



阳光新业地产股份有限公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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李国平及会计机构负责人(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.....	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项.....	16
第六节 股份变动及股东情况.....	22
第七节 董事、监事、高级管理人员情况.....	24
第八节 财务报告.....	25
第九节 备查文件目录.....	112

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，瑞金投资	指	北京瑞金阳光投资有限公司
天津瑞尚	指	天津瑞尚投资有限公司
天津德然	指	天津德然商贸有限公司
克瑞思公司	指	天津克瑞思森林开发有限公司
杨柳青公司	指	天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司
北京瑞丰	指	北京瑞丰投资有限公司
东光兴业	指	北京东光兴业科技发展有限公司
天津滨海	指	天津阳光滨海房地产开发有限公司
世达物流	指	沈阳世达物流有限责任公司
光明新丽	指	天津光明新丽商贸有限公司
友谊新资	指	天津友谊新资商贸有限公司
紫金新嘉	指	天津紫金新嘉商贸有限公司
建设新汇	指	天津建设新汇商贸有限公司
津汇远景	指	天津津汇远景贸易有限公司
北京瑞菱	指	北京瑞菱阳光商业管理有限公司
菱华天津	指	菱华天津开发有限公司
菱华阳光	指	菱华阳光（天津）房地产开发有限公司
阳菱光辉	指	阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司
豪威投资	指	豪威投资有限公司
聚信新业	指	聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）
首创风度	指	北京首创风度房地产开发有限责任公司
星泰，星泰公司	指	北京星泰房地产开发有限公司
阳光苑	指	北京阳光苑商业投资有限公司
瑞阳嘉和	指	北京瑞阳嘉和物业管理有限公司

道乐科技	指	北京道乐科技发展有限公司
宏诚展业	指	北京宏诚展业房地产开发有限公司
艺力设计	指	北京艺力设计工程有限公司
津北阳光	指	天津津北阳光新生活购物广场有限公司
新业商业	指	北京新业阳光商业管理有限公司
天津阳光滨海	指	天津阳光滨海房地产开发有限公司
北京瑞景阳光	指	北京瑞景阳光物业管理有限公司
上东经纪	指	北京上东房地产经纪有限公司
新瑞阳光	指	北京新瑞阳光房地产开发有限公司
北京瑞丰，瑞丰投资	指	北京瑞丰阳光投资有限公司
荣合阳光，北京荣合	指	北京荣合阳光资产管理有限公司
成都阳光上东	指	成都阳光上东置业有限公司
上海晟域	指	上海晟域资产管理有限公司
天津瑞升	指	天津瑞升阳光投资有限公司
永盛智达	指	北京永盛智达投资管理有限公司
聚信阳光	指	聚信阳光（昆山）投资管理有限公司

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
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（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
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	244,025,000.00	311,910,000.00	311,910,000.00	-21.76%
归属于上市公司股东的净利润（元）	21,236,000.00	32,990,000.00	116,495,000.00	-81.77%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-22,349,000.00	26,228,000.00	97,762,000.00	-122.86%
经营活动产生的现金流量净额（元）	15,614,000.00	-182,256,000.00	-182,256,000.00	-108.57%
基本每股收益（元/股）	0.03	0.04	0.16	-81.25%
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.04	0.16	-81.25%
加权平均净资产收益率	0.53%	1.18%	2.91%	-2.38%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	12,244,512,000.00	8,561,270,000.00	10,441,643,000.00	17.27%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,999,812,000.00	2,936,007,000.00	4,001,086,000.00	-0.03%

二、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	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）	36,000.00	
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）	919,000.00	
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	56,856,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,641,000.00	
减：所得税影响额	2,172,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	2,413,000.00	
合计	43,585,000.00	--

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

项目	涉及金额（元）	原因
公允价值变动损益	30,000,000.00	阳光新业投资性房地产公允价值变动产生的损益属于主营相关业务产生的相关损益，从性质上来说也属于公司主营业务持续经营涉及的相关损益，从公司经营目标来说也是公司主营业务经营目标之一，因此应将其划分为经常性损益，同时公允价值变动收益与损失的处理应保持一致

第四节 董事会报告

一、概述

2014 年上半年，中国房地产市场整体上处于调整态势，受到宏观经济环境、金融环境及土地市场的影响，行业与市场未来走势出现诸多不确定因素。一方面，大量地产企业向商业地产投资转型，已经导致国内部分城市显现商业地产过度开发的迹象；另一方面，不同地区都出现了不同程度的住宅产品价格下跌和成交量萎缩的态势。就公司目前的资产结构而言，行业与市场环境的变化使公司面临前所未有的挑战。

报告期内，公司实现商业物业租赁收入 138,346 千元，占公司半年度营业收入的 56.69%，主要来源于商业物业出租及写字楼出租；资产管理服务收入 29,487 千元，占公司半年度营业收入的 12.08%；经营租入项目租赁收入 8,543 千元，占公司半年度营业收入的 3.5%；综合性开发项目结算收入 67,649 千元，占公司半年度营业收入的 27.72%，主要来源于北京阳光上东项目和北京首创风度项目。上半年，公司与持有性商业地产相关的租赁、服务等收入稳中有升；住宅产品销售情况与预计有一定差距。

二、主营业务分析

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	244,025,000.00	311,910,000.00	-21.76%	销售收入结转减少所致
营业成本	39,497,000.00	63,557,000.00	-37.86%	销售收入结转减少所致
销售费用	79,807,000.00	43,694,000.00	82.65%	加大项目销售力度所致
管理费用	90,509,000.00	84,641,000.00	6.93%	咨询费用增大所致
财务费用	40,470,000.00	1,184,000.00	3,318.07%	借款增加所致
所得税费用	7,342,000.00	52,369,000.00	-85.98%	应税利润减少所致
经营活动产生的现金流量净额	15,614,000.00	-182,256,000.00	-108.57%	由于开发项目付款减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-1,011,226,000.00	-320,283,000.00	215.73%	对外投资增多所致
筹资活动产生的现金流量净额	969,541,000.00	671,523,000.00	44.38%	本期新增借款增加所致
现金及现金等价物净增加额	-26,091,000.00	168,907,000.00	-115.45%	主要为对外投资增加所致
公允价值变动收益	30,000,000.00	117,000,000.00	-74.36%	由于市场原因公允价值增幅降低所致
营业外收入	59,010,000.00	9,148,000.00	545.06%	非同一控制下企业合并合并，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
营业外支出	10,841,000.00	196,000.00	5,431.12%	开发项目赔偿款所致
应收账款	31,910,000.00	23,518,000.00	35.68%	应收商业管理费金额增加
预付款项	438,677,000.00	208,431,000.00	110.47%	预付公司项目股权款所致

其他应收款	129,259,000.00	222,852,000.00	-42.00%	本年收回部分往来款所致
投资性房地产	5,627,439,000.00	4,243,000,000.00	32.63%	在企业合并过程中, 新增投资性房地产所致
长期待摊费用	116,138,000.00	88,411,000.00	31.36%	主要为经营租入项目装修改造成本增加所致
递延所得税资产	51,610,000.00	30,858,000.00	67.25%	未弥补税务亏损增加所致
应付票据	3,500,000.00		100.00%	银行承兑汇票业务发生所致
应付账款	266,247,000.00	410,393,000.00	-35.12%	开发项目未支付工程款减少所致
预收款项	1,016,571,000.00	699,676,000.00	45.29%	开发项目新增签约收款所致
应付职工薪酬	4,458,000.00	41,024,000.00	-89.13%	2013 年末计提的薪酬增加所致
应付利息	29,149,000.00	4,778,000.00	510.07%	借款增加所致
应付股利	12,180,000.00	1,546,000.00	687.84%	本年分配 2013 年股利, 尚未支付完毕
其他应付款	945,873,000.00	649,215,000.00	45.69%	应付新增项目股权款所致
一年内到期的非流动负债	431,355,000.00	292,750,000.00	47.35%	一年内到期的借款增加所致
长期借款	3,514,075,000.00	2,435,333,000.00	44.30%	新增借款所致
长期应付款	53,778,000.00		100.00%	增加应付项目公司少数股东合作款所致
短期借款		30,000,000.00	-100.00%	本年归还短期借款所致

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

2014 年上半年, 公司按照董事会批准的年度经营计划, 重点围绕“聚焦核心业务与资产, 防范与控制扩张风险, 再造与激励组织团队, 兑现公司发展与盈利”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。

商业地产方面, 2014 年上半年资产管理等服务收入增长明显, 公司控股持有的各商业项目运营平稳, 租赁收入稳中有升, 2014 年 1 月成都阳光新业中心顺利开业, 持有性商业地产租赁收入较去年同期增长 8.29%。上海淮海路等新开业项目的招商和开业筹备工作进展顺利。

公司在上半年策略性加大对长三角区域的投资, 通过竞买获得了上海上海市中山西路 888 号主楼及群楼物业所有权, 目前该项目商业提升计划已开始实施。

公司完成对香港豪威投资的出资, 豪威投资于 7 月份完成与 Reco Shine 及 Recosia China 资产交易的主要交割工作。公司通

过此次交易提高了对天津北辰商业项目、北京分钟寺商业项目等 12 个商业项目的权益比例。

住宅产品销售方面，受市场因素影响，北京阳光上东项目、成都锦尚项目、天津杨柳青项目销售情况低于预期。上半年住宅产品销售收入较去年同期下降 52.72%。

针对公司的投资计划与业务需求，公司上半年加强融资管理，公司基于业务和投资计划制定了严密的融资计划，2014 年上半年取得金融机构贷款 1,404,000 千元。截止 2014 年 6 月 30 日，贷款余额 3,945,430 千元，较 2013 年 12 月 31 日增加 1,187,347 千元。由于贷款规模的增加，公司财务费用较上年同期增长 3,318.07%。

电子商务平台建设方面，公司进一步完善了电子商务战略和实施方案，试点智能购物中心-室内 WIFI 及定位项目，积极探索发展现代智能商业中心。

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						
投资性房地产租赁	138,346,000.00		100.00%	8.29%		
开发产品销售	67,649,000.00	12,255,000.00	81.88%	-52.72%	-66.34%	7.33%
经营租入项目租赁	8,543,000.00	5,118,000.00	40.09%	378.66%	1.05%	223.85%
分产品						
商业出租	112,538,000.00		100.00%	8.74%		
北京阳光上东项目销售	54,910,000.00	10,483,000.00	80.91%	-60.58%	-69.77%	5.80%
写字楼出租	25,808,000.00		100.00%	6.36%		
首创风度项目销售	12,739,000.00	1,772,000.00	86.09%	100.00%	100.00%	
其他租赁业务	8,543,000.00	5,118,000.00	40.09%	378.66%	1.05%	223.85%
分地区						
北京地区	176,598,000.00	17,373,000.00	90.16%	-29.45%	-58.11%	6.73%
四川地区	27,160,000.00		100.00%	32.86%		
天津地区	7,662,000.00		100.00%	307.99%		
其他地区	3,118,000.00		100.00%			

四、核心竞争力分析

公司业务向核心城市聚集，通过收购等方式储备多处一二线城市核心地段商业项目。

公司在商业地产行业的运营模式、运营能力和对原物业的改造提升能力优势凸显，资产管理服务获得行业认可。

公司资本平台建设逐步完善，融资渠道多元，并根据项目属性适配融资方案，资金使用效率增强。

五、投资状况分析

1、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
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	582,100,000.00	185,364,000.00	13,126,000.00	10,268,000.00	10,278,000.00
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	1,900,910,000.00	769,190,000.00	60,612,000.00	-5,239,000.00	-5,209,000.00
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	750,528,000.00	108,062,000.00	25,808,000.00	-5,667,000.00	-5,657,000.00
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发与经营	50,000,000.00	2,425,251,000.00	-45,333,000.00		-53,000,000.00	-53,080,000.00
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	445,468,000.00	24,612,000.00	224,000.00	-9,121,000.00	-9,136,000.00
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	92,767,000.00	-8,829,000.00	360,000.00	-5,966,000.00	-5,966,000.00
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	380,512,000.00	191,933,000.00	27,436,000.00	12,707,000.00	10,758,000.00
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	2,048,148,000.00	-51,188,000.00	6,728,000.00	-19,963,000.00	-29,927,000.00
聚信新业(昆山)投资中心(有限合伙)	子公司	资产管理	实业投资；投资管理及信息咨询，资产管理	不适用	646,009,000.00	237,028,000.00		-13,971,000.00	-13,971,000.00

2、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
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 1,340 万元,底商部分实现销售收入 7,126 万元;项目二期 C6C7、C3C4 区、C5C8 区住宅部分实现销售收入 3,573 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 15,513 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	1,015	74,993	住宅及公寓:已完成全部验收;商业及写字楼:目前已完成五方验收,正在准备进行并联竣工验收。	尚未实现收益
天津杨柳青项目	489,307	107	254,161	项目 A 地块一期主体结构已经完成,施工基本完成,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施工。	尚未实现收益
上海银河宾馆主楼项目	150,000	200	200	准备开工	尚未实现收益
合计	1,296,746	1,322	846,283	--	--

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

2014年3月13日公司第七届董事会第四次会议及2014年4月10日公司2013年年度股东大会审议通过,公司2013年度利润分配方案: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。

公司于2014年6月6日实施了上述2013年度利润分配方案。

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

七、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.30
每 10 股转增数（股）	0
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	100.00%
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及 2014 年 4 月 10 日公司 2013 年年度股东大会审议通过，公司 2013 年度利润分配方案：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。	

八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014 年 01 月 10 日	北京	实地调研	机构	光大证券 谢皓宇；国泰君安 李品科，梁荣；东方基金 薛子徽；中信证券 罗佳佳 左腾飞；阳光资管 张松；华安保险 钱振；民生加银 柳世庆；太盟投资 卫铭；工银瑞信 王君正；民族证券 黄鹏；爱建证券 朱怡琳；国金证券 周户；东兴证券 张鹏；东海证券 曾祥顺；银河证券 潘玮；华夏基金 杨路；招商证券 廖爽；大智慧 黄丹丹	公司发展战略、商业模式和业务发展状况
2014 年 02 月 19 日	北京	实地调研	机构	中银国际 田世欣，袁豪，殷雷坤	公司发展战略、商业模式和业务发展状况

2014 年 05 月 19 日	上海	实地调研	机构	银河证券 赵强, 李佳丰, 陈智旭; 上投摩根 任韵; 华安基金 王嘉; 海富通 石红军; 信诚基金 夏明月; 泰信基金 王博强; 浙商基金 姜培正; 富安达基金 孙统; 浦银安盛 李芳; 安邦 李斌; 中银国际 田世欣, 袁豪; 国泰君安 温阳; 国金证券 周户; 光大证券 谢皓宇; 人保资产 龚里; 广发证券 金山; 东兴证券 杨骞; 招商证券 廖爽; 中山证券 刘浩波	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。

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。

二、资产交易事项

1、收购资产情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
Recosia China	津北阳光90%股权	6,368	公司工商变更手续已经完成。	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。	5596	212.00%	是	控股股东关联方	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
上海银河宾馆有限公司	上海锦赞资产管理 有限公司 100%股权	122,627.41	公司已按合同约定支付首期51%价款,并完成工商变更手续	扩大了公司商业地产规模,符合公司的长期发展战略。本公司计划在未来合适的时机,在获得政府主管部门批准的前提下,对项目进行改造和提升,以使该项目功能与经营更符合所在城市发展需要,并获取更高的经营收益。	-34	-1.00%	否	不适用	2014年01月29日	2014-L9 关于收购上海锦赞资产管理有限公司100%股权的公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	上海银河宾馆有限公司90%股权	75,902.04	公司已支付30%交易价款。	扩大了公司商业地产规模,符合公司的长期发展战略。本公司计划在未来合适的时机,在获得政府主管部门批准的前提下,对项目进行改造和提升,以使该项目功能与经营更符合所在城市发展需要,并获取更高的经营收益。	0	0.00%	否	不适用	2014年05月14日	2014-L36 股票复牌及关于收购上海银河宾馆有限公司90%股权的公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

三、重大关联交易

1、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

2、其他重大关联交易

适用 不适用

1.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。鉴于本公司的管理团队将入股有限合伙的普通合伙人聚信阳光，本次合作构成关联交易。

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。本公司尚未履行公司管理团队入股普通合伙人聚信阳光的相应审议程序，公司管理团队亦未完成入股。

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。

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
2014-L12 合作投资及关联交易	2014年02月08日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2014-L15 合作投资及关联交易的补充公告	2014年02月12日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2014-L20 合作投资及关联交易的进展公告	2014年03月01日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

四、重大合同及其履行情况

1、担保情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		6,890		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		5,309.55		
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
北京道乐科技发展有限公司	2014年03月26日	25,000	2014年05月20日	25,000	连带责任保证	71个月	否	否
北京瑞景阳光物业管理有限公司	2014年06月10日	52,000	2014年06月27日	52,000	连带责任保证	14年	否	否
上海晟域资产管理有限公司及上海锦赉资产管理有限公司	2014年06月28日	85,000	2014年07月18日	61,800	连带责任保证	不超过10年	否	否
成都锦尚置业有限公司	2012年09月05日	80,000	2014年07月02日	25,000	连带责任保证	不长于5年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			242,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			163,800	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			396,750	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			343,350	
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）			242,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）			163,800	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）			403,640	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）			348,659.55	
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				87.17%				
其中：								
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）					246,450			
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）					93,718			
上述三项担保金额合计（C+D+E）					340,168			

采用复合方式担保的具体情况说明

无。

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	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。</p> <p>(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				

六、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1. 会计政策变更

本公司于2013年12月19日召开第七届董事会2013年第十二次临时会议，审议通过会计政策变更的议案，公司从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。本公司2014年4月22日召开第七届董事会2014年第五次临时会议审议通过了《关于会计政策变更的补充议案》，审议通过会计政策变更涉及投资性房地产评估以及对2011年-2013年度财务报表的影响，本公司从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。

本事项的详细情况参见2013年12月25日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的2013-L48号公告，及2014年4月23日的2014-L32号公告。

2. 对外投资认购豪威投资30%股权

本公司2014年1月21日召开第七届董事会2014年第一次临时会议，审议通过与恒信发展有限公司共同投资豪威投资有限公司的议案。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。

本事项详细情况刊登于2014年1月22日的2014-L5号公告。

截至报告披露日，本公司已完成对豪威投资的出资，本公司于2014年7月16日收到豪威投资的通知，豪威投资已于7月15日完成沈阳世达56%股权以及Coralvest100%股权和Merino100%股权的交割手续。

3. 向信托机构申请借款并提供担保

经由公司第七届董事会2014年第十次临时会议及2014年第九次临时股东大会审议通过，本公司拟向昆仑信托股份有限公司（以下简称“昆仑信托”）申请借款，借款总额人民币3亿元，借款期限2年，借款利率为10%/年。本公司将以本公司全资子公司天津西青杨柳青森林绿野工程有限公司持有的B地块土地使用权为该笔借款提供抵押担保。本笔借款已经获得银监会审批备案。

截至报告披露日，本公司已完成提款。

本事项的详细情况请参见公司刊登于2014年7月4日的2014-L52号公告。

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

报告期末普通股股东总数	56,117		报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0				
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
RECO SHINE PTE LTD	境外法人	29.12%	218,400,000	0	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	0	56,701,631		
北京国际信托有限公司	国有法人	5.02%	37,649,061	0	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	0	19,310,913		
北京辰元房地产开发有限公司	境内非国有法人	2.19%	16,416,163	-724,176	0	16,416,163		
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	1.22%	9,168,050	-2,841,420	0	9,168,050		
北京首创阳光房地产有限责任公司	境内非国有法人	0.80%	5,990,998	0	0	5,990,998		
齐鲁证券有限公司	境内非国有法人	0.67%	5,049,243	-149,500	0	5,049,243		
财通资产—光大银行—洋 沅弘 2 号特定多个客户资 产管理计划	境内非国有法人	0.49%	3,650,000	3,650,000	0	3,650,000		
宋玉奎	境内自然人	0.38%	2,851,176	-187,451	0	2,851,176		
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; 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	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	16,416,163	人民币普通股	16,416,163
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-019L-FH002 深	9,168,050	人民币普通股	9,168,050
北京首创阳光房地产有限责任公司	5,990,998	人民币普通股	5,990,998
齐鲁证券有限公司	5,049,243	人民币普通股	5,049,243
财通资产—光大银行—沣沅弘 2 号特定多个客户资产管理计划	3,650,000	人民币普通股	3,650,000
宋玉奎	2,851,176	人民币普通股	2,851,176
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;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

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

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

√ 适用 □ 不适用

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
吴尧	副总裁	离任	2014 年 03 月 30 日	辞职

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	887,174,000.00	913,265,000.00
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	31,910,000.00	23,518,000.00
预付款项	438,677,000.00	208,431,000.00
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	129,259,000.00	222,852,000.00
买入返售金融资产		
存货	3,797,951,000.00	3,548,105,000.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,284,971,000.00	4,916,171,000.00

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	35,130,000.00	35,130,000.00
长期股权投资	1,027,541,000.00	1,025,627,000.00
投资性房地产	5,627,439,000.00	4,243,000,000.00
固定资产	37,695,000.00	39,225,000.00
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	53,825,000.00	53,058,000.00
开发支出		
商誉	10,163,000.00	10,163,000.00
长期待摊费用	116,138,000.00	88,411,000.00
递延所得税资产	51,610,000.00	30,858,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,959,541,000.00	5,525,472,000.00
资产总计	12,244,512,000.00	10,441,643,000.00
流动负债：		
短期借款		30,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	3,500,000.00	
应付账款	266,247,000.00	410,393,000.00
预收款项	1,016,571,000.00	699,676,000.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	4,458,000.00	41,024,000.00
应交税费	369,679,000.00	454,708,000.00

应付利息	29,149,000.00	4,778,000.00
应付股利	12,180,000.00	1,546,000.00
其他应付款	945,873,000.00	649,215,000.00
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	431,355,000.00	292,750,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,079,012,000.00	2,584,090,000.00
非流动负债：		
长期借款	3,514,075,000.00	2,435,333,000.00
应付债券		
长期应付款	53,778,000.00	
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	503,921,000.00	453,106,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,071,774,000.00	2,888,439,000.00
负债合计	7,150,786,000.00	5,472,529,000.00
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	785,278,000.00	785,278,000.00
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	95,588,000.00	95,588,000.00
一般风险准备		
未分配利润	2,368,923,000.00	2,370,184,000.00
外币报表折算差额	110,000.00	123,000.00
归属于母公司所有者权益合计	3,999,812,000.00	4,001,086,000.00
少数股东权益	1,093,914,000.00	968,028,000.00
所有者权益（或股东权益）合计	5,093,726,000.00	4,969,114,000.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,244,512,000.00	10,441,643,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

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	529,941,000.00	322,302,000.00
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	17,817,000.00	13,775,000.00
应收利息		
应收股利	720,323,000.00	720,323,000.00
其他应收款	4,176,205,000.00	3,802,082,000.00
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	5,444,286,000.00	4,858,482,000.00
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	35,130,000.00	35,130,000.00
长期股权投资	847,396,000.00	848,049,000.00
投资性房地产		
固定资产	257,000.00	261,000.00
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	882,783,000.00	883,440,000.00
资产总计	6,327,069,000.00	5,741,922,000.00
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	52,000.00	3,331,000.00
应付利息	1,013,000.00	1,012,000.00
应付股利	1,546,000.00	1,546,000.00
其他应付款	3,786,418,000.00	3,377,439,000.00
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,789,030,000.00	3,383,329,000.00
非流动负债：		
长期借款	680,000,000.00	450,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	680,000,000.00	450,000,000.00
负债合计	4,469,030,000.00	3,833,329,000.00
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	95,588,000.00	95,588,000.00
一般风险准备		

未分配利润	402,785,000.00	453,339,000.00
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,858,039,000.00	1,908,593,000.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,327,069,000.00	5,741,922,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

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	244,025,000.00	311,910,000.00
其中：营业收入	244,025,000.00	311,910,000.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	279,644,000.00	221,605,000.00
其中：营业成本	39,497,000.00	63,557,000.00
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	29,265,000.00	28,463,000.00
销售费用	79,807,000.00	43,694,000.00
管理费用	90,509,000.00	84,641,000.00
财务费用	40,470,000.00	1,184,000.00
资产减值损失	96,000.00	66,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30,000,000.00	117,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	1,914,000.00	1,620,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,914,000.00	1,620,000.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-3,705,000.00	208,925,000.00
加：营业外收入	59,010,000.00	9,148,000.00
减：营业外支出	10,841,000.00	196,000.00
其中：非流动资产处置损失	15,000.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44,464,000.00	217,877,000.00
减：所得税费用	7,342,000.00	52,369,000.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,122,000.00	165,508,000.00

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	21,236,000.00	116,495,000.00
少数股东损益	15,886,000.00	49,013,000.00
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.03	0.16
（二）稀释每股收益	0.03	0.16
七、其他综合收益	-13,000.00	32,000.00
八、综合收益总额	37,109,000.00	165,540,000.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	21,223,000.00	116,527,000.00
归属于少数股东的综合收益总额	15,886,000.00	49,013,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

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	35,000.00	300,000.00
管理费用	5,482,000.00	1,848,000.00
财务费用	33,374,000.00	-40,458,000.00
资产减值损失	75,000.00	
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）	275,000.00	-3,445,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	275,000.00	-3,445,000.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-38,691,000.00	34,865,000.00
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）	-38,691,000.00	43,990,000.00
减：所得税费用		11,859,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-38,691,000.00	32,131,000.00
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	-0.05	0.04
（二）稀释每股收益	-0.05	0.04
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-38,691,000.00	32,131,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

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	564,413,000.00	560,008,000.00
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	3,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	92,609,000.00	145,577,000.00
经营活动现金流入小计	657,025,000.00	705,585,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	296,013,000.00	481,767,000.00
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	104,101,000.00	72,811,000.00
支付的各项税费	126,195,000.00	103,942,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	115,102,000.00	229,321,000.00
经营活动现金流出小计	641,411,000.00	887,841,000.00
经营活动产生的现金流量净额	15,614,000.00	-182,256,000.00
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	101,000.00	1,000.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,490,000.00
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	101,000.00	155,259,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	64,369,000.00	30,942,000.00
投资支付的现金		438,300,000.00
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	944,048,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	2,910,000.00	6,300,000.00
投资活动现金流出小计	1,011,327,000.00	475,542,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,011,226,000.00	-320,283,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	102,000,000.00	2,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	102,000,000.00	2,450,000.00
取得借款收到的现金	1,404,000,000.00	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	137,550,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,643,550,000.00	1,188,450,000.00
偿还债务支付的现金	203,500,000.00	286,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	135,954,000.00	76,177,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	11,863,000.00	21,261,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	334,555,000.00	154,000,000.00
筹资活动现金流出小计	674,009,000.00	516,927,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	969,541,000.00	671,523,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-20,000.00	-77,000.00
五、现金及现金等价物净增加额	-26,091,000.00	168,907,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	899,880,000.00	358,777,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	873,789,000.00	527,684,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

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	57,004,000.00	43,567,000.00
经营活动现金流入小计	57,004,000.00	43,567,000.00
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	7,673,000.00	27,118,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	26,905,000.00	918,000.00
经营活动现金流出小计	34,578,000.00	32,036,000.00
经营活动产生的现金流量净额	22,426,000.00	11,531,000.00
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	926,000.00	
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	926,000.00	1,008,671,000.00
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		
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
投资活动产生的现金流量净额	926,000.00	-601,448,000.00
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	680,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		988,947,000.00
筹资活动现金流入小计	680,000,000.00	988,947,000.00

偿还债务支付的现金	450,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,713,000.00	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	495,713,000.00	324,966,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	184,287,000.00	663,981,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	207,639,000.00	74,064,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	322,302,000.00	65,725,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	529,941,000.00	139,789,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

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	785,278,000.00			95,588,000.00		2,370,184,000.00	123,000.00	968,028,000.00	4,969,114,000.00
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	785,278,000.00			95,588,000.00		2,370,184,000.00	123,000.00	968,028,000.00	4,969,114,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-1,261,000.00	-13,000.00	125,886,000.00	124,612,000.00
（一）净利润							21,236,000.00		15,886,000.00	37,122,000.00
（二）其他综合收益								-13,000.00		-13,000.00
上述（一）和（二）小计										
（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							-22,497,000.00			-22,497,000.00

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							-22,497,000.00			-22,497,000.00
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									110,000,000.00	110,000,000.00
四、本期期末余额	749,913,000.00	785,278,000.00			95,588,000.00		2,368,923,000.00	110,000.00	1,093,914,000.00	5,093,726,000.00

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			93,137,000.00		1,419,229,000.00	91,000.00	562,939,000.00	3,363,246,000.00
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更		106,435,000.00			1,110,000.00		702,216,000.00		366,528,000.00	1,176,289,000.00
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	749,913,000.00	644,372,000.00			94,247,000.00		2,121,445,000.00	91,000.00	929,467,000.00	4,539,535,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		140,906,000.00			1,341,000.00		248,739,000.00	32,000.00	38,561,000.00	429,579,000.00
（一）净利润							280,076,000.00		75,191,000.00	355,267,000.00
（二）其他综合收益								32,000.00		32,000.00
上述（一）和（二）小计							280,076,000.00	32,000.00	75,191,000.00	355,299,000.00
（三）所有者投入和减少资本		140,906,000.00							-31,000,000.00	109,906,000.00
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		140,906,000.00							-33,450,000.00	107,456,000.00
（四）利润分配					1,341,000.00		-31,337,000.00			-29,996,000.00

1. 提取盈余公积					1,341,000.00		-1,341,000.00			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-29,996,000.00			-29,996,000.00
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									-5,630,000.00	-5,630,000.00
四、本期期末余额	749,913,000.00	785,278,000.00			95,588,000.00		2,370,184,000.00	123,000.00	968,028,000.00	4,969,114,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

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			95,588,000.00		453,339,000.00	1,908,593,000.00
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			95,588,000.00		453,339,000.00	1,908,593,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-50,554,000.00	-50,554,000.00
（一）净利润							-38,691,000.00	-38,691,000.00
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-38,691,000.00	-38,691,000.00
（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							-11,863,000.00	-11,863,000.00
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							-11,863,000.00	-11,863,000.00

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			95,588,000.00		402,785,000.00	1,858,039,000.00

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			93,137,000.00		461,274,000.00	1,914,077,000.00
加：会计政策变更					1,110,000.00		9,997,000.00	11,107,000.00
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	749,913,000.00	609,753,000.00			94,247,000.00		471,271,000.00	1,925,184,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					1,341,000.00		-17,932,000.00	-16,591,000.00
（一）净利润							13,405,000.00	13,405,000.00
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							13,405,000.00	13,405,000.00
（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					1,341,000.00		-31,337,000.00	-29,996,000.00
1. 提取盈余公积					1,341,000.00		-1,341,000.00	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-29,996,000.00	-29,996,000.00
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			95,588,000.00		453,339,000.00	1,908,593,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

会计机构负责人：李国平

三、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。

2、遵循企业会计准则的声明

本集团2014半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2014年6月30日的合并及公司财务状况以及2014半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、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。

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。

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。

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。

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

无。

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第三方组合	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
其他第三方组合	0.30%	0.30%

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。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益并计入资本公积。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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。

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	3.00%-5.00%	2.4%-2.9%
运输设备	5-9 年	3.00%-5.00%	10.6%-19.4%
办公设备	5-9 年	5.00%	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

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。

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) 会计政策

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、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

√ 是 □ 否

本公司从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。

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

√ 是 □ 否

本公司从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。

详细说明

单位：元

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
<p>本公司从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。近年来，公司持有的商业地产规模不断扩大，持有物业经营收益及相关服务收入逐年增长，公司目前采用的对投资性房地产以成本模式进行后续计量的会计政策所提供的会计信息，已无法恰当反映公司的财务状况和经营成果。公司目前投资性房地产项目位于北京等重点城市的核心区域，不仅有稳定且持续增长的经营收益，且有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场出售、租赁价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有明显的可操作性。因此，公司决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。对投资性房地产采用公允价值进行后续计量，是目前国际通行的计量方法，它能够客观、全面地反映公司投资性房地产的真实价值，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况，为其决策提供更有用的信息；同时该计量模式会更为真实地体现公司资产负债率，提高公司融资能力，更有效的保障股东的利益。</p>	<p>2013年12月19日召开第七届董事会第十二次临时会议，审议通过了进行会计政策变更的议案，公司从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。详细内容请见本公司2013年12月25日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的2013-L48号公告。</p>	<p>本公司2014年4月22日召开第七届董事会2014年第五次临时会议审议通过了《关于会计政策变更的补充议案》，审议通过会计政策变更涉及投资性房地产评估以及对2011年-2013年度财务报表的影响，本公司从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。本事项的详细情况刊登于2014年4月23日的2014-L32号公告。</p>	<p>详见刊登于2014年4月23日的2014-L32号公告。</p>

26、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、以公允价值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。

四、税项

1、公司主要税种和税率

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%
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%

各分公司、分厂执行的所得税税率

无。

五、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		100.00%	100.00%	是			
北京星泰房地产开发公司	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		100.00%	100.00%	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		65.00%	65.00%	是	41,782,000.00	1,976,000.00	
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		100.00%	100.00%	是			
北京新业阳光商业管	直接	北京市	房地产经纪	2,000,000.00	企业管理；营销策划；投资顾问；经	2,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

理有限公司			业务		济信息咨询；物业管理；房地产经纪业务								
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		100.00%	100.00%	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		55.00%	60.00%	是	182,907,000.00	8,083,000.00	
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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		55.00%	60.00%	是	93,029,000.00	4,171,000.00	
北京荣合阳光资产管理有限公司	直接和间接	北京市	资产管理	5,000,000.00	资产管理；投资咨询等	5,000,000.00		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		95.00%	95.00%	是	1,349,000.00	-1,000.00	
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; 技术开发、转入	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
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		100.00%	100.00%	是			
阳光基金(天津)股权投资基金合伙企业	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	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

(有限合伙)					公开发行股票投资及相关咨询服务								
北京灏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		80.00%	80.00%	是	9,558,000.00	-7,000.00	
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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	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	5,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

					询(以上咨询均除经纪)									
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		100.00%	100.00%	是				
北京瑞港阳光投资有限公司	间接	北京	投资管理	10,000,000.00	投资管理	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是				
北京艾琛建筑设计咨询有限公司	间接	北京	建筑设计	2,000,000.00	建筑设计	2,000,000.00		100.00%	100.00%	是				
瑞阳控股有限公司	间接	香港特别行政区	投资管理	0.79	投资管理	0.79		100.00%	100.00%	是				
陕西新业上东投资有限公司	间接	西安市	投资管理	5,000,000.00	投资管理	2,550,000.00		51.00%	100.00%	是	2,389,000.00	-30,000.00		
文博纳理商贸(北京)有限公司	间接	北京市	销售	10,000,000.00	销售	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是				
Sunshine Universal Investment Co.,Ltd	间接	香港特别行政区	投资管理	6.1	投资管理	6.10		100.00%	100.00%	是				
Sunshine Centre Holding Ltd	间接	香港特别行政区	投资管理	6.1	投资管理	6.10		100.00%	100.00%	是				
阳光丰成控股有限公司	间接	香港特别行政区	投资管理	0.79	投资管理	0.79		100.00%	100.00%	是				
上海晟域资产管理有 限公司	直接	上海市	投资管理	10,000,000.00	投资管理	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是				
北京瑞业投资管理有 限公司	直接	北京市	资产管理	1,000,000.00	资产管理、投资管	1,000,000.00		100.00%	100.00%	是				

限公司					理								
北京星汇资产管理有 限公司	直接	北京市	资产管理、 投资管理	10,000,000.00	资产管理、投资管 理；投资咨询、企 业管理咨询	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
聚信阳光（昆山）投 资管理有限公司	直接	昆山市	资产管理	5,000,000.00	投资管理，投资咨 询	5,000,000.00		50.00%	50.00%	是	100,001,000.00	2,001,000.00	
聚信新业（昆山）投 资中心（有限合伙）	直接	昆山市	资产管理	不适用	实业投资；投资管 理及信息咨询，资 产管理	251,000,000.00		58.00%	58.00%	是	-3,868,000.00	94,132,000.00	
上海锦赞资产管理有 限公司	间接	上海市	资产管理	80,000,000.00	资产管理，投资管 理，酒店管理，物 业管理	80,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
上海晟璞投资管理有 限公司	间接	上海市	资产管理	5,000,000.00	投资管理，资产管 理，投资咨询，企 业管理咨询	5,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

无。

(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		51.00%	60.00%	是	104,623,000.00	11,842,000.00	
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		51.00%	51.00%	是	47,773,000.00	1,186,000.00	
北京上东房地产经纪有限公司	直接和间接	北京市	物业管理	1,000,000.00	房地产经纪业务；房地产信息咨询	1,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
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		100.00%	100.00%	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	19,360,000.00		100.00%	100.00%	是			

					发兼零售								
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		100.00%	100.00%	是			
天津津北阳光新生活 购物广场有限公司	直接	天津市	零售业	80,000,000.00	销售日用杂品、针 棉制品、服装鞋帽 等	80,000,000.00		90.00%	90.00%	是	8,000,000.00		

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

无。

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

本年度因设立公司及收购新纳入合并报表范围的公司有北京瑞业、北京星汇、聚信阳光、聚信新业、上海锦赞、上海晟璞、天津津北。

适用 不适用

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
北京瑞业投资管理有限公司	999,000.00	-1,000.00
北京星汇资产管理有限公司	9,998,000.00	-2,000.00
聚信阳光（昆山）投资管理有限公司	4,002,000.00	2,000.00
聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）	237,028,000.00	-13,971,000.00
上海锦赞资产管理有限公司	1,217,720,000.00	-341,000.00
上海晟璞投资管理有限公司	5,005,000.00	5,000.00
天津津北阳光新生活购物广场有限公司	127,109,000.00	-1,427,000.00

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无。

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体的其他说明

无。

六、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：	--	--	82,000.00	--	--	103,000.00
人民币	--	--	82,000.00	--	--	103,000.00
银行存款：	--	--	887,092,000.00	--	--	913,162,000.00
人民币	--	--	881,853,000.00	--	--	906,139,000.00
美元	859,000.00	6.10	5,238,000.00	856,000.00	6.0969	5,219,000.00

港币	2,000.00	0.68	1,000.00	2,000.00	0.7862	2,000.00
欧元				214,000.00	8.4189	1,802,000.00
合计	--	--	887,174,000.00	--	--	913,265,000.00

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明
无。

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	13,402,000.00	40.00%			7,669,000.00	32.00%		
其他第三方组合	18,564,000.00	58.00%	56,000.00	9.00%	15,897,000.00	66.00%	48,000.00	0.30%
组合小计	31,966,000.00	98.00%	56,000.00	9.00%	23,566,000.00	98.00%	48,000.00	0.30%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	569,000.00	2.00%	569,000.00	91.00%	569,000.00	2.00%	569,000.00	100.00%
合计	32,535,000.00	--	625,000.00	--	24,135,000.00	--	617,000.00	--

应收账款种类的说明

无。

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
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	13,402,000.00	0.00%	
其他第三方组合	18,564,000.00	0.03%	-56,000.00
合计	31,966,000.00	--	-56,000.00

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	100.00%	拖欠时间长且催收无果，预计难以收回
应收租金	130,000.00	130,000.00	100.00%	拖欠时间长且催收无果，预计难以收回
合计	569,000.00	569,000.00	--	--

(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	一到两年	17.00%
单位租户乙	第三方	1,174,000.00	一年以内	4.00%
单位租户丙	第三方	771,000.00	一年以内	2.00%
单位租户丁	第三方	629,000.00	一年以内	2.00%
单位租户戊	第三方	625,000.00	一年以内	2.00%
合计	--	8,633,000.00	--	27.00%

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	38,733,000.00	28.00%			147,202,000.00	64.00%		
第三方客户组合	83,000,000.00	60.00%	249,000.00	3.00%	53,567,000.00	23.00%	161,000.00	0.30%
关联方组合	7,775,000.00	6.00%			22,244,000.00	10.00%		
组合小计	129,508,000.00	94.00%	249,000.00	3.00%	223,013,000.00	33.00%	161,000.00	0.30%

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,836,000.00	6.00%	7,836,000.00	97.00%	7,836,000.00	3.00%	7,836,000.00	100.00%
合计	137,344,000.00	--	8,085,000.00	--	230,849,000.00	--	7,997,000.00	--

其他应收款种类的说明

无。

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
第三方组合	83,000,000.00	0.30%	249,000.00
关联方组合	7,775,000.00		
合计	90,775,000.00	--	249,000.00

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
阳光上东住宅购房者	3,283,000.00	3,283,000.00	100.00%	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	4,553,000.00	4,553,000.00	100.00%	预计难以收回
合计	7,836,000.00	7,836,000.00	--	--

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例
山东傲锐置业有限公司	33,112,000.00	往来款	26.00%
西安凯玄实业有限公司	25,000,000.00	保证金	19.00%
北京市国土资源局	9,936,000.00	土地款	8.00%
四川博海建设工程有限公司	7,100,000.00	往来款	5.00%
西青区建设工程质量安全监督管理支队	6,000,000.00	保证金	5.00%
合计	81,148,000.00	--	63.00%

说明

无。

(3) 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
山东傲锐置业有限公司	第三方	33,112,000.00	两到三年	26.00%
西安凯玄实业有限公司	第三方	25,000,000.00	一到两年	19.00%
北京市国土资源局	第三方	9,936,000.00	两到三年	8.00%
四川博海建设工程有限公司	第三方	7,100,000.00	三年以上	5.00%
西青区建设工程质量安全监督管理支队	第三方	6,000,000.00	两到三年	5.00%
合计	--	81,148,000.00	--	63.00%

(4) 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
友谊新资	本公司的联营公司	4,799,000.00	3.49%
沈阳世达	本公司的联营公司	185,000.00	0.13%
光明新丽	本公司的联营公司	1,156,000.00	0.84%
建设新汇	本公司的联营公司	910,000.00	0.66%
津汇远景	本公司的联营公司	310,000.00	0.23%
紫金新嘉	本公司的联营公司	415,000.00	0.30%
合计	--	7,775,000.00	5.65%

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	338,628,000.00	78.00%	116,858,000.00	56.00%
1 至 2 年	45,069,000.00	10.00%	42,842,000.00	21.00%
2 至 3 年	9,596,000.00	2.00%	249,000.00	0.00%
3 年以上	45,384,000.00	10.00%	48,482,000.00	23.00%
合计	438,677,000.00	--	208,431,000.00	--

预付款项账龄的说明

于2014年6月30日，账龄超过一年的预付款项为100,049千元(2013年12月31日：91,573千元)，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
上海锦江国际	第三方	227,893,000.00	2014 年	未达到合同约定的股权交割时点
Golf Links Design Limited	第三方	40,961,000.00	2014 年	按受益期结转，余额为对方尚未提供服务的款项
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	22,836,000.00	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	第三方	13,597,000.00	2013 年	预付借款利息
合计	--	345,287,000.00	--	--

预付款项主要单位的说明

无。

(3) 预付款项的说明

于2014年6月30日，预付款项中包含的预缴税金共计75,791千元(2013年12月31日：63,889千元)，主要为本集团按照开发项目的预收款项和投资物业预收租金计算缴纳的企业所得税10,462千元(2013年12月31日：6,241千元)、营业税37,282千元(2013年12月31日：33,260千元)及土地增值税20,626千元(2013年12月31日：20,392千元)。

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
库存商品	3,041,000.00		3,041,000.00	821,000.00		821,000.00
开发成本	3,545,878,000.00		3,545,878,000.00	3,374,757,000.00		3,374,757,000.00
开发产品	249,032,000.00		249,032,000.00	172,527,000.00		172,527,000.00
合计	3,797,951,000.00		3,797,951,000.00	3,548,105,000.00		3,548,105,000.00

(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2014年6月30日，开发成本中包含的资本化利息金额为265,342千元(2013年12月31日：152,628千元)。于2014年1-6月，用于确定资本化金额的资本化率为8.58%(2013年度：7.10%)

6、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
其他	35,130,000.00	35,130,000.00
合计	35,130,000.00	35,130,000.00

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							
北京汉博阳光商业管理有限公司(以下简称"汉博阳光")	50.00%	50.00%	4,351,000.00	440,000.00	3,911,000.00	3,504,000.00	829,000.00
菱华阳光	51.00%	57.00%	1,252,352,000.00	746,797,000.00	505,555,000.00		-10,943,000.00
阳菱光辉	51.00%	57.00%	373,198,000.00	65,000,000.00	308,198,000.00		-53,000.00
上海新丽熹和	50.00%	50.00%	353,000.00	0.00	353,000.00		-75,000.00
北京阳光承兴资产管理有限公司(以下简称"阳光承兴")	50.00%	50.00%	999,000.00	0.00	999,000.00		-1,000.00
南京智尚汇东资产管理有限公司(以下简称"南京智尚")	51.00%	60.00%	1,019,000.00	228,000.00	791,000.00	240,000.00	-472,000.00
二、联营企业							
沈阳世达	44.00%	40.00%	210,900,000.00	85,837,000.00	125,063,000.00	9,828,000.00	625,000.00
友谊新资	10.00%	33.00%	1,225,714,000.00	632,019,000.00	593,695,000.00	47,475,000.00	8,190,000.00
光明新丽	10.00%	33.00%	1,404,000.00	848,227,000.00	849,631,000.00	39,881,000.00	18,560,000.00
津汇远景	10.00%	33.00%	637,037,000.00	280,164,000.00	356,873,000.00	39,457,500.00	19,650,000.00
建设新汇	10.00%	33.00%	844,358,000.00	715,863,000.00	128,495,000.00	37,673,000.00	14,510,000.00
紫金新嘉	10.00%	33.00%	799,294,000.00	344,853,000.00	454,441,000.00	40,356,176.00	18,480,000.00
菱华阳光商业	45.00%	40.00%	74,591,000.00	11,775,000.00	62,816,000.00	9,542,000.00	-2,527,000.00

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。

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(以下简称"汉博阳光")	权益法	500,000.00	1,356,000.00	415,000.00	1,771,000.00	50.00%	50.00%				
菱华阳光	权益法	270,300,000.00	263,414,000.00	-5,021,000.00	258,393,000.00	51.00%	57.00%	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	158,100,000.00	157,209,000.00	-28,000.00	157,181,000.00	51.00%	57.00%	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	250,000.00	247,000.00		247,000.00	50.00%	50.00%	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	500,000.00	499,000.00		499,000.00	50.00%	50.00%	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")	权益法	510,000.00	404,000.00	-241,000.00	163,000.00	51.00%	60.00%	董事会由五名董事组成，其中三名董事由本集团委派			
沈阳世达	权益法	106,350,000.00	78,692,000.00	275,000.00	78,967,000.00	44.00%	40.00%	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	86,670,000.00	93,129,000.00	822,000.00	93,951,000.00	10.00%	33.00%				
光明新丽	权益法	86,000,000.00	101,130,000.00	1,856,000.00	102,986,000.00	10.00%	33.00%	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	52,500,000.00	67,454,000.00	1,965,000.00	69,419,000.00	10.00%	33.00%				
建设新汇	权益法	39,500,000.00	60,645,000.00	1,451,000.00	62,096,000.00	10.00%	33.00%				
紫金新嘉	权益法	60,500,000.00	76,475,000.00	1,848,000.00	78,323,000.00	10.00%	33.00%				
菱华阳光商业	权益法	40,050,000.00	31,073,000.00	-1,428,000.00	29,645,000.00	45.00%	40.00%	董事会由五名董事组成，其中两名为本集团委派			
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	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00	18.93%	18.93%		20,000,000.00		
山东傲锐置业有限公司(以下简称"山东傲锐")	成本法	88,890,000.00	88,890,000.00		88,890,000.00	10.00%		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	10.00%	10.00%				
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")	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00	5.47%		本公司作为有限合伙人，不参与日常经营决策			
合计	--	1,015,630,000.00	1,045,627,000.00	1,914,000.00	1,047,541,000.00	--	--	--	20,000,000.00		

9、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
1. 成本合计	2,774,591,000.00	1,354,439,000.00					4,129,030,000.00
(1) 房屋、建筑物	2,774,591,000.00	1,354,439,000.00					4,129,030,000.00
2. 公允价值变动合计	1,468,409,000.00			30,000,000.00			1,498,409,000.00
(1) 房屋、建筑物	1,468,409,000.00			30,000,000.00			1,498,409,000.00
3. 投资性房地产账面价值合计	4,243,000,000.00	1,354,439,000.00		30,000,000.00			5,627,439,000.00
(1) 房屋、建筑物	4,243,000,000.00	1,354,439,000.00		30,000,000.00			5,627,439,000.00

说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况，说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间
无。

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：	66,780,000.00	1,165,000.00		332,000.00	67,613,000.00
其中：房屋及建筑物	30,593,000.00				30,593,000.00
运输工具	13,226,000.00			293,000.00	12,933,000.00
办公设备	22,961,000.00	1,165,000.00		39,000.00	24,087,000.00
--	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：	27,555,000.00		2,640,000.00	277,000.00	29,918,000.00
其中：房屋及建筑物	6,931,000.00		796,000.00		7,727,000.00
运输工具	7,771,000.00		642,000.00	248,000.00	8,165,000.00
办公设备	12,853,000.00		1,202,000.00	29,000.00	14,026,000.00
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	39,225,000.00	--			37,695,000.00
其中：房屋及建筑物	23,662,000.00	--			22,866,000.00
运输工具	5,455,000.00	--			4,768,000.00
办公设备	10,108,000.00	--			10,061,000.00
五、固定资产账面价值合计	39,225,000.00	--			37,695,000.00
其中：房屋及建筑物	23,662,000.00	--			22,866,000.00
运输工具	5,455,000.00	--			22,866,000.00
办公设备	10,108,000.00	--			4,768,000.00

本期折旧额 2,640,000.00 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

11、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	59,096,000.00	1,065,000.00		60,161,000.00
土地使用权	55,059,000.00			55,059,000.00
软件	3,152,000.00	1,065,000.00		4,217,000.00
商标	885,000.00			885,000.00

二、累计摊销合计	6,038,000.00	298,000.00		6,336,000.00
土地使用权	5,180,000.00	76,000.00		5,256,000.00
软件	799,000.00	62,000.00		861,000.00
商标	59,000.00	160,000.00		219,000.00
三、无形资产账面净值合计	53,058,000.00	767,000.00		53,825,000.00
土地使用权	49,879,000.00	-76,000.00		49,803,000.00
软件	2,353,000.00	1,003,000.00		3,356,000.00
商标	826,000.00	-160,000.00		666,000.00
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
商标				
无形资产账面价值合计	53,058,000.00	767,000.00		53,825,000.00
土地使用权	49,879,000.00	-76,000.00		49,803,000.00
软件	2,353,000.00	1,003,000.00		3,356,000.00
商标	826,000.00	-160,000.00		666,000.00

本期摊销额 298,000.00 元。

12、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2014年06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(2013年12月31日：无)

13、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
办公室及写字楼装修	10,757,000.00		704,000.00		10,053,000.00	
经营租入物业改造	53,223,000.00	38,265,000.00			91,488,000.00	
办公楼租赁	1,144,000.00		1,118,000.00		26,000.00	
售楼部建造	15,274,000.00		5,134,000.00		10,140,000.00	
融资顾问费	7,304,000.00		3,521,000.00		3,783,000.00	
其他	709,000.00		61,000.00		648,000.00	
合计	88,411,000.00	38,265,000.00	10,538,000.00		116,138,000.00	--

长期待摊费用的说明

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。

14、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	219,000.00	195,000.00
可抵扣亏损	58,545,000.00	37,817,000.00
预提费用及税金	66,908,000.00	66,908,000.00
超支广告费	2,493,000.00	2,493,000.00
抵销内部未实现利润	14,769,000.00	14,769,000.00
对同一纳税主体的递延所得税资产与负债的抵消	-91,324,000.00	-91,324,000.00
小计	51,610,000.00	30,858,000.00
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	84,150,000.00	62,499,000.00
借款相关交易费用摊销余额	4,378,000.00	1,025,000.00
可税前抵扣的预缴税金	1,385,000.00	1,385,000.00

资本化利息	41,853,000.00	23,542,000.00
对同一纳税主体的递延所得税资产与负债的抵消	-91,324,000.00	-91,324,000.00
投资性房产公允价值变动	463,479,000.00	455,979,000.00
小计	503,921,000.00	453,106,000.00

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	11,913,000.00	11,913,000.00
可抵扣亏损	82,207,000.00	53,604,000.00
合计	94,120,000.00	65,517,000.00

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			
2015 年	1,636,000.00	1,636,000.00	
2016 年	14,600,000.00	14,600,000.00	
2017 年	16,989,000.00	16,989,000.00	
2018 年	20,379,000.00	20,379,000.00	
2019 年	28,603,000.00		
合计	82,207,000.00	53,604,000.00	--

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	336,600,000.00	249,996,000.00
借款相关交易费用摊销余额	17,512,000.00	4,100,000.00
可税前抵扣的预缴税金	5,540,000.00	5,540,000.00
资本化利息	167,412,000.00	94,168,000.00
投资性房产公允价值变动	1,853,916,000.00	1,823,916,000.00
小计	2,380,980,000.00	2,177,720,000.00

可抵扣差异项目		
预提费用及税金	267,632,000.00	267,632,000.00
可抵扣亏损	234,180,000.00	151,268,000.00
资产减值准备	876,000.00	780,000.00
超支广告费	9,972,000.00	9,972,000.00
抵消内部未实现利润	59,076,000.00	59,076,000.00
小计	571,736,000.00	488,728,000.00

(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	51,610,000.00	206,440,000.00	30,858,000.00	123,432,000.00
递延所得税负债	503,921,000.00	2,015,684,000.00	453,106,000.00	1,812,424,000.00

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

无。

15、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	8,614,000.00	96,000.00			8,710,000.00
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	32,800,000.00	96,000.00			32,896,000.00

资产减值明细情况的说明

无。

16、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
保证借款		30,000,000.00
合计		30,000,000.00

短期借款分类的说明

无。

17、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	3,500,000.00	
合计	3,500,000.00	

下一会计期间将到期的金额 3,500,000.00 元。

应付票据的说明

无。

18、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	219,303,000.00	386,577,000.00
应付经营租入项目租金	21,669,000.00	23,266,000.00
其他	25,275,000.00	550,000.00
合计	266,247,000.00	410,393,000.00

19、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	961,143,000.00	664,012,000.00
投资物业预收租金	50,179,000.00	35,664,000.00
预收管理费	5,249,000.00	
合计	1,016,571,000.00	699,676,000.00

20、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	39,561,000.00	51,552,000.00	87,975,000.00	3,138,000.00
二、职工福利费	90,000.00	139,000.00	139,000.00	90,000.00
三、社会保险费	352,000.00	10,573,000.00	10,884,000.00	41,000.00
其中：医疗保险费	79,000.00	3,085,000.00	3,150,000.00	14,000.00
基本养老保险	253,000.00	6,665,000.00	6,897,000.00	21,000.00
失业保险费	13,000.00	389,000.00	399,000.00	3,000.00
工伤保险费	3,000.00	204,000.00	206,000.00	1,000.00
生育保险费	4,000.00	230,000.00	232,000.00	2,000.00
四、住房公积金	988,000.00	4,891,000.00	4,841,000.00	1,038,000.00
五、辞退福利		236,000.00	182,000.00	54,000.00
六、其他	33,000.00	144,000.00	80,000.00	97,000.00
合计	41,024,000.00	67,535,000.00	104,101,000.00	4,458,000.00

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2014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2014年度和2015年度全部发放和使用完毕。

21、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
土地增值税	361,508,037.00	370,694,000.00
营业税	2,804,000.00	15,536,000.00
企业所得税	5,338,963.00	65,482,000.00
其他	28,000.00	2,996,000.00
合计	369,679,000.00	454,708,000.00

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程无。

22、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	29,149,000.00	4,778,000.00
合计	29,149,000.00	4,778,000.00

应付利息说明

无。

23、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 2013 年股利	10,634,000.00		
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	12,180,000.00	1,546,000.00	--

应付股利的说明

无。

24、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付上海银河宾馆有限公司上海银河宾馆主楼股权受让款	600,948,000.00	
应付上海锦江饭店有限公司上海银河宾馆主楼股权受让款	6,070,000.00	
应付北京知普博识往来款	100,000,000.00	
应付上海岛福投资管理有限公司	42,896,000.00	91,254,000.00
应付租赁保证金和租户押金	58,892,000.00	56,216,000.00
应付收购德然商贸股权受让款及承继的款往来款	45,724,000.00	413,058,000.00
应付收购成都锦尚和上海坚峰承继的往来款及暂收款	19,123,000.00	20,173,000.00
应付代收业主装修款	14,954,000.00	14,359,000.00
应付业主延期交房违约金	6,994,000.00	
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	5,679,000.00	233,000.00
应付投资性房地产购买及建设工程款	3,432,000.00	26,873,000.00
应付东光兴业往来款	864,000.00	1,911,000.00
应付销售代理费		2,381,000.00
其他	40,297,000.00	22,757,000.00
合计	945,873,000.00	649,215,000.00

(2) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

于2014年6月30日，账龄超过一年的其他应付款为107,743千元(2013年12月31日：484,161千元)，主要为收购成都锦尚、天津德然商贸的股权受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，尚无已偿还款项。

25、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	431,355,000.00	292,750,000.00
合计	431,355,000.00	292,750,000.00

(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	431,355,000.00	214,000,000.00
保证借款		78,750,000.00
合计	431,355,000.00	292,750,000.00

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
兴业银行成都分行	2012年10月26日	2015年10月25日	人民币元	7.38%		315,000,000.00		180,000,000.00
工行珠市口支行	2009年09月23日	2016年09月22日	人民币元	6.55%		53,750,000.00		51,250,000.00
工行珠市口支行	2014年05月20日	2020年04月19日	人民币元	6.55%		15,000,000.00		
工行珠市口支行	2008年01月10日	2015年01月09日	人民币元	6.55%		29,000,000.00		29,000,000.00
交行北京东单支行	2014年06月27日	2028年06月26日	人民币元	7.21%		15,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	427,750,000.00	--	260,250,000.00

资产负债表日后已偿还的金额 62,000,000.00 元。

一年内到期的长期借款说明

无。

26、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	3,514,075,000.00	2,339,083,000.00
保证借款		96,250,000.00
合计	3,514,075,000.00	2,435,333,000.00

长期借款分类的说明

无。

(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
中信信托	2013年12月09日	2015年12月08日	人民币元	11.00%		680,000,000.00		450,000,000.00
交行北京东单支行	2013年01月11日	2027年01月10日	人民币元	6.55%		592,000,000.00		594,500,000.00
交行北京东单支行	2014年06月27日	2028年06月26日	人民币元	7.21%		405,000,000.00		
建行天津西青支行	2013年06月15日	2016年06月14日	人民币元	6.46%		305,000,000.00		257,500,000.00
工行珠市口支行	2013年03月14日	2019年03月13日	人民币元	6.55%		280,000,000.00		282,500,000.00
合计	--	--	--	--	--	2,262,000,000.00	--	1,584,500,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

27、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无。

28、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	285,983,000.00			285,983,000.00
购买少数股权支付的对价与按比例计算的子公司净资产	-25,610,000.00			-25,610,000.00

之间的差额				
合计	785,278,000.00			785,278,000.00

资本公积说明

无。

29、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	95,588,000.00			95,588,000.00
合计	95,588,000.00			95,588,000.00

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

无。

30、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	2,370,184,000.00	--
调整后年初未分配利润	2,370,184,000.00	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	21,236,000.00	--
应付普通股股利	22,497,000.00	
期末未分配利润	2,368,923,000.00	--

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。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

无。

31、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	214,538,000.00	272,627,000.00
其他业务收入	29,487,000.00	39,283,000.00
营业成本	39,497,000.00	63,557,000.00

(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
投资性房地产租赁	138,346,000.00		127,756,000.00	
开发产品销售	67,649,000.00	12,255,000.00	143,086,000.00	36,405,000.00
经营租入项目租赁	8,543,000.00	5,118,000.00	1,785,000.00	5,065,000.00
合计	214,538,000.00	17,373,000.00	272,627,000.00	41,470,000.00

(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
商业出租	112,538,000.00		103,492,000.00	
北京阳光上东项目销售	54,910,000.00	10,483,000.00	139,306,000.00	34,673,000.00
写字楼出租	25,808,000.00		24,264,000.00	
首创风度项目销售	12,739,000.00	1,772,000.00		
其他租赁业务	8,543,000.00	5,118,000.00	1,785,000.00	5,065,000.00
天津万东花园项目销售			1,878,000.00	1,218,000.00
其他开发项目销售			1,902,000.00	514,000.00
合计	214,538,000.00	17,373,000.00	272,627,000.00	41,470,000.00

(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	176,598,000.00	17,373,000.00	250,306,000.00	41,470,000.00
四川地区	27,160,000.00		20,443,000.00	
天津地区	7,662,000.00		1,878,000.00	
其他地区	3,118,000.00			
合计	214,538,000.00	17,373,000.00	272,627,000.00	41,470,000.00

(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
个人购房者辛	34,524,000.00	14.00%
单位租户己	16,765,000.00	7.00%
个人购房者庚	15,160,000.00	6.00%
单位租户壬	2,637,000.00	1.00%
单位租户癸	2,587,000.00	1.00%
合计	71,673,000.00	29.00%

营业收入的说明

无。

32、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	11,883,000.00	15,666,000.00	3%或 5%
房产税	10,590,000.00	10,749,000.00	12%或 1.2%
土地增值税	5,105,000.00		30%至 60%
其他	1,687,000.00	2,048,000.00	其他
合计	29,265,000.00	28,463,000.00	--

营业税金及附加的说明

无。

33、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销服务费	54,752,000.00	12,029,000.00
职工薪酬	4,256,000.00	4,883,000.00
广告费	3,946,000.00	6,719,000.00
业务宣传费	3,593,000.00	7,019,000.00
销售代理费	3,428,000.00	4,106,000.00
办公及差旅费	3,047,000.00	1,284,000.00
物业管理及维修费	818,000.00	4,696,000.00
资产折旧及摊销	770,000.00	305,000.00
其他	5,197,000.00	2,653,000.00
合计	79,807,000.00	43,694,000.00

34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	37,640,000.00	38,185,000.00
办公及差旅费	38,212,000.00	38,470,000.00
中介机构服务费	10,150,000.00	3,622,000.00
税费	1,069,000.00	1,187,000.00
资产折旧及摊销	2,308,000.00	2,100,000.00
其他	1,130,000.00	1,077,000.00
合计	90,509,000.00	84,641,000.00

35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	36,672,000.00	1,776,000.00
利息收入	-1,742,000.00	-1,843,000.00
汇兑损失	4,000.00	77,000.00
资金托管费	1,435,000.00	
手续费	1,997,000.00	

其他	2,104,000.00	1,174,000.00
合计	40,470,000.00	1,184,000.00

36、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	30,000,000.00	117,000,000.00
合计	30,000,000.00	117,000,000.00

公允价值变动收益的说明

无。

37、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	1,914,000.00	1,620,000.00
合计	1,914,000.00	1,620,000.00

(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
津汇远景	1,965,000.00	571,000.00	
光明新丽	1,856,000.00	847,000.00	
紫金新嘉	1,848,000.00	1,105,000.00	
建设新汇	1,451,000.00	1,165,000.00	
菱华阳光	-5,021,000.00	-1,736,000.00	
其他	-185,000.00	-332,000.00	
合计	1,914,000.00	1,620,000.00	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

无。

38、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	96,000.00	66,000.00
合计	96,000.00	66,000.00

39、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
非流动资产处置利得合计	51,000.00		51,000.00
其中：固定资产处置利得	51,000.00		51,000.00
债务重组利得		9,125,000.00	
政府补助	919,000.00	20,000.00	919,000.00
非同一控制下企业合并利得	56,856,000.00		56,856,000.00
其他	1,184,000.00	3,000.00	1,184,000.00
合计	59,010,000.00	9,148,000.00	59,010,000.00

营业外收入说明

无。

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
财政返还	899,000.00		与收益相关	是
政府奖励款	20,000.00	20,000.00	与收益相关	是
合计	919,000.00	20,000.00	--	--

无。

40、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	15,000.00		15,000.00

其中：固定资产处置损失	15,000.00		15,000.00
非货币性资产交换损失		176,000.00	
对外捐赠	20,000.00	20,000.00	20,000.00
其他	82,000.00		81,000.00
违约赔偿款	10,724,000.00		10,724,000.00
合计	10,841,000.00	196,000.00	10,840,000.00

营业外支出说明

无。

41、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	-1,070,000.00	29,903,000.00
递延所得税调整	8,412,000.00	22,466,000.00
合计	7,342,000.00	52,369,000.00

42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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：

	2014年1-6月	2013年1-6月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	21,236,000.00	116,495,000.00
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)	0.03	0.16
其中：		
—持续经营基本每股收益	0.03	0.16
—终止经营基本每股收益	0.00	0.00

43、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	-13,000.00	32,000.00
小计	-13,000.00	32,000.00
合计	-13,000.00	32,000.00

其他综合收益说明

无。

44、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	55,000,000.00
收到代垫购房者契税、公共维修基金等款项	5,446,000.00
收到的租赁押金	3,525,000.00
利息收入	2,249,000.00
收到其他代垫款项	1,742,000.00
其他	24,647,000.00
合计	92,609,000.00

收到的其他与经营活动有关的现金说明

无。

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的行政管理及办公费用	48,634,000.00
支付的项目宣传及营销费用	40,961,000.00
其他单位暂付款项	11,774,000.00
支付的延期交房补偿款	4,910,000.00
其他	8,823,000.00
合计	115,102,000.00

支付的其他与经营活动有关的现金说明

无。

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付山东傲锐置业有限公司往来款	2,410,000.00
支付上海产权交易所手续费	475,000.00
其他	25,000.00
合计	2,910,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明

无。

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收到北京知普博识往来款	100,000,000.00
收到天津克瑞斯往来款	36,500,000.00
收到成都锦尚应付上海万通款项	1,050,000.00
合计	137,550,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

无。

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付天津克瑞斯款项	184,055,000.00
支付上海岛福本金	50,000,000.00
支付天津诺尔思往来款	100,000,000.00
其他	500,000.00
合计	334,555,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

无。

45、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	37,122,000.00	165,508,000.00
加：资产减值准备	96,000.00	66,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,640,000.00	2,262,000.00
无形资产摊销	298,000.00	277,000.00
长期待摊费用摊销	10,538,000.00	6,070,000.00
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）	-36,000.00	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-30,000,000.00	-117,000,000.00

财务费用（收益以“-”号填列）	4,000.00	54,993,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,914,000.00	-1,620,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-20,752,000.00	-6,784,000.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	50,815,000.00	29,250,000.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-249,846,000.00	-387,999,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	135,082,000.00	-29,807,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	81,567,000.00	102,528,000.00
经营活动产生的现金流量净额	15,614,000.00	-182,256,000.00
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	873,789,000.00	527,684,000.00
减：现金的期初余额	899,880,000.00	358,777,000.00
现金及现金等价物净增加额	-26,091,000.00	168,907,000.00

（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	63,680,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	63,680,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-48,014,000.00	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	944,048,000.00	
4. 取得子公司的净资产	128,536,000.00	
流动资产	48,105,000.00	
非流动资产	156,216,000.00	
流动负债	122,000.00	
非流动负债	75,663,000.00	
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
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
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
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	873,789,000.00	899,880,000.00
其中：库存现金	82,000.00	103,000.00
可随时用于支付的银行存款	873,707,000.00	899,777,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	873,789,000.00	899,880,000.00

现金流量表补充资料的说明

无。

七、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	100.00%	100.00%		20053835-8

本企业的母公司情况的说明

无。

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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	70000777-2
北京阳光苑商业投资有限公司	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	65.00%	65.00%	70000565-4
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	100.00%	100.00%	78898100-X
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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	55.00%	60.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	55.00%	60.00%	66968362-4
北京荣合阳光资产管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	类凡	资产管理、投资管理	5,000,000.00	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	95.00%	95.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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		100.00%	100.00%	56267468-0
北京溧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	80.00%	80.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	58444659-0
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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	51.00%	60.00%	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	51.00%	51.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	57833006-5
上海坚峰投资发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	杨宁	实业投资	5,000,000.00	100.00%	100.00%	67119559-0
成都锦尚置业有限公司	控股子公司	有限责任公司(中	成都市	黄秀文	房地产开发	50,000,000.00	70.00%	60.00%	74641027-6

		外合作)							
北京艾探建筑设计咨询公司	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	100.00%	100.00%	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	100.00%	100.00%	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\$	100.00%	100.00%	
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	51.00%	100.00%	07126736-X
北京瑞业投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	万林义	资产管理	1,000,000.00	100.00%	100.00%	09308397-5
北京星汇资产管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市	万林义	资产管理、投资管理	10,000,000.00	100.00%	100.00%	09794666-X
聚信阳光(昆山)投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	昆山市	万林义	资产管理	5,000,000.00	50.00%	50.00%	08937030-6
聚信新业(昆山)投资中心(有限合伙)	控股子公司	有限合伙	昆山市	不适用	资产管理	不适用	58.00%	58.00%	09148221-9
上海锦贻资产管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	类凡	资产管理	80,000,000.00	100.00%	100.00%	08007685-6
上海晟璞投资管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	万林义	资产管理	5,000,000.00	100.00%	100.00%	30136026-1
天津津北阳光新生活购物广场有限公司	控股子公司	有限责任公司	天津市	沈葵	零售业	80,000,000.00	90.00%	90.00%	70045039-5

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	50.00%	50.00%		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	50.00%	50.00%		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	53,000,000.00	51.00%	57.00%		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	31,000,000.00	51.00%	57.00%		05205354-2
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	50.00%	50.00%		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	50.00%	50.00%		59975665-5
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	44.00%	40.00%		76959326-3
友谊新资	有限责任公司(中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租赁等	531,770,000.00	10.00%	33.00%		66880699-5
光明新丽	有限责任公司(中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租赁、房地产开发及销售	300,000,000.00	10.00%	33.00%		66880701-5
津汇远景	有限责任公司(中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租赁等	300,000,000.00	10.00%	33.00%		66880679-2
建设新汇	有限责任公司(中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租赁等	300,000,000.00	10.00%	33.00%		66880706-6
紫金新嘉	有限责任公司(中外合资)	天津市	吴晓军	自有房屋租赁等	300,000,000.00	10.00%	33.00%		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	45.00%	40.00%		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
北京首创新资	首创置业之子公司及 Reco 的联营企业	76675525-5
成都首创新资	首创置业之子公司及 Reco 的联营企业	78540815-2
重庆首创新石置业有限公司	首创置业之子公司	67335691-7
北京安华世纪房地产开发有限公司	首创置业之子公司	73820889-5
北京阳光城房地产有限公司	首创置业之子公司	74042739-2
首创朝阳	首创置业之子公司	72261248-X
北京利通商宜投资有限公司	首创置业之子公司	78863649-2

本企业的其他关联方情况的说明

无。

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

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
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为参考，友好协商确定交易价格。	2,340,000.00	100.00%		

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	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	3,777,000.00	17.00%	10,160,000.00	27.00%

津汇远景	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,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	4,382,000.00	20.00%	7,960,000.00	22.00%
建设新汇	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,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	4,467,000.00	20.00%	6,015,000.00	17.00%
友谊新资	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,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	5,300,000.00	24.00%	5,023,000.00	14.00%
紫金新嘉	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,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。	3,789,000.00	17.00%	3,862,000.00	11.00%
沈阳世达	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,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	378,000.00	2.00%	306,000.00	1.00%
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	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			2,250,000.00	6.00%
菱华阳光	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,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	225,000.00	1.00%	849,000.00	2.00%

(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	53,095,500.00	2011年02月21日	2016年12月31日	否

关联担保情况说明

无。

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	沈阳世达	185,000.00			
其他应收款	友谊新姿	4,799,000.00		6,717,000.00	
其他应收款	光明新丽	1,156,000.00		9,075,000.00	
其他应收款	建设新汇	910,000.00		2,140,000.00	
其他应收款	津汇远景	310,000.00		3,368,000.00	
其他应收款	紫金新嘉	415,000.00		820,000.00	

八、其他重要事项

1、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
投资性房地产	4,243,000,000.00	30,000,000.00			5,627,439,000.00
上述合计	4,243,000,000.00	30,000,000.00			5,627,439,000.00
金融负债	0.00				0.00

九、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
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	112,179,000.00	2.00%			55,571,000.00	2.00%		
按组合计提坏账准备的其他应收款								
第三方客户组合	28,333,000.00	1.00%	85,000.00	2.00%	3,274,000.00	0.00%	10,000.00	1.00%
关联方组合	4,035,778,000.00	97.00%			3,743,247,000.00	98.00%		
组合小计	4,064,111,000.00	98.00%	85,000.00	2.00%	3,746,521,000.00	100.00%	10,000.00	1.00%
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	0.00%	4,553,000.00	98.00%	4,553,000.00	0.00%	4,553,000.00	99.00%
合计	4,180,843,000.00	--	4,638,000.00	--	3,806,645,000.00	--	4,563,000.00	--

其他应收款种类的说明

无。

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
第三方客户组合	28,333,000.00	0.30%	85,000.00
合计	28,333,000.00	--	85,000.00

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
虎威水泥	4,553,000.00	4,553,000.00	100.00%	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	1,454,413,000.00	一年之内，一至两年	35.00%
瑞丰投资	本公司之子公司	1,101,463,000.00	一年之内，一至两年和两至三年	26.00%
成都阳光上东	本公司之子公司	523,088,000.00	一年之内，一至两年和两至三年	13.00%
瑞菱商业	本公司之子公司	468,803,000.00	一年之内，一至两年	11.00%
天津瑞升	本公司之子公司	141,300,000.00	一年之内	3.00%
合计	--	3,689,067,000.00	--	88.00%

(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
天津瑞尚投资有限公司	本公司之子公司	86,093,000.00	2.00%
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	本公司之子公司	62,934,000.00	2.00%
北京道乐科技发展有限公司	本公司之子公司	61,240,000.00	1.00%
上海尚东资产管理有限公司	本公司之子公司	58,471,000.00	1.00%
北京上东房地产经纪有限公司	本公司之子公司	36,726,000.00	1.00%
天津阳光滨海房地产开发有限公司	本公司之子公司	14,399,000.00	0.00%
成都锦尚置业有限公司	本公司之子公司	8,011,000.00	0.00%
北京阳光尚颂商业管理有限公司	本公司之子公司	7,900,000.00	0.00%
北京宏诚展业房地产开发有限公司	本公司之子公司	4,740,000.00	0.00%
北京瑞景阳光商业管理有限公司	本公司之子公司	4,640,000.00	0.00%
天津阳光瑞景商业管理有限公司	本公司之子公司	1,557,000.00	0.00%
合计	--	346,711,000.00	7.00%

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
首创风度	成本法	55,000,000.00	55,000,000.00	0.00	55,000,000.00	91.67%	91.67%	不适用			
星泰公司	成本法	31,036,000.00	31,036,000.00	0.00	31,036,000.00	56.24%	56.24%	不适用			
阳光苑	成本法	46,920,000.00	46,920,000.00	0.00	46,920,000.00	65.00%	65.00%	不适用			
瑞阳嘉和	成本法	88,661,000.00	88,661,000.00	0.00	88,661,000.00	51.00%	51.00%	不适用			
道乐科技	成本法	48,480,000.00	48,480,000.00	0.00	48,480,000.00	51.00%	51.00%	不适用			
宏诚展业	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00	0.00	8,000,000.00	80.00%	80.00%	不适用			
艺力设计	成本法	2,232,000.00	2,232,000.00	0.00	2,232,000.00	90.00%	90.00%	不适用			
新业商业	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	0.00	2,000,000.00	100.00%	100.00%	不适用			
天津阳光滨海	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00	0.00	45,000,000.00	90.00%	90.00%	不适用			
北京瑞景阳光	成本法	209,000,000.00	209,000,000.00	0.00	209,000,000.00	55.00%	60.00%	董事会由五名董事组成,其中三名为本公司委派	850,000.00		
上东经纪	成本法	850,000.00	850,000.00	0.00	850,000.00	85.00%	85.00%	不适用			
新瑞阳光	成本法	207,000,000.00	207,000,000.00	0.00	207,000,000.00	90.00%	90.00%	不适用			
瑞金投资	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	100.00%	100.00%	不适用			
瑞丰投资	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	100.00%	100.00%	不适用			
天津瑞尚	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00	0.00	5,100,000.00	100.00%	100.00%	不适用			
沈阳世达	权益法	106,350,000.00	78,692,000.00	275,000.00	78,967,000.00	44.00%	40.00%	董事会由五名董事组成,其中两名为本公司委派			
荣合阳光	权益法	1,000,000.00	928,000.00	-928,000.00							
合计	--	876,629,000.00	848,899,000.00	-653,000.00	848,246,000.00	--	--	--	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	275,000.00	-3,445,000.00
合计	275,000.00	-3,445,000.00

(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
荣合阳光		-4,000.00	
沈阳世达	275,000.00	-3,441,000.00	
合计	275,000.00	-3,445,000.00	--

投资收益的说明

无。

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	-38,691,000.00	32,131,000.00
加：资产减值准备	75,000.00	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,000.00	8,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）		-8,126,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-275,000.00	3,445,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-12,638,000.00	-2,557,690,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	73,949,000.00	2,541,763,000.00
经营活动产生的现金流量净额	22,426,000.00	11,531,000.00
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	529,941,000.00	139,789,000.00
减：现金的期初余额	322,302,000.00	65,725,000.00
现金及现金等价物净增加额	207,639,000.00	74,064,000.00

十、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
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）	36,000.00	
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）	919,000.00	
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	56,856,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-9,641,000.00	
减：所得税影响额	2,172,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	2,413,000.00	
合计	43,585,000.00	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

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

2014年8月22日