



阳光新业地产股份有限公司

2017 年半年度报告

2017 年 07 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。

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。

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。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节 公司业务概要 .....	8
第四节 经营情况讨论与分析 .....	10
第五节 重要事项 .....	19
第六节 股份变动及股东情况 .....	31
第七节 优先股相关情况 .....	33
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	34
第九节 公司债相关情况 .....	35
第十节 财务报告 .....	38
第十一节 备查文件目录 .....	104

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、阳光新业	指	阳光新业地产股份有限公司
新尚东	指	上海新尚东资产管理有限公司
锦江中心	指	上海锦江国际购物中心
北京星泰	指	北京星泰房地产开发有限公司
昆仑信托	指	昆仑信托有限责任公司
阳光苑	指	北京阳光苑商业投资有限公司
天津绿野、杨柳青	指	天津西青杨柳青森林绿野工程有限公司
上海永磐	指	上海永磐实业有限公司
北京瑞丰	指	北京瑞丰阳光投资有限公司
北京荣合	指	北京荣合阳光资产管理有限公司
上海晟域	指	上海晟域资产管理有限公司
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
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
津汇远景	指	天津津汇远景贸易有限公司
成都锦尚	指	成都锦尚置业有限公司
冠昇集团	指	冠昇集团有限公司
北京瑞腾	指	北京瑞腾阳光物业管理有限公司
大业信托	指	大业信托有限责任公
瑞丰阳光	指	北京瑞丰阳光投资有限公司
万众兴业	指	北京万众兴业科技有限公司
建设新汇	指	天津建设新汇商贸有限公司
天津德然	指	天津德然商贸有限公司
北京瑞金	指	北京瑞金阳光投资有限公司
蓝光和骏	指	四川蓝光和骏实业有限公司
华远置业	指	北京市华远置业有限公司
瑞菱阳光	指	北京瑞菱阳光商业管理有限公司
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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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 2016 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 2016 年年报。

#### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需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）	368,861,000.00	234,197,000.00	57.50%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-78,842,000.00	-135,730,000.00	41.91%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-72,200,000.00	-136,223,000.00	47.00%
经营活动产生的现金流量净额（元）	99,216,000.00	124,455,000.00	-20.28%
基本每股收益（元/股）	-0.11	-0.18	38.89%
稀释每股收益（元/股）	-0.11	-0.18	38.89%
加权平均净资产收益率	-2.81%	-4.18%	1.37%
	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）	9,631,835,000.00	9,800,937,000.00	-1.73%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,767,237,000.00	2,846,516,000.00	-2.79%

#### 五、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。

#### 六、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）	-1,000.00	
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）	380,000.00	
债务重组损益	-7,000,000.00	与华远置业就瑞菱阳光股权转让款进行重组所致

其他符合非经常性损益定义的损益项目	-25,000.00	
减：所得税影响额	1,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	-5,000.00	
合计	-6,642,000.00	--

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	43,290,000.00	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。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

报告期内公司主营业务为房地产开发与销售，投资性房地产出租与资产管理输出服务。

2017上半年，房地产住宅开发与销售在国家“去库存”背景下高歌猛进，继续延续强者恒强的发展态势，行业集中度继续加大，TOP10房产销售市场占有率逐年提高。公司目前存量房地产住宅开发项目较少，整体实力与行业领先水平差距巨大，公司在住宅开发领域没有竞争优势，短期内也不具备塑造此方面竞争力的基础条件。

近年来，随着大量新型商业项目及电子商务的迅猛发展，导致市场实体商业项目总体供给过剩。此外，随着一线城市土地及资产价格快速攀高，城市更新项目越来越受到广泛关注，并推入市场。国内商业及办公租赁市场已进入一个竞争激烈、分化加剧的新阶段，电子商务占社会消费品零售总额的比重逐年攀升。目前公司投资性房地产主要位于京津沪，商业项目多为体量较小的社区商业，因此经营及租金相对稳定。虽然目前公司租金收入不高，但具备一定的资产管理能力。

#### 1、房地产开发与销售

报告期内，公司房地产业务主要为天津杨柳青项目一期现房销售、北京阳光上东车库及住宅和成都锦尚项目库存销售。

#### 2、投资性房地产出租与资产管理服务

公司投资性房地产主要位于京津沪及部分二线城市。业态上主要为集中商业和办公；其中集中商业部分从产品上主要分为以“阳光新生活广场”为代表的社区商业；以“新业广场”为代表的区域购物中心；以及以“新业中心”为代表的城市综合体。公司主要依靠租金收入、资产管理费用以及资产升值退出获取利润。

鉴于近年来商业项目的过量供应及电商对传统商业项目的冲击，公司未来业务将主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出。在调整自身资产结构的同时，充分发挥公司对经营性物业的资产管理能力，通过轻资产模式实现股东回报和公司价值。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本期转让建设新汇股权，账面价值为 54,157,000.00 元
固定资产	本期将阳光苑和杨柳青项目作为持有待售的资产，固定资产转出 14,110,000.00 元到划分为持有待售的资产科目核算
无形资产	本期将阳光苑和杨柳青项目作为持有待售的资产，无形资产转出 36,369,000.00 元到划分为持有待售的资产科目核算
投资性房地产	本期将阳光苑和杨柳青项目作为持有待售的资产，投资性房地产转出 967,780,000.00 元到划分为持有待售的资产科目核算

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

报告期内公司核心竞争力未发生重要变化，参见公司2016年度报告。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### 一、概述

2017年上半年，国内宏观经济发展态势稳定，GDP同比增长约6.9%，已实现连续8个季度增速保持在6.7%以上。世界主要大国经济也出现复苏迹象，全球经济景气度有所回升。国内经济结构调整持续，外贸出口稳中向好，外汇储备企稳并实现连续回升态势。内需持续增长，上半年全社会消费品零售总额达到17.2万亿，同比增长10.4%，消费对经济增长贡献率达63.4%。金融去杠杆效果明显，实体经济投资已出现回暖迹象。

2017年上半年，房地产行业宏观调控力度加大，宏观调控区域从一线城市逐步扩大到二三线城市。购房资格、信贷政策、土地出让规则以及房地产公司融资都受到方方面面的限制，二季度一线城市二手房市场明显降温，但土地市场仍热度不减。随着调控政策效果的逐渐显现，预计下半年市场将继续延续趋冷的趋势，同时三四线城市热度也将有所下降。

2017年上半年，房地产行业集中度持续提升，强者恒强的局面持续推进，Top10房企销售规模及市场占有率连续攀升。房地产行业兼并重组频繁，特大型并购开始频现。行业竞争持续激烈，门槛持续提升，中小房地产公司在艰难中寻求发展机会。

报告期内，公司利用天津市场仍然较热的市场机会，及时转让天津杨柳青项目，实现股东资金快速回收及投资收益，为公司下一步发展奠定了坚实的资金基础。

报告期内，在金融去杠杆的大背景及房地产宏观调控政策影响下，“资产荒”现象有所扭转，公司及时处置了阳光大厦项目，实现了成熟物业的及时退出。大大降低了公司的负债，同时实现了良好的投资收益。

报告期内，为提高公司管理效率及资产周转，公司从部分参股项目中退出，并及时收回现金。

报告期内，应部分参股项目大股东要求，公司从部分参股项目上管理退出，并合理安置了相应员工。公司人员规模显著减少，未来管理成本显著降低。从一些非核心城市项目的管理退出，缩短了管理半径，提升了管理效率。

报告期内，受国内商业地产大环境影响，公司商办物业运营较为平稳，但增长空间有限。

报告期内，公司实现营业收入36,886万元，同比增长57.5%，归属于母公司股东净利润-7884.2万元，较去年增长41.91%。

根据年初经营计划，报告期内各项工作进展如下：

1、借助天津市场上升态势，与蓝光和骏签订转让协议，转让天津绿野项目。

2、与大业信托签订转让协议，转让阳光大厦所在项目公司，转让完成后将降低负债约9亿元，公司资产负债率有所下降，利润增加。

3、鉴于公司进入城市较多，管理物业较为分散，在向第三方转让部分参股项目的同时，也应部分项目大股东要求，从一些参股项目管理上退出。公司管理效率大为提升，管理成本将显著下降。

4、报告期内，房地产行业政策出台频繁，调控较为密集。房地产行业再融资仍受到限制，公司将持续关注有关政策变化，并积极寻找新的业务增长点。

#### 2017年上半年房地产开发情况表

单位：平方米

项目名称	业态	地区	在建/竣工	占地面积	计容建筑面积	已完工建筑面积	预计总投资金额	实际投资金额(万元)
天津杨柳青鹭岭景园项目二期	住宅	天津	未开工	122,544	124,640	-	尚不确定	75,631
天津杨柳青鹭岭广场项目	商业	天津	在建	200,000	83,000	-	尚不确定	115,710

#### 2017年上半年房地产销售情况表

单位：平方米

项目名称	业态	地区	2017年期初可供出售面积	2017年上半年已出售面积	2017年上半年结算面积
北京阳光上东项目	商业	北京	57,94.00	-	-
	住宅		10,919.69	-	-
成都锦尚中心项目	办公	成都	27,686.19	-	-
	商住公寓		30537.34	4,124	3,760
	商业		7,433.95	-	-
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	住宅	天津	11,971.73	5408.18	13109.07

#### 2017年上半年房地产出租情况表

单位：平方米

项目名称	业态	地区	权益比例	可租赁面积	出租率
阳光大厦	办公	北京	65%	34,632	66%

阳光上东	商业	北京	100%	8,962	100%
北苑华堂	商业	北京	51%	31,181	100%
通州瑞都商业	商业	北京	51%	32,375	96%
成都A-Ztown	商业	成都	55%	60,167	100%
成都九眼桥	办公	成都	71%	27,689	85%
	商业（购物中心）			33,853	86%
	商业（底商）			7,710	73%
天津北辰	商业	天津	90%	25,967	50%

以上数据截止日期：2017年6月30日

## 二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

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	368,861,000.00	234,197,000.00	57.50%	销售收入结转增加所致
营业成本	211,825,000.00	98,972,000.00	114.03%	销售收入结转增加所致
销售费用	22,223,000.00	28,354,000.00	-21.62%	当期费用减少所致
管理费用	53,728,000.00	62,160,000.00	-13.56%	当期费用减少所致
财务费用	130,575,000.00	144,316,000.00	-9.52%	贷款减少所致
所得税费用	23,635,000.00	36,792,000.00	-35.76%	主要为合并范围内各单家损益及公允价值变动所致
经营活动产生的现金流量净额	99,216,000.00	124,455,000.00	-20.28%	主要为经营性流出较上年同期增加所致
投资活动产生的现金流量净额	566,084,000.00	-22,282,000.00	2,640.54%	主要为本期收到项目转让款所致
筹资活动产生的现金流量净额	-713,832,000.00	-427,856,000.00	66.84%	主要为偿还贷款所致
现金及现金等价物净增加额	-48,534,000.00	-325,706,000.00	85.10%	经营活动、投资活动、筹资活动综合变动所致

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。

主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
开发产品销售业务	220,964,000.00	183,163,000.00	17.11%	167.84%	276.46%	-23.92%
投资性房地产租赁业务	116,640,000.00		100.00%	12.34%	0.00%	0.00%
经营租入项目租赁业务	10,527,000.00	5,105,000.00	51.51%	-37.85%	-83.08%	129.61%
其他业务	20,730,000.00	23,557,000.00	-13.64%	-32.97%	16.88%	-48.48%
分产品						
成都锦尚中心项目	40,749,000.00	24,562,000.00	39.72%	-24.60%	-14.51%	-7.12%
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	175,698,000.00	154,624,000.00	11.99%	1,039.19%	1,143.26%	-7.37%

北京阳光上东项目	2,186,000.00	2,042,000.00	6.59%	-83.23%	-72.72%	-35.97%
其他开发项目	2,331,000.00	1,935,000.00	16.99%	0.00%	0.00%	16.99%
商业出租	88,187,000.00		100.00%	2.73%	0.00%	0.00%
写字楼出租	28,453,000.00		100.00%	58.17%	0.00%	0.00%
北京 878 商务中心	10,527,000.00	5,105,000.00	51.51%	-3.30%	-4.72%	0.73%
上海淮海路项目				-100%	-100%	309.95%
项目管理、策划顾问、代理服务及其他收入	20,730,000.00	23,557,000.00	-13.64%	-32.97%	16.88%	-48.48%
分地区						
北京地区	97,425,000.00	22,015,000.00	77.40%	-17.89%	-33.28%	5.21%
天津地区	186,769,000.00	164,891,000.00	11.71%	937.03%	1,225.81%	-19.23%
四川地区	83,629,000.00	24,919,000.00	70.20%	-7.62%	-13.27%	1.94%
上海地区	1,038,000.00		100.00%	-85.18%	-100.00%	354.22%

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	3,132,000.00	-10.16%	主要为权益法确认的投资收益所致	是
公允价值变动损益	43,290,000.00	-140.44%	投资性房地产评估增值所致	是
资产减值	-17,000.00	0.06%	根据会计政策计提减值	否
营业外收入	504,000.00	-1.64%	政府补助等收入	否
营业外支出	7,151,000.00	-23.20%	主要为与华远就瑞菱阳光商业公司股权转让款进行重组所致	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	425,062,000.00	4.41%	478,990,000.00	4.89%	-0.48%	
应收账款	52,926,000.00	0.55%	53,906,000.00	0.55%	0.00%	
存货	726,887,000.00	7.55%	2,859,893,000.00	29.18%	-21.63%	杨柳青销售房屋结转及因杨柳青项目转让调整至持有待售资产所致
投资性房地产	4,135,660,000.00	42.94%	5,060,150,000.00	51.63%	-8.69%	主要为阳光大厦项目处于处置状态，相应资产调整至持有待售资产所致
长期股权投资	944,151,000.00	9.80%	997,607,000.00	10.18%	-0.38%	
固定资产	11,991,000.00	0.12%	26,923,000.00	0.27%	-0.15%	
长期借款	2,432,591,000.00	25.26%	3,396,581,000.00	34.66%	-9.40%	偿还债务所致

#### 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	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	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
投资性房地产	5,060,150,000.00	43,290,000.00					4,135,660,000.00
上述合计	5,060,150,000.00	43,290,000.00					4,135,660,000.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

无

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (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。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
大业信托有限责任公司	北京瑞腾阳光物业管理有限公司100%股权	2017年03月03日	31,600		本次交易对成熟物业的退出,利于实现公司资产结构调整,增加公司利润、补充公司现金及降低公司负债,本次交易符合公司轻资产发展战略,有利于公司更加健康持续发展。		本次交易定价充分考虑最新市场数据,参考资产评估报告的评估价值,经交易双方友好协商确定	否	无	否	是	2017年03月04日	2017-L9 关于出售全资子公司股权的公告巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
四川蓝光和骏实业有限公司	天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司100%股权	2017年05月15日	16,107.48		本次交易有利于公司资产结构调整,增加公司利润、补充公司现金及降低公司负债,有利于公司更加健康持续发展,符合公司轻资产战略目标。		本次交易定价参考资产评估报告的评估价值,经交易双方友好协商确定。	否	无	否	是	2017年05月16日	2017-L19 出售全资子公司股权的公告巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

## 七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	所处行业	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	60,000,000.00	574,103,000.00	179,209,000.00	1,338,000.00	120,000.00	120,000.00
北京星泰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产	55,180,000.00	2,383,550,000.00	857,567,000.00	16,788,000.00	-662,000.00	-1,348,000.00
北京阳光苑商业投资有限公司	子公司	房地产开发	房地产	72,190,000.00	1,303,160,000.00	541,184,000.00	22,032,000.00	40,618,000.00	29,483,000.00
成都紫瑞新丽商贸有限公司	子公司	销售日用百货	房地产	150,000,000.00	706,937,000.00	469,259,000.00	19,811,000.00	12,152,000.00	9,114,000.00
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	房地产	45,000,000.00	3,123,000.00	-178,990,000.00		-3,046,000.00	-2,856,000.00
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	子公司	物业管理	房地产	139,500,000.00	941,611,000.00	517,581,000.00	24,710,000.00	11,520,000.00	8,607,000.00
北京道乐科技发展有限公司	子公司	电子信息、机电一体化	房地产	95,000,000.00	698,592,000.00	217,470,000.00	15,205,000.00	6,290,000.00	5,580,000.00
天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司	子公司	房地产开发	房地产	50,000,000.00	1,978,867,000.00	-189,303,000.00	175,698,000.00	40,307,000.00	40,407,000.00
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产开发	房地产	50,000,000.00	1,654,465,000.00	304,493,000.00	58,518,000.00	14,364,000.00	10,444,000.00
上海锦贻资产管理有限公司	子公司	资产管理	房地产	80,000,000.00	1,325,050,000.00	1,202,881,000.00	1,038,000.00	-317,000.00	-6,130,000.00
北京高华瑞丰投资有限公司	子公司	投资管理	房地产	10,000,000.00	1,213,878,000.00	-2,314,000.00		337,000.00	337,000.00
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	子公司	投资管理	房地产	10,000,000.00	222,610,000.00	-12,193,000.00		-2,858,000.00	-9,858,000.00
北京艺力设计工程有限公司	子公司	建筑装饰及施工总承包	房地产	10,000,000.00	911,035,000.00	310,518,000.00		-12,219,000.00	-12,143,000.00
北京上东房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪	房地产	1,000,000.00	66,147,000.00	6,746,000.00	10,527,000.00	2,745,000.00	2,545,000.00
上海尚东资产管理有限公司	子公司	资产管理及投资管理	房地产	5,000,000.00	780,000.00	-66,968,000.00		-84,000.00	-84,000.00
北京瑞景阳光商业管理有限公司	子公司	企业管理服务	房地产	1,000,000.00	16,058,000.00	8,278,000.00	6,335,000.00	-4,356,000.00	-4,387,000.00
天津阳光滨海房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产	50,000,000.00	37,021,000.00	23,355,000.00	1,667,000.00	-4,390,000.00	-4,390,000.00

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

主要控股参股公司情况说明

## 八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

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。

有限合伙企业聚信新业出资比例构成如下：（1）普通合伙人聚信阳光以现金100万出资；（2）中信信托通过发行信托募集资金认购首期A类合伙人份额1.45亿元(第二期发行金额增加至1.60亿元)；（3）中信信托通过发行信托计划拟募集资金2.5亿认购B类有限合伙人份额。（4）我公司全资子公司天津瑞升和我公司一致行动人永盛智达分别以现金1.5亿和1亿出资认购C类有限合伙人份额；

普通合伙人聚信阳光由中信聚信、天津瑞升、及我公司另外一家全资子公司北京瑞业投资管理有限公司投资设立，出资比例为4:4:2。我公司通过全资子公司天津瑞升及瑞业投资控制普通合伙人聚信阳光60%的股权，进而间接控制聚信新业。有限合伙人各方收益分配顺序如下：

### （一）A类有限合伙人

A类为纯债权性质的合伙人，在合伙人分配顺序中属于最优先级的合伙人。首期A类有限合伙出资额约为人民币1.45亿元(第二期发行金额增加至1.60亿元)。A类合伙人仅获得固定收益，收益根据实际发行情况确定，本公司预计综合发行成本不超过发行时同期银行贷款基准利率的2.5倍。

### （二）B类有限合伙人

B类为股债结合性质的合伙人，在分配顺序中属于中间级的合伙人，出资额为2.5亿。在有限合伙各合伙人出资到位后第四年开始，B类合伙人可要求本公司以年化10.4%的成本回购B类的份额。或者本公司可强制以年化15.4%的成本主动收购B类的份额。若B类合伙人和阳光都不行使上述的权利，则B类在有限合伙清算时按分配顺序在A类分配完之后，和C类合伙人共同享有有限合伙的剩余权益。在B类和C类的本金都分配完后，优先分配B类的基准收益为10.4%，再分配C类的基准收益10%，之后的为超额收益。

### （三）C类有限合伙人

C类为股权性质的合伙人，在分配顺序中属于劣后级的合伙人。在A类的本金收益和B类的本金分配完后，再分配C类的本金。若本公司在第四年开始选择强制收购B类的份额，则A类和B类都属于固定融资性的合伙人，C类享有清算融资后的所有剩余权益。亦可由B类强制要求本公司进行回购。

### （四）超额收益

若B类合伙人和本公司都没有行使强制回购权和收购权，则在有限合伙到期清算时，可能存在超额收益，即分配完A类本金收益、B类本金和基准收益、C类本金和基准收益后，剩余的部分要在聚信阳光和B类及C类合伙人中进行分配。

聚信新业投资回报取决于银河宾馆项目的经营业绩，因此，聚信新业的相关活动实质上是银河宾馆项目的相关活动，管理层认为银河宾馆项目的选择及收购价格的确定、改造方案及改造预算的制定、更新改造后的经营决策是对聚信新业的回报产生最重大影响的活动，这些活动由阳光新业主导，这主要是由于阳光管理层具备商业地产经营方面多年的经验。阳光新业通过上述经营活动获取相关利益及承担对应性风险。

## 九、对 2017 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

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 风险因素

1、政策风险。房地产行业受国家宏观调控影响较多。自去年“930”新政出台后，国家和城市层面新政层出不穷，不管是在土地的竞买环节、购房的资格环节、个人住房贷款的利率及年限环节、住宅销售价格审批环节以及房企上市公司再融资环节都已经出台了不少规定，公司需要持续关注已经发布及未来预计发布的政策影响，并进行相应准备。

2、市场风险。目前公司项目多分布于京津沪，从长期看，在上述区域的项目预计受市场影响不大，但一些二三线城市项目仍然面临一定压力，从公司资产占比看，主要为成都区域。成都市场的商办物业短期内依然面临较大的库存压力，物业空置率较高，租金空间有限。

3、经营风险。受电子商务冲击及新开业商业综合体的竞争，公司传统商业项目面临一定的经营风险。一方面体现在新的购物方式及新项目会分散一部分客流；另一方面体现在随着实体店面的经营压力越来越大，很多商户主动选择闭店。

4、财务风险。公司开发及持有类资产占股东资金周期较长，而目前公司主要依靠租金收入及个别项目的住宅销售回款，在公司有息负债较高的情况下，现金流对公司极为重要。当销售回款及租金收入不足以维持公司运营时，需要及时再进行再融资或资产处置。

### 对策措施

1、针对政策风险及市场风险，公司将加快非一线城市的资产和业务撤离，同时加强对行业动态的前瞻性研究，密切跟踪新政。

- 2、针对经营风险。公司将积极利用信息技术，实现商业项目线上线下的融合，引导增加项目客流，同时提升管理物业的资产管理品质，进而提升物业租金水平。对于非核心区域的非重要项目在经营出现风险时及时退出。
- 3、针对财务风险。公司在努力提升经营性现金流的同时，将积极进行资产处置，降低公司负债，补充流动性。同时，将积极尝试利用资本市场寻求新的业务增长点及进行再融资。

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016 年年度股东大会	年度股东大会	0.07%	2017 年 03 月 16 日	2017 年 03 月 17 日	2017-L12 2016 年年度股东大会决议公告 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.07%	2017 年 03 月 20 日	2017 年 03 月 21 日	2017-L14 2017 年第一次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2017 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2017 年 05 月 31 日	2017 年 06 月 01 日	2017-L26 2017 年第二次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、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。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	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	Recosia China Pte. Ltd.	与股权出售相关承诺	向 Leading Big Limited 转让持有的 Reco Shine100%的股份，在权益变动后未来 12 个月内无增加或继续减持其在阳光股份中拥有权益股份的计划。	2016 年 02 月 03 日	12 个月	履行完毕
	Leading Big Limited	关于股份锁定的承诺	Leading Big Limited 承诺自本次权益变动完成后，12 个月内不转让本次权益变动取得的上市公司股份。	2016 年 02 月 03 日	12 个月	履行完毕
	Leading Big Limited	关于避免同业竞争的承诺	1、Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地与阳光股份在业务范围内构成实质性竞争的业务。2、如 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控股、实际控制的其他企业有任何商业机会可从事、参与或入股可能与阳光股份经营业务构成竞争的业务，Leading Big Limited 将及时通知阳光股份，优先提供上述商业机会给阳光股份进行选择，并尽最大努力促使该等业务机会具备转移给阳光股份的条件。3、Leading Big Limited 将严格遵守中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所有关规章及阳光股份《公司章程》等有关规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害阳光股份和其他股东的合法权益。4、除非 Leading Big Limited 间接持有的阳光股份 A 股股票低于 5%，本承诺将始终有效。若 Leading Big Limited 违反上述承诺而给阳光股份及其他股东造成的损失将由 Leading Big Limited 承担。	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司主要股东（持股 5%）期间有效	正在履行
	Leading Big Limited	关于规范关联交易的承诺	1、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 承诺不利用自身对阳光股份的股东地位及重大影响，谋求阳光股份及其下属子公司在业务合作等方面给予 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 投资的其他企业优于市场第三方的权利；不利用自身对阳光股份的重大影响，谋求与阳光股份及其下属子公司达成交易的优先权利。2、杜绝 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 所投资的其他企业非法占用阳光股份及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求阳光股份及其下属子公司违规向 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 其所投资的其他企业提供任何形式的担保。3、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 将诚信和善意履行作为阳光股份股东的义务，尽量避免与阳光股份（包括其控制的企业）之间的关联交易；对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与阳光股份依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和阳光股份《公司章程》的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和阳光股份《公司章程》的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益。4、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 承诺在阳光股份股东大会对涉及 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控制的其他企业的有关关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。5、本次权益变动完成后，	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司股东期间有效	正在履行

			Leading Big Limited 保证将依照阳光股份《公司章程》的规定参加股东大会，平等地行使股东权利并承担股东义务，不利用股东地位谋取不正当利益，不损害阳光股份及其他股东的合法权益。6、本次权益变动完成后，除非 Leading Big Limited 不再为阳光股份之股东，本承诺将始终有效。若 Leading Big Limited 违反上述承诺给阳光股份及其他股东造成损失的，一切损失将由 Leading Big Limited 承担。			
	Leading Big Limited	关于保持上市公司独立性的承诺	<p>(一) 保持与上市公司之间的人员独立 1、上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在领大公司兼任除董事、监事以外的行政职务，继续保持上市公司人员的独立性。2、上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和领大公司之间完全独立。(二) 保持与上市公司之间资产独立 1、上市公司具有独立完整的资产，其资产全部能处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。2、领大公司当前没有、之后也不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。3、领大公司不会以上市公司的资产为自身的债务提供担保。(三) 保持与上市公司之间财务独立 1、上市公司继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。3、上市公司独立在银行开户，不与领大公司共享一个银行账户。4、上市公司能够做出独立的财务决策，领大公司不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用调度。5、上市公司的财务人员独立，不在领大公司兼职或领取报酬。6、上市公司依法独立纳税。(四) 保持与上市公司之间机构独立 1、上市公司继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(五) 保持与上市公司之间业务独立 1、上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，具备面向市场独立自主持续经营的能力。2、领大公司除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。</p>	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司股东期间有效	正在履行
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	公司董事及核心团队	增持股份	根据市场情况，以自有资金通过证券公司、基金管理公司定向资产管理等方式购入公司股份，合计购入金额不低于 100 万元人民币，并承诺在本次增持后六个月内不转让所持有的公司股份。	2015 年 07 月 11 日	6 个月	正在履行
承诺是否及时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

#### 四、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。

#### 五、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

#### 六、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

#### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 八、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>2013年8月21日,本公司与上海锦江国际购物中心签订房屋租赁合同,承租锦江中心所有的坐落于上海市黄浦区淮海中路527号上海锦江国际购物中心大楼1层至6层。同年3月,本公司与锦江中心、新尚东公司签订房屋租赁合同权利与义务转让协议,将本公司在房屋租赁合同项下所有权利、义务及债权债务一并转让给新尚东公司。新尚东公司在租赁期间,又将其承租的部分房屋转租给包括第三人木亦公司、滴乐公司、塞内卡公司在内的13家公司。锦江中心于2016年5月向上海市黄浦区人民法院提起诉讼,被告为新尚东,上海木亦餐饮管理有限公司等3家公司作为第三人。锦江中心的诉讼请求为:1)请求确认其与新尚东签订的租赁合同于2016年5月20日解除;2)新尚东支付2016年2月1日至5月20日的租金11562195元、2015年10月部分物业管理费182311.42元、2016年1月1日至同年5月20日的物业费2441681.42元、同年3月1日至同年11月30日的水电费1216648.60元(12月1日后的水电费按实结算至新尚东公司与第三人木亦公司、滴乐公司、塞内卡公司实际迁出之日);3)新尚东腾退并返还淮海中路527号一层至六层的租赁房屋;4)第三人木亦公司腾退本市淮海中路527号401-L405、L408室房屋;第三人滴乐公司腾退本市淮海中路527号1层L101-104室房屋;6、第三人塞内卡腾退本市淮海中路527号5、6层L501、L601-1、L601-02室房屋;7、新尚东以日租金182315元的标准支付自2016年6月4日至其与第三人木亦公司、滴乐公司、塞内卡公司实际迁出之日止的房屋使用费;8、新尚东以日租金182315元支付从2016年7月4日至其与第三人木亦公司、滴乐公司、塞内卡公司办理完毕以租赁房屋为工商注册地址的注销或迁移手续之日止的违约金。新尚东于2016年10月19日向黄浦区法院提起</p>	6,590.09	是	一审已判决	<p>一审结果如下:1、确认房屋租赁合同于2016年5月20日解除;2、新尚东应于本判决生效之日起十日内支付锦江中心2016年2月1日至5月20日的租金11,562,195元、2015年10月部分物业管理费182,311.42元、2016年1月1日至同年5月20日的物业费2,441,681.42元、2016年3月1日至同年11月30日的水电费1,216,648.60元(2016年12月1日后的水电费按实结算至新尚东公司与第三人木亦公司、滴乐公司、塞内卡公司实际迁出还房之日);3、新尚东应于本判决生效之日起十日内腾退并向锦江中心返还淮海中路527号1层至6层房屋;4、第三人木亦公司应于本判决生效后十日内腾退本市淮海中路527号4层L405、L408室房屋;5、第三人滴乐公司应于本判决生效后十日内腾退本市淮海中路527号1层L101-104室房屋;6、第三人塞内卡应于本判决生效后十日内腾退本市淮海中路527号5、6层L501、L601-1、L601-02室房屋;7、新尚东应于本判决生效之日起十日内支付锦江中心自2016年6月4日至其与第三人木亦公司、滴乐公司、塞内卡公司实际迁出之日止的房屋使用费(按照每月385万元计算);8、锦江中心其他诉求不予支持。9、新尚东已付锦江中心履约保证金及押金3,513万元,锦江中心对其中2,810.4万元不予返还,余款用于抵扣本判决第二项债务,不足部分新尚东应按本判决指定的期间履行。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,</p>	<p>本公司与锦江中心在判决书的基础上就最终的履行问题重新达成了合意,并签署了相关《协议书》,具体合意结果如下:1、房屋占用费按每月385万元,自2016年6月4日计算至2017年1月25日,共计29,682,258.06元,2017年1月25日之后的房屋占用费不在计取;2、经双方确认,本公司应向锦江中心支付的租金、物业费、水电费合计15,634,981.76元;3、根据判决结果,本公司向锦江中心支付121,583元诉讼受理费及保全费;4、双方确认,本公司可用于抵扣欠款的履约保证金及押金为702.6万元;参照双方之前租赁合同第5.2条约定,本公司可用于抵扣欠款的利息为1,291,413.70元;5、综上,最终本公司应向锦江中心支付的金额为37,121,409.13元,本公司将分三期向</p>	2017年02月10日	<p>2017-L3 关于公司全资子公司涉及重大诉讼的公告 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a></p>

反诉, 反诉请求为: 锦江中心支付履约保证金及押金 15010440.4 元【2800 万元+713 万元-租金 1581 万元-物业费 3092911 元-水电费 1216648.60 元】。			应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定, 加倍支付延迟履行期间的债务利息。本诉案件受理费 233,475.18 元, 由被告(反诉原告)上海新尚东资产管理有限公司负担 116,583 元, 由原告(反诉被告)上海锦江国际购物中心负担 116,892.18 元; 保全费 5,000 元和反诉案件受理费 55,931.32 元, 均由被告(反诉原告)上海新尚东资产管理有限公司负担。如不服本判决, 可在判决书送达之日起十五日内, 向本院递交上诉状, 并按对方当事人人数提出副本, 上诉于上海市第二中级人民法院。	锦江中心支付。		
---	--	--	--	---------	--	--

其他诉讼事项

适用  不适用

## 九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十二、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、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、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、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十四、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、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天津友谊新资商贸有限公司	2015年09月01日	5,500	2015年09月01日	4,872.45	连带责任保证	84个月	否	是
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	47,100	连带责任保证	14年	否	是
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）			57,500	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				51,972.45
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
北京阳光苑商业投资有限公司	2012年12月20日	60,000	2013年01月10日	54,200	连带责任保证	14年	否	否
北京道乐科技发展有限公司	2014年03月26日	25,000	2014年05月14日	19,500	连带责任保证	71个月	否	否

上海晟域资产管理有限公司	2014年06月28日	85,000	2014年07月16日	57,800	连带责任保证	不超过10年	否	否
上海锦赆资产管理有限公司	2014年06月28日		2015年02月22日	4,800	连带责任保证	不超过10年	否	否
上海新赆资产管理有限公司	2015年05月19日				连带责任保证	管理协议履行期间	否	否
阳光新业股份有限公司	2015年12月26日	18,000	2016年02月22日	10,800	抵押	2年	否	否
成都锦尚置业有限公司	2016年07月12日	30,000	2016年08月18日	27,000	连带责任保证	10年	否	否
阳光新业地产股份有限公司	2016年05月18日	75,000	2016年09月05日	54,000	抵押	3年	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)				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			293,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				228,100
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
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				0
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)				0
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			350,500	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				280,072.45
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				101.21%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				149,600				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				154,400				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				154,400				
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

## (2) 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。

## 十五、社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划

## 2、重大环保情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位  
不适用

## 十六、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

### 1、关于申请借款并提供担保

经由第七届董事会2016年第六次临时会议审议通过本公司拟向昆仑信托有限责任公司（以下简称：昆仑信托）申请借款的议案，借款期限3年，借款金额7.5亿元，借款利率不超过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（以下简称“北京星泰”）持有的位于北京市朝阳区东四环北路6号二区28号楼配套公建用房、29号楼住宅用房为本笔借款提供抵押担保；以控股子公司北京阳光苑商业投资有限公司（以下简称“阳光苑”）持有的北京市西城区西直门外大街112号办公用房、车位、商业用房为阳光新业提供第二顺位抵押担保。该事项已经由公司2016年第五次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2016年5月18日的2016-L43、2016-L46号公告、2016年6月4日的2016-L53号公告。

截至本报告披露日，公司完成提款7.5亿元，已偿还2.1亿元，借款利率8%/年。

### 2、关于拟向金融机构申请借款

经由第七届董事会2016年第六次临时会议审议通过本公司拟向金融机构申请借款的议案，借款期限不超过3年，借款金额不超过3亿元，借款利率不超过8.5%/年。

本公司将以全资子公司天津西青杨柳青森林绿野工程有限公司（以下简称“天津绿野”）持有的杨柳青B地块土地使用权为本笔借款提供抵押担保。该事项已经由公司2016年第五次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2016年5月18日的2016-L43、2016-L47号公告、2016年6月4日的2016-L53号公告。

截至本报告披露日，公司尚未提款。

### 3、股东权益变动

阳光新业地产股份有限公司于2017年1月17日下午收市后收到上海永馨实业有限公司（以下简称“上海永馨”）通知，上海永馨自2016年11月2日至2017年1月17日通过深圳证券交易所集中竞价交易系统增持本公司股份37,495,625股，占公司总股本的5.00%。上海永馨确认不存在一致行动人持有我公司股份的情形。上述权益变动未导致公司第一大股东发生变化。

详细情况请参见刊登于2017年1月18日的2017-L1号公告及2017年1月19日的《简式权益变动报告书》。

### 4、合作投资事项

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阳光投资有限公司（以下简称“北京瑞丰”）、北京荣合阳光资产管理有限公司（以下简称“北京荣合”）、上海晟域资产管理有限公司（以下简称“上海晟域”）、天津瑞升阳光投资有限公司（以下简称“天津瑞升”），及本公司的一致行动人北京永盛智达投资管理有限公司（以下简称“永盛智达”），与中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）、聚信阳光（昆山）投资管理有限公司（以下简称“聚信阳光”）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，受让北京荣合的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，北京荣合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。本次合作中有有限合伙成立时，中信信托通过发行信托募集资金认购A类有限合伙人份额和B类有限合伙人份额，其中A类为债务性资金。

本事项的详细情况请参见分别刊登于2014年2月8日、2月12日、3月1日的2014-L12、2014-L15、2014-L20号公告。

2017年4月25日，本期A类产品暂时终止，公司已偿还人民币1.6亿元。该事项已在2017年第一季度报告中予以披露。

2017年7月17日，本期B类产品暂时终止，公司已偿还人民币362,254,645.21元，后续是否再次发行，由各方协商确认。

### 5、解除《资产管理协议》及《资产管理框架协议》

公司于2016年6月27日分别与天津光明新丽商贸有限公司（以下简称：“光明新丽”）、天津友谊新资商贸有限公司（以下简称：“友谊新资”）、天津津汇远景贸易有限公司（以下简称：“津汇远景”）签署《资产管理协议》及《资产管理框架协议》，2017年4月24日，公司收到光明新丽、友谊新资、津汇远景三家公司的《终止协议通知》，三家公司通知提前解除《资产管理协议》及其全部附件、补充协议。《资产管理协议》终止时，《资产管理框架协议》一并终止。

详细情况请参见刊登于2017年4月26日的2017-L16号公告。

截至目前上述终止协议已签订，公司对涉及员工已与新管理方协商安排并按照国家法律规定予以妥善安置。

### 6、非公开发行公司债券

根据深圳证券交易所2016年6月20日出具的《关于阳光新业地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》(深证函【2016】429号),阳光新业地产股份有限公司获准面向合格投资者非公开发行面值不超过8亿元人民币的公司债券。私募债券名称:阳光新业地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)(以下简称“16光业01”或“本期债券”)

本期债券第一期发行规模4亿元,已于2016年7月20日完成认购认缴,上述募集资金净额已划入公司本次债券发行的募集资金账户。

详细情况请参见刊登于2016年2月6日的2016-L11、2016-L12号公告,2016年2月23日的2016-L16号、2016年7月28日的2016-L75号公告。

公司已于2017年7月20日支付本期债券2016年7月20日至2017年7月19日期间的利息。

## 十七、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

### 1、对全资子公司提供担保

经由第七届董事会2016年第七次临时会议审议通过本公司全资子公司天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司(以下简称“天津绿野”)拟向金融机构申请借款的议案,借款期限不超过3年,借款金额不超过2.5亿元,借款利率不超过10%/年。

天津绿野将以其持有的鹭岭景园一期(杨柳青A地块一期)项目中的部分未销售商品房为本笔借款提供抵押担保。本公司拟为天津绿野该笔借款提供连带责任保证担保。该事项已由公司2016年第六次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2016年6月16日的2016-L55、2016-L56号公告、2016年7月2日的2016-L67号公告。

截至本报告披露日,公司已经偿还该笔借款。

### 2、对控股子公司提供担保

经由第七届董事会2016年第九次临时会议审议通过本公司控股子公司成都锦尚置业有限公司(以下简称“成都锦尚”)拟向金融机构申请借款的议案,借款期限10年,借款金额3亿元,借款综合利率不超过7.5%/年。

成都锦尚将以其持有的成都阳光新业中心57,809.68平米的商业房产为本笔借款提供抵押担保,上述抵押物产生的全部租金收入(包括但不限于物业租金、管理费、停车费、广告收入、水电费等)提供质押担保。本公司拟为成都锦尚该笔借款提供连带责任保证担保。成都锦尚另一股东冠昇集团有限公司(以下简称:“冠昇集团”),将按对成都锦尚的持股比例,向本公司提供反担保。该事项已经由公司2016年第七次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2016年7月12日的2016-L69、2016-L70号公告、2016年7月28日的2016-L76号公告。

截至本报告披露日,公司完成提款3亿元,已经偿还3,000万元,借款利率5.635%/年。

### 3、全资子公司涉及重大诉讼

本公司全资子公司上海新尚东资产管理有限公司(以下简称:“新尚东公司”)与上海锦江国际购物中心(以下简称:“锦江中心”)发生房屋租赁合同纠纷。锦江中心向上海市黄浦区人民法院提起诉讼,上海市黄浦区人民法院于2016年5月24日进行了立案。公司于2016年7月收到新尚东公司转来的上海市黄浦区人民法院送达之《应诉通知书》、《传票》、《起诉状》等法律文件,上海市黄浦区人民法院于2016年9月20日开庭审理,新尚东公司于2016年10月19日提起反诉。

上海市黄浦区人民法院于2017年1月25日对本案做出一审判决,新尚东公司于2017年2月3日收到上海市黄浦区人民法院发来的《民事判决书》[(2016)沪0101民初13555号],本案一审审理终结。

详细情况请参见刊登于2017年2月10日的2017-L3号公告。

目前一审判决已经生效,本公司与锦江中心在判决书的基础上就最终的履行问题重新达成了合意,并签署了相关《协议书》,约定自2017年1月25日之后的房屋占有使用费不再计取,且不以第三人迁出作为不再计取的条件。最终赔偿金额为人民币37,121,409.13元,未超出公告所披露的涉案金额,本公司将分三期向锦江中心支付,截止目前已支付前两期共计人民币27,336,037.15元。

### 4、出售全资子公司股权

公司与大业信托有限责任公司(以下简称“大业信托”或“受让方”)于2017年3月3日签署股权转让协议,将全资子公司北京瑞腾阳光物业管理有限公司(以下简称“目标公司”或“北京瑞腾”)100%股权转让给受让方,股权转让价格为人民币3.16亿元,交易完成后大业信托持有目标公司100%股权,本公司及下属子公司不再持有目标公司股权,目标公司及其下属公司不再纳入本公司合并报表范围。

鉴于北京瑞腾存在资产抵押情况,本次交易已按约定同时告知债权人。本次交易不构成关联交易,不构成公司重大资产重组。

上述交易已经公司第七届董事会2017年第一次临时会议及2017年第一次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2017年3月4日的2017-L8、L9号公告和2017年3月21日的2017-L14号公告。

截至本报告披露日,公司已经收到全部股权转让价款,目标公司工商变更正在进行中。

### 5、出售子公司股权

2017年3月8日,公司子公司北京瑞丰阳光投资有限公司(以下简称:“瑞丰阳光”)与北京万众兴业科技有限公司(以下简称:“万众兴业”)签署股权转让协议,转让瑞丰阳光所持天津建设新汇商贸有限公司(以下简称:“建设新汇”)10%股权,股权转让价款人民币5,520万元。本次股权转让交易完成后,公司不再持有建设新汇股权,万众兴业持有建设新汇10%股权。

截至本报告披露日,公司已经收到全部股权转让价款,目标公司工商变更已经完成。

### 6、出售子公司股权

阳光新业地产股份有限公司的全资子公司天津德然商贸有限公司(以下简称“天津德然”或“转让方1”)、北京瑞金阳光

投资有限公司（以下简称“北京瑞金”或“转让方2”）；（转让方1和转让方2以下统称为“转让方”）与四川蓝光和骏实业有限公司（以下简称“蓝光和骏”或“受让方”）于2017年5月15日签署《股权转让协议》（以下简称“协议”或“本协议”）、《关于天津西青杨柳青项目合作的订金协议》，将转让方所持有的天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司（以下简称“目标公司”或“天津绿野”）100%股权转让给受让方，受让方愿意受让转让方全部股权并承接目标公司所持有项目的后续开发建设。股权转让价格为人民币161,074,786.5元，其中支付转让方1：人民币112,752,350.55元，支付转让方2：人民币48,322,435.95元，受让方另需偿还目标公司应付转让方及其关联方借款人民币1,967,925,213.5元。交易完成后蓝光和骏持有目标公司100%股权，本公司及下属子公司不再持有目标公司股权，目标公司及下属公司不再纳入本公司合并报表范围。

本次交易不构成关联交易，不构成公司重大资产重组，

上述交易已经公司第七届董事会2017年第三次临时会议及2017年第二次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2017年5月16日的2017-L18、L19号公告和2017年6月1日的2017-L26号公告。

截至本报告披露日，公司已按协议约定收到目标公司全部股权转让款及6亿元股东借款。目标公司工商变更正在进行中。

#### 7、出售子公司股权

2015年，阳光新业地产股份有限公司的全资子公司北京瑞菱阳光商业管理有限公司（以下简称“瑞菱阳光”）与北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）签署《股权转让协议》，就分别出让以下两家公司（上述两家公司以下可合称“目标公司”）股权事宜达成一致：

（1）公司全资子公司瑞菱阳光拟以人民币31,705万元向华远置业出售其持有的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司（以下简称：“菱华阳光”）全部51%股权；

（2）公司全资子公司瑞菱阳光拟以人民币18,536万元向华远置业出售其持有的阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司（以下简称：“阳菱光辉”）全部51%股权。

上述交易的股权转让价款总计人民币50,241万元，交易完成后华远置业持有目标公司100%股权，本公司及下属子公司不再持有目标公司股权。

详细情况请参见刊登于2015年9月23日的2015-L94、L95号公告和2015年10月9日的2015-L99号公告、2015年10月10日的2015-L100号公告。

瑞菱阳光与华远置业于2017年5月11日签订了《股权转让协议之补充协议》，因目标地块津南(挂)2001-40、津南(挂)2001-41已被政府收储且项目存在部分未结事项，关于华远置业尚未支付的余款人民币1200万元，经双方友好协商确定，华远置业一次性支付瑞菱阳光股权转让款人民币500万元，剩余款项华远置业无需再行支付。”

截止本报告披露日，公司已经收到华远置业支付的500万元款项，本次股权转让交易的款项已全部结清。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例

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

#### 2、限售股份变动情况

 适用  不适用

### 二、证券发行与上市情况

 适用  不适用

### 三、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	26,494		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	0.00	0	218,400,000		
上海永馨实业有限公司	境内非国有法人	7.34%	55,044,385	23,386,386.00	0	55,044,385	质押	37,070,700
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	6.61%	49,593,062	0.00	0	49,593,062		

宋梓琪	境内自然人	4.89%	36,649,061	36,649,061.00	0	36,649,061		
林圳耿	境内自然人	2.38%	17,837,633	17,837,633.00	0	17,837,633		
黄楚平	境内自然人	2.34%	17,578,339	17,578,339.00	0	17,578,339		
熊牡菊	境内自然人	1.94%	14,535,120	14,535,120.00	0	14,535,120		
黄国海	境内自然人	1.10%	8,258,967	8,258,967.00	0	8,258,967		
陈焕杰	境内自然人	0.90%	6,781,430	418,300.00	0	6,781,430		
张音	境内自然人	0.88%	6,598,984	1,929,264.00	0	6,598,984		
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）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东中是否存在关联关系或一致行动。							
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	218,400,000					
上海永馨实业有限公司	55,044,385	人民币普通股	55,044,385					
北京燕赵房地产开发有限公司	49,593,062	人民币普通股	49,593,062					
宋梓琪	36,649,061	人民币普通股	36,649,061					
林圳耿	17,837,633	人民币普通股	17,837,633					
黄楚平	17,578,339	人民币普通股	17,578,339					
熊牡菊	14,535,120	人民币普通股	14,535,120					
黄国海	8,258,967	人民币普通股	8,258,967					
陈焕杰	6,781,430	人民币普通股	6,781,430					
张音	6,598,984	人民币普通股	6,598,984					
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中是否存在关联关系或一致行动。							
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，公司股东熊牡菊通过普通证券账户持有 0 股，通过中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 14,535,120 股，实际合计持有 14,535,120 股，位列公司第七大股东；公司股东黄国海通过普通证券账户持有 0 股，通过中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 8,258,967 股，实际合计持有 8,258,967 股，位列公司第八大股东。							

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。

#### 四、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。

## 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 2016 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

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2016 年年报。

## 第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券参照披露

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
阳光新业地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券	16 光业 01	118760	2016 年 07 月 20 日	2019 年 07 月 19 日	40,000	8.10%	到期一次性偿还债券本金；按年付息；
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内无付息兑付						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）	第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权						

### 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	民生证券股份有限公司	办公地址	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16-18 层	联系人	刘琳	联系人电话	18601049202
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司			办公地址	中国北京朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	无变化						

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金用于偿还金融机构借款和补充流动资金。严格按照约定用途执行用款审批程序
期末余额（万元）	40,000
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

#### 四、公司债券信息评级情况

2016年3月24日，联合信用评级有限公司评定公司的主体信用等级为AA-，评级展望为稳定，根据报告期情况评定本期债券的信用等级为AA-；联合评级出具了《阳光新业地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券信用评级分析报告》，该报告公布于深交所网站（<http://www.szse.cn>）和联合信用评级有限公司网站（<http://www.lianhecreditrating.com.cn>），请投资者关注。

2017年4月19日，联合信用评级有限公司对我公司发行的“16光业01”的信用状况进行了跟踪评级，确定公司发行的“16光业01”信用等级为AA-，主体信用等级为AA-，评级展望为“稳定”。

报告期内，资信评级公司未对公司债券进行不定期跟踪评级。报告期内，公司未在中国境内发行其他债券、债券融资工具，资信评级机构未进行新的主体评级。

#### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

#### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

#### 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

本期债券受托管理人为民生证券股份有限公司，报告期内，受托管理人严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律法规积极履行受托管理人相关职责。在履行受托管理人相关职责时，受托管理人与公司不存在利益冲突情形。

#### 八、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	183.94%	259.81%	-75.87%
资产负债率	62.24%	62.33%	-0.09%
速动比率	22.73%	44.63%	-21.90%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	0.79	0.5	58.00%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用  不适用

流动比率：由于杨柳青项目和阳光苑项目的相关资产、负债作为持有待售的资产、负债核算，导致流动资产的增幅小于流动负债的增幅，因此降低了流动比率。

EBITDA利息保障倍数：由于今年利润总额较去年增长59.56%，同时利息费用较上期下降8.87%，因此利息保障倍数增幅较大。

#### 九、公司逾期未偿还债项

适用  不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

## 十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内无对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

## 十一、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司在银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行保持着良好的长期合作伙伴关系。

## 十二、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行了公司债券募集说明书相关的约定和承诺。

## 十三、报告期内发生的重大事项

### 1、出售全资子公司股权

公司与大业信托有限责任公司（以下简称“大业信托”或“受让方”）于2017年3月3日签署股权转让协议，将全资子公司北京瑞腾阳光物业管理有限公司（以下简称“目标公司”或“北京瑞腾”）100%股权转让给受让方，股权转让价格为人民币3.16亿元，交易完成后大业信托持有目标公司100%股权，本公司及下属子公司不再持有目标公司股权，目标公司及其下属公司不再纳入本公司合并报表范围。

鉴于北京瑞腾存在资产抵押情况，本次交易已按约定同时告知债权人。本次交易不构成关联交易，不构成公司重大资产重组。

上述交易已经公司第七届董事会2017年第一次临时会议及2017年第一次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2017年3月4日的2017-L8、L9号公告和2017年3月21日的2017-L14号公告。

截至本报告披露日，公司已经收到全部股权转让价款，目标公司工商变更正在进行中。

### 2、出售子公司股权

阳光新业地产股份有限公司的全资子公司天津德然商贸有限公司（以下简称“天津德然”或“转让方1”）、北京瑞金阳光投资有限公司（以下简称“北京瑞金”或“转让方2”）；（转让方1和转让方2以下统称为“转让方”）与四川蓝光和骏实业有限公司（以下简称“蓝光和骏”或“受让方”）于2017年5月15日签署《股权转让协议》（以下简称“协议”或“本协议”）、《关于天津西青杨柳青项目合作的订金协议》，将转让方所持有的天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司（以下简称“目标公司”或“天津绿野”）100%股权转让给受让方，受让方愿意受让转让方全部股权并承接目标公司所持有项目的后续开发建设。股权转让价格为人民币161,074,786.5元，其中支付转让方1：人民币112,752,350.55元，支付转让方2：人民币48,322,435.95元，受让方另需偿还目标公司应付转让方及其关联方借款人民币1,967,925,213.5元。交易完成后蓝光和骏持有目标公司100%股权，本公司及下属子公司不再持有目标公司股权，目标公司及下属公司不再纳入本公司合并报表范围。

本次交易不构成关联交易，不构成公司重大资产重组，

上述交易已经公司第七届董事会2017年第三次临时会议及2017年第二次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2017年5月16日的2017-L18、L19号公告和2017年6月1日的2017-L26号公告。

截至本报告披露日，公司已按协议约定收到目标公司全部股权转让款及6亿元股东借款。目标公司工商变更正在进行中。

## 十四、公司债券是否存在保证人

是  否

## 第十节 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

2017 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	425,062,000.00	478,990,000.00
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	52,926,000.00	53,906,000.00
预付款项	39,691,000.00	48,311,000.00
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	64,316,000.00	87,943,000.00
买入返售金融资产		
存货	726,887,000.00	2,859,893,000.00
划分为持有待售的资产	3,080,148,000.00	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		85,000,000.00
流动资产合计	4,389,030,000.00	3,614,043,000.00
非流动资产：		
发放贷款及垫款		

可供出售金融资产	109,673,000.00	23,721,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	944,151,000.00	997,607,000.00
投资性房地产	4,135,660,000.00	5,060,150,000.00
固定资产	11,991,000.00	26,923,000.00
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	12,267,000.00	49,341,000.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,817,000.00	7,834,000.00
递延所得税资产	22,246,000.00	21,318,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,242,805,000.00	6,186,894,000.00
资产总计	9,631,835,000.00	9,800,937,000.00
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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	120,814,000.00	429,403,000.00
预收款项	97,332,000.00	180,278,000.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,614,000.00	15,393,000.00
应交税费	145,174,000.00	152,846,000.00
应付利息	36,637,000.00	25,718,000.00
应付股利	1,545,000.00	1,545,000.00
其他应付款	448,323,000.00	198,308,000.00
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	1,262,221,000.00	
一年内到期的非流动负债	258,064,000.00	373,729,000.00
其他流动负债	13,381,000.00	13,832,000.00

流动负债合计	2,386,105,000.00	1,391,052,000.00
非流动负债：		
长期借款	2,432,591,000.00	3,396,581,000.00
应付债券	392,891,000.00	391,326,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	408,657,000.00	409,993,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	6,331,000.00	6,331,000.00
递延收益		
递延所得税负债	367,950,000.00	513,447,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,608,420,000.00	4,717,678,000.00
负债合计	5,994,525,000.00	6,108,730,000.00
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	185,132,000.00	185,569,000.00
专项储备		
盈余公积	103,071,000.00	103,071,000.00
一般风险准备		
未分配利润	1,217,969,000.00	1,296,811,000.00
归属于母公司所有者权益合计	2,767,237,000.00	2,846,516,000.00
少数股东权益	870,073,000.00	845,691,000.00
所有者权益合计	3,637,310,000.00	3,692,207,000.00
负债和所有者权益总计	9,631,835,000.00	9,800,937,000.00

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	179,241,000.00	169,387,000.00
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	4,863,856,000.00	5,198,658,000.00
存货	12,160,000.00	12,160,000.00
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	5,779,649,000.00	6,104,597,000.00
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	671,106,000.00	670,318,000.00
投资性房地产		
固定资产	216,000.00	222,000.00
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	671,322,000.00	670,540,000.00
资产总计	6,450,971,000.00	6,775,137,000.00
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	27,000.00
应付利息	32,820,000.00	16,620,000.00
应付股利	1,545,000.00	1,545,000.00
其他应付款	3,566,049,000.00	3,632,650,000.00
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	107,202,000.00	49,677,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,707,669,000.00	3,700,520,000.00
非流动负债：		
长期借款	532,500,000.00	808,861,000.00
应付债券	392,891,000.00	391,326,000.00
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	1,662,000.00	2,264,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	927,053,000.00	1,202,451,000.00
负债合计	4,634,722,000.00	4,902,971,000.00
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	103,071,000.00	103,071,000.00
未分配利润	353,512,000.00	409,429,000.00
所有者权益合计	1,816,249,000.00	1,872,166,000.00
负债和所有者权益总计	6,450,971,000.00	6,775,137,000.00

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	368,861,000.00	234,197,000.00
其中：营业收入	368,861,000.00	234,197,000.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	439,461,000.00	356,696,000.00
其中：营业成本	211,825,000.00	98,972,000.00
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		
税金及附加	21,127,000.00	21,224,000.00
销售费用	22,223,000.00	28,354,000.00
管理费用	53,728,000.00	62,160,000.00
财务费用	130,575,000.00	144,316,000.00
资产减值损失	-17,000.00	1,670,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	43,290,000.00	56,630,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	3,132,000.00	-10,813,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	654,000.00	-11,765,000.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-24,178,000.00	-76,682,000.00
加：营业外收入	504,000.00	644,000.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	7,151,000.00	181,000.00
其中：非流动资产处置损失	1,000.00	7,000.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-30,825,000.00	-76,219,000.00
减：所得税费用	23,635,000.00	36,792,000.00
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-54,460,000.00	-113,011,000.00
归属于母公司所有者的净利润	-78,842,000.00	-135,730,000.00
少数股东损益	24,382,000.00	22,719,000.00
六、其他综合收益的税后净额	-437,000.00	-4,000.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-437,000.00	-4,000.00

（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	-437,000.00	-4,000.00
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	-435,000.00	
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	-2,000.00	-4,000.00
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	-54,897,000.00	-113,015,000.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	-79,279,000.00	-135,734,000.00
归属于少数股东的综合收益总额	24,382,000.00	22,719,000.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.11	-0.18
（二）稀释每股收益	-0.11	-0.18

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

法定代表人：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
税金及附加	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00
管理费用	5,800,000.00	4,015,000.00
财务费用	51,507,000.00	70,100,000.00
资产减值损失	0.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	788,000.00	1,481,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	788,000.00	1,481,000.00
其他收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-56,519,000.00	-72,634,000.00
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）	-56,519,000.00	-72,634,000.00
减：所得税费用	-602,000.00	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-55,917,000.00	-72,634,000.00
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	-55,917,000.00	-72,634,000.00
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.07	-0.10
（二）稀释每股收益	-0.07	-0.10

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	364,749,000.00	249,745,000.00
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		
收到其他与经营活动有关的现金	31,925,000.00	143,858,000.00
经营活动现金流入小计	396,674,000.00	393,603,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	103,206,000.00	92,361,000.00
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	63,084,000.00	56,754,000.00
支付的各项税费	60,661,000.00	51,961,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	70,507,000.00	68,072,000.00
经营活动现金流出小计	297,458,000.00	269,148,000.00
经营活动产生的现金流量净额	99,216,000.00	124,455,000.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	673,999,000.00	578,000.00
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		24,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	673,999,000.00	602,000.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,228,000.00	22,884,000.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
划分至持有待售的货币资金	106,687,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	107,915,000.00	22,884,000.00
投资活动产生的现金流量净额	566,084,000.00	-22,282,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	120,000,000.00	304,920,000.00
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	120,000,000.00	304,920,000.00
偿还债务支付的现金	664,500,000.00	566,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	112,412,000.00	161,796,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		4,330,000.00
归还关联方资金	56,920,000.00	
筹资活动现金流出小计	833,832,000.00	732,776,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-713,832,000.00	-427,856,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,000.00	-23,000.00
五、现金及现金等价物净增加额	-48,534,000.00	-325,706,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	459,889,000.00	540,911,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	411,355,000.00	215,205,000.00

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	495,139,000.00	411,321,000.00
经营活动现金流入小计	495,139,000.00	411,321,000.00
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	158,000.00	
支付其他与经营活动有关的现金	786,130,000.00	704,802,000.00
经营活动现金流出小计	786,288,000.00	704,802,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-291,149,000.00	-293,481,000.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	553,799,000.00	
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		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	553,799,000.00	
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	553,799,000.00	
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		156,420,000.00
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		156,420,000.00
偿还债务支付的现金	219,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,296,000.00	75,634,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	252,796,000.00	75,634,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-252,796,000.00	80,786,000.00
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	9,854,000.00	-212,695,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	169,387,000.00	310,661,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	179,241,000.00	97,966,000.00

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		185,569,000.00		103,071,000.00		1,296,811,000.00	845,691,000.00	3,692,207,000.00
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		185,569,000.00		103,071,000.00		1,296,811,000.00	845,691,000.00	3,692,207,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-437,000.00				-78,842,000.00	24,382,000.00	-54,897,000.00
（一）综合收益总额							45,000.00				-78,842,000.00	24,382,000.00	-54,415,000.00
（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						-482,000.00							-482,000.00
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						-482,000.00							-482,000.00
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	749,913,000.00				511,152,000.00		185,132,000.00		103,071,000.00		1,217,969,000.00	870,073,000.00	3,637,310,000.00

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				511,152,000.00		185,446,000.00		98,941,000.00		1,769,179,000.00	816,344,000.00	4,130,975,000.00

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	185,446,000.00	98,941,000.00	1,769,179,000.00	816,344,000.00	4,130,975,000.00		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					123,000.00	4,130,000.00	-472,368,000.00	29,347,000.00	-438,768,000.00		
（一）综合收益总额					123,000.00		-468,238,000.00	29,347,000.00	-438,768,000.00		
（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						4,130,000.00	-4,130,000.00				
1. 提取盈余公积						4,130,000.00	-4,130,000.00				
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
（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		185,569,000.00		103,071,000.00		1,296,811,000.00	845,691,000.00	3,692,207,000.00

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				103,071,000.00	409,429,000.00	1,872,166,000.00
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				103,071,000.00	409,429,000.00	1,872,166,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-55,917,000.00	-55,917,000.00
（一）综合收益总额										-55,917,000.00	-55,917,000.00
（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											
四、本期期末余额	749,913,000.00				609,753,000.00				103,071,000.00	353,512,000.00	1,816,249,000.00

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				98,941,000.00	372,259,000.00	1,830,866,000.00
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				98,941,000.00	372,259,000.00	1,830,866,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									4,130,000.00	37,170,000.00	41,300,000.00
（一）综合收益总额										41,300,000.00	41,300,000.00
（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									4,130,000.00	-4,130,000.00	
1. 提取盈余公积									4,130,000.00	-4,130,000.00	
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											
四、本期期末余额	749,913,000.00				609,753,000.00				103,071,000.00	409,429,000.00	1,872,166,000.00

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、公司基本情况

阳光新业地产股份有限公司(以下称“本公司”)的前身是广西虎威股份有限公司(以下称“广西虎威”),经中国证券监督管理委员会批准,广西虎威于1996年9月5日通过深圳证券交易所(以下称“深交所”)向社会公开发行人民币普通股,并于1996年9月19日在深交所上市并交易(股票代码000608)。1998年9月,广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”;2008年5月,再更名为“阳光新业地产股份有限公司”,即现用名。于2016年12月31日,本公司的总股本为749,913千元,每股面值1元。本公司的注册地址为广西壮族自治区南宁市江南路230号南宁经济技术开发区;管理总部位于北京市。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要在北京、天津、上海、四川等地区从事房地产开发、商业地产运营以及相关的咨询服务等。

本财务报表由本公司董事会于2017年7月31日批准报出。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注九。

### 四、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。

#### 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

### 五、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2017年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2017年6月30日的合并及公司财务状况以及2017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、营业周期

本集团以12个月作为一个营业周期,并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 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

### (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。

## 6、合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

## 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

### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

## (b) 外币报表的折算

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

## 9、金融工具

## (a) 金融资产

## (i) 金融资产分类

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

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。

借款及应付债券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。

## 10、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	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	其他方法
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	其他方法
其他第三方组合	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
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

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	0.00%	0.00%
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	0.00%	0.00%

**(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

**11、存货**

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

**(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。

**(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

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

**(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。****12、划分为持有待售资产**

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(1)、该非流动资产或该处置组在其当前状况下仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款即可立即出售；(2)、本集团已经就处置该非流动资产或该处置组作出决议并取得适当批准；(3)、本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；(4)、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、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额计量，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。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

终止经营为满足下列条件之一的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：(1)、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；(2)、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；(3)、该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

### 13、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。

## 14、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。

## 15、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	10—40 年	3%—5%	2.4%—9.7%
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%

## 16、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。

## 17、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。

## 18、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产包括本集团自用的土地使用权、软件等，以成本计量。

#### (a) 土地使用权

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

#### (b) 软件

软件按预计使用寿命10年平均摊销。

#### (c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

#### (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。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

无

## 19、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

## 20、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。

## 21、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费基数和比例，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。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

无

## 22、预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

## 23、股份支付

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

## 24、优先股、永续债等其他金融工具

无

## 25、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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很可能流入本集团，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

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且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，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，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：

- 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，履行了销售合同规定的主要义务；
- 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；
- 已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

### (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。

### (c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

## 26、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。

### (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，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。

## 27、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。

## 28、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁;其他的租赁为经营租赁。本集团无融资租赁,经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益

### (2) 融资租赁的会计处理方法

无

## 29、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 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,部分为代房地产管理部门向购房者收取,部分为房地产开发公司承担,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。

### (2) 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。

### (3) 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。

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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：

(i) 投资性房地产公允价值计量

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，本集团每年从独立第三方专业评估师处取得公司独立估值，公允价值金额将按照以下方法进行确定：

参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)；

无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，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；

基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

(ii) 房地产开发产品成本

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

(iii) 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，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。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。

(iv) 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。

(b) 采用会计政策的关键判断—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70%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。

### 30、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

#### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## 六、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)或不含增值税销售额(应纳税额按不含增值税销售额乘以适用税率)	6%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—50%
房产税	租金收入或房屋及土地使用权计税值	12%或 1.2%

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

## 七、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	269,000.00	287,000.00
银行存款	423,080,000.00	476,281,000.00
其他货币资金	1,713,000.00	2,422,000.00
合计	425,062,000.00	478,990,000.00
其中：存放在境外的款项总额	109,000.00	110,000.00

其他说明

于2017年6月30日银行存款中包括12,805,000元（2016年12月31日包括16,684,000元）的住户按揭贷款保证金。

### 2、衍生金融资产

适用  不适用

### 3、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	52,924,000.00	92.40%	50,000.00	0.09%	52,874,000.00	53,911,000.00	92.53%	57,000.00	0.11%	53,854,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	4,352,000.00	7.60%	4,300,000.00	98.81%	52,000.00	4,352,000.00	7.47%	4,300,000.00	98.81%	52,000.00
合计	57,276,000.00	100.00%	4,350,000.00	7.59%	52,926,000.00	58,263,000.00	100.00%	4,357,000.00	7.48%	53,906,000.00

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

单位：元

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
其他第三方组合	16,700,000.00	50,000.00	0.30%
合计	16,700,000.00	50,000.00	0.30%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额元；本期收回或转回坏账准备金额 7,000.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

	金额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	38,662,000.00		67.50%

## 4、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	7,779,000.00	19.61%	21,750,000.00	45.02%
1至2年	6,900,000.00	17.38%	3,878,000.00	8.03%
2至3年	3,327,000.00	8.38%	6,885,000.00	14.25%
3年以上	21,685,000.00	54.63%	15,798,000.00	32.70%
合计	39,691,000.00	--	48,311,000.00	--

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1年的预付款项主要为预付项目款，由于相关项目尚未达到结转节点，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

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	27,060,000.00	68.18%

其他说明：

## 5、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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	64,372,000.00	85.90%	56,000.00	0.09%	64,316,000.00	88,009,000.00	87.00%	66,000.00	0.07%	87,943,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	10,562,000.00	14.10%	10,562,000.00	100.00%		13,145,000.00	13.00%	13,145,000.00	100.00%	
合计	74,934,000.00	100.00%	10,618,000.00	14.17%	64,316,000.00	101,154,000.00	100.00%	13,211,000.00	13.06%	87,943,000.00

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

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
其他第三方组合	18,674,000.00	56,000.00	0.30%
合计	18,674,000.00	56,000.00	0.30%

确定该组合依据的说明：

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) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额元；本期收回或转回坏账准备金额 10,000.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

### (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
应收其他单位往来款项	38,505,000.00	50,106,000.00
应收其他代垫款项	8,795,000.00	12,086,000.00
应收投标保证金、诚意保证金及押金	3,412,000.00	6,077,000.00
应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	2,272,000.00	8,386,000.00
应收待退回拆迁款	2,405,000.00	2,405,000.00
应收待退回土地出让金	9,936,000.00	9,936,000.00
应收代垫购房者契税、公共维修基金等款项	5,926,000.00	6,412,000.00
应收合营公司往来款项	1,300,000.00	900,000.00
其他	2,383,000.00	4,846,000.00
合计	74,934,000.00	101,154,000.00

## (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
北京市通州区潮县镇人民政府	待退回项目款	26,365,000.00	一年以内	35.18%	
北京市国土资源局	多缴土地出让金	9,936,000.00	三年以上	13.26%	
陕西浩业投资有限公司	保证金	4,568,000.00	一年以内	6.10%	
山东傲锐	往来款	2,295,000.00	一年以内	3.06%	
成都蓉建业房屋拆迁工程有限公司	往来款	2,405,000.00	二到三年	3.21%	
合计	--	45,569,000.00	--	60.81%	

## 6、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

## (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求  
按性质分类：

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
开发成本				1,913,411,000.00	198,195,000.00	1,715,216,000.00
开发产品	732,623,000.00	5,904,000.00	726,719,000.00	1,250,561,000.00	106,098,000.00	1,144,463,000.00
库存商品	1,451,000.00	1,283,000.00	168,000.00	1,733,000.00	1,519,000.00	214,000.00
合计	734,074,000.00	7,187,000.00	726,887,000.00	3,165,705,000.00	305,812,000.00	2,859,893,000.00

按下列格式分项目披露“开发成本”及其利息资本化率情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
天津杨柳青鹭岭景园项目二期				756,312,000.00		756,312,000.00					其他
天津杨柳青鹭岭广场项目				1,157,099,000.00		1,157,099,000.00					其他
合计	--	--		1,913,411,000.00		1,913,411,000.00					--

按下列格式分项目披露“开发产品”：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京盛世嘉园项目		4,112,000.00		4,112,000.00	
北京阳春光华项目		6,117,000.00		919,000.00	5,198,000.00

北京阳光丽景项目		6,116,000.00		980,000.00	5,136,000.00
北京阳光上东项目		278,859,000.00		1,123,000.00	277,736,000.00
成都锦尚中心项目		471,076,000.00		44,587,000.00	426,489,000.00
天津杨柳青鹭岭景园项目一期		466,217,000.00		466,217,000.00	
西安凯玄大厦		18,064,000.00			18,064,000.00
合计	--	1,250,561,000.00		517,938,000.00	732,623,000.00

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

## (2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

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	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	198,195,000.00				198,195,000.00		
开发产品	106,098,000.00			51,425,000.00	48,769,000.00	5,904,000.00	
库存商品	1,519,000.00			236,000.00		1,283,000.00	
合计	305,812,000.00			51,661,000.00	246,964,000.00	7,187,000.00	--

按项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
天津杨柳青鹭岭景园项目二期	25,982,000.00				25,982,000.00		
天津杨柳青鹭岭广场项目	172,213,000.00				172,213,000.00		
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	100,194,000.00			51,425,000.00	48,769,000.00		
西安凯玄大厦	5,904,000.00					5,904,000.00	
库存商品	1,519,000.00			236,000.00		1,283,000.00	
合计	305,812,000.00			51,661,000.00	246,964,000.00	7,187,000.00	--

## (3) 存货期末余额中借款费用资本化率的情况

## (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
北京阳光上东项目	197,962,000.00	197,962,000.00	用于借款的抵押物
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	78,233,000.00		用于借款的抵押物
合计	276,195,000.00	197,962,000.00	--

**(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：北京盛世嘉园项目、天津杨柳青项目的存货本期末划分为持有待售的资产进行核算。

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第4号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求  
否

**7、划分为持有待售的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
持有的杨柳青 100%的股权	2,044,472,000.00	2,044,472,000.00		
持有的北京瑞腾 100%的股权	1,035,676,000.00	1,035,676,000.00		
合计	3,080,148,000.00	3,080,148,000.00		--

其他说明：

公司就所持有的天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司100%股权转让给四川蓝光和骏实业有限公司，已通过股东大会审批，并签订了转让协议，因此将被转让公司相关资产转入持有待售资产。

公司就所持有的北京瑞腾阳光物业管理有限公司100%股权转让给大业信托有限责任公司，已通过股东大会审批，并签订了转让协议，因此将被转让公司相关资产转入持有待售资产。

**8、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可供出售金融资产		85,000,000.00
合计		85,000,000.00

其他说明：

**9、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：	108,900,000.00	23,890,000.00	85,010,000.00	20,010,000.00	20,000,000.00	10,000.00
按成本计量的	108,900,000.00	23,890,000.00	85,010,000.00	20,010,000.00	20,000,000.00	10,000.00
其他	24,663,000.00		24,663,000.00	23,711,000.00		23,711,000.00
合计	133,563,000.00	23,890,000.00	109,673,000.00	43,721,000.00	20,000,000.00	23,721,000.00

**(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产**

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
公允价值			24,663,000.00	24,663,000.00

## (3) 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		
山东傲锐置业有限公司(以下称"山东傲锐")		88,890,000.00		88,890,000.00		3,890,000.00		3,890,000.00	10.00%	
广西北宝高等级公路股份有限公司(以下称"广西北宝")	20,000,000.00			20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00	18.93%	
北京阳光优食餐饮有限公司	10,000.00			10,000.00					10.00%	
合计	20,010,000.00	88,890,000.00	0.00	108,900,000.00	20,000,000.00	3,890,000.00		23,890,000.00	--	

## (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	20,000,000.00		20,000,000.00
本期计提	3,890,000.00		3,890,000.00
期末已计提减值余额	23,890,000.00		23,890,000.00

## 10、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		
一、合营企业										
上海银河宾馆有限公司(以下称"上海银河宾馆")	430,430,000.00			-894,000.00					429,536,000.00	
菱华阳光	16,374,000.00			-2,832,000.00				13,542,000.00	16,387,000.00	

(天津)商业管理有限公司(以下称"菱华阳光商业")											
小计	446,804,000.00		-3,726,000.00						443,078,000.00	16,387,000.00	
二、联营企业											
沈阳世达物流有限责任公司(以下称"沈阳世达")	75,763,000.00		106,000.00						75,869,000.00		
天津友谊新资商贸有限公司(以下称"友谊新资")	90,251,000.00		1,977,000.00						92,228,000.00		
天津光明新丽商贸有限公司(以下称"光明新丽")	105,233,000.00		991,000.00						106,224,000.00		
天津津汇远景贸易有限公司(以下称"津汇远景")	73,015,000.00		1,464,000.00						74,479,000.00		
天津建设新汇商贸有限公司(以下称"建设新汇")	54,301,000.00	54,157,000.00	-191,000.00	47,000.00							
天津紫金新嘉商贸有限公司(以下称"紫金新嘉")	80,194,000.00		-649,000.00						79,545,000.00		
北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下称"北京瑞景阳光")	72,046,000.00		682,000.00						72,728,000.00		
小计	550,803,000.00	54,157,000.00	4,380,000.00	47,000.00					501,073,000.00		
合计	997,607,000.00	54,157,000.00	654,000.00	47,000.00					944,151,000.00	16,387,000.00	

其他说明

## 11、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用  不适用

### (2) 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	5,060,150,000.00			5,060,150,000.00
二、本期变动	-924,490,000.00			-924,490,000.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出	967,780,000.00			967,780,000.00
公允价值变动	43,290,000.00			43,290,000.00
三、期末余额	4,135,660,000.00			4,135,660,000.00

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求  
采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
阳光上东及橡树园出租部分	北京市朝阳区东四环北路6号 阳光上东、北京市海淀区万柳汇通花园A楼 阳春光华	28,606.00	1,077,070.00	371,160,000.00	372,730,000.00	0.42%	
阳光大厦	北京市西城区西直门外大街112号	48,664.00	4,125,139.00	928,260,000.00	967,780,000.00	4.26%	重分类到“划分为持有待售的资产”
北苑新业广场	北京市朝阳区北苑路28号院1号楼	34,741.00	2,838,619.00	413,050,000.00	413,050,000.00	0.00%	
通州阳光新生活广场	北京市通州区翠景北里1号楼	39,103.00	4,272,284.00	611,990,000.00	611,990,000.00	0.00%	
建设路阳光新生活广场	四川省成都市成华区阳光新生活广场	74,612.00	3,869,382.00	590,400,000.00	590,700,000.00	0.05%	
成都阳光新业中心	四川省成都市锦江区一环路东五段55号	72,478.00	1,413,780.00	585,090,000.00	585,090,000.00	0.00%	

上海新业中心主楼	上海市长宁区 中山西路888号 1幢	45,860.00	181,672.00	1,397,600,000.00	1,399,500,000.00	0.14%	
北辰阳光新生活	天津市北辰区 京津公路西	27,471.00	434,751.00	162,600,000.00	162,600,000.00	0.00%	
合计	——	371,535.00	18,212,695.00	5,060,150,000.00	5,103,440,000.00	0.86%	——

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是  否

## 12、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	30,603,000.00	13,032,000.00	22,892,000.00	66,527,000.00
2.本期增加金额			650,000.00	650,000.00
(1) 购置			650,000.00	650,000.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	14,264,000.00	4,412,000.00	1,724,000.00	20,400,000.00
(1) 处置或报废			6,000.00	6,000.00
转入持有待售资产	14,264,000.00	4,412,000.00	1,718,000.00	20,394,000.00
4.期末余额	16,339,000.00	8,620,000.00	21,818,000.00	46,777,000.00
二、累计折旧				
1.期初余额	10,704,000.00	11,350,000.00	17,550,000.00	39,604,000.00
2.本期增加金额	509,000.00	357,000.00	603,000.00	1,469,000.00
(1) 计提	509,000.00	357,000.00	603,000.00	1,469,000.00
3.本期减少金额	760,000.00	3,896,000.00	1,631,000.00	6,287,000.00
(1) 处置或报废			5,000.00	5,000.00
转入持有待售资产	760,000.00	3,896,000.00	1,626,000.00	6,282,000.00
4.期末余额	10,453,000.00	7,811,000.00	16,522,000.00	34,786,000.00
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				

1.期末账面价值	5,886,000.00	809,000.00	5,296,000.00	11,991,000.00
2.期初账面价值	19,899,000.00	1,682,000.00	5,342,000.00	26,923,000.00

### 13、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	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	55,172,000.00	0.00		3,598,000.00	878,000.00	59,648,000.00
2.本期增加金额				120,000.00		120,000.00
(1) 购置				120,000.00		120,000.00
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	37,974,000.00					37,974,000.00
(1) 处置						
转入持有待售资产	37,974,000.00					37,974,000.00
4.期末余额	17,198,000.00			3,718,000.00	878,000.00	21,794,000.00
二、累计摊销						
1.期初余额	8,956,000.00	0.00		1,028,000.00	323,000.00	10,307,000.00
2.本期增加金额	610,000.00			186,000.00	29,000.00	825,000.00
(1) 计提	610,000.00			186,000.00	29,000.00	825,000.00
3.本期减少金额	1,605,000.00					1,605,000.00
(1) 处置						
转入持有待售资产	1,605,000.00					1,605,000.00
4.期末余额	7,961,000.00			1,214,000.00	352,000.00	9,527,000.00
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						
1.期末账面价值	9,237,000.00			2,504,000.00	526,000.00	12,267,000.00
2.期初账面价值	46,216,000.00	0.00		2,570,000.00	555,000.00	49,341,000.00

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 0.00%。

## 14、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
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	13,954,000.00					13,954,000.00
北京上东房地产经纪有限公司	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
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	13,954,000.00					13,954,000.00
北京上东房地产经纪有限公司	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：

其他说明

## 15、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	6,175,000.00	991,000.00	735,000.00	683,000.00	5,748,000.00
经营租入物业改造					
售楼部建造	454,000.00		328,000.00		126,000.00
其他	1,205,000.00		262,000.00		943,000.00
合计	7,834,000.00	991,000.00	1,325,000.00	683,000.00	6,817,000.00

其他说明

## 16、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
内部交易未实现利润	105,308,000.00	26,327,000.00	86,004,000.00	21,501,000.00
预提费用及税金	106,804,000.00	26,701,000.00	106,804,000.00	26,701,000.00
其他	1,580,000.00	395,000.00	1,716,000.00	429,000.00
合计	214,444,000.00	53,611,000.00	195,276,000.00	48,819,000.00

## (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
非同一控制企业合并资产评估增值	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	41,688,000.00	10,422,000.00	48,636,000.00	12,159,000.00
资本化利息	106,768,000.00	26,692,000.00	106,768,000.00	26,692,000.00
投资性房地产公允价值计量的会计基础与计税基础差异	1,325,300,000.00	331,325,000.00	1,890,232,000.00	472,558,000.00
直线法确认收入	33,404,000.00	8,351,000.00	28,056,000.00	7,014,000.00
其他	1,464,000.00	366,000.00	1,464,000.00	366,000.00
合计	1,597,260,000.00	399,315,000.00	2,163,792,000.00	540,948,000.00

## (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	31,365,000.00	22,246,000.00	27,501,000.00	21,318,000.00
递延所得税负债	31,365,000.00	367,950,000.00	27,501,000.00	513,447,000.00

## (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	217,235,000.00	252,365,000.00
可抵扣亏损	1,416,758,000.00	1,258,568,000.00
合计	1,633,993,000.00	1,510,933,000.00

## (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
2017 年	12,298,000.00	15,083,000.00	
2018 年	59,641,000.00	59,650,000.00	
2019 年	496,552,000.00	496,595,000.00	
2020 年	246,743,000.00	258,294,000.00	
2021 年	427,372,000.00	428,946,000.00	
2022 年	174,152,000.00		
合计	1,416,758,000.00	1,258,568,000.00	--

其他说明：

## 17、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	118,804,000.00	392,426,000.00
应付经营租入项目租金		27,073,000.00
其他	2,010,000.00	9,904,000.00
合计	120,814,000.00	429,403,000.00

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	88,019,000.00	尚未结算工程款
合计	88,019,000.00	--

其他说明：

## 18、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
北京阳春光华项目	1,492,000.00	1,492,000.00
北京阳光丽景项目	705,000.00	295,000.00
北京阳光上东项目	9,531,000.00	20,072,000.00
成都锦尚中心项目	27,207,000.00	18,661,000.00
天津杨柳青鹭岭景园项目		88,807,000.00
投资物业预收租金	58,397,000.00	50,951,000.00
合计	97,332,000.00	180,278,000.00

### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收项目款	6,283,000.00	尚未达到结转条件的项目销售款
合计	6,283,000.00	--

## 19、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	15,081,000.00	31,454,000.00	44,233,000.00	2,302,000.00
二、离职后福利-设定提存计划	79,000.00	1,094,000.00	1,094,000.00	79,000.00
三、辞退福利	233,000.00			233,000.00
合计	15,393,000.00	32,548,000.00	45,327,000.00	2,614,000.00

**(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	14,754,000.00	28,841,000.00	41,576,000.00	2,019,000.00
2、职工福利费		221,000.00	221,000.00	
3、社会保险费	68,000.00	981,000.00	983,000.00	66,000.00
其中：医疗保险费	58,000.00	890,000.00	891,000.00	57,000.00
工伤保险费	4,000.00	33,000.00	33,000.00	4,000.00
生育保险费	6,000.00	58,000.00	59,000.00	5,000.00
4、住房公积金		960,000.00	974,000.00	-14,000.00
5、工会经费和职工教育经费	258,000.00	96,000.00	123,000.00	231,000.00
其他	1,000.00	355,000.00	356,000.00	
合计	15,081,000.00	31,454,000.00	44,233,000.00	2,302,000.00

**(3) 设定提存计划列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	69,000.00	1,052,000.00	1,052,000.00	69,000.00
2、失业保险费	10,000.00	42,000.00	42,000.00	10,000.00
合计	79,000.00	1,094,000.00	1,094,000.00	79,000.00

其他说明：

**20、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	34,057,000.00	36,219,000.00
个人所得税	132,000.00	
城市维护建设税	290,000.00	
土地增值税	105,774,000.00	107,062,000.00
营业税		3,518,000.00
未交增值税	3,636,000.00	2,408,000.00
其他	1,285,000.00	3,639,000.00
合计	145,174,000.00	152,846,000.00

其他说明：

## 21、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	5,947,000.00	7,379,000.00
企业债券利息	30,690,000.00	14,490,000.00
应付 A 类有限合伙人利息		3,849,000.00
合计	36,637,000.00	25,718,000.00

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：

## 22、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,545,000.00	1,545,000.00
合计	1,545,000.00	1,545,000.00

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：

## 23、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
应付北京瑞景阳光往来款		56,389,000.00
应付收购成都锦尚置业有限公司(以下称"成都锦尚")和上海坚峰投资发展有限公司承继的往来款及暂收款	12,363,000.00	12,363,000.00
应付投资性房地产购买及建设工程款	4,561,000.00	3,923,000.00
应付大业信托有限责任公司股权款	313,799,000.00	
应付租赁保证金和租户押金	44,166,000.00	63,373,000.00
应付上海岛福投资管理有限公司(以下称"上海岛福")借款利息	3,562,000.00	3,562,000.00
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	2,630,000.00	7,379,000.00
应付航港金控投资有限公司股权转让款	7,862,000.00	7,862,000.00
其他	59,380,000.00	43,457,000.00
合计	448,323,000.00	198,308,000.00

## (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
保证金和租户押金及部分往来款	74,898,000.00	主要由于合同尚未到期，款项未结清。
合计	74,898,000.00	--

其他说明

## 24、划分为持有待售的负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
持有的杨柳青 100%的股权	500,245,000.00	
持有的北京瑞腾 100%的股权	761,976,000.00	
合计	1,262,221,000.00	

其他说明：

公司就所持有的天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司100%股权转让给四川蓝光和骏实业有限公司，已通过股东大会审批，并签订了转让协议，因此将被转让公司相关负债转入持有待售负债。

公司就所持有的北京瑞腾阳光物业管理有限公司100%股权转让给大业信托有限责任公司，已通过股东大会审批，并签订了转让协议，因此将被转让公司相关负债转入持有待售负债。

## 25、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	257,509,000.00	213,213,000.00
一年内到期的长期应付款	555,000.00	160,516,000.00
合计	258,064,000.00	373,729,000.00

其他说明：

## 26、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	50,000.00	206,000.00
将于一年内支付的预计负债	13,331,000.00	13,626,000.00
合计	13,381,000.00	13,832,000.00

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额

其他说明：

## 27、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	1,617,906,000.00	2,494,212,000.00
信用借款	574,685,000.00	454,560,000.00
保证、抵押及质押借款	240,000,000.00	255,000,000.00
保证、抵押借款		192,809,000.00
合计	2,432,591,000.00	3,396,581,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

于2017年12月30日，长期借款的利率区间为4.75%至8.00%(2016年12月31日：4.75%至10.00%)。

## 28、应付债券

### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
3 年期公司债券	392,891,000.00	391,326,000.00
合计	392,891,000.00	391,326,000.00

## 29、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金及收益	356,110,000.00	517,149,000.00
应付少数股东固定利润	53,102,000.00	53,360,000.00
减：一年内到期的长期应付款	555,000.00	160,516,000.00
合计	408,657,000.00	409,993,000.00

其他说明：

## 30、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	6,331,000.00	6,331,000.00	
租户赔偿款	6,331,000.00	6,331,000.00	租户赔偿款
合计	6,331,000.00	6,331,000.00	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

### 31、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：

### 32、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）	498,120,000.00			498,120,000.00
其他资本公积	13,032,000.00			13,032,000.00
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：

### 33、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	185,569,000.00	45,000.00	482,000.00		-437,000.00		185,132,000.00
其中：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	435,000.00	47,000.00	482,000.00		-435,000.00		
外币财务报表折算差额	-13,000.00	-2,000.00			-2,000.00		-15,000.00
因存货或自用房产转入投资性房地产公允价值的增加	185,147,000.00						185,147,000.00
其他综合收益合计	185,569,000.00	45,000.00	482,000.00		-437,000.00		185,132,000.00

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：

### 34、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	103,071,000.00			103,071,000.00
合计	103,071,000.00			103,071,000.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 35、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	1,296,811,000.00	1,769,179,000.00
调整后期初未分配利润	1,296,811,000.00	1,769,179,000.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-78,842,000.00	-468,238,000.00
减：提取法定盈余公积		4,130,000.00
期末未分配利润	1,217,969,000.00	1,296,811,000.00

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。

## 36、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	348,131,000.00	188,268,000.00	203,269,000.00	78,818,000.00
其他业务	20,730,000.00	23,557,000.00	30,928,000.00	20,154,000.00
合计	368,861,000.00	211,825,000.00	234,197,000.00	98,972,000.00

## 37、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,152,000.00	718,000.00
教育费附加	888,000.00	566,000.00
土地使用税	108,000.00	
车船使用税	6,000.00	
印花税	694,000.00	
营业税		7,230,000.00
房产税	15,445,000.00	10,439,000.00
土地增值税	1,233,000.00	1,411,000.00
其他	1,601,000.00	860,000.00
合计	21,127,000.00	21,224,000.00

其他说明：公司车船税、印花税、土地使用税本期作为税金及附加科目核算。2016年上半年作为管理费用核算。

**38、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销宣传、代理费	5,734,000.00	12,340,000.00
职工薪酬	8,247,000.00	5,370,000.00
广告费	565,000.00	1,487,000.00
办公及差旅费	814,000.00	1,186,000.00
物业管理及维修费	5,889,000.00	7,144,000.00
资产折旧及摊销	752,000.00	729,000.00
其他	222,000.00	98,000.00
合计	22,223,000.00	28,354,000.00

其他说明：

**39、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	29,159,000.00	30,854,000.00
办公及差旅费	9,031,000.00	7,235,000.00
中介机构服务费	12,671,000.00	20,583,000.00
税费		632,000.00
资产折旧及摊销	2,867,000.00	2,856,000.00
合计	53,728,000.00	62,160,000.00

其他说明：

**40、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	131,254,000.00	144,036,000.00
利息收入	-1,029,000.00	-750,000.00
汇兑损失		-23,000.00
资金托管费		
手续费	350,000.00	1,053,000.00
合计	130,575,000.00	144,316,000.00

其他说明：

#### 41、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	-17,000.00	1,670,000.00
合计	-17,000.00	1,670,000.00

其他说明：

#### 42、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	43,290,000.00	56,630,000.00
合计	43,290,000.00	56,630,000.00

其他说明：

#### 43、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	654,000.00	-11,303,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	1,044,000.00	-462,000.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	952,000.00	952,000.00
结转被投资公司确认的其他综合收益	482,000.00	
合计	3,132,000.00	-10,813,000.00

其他说明：

#### 44、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
政府补助	380,000.00	580,000.00	380,000.00
其他	124,000.00	64,000.00	124,000.00
合计	504,000.00	644,000.00	504,000.00

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府补助	财政局			否	否	380,000.00	580,000.00	与收益相关
合计	--	--	--	--	--	380,000.00	580,000.00	--

其他说明：

#### 45、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	1,000.00	7,000.00	1,000.00
其中：固定资产处置损失	1,000.00	7,000.00	1,000.00
债务重组损失	7,000,000.00		7,000,000.00
其他	60,000.00	33,000.00	60,000.00
违约赔偿款	90,000.00	141,000.00	90,000.00
合计	7,151,000.00	181,000.00	7,151,000.00

其他说明：

#### 46、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	5,208,000.00	9,434,000.00
递延所得税费用	18,427,000.00	27,358,000.00
合计	23,635,000.00	36,792,000.00

##### (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	-30,825,000.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	-7,705,000.00
子公司适用不同税率的影响	6,061,000.00
非应税收入的影响	-5,116,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,620,000.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,990,000.00
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	30,765,000.00
所得税费用	23,635,000.00

其他说明

#### 47、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
收到北京万众兴业科技有限公司意向金		130,000,000.00
收到的租赁押金	14,169,000.00	3,137,000.00

受限资金减少	5,394,000.00	
收到其他代垫款项	8,619,000.00	
其他	3,743,000.00	10,721,000.00
合计	31,925,000.00	143,858,000.00

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	26,715,000.00	50,622,000.00
支付的项目宣传及营销费用	27,974,000.00	7,382,000.00
支付其他代垫款项	9,806,000.00	
支付的赔偿款等	263,000.00	1,061,000.00
其他	5,749,000.00	9,007,000.00
合计	70,507,000.00	68,072,000.00

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		4,330,000.00
合计		4,330,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 48、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	-54,460,000.00	-113,011,000.00
加：资产减值准备	-17,000.00	1,670,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,469,000.00	2,115,000.00
无形资产摊销	825,000.00	585,000.00
长期待摊费用摊销	1,325,000.00	8,216,000.00
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）	1,000.00	7,000.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-43,290,000.00	-56,630,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	131,254,000.00	144,013,000.00

投资损失（收益以“-”号填列）	-3,132,000.00	10,813,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-928,000.00	221,000.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	19,355,000.00	27,137,000.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	201,246,000.00	46,806,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	20,804,000.00	-25,628,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-180,627,000.00	78,141,000.00
其他	5,391,000.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	99,216,000.00	124,455,000.00
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	411,355,000.00	215,205,000.00
减：现金的期初余额	459,889,000.00	540,911,000.00
现金及现金等价物净增加额	-48,534,000.00	-325,706,000.00

## （2）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	411,355,000.00	459,889,000.00
其中：库存现金	270,000.00	287,000.00
可随时用于支付的银行存款	411,083,000.00	459,602,000.00
可随时用于支付的其他货币资金	2,000.00	
三、期末现金及现金等价物余额	411,355,000.00	459,889,000.00
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	13,707,000.00	19,101,000.00

其他说明：

## 49、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
货币资金	--	--	4,881,000.00
其中：美元	688,000.00	6.94	4,773,000.00
欧元	14,000.00	7.75	108,000.00

其他说明：

## 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	
北京星泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	56.24%	43.76%	设立或投资
北京艺力设计工程有限公司	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
北京首创风度房地产开发有限责任公司	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
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	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
天津阳光滨海房地产开发有限公司	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
北京瑞景阳光商业管理有限公司	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
北京阳光苑商业投资有限公司	北京市	北京市	房地产开发		65.00%	设立或投资
北京道乐科技发展有限公司	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
北京新业阳光商业管理有限公司	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	商品销售, 室内设计, 仓储, 自有房屋租赁		90.00%	非同一控制下企业合并
上海锦赞	上海市	上海市	资产管理, 投资管理			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	苏州市	苏州市	实业投资, 投资管理, 信息咨询, 资产管理, 企业管理咨询			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:

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：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## (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%	3,029,000.00		88,304,000.00
阳光苑	35.00%	10,321,000.00		189,416,000.00
道乐科技	48.97%	2,732,000.00		106,495,000.00
瑞阳嘉和	49.00%	4,217,000.00		253,614,000.00
成都紫瑞	45.00%	4,101,000.00		211,167,000.00

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

**(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	1,028,643,000.00	625,822,000.00	1,654,465,000.00	1,100,689,000.00	249,283,000.00	1,349,972,000.00	1,061,905,000.00	626,296,000.00	1,688,201,000.00	1,133,731,000.00	260,418,000.00	1,394,149,000.00
阳光苑	284,353,000.00	1,018,807,000.00	1,303,160,000.00	90,124,000.00	671,852,000.00	761,976,000.00	294,609,000.00	980,441,000.00	1,275,050,000.00	85,133,000.00	678,218,000.00	763,351,000.00
道乐科技	285,539,000.00	413,053,000.00	698,592,000.00	265,293,000.00	215,829,000.00	481,122,000.00	289,168,000.00	413,055,000.00	702,223,000.00	264,437,000.00	225,895,000.00	490,332,000.00
瑞阳嘉和	329,403,000.00	612,208,000.00	941,611,000.00	81,626,000.00	342,404,000.00	424,030,000.00	332,951,000.00	612,209,000.00	945,160,000.00	79,838,000.00	356,348,000.00	436,186,000.00
成都紫瑞	116,225,000.00	590,712,000.00	706,937,000.00	35,163,000.00	202,515,000.00	237,678,000.00	127,815,000.00	590,417,000.00	718,232,000.00	46,748,000.00	211,338,000.00	258,086,000.00

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	58,518,000.00	10,444,000.00	10,444,000.00	27,836,000.00	70,426,000.00	15,875,000.00	15,875,000.00	-25,326,000.00
阳光苑	22,032,000.00	29,483,000.00	29,483,000.00	35,115,000.00	10,628,000.00	-2,547,000.00	-2,547,000.00	44,839,000.00
道乐科技	15,205,000.00	5,580,000.00	5,580,000.00	5,538,000.00	15,883,000.00	8,697,000.00	8,697,000.00	-21,551,000.00
瑞阳嘉和	24,710,000.00	8,607,000.00	8,607,000.00	25,215,000.00	27,660,000.00	14,109,000.00	14,109,000.00	3,276,000.00
成都紫瑞	19,811,000.00	9,114,000.00	9,114,000.00	-15,100,000.00	20,333,000.00	17,431,000.00	17,431,000.00	14,522,000.00

其他说明：

**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	
上海银河宾馆	上海市	上海市	住宿、宾馆、商场	0.00%	50.00%	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：

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：

**(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	27,216,000.00	27,425,000.00
其中：现金和现金等价物	642,000.00	239,000.00
非流动资产	838,237,000.00	838,853,000.00
资产合计	865,453,000.00	866,278,000.00
流动负债	42,286,000.00	41,620,000.00
非流动负债	200,731,000.00	200,434,000.00
负债合计	243,017,000.00	242,054,000.00
归属于母公司股东权益	622,436,000.00	624,224,000.00
按持股比例计算的净资产份额	311,218,000.00	312,112,000.00
--商誉	118,318,000.00	118,318,000.00
对合营企业权益投资的账面价值	429,536,000.00	430,430,000.00
营业收入	1,069,000.00	1,870,000.00
财务费用	2,000.00	3,000.00
净利润	-1,787,000.00	-182,000.00
综合收益总额	-1,787,000.00	-182,000.00

其他说明

**(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	13,542,000.00	16,374,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-5,149,000.00	-15,208,000.00
--综合收益总额	-5,149,000.00	-15,208,000.00
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	501,073,000.00	550,803,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	42,981,000.00	3,996,000.00
--综合收益总额	42,981,000.00	3,996,000.00

其他说明

## 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	--	--	--	--
(3) 其他			24,663,000.00	24,663,000.00
2.出租的建筑物			4,135,660,000.00	4,135,660,000.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注。

### 2、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。

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
菱华阳光商业	合营企业
沈阳世达	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
北京瑞景阳光	联营企业

其他说明

### 3、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
-----	--------	-------	---------	----------	-------

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	2,844,000.00	3,949,000.00
津汇远景	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	3,133,000.00	4,452,000.00
建设新汇	提供项目管理、商业策划及资产交易服务		3,590,000.00
友谊新资	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	3,456,000.00	4,813,000.00
紫金新嘉	提供项目管理、商业策划及资产交易服务		1,244,000.00
世达物流	提供项目管理、商业策划及资产交易服务		421,000.00
北京瑞景阳光	提供项目管理、商业策划及资产交易服务		2,809,000.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

**(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	48,724,000.00	2015年09月18日	2023年09月20日	否
北京瑞景阳光	471,000,000.00	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

**4、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
其他应收款	友谊新资	730,000.00		1,070,000.00	
其他应收款	光明新丽	400,000.00		2,125,000.00	
其他应收款	津汇远景	1,860,000.00		3,188,000.00	
其他应收款	建设新汇	17,000.00		1,495,000.00	
其他应收款	沈阳世达			176,000.00	
其他应收款	紫金新嘉			128,000.00	
其他应收款	北京瑞景阳光	22,000.00			
其他应收款	上海银河宾馆	1,300,000.00		900,000.00	

**(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	北京瑞景阳光		56,389,000.00
其他应付款	紫金新嘉	561,000.00	

**5、关联方承诺**

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

对联营企业提供担保及承诺：

根据本公司于2015年8月31日公告的第七届董事会2015年第十二次临时会议决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例10%向友谊新资拟申请不超过550,000千元银行借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为55,000千元。截止2017年6月30日，友谊新资已提取540,987千元借款，还款53,743千元，本集团为友谊新资提供的担保余额为48,724千元。

根据本公司于2013年5月30日公告的2013年第四次临时股东大会决议，本集团于2013年9月27日向光明新丽520,000千元银行借款的贷款人出具《承诺函》，承诺在光明新丽发生违约时，按本公司的股东权益比例10%向光明新丽或其下属的项目公司提供进一步资金支持，方式为增加投资总额、注册资本或提供股东贷款，本集团承诺的保证金额为52,000千元。截至2016年6月30日，光明新丽已提取270,000千元借款，已偿还2,700千元，本集团为光明新丽提供的担保余额为26,730千元。光明新丽尚余250,000千元借款未提取。

**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	上海	天津	分部间抵销	合计
营业收入	97,425,000.00	83,629,000.00	1,038,000.00	186,769,000.00		368,861,000.00
营业成本	22,015,000.00	24,919,000.00		164,891,000.00		211,825,000.00

## 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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,863,856,000.00	99.90%		0.00%	4,863,856,000.00	5,198,658,000.00	99.90%		0.00%	5,198,658,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,053,000.00	0.10%	5,053,000.00	100.00%		5,053,000.00	0.10%	5,053,000.00	100.00%	
合计	4,868,909,000.00	100.00%	5,053,000.00	0.10%	4,863,856,000.00	5,203,711,000.00	100.00%	5,053,000.00	0.10%	5,198,658,000.00

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) 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
应收子公司及关联方往来款	4,863,856,000.00	5,198,658,000.00
应收其他单位往来款项	5,053,000.00	5,053,000.00
合计	4,868,909,000.00	5,203,711,000.00

(3) 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
北京瑞丰阳光投资有限公司	应收子公司款	1,888,198,000.00	一年以内至三年	38.78%	
北京瑞金阳光投资有限公司	应收子公司款	1,477,413,000.00	一年至三年以上	30.34%	
北京高华瑞丰投资有限公司	应收子公司款	595,646,000.00	一年以内	12.23%	
北京瑞腾阳光物业管理有限公司	应收子公司款	240,000,000.00	一年以内	4.93%	
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	应收子公司款	229,523,000.00	两年至三年以上	4.71%	
合计	--	4,430,780,000.00	--	90.99%	

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	523,359,000.00	850,000.00	522,509,000.00	523,359,000.00	850,000.00	522,509,000.00
对联营、合营企业投资	148,597,000.00		148,597,000.00	147,809,000.00		147,809,000.00
合计	671,956,000.00	850,000.00	671,106,000.00	671,168,000.00	850,000.00	670,318,000.00

(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		
北京星泰	31,036,000.00			31,036,000.00		
天津瑞尚投资有限公司	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		
北京宏诚展业房地产开发有限公司	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		
瑞腾阳光	10,000,000.00			10,000,000.00		
上东经纪	850,000.00			850,000.00		850,000.00
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	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	523,359,000.00			523,359,000.00		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											
沈阳世达	75,763,000.00			106,000.00						75,869,000.00	
北京瑞景阳光	72,046,000.00			682,000.00						72,728,000.00	
小计	147,809,000.00			788,000.00						148,597,000.00	
合计	147,809,000.00			788,000.00						148,597,000.00	

## 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	788,000.00	1,481,000.00
合计	788,000.00	1,481,000.00

## 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
非流动资产处置损益	-1,000.00	
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）	380,000.00	
债务重组损益	-7,000,000.00	与华远置业就瑞菱阳光股权转让款进行重组所致
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-25,000.00	
减：所得税影响额	1,000.00	
少数股东权益影响额	-5,000.00	
合计	-6,642,000.00	--

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	43,290,000.00	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	-2.81%	-0.11	-0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.57%	-0.10	-0.10

## 3、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

(2) 同时按照境外会计准则与按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

## 第十一节 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》、《证券日报》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  
2017年7月31日