



阳光新业地产股份有限公司

2019 年半年度报告

2019 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人唐军、主管会计工作负责人郭春锋及会计机构负责人(会计主管人员)郭春锋声明：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。

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

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	1
第二节 公司简介和主要财务指标	4
第三节 公司业务概要	7
第四节 经营情况讨论与分析	10
第五节 重要事项	21
第六节 股份变动及股东情况	30
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	39
第十一节 备查文件目录	128

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、阳光股份	指	阳光新业地产股份有限公司
北京燕赵	指	北京燕赵房地产开发有限公司
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
中信信托	指	中信信托有限责任公司
北京星泰	指	北京星泰房地产开发有限公司
瑞嘉控股	指	瑞嘉控股有限公司
信银投资	指	信银（香港）投资有限公司
中金资本	指	中金资本运营有限公司
聚信新业	指	聚信新业（昆山）投资中心
光明新丽	指	天津光明新丽商贸有限公司
紫金新嘉	指	天津紫金新嘉商贸有限公司
道乐科技	指	北京道乐科技发展有限公司
京基集团	指	京基集团有限公司

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 2018 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 2018 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）	108,075,000.00	157,048,000.00	-31.18%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-25,791,000.00	58,782,000.00	-143.88%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-36,911,000.00	-57,815,000.00	36.16%
经营活动产生的现金流量净额（元）	158,747,000.00	-204,182,000.00	177.75%
基本每股收益（元/股）	-0.03	0.08	-137.50%
稀释每股收益（元/股）	-0.03	0.08	-137.50%
加权平均净资产收益率	-0.87%	1.96%	-2.83%
	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）	6,198,587,000.00	6,583,271,000.00	-5.84%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,940,649,000.00	2,974,219,000.00	-1.13%

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：人民币元

项目	金额	说明
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,243,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	7,467,000.00	其他非流动金融资产公允价值变动产生的收益

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,100,000.00	
违约补偿款	1,239,000.00	
减：所得税影响额	1,057,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	1,872,000.00	
合计	11,120,000.00	--

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	1,285,000.00	本公司为了更加真实、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。本公司管理层认为，投资性房地产的运营管理是本公司的主营业务，本公司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，本公司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。
投资收益	22,414,000.00	本公司本年处置持有的道乐科技 51.03% 股权，取得投资收益 22,414,000.00 元，未作为非经常性损益列示。道乐科技的主要经营活动为房地产租赁业务，主要资产为持有的投资性房地产。由于公司目前业务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，故公司经营成果将集中体现于公司对项目运营增值后的处置阶段。同时目前市场上商业项目的收购、处置均以股权转让方式进行交易。因此本公司管理层认为，以股权形式处置投资性物业项目属于本公司的主营业务，为了更加真实、公允地反映公司的经营成果，为投资者提供更相关的信息，本公司将由投资性物业处置形成的非流动性资产处置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

否

报告期内公司主营业务为投资性房地产出租与资产管理，以及存量住宅、商业等开发库存销售。

2019年上半年，房地产开发行业整体增速有所放缓，行业集中度进一步加大，全国销售额Top100企业门槛稳步提高。龙头企业市场份额持续增加，但龙头企业增速也出现分化。一二线城市市场有所回暖，三四线城市压力较大。随着房地产长效机制的逐步建立，越来越多的企业开始尝试长租公寓等住房租赁项目。同时一些企业也开始加大业务的多元化布局，寻求地产与产业的结合。2019年上半年，公司无住宅类开发在建项目。公司在传统住宅开发领域，与行业龙头差距巨大，短期内也不具备塑造此方面竞争力的基础条件。

2019年上半年，经营性商业项目持续同时面临供给过剩及新零售的冲击。但郊区特色主题型商业项目、城市区域核心购物中心项目及社区商业项目由于能够满足人们日常刚性消费，仍然具有一定的持续经营能力。近年来，全国社会消费品零售总额稳步增长，但网购及新零售占比增加较快。实体商业项目需要不断与网络化的社会信息相结合，成为线上线下消费链条中的节点，来实现存在价值。目前公司投资性房地产主要位于京沪蓉，项目数量及体量均较小，与同行业龙头公司比较，并不具备规模优势。

1、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沪蓉。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。

2、住宅、商住等开发库存销售

报告期内，公司主要销售北京阳光上东及成都锦尚项目的尾房和车库。

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	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
货币资金	货币资金较期初增加 93.66%，主要是由于本期处置道乐科技的股权，取得股权转让款 1.74 亿所致。
投资性房地产	投资性房地产较期初减少 11.41%，主要是由于本期处置道乐科技的股权，相关投资性房地产 4.97 亿转出所致。

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

否

随着房地产行业的快速发展，公司与行业龙头企业的差距拉大，在传统住宅开发领域公司没有足够竞争力。近10年来，公司在中国主要一二线城市累积完成了超过30个项目的招商及运营，为公司主营业务的持续发展以及未来战略的实现奠定了坚实的基础。公司转型商业地产较早，积累了一定的商业项目策划招商和运营管理能力以及城市更新类项目改造经验。

近年来，公司制定了新的发展方向 and 轻资产业务模式，并形成了以对资产投资、改造、营运及退出为主线的全新组织架构，正在重新塑造在地产行业产业链上端的资产管理能力，并根据未来新业务，储备相应的竞争力。同时，随着近年来公司资产结构的不断优化，公司资产负债率显著下降，低于国内同行业平均水平。在房地产行业调控持续、融资收紧的趋势下，低负债率为公司未来业务的发展储备了相应的杠杆空间。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2019年上半年，中国经济在国际贸易摩擦依然严峻的外部形势及内部经济转型压力下，运行基本平稳。根据国家统计局初步数据，上半年全国GDP实现约45.1万亿元，同比增长约6.3%，其中第一季度同比增长约6.4%，第二季度同比增长约6.2%。虽然经济增速有所放缓，但经济结构持续优化，新消费、服务型消费增长快速，消费对经济增长的贡献超过60%。下半年，贸易摩擦的持续性和不确定性依然存在，经济增长的外部压力依然较大。但随着大规模减税措施的实施、关税水平的大幅降低以及新型产业的投资带动，下半年经济增速有望企稳。

2019年随着房地产长效机制的逐步建立，以及防范金融风险、引导资金脱虚入实的宏观政策，房地产行业面临诸多调整。在多家银行陆续提高个人住房按揭贷款利率，金融机构限制信托等非标类融资，以及公司债兑付高峰的来临，房地产企业的资金面将比2018年承受较大压力。随着政策引导及扶持，越来越多的企业尝试长租公寓类等新业务，单一的住宅开发销售业务未来将遇到越来越多的挑战和风险。商业经营性物业市场，将持续受到电子商务的影响，只有特色类的“刚需”类消费项目才能得以存活。老旧或经营不善的商业物业都将面临闭店调整的命运。办公楼市场总体稳定，但面临经济发展和企业扩张放缓、城市更新等特色办公项目入市竞争的影响，办公物业的空置率有所提高，租金面临一定下滑压力。同时随着共享办公及楼宇智能化的发展，传统办公项目将面临压力。

2019年上半年，房地产市场销售增速同比有所放缓。规模以上龙头企业增速出现分化，不同规模量级以及不同公司性质质的公司增长也出现分化。土地市场前高后低，随着地产非标融资收紧及公司债集中兑付压力，预计下半年土地市场将继续趋于理性。房地产市场集中度进一步提高，2019年上半年销售规模过千亿元企业超过12家，预计全年千亿元企业有望达到40家，Top100企业门槛将大幅提高。

2019年上半年公司各项经营工作稳定，并根据公司具体情况转让了北京北苑项目所持股权，同时及时收回了济南建大项目原有一级开发土地收储投资。

2019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	2019年期初 可供出售面积	2019年 已出售面积	2019年 结算面积
北京阳光上东项目	商业	北京	5,794.00	-	-
	住宅		9,942.99	-	-
成都锦尚中心项目	办公	成都	27,689	-	-
	商住公寓		21,391	98.94	98.94
	商业		8,204	-	-

2019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
阳光上东	商业	北京	100%	9,096	98%
通州瑞都商业	商业	北京	51%	32,377	100%
成都A-Ztown	商业	成都	55%	55,813	100%
成都九眼桥	办公	成都	71%	27,689	43%
	商业（购物中心）			32,855	81%
	商业（底商）			8,204	93%
天津北辰	商业	天津	90%	25,967	50%
上海新业中心	办公	上海	60%	45,865	3%

2019年上半年分地区的营业数据表

单位：元

地区	营业收入	营业成本	毛利率
北京地区	65,933,000.00	5,427,000.00	91.77%
天津地区	2,634,000.00	-	100.00%
四川地区	38,366,000.00	743,000.00	98.06%
上海地区	1,142,000.00	-	100.00%

2019年上半年公司财务融资情况表

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限（年）
期末融资总额（万元）	173,000	4.9%-9.5%	3-12年
其中：银行贷款（万元）	98,500	4.9%-5.635%	8-12年
公司债券（万元）	20,500	9.50%	3年
信托融资（万元）	54,000	8%	3年

以上数据截止日期：2019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：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	108,075,000.00	157,048,000.00	-31.18%	主要是由于公司房产租赁业务保持稳定，而开发产品进入尾盘阶段导致本期销售额较少所致
营业成本	6,171,000.00	27,214,000.00	-77.32%	主要是由于公司房产租赁业务保持稳定，而开发产品进入尾盘阶段导致本期销售额较少所致
销售费用	12,619,000.00	18,394,000.00	-31.40%	主要是公司控制相关费用，导致当期费用减少
管理费用	40,078,000.00	47,986,000.00	-16.48%	主要是公司控制相关费用，导致当期费用减少
财务费用	69,995,000.00	77,869,000.00	-10.11%	主要是由于贷款减少，导致相应利息费用减少
所得税费用	14,877,000.00	16,205,000.00	-8.20%	无重大变化
经营活动产生的现金流量净额	158,747,000.00	-204,182,000.00	177.75%	主要为公司往来款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	167,452,000.00	-49,000.00	341,838.78%	主要为收到道乐科技股权转让款，导致本期现金流入较大
筹资活动产生的现金流量净额	-141,124,000.00	-313,758,000.00	55.02%	主要为公司偿还贷款较上期减少所致
现金及现金等价物净增加额	184,988,000.00	-517,937,000.00	135.72%	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：人民币元

	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	4,196,000.00	792,000.00	81.12%	-90.42%	-96.23%	29.10%
投资性房地产租赁业务	92,314,000.00		100.00%	-4.69%	0.00%	0.00%
经营租入项目租赁业务	11,176,000.00	5,105,000.00	54.32%	-0.08%	0.00%	-0.04%
其他业务	389,000.00	273,000.00	29.82%	-92.52%	-75.09%	-49.09%
分产品						
成都锦尚中心项目	1,263,000.00	714,000.00	43.47%	-94.86%	-95.61%	9.59%
北京阳光上东项目	2,638,000.00	78,000.00	97.04%	-86.28%	-98.36%	21.82%
其他开发项目	295,000.00		100.00%	0.00%	0.00%	100.00%
商业出租	83,793,000.00		100.00%	-0.45%	0.00%	0.00%

写字楼出租	8,520,000.00		100.00%	-32.86%	0.00%	0.00%
北京 878 商务中心	11,176,000.00	5,105,000.00	54.32%	-0.08%	0.00%	-0.04%
项目管理、策划顾问、代理服务及其他收入	390,000.00	273,000.00	30.00%	-92.50%	-75.09%	-48.92%
分地区						
北京地区	65,933,000.00	5,427,000.00	91.77%	-22.47%	-48.45%	4.15%
天津地区	2,634,000.00		100.00%	-15.05%	-100.00%	14.01%
四川地区	38,366,000.00	743,000.00	98.06%	-43.47%	-95.43%	22.01%
上海地区	1,142,000.00		100.00%	10.00%	-100.00%	0.35%

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

	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	29,643,000.00	481.76%	处置道乐科技股权形成	否
公允价值变动损益	8,752,000.00	142.24%	投资性房地产及其他非流动金融资产公允价值变动形成	否
资产减值	0.00	0.00%		
营业外收入	2,369,000.00	38.50%	主要为收取的违约补偿款	否
营业外支出	29,000.00	0.47%		否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	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	382,511,000.00	6.17%	197,521,000.00	3.00%	3.17%	主要是由于本期处置道乐科技的股权，取得股权转让款 1.74 亿所致。
应收账款	13,437,000.00	0.22%	46,591,000.00	0.71%	-0.49%	
存货	665,856,000.00	10.74%	678,809,000.00	10.31%	0.43%	
投资性房地产	3,849,540,000.00	62.10%	4,345,340,000.00	66.01%	-3.91%	主要是由于本期处置道乐科技的股权，相关投资性房地产 4.97 亿转出所致
长期股权投资	941,837,000.00	15.19%	938,851,000.00	14.26%	0.93%	
固定资产	10,119,000.00	0.16%	10,663,000.00	0.16%	0.00%	
长期借款	820,747,000.00	13.24%	1,040,451,000.00	15.80%	-2.56%	

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

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	4,345,340,000.00	1,285,000.00				497,085,000.00	3,849,540,000.00
其他非流动金融资产	27,699,000.00	7,467,000.00					35,166,000.00
上述合计	4,373,039,000.00	8,752,000.00				497,085,000.00	3,884,706,000.00
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
DRAGON KING GLOBAL LIMITED (龙君环球有限公司)	北京道乐科技发展有限公司	2019年04月04日	17,442.62	232	鉴于该标的资产已整租给第三方并存在长期租约,公司未来获取收益空间不大,公司及时从该物业退出,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。	256.92%	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	否	是	是	2019年03月09日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

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：人民币元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京首创风度房地产开发有限责任公司	子公司	房地产开发	60,000,000.00	571,500,000.00	177,998,000.00	544,000.00	63,000.00	63,000.00
北京星泰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	55,180,000.00	1,737,601,000.00	926,759,000.00	15,192,000.00	4,497,000.00	4,130,000.00
成都紫瑞新丽商贸有限公司	子公司	商业设施的经营和开发	150,000,000.00	719,018,000.00	512,514,000.00	19,931,000.00	16,530,000.00	13,263,000.00
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	50,000,000.00	289,000.00	-167,148,000.00	0.00	-1,407,000.00	-1,407,000.00
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	子公司	物业管理	139,500,000.00	961,571,000.00	596,129,000.00	26,119,000.00	21,663,000.00	18,219,000.00
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,027,208,000.00	288,581,000.00	18,435,000.00	1,125,000.00	-224,000.00
上海锦赞资产管理有限公司	子公司	资产管理	80,000,000.00	1,453,942,000.00	1,222,615,000.00	1,142,000.00	-2,585,000.00	-7,890,000.00
北京高华瑞丰投资有限公司	子公司	投资管理	10,000,000.00	1,845,421,000.00	-57,608,000.00	0.00	7,567,000.00	7,567,000.00
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	子公司	投资管理	10,000,000.00	222,817,000.00	-11,937,000.00	0.00	-41,000.00	-41,000.00
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	10,000,000.00	420,822,000.00	261,697,000.00	0.00	-9,789,000.00	-9,789,000.00
北京上东房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪	1,000,000.00	38,280,000.00	11,741,000.00	11,176,000.00	1,655,000.00	1,445,000.00
上海尚东资产管理有限公司	子公司	资产管理及投资管理	5,000,000.00	368,000.00	-60,819,000.00	0.00	0.00	0.00
北京瑞景阳光商业管理有限公司	子公司	企业管理服务	1,000,000.00	1,096,000.00	920,000.00	0.00	-991,000.00	-991,000.00
天津阳光滨海房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	51,491,000.00	4,125,000.00	0.00	-3,900,000.00	-3,900,000.00

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京道乐科技发展有限公司	出售	产生投资收益 2,241 万元

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北京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。

2017年4月25日,本期A类产品赎回,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类产品赎回,该事项已在2017年半年度报告中予以披露。

各方经协商一致,2018年1月31日公司全资子公司北京瑞业与聚信阳光、中信信托、永盛智达、天津瑞升(以上各方合称“全体合伙人”),签署《聚信新业(昆山)投资中心(有限合伙)之退伙协议》和《聚信新业(昆山)投资中心(有限合伙)之入伙协议》,北京瑞业与天津瑞升、永盛智达签署《聚信新业(昆山)投资中心(有限合伙)合伙协议》,全体合伙人一致同意,聚信阳光和中信信托退出合伙企业,退出合伙企业后,聚信阳光和中信信托不再享有原合伙协议项下合伙人的任何权利。北京瑞业通过直接认缴合伙企业出资的方式,作为普通合伙人加入合伙企业,认缴出资额为人民币100万元,并将按照约定缴付出资,合伙企业的普通合伙人和执行事务合伙人由北京瑞业担任。

同时,北京瑞业与聚信阳光签署《股权转让协议》,将聚信阳光持有的北京荣合0.1%股权转让给北京瑞业。

九、对 2019 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

（一）风险因素

1、政策风险。近几年，国家对房地产行业的宏观调控以“房住不炒”为原则，因城施策。房地产行业的长效管控机制初步形成。全国主要城市均出台了住房限购及限售政策，同时对销售价格进行了一定程度的行政干预。在供应端，加大了共有产权房等保障性住房的供应力度。银行全面上调了首套房及二套房贷款利率，增加了购房人的购房成本。对地产行业的非标融资，特别是信托类融资进行了严格限制。上述政策对地产公司在融资端及销售端均形成了资金压力。但鉴于公司可售住宅主要为北京项目零星尾房，且公司物业多为长期银行贷款，上述政策对公司影响有限。

2、市场风险。目前公司物业主要分布于京沪蓉，且均位于成熟区域。项目市场风险主要为近年来相关市场商办类产品供应增加，以及经济增速放缓、企业需求萎缩所带来的空置率上升及租金下滑压力。

3、经营风险。截至目前，公司主要控股项目经营稳定，但个别项目仍面临周边同业项目供给增加及新兴购物方式的竞争，有一定的客户分流压力，对项目经营结果会产生一定影响。

4、财务风险。目前公司资产负债率并不高，但由于公司存量资产多为持有型物业，现金流主要为物业租金收入及开发产品库存销售，当需要偿还金融机构贷款和利息时，如公司自有现金不足，需要处置资产或进行再融资替换。

（二）对策措施

1、针对政策风险，公司将紧密关注国家对经营性物业的融资新规，确保资产有合理的负债水平。

2、针对市场及经营风险，公司将进一步加快对低效资产的剥离，同时积极尝试新的营销手段，提高正常资产的运营效率。

3、针对财务风险，公司做好资产处置的储备工作，同时积极关注房地产行业融资及资本市场再融资政策变化。

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
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	53.37%	2019 年 01 月 25 日	2019 年 01 月 26 日	2019-L08 2019 年第一次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	53.23%	2019 年 02 月 18 日	2019 年 02 月 19 日	2019-L28 2019 年第二次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2018 年年度股东大会	年度股东大会	29.37%	2019 年 05 月 08 日	2019 年 05 月 09 日	2019-L52 2018 年年度股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

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情况

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

公司报告期不存在公司实际控制人、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。

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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

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

公司报告期末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18日	4,810	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	41,300	连带责任保证	14年	否	是
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	15,500	连带责任保证	71个月	否	否
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			82,500	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				61,610
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
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	45,800	连带责任保证	不超过10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	21,000	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
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			190,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				120,800
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			272,500	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				182,410
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				62.03%				
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)	66,800
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	54,000
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	120,800

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

1、重大环保问题情况

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

否

2、履行精准扶贫社会责任情况

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

十六、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、股东股份解除质押

公司于2019年1月3日收到股东上海永磐函告，上海永磐实业有限公司于2019年1月3日星期四，将原质押予东兴证券股份有限公司的我公司无限售流通A股31,000,000股（占公司总股本4.13%）解除质押并办理解除质押登记手续。

截至2019年1月3日星期四，上海永磐实业有限公司持有我公司A股股票91,827,538股，占公司总股本的12.25%，无股份质押情况。

详细情况请参见刊登于2019年1月4日的2019-L02号公告。

2、收到关注函

公司于2019年1月16日收到中国证监会广西监管局《关于阳光新业地产股份有限公司有关问题的监管关注函》（桂证监函〔2019〕第38号，）公司于2019年1月16日对该关注函做出回函并公告。

详细情况请参见刊登于2019年1月17日的2019-L06号公告。

3、公司董事会换届选举

经2019年1月29日公司第七届董事会2019年第二次临时会议审议通过了关于公司董事会换届选举及提名第八届董事会非独立董事候选人及独立董事候选人的相关议案。公司董事会同意提名唐军先生、张缔江先生、杨宁先生、李国平先生、林峰先生、陈东彪先生、王寿庆先生作为公司第八届董事会非独立董事候选人；同意提名韩传模先生、韩俊峰先生、韩美云女士、倪建达先生、陈坚先生作为公司第八届董事会独立董事候选人。

经2019年2月18日召开的2019年第二次临时股东大会审议通过，选举唐军先生、张缔江先生、杨宁先生、李国平先生为公司第八届董事会董事；选举韩传模先生、韩俊峰先生、韩美云女士为公司第八届董事会独立董事，上述七位董事共同组成公司第八届董事会，董事任期自股东大会审议通过之日起三年。

经2019年2月18日召开的第八届董事会2019年第一次临时会议审议通过，选举唐军先生为公司第八届董事会董事长。

根据董事长唐军先生提名，并经过公司董事会提名与薪酬考核委员会审查通过，董事会同意续聘杨宁先生担任公司总裁，任期三年。根据董事长唐军先生提名，经过公司董事会提名与薪酬考核委员会审查通过，同意续聘赵博先生为公司第八届董事会秘书，任期三年。根据总裁杨宁先生提名，并经过公司董事会提名与薪酬考核委员会审查通过，董事会同意续聘李国平先生担任公司副总裁；续聘沈葵女士担任公司副总裁；续聘郭春锋先生担任公司财务负责人、财务总监，以上人员任期三年。

详细情况请参见刊登于2019年1月30日的2019-L10、L11、L12、L13、L14、L15、L16号公告，2019年2月19日的2019-L28、L29号公告。

4、公司监事会换届选举

经2018年12月27日通过职工无记名投票表决的方式，选举高淼女士担任公司第八届监事会职工代表监事。

经2019年1月29日公司第七届监事会第三十三次会议审议通过了关于公司监事会换届选举提名非职工代表监事候选人的相关议案。公司监事会同意提名刘建图先生、符海鹰先生作为公司第八届监事会非职工代表监事候选人。

经2019年2月18日召开的2019年第二次临时股东大会审议通过，选举刘建图先生、符海鹰先生作为公司第八届监事会非职工代表监事。按照《公司法》、《公司章程》的有关规定，刘建图先生、符海鹰先生与高淼女士共同组成公司第八届监事会，监事任期自股东大会审议通过之日起三年。

经第八届监事会第一次会议审议通过，选举刘建图先生为公司第八届监事会主席。

详细情况请参见刊登于2018年12月29日的2018-L51号公告，2019年1月30日的2019-L17、L18号公告，2019年2月19日的2019-L28、L30号公告。

5、修订公司章程等公司制度

为规范公司的组织和行为，保证股东依法行使职权，根据《上市公司治理准则》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司股东大会规则》、《上市公司章程指引》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规则要求和其他有关规定，公司修订《阳光新业地产股份有限公司章程》部分条款、《阳光新业地产股份有限公司股东大会会议事规则》部分条款、《阳光新业地产股份有限公司董事会议事规则》部分条款、《阳光新业地产股份有限公司监事会议事规则》部分条款、《阳光新业地产股份有限公司独立董事工作制度》部分条款。

该事项经2019年1月29日第七届董事会2019年第二次临时会议审议通过，并经2019年2月18日召开的公司2019年第二次临时股东大会审议，经由出席股东大会股东（包括股东代理人）所持表决权的2/3以上通过后实施。

具体修订内容请参见刊登于2019年1月30日的2019-L19、L20、L21、L22、L23号公告及《阳光新业地产股份有限公司章程》全文、《阳光新业地产股份有限公司股东大会会议事规则》全文、《阳光新业地产股份有限公司董事会议事规则》全文、《阳光新业地产股份有限公司监事会议事规则》全文、《阳光新业地产股份有限公司独立董事工作制度》全文。

公司修订《阳光新业地产股份有限公司董事会审计委员会实施细则》、《阳光新业地产股份有限公司董事会战略委员会实施细则》、《阳光新业地产股份有限公司董事会提名与薪酬考核委员会实施细则》。经2019年1月29日召开第七届董事会2019年第二次临时会议审议通过并实施。

具体修订内容请参见同日刊登的2019-L24公告及《阳光新业地产股份有限公司董事会审计委员会实施细则》全文、《阳光新业地产股份有限公司董事会战略委员会实施细则》全文、《阳光新业地产股份有限公司董事会提名与薪酬考核委员会实施细则》全文。

6、股东减持计划

公司于2019年1月31日收到公司持股5%以上股东北京燕赵房地产开发有限公司（以下简称“北京燕赵”）《北京燕赵房地产开发有限公司股份减持计划告知函》，北京燕赵持有公司无限售流通A股49,593,062股（占公司总股本的6.61%），其计划自本减持计划公告之日起15个交易日后的六个月内，以证券交易所集中竞价或大宗交易方式减持本公司无限售流通A股股份不超过22,497,300股（不超过公司总股本的2.99%），如减持计划实施完成，北京燕赵将不再是我公司持股5%以上股东。

详细情况请参见刊登于2019年2月1日的2019-L26号公告。

公司于2019年6月3日收到北京燕赵的《减持计划进展情况告知函》。截至2019年6月3日，北京燕赵较上述减持预披露公告中披露的减持时间已过半，本次减持后持有公司无限售流通A股46,524,265股（占公司总股本的6.20%）。

详细情况请参见刊登于2019年6月4日的2019-54号公告。

公司于2019年8月14日收到北京燕赵的《持股变动情况告知函》、《简式权益变动报告书》，8月15日收到更正后的《持股变动情况告知函》、《简式权益变动报告书》。自2007年12月26日至2019年8月13日，北京燕赵合计减持15,072,062股，占公司总股本比例5.21%，截止本公告日，北京燕赵持有公司非限售流通A股股份43,475,249股，占公司总股本的5.80%。本次减持与北京燕赵于2019年2月1日披露的减持计划不存在差异。截止本公告披露日，北京燕赵房地产开发有限公司仍为持有本公司5%以上股份股东，本次权益变动不会导致本公司控股股东、实际控制人的变化。北京燕赵已披露的减持计划尚未全部实施完毕。

详细情况请参见刊登于2019年8月16日的2019-59号公告及当日公告的《简式权益变动报告书》。

7、与专业投资机构合作设立基金

公司与中金资本运营有限公司（以下简称“中金资本”）签署《合作意向书》（以下简称“意向书”或“该意向书”），由中金资本指定的主体Sail Co.Ltd和阳光股份的全资子公司瑞嘉控股有限公司（REGAL HOLDING CO.,LIMITED,以下简称“瑞嘉”、“瑞嘉控股”），共同成立合资公司作为普通合伙人设立一支有限合伙形式的美元基金（以下简称“基金”或“该基金”），基金目标规模约1.35亿美元。基金设立完成后，将用于收购包括阳光股份北苑项目在内的本公司及其他方直接或间接持有的位于北京和天津的五至六个商业地产项目公司的部分股权。由于在出售北苑项目51.032%股权的交易中，北苑项目股东SUNRISE BEIYUAN PRIVATE LIMITED(日升北苑私人有限公司)(持股比例48.547%)的全资股东DRAGON KING GLOBAL

LIMITED（龙君环球有限公司）亦有意收购北苑项目股权，经友好协商，公司最终与DRAGON KING GLOBAL LIMITED（龙君环球有限公司）达成该交易。因此，公司将与中金资本继续探讨其他合作机会。

详细情况请参见刊登于2018年7月28日的2018-L27、L28号公告，2019年3月9日的2019-33号公告。

截止本公告日，合资公司已经完成注册，本公司尚未完成认缴出资。

8、重大事项停牌事项

公司于2019年3月25日晚收到公司第一大股东ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.（以下简称：ETERNAL PROSPERITY，持股比例29.12%）《通知函》，ETERNAL PROSPERITY告知，其正在与京基集团有限公司（交易对手方所属房地产行业，以下简称“京基集团”），筹划转让其持有的本公司29.12%股份事项，尚未与交易对手方签署任何协议，该事项尚在筹划期存在不确定性。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关规定，经公司向深交所申请，公司股票（公司简称：阳光股份，证券代码：000608）自2019年3月26日开市起停牌。详情请见公告于2019年3月26日的2019-L38号公告。

公司于2019年3月28日收到ETERNAL PROSPERITY《通知函》告知，ETERNAL PROSPERITY与京基集团尚未签署正式协议。详情请见公告于2019年3月29日的2019-L39号公告。

2019年4月1日，公司收到ETERNAL PROSPERITY《通知函》告知，截至《通知函》发出日，ETERNAL PROSPERITY尚未与京基集团签署合作意向书、框架协议及正式协议。

鉴于本次重大事项总计停牌时间已满5个交易日，协议签署时间无法预计及协议能否最终签署尚存在重大不确定性，因此，公司向深圳证券交易所申请公司股票于2019年4月2日（周二）开市起复牌。详情请见公告于2019年4月2日的2019-L40号公告。

截止本公告日，公司尚未收到股东关于该事项的进一步进展通知。

9、收到关注函

公司于2019年4月2日收到深圳证券交易所公司管理部《关于对阳光新业地产股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2019〕第57号）（以下简称“关注函”），公司于2019年4月9日对该关注函做出回函并公告。

详细情况请参见刊登于2019年4月2日的2019-L41号公告，2019年4月10日的2019-L43号公告。

10、会计政策变更

公司于2019年4月29日召开了第八届董事会2019年第四次临时会议及第八届监事会第三次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，独立董事对此发表了同意的独立意见。

本次变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。本次变更后，公司将按照财政部2017年印发修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号—金融本资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会〔2017〕9号）及《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会〔2017〕14号）相关规则执行。其他未修改部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

公司本次会计政策变更事项为董事会审议范围，无需提交股东大会审议。

新金融工具准则的会计政策公司将依据财政部的规定于2019年1月1日起执行。

详细情况请参见刊登于2019年4月30日的2019-L51号公告。

11、延长借款期限并继续提供担保

公司于2019年8月13日召开第八届董事会2019年第五次临时会议，审议通过关于延长借款期限并继续提供担保的议案。

公司与昆仑信托有限责任公司（以下简称：昆仑信托）于2016年8月签署《信托贷款合同》，向昆仑信托申请借款。借款人为本公司，借款期限3年，借款金额人民币7.5亿元（以下简称“本笔借款”、“借款”）。本公司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号楼部分住宅用房为本笔借款提供抵押担保。上述交易经公司于2016年5月17日召开的第七届董事会2016年第六次临时会议、2016年6月3日召开的2016年第五次临时股东大会审议通过，详细情况请见披露于2016年5月18日的2016-L43、L46号公告，2016年6月4日的2016-L53号公告。截止本公告日，本笔借款余额为人民币5.4亿元，并解除了部分抵押。经本公司与昆仑信托协商，双方拟签署《信托贷款合同之补充协议》、《抵押合同之补充协议》，约定本公司于2019年9月4日前归还昆仑信托人民币1亿元后，将剩余本金人民币4.4亿元的借款期限延长，延长期限不超过两年。本次借款期限延长后，借款利率将调整为不超过10%/年（具体利率将以签署的相关协议为准）。

本项交易不构成关联交易，尚须提交2019年第三次临时股东大会的审议。

详细情况请参见刊登于2019年8月14日的2019-L57号公告。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、出售子公司股权

经2019年3月8日召开的第八届董事会2019年第二次临时会议审议通过了关于出售子公司股权的议案。公司已与DRAGON KING GLOBAL LIMITED（龙君环球有限公司）（以下简称“受让方”）签署《股权转让协议》（以下简称“协议”或“本协议”），将出让方所持北京道乐科技发展有限公司（以下简称“目标公司”或“道乐科技”）51.032%股权转让给受让方，受让方愿意受让转让方持有的目标公司全部股权，股权转让价格为人民币壹亿柒仟肆佰肆拾贰万陆仟贰佰叁拾伍元（RMB174,426,235）。交易完成后龙君环球有限公司持有目标公司51.032%股权，目标公司及下属公司不再纳入本公司合并报表范围。项目公司除转让方以外的其他股东已书面同意本次股权转让并放弃其各自享有的优先购买权。

本次交易不构成关联交易，不构成公司重大资产重组,无需提交股东大会审议。

详细情况请参见刊登于2019年3月9日的2019-L31、L32号公告。

截止本公告日，已完成工商变更和商务备案，协议股权转让款已收到。道乐科技对银行贷款已还清，阳光股份对该笔债务提供的担保已解除。

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
一、有限售条件股份	111,450	0.01%					0	111,450	0.01%
3、其他内资持股	111,450	0.01%					0	111,450	0.01%
二、无限售条件股份	749,801,859	99.99%					0	749,801,859	99.99%
1、人民币普通股	749,801,859	99.99%					0	749,801,859	99.99%
三、股份总数	749,913,309	100.00%					0	749,913,309	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 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	21,954	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
ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.	境外法人	29.12%	218,400,000	0	0	218,400,000		
上海永馨实业有限公司	境内非国有法人	12.25%	91,827,538	0	0	91,827,538		
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	6.20%	46,524,265	-3068797	0	46,524,265		
宋梓琪	境内自然人	4.89%	36,649,061	0	0	36,649,061		
周增希	境内自然人	3.09%	23,138,973	0	0	23,138,973		
湖南省信托有限责任公司—南金 5 号集合资金信托计划	其他	1.53%	11,457,000	-18262	0	11,457,000		
上海衍金投资管理有限公司—衍金共生 2 号私募证券投资基金	其他	1.45%	10,858,045	10858045	0	10,858,045		
高志兴	境内自然人	1.21%	9,050,500	-787800	0	9,050,500		
黄鑫	境内自然人	1.20%	9,000,000	9000000	0	9,000,000		
伍美成	境内自然人	1.13%	8,471,201	0	0	8,471,201		
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					
ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.	218,400,000	人民币普通股	218,400,000					
上海永馨实业有限公司	91,827,538	人民币普通股	91,827,538					

北京燕赵房地产开发有限公司	46,524,265	人民币普通股	46,524,265
宋梓琪	36,649,061	人民币普通股	36,649,061
周增希	23,138,973	人民币普通股	23,138,973
湖南省信托有限责任公司—南金 5 号集合资金信托计划	11,457,000	人民币普通股	11,457,000
上海衍金投资管理有限公司—衍金共生 2 号私募证券投资基金	10,858,045	人民币普通股	10,858,045
高志兴	9,050,500	人民币普通股	9,050,500
黄鑫	9,000,000	人民币普通股	9,000,000
伍美成	8,471,201	人民币普通股	8,471,201
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，公司股东高志兴通过普通证券账户持有 10,500 股，通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 9,040,000.00 股，实际合计持有 9,050,500 股，位列公司第八大股东。公司股东黄鑫通过普通证券账户持有 0 股，通过申万宏源西部证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 9,000,000 股，实际合计持有 9,000,000 股，位列公司第九大股东。		

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

是 否

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

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 2018 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
符海鹰	监事	任免	2019 年 02 月 18 日	被选举
高淼	职工代表监事	任免	2019 年 02 月 18 日	被选举
张馥香	监事	任期满离任	2019 年 02 月 18 日	任期满离任
吴卫光	职工代表监事	任期满离任	2019 年 02 月 18 日	任期满离任

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 公司债券	16 光业 01	118760	2016 年 07 月 20 日	2019 年 07 月 19 日	20,500	9.50%	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	已完成本报告期的付息兑付						
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	李俏秣	联系人电话	010-85127963
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）	20,500
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，联合评级出具了《阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券2017年跟踪评级报告》（联合[2017]302号），评定公司发行的“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”。

2018年5月3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，联合评级出具了《阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券2018年跟踪评级报告》（联合[2018]454号），评定公司发行的“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”。

2019年4月30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，联合评级出具了《阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券2019年跟踪评级报告》（联合[2019]604号），评定公司发行的“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”。

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	98.84%	95.80%	3.04%
资产负债率	42.41%	43.31%	-0.90%
速动比率	47.67%	41.03%	6.64%
	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	1.1	2.06	-46.60%
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

EBITDA利息保障倍数较上年同期下降46.60%，主要是由于上年同期取得政府补助，本期无此类事项，导致净利润下降较多所致。

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。截止到2019年06月30日报告期内，公司获得的银行授信额度为0亿元，其中已使用授信额度为0亿元，报告期内该部分贷款已偿还额度为0亿元。

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、2019年兑付兑息暨摘牌

阳光新业地产股份有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）于2016年7月20日发行的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“本期债券”或“16光业01”，债券代码：118760）至2019年7月20日期满3年。根据《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）募集说明书》有关条款的规定，公司于2019年7月22日

开始支付自2018年7月20日至2019年7月19日期间（以下简称“本年度”）的利息9.50元（含税）/张和本期债券剩余本金。本次兑付兑息债权登记日：2019年7月19日，次兑付兑息除息日：2019年7月22日，本次兑付兑息日：2019年7月22日。

截止披露日，本次兑付兑息已完成，本期债券已摘牌。

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

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	382,511,000.00	197,521,000.00
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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	13,437,000.00	46,591,000.00
应收款项融资		
预付款项	18,376,000.00	19,329,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	254,377,000.00	290,612,000.00
其中：应收利息		
应收股利	5,572,000.00	5,578,000.00
买入返售金融资产		

存货	665,856,000.00	678,809,000.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	13,969,000.00	15,507,000.00
流动资产合计	1,348,526,000.00	1,248,369,000.00
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		26,002,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	941,837,000.00	938,851,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	35,166,000.00	
投资性房地产	3,849,540,000.00	4,345,340,000.00
固定资产	10,119,000.00	10,663,000.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,691,000.00	10,954,000.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,599,000.00	2,983,000.00
递延所得税资产	109,000.00	109,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,850,061,000.00	5,334,902,000.00
资产总计	6,198,587,000.00	6,583,271,000.00
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		

交易性金融负债		
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	74,484,000.00	77,262,000.00
预收款项	81,732,000.00	78,490,000.00
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	849,000.00	10,577,000.00
应交税费	86,790,000.00	89,109,000.00
其他应付款	225,313,000.00	136,107,000.00
其中：应付利息	24,602,000.00	15,206,000.00
应付股利	1,545,000.00	1,545,000.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	895,148,000.00	911,578,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,364,316,000.00	1,303,123,000.00
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	820,747,000.00	1,040,451,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	51,346,000.00	51,690,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	392,523,000.00	455,975,000.00

其他非流动负债		
非流动负债合计	1,264,616,000.00	1,548,116,000.00
负债合计	2,628,932,000.00	2,851,239,000.00
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	171,939,000.00	171,940,000.00
专项储备		
盈余公积	117,152,000.00	117,152,000.00
一般风险准备		
未分配利润	1,390,493,000.00	1,424,062,000.00
归属于母公司所有者权益合计	2,940,649,000.00	2,974,219,000.00
少数股东权益	629,006,000.00	757,813,000.00
所有者权益合计	3,569,655,000.00	3,732,032,000.00
负债和所有者权益总计	6,198,587,000.00	6,583,271,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	228,469,000.00	35,911,000.00
交易性金融资产		
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		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	2,017,152,000.00	2,030,591,000.00
其中：应收利息		
应收股利	719,603,000.00	720,323,000.00
存货		12,160,000.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,113,000.00	10,652,000.00
流动资产合计	2,254,734,000.00	2,089,314,000.00
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	616,439,000.00	664,000,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	190,000.00	196,000.00
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
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	616,629,000.00	664,196,000.00
资产总计	2,871,363,000.00	2,753,510,000.00
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
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		
合同负债		
应付职工薪酬	1,000.00	1,000.00
应交税费	52,000.00	62,000.00
其他应付款	131,706,000.00	104,891,000.00
其中：应付利息	19,630,000.00	9,910,000.00
应付股利	1,545,000.00	1,545,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	739,464,000.00	737,979,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	871,223,000.00	842,933,000.00
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	41,000.00	412,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	41,000.00	412,000.00
负债合计	871,264,000.00	843,345,000.00
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	117,152,000.00	117,152,000.00
未分配利润	523,281,000.00	433,347,000.00
所有者权益合计	2,000,099,000.00	1,910,165,000.00
负债和所有者权益总计	2,871,363,000.00	2,753,510,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	108,075,000.00	157,048,000.00
其中：营业收入	108,075,000.00	157,048,000.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	143,943,000.00	191,421,000.00
其中：营业成本	6,171,000.00	27,214,000.00
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	15,080,000.00	19,958,000.00
销售费用	12,619,000.00	18,394,000.00
管理费用	40,078,000.00	47,986,000.00
研发费用		
财务费用	69,995,000.00	77,869,000.00
其中：利息费用	70,270,000.00	81,935,000.00
利息收入	754,000.00	4,140,000.00
加：其他收益		116,567,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	29,643,000.00	1,101,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,986,000.00	1,101,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8,752,000.00	1,550,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,286,000.00	

资产减值损失（损失以“-”号填列）		-35,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-49,000.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,813,000.00	84,761,000.00
加：营业外收入	2,369,000.00	2,042,000.00
减：营业外支出	29,000.00	1,122,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,153,000.00	85,681,000.00
减：所得税费用	14,877,000.00	16,205,000.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,724,000.00	69,476,000.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,724,000.00	69,476,000.00
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-25,791,000.00	58,782,000.00
2.少数股东损益	17,067,000.00	10,694,000.00
六、其他综合收益的税后净额	-1,000.00	34,000.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,000.00	34,000.00
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-1,000.00	34,000.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益		40,000.00
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	-1,000.00	-6,000.00
9.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	-8,725,000.00	69,510,000.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	-25,792,000.00	58,816,000.00
归属于少数股东的综合收益总额	17,067,000.00	10,694,000.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.03	0.08
（二）稀释每股收益	-0.03	0.08

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：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加		
销售费用		
管理费用	3,077,000.00	1,991,000.00
研发费用		
财务费用	33,021,000.00	40,291,000.00
其中：利息费用	32,746,000.00	40,495,000.00
利息收入	145,000.00	2,162,000.00
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	126,864,000.00	-381,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	919,000.00	-381,000.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-12,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	90,754,000.00	-42,663,000.00
加：营业外收入	840,000.00	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	91,594,000.00	-42,663,000.00
减：所得税费用	-371,000.00	-1,381,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	91,965,000.00	-41,282,000.00
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	91,965,000.00	-41,282,000.00
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）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变动额		

2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	91,965,000.00	-41,282,000.00
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.12	-0.06
(二) 稀释每股收益	0.12	-0.06

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
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	120,180,000.00	174,196,000.00
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		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	165,019,000.00	130,773,000.00
经营活动现金流入小计	285,199,000.00	304,969,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	6,158,000.00	17,995,000.00
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
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	29,514,000.00	29,552,000.00
支付的各项税费	30,570,000.00	228,557,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	60,210,000.00	233,047,000.00
经营活动现金流出小计	126,452,000.00	509,151,000.00
经营活动产生的现金流量净额	158,747,000.00	-204,182,000.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		

取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	167,461,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	167,461,000.00	1,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,000.00	50,000.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	9,000.00	50,000.00
投资活动产生的现金流量净额	167,452,000.00	-49,000.00
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,111,000.00
筹资活动现金流入小计		1,111,000.00
偿还债务支付的现金	90,000,000.00	233,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,124,000.00	81,869,000.00
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		
筹资活动现金流出小计	141,124,000.00	314,869,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-141,124,000.00	-313,758,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-87,000.00	52,000.00
五、现金及现金等价物净增加额	184,988,000.00	-517,937,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	192,683,000.00	1,078,778,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	377,671,000.00	560,841,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
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	125,846,000.00	364,431,000.00
经营活动现金流入小计	125,846,000.00	364,431,000.00
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		34,661,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	87,712,000.00	666,685,000.00
经营活动现金流出小计	87,712,000.00	701,346,000.00
经营活动产生的现金流量净额	38,134,000.00	-336,915,000.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	174,426,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	174,426,000.00	
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	174,426,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		1,111,000.00

筹资活动现金流入小计		1,111,000.00
偿还债务支付的现金		108,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,002,000.00	45,066,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	20,002,000.00	153,066,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-20,002,000.00	-151,955,000.00
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	192,558,000.00	-488,870,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	35,911,000.00	747,244,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	228,469,000.00	258,374,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		其他		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	749,913,000.00				511,152,000.00		171,940,000.00		117,152,000.00		1,424,062,000.00		2,974,219,000.00	757,813,000.00	3,732,032,000.00
加：会计政策变更											-7,778,000.00		-7,778,000.00		-7,778,000.00
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		171,940,000.00		117,152,000.00		1,416,284,000.00		2,966,441,000.00	757,813,000.00	3,724,254,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-1,000.00				-25,791,000.00		-25,792,000.00	-128,807,000.00	-154,599,000.00
（一）综合收益总额											-25,791,000.00		-25,791,000.00	17,067,000.00	-8,724,000.00
（二）所有者投入和减少资本															

(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		171,939,000.00		117,152,000.00		1,390,493,000.00		2,940,649,000.00	629,006,000.00	3,569,655,000.00

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度														
	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	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	749,913,000.00				511,152,000.00		172,089,000.00		117,152,000.00		1,435,095,000.00		2,985,401,000.00	693,745,000.00	3,679,146,000.00
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		172,089,000.00		117,152,000.00		1,435,095,000.00		2,985,401,000.00	693,745,000.00	3,679,146,000.00
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							34,000.00				36,285,000.00		36,319,000.00	10,694,000.00	47,013,000.00
(一) 综合收益总额							-6,000.00				58,782,000.00		58,776,000.00	10,694,000.00	69,470,000.00

6. 其他						40,000.00						40,000.00		40,000.00
(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		172,123,000.00		117,152,000.00		1,471,380,000.00		3,021,720,000.00	704,439,000.00	3,726,159,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	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	其他	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				117,152,000.00	433,347,000.00		1,910,165,000.00
加：会计政策变更										-2,031,000.00		-2,031,000.00
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	749,913,000.00				609,753,000.00				117,152,000.00	431,316,000.00		1,908,134,000.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										91,965,000.00		91,965,000.00
(一) 综合收益总额										91,965,000.00		91,965,000.00
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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				117,152,000.00	523,281,000.00		2,000,099,000.00

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	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	其他	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				117,152,000.00	536,155,000.00		2,012,973,000.00
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				117,152,000.00	536,155,000.00		2,012,973,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-63,779,000.00		-63,779,000.00
（一）综合收益总额										-41,282,000.00		-41,282,000.00
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

(三) 利润分配											-22,497,000.00		-22,497,000.00
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者(或股东)的分配											-22,497,000.00		-22,497,000.00
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 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					117,152,000.00	472,376,000.00		1,949,194,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

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2018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、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2019年8月23日批准报出。

本期纳入合并范围的主要子公司详见附注九,本期无新纳入合并范围的子公司,本期不再纳入合并范围的子公司详见附注八。

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2019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2019年6月30日的合并及公司财务状况以及2019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

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，仅包括以摊余成本计量的债务工具：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款等。

权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，

计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据及应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合1	应收租赁款
应收账款组合2	应收工程款
应收账款组合3	应收购房款
应收账款组合4	应收项目管理费
应收账款组合5	应收其他款项
其他应收款组合1	应收关联单位往来款项
其他应收款组合2	应收资金拆借款
其他应收款组合3	应收政府款项
其他应收款组合4	应收代垫款项
其他应收款组合5	应收押金、保证金及备用金
其他应收款组合6	应收其他款项

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

(iii) 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；(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。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余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其他综合收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摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。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，本集团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、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

(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。

11、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：(一)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(二)本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

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出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额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、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经

营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（三）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

12、长期股权投资

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

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进行合并；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。

13、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。

14、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%

15、在建工程

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

16、借款费用

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

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

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

17、无形资产

(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。

18、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

19、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。

20、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。

21、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。

22、股份支付

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

23、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

是 否

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。

24、政府补助

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益

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

25、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：

- (1)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。
- (2)本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

26、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。

27、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：(a)、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(b)、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；(c)、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。

28、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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

(2) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	197,521,000.00	197,521,000.00	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
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	46,591,000.00	37,850,000.00	-8,741,000.00
应收款项融资			
预付款项	19,329,000.00	19,329,000.00	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			

其他应收款	290,612,000.00	289,878,000.00	-734,000.00
其中：应收利息			
应收股利	5,578,000.00	5,572,000.00	-6,000.00
买入返售金融资产			
存货	678,809,000.00	678,809,000.00	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	15,507,000.00	15,507,000.00	
流动资产合计	1,248,369,000.00	1,238,894,000.00	-9,475,000.00
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	26,002,000.00		-26,002,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	938,851,000.00	938,851,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		27,699,000.00	27,699,000.00
投资性房地产	4,345,340,000.00	4,345,340,000.00	
固定资产	10,663,000.00	10,663,000.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	10,954,000.00	10,954,000.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2,983,000.00	2,983,000.00	
递延所得税资产	109,000.00	109,000.00	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,334,902,000.00	5,336,599,000.00	1,697,000.00

资产总计	6,583,271,000.00	6,575,493,000.00	-7,778,000.00
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	77,262,000.00	77,262,000.00	
预收款项	78,490,000.00	78,490,000.00	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	10,577,000.00	10,577,000.00	
应交税费	89,109,000.00	89,109,000.00	
其他应付款	136,107,000.00	136,107,000.00	
其中：应付利息	15,206,000.00	15,206,000.00	
应付股利	1,545,000.00	1,545,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	911,578,000.00	911,578,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,303,123,000.00	1,303,123,000.00	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,040,451,000.00	1,040,451,000.00	
应付债券			
其中：优先股			

永续债			
租赁负债			
长期应付款	51,690,000.00	51,690,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	455,975,000.00	455,975,000.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,548,116,000.00	1,548,116,000.00	
负债合计	2,851,239,000.00	2,851,239,000.00	
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	171,940,000.00	171,940,000.00	
专项储备			
盈余公积	117,152,000.00	117,152,000.00	
一般风险准备			
未分配利润	1,424,062,000.00	1,416,284,000.00	-7,778,000.00
归属于母公司所有者权益合计	2,974,219,000.00	2,966,441,000.00	-7,778,000.00
少数股东权益	757,813,000.00	757,813,000.00	
所有者权益合计	3,732,032,000.00	3,724,254,000.00	-7,778,000.00
负债和所有者权益总计	6,583,271,000.00	6,575,493,000.00	-7,778,000.00

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	35,911,000.00	35,911,000.00	
交易性金融资产			
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			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	2,030,591,000.00	2,028,560,000.00	-2,031,000.00
其中：应收利息			
应收股利	720,323,000.00	719,603,000.00	-720,000.00
存货	12,160,000.00	12,160,000.00	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	10,652,000.00	10,652,000.00	
流动资产合计	2,089,314,000.00	2,087,283,000.00	-2,031,000.00
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	664,000,000.00	664,000,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	196,000.00	196,000.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
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	664,196,000.00	664,196,000.00	
资产总计	2,753,510,000.00	2,751,479,000.00	-2,031,000.00
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
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			
合同负债			
应付职工薪酬	1,000.00	1,000.00	
应交税费	62,000.00	62,000.00	
其他应付款	104,891,000.00	104,891,000.00	
其中：应付利息	9,910,000.00	9,910,000.00	
应付股利	1,545,000.00	1,545,000.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	737,979,000.00	737,979,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	842,933,000.00	842,933,000.00	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债	412,000.00	412,000.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计	412,000.00	412,000.00	
负债合计	843,345,000.00	843,345,000.00	
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	117,152,000.00	117,152,000.00	
未分配利润	433,347,000.00	431,316,000.00	-2,031,000.00
所有者权益合计	1,910,165,000.00	1,908,134,000.00	-2,031,000.00
负债和所有者权益总计	2,753,510,000.00	2,751,479,000.00	-2,031,000.00

调整情况说明

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%
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	98,000.00	21,000.00
银行存款	382,412,000.00	197,499,000.00
其他货币资金	1,000.00	1,000.00
合计	382,511,000.00	197,521,000.00
其中：存放在境外的款项总额	3,866,000.00	4,122,000.00

其他说明

于2019年6月30日，银行存款中包括4,840,000.00元(2018年12月31日：4,838,000.00元)的住户按揭贷款保证

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,478,000.00	22.85%	6,478,000.00	100.00%		6,478,000.00	12.20%	6,478,000.00	100.00%	
其中：										
单项计提坏账准备的应收账款	6,478,000.00	22.85%	6,478,000.00	100.00%		6,478,000.00	12.20%	6,478,000.00	100.00%	
按组合计提坏账准备的应收账款	21,874,000.00	77.15%	8,437,000.00	38.57%	13,437,000.00	46,642,000.00	87.80%	8,792,000.00	18.85%	37,850,000.00
其中：										
一年以内	6,386,000.00	22.52%	128,000.00	2.00%	6,258,000.00	28,137,000.00	52.97%	563,000.00	2.00%	27,574,000.00
一至两年	7,806,000.00	27.53%	1,015,000.00	13.00%	6,791,000.00	11,109,000.00	20.91%	1,444,000.00	13.00%	9,665,000.00
两至三年	571,000.00	2.01%	183,000.00	32.00%	388,000.00	899,000.00	1.69%	288,000.00	32.00%	611,000.00
三年以上	7,111,000.00	25.08%	7,111,000.00	100.00%		6,497,000.00	12.23%	6,497,000.00	100.00%	
合计	28,352,000.00	100.00%	14,915,000.00	52.61%	13,437,000.00	53,120,000.00	100.00%	15,270,000.00	28.75%	37,850,000.00

按单项计提坏账准备：6,478,000.00

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项计提坏账准备的应收账款	6,478,000.00	6,478,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	6,478,000.00	6,478,000.00	--	--

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：8,437,000.00

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按账龄计提坏账准备的应收账款	21,874,000.00	8,437,000.00	38.57%
合计	21,874,000.00	8,437,000.00	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	6,386,000.00
1 年以内	6,386,000.00
1 至 2 年	7,806,000.00
2 至 3 年	2,624,000.00
3 年以上	11,536,000.00
3 至 4 年	11,536,000.00
合计	28,352,000.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
单项计提坏账准备的应收账款坏账准备	6,478,000.00				6,478,000.00
按账龄组合计提坏账准备的应收账款坏账准备	8,792,000.00		355,000.00		8,437,000.00
合计	15,270,000.00		355,000.00		14,915,000.00

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

于2019年16月30日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	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	11,148,000.00	8,087,000.00	39%

3、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	11,352,000.00	61.78%	10,860,000.00	56.19%
1至2年	5,810,000.00	31.62%	7,793,000.00	40.31%
2至3年	801,000.00	4.36%	263,000.00	1.36%
3年以上	413,000.00	2.25%	413,000.00	2.14%
合计	18,376,000.00	--	19,329,000.00	--

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：

于2019年6月30日，账龄超过一年的预付款项为7,024,000.00元(2018年12月31日：8,469,000.00元)，主要为预付包租项目租金。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

于2019年6月30日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	17,713,000.00	96%

其他说明：

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	5,572,000.00	5,572,000.00
其他应收款	248,805,000.00	284,306,000.00
合计	254,377,000.00	289,878,000.00

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收天津紫金新嘉商贸有限公司股利	5,572,000.00	5,572,000.00
合计	5,572,000.00	5,572,000.00

2) 坏账准备计提情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	6,000.00			6,000.00
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
2019 年 6 月 30 日余额	6,000.00			6,000.00

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(2) 其他应收款

1) 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 Sunrise Tongzhou Private Limited (以下称“Sunrise Tongzhou”)借款本金和利息	136,085,000.00	132,944,000.00
应收其他单位往来款	35,488,000.00	79,019,000.00
应收 Sunrise Jianshe Private Limited (以下称“Sunrise Jianshe”)借款本金和利息	49,822,000.00	48,508,000.00
应收带退回土地出让金	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	7,850,000.00	7,929,000.00
应收其他代垫款项	3,689,000.00	4,305,000.00
应收合营公司往来款项	3,950,000.00	3,550,000.00
应收待退回拆迁款	2,405,000.00	2,405,000.00
应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	673,000.00	673,000.00
应收投标保证金、诚意保证金及押金	1,584,000.00	1,618,000.00
其他	10,370,000.00	7,396,000.00
合计	261,852,000.00	298,283,000.00

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	791,000.00		13,187,000.00	13,978,000.00
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期转回	-405,000.00			-405,000.00
其他变动			-526,000.00	-526,000.00
2019 年 6 月 30 日余额	386,000.00		12,661,000.00	13,047,000.00

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	183,012,000.00
1 年以内	183,012,000.00
1 至 2 年	50,322,000.00
2 至 3 年	3,456,000.00
3 年以上	25,062,000.00
3 至 4 年	25,062,000.00
合计	261,852,000.00

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
单独计提坏账的其他应收款坏账准备	13,187,000.00		526,000.00	12,661,000.00
按组合计提坏账的其他应收款坏账准备	791,000.00		405,000.00	386,000.00
合计	13,978,000.00		931,000.00	13,047,000.00

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

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
Sunrise tongzhou	资金拆借	136,085,000.00	一年以内	51.97%	136,000.00
Sunrise Jianshe	资金拆借	49,822,000.00	一年以内	19.03%	50,000.00
北京市通州区潮县镇人民政府	营收其他单位往来款项	26,365,000.00	二至三年	10.07%	26,000.00
北京市国土资源局	应收待退回土地出让金	9,936,000.00	三年以上	3.79%	10,000.00
上海银河宾馆	往来款	3,550,000.00	一年以内至三年以上	1.36%	4,000.00
合计	--	225,758,000.00	--	86.22%	226,000.00

5、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品		0.00		936,000.00	936,000.00	0.00
开发产品	677,207,000.00	11,351,000.00	665,856,000.00	696,064,000.00	17,255,000.00	678,809,000.00
合计	677,207,000.00	11,351,000.00	665,856,000.00	697,000,000.00	18,191,000.00	678,809,000.00

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

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	936,000.00				936,000.00	0.00
开发产品	17,255,000.00				5,904,000.00	11,351,000.00
合计	18,191,000.00				6,840,000.00	11,351,000.00

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

于2019年6月30日，开发产品中包含资本化利息金额为24,667千元(2018年12月31日：24,703千元)，2019年无新增资本化利息，资本化率为零。

6、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付利息	9,113,000.00	10,652,000.00
预缴增值税	4,856,000.00	4,855,000.00
合计	13,969,000.00	15,507,000.00

其他说明：

7、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	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											
上海银河宾馆	427,547,000.00			-751,000.00						426,796,000.00	
菱华阳光(天津)商业管理有限公司(以下称"菱华阳光商业")	13,325,000.00			-43,000.00						13,282,000.00	16,387,000.00
小计	440,872,000.00			-794,000.00						440,078,000.00	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")	73,897,000.00			-49,000.00						73,848,000.00	
天津友谊新资商贸有限公司(以下称"友谊新资")	92,042,000.00			1,481,000.00						93,523,000.00	
天津光明新丽商贸有限公司(以下称"光明新丽")	104,253,000.00			690,000.00						104,943,000.00	
天津津汇远景贸易有限公司(以下称"津汇远景")	77,869,000.00			1,264,000.00						79,133,000.00	
天津紫金新嘉商贸有限公司(以下称"紫金新嘉")	72,324,000.00			-574,000.00						71,750,000.00	
北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下称"北京瑞景阳光")	77,594,000.00			968,000.00						78,562,000.00	

小计	497,979,000.00			3,780,000.00						501,759,000.00	
合计	938,851,000.00			2,986,000.00						941,837,000.00	16,387,000.00

其他说明

8、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
山东傲锐置业有限公司	35,156,000.00	27,689,000.00
广西北宝高等级公路股份有限公司	0.00	0.00
北京阳光优食餐饮有限公司	10,000.00	10,000.00
合计	35,166,000.00	27,699,000.00

其他说明：

9、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	4,345,340,000.00			4,345,340,000.00
二、本期变动	-495,800,000.00			-495,800,000.00
加：外购				
存货\固定资产 \在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置	497,085,000.00			497,085,000.00
其他转出				
公允价值变动	1,285,000.00			1,285,000.00
三、期末余额	3,849,540,000.00			3,849,540,000.00

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	10,119,000.00	10,663,000.00
合计	10,119,000.00	10,663,000.00

(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	13,223,000.00	5,557,000.00	19,357,000.00	38,137,000.00
2.本期增加金额			9,000.00	9,000.00
(1) 购置			9,000.00	9,000.00
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	14,000.00		16,000.00	30,000.00
(1) 处置或报废	14,000.00		16,000.00	30,000.00
4.期末余额	13,209,000.00	5,557,000.00	19,350,000.00	38,116,000.00
二、累计折旧				
1.期初余额	6,031,000.00	4,519,000.00	16,924,000.00	27,474,000.00
2.本期增加金额	204,000.00	14,000.00	333,000.00	551,000.00
(1) 计提	204,000.00	14,000.00	333,000.00	551,000.00
3.本期减少金额	13,000.00		15,000.00	28,000.00
(1) 处置或报废	13,000.00		15,000.00	28,000.00
4.期末余额	6,222,000.00	4,533,000.00	17,242,000.00	27,997,000.00
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	6,987,000.00	1,024,000.00	2,108,000.00	10,119,000.00
2.期初账面价值	7,192,000.00	1,038,000.00	2,433,000.00	10,663,000.00

11、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	9,770,000.00			3,718,000.00	878,000.00	14,366,000.00
2.本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	9,770,000.00			3,718,000.00	878,000.00	14,366,000.00
二、累计摊销						
1.期初余额	760,000.00			1,774,000.00	878,000.00	3,412,000.00
2.本期增加金额						
(1) 计提	75,000.00			187,000.00		262,000.00
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	835,000.00			1,961,000.00	878,000.00	3,674,000.00
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	8,935,000.00			1,757,000.00	10,692,000.00
2.期初账面价值	9,010,000.00			1,944,000.00	10,954,000.00

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%。

12、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室及写字楼装修	2,486,000.00		207,000.00		2,279,000.00
其他	497,000.00		177,000.00		320,000.00
合计	2,983,000.00		384,000.00		2,599,000.00

其他说明

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	752,000.00	188,000.00	752,000.00	188,000.00
内部交易未实现利润	89,792,000.00	22,448,000.00	89,820,000.00	22,455,000.00
预提费用及税金	1,360,000.00	340,000.00	1,360,000.00	340,000.00
其他	1,372,000.00	343,000.00	1,372,000.00	343,000.00
合计	93,276,000.00	23,319,000.00	93,304,000.00	23,326,000.00

(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	7,116,000.00	1,779,000.00	15,936,000.00	3,984,000.00
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	1,457,280,000.00	364,320,000.00	1,673,928,000.00	418,482,000.00
直线法确认租金收入	1,464,000.00	366,000.00	29,832,000.00	7,458,000.00
其他	1,668,000.00	417,000.00	1,668,000.00	417,000.00
合计	1,662,932,000.00	415,733,000.00	1,916,768,000.00	479,192,000.00

(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	23,210,000.00	109,000.00	23,217,000.00	109,000.00
递延所得税负债	23,210,000.00	392,523,000.00	23,217,000.00	455,975,000.00

(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	265,387,000.00	266,673,000.00
可抵扣亏损	1,156,278,000.00	1,158,568,000.00
合计	1,421,665,000.00	1,425,241,000.00

(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
2019	292,004,000.00	339,444,000.00	
2020	158,873,000.00	160,155,000.00	
2021	354,053,000.00	355,999,000.00	
2022	105,396,000.00	111,050,000.00	
2023	127,580,000.00	191,920,000.00	
2024	118,372,000.00		
合计	1,156,278,000.00	1,158,568,000.00	--

其他说明：

15、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	67,700,000.00	73,715,000.00
其他	6,784,000.00	3,547,000.00
合计	74,484,000.00	77,262,000.00

(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
应付工程款	71,676,000.00	工程款尚未结清
合计	71,676,000.00	--

其他说明：

16、预收款项

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款项	33,170,000.00	31,510,000.00
投资物业预收租金	48,562,000.00	46,980,000.00
合计	81,732,000.00	78,490,000.00

(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
开发项目销售预收款	19,850,000.00	未达到销售确认条件
合计	19,850,000.00	--

17、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	10,527,000.00	19,151,000.00	28,861,000.00	817,000.00
二、离职后福利-设定提存计划	50,000.00	1,939,000.00	1,957,000.00	32,000.00
三、辞退福利		923,000.00	923,000.00	
合计	10,577,000.00	22,013,000.00	31,741,000.00	849,000.00

(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	10,279,000.00	16,755,000.00	26,455,000.00	579,000.00
2、职工福利费		68,000.00	68,000.00	

3、社会保险费	60,000.00	1,114,000.00	1,124,000.00	50,000.00
其中：医疗保险费	51,000.00	981,000.00	991,000.00	41,000.00
工伤保险费	4,000.00	55,000.00	55,000.00	4,000.00
生育保险费	5,000.00	78,000.00	78,000.00	5,000.00
4、住房公积金		1,209,000.00	1,209,000.00	
5、工会经费和职工教育经费	187,000.00	5,000.00	5,000.00	187,000.00
其他	1,000.00			1,000.00
合计	10,527,000.00	19,151,000.00	28,861,000.00	817,000.00

(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	45,000.00	1,864,000.00	1,881,000.00	28,000.00
2、失业保险费	5,000.00	75,000.00	76,000.00	4,000.00
合计	50,000.00	1,939,000.00	1,957,000.00	32,000.00

其他说明：

18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	353,000.00	1,439,000.00
企业所得税	5,416,000.00	7,401,000.00
土地增值税	77,523,000.00	77,596,000.00
应交房产税	1,209,000.00	1,651,000.00
其他	2,289,000.00	1,022,000.00
合计	86,790,000.00	89,109,000.00

其他说明：

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	24,602,000.00	15,206,000.00
应付股利	1,545,000.00	1,545,000.00

其他应付款	199,166,000.00	119,356,000.00
合计	225,313,000.00	136,107,000.00

(1) 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	6,272,000.00	5,296,000.00
企业债券利息	18,330,000.00	9,910,000.00
合计	24,602,000.00	15,206,000.00

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：

(2) 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：

(3) 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
应付公司往来款	111,063,000.00	15,925,000.00
应付租赁保证金和租户押金	40,949,000.00	49,869,000.00
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
应付阳光大厦租金	4,279,000.00	7,191,000.00
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	3,111,000.00	4,052,000.00
其他	31,902,000.00	34,457,000.00
合计	199,166,000.00	119,356,000.00

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
租赁保证金或租户押金及部分往来款	92,316,000.00	主要由于合同尚未到期，款项未结清
合计	92,316,000.00	--

其他说明

20、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	689,668,000.00	707,628,000.00
一年内到期的应付债券	204,836,000.00	203,351,000.00
一年内到期的长期应付款	644,000.00	599,000.00
合计	895,148,000.00	911,578,000.00

其他说明：

21、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	640,747,000.00	845,451,000.00
保证、抵押及质押借款	180,000,000.00	195,000,000.00
合计	820,747,000.00	1,040,451,000.00

长期借款分类的说明：

于2019年6月30日，长期抵押借款640,747,000.00元(2018年12月31日：845,451,000.00元)系由本集团存货、投资性房地产、固定资产及无形资产作为抵押。

于2019年6月30日，长期保证、抵押及质押借款180,000,000.00元(2018年12月31日：195,000,000.00元)系由本公司为子公司提供担保、由本集团持有的投资性房地产作为抵押，并由其租金收入作为质押。

其他说明，包括利率区间：

于2019年6月30日，长期借款的利率区间为4.9%至8.0%。(2018年12月31日：4.9%至8.1%)

22、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	51,346,000.00	51,690,000.00
合计	51,346,000.00	51,690,000.00

(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
应付少数股东固定利润	51,990,000.00	52,289,000.00
减：一年内到期的长期应付款	644,000.00	599,000.00
合计	51,346,000.00	51,690,000.00

其他说明：

天津市宏鹏实业有限公司(以下称“天津宏鹏实业”)为持有本集团之子公司天津津北阳光新生活购物广场(以下称“津北阳光”)10%股权的少数股东，每年自津北阳光取得固定利润分成，天津宏鹏实业不参与津北阳光经营管理，也不承担因津北阳光管理不善所产生的损失。于2019年6月30日，经折现后的少数股东利润分成51,990,000.00元(2018年12月31日：52,289,000.00元)确认为长期应付款，其中一年内到期部分为644,000.00元(2018年12月31日：599,000.00元)。

23、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：

24、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：

25、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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	171,940,000.00	-1,000.00				-1,000.00		171,939,000.00
外币财务报表折算差额	-28,000.00	-1,000.00				-1,000.00		-29,000.00
因存货或自用房产转入投资性房地产公允价值的增加	171,968,000.00							171,968,000.00
其他综合收益合计	171,940,000.00	-1,000.00				-1,000.00		171,939,000.00

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：

26、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	117,152,000.00			117,152,000.00
合计	117,152,000.00			117,152,000.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

27、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	1,424,062,000.00	1,435,095,000.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-7,778,000.00	
调整后期初未分配利润	1,416,284,000.00	1,435,095,000.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-25,791,000.00	58,782,000.00
应付普通股股利		22,497,000.00
期末未分配利润	1,390,493,000.00	1,471,380,000.00

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 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-7,778,000.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

28、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	107,686,000.00	5,897,000.00	152,965,000.00	26,426,000.00
其他业务	389,000.00	274,000.00	4,083,000.00	788,000.00
合计	108,075,000.00	6,171,000.00	157,048,000.00	27,214,000.00

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明

29、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	312,000.00	529,000.00
教育费附加	269,000.00	442,000.00
房产税	13,829,000.00	11,974,000.00
土地使用税	295,000.00	155,000.00
车船使用税	1,000.00	2,000.00
印花税	107,000.00	143,000.00
土地增值税	132,000.00	6,219,000.00
其他	135,000.00	494,000.00
合计	15,080,000.00	19,958,000.00

其他说明：

30、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
物业管理及维修费	9,575,000.00	13,130,000.00
职工薪酬	966,000.00	1,844,000.00
销售代理费	770,000.00	773,000.00
办公及差旅费	295,000.00	1,644,000.00
广告营销费	258,000.00	447,000.00
资产折旧及摊销	242,000.00	321,000.00
其他	513,000.00	235,000.00
合计	12,619,000.00	18,394,000.00

其他说明：

31、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,164,000.00	21,880,000.00
中介机构服务费	5,508,000.00	17,649,000.00
办公及差旅费	11,452,000.00	7,208,000.00
资产折旧及摊销	954,000.00	1,249,000.00
合计	40,078,000.00	47,986,000.00

其他说明：

32、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	70,270,000.00	81,935,000.00
利息收入	-754,000.00	-4,140,000.00
其他	479,000.00	74,000.00
合计	69,995,000.00	77,869,000.00

其他说明：

33、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助		116,567,000.00

34、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	2,986,000.00	1,101,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	22,414,000.00	
资金占用利息	4,243,000.00	
合计	29,643,000.00	1,101,000.00

其他说明：

35、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	1,285,000.00	1,550,000.00
其他非流动金融资产公允价值变动收益	7,467,000.00	
合计	8,752,000.00	1,550,000.00

其他说明：

36、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,286,000.00	
合计	1,286,000.00	

其他说明：

37、资产减值损失

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-35,000.00
合计		-35,000.00

其他说明：

38、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置		-49,000.00

39、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
罚款和补偿款项	1,239,000.00	542,000.00	1,239,000.00
不能支付的往来款		1,500,000.00	
其他	1,130,000.00		1,130,000.00
合计	2,369,000.00	2,042,000.00	2,369,000.00

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

其他说明：

40、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
滞纳金		1,116,000.00	
其他	29,000.00		29,000.00
违约赔偿款		6,000.00	
合计	29,000.00	1,122,000.00	29,000.00

其他说明：

41、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,724,000.00	141,000.00
递延所得税费用	10,153,000.00	16,064,000.00
合计	14,877,000.00	16,205,000.00

(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	6,153,000.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,538,000.00
非应税收入的影响	14,228,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	271,000.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-31,600,000.00
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	30,440,000.00
所得税费用	14,877,000.00

其他说明

42、其他综合收益

详见附注 25。

43、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
收到的公司往来款	153,570,000.00	
收到的政府补助		116,567,000.00
收到代垫款	7,902,000.00	7,997,000.00
收到的租赁押金	2,601,000.00	1,335,000.00
受限资金减少	-2,000.00	17,000.00
其他	948,000.00	4,857,000.00
合计	165,019,000.00	130,773,000.00

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
支付给公司往来款	7,500,000.00	185,261,000.00
支付的行政管理及办公费用	23,004,000.00	22,374,000.00
支付的项目宣传及营销费用	21,782,000.00	15,438,000.00
支付其他代垫款项	6,086,000.00	7,288,000.00
其他	1,838,000.00	2,686,000.00
合计	60,210,000.00	233,047,000.00

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行借款保证金		1,111,000.00
合计		1,111,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

44、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	-8,724,000.00	69,476,000.00
加：资产减值准备	-1,286,000.00	35,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	551,000.00	788,000.00
无形资产摊销	262,000.00	262,000.00
长期待摊费用摊销	383,000.00	520,000.00
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）		49,000.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-8,752,000.00	-1,550,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	70,270,000.00	72,361,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-29,643,000.00	-1,101,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		7,759,000.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-63,452,000.00	8,305,000.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	12,955,000.00	11,838,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	65,543,000.00	-148,995,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	120,870,000.00	-223,929,000.00
其他	-230,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	158,747,000.00	-204,182,000.00
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	377,671,000.00	560,841,000.00
减：现金的期初余额	192,683,000.00	1,078,778,000.00
现金及现金等价物净增加额	184,988,000.00	-517,937,000.00

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	174,426,000.00
其中：	--
转让道乐科技收到的现金	174,426,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	6,965,000.00
其中：	--
道乐科技持有的现金及现金等价物	6,965,000.00
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	167,461,000.00

其他说明：

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	377,671,000.00	192,683,000.00
其中：库存现金	98,000.00	21,000.00
可随时用于支付的银行存款	377,572,000.00	192,661,000.00
可随时用于支付的其他货币资金	1,000.00	1,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	377,671,000.00	192,683,000.00

其他说明：

45、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,840,000.00	住户按揭贷款保证金
存货	178,787,000.00	抵押借款抵押物
投资性房地产	3,549,310,000.00	抵押借款抵押物
合计	3,732,937,000.00	--

其他说明：

46、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	19,314,000.00	6.8747	132,778,000.00
欧元	14,000.00	7.817	109,000.00
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本公司于2019年上半年注销三家子公司，包括天津德然商贸有限公司、西安光华瑞景投资管理有限公司和沈阳阳光瑞景商业管理有限公司。

九、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	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 (i)	成都市	成都市	商业房地产开发	0.00%	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	0.00%	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	0.00%	100.00%	设立或投资
成都紫瑞新丽商贸有限公司 (ii)	成都市	成都市	销售日用百货	0.00%	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%	0.00%	设立或投资
瑞阳嘉和 (iii)	北京市	北京市	物业管理	51.00%	0.00%	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	0.00%	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	0.00%		购买
聚信阳光	苏州市	苏州市	投资管理, 投资咨询	0.00%	60.00%	设立或投资
聚信新业	苏州市	苏州市	实业投资, 投资管理及信息咨询, 资产管理, 企业咨询管理	0.00%		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	0.00%	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：

- (i) 本集团对成都锦尚的持股比例为71%，成都锦尚相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的五分之三的董事同意才能通过，成都锦尚董事会成员共5名，本集团有权派出3名董事，故本集团拥有的表决权比例为60%。
- (ii) 本集团对成都紫瑞的持股比例为55%，成都紫瑞相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的五分之三的董事同意才能通过，成都紫瑞董事会成员共5名，本集团有权派出3名董事，故本集团拥有的表决权比例为60%。
- (iii) 本公司对瑞阳嘉和的持股比例为51%，瑞阳嘉和相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的五分之三的董事同意才能通过，瑞阳嘉和董事会成员共5名，本公司有权派出3名董事，故本公司拥有的表决权比例为60%。

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%	-65,000.00	0.00	83,689,000.00
瑞阳嘉和	49.00%	8,927,000.00	0.00	292,103,000.00
成都紫瑞	45.00%	5,969,000.00	0.00	230,631,000.00

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	413,082,000.00	614,125,000.00	1,027,207,000.00	540,709,000.00	197,917,000.00	738,626,000.00	417,532,000.00	614,269,000.00	1,031,801,000.00	532,653,000.00	210,343,000.00	742,996,000.00
瑞阳嘉和	298,610,000.00	662,962,000.00	961,572,000.00	67,633,000.00	297,809,000.00	365,442,000.00	294,262,000.00	662,536,000.00	956,798,000.00	66,067,000.00	312,822,000.00	378,889,000.00
成都紫瑞	126,230,000.00	592,787,000.00	719,018,000.00	39,063,000.00	167,442,000.00	206,504,000.00	124,901,000.00	592,267,000.00	717,168,000.00	41,708,000.00	176,210,000.00	217,918,000.00

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	18,435,000.00	-224,000.00	-224,000.00	17,383,000.00	44,851,000.00	6,096,000.00	6,096,000.00	88,473,000.00
瑞阳嘉和	26,119,000.00	18,219,000.00	18,219,000.00	20,846,000.00	25,892,000.00	4,785,000.00	4,785,000.00	16,570,000.00
成都紫瑞	19,931,000.00	13,263,000.00	13,263,000.00	11,617,000.00	19,867,000.00	7,732,000.00	7,732,000.00	15,354,000.00

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		50.00%	权益法核算

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	836,714,000.00	864,088,000.00
其中：现金和现金等价物	658,000.00	359,000.00
非流动资产	30,014,000.00	2,139,000.00
资产合计	866,728,000.00	866,227,000.00
流动负债	47,854,000.00	46,145,000.00
非流动负债	201,918,000.00	201,624,000.00
负债合计	249,772,000.00	247,769,000.00
少数股东权益	308,478,000.00	309,229,000.00
归属于母公司股东权益	308,478,000.00	309,229,000.00
按持股比例计算的净资产份额	308,478,000.00	309,229,000.00
--商誉	118,318,000.00	118,318,000.00
对合营企业权益投资的账面价值	426,796,000.00	427,547,000.00
营业收入	537,000.00	333,000.00
财务费用	3,000.00	
所得税费用	298,000.00	298,000.00
净利润	-1,502,000.00	-1,389,000.00
综合收益总额	-1,502,000.00	-1,389,000.00

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	13,282,000.00	13,325,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-43,000.00	-115,000.00
--综合收益总额	-43,000.00	-115,000.00
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	501,759,000.00	497,979,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	3,780,000.00	1,911,000.00
--综合收益总额	3,780,000.00	1,911,000.00

其他说明

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
2.出租的建筑物			3,849,540,000.00	3,849,540,000.00
其他非流动金融资产			35,166,000.00	35,166,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			3,884,706,000.00	3,884,706,000.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

项目名称	2019年6月30日公允价值(千元)	主要物业类型	地区	建筑面积(m ²)	报告期租金收入(千元)	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
阳光上东及橡树园出租部分	374,010	商业	北京	28,606	12,554	市场比较法	可比案例价格	33000-46000	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.90-1.15	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	43-53元/平米/月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
							资本化率	0.06	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
通州阳光新生活广场	662,510	商业	北京	39,103	25,835	直接资本化法	租金水平	63-445元/平米/月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.50%-7.50%	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
						现金流折现法	租金水平	63-445元/平米/月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	2.5%-3.5%	租金上涨幅度越高,公允价值越高	不可观察
							出租率	0.98	出租率越高,公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入23%	经营成本越高,公允价值越低	不可观察
							贴现率	9.25%-9.5%	贴现率越高,公允价值越低	不可观察
建设路阳光新生活广场	592,780	商业	成都	74,612	19,931	直接资本化法	租金水平	66-306元/平米/月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
成都阳光新业中心	587,200	商业	成都	72,478	17,015	市场比较法	可比案例价格	19,000-22,000元/平米	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.98-1.03	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	48-391元/平米/月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
上海新业中心主楼	1,470,000	写字楼	上海	45,860	1,142	市场比较法	可比案例价格	33,000-37,000元/平米	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.95-1.05	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	128-198元/平米/月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
							资本化率	5.50%-6.00%	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
北辰阳光新生活	163,040	商业	天津	27,471	2,634	市场比较法	可比案例价格	14,000-15,700元/平米	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.80-1.01	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
						现金流折现法	租金水平	35-48元/平米/月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
							出租率	0.9	出租率越高,公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	0.02	租金上涨幅度越高,公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入23%	经营成本越高,公允价值越低	不可观察
							贴现率	0.0925	贴现率越高,公允价值越低	不可观察

十一、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九。

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九。

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
上海银河宾馆	合营企业
光明新丽	联营企业
友谊新资	联营企业
紫金新嘉	联营企业
瑞景阳光	联营企业

其他说明

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
Eternal Prosperity Development Pte. Ltd	本公司之第一大股东
Sunrise Jianshe	重要子公司的少数股东
Sunrise Tongzhou	重要子公司的少数股东

其他说明

4、关联交易情况

(1) 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	48,100,000.00	2015年09月18日	2022年09月21日	否
瑞景阳光	41,300,000.00	2014年06月26日	2028年06月27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

(2) 其他关联交易

资金占用费收入

	本期发生额	上期发生额
Sunrise Tongzhou	2,992,000.00	-
Sunrise Jianshe	1,251,000.00	-

5、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	Sunrise Tongzhou	136,085,000.00	136,000.00	132,944,000.00	133,000.00
其他应收款	Sunrise Jianshe	49,822,000.00	50,000.00	48,508,000.00	49,000.00
其他应收款	紫金新嘉	5,578,000.00	6,000.00	5,578,000.00	6,000.00
其他应收款	上海银河宾馆	3,550,000.00	4,000.00	3,550,000.00	4,000.00
其他应收款	光明新丽	673,000.00	1,000.00	673,000.00	1,000.00

6、关联方承诺

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550,000,000.00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55,000,000.00元。截至2019年6月30日，友谊新资已提取540,987,000.00元借款，还款59,992,000.00元，本集团为友谊新资提供的担保余额为48,100,000.00元。友谊新资尚余9,013,000.00元借款未提取。

根据本集团于2014年6月25日公告的2014年第七次临时股东大会决议，2014年及2015年与北京瑞景阳光其他股东签订的反担保协议，本集团将按照在北京瑞景阳光的权益比例10%向北京瑞景阳光拟申请的520,000,000.00元借款提供连带保证担保，本公司将承担的连带保证责任担保的金额为52,000,000.00元。截至2019年6月30日，北京瑞景阳光已提取520,000,000.00元借款，还款107,000,000.00元，本公司为北京瑞景阳光提供的担保余额为41,300,000.00元。

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1、经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日
一年以内	16,846,000.00	16,846,000.00
一到二年	12,743,000.00	12,743,000.00
二到三年	8,641,000.00	8,641,000.00
三年以上	63,783,000.00	68,103,000.00
合计	102,013,000.00	106,333,000.00

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1、借款担保及承诺：

根据本集团于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550,000,000.00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55,000,000.00元。截至2019年6月30日，友谊新资已提取540,987,000.00元借款，还款59,992,000.00元，本集团为友谊新资提供的担保余额为48,100,000.00元。友谊新资尚余9,013,000.00元借款未提取。

根据本集团于2014年6月25日公告的2014年第七次临时股东大会决议，2014年及2015年与北京瑞景阳光其他股东签订的反担保协议，本集团将按照在北京瑞景阳光的权益比例10%向北京瑞景阳光拟申请的520,000,000.00元借款提供连带保证担保，本公司将承担的连带保证责任担保的金额为52,000,000.00元。截至2019年6月30日，北京瑞景阳光已提取520,000,000.00元借款，还款107,000,000.00元，本公司为北京瑞景阳光提供的担保余额为41,300,000.00元。

根据本公司于2014年4月11日公告的2014年第五次临时股东大会决议，本公司对道乐科技拟申请的250,000,000.00元借款提供连带责任保证。截至2019年6月30日，道乐科技已提取250,000,000.00元借款，还款95,000,000.00元，本公司为道乐科技的担保余额为155,000,000.00元。于2019年8月1日，道乐科技已全额偿还了此笔借款，截止报告披露日，公司已无对道乐科技的担保事宜。

2、按揭贷款担保

本集团的客户采取银行按揭抵押贷款方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于2018年6月30日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

项目名称	按揭款担保余额
北京阳光上东项目	45,111,000.00
成都锦尚中心项目	11,643,000.00
合计	56,754,000.00

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十三、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	北京地区	天津地区	四川地区	上海地区	分部间抵销	合计
营业收入	65,933,000.00	2,634,000.00	38,366,000.00	1,142,000.00		108,075,000.00
营业成本	5,427,000.00	0.00	743,000.00	0.00		6,170,000.00

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	719,603,000.00	719,603,000.00
其他应收款	1,297,549,000.00	1,308,957,000.00
合计	2,017,152,000.00	2,028,560,000.00

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
应收股利	719,603,000.00	719,603,000.00
合计	719,603,000.00	719,603,000.00

2) 坏账准备计提情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	720,000.00			720,000.00
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
2019 年 6 月 30 日余额	720,000.00			720,000.00

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(2) 其他应收款

1) 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	1,301,425,000.00	1,310,268,000.00
应收其他款项	2,500,000.00	
合计	1,303,925,000.00	1,310,268,000.00

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,311,000.00		5,054,000.00	6,365,000.00
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	12,000.00			12,000.00
2019 年 6 月 30 日余额	1,323,000.00		5,054,000.00	6,377,000.00

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	1,158,655,000.00
1 年以内	1,158,655,000.00
1 至 2 年	30,780,000.00
2 至 3 年	5,000,000.00
3 年以上	109,490,000.00
3 至 4 年	109,490,000.00
合计	1,303,925,000.00

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
单独计提减值准备的应收账款减值准备	5,054,000.00			5,054,000.00
应收其他款项		25,000.00		25,000.00

应收其他单位往来款	1,311,000.00		13,000.00	1,298,000.00
合计	6,365,000.00	25,000.00	13,000.00	6,377,000.00

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

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
北京高华瑞丰投资有限公司	应收内部往来	1,156,156,000.00	一年以内	88.67%	1,156,000.00
上海尚东资产管理有限公司	应收内部往来	46,151,000.00	三年以上	3.54%	46,000.00
天津瑞尚投资有限公司	应收内部往来	41,339,000.00	三年以上	3.17%	41,000.00
天津阳光滨海房地产开发有限公司	应收内部往来	30,780,000.00	三年以上	2.36%	31,000.00
上海新尚东资产管理有限公司	应收内部往来	8,780,000.00	三年以上	0.67%	9,000.00
合计	--	1,283,206,000.00	--	63.39%	1,283,000.00

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	464,879,000.00	850,000.00	464,029,000.00	513,359,000.00	850,000.00	512,509,000.00
对联营、合营企业投资	152,410,000.00		152,410,000.00	151,491,000.00		151,491,000.00
合计	617,289,000.00	850,000.00	616,439,000.00	664,850,000.00	850,000.00	664,000,000.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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	
上东经纪	0.00								0.00	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	512,509,000.00			48,480,000.00					464,029,000.00	850,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	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	73,897,000.00			-49,000.00						73,848,000.00	
北京瑞景阳光	77,594,000.00			968,000.00						78,562,000.00	
小计	151,491,000.00			919,000.00						152,410,000.00	
合计	151,491,000.00			919,000.00						152,410,000.00	

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	919,000.00	-381,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	125,945,000.00	
合计	126,864,000.00	-381,000.00

十五、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
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	4,243,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	7,467,000.00	其他非流动金融资产公允价值变动产生的收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,100,000.00	
违约补偿款	1,239,000.00	
减：所得税影响额	1,057,000.00	
少数股东权益影响额	1,872,000.00	
合计	11,120,000.00	--

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	1,285,000.00	本公司为了更加真实、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。本公司管理层认为，投资性房地产的运营管理是本公司的主营业务，本公司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，本公司将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-0.87%	-0.03	-0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.25%	-0.05	-0.05

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

2019年8月23日