



阳光新业地产股份有限公司

2013 半年度报告

2013 年 08 月

第一节 重要提示、目录

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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杨宁及会计机构负责人(会计主管人员)李国平声明：保证本半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	1
第二节 公司简介	3
第三节 会计数据和财务指标摘要	4
第四节 董事会报告	5
第五节 重要事项	16
第六节 股份变动及股东情况	20
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	22
第八节 财务报告	23
第九节 备查文件目录	109

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	阳光股份	股票代码	000608
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（如有）	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		

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	

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	311,910,000.00	253,251,000.00	23.16%
归属于上市公司股东的净利润(元)	32,990,000.00	52,908,000.00	-37.65%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	26,228,000.00	52,671,000.00	-50.2%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-182,256,000.00	117,721,000.00	-254.82%
基本每股收益(元/股)	0.04	0.07	-42.86%
稀释每股收益(元/股)	0.04	0.07	-42.86%
加权平均净资产收益率(%)	1.18%	2.07%	-0.89%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减(%)
总资产(元)	7,743,514,000.00	6,829,801,000.00	13.38%
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,803,223,000.00	2,800,307,000.00	0.1%

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
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)	20,000.00	
债务重组损益	9,125,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-193,000.00	
减: 所得税影响额	2,238,000.00	
少数股东权益影响额(税后)	-48,000.00	
合计	6,762,000.00	--

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年上半年，“城镇化”带来的商业地产需求持续上升，商业地产投资持续增加，投资增速高于房地产行业平均水平，二三线城市成为商业地产投资的重点区域。同时，随着居民消费能力的提升，对于商业地产行业的专业化要求亦逐步提高，商业地产开发运营商的品牌效应和价值开始凸显，专业化程度更高、更具品牌价值的开发运营商在行业竞争中获得优势。

金融环境方面，国家信贷政策收紧，国内流动性环境趋于紧张，商业地产企业长期融资难度上升。

二、主营业务分析

概述

2013年1-6月，公司实现营业收入311,910千元，营业利润45,061千元，归属于母公司所有者的净利润32,990千元，与去年同期相比，公司营业收入增加23%，主要原因为房地产销售收入结转增多；营业利润减少-39%，归属于母公司所有者的净利润减少-38%，主要原因为公司投资收益减少。

报告期内，公司地产项目销售结算收入143,086千元，占公司年度营业收入45.87%，主要来源于北京阳光上东项目；商业物业租赁收入127,756千元，占公司年度营业收入40.96%，主要来源于商业出租及写字楼出租；资产管理等服务费收入39,283千元，占公司年度营业收入12.59%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减(%)	变动原因
营业收入	311,910,000.00	253,251,000.00	23.16%	销售收入结转增多所致
营业成本	95,121,000.00	61,427,000.00	54.85%	销售收入结转增多所致
销售费用	43,694,000.00	19,657,000.00	122.28%	销售项目增加所致
管理费用	84,641,000.00	57,239,000.00	47.87%	因投资项目增多而导致的人工成本、办公及差旅等费用增加所致
财务费用	1,184,000.00	39,120,000.00	-96.97%	开发项目满足利息资本化条件
所得税费用	23,119,000.00	14,507,000.00	59.36%	应税利润增多所致
经营活动产生的现金流量净额	-182,256,000.00	117,721,000.00	-254.82%	由于杨柳青、成都工程付款较多，加上全集团的运营支出超过了销售收款金额。
投资活动产生的现金流量净额	-320,283,000.00	-76,739,000.00	317.37%	对外投资增多所致
筹资活动产生的现金流量净额	671,523,000.00	-172,477,000.00	-489.34%	本期新增借款增加所致
现金及现金等价物净增加额	168,907,000.00	-131,845,000.00	-228.11%	主要为借款增加所致
营业税金及附加	28,463,000.00	50,532,000.00	-43.67%	主要为土增税减少所致

资产减值损失	66,000.00	126,000.00	-47.62%	减值准备计提
投资收益	-13,680,000.00	48,159,000.00	-128.4%	上年合并天津杨柳青时对原持有股权按公允价值计量形成
营业外收入	9,148,000.00	847,000.00	980.05%	本期债务重组所致
营业外支出	196,000.00	600,000.00	-67.33%	违约金支出减少
货币资金	554,725,000.00	387,736,000.00	43.07%	综合影响
长期股权投资	896,283,000.00	471,653,000.00	90.03%	对外投资增加
长期待摊费用	29,318,000.00	7,939,000.00	269.29%	各地售楼处装修及长期服务费
预收帐款	449,622,000.00	183,857,000.00	144.55%	新项目开盘
应付职工薪酬	15,988,000.00	43,563,000.00	-63.3%	本期支付上期计提绩效
应付利息	3,266,000.00	2,012,000.00	62.33%	借款增加
应付股利	10,282,000.00	1,546,000.00	565.07%	本年分配 2012 年股利，尚未支付完毕。
一年内到期的非流动负债	150,930,000.00	239,000,000.00	-36.85%	归还部分借款
长期借款	1,814,820,000.00	827,500,000.00	119.31%	新增借款

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

2013年上半年,公司按照董事会批准的年度经营计划,重点围绕抓住政策与市场调整机遇,促进商业地产与金融资本的结合,实现公司规模与收益较快增长,防范和控制因增长而面临的风险等方面开展各项工作。从上半年经营情况看,公司各项工作有序开展,投资、融资方面均取得了一定的成果。

1、商业地产运营方面,控股商业物业、参股商业物业运营平稳,管理服务输出业务持续增长,签署北京国际中心、上海松江等项目管理协议,公司各类业务之间的协同作用进一步增强。

2、内控建设和项目管理方面,内控体系建设和项目管理制度及体系完善工进一步深入,各项制度和管控要点进入宣贯和落实阶段。

3、继续推进人才梯队管理和人才梯队培养工作,完成专业人才测评方案及管理人才盘点方案等工作,有效提高人力资源配置和团队效能。

4、公司品牌价值获得认可,1月,成都阳光·新业中心和天津东丽新业广场获得中购联颁发的“2013中国购物中心潜力新秀项目大奖”;3月,公司获得由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院三家研究机构共同评选的“2013中国商业地产优秀企业”。

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	143,086,000.00	36,405,000.00	74.56%	31.44%	181.05%	-15.37%
投资性房地产租赁	127,756,000.00	31,223,000.00	75.56%	2.21%	0.21%	0.65%
其他租赁业务	1,785,000.00	5,065,000.00	-183.75%			
分产品						
阳光上东开发整体	139,306,000.00	34,673,000.00	75.11%	31.96%	201.85%	-15.72%
天津万东开发	1,878,000.00	1,218,000.00	35.14%	11.99%	-12.37%	105.35%
其他开发项目	1,902,000.00	514,000.00	72.98%	17.63%	576.32%	-23.43%
商业出租	123,064,000.00	30,596,000.00	75.14%	1.83%	0.21%	0.54%
写字楼出租	4,692,000.00	627,000.00	86.64%	13.28%	0%	2.09%
其他租赁业务	1,785,000.00	5,065,000.00	-183.75%			
分地区						
北京地区	250,306,000.00	67,068,000.00	73.21%	18.52%	75.04%	-10.57%
天津地区	1,878,000.00	1,218,000.00	35.14%	11.99%	-12.37%	105.35%
四川地区	20,443,000.00	4,407,000.00	78.44%	-2.55%	0%	-0.7%

四、核心竞争力分析

随着商业地产行业的竞争加剧，公司在商业地产行业的先入优势、专业化优势、人才优势进一步显现，公司作为商业地产开发运营商的品牌效应和价值开始凸显，全程资产运营和管理能力获得市场认可。

五、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(%)
399,410,000.00	137,490,000.00	190.5%
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(%)
南京智尚汇东资产管理有限公司	资产管理；物业管理；商业信息咨询；	51%

	房地产信息咨询；	
菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	房地产开发等	51%
阳菱华辉（天津）房地产开发有限公司	房地产开发等	51%
阳光承兴	资产管理	50%

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	495,309,000.00	116,279,000.00	7,177,000.00	5,478,000.00	4,268,000.00
北京星泰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售	55,180,000.00	1,859,213,000.00	718,207,000.00	144,648,000.00	43,458,000.00	32,462,000.00
北京阳光苑商业投资有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发、销售及物业管理	72,190,000.00	752,059,000.00	118,053,000.00	24,264,000.00	-8,435,000.00	-8,600,000.00
北京电控阳光房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售	60,000,000.00	121,428,000.00	37,580,000.00		-421,000.00	-421,000.00
北京宏诚展业房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售；物业管理及房地产信息咨询	10,000,000.00	13,741,000.00	9,211,000.00		-2,000.00	-2,000.00
北京新业阳光商业管理有限公司	子公司	房地产经纪业务	企业管理；营销策划；投资顾问；经济信息咨询；物业管理；房地产经纪业务	2,000,000.00	14,499,000.00	12,233,000.00	1,826,000.00	1,311,000.00	1,311,000.00
天津阳光滨海房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售；房屋租赁；物业管理及房地产信息咨询	50,000,000.00	48,857,000.00	28,955,000.00	12,073,000.00	6,836,000.00	6,837,000.00
北京瑞景阳光物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理；经济信息咨询(不含中介服务)	300,000,000.00	883,452,000.00	392,146,000.00	34,988,000.00	1,900,000.00	1,219,000.00
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发、销售；房地产信息咨询	230,000,000.00	234,057,000.00	233,811,000.00		1,000.00	1,000.00
北京瑞金阳光投资有限公司	子公司	投资管理和咨询	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；房地产开发；物	10,000,000.00	1,264,594,000.00	65,441,000.00		-3,000.00	-3,000.00

			业管理等						
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	712,665,000.00	-17,424,000.00		-4,116,000.00	-4,116,000.00
天津阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理咨询	商业管理咨询、百货经营管理、企业管理等	1,000,000.00	11,055,000.00	5,615,000.00	6,298,000.00	976,000.00	978,000.00
成都紫瑞新丽商贸有限公司	子公司	销售日用百货	销售日用百货、建材	150,000,000.00	306,813,000.00	192,308,000.00	20,443,000.00	9,313,000.00	6,985,000.00
北京荣合阳光物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理；物业管理咨询等	5,000,000.00	4,674,000.00	4,674,000.00		-18,000.00	-18,000.00
郑州阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	企业管理咨询	企业管理咨询，营销策划等	1,000,000.00	1,696,000.00	963,000.00	556,000.00	54,000.00	51,000.00
青岛阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理信息咨询	商业管理信息咨询；百货经营管理等	1,000,000.00	2,611,000.00	883,000.00	1,529,000.00	71,000.00	69,000.00
石家庄阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理咨询	商业管理咨询；百货经营管理等	1,000,000.00	1,503,000.00	1,018,000.00	408,000.00	36,000.00	25,000.00
北京瑞景阳光商业管理有限公司	子公司	企业管理服务	企业管理服务；信息咨询等	1,000,000.00	14,514,000.00	3,144,000.00	14,152,000.00	2,783,000.00	2,662,000.00
西安光华瑞景投资管理有限公司	子公司	企业投资管理	企业投资管理；商业经营管理及咨询等	1,000,000.00	1,265,000.00	1,093,000.00	250,000.00	-42,000.00	-53,000.00
沈阳阳光瑞景商业管理有限公司	子公司	商业管理咨询	商业管理咨询；百货经营管理；企业管理；营销策划；商业信息咨询等	1,000,000.00	1,274,000.00	949,000.00	481,000.00	57,000.00	57,000.00
北京潞城阳光房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发；经济贸易咨询	30,000,000.00	27,022,000.00	27,022,000.00		-46,000.00	-46,000.00
天津瑞升阳光投资有限公司	子公司	投资管理	投资管理；投资咨询、经济信息咨询；技术开发、转入	10,000,000.00	18,973,000.00	9,973,000.00		-6,000.00	-6,000.00

阳光厚土(天津)股权投资 基金管理有限公司	子公司	受托管理股 权投资基金	受托管理股权投资基金，从 事投融资管理及相关咨询服 务	1,000,000.00	9,983,000.00	9,982,000.00		-8,000.00	-8,000.00
阳光基业(天津)股权投资 基金合伙企业(有限合伙)	子公司	投资及相关 咨询服务	对非上市企业的投资，对上 市公司非公开发行股票投资 及相关咨询服务	不适用	9,997,000.00	9,982,000.00		-1,000.00	-1,000.00
北京潮县风度房地产开发 有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发；物业管理；经 济贸易咨询；销售商品房	50,000,000.00	48,215,000.00	48,058,000.00		-69,000.00	-69,000.00
成都阳光上东置业有限公 司	子公司	房地产项目 开发	房地产项目开发、物业管理	110,000,000.00	622,269,000.00	109,956,000.00		-12,000.00	-12,000.00
北京瑞菱阳光商业管理有 限公司	子公司	企业管理	企业管理；经济信息咨询； 物业管理；营销策划；仓储 服务等	10,000,000.00	457,671,000.00	-6,577,000.00	270,000.00	-9,567,000.00	-9,567,000.00
北京高华瑞丰投资有限公 司	子公司	投资管理	投资管理；经济信息咨询； 技术开发、转让；房地产开 发等	10,000,000.00	98,303,000.00	9,993,000.00		-6,000.00	-6,000.00
北京阳光尚颂商业管理有 限公司	子公司	企业管理	企业管理；销售办公用品、 文化用品、针纺织品、金属 制品等	10,000,000.00	7,946,000.00	7,830,000.00		-1,435,000.00	-1,435,000.00
青岛瑞诚商贸有限公司	子公司	销售商品	销售商品；办公文化用品、 针织纺织品、金属制品、电 子产品、建筑材料等	5,000,000.00	1,905,000.00	1,905,000.00		-3,112,000.00	-3,156,000.00
天津瑞尚投资有限公司	子公司	投资管理	以自有资产对房地产项目进 行投资；投资管理；投资及 经济信息咨询服务	10,000,000.00	312,532,000.00	9,965,000.00		-42,000.00	-42,000.00
西安上东房地产开发有限 公司	子公司	房地产开发	房地产开发，销售，物业管 理服务	20,000,000.00	17,153,000.00	17,149,000.00		-1,393,000.00	-1,393,000.00

上海尚东资产管理有限公司	子公司	资产管理及投资管理	企业委托资产管理(除金融业务), 投资管理, 企业管理咨询 (以上咨询均除经纪)	5,000,000.00	9,409,000.00	-2,497,000.00	698,000.00	-4,450,000.00	-4,450,000.00
法国尚颂商业管理公司	子公司	咨询管理	咨询管理	4,974,000.00	2,247,000.00	2,247,000.00		-145,000.00	-145,000.00
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	375,602,000.00	174,994,000.00	25,490,000.00	9,985,000.00	7,489,000.00
北京道乐科技发展有限公司	子公司	电子信息、机电一体化	电子信息、机电一体化、新能源、生物制药及环保技术的开发与服务; 投资咨询等	95,000,000.00	293,730,000.00	94,144,000.00	14,574,000.00	967,000.00	753,000.00
北京上东房地产经纪有限公司	子公司	物业管理	房地产经纪业务; 房地产信息咨询	1,000,000.00	33,896,000.00	-15,363,000.00	1,785,000.00	-6,515,000.00	-6,515,000.00
北京艺力设计工程有限公司	子公司	建筑装饰工程设计	建筑装饰工程设计; 施工总承包、专业承包	10,000,000.00	523,639,000.00	299,372,000.00		-4,799,000.00	-4,799,000.00
天津德然商贸有限公司	子公司	体育用品, 办公设备	体育用品、办公设备、文化办公用品、酒店设备、包装材料批发及零售	35,200,000.00	264,663,000.00	164,663,000.00		-4,000.00	-4,000.00
天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司	子公司	商业房地产开发	房地产开发与经营	50,000,000.00	2,295,821,000.00	211,298,000.00		-15,268,000.00	-11,451,000.00
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产开发	商业房地产开发、销售、租赁	50,000,000.00	1,713,123,000.00	226,981,000.00		-18,131,000.00	-13,618,000.00
北京艾探建筑设计咨询公司	子公司	技术咨询	技术咨询、建筑工程设计	2,000,000	1,994,000.00	1,994,000.00		-6,000.00	-6,000.00
香港瑞阳控股有限公司	子公司			1 HK\$	5,254,000.00	-616,000.00		-616,000.00	-616,000.00
北京瑞港阳光投资有限公司	子公司	房地产开发、物业管理	项目投资、投资管理、经济信息咨询、技术开发转让	10,000,000	9,938,000.00	9,938,000.00		-62,000.00	-62,000.00
陕西新业上东	子公司	房地产项目	房地产项目投资、投资管理、	5,000,000	5,000,000.00	5,000,000.00			

		投资	经济技术信息咨询						
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	237,058,000.00	141,580,000.00	10,065,000.00	-7,826,000.00	-7,821,000.00
北京汉博阳光	参股公司	企业管理	企业管理、市场调查等	1,000,000.00	2,667,000.00	2,652,000.00	1,583,000.00	-22,000.00	-22,000.00
新丽熹和	参股公司	资产管理	资产管理	500,000.00	516,000.00	473,000.00	755,000.00	-24,000.00	-24,000.00
菱华阳光	参股公司	房地产开发	房地产开发	53,000,000.00	525,532,000.00	525,512,000.00	0.00	-3,373,000.00	-3,403,000.00
阳菱光辉	参股公司	房地产开发	房地产开发	31,000,000.00	308,077,000.00	308,077,000.00	0.00	-1,164,000.00	-1,164,000.00
友谊新资	参股公司	房地产租赁	自有房屋租赁等	531,770,000.00	1,304,150,000.00	630,535,000.00	38,273,000.00	-24,152,000.00	-20,845,000.00
光明新丽	参股公司	房地产租赁	自有房屋租赁、房地产开发及销售	300,000,000.00	1,173,356,000.00	857,958,000.00	79,765,000.00	12,180,000.00	8,475,000.00
津汇远景	参股公司	房地产租赁	自有房屋租赁等	300,000,000.00	674,581,000.00	367,413,000.00	38,222,000.00	-7,258,000.00	-5,712,000.00
建设新汇	参股公司	房地产租赁	自有房屋租赁等	300,000,000.00	886,904,000.00	160,181,000.00	38,978,000.00	-13,652,000.00	-11,650,000.00
紫金新嘉	参股公司	房地产租赁	自有房屋租赁等	300,000,000.00	856,699,000.00	478,457,000.00	40,489,000.00	-12,569,000.00	-11,054,000.00
菱华阳光商业	参股公司	房地产租赁	商业管理	89,000,000.00	93,307,000.00	69,850,000.00	8,059,000.00	-8,134,000.00	-8,367,000.00
阳光承兴	参股公司	资产管理	资产管理	1,000,000.00	997,000.00	997,000.00	0.00	-3,000.00	-3,000.00
南京智尚	参股公司	资产管理	资产管理	1,000,000.00	933,000.00	921,000.00	80,000.00	-79,000.00	-79,000.00

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	525,640	0	525,640	一期 (C1、 C2、 B 区)，二期 C3-C9 区。C9 区除 5 号楼外的其余部分已于 2009 年 12 月竣工。	报告期实现销售收入 13931 万元，实现租赁收入 534 万元。
天津万东小马路项目	76,093	0	76,093	2010 年 3 月竣工	报告期实现销售收入 188 万元

北京酒仙桥危改项目	11,960	0	11,960	尚处于动迁前期准备过程中	尚未实现收益
北京阳光大厦项目	47,668	0	47,668	已经交付使用	报告期实现租赁收入 2426 万元
北京通州商业项目	31,436	0	31,436	于 2006 年底开始投入使用	报告期实现租赁收入 2473 万元
北京北苑科创大厦项目	31,706	0	31,706	已于 2009 年 9 月开业	报告期实现租赁收入 1457 万元
北京 A-Z TOWN 项目	75,636	0	75,636	项目已于 2010 年 1 月 21 日开业	报告期实现租赁收入 3470 万元
成都 A-Z TOWN 项目	33,390	0	33,390	主力店部分 2009 年 11 月开业，项目自营部分已于 2010 年 7 月开业	报告期实现租赁收入 2044 万元
成都锦尚项目	194,950	21,774	110,900	商业、住宅和公寓部分先后于 2012 年 4 月、5 月开工，2012 年 8 月 25 日开始预售，住宅于 2012 年完成主体结构封顶，公寓与商业于 2013 年上半年完成主体结构封顶	尚未实现收益
天津杨柳青项目	279,600	24,621	90,348	项目一期于 2012 年 10 月开工建设，二期于 2013 年 6 月取得施工证。	尚未实现收益
合计	1,308,079	46,395	1,034,777	--	--

六、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

2013年4月12日公司第七届董事会第二次会议及2013年5月10日公司2012年年度股东大会审议通过，公司2012年度利润分配方案：以公司2012年12月31日总股本749,913,309股为基数，向全体股东每10股派现金红利0.4元（含税）。本次分配不进行资本公积金转增股本。

公司于2013年6月18日实施了上述2012年度利润分配方案。

七、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

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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。公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

2013年6月27日第七届董事会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《公司内部问责制度（试行）》。该制度全文披露于巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>。

二、重大关联交易

1、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。相关保证合同已于2013年6月5日正式签署。

（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用。

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。《经营管理协议》已于2013年5月31日签署。

（3）与Reco Shine及Recocia China筹划资产交易

本公司拟与Reco Shine Pte Ltd（以下简称：“Reco Shine”）及Reco Shine的控股股东Recosia China Pte Ltd（以下简称：“Recosia China”）就共同持有的部分商业地产项目的权益（以下统称“项目权益”）进行交易。本公司拟增加项目权益的资产项目包括北京朝阳路商业项目、沈阳长青项目、天津紫金山、唐山路北、郑州嵩山路、天津天环、西安北郊、石家庄新华项目、北京分钟寺、北京西四环、沈阳建设路项目、天津北辰项目。本公司拟减少项目权益的资产项目为成都建设路商业项目。

本次资产交易的项目范围将以本公司与Reco Shine和（或）其关联方式签署的交易协议为准。公司将在披露正式交易协议时披露交易标的商业项目的详细情况。相关方将聘请有资格之评估机构及评估师对最终确定的资产交易项目进行资产评估，根据资产评估结果确定本次交易价格。

截至本报告披露日，本次资产交易各项工作正积极推进，本公司正与Reco Shine及其控股股东Recosia China 就有关交易细节进行深入磋商，交易涉及相关法律及政策适用问题也需要进一步予以落实。公司将根据进展情况及时进行信息披露。

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-L26 关联交易提示性公告	2013 年 06 月 26 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	2013 年 06 月 05 日	1,949.62	一般保证	2013.6.5---2 018.6.25	否	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）				1,949.62
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）				7,051.09
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	2013 年 01 月 10 日	29,000	2013 年 03 月 14 日	29,000	连带责任保 证	2013/3/14--2 021/2/13	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 29 日	31,000	2013 年 06 月 14 日	17,500	连带责任保 证	2013-06-14- --2018-06-1 3	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 11 日	60,000	连带责任保 证	2013 年 1 月 11 日至 2029 年 1 月 10 日	否	否
报告期内审批对子公司担保额			120,000	报告期内对子公司担保实际				118,600

度合计 (B1)		发生额合计 (B2)	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	245,750	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	180,685.45
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)	125,200	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	120,549.62
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	257,840	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	187,736.54
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)			66.97%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			7,051.09
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)			119,400
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			47,575
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			126,451.09
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	

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用。

四、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	(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	2007 年 06 月 07 日	在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间。	履行。

		<p>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>			
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				

第六节 股份变动及股东情况

一、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数	53,348							
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
RECO SHINE PTE LTD	境外法人	29.12%	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	-400,000		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		
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L-FH002 深	境内非国有法人	1.64%	12,270,189	12,270,189		12,270,189		
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		
齐鲁证券有限公司	国有法人	1.52%	11,384,789	-1,000,000		11,384,789		
华宝信托有限责任公司—资金信托 R2005ZX022	境内非国有法人	1.07%	8,000,000	-651,720		8,000,000		
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	1.05%	7,840,000	500,610		7,840,000		
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	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
RECO SHINE PTE LTD	218,400,000	人民币普通股	218,400,000					
北京燕赵房地产开发有限公司	56,701,631	人民币普通股	56,701,631					

北京国际信托有限公司	37,649,061	人民币普通股	37,649,061
首创置业股份有限公司	19,310,913	人民币普通股	19,310,913
北京辰元房地产开发有限公司	17,140,339	人民币普通股	17,140,339
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-019L-FH002 深	12,270,189	人民币普通股	12,270,189
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	11,568,864
齐鲁证券有限公司	11,384,789	人民币普通股	11,384,789
华宝信托有限责任公司—资金信托 R2005ZX022	8,000,000	人民币普通股	8,000,000
华宝信托有限责任公司—单一类资金信托 R2007ZX103	7,840,000	人民币普通股	7,840,000
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	公司未知前十名股东及前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
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

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、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
王洪玉	职工代表监事	离职	2013 年 05 月 30 日	退休
吴卫光	职工代表监事	聘任	2013 年 05 月 30 日	改选

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	554,725,000.00	387,736,000.00
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	14,609,000.00	12,236,000.00
预付款项	144,965,000.00	146,482,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	278,420,000.00	377,332,000.00
买入返售金融资产		
存货	3,738,215,000.00	3,309,617,000.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		6,000,000.00
流动资产合计	4,730,934,000.00	4,239,403,000.00

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	896,283,000.00	471,653,000.00
投资性房地产	1,947,700,000.00	1,978,922,000.00
固定资产	22,203,000.00	24,131,000.00
在建工程	2,634,000.00	
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	15,509,000.00	15,604,000.00
开发支出		
商誉	10,163,000.00	10,163,000.00
长期待摊费用	29,318,000.00	7,939,000.00
递延所得税资产	88,770,000.00	81,986,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,012,580,000.00	2,590,398,000.00
资产总计	7,743,514,000.00	6,829,801,000.00
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	500,935,000.00	534,738,000.00
预收款项	449,622,000.00	183,857,000.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	15,988,000.00	43,563,000.00
应交税费	374,534,000.00	410,370,000.00

应付利息	3,266,000.00	2,012,000.00
应付股利	10,282,000.00	1,546,000.00
其他应付款	994,122,000.00	1,161,470,000.00
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	150,930,000.00	239,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,499,679,000.00	2,576,556,000.00
非流动负债：		
长期借款	1,814,820,000.00	827,500,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	62,499,000.00	62,499,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,877,319,000.00	889,999,000.00
负债合计	4,376,998,000.00	3,466,555,000.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	749,913,000.00	749,913,000.00
资本公积	537,937,000.00	537,937,000.00
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	93,137,000.00	93,137,000.00
一般风险准备		
未分配利润	1,422,222,000.00	1,419,229,000.00
外币报表折算差额	14,000.00	91,000.00
归属于母公司所有者权益合计	2,803,223,000.00	2,800,307,000.00
少数股东权益	563,293,000.00	562,939,000.00
所有者权益（或股东权益）合计	3,366,516,000.00	3,363,246,000.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,743,514,000.00	6,829,801,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

2、母公司资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	139,789,000.00	65,725,000.00
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利	720,323,000.00	720,323,000.00
其他应收款	3,498,044,000.00	2,929,845,000.00
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,358,156,000.00	3,715,893,000.00
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	887,127,000.00	890,572,000.00
投资性房地产		
固定资产	267,000.00	274,000.00
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		

其他非流动资产		
非流动资产合计	887,394,000.00	890,846,000.00
资产总计	5,245,550,000.00	4,606,739,000.00
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	1,000.00	1,000.00
应交税费	11,926,000.00	27,099,000.00
应付利息		
应付股利	10,282,000.00	1,546,000.00
其他应付款	3,307,130,000.00	2,664,016,000.00
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,329,339,000.00	2,692,662,000.00
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	3,329,339,000.00	2,692,662,000.00
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	749,913,000.00	749,913,000.00
资本公积	609,753,000.00	609,753,000.00
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	93,137,000.00	93,137,000.00
一般风险准备		

未分配利润	463,408,000.00	461,274,000.00
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,916,211,000.00	1,914,077,000.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,245,550,000.00	4,606,739,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

3、合并利润表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	311,910,000.00	253,251,000.00
其中：营业收入	311,910,000.00	253,251,000.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	253,169,000.00	228,101,000.00
其中：营业成本	95,121,000.00	61,427,000.00
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	28,463,000.00	50,532,000.00
销售费用	43,694,000.00	19,657,000.00
管理费用	84,641,000.00	57,239,000.00
财务费用	1,184,000.00	39,120,000.00
资产减值损失	66,000.00	126,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-13,680,000.00	48,159,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,680,000.00	-8,168,000.00
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	45,061,000.00	73,309,000.00
加：营业外收入	9,148,000.00	847,000.00
减：营业外支出	196,000.00	600,000.00
其中：非流动资产处置损		109,000.00

失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	54,013,000.00	73,556,000.00
减：所得税费用	23,119,000.00	14,507,000.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	30,894,000.00	59,049,000.00
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	32,990,000.00	52,908,000.00
少数股东损益	-2,096,000.00	6,141,000.00
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.04	0.07
（二）稀释每股收益	0.04	0.07
七、其他综合收益	-77,000.00	
八、综合收益总额	30,817,000.00	59,049,000.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	32,913,000.00	52,908,000.00
归属于少数股东的综合收益总额	-2,096,000.00	6,141,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

4、母公司利润表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用	300,000.00	139,000.00
管理费用	1,848,000.00	3,990,000.00
财务费用	-40,458,000.00	-565,000.00
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-3,445,000.00	-4,150,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,445,000.00	-4,150,000.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	34,865,000.00	-7,714,000.00
加：营业外收入	9,125,000.00	
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	43,990,000.00	-7,714,000.00
减：所得税费用	11,859,000.00	-891,000.00
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	32,131,000.00	-6,823,000.00
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		-0.01
（二）稀释每股收益		-0.01
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	32,131,000.00	-6,823,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

5、合并现金流量表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	560,008,000.00	214,520,000.00
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	145,577,000.00	1,067,777,000.00
经营活动现金流入小计	705,585,000.00	1,282,297,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	481,767,000.00	330,696,000.00
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	72,811,000.00	58,287,000.00
支付的各项税费	103,942,000.00	171,367,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	229,321,000.00	604,226,000.00
经营活动现金流出小计	887,841,000.00	1,164,576,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-182,256,000.00	117,721,000.00
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	19,850,000.00	
取得投资收益所收到的现金	4,989,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,000.00	25,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,490,000.00	92,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	127,929,000.00	
投资活动现金流入小计	155,259,000.00	92,025,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,942,000.00	37,274,000.00
投资支付的现金	438,300,000.00	115,300,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		16,190,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	6,300,000.00	
投资活动现金流出小计	475,542,000.00	168,764,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-320,283,000.00	-76,739,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,450,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,450,000.00	
取得借款收到的现金	1,186,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,188,450,000.00	
偿还债务支付的现金	286,750,000.00	125,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	76,177,000.00	47,277,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	21,261,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	154,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	516,927,000.00	172,477,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	671,523,000.00	-172,477,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-77,000.00	-350,000.00
五、现金及现金等价物净增加额	168,907,000.00	-131,845,000.00

加：期初现金及现金等价物余额	358,777,000.00	775,838,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	527,684,000.00	643,993,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

6、母公司现金流量表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	43,567,000.00	3,326,302,000.00
经营活动现金流入小计	43,567,000.00	3,326,302,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	4,000,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	27,118,000.00	49,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	918,000.00	3,474,917,000.00
经营活动现金流出小计	32,036,000.00	3,474,966,000.00
经营活动产生的现金流量净额	11,531,000.00	-148,664,000.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		73,600,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	1,008,671,000.00	
投资活动现金流入小计	1,008,671,000.00	73,600,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		49,100,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,610,119,000.00	
投资活动现金流出小计	1,610,119,000.00	49,100,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-601,448,000.00	24,500,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	988,947,000.00	
筹资活动现金流入小计	988,947,000.00	0.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,261,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	303,705,000.00	
筹资活动现金流出小计	324,966,000.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	663,981,000.00	0.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		11,000.00
五、现金及现金等价物净增加额	74,064,000.00	-124,153,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	65,725,000.00	234,065,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	139,789,000.00	109,912,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

7、合并所有者权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	749,913,000.00	537,937,000.00			93,137,000.00		1,419,229,000.00	91,000.00	562,939,000.00	3,363,246,000.00
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	749,913,000.00	537,937,000.00			93,137,000.00		1,419,229,000.00	91,000.00	562,939,000.00	3,363,246,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							2,993,000.00	-77,000.00	354,000.00	3,270,000.00
（一）净利润							32,990,000.00		-2,096,000.00	30,894,000.00
（二）其他综合收益								-77,000.00		-77,000.00
上述（一）和（二）小计							32,990,000.00	-77,000.00	-2,096,000.00	30,817,000.00
（三）所有者投入和减少资本									2,450,000.00	2,450,000.00
1. 所有者投入资本									2,450,000.00	2,450,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配							-29,997,000.00			-29,997,000.00

1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-29,997,000.00			-29,997,000.00
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	749,913,000.00	537,937,000.00			93,137,000.00		1,422,222,000.00	14,000.00	563,293,000.00	3,366,516,000.00

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	749,913,000.00	537,937,000.00			81,832,000.00		1,165,054,000.00		522,346,000.00	3,057,082,000.00
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										

前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	749,913,000.00	537,937,000.00			81,832,000.00		1,165,054,000.00		522,346,000.00	3,057,082,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					11,305,000.00		254,175,000.00	91,000.00	40,593,000.00	306,164,000.00
（一）净利润							265,480,000.00		4,593,000.00	270,073,000.00
（二）其他综合收益								91,000.00		91,000.00
上述（一）和（二）小计							265,480,000.00	91,000.00	4,593,000.00	270,164,000.00
（三）所有者投入和减少资本									36,000,000.00	36,000,000.00
1. 所有者投入资本									36,000,000.00	36,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					11,305,000.00		-11,305,000.00			
1. 提取盈余公积					11,305,000.00		-11,305,000.00			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										

1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	749,913,000.00	537,937,000.00			93,137,000.00		1,419,229,000.00	91,000.00	562,939,000.00	3,363,246,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	749,913,000.00	609,753,000.00			93,137,000.00		461,274,000.00	1,914,077,000.00
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	749,913,000.00	609,753,000.00			93,137,000.00		461,274,000.00	1,914,077,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							2,134,000.00	2,134,000.00
（一）净利润							32,131,000.00	32,131,000.00
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							32,131,000.00	32,131,000.00
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-29,997,000.00	-29,997,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-29,997,000.00	-29,997,000.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	749,913,000.00	609,753,000.00			93,137,000.00		463,408,000.00	1,916,211,000.00

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	749,913,000.00	609,753,000.00			81,832,000.00		359,533,000.00	1,801,031,000.00
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	749,913,000.00	609,753,000.00			81,832,000.00		359,533,000.00	1,801,031,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					11,305,000.00		101,741,000.00	113,046,000.00

(一) 净利润							113,046,000.00	113,046,000.00
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							113,046,000.00	113,046,000.00
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					11,305,000.00		-11,305,000.00	
1. 提取盈余公积					11,305,000.00		-11,305,000.00	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	749,913,000.00	609,753,000.00			93,137,000.00		461,274,000.00	1,914,077,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：杨宁

会计机构负责人：李国平

三、公司基本情况

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

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

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

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

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

本财务报表由本公司董事会于2013年8月21日批准报出。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

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。

注:如公司编制报告期内合并备考报表的,需披露合并备考报表的编制基础。

2、遵循企业会计准则的声明

本集团2013年度1-6月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6月30日的合并及公司财务状况以及2013年度1-6月的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

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、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

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。

(2) 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。

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

(1) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

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。

(2) 外币财务报表的折算

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。

注：说明发生外币交易时折算汇率的确定、在资产负债表日外币项目采用的折算方法、汇兑损益的处理方法、外币报表折算的会计处理方法。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类

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。

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。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

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。

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。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。

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。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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；(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所有者权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(4) 金融负债终止确认条件

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。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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。

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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

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

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	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
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
关联方组合	余额百分比法	所有本集团关联方
单独进行减值测试无减值迹象的	余额百分比法	与本集团不具有关联方关系且单项金额重大并单独进行减值

第三方组合		测试无减值迹象的第三方
其他第三方组合	余额百分比法	除单项金额重大并单独进行减值测试无减值迹象的第三方外所有与本集团不具有关联方关系的第三方

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	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%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	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	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

11、存货

(1) 存货的分类

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。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：个别认定法

(3) 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。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

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进行合并；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。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。

(2) 后续计量及损益确认

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。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他长期股权投资发生减值时，按其账面价值超过按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认减值损失。减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

13、投资性房地产

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

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

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

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。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。

(2) 各类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。

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	34-40年	3%-5%	2.4%-2.9%
运输设备	5-9年	3%-5%	10.6%-19.4%
办公设备	5-9年	5%	10.6%-19.0%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

(4) 其他说明

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

(1) 在建工程的类别

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。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产或投资性房地产并自次月起开始计提折旧。

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。

(2) 借款费用资本化期间

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。

(3) 暂停资本化期间

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。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

(1) 无形资产的计价方法

无形资产包括土地使用权和软件等，以成本计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	37—70 年	按土地使用证所载期间进行摊销
软件	10 年	预计使用年限

(3) 无形资产减值准备的计提

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。

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、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

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。

(2) 预计负债的计量方法

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。

20、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

(3) 确认提供劳务收入的依据

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。

21、政府补助

(1) 类型

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。

(2) 会计处理方法

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

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

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

22、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

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。

(2) 确认递延所得税负债的依据

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。

23、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

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。

24、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

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。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

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。

25、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(1) 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。

(2) 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。

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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 重要会计估计和判断

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

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

(a) 房地产开发产品成本

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

(b) 税项

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

(c) 存货跌价准备

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

(d) 商誉减值准备的会计估计

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

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量估计所基于的预计租金水平进行重新修订,且修订后的预计租金低于目前基

于的预计租金，则本集团需对商誉计提减值准备。

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

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

(e) 收入确认

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

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

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比比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。

五、税项

1、公司主要税种和税率

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

2、其他说明

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。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资 额	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否 合并 报表	少数股东权益	少数股东权 益中用于冲 减少数股东 损益的金额	从母公司所有 者权益冲减子 公司少数股东 分担的本期亏 损超过少数股 东在该子公司 年初所有者权 益中所享有份 额后的余额
北京首创风度房地产开发有限责任公司	直接和间接	北京市	房地产开发	60,000,000.00	房地产开发、销售及信息咨询	63,300,000.00		100%	100%	是			
北京星泰房地产开发有限公司	直接和间接	北京市	房地产开发	55,180,000.00	房地产开发及销售	164,880,000.00		100%	100%	是			
北京阳光苑商业投资有限公司	直接	北京市	房地产开发	72,190,000.00	房地产开发、销售及物业管理	46,920,000.00		65%	65%	是	41,321,000.00	-3,010,000.00	
北京电控阳光房地产开发有限公司	直接	北京市	房地产开发	60,000,000.00	房地产开发及销售	51,000,000.00		85%	85%	是	5,637,000.00	-63,000.00	
北京宏诚展业房地产开发有限公司	直接和间接	北京市	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发及销售；物业管理及房地产信息咨询	10,000,000.00		100%	100%	是			

北京新业阳光商业管理有限公司	直接	北京市	房地产经纪业务	2,000,000.00	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		100%	100%	是			
天津阳光滨海房地产开发有限公司	直接和间接	天津市	房地产开发	50,000,000.00	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		100%	100%	是			
北京瑞景阳光物业管理有限公司	直接	北京市	物业管理	300,000,000.00	物业管理；经济信息咨询(不含中介服务)	209,000,000.00		55%	60%	是	176,465,000.00		
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	直接和间接	北京市	房地产开发	230,000,000.00	房地产开发、销售；房地产信息咨询	230,000,000.00		100%	100%	是			
北京瑞金阳光投资有限公司	直接	北京市	投资管理和咨询	10,000,000.00	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		100%	100%	是			
北京瑞丰阳光投资有限公司	直接	北京市	投资管理和咨询	10,000,000.00	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		100%	100%	是			
天津阳光瑞景商业管理有限公司	间接	天津市	商业管理咨询	1,000,000.00	商业管理咨询、百货经营管理、企业管理等	1,000,000.00		100%	100%	是			

成都紫瑞新丽商贸有限公司	间接	成都市	销售日用百货	150,000,000.00	销售日用百货、 建材	82,500,000.00		55%	60%	是	86,538,000.00		
北京荣合阳光物业管理 有限公司	直接和间接	北京市	物业管理	5,000,000.00	物业管理；物 业管理咨询等	5,000,000.00		100%	100%	是			
郑州阳光瑞景商业管 理有限公司	间接	郑州市	企业管理咨询	1,000,000.00	企业管理咨询， 营销策划等	1,000,000.00		100%	100%	是			
青岛阳光瑞景商业管 理有限公司	间接	青岛市	商业管理信 息咨询	1,000,000.00	商业管理信息 咨询；百货经营 管理等	1,000,000.00		100%	100%	是			
石家庄阳光瑞景商业 管理有限公司	间接	石家庄 市	商业管理咨 询	1,000,000.00	商业管理咨询； 百货经营管理 等	1,000,000.00		100%	100%	是			
北京瑞景阳光商业管 理有限公司	间接	北京市	企业管理服 务	1,000,000.00	企业管理服务； 信息咨询等	1,000,000.00		100%	100%	是			
西安光华瑞景投资管 理有限公司	间接	西安市	企业投资管 理	1,000,000.00	企业投资管理； 商业经营管理 及咨询等	1,000,000.00		100%	100%	是			
沈阳阳光瑞景商业管 理有限公司	间接	沈阳市	商业管理咨 询	1,000,000.00	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		100%	100%	是			
北京潞城阳光房地产 开发有限公司	间接	北京市	房地产开发	30,000,000.00	房地产开发；经 济贸易咨询	28,500,000.00		95%	95%	是	1,351,000.00	-2,000.00	
天津瑞升阳光投资有 限公司	间接	天津市	投资管理	10,000,000.00	投资管理；投资 咨询、经济信息 咨询；技术开	10,000,000.00		100%	100%	是			

					发、转入								
阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司	间接	天津市	受托管理股权投资基金	1,000,000.00	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		100%	100%	是			
阳光基业(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	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	10,000,000.00		100%	100%	是			
北京潮县风度房地产开发有限公司	间接	北京市	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发;物业管理;经济贸易咨询;销售商品房	40,000,000.00		80%	80%	是	9,611,000.00	-14,000.00	
成都阳光上东置业有限公司	间接	成都市	房地产项目开发	110,000,000.00	房地产项目开发、物业管理	110,000,000.00		100%	100%	是			
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	间接	北京市	企业管理	10,000,000.00	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		100%	100%	是			
北京高华瑞丰投资有限公司	间接	北京市	投资管理	10,000,000.00	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		100%	100%	是			
北京阳光尚颂商业管理有限公司	间接	北京市	企业管理	10,000,000.00	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		100%	100%	是			

青岛瑞诚商贸有限公司	间接	青岛市	销售商品	5,000,000.00	销售商品；办公文化用品、针织纺织品、金属制品、电子产品、建筑材料等	5,000,000.00		100%	100%	是			
天津瑞尚投资有限公司	直接和间接	天津市	投资管理	10,000,000.00	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		100%	100%	是			
西安上东房地产开发有限公司	间接	西安市	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发，销售，物业管理服务	20,000,000.00		100%	100%	是			
上海尚东资产管理有限公司	间接	上海市	资产管理及投资管理	5,000,000.00	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		100%	100%	是			
法国尚颂商业管理公司	间接	法国	咨询管理	4,974,000.00	咨询管理	2,487,000.00		100%	100%	是			
北京艾探建筑设计咨询公司(以下简称"北京艾探")	间接	北京市	技术咨询	2,000,000.00	技术咨询、建筑工程设计	2,000,000.00		100%	100%	是			
北京瑞港阳光投资有限公司(以下简称"北京瑞港")	间接	北京市	房地产开发、物业管理	10,000,000.00	项目投资、投资管理、经济信息咨询、技术开发转让	10,000,000.00		100%	100%	是			

香港瑞阳控股有限公司(以下简称"香港瑞阳")	间接	香港特别行政区		1.00HK\$		1.00		100%	100%	是			
陕西新业上东投资有限公司(以下简称"陕西新业上东")	间接	陕西省	房地产项目投资	5,000,000.00	房地产项目投资、投资管理、经济技术信息咨询	2,550,000.00		51%	51%	是	2,450,000.00		

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	直接	北京市	物业管理	139,500,000.00	物业管理、出租房屋、经纪信息咨询	88,661,000.00		51%	60%	是	89,751,000.00		
北京道乐科技发展有限公司	直接	北京市	电子信息、机电一体化	95,000,000.00	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	48,480,000.00		51%	51%	是	46,240,000.00		
北京上东房地产经	直接和间接	北京市	物业管理	1,000,000.00	房地产经纪业务；	1,000,000.00		100%	100%	是			

纪有限公司					房地产信息咨询								
北京艺力设计工程有限公司	直接和间接	北京市	建筑装饰工程设计	10,000,000.00	建筑装饰工程设计;施工总承包、专业承包	2,480,000.00		100%	100%	是			
天津德然商贸有限公司	间接	天津市	体育用品, 办公设备	35,200,000.00	办公设备、办公用品、包装材料等批发兼零售	19,360,000.00		100%	100%	是			
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	间接	天津市	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发与经营	50,000,000.00		100%	100%	是			

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 4 家，原因为新设立子公司。

与上年相比本年（期）减少合并单位 1 家，原因为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。

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
北京艾塚	1,994,000.00	-6,000.00
北京瑞港	9,938,000.00	-62,000.00
香港瑞阳	-616,000.00	-616,000.00
陕西新业上东	5,000,000.00	

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
优食餐饮	97,000.00	

4、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

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。

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	204,000.00	--	--	737,000.00
人民币	--	--	204,000.00	--	--	737,000.00
银行存款：	--	--	554,521,000.00	--	--	386,999,000.00
人民币	--	--	544,146,000.00	--	--	381,620,000.00
美元	1,315,000.00	6.18	8,126,000.00	465,000.00	6.29	2,923,000.00
欧元	279,000.00	8.05	2,247,000.00	295,000.00	8.32	2,454,000.00
港元	2,000.00	0.80	2,000.00	2,000.00	0.81	2,000.00
人民币	--	--	1,000.00	--	--	
合计	--	--	554,725,000.00	--	--	387,736,000.00

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合					5,435,000.00	43%		
其他第三方组合	14,652,000.00	97%	43,000.00	0.3%	6,821,000.00	54%	20,000.00	0.3%
组合小计	14,652,000.00	97%	43,000.00	0.3%	12,256,000.00	97%	20,000.00	0.3%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	439,000.00	3%	439,000.00	100%	439,000.00	3%	439,000.00	100%
合计	15,091,000.00	--	482,000.00	--	12,695,000.00	--	459,000.00	--

应收账款种类的说明

本集团的应收账款主要为应收客户的销售房款、应收商户的租金以及商业管理收入，对于单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项单独进行减值测试；对于按组合计提坏账准备的应收款项按信用风险特征划分为若干组合，采用余额百分比法计提坏账准备；对于单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
其他第三方组合	14,652,000.00	0.3%	43,000.00
合计	14,652,000.00	--	43,000.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
个人购房者	439,000.00	439,000.00	100%	拖欠时间长且催收无果，预计难以收回
合计	439,000.00	439,000.00	--	--

（2）应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例（%）
单位租户甲	第三方	5,434,000.00	一年以内	36%
单位租户乙	第三方	2,235,000.00	一年以内	15%
单位租户丙	第三方	774,000.00	一年以内	5%
个人购房者丁	第三方	620,000.00	五年以上	4%
单位租户戊	第三方	508,000.00	一年以内	3%
合计	--	9,571,000.00	--	63%

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	202,543,000.00	67.3%			236,170,000.00	59%		
第三方客户组合	51,325,000.00	17.1%	155,000.00	0.3%	37,200,000.00	9%	112,000.00	0.3%
关联方企业组合	24,707,000.00	8.2%			104,074,000.00	26%		
组合小计	278,575,000.00	92.6%	155,000.00	0.3%	377,444,000.00	94%	112,000.00	0.03%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	22,241,000.00	7.4%	22,241,000.00	100%	22,241,000.00	6%	22,241,000.00	100%
合计	300,816,000.00	--	22,396,000.00	--	399,685,000.00	--	22,353,000.00	--

其他应收款种类的说明

本集团的其他应收款主要为应收单位往来款、保证金和押金，应收代垫款项等，对于单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款单独进行减值测试；对于按组合计提坏账准备的其他应收款，按信用风险特征划分为若干组合采用余额百分比法计提坏账准备；对于单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款，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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	202,543,000.00		
第三方客户组合	51,324,000.00	0.3%	154,000.00
关联方企业组合	24,707,000.00		
合计	278,574,000.00	--	154,000.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
四川博海建设工程有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100%	
虎威水泥	4,553,000.00	4,553,000.00	100%	
个人购房者	3,283,000.00	3,283,000.00	100%	
成都蓉建业房屋拆迁工程有限公司	2,405,000.00	2,405,000.00	100%	
合计	22,241,000.00	22,241,000.00	--	--

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
天津诺尔思建筑材料国际贸易有限公司	第三方	85,700,000.00	一到两年	28.49%
天津克瑞思森林开发有限公司	第三方	36,500,000.00	一到两年	12.13%
西安凯玄	第三方	30,000,000.00	一到两年	9.97%
山东傲锐	第三方	26,642,000.00	一年以内	8.86%
北京东光微电子有限公司	第三方	23,701,000.00	一年以内	7.88%
合计	--	202,543,000.00	--	67.33%

(3) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
光明新丽	联营企业	10,096,000.00	3.36%
友谊新资	联营企业	6,748,000.00	2.24%
津汇远景	联营企业	2,161,000.00	0.72%
建设新汇	联营企业	1,986,000.00	0.66%

紫金新嘉	联营企业	267,000.00	0.09%
沈阳世达物流	联营企业	121,000.00	0.04%
菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	合营企业	848,000.00	0.28%
北京利通商宜投资有限公司	关联方	2,250,000.00	0.75%
葫芦岛首创实业发展有限公司	关联方	230,000.00	0.08%
合计	--	24,707,000.00	8.22%

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	92,465,000.00	64%	89,407,000.00	61%
1至2年	2,130,000.00	1%	6,185,000.00	4%
2至3年	47,814,000.00	33%	48,334,000.00	33%
3年以上	2,556,000.00	2%	2,556,000.00	2%
合计	144,965,000.00	--	146,482,000.00	--

预付款项账龄的说明

于2013年6月30日，账龄超过一年的预付款项为52,500千元(2012年12月31日：57,075千元)，主要为预付的项目款及预付租金，由于相关项目进度尚未达到结转节点，该等项目款尚未结转。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
北京市通州区潮县镇人民政府	第三方	40,000,000.00	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	23,701,000.00	2012年和2013年	预付租金
四川锦龙电力建设有限公司	第三方	10,207,000.00	2013年	项目进度未达到结转节点
江苏省装饰幕墙工程有限公司	第三方	3,050,000.00	2012年	项目进度未达到结转节点
华高莱斯国际地产顾问（北京）有限公司	第三方	2,340,000.00	2012年	项目进度未达到结转节点
合计	--	79,298,000.00	--	--

预付款项主要单位的说明

预付款项主要单位为公司合作单位。

(3) 预付款项的说明

于2013年6月30日，预付款项中包含的预缴税金共计43,348千元(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9,289千元(2012年12月31日：17,650千元)、营业税16,989千元(2012年12月31日：7,728千元)及土地增值税15,132千元(2012年12月31日：10,004千元)。

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在产品	3,508,727,000.00		3,508,727,000.00	3,043,723,000.00		3,043,723,000.00
库存商品	229,488,000.00		229,488,000.00	265,894,000.00		265,894,000.00
合计	3,738,215,000.00		3,738,215,000.00	3,309,617,000.00		3,309,617,000.00

(2) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)

存货的说明

本集团库存商品为开发产品，在产品为开发成本，于2013年6月30日，开发成本中包含的资本化利息金额为78,958千元(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8.34%(2012年度：7.55%)。

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
持有待售长期股权投资		6,000,000.00
合计		6,000,000.00

其他流动资产说明

2012年12月，星泰公司与北京京投置地房地产有限公司(以下简称“京投置地”)签订股权转让协议，出售其持有的京投阳光2.5%股权，本年度完成股权转让。

7、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
北京汉博阳光	50%	50%	2,667,000.00	15,000.00	2,652,000.00	1,583,000.00	-22,000.00
新丽熹和	50%	50%	516,000.00	43,000.00	473,000.00	755,000.00	-24,000.00
菱华阳光	51%	57%	525,532,000.00	20,000.00	525,512,000.00		-3,403,000.00
阳菱光辉	51%	57%	308,077,000.00		308,077,000.00		-1,164,000.00
阳光承兴	50%	50%	997,000.00		997,000.00		-3,000.00
南京智尚	51%	60%	933,000.00	12,000.00	921,000.00	80,000.00	-79,000.00
二、联营企业							
沈阳世达	44%	40%	237,058,000.00	95,478,000.00	141,580,000.00	10,065,000.00	-7,821,000.00
友谊新资	10%	33%	1,304,150,000.00	673,615,000.00	630,535,000.00	38,273,000.00	-20,845,000.00
光明新丽	10%	33%	1,173,356,000.00	315,398,000.00	857,958,000.00	79,765,000.00	8,475,000.00
津汇远景	10%	33%	674,581,000.00	307,168,000.00	367,413,000.00	38,222,000.00	-5,712,000.00
建设新汇	10%	33%	886,904,000.00	726,723,000.00	160,181,000.00	38,978,000.00	-11,650,000.00
紫金新嘉	10%	33%	856,699,000.00	378,242,000.00	478,457,000.00	40,489,000.00	-11,054,000.00
菱华阳光商业	45%	40%	93,307,000.00	23,457,000.00	69,850,000.00	8,059,000.00	-8,367,000.00

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

无重大差异。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京汉博阳光商业管理有限公司	权益法	500,000.00	1,336,000.00	-11,000.00	1,325,000.00	50%	50%	不适用			
新丽熹和	权益法	250,000.00	248,000.00	-12,000.00	236,000.00	50%	50%	不适用			
菱华阳光	权益法	270,300,000.00	29,446,000.00	238,564,000.00	268,010,000.00	51%	57%	董事会由七名董事组成,其中四名为本公司委派			
阳菱光辉	权益法	158,100,000.00	-387,000.00	157,506,000.00	157,119,000.00	51%	57%	董事会由七名董事组成,其中四名为本公司委派			
沈阳世达	权益法	71,346,000.00	70,204,000.00	-3,441,000.00	66,763,000.00	44%	40%	董事会由五名董事组成,其中两名为本公司委派			
友谊新资	权益法	63,500,000.00	74,842,000.00	-2,085,000.00	72,757,000.00	10%	33%	董事会由三名董事组成,其中一名为本公司委派			
光明新丽	权益法	86,000,000.00	90,116,000.00	847,000.00	90,963,000.00	10%	33%	董事会由三名董事组成,其中一名为本公司委派			
津汇远景	权益法	52,500,000.00	41,620,000.00	-571,000.00	41,049,000.00	10%	33%	董事会由三名董事组成,其中一名为本公司委派			
建设新汇	权益法	39,500,000.00	26,992,000.00	-1,165,000.00	25,827,000.00	10%	33%	董事会由三名董事组成,其中一名为本公司委派			
紫金新嘉	权益法	60,500,000.00	51,668,000.00	-1,105,000.00	50,563,000.00	10%	33%	董事会由三名董事组成,其中一名为本公司委派			

菱华阳光商业	权益法	40,050,000.00	35,568,000.00	-3,765,000.00	31,803,000.00	45%	40%	董事会由五名董事组成，其中两名为本公司委派			
阳光承兴	权益法	500,000.00		498,000.00	498,000.00	50%	50%	不适用			
南京智尚	权益法	510,000.00		470,000.00	470,000.00	51%	60%	董事会由五名董事组成，其中三名为本公司委派			
广西北宝高等级公路股份有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	18.93%	18.93%	不适用	20,000,000.00		
山东傲锐	成本法	88,890,000.00	50,000,000.00	38,890,000.00	88,890,000.00	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	成本法	10,000.00		10,000.00	10,000.00	10%	10%	不适用			
合计	--	952,456,000.00	491,653,000.00	424,630,000.00	916,283,000.00	--	--	--	20,000,000.00		

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	2,252,647,000.00			2,252,647,000.00
1.房屋、建筑物	1,868,934,000.00			1,868,934,000.00
2.土地使用权	383,713,000.00			383,713,000.00
二、累计折旧和累计摊销合计	273,725,000.00	31,222,000.00		304,947,000.00
1.房屋、建筑物	213,708,000.00	25,729,000.00		239,437,000.00
2.土地使用权	60,017,000.00	5,493,000.00		65,510,000.00
三、投资性房地产账面净值合计	1,978,922,000.00	-31,222,000.00		1,947,700,000.00
1.房屋、建筑物	1,655,226,000.00	-25,729,000.00		1,629,497,000.00
2.土地使用权	323,696,000.00	-5,493,000.00		318,203,000.00
五、投资性房地产账面价值合计	1,978,922,000.00	-31,222,000.00		1,947,700,000.00
1.房屋、建筑物	1,655,226,000.00	-25,729,000.00		1,629,497,000.00
2.土地使用权	323,696,000.00	-5,493,000.00		318,203,000.00

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	31,222,000.00

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	47,224,000.00	677,000.00		11,000.00	47,890,000.00
其中：房屋及建筑物	13,392,000.00				13,392,000.00
运输工具	13,529,000.00				13,529,000.00
办公设备	20,303,000.00	677,000.00		11,000.00	20,969,000.00
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	23,093,000.00		2,604,000.00	10,000.00	25,687,000.00
其中：房屋及建筑物	4,759,000.00		565,000.00		5,324,000.00
运输工具	6,828,000.00		933,000.00		7,761,000.00
办公设备	11,506,000.00		1,106,000.00	10,000.00	12,602,000.00

--	期初账面余额	--	本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	24,131,000.00	--	22,203,000.00
其中：房屋及建筑物	8,633,000.00	--	8,068,000.00
运输工具	6,701,000.00	--	5,768,000.00
办公设备	8,797,000.00	--	8,367,000.00
五、固定资产账面价值合计	24,131,000.00	--	22,203,000.00
其中：房屋及建筑物	8,633,000.00	--	8,068,000.00
运输工具	6,701,000.00	--	5,768,000.00
办公设备	8,797,000.00	--	8,367,000.00

本期折旧额 2,604,000.00 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

11、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
租入物业改良支出	2,634,000.00		2,634,000.00			
合计	2,634,000.00		2,634,000.00			

(2) 在建工程的说明

余额全部为对包租项目的物业改良支出。

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	19,421,000.00	182,000.00		19,603,000.00
土地使用权	18,180,000.00			18,180,000.00
软件	1,241,000.00	182,000.00		1,423,000.00
二、累计摊销合计	3,817,000.00	277,000.00		4,094,000.00
土地使用权	3,206,000.00	214,000.00		3,420,000.00
软件	611,000.00	63,000.00		674,000.00
三、无形资产账面净值合计	15,604,000.00	-95,000.00		15,509,000.00

土地使用权	14,974,000.00	-214,000.00		14,760,000.00
软件	630,000.00	119,000.00		749,000.00
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
无形资产账面价值合计	15,604,000.00	-95,000.00		15,509,000.00
土地使用权	14,974,000.00	-214,000.00		14,760,000.00
软件	630,000.00	119,000.00		749,000.00

本期摊销额 277,000.00 元。

13、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
瑞阳嘉和	13,954,000.00			13,954,000.00	4,186,000.00
上东经纪	395,000.00			395,000.00	
合计	14,349,000.00			14,349,000.00	4,186,000.00

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

于2013年6月30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)。

14、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
样板间及办公室装修	7,939,000.00	10,769,000.00	3,290,000.00		15,418,000.00	
咨询及服务费用		16,680,000.00	2,780,000.00		13,900,000.00	
合计	7,939,000.00	27,449,000.00	6,070,000.00		29,318,000.00	--

长期待摊费用的说明

售楼处及样板间的装修，按预计可使用期间进行摊销；咨询及服务费用按协议约定的服务期间进行摊销。

15、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	204,000.00	188,000.00
可抵扣亏损	21,243,000.00	13,008,000.00
预提费用及税金	52,998,000.00	56,657,000.00
其他	14,325,000.00	12,133,000.00
小计	88,770,000.00	81,986,000.00
递延所得税负债：		
非同一控制下企业合并取得的子公司可辨认资产的公允价值高于计税基础	62,499,000.00	62,499,000.00
小计	62,499,000.00	62,499,000.00

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	28,330,000.00	28,827,000.00
可抵扣亏损	96,016,000.00	71,807,000.00
合计	124,346,000.00	100,634,000.00

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2014 年		513,000.00	
2015 年	8,790,000.00	15,627,000.00	
2016 年	22,919,000.00	24,257,000.00	
2017 年	27,762,000.00	31,410,000.00	
2018 年	36,546,000.00		
合计	96,017,000.00	71,807,000.00	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
非同一控制下企业合并取得的子公司可辨认资产的公允价值高于计税基础	249,996,000.00	249,996,000.00
小计	249,996,000.00	249,996,000.00
可抵扣差异项目		
预提费用及税金	211,992,000.00	226,628,000.00
可抵扣亏损	84,972,000.00	52,032,000.00
资产减值准备	816,000.00	752,000.00
其他	57,300,000.00	48,532,000.00
小计	355,080,000.00	327,944,000.00

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	88,770,000.00		81,986,000.00	
递延所得税负债	62,499,000.00		62,499,000.00	

16、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	22,812,000.00	66,000.00			22,878,000.00
五、长期股权投资减值准备	20,000,000.00				20,000,000.00
十三、商誉减值准备	4,186,000.00				4,186,000.00
合计	46,998,000.00	66,000.00			47,064,000.00

17、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付工程款	500,664,000.00	533,372,000.00
其他	271,000.00	1,366,000.00
合计	500,935,000.00	534,738,000.00

(2) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

于2013年6月30日，账龄超过一年的应付账款为335,964千元(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，已支付3,471千元。

18、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
开发项目预收款项	410,597,000.00	154,416,000.00
投资物业预收租金	39,025,000.00	29,441,000.00
合计	449,622,000.00	183,857,000.00

(2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

于2013年6月30日，账龄超过一年的预收款项为1,649千元(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。

19、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	41,354,000.00	46,540,000.00	74,233,000.00	13,661,000.00
二、职工福利费		74,000.00	74,000.00	
三、社会保险费	872,000.00	10,320,000.00	10,425,000.00	767,000.00
其中：医疗保险费	239,000.00	2,992,000.00	3,197,000.00	34,000.00
基本养老保险	580,000.00	6,540,000.00	6,458,000.00	662,000.00

失业保险费	24,000.00	370,000.00	365,000.00	29,000.00
工伤保险费	13,000.00	196,000.00	187,000.00	22,000.00
生育保险费	16,000.00	220,000.00	218,000.00	18,000.00
四、住房公积金	1,145,000.00	4,890,000.00	4,784,000.00	1,251,000.00
六、其他	192,000.00	311,000.00	194,000.00	309,000.00
合计	43,563,000.00	62,135,000.00	89,710,000.00	15,988,000.00

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 203.00 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

于2013年6月30日，应付职工薪酬中无属于拖欠性质的应付款项，且该余额预计将于2013年度和2014年度全部发放和使用完毕。

20、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	342,691,000.00	341,358,000.00
营业税	4,026,000.00	9,890,000.00
企业所得税	25,587,000.00	55,353,000.00
其他	2,230,000.00	3,769,000.00
合计	374,534,000.00	410,370,000.00

21、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	3,266,000.00	2,012,000.00
合计	3,266,000.00	2,012,000.00

22、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
应付股东的 2012 年股利	8,736,000.00		
应付股东的 2004 年股利	1,536,000.00	1,536,000.00	
应付股东的 2000 年股利	10,000.00	10,000.00	
合计	10,282,000.00	1,546,000.00	--

23、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付收购德然商贸股权受让款及承继的往来款	701,258,000.00	767,260,000.00
应付收购成都锦尚和上海坚峰承继的往来款及暂收款	151,392,000.00	247,519,000.00
应付东光兴业往来款	8,119,000.00	33,581,000.00
应付投资性房地产购买及建设工程款	20,010,000.00	22,056,000.00
预收股权转让和债务补偿款	5,000,000.00	8,500,000.00
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	4,636,000.00	4,902,000.00
应付暂收款项		
应付代垫款项		
应付租赁保证金和租户押金	50,527,000.00	44,439,000.00
应付销售代理费	1,021,000.00	2,895,000.00
其他	52,159,000.00	30,318,000.00
合计	994,122,000.00	1,161,470,000.00

(2) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

于2013年6月30日，账龄超过一年的其他应付款为895,830千元(2012年12月31日：332,183千元)，主要为因收购上海坚峰和成都锦尚、德然和杨柳青而承继的债务和应付股权转让款，以及投资性房地产购买及建设工程款。因为未与对方公司办理结算，上述款项尚未结清。截止本财务报表批准报出日，已偿还98,700千元。

(3) 金额较大的其他应付款说明内容

主要为收购子公司后所需承担的债务往来款以及其他单位往来款项。

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	150,930,000.00	239,000,000.00
合计	150,930,000.00	239,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	123,930,000.00	161,000,000.00
保证借款	27,000,000.00	78,000,000.00
合计	150,930,000.00	239,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
工商银行北京珠市口支行	2009年09月23日	2014年06月23日	人民币元	6.55%		50,000,000.00		50,000,000.00
兴业银行成都分行营业部	2012年10月26日	2014年06月30日	人民币元	7.38%		45,000,000.00		
工商银行北京珠市口支行	2008年01月10日	2014年06月21日	人民币元	6.55%		27,000,000.00		25,000,000.00
交通银行北京亚运村支行	2010年07月05日	2014年06月21日	人民币元	6.55%		15,000,000.00		15,000,000.00
工商银行北京珠市口支行	2013年03月14日	2014年06月21日	人民币元	6.55%		5,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	142,000,000.00	--	90,000,000.00

资产负债表日后已偿还的金额 2,250,000.00 元。

一年内到期的长期借款说明

于2013年6月30日，一年内到期的抵押借款123,930千元(2012年12月31日：161,000千元)系由本集团存货、投资性房地产、固定资产、无形资产及应收账款作为抵押物。

于2013年6月30日，一年内到期的保证借款27,000千元(2012年12月31日：78,000千元)系由本公司为子公司提供保证。

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,669,820,000.00	596,000,000.00
保证借款	145,000,000.00	231,500,000.00
合计	1,814,820,000.00	827,500,000.00

长期借款分类的说明

本集团长期借款只涉及抵押借款及保证借款。

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交通银行北京 亚运村支行	2010年12月28日	2022年09月10日	人民币	6.55%		143,500,000.00		151,000,000.00
中国建设银行 天津西青支行	2013年06月14日	2016年06月13日	人民币	6.46%		173,000,000.00		
工行珠市口支 行	2013年03月14日	2019年02月13日	人民币	6.55%		285,000,000.00		
兴业银行成都 分行	2012年10月26日	2015年09月27日	人民币	7.38%		374,000,000.00		350,000,000.00
交通银行东单 支行	2013年01月11日	2027年01月10日	人民币	6.55%		597,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	1,572,500,000.00	--	501,000,000.00

26、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	749,913,000.00						749,913,000.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足3年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

27、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	524,905,000.00			524,905,000.00
其他资本公积	13,032,000.00			13,032,000.00
合计	537,937,000.00			537,937,000.00

28、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	93,137,000.00			93,137,000.00
合计	93,137,000.00			93,137,000.00

29、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,419,229,000.00	--
调整后年初未分配利润	1,419,229,000.00	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	32,990,000.00	--
应付普通股股利	29,997,000.00	
期末未分配利润	1,422,222,000.00	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

30、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	272,627,000.00	233,856,000.00
营业成本	95,121,000.00	61,427,000.00

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
开发产品销售	143,086,000.00	36,405,000.00	108,862,000.00	12,953,000.00
投资性房地产租赁	127,756,000.00	31,223,000.00	124,994,000.00	31,159,000.00
其他租赁业务	1,785,000.00	5,065,000.00		
合计	272,627,000.00	72,693,000.00	233,856,000.00	44,112,000.00

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
阳光上东开发整体	139,306,000.00	34,673,000.00	105,568,000.00	11,487,000.00
天津万东开发	1,878,000.00	1,218,000.00	1,677,000.00	1,390,000.00
其他开发项目	1,902,000.00	514,000.00	1,617,000.00	76,000.00
商业出租	123,064,000.00	30,596,000.00	120,852,000.00	30,532,000.00
写字楼出租	4,692,000.00	627,000.00	4,142,000.00	627,000.00
其他租赁业务	1,785,000.00	5,065,000.00		
合计	272,627,000.00	72,693,000.00	233,856,000.00	44,112,000.00

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
北京地区	250,306,000.00	67,067,000.00	211,200,000.00	38,315,000.00

天津地区	1,878,000.00	1,218,000.00	1,677,000.00	1,390,000.00
四川地区	20,443,000.00	4,407,000.00	20,979,000.00	4,407,000.00
合计	272,627,000.00	72,692,000.00	233,856,000.00	44,112,000.00

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
单位租户己	59,870,000.00	36.41%
个人购房者庚	21,709,000.00	13.2%
单位租户辛	16,765,000.00	10.19%
单位租户壬	14,200,000.00	8.63%
个人购房者癸	12,866,000.00	7.82%
合计	125,410,000.00	76.25%

营业收入的说明

本集团主要收入来源于房地产开发销售及租赁业务。

31、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	15,666,000.00	12,717,000.00	3%或 5%
土地增值税		25,236,000.00	30%至 60%
房产税	10,749,000.00	10,783,000.00	12%或 1.2%
其他	2,048,000.00	1,796,000.00	其他
合计	28,463,000.00	50,532,000.00	--

32、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	4,106,000.00	1,387,000.00
职工薪酬	4,883,000.00	3,725,000.00
物业管理及维修费	4,696,000.00	4,307,000.00
广告费	6,719,000.00	1,069,000.00
营销服务费	12,029,000.00	3,898,000.00
办公及差旅费	1,284,000.00	1,468,000.00

业务宣传费	7,019,000.00	2,418,000.00
资产折旧及摊销	305,000.00	311,000.00
其他	2,653,000.00	1,074,000.00
合计	43,694,000.00	19,657,000.00

33、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	38,185,000.00	28,369,000.00
办公及差旅费	38,470,000.00	23,716,000.00
中介机构服务费	3,622,000.00	1,213,000.00
税费	1,187,000.00	1,309,000.00
资产折旧及摊销	2,100,000.00	2,364,000.00
其他	1,077,000.00	268,000.00
合计	84,641,000.00	57,239,000.00

34、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,776,000.00	41,492,000.00
利息收入	-1,843,000.00	-2,791,000.00
汇兑损益	77,000.00	302,000.00
其他	1,174,000.00	117,000.00
合计	1,184,000.00	39,120,000.00

35、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-13,680,000.00	-8,168,000.00
其他		56,327,000.00
合计	-13,680,000.00	48,159,000.00

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
菱华阳光商业	-3,765,000.00		新开业商业
沈阳世达	-3,441,000.00	-4,145,000.00	亏损略有减少
友谊新资	-2,085,000.00	-532,000.00	
菱华阳光	-1,736,000.00		
建设新汇	-1,165,000.00	-481,000.00	
其他	-1,488,000.00	-3,010,000.00	
合计	-13,680,000.00	-8,168,000.00	--

36、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	66,000.00	126,000.00
合计	66,000.00	126,000.00

37、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得	9,125,000.00		
政府补助	20,000.00	97,000.00	20,000.00
罚款和补偿款项	0.00	27,000.00	0.00
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	0.00	722,000.00	0.00
其他	3,000.00	1,000.00	3,000.00
合计	9,148,000.00	847,000.00	

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
成都 AZT 政府商业企业补贴		77,000.00	成都 AZT 政府商业企业补贴
大兴魏善庄政府奖励款	20,000.00	10,000.00	大兴魏善庄政府奖励款
地税奖励款		10,000.00	地税奖励款
合计	20,000.00	97,000.00	--

38、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		109,000.00	
其中：固定资产处置损失		109,000.00	
对外捐赠	20,000.00		20,000.00
违约赔偿金		336,000.00	
滞纳金	176,000.00	154,000.00	175,000.00
其他		1,000.00	
合计	196,000.00	600,000.00	

39、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	29,903,000.00	7,562,000.00
递延所得税调整	-6,784,000.00	6,945,000.00
合计	23,119,000.00	14,507,000.00

40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**(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1-6月	2012年1-6月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	32,990,000.00	52,908,000.00
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913,000.00	749,913,000.00

基本每股收益(人民币元)	0.04	0.07
其中：		
—持续经营基本每股收益	0.04	0.07
—终止经营基本每股收益		

(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。于本期，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。

41、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
4.外币财务报表折算差额	-77,000.00	
小计	-77,000.00	
合计	-77,000.00	

42、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到返还的投标保证金及履约保证金	7,516,000.00
代收款项及收回代垫款	7,530,000.00
其他单位暂收款项	120,000,000.00
收到的租赁押金	4,101,000.00
利息收入	1,843,000.00
其他	4,587,000.00
合计	145,577,000.00

收到的其他与经营活动有关的现金说明

为收到销售商品、提供劳务、税费返还等以外的与经营活动有关的现金。

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付投标保证金及履约保证金	12,680,000.00

其他单位暂付款项	120,000,000.00
退回收到的商业押金	437,000.00
支付的项目营销费用	37,832,000.00
支付的行政办公费用	52,903,000.00
其他	5,469,000.00
合计	229,321,000.00

支付的其他与经营活动有关的现金说明

为支付的购买商品、接受劳务、相关税费及支付给职工等以外的与经营活动有关的现金。

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收菱华阳光及阳菱光辉往来款	88,990,000.00
收山东傲锐往来款	38,890,000.00
收菱华阳光商业公司往来款	49,000.00
合计	127,929,000.00

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付山东傲锐往来款	6,300,000.00
合计	6,300,000.00

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
偿付收购德然商贸承继的往来款	66,000,000.00
偿付收购成都锦尚和上海坚峰承继的往来款	88,000,000.00
合计	154,000,000.00

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	30,894,000.00	59,049,000.00
加：资产减值准备	66,000.00	126,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,826,000.00	33,629,000.00
无形资产摊销	277,000.00	276,000.00
长期待摊费用摊销	6,070,000.00	641,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		109,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	54,993,000.00	41,610,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	13,679,000.00	-48,159,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,784,000.00	7,752,000.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		62,499,000.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-387,999,000.00	-1,406,272,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-29,807,000.00	711,501,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	100,433,000.00	655,026,000.00
其他		-66,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-182,256,000.00	117,721,000.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	527,684,000.00	643,993,000.00
减：现金的期初余额	358,777,000.00	775,838,000.00
现金及现金等价物净增加额	168,907,000.00	-131,845,000.00

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		163,364,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		19,360,000.00

减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		3,170,000.00
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		16,190,000.00
4. 取得子公司的净资产		164,673,000.00
流动资产		100,165,000.00
非流动资产		164,508,000.00
流动负债		100,000,000.00
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	87,000.00	230,000,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	87,000.00	92,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	97,000.00	
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,490,000.00	92,000,000.00
4. 处置子公司的净资产	97,000.00	
流动资产	97,000.00	

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	527,684,000.00	358,777,000.00
其中：库存现金	204,000.00	737,000.00
可随时用于支付的银行存款	527,480,000.00	358,040,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	527,684,000.00	358,777,000.00

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
阳光新业地产股份有限公司	控股股东	有限责任公司	南宁市	唐军	房地产开发	749,913,000.00	100%	100%		20053835-8

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京首创风度房地产开发有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	唐军	房地产开发	60,000,000.00	100%	100%	10133423-7
北京星泰房地产开发有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	北京市	唐军	房地产开发	55,180,000.00	100%	100%	70000777-2
北京阳光苑房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	侯国民	房地产开发	72,190,000.00	65%	65%	70000565-4
北京电控阳光房地产开发有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	北京市	唐军	房地产开发	60,000,000.00	85%	85%	75216313-6
北京宏诚展业房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	唐军	房地产开发	10,000,000.00	100%	100%	78898100-X
北京东光兴业科技发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	陈卫光	服务咨询	2,000,000.00	100%	100%	78996243-3
北京新业阳光商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	万林义	房地产经纪业务	2,000,000.00	100%	100%	79596380-3
天津阳光滨海房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市	侯国民	房地产开发	50,000,000.00	100%	100%	79499819-0
北京瑞景阳光物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	万林义	物业管理	300,000,000.00	55%	60%	79902519-5
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	侯国民	房地产开发	230,000,000.00	100%	100%	66310718-3
北京瑞金阳光投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	侯国民	投资管理和咨询	10,000,000.00	100%	100%	66840909-2
北京瑞丰阳光投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	侯国民	投资管理和咨询	10,000,000.00	100%	100%	66840912-1
天津阳光瑞景商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市	万林义	商业管理咨询	1,000,000.00	100%	100%	66614699-7
成都紫瑞新丽商贸有限公司	控股子公司	有限责任公司	成都市	侯国民	销售日用百货	150,000,000.00	55%	60%	66968362-4
北京荣合阳光物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	万林义	物业管理	5,000,000.00	100%	100%	67573002-8
郑州阳光瑞景商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	郑州市	万林义	企业管理咨询	1,000,000.00	100%	100%	67538815-4
青岛阳光瑞景商业管理有限公司	控股子公司	一人有限责任公司	青岛市	万林义	商业管理信息咨询	1,000,000.00	100%	100%	67527512-5
石家庄阳光瑞景商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	石家庄市	万林义	商业管理咨询	1,000,000.00	100%	100%	67602836-1

北京瑞景阳光商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	万林义	企业管理服务	1,000,000.00	100%	100%	67660730-4
西安光华瑞景投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安市	万林义	企业投资管理	1,000,000.00	100%	100%	67329829-4
沈阳阳光瑞景商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	沈阳市	万林义	商业管理咨询	1,000,000.00	100%	100%	67950313-X
北京潞城阳光房地产开发有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	北京市	汪平华	房地产开发	30,000,000.00	95%	95%	69501581-4
天津瑞升阳光投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市	万林义	投资管理	10,000,000.00	100%	100%	56265746-9
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")	控股子公司	有限责任公司	天津市	万林义	受托管理股权投资基金	1,000,000.00	100%	100%	56267469-9
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")	控股子公司	有限合伙企业	天津市	万林义	投资及相关咨询服务		100%	100%	56267468-0
北京潮县风度房地产开发有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	北京市	万林义	房地产开发	50,000,000.00	80%	80%	55853237-2
成都阳光上东置业有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	成都市	万林义	房地产项目开发	110,000,000.00	100%	100%	56447812-2
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	万林义	企业管理	10,000,000.00	100%	100%	58082481-4
北京高华瑞丰投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	万林义	投资管理	10,000,000.00	100%	100%	57905717-9
北京阳光尚颂商业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	万林义	企业管理	10,000,000.00	100%	100%	58444659-0
青岛瑞诚商贸有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛市	万林义	销售	5,000,000.00	100%	100%	57978054-3
西安上东房地产开发有限公司	控股子公司	其他有限责任公司	西安市	万林义	房地产开发	20,000,000.00	100%	100%	59220460-4
上海尚东资产管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	万林义	企业管理	5,000,000.00	100%	100%	58871258-5
SOL ORIENTAL INTERNATIONAL RETAIL CONSULTING CO.	控股子公司	有限责任公司	法国巴黎	不适用	咨询管理	4,974,000.00	100%	100%	不适用
天津瑞尚投资有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市	万林义	投资管理	10,000,000.00	100%	100%	59291424-3
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	万林义	物业管理	139,500,000.00	51%	60%	77549693-7

北京道乐科技发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	侯国民	电子信息、机电一体化	95,000,000.00	51%	51%	77547539-4
北京上东房地产经纪有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	万林义	物业管理	1,000,000.00	100%	100%	76504530-7
北京艺力设计工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	杨宁	建筑装饰工程设计	10,000,000.00	100%	100%	10143983-X
天津德然商贸有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市	万林义	销售	35,200,000.00	55%	55%	57830125-6
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市	杜厦	房地产开发	50,000,000.00	100%	100%	57833006-5
上海坚峰		有限责任公司	上海市	杨宁	实业投资	5,000,000.00	72%	72%	67119559-0
成都锦尚置业有限公司		有限责任公司 (中外合作)	成都市	黄秀文	房地产开发	50,000,000.00	70%	60%	74641027-6
北京艾琛建筑设计咨询公司	控股子公司	有限责任公司 (法人独资)	北京市	杨宁	技术咨询	2,000,000.00	100%	100%	06129089-X
北京瑞港阳光投资有限公司	控股子公司	有限责任公司 (法人独资)	北京市	万林义	房地产开发、物业管理	10,000,000.00	100%	100%	06128185-4
香港瑞阳控股有限公司	控股子公司		香港特别行政区			1.00HK\$	100%	100%	
陕西新业上东投资有限(责任)公司	控股子公司	有限责任公司 (法人投资或控股)	西安市	张和平	房地产项目投资	5,000,000.00	51%	51%	07126736-X

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
北京汉博阳光	其他有限责任公司	北京市	朱友军	企业管理、市场调查等	1,000,000.00	50%	50%		57315803-2
新丽熹和	有限责任公司(国内合资)	上海市	吴尧	资产管理	500,000.00	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	530,000,000.00	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	310,000,000.00	51%	57%		05205354-2
阳光承兴	其他有限责任公司	北京市	吴尧	资产管理	1,000,000.00	50%	50%		06129081-4
南京智尚	有限公司	南京市	吴尧	资产管理	1,000,000.00	51%	6,051%		06262164-6
二、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	202,700,000.00	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	531,770,000.00	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	300,000,000.00	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	300,000,000.00	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	300,000,000.00	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	300,000,000.00	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	89,000,000.00	45%	40%		58643106-9

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
Reco	本公司之第一大股东，对本公司有重大影响	不适用
首创置业	与本公司同受同一关键管理人员重大影响	74470137-9
北京利通商宜投资有限公司	首创置业之子公司	78863649-2
葫芦岛首创实业发展有限公司	首创置业之子公司	55537660X

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
光明新丽	提供项目管理、商业策划及资产交易服务(i)	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	10,160,000.00	27%	2,776,000.00	15%
津汇远景	提供项目管理、商业策划及资产交易服务(i)	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	7,960,000.00	21%	4,298,000.00	21%
建设新汇	提供项目管理、商业策划及资产交易服务(i)	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	6,015,000.00	16%	4,733,000.00	26%
友谊新资	提供项目管理、商业策划及资产交易服务(i)	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	5,023,000.00	14%	2,130,000.00	12%
紫金新嘉	提供项目管理、商业策划及资产交易服务(i)	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	3,862,000.00	10%	3,773,000.00	21%

		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				
沈阳世达	提供项目管理、商业策划及资产交易服务(i)	本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目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	306,000.00	1%		
北京利通商宜投资有限公司	提供项目管理、商业策划及资产交易服务(i)	本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目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	2,250,000.00	6%		
菱华阳光	提供项目管理、商业策划及资产交易服务(i)	本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目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	849,000.00	2%		

(2) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
阳光新业	友谊新资	51,015,000.00	2011年02月21日	2015年12月31日	否
阳光新业	光明新丽	19,496,000.00	2013年06月05日	2018年06月25日	否

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	光明新丽	10,096,000.00		1,700,000.00	
其他应收款	友谊新资	6,748,000.00		11,148,000.00	
其他应收款	北京利通商宜投资有限公司	2,250,000.00			
其他应收款	津汇远景	2,161,000.00		858,000.00	
其他应收款	建设新汇	1,986,000.00		747,000.00	
其他应收款	菱华阳光	848,000.00			

其他应收款	紫金新嘉	267,000.00		443,000.00	
其他应收款	葫芦岛首创实业发展有限公司	230,000.00			
其他应收款	沈阳世达	121,000.00		69,000.00	
其他应收款	菱华阳光			52,520,000.00	
其他应收款	阳菱光辉			36,470,000.00	
其他应收款	新丽熹和			70,000.00	
其他应收款	菱华阳光商业			49,000.00	

九、或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

按揭担保

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6月30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	64,533,000
北京阳光丽景项目	1,998,000
北京盛世嘉园项目	1,610,000
	68,141,000

其他或有负债及其财务影响

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6月30日,上述款项尚未支付的金额合计约701,258千元。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。

十、承诺事项

1、重大承诺事项

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6月30日	2012年12月31日
房地产开发项目	687,845,000.00	603,458,000.00

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6月30日	2012年12月31日
一年以内	22,272,000	9,416,000.00
一到二年	22,201,000	8,641,000.00
二到三年	22,801,000	8,641,000.00
三年以上	433,460,000	119,948,000.00
	500,734,000	146,646,000.00

对外投资承诺事项

菱华阳光

根据本集团2012年度与菱华天津签订的《合资经营合同》，本集团承诺将向菱华阳光出资270,300千元。于2013年6月30日，本集团已足额出资。

阳菱光辉

根据本集团2012年度与菱华天津签订的《合资经营合同》，本集团承诺将向阳菱光辉出资158,100千元。于2013年6月30日，本集团已足额出资。

山东傲锐

根据本公司之子公司高华瑞丰本年与铂盛有限公司、麦特克斯签订的中外合作合同，高华瑞丰承诺对山东傲锐增资88,890千元，持有其10%股权。于2013年6月30日，本集团已足额出资。

2、前期承诺履行情况

本集团2012年6月30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。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
偿还应付款项	偿还账龄超过一年的大额应付款项及结转账龄超过一年的大额预收款项	资产减少 102,171 千元，负债减少 102,171 千元	不适用

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	56,643,000.00	2%			89,232,000.00	3%		
关联方组合	3,440,903,000.00	98%			2,840,055,000.00	97%		
其他第三方组合	500,000.00	0%	2,000.00	0.3%	560,000.00	0%	2,000.00	0.3%
组合小计	3,498,046,000.00	100%	2,000.00	0.3%	2,929,847,000.00	100%	2,000.00	0.3%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,553,000.00	100%	4,553,000.00	100%	4,553,000.00	0%	4,553,000.00	100%
合计	3,502,599,000.00	--	4,555,000.00	--	2,934,400,000.00	--	4,555,000.00	--

其他应收款种类的说明

其他应收款主要为应收单位往来款、保证金和押金，应收代垫款项等，对于单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款单独进行减值测试；对于按组合计提坏账准备的其他应收款，按信用风险特征划分为若干组合采用余额百分比法计提坏账准备；对于单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款，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。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
其他第三方组合	500,000.00	0.3%	2,000.00
合计	500,000.00	--	2,000.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	56,643,000.00	
关联方组合	3,440,903,000.00	
合计	3,497,546,000.00	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
虎威水泥	4,553,000.00	4,553,000.00	100%	预计难以收回
合计	4,553,000.00	4,553,000.00	--	--

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
瑞金投资	本公司之子公司	1,199,153,000.00	一年以内、一至二年	34%
瑞丰投资	本公司之子公司	724,078,000.00	一年以内、一至二年和二至三年	21%
成都上东	本公司之子公司	466,428,000.00	一年以内、一至二年	13%
瑞菱商业	本公司之子公司	463,943,000.00	一年以内	13%
瑞尚投资	本公司之子公司	102,293,000.00	一至二年	3%
合计	--	2,955,895,000.00	--	84%

(3) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
瑞阳嘉和	本公司之子公司	66,834,000.00	2%
道乐科技	本公司之子公司	31,000,000.00	1%
成都紫瑞	本公司之子公司	100,380,000.00	3%
北京阳光瑞景	本公司之子公司	6,050,000.00	0%
石家庄阳光瑞景	本公司之子公司	89,000.00	0%
郑州阳光瑞景	本公司之子公司	292,000.00	0%
青岛阳光瑞景	本公司之子公司	559,000.00	0%
天津阳光滨海	本公司之子公司	14,559,000.00	0%
上东经纪	本公司之子公司	38,226,000.00	1%
电控阳光	本公司之子公司	81,950,000.00	2%
宏诚展业	本公司之子公司	4,530,000.00	0%
瑞金投资	本公司之子公司	1,199,153,000.00	34%
瑞丰投资	本公司之子公司	724,078,000.00	21%
高华瑞丰	本公司之子公司	88,310,000.00	3%
天津瑞尚	本公司之子公司	102,293,000.00	3%
阳光厚土	本公司之子公司	1,000.00	0%
成都上东	本公司之子公司	466,428,000.00	13%
天津杨柳青	本公司之子公司	40,598,000.00	1%
瑞菱阳光	本公司之子公司	463,943,000.00	13%
上海尚东	本公司之子公司	11,630,000.00	0%
合计	--	3,440,903,000.00	97%

2、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
阳光苑	成本法	46,920,000.00	46,920,000.00		46,920,000.00	65%	65%	不适用			
瑞阳嘉和	成本法	88,661,000.00	88,661,000.00		88,661,000.00	51%	51%	不适用			
道乐科技	成本法	48,480,000.00	48,480,000.00		48,480,000.00	51.03%	51.03%	不适用			
瑞景物业	成本法	209,000,000.00	209,000,000.00		209,000,000.00	55%	60%	董事会由五名董事组成,其中三名为本公司委派			
新业商业	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00	100%	100%	不适用			
星泰公司	成本法	31,036,000.00	31,036,000.00		31,036,000.00	56.24%	56.24%	不适用			
首创风度	成本法	55,000,000.00	55,000,000.00		55,000,000.00	91.67%	91.67%	不适用			
新瑞阳光	成本法	207,000,000.00	207,000,000.00		207,000,000.00	90%	90%	不适用			
天津阳光滨海	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00	90%	90%	不适用			
上东经纪	成本法	850,000.00	850,000.00		850,000.00	85%	85%	不适用	850,000.00		
艺力设计	成本法	2,232,000.00	2,232,000.00		2,232,000.00	90%	90%	不适用			
电控阳光	成本法	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00	85%	85%	不适用			
宏诚展业	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00	80%	80%	不适用			
瑞金投资	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%	不适用			
瑞丰投资	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100%	100%	不适用			
天津瑞尚	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00		5,100,000.00	100%	100%	不适用			
荣合物业	权益法	1,000,000.00	939,000.00	-4,000.00	935,000.00	20%	20%	不适用			
沈阳世达	权益法	25,800,000.00	70,204,000.00	-3,441,000.00	66,763,000.00	44%	40%	董事会由五名董事组成,其			

								中两名为本公司委派			
广西北宝	权益法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	18.93%	18.93%	不适用	20,000,000.00		
合计	--	867,079,000.00	911,422,000.00	-3,445,000.00	907,977,000.00	--	--	--	20,850,000.00		

3、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,445,000.00	-4,150,000.00
合计	-3,445,000.00	-4,150,000.00

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
荣合物业	-4,000.00	-5,000.00	
沈阳世达	-3,441,000.00	-4,145,000.00	
合计	-3,445,000.00	-4,150,000.00	--

4、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	32,131,000.00	-6,823,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,000.00	6,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	-8,126,000.00	6,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	3,445,000.00	4,150,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-891,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,557,690,000.00	-75,899,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,540,902,000.00	-69,213,000.00
经营活动产生的现金流量净额	11,531,000.00	-148,664,000.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	139,789,000.00	109,912,000.00
减：现金的期初余额	65,725,000.00	-234,065,000.00
现金及现金等价物净增加额	74,064,000.00	-124,153,000.00

十三、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
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）	20,000.00	
债务重组损益	9,125,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-193,000.00	
减：所得税影响额	2,238,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	-48,000.00	
合计	6,762,000.00	--

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

2、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.18%	0.04	0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.94%	0.04	0.04

第九节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- (二) 报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》上披露的所有公司文件的正本及公告原稿。

阳光新业地产股份有限公司

董事长：唐军

2013年8月21日