



阳光新业地产股份有限公司

2015 年半年度报告

2015 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)迟超声明：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.....	1
第二节 公司简介 .....	5
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.....	17
第六节 股份变动及股东情况.....	27
第七节 优先股相关情况.....	31
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	32
第九节 财务报告 .....	33
第十节 备查文件目录.....	108

## 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，沈阳世达	指	沈阳世达物流有限责任公司
光明新丽	指	天津光明新丽商贸有限公司
友谊新资	指	天津友谊新资商贸有限公司
紫金新嘉	指	天津紫金新嘉商贸有限公司
建设新汇	指	天津建设新汇商贸有限公司
津汇远景	指	天津津汇远景贸易有限公司
北京瑞菱	指	北京瑞菱阳光商业管理有限公司
菱华天津	指	菱华天津开发有限公司
菱华阳光	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
成都紫瑞	指	成都紫瑞新丽商贸有限公司
成都锦尚	指	成都锦尚置业有限公司
上海新尚东	指	上海新尚东资产管理有限公司
上海锦赞	指	上海锦赞资产管理有限公司
汉博阳光	指	北京汉博阳光商业管理有限公司
菱华阳光商业	指	菱华阳光（天津）商业管理有限公司
南京智尚	指	南京智尚汇东资产管理有限公司

## 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	赵博	
联系地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层	
电话	010-68361088	
传真	010-88365280	
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com	

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2014 年年报。

### 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）	343,242,000.00	244,025,000.00	40.66%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-16,634,000.00	21,236,000.00	-178.33%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-15,043,000.00	-22,349,000.00	-32.69%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-46,834,000.00	15,614,000.00	-399.95%
基本每股收益（元/股）	-0.02	0.03	-166.67%
稀释每股收益（元/股）	-0.02	0.03	-166.67%
加权平均净资产收益率	-0.51%	0.53%	-1.04%
	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）	10,478,002,000.00	11,238,528,000.00	-6.77%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,277,654,000.00	3,294,179,000.00	-0.50%

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

##### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

##### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。



### 三、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
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	113,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,242,000.00	
减：所得税影响额	-538,000.00	
合计	-1,591,000.00	--

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	33,423,000.00	本集团为了更加真实、公允地反映公司的投资性房地产的价值，为投资者提供更相关的信息，自 2014 年 1 月 1 日起，对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式计量。本集团管理层认为，投资性房地产的运营管理是本集团的主营业务，本集团致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2015年上半年，中国经济增速继续呈现放缓趋势，增长压力依然严峻，但整体宏观经济形势及基本面较去年下半年并未发生显著变化。经济与社会发展改革稳步推进，其国企改革、互联网+等已在经济结构调整中发挥重要作用。

国内房地产行业依然面对较大的发展压力。住宅销售虽然有所回暖，但去库存压力依然未能完全释放。住宅需求也呈现多样性变化，一线及部分二线城市改善性需求有所增加，且更向城市核心成熟区域转移。土地资源作为生产要素在一线城市中依然被开发商激烈竞争，高地价导致后期开发利润面临较大压力。住宅开发企业未来将面临利润增长的快速下滑。

商业及办公地产也面临巨大的转型及结构调整。一方面传统商业受电商冲击及同质化竞争已出现大面积门店关门；另一方面传统写字楼需求及租金也开始受到经济增速放缓及需求变化的调整压力。轻资产模式正在被越来越多的地产企业所接受。

### 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	343,242,000.00	244,025,000.00	40.66%	销售收入结转增加所致
营业成本	114,252,000.00	39,497,000.00	189.27%	销售收入结转增加所致
销售费用	26,100,000.00	79,807,000.00	-67.30%	当期费用减少所致
管理费用	69,977,000.00	90,509,000.00	-22.69%	当期费用减少所致
财务费用	149,333,000.00	40,470,000.00	269.00%	可资本化利息减少所致
所得税费用	18,085,000.00	7,342,000.00	146.32%	应税利润增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-46,834,000.00	15,614,000.00	-399.95%	销售收款减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-176,409,000.00	-1,011,226,000.00	-83.00%	对外投资减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	148,736,000.00	969,541,000.00	-84.66%	取得新增借款减少所致
现金及现金等价物净增加额	-74,507,000.00	-26,091,000.00	186.00%	预付投资款的增加所致
投资收益	40,128,000.00	1,914,000.00	1,996.55%	处置子公司所致
营业外收入	202,000.00	59,010,000.00	-99.66%	本期无企业合并产生的营业外收入
营业外支出	2,467,000.00	10,841,000.00	-77.24%	开发项目赔偿款减少所致
应收账款	30,304,000.00	44,234,000.00	-31.49%	收回项目租金增加所致

预付款项	564,653,000.00	349,376,000.00	61.62%	预付公司项目股权款所致
递延所得税资产	28,662,000.00	19,459,000.00	47.29%	未弥补税务亏损增加所致
预收款项	100,531,000.00	185,390,000.00	-45.77%	预收股权转让款本期结转所致
应付职工薪酬	1,910,000.00	20,450,000.00	-90.66%	2014 年末计提的薪酬增加所致
应付利息	15,855,000.00	24,122,000.00	-34.27%	支付 A 类有限合伙人利息所致
一年内到期的非流动负债	2,126,532,000.00	1,497,922,000.00	41.97%	一年内到期的借款增加所致

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

基于对国内房地产业发展及公司资源的分析，公司在2015年上半年及时采取了积极的调整措施，并取得了如下进展。

1、住宅产品方面，公司持续推进并加速存量住宅项目的销售。报告期内，成都九眼桥项目住宅部分已基本售罄，商住公寓部分也在持续去化中。天津杨柳青项目利用高尔夫球场开打及市场回暖形势，重新包装向市场推广，并已经开始取得一些效果。

2、在商业地产方面，公司积极探索轻资产模式。公司于3月转让北京朝阳路商业项目45%股权，实现小股操盘；于6月就上海银河项目裙楼股权与锦江公司进行了仲裁调解，将收购股比从90%降低到50%，减轻了公司对于该项目的投资压力。

同时，公司继续加大在北京、上海的办公物业面积。目前，西直门项目、北苑项目、上海银河宾馆主楼的改造招商工作进展顺利。

3、公司上半年加快了资本市场的融资步伐，于5月停牌后开始筹划非公开发行股票募集资金收购资产事宜，在国家京津冀一体化战略下，增加在天津的物业规模。

4、随着公司战略及业务的稳步推进，公司核心管理团队也进行了相应的变化。

### 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	118,657,000.00		100.00%	-14.00%		
开发产品销售	154,142,000.00	85,833,000.00	44.32%	128.00%	600.00%	-82.00%
经营租入项目租赁	10,697,000.00	5,065,000.00	52.65%	25.00%	-1.00%	66.00%
分产品						
商业出租	99,000,000.00		100.00%	-12.00%		
写字楼出租	19,657,000.00		100.00%	-24.00%		
其他租赁业务	10,697,000.00	5,065,000.00	52.65%	25.00%	-1.00%	66.00%
成都锦尚项目销售	120,329,000.00	68,836,000.00	42.79%			
北京阳光上东项目销售	23,421,000.00	6,670,000.00	71.52%	-57.00%	-36.00%	-41.00%
其他开发项目销售	10,392,000.00	10,327,000.00	0.63%			
分地区						
北京地区	115,197,000.00	11,356,000.00	90.14%	-35.00%	-35.00%	0.00%
四川地区	155,320,000.00	68,842,000.00	55.68%	472.00%		
天津地区	12,979,000.00	10,700,000.00	17.56%	69.00%		

### 四、核心竞争力分析

公司在一线城市，尤其是京津沪地区的物业占比越来越高，已基本实现了区域聚焦和业务聚焦，成为公司发展的基石。公司在北京、上海的办公物业比重有所增加，资产结构更加合理科学。公司未来租金收入更具有稳定性及可持续性。公司继续发挥资本市场作用，积极募集资金用于公司发展需要。

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

适用  不适用

公司报告期无对外投资。

#### (2) 持有金融企业股权情况

适用  不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

#### (3) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

### 2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

#### (3) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 3、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

### 4、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	586,140,000.00	179,972,000.00	328,000.00	-197,000.00	-197,000.00
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	2,161,669,000.00	541,325,000.00	30,895,000.00	-15,877,000.00	-16,122,000.00
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	718,216,000.00	102,647,000.00	36,294,000.00	5,568,000.00	5,568,000.00
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	386,581,000.00	209,772,000.00	20,569,000.00	6,214,000.00	4,994,000.00
上海新尚东 资产管理有 限公司	子公司	资产管 理及投 资管理	资产管 理，投资 管理，酒 店管理， 物业管理	30,000,000.00	16,753,000.00	16,698,000.00		2,753,000.00	2,751,000.00
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	603,382,000.00	204,716,000.00	26,134,000.00	5,805,000.00	4,365,000.00
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、	95,000,000.00	539,235,000.00	78,412,000.00	4,000.00	-27,003,000.00	-27,036,000.00

			生物制药及环保技术的开发与服务；投资咨询等						
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	1,736,930,000.00	97,655,000.00	134,807,000.00	17,460,000.00	16,053,000.00
上海锦赞资产管理有限公司	子公司	资产管理	资产管理，投资管理，酒店管理，物业管理	80,000,000.00	1,293,035,000.00	1,216,533,000.00		-1,004,000.00	-1,024,000.00
菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	参股公司	房地产开发	房地产开发	53,000,000.00	1,476,829,000.00	495,262,000.00	5,497,000.00	-6,220,000.00	-6,250,000.00
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	922,066,000.00	383,854,000.00	35,236,000.00	-1,188,000.00	-1,184,000.00

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况	披露日期（如有）	披露索引（如有）
北京阳光上东项目	532,769		532,769		报告期，项目一期(C1、C2、B区)住宅部分实现销售收入0万元，底商部分实现销售收入0万元；项目二期 C6C7、C3C4区、C5C8区住宅部分实现销售收入0万元，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400万元；项目三期(A		

					区) 公寓实现销售收入 0 万元。		
成都锦尚项目	105,506		105,506		报告期, 项目住宅部分实现销售收入 4377 万元; 公寓部分实现销售收入 6168 万元; 车位部分实现销售收入 1488 万元。		
天津杨柳青项目	尚未确定	3,056	281,840		尚未实现收益		
上海银河宾馆主楼项目	150,000	11,310	139,857		尚未实现收益		
合计	788,275	14,366	1,059,972	--	--	--	--

## 六、对 2015 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

## 七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 九、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

公司上年度利润分配方案为不派发现金红利, 不送红股, 不以公积金转增股本。

## 十、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

公司计划半年度不派发现金红利, 不送红股, 不以公积金转增股本。



## 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 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
2015年03月13日	北京	实地调研	机构	光大证券 谢皓宇 新华基金 贺俊瑛	公司发展战略、商业运营模式 and 业务发展状况

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司已于2013年制定了公司《阳光新业地产股份有限公司内部问责制度（试行）》，报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及其他相关的法律、法规和规范性文件，严格遵守《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《信息披露事务管理办法》、《接待和推广工作制度》、《对外担保管理办法》、《内部审计制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》等一系列公司内部管理制度，不断完善公司的治理结构、规范公司管理，公司治理的实际状况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件，与上述文件的要求不存在差异。

### 二、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
<p>本公司全资子公司上海尚东资产管理有限公司（以下称为“上海尚东”）于2013年3月1日与出租方上海上瑞实业有限公司（以下称为“上瑞公司”）就位于上海市松江区长浜路500弄1号1-3层的建筑物，总计面积为21810.11平方米（以下称为“松江项目”）签署了《房屋租赁合同》，租赁期为20年。房屋交付上海尚东使用后，我公司对该物业进行装修改造和租金支出截止目前已投入约2900万元。由于松江项目的项目交付前烟道存在重大缺陷，由此导致烟道改造引发周边居民投诉及项目环评报告难以通过等原因，以致影响松江项目未能正常开业，为此上海尚东停付上瑞公司相关租金等费用。</p>	4,000	是	<p>上海尚东与上瑞公司于2015年1月13日达成和解协议，双方同意原签署的《房屋租赁合同》于2015年1月13日解除；并约定由上瑞公司支付分别于2月28日及9月30日向上海尚东共计支付600万元的装修赔偿金，逾期未支付的承担日千分之一违约金；同时上海尚东于2月28日前将租赁房屋全部或部分以现状（包括可移动的和不可移动的装饰、装修）返还给上瑞公司，逾期未返还按照占有面积2倍（一层为3.2倍）支付按月占用费。</p>	<p>和解协议经法院确认后于2015年1月15日出具了具有法律执行效力的《民事调解书》予以确认。根据上述和解协议，该项目对本公司2014年度损益影响约为4025万元。其中上海尚东预计还需要向上海松江原租户返回并赔偿商户租金，预计产生负债1400万元。</p>	<p>截止目前，双方已经完成项目目标的房屋钥匙的交付工作，上瑞公司已将第一笔300万元支付给公司。</p>	2015年01月09日	<p>2015-L2 关于主要项目经营状况及其他投资者关注情况说明的公告 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a></p>

<p>2010 年，本公司与西安凯玄实业有限公司（以下简称“西安凯玄”）签署项目合作意向书（以下简称“投资协议”）并支付项目投资保证金 3000 万元，后期双方终止合作并达成《补充协议》，约定由西安凯玄在规定期限内将保证金归还给本公司，但经本公司多次催告后西安凯玄仅在 2014 年初归还本公司 500 万元，为此本公司将西安凯玄诉至法院，要求其归还本金及利息。</p>	2,500	否		<p>双方于 2015 年 2 月 5 日达成《和解协议》，且法院于 2015 年 2 月 9 日出具了具有执行效力的《民事调解书》，确认西安凯玄将其持有正常使用的西安凯玄 14 套住宅、7 层整层写字楼以及 5 个使用权车位冲抵欠付阳光新业的人民币 2500 万元及利息，并同意最晚于 2020 年 12 月 31 日前为阳光新业办理相关房屋产权证，否则将承担相关违约责任；西安凯玄应当于 2 月 13 日前将抵债房屋交付给阳光新业。根据上述和解协议，该项目对本公司 2014 年度损益影响约为 694 万元。</p>	<p>本公司已于 2015 年 2 月 14 日与西安凯玄完成房屋的交付工作。</p>		
---	-------	---	--	--	---	--	--

其他诉讼事项

适用  不适用

### 三、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 五、资产交易事项

### 1、收购资产情况

适用  不适用

公司报告期末未收购资产。

### 2、出售资产情况

适用  不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
北京嘉源盛达投资管理有限公司、北京众元投资管理有限公司	北京瑞景阳光物业管理有限公司45%股权	2015年6月26日	33,189	118	有助于公司回笼资金,增强公司的现金储备,同时公司仍将对北京朝阳路项目进行商业运营和管理,符合公司商业地产战略和布局,有助于公司把握新的商业地产投资机会,有利于公司的长远发展。本次交易产生投资收益4,073万元。	1,699.96%	公允价值	否	不适用	是	是	2015年03月21日	2015-L12 关于子公司股权转让的公告 2015-L15 关于子公司股权转让的更正及补充公告

### 3、企业合并情况

适用  不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

### 六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

### 七、重大关联交易

#### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

#### 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

#### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

#### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

#### 5、其他关联交易

适用  不适用

##### 1. 申请贷款及关联交易公告

经公司第七届董事会2015年第二次临时会议审议通过，公司控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司拟与新资房地产开发(上海)有限公司、星展银行或委托贷款人指定的其他金融机构签署委托贷款协议，委托贷款人通过受托贷款人向北京瑞丰发放委托贷款，贷款基本条件如下：借款贷款额度为人民币2亿元，借款期限为1年(若借款人要求且委托贷款人同意，可展期6个月)，借款年利率为借款发放日中国人民银行同期贷款基准利率。同时，公司、北京瑞丰，本公司的控股子公司成都锦尚置业有限公司拟与委托贷款人达成股权/商品房买入选择权协议，如借款人未按期还款，或本公司违反期权协议的约定，委托贷款人有权按双方共同指定评估机构的评估结果行使期权。

截至报告披露日，本公司已完成全部提款。

本事项详细情况刊登于2015年3月19日、2015年3月24日的2015-L9、2015-L14号公告。

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
2015-L9 申请贷款及关联交易公告	2015 年 03 月 19 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2015-L14 申请贷款及关联交易的补充公告	2015 年 03 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

## 八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 九、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、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）				50,890	报告期末实际对外担保余额合计（A4）			55,952.3
公司与子公司之间担保情况								
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
上海锦赞资产管理有限公司	2014年06月27日	不超过人民币8.5亿元	2015年02月22日	4,900	连带责任保证	7年	否	否
上海新赞资产管理有限公司	2015年05月19日	0		0	连带责任保证	管理协议履行期间	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）				0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			4,900
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）				281,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			221,685
子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
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）				0	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）			4,900
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）				331,890	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）			277,637.3
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例								84.71%
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（E）								216,785

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	267,285
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	484,070
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

### (1) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 4、其他重大交易

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大交易。



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

√ 适用 □ 不适用

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

## 十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

## 十二、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、违法违规退市风险揭示

适用  不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

## 十四、其他重大事项的说明

适用  不适用

### 1、北京星泰抵押贷款事项

经由公司第七届董事会2015年第一次临时会议审议通过，本公司全资子公司北京星泰房地产开发有限公司于2015年1月26日与平安银行股份有限公司深圳分行、深圳平安汇富资产管理有限公司签署委托贷款合同，委托人委托平安银行深圳分行向星泰公司发放委托贷款，贷款额度人民币1亿元，额度期限14个月（单笔贷款不超过3个月，额度循环使用），贷款利率为7.5%/年，星泰公司将其持有的北京“阳光上东”未售的部分住宅、底商进行抵押。

截至报告披露日，本公司已完成提款。

本事项的详细信息刊登于2015年1月27日的2015-L6号公告。

### 2、收购天津德然100%股权事项

经由公司第六届董事会2012年第四次临时会议审议通过，公司全资控股子公司北京瑞金与杜然、杜厦签署《股权转让框架协议》，由本公司全资控股子公司天津瑞尚收购杜然持有的天津德然100%股权，股权转让款总计人民币163,364千元，从而间接取得天津德然持有的杨柳青公司70%的股权。

2012年6月18日，本公司全资控股子公司天津瑞尚完成对天津德然55%的股权收购，并按协议约定支付了股权转让款19,360千元，支付承担债务款192,640千元。

2012年9月11日，本公司及北京瑞金与杜然、杜厦签署《股权转让框架协议之补充协议》，对《股权转让框架协议》规定天津德然剩余45%的股权交割时间、股权转让价款、项目公司欠付杜厦持有的全资子公司克瑞思公司的往来款偿还时间等进行了调整。此项交易详细内容请见公司2012年9月11日披露的2012-L45号交易进展公告。

根据《框架协议》的约定，本公司最迟应在2013年12月31日之前（含）向杜然支付剩余股权转让价款及补偿金（如有）及偿还其应收回债权及补偿金（如有）。截止至2013年12月31日，公司已付杜然股权转让款1,936万元人民币，未付股权转让款10,017万元人民币；已付其应收回债权59,684万元人民币，未付其应收回债权24,755万元人民币。根据《框架协议》的约定，如本公司在2013年12月31日前（含）未能向杜然支付剩余股权转让价款或未能偿还杜然、杜厦应收回的债权的，则自2014年1月1日起（含），本公司应按日向杜然、杜厦支付未付款项的万分之五的违约金。上述款项已在2014年7月31日之前支付

完毕。

天津瑞尚已于2014年7月31日之前，取得天津德然100%的股权。2015年1月30日，本公司与杜然、杜厦签署《关于天津德然商贸有限公司股权转让事宜股权转让框架协议之补充协议2》，就延迟支付上述款项所产生的补偿金事宜进行补充约定。本公司同意在2015年1月31日前向杜然、杜厦或其指定第三方支付人民币3000万元。在本公司或本公司控股子公司按约支付完毕人民币3000万元补偿款后，杜然、杜厦或其关联方不再就杜然、杜厦或其关联方收购天津德然股权事宜签署的协议向本公司或本公司的关联方提出任何权利主张（包括但不限于违约、赔偿、补偿、利息等）上述款项已在2015年1月30日之前支付完毕。

本事项的详细情况刊登于2015年1月31日的2015-L7号公告。

### 3、高华瑞丰抵押贷款事项

经由公司第七届董事会2015年第八次临时会议审议通过，本公司全资子公司北京高华瑞丰投资有限公司拟向中信信托有限责任公司申请贷款，贷款额度人民币2.5亿元，额度期限1年，贷款利率不超过10.5%/年。本公司将以全资子公司上海坚峰投资发展有限公司的100%股权向中信信托提供质押担保。

截至本报告披露日，公司已全部提款。

本事项详细情况刊登于2015年6月16日的2015-L47号公告。

### 4、收购上海银河90%股权事项

经由公司2014年第七次临时会议审议通过，本公司全资子公司上海晟璞投资管理有限公司（以下简称：“上海晟璞”）于2014年5月9日与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司（以下简称：“锦江酒店”）签署《上海市产权交易合同》（以下简称：“本合同”），上海晟璞拟受让锦江饭店所持有的上海银河90%股权，上述交易完成后，本公司通过上海晟璞持有上海银河90%的股权，上海银河成为本公司的控股子公司，纳入本公司合并报表范围，锦江酒店仍持有上海银河9%的股权，锦江酒店的关联方上海锦江饭店有限公司（以下简称“锦江饭店”）持有上海银河1%的股权。上海银河90%股权转让款总计人民币75,902.040434万元，上海晟璞拟分期支付，本公司将为上海晟璞拟分期付款支付的股权交易价款人民币53131.428304万元及相应利息提供担保。

上海晟璞于2015年5月16日收到上海仲裁委员会（以下简称“仲裁委”）通知，锦江酒店提请仲裁，要求上海晟璞履行原《产交合同》，提供工商登记变更文件，办理上海银河90%股权的权属变更手续。在仲裁委主持下，上海晟璞与锦江酒店于2015年5月29日达成《调解协议》，对原《产交合同》进行变更，交易事项由上海晟璞受让锦江酒店持有的上海银河90%股权变更为上海晟璞受让锦江酒店持有的上海银河50%股权，交易价款由“人民币75,902.040434万元”变更为“人民币42,167.800241万元”。上述交易已经公司第七届董事会2015年第六次临时会议及2015年第三次临时股东大会审议通过。

2015年6月17日，上海晟璞收到仲裁委下达的《裁决书》[(2015)沪仲案字第0712号]，《裁决书》对上海晟璞与锦江酒店达成的《调解协议》予以确认。该裁决为终局裁决，自作出之日起发生法律效力。

本事项详细情况分别刊登于2015年5月30日、2015年6月16日、2015年6月19日的2015-L34、L35、L45、L48号公告。

### 5、北京艺力抵押贷款事项

经由公司第七届董事会2015年第九次临时会议审议通过，本公司全资子公司北京艺力设计工程有限公司拟向中信信托有限责任公司申请贷款，贷款额度人民币2.5亿元，额度期限6个月，贷款利率不超过8.5%/年。本公司将以全资子公司北京星泰房地产开发有限公司100%的股权、北京星汇资产管理有限公司100%的股权向中信信托提供质押担保。

截至本报告披露日，公司完成提款人民币2.2亿元。

本事项详细情况刊登于2015年7月16日的2015-L59号公告。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
二、无限售条件股份	749,913,309	100.00%						749,913,309	100.00%
1、人民币普通股	749,913,309	100.00%						749,913,309	100.00%
三、股份总数	749,913,309	100.00%						749,913,309	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

## 二、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	53,589		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% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	6.54%	49,050,000	0	0	49,050,000		
北京国际信托有限公司	国有法人	4.89%	36,649,061	0	0	36,649,061		
张正委	境内自然人	1.12%	8,414,151	8,414,151	0	8,414,151		
周开洪	境内自然人	0.95%	7,096,954	7,096,954	0	7,096,954		
徐颖	境内自然人	0.93%	6,992,657	6,992,657	0	6,992,657		
厦门国际信托有限公司—聚富五号新型结构化集合资金信托	其他	0.67%	5,000,000	3,800,000	0	5,000,000		
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-019L-FH002 深	其他	0.65%	4,862,284	1,000,000	0	4,862,284		
王俊鹏	境内自然人	0.56%	4,169,997	4,169,997	0	4,169,997		
孙绍军	境内自然人	0.54%	4,032,267	4,032,267	0	4,032,267		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东之间是否存在关联关系。							

前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
RECO SHINE PTE LTD	218,400,000	人民币普通股	
北京燕赵房地产开发有限公司	49,050,000	人民币普通股	
北京国际信托有限公司	36,649,061	人民币普通股	
张正委	8,414,151	人民币普通股	
周开洪	7,096,954	人民币普通股	
徐颖	6,992,657	人民币普通股	
厦门国际信托有限公司—聚富五号新型结构化集合资金信托	5,000,000	人民币普通股	
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-019L-FH002 深	4,862,284	人民币普通股	
王俊鹏	4,169,997	人民币普通股	
孙绍军	4,032,267	人民币普通股	
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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之间是否存在关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	报告期末，公司股东张正委通过普通证券账户持有 0 股，通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 8,414,151 股，实际合计持有 8,414,151 股，位列公司第四大股东；公司股东周开洪通过普通证券账户持有 3,343,900 股，通过国都证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 3,862,284 股，实际合计持有 7,096,954 股，位列公司第五大股东；公司股东王俊鹏通过普通证券账户持有 0 股，通过中国中投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 4,169,997 股，实际合计持有 4,169,997 股，位列公司第九大股东。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用  不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。



## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2014 年年报。

### 二、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
赵博	董事会秘书	聘任	2015 年 04 月 27 日	聘任
万林义	总裁	离任	2015 年 06 月 09 日	主动离职
贺喜	总裁	聘任	2015 年 06 月 09 日	聘任
万林义	董事	离任	2015 年 06 月 29 日	主动离职
贺喜	董事	被选举	2015 年 06 月 29 日	被选举

## 第九节 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

2015 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	440,705,000.00	515,212,000.00
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	30,304,000.00	44,234,000.00
预付款项	564,653,000.00	349,376,000.00
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	117,413,000.00	128,940,000.00
买入返售金融资产		
存货	3,150,004,000.00	3,218,595,000.00

划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,303,079,000.00	4,256,357,000.00
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	109,856,000.00	113,804,000.00
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	992,279,000.00	931,402,000.00
投资性房地产	4,798,100,000.00	5,692,000,000.00
固定资产	32,580,000.00	34,864,000.00
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	52,065,000.00	52,218,000.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	126,251,000.00	103,294,000.00
递延所得税资产	28,662,000.00	19,459,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,174,923,000.00	6,982,171,000.00
资产总计	10,478,002,000.00	11,238,528,000.00
流动负债：		
短期借款		300,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	532,040,000.00	606,949,000.00
预收款项	100,531,000.00	185,390,000.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,910,000.00	20,450,000.00
应交税费	274,660,000.00	343,567,000.00
应付利息	15,855,000.00	24,122,000.00
应付股利	9,816,000.00	11,600,000.00
其他应付款	312,483,000.00	372,117,000.00
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	2,126,532,000.00	1,497,922,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,373,827,000.00	3,062,417,000.00
非流动负债：		
长期借款	2,232,972,000.00	2,959,778,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	427,740,000.00	415,259,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	13,887,000.00	14,000,000.00
递延收益		
递延所得税负债	364,288,000.00	430,453,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,038,887,000.00	3,819,490,000.00
负债合计	6,412,714,000.00	6,881,907,000.00
所有者权益：		
股本	749,913,000.00	749,913,000.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	511,152,000.00	511,152,000.00
减：库存股		
其他综合收益	185,174,000.00	185,174,000.00
专项储备		
盈余公积	95,697,000.00	95,588,000.00
一般风险准备		
未分配利润	1,735,718,000.00	1,752,352,000.00
归属于母公司所有者权益合计	3,277,654,000.00	3,294,179,000.00
少数股东权益	787,634,000.00	1,062,442,000.00
所有者权益合计	4,065,288,000.00	4,356,621,000.00
负债和所有者权益总计	10,478,002,000.00	11,238,528,000.00

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：迟超

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	126,593,000.00	123,356,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	4,069,000.00	4,069,000.00
应收利息		
应收股利	720,323,000.00	720,323,000.00
其他应收款	5,037,452,000.00	4,947,750,000.00
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,888,437,000.00	5,795,498,000.00
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	702,080,000.00	846,216,000.00
投资性房地产		
固定资产	242,000.00	248,000.00
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	702,322,000.00	846,464,000.00
资产总计	6,590,759,000.00	6,641,962,000.00
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
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	52,000.00
应付利息	2,910,000.00	2,530,000.00
应付股利	9,816,000.00	11,600,000.00
其他应付款	3,693,648,000.00	3,877,181,000.00
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	680,000,000.00	680,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,386,427,000.00	4,571,364,000.00
非流动负债：		
长期借款	300,000,000.00	300,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	300,000,000.00	300,000,000.00

负债合计	4,686,427,000.00	4,871,364,000.00
所有者权益：		
股本	749,913,000.00	749,913,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	609,753,000.00	609,753,000.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	95,697,000.00	95,588,000.00
未分配利润	448,969,000.00	315,344,000.00
所有者权益合计	1,904,332,000.00	1,770,598,000.00
负债和所有者权益总计	6,590,759,000.00	6,641,962,000.00

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：迟超



## 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	343,242,000.00	244,025,000.00
其中：营业收入	343,242,000.00	244,025,000.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	394,047,000.00	279,644,000.00
其中：营业成本	114,252,000.00	39,497,000.00
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	34,385,000.00	29,265,000.00
销售费用	26,100,000.00	79,807,000.00
管理费用	69,977,000.00	90,509,000.00
财务费用	149,333,000.00	40,470,000.00
资产减值损失		96,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	33,423,000.00	30,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	40,128,000.00	1,914,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40,128,000.00	1,914,000.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	22,746,000.00	-3,705,000.00
加：营业外收入	202,000.00	59,010,000.00
其中：非流动资产处置利得	32,000.00	51,000.00
减：营业外支出	2,467,000.00	10,841,000.00
其中：非流动资产处置损失	55,000.00	15,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,481,000.00	44,464,000.00
减：所得税费用	18,085,000.00	7,342,000.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,396,000.00	37,122,000.00
归属于母公司所有者的净利润	-16,634,000.00	21,236,000.00

少数股东损益	19,030,000.00	15,886,000.00
六、其他综合收益的税后净额		-13,000.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-13,000.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-13,000.00
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		-13,000.00
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,396,000.00	37,109,000.00
归属母公司所有者的综合收益总额	-16,634,000.00	21,223,000.00
归属于少数股东的综合收益总额	19,030,000.00	15,886,000.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.02	0.03
（二）稀释每股收益	-0.02	0.03

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

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：迟超

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用	1,000.00	35,000.00
管理费用	3,646,000.00	5,482,000.00
财务费用	53,049,000.00	33,374,000.00
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）	163,133,000.00	275,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	163,133,000.00	275,000.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	106,437,000.00	-38,691,000.00
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
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）	106,437,000.00	-38,691,000.00
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	106,437,000.00	-38,691,000.00
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		

4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	106,437,000.00	-38,691,000.00
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.14	-0.05
（二）稀释每股收益	0.14	-0.05

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：迟超

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	278,462,000.00	564,413,000.00
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	3,000.00	3,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	54,896,000.00	92,609,000.00
经营活动现金流入小计	333,361,000.00	657,025,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	137,683,000.00	296,013,000.00
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	75,783,000.00	104,101,000.00
支付的各项税费	109,223,000.00	126,195,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	57,506,000.00	115,102,000.00
经营活动现金流出小计	380,195,000.00	641,411,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-46,834,000.00	15,614,000.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	2,850,000.00	

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	110,000.00	101,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	178,138,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	186,098,000.00	101,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	128,963,000.00	64,369,000.00
投资支付的现金	102,000.00	
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	233,442,000.00	2,910,000.00
投资活动现金流出小计	362,507,000.00	1,011,327,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-176,409,000.00	-1,011,226,000.00
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
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		102,000,000.00
取得借款收到的现金	680,760,000.00	1,404,000,000.00
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	680,760,000.00	1,643,550,000.00
偿还债务支付的现金	297,300,000.00	203,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	183,834,000.00	135,954,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		11,863,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	50,890,000.00	334,555,000.00
筹资活动现金流出小计	532,024,000.00	674,009,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	148,736,000.00	969,541,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-20,000.00
五、现金及现金等价物净增加额	-74,507,000.00	-26,091,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	515,212,000.00	899,880,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	440,705,000.00	873,789,000.00

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：迟超

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	654,694,000.00	57,004,000.00
经营活动现金流入小计	654,694,000.00	57,004,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		
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
支付其他与经营活动有关的现金	776,898,000.00	26,905,000.00
经营活动现金流出小计	776,898,000.00	34,578,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-122,204,000.00	22,426,000.00
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	180,000,000.00	926,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	180,000,000.00	926,000.00
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		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额	180,000,000.00	926,000.00
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		
筹资活动现金流入小计		680,000,000.00

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	54,559,000.00	45,713,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	54,559,000.00	495,713,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-54,559,000.00	184,287,000.00
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	3,237,000.00	207,639,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	123,356,000.00	322,302,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	126,593,000.00	529,941,000.00

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：迟超



## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	749,913,000.00				511,152,000.00		185,174,000.00		95,588,000.00		1,752,352,000.00	1,062,442,000.00	4,356,621,000.00
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	749,913,000.00				511,152,000.00		185,174,000.00		95,588,000.00		1,752,352,000.00	1,062,442,000.00	4,356,621,000.00
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									109,000.00		-16,634,000.00	-274,808,000.00	-291,333,000.00
(一) 综合收益总额											-16,634,000.00	19,030,000.00	2,396,000.00
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者													

权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
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													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他								109,000.00			-293,838,000.00	-293,729,000.00	
四、本期期末余额	749,913,000.00				511,152,000.00	185,174,000.00		95,697,000.00		1,735,718,000.00	787,634,000.00	4,065,288,000.00	

上年金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	749,913,000.00				512,327,000.00		185,270,000.00		95,588,000.00		2,360,021,000.00	990,550,000.00	4,893,669,000.00
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	749,913,000.00				512,327,000.00		185,270,000.00		95,588,000.00		2,360,021,000.00	990,550,000.00	4,893,669,000.00
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)					-1,175,000.00		-96,000.00				-607,669,000.00	71,892,000.00	-537,048,000.00
(一) 综合收益总额							-96,000.00				-585,172,000.00	63,117,000.00	-522,151,000.00
(二) 所有者投入和减少资本					-1,175,000.00							8,775,000.00	7,600,000.00
1. 股东投入的普通股												8,000,000.00	8,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额												1,600,000.00	1,600,000.00
4. 其他					-1,175,000.00							-825,000.00	-2,000,000.00

(三) 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													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	749,913,000.00				511,152,000.00		185,174,000.00		95,588,000.00		1,752,352,000.00	1,062,442,000.00	4,356,621,000.00

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：迟超

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	749,913,000.00				609,753,000.00				95,588,000.00	315,344,000.00	1,770,598,000.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	749,913,000.00				609,753,000.00				95,588,000.00	315,344,000.00	1,770,598,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									109,000.00	133,625,000.00	133,734,000.00
（一）综合收益总额										106,437,000.00	106,437,000.00
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											

3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他									109,000.00	27,188,000.00	27,297,000.00
四、本期期末余额	749,913,000.00				609,753,000.00				95,697,000.00	448,969,000.00	1,904,332,000.00

上年金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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）										-137,995,000.00	-137,995,000.00
（一）综合收益总额										-115,498,000.00	-115,498,000.00
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-22,497,000.00	-22,497,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-22,497,000.00	-22,497,000.00
3. 其他											

(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	749,913,000.00				609,753,000.00				95,588,000.00	315,344,000.00	1,770,598,000.00

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：迟超



### 三、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(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》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 四、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货成本及跌价准备的计量、长期股权投资的计量、投资性房地产的计量模式、借款费用的计量、收入的确认时点、递延所得税资产和递延所得税负债等。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本集团2015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 2015 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2015 半年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3、记账本位币

记账本位币为人民币。

#### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (a) 同一控制下的企业合并

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

##### (b) 非同一控制下的企业合并

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

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。

## 5、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。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

## 6、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。

## 7、外币业务和外币报表折算

(a) 外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(b) 外币报表的折算

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

## 8、金融工具

### (a) 金融资产

#### (i) 金融资产分类

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

#### 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。

#### 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

#### (ii) 确认和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

#### (iii) 金融资产减值

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。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的，本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

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。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

#### (iv) 金融资产的终止确认

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

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

#### (b) 金融负债

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

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

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

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

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

#### (c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 9、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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 千元的应收第三方款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为: 根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
关联方组合	余额百分比法
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	余额百分比法
第三方组合	余额百分比法

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	0.30%	0.30%

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的:

适用  不适用

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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。

## 10、存货

### (a) 分类

存货主要包括开发成本、开发产品等, 按成本与可变现净值孰低计量。

### (b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用; 开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品; 开发产品结转成本时按实际成本核算。建筑成本中包含的公共配套设施指政府有关部门批准的公共配套项目, 如道路等所发生的支出, 列入开发成本, 按成本核算对象和成本项

目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

## 11、长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为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。

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力

影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

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

#### (d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 12、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不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。

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，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。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，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益。

对于在建投资性房地产(包括本集团首次取得的在建投资性房地产)，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。

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的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 13、固定资产

### (1) 确认条件

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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	34-40 年	3%-5%	2.4%-2.9%
运输工具	年限平均法	5-9 年	3%-5%	10.6%-19.4%
办公设备	年限平均法	5-9 年	5%	10.6%-19.0%

## 14、在建工程

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

## 15、借款费用

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

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

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

## 16、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

#### a) 土地使用权

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



资产。

(b) 软件

软件按预计使用寿命10年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

## 17、长期资产减值

固定资产、投资性房地产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、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；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。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。

## 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、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

#### 基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基

数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### （3）辞退福利的会计处理方法

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，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

## 20、预计负债

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

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

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

## 21、股份支付

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

## 22、收入

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

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

### （a）销售商品

出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，也没有对已售出的商品实施有效控制，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

### （b）提供劳务收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

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

### (c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方便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。

## 23、政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与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。

### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。与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。

## 24、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

## 25、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售 额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进 项税后的余额计算)	3%、17%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

## 六、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	77,000.00	92,000.00
银行存款	440,628,000.00	515,120,000.00
合计	440,705,000.00	515,212,000.00

其他说明

## 2、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	30,347,000.00	97.00%	43,000.00	0.14%	30,304,000.00	44,277,000.00	98.00%	43,000.00	0.10%	44,234,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	856,000.00	3.00%	856,000.00	100.00%	0.00	856,000.00	2.00%	856,000.00	100.00%	0.00
合计	31,203,000.00		899,000.00		30,304,000.00	45,133,000.00		899,000.00		44,234,000.00

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

### (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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	两到三年	18%
单位租户乙	第三方	5,020,000.00	一年以内	17%
单位租户丙	第三方	1,558,000.00	一年以内	5%
单位租户丁	第三方	625,000.00	一到两年	2%
单位租户戊	第三方	616,000.00	一年以内	2%
		13,253,000.00		44%

### 3、预付款项

#### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	483,613,000.00	86.00%	261,899,000.00	75.00%
1 至 2 年	15,018,000.00	3.00%	2,599,000.00	1.00%
2 至 3 年	2,145,000.00	0.00%	38,097,000.00	11.00%
3 年以上	63,877,000.00	11.00%	46,781,000.00	13.00%
合计	564,653,000.00	--	349,376,000.00	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过一年的预付款项主要为预付项目款，由于相关项目进度尚未达到转节点，该款项尚未结转。

#### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	第三方	431,335,000.00	2014年和2015年	未达到合同约定的股权交割时点
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	20,242,000.00	2010年和2012年	项目进度未达到结转节点
潞城北营村村委会	第三方	2,000,000.00	2010年	项目进度未达到结转节点
潞城城投公司	第三方	1,500,000.00	2010年	项目进度未达到结转节点
合计		495,077,000.00		

其他说明：

按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项的期末余额占预付款项期末余额合计数的比例为88%

## 4、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	62,935,000.00	50.00%			62,935,000.00	81,161,000.00	56.00%	6,936,000.00	8.50%	74,225,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	54,581,000.00	44.00%	103,000.00	0.19%	54,478,000.00	54,818,000.00	38.00%	103,000.00	0.30%	54,715,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7,836,000.00	6.00%	7,836,000.00	100.00%	0.00	7,836,000.00	6.00%	7,836,000.00	100.00%	0.00
合计	125,352,000.00		7,939,000.00		117,413,000.00	143,815,000.00		14,875,000.00		128,940,000.00

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按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

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

## (2) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
西安凯玄	6,936,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
股权转让款	42,616,000.00	0.00
押金，保证金，往来款	82,736,000.00	143,815,000.00
合计	125,352,000.00	143,815,000.00

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京嘉源盛达投资管理公司	应收股权转让	27,274,000.00	一年以内	22.00%	
北京众元投资管理公司	应收股权转让	15,342,000.00	一年以内	11.00%	
北京市国土资源局	保证金	9,936,000.00	三年以上	8.00%	
西青区建设工程质量安全监督管理支队	保证金	6,000,000.00	三年以上	5.00%	
四川博海建设工程有限公司	保证金	4,383,000.00	三年以上	4.00%	
合计	--	62,935,000.00	--	50.00%	



## 5、存货

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品				3,806,000.00		3,806,000.00
开发成本	1,906,589,000.00	201,918,000.00	1,704,671,000.00	1,906,589,000.00	201,918,000.00	1,704,671,000.00
开发产品	1,654,383,000.00	209,050,000.00	1,445,333,000.00	1,719,168,000.00	209,050,000.00	1,510,118,000.00
合计	3,560,972,000.00	410,968,000.00	3,150,004,000.00	3,629,563,000.00	410,968,000.00	3,218,595,000.00

### (2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	201,918,000.00					201,918,000.00
开发产品	209,050,000.00					209,050,000.00
合计	410,968,000.00					410,968,000.00

### (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

于 2015 年 6 月 30 日，开发成本中包含的资本化利息金额为 34,134 千元(2014 年12 月 31 日：34,134千元)。

## 6、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	129,856,000.00	20,000,000.00	109,856,000.00	133,804,000.00	20,000,000.00	113,804,000.00
按成本计量的	129,856,000.00	20,000,000.00	109,856,000.00	133,804,000.00	20,000,000.00	113,804,000.00
合计	129,856,000.00	20,000,000.00	109,856,000.00	133,804,000.00	20,000,000.00	113,804,000.00

## (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
山东傲锐	88,890,000.00			88,890,000.00					10.00%	
新疆远镜合志股权投资合伙企业(有限合伙)	5,000,000.00		5,000,000.00						5.00%	
广西北宝高等级公路股份有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00	19.00%	
北京阳光优食餐饮有限公司	10,000.00			10,000.00					10.00%	
中信阳光投资基金 1 号集合资金信托计划	19,904,000.00	1,052,000.00		20,956,000.00						
合计	133,804,000.00	1,052,000.00	5,000,000.00	129,856,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00	--	

## 7、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
其他	35,130,000.00		35,130,000.00	35,130,000.00		35,130,000.00	
合计	35,130,000.00		35,130,000.00	35,130,000.00		35,130,000.00	--

## 8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
汉博阳光	4,289,000.00									4,289,000.00	
菱华阳光	250,577,000.00			-3,187,000.00						247,390,000.00	
阳菱光辉	157,172,000.00			-2,000.00						157,170,000.00	
南京智尚	57,000.00	102,000.00								159,000.00	
小计	412,095,000.00	102,000.00		-3,189,000.00						409,008,000.00	
二、联营企业											
世达物流	77,787,000.00			-435,000.00						77,352,000.00	
友谊新资	96,015,000.00			-390,000.00						95,625,000.00	
光明新丽	106,682,000.00			-146,000.00						106,536,000.00	
津汇远景	71,485,000.00			1,402,000.00						72,887,000.00	
建设新汇	61,236,000.00			-2,226,000.00						59,010,000.00	
紫金新嘉	79,133,000.00			820,000.00						79,953,000.00	
菱华阳光商业	26,950,000.00			-361,000.00						26,589,000.00	
豪威投资	19,000.00									19,000.00	
北京瑞景阳光	0.00	65,300,000.00								65,300,000.00	
小计	519,307,000.00	65,300,000.00	0.00	-1,336,000.00						583,271,000.00	
合计	931,402,000.00	65,402,000.00	0.00	-4,525,000.00						992,279,000.00	

其他说明

## 9、投资性房地产

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	5,692,000,000.00			5,692,000,000.00
二、本期变动	-893,900,000.00			-893,900,000.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	1,011,900,000.00			1,011,900,000.00
其他转出				
公允价值变动	118,000,000.00			118,000,000.00
三、期末余额	4,798,100,000.00			4,798,100,000.00

## 10、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：	30,603,000.00		13,077,000.00	23,851,000.00	67,531,000.00
1.期初余额	30,603,000.00		13,077,000.00	23,851,000.00	67,531,000.00
2.本期增加金额	12,000.00		399,000.00	2,000.00	413,000.00
(1) 购置	12,000.00		399,000.00	2,000.00	413,000.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额			836,000.00	496,000.00	1,332,000.00
(1) 处置或报废					
4.期末余额	30,615,000.00		12,640,000.00	23,357,000.00	66,612,000.00
二、累计折旧					
1.期初余额	8,402,000.00		9,118,000.00	15,147,000.00	32,667,000.00

2.本期增加金额	214,000.00		781,000.00	1,267,000.00	2,262,000.00
(1) 计提	214,000.00		781,000.00	1,267,000.00	2,262,000.00
3.本期减少金额			501,000.00	396,000.00	897,000.00
(1) 处置或报废					
4.期末余额	8,616,000.00		9,398,000.00	16,018,000.00	34,032,000.00
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值	21,999,000.00		3,242,000.00	7,339,000.00	32,580,000.00
1.期末账面价值	21,999,000.00		3,242,000.00	7,339,000.00	32,580,000.00
2.期初账面价值	22,201,000.00		3,959,000.00	8,704,000.00	34,864,000.00

## 11、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标	合计
一、账面原值	55,172,000.00			3,171,000.00	878,000.00	59,221,000.00
1.期初余额	55,172,000.00			3,171,000.00	878,000.00	59,221,000.00
2.本期增加金额				131,000.00		131,000.00
(1) 购置				131,000.00		131,000.00
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						

4.期末余额	55,172,000.00			3,302,000.00	878,000.00	59,352,000.00
二、累计摊销						
1.期初余额	6,514,000.00			342,000.00	147,000.00	7,003,000.00
2.本期增加金额	76,000.00				208,000.00	284,000.00
(1) 计提	76,000.00				208,000.00	284,000.00
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	6,590,000.00			342,000.00	355,000.00	7,287,000.00
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值	48,582,000.00			2,960,000.00	523,000.00	52,065,000.00
1.期末账面价值	48,582,000.00			2,960,000.00	523,000.00	52,065,000.00
2.期初账面价值	48,658,000.00			2,829,000.00	731,000.00	52,218,000.00

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

## 12、商誉

### (1) 商誉账面原值

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
瑞阳嘉和	13,954,000.00					13,954,000.00
上东经纪	395,000.00					395,000.00
合计	14,349,000.00					14,349,000.00

## (2) 商誉减值准备

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
瑞阳嘉和	13,954,000.00					13,954,000.00
上东经纪	395,000.00					395,000.00
合计	14,349,000.00					14,349,000.00

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

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。商誉测试结果表明包含商誉的资产组的可回收金额低于以公允价值计量的资产组的账面净值时，将差额计提减值准备。

其他说明

## 13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室及写字楼装修	9,950,000.00	665,000.00	1,450,000.00		9,165,000.00
经营租入物业改造	82,301,000.00	28,477,000.00	390,000.00		110,388,000.00
办公楼租赁	69,000.00		69,000.00		
售楼部建造	7,435,000.00		2,852,000.00		4,583,000.00
融资顾问费	1,201,000.00		1,152,000.00		49,000.00
其他	2,338,000.00		272,000.00		2,066,000.00
合计	103,294,000.00	29,142,000.00	6,185,000.00		126,251,000.00

其他说明

## 14、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	752,000.00	188,000.00	752,000.00	188,000.00
可抵扣亏损	44,104,000.00	11,026,000.00	5,708,000.00	1,427,000.00

预提费用及税金	250,948,000.00	62,737,000.00	250,948,000.00	62,737,000.00
超支广告费				
抵销内部未实现利润	94,304,000.00	23,576,000.00	95,888,000.00	23,972,000.00
其他	2,712,000.00	678,000.00	2,712,000.00	678,000.00
合计	392,820,000.00	98,205,000.00	356,008,000.00	89,002,000.00

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制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	88,636,000.00	22,159,000.00	88,636,000.00	22,159,000.00
借款相关交易费用摊销余额	31,508,000.00	7,877,000.00	33,956,000.00	8,489,000.00
可税前抵扣的预缴税金				
资本化利息	75,024,000.00	18,756,000.00	53,488,000.00	13,372,000.00
投资性房产公允价值变动	1,538,696,000.00	384,674,000.00	1,822,442,000.00	455,611,000.00
其他	1,460,000.00	365,000.00	1,460,000.00	365,000.00
合计	1,735,324,000.00	433,831,000.00	1,999,982,000.00	499,996,000.00

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产	69,543,000.00	28,662,000.00	69,543,000.00	19,459,000.00
递延所得税负债	69,543,000.00	364,288,000.00	69,543,000.00	430,453,000.00

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	54,265,000.00	54,265,000.00
可抵扣亏损	675,824,000.00	679,487,000.00
合计	730,089,000.00	733,752,000.00



## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2014 年			
2015 年	1,288,000.00	1,288,000.00	
2016 年	14,354,000.00	14,354,000.00	
2017 年	19,593,000.00	19,593,000.00	
2018 年	68,280,000.00	68,280,000.00	
2019 年	572,309,000.00	575,972,000.00	
合计	675,824,000.00	679,487,000.00	--

其他说明：

## 15、短期借款

## (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		300,000.00
合计		300,000.00

短期借款分类的说明：

## 16、应付账款

## (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	507,352,000.00	578,959,000.00
应付经营租入项目租金	23,777,000.00	23,777,000.00
其他	911,000.00	4,213,000.00
合计	532,040,000.00	606,949,000.00

## 17、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款项	67,200,000.00	150,310,000.00
投资物业预收租金	33,331,000.00	35,080,000.00
合计	100,531,000.00	185,390,000.00

## 18、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	20,450,000.00	57,243,000.00	75,783,000.00	1,910,000.00
合计	20,450,000.00	57,243,000.00	75,783,000.00	1,910,000.00

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	19,920,000.00	48,137,000.00	66,423,000.00	1,634,000.00
2、职工福利费		38,000.00	38,000.00	
3、社会保险费	328,000.00	6,573,000.00	6,802,000.00	99,000.00
其中：医疗保险费	56,000.00	1,978,000.00	2,006,000.00	28,000.00
工伤保险费	3,000.00	144,000.00	145,000.00	2,000.00
生育保险费	5,000.00	159,000.00	162,000.00	2,000.00
基本养老保险	255,000.00	4,064,000.00	4,259,000.00	60,000.00
失业保险费	9,000.00	228,000.00	230,000.00	7,000.00
4、住房公积金	-21,000.00	2,412,000.00	2,430,000.00	-39,000.00
其他	223,000.00	83,000.00	90,000.00	216,000.00
合计	20,450,000.00	57,243,000.00	75,783,000.00	1,910,000.00

**19、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	240,670,000.00	249,556,000.00
营业税	9,742,000.00	9,181,000.00
企业所得税	23,270,000.00	82,437,000.00
其他	978,000.00	2,393,000.00
合计	274,660,000.00	343,567,000.00

其他说明：

**20、应付利息**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	8,284,000.00	9,526,000.00
应付 A 类有限合伙人利息	7,571,000.00	14,596,000.00
合计	15,855,000.00	24,122,000.00

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

**21、应付股利**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	9,816,000.00	11,600,000.00
合计	9,816,000.00	11,600,000.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

## 22、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付北京知普博时（北京）投资有限公司项目保证金	124,110,000.00	175,000,000.00
应付租赁保证金和租户押金	60,262,000.00	56,754,000.00
应付收购德然商贸股权受让款及承继的款往来款		28,836,000.00
应付收购成都锦尚和上海坚峰承继的往来款及暂收款	16,747,000.00	16,747,000.00
应付代收业主装修款	3,430,000.00	7,477,000.00
应付违约赔偿金	1,733,000.00	1,702,000.00
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	21,330,000.00	22,754,000.00
应付投资性房地产购买及建设工程款	15,191,000.00	20,470,000.00
应付东光兴业往来款	864,000.00	864,000.00
其他	68,816,000.00	41,513,000.00
合计	312,483,000.00	372,117,000.00

### (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
知普博时（北京）投资有限公司	124,111,000.00	项目保证金，未到期
合计	124,111,000.00	--

其他说明

## 23、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,966,267,000.00	1,340,917,000.00
一年内到期的长期应付款	160,265,000.00	157,005,000.00
合计	2,126,532,000.00	1,497,922,000.00

其他说明：

## 24、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,232,972,000.00	2,959,778,000.00
合计	2,232,972,000.00	2,959,778,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

借款利率在5.35%-11.45%。

## 25、长期应付款

### (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付有限合伙债权人本利	427,740,000.00	415,259,000.00
合计	427,740,000.00	415,259,000.00

其他说明：

## 26、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	13,887,000.00	14,000,000.00	
租户赔偿款	13,887,000.00	14,000,000.00	
合计	13,887,000.00	14,000,000.00	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

## 27、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		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

其他说明：

## 28、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
购买少数股权支付的对价与按比例计算的子公司净资产之间的差额	-26,785,000.00			-26,785,000.00
合计	511,152,000.00			511,152,000.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 29、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	185,174,000.00						185,174,000.00
外币财务报表折算差额	27,000.00						27,000.00
因存货或自用房产转入投资性房地产公允价值	185,147,000.00						185,147,000.00
其他综合收益合计	185,174,000.00						185,174,000.00

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 30、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	95,588,000.00	109,000.00		95,697,000.00
合计	95,588,000.00	109,000.00		95,697,000.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

### 31、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,752,352,000.00	2,360,021,000.00
调整后期初未分配利润	1,752,352,000.00	2,360,021,000.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-16,634,000.00	-585,172,000.00
应付普通股股利		22,497,000.00
期末未分配利润	1,735,718,000.00	1,752,352,000.00

调整期初未分配利润明细：

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

### 32、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	283,496,000.00	90,898,000.00	214,538,000.00	17,373,000.00
其他业务	59,746,000.00	23,354,000.00	29,487,000.00	22,124,000.00
合计	343,242,000.00	114,252,000.00	244,025,000.00	39,497,000.00

### 33、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	17,799,000.00	11,883,000.00
房产税	12,885,000.00	10,590,000.00
土地增值税	2,352,000.00	5,105,000.00
其他	1,349,000.00	1,687,000.00
合计	34,385,000.00	29,265,000.00

其他说明：

### 34、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销服务费	8,441,000.00	54,752,000.00
职工薪酬	3,278,000.00	4,256,000.00
广告费	1,501,000.00	3,946,000.00
业务宣传费	1,862,000.00	3,593,000.00
销售代理费	1,194,000.00	3,428,000.00
办公及差旅费	2,483,000.00	3,047,000.00
物业管理及维修费	5,083,000.00	818,000.00
资产折旧及摊销	865,000.00	770,000.00
其他	1,393,000.00	5,197,000.00
合计	26,100,000.00	79,807,000.00

其他说明：

### 35、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	37,831,000.00	37,640,000.00
办公及差旅费	14,314,000.00	38,212,000.00
中介机构服务费	13,140,000.00	10,150,000.00
税费	984,000.00	1,069,000.00
资产折旧及摊销	2,591,000.00	2,308,000.00
其他	1,117,000.00	1,130,000.00
合计	69,977,000.00	90,509,000.00

其他说明：

### 36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	145,972,000.00	36,672,000.00
利息收入	-1,111,000.00	-1,742,000.00
汇兑损失		4,000.00
资金托管费	2,047,000.00	1,435,000.00



手续费	2,425,000.00	1,997,000.00
其他		2,104,000.00
合计	149,333,000.00	40,470,000.00

其他说明：

### 37、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
合计		96,000.00

其他说明：

### 38、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	33,423,000.00	30,000,000.00
合计	33,423,000.00	30,000,000.00

其他说明：

### 39、投资收益

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	-1,656,000.00	1,914,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	40,731,000.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,053,000.00	
合计	40,128,000.00	1,914,000.00

其他说明：

### 40、营业外收入

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	32,000.00	51,000.00	
其中：固定资产处置利得	32,000.00	51,000.00	32,000.00

政府补助		919,000.00	
非同一控制下企业合并利得		56,856,000.00	
其他	170,000.00	1,184,000.00	170,000.00
合计	202,000.00	59,010,000.00	202,000.00

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政返还		899,000.00	
政府奖励款		20,000.00	
合计		919,000.00	--

其他说明：

#### 41、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	55,000.00	15,000.00	
其中：固定资产处置损失	55,000.00	15,000.00	55,000.00
对外捐赠	3,000.00	20,000.00	3,000.00
其他	66,000.00	82,000.00	66,000.00
违约赔偿款	2,343,000.00	10,724,000.00	2,343,000.00
合计	2,467,000.00	10,841,000.00	2,467,000.00

其他说明：

#### 42、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,663,000.00	-1,070,000.00
递延所得税费用	13,422,000.00	8,412,000.00
合计	18,085,000.00	7,342,000.00

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	20,481,000.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	5,120,000.00
子公司适用不同税率的影响	103,000.00
调整以前期间所得税的影响	0.00
非应税收入的影响	-40,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-69,000.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	10,183,000.00
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-3,000.00
其他	2,791,000.00
所得税费用	18,085,000.00

其他说明

**43、其他综合收益**

详见附注。

**44、现金流量表项目****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到返还的投标保证金及履约保证金	126,000.00	55,000,000.00
收到山东傲锐公司代垫款	35,842,000.00	
收到代垫购房者契税、公共维修基金等款项	3,445,000.00	5,446,000.00
收到的租赁押金	11,170,000.00	3,525,000.00
收到上海上瑞公司补偿款	3,000,000.00	
利息收入	1,111,000.00	2,249,000.00
收到其他代垫款项		1,742,000.00
其他	202,000.00	24,647,000.00
合计	54,896,000.00	92,609,000.00

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的行政管理及办公费用	35,432,000.00	48,634,000.00
支付的项目宣传及营销费用	8,131,000.00	40,961,000.00
其他单位暂付款项	295,000.00	11,774,000.00
支付的延期交房补偿款	1,271,000.00	4,910,000.00
其他	12,377,000.00	8,823,000.00
合计	57,506,000.00	115,102,000.00

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

**(3) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付上海银河宾馆裙楼项目股权转让款	203,442,000.00	
偿付天津克瑞思公司相关债务	30,000,000.00	
支付山东傲锐公司往来款		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	233,442,000.00	2,910,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

**(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到北京知普博识往来款		100,000,000.00
收到天津克瑞思往来款		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：

**(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付北京知普博识往来款	50,890,000.00	
支付天津克瑞思款项		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	50,890,000.00	334,555,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

**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	2,396,000.00	37,122,000.00
加：资产减值准备		96,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,365,000.00	2,640,000.00
无形资产摊销	284,000.00	298,000.00
长期待摊费用摊销	6,185,000.00	10,538,000.00
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）	-33,423,000.00	-30,000,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）		4,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-40,128,000.00	-1,914,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-9,203,000.00	-20,752,000.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-66,165,000.00	50,815,000.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	68,591,000.00	-249,846,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	13,622,000.00	135,082,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,642,000.00	81,567,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-46,834,000.00	15,614,000.00
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	440,705,000.00	873,789,000.00
减：现金的期初余额	515,212,000.00	899,880,000.00
现金及现金等价物净增加额	-74,507,000.00	-26,091,000.00

## (2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	180,000,000.00
其中：	--
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,862,000.00
其中：	--
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	178,138,000.00

其他说明：

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	440,705,000.00	515,212,000.00
其中：库存现金	77,000.00	92,000.00
可随时用于支付的银行存款	440,628,000.00	515,120,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	440,705,000.00	515,212,000.00

其他说明：

## 46、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	727,000.00	6.11	4,445,000.00
港币	2,000.00	0.79	2,000.00

其他说明：

## 七、合并范围的变更

### 1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京瑞景阳光物业管理有限公司	331,891,000.00	45.00%	股权转让	2015年06月26日	工商变更登记手续办理完毕	40,728,000.00	10.00%	65,297,000.00	65,300,000.00	3,000.00	评估	0.00

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
星泰公司	北京市	北京市	房地产开发	56.24%	43.76%	设立或投资
艺力设计	北京市	北京市	建筑装饰工程设计	90.00%	10.00%	非同一控制下企业合并
首创风度	北京市	北京市	房地产开发	91.67%	8.33%	设立或投资

上东经纪	北京市	北京市	物业管理	85.00%	15.00%	非同一控制下 企业合并
杨柳青公司	天津市	天津市	商业房地产开发		100.00%	非同一控制下 企业合并
天津阳光滨海	天津市	天津市	房地产开发	90.00%	10.00%	设立或投资
成都锦尚	成都市	成都市	商业房地产开发		71.00%	购买
天津阳光瑞景商业管理有限公司	天津市	天津市	商业管理咨询		100.00%	设立或投资
北京阳光瑞景商业管理有限公司	北京市	北京市	企业管理服务		100.00%	设立或投资
青岛阳光瑞景商业管理有限公司	青岛市	青岛市	商业管理信息咨询		100.00%	设立或投资
西安光华瑞景投资管理有限公司	西安市	西安市	企业投资管理		100.00%	设立或投资
郑州阳光瑞景商业管理有限公司	郑州市	郑州市	企业管理咨询		100.00%	设立或投资
沈阳阳光瑞景商业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	商业管理咨询		100.00%	设立或投资
石家庄阳光瑞景商业管理有限公司	石家庄市	石家庄市	商业管理咨询		100.00%	设立或投资
阳光苑	北京市	北京市	房地产开发	65.00%		设立或投资
道乐科技	北京市	北京市	电子信息、机电一体化	51.03%		非同一控制下 企业合并
成都紫瑞新丽商贸有限公司	成都市	成都市	销售日用百货		55.00%	设立或投资
新业商业	北京市	北京市	房地产经纪业务	100.00%		设立或投资
瑞阳嘉和	北京市	北京市	物业管理	51.00%		非同一控制下 企业合并
津北阳光	天津市	天津市	仓储，自有房屋租赁		90.00%	非同一控制下 企业合并
上海锦贇	上海市	上海市	资产管理，投资管理		60.00%	资产收购
聚信阳光	苏州市	苏州市	投资管理，投资咨询		60.00%	设立或投资
聚信新业(i)	苏州市	苏州市	实业投资，投资管理 及信息咨询，资产管 理，企业咨询管理			设立或投资
上海新尚东	上海市	上海市	资产管理，投资管理， 物业管理		100.00%	设立或投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无。



其他说明：

(i)2014年2月28日，本集团完成了对上海锦赞100%股权收购的交易。本集团与中信信托合作，中信信托以其发行的信托计划出资与本集团、本集团之一致行动人北京永盛智达投资管理有限公司合作成立有限合伙企业聚信新业，合伙期限为5年，本集团将聚信新业作为特殊目的实体纳入本集团合并范围。

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都锦尚	29.00%	-4,571,000.00		81,805,000.00
阳光苑	35.00%	-9,738,000.00		150,667,000.00
道乐科技	48.97%	15,685,000.00		99,466,000.00
瑞阳嘉和	49.00%	3,524,000.00		233,171,000.00
成都紫瑞	45.00%	-760,000.00		187,688,000.00

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无。

其他说明：

无。

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都锦尚	1,203,165,000.00	533,765,000.00	1,736,930,000.00	-1,639,275,000.00		-1,639,275,000.00	1,343,387,000.00	652,710,000.00	1,996,097,000.00	1,111,556,000.00	586,693,000.00	1,698,249,000.00
阳光苑	380,431,000.00	337,785,000.00	718,216,000.00	-43,569,000.00	-572,000,000.00	-615,569,000.00	403,467,000.00	794,298,000.00	1,197,765,000.00	45,094,000.00	694,371,000.00	739,465,000.00
道乐科技	270,526,000.00	268,709,000.00	539,235,000.00	-222,455,000.00	-238,368,000.00	-460,823,000.00	246,669,000.00	360,010,000.00	606,679,000.00	181,741,000.00	253,852,000.00	435,593,000.00
瑞阳嘉和	363,277,000.00	240,105,000.00	603,382,000.00	-98,666,000.00	-300,000,000.00	-398,666,000.00	421,355,000.00	591,479,000.00	1,012,834,000.00	396,715,000.00	147,451,000.00	544,166,000.00
成都紫瑞	100,280,000.00	286,302,000.00	386,582,000.00	-23,809,000.00	-153,000,000.00	-176,809,000.00	97,042,000.00	576,039,000.00	673,081,000.00	24,977,000.00	229,331,000.00	254,308,000.00

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都锦尚	-134,807,000.00	-16,053,000.00	-16,053,000.00	181,740,000.00	710,604,000.00	13,692,000.00	13,692,000.00	93,969,000.00
阳光苑	-36,294,000.00	-5,568,000.00	-5,568,000.00	46,413,000.00	80,131,000.00	32,714,000.00	32,714,000.00	36,907,000.00
道乐科技	-4,000.00	27,036,000.00	27,036,000.00	28,196,000.00	45,590,000.00	17,655,000.00	17,655,000.00	32,685,000.00
瑞阳嘉和	-26,134,000.00	-4,365,000.00	-4,365,000.00	-38,692,000.00	55,042,000.00	41,535,000.00	41,535,000.00	35,352,000.00
成都紫瑞	-20,569,000.00	-4,994,000.00	-4,994,000.00	181,740,000.00	41,589,000.00	19,927,000.00	19,927,000.00	29,192,000.00

其他说明：

无。

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
菱华阳光	天津市	天津市	房地产开发、建设与经营管理		51.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无。

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无。

### (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	1,462,273,000.00	1,465,507,000.00
其中：现金和现金等价物	231,145,000.00	279,143,000.00
非流动资产	14,556,000.00	16,518,000.00
资产合计	1,476,829,000.00	1,482,025,000.00
流动负债	929,561,000.00	907,523,000.00
非流动负债	52,007,000.00	72,990,000.00
负债合计	981,567,000.00	980,513,000.00
按持股比例计算的净资产份额	255,770,000.00	
--内部交易未实现利润	-3,187,000.00	-5,193,000.00
对合营企业权益投资的账面价值	252,583,000.00	250,577,000.00
财务费用	-1,281,000.00	2,524,000.00
所得税费用		4,969,000.00
净利润	-6,250,000.00	14,988,000.00
综合收益总额	-6,250,000.00	14,988,000.00

其他说明

无。

## (3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	161,618,000.00	161,518,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-2,000.00	2,511,000.00
--综合收益总额	-2,000.00	2,511,000.00
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	584,021,000.00	519,307,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-586,000.00	10,690,000.00
--综合收益总额	-586,000.00	10,690,000.00

其他说明

无。

## 九、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
2.出租的建筑物			4,798,100,000.00	4,798,100,000.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于投资性房地产，本集团委托外部评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括租金收益模型和可比市场法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
阳光新业地产股份有限公司	南宁市	房地产开发	749,913,000.00	100.00%	100.00%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是 Reco Shine。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
汉博阳光	合营企业
菱华阳光	合营企业
阳菱光辉	合营企业
南京智尚	合营企业
世达物流	联营企业
友谊新资	联营企业
光明新丽	联营企业
津汇远景	联营企业
建设新汇	联营企业
紫金新嘉	联营企业
菱华阳光商业	联营企业

其他说明

无。

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
Reco Shine	本公司之第一大股东，对本公司有重大影响
首创置业	与本公司同受同一关键管理人员重大影响
北京燕赵	本公司之重大股东，对本公司有重大影响

其他说明

无。

#### 5、关联交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
汉博阳光	项目策划费及咨询顾问费				2,340,000.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
光明新丽	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	3,297,000.00	3,777,000.00
津汇远景	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	6,451,000.00	4,382,000.00
建设新汇	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	3,083,000.00	4,467,000.00
友谊新资	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	5,949,000.00	5,300,000.00
紫金新嘉	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	3,937,000.00	3,789,000.00
世达物流	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	337,000.00	378,000.00
阳菱光辉	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	6,027,000.00	
菱华阳光	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	5,891,000.00	225,000.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无。

##### (2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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
友谊新资	54,523,000.00	2011年02月21日	2016年12月31日	否

北京瑞景阳光	505,000,000.00	2014 年 06 月 27 日	2028 年 06 月 26 日	否
--------	----------------	------------------	------------------	---

本公司作为被担保方

单位：元

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
-----	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

无。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	阳菱光辉	1,339,296.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	世达物流	235,000.00	0.00	168,000.00	0.00
应收账款	友谊新资	5,156,000.00	0.00	5,156,000.00	0.00
其他应收款	友谊新资	1,407,000.00	0.00	1,850,000.00	0.00
其他应收款	光明新丽	7,423,000.00	0.00	8,030,000.00	0.00
其他应收款	建设新汇	1,164,000.00	0.00	800,000.00	0.00
其他应收款	津汇远景	1,340,000.00	0.00	3,382,000.00	0.00
其他应收款	紫金新嘉	1,053,000.00	0.00	630,000.00	0.00
其他应收款	菱华阳光	0.00	0.00	367,000.00	0.00

### (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	汉博阳光	0.00	3,850,000.00
其他应付款	豪威投资	19,000.00	19,000.00

## 十一、其他重要事项

### 1、分部信息

#### (1) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	北京	四川	天津	分部间抵销	合计
主营业务收入	115,197,000.00	155,320,000.00	12,979,000.00		284,496,000.00
主营业务成本	11,356,000.00	68,842,000.00	10,700,000.00		90,898,000.00

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

#### (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						58,111,000.00	1.00%	6,936,000.00	12.00%	51,175,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,037,454,000.00	99.00%	2,000.00	0.00%	5,037,452,000.00	4,896,577,000.00	99.00%	2,000.00	0.00%	4,896,575,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,553,000.00	1.00%	4,553,000.00	100.00%		4,553,000.00	0.00%	4,553,000.00	100.00%	
合计	5,042,007,000.00	100.00%	4,555,000.00	100.00%	5,037,452,000.00	4,959,241,000.00	100.00%	11,491,000.00	100.00%	4,947,750,000.00



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，按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

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

## (2) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
西安凯玄	6,936,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	5,032,472,000.00	4,896,077,000.00
押金	9,535,000.00	63,164,000.00
合计	5,042,007,000.00	4,959,241,000.00

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京瑞丰	往来款	1,977,098,000.00	一年以内至三年以上	39.00%	
北京瑞金	往来款	1,454,413,000.00	一年以内至三年以上	29.00%	

成都阳光上东	往来款	523,088,000.00	一年以内至三年以上	10.00%	
北京瑞菱	往来款	468,803,000.00	一年以内至三年以上	9.00%	
天津瑞升	往来款	141,300,000.00	一至两年	3.00%	
合计	--	4,564,702,000.00	--	88.00%	

## 2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	560,279,000.00	850,000.00	559,429,000.00	769,279,000.00	850,000.00	768,429,000.00
对联营、合营企业投资	142,651,000.00		142,651,000.00	77,787,000.00		77,787,000.00
合计	702,930,000.00	850,000.00	702,080,000.00	847,066,000.00	850,000.00	846,216,000.00

### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
首创风度	55,000,000.00			55,000,000.00		
星泰公司	31,036,000.00			31,036,000.00		
阳光苑	46,920,000.00			46,920,000.00		
天津瑞尚	5,100,000.00			5,100,000.00		
瑞阳嘉和	88,661,000.00			88,661,000.00		
道乐科技	48,480,000.00			48,480,000.00		
宏诚展业	8,000,000.00			8,000,000.00		
艺力设计	2,232,000.00			2,232,000.00		
新业商业	2,000,000.00			2,000,000.00		
天津阳光滨海	45,000,000.00			45,000,000.00		
北京瑞景阳光	209,000,000.00		209,000,000.00			
上东经纪	850,000.00			850,000.00		850,000.00
新瑞阳光	207,000,000.00			207,000,000.00		
瑞金投资	10,000,000.00			10,000,000.00		
瑞丰投资	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	769,279,000.00		209,000,000.00	560,279,000.00		850,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
世达物流	77,787,000.00			-436,000.00						77,351,000.00	
北京瑞景阳光		65,300,000.00								65,300,000.00	
小计	77,787,000.00	65,300,000.00		-436,000.00						142,651,000.00	
合计	77,787,000.00	65,300,000.00		-436,000.00						142,651,000.00	

## 3、投资收益

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	-434,000.00	275,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	163,567,000.00	
合计	163,133,000.00	275,000.00

## 十三、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	113,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,242,000.00	
减：所得税影响额	-538,000.00	
合计	-1,591,000.00	--

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	33,423,000.00	本集团为了更加真实、公允地反映公司的投资性房地产的价值，为投资者提供更相关的信息，自 2014 年 1 月 1 日起，对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式计量。本集团管理层认为，投资性房地产的运营管理是本集团的主营业务，本集团致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-0.51%	-0.02	-0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.46%	-0.02	-0.02

## 第十节 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

2015年8月4日