



阳光新业地产股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人唐军、主管会计工作负责人李国平及会计机构负责人(会计主管人员)李国平声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介	6
第三节 会计数据和财务指标摘要	8
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	25
第六节 股份变动及股东情况	33
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	36
第八节 公司治理	40
第九节 内部控制	44
第十节 财务报告	46
第十一节 备查文件目录	178

释义

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

重大风险提示

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

第二节 公司简介

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李峻	
联系地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层	
电话	(010)68361088	
传真	(010)88365280	
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com	

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 05 月 25 日	广西北流市城郊老虎冲	企股桂总字第 450000400001362 号	桂国税字 450100200538358 桂地税字 450100200538358	20053835-8
报告期末注册	2013 年 12 月 31 日	无变更	无变更	无变更	无变更
公司上市以来主营业务的变化情况 (如有)	1998 年 3 月, 公司主营业务由水泥制造销售变为房地产开发销售。				
历次控股股东的变更情况 (如有)	2004 年 12 月 22 日, 首创置业将其持有本公司 45,266,200 股股份转让予北京燕赵, 占本公司总股本的 15.5%, 北京燕赵成为本公司的第一大股东。 2007 年 6 月 5 日, 本公司向 Reco Shine 非公开发行 120,000,000 股股份, 占本公司总股本的 29.12%, Reco Shine 成为本公司第一大股东。				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所 (特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	中华人民共和国上海市卢湾区湖滨路 202 号企业天地 2 号楼普华永道中心 11 楼
签字会计师姓名	罗占恩 王豆豆

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	689,851,000.00	545,978,000.00	26.35%	806,492,000.00
归属于上市公司股东的净利润(元)	191,274,000.00	265,480,000.00	-27.95%	173,052,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	166,235,000.00	231,529,000.00	-28.2%	164,009,000.00
经营活动产生的现金流量净额(元)	-447,792,000.00	-598,264,000.00	-25.15%	-80,416,000.00
基本每股收益(元/股)	0.26	0.35	-25.71%	0.23
稀释每股收益(元/股)	0.26	0.35	-25.71%	0.23
加权平均净资产收益率(%)	6.66%	9.95%	-3.29%	7.07%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	8,561,270,000.00	6,829,801,000.00	25.35%	6,256,646,000.00
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,936,007,000.00	2,800,307,000.00	4.85%	2,534,736,000.00

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-9,000.00	-117,000.00	-3,000.00	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	6,300,000.00	311,000.00	3,764,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			311,000.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		1,310,000.00		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,405,000.00		647,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-325,000.00	-481,000.00	5,899,000.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9,125,000.00	43,836,000.00		
减: 所得税影响额	3,773,000.00	10,854,000.00	1,483,000.00	
少数股东权益影响额(税后)	684,000.00	54,000.00	92,000.00	
合计	25,039,000.00	33,951,000.00	9,043,000.00	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2013年，公司面临复杂的经济环境与行业环境。一方面，我国经济仍处于增长“长周期”，虽处于复杂的国际经济环境中，但我国经济仍然保持相对稳健的增长趋势；宏观经济政策主基调未有明显变化，工业化和城镇化建设进程仍在持续，并成为经济发展的主要驱动力。另一方面，整体宏观经济面临产业结构、金融体系改革的各种问题，出现明显的增速放缓迹象。

在复杂的经济环境下，国内消费仍然保持稳步发展，城镇居民的消费理念与消费结构发生明显变化，国内消费增长对宏观经济的促进作用日趋明显。同时，城乡居民的房地产投资消费结构亦在发生变化。2013年，尤其是下半年，国内商业地产投资形成高潮，新开业购物中心在数量、体量以及质量上，都达到历史较高水平。

二、主营业务分析

1、概述

2013年，公司实现营业收入689,851千元，营业利润233,473千元，归属于母公司所有者的净利润191,274千元，与去年同期相比，公司营业收入增长26%，主要原因本年度公司开发产品销售增加及出售持有性商业物业资产所致；营业利润减少16%，归属于母公司所有者的净利润减少28%，主要原因为本年度较上年度投资收益减少所致。

报告期内，公司实现商业物业租赁收入275,476千元，占公司年度营业收入的39.9%，主要来源于商业物业出租及写字楼出租；资产管理等服务收入86,091千元，占公司年度营业收入的12.5%；投资性房地产销售收入85,500千元，占公司年度营业收入的12.4%；综合性开发项目结算收入242,784千元，占公司年度营业收入的35.2%，主要来源于阳光上东项目。

报告期内，公司利润构成或利润来源未发生重大变动。商业地产的租赁收入、资产管理服务收入为公司营业收入的主要组成部分，并较上年略有增长。公司自2013年开始有计划地出售部分非战略性持有型资产，并形成了一定规模的营业收入。目前进入出售计划的持有型资产占公司全部持有型资产的比重较小，未对公司商业资产规模产生重大影响。

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

2013年，公司坚定执行本年度经营发展计划，积极拓展项目资源，拓宽融资渠道，优化商业地产产品，强化内控体系，并取得显著成果。

2013年，公司实行积极的商业地产并购策略，增持天津北辰、沈阳长青等12个项目权益，有效提升公司持有型资产经营收入，加速公司商业地产业务战略的实施进程。上述增持方案已于2014年1月获得股东会审议通过，目前该交易正在按协议执行中。

2013年，公司各控股商业物业积极调整商业业态组合，实施一系列加强客户关系的市场活动，大幅提高客流量，有效对抗电子商务带来的冲击，租金持续增长，全年实现商业物业租赁收入275,476千元，较2012年增长10.2%。

2013年，公司进一步发展资产管理服务能力，提高商业服务水平，资产管理服务业务取得重大突破。公司签署上海淮海路新业广场、上海松江新生活广场资产管理协议，阳光品牌正式进入上海。天津友谊路新业广场、天津东丽新业广场完成商业升级重新开业，客流量、销售额和租金均大幅增长，未来将贡献较多的资产管理服务收入。

2013年，公司综合性开发项目实现收入242,784千元，较2012年增长27.0%。成都阳光新业中心、天津杨柳青鹭岭项目均在年内开盘销售，预计2014年将陆续形成结算收入。

2013年，公司积极与各种金融机构深入发展战略合作关系，银行借款余额较上年末增加1,691,583千元。公司贷款规模的扩大，一方面提高了公司的资产负债率，从上年末的50.76%提高到本年末的59.6%；另一方面也为公司的业务发展提供了有力支持，为将来的赢利水平提高奠定了良好的基础。

2013年，公司在现有制度基础上完善法人治理结构，规范公司运作，以风险为导向，建立风险数据库识别经营过程中的重要风险，开展内部审计监察工作，持续不断的健全内部控制体系，从而保证了经营管理合法合规、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，不断完善商业地产运营管理制度体系。在内部控制评价方面，公司综合运用制度检查、专项审计、财务稽核、经营绩效审计等手段开展内部控制自我评价工作。工作小组就测试标准、方法和检查结果与审计委员会进行汇报和充分沟通，得到审计委员会的肯定和支持。

2013年，公司不断加强品牌建设，进一步提升企业形象和品牌价值。在由中购联举办的中国购物中心星秀榜评选活动中，成都阳光新业中心获得“2013潜力星秀”大奖；此外，公司再次荣登由《中国建设报》主办的“第三届中国责任地产TOP100”及由《经济观察报》主办的“2013中国商业地产价值榜”榜单；获得《中国房地产报》“中国房地产20年—中国房地产百强企业”及和讯网第11届中国财经风云榜“2013年度最佳品牌影响力房企”称号。

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

适用 不适用

2、收入

说明

本年收入较上年增加143,873千元，主要是由于开发产品销售收入增长51,553千元，以及本年新增投资性房地产销售85,500千元。

投资性房地产租赁收入及项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费收入均较上年略有增加。

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）	285,987,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	41%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	单位租户己	127,353,000.00	19%
2	单位购房者庚	85,500,000.00	12%
3	单位租户辛	37,225,000.00	5%
4	个人购房者壬	21,709,000.00	3%
5	单位购房者癸	14,200,000.00	2%
合计	--	285,987,000.00	41%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
开发产品销售	成本结转	-41,000,000.00	-45.2%	27,444,000.00	19.37%	-249.4%
投资性房地产租赁	折旧摊销	66,631,000.00	73.46%	62,800,000.00	44.32%	6.1%
经营租入项目租赁	折旧摊销	10,547,000.00	11.63%			100%
合计		36,178,000.00	39.89%	90,244,000.00	63.68%	-59.91%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
北京阳光上东项目	成本结转	-42,827,000.00	47.22%	24,152,000.00	17.04%	-277.32%
天津万东花园项目	成本结转	1,203,000.00	13.26%	3,216,000.00	2.27%	-62.59%
北京阳光丽景项目	成本结转	624,000.00	0.69%			100%
其他开发项目	成本结转			76,000.00	0.05%	-100%
商业出租	折旧摊销	53,711,000.00	59.22%	61,546,000.00	43.43%	-12.73%
写字楼出租	折旧摊销	12,920,000.00	14.25%	1,254,000.00	0.88%	930.3%
北京 878 商务中心	折旧摊销	10,547,000.00	11.63%			100%
合计		36,178,000.00	39.89%	90,244,000.00	63.68%	-59.91%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	386,211,193.90
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	36.59%

公司前 5 名供应商资料

√适用 □不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	公司一	139,299,900.00	13.2%
2	公司二	138,626,325.90	13.13%
3	公司三	41,038,000.00	3.89%
4	公司四	35,781,000.00	3.39%
5	公司五	31,465,968.00	2.98%
合计	--	386,211,193.90	36.59%

4、费用

销售费用较上年增加47%，主要为销售代理费及广告宣传费增加所致。

财务费用较上年减少90%，主要为本期资本化利息较上期有大幅增长所致。

5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	1,166,496,000.00	801,144,000.00	45.6%
经营活动现金流出小计	1,614,288,000.00	1,399,408,000.00	15.36%
经营活动产生的现金流量净额	-447,792,000.00	-598,264,000.00	-25.15%
投资活动现金流入小计	495,508,000.00	1,052,740,000.00	-52.93%
投资活动现金流出小计	962,334,000.00	531,663,000.00	81%
投资活动产生的现金流量净额	-466,826,000.00	521,077,000.00	-189.59%
筹资活动现金流入小计	2,239,450,000.00	408,000,000.00	448.88%
筹资活动现金流出小计	783,641,000.00	747,545,000.00	4.83%
筹资活动产生的现金流量净额	1,455,809,000.00	-339,545,000.00	-528.75%
现金及现金等价物净增加额	541,103,000.00	-417,061,000.00	-229.74%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√适用 □不适用

经营活动产生的现金流入较上年增加45.60%，主要原因为收到销售款。

投资活动产生的现金流入较上年减少52.93%，主要原因为上期有子公司处置收入和关联方的归还资金，而本期没有所致。

投资活动产生的现金流出较上年增加81.00%，主要原因为支付天津杨柳青和成都锦尚项目收购款所致。

筹资活动产生的现金流入较上年增加448.88%，主要原因为取得借款增加。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√适用 □不适用

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

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
开发产品销售	242,784,000.00	-41,000,000.00	116.89%	26.96%	-249.4%	36.47%
投资性房地产租赁	263,536,000.00	66,631,000.00	74.72%	5.41%	6.1%	-0.22%
经营租入项目租赁	11,940,000.00	10,547,000.00	11.67%			
分产品						
北京阳光上东项目	236,751,000.00	-42,827,000.00	118.09%	28.5%	-277.32%	35.91%
天津万东花园项目	2,088,000.00	1,203,000.00	42.39%	-45.61%	-62.59%	161.15%
其他开发项目	3,945,000.00	624,000.00	84.18%	25.16%	721.05%	-13.74%
商业出租	212,559,000.00	53,711,000.00	74.73%	-12.07%	-12.73%	0.26%
写字楼出租	50,977,000.00	12,920,000.00	74.66%	515.37%	930.3%	-12.03%
北京 878 商务中心	11,940,000.00	10,547,000.00	11.67%			
分地区						
北京地区	467,934,000.00	21,661,000.00	95.37%	18.33%	-72.31%	18.89%
天津地区	2,088,000.00	1,203,000.00	42.39%	-45.61%	-62.59%	161.18%
四川地区	48,238,000.00	13,314,000.00	72.4%	14.96%	51.06%	-8.35%

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

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	913,265,000.00	10.67%	387,736,000.00	5.68%	4.99%	主要为本年度经营性现金流出 447,792 千元，投资活动现金净流出 466,826 千元，筹资活动现金净流入为 1,455,809 千元所致。
应收账款	23,518,000.00	0.27%	12,236,000.00	0.18%	0.09%	主要为北京上东经纪承租的 878 项目正式对外出租及成都锦尚商业对外出租按直线法确认的应收单位租户租金增加所致。
存货	3,548,105,000.00	41.44%	3,309,617,000.00	48.46%	-7.02%	主要为成都锦尚及天津杨柳青公司项目开发成本增加所致。
投资性房地产	2,440,759,000.00	28.51%	1,978,922,000.00	28.97%	-0.46%	主要为本年度成都锦尚中心项目转入投资性房地产所致。
长期股权投资	883,438,000.00	10.32%	471,653,000.00	6.91%	3.41%	主要为增加对合营企业的投资所致。
固定资产	36,709,000.00	0.43%	24,131,000.00	0.35%	0.08%	主要为公司本年度新增办公设备和运输工具等所致。
无形资产	33,897,000.00	0.4%	15,604,000.00	0.23%	0.17%	主要为天津滨海将持有的商业物业

						由出售转为自用，土地使用权转入无形资产所致。
预付账款	208,431,000.00	2.43%	146,482,000.00	2.14%	0.29%	主要为预缴税金增加、天津杨柳青预付营销费用增多以及预付中信信托利息费用所致。
其他应收款	222,852,000.00	2.6%	377,332,000.00	5.52%	-2.92%	主要为本年度收回应收其他单位往来款 117,230 千元及收回 2012 年末为合营公司垫付的土地出让金 88,990 千元所致。
其他流动资产			6,000,000.00	0.09%	-0.09%	2012 年 12 月，本集团与京投置地签订股权转让协议，拟在 2013 年出售其持有的京投阳光 2.5% 股权。于 2013 年 12 月 31 日，股权转让变更手续完成
长期应收款	35,130,000.00	0.41%			0.41%	主要为本年度支付为租入上海锦江国际购物中心项目的租赁合同履约保证金所致。
长期待摊费用	88,411,000.00	1.03%	7,939,000.00	0.12%	0.91%	主要为上海尚东经营租入项目发生装修改造成本、成都锦尚售楼处本年度发生装修成本所致。

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增 减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	30,000,000.00	0.35%			0.35%	本年度新增工商银行短期借款所致。
长期借款	2,435,333,000.00	28.45%	827,500,000.00	12.12%	16.33%	主要为子公司新增银行借款所致。
预收帐款	699,676,000.00	8.17%	183,857,000.00	2.69%	5.48%	主要为本年度成都锦尚、天津杨柳青本年度预售款增加所致。
其他应付款	649,215,000.00	7.58%	1,161,470,000.00	17.01%	-9.43%	主要为应付非关联方往来款减少所致。
应付利息	4,778,000.00	0.06%	2,012,000.00	0.03%	0.03%	主要为借款增加所致
递延所得税负债	82,860,000.00	0.97%	62,499,000.00	0.92%	0.05%	主要为合并层面确认资本化利息相应确认的递延所得税负债所致。

五、核心竞争力分析

公司商业地产运营循环模式清晰，重资产和轻资产发展模式并举，业务向核心城市聚焦，构建完成基于业务模式的专业管理平台，并进一步向商业地产资产管理商转变。

积极探索创新的海外资本运作途径，充分结合股权合作和债权融资的优势，兼顾控制权和资金杠杆的使用。

积极探索传统商业与互联网的结合创新，打造现代智能商业中心，以创新商业文化和商业体验模式，提升持有资产的价值。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
443,300,000.00	167,740,000.00	164%
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（%）
菱华阳光	房地产开发等	51%
阳菱光辉	房地产开发等	51%
北京阳光承兴资产管理有限公司	拟负责资产管理业务等	50%
南京智尚汇东资产管理有限公司	拟负责资产管理业务等	51%
山东傲锐置业有限公司	房地产开发等	10%
新疆远镜合志股权投资合伙企业(有限合伙)	拟负责投资管理业务等	5.47%

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京首创风度房地产开发有限责任公司	子公司	房地产开发	房地产开发、销售及信息咨询	60,000,000.00	578,436,731.30	175,085,697.28	97,455,510.05	81,297,579.56	63,074,789.98
北京星泰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售	55,180,000.00	2,000,420,790.97	774,399,896.44	249,027,182.65	117,660,402.44	88,645,030.77
北京阳光苑商业投资有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发、销售及物业管理	72,190,000.00	746,926,897.78	113,720,405.97	50,976,238.37	-13,866,981.87	-12,922,454.09
北京宏诚展业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售；物业管理及房地产信息咨询	10,000,000.00	13,600,153.99	9,210,153.99		-2,500.32	-2,500.32
北京新业阳光商业管理有限公司	子公司	房地产经纪业务	企业管理；营销策划；投资顾问；经济信息咨询；物业管理；房地产经纪业务	2,000,000.00	12,722,832.75	12,441,114.42	4,343,201.14	1,629,970.86	1,518,797.97
天津阳光滨海房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售；房屋租赁；物业管理及房地产信息咨询	50,000,000.00	49,089,456.81	31,960,859.84	22,570,561.03	9,842,574.94	9,843,574.94
北京瑞景阳光物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理；经济信息咨询(不含中介服务)	300,000,000.00	849,785,094.52	388,498,105.85	70,796,052.09	-2,714,956.17	-2,428,962.69
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发、销售；房地产信息咨询	230,000,000.00	234,036,039.68	233,790,349.36		-19,899.78	-19,899.78
北京瑞金阳光投资有限公司	子公司	投资管理和咨询	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；房地产开发；物业管理等	10,000,000.00	1,511,965,246.70	65,442,746.70		-1,142.34	-1,142.34
北京瑞丰阳光投资有限公司	子公司	投资管理和咨询	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；房地产开发；物业管理等	10,000,000.00	726,806,096.11	-28,882,362.39		-15,574,520.83	-15,607,211.75
天津阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理咨询	商业管理咨询、百货经营管理、企业管理等	1,000,000.00	10,217,702.62	5,916,638.77	14,825,109.20	1,277,637.30	1,279,906.04
成都紫瑞新丽商贸有限公司	子公司	销售日用百货	销售日用百货、建材	150,000,000.00	333,011,781.95	197,461,887.75	41,502,233.53	16,189,353.55	12,138,590.55

北京荣合阳光资产管理有限公司	子公司	资产管理	资产管理、投资管理、投资咨询、企业管理咨询、市场营销策划、物业管理、酒店管理	5,000,000.00	14,629,860.66	4,629,860.66		-48,277.88	-62,454.38
郑州阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	企业管理咨询	企业管理咨询, 营销策划等	1,000,000.00	1,371,236.41	942,232.78	1,222,572.42	31,322.53	30,767.48
青岛阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理信息咨询	商业管理信息咨询; 百货经营管理等	1,000,000.00	2,257,214.95	819,408.61	3,722,989.16	9,560.07	5,709.22
石家庄阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理咨询	商业管理咨询; 百货经营管理等	1,000,000.00	1,224,537.88	999,559.11	967,059.77	22,347.21	6,484.87
北京瑞景阳光商业管理有限公司	子公司	企业管理服务	企业管理服务; 信息咨询等	1,000,000.00	15,357,280.47	5,329,597.75	33,774,280.74	5,388,210.84	4,846,849.96
西安光华瑞景投资管理有限公司	子公司	企业投资管理	企业投资管理; 商业经营管理及咨询等	1,000,000.00	1,204,490.68	1,111,518.16	691,693.57	-22,851.78	-34,491.68
沈阳阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理咨询	商业管理咨询; 百货经营管理; 企业管理; 营销策划; 商业信息咨询等	1,000,000.00	1,105,763.34	946,711.99	1,051,440.80	81,253.95	54,900.26
北京潞城阳光房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发; 经济贸易咨询	30,000,000.00	27,005,793.35	27,005,793.35		-62,482.31	-62,482.31
天津瑞升阳光投资有限公司	子公司	投资管理	投资管理; 投资咨询、经济信息咨询; 技术开发、转入	10,000,000.00	18,972,793.89	9,972,793.89		-6,585.77	-6,585.77
阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司	子公司	受托管理股权投资基金	受托管理股权投资基金, 从事投融资管理及相关咨询服务	1,000,000.00	9,931,723.60	9,931,723.60		-58,204.72	-58,204.72
阳光基业(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	子公司	投资及相关咨询服务	对非上市企业的投资, 对上市公司非公开发行股票投资及相关咨询服务	不适用	19,996,498.72	19,996,498.72		-1,289.92	-1,289.92
北京潮县风度房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发; 物业管理; 经济贸易咨询; 销售商品房	50,000,000.00	47,979,562.30	47,822,562.30		-303,757.22	-303,757.22
成都阳光上东置业有限公司	子公司	房地产项目开发	房地产项目开发、物业管理	110,000,000.00	686,192,457.02	109,874,046.62		-94,442.53	-94,486.00
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	子公司	企业管理	企业管理; 经济信息咨询; 物业管理; 营销策划; 仓储服务等	10,000,000.00	452,540,783.58	-15,475,722.05	512,859.27	-18,465,958.09	-18,465,958.09

北京高华瑞丰投资有限公司	子公司	投资管理	投资管理；经济信息咨询；技术开发、转让；房地产开发等	10,000,000.00	109,103,620.40	9,993,407.40		-5,221.63	-5,221.63
北京阳光尚颂商业管理有限公司	子公司	企业管理	企业管理；销售办公用品、文化用品、针纺织品、金属制品等	10,000,000.00	8,214,758.17	2,319,057.64		-6,946,624.93	-6,946,624.93
天津瑞尚投资有限公司	子公司	投资管理	以自有资产对房地产项目进行投资；投资管理；投资及经济信息咨询服务	10,000,000.00	296,638,671.91	9,971,590.91		-35,435.18	-35,435.18
西安上东房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发，销售，物业管理服务	20,000,000.00	14,809,009.18	14,527,997.31		-4,014,173.61	-4,014,173.61
上海尚东资产管理有限公司	子公司	资产管理及投资管理	企业委托资产管理(除金融业务)，投资管理，企业管理咨询(以上咨询均除经纪)	5,000,000.00	97,033,759.09	-2,862,906.37	7,018,382.39	-6,247,649.37	-4,816,036.37
法国尚颂商业管理公司	子公司	咨询管理	咨询管理	4,974,000.00	1,850,174.42	1,850,174.42		-650,173.58	-650,173.58
北京瑞港阳光投资有限公司	子公司	资产管理，物业管理	投资管理、投资咨询、经济信息咨询、技术开发、转让；房地产开发、商品房销售；物业管理	10,000,000.00	9,842,822.44	9,833,438.59		-166,561.41	-166,561.41
北京艾琛建筑设计咨询有限公司	子公司	规划设计，技术咨询	城市规划设计、建筑设计、技术咨询	2,000,000.00	31,974,354.99	1,972,112.28	388,349.52	-27,887.72	-27,887.72
瑞阳控股有限公司	子公司	投资管理、咨询	投资管理、咨询	1 港币	5,184,627.99	-607,426.22		-607,427.01	-607,427.01
陕西新业上东投资有限公司	子公司	销售，进出口贸易，承办展览展示	房地产项目投资(限自有资金投资)；投资管理；经济技术咨询、投资咨询；房地产开发，物业管理	5,000,000.00	4,935,889.85	4,935,889.85		-64,110.15	-64,110.15
文博纳理商贸(北京)有限公司	子公司	销售，进出口贸易，承办展览展示	销售文具用品、日用品、服装鞋帽、化妆品、体育用品、新鲜蔬菜、花卉、电子产品、通讯设备、针纺织品；货物进出口、技术进出口、代理进出口；承办展览展示活动	10,000,000.00	10,009,977.27	9,997,650.27		-2,349.73	-2,349.73

Sunshine Universal Investment Co.,Ltd(子公司	投资管理	投资管理	1 美元	6.10	6.10			
Sunshine Centre Holding Ltd	子公司	投资管理	投资管理	1 美元	6.10	6.10			
阳光丰成控股有限公司	子公司	投资管理	投资管理	10,000 港币	0.79	0.79			
上海晟域资产管理有限公司	子公司	投资管理	资产管理、投资管理、投资咨询、企业管理、咨询、市场营销策划	10,000,000.00	136,000,000.00	10,000,000.00			
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理、出租房屋、经纪信息咨询	139,500,000.00	369,515,642.28	181,174,678.05	50,480,795.73	17,835,490.76	13,669,741.81
北京道乐科技发展有限公司	子公司	电子信息、机电一体化	电子信息、机电一体化、新能源、生物制药及环保技术的开发与服务；投资咨询等	95,000,000.00	495,290,721.55	94,850,895.61	29,148,953.01	1,910,260.73	1,460,266.34
北京上东房地产经纪有限公司	子公司	物业管理	房地产经纪业务；房地产信息咨询	1,000,000.00	39,112,900.12	-7,390,941.57	19,540,021.56	1,457,114.37	1,457,114.37
北京艺力设计工程有限公司	子公司	建筑装饰工程设计	建筑装饰工程设计；施工总承包、专业承包	10,000,000.00	1,150,198,391.79	320,471,520.39	114,785,091.04	16,973,197.03	16,279,284.15
天津德然商贸有限公司	子公司	体育用品，办公设备	体育用品、办公设备、文化办公用品、酒店设备、包装材料批发及零售	35,200,000.00	264,660,217.43	164,660,217.43		-6,703.84	-6,703.84
天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司	子公司	商业房地产开发	房地产开发与经营	50,000,000.00	2,601,792,686.85	195,242,252.86	7,500,000.00	-36,472,946.23	-27,507,043.23
上海坚峰投资发展有限公司	子公司	实业投资	实业投资、项目投资、企业管理等	5,000,000.00	190,998,612.12	158,998,612.12		141.26	141.26
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产开发	商业房地产开发、销售、租赁	50,000,000.00	1,881,932,712.29	-21,260,769.84	6,735,649.64	-28,938,058.32	-17,967,119.32
北京汉博阳光	参股公司	企业管理	企业管理、市场调查等	1,000,000.00	4,065,215.30	3,633,491.59	5,446,516.65	1,291,767.37	959,768.18
菱华阳光	参股公司	房地产开发	房地产开发	53,000,000.00	926,552,061.00	516,499,001.00		-15,733,058.23	-11,822,293.67
阳菱光辉	参股公司	房地产开发	房地产开发	31,000,000.00	308,302,141.62	308,252,141.62		-1,318,828.41	-989,121.31
上海新丽熹和	参股公司	资产管理	资产管理	500,000.00	469,974.42	429,260.86	804,000.00	-67,574.24	-67,574.24
北京阳光承兴资产	参股公司	资产管理	资产管理	1,000,000.00	998,898.95	998,898.95		-1,101.05	-1,101.05

管理有限公司									
南京智尚汇东资产管理 管理有限公司	参股公司	资产管理	资产管理	1,000,000.00	1,019,711.82	791,614.03	720,000.00	-208,353.97	-208,353.97
沈阳世达	参股公司	房地产租 赁	仓储服务、自有产权房屋 出租等	202,700,000.00	222,798,061.43	131,883,318.20	20,242,464.75	-17,513,748.37	-17,518,100.27
友谊新资	参股公司	房地产租 赁	自有房屋租赁等	531,770,000.00	1,259,766,074.00	603,900,281.00	84,368,522.00	-52,702,080.00	-47,479,337.00
光明新丽	参股公司	房地产租 赁	自有房屋租赁、房地产开 发及销售	300,000,000.00	1,511,405,307.00	843,815,933.00	121,510,614.00	-6,076,263.00	-5,666,730.00
津汇远景	参股公司	房地产租 赁	自有房屋租赁等	300,000,000.00	649,698,847.00	360,194,104.00	77,090,584.00	-14,858,123.00	-12,931,119.00
建设新汇	参股公司	房地产租 赁	自有房屋租赁等	300,000,000.00	861,529,096.00	139,363,022.00	79,100,405.00	-36,361,791.00	-32,468,322.00
紫金新嘉	参股公司	房地产租 赁	自有房屋租赁等	300,000,000.00	853,606,895.00	464,083,688.00	73,440,669.00	-26,154,783.00	-25,427,573.00
菱华阳光商业	参股公司	房地产租 赁	商业管理	89,000,000.00	80,610,541.53	68,227,448.02	17,066,702.91	-9,253,066.73	-9,989,306.85

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
北京艾探建筑设计咨询有限公司	拟负责建筑设计、技术咨询	设立	本期净亏损 27887.72 元
北京瑞港阳光投资管理有限公司	拟负责投资管理	设立	本期净亏损 166561 元
瑞阳控股有限公司	拟负责投资管理、咨询	设立	本期净亏损 607427 元
陕西新业上东投资有限公司	拟负责投资管理	设立	本期净亏损 64110 元
文博纳理商贸(北京)有限公司	拟负责销售、货物进出口	设立	本期净亏损 2349 元
Sunshine Universal Investment Co.,Ltd	拟负责资产管理、投资管理业务	设立	本期净利润 0 元
Sunshine Centre Holding Ltd	拟负责资产管理、投资管理业务	设立	本期净利润 0 元
阳光丰成控股有限公司	拟负责资产管理、投资管理业务	设立	本期净利润 0 元
上海晟域资产管理有限公司	拟负责资产管理、投资管理业务	设立	本期净利润 0 元
北京电控阳光房地产开发有限公司	处置电控项目	股权转让	年初至处置日净亏损 468000 元
北京阳光优食餐饮有限公司	出售 90% 股权	股权转让	年初至处置日净损益 0 元
青岛瑞诚商贸有限公司	注销	注销	年初至处置日净亏损 3112000 元

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
北京阳光上东项目	516,929	0	516,929	一期(C1、C2、B区), 二期 C3-C9 区。C9 区除 5 号楼外的其余部分已于 2009 年 12 月竣工, 5 号楼于 2009 年 12 月竣工, 2014 年 2 月完成竣工备案手续。	报告期, 项目一期(C1、C2、B区)住宅部分实现销售收入 1162 万元, 底商部分实现销售收入 3594 万元; 项目二期 C6C7、C3C4 区、C5C8 区住宅部分实现销售收入 3380 万元, 底商部分实现销售收入 0 万元; C9 区住宅部分实现销售收入 13875 万元; 项目三期(A区)公寓实现销售收入 0 万元。
成都锦尚项目	140,510	32,991	73,978	住宅、商业部分施工基本完成, 公寓、写字楼主体结构完成, 外立面、机电及精装修正在施工。	尚未实现收益
天津杨柳青项目	489,307	56,606	254,054	项目 A 地块一期主体结构已经完成, 外立面正在施工, A 地块二期已取得施工许可证, B 地块酒店正在进行主体结构正在施工。	尚未实现收益
合计	1,146,746	89,597	844,961	--	--

七、公司未来发展的展望

中国商业地产近年发展迅速，行业发展集中化趋势明显。公司未来的发展，将更加注重打造公司核心竞争力，扩大经营规模，提升行业地位。

未来公司的业务发展，仍将以商业地产持有经营为主营业务，发展相关的资产管理服务业务、咨询服务，住宅开发类业务将控制在一定的规模，并实现商业地产持有经营业务与开发业务的协同发展。

公司在未来3-5年将从资本发展、业务模式发展、产品开发三个方面，加速业务发展。

1、拓宽融资渠道

未来公司将积极拓宽融资渠道，发展扩大金融合作伙伴，积极尝试各种适合公司业务发展的融资产品，迅速扩大业务规模。

2、电子商务平台建设

公司经深入研究并确定了利用现代互联网、电子商务技术，发展现代智能商业中心的电子商务战略。公司的电子商务平台，将充分实现线上线下互动的商业模式（O2O），依托目前控股、参股、受托管理的近30个购物中心的客户资源和商业资源优势，创造新的商业文化，开发新的商业体验模式，提升客户价值，提升持有资产的价值，形成以电子商务技术实现线上线下互动、促进实体业务发展的新的业务模式。

3、产品战略

目前，公司的购物中心产品已日趋成熟，城市购物中心、区域购物中心、社区购物中心三条产品线发展已较为成熟。公司的产品设计模型在北京分钟寺新业广场、天津友谊路新业广场和天津东丽新业广场的项目升级实践上，发挥了积极的作用，并取得了良好的效果。公司未来将继续丰富完善公司的商业地产产品，完善业务模式和赢利模式，形成有号召力的商业文化。

同时，公司将积极研究各种先进的环保节能技术，致力打造低碳环保的现代购物中心。一方面通过各种环保技术的应用，降低购物中心能耗，从而达到降低运营成本的作用；另一方面，亦是通过降低能耗实现企业对社会的责任。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

- 1、本年度因设立公司新纳入合并报表范围的公司有瑞港阳光、北京艾探、瑞阳控股、陕西上东投资、文博纳理、Sunshine Universa、Sunshine Centre、阳光丰成、上海晟域。
- 2、本年度因股权转让而不再纳入合并报表范围的公司有电控阳光、优食餐饮。
- 3、本年度因公司注销而不再纳入合并报表范围的公司有青岛瑞城。

九、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司实施积极的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报。报告期内及截止本报告披露日，根据证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号），以及广西证监局《关于强化回报股东意识完善分红机制的通知》（桂证监发〔2012〕23号），公司修订并完善了公司章程有关利润分配政策的条款，修订后的公司章程已经2012年8月6日公司第六届董事会2012年第六次临时会议及2012年8月24日公司2012年第四次临时股东大会审议通过。公司章程全文刊载于2012年8月25日巨潮资讯网。

公司现金分红政策的制定及执行一直严格遵守有关法律法规和规范性文件以及公司章程的规定，符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职尽责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。

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

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

本公司2011年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

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

2014年3月13日公司第七届董事会第四次会议审议通过公司2013年度利润分配预案：以公司2013年12月31日总股本749,913,309股为基数，向全体股东每10股派现金红利0.3元（含税）。本次分配不进行资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013年	22,497,399.27	191,274,000.00	11.76%
2012年	29,997,000.00	265,480,000.00	11.3%
2011年	0.00	173,052,000.00	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.30
分配预案的股本基数（股）	749,913,309
现金分红总额（元）（含税）	22,497,399.27
可分配利润（元）	190,442,000.00
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2014年3月13日公司第七届董事会第四次会议审议通过公司2013年度利润分配预案：以公司2013年12月31日总股本749,913,309股为基数，向全体股东每10股派现金红利0.3元（含税）。本次分配不进行资本公积金转增股本。	

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年02月27日	北京	实地调研	机构	中原信托 孙政 嘉实基金 张淼 赵宇 人保资产 龚里 国金通用 周户 麦星投资 万百千 国金证券 赵文娟 纽银基金 王国光 华农保险 漆志伟 新华基金 冷文鹏	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2013年04月28日	北京	实地调研	机构	泰康人寿 严志勇, 马晓琳	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2013年08月08日	北京	实地调研	机构	东兴证券 郑小力, 傅海明, 郑闵钢, 张鹏, 孙贺	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2013年09月04日	北京	实地调研	机构	平安证券 王琳	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2013年09月11日	北京	实地调研	机构	广发证券 乐加栋	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2013年10月17日	北京	实地调研	机构	东兴证券 张鹏 民生加银 柳世庆	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2013年10月21日	北京	实地调研	机构	东兴证券 郑闵钢、张鹏 民生加银 柳世庆、刘兵 星石投资 郭希淳 国金证券 周户 浦银安盛基金 李芳 建信基金 王东杰 安邦资产 魏玉波 中国人寿 于蕾、王新亮	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2013年11月01日	北京	实地调研	机构	国泰君安 李品科, 梁荣 合众资产 程悦 民族证券 黄鹏 易方达 蒋乐 信诚基金 夏明月 中邮基金 杨欢 中融信托 张生 银河基金 李一帆 工银瑞信 王君正 华融证券 易华强 华安财险 钱振 泰达宏利 陈静敏 中银基金 祁善斌	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2013年11月05日	北京	实地调研	机构	中金 宁静鞭	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2013年11月14日	北京	实地调研	机构	招商证券 廖爽 长江证券 郑杨 和聚投资 李泽刚 阳光保险 张松, 赵冬	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2013年12月04日	北京	实地调研	机构	华富基金 张亮	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况

第五节 重要事项

一、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
Recosia China	津北阳光90%股权	6,368	公司工商变更正在办理中；北辰涉及对光明新丽的借款已于2014年1月收回；北辰涉及为光明新丽贷款的担保已于2014年2月解除。	扩大了公司商业地产规模，符合公司的长期发展战略；获得天津北辰物业的控制权，使公司最大限度的享受项目价值提升带来的收益。	无		是	控股股东的关联方	2013年12月25日	2013-L50 对外投资暨关联交易公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产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
北京市朝阳区城市建设综合开发公司	北京电控85%股权	2013年8月29日	9,797.4	-46.8	6607.1	26.4%	以审计结果为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格	否	不适用	是	是	2013年08月27日	2013-L38 出售资产公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

二、重大关联交易

1、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	市场公允价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
光明新丽	控股股东的关联方	资产收购	津北阳光90%股权	以评估价值为定价依据,经交易双方友好协商确定交易价格	6,435.36	12,822.2	12,822.2	6,368	现金		2013年12月25日	2013-L50 对外投资暨关联交易公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
对公司经营成果与财务状况的影响情况				无								

2、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
天津紫金新嘉商贸有限公司(以下简称"紫金新嘉")	联营企业	应收关联方债权	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	44.3	37.7	82
天津友谊新资商贸有限公司(以下简称"友谊新资")	联营企业	应收关联方债权	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	1,114.8	-442.8	672
天津光明新丽商贸有限公司(以下简称"光明新丽")	联营企业	应收关联方债权	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	170	738	908
天津津汇远景贸易有限公司(以下简称"津汇远景")	联营企业	应收关联方债权	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	85.8	251.2	337
天津建设新汇商贸有限公司(以下简称"建设新汇")	联营企业	应收关联方债权	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	74.7	139.3	214
沈阳世达物流有限责任公司(以下简称"沈阳世达")	联营企业	应收关联方债权	应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	否	6.9	-6.9	0
菱华阳光(天津)商业管理有限公	联营企业	应收关联方债权	应收劳务款	否	4.9	7.5	12.4

司(以下简称"菱华阳光商业")							
阳菱光辉(天津)房地产开发有限 公司(以下简称"阳菱光辉")	合营企业	应付关联方债务	按出资比例支付土地出让金	否	3,647	-3,647	0
菱华阳光(天津)房地产开发有限 公司(以下简称"菱华阳光房地产 ")	合营企业	应付关联方债务	按出资比例支付土地出让金	否	5,252	-5,252	0
上海新丽熹和资产管理有限公 司(以下简称"新丽熹和")	合营企业	应收关联方债权	应收租赁款	否	7	-7	0
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的 影响	无						

3、其他重大关联交易

(1) 为光明新丽提供担保

本公司参股公司天津光明新丽商贸有限公司（以下简称：“光明新丽”）的全资控股子公司天津东丽区阳光新城市购物广场有限公司（以下简称：“东丽项目公司”）将向三井住友银行（中国）有限公司天津分行申请人民币5.2亿元的银行借款，借款期限五年，利率为基准利率上浮1%。东丽项目公司将其拥有的天津东丽项目的土地及在建工程为该笔借款提供抵押担保，光明新丽将为东丽项目公司该笔银行借款提供全额连带保证责任担保（以下简称为：“光明新丽再担保债务”）。光明新丽控股股东Ray Development Pte. Ltd.（以下简称：“Ray Development”）的控股股东Recosia China Pte. Ltd.的控股股东Recosia Pte. Ltd.（以下简称：“Recosia”），将与本公司按照在光明新丽的股东权益比例（90%：10%），为光明新丽再担保债务提供保证责任担保。

上述议案已经2013年5月14日第七届董事会2013年第四次临时会议及2013年5月30日2013年第四次临时股东大会审议通过。详细情况请参见公司刊登于2013年5月15日的2013-L16号公告。

相关保证合同已于2013年6月5日正式签署。2013年9月27日，本公司与贷款人签署《终止函》共同约定本公司的保证责任自签署之日起终止；同日，本公司向贷款人出具《承诺函》，承诺在光明新丽发生违约时，按公司的股权权益比例向光明新丽或东丽项目公司提供进一步资金支持，方式为增加投资总额、注册资本或提供股东贷款。

(2) 首创北京国际中心管理协议

本公司全资控股子公司北京瑞景阳光商业管理有限公司（以下简称：“瑞景阳光商业”）与北京利通商宜投资有限公司（以下简称：“利通商宜”）签署《首创·北京国际中心商场经营管理协议》（以下简称：“《经营管理协议》”），瑞景阳光商业将接受利通商宜的委托，经营管理利通商宜所持有的北京国际中心商场项目，并按《经营管理协议》约定收取管理服务费。

上述议案已经2013年5月14日第七届董事会2013年第四次临时会议及2013年5月30日2013年第四次临时股东大会审议通过。详细情况请参见公司刊登于2013年5月15日的2013-L17号公告。

《经营管理协议》已于2013年5月31日签署。截至披露日，该项目正在筹备中。

(3) 《资产管理框架协议》

经公司第七届董事会2013年第十二次临时会议审议通过，同意本公司分别与光明新丽、友谊新资、紫金新嘉、建设新汇、津汇远景、世达物流签署《资产管理框架协议》，本公司接受上述六家公司的委托，为委托方持有所有标的物业提供资产管理服务、商业运营管理服务和招商管理服务。

详细情况请参见公司刊登于2013年12月25日的2013-L47号公告。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2013-L16 关联交易公告	2013年05月15日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2013-L17 关联交易公告	2013年05月15日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2013-L47 关于签署《资产管理框架协议》的关联交易公告	2013年12月25日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

三、重大合同及其履行情况

1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
天津光明新丽商贸有限公司	2013年05月14日	5,200		0	一般保证	已解除	是	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		5,200		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）		12,090		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		5,118.75		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
北京瑞景阳光物业管理有限公司和北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	2013年01月11日	48,750	2013年03月14日	43,500	连带责任保证	否	否	否
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	2013年01月30日	31,000	2013年06月14日	26,100	连带责任保证	否	否	否
北京阳光苑商业投资有限公司	2013年01月04日	60,000	2013年01月10日	59,850	连带责任保证	否	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		139,750		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		129,450		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		234,750		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		176,750		
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）		144,950		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		129,450		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		246,840		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		181,868.75		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例（%）				61.94%				
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）				130,350				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）				8,919.4				
上述三项担保金额合计（C+D+E）				139,269.4				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				不适用				

四、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	Reco Shine 及 Recosia China	<p>(1) 新加坡政府产业投资有限公司 (GIC Real Estate Pte. Ltd.) 仅通过 Recosia China 及 Recosia China 的子公司在中国国内进行房地产投资。(2) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, Recosia China 及 Recosia China 全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将不控股中国国内其他任何主业为房地产业的 A 股上市公司。(3) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, 如在中国国内任何阳光股份已有房地产投资项目的城市或地区中, Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 寻找到任何由 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 拟控制且符合阳光股份整体业务发展规划的房地产投资项目时, 则 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将事先通知阳光股份, 阳光股份则有权优先考虑与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 合作投资该等项目。在阳光股份书面告知不与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 合作投资该等项目后, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 方可采取其他方式投资该等项目。(4) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, 如阳光股份表示有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 共同投资某一房地产投资项目但亦有其他主体有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 共同投资同一房地产投资项目时, 则在同等条件下, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将优先选择与阳光股份共同投资, 但 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 有权选择不投资该项目。</p>	2007 年 06 月 07 日	在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间。	履行。
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划 (如有)	不适用				

五、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	210
境内会计师事务所审计服务的连续年限	12
境内会计师事务所注册会计师姓名	罗占恩 王豆豆
境外会计师事务所名称（如有）	不适用
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	不适用
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	不适用

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

六、其他重大事项的说明

1. 向信托机构申请借款并提供担保

经由公司第七届董事会2013年第八次临时会议审议通过，本公司拟向信托公司申请借款，借款期限2年，融资规模不超过7亿元，融资成本不超过12%/年。

担保方案：（1）本公司控股子公司北京阳光苑商业投资有限公司（以下简称：“阳光苑公司”）将持有的北京阳光大厦项目提供第二顺位抵押担保；（2）本公司控股子公司北京星泰房地产开发有限公司（以下简称：“星泰公司”）将持有的北京阳光上东项目（北京市朝阳区东四环北路6号嘉润园）C9区5号楼的土地及在建工程提供第一顺位抵押担保；（3）星泰公司将持有的北京阳光上东（北京市朝阳区东四环北路6号二区）28号楼的底层商铺（C9底商）提供第一顺位抵押担保。

公司已与中信信托有限责任公司签署贷款合同和2份抵押合同。

本事项的详细情况请参见公司刊登于2013年8月14日和2013年12月20日的2013-L34、2013-L44号公告。

2. 拟进行会计政策变更

经由2013年12月19日召开的第七届董事会第十二次临时会议审议通过，本公司拟从2014年1月1日起将投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。鉴于目前尚无法评估本次会计政策变更对2013年年度财务数据的影响，因此公司董事会将在后续对相关内容进行补充审议，并按相关规定履行审议程序。

本事项的详细情况请参见公司刊登于2013年12月25日的2013-L48。

3. 放弃控股子公司和参股公司优先购买权

经由公司第七届董事会2013年第十二次临时会议审议通过，本公司和Reco Shine分别持有北京瑞景55%和45%的股权，Reco Shine拟向豪威投资转让其持有的45%的股权，本公司拟放弃优先购买权，同意Reco Shine转让北京瑞景的股权；本公司和Reco Shine分别持有沈阳世达44%和56%的股权，Reco Shine拟向豪威投资转让其持有的56%的股权，本公司拟放弃有限购买权，同意Reco Shine转让沈阳世达的股权。

本事项的详细情况请参见公司刊登于2013年12月25日的2013-L51。

4. 对外投资认购豪威投资30%股权

经由公司第七届董事会2013年第十二次临时会议审议通过，同意拟通过本公司注册于香港的全资子公司阳光丰成出资3.6亿元人民币认购豪威投资30%的股权及提供股东贷款。豪威投资拟进行第一期商业地产资产并购计划，内容如下：

- (1) 豪威投资拟受让Reco Shine所持有的北京瑞景45%股权；
- (2) 豪威投资拟受让Reco Shine所持有的沈阳世达56%股权；
- (3) 豪威投资拟受让Recosia China所持有的Coralvest100%股权；
- (4) 豪威投资拟受让Recosia China所持有的Merino100%全部股权。

本事项的详细情况请参见公司刊登于2013年12月25日的2013-L52号公告。

经由公司第七届董事会2014年第一次临时会议及2014年第二次临时股东大会审议通过，本公司注册于香港的全资子公司阳光丰成拟与恒信发展有限公司、豪威投资有限公司签署《股份认购协议》及该协议附属的《股东协议》、《阳光贷款协议》、《恒信贷款协议》，阳光丰成拟以3000美元认购豪威投资新发行的3000股，恒信发展拟以6999美元认购豪威投资新发行的6999股，发行完成后，阳光丰成占豪威投资的30%的股份，恒信发展占豪威投资70%的股份；发行完成后，阳光丰成和恒信发展按股权比例同时向豪威投资提供股东贷款，其中阳光丰成提供不超过53,689,449美元的股东贷款，恒信发展提供不超过125,275,381美元的股东贷款。阳光丰成和恒信发展认购豪威投资股份并提供贷款后，豪威投资拟收购：北京瑞景45%股权、沈阳世达56%股权、Coralvest100%股权、Merino100%全部股权。

本事项的详细情况刊登于2014年1月22日的2014-L5号公告。

截止目前，上述《股东协议》、《阳光贷款协议》、《恒信贷款协议》各方已经签署，阳光丰成和恒信发展对豪威投资入股工作正在办理过程中。

5.收购上海锦赞100%股权

经由公司第七届董事会2014年第二次临时会议及2014年第三次临时股东大会审议通过，本公司全资子公司上海晟域拟与上海银河宾馆有限公司（以下简称：“上海银河”）、上海锦江饭店有限公司（以下简称：“上海锦江”）签署《上海市产权交易合同》，上海晟域拟受让上海银河所持有的上海锦赞99%股权，受让上海锦江所持有的上海锦赞1%股权。上海锦赞100%股权转让款总计人民币126,246.7806万元，上海晟域拟分期支付，本公司将为上海晟域拟支付的股权交易价款人民币61,860.922494万元及相应利息提供担保。上海锦赞持有上海市中山西路888号幢号1房屋商业项目（“银河宾馆主楼项目”）。

本事项的详细情况刊登于2014年1月28日的2014-L9号公告。

截止目前，本次交易正常履行中，本公司已经按约定支付51%的交易款项，上海锦赞的股权过户工作正在办理中。

6.合作投资及关联交易事项

经由公司第七届董事会2014年第三次临时会议及2014年第四次临时股东大会审议通过，本公司、本公司的4家全资子公司北京瑞丰、北京荣合、上海晟域、天津瑞升，及本公司的一致行动人永盛智达，与中信信托有限责任公司、聚信阳光（昆山）投资管理有限公司于2014年2月7日签署合作协议，以聚信阳光作为普通合伙人，中信信托、天津瑞升、永盛智达作为有限合伙人设立的有限合伙企业，受让北京荣和的100%股权，从而间接全资持有上海市中山西路888号幢号1房屋商业项目（“银河宾馆主楼项目”）。本次合作成立后，北京荣和及下属公司仍为本公司控股子公司，纳入本公司合并报表范围。

截至报告披露日，本公司收到中信信托通知，中信信托已经通过发行信托募集39,500万元资金，并缴付出资认购聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）的有限合伙人份额，其中：A类信托单位为纯债性质，本次发行20,014万元，总成本为11%；B类信托为股债结合性质，本次发行19,486万元。

本事项的详细情况刊登于2014年2月8日、2月12日、3月1日的2014-L12、2014-L15、2014-L20号公告。

七、公司子公司重要事项

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

第六节 股份变动及股东情况

一、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	51,060	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	52,901					
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
RECO SHINE PTE LTD	境外法人	29.12%	218,400,000		0	218,400,000		
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	7.56%	56,701,631		0	56,701,631		
北京国际信托有限公司	国有法人	5.02%	37,649,061		0	37,649,061		
首创置业股份有限公司	境内非国有法人	2.58%	19,310,913		0	19,310,913		
北京辰元房地产开发有限公司	境内非国有法人	2.29%	17,140,339		0	17,140,339		
华宝信托有限责任公司单一类资金信托 R2007ZX103	境内非国有法人	1.87%	14,050,000		0	14,050,000		
泰康人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-019L-FH002 深	境内非国有法人	1.6%	12,009,470		0	12,009,470		
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	1.54%	11,568,864		0	11,568,864		
华宝信托有限责任公司—资金信托 R2005ZX022	境内非国有法人	1.16%	8,705,717		0	8,705,717		
北京首创阳光房地产有限责任公司	境内非国有法人	0.8%	5,990,998		0	5,990,998		
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）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，首创置业和首创阳光存在关联关系；北京燕赵和北京辰元存在一致行动人关系。公司未知前十名股东中其他股东是否存在关联关系。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	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					
RECO SHINE PTE LTD	218,400,000	人民币普通股						
北京燕赵房地产开发有限公司	56,701,631	人民币普通股						
北京国际信托有限公司	37,649,061	人民币普通股						
首创置业股份有限公司	19,310,913	人民币普通股						
北京辰元房地产开发有限公司	17,140,339	人民币普通股						
华宝信托有限责任公司单一类资金信托 R2007ZX103	14,050,000	人民币普通股						
泰康人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-019L-FH002 深	12,009,470	人民币普通股						
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	11,568,864	人民币普通股						

华宝信托有限责任公司—资金信托 R2005ZX022	8,705,717	人民币普通股	
北京首创阳光房地产有限责任公司	5,990,998	人民币普通股	
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，首创置业和首创阳光存在关联关系；北京燕赵和北京辰元存在一致行动人关系。公司未知前十名股东中其他股东是否存在关联关系。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	不适用		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
Reco Shine		2006 年 03 月 28 日		\$2.00（新加坡元）	专门为向本公司战略投资事宜而设立的特殊目的公司
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	-				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	-				

控股股东报告期内变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

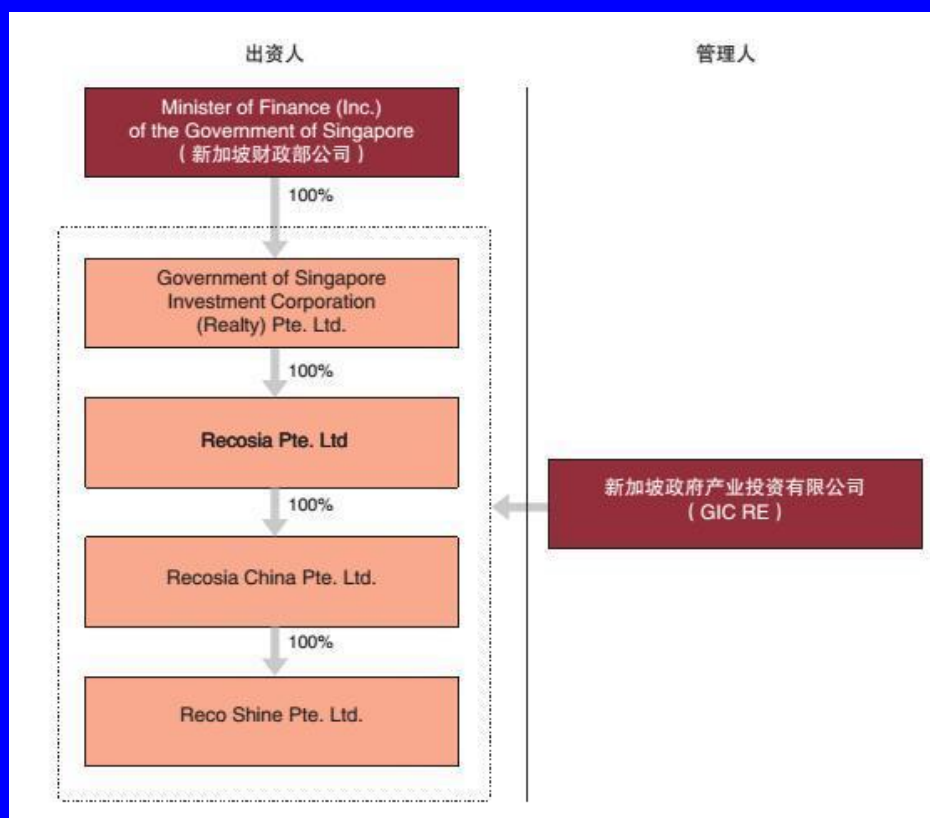
法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
新加坡政府产业投资有限公司（GIC RE）					房地产投资
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	是新加坡政府投资有限公司（GIC）属下负责房地产投资的分支。现已经成为全球最大的房地产投资公司之一，在全球拥有多项直接投资，主要包括办公楼、购物中心、酒店、住宅、及工业地产等。同时，它也通过房地产基金、信托、上市公司及贷款等间接方式进行广泛的投资。				

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

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

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

Felix Chan Hou Wan（中文名：陈厚澐）先生，东京工业大学，工程学士。2004年加入新加坡政府产业投资有限公司，曾先后在新加坡和日本负责房地产投资管理，2011年至今，就职于狮城产业投资咨询（上海）有限公司（新加坡政府产业投资有限公司下属公司），任高级副总裁。任本公司第七届董事会董事。因工作调动原因已于2014年2月10日离任。

李钰先生，博士学位。2007年至今就职于新加坡政府产业投资有限公司，现任高级副总裁。经2014年2月10日召开的2014年第二次临时股东大会审议通过后，任本公司第七届董事会董事。

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

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

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

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

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

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

王洪玉先生，1998年起，曾任本公司薪酬人事主管。曾任本公司第三、四、五、六届监事会职工代表监事。曾任本公司第七届监事会职工代表监事。因个人原因已于2013年5月离任。

吴卫光先生，经济学硕士。2001年加入本公司，曾任公司行政人力资源部经理、控股子公司北京电控副总经理、公司总裁办公室总经理助理、控股子公司成都锦尚副总经理。现任本公司控股子公司北京阳光尚颂商业管理有限公司副总经理。

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

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

吴尧先生，研究生学历。2008年加入本公司，现任本公司助理总裁。

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

李国平先生，注册会计师、国际内部审计师、注册评估师。2009-2011年，就职于裕田中国发展有限公司，任财务总监。2011年加入本公司，曾任公司财务部副总经理，现任公司财务部总经理，公司总裁助理兼财务负责人。

在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
唐军	首创置业股份有限公司	总裁	1994年01月01日		是
唐军	北京首创阳光房地产开发有限责任公司	董事长	1994年01月01日		是
孙建军	新加坡政府产业投资有限公司	高级副总裁	1996年01月01日		是
Felix Chan Hou Wan	狮城产业投资咨询（上海）有限公司	高级副总裁	2004年01月01日		是
李钰	新加坡政府产业投资有限公司	高级副总裁	2012年04月01日		是
刘建图	北京燕赵房地产开发有限公司	董事长、总经理	2000年01月01日		是
张馥香	首创置业股份有限公司	副总裁	2002年01月01日		是
在股东单位任职情况的说明	报告期内，公司共有3名非独立董事、2名股东代表监事，在股东单位任职并领取报酬。Felix Chan Hou Wan先生因工作调动原因于2014年2月离任，不再担任本公司董事。李钰先生经2014年第二次临时股东大会审议通过，任本公司第七届董事会董事。				

在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
徐祥圣	国家发改委国际合作中心斯坦福项目组	主任	2011年01月01日		是
黄翼忠	East Park Funds	董事	2009年01月01日		是
李鸣	北京北大英华科技有限公司	董事长	1999年12月01日		否
在其他单位任职情况的说明	报告期内，公司三位独立董事均在其他单位任职。				

二、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
唐军	董事长	男	55	现任	120		120
孙建军	董事	男	46	现任	0		0
Felix Chan Hou Wan	董事	男	38	离任	0		0
万林义	董事兼总裁	男	42	现任	181.89		181.89
徐祥圣	独立董事	男	53	现任	9		9
黄翼忠	独立董事	男	47	现任	9		9
李鸣	独立董事	男	57	现任	9		9
刘建图	监事会主席	男	59	现任	0		0
张馥香	监事	女	53	现任	0		0
王洪玉	职工代表监事	男	63	离任	4.68		4.68
吴卫光	职工代表监事	男	56	现任	31.5		31.5
杨宁	副总裁	男	44	现任	113.32		113.32
沈葵	副总裁	女	49	现任	104.37		104.37
吴尧	助理总裁	男	46	现任	100.78		100.78
李峻	董事会秘书	男	42	现任	92.16		92.16
李国平	总裁助理	男	37	现任	102.16		102.16
合计	--	--	--	--	877.86	0	877.86

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
Felix Chan Hou Wan	董事	离任	2014年02月10日	工作调动
李钰	董事	被选举	2014年02月10日	被选举
王洪玉	职工代表监事	离任	2013年05月30日	退休
吴卫光	职工代表监事	被选举	2013年05月30日	被选举
李国平	财务负责人	聘任	2013年10月22日	聘任

四、公司员工情况

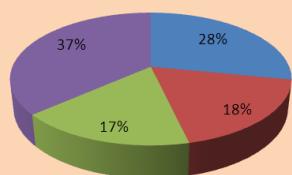
截至2013年12月31日，公司在职员工669人，公司离退休职工5名。

员工薪酬政策：公司为员工提供在行业和地区内具有一定竞争力的薪酬福利待遇，同时在公司内部实施具有公平性、激励性、竞争性、规范化的薪酬管理制度，以实现公司与员工的共赢。

培训计划：公司逐步建立和实施基于人力效能提升为核心的人才梯队培养与发展体系。

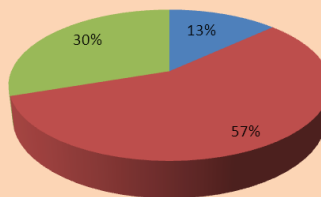
2013年员工专业比例构成示意图

■ 房地产、建筑等相关 ■ 金融、经济及会计类
■ 管理类 ■ 商业、销售管理及其他



2013年员工教育程度构成示意图

■ 硕士及以上 ■ 本科 ■ 本科以下



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

2013年6月27日公司第七届董事会2013年第六次临时会议及第七届监事会第六次会议审议通过《阳光新业地产股份有限公司内部问责制度（试行）》，并全文披露于巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

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

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年年度股东大会	2013 年 05 月 10 日	议案 1：公司董事会 2012 年度工作报告议案。2：公司 2012 年年度报告及摘要。议案 3：公司 2012 年度财务决算报告。议案 4：公司监事会 2012 年度工作报告。议案 5：公司 2012 年度利润分配方案。议案 6：关于续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2013 年年度审计机构的议案。议案 7：关于董事长年度津贴的议案。	议案全部通过	2013 年 05 月 11 日	2013-L14 2012 年年度股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 01 月 04 日	1、关于为控股子公司北京阳光苑商业投资有限公司提供担保的议案	议案通过	2013 年 01 月 05 日	2013-L01 2013 年第一次临时股东大会决议公告，巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 01 月 28 日	1、关于为控股子公司北京瑞景阳光物业管理有限公司和北京瑞阳嘉和物业管理有限公司提供担保的议案。	议案通过	2013 年 01 月 29 日	2013-L05 2013 年第二次临时股东大会决议公告，巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 02 月 18 日	1、关于为控股子公司天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司提供担保的议案。2、关于放弃实施信托发行计划的议案。	议案通过	2013 年 02 月 19 日	2013-L09 2013 年第三次临时股东大会决议公告，巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 05 月 30 日	1、关于为天津光明新丽商贸有限公司提供担保的关联交易议案。2、关于本公司全资控股子公司北京瑞景阳光商业管理有限公司与北京利通商宜投资有限公司签署《首创·北京国际中心商场经营管理协议》的关联交易议案。	议案通过	2013 年 05 月 31 日	2013-L20 2013 年第四次临时股东大会决议公告，巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2013 年第五次临时股东大会	2013 年 08 月 19 日	1、关于授权公司董事会决定发行债务融资工具的议案。	议案通过	2013 年 08 月 20 日	2013-L36 2013 年第五次临时股东大会决议公告，巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2013 年第六次临时股东大会	2013 年 09 月 02 日	1、关于向信托机构申请借款并提供担保的议案	议案通过	2013 年 09 月 03 日	2013-L39 2013 年第六次临时股东大会决议公告，巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐祥圣	14	14	0	0	0	否
黄翼忠	14	14	0	0	0	否
李鸣	14	14	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						7

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，三位独立董事从专业角度出发，对公司提出了建设性建议并被采纳，包括：为对天津光明新丽提供担保的关联交易、签署《首创·北京国际中心商场经营管理协议》的关联交易、对外投资受让津北阳光的关联交易、签署《资产管理框架协议》的关联交易提出建议；为公司聘请李国平先生担任公司总裁助理兼财务负责人的程序发表独立意见；对变更会计政策发表独立意见。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会审计委员会的履职情况

2013年，公司审计委员会根据中国证监会的有关规定、公司章程、《董事会审计委员会实施细则》以及《审计委员会年度审计工作规程》，对公司年度审计工作的履行监督职能。

报告期内，审计委员会共召开五次会议，具体情况如下：

- (1) 2013年1月23日第七届董事会审计委员会第二次会议，审议通过2012年年度审计工作计划。
- (2) 2013年4月1日第七届董事会审计委员会第三次会议，审议通过2012年年度财务报告初稿。
- (3) 2013年4月23日第七届董事会审计委员会第四次会议，审议通过2013年第一季度财务报告初稿。
- (4) 2013年8月16日第七届董事会审计委员会第五次会议，审议通过2013年半年度财务报告初稿。
- (5) 2013年10月22日第七届董事会审计委员会第六次会议，审议通过公司2013年第三季度财务报告初稿。

2、董事会提名与薪酬考核委员会的履职情况

报告期内，提名与薪酬考核委员会共召开三次会议，具体情况如下：

- (1) 2013年1月28日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第一次会议，审议通过对公司高级管理人员2012年工作情况的考核结果。
- (2) 2013年4月1日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第二次会议，审议通过委员会对公司2012年度报告所披露的公司董事、监事和高级管理人员薪酬的审核意见，认为上述披露信息真实、准确、完整。
- (3) 2013年10月18日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第三次会议，审议通过关于聘请公司高级管理人员的议案，根据总裁万林义先生提名，同意聘请李国平先生担任公司总裁助理兼财务负责人。

3、董事会战略委员会的履职情况

2013年1月28日第七届董事会战略委员会第二次会议，审议通过公司2013年经营计划。

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

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

七、高级管理人员的考评及激励情况

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

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等法律法规的要求，完善法人治理结构，规范公司运作，持续不断的健全内部控制工作。2013 年，公司对重要业务流程和关键管理环节进行风险评估，编制风险控制文档，结合制度检查、专项审计、财务稽核、经营绩效审计等手段综合开展内部控制自我评价工作，评价范围覆盖公司重要业务单元。同时，在制度建设方面，2013 年公司制定并颁布了《经营管理关键事项组织权责手册》，对集团总部及各子公司、业务板块涉及的经营管理关键事项权责划分予以界定，明确事项审批流程及各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任；报告期内公司新增、修订了三十余项制度类文件，涉及投资管理、信息系统管理、工程成本管理、法务管理、人力资源等多个方面，不断完善商业地产运营管理体制。

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和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。公司内部控制的目标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。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司根据《会计法》、《企业会计准则》、《会计基础工作规范》、《内部控制规范》及配套指引等法律法规，建立了严密的财务报告内部控制系统，制定了完善的财务制度体系，涵盖会计基础工作规范、预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、会计核算、财务报告等方面。在财务岗位设置上，公司严格按照不相容职责分离的原则设置岗位，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。报告期内，公司财务人员严格遵守有关法律法规和公司财务报告制度，依法进行财务管理和会计核算，公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 14 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，阳光新业地产股份有限公司于 2013 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	2014 年 03 月 14 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

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

2010 年 2 月 10 日公司第六届董事会第三次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司未发生年报信息披露重大差错、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 03 月 13 日
审计机构名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	普华永道中天审字(2014)第 10037 号
注册会计师姓名	罗占恩，王豆豆

审计报告

普华永道中天审字(2014)第 10037 号
(第一页，共二页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的阳光新业地产股份有限公司(以下简称“阳光新业公司”)的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2013 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是阳光新业公司管理层的责任。这种责任包括：

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

罗 占 恩

中国·上海市
2014 年 3 月 13 日

注册会计师

王 豆 豆

阳光新业地产股份有限公司

2013年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

资 产	附注	2013年12月31日 合并	2012年12月31日 合并	2013年12月31日 公司	2012年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	五(1)	913,265	387,736	322,302	65,725
应收账款	五(2)	23,518	12,236	-	-
预付款项	五(3)	208,431	146,482	13,775	-
应收股利		-	-	720,323	720,323
其他应收款	五(4),十三(1)	222,852	377,332	3,837,212	2,929,845
存货	五(5)	3,548,105	3,309,617	-	-
其他流动资产		-	6,000	-	-
流动资产合计		4,916,171	4,239,403	4,893,612	3,715,893
非流动资产					
长期应收款	五(6)	35,130	-	-	-
长期股权投资	五(7),十三(2)	883,438	471,653	831,853	890,572
投资性房地产	五(9)	2,440,759	1,978,922	-	-
固定资产	五(10)	36,709	24,131	261	274
无形资产	五(11)	33,897	15,604	-	-
商誉	五(12)	10,163	10,163	-	-
长期待摊费用	五(13)	88,411	7,939	-	-
递延所得税资产	五(14)	116,592	81,986	-	-
非流动资产合计		3,645,099	2,590,398	832,114	890,846
资产总计		8,561,270	6,829,801	5,725,726	4,606,739

阳光新业地产股份有限公司

2013年12月31日合并及公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

负债及股东权益	附注	2013年12月31日 合并	2012年12月31日 合并	2013年12月31日 公司	2012年12月31日 公司
流动负债					
短期借款	五(16)	30,000	-	-	-
应付账款	五(17)	410,393	534,738	-	-
预收款项	五(18)	699,676	183,857	-	-
应付职工薪酬	五(19)	41,024	43,563	1	1
应交税费	五(20)	454,708	410,370	3,331	27,099
应付利息		4,778	2,012	1,012	-
应付股利		1,546	1,546	1,546	1,546
其他应付款	五(21)	649,215	1,161,470	3,377,439	2,664,016
一年内到期的非流动 负债	五(22)	292,750	239,000	-	-
流动负债合计		2,584,090	2,576,556	3,383,329	2,692,662
非流动负债					
长期借款	五(23)	2,435,333	827,500	450,000	-
递延所得税负债	五(14)	82,860	62,499	-	-
非流动负债合计		2,518,193	889,999	450,000	-
负债合计		5,102,283	3,466,555	3,833,329	2,692,662
股东权益					
股本	五(24)	749,913	749,913	749,913	749,913
资本公积	五(25)	512,327	537,937	609,753	609,753
盈余公积	五(26)	93,969	93,137	93,969	93,137
未分配利润	五(27)	1,579,675	1,419,229	438,762	461,274
外币报表折算差额		123	91	-	-
归属于母公司股东权益 合计		2,936,007	2,800,307	1,892,397	1,914,077
少数股东权益	五(28)	522,980	562,939	-	-
股东权益合计		3,458,987	3,363,246	1,892,397	1,914,077
负债及股东权益总计		8,561,270	6,829,801	5,725,726	4,606,739

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：李国平

阳光新业地产股份有限公司

2013年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2013年度 合并	2012年度 合并	2013年度 公司	2012年度 公司
一、营业收入	五(29)	689,851	545,978	-	-
减：营业成本	五(29)	(90,698)	(141,705)	-	-
营业税金及附加	五(30)	(89,743)	(98,376)	-	-
销售费用	五(31)	(116,994)	(79,781)	(419)	(4,200)
管理费用	五(32)	(200,434)	(157,202)	(33,071)	(23,943)
财务费用-净额	五(33)	(7,253)	(74,785)	(1,216)	(2,797)
资产减值(转回)/损失	五(34)	14,198	(48)	(8)	1
加：投资收益	五(35),十三(3)	34,546	284,745	39,256	172,679
其中：对联营企业和合营企业的投资损失		(31,525)	(15,733)	(7,719)	(9,721)
二、营业利润		233,473	278,826	4,542	141,740
加：营业外收入	五(36)	15,650	45,490	9,125	-
减：营业外支出	五(37)	(559)	(631)	-	-
其中：非流动资产处置损失		14	117	-	-
三、利润总额		248,564	323,685	13,667	141,740
减：所得税费用	五(38)	(60,619)	(53,612)	(5,351)	(28,694)
四、净利润		187,945	270,073	8,316	113,046
归属于母公司股东的净利润		191,274	265,480	8,316	113,046
少数股东损益		(3,329)	4,593	-	-
五、每股收益					
基本每股收益(人民币元)	五(39)	0.26	0.35	-	不适用
稀释每股收益(人民币元)	五(39)	0.26	0.35	-	不适用
六、其他综合收益		32	91	-	-
七、综合收益总额		187,977	270,164	8,316	113,046
归属于母公司股东的综合收益总额		191,306	265,571	8,316	113,046
归属于少数股东的综合收益总额		(3,329)	4,593	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：李国平

阳光新业地产股份有限公司

2013年度合并及公司现金流量表 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2013年度 合并	2012年度 合并	2013年度 公司	2012年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,101,609	630,396	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(40)(a)	64,887	170,748	3,726	1,498
经营活动现金流入小计		1,166,496	801,144	3,726	1,498
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,059,095)	(843,811)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	五(19)	(155,212)	(137,653)	-	-
支付的各项税费		(151,087)	(193,465)	(29,121)	(86)
支付其他与经营活动有关的现金	五(40)(b)	(248,894)	(224,479)	(69,454)	(27,170)
经营活动现金流出小计		(1,614,288)	(1,399,408)	(98,575)	(27,256)
经营活动使用的现金流量净额	五(41)(a), 十三(4)(a)	(447,792)	(598,264)	(94,849)	(25,758)
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		2,500	3,500	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 收回的现金净额		85,901	3,857	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五(41)(c)	92,567	282,763	92,974	245,085
从关联方收回资金	七(4)(c)	89,109	625,020	510,971	954,917
收到其他与投资活动有关的现金	五(40)(c)	225,431	137,600	28,530	-
投资活动现金流入小计		495,508	1,052,740	632,475	1,200,002
购建固定资产、无形资产和其他长期资产 支付的现金		(76,174)	(113,693)	-	-
投资支付的现金		(381,800)	(167,740)	-	(71,540)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		(504,360)	(16,190)	-	-
提供给关联方资金	七(4)(c)	-	(89,109)	(1,414,163)	(1,214,526)
支付其他与投资活动有关的现金	五(40)(d)	-	(144,931)	(939)	(22,400)
投资活动现金流出小计		(962,334)	(531,663)	(1,415,102)	(1,308,466)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(466,826)	521,077	(782,627)	(108,464)
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		2,450	-	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,450	-	-	-
取得借款收到的现金		2,147,000	408,000	450,000	-
从关联方取得资金		-	-	1,320,726	737,907
收到其他与筹资活动有关的现金	五(40)(e)	90,000	-	-	-
筹资活动现金流入小计		2,239,450	408,000	1,770,726	737,907
偿还债务支付的现金		(450,150)	(360,400)	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(187,872)	(93,305)	(45,407)	-
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	(29,996)	-
归还关联方资金		-	-	(559,512)	(767,302)
支付的其他与筹资活动有关的现金	五(40)(f)	(145,619)	(293,840)	(31,670)	(4,716)
筹资活动现金流出小计		(783,641)	(747,545)	(636,589)	(772,018)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		1,455,809	(339,545)	1,134,137	(34,111)
四、汇率变动对现金的影响					
		(88)	(329)	(84)	(7)
五、现金净增加/(减少)额					
加: 年初现金余额	五(41)(b), 十三(4)(b)	541,103	(417,061)	256,577	(168,340)
	五(41)(b), 十三(4)(b)	358,777	775,838	65,725	234,065
六、年末现金余额					
	五(41)(d)	899,880	358,777	322,302	65,725

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 唐军

主管会计工作的负责: 李国平

会计机构负责人: 李国平

阳光新业地产股份有限公司

2013年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
2012年1月1日年初余额		749,913	537,937	81,832	1,165,054	-	522,346	3,057,082
2012年度增减变动额								
净利润		-	-	-	265,480	-	4,593	270,073
其他综合收益		-	-	-	-	91	-	91
股东投入和减少资本								
股东投入资本		-	-	-	-	-	36,000	36,000
利润分配								
提取盈余公积	五(26)	-	-	11,305	(11,305)	-	-	-
2012年12月31日年末余额		749,913	537,937	93,137	1,419,229	91	562,939	3,363,246
2013年1月1日年初余额		749,913	537,937	93,137	1,419,229	91	562,939	3,363,246
2013年度增减变动额								
净利润		-	-	-	191,274	-	(3,329)	187,945
其他综合收益		-	-	-	-	32	-	32
股东投入和减少资本								
股东投入资本		-	-	-	-	-	2,450	2,450
其他	四(1)(c)(i)	-	(25,610)	-	-	-	(33,450)	(59,060)
利润分配								
提取盈余公积	五(26)	-	-	832	(832)	-	-	-
对股东的分配		-	-	-	(29,996)	-	-	(29,996)
其他	四(3)(a)	-	-	-	-	-	(5,630)	(5,630)
2013年12月31日年末余额		749,913	512,327	93,969	1,579,675	123	522,980	3,458,987

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：李国平

阳光新业地产股份有限公司

2013年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2012年1月1日年初余额		749,913	609,753	81,832	359,533	1,801,031
2012年度增减变动额						
净利润		-	-	-	113,046	113,046
利润分配						
提取盈余公积	五(26)	-	-	11,305	(11,305)	-
2012年12月31日年末余额		749,913	609,753	93,137	461,274	1,914,077
2013年1月1日年初余额		749,913	609,753	93,137	461,274	1,914,077
2013年度增减变动额						
净利润		-	-	-	8,316	8,316
利润分配						
提取盈余公积	五(26)	-	-	832	(832)	-
对股东的分配		-	-	-	(29,996)	(29,996)
2013年12月31日年末余额		749,913	609,753	93,969	438,762	1,892,397

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：李国平

一 公司基本情况

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

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

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

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

于2013年5月10日,经2012年年度股东大会决议,本公司向全体股东派发现金股利,每股人民币0.04元(含税),按照已发行股份749,913千股计算,共计29,996千元。

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

本财务报表由本公司董事会于2014年3月13日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

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

(2) 遵循企业会计准则的声明

本集团 2013 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并(续)

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

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 现金及现金等价物

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

(8) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(b) 外币报表的折算

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

(ii) 确认和计量

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

应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

(iii) 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

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

(10) 应收款项

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

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

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

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

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

确定组合的依据如下：

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

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

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

组合中，采用余额百分比法的坏账准备计提比例列示如下：

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

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货

(a) 分类

存货包括开发成本、开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

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

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(12) 长期股权投资

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

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

(13) 投资性房地产

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

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

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋、建筑物	10-40 年	5%	2.4%-9.5%
土地使用权	29-47 年	-	2.1%-3.5%

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 投资性房地产(续)

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

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

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

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

(14) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

(d) 固定资产的处置

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

(15) 在建工程

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(16) 借款费用

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

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

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

(17) 无形资产

无形资产包括土地使用权和软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 软件

软件按预计使用寿命 10 年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 无形资产(续)

(d) 无形资产减值

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

(18) 长期待摊费用

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

(19) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(20) 职工薪酬

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 职工薪酬(续)

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

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

(21) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(22) 预计负债

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

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

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

(23) 收入确认

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 收入确认(续)

(a) 销售开发产品

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

- (i) 开发产品完工并验收合格；
- (ii) 签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- (iii) 价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；
- (iv) 已与购买方办理完开发产品实物移交手续。

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

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

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

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

(26) 维修基金和质量保证金

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁；其他的租赁为经营租赁。2013及2012年度本集团无融资租赁。

(a) 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(28) 持有待售及终止经营

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 分部信息

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

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

(30) 重要会计估计和判断

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

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

(a) 房地产开发产品成本

本集团确认开发产品成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重要估计和判断。本集团定期复核项目的预算成本和开发进度并作出适当调整，当房地产开发项目的实际成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本及当期的营业成本。

(b) 税项

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(c) 存货跌价准备

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

(d) 商誉减值准备的会计估计

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(e) 收入确认

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

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

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

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表

(1) 子公司情况

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司：

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	
1	北京首创风度房地产开发有限责任公司 (以下简称“首创风度”)	直接和间接	北京市	房地产开发	60,000	房地产开发、销售及信息咨询	有限责任公司	唐军	10133423-7
2	北京星泰房地产开发有限公司 (以下简称“星泰公司”)	直接和间接	北京市	房地产开发	55,180	房地产开发及销售	其他有限责任公司	唐军	70000777-2
3	北京阳光苑商业投资有限公司 (以下简称“阳光苑”)	直接	北京市	房地产开发	72,190	房地产开发、销售及物业管理	有限责任公司	侯国民	70000565-4
4	北京宏诚展业房地产开发有限公司 (以下简称“宏诚展业”)	直接和间接	北京市	房地产开发	10,000	房地产开发及销售；物业管理及房地产信息咨询	有限责任公司	唐军	78898100-X
5	北京新业阳光商业管理有限公司 (以下简称“新业商业”)	直接	北京市	房地产经纪业务	2,000	企业管理；营销策划；投资顾问；经济信息咨询；物业管理；房地产经纪业务	有限责任公司	万林义	79596380-3
6	天津阳光滨海房地产开发有限公司 (以下简称“天津阳光滨海”)	直接和间接	天津市	房地产开发	50,000	房地产开发及销售；房屋租赁；物业管理及房地产信息咨询	有限责任公司	侯国民	79499819-0
7	北京瑞景阳光物业管理有限公司 (以下简称“北京瑞景阳光”)	直接	北京市	物业管理	300,000	物业管理；经济信息咨询(不含中介服务)	有限责任公司(中外合资)	万林义	79902519-5
8	北京新瑞阳光房地产开发有限公司 (以下简称“新瑞阳光”)	直接和间接	北京市	房地产开发	230,000	房地产开发、销售；房地产信息咨询	有限责任公司	侯国民	66310718-3
9	北京瑞金阳光投资有限公司 (以下简称“瑞金投资”)	直接	北京市	投资管理和咨询	10,000	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；房地产开发；物业管理等	有限责任公司	侯国民	66840909-2
10	北京瑞丰阳光投资有限公司 (以下简称“瑞丰投资”)	直接	北京市	投资管理和咨询	10,000	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；房地产开发；物业管理等	有限责任公司	侯国民	66840912-1
11	天津阳光瑞景商业管理有限公司 (以下简称“天津阳光瑞景”)	间接	天津市	商业管理咨询	1,000	商业管理咨询、百货经营管理、企业管理等	有限责任公司	万林义	66614699-7
12	成都紫瑞新丽商贸有限公司 (以下简称“成都紫瑞”)	间接	成都市	销售日用百货	150,000	销售日用百货、建材	有限责任公司(中外合资)	侯国民	66968362-4
13	北京荣合阳光资产管理有限公司 (以下简称“荣合阳光”)	直接和间接	北京市	资产管理	5,000	资产管理；投资管理；投资咨询；企业管理咨询；市场营销策划；物业管理；酒店管理。	有限责任公司(外商投资企业与内资合资)	万林义	67573002-8

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	
14	郑州阳光瑞景商业管理有限公司 (以下简称“郑州阳光瑞景”)	间接	郑州市	企业管理咨询	1,000	企业管理咨询, 营销策划等	有限责任公司	万林义	67538815-4
15	青岛阳光瑞景商业管理有限公司 (以下简称“青岛阳光瑞景”)	间接	青岛市	商业管理信息咨询	1,000	商业管理信息咨询; 百货经营管理等	一人有限责任公司	万林义	67527512-5
16	石家庄阳光瑞景商业管理有限公司 (以下简称“石家庄阳光瑞景”)	间接	石家庄市	商业管理咨询	1,000	商业管理咨询; 百货经营管理等	有限责任公司	万林义	67602836-1
17	北京瑞景阳光商业管理有限公司 (以下简称“北京阳光瑞景”)	间接	北京市	企业管理服务	1,000	企业管理服务; 信息咨询等	有限责任公司	万林义	67660730-4
18	西安光华瑞景投资管理有限公司 (以下简称“西安光华瑞景”)	间接	西安市	企业投资管理	1,000	企业投资管理; 商业经营管理及咨询等	有限责任公司	万林义	67329829-4
19	沈阳阳光瑞景商业管理有限公司 (以下简称“沈阳阳光瑞景”)	间接	沈阳市	商业管理咨询	1,000	商业管理咨询; 百货经营管理; 企业管理; 营销策划; 商业信息咨询等	有限责任公司	万林义	67950313-X
20	北京潞城阳光房地产开发有限公司 (以下简称“潞城阳光”)	间接	北京市	房地产开发	30,000	房地产开发; 经济贸易咨询	其他有限责任公司	汪平华	69501581-4
21	天津瑞升阳光投资有限公司 (以下简称“天津瑞升”)	间接	天津市	投资管理	10,000	投资管理; 投资咨询、经济信息咨询; 技术开发、转入	有限责任公司	万林义	56265746-9
22	阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司(以下简称“阳光厚土”)	间接	天津市	受托管理股权投资基金	1,000	受托管理股权投资基金, 从事投融资管理及相关咨询服务	有限责任公司	万林义	56267469-9
23	阳光基业(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“阳光基业”)	间接	天津市	投资及相关咨询服务	不适用	对非上市企业的投资, 对上市公司非公开发行股票投资及相关咨询服务	有限合伙企业	万林义	56267468-0
24	北京潮县风度房地产开发有限公司 (以下简称“潮县风度”)	间接	北京市	房地产开发	50,000	房地产开发; 物业管理; 经济贸易咨询; 销售商品房	其他有限责任公司	万林义	55853237-2
25	成都阳光上东置业有限公司 (以下简称“成都阳光上东”)	间接	成都市	房地产项目开发	110,000	房地产项目开发、物业管理	其他有限责任公司	万林义	56447812-2

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

	子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
26	北京瑞菱阳光商业管理有限公司 (以下简称“瑞菱阳光”)	间接	北京市	企业管理	10,000	企业管理；经济信息咨询；物业管理；营销策划；仓储服务等	有限责任公司	万林义	58082481-4
27	北京高华瑞丰投资有限公司 (以下简称“高华瑞丰”)	间接	北京市	投资管理	10,000	投资管理；经济信息咨询；技术开发、转让；房地产开发等	有限责任公司	万林义	57905717-9
28	北京阳光尚颂商业管理有限公司 (以下简称“阳光尚颂”)	间接	北京市	企业管理	10,000	企业管理；销售办公用品、文化用品、针纺织品、金属制品等	有限责任公司	万林义	58444659-0
29	天津瑞尚投资有限公司 (以下简称“天津瑞尚”)	直接和间接	天津市	投资管理	10,000	以自有资产对房地产项目进行投资；投资管理；投资及经济信息咨询服务	其他有限责任公司	万林义	59291424-3
30	西安上东房地产开发有限公司 (以下简称“西安上东”)	间接	西安市	房地产开发	20,000	房地产开发，销售，物业管理服务	其他有限责任公司	万林义	59220460-4
31	上海尚东资产管理有限公司 (以下简称“上海尚东”)	间接	上海市	资产管理及投资管理	5,000	企业委托资产管理(除金融业务)，投资管理，企业管理咨询(以上咨询均除经纪)	有限责任公司 (国内合资)	万林义	58871258-5
32	法国尚颂商业管理公司 (以下简称“法国尚颂”)	间接	法国	咨询管理	4,974	咨询管理	有限责任公司	不适用	不适用
33	北京瑞港阳光投资有限公司 (以下称“北京瑞港”)	间接	北京市	资产管理，物业管理	10,000	投资管理、投资咨询、经济信息咨询、技术开发、转让；房地产开发、商品房销售；物业管理	有限责任公司 (法人独资)	万林义	06128185-4
34	北京艾探建筑设计咨询有限公司 (以下简称“北京艾探”)	间接	北京市	规划设计，技术咨询	2,000	城市规划设计、建筑设计、技术咨询	有限责任公司	杨宁	06129089-X
35	瑞阳控股有限公司 (以下简称“瑞阳控股”)	间接	香港	投资管理、咨询	1 港币	投资管理、咨询	私人公司	万林义	不适用
36	陕西新业上东投资有限公司 (以下简称“陕西上东投资”)	间接	西安市	投资管理、技术咨询，投资开发	5,000	房地产项目投资(限自由资金投资)；投资管理；经济技术咨询、投资咨询；房地产开发，物业管理	有限责任公司 (法人投资或控股)	张和平	07126736-X

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码
37	文博纳理商贸(北京)有限公司 (以下简称“文博纳理”)	北京市	销售, 进出口贸易, 承办展览展示	10,000	销售文具用品、日用品、服装鞋帽、化妆品、体育用品、新鲜蔬菜、花卉、电子产品、通讯设备、针纺织品; 货物进出口、技术进出口、代理进出口; 承办展示展览活动	有限责任公司(法人独资)	万林义	08046326-6
38	Sunshine Universal Investment Co.,Ltd(以下简称“Sunshine Universal”)	英属维京群岛	投资管理	1 美元	投资管理	一人有限责任公司	不适用	不适用
39	Sunshine Centre Holding Ltd (以下简称“Sunshine Centre”)	英属维京群岛	投资管理	1 美元	投资管理	一人有限责任公司	不适用	不适用
40	阳光丰成控股有限公司 (以下简称“阳光丰成”)	香港	投资管理	10,000 港币	投资管理	一人有限责任公司	万林义	不适用
41	上海晟域资产管理有限公司 (以下简称“上海晟域”)	上海	投资管理	10,000	资产管理、投资管理、投资咨询、企业管理、咨询、市场营销策划	一人有限责任公司(法人独资)	万林义	08411642-1

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用 于冲减少数股东 损益的金额
1	首创风度	63,300	-	100%	100%	不适用	是	-	-
2	星泰公司	164,880	-	100%	100%	不适用	是	-	-
3	阳光苑	46,920	-	65%	65%	不适用	是	39,806	(4,525)
4	宏诚展业	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
5	新业商业	2,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
6	天津阳光滨海	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
7	北京瑞景阳光	209,000	-	55%	60%	董事会由五名董事组成， 其中三名为本公司委派	是	174,824	(1,093)
8	新瑞阳光	230,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
9	瑞金投资	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
10	瑞丰投资	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
11	天津阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
12	成都紫瑞	82,500	-	55%	60%	董事会由五名董事组成， 其中三名为本公司委派	是	88,858	-
13	荣合阳光	5,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
14	郑州阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
15	青岛阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比 例不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲 减少数股东损益的金额
16	石家庄阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
17	北京阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
18	西安光华瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
19	沈阳阳光瑞景	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
20	潞城阳光	28,500	-	95%	95%	不适用	是	1,350	(3)
21	天津瑞升	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
22	阳光厚土	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
23	阳光基业	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
24	灤县风度	40,000	-	80%	80%	不适用	是	9,565	(60)
25	成都阳光上东	110,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
26	瑞菱阳光	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
27	高华瑞丰	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
28	阳光尚颂	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
29	天津瑞尚	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
30	西安上东	20,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
31	上海尚东	5,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权比 例不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
32	法国尚颂	2,487	-	100%	100%	不适用	是	-	-
33	北京瑞港(i)	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
34	北京艾探(ii)	2,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
35	瑞阳控股	1 HKD	-	100%	100%	不适用	是	-	-
36	陕西上东投 资(iii)	2,550	-	51%	100%	未设董事会，执行董 事由本集团委派	是	2,419	(31)
37	文博纳理(iv)	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
38	Sunshine Universal	1USD	-	100%	100%	不适用	是	-	-
39	Sunshine Centre	1USD	-	100%	100%	不适用	是	-	-
40	阳光丰成(v)	1HKD	-	100%	100%	不适用	是	-	-
41	上海晟域(vi)	10,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
		<u>1,192,137</u>	<u>-</u>					<u>316,822</u>	<u>(5,712)</u>

(i) 于 2013 年 1 月 15 日，本公司之子公司瑞丰投资出资设立北京瑞港，瑞丰投资持有其 100% 股权。

(ii) 于 2013 年 1 月 7 日，本公司之子公司瑞丰投资出资设立北京艾探，瑞丰投资持有其 100% 股权。

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(a) 通过设立或投资等方式取得的子公司(续):

- (iii) 于 2013 年 6 月 3 日，本公司之子公司西安上东出资设立陕西上东投资，北京瑞港持有其 51%的股权。
- (iv) 于 2013 年 10 月 28 日，本公司之子公司瑞丰投资出资设立文博纳理，瑞丰投资持有其 100%的股权。
- (v) 于 2013 年 6 月 27 日，本公司之子公司 Sunshine Centre 设立阳光丰成，Sunshine Centre 持有其 100%股权，注册资本为 10 千元港币，截止 2013 年 12 月 31 日，实际出资额为 1 港币。
- (vi) 于 2013 年 10 月 28 日，本公司之子公司瑞丰投资出资设立上海晟域，瑞丰投资持有其 100%的股权。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 通过非同一控制下企业合并取得的子公司：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(b) 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司(续):

		年末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例 不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额
1	瑞阳嘉和	88,661	-	51%	60%	董事会由五名董事组成， 其中三名为本公司委派	是	92,781	-
2	道乐科技	48,480	-	51%	51%	不适用	是	46,587	-
3	上东经纪	1,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
4	艺力设计	2,480	-	100%	100%	不适用	是	-	-
5	德然商贸	19,360	-	100%	100%	不适用	是	-	-
6	天津杨柳青	50,000	-	100%	100%	不适用	是	-	-
		<u>209,981</u>	<u>-</u>					<u>139,368</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(1) 子公司情况(续)

(c) 通过其他方式取得的子公司(i):

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

	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例不一致的原因	是否纳入合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	
1	上海坚峰(i)	173,860	-	100%	100%	不适用 董事会由五名董事组成，其中三名为本公司委派	是	-	-
2	成都锦尚	188,983	-	70%	60%		是	66,790	-
		<u>362,843</u>						<u>66,790</u>	

(i) 2010 年度，成都阳光上东由第三方收购上海坚峰 72.2%的股权，上海坚峰持有成都锦尚 70%的股权。交易完成后，上海坚峰和成都锦尚成为本集团的子公司。于收购日，上海坚峰除通过下属子公司成都锦尚持有尚未开发的土地使用权外并无经营活动，不符合业务的确认条件，此项收购不构成企业合并。2013 年度，本集团支付对价 59,060 千元收购少数股东持有的上海坚峰 27.8%的股权，收购完成后，上海坚峰成为本公司的全资子公司，收购时点对价与按比例计算的上海坚峰净资产之间的差额冲减本集团资本公积 25,610 千元。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(2) 本年度新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

(a) 本年度新纳入合并范围的主体

	2013 年 12 月 31 日 净资产	本期 净亏损
瑞港阳光	9,833	(167)
北京艾琛	1,972	(28)
瑞阳控股	(607)	(607)
陕西上东投资	4,936	(64)
文博纳理	9,998	(2)
Sunshine Universal	-	-
Sunshine Centre	-	-
阳光丰成	-	-
上海晟域	10,000	-

(b) 本年度不再纳入合并范围的主体

	处置日净资产	年初至处置日净亏损
北京电控阳光房地产开发有限 公司(以下简称“电控阳光”)(i)	37,533	(468)
北京阳光优食餐饮有限公司 (以下简称“优食餐饮”)(ii)	97	-
青岛瑞诚商贸有限公司 (以下简称“青岛瑞诚”)(iii)	1,905	(3,112)

(i) 电控阳光为本年度因出售全部 85% 股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围的子公司(附注十)。

(ii) 优食餐饮为本年度因出售 90% 股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围的子公司，剩余 10% 尚未出售的股权，转换为其他长期股权投资核算(附注十)。

(iii) 青岛瑞诚为本年度因注销从而不再纳入合并范围的子公司(附注十)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司

	出售日	损益确认方法
电控阳光(a)	2013 年 8 月 29 日	具体计算如下附注四(3)(a)(iii)
优食餐饮(b)	2013 年 3 月 11 日	具体计算如下附注四(3)(b)(iii)

(a) 处置电控阳光股权

于 2013 年 8 月 28 日，本集团与北京市朝阳区城市建设综合开发公司签订股权转让协议，向其出售本集团持有的子公司电控阳光全部 85%的股权。于 2013 年 8 月 29 日，工商变更登记完成，自此电控阳光不再纳入合并范围。

(i) 处置电控阳光价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	97,974
处置收到的现金	97,974
减：电控阳光持有的现金	(397)
处置收到的现金净额	<u>97,577</u>

(ii) 处置电控阳光净资产列示如下：

	处置日	2012年12月31日
流动资产	191,533	120,202
非流动资产	101	345
流动负债	(154,101)	(82,546)
	<u>37,533</u>	<u>38,001</u>

(iii) 处置电控阳光损益计算如下：

	金额
处置价格	97,974
减：电控阳光于处置日的净资产	(37,533)
电控阳光少数股东权益	5,630
处置产生的投资收益	<u>66,071</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

(iv) 电控阳光自年初至处置日的收入、费用和亏损如下：

	金额
收入	-
减：成本和费用	(468)
亏损总额	(468)
减：所得税费用	-
净亏损	(468)

(b) 处置优食餐饮股权

于 2012 年 8 月 31 日，本集团与北京美食快充餐饮管理有限公司签订股权转让协议，向其出售子公司优食餐饮 90%的股权。于 2013 年 3 月 11 日，工商变更登记完成，交易完成后，本公司仅持有 10%股权，自此优食餐饮不再纳入合并范围。

(i) 处置优食餐饮价格及现金流量列示如下：

	金额
处置价格	87
处置收到的现金	87
减：优食餐饮持有的现金	(97)
处置减少的现金净额	(10)

(ii) 处置优食餐饮净资产列示如下：

	处置日	2012年12月31日
流动资产	97	97
非流动资产	-	-
流动负债	-	-
	97	97

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 企业合并及合并财务报表(续)

(3) 出售股权导致丧失控制权而减少子公司(续)

(b) 处置优食餐饮股权(续)

(iii) 处置优食餐饮损益计算如下：

	金额
处置价格	87
减：优食餐饮于处置日被处置股权对应的净资产	(97)
本集团剩余股权价值	10
处置产生的投资收益	<u>-</u>

(iv) 优食餐饮于 2013 年度无实质性经营业务，自年初至处置日无收入、成本及费用发生。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金 —						
人民币	—	—	103	—	—	737
银行存款 —						
人民币	—	—	906,139	—	—	381,620
美元	856	6.0969	5,219	465	6.2855	2,923
欧元	214	8.4189	1,802	295	8.3176	2,454
港币	2	0.7862	2	2	0.8109	2
			913,162			386,999
			913,265			387,736

于 2013 年 12 月 31 日，银行存款中包括 13,385 千元(2012 年 12 月 31 日：28,959 千元)的住户按揭贷款保证金。

(2) 应收账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收账款	24,135	12,695
减：坏账准备	(617)	(459)
	23,518	12,236

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	14,890	11,417
一到二年	7,967	-
三年以上	1,278	1,278
	24,135	12,695

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(b) 应收款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
—单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	7,669	32%	-	-	5,435	43%	-	-
—其他第三方组合	15,897	66%	(48)	0.3%	6,821	54%	(20)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	569	2%	(569)	100%	439	3%	(439)	100%
	<u>24,135</u>	<u>100%</u>	<u>(617)</u>	<u>3%</u>	<u>12,695</u>	<u>100%</u>	<u>(459)</u>	<u>4%</u>

(c) 按组合计提的坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	7,669	33%	-	-	5,435	44%	-	-
其他第三方组合	15,897	67%	(48)	0.3%	6,821	56%	(20)	0.3%
	<u>23,566</u>	<u>100%</u>	<u>(48)</u>	<u>0.2%</u>	<u>12,256</u>	<u>100%</u>	<u>(20)</u>	<u>0.2%</u>

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
个人购房者	439	(439)	100%	预计难以收回
应收租金	130	(130)	100%	预计难以收回
	<u>569</u>	<u>(569)</u>		

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(e) 2013 年度，无以前年度已全额或以较大比例计提坏账准备，本年度全额或以较大比例收回或转回的应收账款(2012 年度：无)。

(f) 2013 年度，本集团无核销的应收账款(2012 年度：无)。

(g) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(h) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的应收账款分析如下：

	与本集团 关系	金额	年限	占应收账款总额 比例
单位租户甲	第三方	5,434	一年以内	23%
单位租户乙	第三方	2,235	一年以内	9%
单位租户丙	第三方	808	一年以内	3%
单位租户丁	第三方	774	一年以内	3%
个人购房者戊	第三方	620	五年以上	3%
		<u>9,871</u>		<u>41%</u>

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无应收关联方的应收账款(2012 年 12 月 31 日：无)。

(j) 2013 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2012 年度：无)。

(k) 2013 年度，本集团未向金融机构以不附追索权的方式转让应收账款(2012 年度：无)。

(l) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团应收账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	116,858	56%	89,407	61%
一到二年	42,842	21%	6,185	4%
二到三年	249	0%	48,334	33%
三年以上	48,482	23%	2,556	2%
	<u>208,431</u>	<u>100%</u>	<u>146,482</u>	<u>100%</u>

于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 91,573 千元(2012 年 12 月 31 日：57,075 千元)。

于 2013 年 12 月 31 日，上述账龄超过一年的预付款项主要为预付项目款，由于相关项目进度尚未达到结转节点，该等款项尚未结转。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项(续)

(b) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的预付款项分析如下：

	与本集团关系	金额	占预付款项 总额比例	预付时间	未结算原因
GOLF LINKS DESIGN LIMITED	第三方	41,038	20%	2013 年	项目进度未达到结转 节点
北京市通州区潮县 镇人民政府	第三方	40,000	19%	2010 年	项目进度未达到结转 节点
北京东光微电子有 限公司	第三方	22,836	11%	2010 年和 2012 年	项目进度未达到结转 节点
中信信托有限责任 公司(以下简称 “中信信托”))	第三方	13,775	7%	2013 年	预付借款利息
华高莱斯国际地产 顾问(北京)有 限公司	第三方	2,340	1%	2012 年	项目进度未达到结转 节点
		<u>119,989</u>	<u>58%</u>		

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，预付款项中包含的预缴税金共计 63,889 千元(2012 年 12 月 31 日：36,040 千元)，主要为本集团按照开发项目预收款项和投资物业预收租金计算缴纳的企业所得税 6,241 千元(2012 年 12 月 31 日：17,650 千元)、营业税 33,260 千元(2012 年 12 月 31 日：7,728 千元)及土地增值税 20,392 千元(2012 年 12 月 31 日：10,004 千元)。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，预付款项中无预付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预付款项(2012 年 12 月 31 日：无)。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团预付款项中无预付关联方款项(2012 年 12 月 31 日：无)。

(f) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团预付款项中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收其他单位往来款项	71,755	188,985
应收联营及合营公司的往来款	124	89,109
应收投标保证金、诚意保证金及押金	98,967	36,731
应收其他代垫款项	13,472	36,270
应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	22,119	14,965
应收待退回拆迁款	10,055	14,405
应收待退回土地出让金	9,936	9,936
应收代垫购房者契税、公共维修基金等款项	313	1,667
其他	4,108	7,617
	<u>230,849</u>	<u>399,685</u>
减：坏账准备	(7,997)	(22,353)
	<u>222,852</u>	<u>377,332</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	122,904	300,175
一至二年	44,368	62,323
二至三年	31,043	5,076
三年以上	32,534	32,111
	<u>230,849</u>	<u>399,685</u>

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大且单独计提坏账准备	147,202	64%	-	-	236,170	59%	-	-
按组合计提坏账准备								
— 第三方客户组合	53,567	23%	(161)	0.3%	37,200	9%	(112)	0.3%
— 关联方组合	22,244	10%	-	-	104,074	26%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	7,836	3%	(7,836)	100%	22,241	6%	(22,241)	100%
	<u>230,849</u>	<u>100%</u>	<u>(7,997)</u>	<u>3.5%</u>	<u>399,685</u>	<u>100%</u>	<u>(22,353)</u>	<u>5.6%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
第三方客户组合	53,567	71%	(161)	0.3%	37,200	26%	(112)	0.3%
关联方组合	22,244	29%	-	-	104,074	74%	-	-
	75,811	100%	(161)	0.2%	141,274	100%	(112)	0.1%

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
阳光上东住宅购房者	3,283	(3,283)	100%	预计难以收回
北流市虎威水泥有限责 任公司(以下简称“虎 威水泥”)等	4,553	(4,553)	100%	预计难以收回
	7,836	(7,836)		

(e) 以前年度已全额计提坏账准备、或计提坏账准备的比例较大，但在本年度全额收回或转回、或在本年度收回或转回比例较大的其他应收款情况如下：

	转回原因	确定原坏账准备的依据	转回前累计已计提坏账准备额	转回金额
四川博海建设工程有 限公司	与原股东签署新的协议，由其负责追缴，或直接承担无法收回的部分	股权收购时点取得的债权，当时预计难以收回	(12,000)	12,000
成都蓉建业房屋拆迁工程有限责任公司			(2,405)	2,405
			(14,405)	14,405

(f) 2013 年度，本集团无核销的其他应收款(2012 年度：无)。

(g) 于 2013 年 12 月 31 日，无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2012 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(h) 于 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额比例
天津克瑞思森林开发有限公司	第三方	36,500	一到两年	16%
天津市津南区建设工程质量安全监督管理支队	第三方	34,480	一年以内	15%
山东傲锐置业有限公司	第三方	30,702	一到两年	13%
西安凯玄实业有限公司	第三方	30,000	两到三年	13%
上海锦江国际酒店集团	第三方	30,000	一年以内	13%
		<u>161,682</u>		<u>70%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(i) 应收关联方的其他应收款分析如下(附注七(4)(g)):

	与本集团 关系	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账 准备	金额	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账 准备
菱华阳光(天津)房地 产开发有限公司 (以下简称“菱华阳 光”)	合营企业	-	-	-	52,520	13%	-
阳菱光辉(天津)房地 产开发有限公司 (以下简称“阳菱光 辉”)	合营企业	-	-	-	36,470	9%	-
天津友谊新资商贸 有限公司(以下简 称“友谊新资”)	联营企业	6,717	3%	-	11,148	3%	-
天津光明新丽商贸 有限公司(以下简 称“光明新丽”)	联营企业	9,075	4%	-	1,700	0%	-
天津津汇远景贸易 有限公司(以下简 称“津汇远景”)	联营企业	3,368	2%	-	858	0%	-
天津建设新汇商贸 有限公司(以下简 称“建设新汇”)	联营企业	2,140	1%	-	747	0%	-
天津紫金新嘉商贸 有限公司(以下简 称“紫金新嘉”)	联营企业	820	0%	-	443	0%	-
上海新丽熹和资产 管理有限公司(以 下简称“上海新丽 熹和”)	联营企业	-	-	-	70	0%	-
沈阳世达物流有限 责任公司(以下简 称“沈阳世达”)	联营企业	-	-	-	69	0%	-
菱华阳光(天津)商 业管理有限公司 (以下简称“菱华 阳光商业”)	联营企业	124	0%	-	49	0%	-
		<u>22,244</u>	<u>10%</u>	<u>-</u>	<u>104,074</u>	<u>26%</u>	<u>-</u>

(j) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团其他应收款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

存货分类如下：

	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货 跌价准备	账面 价值	账面 余额	存货 跌价准备	账面 价值
开发成本(a)	3,374,757	-	3,374,757	3,043,723	-	3,043,723
开发产品(b)	172,527	-	172,527	265,894	-	265,894
库存商品	821	-	821	-	-	-
	<u>3,548,105</u>	<u>-</u>	<u>3,548,105</u>	<u>3,309,617</u>	<u>-</u>	<u>3,309,617</u>

(a) 开发成本

项目名称	开工或预计 开工时间	预计 竣工时间	预计 总投资	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北京阳光上东项目(C9 区 5 号楼)(附注五 (29)(a)(i))	2005 年	2014 年	94,441	94,441	95,456
北京酒仙桥危旧房改造 项目(i)	尚未开工	尚未确定	尚未确定	-	119,595
成都锦尚中心项目(ii)	2012 年	2014 年	1,405,100	739,779	891,978
天津杨柳青鹭岭景园项 目(ii)	2012 年	2015 年	4,893,072	2,540,537	1,936,694
				<u>3,374,757</u>	<u>3,043,723</u>

于 2013 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息金额为 152,628 千元 (2012 年 12 月 31 日：23,467 千元)。于 2013 年度，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 7.10%(2012 年度：7.55%)。

- (i) 2013 年度，本公司将所持有的电控阳光全部 85%股权转让给北京市朝阳区城市建设综合开发公司(以下简称“朝开公司”)，存货相应转出(附注四(3)(a))。
- (ii) 2013 年度，本集团将账面价值为 544,400 千元的开发成本改为出租，自改变用途之日起，转为投资性房地产核算(附注五(9))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 开发产品

项目名称	竣工时间	2012 年		本年减少	2013 年 12 月 31 日
		12 月 31 日	本年增加		
北京盛世嘉园项目	2000 年	4,913	-	-	4,913
北京阳光光华项目	2001 年	6,117	-	-	6,117
北京阳光丽景项目	2004 年	8,493	-	(624)	7,869
北京阳光上东项目 (不含 C9 区 5 号楼)(i) (附注五(29)(a)(i))	2004 年至 2009 年	226,399	-	(72,771)	153,628
天津万东花园项目(ii)	2010 年	19,972	-	(19,972)	-
		<u>265,894</u>	<u>-</u>	<u>(93,367)</u>	<u>172,527</u>

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值为 1,735,434 千元的存货(2012 年 12 月 31 日：317,552 元)作为一年内到期的非流动负债(附注五(22)(i))及长期借款(附注五(23)(i))的抵押物。

- (i) 2013 年度，本集团将账面价值为 2,613 千元的开发产品由出售改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算(附注五(9))。
- (ii) 2013 年度，本集团将账面价值为 18,769 千元的开发产品由出售改为自用，自改变用途之日起，转换为固定资产和无形资产核算(附注五(10)，附注五(11))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(6) 长期应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收租赁押金	35,130	-

于 2013 年 12 月 31 日，长期应收款为本集团支付的为租入上海锦江国际购物中心项目的租赁履约保证金及押金(附注九(2))。

(7) 长期股权投资

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
合营企业(a)	423,129	30,643
联营企业(b)		
- 无公开报价	366,409	391,010
其他长期股权投资(c)	113,900	70,000
减：长期股权投资减值准备	(20,000)	(20,000)
	883,438	471,653

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动			2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本年计 提减值 准备
				追加或 减少投资	按权益法调 整的净损益	宣告分派的 现金股利						
北京汉博阳光商业管理有限公 司(以下简称“汉博阳光”)	权益法	500	1,336	-	20	-	1,356	50%	50%	不适用	-	-
菱华阳光	权益法	270,300	29,446	240,300	(6,332)	-	263,414	51%	57%	董事会由七名董事组成，其 中四名董事由本集团委派	-	-
阳菱光辉	权益法	158,100	(387)	158,100	(504)	-	157,209	51%	57%	董事会由七名董事组成，其 中四名董事由本集团委派	-	-
上海新丽熹和	权益法	250	248	-	(1)	-	247	50%	50%	按出资比例行使表决权	-	-
北京阳光承兴资产管理有限公 司(以下简称“阳光承兴”)	权益法	500	-	500	(1)	-	499	50%	50%	按出资比例行使表决权	-	-
南京智尚汇东资产管理有限公 司(以下简称“南京智尚”)(i)	权益法	510	-	510	(106)	-	404	51%	60%	董事会由五名董事组成，其 中三名董事由本集团委派	-	-
			<u>30,643</u>	<u>399,410</u>	<u>(6,924)</u>	<u>-</u>	<u>423,129</u>				<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) 公司董事会由五名董事组成，其中三名董事由本集团委派，董事会决议由三分之二以上表决权通过方可执行，因此本集团无法单独控制该公司，作为合营企业核算。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动				2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决 权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说 明	减值 准备	本年计 提减值 准备
				追加或 减少投资	按权益法调整 的净损益	宣告分派的现 金股利	其他权 益变动						
沈阳世达	权益法	106,350	70,204	-	(7,708)	-	-	62,496	44%	40%	董事会由五名董事 组成，其中两名 为本集团委派	-	-
友谊新资	权益法	86,670	74,842	-	(4,748)	-	-	70,094	10%	33%		-	-
光明新丽	权益法	86,000	90,116	-	(567)	-	-	89,549	10%	33%	董事会由三名董事 组成，其中一名 为本集团委派	-	-
津汇远景	权益法	52,500	41,620	-	(1,293)	-	-	40,327	10%	33%		-	-
建设新汇	权益法	39,500	26,992	-	(3,247)	-	-	23,745	10%	33%		-	-
紫金新嘉	权益法	60,500	51,668	-	(2,543)	-	-	49,125	10%	33%		-	-
菱华阳光商业	权益法	40,050	35,568	-	(4,495)	-	-	31,073	45%	40%	董事会由五名董事 组成，其中两名 为本集团委派	-	-
			391,010	-	(24,601)	-	-	366,409				-	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(c) 其他长期股权投资

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动				2013 年 12 月 31 日	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备
				增加	减少	宣告分派的现金股利	其他权益变动						
广西北宝高等级公路股份有限公司(以下简称“广西北宝”)	成本法	20,000	20,000	-	-	-	-	20,000	18.93%	18.93%	不适用	(20,000)	-
山东傲锐置业有限公司(以下简称“山东傲锐”)(i)	成本法	88,890	50,000	38,890	-	-	-	88,890	10%	-	董事会由三名董事组成，本公司未委派董事参与表决	-	-
优食餐饮(附注四(2)(b)(ii))	成本法	10	-	10	-	-	-	10	10%	10%	不适用	-	-
新疆远镜合志股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“新疆远镜合志”)(ii)	成本法	5,000	-	5,000	-	-	-	5,000	5.47%	-	本公司作为有限合伙人不参与日常经营决策	-	-
			<u>70,000</u>	<u>43,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>113,900</u>				<u>(20,000)</u>	<u>-</u>

(i) 截止 2013 年 12 月 31 日，本集团对山东傲锐的出资款已经全部到位。

(ii) 于 2013 年 11 月 19 日，本公司之子公司阳光厚土认缴 15,000 千元与新疆远镜股权投资管理有限公司、新疆家世界股权投资有限公司等 9 家公司成立新疆远镜合志，阳光厚土为有限合伙人，持股比例为 5.47%。截止 2013 年 12 月 31 日，本公司对新疆远镜合志已缴纳 5,000 千元出资款(附注九(3))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值准备

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
其他长期股权投资				
广西北宝(i)	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,000)</u>

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

五 合并财务报表项目附注(续)

(7) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值准备(续)

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

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

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

于2013年12月31日，紫金新嘉若干子公司拥有的净值为39,889千元(2012年12月31日：46,074千元)的投资性房地产尚未取得房屋所有权证。其中净值为32,557千元(2012年12月31日：38,230千元)的建筑物虽已取得建设工程规划许可证，但由于该物业所占土地性质为集体土地，由于目前法律对此种情况尚无明确规定，该物业上的租赁合同的法律效力存在一定的不确定性；其他净值为7,332千元(2012年12月31日：7,844千元)的建筑物尚未取得建设工程规划许可证，相应的租赁合同根据2009年9月1日起实施的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，属于无效合同，紫金新嘉之子公司可要求参照合同约定的租金标准要求承租人支付房屋占有使用费，但亦将向承租人赔偿因合同无效受到的损失。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(8) 对合营企业和联营企业投资

	持股 比例	表决权 比例	2013 年 12 月 31 日			2013 年度	
			资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润/(亏损)
合营企业-							
汉博阳光	50%	50%	2,822	109	2,713	3,678	40
菱华阳光	51%	57%	926,552	410,053	516,499	-	(12,416)
阳菱光辉	51%	57%	308,302	50	308,252	-	(989)
上海新丽熹和	50%	50%	537	41	496	350	(3)
阳光承兴	50%	50%	998	-	998	-	(2)
南京智尚	51%	60%	1,020	228	792	720	(208)
联营企业-							
沈阳世达	44%	40%	222,798	90,915	131,883	20,242	(17,518)
友谊新资	10%	33%	1,263,366	658,448	604,918	84,369	(47,479)
光明新丽	10%	33%	1,497,277	644,051	853,226	113,556	(5,667)
津汇远景	10%	33%	648,989	289,083	359,906	77,091	(12,931)
建设新汇	10%	33%	864,661	722,123	142,538	79,100	(32,468)
紫金新嘉	10%	33%	853,083	388,352	464,731	80,606	(25,428)
菱华阳光商业	45%	40%	80,611	12,383	68,228	17,067	(9,989)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价合计	2,252,647	551,585	(29,641)	2,774,591
房屋、建筑物	1,868,933	409,528	(14,086)	2,264,375
土地使用权	383,714	142,057	(15,555)	510,216
累计折旧、摊销合计	(273,725)	(67,252)	7,145	(333,832)
房屋、建筑物	(213,708)	(54,885)	3,899	(264,694)
土地使用权	(60,017)	(12,367)	3,246	(69,138)
账面净值合计	1,978,922			2,440,759
房屋、建筑物	1,655,225	—	—	1,999,681
土地使用权	323,697	—	—	441,078
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
账面价值合计	1,978,922			2,440,759
房屋、建筑物	1,655,225	—	—	1,999,681
土地使用权	323,697	—	—	441,078

2013 年度投资性房地产计提折旧和摊销金额 66,633 千元(2012 年度：62,644 千元)。

2013 年度，本集团将账面价值为 4,691 千元(原价 7,096 千元)的房屋建筑物及 3,352 千元(原价 4,840 千元)的土地使用权整体出售(附注五(29)(b)(i))。

2013 年度，本集团将账面价值为 547,013 千元(其中房屋建筑物 407,723 千元，土地使用权 139,290 千元)的存货由出售改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算(附注五(5)(a)(ii),附注五(5)(b)(i))。

2013 年度，本集团将账面价值为 1,524 千元(原价 1,805 千元)的房屋建筑物及 2,442 千元(原价 2,780 千元)的土地使用权由自用改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算(附注五(10),附注五(11))。

五 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产(续)

2013 年度，本集团将账面价值为 5,496 千元(原价 6,990 千元)的房屋建筑物及账面价值为 8,957 千元(原价 10,715 千元)的土地使用权由出租改为自用，自改变用途之日起，转换为固定资产和无形资产核算(附注五(10)，附注五(11))。

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 1,363,974 千元(原价 1,838,305 千元)的投资性房地产(2012 年 12 月 31 日：账面价值 1,035,306 千元，原价 1,168,289 千元)作为一年内到期的非流动负债(附注五(22)(i))和长期借款(附注五(23)(i))的抵押物。

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 252,956 千元(原价 314,357 千元)的房屋建筑物及土地使用权(2012 年 12 月 31 日：账面价值 261,773 千元、原价 314,357 千元)由于改造未获得批复尚未办妥房产证，预计在 2014 年办结房产证。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产无减值迹象，故无需对其计提减值准备(2012 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价合计	47,224	21,188	(4,148)	64,264
房屋、建筑物	13,392	16,515	(1,830)	28,077
运输工具	13,529	1,159	(1,462)	13,226
办公设备	20,303	3,514	(856)	22,961
累计折旧合计	(23,093)	(6,574)	2,112	(27,555)
房屋、建筑物	(4,759)	(2,453)	281	(6,931)
运输工具	(6,828)	(2,099)	1,156	(7,771)
办公设备	(11,506)	(2,022)	675	(12,853)
账面净值合计	24,131	—	—	36,709
房屋、建筑物	8,633	—	—	21,146
运输工具	6,701	—	—	5,455
办公设备	8,797	—	—	10,108
减值准备合计	-	-	-	-
房屋、建筑物	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
账面价值合计	24,131	—	—	36,709
房屋、建筑物	8,633	—	—	21,146
运输工具	6,701	—	—	5,455
办公设备	8,797	—	—	10,108

五 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产(续)

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值为 13,184 千元(原价 19,656 千元)的房屋建筑物(2012 年 12 月 31 日：账面价值 8,421 千元，原价 14,532 千元)作为一年内到期的非流动负债(附注五(22)(i))和长期借款(附注五(23)(i))的抵押物。

2013 年度，固定资产计提的折旧金额为 5,132 千元(2012 年度：5,603 千元)，其中计入开发成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 92 千元、588 千元及 4,452 千元(2012 年度：552 千元、619 千元及 4,432 千元)。

2013 年度，本集团将账面价值为 1,524 千元(原价 1,805 千元)的房屋建筑物由自用改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算(附注五(9))。

2013 年度，本集团将账面价值为 5,496 千元(原价：6,990 千元)的房屋建筑物由出租改为自用，自改变用途之日起，转换为固定资产核算(附注五(9))。

2013 年度，本集团将账面价值为 8,986 千元的房屋建筑物由出售改为自用，自改变用途之日起，转换为固定资产核算(附注五(5)(b)(ii))。

2013 年度，本集团无由在建工程转入的固定资产(2012 年度：无)。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团无融资租赁租入的固定资产(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的固定资产(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团的固定资产无减值迹象，故无需对其计提减值准备(2012 年 12 月 31 日：无)。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
原价合计	19,421	23,294	(2,780)	39,935
土地使用权	18,180	20,498	(2,780)	35,898
软件	1,241	1,911	-	3,152
商标	-	885	-	885
累计摊销合计	(3,817)	(2,559)	338	(6,038)
土地使用权	(3,206)	(2,312)	338	(5,180)
软件	(611)	(188)	-	(799)
商标	-	(59)	-	(59)
账面净值合计	15,604			33,897
土地使用权	14,974	—	—	30,718
软件	630	—	—	2,353
商标	-	—	—	826
减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
软件	-	-	-	-
商标	-	-	-	-
账面价值合计	15,604			33,897
土地使用权	14,974	—	—	30,718
软件	630	—	—	2,353
商标	-	—	—	826

2013 年度，无形资产的摊销金额为 801 千元(2012 年度：565 千元)。

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 20,948 千元(原价 26,034 千元)的土地使用权(2012 年 12 月 31 日：账面价值 14,974 千元，原价 18,180 千元)分别作为一年内到期的非流动负债(附注五(22)(i))及长期借款 (附注五(23)(i))的抵押物。

2013 年度，本集团将账面价值为 8,957 千元(原价：10,715 千元)的土地使用权由出租改为自用，自改变用途之日起，转换为无形资产核算(附注五(9))。

五 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产(续)

2013 年度，本集团将账面价值为 9,783 千元的土地使用权由出售改为自用，自改变用途之日起，转换为无形资产核算(附注五(5)(b)(ii))。

2013 年度，本集团将账面价值为 2,442 千元(原价：2,780 千元)的土地使用权由自用改为出租，自改变用途之日起，转换为投资性房地产核算(附注五(9))。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团无持有待售的无形资产(2012 年 12 月 31 日：无)。

于 2013 年 12 月 31 日，本集团的无形资产无减值迹象，故无需对其计提减值准备(2012 年 12 月 31 日：无)。

(12) 商誉

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
商誉				
瑞阳嘉和	13,954	-	-	13,954
上东经纪	395	-	-	395
	<u>14,349</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,349</u>
减：减值准备(a)				
瑞阳嘉和	(4,186)	-	-	(4,186)
	<u>10,163</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,163</u>

(a) 减值

于 2013 年 12 月 31 日，本集团将商誉账面价值分摊至预期从企业合并的协同效益中受益的资产组，预计资产组未来的现金流量并进行减值测试。在预测未来现金流量时，考虑与资产组相关的已签署不可撤销的租赁合同及合同租赁年限、预期租金变动趋势、租赁相关的运营支出以及资本性支出等。利用市场借款利率作适当调整后的折现率，对资产组未来现金流量在合理预计期限内加以折现。测试结果表明包含商誉的资产组的可收回金额高于其账面净值，故无需对其补提减值准备(2012 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(13) 长期待摊费用

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他 减少	2013 年 12 月 31 日	其他减少 的原因
办公室及写字楼装修	3,260	8,548	(1,051)	-	10,757	不适用
经营租入物业改造	-	53,223	-	-	53,223	不适用
办公楼租赁	190	2,624	(1,670)	-	1,144	不适用
售楼部建造	4,375	18,565	(7,666)	-	15,274	不适用
融资顾问费	-	12,562	(5,258)	-	7,304	不适用
其他	114	687	(92)	-	709	不适用
	<u>7,939</u>	<u>96,209</u>	<u>(15,737)</u>	<u>-</u>	<u>88,411</u>	

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异及可抵扣 亏损	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异及可抵扣 亏损
预提费用及税金	66,908	267,632	56,657	226,628
可抵扣亏损	37,818	151,272	13,008	52,032
其中：当期亏损	26,506	106,024	10,885	43,542
资产减值准备	195	780	188	752
超支广告费	2,493	9,972	2,399	9,596
抵销内部未实现利 润	14,769	59,076	9,734	38,936
	<u>122,183</u>	<u>488,732</u>	<u>81,986</u>	<u>327,944</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
非同一控制下企业合并	62,499	249,996	62,499	249,996
借款相关交易费用				
摊销余额	1,025	4,100	-	-
可税前抵扣的预缴税金	1,385	5,540	-	-
资本化利息	23,542	94,168	-	-
	<u>88,451</u>	<u>353,804</u>	<u>62,499</u>	<u>249,996</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	11,913	28,827
可抵扣亏损	53,604	71,807
	<u>65,517</u>	<u>100,634</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
2014年	-	513
2015年	1,636	15,627
2016年	14,600	24,257
2017年	16,989	31,410
2018年	20,379	-
	<u>53,604</u>	<u>71,807</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(e) 递延所得税资产和递延所得税负债互抵金额：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
递延所得税资产	5,591	-
递延所得税负债	5,591	-

抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	递延所得税 资产或负债 净额	互抵后的可抵扣 或应纳税暂时性 差额	递延所得税 资产或负债 净额	互抵后的可抵扣 或应纳税暂时性 差额
递延所得税资产	116,592	466,368	81,986	327,944
递延所得税负债	82,860	331,440	62,499	249,996

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(15) 资产减值准备

	2012 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2013 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	22,812	207	(14,405)	-	8,614
其中：应收账款坏账准备	459	158	-	-	617
其他应收款坏账准备	22,353	49	(14,405)	-	7,997
长期股权投资减值准备	20,000	-	-	-	20,000
商誉减值准备	4,186	-	-	-	4,186
	<u>46,998</u>	<u>207</u>	<u>(14,405)</u>	<u>-</u>	<u>32,800</u>

(16) 短期借款

	币种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
保证借款	人民币	<u>30,000</u>	<u>-</u>

于 2013 年 12 月 31 日，本公司为子公司银行借款 30,000 千元(2012 年 12 月 31 日：无)提供保证。

于 2013 年 12 月 31 日，短期借款的加权平均年利率为 5.60%(2012 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(17) 应付账款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付工程款	386,577	533,372
应付经营租入项目租金	23,266	-
其他	550	1,366
	<u>410,393</u>	<u>534,738</u>

- (a) 于 2013 年 12 月 31 日，应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项(2012 年 12 月 31 日：无)。
- (b) 于 2013 年 12 月 31 日，应付账款中无应付关联方的款项(2012 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 127,571 千元(2012 年 12 月 31 日：370,341 千元)，主要为尚未进行结算的应付工程款，截止本财务报表批准报出日，无已支付款项。
- (d) 于 2013 年 12 月 31 日，应付账款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(18) 预收款项

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	664,012	154,416
投资物业预收租金	35,664	29,441
	<u>699,676</u>	<u>183,857</u>

(a) 预收款项中包含的开发项目预收款项分析如下：

项目名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	竣工时间	于 2013 年 12 月 31 日 预售比例
北京盛世嘉园项目	-	307	2000 年	不适用
北京阳春光华项目	1,641	1,342	2001 年	不适用
北京阳光丽景项目	8,291	-	2004 年	不适用
北京阳光上东项目	23,905	59,453	2004 年至 2009 年	不适用
天津万东花园项目	-	715	2010 年	不适用
成都锦尚中心项目	557,945	92,599	2014 年	60%
天津杨柳青鹭岭景园项目	72,230	-	2015 年	23%
	<u>664,012</u>	<u>154,416</u>		

(b) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无预收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的预收款项(2012 年 12 月 31 日：无)。

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团无预收关联方的预收款项(2012 年 12 月 31 日：无)。

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 93,941 千元(2012 年 12 月 31 日：1,649 千元)，主要为开发项目销售预收款项，由于入住手续尚未办理，此款项尚未结清。截止本财务报表批准报出日，上述款项均未结转收入。

(e) 于 2013 年 12 月 31 日，本集团预收款项中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付职工薪酬

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	41,354	121,698	(123,573)	39,479
职工福利费	-	231	(231)	-
社会保险费	872	20,571	(21,094)	349
其中：医疗保险费	239	5,957	(6,117)	79
基本养老保险	580	13,063	(13,391)	252
失业保险费	24	731	(743)	12
工伤保险费	13	383	(393)	3
生育保险费	16	437	(450)	3
住房公积金	1,145	9,779	(10,012)	912
工会经费和职工教育经费	116	272	(170)	218
辞退福利	65	87	(87)	65
其他	11	35	(45)	1
	<u>43,563</u>	<u>152,673</u>	<u>(155,212)</u>	<u>41,024</u>

于 2013 年 12 月 31 日，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的应付款项，且该余额预计将于 2014 年度和 2015 年度全部发放和使用完毕。

(20) 应交税费

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应交土地增值税	370,694	341,358
应交企业所得税	65,482	55,353
应交营业税	15,536	9,890
其他	2,996	3,769
	<u>454,708</u>	<u>410,370</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 其他应付款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付收购德然商贸股权受让款及承继的往来款	413,058	775,760
应付收购成都锦尚和上海坚峰承继的往来款及暂收款	20,173	247,519
应付北京东光兴业科技发展有限公司(以下简称“东光兴业”)往来款	1,911	33,581
应付投资性房地产购买及建设工程款	26,873	22,056
应付租赁保证金和租户押金	56,216	44,439
应付上海岛福投资管理有限公司(以下简称“上海岛福”)借款及利息(i)	91,254	-
应付代收业主装修款	14,359	-
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	233	4,902
应付销售代理费	2,381	2,895
其他	22,757	30,318
	<u>649,215</u>	<u>1,161,470</u>

- (i) 2013 年度本公司之子公司成都锦尚与上海岛福签订借款协议，借款本金为 90,000 千元，年利率为 7.5%，借款期限为一年。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(21) 其他应付款(续)

(a) 应付关联方的其他应付款分析如下(附注七(4)(g)):

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
汉博阳光	1,381	-

(b) 于 2013 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 484,161 千元(2012 年 12 月 31 日: 332,183 千元)，主要为收购天津德然商贸的股权转让款以及继承的债务款，因为未与对方单位办理结算，该款项尚未结清。截止本财务报表批准报出日，已偿还 0 千元。

(c) 于 2013 年 12 月 31 日，其他应付款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日: 无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(22) 一年内到期的非流动负债

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	214,000	161,000
保证借款(ii)	78,750	78,000
	<u>292,750</u>	<u>239,000</u>

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，一年内到期的抵押借款 214,000 千元(2012 年 12 月 31 日：161,000 千元)系由本集团存货(附注五(5))、投资性房地产(附注五(9))、固定资产(附注五(10))及无形资产(附注五(11))作为抵押物。

(ii) 于 2013 年 12 月 31 日，一年内到期的银行借款 78,750 千元(2012 年 12 月 31 日：78,000 千元)系由本公司为子公司提供保证。

金额前五名的一年内到期的长期借款：

	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率	2013 年 12 月 31 日 人民币金额	2012 年 12 月 31 日 人民币金额
兴业银行股份有 限公司	28/09/2012	31/12/2014	人民币	7.38%	180,000	-
中国工商银行股 份有限公司	17/09/2009	17/12/2014	人民币	6.55%	51,250	50,000
中国工商银行股 份有限公司	10/01/2008	21/12/2014	人民币	6.55%	27,500	25,000
中国交通银行股 份有限公司	28/12/2010	10/12/2014	人民币	6.55%	15,000	15,000
中国银行股份有 限公司	23/10/2013	30/12/2014	人民币	7.53%	10,000	-
					<u>283,750</u>	<u>90,000</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(23) 长期借款

	币种	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	人民币	2,339,083	596,000
保证借款(ii)	人民币	96,250	231,500
		<u>2,435,333</u>	<u>827,500</u>

(i) 于 2013 年 12 月 31 日，长期抵押借款 2,339,083 千元(2012 年 12 月 31 日：596,000 千元)系由本集团存货(附注五(5))、投资性房地产(附注五(9))、固定资产(附注五(10))及无形资产(附注五(11))作为抵押物。利息每月或每季度支付一次，本金应于 2015 年 1 月 10 日至 2027 年 1 月 10 日偿还。

(ii) 于 2013 年 12 月 31 日，长期保证借款 96,250 千元(2012 年 12 月 31 日：231,500 千元)系由本公司为子公司提供保证。利息每季度支付一次，本金应于 2015 年 3 月 17 日至 2016 年 9 月 17 日偿还。

于 2013 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率为 6.75%(2012 年 12 月 31 日：7.88%)。

(a) 金额前五名的长期借款：

	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2013 年 12 月 31 日 人民币金额	2012 年 12 月 31 日 人民币金额
交通银行股份有限 公司	10/01/2013	10/01/2027	人民币	6.55%	594,500	-
中信信托	13/12/2013	12/12/2015	人民币	11%	450,000	-
中国工商银行股份 有限公司	20/03/2013	16/02/2019	人民币	6.55%	279,901	-
兴业银行股份有限 公司	28/09/2012	27/09/2015	人民币	7.38%	264,000	350,000
中国建设银行股份 有限公司	14/06/2013	13/06/2016	人民币	6.46%	257,850	-
					<u>1,846,251</u>	<u>350,000</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(24) 股本

	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动					2013 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
无限售条件股份 -							
人民币普通股	749,913	-	-	-	-	-	749,913
	2011 年 12 月 31 日	本年增减变动					2012 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
无限售条件股份 -							
人民币普通股	749,913	-	-	-	-	-	749,913

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(25) 资本公积

	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
股本溢价	524,905	-	-	524,905
购买少数股权支 付的对价与按 比例计算的子 公司净资产之 间的差额(附 注四(1)(c)(i))	-	-	(25,610)	(25,610)
其他资本公积- 其他	13,032	-	-	13,032
	<u>537,937</u>	<u>-</u>	<u>(25,610)</u>	<u>512,327</u>
	2011 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2012 年 12 月 31 日
股本溢价	524,905	-	-	524,905
其他资本公积- 其他	13,032	-	-	13,032
	<u>537,937</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>537,937</u>

(26) 盈余公积

	2012 年 12 月 31 日	本年 提取	本年 减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>93,137</u>	<u>832</u>	<u>-</u>	<u>93,969</u>
	2011 年 12 月 31 日	本年 提取	本年 减少	2012 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>81,832</u>	<u>11,305</u>	<u>-</u>	<u>93,137</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2013 年度按净利润的 10%提取，共计 832 千元(2012 年度：11,305 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(27) 未分配利润

	2013 年度		2012 年度	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	1,419,229	-	1,165,054	-
加：本年归属于母公司股东的净利润	191,274	-	265,480	-
减：提取法定盈余公积	(832)	10%	(11,305)	10%
向股东的分配	(29,996)		-	
年末未分配利润	<u>1,579,675</u>		<u>1,419,229</u>	

于 2013 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 170,122 千元(2012 年 12 月 31 日：149,332 千元)，其中子公司 2013 年度计提的归属于母公司的盈余公积 20,790 千元(2012 年度：12,463 千元)。

根据 2013 年 5 月 10 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.04 元，按照已发行股份 749,913 千股计算，共计 29,996 千元。

根据 2014 年 3 月 13 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2013 年度现金股利，每股分派 0.03 元(含税)，按照已发行股份 749,913 千股计算，共计 22,497 千元；上述提议尚待股东大会批准(附注十一(1))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(28) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的少数股东权益：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
阳光苑	39,806	44,331
电控阳光	-	5,700
道乐科技	46,587	45,872
瑞阳嘉和	92,781	86,082
北京瑞景阳光	174,824	175,917
成都紫瑞	88,858	83,395
潞城阳光	1,350	1,353
灞县风度	9,565	9,625
上海坚峰	-	44,201
成都锦尚	66,790	66,463
陕西新业上东	2,419	-
	<u>522,980</u>	<u>562,939</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本

	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	518,260	441,245
其他业务收入	171,591	104,733
	<u>689,851</u>	<u>545,978</u>
	2013 年度	2012 年度
主营业务成本	36,178	90,244
其他业务成本	54,520	51,461
	<u>90,698</u>	<u>141,705</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

按地区分析如下：

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
北京地区	467,934	21,661	395,444	78,214
天津地区	2,088	1,203	3,839	3,216
四川地区	48,238	13,314	41,962	8,814
	<u>518,260</u>	<u>36,178</u>	<u>441,245</u>	<u>90,244</u>

按行业分析如下：

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
开发产品销售(i)	242,784	(41,000)	191,231	27,444
投资性房地产 租赁(ii)	263,536	66,631	250,014	62,800
经营租入项目 租赁(iii)	11,940	10,547	-	-
	<u>518,260</u>	<u>36,178</u>	<u>441,245</u>	<u>90,244</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(i) 开发产品销售业务按产品分析如下：

项目名称	2013 年度		2012 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
北京阳光上东项目	236,751	(42,827)	184,240	24,228
天津万东花园项目	2,088	1,203	3,839	3,216
北京阳光丽景项目	3,228	624	3,022	-
其他项目	717	-	130	-
	<u>242,784</u>	<u>(41,000)</u>	<u>191,231</u>	<u>27,444</u>

2013 年度，本公司之子公司星泰公司与将台乡人民政府就北京阳光上东项目周边道路、绿化等涉及的拆迁补偿费达成一致，因此导致该项目成本较以前年度预估金额调减 114,000 千元。该事项使得本年度营业成本减少 104,791 千元，2013 年 12 月 31 日开发产品调减 8,194 千元，开发成本调减 1,015 千元。

(ii) 投资性房地产租赁业务按产品分析如下：

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
商业出租	212,559	53,711	241,730	61,546
写字楼出租	50,977	12,920	8,284	1,254
	<u>263,536</u>	<u>66,631</u>	<u>250,014</u>	<u>62,800</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(iii) 经营租入项目租赁按项目分析如下:

	2013 年度		2012 年度	
	主营业务 收入	主营业务 成本	主营业务 收入	主营业务 成本
北京 878 商务 中心	11,940	10,547	-	-

(b) 其他业务收入和其他业务成本:

	2013 年度		2012 年度	
	其他业务 收入	其他业务 成本	其他业务 收入	其他业务 成本
项目管理、资产交 易、市场研究及策 划顾问服务费	83,875	46,159	102,518	51,098
代理费及手续费收入	2,216	318	2,215	363
投资性房地产销售(i)	85,500	8,043	-	-
	171,591	54,520	104,733	51,461

(i) 2013 年度本集团出售投资性房地产中的枫树园底商，取得的其他业务收入为 85,500 千元，结转的其他业务成本为 8,043 千元。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(29) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团前五名客户的营业收入情况

于 2013 年度，本集团前五名客户营业收入的总额为 285,987 千元(2012 年度：237,953 千元)，占本集团全部营业收入的比例为 41%(2012 年度：43%)，具体情况如下：

	营业收入	占本集团全部 营业收入的比例
单位租户己	127,353	19%
单位购房者庚	85,500	12%
单位租户辛	37,225	5%
个人购房者壬	21,709	3%
单位购房者癸	14,200	2%
	<u>285,987</u>	<u>41%</u>

(30) 营业税金及附加

	2013 年度	2012 年度	计缴标准
土地增值税	26,294	42,317	附注三
营业税	36,294	30,222	附注三
房产税	22,378	21,608	附注三
其他	4,777	4,229	
	<u>89,743</u>	<u>98,376</u>	

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(31) 销售费用

	2013 年度	2012 年度
销售代理费	12,626	4,169
职工薪酬	6,198	5,503
物业管理及维修费	22,492	17,268
广告费	14,138	15,936
运营管理费	3,930	-
营销服务费	27,778	13,849
办公及差旅费	8,130	12,288
业务宣传费	18,941	8,929
资产折旧及摊销	733	619
其他	2,028	1,220
	<u>116,994</u>	<u>79,781</u>

(32) 管理费用

	2013 年度	2012 年度
职工薪酬	95,559	79,230
办公及差旅费	64,463	50,100
中介机构服务费	30,050	18,622
税费	3,002	3,021
资产折旧及摊销	5,354	4,987
其他	2,006	1,242
	<u>200,434</u>	<u>157,202</u>

(33) 财务费用

	2013 年度	2012 年度
利息支出	142,628	93,164
减：资本化利息	(142,628)	(13,413)
减：利息收入	(3,497)	(5,582)
汇兑损失	88	329
资金托管费	8,043	-
手续费	2,619	287
	<u>7,253</u>	<u>74,785</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(34) 资产减值损失

	2013 年度	2012 年度
坏账(转回)/计提	(14,198)	48

(35) 投资收益

	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资 损失	(31,525)	(15,733)
处置东光兴业股权收益	-	244,514
原持有天津杨柳青股权按照 公允价值的评估增值	-	55,964
处置电控阳光投资收益(附 注四(3)(a))	66,071	-
	<u>34,546</u>	<u>284,745</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(a) 权益法核算的长期股权投资的投资损失

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

	2013 年度	2012 年度	本期比上期增减变动的原因
沈阳世达	(7,708)	(9,710)	本期持续亏损
友谊新资	(4,748)	(1,968)	本期持续亏损
建设新汇	(3,247)	(3,329)	本期持续亏损
菱华阳光(天 津)商业	(4,495)	(4,482)	本期持续亏损
菱华阳光	(6,332)	(554)	本期房地产开发项目尚在开发 阶段，未结转收入，亏损增 加
	<u>(26,530)</u>	<u>(20,043)</u>	

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业外收入

	2013 年度	2012 年度	计入 2013 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	5	-	5
其中：固定资产处置利得	5	-	5
政府补助	6,300	311	6,300
罚款和补偿款项	197	33	197
非同一控制下企业合并利得	-	1,310	-
无需支付的款项	9,125	43,836	9,125
其他	23	-	23
	<u>15,650</u>	<u>45,490</u>	<u>15,650</u>

(37) 营业外支出

	2013 年度	2012 年度	计入 2013 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	14	117	14
其中：固定资产处置损失	14	117	14
违约赔偿金	-	336	-
滞纳金	273	157	273
捐赠支出	20	20	20
其他	252	1	252
	<u>559</u>	<u>631</u>	<u>559</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(38) 所得税费用

	2013 年度	2012 年度
当期所得税	74,864	56,299
递延所得税	(14,245)	(2,687)
	<u>60,619</u>	<u>53,612</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2013 年度	2012 年度
利润总额	248,564	323,685
按适用税率(25%)计算的所得税	62,141	80,921
非应税投资损失/(收益)	2,322	(10,975)
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损	(8,660)	(23,940)
当期确认前期未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	-	(2,008)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时 性差异	404	980
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	6,041	8,048
以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣 暂时性差异转回	(4,670)	-
不得扣除的成本、费用和损失等	3,041	586
所得税费用	<u>60,619</u>	<u>53,612</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(39) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

	2013 年度	2012 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	191,274	265,480
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股收益(人民币元)	<u>0.26</u>	<u>0.35</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益	0.26	0.35
—终止经营基本每股收益(附注十)	0.005	0.002

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2013 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2012 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(40) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
收回青岛市城阳区通达实业有限公司项目预付款	-	100,000
代收业主装修款	14,359	-
收回天津克瑞思森林开发有限公司项目预付款	-	40,000
收到返还的投标保证金及履约保证金	-	3,000
收到的租赁押金	11,777	3,981
利息收入(附注五(33))	3,497	5,582
收回的受限资金	15,574	-
收到待退回的拆迁款	4,350	-
收到其他代垫款项	2,947	-
其他	12,383	18,185
	<u>64,887</u>	<u>170,748</u>

(b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
支付投标保证金及履约保证金	35,130	5,279
支付其他单位暂付款项	3,000	30,000
返还收到的租赁押金	-	12,102
支付的项目宣传及营销费用	99,636	72,439
支付的行政管理及办公费用	100,772	68,726
支付住户按揭贷款保证金	-	8,587
其他	10,356	27,346
	<u>248,894</u>	<u>224,479</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(40) 现金流量表项目注释(续)

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
收回东光兴业往来款	-	137,600
收回电控阳光往来款	91,351	-
收回京投阳光往来款	19,850	-
收回天津诺尔思建筑材料国际贸易有限公司(以下简称“天津诺尔思”)往来款	85,700	-
收回山东傲锐置业有限公司(以下简称“山东傲锐”)往来款	28,530	-
	<u>225,431</u>	<u>137,600</u>

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
支付天津诺尔思往来款	-	85,700
支付山东傲锐往来款	-	59,231
	<u>-</u>	<u>144,931</u>

(e) 收到其他与筹资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
收到上海岛福借款	<u>90,000</u>	<u>-</u>

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2013 年度	2012 年度
偿付收购德然商贸承继的往来款	-	242,640
偿付收购成都锦尚和上海坚峰承继的往来款	145,619	51,200
	<u>145,619</u>	<u>293,840</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2013 年度	2012 年度
净利润	187,945	270,073
加：资产减值准备(附注五(34))	(14,198)	48
固定资产折旧(附注五(10))	5,132	5,603
投资性房地产摊销(附注五(9))	66,633	62,644
无形资产摊销(附注五(11))	801	565
长期待摊费用摊销(附注五(13))	15,737	2,121
处置固定资产及投资性房地产(收益)/损失(附注五(29)(b)(i),附注五(36),附注五(37))	(77,448)	117
财务费用	88	80,080
投资收益(附注五(35))	(34,546)	(284,745)
递延所得税资产增加(附注五(14))	(34,606)	(2,687)
递延所得税负债减少(附注五(14))	20,361	-
存货的增加	(852,428)	(739,200)
受限制货币资金的减少/(增加)(附注五(1))	15,574	(8,587)
非同一控制下企业合并利得	-	(1,310)
无需支付的款项(附注五(36))	(9,125)	(43,836)
经营性应收项目的增加	(147,228)	(21,446)
经营性应付项目的增加	409,516	82,296
经营活动使用的现金流量净额	<u>(447,792)</u>	<u>(598,264)</u>

(b) 现金净变动情况

	2013 年度	2012 年度
现金的年末余额	899,880	358,777
减：现金的年初余额	(358,777)	(775,838)
现金净增加/(减少)额	<u>541,103</u>	<u>(417,061)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并财务报表项目附注(续)

(41) 现金流量表补充资料(续)

(c) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额

	2013 年度	2012 年度
处置东光兴业收到的现金	-	92,000
处置电控阳光收到的现金	92,974	5,000
处置青岛阳光滨海置业有限公司、青岛千千树置业有限公司、烟台阳光新业房地产开发有限公司、烟台阳光骊都房地产开发有限公司、烟台阳光骊臻房地产开发有限公司 5 家公司(以下简称“青岛阳光滨海等 5 家公司”)收到的现金	-	185,770
处置优食餐饮收到的现金	87	-
减：处置子公司持有的现金	(494)	(7)
处置子公司收到的现金净额	<u>92,567</u>	<u>282,763</u>

(d) 现金

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
现金	899,880	358,777
其中：库存现金	103	737
可随时用于支付的银行存款	899,777	358,040
年末现金余额	<u>899,880</u>	<u>358,777</u>

六 分部信息

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

于 2013 年度，本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息(续)

(a) 2013 年度及 2013 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	开发产品销售			投资性房地产出租	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	天津	成都					
对外交易收入	330,064	19,071	6,736	272,482	61,498	-	-	689,851
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-
利息收入	813	181	544	255	166	1,538	-	3,497
对合营及联营企业的投资损失	-	-	-	-	(23,817)	(7,708)	-	(31,525)
资产减值(损失)/转回	(6)	(29)	14,405	(6)	(68)	(98)	-	14,198
折旧费和摊销费	(4,099)	(9,033)	(10,070)	(63,305)	(1,782)	(14)	-	(88,303)
利润/(亏损)总额	5,306	78,496	83,972	97,780	(28,415)	11,425	-	248,564
所得税费用	(29,419)	8,966	11,415	(21,949)	(739)	(28,893)	-	(60,619)
净(亏损)/利润	(24,113)	87,462	95,387	75,831	(29,154)	(17,468)	-	187,945
资产总额	2,719,193	3,198,471	3,339,022	3,507,573	1,526,593	5,725,726	(11,455,308)	8,561,270
负债总额	(1,476,367)	(2,810,346)	(3,091,139)	(2,368,576)	(2,977,832)	(3,833,330)	11,455,307	(5,102,283)
折旧费和摊销费以外的其他非现金费用	-	-	-	-	-	-	-	-
对合营及联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	727,042	62,496	-	789,538
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	25,417	67,038	554,617	268	8,519	-	-	655,859

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 分部信息(续)

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

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

六 分部信息(续)

2013 年度，本集团无来自其他国家和地区的对外交易收入，以及位于其他国家和地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产(2012 年度：无)。

本集团自被划分至投资性房地产出租分部的一个客户取得的营业收入为 127,353 千元，占本集团营业收入的 19%(2012 年度：营业收入为 119,801 千元，占本集团营业收入的 22%)；本集团自被划分至开发产品销售北京分部的一个客户取得的营业收入为 21,709 千元，占本集团营业收入的 3%(2012 年度：营业收入为 56,000 千元，占本集团营业收入的 10%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易

(1) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注四。

(2) 合营企业和联营企业情况

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况

关联企业名称	与本集团的关系	组织机构代码
Reco	本公司之第一大股东，对本公司有重大影响	不适用
首创置业股份有限公司(以下简称“首创置业”)	与本公司同受同一关键管理人员重大影响	74470137-9
北京利通商宜投资有限公司(以下简称“利通商宜”)	首创置业之子公司	78863649-2

(4) 关联交易

(a) 提供劳务

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	2013 年度		2012 年度	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
友谊新资	注(i)	注(i)	11,438	14%	18,556	30%
光明新丽	注(i)	注(i)	17,441	20%	7,789	12%
津汇远景	注(i)	注(i)	11,640	14%	9,265	15%
建设新汇	注(i)	注(i)	14,550	17%	11,134	18%
紫金新嘉	注(i)	注(i)	7,964	9%	8,150	13%
菱华阳光	注(i)	注(i)	7,637	9%	-	-
沈阳世达	注(i)	注(i)	594	1%	1,822	3%
利通商宜	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目的市价定价标准为参考，友好协商确定交易价格。	4,836	6%	-	-
菱华阳光	项目管理费	本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目的市价定价标准为参考，友好协商确定交易价格。	645	1%	3,033	5%
上海新丽熹和	招商管理		498	1%	150	-
			77,243	92%	59,899	96%

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

本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目的市价定价标准为参考，友好协商确定交易价格，并经本公司董事会审议通过。审议时，本公司独立董事已对上述定价方式及决策程序发表独立意见。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(b) 接受劳务

关联方	关联交易类型	关联交易定价方式及决策程序	2013 年度		2012 年度	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
汉博阳光	项目策划费及咨询顾问费	关联方向本集团提供劳务均以服务项目的市价定价标准作为参考，友好协商确定交易价格，并经本公司董事会审议通过。审议时，本公司独立董事已对上述定价方式及决策程序发表独立意见。	3,372	100%	3,400	100%

(c) 关联方资金往来

从关联方收回资金

	2013 年度	2012 年度
菱华阳光	52,520	-
阳菱光辉	36,470	-
上海新丽熹和	70	-
菱华阳光商业	49	-
青岛阳光滨海等 5 家公司	-	625,020
	<u>89,109</u>	<u>625,020</u>

向关联方提供资金

	2013 年度	2012 年度
阳菱光辉	-	36,470
菱华阳光	-	52,520
上海新丽熹和	-	70
菱华阳光商业	-	49
	<u>-</u>	<u>89,109</u>

上述款项为无担保免息款项。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(d) 为联营企业借款提供担保余额(附注七(5))

	2013 年度	2012 年度
友谊新资	<u>51,188</u>	<u>48,613</u>

(e) 支付股利

	2013 年度	2012 年度
Reco	<u>8,736</u>	<u>-</u>

(f) 关键管理人员薪酬

	2013 年度	2012 年度
关键管理人员薪酬	<u>8,779</u>	<u>8,765</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(g) 关联方应收、应付款项余额

其他应收款(附注五(4)(i)):

	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
菱华阳光	-	-	52,520	-
阳菱光辉	-	-	36,470	-
友谊新资	6,717	-	11,148	-
光明新丽	9,075	-	1,700	-
津汇远景	3,368	-	858	-
建设新汇	2,140	-	747	-
紫金新嘉	820	-	443	-
上海新丽熹和	-	-	70	-
沈阳世达	-	-	69	-
菱华阳光商业	124	-	49	-
	<u>22,244</u>	<u>-</u>	<u>104,074</u>	<u>-</u>

上述款项均为无担保免息款项。

其他应付款(附注五(21)(a))

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 11 月 31 日
汉博阳光	<u>1,381</u>	<u>-</u>

上述款项为无担保免息款项。

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方承诺

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

对联营企业借款提供担保及承诺：

根据本公司于 2011 年 1 月 19 日公告的 2011 年第一次临时股东大会决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例向友谊新资拟申请不超过 689,000 千元银行借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为 68,900 千元。截止 2013 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 529,877 千元借款，还款 18,000 千元，尚余 159,123 千元借款未提取(附注九(4))。

根据本公司于 2013 年 9 月 27 日向光明新丽 520,000 千元银行借款的贷款人出具的《承诺函》，承诺在光明新丽发生违约时，按本公司的股东权益比例向光明新丽或其下属的项目公司提供进一步资金支持，方式为增加投资总额、注册资本或提供股东贷款，本集团承诺的保证金额为 52,000 千元。截止 2013 年 12 月 31 日，光明新丽已提取 249,697 千元借款，尚余 270,303 千元借款未提取(附注九(4))。

八 或有事项

(1) 借款担保及承诺

本公司为联营企业友谊新资的借款提供担保，具体见附注七(5)。

本公司为联营企业光明新丽的借款提供承诺保证，具体见附注七(5)。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 或有事项(续)

(2) 按揭贷款担保

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

于2013年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

项目名称	按揭贷款担保余额
北京阳光上东项目	77,211
北京阳光丽景项目	1,909
北京盛世嘉园项目	611
	<u>79,731</u>

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

(3) 收购德然商贸尚未偿付的股权转让款及债务的补偿金

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

截止 2013 年 12 月 31 日，上述款项尚未支付的金额合计约 413,058 千元。对方尚未对补偿金提出要求，由于协议未约定计算方法，本集团无法对补偿金金额做出可靠估计。同时，基于双方的良好合作关系，本集团预计承担补偿金的可能性不大。

(4) 本集团之联营公司可能承担的原股东分立前形成的债务

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

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 承诺事项

(1) 开发项目承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的承诺：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
房地产开发项目	452,653	603,458
经营租入项目装修改造	3,193	-
	<u>455,846</u>	<u>603,458</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	66,943	9,416
一到二年	68,434	8,641
二到三年	72,099	8,641
三年以上	1,167,354	119,948
	<u>1,374,830</u>	<u>146,646</u>

2013 年度，本集团经营租入了上海松江路物业和淮海路物业，将在装修改造后对外出租经营。其中上海松江路物业的租赁期为 2013 年 3 月 1 日至 2033 年 11 月 30 日，淮海路项目租赁期为 2013 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 31 日。

(3) 对外投资承诺事项

新疆远镜合志

根据 2013 年度本公司之子公司阳光厚土与新疆远镜股权投资管理有限公司、新疆家世界股权投资有限公司等 9 家公司签订的《合伙协议》，阳光厚土认缴新疆远镜合志出资额中的 15,000 千元。于 2013 年 12 月 31 日，阳光厚土已出资 5,000 千元，剩余款项 10,000 千元尚未支付(附注五(7)(c)(ii))。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 承诺事项(续)

(4) 担保承诺事项

本集团承诺为友谊新资尚未提取的 159,123 千元借款按照在友谊新资的股权比例 10%提供共同保证(附注七(5))。

本集团承诺为光明新丽尚未提取的 270,303 千元借款按照在光明新丽的股权比例 10%提供共同保证(附注七(5))。

(5) 前期承诺履行情况

本集团 2012 年 12 月 31 日之开发项目承诺、对外投资承诺及经营租赁承诺均已按照之前承诺履行。

十 终止经营

于 2013 年 8 月 29 日，本集团将持有的子公司电控阳光全部 85%的股权转予朝开公司。

于 2013 年 3 月 11 日，本集团将持有的子公司优食餐饮 90%的股权转予北京美食快充餐饮管理有限责任公司。

2013 年，本集团将持有的青岛瑞诚注销。

上述终止经营部分的经营成果列示如下：

	2013 年度	2012 年度
终止经营收入	-	4,000
减：终止经营成本和费用	(3,580)	(5,326)
终止经营亏损总额	(3,580)	(1,326)
减：终止经营所得税费用	-	(40)
终止经营净亏损	(3,580)	(1,366)
其中：归属于母公司普通股股东的终止经营净亏损	(3,510)	(1,264)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十一 资产负债表日后事项

(1) 资产负债表日后利润分配情况说明

	金额
拟分配的股利	<u>22,497</u>

根据 2014 年 3 月 13 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 22,497 千元，未在本财务报表中确认为负债(附注五(27))。

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元)依然存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于 2013 年度及 2012 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于 2013 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2013 年 12 月 31 日			合计
	美元 项目	欧元 项目	港币 项目	
外币金融资产 - 货币资金	5,219	1,802	2	7,023
	2012 年 12 月 31 日			合计
	美元 项目	欧元 项目	港币 项目	
外币金融资产 - 货币资金	2,923	2,454	2	5,379

十二 金融工具及其风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2013 年 12 月 31 日，本集团长期借款均为人民币计价的浮动利率合同，金额为 2,435,333 千元(2012 年 12 月 31 日：827,500 元)(附注五(23))。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2013 年度及 2012 年度本集团并无利率互换安排。

于 2013 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其它因素保持不变，本集团的借款利息会增加或减少约 12,177 千元(2012 年 12 月 31 日：4,138 千元)，由于本集团借款费用符合资本化条件，因此不会对本集团净利润产生影响。

(2) 信用风险

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

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

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融工具及其风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

(3) 流动风险

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

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

	2013年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
金融资产					
货币资金	913,265	-	-	-	913,265
应收账款	23,518	-	-	-	23,518
其他应收款	222,852	-	-	-	222,852
长期应收款	-	-	-	35,130	35,130
	<u>1,159,635</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,130</u>	<u>1,194,765</u>
金融负债					
短期借款	30,420	-	-	-	30,420
应付账款	410,393	-	-	-	410,393
应付利息	4,778	-	-	-	4,778
应付股利	1,546	-	-	-	1,546
其他应付款	652,836	-	-	-	652,836
长期借款	492,735	957,647	1,026,241	976,703	3,453,326
	<u>1,592,708</u>	<u>957,647</u>	<u>1,026,241</u>	<u>976,703</u>	<u>4,553,299</u>

十二 金融工具及其风险(续)

(3) 流动风险(续)

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

(a) 不以公允价值计量的金融工具

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

于 2013 年 12 月 31 日，本集团不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

(b) 以公允价值计量的金融工具

本集团没有以公允价值计量的金融工具。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应收子公司及关联方往来款(i)	3,743,247	2,840,055
应收保证金	-	30,000
应收其他单位往来款项	4,553	63,785
其他	93,975	560
	<u>3,841,775</u>	<u>2,934,400</u>
减：坏账准备	(4,563)	(4,555)
	<u>3,837,212</u>	<u>2,929,845</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年以内	2,133,345	1,875,519
一至二年	1,002,092	411,583
二至三年	123,166	587,398
三年以上	583,172	59,900
	<u>3,841,775</u>	<u>2,934,400</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备								
—单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	90,701	2%	-	-	89,232	3%	-	-
—关联方组合	3,743,247	98%	-	-	2,840,055	97%	-	-
—其他第三方组合	3,274	0%	(10)	0.30%	560	0%	(2)	0.30%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	4,553	0%	(4,553)	100%	4,553	0%	(4,553)	100%
	<u>3,841,775</u>	<u>100%</u>	<u>(4,563)</u>	<u>0.12%</u>	<u>2,934,400</u>	<u>100%</u>	<u>(4,555)</u>	<u>0.16%</u>

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	比例	金额	计提比例
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	90,701	2%	-	-	89,232	3%	-	-
关联方组合	3,743,247	98%	-	-	2,840,055	97%	-	-
其他第三方组合	3,274	0%	(10)	0.30%	560	0%	(2)	0.30%
	<u>3,837,222</u>	<u>100%</u>	<u>(10)</u>	<u>-</u>	<u>2,929,847</u>	<u>100%</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(d) 于 2013 年 12 月 31 日，单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

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

(e) 2013 年度，本公司无全额收回或转回(含收回或转回比例较大)以前年度已全额计提坏账准备(含计提坏账准备的比例较大)的其他应收款(2012 年度：无)。

(f) 2013 年度，本公司无核销的其他应收款(2012 年度：无)。

(g) 2013 年度，本公司无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的其他应收款(2012 年度：无)。

(h) 2013 年 12 月 31 日，余额前五名的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额比例
瑞金投资	本公司之子公司	1,234,523	一年以内、一至两年	32%
瑞丰投资	本公司之子公司	755,638	一年以内、一至二年、 二至三年和三年以上	20%
成都上东	本公司之子公司	523,088	一年以内、一至两年	14%
瑞菱商业	本公司之子公司	466,543	一年以内	12%
道乐科技	本公司之子公司	239,540	一年以内、一至两年和 两至三年	6%
		<u>3,219,332</u>		<u>84%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(i) 应收关联方的其他应收款分析如下：

	与本公司关系	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
		金额	占其他应 收款总额 的比例	坏账 准备	金额	占其他应收款 总额的比例	坏账 准备
瑞金投资	本公司之子公司	1,234,523	32%	-	900,843	32%	-
瑞丰投资	本公司之子公司	755,638	20%	-	692,838	24%	-
成都阳光上东	本公司之子公司	523,088	14%	-	306,428	11%	-
瑞菱商业	本公司之子公司	466,543	12%	-	150,700	5%	-
道乐科技	本公司之子公司	239,540	6%	-	26,200	1%	-
上海晟域	本公司之子公司	126,000	3%	-	-	-	-
高华瑞丰	本公司之子公司	99,110	3%	-	40,200	1%	-
天津瑞尚	本公司之子公司	86,393	2%	-	102,293	4%	-
上海尚东	本公司之子公司	70,843	2%	-	1,724	0%	-
瑞阳嘉和	本公司之子公司	68,934	2%	-	126,954	4%	-
上东经纪	本公司之子公司	38,726	1%	-	31,216	1%	-
天津阳光滨海	本公司之子公司	14,249	0%	-	27,019	1%	-
阳光尚颂	本公司之子公司	5,400	0%	-	-	-	-
宏诚展业	本公司之子公司	4,390	0%	-	4,370	0%	-
天津杨柳青	本公司之子公司	4,000	0%	-	-	-	-
紫瑞新丽	本公司之子公司	2,880	0%	-	9,880	0%	-
北京瑞景阳光	本公司之子公司	2,050	0%	-	8,330	0%	-
青岛阳光瑞景	本公司之子公司	559	0%	-	59	0%	-
郑州阳光瑞景	本公司之子公司	292	0%	-	-	-	-
石家庄阳光瑞景	本公司之子公司	89	0%	-	-	-	-
天津阳光瑞景	本公司之子公司	-	-	-	2,004	0%	-
电控阳光	本公司之子公司	-	-	-	80,640	3%	-
阳光苑	本公司之子公司	-	-	-	90,971	3%	-
北京瑞景阳光	本公司之子公司	-	-	-	237,386	8%	-
		3,743,247	98%	-	2,840,055	97%	-

(j) 于 2013 年 12 月 31 日，本公司其他应收款中无外币余额(2012 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
子公司(a)	769,279	820,279
联营企业(b)		
- 无公开报价	63,424	71,143
其他长期股权投资(c)	20,000	20,000
	<u>852,703</u>	<u>911,422</u>
减：长期股权投资减值准备(d)	(20,850)	(20,850)
	<u>831,853</u>	<u>890,572</u>

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动	2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值 准备	本年计提 减值准备	本年分派的股利
1	首创风度	成本法	55,000	55,000	-	55,000	91.67%	91.67%	不适用	-	-
2	星泰公司	成本法	31,036	31,036	-	31,036	56.24%	56.24%	不适用	-	-
3	阳光苑	成本法	46,920	46,920	-	46,920	65%	65%	不适用	-	-
4	电控阳光(附注 四(2)(b)(i))	成本法	51,000	51,000	(51,000)	-	85%	85%	不适用	-	-
5	瑞阳嘉和	成本法	88,661	88,661	-	88,661	51%	51%	不适用	-	-
6	道乐科技	成本法	48,480	48,480	-	48,480	51%	51%	不适用	-	-
7	宏诚展业	成本法	8,000	8,000	-	8,000	80%	80%	不适用	-	-
8	艺力设计	成本法	2,232	2,232	-	2,232	90%	90%	不适用	-	-
9	新业商业	成本法	2,000	2,000	-	2,000	100%	100%	不适用	-	-
10	天津阳光滨海	成本法	45,000	45,000	-	45,000	90%	90%	不适用	-	-
11	北京瑞景阳光	成本法	209,000	209,000	-	209,000	55%	60%	董事会由五名董事组成, 其中三名为本公司委派	(850)	-
12	上东经纪	成本法	850	850	-	850	85%	85%	不适用	-	-
13	新瑞阳光	成本法	207,000	207,000	-	207,000	90%	90%	不适用	-	-
14	瑞金投资	成本法	10,000	10,000	-	10,000	100%	100%	不适用	-	-
15	瑞丰投资	成本法	10,000	10,000	-	10,000	100%	100%	不适用	-	-
16	天津瑞尚	成本法	5,100	5,100	-	5,100	100%	100%	不适用	-	-
			<u>820,279</u>	<u>820,279</u>	<u>(51,000)</u>	<u>769,279</u>				<u>(850)</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

		核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动			2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本年计提 减值准备
					追加或 减少投资	按权益法调整的 净损益	宣告分 派的现 金股利						
1	沈阳世达	权益法	106,350	70,204	-	(7,708)	-	62,496	44%	40%	董事会由五名董事组成，其中两名为本公司委派	-	-
2	荣合阳光	权益法	1,000	939	-	(11)	-	928	20%	20%	不适用	-	-
				<u>71,143</u>	<u>-</u>	<u>(7,719)</u>	<u>-</u>	<u>63,424</u>				<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 其他长期股权投资

		核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动			2013 年 12 月 31 日	持股 比例	表决权 比例	持股比例与 表决权比例 不一致的说明	减值 准备	本年计提 减值准备
					增加	减少	宣告分派的 现金股利						
	广西北宝	成本法	20,000	20,000	-	-	-	20,000	18.93%	18.93%	不适用	(20,000)	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(d) 长期股权投资减值准备

	2012 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2013 年 12 月 31 日
子公司				
上东经纪(i)	(850)	-	-	(850)
其他长期股权投资				
广西北宝(i)	(20,000)	-	-	(20,000)
	<u>(20,850)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,850)</u>

(i) 由于上东经纪及广西北宝经营或财务状况不佳，本公司对其计提减值准备。

(3) 投资收益

	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资损失(a)	(7,719)	(9,721)
处置长期股权投资产生的投资收益(b)	46,975	182,400
	<u>39,256</u>	<u>172,679</u>

十三 公司财务报表附注(续)

(3) 投资收益(续)

(a) 权益法核算的长期股权投资收益

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

	2013 年度	2012 年度	本期比上期增减变动的原因
荣合阳光	(11)	(11)	不适用
沈阳世达	(7,708)	(9,710)	本年亏损减少
	<u>(7,719)</u>	<u>(9,721)</u>	

(b) 处置长期股权投资产生的投资收益

于 2013 年度，本公司处置电控阳光 85%股权产生投资收益 46,975 千元。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公司财务报表附注(续)

(4) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2013 年度	2012 年度
净利润	8,316	113,046
加：资产减值准备	8	-
固定资产折旧	14	12
财务费用	2,733	7
投资收益 (附注十三(3))	(39,256)	(172,679)
递延所得税资产的减少	-	1,646
经营性应收项目的(增加)/减少	(31,775)	190
经营性应付项目的(减少)/增加	(44,014)	32,020
无需支付的款项	9,125	-
经营活动使用的现金流量净额	<u>(94,849)</u>	<u>(25,758)</u>

(b) 现金净变动情况

	2013 年度	2012 年度
现金的年末余额	322,302	65,725
减：现金的年初余额	(65,725)	(234,065)
现金净增加/(减少)额	<u>256,577</u>	<u>(168,340)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 非经常性损益明细表

	2013 年度	2012 年度
非同一控制下企业合并中合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	-	1,310
无需支付的款项	9,125	43,836
非流动资产处置损失	(9)	(117)
计入当期损益的政府补助	6,300	311
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,405	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(325)	(481)
	<u>29,496</u>	<u>44,859</u>
所得税影响额	(3,773)	(10,854)
少数股东权益影响额(税后)	(684)	(54)
	<u>25,039</u>	<u>33,951</u>

非经常性损益明细表编制基础

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

- (1) 本集团本年度出售投资性房地产中的枫树园底商，取得的其他业务收入为 85,500 千元，结转的其他业务成本为 8,043 千元(附注五(29)(b)(i))，未作为非经常性损益列示。

枫树园为本公司之子公司首创风度的开发项目，2004 年已经完工，基本于以前年度销售完毕，目前仅余少量底商。为了获得收益最大化，该部分底商在正式签署销售合同之前会对外出租。本集团管理层认为，作为房地产开发公司，该项投资性房地产的出售与房地产开发产品的销售并无实质性区别，属于本集团的日常经营活动。因此其出售产生的收益属于经常性损益。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 非经常性损益明细表(续)

- (2) 本集团本年处置电控阳光 85%股权取得投资收益 66,071 千元，未作为非经常性损益列示。

电控阳光拥有实施朝阳区酒仙桥房改带危改土地一级开发项目的权利，其主要资产为开发中的存货。本集团管理层认为，电控阳光股权的出售，从实质上来说，是房地产公司开发中存货的销售行为，属于本集团的日常经营活动。根据实质重于形式的原则，其转让产生的收益属于经常性损益。因此，本集团未将转让电控阳光股权产生的投资收益 66,071 千元作为 2013 年度非经常性损益列示。

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率		基本每股收益		稀释每股收益	
	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度	2013 年度	2012 年度
归属于公司普通股股东的净利润	6.66%	9.95%	0.26	0.35	0.26	0.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.79%	8.68%	0.22	0.31	0.22	0.31

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

(a) 2013 年 12 月 31 日相比于 2012 年 12 月 31 日的变动分析

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
货币资金	913,265	387,736	525,529	136%	主要为本年度经营性现金流出 447,792 千元，投资活动现金净流出 466,826 千元，筹资活动现金净流入为 1,455,809 千元所致。
应收账款净额	23,518	12,236	11,282	92%	主要为北京上东经纪承租的 878 项目正式对外出租及成都锦尚商业对外出租按直线法确认的应收单位租户租金增加所致。
预付款项	208,431	146,482	61,949	42%	主要为预缴税金增加、天津杨柳青预付营销费用增多以及预付中信信托利息费用所致。
其他应收款	222,852	377,332	(154,480)	-41%	主要为本年度收回应收其他单位往来款 117,230 千元及收回 2012 年末为合营公司垫付的土地出让金 88,990 千元所致。
存货	3,548,105	3,309,617	238,488	7%	主要为成都锦尚及天津杨柳青公司项目开发成本增加所致。
长期应收款	35,130	-	35,130	NA	主要为本年度支付为租入上海锦江国际购物中心项目的租赁合同履约保证金所致。
长期股权投资	883,438	471,653	411,785	87%	主要为增加对合营企业的投资所致。
投资性房地产	2,440,759	1,978,922	461,837	23%	主要为本年度成都锦尚中心项目转入投资性房地产所致。
固定资产	36,709	24,131	12,578	52%	主要为公司本年度新增办公设备和运输工具等所致。
无形资产	33,897	15,604	18,293	117%	主要为天津滨海将持有的商业物业由出售转为自用，土地使用权转入无形资产所致。
长期待摊费用	88,411	7,939	80,472	1014%	主要为上海尚东经营租入项目发生装修改造成本、成都锦尚售楼处本年度发生装修成本所致。
递延所得税资产	116,592	81,986	34,606	42%	主要为成都锦尚及天津杨柳青公司确认递延所得税资产的可抵扣亏损增加所致。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(1) 资产负债表项目(续)

(a) 2013 年 12 月 31 日相比于 2012 年 12 月 31 日的变动分析(续)

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
短期借款	30,000	-	30,000	NA	本年度新增工商银行短期借款所致。
应付账款	410,393	534,738	(124,345)	-23%	主要为支付以前年度工程款所致。
预收款项	699,676	183,857	515,819	281%	主要为本年度成都锦尚、天津杨柳青本年度预售款增加所致。
应交税费	454,708	410,370	44,338	11%	主要为本年度应付土地增值税、企业所得税增加所致。
其他应付款	649,215	1,161,470	(512,255)	-44%	主要为应付非关联方往来款减少所致。
一年内到期的非 流动负债	292,750	239,000	53,750	22%	主要为本年度末借款规模增加，使得未来一年需偿付的借款本金增加。
长期借款	2,435,333	827,500	1,607,833	194%	主要为子公司新增银行借款所致。
递延所得税负债	82,860	62,499	20,361	33%	主要为合并层面确认资本化利息相应确认的递延所得税负债所致。
少数股东权益	522,980	562,939	(39,959)	-7%	主要为收购了上海坚峰 27.8%的少数股权所致。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2013 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 主要会计报表项目的异常情况及原因的说明(续)

(2) 利润表项目

(a) 2013 年度相比于 2012 年度的变动分析

项目	2013 年度	2012 年度	增减变动		主要变动原因
			变动金额	变动比例	
营业收入	689,851	545,978	143,873	26%	主要为本年度开发产品结转收入增加所致。
营业成本	(90,698)	(141,705)	51,007	-36%	主要为阳光上东项目成本调整冲回以前年度成本所致。
销售费用	(116,994)	(79,781)	(37,213)	47%	主要为广告宣传费、销售代理费等增加所致。
管理费用	(200,434)	(157,202)	(43,232)	28%	主要为职工薪酬及办公费用增加所致。
财务费用	(7,253)	(74,785)	67,532	-90%	主要为本年度在建项目资本化利息较上年度有大幅增长所致。
资产减值损失	14,198	(48)	14,246	-29679%	主要为本年度转回以前年度计提的其他应收款的坏账准备所致。
投资收益	34,546	284,745	(250,199)	-88%	主要为去年处置东光兴业确认投资收益较大所致。
对联营企业和合营企业的投资损失	(31,525)	(15,733)	(15,792)	100%	主要为联营企业亏损增大导致确认的投资损失增大所致。
营业外收入	15,650	45,490	(29,840)	-66%	主要为上年度债务重组利得较大所致。
所得税费用	(60,619)	(53,612)	(7,007)	13%	主要为本年度应纳税所得额增加使得所得税费用增加所致。

第十一节 备查文件目录

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

阳光新业地产股份有限公司
董事长：唐军
2014年3月13日