1) 一年内到期的非流动负债分类

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	7,485,213,055.56	2,398,792,200.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合计	<b>7,485,213,055.56</b>	<b>2,398,792,200.00</b>

一年内到期的长期借款构成如下:

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,000,000,000.00	
保证借款	1,667,500,000.00	402,192,200.00
抵押借款		380,000,000.00
质押及保证借款	402,300,000.00	510,000,000.00
抵押及保证借款	3,018,413,055.56	583,600,000.00
质押及抵押、保证借款	1,397,000,000.00	523,000,000.00
合计	<b>7,485,213,055.56</b>	<b>2,398,792,200.00</b>

## (2) 金额前五名的一年到期的非流动负债

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中信建投证券股份有限公司（渤海银行股份有限公司）	2014/02/28	2015/10/30	人民币	固定利率		1,500,000,000.00		
厦门国际信托有限公司	2013/03/08	2015/03/08	人民币	固定利率		600,000,000.00		600,000,000.00
中信建投证券股份有限公司（渤海银行股份有限公司）	2014/02/28	2015/06/29	人民币	固定利率		520,000,000.00		
中诚信托有限责任公司（招商银行股份有限公司）	2013/11/21	2015/11/21	人民币	固定利率		500,000,000.00		800,000,000.00
厦门国际信托有限公司	2013/03/29	2015/03/29	人民币	固定利率		400,000,000.00		400,000,000.00
<b>合计</b>						<b>3,520,000,000.00</b>		<b>1,800,000,000.00</b>

(3) 一年内到期的长期借款无逾期借款；

(4) 抵押、质押及担保情况详见附注十二 1、2、3。

## 25、长期借款

## (1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款		1,000,000,000.00
抵押借款	325,000,000.00	440,000,000.00
保证借款	3,090,732,800.00	1,667,500,000.00
质押及保证借款		1,180,000,000.00
抵押及保证借款	2,995,850,000.00	2,760,400,000.00
质押及抵押、保证借款	1,500,000,000.00	1,297,000,000.00
<b>合计</b>	<b>7,911,582,800.00</b>	<b>8,344,900,000.00</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
平安大华汇通财富管理有限公司 (晋城银行)注1	2014-11-19	2016-8-5	人民币	固定利率		740,000,000.00		
上海歌斐荣广投资中心(有限合伙) (中国农业银行股份有限公司)注2	2014-3-19	2016-3-18	人民币	固定利率		610,200,000.00		
平安大华汇通财富管理有限公司 (晋城银行)注1	2014-8-5	2016-8-5	人民币	固定利率		460,000,000.00		
中国工商银行股份有限公司	2013-6-21	2016-6-13	人民币	固定利率		400,000,000.00		400,000,000.00
上海歌斐荣广投资中心(有限合伙) (中国农业银行股份有限公司)注2	2014-3-26	2016-3-25	人民币	固定利率		302,500,000.00		
<b>合计</b>						<b>2,512,700,000.00</b>		<b>400,000,000.00</b>

注1.经公司第八届董事局第九次会议及 2014 年第七次临时股东大会审议通过，批准深圳平安大华汇通财富管理有限公司通过晋城银行股份有限公司太原分行向公司持有 100% 权益的子公司杭州臻博房地产开发有限公司提供 13 亿委托贷款，期限不超过 24 个月，公司为本次交易提供连带责任担保，阳光房地产以持有臻博房地产 100% 股权为本次交易作质押担保。(详情参见 2014 年 7 月 25 日公司 2014-067 号公告)。截至报告日，已全部到资；

注2.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(歌斐资产持股 40%)、苏南阳光城置业(苏州)有限公司(歌斐基金持股 40%)接受歌斐资产向其合计提供总额 44.2 亿元的财务资助，每笔财务资助期限不超过 24 个月，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 296,000.00 万元；向苏州项目公司提供财务资助余额 62,493.28 万元。

(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十二 1、2、3。

## 26、股本

项目	期初余额	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	4,869,314.00	228,470,999.00				228,470,999.00	233,340,313.00
其中：境内法人持股	4,869,314.00	228,470,999.00				228,470,999.00	233,340,313.00
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	13,624,622.00				954,449.00	954,449.00	14,579,071.00
有限售条件股份合计	18,493,936.00	228,470,999.00			954,449.00	229,425,448.00	247,919,384.00
二、无限售条件流通股份							
1. 人民币普通股	1,025,538,099.00	11,732,500.00			-954,449.00	10,778,051.00	1,036,316,150.00
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
无限售条件流通股份合计	1,025,538,099.00	11,732,500.00			-954,449.00	10,778,051.00	1,036,316,150.00
<b>合计</b>	<b>1,044,032,035.00</b>	<b>240,203,499.00</b>				<b>240,203,499.00</b>	<b>1,284,235,534.00</b>

注1.根据贵公司第七届董事会第五十一次会议决议、2013年第六次临时股东大会决议、并经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]710号文件核准，公司非公开发行人民币普通股（A股）228,470,999股，增加注册资本人民币228,470,999.00元，其中：限售股228,470,999.00元；

注2.根据贵公司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）》，第八届董事局第十二次会议审议通过了《关于公司股权激励计划第二个行权期可行权相关事项的议案》，公司股权激励激励对象行权数量为11,732,500股，增加注册资本人民币11,732,500.00元，其中：无限售股11,732,500.00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发生了变动。

## 27、资本公积

项目	期初余额	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	2,356,902,558.77	542,599,440.00	2,356,902,558.77
(2) 同一控制下企业合并的影响				
小计	542,599,440.00	2,356,902,558.77	542,599,440.00	2,356,902,558.77
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	35,486,748.97	15,701,142.22	19,830,636.24	31,357,254.95
其中：股权激励产生的资本公积	25,884,220.13	15,695,671.38	11,670,750.00	29,909,141.51
小计	35,486,748.97	15,701,142.22	19,830,636.24	31,357,254.95
合计	578,086,188.97	2,372,603,700.99	562,430,076.24	2,388,259,813.72

注1. 资本公积-股本溢价本期增加 2,356,902,558.77 元，其中：因公司发行普通股，增加资本公积-股本溢价 2,302,994,808.77 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 11,670,750.00 元；因股票期权激励对象行权增加资本公积-股本溢价 42,237,000.00 元；

注2. 资本公积-股本溢价本期减少 542,599,440.00 元，其中：因回购上海歌斐鸿阳投资中心（有限合伙）持有的阳光城（厦门）置业有限公司 48.07%的股权、福州盛阳房地产开发有限公司 48.99%的股权，中国民生信托有限公司持有的阳光城（石狮）房地产开发有限公司 49%的股权而减少资本公积 542,590,007.59 元；本期因回购万家共赢资产管理有限公司持有的鑫益博投资 100%股权而减少资本公积 9,432.41 元；

注3. 资本公积-其他资本公积本期增加 15,701,142.22 元，其中：因中国证券登记结算有限公司统一处理零碎股所得 5,470.84 元；因摊销股票期权激励成本而增加资本公积 15,695,671.38 元；

注4. 资本公积-其他资本公积本期减少 19,830,636.24 元，其中：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-其他资本公积 11,670,750.00 元；因本期出售福州开发区华康实业有限公司将原合并产生的资本公积转入投资收益 8,159,886.24 元。

## 28、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	58,974,461.66	60,161,482.23	58,974,461.66	60,161,482.23
任意盈余公积				
<b>合计</b>	<b>58,974,461.66</b>	<b>60,161,482.23</b>	<b>58,974,461.66</b>	<b>60,161,482.23</b>

注：本期盈余公积-法定盈余公积减少 58,974,461.66 元系本期公司因增持阳光城（石狮）房地产开发有限公司 49%的股权和阳光城（厦门）置业有限公司 48.07%的股权、福州盛阳房地产开发有限公司 48.99%的股权、按照企业会计准则相关规范规定：母公司新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，应当调整合并财务报表中的资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，调整留存收益。

## 29、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	1,594,010,186.04	
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	1,594,010,186.04	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,323,712,448.59	
减：提取法定盈余公积	60,161,482.23	
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	62,641,922.10	2013年每10股派发现金股利0.60元（含税）
转作股本的普通股股利		
其他	104,894,413.62	增持石狮公司、厦门置业、盛阳少数股东权益
<b>期末未分配利润</b>	<b>2,690,024,816.68</b>	

### 30、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,879,901,981.61	9,843,931,176.63	7,438,082,444.40	5,225,779,879.29
其他业务	14,223,719.92	1,339,140.16	6,102,556.35	1,339,140.14
合计	<b>13,894,125,701.53</b>	<b>9,845,270,316.79</b>	<b>7,444,185,000.75</b>	<b>5,227,119,019.43</b>

(2) 主营业务分行业及业务类别列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	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	876,188,882.49	871,826,049.52	1,380,539,458.78	1,366,331,419.40
其中：商品贸易	625,098,580.52	625,868,290.56	747,720,109.76	747,596,252.05
出口贸易	251,090,301.97	245,957,758.96	632,819,349.02	618,735,167.35
(3) 房地产业	13,003,713,099.12	8,972,105,127.11	6,057,542,985.62	3,859,448,459.89
其中：房地产销售	13,003,713,099.12	8,972,105,127.11	6,057,542,985.62	3,859,448,459.89
(4) 物业服务				
合计	<b>13,879,901,981.61</b>	<b>9,843,931,176.63</b>	<b>7,438,082,444.40</b>	<b>5,225,779,879.29</b>

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下：

地区	本期发生数		上期发生额	
	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>13,628,811,679.64</b>	<b>9,597,973,417.67</b>	<b>6,805,263,095.38</b>	<b>4,607,044,711.94</b>
华东地区	10,138,056,906.19	7,079,246,791.59	4,803,636,688.99	3,324,490,642.83
西北地区	2,591,153,840.12	1,896,681,675.12	2,001,547,380.75	1,282,515,313.91
华南地区				
华北地区	899,600,933.33	622,044,950.96	79,025.64	38,755.20
境外地区	<b>251,090,301.97</b>	<b>245,957,758.96</b>	<b>632,819,349.02</b>	<b>618,735,167.35</b>
合计	<b>13,879,901,981.61</b>	<b>9,843,931,176.63</b>	<b>7,438,082,444.40</b>	<b>5,225,779,879.29</b>

(4) 房地产收入分项目列示如下：

项 目	本期发生数		上期发生额	
	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	326,400.00	427,133.70	1,320,220.00	-3,812,031.25
福州阳光理想城	560,512,051.00	441,158,333.86	857,613,577.00	438,106,369.43
福州阳光城SOHO项目(马尾7号地)	11,058,458.00	9,452,646.02	768,593,680.00	523,524,548.19
福州阳光乌山荣域	895,000.00	997,218.06	4,890,000.00	3,780,479.55
福州阳光白金瀚宫			5,365,620.00	10,947,466.63
福州阳光城新界	59,890,743.00	37,346,039.70	9,308,488.00	5,412,053.15
福州阳光城时代广场	95,283,461.00	51,316,620.24	522,740,795.00	190,139,164.30
福州阳光城领海(闽侯城南新区)	61,929,706.00	55,013,664.13	1,269,487,473.00	1,024,603,978.34
福州阳光城翡丽湾	1,832,013,895.00	1,127,396,843.65	197,602,505.00	113,549,630.21
福州阳光城凡尔赛官B(福人地块天御城)	1,569,124,479.00	1,270,067,053.38		
福州阳光城西海岸(甘蔗13#地块)	1,754,193,462.00	1,122,878,377.35		
福州阳光凡尔赛官A(水晶花园)	1,168,170,150.00	929,552,630.39		
厦门阳光城翡丽湾	1,814,718,958.00	1,127,442,421.68	419,083,452.00	270,686,380.43
西安阳光城林隐天下	998,610,240.00	726,909,228.21	665,082,110.00	367,142,283.74
西安阳光城西西安小镇	184,094,233.12	140,599,679.37	1,056,938,403.62	750,007,491.68
西安阳光城蔷薇溪谷(上林西苑)	646,022,170.00	480,115,332.77		
西安阳光城巴塞阳光(上林景苑)	531,918,972.00	395,644,464.60		
兰州阳光城林隐天下	230,508,225.00	153,412,970.17	279,516,662.00	165,360,645.49
太原翡丽湾一期(4#地块)	899,567,600.00	622,028,778.46		
上海阳光天地(外高桥E06-03)	584,874,896.00	280,345,691.37		
<b>合 计</b>	<b>13,003,713,099.12</b>	<b>8,972,105,127.11</b>	<b>6,057,542,985.62</b>	<b>3,859,448,459.89</b>

## (5) 房地产收入分地区列示如下:

地区	本期发生数		上期发生额	
	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>13,003,713,099.12</b>	<b>8,972,105,127.11</b>	<b>6,057,542,985.62</b>	<b>3,859,448,459.89</b>
华东地区	9,512,991,659.00	6,453,394,673.53	4,056,005,810.00	2,576,938,038.98
西北地区	2,591,153,840.12	1,896,681,675.12	2,001,537,175.62	1,282,510,420.91
华北地区	899,567,600.00	622,028,778.46		
<b>合计</b>	<b>13,003,713,099.12</b>	<b>8,972,105,127.11</b>	<b>6,057,542,985.62</b>	<b>3,859,448,459.89</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	252,790,852.56	1.82%
第二名	164,100,218.62	1.18%
第三名	126,609,912.60	0.91%
第四名	111,300,000.00	0.80%
第五名	54,837,845.08	0.39%
合计	<b>709,638,828.86</b>	<b>5.11%</b>

### 31、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	654,754,426.62	307,211,494.47
城建税	37,874,286.13	18,512,719.52
教育费附加	32,775,446.10	15,218,932.71
土地增值税	547,886,359.60	414,532,657.49
房产税	740,945.07	732,318.77
价格调节基金	789,929.81	139,758.33
其他	743,808.98	
合计	<b>1,275,565,202.31</b>	<b>756,347,881.29</b>

## 32、销售费用

项目	本期发生数	上期发生额
职工薪酬	74,024,684.88	51,029,151.93
折旧费及无形资产摊销	1,179,785.16	1,576,603.17
运输及仓储费	88,489.10	5,456,022.85
汽车费	2,723,242.07	748,141.57
差旅费	2,134,646.90	1,080,012.52
招待费	898,991.90	359,497.11
业务宣传费	125,796,383.32	80,683,249.45
广告费	108,918,595.93	108,656,117.46
售后服务费	44,400.00	691,102.00
租赁费	13,781,197.67	7,074,324.93
办公费	14,868,750.57	9,546,243.73
邮电通讯费	182,710.19	628,680.96
销售代理费	54,951,192.57	28,307,504.47
售楼部费用	3,055,886.55	646,009.10
水电物业费	14,928,135.22	19,178,838.85
修理费	215,953.00	277,533.50
咨询/评估费/顾问费	11,922,572.31	10,799,671.50
保险费	23,143.03	71,946.50
物料消耗(低耗品)	121,546.10	464,485.10
其他费用	19,326,991.22	3,436,666.20
<b>合计</b>	<b>449,187,297.69</b>	<b>330,711,802.90</b>

## 33、管理费用

项目	本期金额	上期发生额
职工薪酬	180,486,247.66	112,665,446.10
税费	34,682,491.00	22,155,144.30
折旧及无形资产摊销	12,687,210.29	11,765,990.65
运输费	25,145.70	22,292.75
汽车费	8,515,735.31	4,987,575.83
差旅费	14,185,089.64	9,934,391.28
招待费	20,283,325.85	16,251,218.12
租赁费	15,980,619.25	10,986,438.13
办公费	24,963,480.64	11,802,673.03
邮电通讯费	61,682.89	542,211.26
水电物业费	1,236,226.72	1,294,335.33
修理费	835,334.98	246,979.72
审计费	3,811,608.80	3,849,802.70
咨询/评估费/顾问费	29,364,975.47	9,824,696.23
保险费	470,642.03	763,538.15
会务费	14,504,550.02	15,049,625.19
物料消耗(低耗品)	216,212.07	254,720.60
人力资源费	848,400.00	7,025,519.18
其他	13,688,262.08	3,447,862.33
合计	<b>376,847,240.40</b>	<b>242,870,460.88</b>

## 34、财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	102,173,626.98	21,876,240.51
减：利息收入	38,385,328.31	15,503,283.18
汇兑损益	596,511.36	-24,721.68
其他	5,348,212.97	13,493,134.58
合计	<b>68,540,000.28</b>	<b>19,841,370.23</b>

### 35、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	17,142,810.59	-5,901,184.37
二、存货跌价损失	15,722,801.62	-1,474,869.72
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	<b>32,865,612.21</b>	<b>-7,376,054.09</b>

### 36、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,041,212.18	-7,922,381.25
处置长期股权投资产生的投资收益	39,758,583.26	290,975.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		110,311.64
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		19,942,219.65
合计	<b>30,717,371.08</b>	<b>12,421,125.57</b>

## 37、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	257,606.71	44,414.05	257,606.71
其中：固定资产处置利得	257,606.71	44,414.05	257,606.71
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	12,537,975.00	9,956,667.00	12,537,975.00
其他	4,389,452.27	10,388,328.76	4,389,452.27
<b>合计</b>	<b>17,185,033.98</b>	<b>20,389,409.81</b>	<b>17,185,033.98</b>

计入当期损益的政府补助：

项目	本期发生额	来源	与资产相关 /与收益相关
外经贸委运费补贴	180,387.00	福州市外经贸局	与收益相关
纳税大户奖励	50,000.00	福州市台江区人民政府鳌峰街道办事处	与收益相关
挖潜改造基金	1,000,000.00	马尾开发区财政局	与收益相关
闽侯经贸局企业技改补助	10,127,588.00	闽侯县人民政府	与收益相关
纳税大户奖励	480,000.00	闽侯县财政局	与收益相关
纳税大户奖励	300,000.00	厦门市翔安区财政局	与收益相关
先进企业表彰奖励	300,000.00	苏州吴中经济开发区财政分局	与收益相关
投资奖励	100,000.00	杭州市江干区丁桥镇镇政府	与收益相关
<b>合计</b>	<b>12,537,975.00</b>		

## 38、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	414,298.89	90,307.34	414,298.89
其中：固定资产处置损失	414,298.89	90,307.34	414,298.89
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	52,107,650.00	11,719,520.00	52,107,650.00
其他	2,376,426.40	4,266,449.39	2,376,426.40
<b>合计</b>	<b>54,898,375.29</b>	<b>16,076,276.73</b>	<b>54,898,375.29</b>

### 39、所得税费用

#### (1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	573,174,738.43	296,531,854.08
递延所得税费用	-16,110,963.72	-3,592,023.77
合计	557,063,774.71	292,939,830.31

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	1,838,854,061.62
税率	25%
按法定/适用税率计算的所得税费用	459,713,515.41
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	28,572,026.79
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	24,817,249.97
使用前期未确认递延所得税资产的影响(不含可抵扣亏损的影响)	-37,239,258.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,820,188.60
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	242,695,009.89
其他	-150,674,580.17
所得税费用	557,063,774.71

### 40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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

#### 41、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	400,488,163.36	119,732,597.06
保证金、押金等	56,161,486.23	28,309,589.75
银行存款利息收入	20,676,948.29	15,504,829.56
营业外收入	13,155,908.26	20,219,802.49
员工个人往来	6,221,246.50	2,404,899.31
预告、抵押登记费、维修基金等	1,709,240.50	7,932,274.63
龙岩新罗区江山镇财政所配套设施建设费返还		142,368,312.00
其他	2,430,221.40	321,277.50
<b>合计</b>	<b>500,843,214.54</b>	<b>336,793,582.30</b>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	1,025,407,048.08	1,197,505,664.67
押金、保证金、维修金支出	599,794,297.44	133,686,659.22
期间费用	465,461,652.51	389,041,955.52
营业外支出	53,960,586.12	15,675,350.29
员工个人往来	18,549,102.04	13,803,969.35
其他	7,436,532.95	3,631,614.90
<b>合计</b>	<b>2,170,609,219.14</b>	<b>1,753,345,213.95</b>

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
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
合并福州市鑫益博投资有限公司时所持有的现金及现金等价物	1,162.69	
<b>合计</b>	<b>1,162.69</b>	<b>31,620.25</b>

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
阳光城集团陕西物业有限公司退出并表范围		1,267,256.40
<b>合计</b>		<b>1,267,256.40</b>

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
福建阳光集团借款	570,640,000.00	4,488,041,500.00
其他货币资金和汇兑损益	4,281,452.98	76,109,658.28
定期存单质押	20,000,000.00	
零碎股处置净所得	5,470.84	
<b>合计</b>	<b>594,926,923.82</b>	<b>4,564,151,158.28</b>

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金：

项目	本期发生额	上期发生额
福建阳光集团有限公司借款	1,897,140,000.00	3,162,354,383.95
芜湖歌斐祥宇投资中心（有限合伙）		554,535,000.00
定期存单质押		20,000,000.00
融资相关费用	17,234,300.00	11,285,524.40
<b>合计</b>	<b>1,914,374,300.00</b>	<b>3,748,174,908.35</b>

## (7) 现金流量表补充资料

补 充 资 料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,281,790,286.91	598,464,948.45
加：资产减值准备	32,865,612.21	-7,376,054.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,784,116.21	10,526,903.06
无形资产摊销	1,161,986.39	1,058,492.44
长期待摊费用摊销	2,756,983.79	2,134,403.33
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）	156,692.18	45,893.29
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）	83,302,538.55	-2,034,971.75
投资损失（收益以“-”号填列）	-30,717,371.08	-12,421,125.57
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,260,551.20	-232,112.16
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-13,847,369.51	-3,356,385.19
存货的减少（增加以“-”号填列）	-11,300,014,651.64	-7,947,131,021.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,301,757,642.22	-5,564,008,798.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	10,579,267,117.87	7,416,568,061.13
其他	17,582,109.25	41,538,777.92
经营活动产生的现金流量净额	-5,640,930,142.29	-5,466,222,988.82
2. 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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,336,890,503.03	2,489,759,896.11
减：现金的期初余额	2,489,759,896.11	846,180,084.43
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	847,130,606.92	1,643,579,811.68

## (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	上期金额
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
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
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
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		125,297,293.52
4、取得子公司的净资产		1,439,759,808.23
流动资产		3,410,550,645.54
非流动资产		714,619.24
流动负债		1,971,505,456.55
非流动负债		
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	797,131,875.97	10,546,068.48
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	716,400,000.00	9,846,068.48
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	4,828,000.52	1,342,509.46
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	711,571,999.48	8,503,559.02
4、处置子公司的净资产	815,544,151.77	10,298,061.83
流动资产	2,119,403,775.07	13,452,251.06
非流动资产	1,397,361.36	739,966.10
流动负债	1,305,081,063.08	2,867,401.23
非流动负债	175,921.58	

## (9) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<b>3,336,890,503.03</b>	<b>2,489,759,896.11</b>
其中：库存现金	499,166.66	648,205.19
可随时用于支付的银行存款	3,336,391,336.37	2,489,111,690.92
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
无限量添加行		
三、期末现金及现金等价物余额	<b>3,336,890,503.03</b>	<b>2,489,759,896.11</b>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

**42、所有权或使用权受到限制的资产**

项目	金额	受限原因
货币资金	623,733,953.19	为客户提供按揭阶段性担保、银行贷款保证金
存货	11,855,815,907.34	融资
合计	12,479,549,860.53	

**43、外币货币性项目**

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	8,473.55		51,849.66
其中：美元	8,473.55	6.1190	51,849.66
日元			
应收账款	10,433,531.11		30,213,615.36
其中：美元	4,891,141.90	6.1190	29,928,897.29
日元	5,542,389.21	0.0514	284,718.08

**六、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

本期未发生的非同一控制下企业合并

**2、同一控制下企业合并**

本期未发生的同一控制下企业合并

**3、反向购买**

本期未发生反向购买

## 4、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的财务报表享有该子净资产的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	原子公司投资的综合收益转入损益的金额
福建汇友源房地产开发有限公司	25000万元	100.00%	出售	2014年4月	协议约定	905.89万元	0.00%					
阳光城(昌江)棋子湾置业有限公司	15873.19万元	70.00%	出售	2014年8月	协议约定	2,299.99万元	0.00%					
福州开发区华康实业有限公司	33840万元	100.00%	出售	2014年11月	协议约定	769.98万元	0.00%					

## 七、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
福建阳光房地产开发有限公司 注1	福州	福州	房地产	100.00%		100.00%	非同一控制下合并
福州康嘉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	100.00%		100.00%	非同一控制下合并
福州阳光新界房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	49.18%	50.82%	100.00%	设立
福州大恒房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		55.00%	55.00%	设立
阳光城集团福建有限公司 注1、注10	福州	福州	房地产	38.71%	61.29%	100.00%	设立
福建汇泰房地产开发有限公司 注1	福州	福州	房地产	37.00%	63.00%	100.00%	非同一控制下合并
福建臻阳房地产开发有限公司	福州	福州	房地产		51.00%	51.00%	设立
福建金融国际中心建设有限公司	福州	福州	房地产		50.00%	50.00%	非同一控制下合并
福州海坤房地产开发有限公司 注18	福州	福州	房地产		60.00%	100.00%	设立
福建骏森投资有限公司	福州	福州	投资		100.00%	100.00%	设立
福州汇友房地产开发有限公司	福州闽侯	福州闽侯	房地产	100.00%		100.00%	同一控制下合并
福建宏辉房地产开发有限公司	福州闽侯	福州闽侯	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
福州滨江房地产开发有限公司 注1	福州闽侯	福州闽侯	房地产	100.00%		100.00%	非同一控制下合并
福州盛阳房地产开发有限公司 注6	福州闽侯	福州闽侯	房地产		100.00%	100.00%	设立
福州利博顺泰房地产开发有限公司 注7	福州闽侯	福州闽侯	房地产		50.00%	50.00%	设立
福州市鑫益博投资有限公司 注2	福州闽侯	福州闽侯	投资		100.00%	100.00%	设立
福州腾耀房地产开发有限公司 注16	福州长乐	福州长乐	房地产		100.00%	100.00%	设立
福州盛世达房地产开发有限公司	福州长乐	福州长乐	房地产		100.00%	100.00%	设立
宁德阳光城房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产		100.00%	100.00%	设立
阳光城(厦门)置业有限公司 注6	厦门	厦门	房地产		100.00%	100.00%	设立
阳光城(石狮)房地产开发有限公司 注8	石狮	石狮	房地产		100.00%	100.00%	设立
晋江阳光城房地产开发有限公司 注3	晋江	晋江	房地产		60.00%	60.00%	设立
阳光城集团龙岩投资开发有限公司 注1	龙岩	龙岩	房地产	51.00%	49.00%	100.00%	设立
龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产	51.00%	49.00%	100.00%	设立
西安国中星城置业有限公司 注1	西安	西安	房地产	100.00%		100.00%	非同一控制下合并
西安绿德置业有限公司 注9	西安	西安	房地产		70.00%	70.00%	非同一控制下合并
阳光城集团陕西实业有限公司 注1	咸阳	咸阳	房地产	20.00%	80.00%	100.00%	非同一控制下合并

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
陕西隆丰置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	设立
陕西金鑫泰置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产		51.00%	51.00%	设立
陕西富安泰置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	设立
陕西上林苑投资开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	非同一控制下合并
陕西耀泓置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	
陕西洋德置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	
陕西迅腾房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	
陕西盛得辉置业有限公司	咸阳	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	
陕西欣阳房地产开发有限公司	咸阳	咸阳	房地产		100.00%	100.00%	
阳光城集团兰州实业有限公司 注1	兰州	兰州	房地产	80.00%	20.00%	100.00%	
兰州鸿福房地产开发有限公司	兰州	兰州	房地产		100.00%	90.00%	设立
兰州昭泰置业有限公司	兰州	兰州	房地产		100.00%	90.00%	设立
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	兰州皋兰	兰州皋兰	房地产		90.00%	90.00%	设立
阳光城集团山西有限公司	太原	太原	房地产	80.00%	20.00%	100.00%	设立
太原新南城房地产开发有限公司 注1	太原	太原	房地产	5.56%	50.00%	55.56%	设立
太原长风置业有限公司 注11	太原	太原	房地产	80.00%	20.00%	100.00%	设立
上海天骄房地产开发有限责任公司	上海	上海	房地产	54.00%	46.00%	100.00%	非同一控制下合并
上海亚特隆房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		51.00%	51.00%	设立
上海泓顺德房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		51.00%	51.00%	设立
上海欣昊泽房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立
上海富利腾房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立
上海迅腾博房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		100.00%	100.00%	设立
上海泓远盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		51.00%	51.00%	设立
上海宇特顺房地产开发有限公司	上海	上海	房地产		90.00%	90.00%	设立
苏南阳光城置业(苏州)有限公司 注17	苏州	苏州	房地产		60.00%	100.00%	设立
杭州臻博房地产开发有限公司 注4	杭州	杭州	房地产		100.00%	100.00%	设立
阳光城集团国际投资有限公司	香港	香港	投资	100.00%		100.00%	设立
阳光城集团广西有限公司	南宁	南宁	房地产	80.00%	20.00%	100.00%	设立
阳光城集团海南实业有限公司	海南	海南	房地产	80.00%	20.00%	100.00%	设立
上海威至博医疗投资管理有限公司 注12	上海	上海	投资管理	100.00%		100.00%	设立
上海盛至隆投资发展有限公司 注5	上海	上海	商业管理	100.00%		100.00%	设立
阳光天地商业管理有限公司 注13	上海	上海	商业管理	100.00%		100.00%	设立
福州阳光城商业管理有限公司 注14	福州	福州	商业管理	100.00%		100.00%	设立
西安阳光城商业投资管理有限公司 注19	咸阳	咸阳	商业管理	100.00%		100.00%	设立
上海臻百利房地产开发有限公司 注15	上海	上海	房地产	100.00%		100.00%	设立

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 13.8 万元、对阳光城集团兰州实业有限公司的投资成本增加了 1.66 万元、对阳光城集团福建有限公司的投资成本增加了 13.29 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 1.32 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 64.42 万元、对福州滨江房地产开发有限公司的投资成本增加了 404.15 万元、对福建阳光房地产开发有限公司的投资成本增加了 540.28 万元、对阳光城集团陕西实业有限公司的投资成本增加了 68.58 万元、对西安国中星城置业有限公司的投资成本增加了 62.21 万元。

- 注2.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按约以人民币 1000 万元回购万家共赢资产管理有限公司（代表万家共赢川沙阳光城专项资产管理计划）持有的福州市鑫益博投资有限公司（持有上海迅腾博房地产开发有限公司 49%股权）100%股权，福州市鑫益博投资有限公司纳入公司合并会计报表范围。截至本报告期末，公司合并持有上海迅腾博房地产开发有限公司 100%股权（详情参见 2014 年 3 月 27 日公司 2014-033 号公告）。
- 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”）与福建盼盼投资有限公司（以下简称“盼盼投资公司”）按原股权比例认缴晋江阳光城房地产开发有限公司 8,000.00 万元实收资本，实收资本由原来的 2,000.00 万元增加至 10,000.00 万元，注册资本及股权结构保持不变，阳光房地产持有其 60%股权，盼盼投资公司持有其 40%股权。
- 注4.本报告期，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司设立杭州臻博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 30,000.00 万元，阳光房地产持有其 100%股权。
- 注5.本报告期，公司设立上海盛至隆投资发展有限公司，经营范围主要为商业管理，截至报告期末，该公司注册资本及实收资本为人民币 100.00 万元，公司持有其 100%股权。
- 注6.经公司第七届董事局第二十九次会议审议及 2012 年第三次临时股东大会审议批准，公司与歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐资产”）合作，与歌斐资产设立的有限合伙制基金（以下简称“歌斐基金”）合作共同投资公司子公司福州盛阳房地产开发有限公司及阳光城（厦门）置业有限公司（上述两家公司合称为“项目公司”）；歌斐基金分别持有盛阳房地产 48.99%股权及厦门置业 48.07%股权，以下合称为“标的股权”；以及上述合作结束后公司回购标的的股权等一揽子相关事宜，上述交易详见公司 2012-039 号公告。本报告期，公司已按约支付标的股权的总价款为 54,147.93 万元（详情参见 2014 年 6 月 13 日公司 2014-055 号公告）。截至报告期末，公司持有项目公司 100%股权。
- 注7.本报告期，公司全资子公司福州滨江房地产开发有限公司与融信（福建）投资集团有限公司按原股权比例认缴福州利博顺泰房地产开发有限公司 3,000.00 万元实收资本，实收资本由原来的 2,000.00 万元增加至 5,000.00 万元，注册资本及股权结构保持不变，福州滨江房地产开发有限公司及融信（福建）投资集团有限公司各持有其 50%股权。
- 注8.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（2013 年 9 月至 2014 年 9 月），民生信托持有其 49%的股权。截止本报告期末，公司按约回购民生信托持有的阳光城（石狮）房地产开发有限公司的股权，持有其 100%股权。
- 注9.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）。截至本报告期末，上述资金已全部到位，该公司注册资本及实收资本增加至人民币 10,000.00 万元，万家共赢持有其 30%股权，西安国中持有其 70%股权。
- 注10. 本报告期，公司对所属全资子公司阳光城集团福建有限公司（以下简称“福建公司”）

增加出资额人民币 153,146.58 万元，福建公司注册资本及实收资本增加至 473,146.58 万元，其中：公司持有其 38.71%、公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其 28.53%；公司全资子公司福建骏森投资有限公司持有其 32.76%。

- 注11. 本报告期，公司对所属全资子公司太原长风置业有限公司（以下简称“太原长风”）增加出资额人民币 100,000.00 万元，太原长风注册资本及实收资本增加至 125,000.00 万元，其中：公司持有其 80%、公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其 14%；公司全资子公司阳光城集团山西有限公司持有其 6%。
- 注12. 本报告期，公司设立上海威至博医疗投资管理有限公司，经营范围主要为对医疗行业的投资管理，截至报告期末，该公司注册资本为人民币 2,000.00 万元，公司持有其 100% 股权。
- 注13. 本报告期，公司设立阳光天地商业管理有限公司，经营范围主要为商业管理，截至报告期末，该公司注册资本为人民币 5,000.00 万元，公司持有其 100% 股权。
- 注14. 本报告期，公司设立福州阳光城商业管理有限公司，经营范围主要为商业管理，截至报告期末，该公司注册资本为人民币 1,000.00 万元，公司持有其 100% 股权。
- 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”）设立上海臻百利房地产开发有限公司，经营范围主要为房地产开发，截至报告期末，该公司注册资本为人民币 10,000.00 万元，富利腾房地产持有其 100% 股权。
- 注16. 公司与深圳新华富时资产管理有限公司关于福州腾耀房地产开发有限公司（以下简称“腾耀房地产”）合作协议到期，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司回购腾耀房地产 44.44% 股权，相关工商变更手续已完成。截止本报告期末，阳光房地产持有腾耀房地产 100% 股权。
- 注17. 根据公司第七届董事局第六十一次会议审议通过及 2014 年第一次临时股东大会决议审议通过的《关于公司与歌斐资产合作为控股子公司提供财务资助的议案》，苏南阳光城置业（苏州）有限公司注册资本及实收资本增加至人民币 10,000.00 万元，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其 60% 股权，上海歌斐荣广投资中心（有限合伙）持有其 40% 股权。
- 注18. 根据公司第七届董事局第六十一次会议审议通过及 2014 年第一次临时股东大会决议审议通过的《关于公司与歌斐资产合作为控股子公司提供财务资助的议案》，福州海坤房地产开发有限公司注册资本及实收资本增加至人民币 10,000.00 万元，公司全资子公司福建阳光房地产开发有限公司持有其 60% 股权，上海歌斐荣广投资中心（有限合伙）持有其 40% 股权。
- 注19. 本报告期，公司设立西安阳光城商业投资管理有限公司，经营范围主要为商业管理，截至报告期末，该公司注册资本为人民币 500.00 万元，公司持有其 100% 股权。
- 注20. 本报告期不存在母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位。

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
福州大恒房地产开发有限公司	45.00%	45.00%	-3,977,731.79		8,848,953.41
福建臻阳房地产开发有限公司	49.00%	49.00%	-28,166,254.37		-27,407,106.28
福建金融国际中心建设有限公司	50.00%	50.00%	-12,332,239.90		183,658,176.38
福州利博顺泰房地产开发有限公司	50.00%	50.00%	-12,248,160.64		9,546,761.52
晋江阳光城房地产开发有限公司	40.00%	40.00%	-6,276,768.69		33,687,456.38
西安绿德置业有限公司	30.00%	30.00%	-4,765,732.49		25,234,267.51
陕西金鑫泰置业有限公司	49.00%	49.00%	-10,153,199.89		-11,563,265.59
兰州鸿福房地产开发有限公司	10.00%	10.00%	-279.38		-1,921.63
兰州昭泰置业有限公司	10.00%	10.00%	-379.59		-3,495.92
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	10.00%	10.00%	2,377,525.22	657,050.65	12,626,459.66
太原新南城房地产开发有限公司	44.44%	44.44%	67,228,081.20		441,132,059.40
上海亚特隆房地产开发有限公司	49.00%	49.00%	-13,305,879.78		-12,386,538.37
上海泓顺德房地产开发有限公司	49.00%	49.00%	-12,455,887.47		-11,325,607.68
上海泓远盛房地产开发有限公司	49.00%	49.00%	-12,759,754.23		1,978,129.36
上海宇特顺房地产开发有限公司	10.00%	10.00%	-106,588.91		1,893,214.22
合计			-46,943,250.71	657,050.65	655,917,542.37

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福州大恒房地产开发有限公司	633,010,450.31	64,747.63	633,075,197.94	613,410,857.02		613,410,857.02
福建臻阳房地产开发有限公司	3,566,448,799.97	274,218.53	3,566,723,018.50	3,626,923,873.22		3,626,923,873.22
福建金融国际中心建设有限公司	1,843,236,437.09	265,712.34	1,843,502,149.43	1,476,185,796.66		1,476,185,796.66
福州利博顺泰房地产开发有限公司	1,936,766,765.41	118,532.66	1,936,885,298.07	1,542,791,775.03	375,000,000.00	1,917,791,775.03
晋江阳光城房地产开发有限公司	764,322,558.11	188,871.46	764,511,429.57	680,292,788.62		680,292,788.62
西安绿德置业有限公司	1,340,871,025.03	104,126.67	1,340,975,151.70	1,251,588,039.44		1,251,588,039.44
陕西金鑫泰置业有限公司	610,534,564.80	1,267,249.81	611,801,814.61	635,400,315.81		635,400,315.81
兰州鸿福房地产开发有限公司	19,980,783.83		19,980,783.83			
兰州昭泰置业有限公司	11,972,727.28	7,992,313.47	19,965,040.75			
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	851,942,623.11	33,892,126.17	885,834,749.28	459,570,152.81	300,000,000.00	759,570,152.81
太原新南城房地产开发有限公司	1,790,338,412.25	144,757.06	1,790,483,169.31	808,470,668.47		808,470,668.47
上海亚特隆房地产开发有限公司	670,147,384.42	795,725.62	670,943,110.04	696,221,759.79		696,221,759.79
上海泓顺德房地产开发有限公司	863,271,467.02	1,274,458.89	864,545,925.91	887,659,410.96		887,659,410.96
上海泓远盛房地产开发有限公司	732,892,145.23	19,777.09	732,911,922.32	728,874,923.64		728,874,923.64
上海宇特顺房地产开发有限公司	2,926,051,243.72	5,954.35	2,926,057,198.07	2,907,125,055.86		2,907,125,055.86

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
福州大恒房地产开发有限公司	302,212,978.41	4,832.99	302,217,811.40	273,714,066.50		273,714,066.50
福建臻阳房地产开发有限公司	1,875,548,903.44	212,683.21	1,875,761,586.65	950,826,305.50	927,700,000.00	1,878,526,305.50
福建金融国际中心建设有限公司	1,463,892,072.33	456,100.91	1,464,348,173.24	675,367,340.68	397,000,000.00	1,072,367,340.68
福州利博顺泰房地产开发有限公司	883,184,923.84	145,152.27	883,330,076.11	489,740,231.79	380,000,000.00	869,740,231.79
晋江阳光城房地产开发有限公司	22,861,352.51	36,830.86	22,898,183.37	3,033,636.59		3,033,636.59
西安绿德置业有限公司	1,060,320,843.87		1,060,320,843.87	1,023,560,619.64		1,023,560,619.64
陕西金鑫泰置业有限公司	414,373,713.97	1,789,981.21	416,163,695.18	219,041,380.28	200,000,000.00	419,041,380.28
兰州鸿福房地产开发有限公司	19,983,577.59		19,983,577.59			
兰州昭泰置业有限公司	11,975,405.61	7,993,431.04	19,968,836.65			
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	469,205,253.96	33,668,985.55	502,874,239.51	393,830,941.35		393,830,941.35
太原新南城房地产开发有限公司	2,036,642,100.07	145,447.66	2,036,787,547.73	606,066,561.53	600,000,000.00	1,206,066,561.53
上海亚特隆房地产开发有限公司	455,446,253.16	1,137,869.62	456,584,122.78	390,767,075.80	67,300,000.00	458,067,075.80
上海泓顺德房地产开发有限公司	402,336,213.12	1,424,333.56	403,760,546.68	211,506,963.08	190,000,000.00	401,506,963.08
上海泓远盛房地产开发有限公司	504,013,196.85		504,013,196.85	474,066,000.00		474,066,000.00
上海宇特顺房地产开发有限公司	20,003,031.26		20,003,031.26	5,000.00		5,000.00

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
福州大恒房地产开发有限公司		-8,839,403.98	-8,839,403.98	1,664,260.33		-492,264.32	-492,264.32	-1,397,128.81
福建臻阳房地产开发有限公司		-57,482,151.77	-57,482,151.77	468,111,460.24		-21,642,423.55	-21,642,423.55	-1,075,820,085.96
福建金融国际中心建设有限公司		-24,664,479.79	-24,664,479.79	-83,570,015.28		-15,230,198.98	-15,230,198.98	-360,314,850.67
福州利博顺泰房地产开发有限公司		-24,496,321.28	-24,496,321.28	-63,412,143.23		-6,085,290.34	-6,085,290.34	-278,103,965.63
晋江阳光城房地产开发有限公司	1,397,260.27	-15,691,921.73	-15,691,921.73	-57,812,020.33		-148,950.75	-148,950.75	-1,635,394.84
西安绿德置业有限公司		-17,373,111.97	-17,373,111.97	-343,690,171.52		6,899,475.85	6,899,475.85	-350,109,609.63
陕西金鑫泰置业有限公司		-20,720,816.10	-20,720,816.10	76,482,980.26		-19,625,732.24	-19,625,732.24	-171,519,893.14
兰州鸿福房地产开发有限公司		-2,793.76	-2,793.76	-1,793.76		-13,293.06	-13,293.06	-6,293.06
兰州昭泰置业有限公司		-3,795.90	-3,795.90	-678.33		-21,951.70	-21,951.70	-7,434.48
阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	230,508,225.00	23,775,252.20	23,775,252.20	-266,831,722.35	279,516,662.00	31,443,398.86	31,443,398.86	11,427,833.66
太原新南城房地产开发有限公司	899,567,600.00	151,278,310.53	151,278,310.53	5,645,671.87		-16,490,525.94	-16,490,525.94	-
上海亚特隆房地产开发有限公司	1,300,000.00	-27,154,856.70	-27,154,856.70	201,622,836.04		-12,023,026.96	-12,023,026.96	-177,259,960.53
上海泓顺德房地产开发有限公司		-25,420,178.51	-25,420,178.51	97,439,615.51		-7,746,416.40	-7,746,416.40	-178,898,861.10
上海泓远盛房地产开发有限公司	53,100.00	-26,040,314.76	-26,040,314.76	-305,738,910.32		-52,803.15	-52,803.15	-29,986,803.15
上海宇特顺房地产开发有限公司		-1,065,889.05	-1,065,889.05	-649,253,091.39		-1,968.74	-1,968.74	-18,996,968.74

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的联营企业

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
阳光城物业服务(福建)有限公司	福州	福州	物业管理		36.82%	36.82%
广西金川阳光城实业有限公司	广西	广西	房地产		40.00%	40.00%
阳光城集团陕西物业管理有限公司	咸阳	咸阳	物业管理		30.00%	30.00%

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额			期初余额 / 上期发生额		
	阳光城物业服务(福建)有限公司	广西金川阳光城实业有限公司	阳光城集团陕西物业管理有限公司	阳光城物业服务(福建)有限公司	广西金川阳光城实业有限公司	阳光城集团陕西物业管理有限公司
流动资产	39,817,160.24	1,719,792,126.37	7,512,709.67	25,934,185.14	1,405,863,050.90	6,162,486.37
非流动资产	1,342,168.97	1,503,058.24	265,162.79	845,537.50	1,974,431.07	351,798.77
资产合计	41,159,329.21	1,721,295,184.61	7,777,872.46	26,779,722.64	1,407,837,481.97	6,514,285.14
流动负债	33,114,498.56	648,179,606.96	6,323,044.72	18,654,404.88	211,742,563.96	5,659,988.42
非流动负债		930,000,000.00			1,030,000,000.00	
负债合计	33,114,498.56	1,578,179,606.96	6,323,044.72	18,654,404.88	1,241,742,563.96	5,659,988.42
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	8,044,830.65	143,115,577.65	1,454,827.74	8,125,317.76	166,094,918.01	854,296.72
按持股比例计算的净资产份额	2,962,106.65	57,246,231.07	436,448.33	2,991,742.00	66,437,967.21	256,289.02
调整事项	-271,028.32	-	57,487.39	-271,028.32	-	57,487.39
对联营企业权益投资的账面价值	2,691,078.33	57,246,231.07	493,935.72	2,720,713.68	66,437,967.21	313,776.41
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	91,391,944.84		18,517,722.80	56,234,174.72	1,400.00	13,171,220.37
净利润	-80,487.11	-22,979,340.36	600,531.02	1,206,917.40	-16,624,343.66	263,939.58
其他综合收益						
综合收益总额	-80,487.11	-22,979,340.36	600,531.02	1,206,917.40	-16,624,343.66	263,939.58
本年度收到的来自联营企业的股利						

## 八、与金融工具相关的风险

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

## (1) 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款等。

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

此外，对于应收账款、其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

由于主要合作客户具有良好的信誉，并且应收此等公司的款项均定期结算，相关的信用风险并不重大。

## (2) 流动性风险

流动性风险为本公司在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本公司在资金正常和紧张的情况下，确保有足够的流动性来履行到期债务，且与金融机构进行融资磋商，保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。

## (3) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。本公司的利率风险主要产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本公司密切关注利率变动对本集团利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。

## 九、公允价值的披露

本报告期末无以公允价值计量的资产和负债。

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	法人代表	组织机构代码
福建阳光集团有限公司	有限责任公司	福州	计算机及相关设备、房地产业的投资、酒店管理咨询服务等	375,000万元	21.52%	21.52%	吴洁	73565843-6

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	164,000.00		375,000.00

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、1。

## 3、本企业联营企业情况

本企业重要的联营企业详见附注七、2。

## 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
东方信隆融资担保有限公司	公司股东，合计持有本公司16.79%股份；福建阳光集团有限公司的全资子公司
福建康田实业集团有限公司	公司股东，持有本公司12.83%的股份
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
林腾蛟	公司董事局主席
吴洁	公司实际控制人

## 5、关联交易情况

### (1) 关联担保情况

单位：万元

担保余额 (万元)	担保方	被担保方	借款日	到期日
10.00	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2013-9-24	2015-3-23
2,970.00	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2013-9-24	2015-9-23
7,000.00	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团股份有限公司	2013-10-15	2015-10-14
40,000.00	福建阳光集团有限公司	阳光城集团福建有限公司	2013-6-21	2016-6-13
20,000.00	福建阳光集团有限公司	阳光城集团福建有限公司	2013-6-25	2016-6-13
12,500.00	福建阳光集团有限公司	阳光城集团福建有限公司	2014-1-3	2016-6-13
2,000.00	福建阳光集团有限公司	阳光城集团福建有限公司	2014-4-18	2016-6-13
500.00	福建阳光集团有限公司	阳光城集团福建有限公司	2014-5-14	2016-6-13
50,000.00	林腾蛟、阳光城集团股份有限公司	阳光城集团福建有限公司	2013-11-21	2015-11-21
9,921.84	福建阳光集团有限公司	阳光城集团股份有限公司	2014-7-17	2015-7-17
15,355.00	吴洁	福州腾耀房地产开发有限公司	2014-4-4	2015-4-3
43,050.00	吴洁	福州腾耀房地产开发有限公司	2014-4-11	2015-4-10
21,595.00	吴洁	福州腾耀房地产开发有限公司	2014-4-18	2015-4-17
5,000.00	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2014-3-20	2017-1-3
20,900.00	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2014-3-21	2017-1-3
14,100.00	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2014-3-28	2017-1-3
<b>264,901.84</b>		<b>小计</b>		

担保余额 (万元)	担保方	被担保方	借款日	到期日
15,000.00	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2014-4-4	2017-1-3
2,000.00	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2014-4-18	2017-1-3
2,000.00	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2014-5-14	2017-1-3
5,000.00	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2014-6-13	2017-1-3
2,000.00	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2014-6-30	2017-1-3
1,500.00	福建阳光集团有限公司	福建宏辉房地产开发有限公司	2014-9-29	2017-1-3
20,000.00	吴洁	福建宏辉房地产开发有限公司	2014-12-19	2015-6-19
16,000.00	林腾蛟	福州利博顺泰房地产开发有限公司	2013-7-25	2016-7-25
14,000.00	林腾蛟	福州利博顺泰房地产开发有限公司	2013-8-29	2016-7-25
4,000.00	林腾蛟	福州利博顺泰房地产开发有限公司	2013-10-30	2016-7-25
2,000.00	林腾蛟	福州利博顺泰房地产开发有限公司	2013-11-11	2016-7-25
1,000.00	林腾蛟	福州利博顺泰房地产开发有限公司	2013-11-26	2016-7-25
2,000.00	福建阳光集团有限公司	福建阳光房地产开发有限公司	2013-1-25	2015-12-30
10,000.00	林腾蛟	福州康嘉房地产开发有限公司	2013-5-16	2016-4-25
100.00	林腾蛟、福州康嘉房地产开发有限公司	阳光城(石狮)房地产开发有限公司	2014-2-28	2017-2-27
2,000.00	林腾蛟、福州康嘉房地产开发有限公司	阳光城(石狮)房地产开发有限公司	2014-2-28	2017-2-27
8,000.00	林腾蛟、福州康嘉房地产开发有限公司	阳光城(石狮)房地产开发有限公司	2014-2-28	2017-2-27
12,000.00	林腾蛟、福州康嘉房地产开发有限公司	阳光城(石狮)房地产开发有限公司	2014-2-28	2017-2-27
3,000.00	林腾蛟、福州康嘉房地产开发有限公司	阳光城(石狮)房地产开发有限公司	2014-2-28	2017-2-27
1,000.00	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	2014-3-19	2016-3-18
10,000.00	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	2014-3-19	2016-3-18
10,000.00	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	2014-3-19	2016-3-18
1,100.00	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	2014-3-19	2016-3-18
500.00	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	2014-3-19	2016-3-18
1,700.00	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	2014-3-19	2016-3-18
5,700.00	林腾蛟、福建阳光房地产开发有限公司	阳光城集团龙岩投资开发有限公司	2014-3-19	2016-3-18
5,200.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-1-27	2015-1-26
7,200.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-2-14	2015-2-13
5,170.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-2-24	2015-2-23
4,100.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-3-3	2015-3-2
2,800.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-3-12	2015-3-11
900.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-3-18	2015-3-17
1,500.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-3-21	2015-3-20
2,900.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-3-28	2015-3-27
7,220.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-1-27	2015-7-26
4,220.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-2-14	2015-8-13
1,990.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-2-24	2015-8-23
3,720.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-3-3	2015-9-2
3,150.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-3-12	2015-9-11
890.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-3-18	2015-9-17
5,800.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-3-21	2015-9-20
8,270.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-3-28	2015-9-27
4,970.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	西安绿德置业有限公司	2014-4-14	2015-10-13
99,950.00	吴洁、阳光城集团股份有限公司	上海宇特顺房地产开发有限公司	2014-1-3	2015-1-3
72,815.00	林腾蛟	上海迅腾博房地产开发有限公司	2014-10-16	2015-10-16
36,750.00	林腾蛟	上海宇特顺房地产开发有限公司	2014-10-22	2015-10-22
24,705.00	林腾蛟	上海宇特顺房地产开发有限公司	2014-10-23	2015-10-23
15,350.00	林腾蛟	上海宇特顺房地产开发有限公司	2014-10-28	2015-10-28
380.00	林腾蛟	上海宇特顺房地产开发有限公司	2014-10-30	2015-10-30
<b>471,550.00</b>		<b>小计</b>		
<b>736,451.84</b>		<b>合计</b>		

(2) 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 (2013 年 10 月至 2015 年 12 月)。

### (3) 关联方资金拆借

本期应付控股股东福建阳光集团有限公司期末余额 9,672,953.43 元, 其中: 资金占用费 9,672,953.43 元 (资金占用费按年利率 12% 计提)。截至报告日, 已归还全部资金占用费, 余额为 0。

### (4) 关键管理人员报酬

单位: 万元

项目	本期发生额	上期发生额
董事、监事和高级管理人员	2,112.83	1,355.34

注: 董事、监事和高级管理人员 2014 年度薪酬按照其报酬标准逐月支付, 全年共支付 2,112.83 万元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位: 万元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	阳光城物业服务 (福建) 有限公司	346.52		540.14	
其他应收款	阳光城集团陕西物业管理有限公司	23.43		120.17	
其他应收款	广西金川阳光城实业有限公司	1,002.78			
	合计	1,372.73		660.31	

### (2) 应付项目

单位: 万元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	福建阳光集团有限公司	967.30	140,286.75
其他应付款	福建阳光假日大酒店	18.08	13.24
	合计	985.38	140,299.99

## 十一、股份支付

### 1、股份支付总体情况

期间	2014 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	11,732,500
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	43,662,000
公司期末发行在外的股票期权行权价格	4.60
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

### 2、以权益结算的股份支付情况

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4.60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	无
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	67,066,541.51
本期以权益结算的股份支付确认的成本费用总额	17,582,109.25

### 3、股份支付的修改、终止情况

2014 年 6 月, 公司实施 2013 年年度股东大会审议通过公司 2013 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, 经公司第八届董事会第九次会议决议审议通过, 对公司股权激励计划股票期权行权价格调整为 4.60 元/股 (详见 2014 年 7 月 25 日公司 2014-069 号公告)。经第八届董事局第十二次会议及第七届监事会第五次会议决议通过, 原 9 名激励对象已辞职并离开公司, 其已不具备《公司股票期权激励计划》规定的激励对象资格, 同意注销其尚未行使的股票期权 332.5 万份, 授予激励对象由 83 名调整为 74

名，股票期权数量由 5,978.35 万份调整为 5,645.85 万份。经考核合格的 74 名激励对象可在第二个行权期内（2014 年 9 月 26 日至 2015 年 9 月 25 日止）自主行权 2,419.65 万份股票期权，截止 2014 年 12 月 31 日已行权 1,173.25 万股，已完成股份登记。

## 十二、承诺及或有事项

### 1、抵押资产情况

借款报表项目	到账金额（万元）	抵押期限		抵押类别	抵押物
短期借款	11,599.00	2014-3-14	2015-3-13	存货	福州利博顺泰西海岸
长期借款	16,000.00	2013-7-25	2016-7-25	存货	
长期借款	14,000.00	2013-8-29	2016-7-25	存货	
长期借款	4,000.00	2013-10-30	2016-7-25	存货	
长期借款	2,000.00	2013-11-11	2016-7-25	存货	
长期借款	1,000.00	2013-11-26	2016-7-25	存货	
长期借款	500.00	2014-2-14	2017-2-13	存货	
一年内到期的非流动借款	50,000.00	2013-11-15	2015-11-15	存货	福州凡尔赛官B（福人地块天御城）
长期借款	10,000.00	2013-3-8	2016-3-4	存货	
长期借款	10,000.00	2013-3-11	2016-3-4	存货	
长期借款	40,000.00	2013-6-21	2016-6-13	存货	
长期借款	20,000.00	2013-6-25	2016-6-13	存货	
长期借款	12,500.00	2014-1-3	2016-6-13	存货	
长期借款	2,000.00	2014-4-18	2016-6-13	存货	
长期借款	500.00	2014-5-14	2016-6-13	存货	
一年内到期的非流动借款	39,052.00	2013-5-30	2015-5-30	存货	福州海西金融大厦
一年内到期的非流动借款	2,000.00	2013-1-21	2015-12-30	存货	阳光城SOHO
长期借款	17,000.00	2014-12-29	2016-12-28	存货	福州长乐翡丽湾
长期借款	5,000.00	2014-3-20	2017-1-3	存货	福州阳光城翡丽湾
长期借款	20,900.00	2014-3-21	2017-1-3	存货	
长期借款	14,100.00	2014-3-28	2017-1-3	存货	
长期借款	15,000.00	2014-4-4	2017-1-3	存货	
长期借款	2,000.00	2014-4-18	2017-1-3	存货	
长期借款	2,000.00	2014-5-14	2017-1-3	存货	
长期借款	5,000.00	2014-6-13	2017-1-3	存货	
长期借款	2,000.00	2014-6-30	2017-1-3	存货	
长期借款	1,500.00	2014-9-29	2017-1-3	存货	
长期借款	10,000.00	2013-5-16	2016-4-25	存货	
长期借款	100.00	2014-3-31	2017-3-31	存货	厦门石狮阳光城丽兹公馆
长期借款	2,000.00	2014-4-1	2017-4-1	存货	
长期借款	8,000.00	2014-4-4	2017-4-4	存货	
长期借款	12,000.00	2014-6-10	2017-6-10	存货	
长期借款	3,000.00	2014-8-19	2017-8-19	存货	
小计	354,751.00				

借款报表项目	到账金额(万元)	抵押期限		抵押类别	抵押物
长期借款	1,000.00	2014-3-26	2018-3-20	存货	龙岩林隐天下一期
长期借款	10,000.00	2014-4-4	2018-3-20	存货	
长期借款	10,000.00	2014-7-16	2018-3-20	存货	
长期借款	1,100.00	2014-8-3	2018-3-20	存货	
长期借款	500.00	2014-8-20	2018-3-20	存货	
长期借款	1,700.00	2014-8-23	2018-3-20	存货	
长期借款	5,700.00	2014-9-28	2018-3-20	存货	
一年内到期的非流动借款	17,449.31	2013-11-8	2015-11-7	存货	西安阳光城西西里
一年内到期的非流动借款	3,840.00	2013-1-11	2015-1-10	存货	西安阳光城蔷薇溪谷、 西安上林雅苑一期及西 安耀泓家园一期
一年内到期的非流动借款	21,000.00	2013-12-20	2015-12-19	存货	
一年内到期的非流动借款	28,700.00	2013-1-23	2015-1-22	存货	
长期借款	15,000.00	2014-8-19	2016-8-18	存货	兰州阳光城林隐天下
长期借款	4,158.00	2014-12-18	2016-12-17	存货	
长期借款	10,842.00	2014-12-19	2016-12-18	存货	
一年内到期的非流动借款	20,000.00	2013-12-13	2015-12-12	存货	太原环球金融中心
一年内到期的非流动借款	1,000.00	2013-10-23	2015-3-31	存货	
一年内到期的非流动借款	9,000.00	2013-10-23	2015-9-30	存货	
长期借款	1,000.00	2013-10-23	2016-3-31	存货	
长期借款	18,985.00	2013-10-23	2016-9-12	存货	
短期借款	45,000.00	2014-2-28	2015-1-28	存货	
一年内到期的非流动借款	52,000.00	2014-2-28	2015-6-29	存货	上海阳光城愉景湾
一年内到期的非流动借款	150,000.00	2014-2-28	2015-10-30	存货	
一年内到期的非流动借款	600.00	2014-1-17	2015-7-16	存货	
一年内到期的非流动借款	5,350.00	2014-1-24	2015-7-23	存货	上海阳光城丽景湾
一年内到期的非流动借款	19,050.00	2014-1-30	2015-7-29	存货	
一年内到期的非流动借款	15,000.00	2014-1-10	2015-7-9	存货	
长期借款	3,500.00	2013-12-16	2016-12-8	存货	上海阳光天地(外高桥 E06-03)
长期借款	3,000.00	2014-1-6	2016-12-8	存货	
长期借款	500.00	2013-12-17	2016-12-11	存货	上海阳光城MODO自由区 (外高桥G03-17)
长期借款	5,500.00	2014-1-6	2016-12-11	存货	
短期借款	10,000.00	2014-8-5	2015-8-5	存货	杭州阳光城翡丽湾
长期借款	46,000.00	2014-8-5	2016-8-5	存货	
长期借款	74,000.00	2014-11-19	2016-8-5	存货	
长期借款	1,000.00	2014-10-29	2016-3-20	存货	苏州阳光天地
长期借款	7,000.00	2014-10-29	2016-9-20	存货	
长期借款	1,000.00	2014-10-29	2017-3-20	存货	
长期借款	5,000.00	2014-10-29	2017-10-23	存货	
一年内到期的非流动借款	5,000.00	2014-10-29	2015-9-20	存货	
一年内到期的非流动借款	1,000.00	2014-10-29	2015-3-20	存货	
一年内到期的非流动借款	500.00	2014-11-27	2015-5-21	存货	
一年内到期的非流动借款	1,000.00	2014-11-27	2015-11-21	存货	
长期借款	500.00	2014-11-27	2016-5-21	存货	
长期借款	1,500.00	2014-11-27	2016-11-21	存货	
长期借款	500.00	2014-11-27	2017-5-21	存货	
长期借款	1,000.00	2014-11-27	2017-10-23	存货	
小计	635,474.31				
合计	990,225.31				

注：公司全资子公司太原新南城房地产开发有限公司以其太原翡丽湾项目 CG-1305、CG-1306、

CG-1307、CG-1309 地块土地使用权抵押给华润深国投信托有限公司（详情参见本附注十、5、（2））。

2、 质押情况

(1)

借款报表项目	到账金额 (万元)	质押期限		质押物	
短期借款	15,355.00	2014-4-4	2015-4-3	福建宏辉、福建臻阳、福建汇泰、福州盛阳房地产开发有限公司应收账款收益权	
短期借款	43,050.00	2014-4-11	2015-4-10	福建宏辉应收账款收益权	
短期借款	21,595.00	2014-4-18	2015-4-17	福建利博顺泰应收账款收益权	
短期借款	8,000.00	2014-7-31	2015-4-30	福建盛阳应收账款收益权	
短期借款	4,700.00	2014-7-31	2015-1-31	福建金融国际建设中心有限公司应收账款收益权	
短期借款	6,500.00	2014-7-31	2015-4-30	福建臻阳应收账款收益权	
短期借款	10,000.00	2014-7-31	2015-3-30	福建阳光房地产开发有限公司，阳光城集团股份有限公司，福建骏森投资有限公司以共同持有的阳光城集团福建有限公司的100%股权	
短期借款	1,000.00	2014-7-31	2015-4-30	阳光城集团陕西实业有限公司100%股权	
一年内到期的非流动借款	50,000.00	2013-11-21	2015-11-15	西安绿德置业有限公司70%股权	
一年内到期的非流动借款	28,700.00	2013-1-23	2015-1-22	阳光城集团兰州实业有限公司、杨欣合计持有阳光城梨花岛置业有限公司100%的股权	
一年内到期的非流动借款	21,000.00	2013-12-20	2015-12-19	阳光城集团股份有限公司将其持有福建阳光房地产开发有限公司100%股权	
短期借款	5,200.00	2014-1-27	2015-1-26	西安绿德置业有限公司70%股权	
短期借款	7,200.00	2014-2-14	2015-2-13		
短期借款	5,170.00	2014-2-24	2015-2-23		
短期借款	4,100.00	2014-3-3	2015-3-2		
短期借款	2,800.00	2014-3-12	2015-3-11		
短期借款	900.00	2014-3-18	2015-3-17		
短期借款	1,500.00	2014-3-21	2015-3-20		
短期借款	2,900.00	2014-3-28	2015-3-27		
一年内到期的非流动借款	7,220.00	2014-1-27	2015-7-26		
一年内到期的非流动借款	4,220.00	2014-2-14	2015-8-13		
一年内到期的非流动借款	1,990.00	2014-2-24	2015-8-23		
一年内到期的非流动借款	3,720.00	2014-3-3	2015-9-2		
一年内到期的非流动借款	3,150.00	2014-3-12	2015-9-11		
一年内到期的非流动借款	890.00	2014-3-18	2015-9-17		
一年内到期的非流动借款	5,800.00	2014-3-21	2015-9-20		
一年内到期的非流动借款	8,270.00	2014-3-28	2015-9-27		
一年内到期的非流动借款	4,970.00	2014-4-14	2015-10-13		
长期借款	15,000.00	2014-8-19	2016-8-18		阳光城集团股份有限公司将其持有福建阳光房地产开发有限公司100%股权
长期借款	4,158.00	2014-12-18	2016-12-17		
长期借款	10,842.00	2014-12-19	2016-12-18		
短期借款	72,815.00	2014-10-16	2015-10-16		
短期借款	36,750.00	2014-10-22	2015-10-22		
短期借款	24,705.00	2014-10-23	2015-10-23		
短期借款	15,350.00	2014-10-28	2015-10-28		
短期借款	380.00	2014-10-30	2015-10-30		
小计	459,900.00				

借款报表项目	到账金额 (万元)	质押期限		质押物
短期借款	20,000.00	2014-12-19	2015-6-19	上海欣昊泽、富利腾、泓顺德、迅腾博4家公司应收账款收益权
一年内到期的非流动借款	600.00	2014-1-17	2015-7-16	公司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合计持有的泓远盛房地产100%股权
一年内到期的非流动借款	5,350.00	2014-1-24	2015-7-23	
一年内到期的非流动借款	19,050.00	2014-1-30	2015-7-29	
一年内到期的非流动借款	7,650.00	2014-1-10	2015-7-9	
一年内到期的非流动借款	7,350.00	2014-1-10	2015-7-9	
短期借款	99,950.00	2014-1-3	2015-1-3	上海富利腾房地产开发有限公司持有的宇特顺90%股权
短期借款	10,000.00	2014-8-5	2015-8-5	杭州臻博房地产开发有限公司100%股权质押
长期借款	46,000.00	2014-8-5	2016-8-5	
长期借款	74,000.00	2014-11-19	2016-8-5	
小计	<b>289,950.00</b>			
合计	<b>749,850.00</b>			

(2)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（详情参见本附注十、5、(2)）。

## 3、其他担保情况（涉及关联担保的披露详情见十、5、（1））

(1)

担保余额（万元）	担保方	被担保方	借款日	到期日
17,000.00	福建阳光房地产开发有限公司	福州腾耀房地产开发有限公司	2014-12-29	2016-12-28
30,000.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2013-12-23	2015-12-22
12,450.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2013-12-26	2015-12-25
6,970.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2013-12-31	2015-12-30
6,040.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-1-2	2016-1-1
9,690.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-1-7	2016-1-6
3,450.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-1-15	2016-1-14
3,290.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-1-28	2016-1-27
6,520.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-2-25	2016-2-24
61,020.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-3-19	2016-3-18
30,250.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-3-26	2016-3-25
500.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-3-27	2016-3-26
1,800.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-3-28	2016-3-27
25,391.57	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-4-2	2016-4-1
24,865.70	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-4-4	2016-4-3
6,110.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-4-9	2016-4-8
5,530.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-4-17	2016-4-16
3,000.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-4-29	2016-4-28
14,250.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-5-6	2016-5-5
8,421.01	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-5-14	2016-5-13
10,760.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-5-21	2016-5-20
4,805.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-5-30	2016-5-29
12,010.00	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-6-5	2016-6-4
8,876.72	阳光城集团股份有限公司	福州海坤房地产开发有限公司	2014-6-11	2016-6-10
26,730.00	阳光城集团股份有限公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2013-3-13	2015-3-12
3,400.00	阳光城集团股份有限公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2013-3-14	2015-3-13
6,390.00	阳光城集团股份有限公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2013-3-22	2015-3-21
12,840.00	阳光城集团股份有限公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2013-4-17	2015-4-16
10,000.00	阳光城集团股份有限公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2013-4-23	2015-4-22
4,480.00	阳光城集团股份有限公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2013-5-10	2015-5-9
7,890.00	阳光城集团股份有限公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2013-5-15	2015-5-14
9,890.00	阳光城集团股份有限公司	福建臻阳房地产开发有限公司	2013-5-17	2015-5-16
<b>394,620.00</b>		<b>小计</b>		

担保余额(万元)	担保方	被担保方	借款日	到期日
500.00	融信(福建)投资集团有限公司、福州滨江房地产开发有限公司	福州利博顺泰房地产开发有限公司	2014-2-14	2017-2-13
11,599.00	融信(福建)投资集团有限公司、福州滨江房地产开发有限公司	福州利博顺泰房地产开发有限公司	2014-3-14	2015-3-13
17,449.31	福州捷利诚贸易有限公司、阳光城集团陕西实业有限公司	陕西金鑫泰置业有限公司	2013-11-8	2015-11-7
3,840.00	阳光城集团股份有限公司	阳光城集团陕西实业有限公司	2013-1-11	2015-1-10
21,000.00	阳光城集团股份有限公司	阳光城集团陕西实业有限公司	2013-12-20	2015-12-19
28,700.00	阳光城集团股份有限公司	阳光城集团陕西实业有限公司	2013-1-23	2015-1-22
15,000.00	阳光城集团股份有限公司	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	2014-8-19	2016-8-18
4,158.00	阳光城集团股份有限公司	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	2014-12-18	2016-12-17
10,842.00	阳光城集团股份有限公司	阳光城集团兰州梨花岛置业有限公司	2014-12-19	2016-12-18
18,985.00	阳光城集团股份有限公司	太原长风置业有限公司	2013-10-23	2016-9-12
1,000.00	阳光城集团股份有限公司	太原长风置业有限公司	2013-10-23	2016-3-31
1,000.00	阳光城集团股份有限公司	太原长风置业有限公司	2013-10-23	2015-3-31
9,000.00	阳光城集团股份有限公司	太原长风置业有限公司	2013-10-23	2015-9-30
20,000.00	阳光城集团股份有限公司	太原长风置业有限公司	2013-12-13	2015-12-12
150,000.00	阳光城集团股份有限公司	上海迅腾博房地产开发有限公司	2014-2-28	2015-10-30
52,000.00	阳光城集团股份有限公司	上海迅腾博房地产开发有限公司	2014-2-28	2015-6-29
45,000.00	阳光城集团股份有限公司	上海迅腾博房地产开发有限公司	2014-2-28	2015-1-28
6,730.00	阳光城集团股份有限公司	上海亚特隆房地产开发有限公司	2013-4-1	2015-4-1
10,220.00	阳光城集团股份有限公司	上海泓顺德房地产开发有限公司	2013-4-15	2015-4-15
8,780.00	阳光城集团股份有限公司	上海泓顺德房地产开发有限公司	2013-4-17	2015-4-17
600.00	阳光城集团股份有限公司	上海泓远盛房地产开发有限公司	2014-1-17	2015-7-16
5,350.00	阳光城集团股份有限公司	上海泓远盛房地产开发有限公司	2014-1-24	2015-7-23
19,050.00	阳光城集团股份有限公司	上海泓远盛房地产开发有限公司	2014-1-30	2015-7-29
15,000.00	阳光城集团股份有限公司	上海泓远盛房地产开发有限公司	2014-1-10	2015-7-9
10,000.00	阳光城集团股份有限公司	杭州臻博房地产开发有限公司	2014-8-5	2015-8-5
46,000.00	阳光城集团股份有限公司	杭州臻博房地产开发有限公司	2014-8-5	2016-8-5
74,000.00	阳光城集团股份有限公司	杭州臻博房地产开发有限公司	2014-11-19	2016-8-5
1,000.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-10-29	2015-3-20
5,000.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-10-29	2015-9-20
1,000.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-10-29	2016-3-20
7,000.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-10-29	2016-9-20
1,000.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-10-29	2017-3-20
5,000.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-10-29	2017-10-23
500.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-11-27	2015-5-21
1,000.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-11-27	2015-11-21
500.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-11-27	2016-5-21
1,500.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-11-27	2016-11-21
500.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-11-27	2017-5-21
1,000.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-11-27	2017-10-23
26,570.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-5-28	2016-5-27
11,763.28	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-6-12	2016-6-11
24,160.00	阳光城集团股份有限公司	苏南阳光城置业(苏州)有限公司	2014-6-19	2016-6-17
39,052.00	上海升龙集团投资有限公司	福建金融国际建设中心有限公司	2013-5-30	2015-5-30
<b>732,348.59</b>		小计		
<b>1,126,968.59</b>		合计		

(2) 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, 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 296,000.00 万元；向苏州项目公司提供财务资助余额 62,493.28 万元。

#### 4、对外提供担保情况

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 2014 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 8,492,229,048.08 元。

### 十三、资产负债表日后事项

- 1、第八届董事局第十八次会议及 2015 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司注册发行不超过 17 亿元中期票据的议案》，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 17 亿元的中期票据，期限不超过 5 年（含 5 年）用于公司调整债务结构、补充流动资金、偿还金融机构借款、项目投资建设等国家法律法规及政策要求的企业经营活动（详情参见 2015 年 1 月 13 日公司 2015-004 号公告）。截至报告日，公司已向中国银行间市场交易商协会提交了注册发行不超过 17 亿元中期票据的申请，目前尚在审批中。
- 2、经第八届董事局第十四次会议及第十一次临时股东大会，决议通过由交银国际信托有限公司通过交通银行股份有限公司陕西省分行向西安国中星城置业有限公司提供不低于 2 亿元且不超过 3 亿元的委托贷款，期限不超过 12 个月。公司提供连带责任担保；西安国中星城置业有限公司以其名下的“林隐天下”部分在建工程提供抵押（详情参见 2014 年 10 月 25 日公司 2014-101 号公告）。截至报告日，该贷款已全部发放。
- 3、第八届董事局第二十次会议及 2015 年第三次临时股东大会审议通过《关于公司为子公司提供担保的议案》，阳光城集团股份有限公司合并持有 100% 权益的子公司上海臻百利房地产开发有限公司拟接受中信信诚资产管理有限公司通过中信银行上海普陀支行提供的不超过 14.3 亿元的委托贷款（“本次交易”，具体以实际发放金额为准），期限不超过 24 个月，公司为本次交易提供连带责任保证担保（详情参见 2015 年 2 月 3 日公司 2015-009 号公告）。截至报告日，贷款已全部到资。

- 4、第八届董事局第二十一次会议及第四次临时股东大会审议通过《关于为子公司提供担保的公告》，阳光城集团股份有限公司合并持有 100%权益的子公司福建汇泰房地产开发有限公司、阳光城集团福建有限公司、福州康嘉房地产开发有限公司，及持有 51%权益的福建臻阳房地产开发有限公司拟接受上海长江财富资产管理有限公司提供的不超过 11 亿元的贷款（具体以实际发放金额为准，拟通过包括但不限于委托贷款的方式进行，以下简称“本次交易”），期限不超过 12 个月，公司为本次交易提供连带责任保证担保（详情参见 2015 年 3 月 9 日公司 2015-015 号公告）。截至报告日，该贷款正在实施过程中。
- 5、第八届董事局第二十一次会议及第四次临时股东大会审议通过《关于公司为子公司宇特顺房地产提供担保的议案》，阳光城集团股份有限公司合并持有 100%权益的子公司上海宇特顺房地产开发有限公司拟接受深圳市融通资本财富管理有限公司通过渤海银行股份有限公司上海分行提供的不超过 25 亿元的委托贷款（具体以实际发放金额为准，以下简称“本次交易”），委托贷款年利率不超过 8.5%，期限不超过 36 个月，公司为本次交易提供连带责任保证担保（详情参见 2015 年 3 月 9 日公司 2015-016 号公告）。截至报告日，贷款已全部到资。
- 6、第八届董事局第二十一次会议及第四次临时股东大会审议通过《关于公司为子公司石狮房地产提供担保的议案》，中国农业银行股份有限公司石狮市支行拟向阳光城集团股份有限公司持有 100%权益的子公司阳光城（石狮）房地产开发有限公司（公司全资子公司州康嘉房地产开发有限公司持有其 100%股权）提供不超过 1500 万元借款（具体以实际发放金额为准，以下简称“本次交易”），借款利率为基准利率上浮 20%，期限不超过 36 个月，福州康嘉房地产开发有限公司及林腾蛟先生拟为本次交易提供连带责任担保（详情参见 2015 年 3 月 9 日公司 2015-016 号公告）。截至报告日，贷款已全部到资。
- 7、2015 年 1 月初，陕西臻极置业有限公司与公司全资子公司阳光城集团陕西实业有限公司达成 100%股权转让协议。经双方确认，以 2014 年 12 月 31 日为评估基准日，标的股权转让价款为人民币 1,180.67 万元。截至报告日，已完成工商变更。
- 8、2015 年 1 月，公司全资子公司上海富利腾房地产开发有限公司按约以人民币 55.95 万元回

购渤海国际信托有限公司持有的上海汤米投资管理有限公司（持有上海宇特顺房地产开发有限公司 10% 股权） 100% 股权，上海汤米投资管理有限公司纳入公司合并会计报表范围。截至报告日，公司合并持有上海宇特顺房地产开发有限公司 100% 股权，已完成工商变更。

- 9、经公司 2015 年 4 月 1 日召开的第八届董事会第二十二次会议决议，同意以本次分红派息股权登记日登记的总股本数为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.60 元（含税）。

#### 十四、其他重要事项

- 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杭州市国有建设用地使用权公开挂牌出让活动中，以 113,000.00 万元竞得杭政储出[2013]108 号地块的土地使用权，土地面积 55,331 平方米（83 亩）（详情参见 2014 年 1 月 8 日公司 2014-003 号公告）。截至本报告期末，已签订《国有建设用地使用权出让合同》并按约履行中，上述地块项目公司杭州臻博房地产开发有限公司已成立。截至报告日，取得上述地块的《国有土地使用权证》。
- 2014 年 4 月，公司持有 60% 的控股子公司晋江阳光城房地产开发有限公司（以下简称“晋江房地产”，福建盼盼投资有限公司持有其 40% 的股权）合计以 45,140.00 万元竞得位于晋江经济开发区五里园英塘片区 2 宗地块合计 14.98 万平方米土地的国有建设用地使用权（详情参见 2014 年 4 月 25 日公司 2014-042 号公告）。截止本报告期末，已取得上述地块的《国有土地使用权证》。
- 本期发生的企业合并详见附注六、七。
- 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	270,388,263	25.90%	为其向银行等金融机构进行融资提供质押担保
福建康田实业集团有限公司	164,614,368	15.77%	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	194,140,600	18.60%	为其向银行等金融机构进行融资提供质押担保

- 公司于 2014 年 7 月 25 日收到中国证券监督管理委员会《关于核准阳光城集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2014]710 号），核准公司非公开发行不超过 228,471,000 股新股，募集资金总额不超过 260,000 万元，该批复自核准发行之日（即 2014 年 7 月 18 日）起 6 个月内有效（详情参见 2014 年 7 月 26 日公司 2014-071 号公告）。截止本报告期末，已完成验资。
- 2014 年 11 月 26 日，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在上

海市国有建设用地使用权公开挂牌出让活动中，以 210,800 万元竞得上海市杨浦区平凉社区 03F5-01（平凉街道 47 街坊）的土地使用权，土地面积 20,527 平方米。（详情参见 2014 年 11 月 27 日公司 2014-127 号公告）。截至报告日，上述地块土地款项已全额付清，相关《国有土地使用权证》尚在办理中。

7. 本报告期，公司持有 100%的控股子公司陕西耀泓置业有限公司取得位于沣太七路 x17-(10)-17 地块合计 8,068.8 平方米教育土地国有建设用地使用权(协议出让金额 363.096 万元，协议出让面积，目前已取得上述地块的《国有土地使用权证》)。

## 8. 分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策：

公司根据内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了贸易、房地产、商业管理共三大报告分部。其中房地产分部又分为大福建区域、长三角区域、大西北区域三个分部。每个报告分部为单独的业务分部，提供不同的产品和劳务，由于每个分部需要不同的技术及市场策略而需要进行单独的管理。公司管理层将会定期审阅不同分部的财务信息以决定向其配置资源、评价业绩。

### (2) 报告分部的财务信息

项目	2014年12月31日						
	集团总部及其他	贸易	地产	商业管理	合计	抵销数	合并金额
分部收入	82,531,774.71	876,179,357.70	13,012,860,068.65		13,971,571,201.06	77,445,499.53	13,894,125,701.53
分部营业总成本	84,457,011.74	887,807,505.65	11,095,653,174.49	52,679.97	12,067,970,371.85	19,694,702.17	12,048,275,669.68
分部利润	605,069,369.92	-11,450,794.14	2,231,625,366.40	-52,679.97	2,825,191,262.21	986,337,200.59	1,838,854,061.62
分部净利润	605,091,030.65	-11,450,794.14	1,662,689,223.19	-52,679.97	2,256,276,779.73	974,486,492.82	1,281,790,286.91
分部资产	16,484,094,642.09	171,947,421.87	85,559,376,850.20	6,042,491.03	102,221,461,405.19	55,992,024,777.04	46,229,436,628.15
分部负债	11,223,123,703.23	161,466,214.38	67,220,752,236.51	95,171.00	78,605,437,325.12	39,454,599,885.97	39,150,837,439.15
项目	2013年12月31日						
	集团总部及其他	贸易	地产	商业管理	合计	抵销数	合并金额
分部收入	80,689,086.33	1,379,850,372.45	6,063,645,541.97		7,524,185,000.75	80,000,000.00	7,444,185,000.75
分部营业总成本	90,998,864.31	1,366,075,934.52	5,137,940,383.89		6,595,015,182.72	25,500,702.08	6,569,514,480.64
分部利润	246,459,216.70	4,830,725.54	1,058,165,596.09		1,309,455,538.33	418,050,759.57	891,404,778.76
分部净利润	246,458,041.26	4,830,725.54	765,226,941.22		1,016,515,708.02	418,050,759.57	598,464,948.45
分部资产	11,833,405,276.85	343,371,920.49	64,902,713,340.39		77,079,490,537.73	44,368,870,642.73	32,710,619,895.00
分部负债	9,524,003,470.87	321,439,918.86	50,022,599,954.46		59,868,043,344.19	31,455,127,892.16	28,412,915,452.03

项目	2014年12月31日			
	地产			
	大福建	大西北	长三角	小计
分部收入	8,935,693,852.53	3,490,721,440.12	586,444,776.00	13,012,860,068.65
分部营业总成本	7,514,163,101.99	2,979,961,426.77	601,528,645.73	11,095,653,174.49
分部利润	1,668,511,451.58	579,348,608.76	-16,234,693.94	2,231,625,366.40
分部净利润	1,272,099,411.29	453,773,188.95	-63,183,377.05	1,662,689,223.19
分部资产	53,871,414,693.16	15,322,760,842.46	16,365,201,314.58	85,559,376,850.20
分部负债	40,024,500,155.41	11,488,886,946.55	15,707,365,134.55	67,220,752,236.51
项目	2013年12月31日			
	地产			
	大福建	大西北	长三角	小计
分部收入	4,062,108,366.35	2,001,537,175.62	-	6,063,645,541.97
分部营业总成本	3,423,855,371.70	1,690,106,374.58	23,978,637.61	5,137,940,383.89
分部利润	789,029,445.20	293,148,154.52	-24,012,003.63	1,058,165,596.09
分部净利润	611,391,822.73	177,847,122.12	-24,012,003.63	765,226,941.22
分部资产	44,657,578,862.13	13,771,942,160.81	6,473,192,317.45	64,902,713,340.39
分部负债	32,536,109,928.31	11,337,187,020.75	6,149,303,005.40	50,022,599,954.46

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	32,034,249.37	100.00%	3,563,690.47	11.12%	28,470,558.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	32,034,249.37	100.00%	3,563,690.47	11.12%	28,470,558.90
类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	21,353,302.98	100.00%	2,355,217.94	11.03%	18,998,085.04
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	21,353,302.98	100.00%	2,355,217.94	11.03%	18,998,085.04

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内	17,934,552.65	89,672.76	0.50%
1至2年	5,112,662.73	255,633.14	5.00%
2至3年	4,250,441.44	850,088.29	20.00%
3年以上	4,736,592.55	2,368,296.28	50.00%
合计	32,034,249.37	3,563,690.47	

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
客户	9,121,177.15	45,605.89	0.50%	一年以内
客户	3,937,414.70	195,021.35	0.5%\5%	一年以内\1-2年
客户	3,590,781.82	17,953.91	0.50%	一年以内
客户	3,422,524.91	594,887.15	0.5%\5%\20%	一年以内\1-2年\2-3年
客户	1,593,812.81	788,848.14	0.5%\50%	一年以内\3年以上
合计	<b>21,665,711.39</b>	<b>1,642,316.44</b>		

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 21,665,711.39 元，占应收账款期末余额合计数的比例 67.63%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,642,316.44 元。

(3) 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。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

单位： 币种：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	9,402,884,513.87	100.00%	202,744.67	0.00%	9,402,681,769.20
组合1：采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	17,967,458.97	0.19%	202,744.67	1.13%	17,764,714.30
组合2：同一合并范围内的其他应收款	9,368,667,812.57	99.64%			9,368,667,812.57
组合3：有确凿证据表明可收回的其他应收款	16,249,242.33	0.17%			16,249,242.33
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项					-
合计	<b>9,402,884,513.87</b>	<b>100.00%</b>	<b>202,744.67</b>	<b>0.00%</b>	<b>9,402,681,769.20</b>
类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款项					-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,870,083,108.84	100.00%	52,115.08	0.00%	4,870,030,993.76
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%	1,691,714.76
组合2：同一合并范围内的其他应收款	4,737,282,336.82	97.27%			4,737,282,336.82
组合3：有确凿证据表明可收回的其他应收款	131,056,942.18	2.69%			131,056,942.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款项	-				
合计	<b>4,870,083,108.84</b>	<b>100.00%</b>	<b>52,115.08</b>	<b>0.00%</b>	<b>4,870,030,993.76</b>

组合 1：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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	17,311,563.38	86,557.83	0.50%
1至2年	446,805.70	22,340.28	5.00%
2至3年	35,661.30	7,132.26	20.00%
3年以上	173,428.59	86,714.30	50.00%
合计	<b>17,967,458.97</b>	<b>202,744.67</b>	

组合 2：同一合并范围内的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
福建阳光房地产开发有限公司	2,482,370,024.47			同一合并范围内不计提坏账准备
福州海坤房地产开发有限公司	1,268,734,309.14			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
西安国中星城置业有限公司	846,448,252.00			同一合并范围内不计提坏账准备
上海宇特顺房地产开发有限公司	631,065,300.00			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	468,380,440.10			同一合并范围内不计提坏账准备
阳光城集团陕西实业有限公司	452,688,575.28			同一合并范围内不计提坏账准备
福州腾耀房地产开发有限公司	426,842,166.62			同一合并范围内不计提坏账准备
福建骏森投资有限公司	312,700,000.00			同一合并范围内不计提坏账准备
陕西隆丰置业有限公司	303,875,671.34			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	240,597,749.21			同一合并范围内不计提坏账准备
福州康嘉房地产开发有限公司	229,727,891.81			同一合并范围内不计提坏账准备
晋江阳光城房地产开发有限公司	177,240,900.00			同一合并范围内不计提坏账准备
福州盛世达房地产开发有限公司	158,204,313.47			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
上海泓远盛房地产开发有限公司	107,523,334.90			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	79,873,279.00			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
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
宁德阳光城房地产开发有限公司	36,596,500.00			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	30,574,650.60			同一合并范围内不计提坏账准备
苏南阳光城置业（苏州）有限公司	10,365,099.70			同一合并范围内不计提坏账准备
福州大恒房地产开发有限公司	1,512,283.28			同一合并范围内不计提坏账准备
杭州臻博房地产开发有限公司	845,900.00			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
<b>合计</b>	<b>9,368,667,812.57</b>			

组合 3：有确凿证据表明可收回的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
出口退税	16,249,242.33			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>16,249,242.33</b>			

(2) 其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
福建阳光房地产开发有限公司	往来款	2,482,370,024.47	1年以内	26.40%
福州海坤房地产开发有限公司	往来款	1,268,734,309.14	1年以内	13.49%
阳光城集团山西有限公司	往来款	890,370,852.00	1-2年	9.47%
西安国中星城置业有限公司	往来款	846,448,252.00	1年以内 \1-2年	9.00%
上海宇特顺房地产开发有限公司	往来款	631,065,300.00	1年以内	6.71%
<b>合计</b>		<b>6,118,988,737.61</b>		<b>65.07%</b>

(3) 其他应收款按性质列示：

项目	期末余额	期初余额
应收合并范围内关联方往来款	9,368,667,812.57	4,737,282,336.82
出口退税	16,249,242.33	31,056,942.18
借款-晋江经济开发区投资开发有限公司		100,000,000.00
应收押金及保证金	439,192.00	439,192.00
代收代付款	2,118,012.35	27,790.49
应收中国证券登记结算有限公司行权款	9,239,100.00	
员工往来	2,500,622.60	481,086.46
发行费用		103,774.40
其他	3,670,532.02	691,986.49
小计	9,402,884,513.87	4,870,083,108.84
其他应收款坏账准备	202,744.67	52,115.08
<b>合计</b>	<b>9,402,681,769.20</b>	<b>4,870,030,993.76</b>

## 3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	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
福州海坤房地产开发有限公司	成本法		10,000,000.00	-10,000,000.00							
上海盛至隆投资发展有限公司	成本法	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	100.00%				
阳光城集团兰州实业有限公司	成本法	81,759,287.99	81,742,735.37	16,552.62	81,759,287.99	80.00%	80.00%				
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%				
阳光城集团海南实业有限公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00	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%				
上海天骄房地产有限公司	成本法	107,373,050.24	107,373,050.24		107,373,050.24	54.00%	54.00%				
福建阳光房地产开发有限公司	成本法	546,190,303.43	540,787,492.44	5,402,810.99	546,190,303.43	100.00%	100.00%				250,000,000.00
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%				
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%				140,000,000.00
福州滨江房地产开发有限公司	成本法	542,374,705.17	538,333,229.25	4,041,475.92	542,374,705.17	100.00%	100.00%				90,000,000.00
福州阳光新界房地产开发有限公司	成本法	605,983,788.35	605,983,788.35		605,983,788.35	49.18%	49.18%				
福州开发区华康实业有限公司	成本法		280,745,035.18	-280,745,035.18		100.00%	100.00%				
阳光城集团福建有限公司	成本法	1,838,152,688.10	306,553,976.22	1,531,598,711.88	1,838,152,688.10	38.71%	38.71%				
阳光城集团陕西实业有限公司	成本法	43,478,246.69	42,735,226.41	743,020.28	43,478,246.69	20.00%	20.00%				
西安国中星城置业有限公司	成本法	216,165,989.35	215,543,929.05	622,060.30	216,165,989.35	100.00%	100.00%				
太原新南城房地产开发有限公司	成本法	26,533,886.05	26,520,681.94	13,204.11	26,533,886.05	5.56%	5.56%				
阳光城集团龙岩投资开发有限公司	成本法	52,303,047.13	51,658,824.66	644,222.47	52,303,047.13	51.00%	51.00%				
龙岩花漾江山生态旅游开发有限公司	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00		5,100,000.00	51.00%	51.00%				
福建汇泰房地产开发有限公司	成本法	367,116,644.14	366,978,596.46	138,047.68	367,116,644.14	37.00%	37.00%				
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%				
太原长风置业有限公司	成本法	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	80.00%	80.00%				
西安阳光城商业投资管理有限公司	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	100.00%	100.00%				
<b>成本法小计</b>		<b>6,169,380,319.92</b>	<b>3,910,905,248.85</b>	<b>2,258,475,071.07</b>	<b>6,169,380,319.92</b>						<b>480,000,000.00</b>
<b>权益法小计</b>											
<b>合计</b>		<b>6,169,380,319.92</b>	<b>3,910,905,248.85</b>	<b>2,258,475,071.07</b>	<b>6,169,380,319.92</b>						<b>480,000,000.00</b>

#### 4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	876,188,882.49	871,826,049.52	1,380,539,458.78	1,366,331,419.40
其他业务	81,719,472.13		80,000,000.00	
合计	<b>957,908,354.62</b>	<b>871,826,049.52</b>	<b>1,460,539,458.78</b>	<b>1,366,331,419.40</b>

(2) 主营业务分行业及业务类别列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	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	876,188,882.49	871,826,049.52	1,380,539,458.78	1,366,331,419.40
其中：商品贸易	625,098,580.52	625,868,290.56	747,720,109.76	747,596,252.05
出口贸易	251,090,301.97	245,957,758.96	632,819,349.02	618,735,167.35
(3) 房地产业				
其中：房地产销售				
(4) 物业服务				
合计	<b>876,188,882.49</b>	<b>871,826,049.52</b>	<b>1,380,539,458.78</b>	<b>1,366,331,419.40</b>

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下：

地区	本期发生数		上期发生额	
	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>625,098,580.52</b>	<b>625,868,290.56</b>	<b>747,720,109.76</b>	<b>747,596,252.05</b>
华东地区	625,065,247.19	625,852,118.06	747,630,878.99	747,552,603.85
西北地区				
华南地区			10,205.13	4,893.00
华北地区	33,333.33	16,172.50	79,025.64	38,755.20
境外地区	<b>251,090,301.97</b>	<b>245,957,758.96</b>	<b>632,819,349.02</b>	<b>618,735,167.35</b>
合计	<b>876,188,882.49</b>	<b>871,826,049.52</b>	<b>1,380,539,458.78</b>	<b>1,366,331,419.40</b>

(4) 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	252,790,852.56	26.39%
第二名	164,100,218.62	17.13%
第三名	126,609,912.60	13.22%
第四名	111,300,000.00	11.62%
第五名	54,837,845.08	5.72%
合计	<b>709,638,828.87</b>	<b>74.08%</b>

## (5) 营业成本：

营业成本明细	本期发生额	上期发生额
库存商品	871,826,049.52	1,366,331,419.40
合计	<b>871,826,049.52</b>	<b>1,366,331,419.40</b>

## 5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	480,000,000.00	242,130,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	107,654,964.82	3,296,223.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合计	<b>587,654,964.82</b>	<b>245,426,223.30</b>

## 6、现金流量补充资料

项目	本期金额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	601,614,822.27	259,712,026.25
加：资产减值准备	1,359,102.12	-1,052,104.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,008,381.98	874,070.44
无形资产摊销	467,725.50	171,401.98
长期待摊费用摊销	666,666.72	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）	339,858.42	3,896.08
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）	15,619,364.65	21,636,599.21
投资损失（收益以“－”号填列）	-587,654,964.82	-245,426,223.30
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-21,660.73	1,175.44
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）	339,113.56	564,352.57
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	229,832,616.80	-3,937,620,791.81
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-813,642,568.57	4,819,211,586.33
其他	5,827,810.77	20,756,622.95
经营活动产生的现金流量净额	-544,243,731.33	939,499,278.34
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	278,679,143.50	675,194,859.61
减：现金的年初余额	675,194,859.61	107,257,664.92
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	-396,515,716.11	567,937,194.69

## 十六、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	39,601,891.08	
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）	12,537,975.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,474,010.66	
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-50,094,624.13	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	-659,496.23	
所得税影响额	-698,463.60	
合计	7,161,292.78	

## 2、净资产收益率及每股收益

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	32.37%	1.22	1.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	32.19%	1.21	1.18

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人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

2015年4月3日