



阳光新业地产股份有限公司

2020 年半年度报告

2020 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。

公司负责人周磊、主管会计工作负责人常立铭及会计机构负责人(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	25
第六节 股份变动及股东情况	43
第七节 优先股相关情况	47
第八节 可转换公司债券相关情况	48
第九节 董事、监事、高级管理人员情况	49
第十节 公司债相关情况	50
第十一节 财务报告	51
第十二节 备查文件目录	140

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、阳光股份、上市公司	指	阳光新业地产股份有限公司
EPDP	指	ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.
京基集团	指	京基集团有限公司
上海锦贇	指	上海锦贇资产管理有限公司
聚信阳光	指	聚信阳光（昆山）投资管理有限公司
永盛智达	指	北京永盛智达投资管理有限公司
中信信托	指	中信信托有限责任公司
天津瑞升	指	天津瑞升阳光投资有限公司
聚信新业	指	聚信新业（昆山）投资中心
北京瑞业	指	北京瑞业投资管理有限公司
友谊新资	指	天津友谊新资商贸有限公司
瑞景阳光	指	北京瑞景阳光物业管理有限公司
上海晟域	指	上海晟域资产管理有限公司
成都锦尚	指	成都锦尚置业有限公司
北京燕赵	指	北京燕赵房地产开发有限公司
瑞阳嘉和	指	北京瑞阳嘉和物业管理有限公司
新尚东、上海新尚东	指	上海新尚东资产管理有限公司
北京上东	指	北京上东房地产经纪有限公司
北京星泰	指	北京星泰房地产开发有限公司
成都紫瑞	指	成都紫瑞新丽商贸有限公司
北京艺力	指	北京艺力设计工程有限公司
沈阳世达	指	沈阳世达物流有限责任公司
Sunrise Tongzhou	指	Sunrise Tongzhou Private Limited
上海银河宾馆	指	上海银河宾馆有限公司
紫金新嘉	指	天津紫金新嘉商贸有限公司
光明新丽	指	天津光明新丽商贸有限公司
北京瑞丰	指	北京瑞丰阳光投资有限公司
京基房地产	指	深圳市京基房地产股份有限公司

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	周磊		

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（总机）(010) 68366107（投资者热线）	
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 2019 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 2019 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

2020年5月13日，ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.（以下简称“EPDP”）将持有的公司29.12%股权，即21,840万股上市公司的A股无限售流通股股票以及标的股份的全部权益过户给京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）。EPDP不再持有上市公司股份，京基集团直接持有上市公司21,840万股A股股票，占上市公司总股本的比例为29.12%，成为上市公司的控股股东，陈华先生成为上市公司的实际控制人。详细情况请见2020年5月15日公告于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）的2020-L22号公告。

2020年6月1日公司召开了第八届董事会2020年第六次临时会议，会议选举通过周磊先生为公司第八届董事会董事长，上述事项详见公司于2020年6月2日披露的2020-L39号公告。根据《阳光新业地产股份有限公司章程》的有关规定，董事长为公司的法定代表人。2020年6月17日公司完成了企业类型(由“股份有限公司<中外合资、上市>”变更为“其他股份有限公司<上市>”)、法定代表人的工商变更登记相关手续，并取得了广西壮族自治区市场监督管理局换发的《营业执照》。详细情况请见2020年6月19日公告于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）的2020-L41号公告。

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）	88,103,766.92	108,075,204.43	-18.48%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-51,102,985.32	-25,790,627.57	-98.15%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-51,307,731.22	-36,912,307.77	-39.00%
经营活动产生的现金流量净额（元）	22,930,020.74	158,747,239.83	-85.56%
基本每股收益（元/股）	-0.07	-0.03	-133.33%
稀释每股收益（元/股）	-0.07	-0.03	-133.33%
加权平均净资产收益率	-1.78%	-0.87%	-0.91%
	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）	5,634,211,262.77	5,782,218,103.19	-2.56%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,839,213,806.97	2,889,590,515.90	-1.74%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-12,676.18	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-517,486.04	
资金占用利息	935,108.59	
违约赔偿金	464,014.32	
减：所得税影响额	269,700.68	
少数股东权益影响额（税后）	394,514.11	
合计	204,745.90	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

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。

2020年上半年，房地产行业受新冠疫情影响，一季度业绩同比下滑较大，二季度随着国内疫情形势逐步得到控制，行业触底反弹，环比增速加快，但上半年整体增速仍同比下滑。根据国家统计局统计，上半年全国商品房销售面积约6.94亿平米，同比下降8.4%；销售金额约6.69万亿元，同比下降5.4%；房地产开发投资6.28万亿元，同比增长1.9%；新开工面积9.75亿平米，同比下降7.6%；竣工面积2.9亿平米，同比下降10.5%；土地购置面积0.8亿平米，同比下降0.9%。开发企业因疫情影响，分化加剧。市场方面，深圳及个别二线城市市场热度较高，其它一二线城市均有不同程度回暖。随着地方政府就土地出让条件的放松以及资金成本的下行，土地市场热点地块溢价成交增多。2020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。

2020年上半年，全国经营性商业项目持续同时面临新冠疫情防控、供给过剩及新零售的冲击。大部分集中商业项目在二季度才恢复营业，影院等聚集性业态在一些城市一直未能开业。全国各类商业项目均受到不同程度影响，主营业务为大型购物中心、郊区特色集中商业类项目受到冲击较大，业绩同比下滑严重。社区商业项目由于能够满足人们日常刚性消费，在本次疫情中受到影响较小，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，公司主要销售物业为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
其他应收款	其他应收款减少 74.81%，主要是本期 Sunrise TongZhou Private Limited 的往来款减少了 1.4 亿。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

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，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，公司资产负债率下降明显，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，低负债率为公司业务发展储备了相应的杠杆空间。

未来，公司将依托控股股东京基集团有限公司的支持，重塑在地产行业产业链上的价值创造能力，更好回报股东。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2020年上半年，中国经济受新冠肺炎疫情影响，在严峻的内外部政治经济环境下，快速止跌反弹。根据国家统计局初步数据，上半年全国GDP实现约456,614亿元，同比下降1.6%。其中一季度同比下降约6.8%，二季度增长约3.2%。复工复产复商复市加快推进，主要指标恢复性增长，经济运行稳步复苏，基本民生保障有力，市场预期总体向好，社会发展大局稳定。下半年，受国际整体疫情形势影响，国内疫情防控的压力依然持续存在，疫情对整体经济活动的影响也会一直存在。国际地缘政治及保护主义对中国进出口贸易的潜在影响依然存在，经济发展面临的挑战较大。但随着国内应对疫情的逐步成熟，以及“六稳”、新老基建和积极财政货币政策的实施，下半年经济增速有望环比继续反弹。

2020年上半年，房地产行业受新冠疫情影响，一季度业绩同比下滑较大，二季度随着国内疫情形势逐步得到控制，行业触底反弹，环比增速加快，但上半年整体增速仍同比下滑。根据国家统计局统计，上半年全国商品房销售面积约6.94亿平方米，同比下降8.4%；销售金额约6.69万亿元，同比下降5.4%；房地产开发投资6.28万亿元，同比增长1.9%；新开工面积9.75亿平方米，同比下降7.6%；竣工面积2.9亿平方米，同比下降10.5%；土地购置面积0.8亿平方米，同比下降0.9%。开发企业受疫情影响，分化加剧，其中Top20开发企业上半年销售金额同比仅下降约1.3%。市场方面，深圳及个别二线城市市场热度较高，其它一二线城市均有不同程度回暖。随着地方政府就土地出让条件的放松以及资金成本的下行，土地市场热点地块溢价成交增多。2020年下半年，随着中央再次提出“不将房地产作为短期刺激经济的措施”以及“房住不炒”等宏观调控基调，预计行业将在因城施策的基调下平稳发展。

2020年上半年，新冠疫情爆发后，公司积极响应政府号召，对部分涉及民生的租户及物业公司给予了一些租金减免。商业项目在疫情期间，总体运营平稳，但部分聚集性业态商户受疫情防控需要，未能开业运营。个别商户也因疫情影响，不再开业。受上述因素影响，公司上半年商业项目租金收入同比有所下降。上半年，公司第一大股东发生变化，公司从无实控人到京基集团有限公司成为公司控股股东、陈华先生成为公司实控人。公司董事会、监事会及高级管理人员均发生了较大的变化。尽管受疫情及股东变化影响，总体上，上半年公司各项经营工作较为平稳有序推进。

2020年下半年，公司就商业项目将加大招商及运营管理工作，力争将疫情对全年租金收入的影响降低到最小。同时，公司将加大北京阳光上东项目的开发库存产品销售准备工作，并根据公司全年目标及市场条件，适时销售。公司在梳理参股项目投资现状后，将积极与项目合资方沟通，从参股项目早日退出变现。

主要项目所处区域市场分析

1、住宅销售市场：北京和成都

北京住宅市场：

2020年上半年，北京紧随中央调控步伐，坚守“房住不炒”基调，边际优化调控政策，遏制炒房、炒学区等行为。在新冠疫情冲击下，北京2020年上半年商品住宅市场交易规模明显回落，成交价格呈结构性小幅上涨态势。分区域来看，近郊区上半年市场整体成交规模降幅相对较小，中心城区及远郊区整体成交规模降幅较大，降幅均超50%。上半年整体市场以刚需为主，但各区需求分化明显，中心城区再改及豪改产品成交占比仍超一成，近郊区刚改及再改需求仍存一定空间，远郊区刚改及再改产品成交占比明显提升。二手住宅方面，2020年上半年北京二手房成交6.4万套，同比下降10%，为近六年以来最低。成交均价同比呈结构性上涨，环比保持相对平稳态势。2020年上半年，伴随北京限价政策边际调整，不限价商品住宅项目积极取证入市，叠加部分改善型需求释放，北京商品住宅成交均价同比呈结构性上涨态势，商品住宅成交均价为49,622元/平方米，同比上涨13%，为近三年同期价格同比涨幅最大。

成都住宅市场：

2020年上半年成都商品住宅累计成交1,105.6万m²，同比上升7.6%。成都复工复产早，疫情之后市场快速复苏，成交量出现补偿性增长，3-6月成交量均高于去年同期，在供应较去年同期下降6.5%情况下，成交量同比上升7.6%。随着成渝城市

群战略的进一步明确，以及2019年下半年区域购房资格互通影响，2020上半年天府新区供销远远领先其他区域。中心城区产品改善化趋势愈发明显且不可逆，一方面来源于需求端成都步入改善时代，另一方面也受制于中心城区降容、地价刚性上涨导致企业通过改善产品实现溢价，改善化进程“被迫”加速。

2、投资性物业在北京、天津、上海和成都

不同市场表现如下：

北京：

受新冠疫情影响，2020年上半年北京写字楼市场持续低迷，6月疫情出现反弹，市场需求再度被抑制。2020年上半年，北京甲级写字楼市场有2个新项目入市，全市甲级写字楼存量共计1,248万平方米，空置率升至13.6%，租金每月每平方米360.5元，连续第六个季度出现环比下滑。

2020年上半年，新冠疫情爆发对北京零售市场造成了较为严重的影响，全市未有新增商业项目投入使用，大部分购物中心面临部分商铺暂停营业或关闭的困扰，导致北京购物中心空置率升至9.7%，租金水平也出现下滑，全市购物中心首层租金为每平方米每月859.1元，同比下降0.1%。六月份北京疫情出现反复，也拖延了零售市场复苏的节奏。

上海：

受疫情影响，2020年上半年全市仅两个全新甲级写字楼项目共计10.5万平方米入市，甲级写字楼存量升至1,340万平方米。二季度，写字楼租赁活动复苏，但净吸纳量明显少于往年同期水平。尽管来自部分行业和企业的需求见长，但另一边，市场出现减租和退租现象，导致全市甲级写字楼空置率水平至17.4%。业主进一步给出租金让步，租金降至每平方米每天7.5元。上半年市场无疑对业主和租户方都是考验。

2020年上半年上海零售市场无新项目入市，餐饮业受疫情影响最为严重。购物中心内较多掉铺现象使得全市购物中心空置率上升至11.6%。

天津：

受疫情影响，2020年上半年经济发展放缓，甲级写字楼市场无新增供应，市场净吸纳量出现下滑。天津市政府出台租金减免等优惠措施，意图减轻企业经营压力，但对办公租赁需求提升的直接作用不大。同时，部分企业尝试远程、线上会议等新兴办公模式，亦直接降低了当前对线上办公场地的需求。二季度后随着经济逐步复苏，甲级写字楼市场存量持续消化，市场竞争较为激烈，充足的市场存量使租金承压。

受疫情影响，2020年上半年天津零售市场的新建工程和招商进度延后，无新项目入市。大多数零售商扩张步伐放缓。全市空置率10.7%，同比下降0.2个百分点，全市首层平均租金为344.85元每平方米每月，同比下降1.5个百分点。

成都：

2020年上半年，受全球经济环境和新冠疫情影响，部分项目推迟入市时间，全市仅有一个甲级写字楼入市，将甲级写字楼存量推升至330万平方米。甲级写字楼市场活跃度持续走低，第二季度企业退租情况明显，退租面积较去年同期上涨75%，推动全市空置率上升至24%。年初整体租金相对平稳，但二季度开始部分业主下调租金，优质客户议价能力明显提升。上半年甲级写字楼市场平均租金为101.3元每月每平方米，同比下降1.3%。

2020年上半年，成都零售市场新增2个项目，总存量达到604万平方米。受疫情影响零售市场需求持续走弱，购物中心平均空置率大幅上升至10.1%，三年来首次突破10%。首层平均租金小幅下滑，至431.2元每月每平方米。核心商圈购物中心首层租金降幅略小于非核心区域。

2020年上半年宏观经济数据

宏观经济数据	GDP（亿元）	同比增长	城镇人均可 支配收入 （元）	同比增长	社会消费品 零售总额 （亿元）	同比增长	数据来源
全国	456,614	-1.60%	21,655	-2.00%	172,256	-11.40%	国家统计局
北京	16,206	-3.20%	37,560	2.20%	5,973	-13.00%	北京统计局
上海	17,357	-2.60%	38,459	3.60%	6,947	-11.20%	上海统计局
天津	6,309	-3.90%	24,140	-1.50%	-	-21.70%	天津统计局
成都	8,299	0.60%	24,563	4.30%	3,692	-7.70%	成都统计局

2020年上半年上述城市主要市场数据如下：

	住宅	均价 (元/平方米)	价格同比变化	销售面积 (万平方米)	销售面积同比变化	土地成交额 (亿元)	土地成交额同比变化	数据来源
北京	住宅	49,622	13.00%	213.1	-35.40%	910	21.00%	北京统计局 中指研究院
		平均租金 (元/平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较 上年	
	360.5	-3.40%	3.73	1,247.8	13.60%	4.9%		
	零售物业	首层平均租金 (元/ 平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较 上年	第一太平戴 维斯
		859.1	1.30%	0	593	9.70%	3.50%	
	上海	甲级写字楼	平均租金 (元/平方 米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较 上年
225			-4.00%	8.37	1,340	17.40%	0.50%	
零售物业		首层平均租金 (元/ 平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较 上年	第一太平戴 维斯
		795	-1.60%	0	751	11.60%	1.6%	
天津	甲级写字楼	平均租金 (元/平方 米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较 上年	第一太平戴 维斯
		131.4	-1.40%	1.29	145	36.10%	下降2.1%	
	零售物业	首层平均租金 (元/ 平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较 上年	第一太平戴 维斯
		344.85	-1.50%	0	359	10.70%	下降0.2%	
成都	住宅	均价 (元/平方米)	价格同比变化	销售面积 (万平方米)	销售面积同比变化	土地成交额 (亿元)	土地成交额同比变化	中指研究院
		13,131	15.90%	1,105.6	7.60%	613	19%	
	甲级写字楼	平均租金 (元/平方 米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较 上年	第一太平戴 维斯
		101.3	-1.30%	0.13	330	24.00%	1.30%	
	零售物业	首层平均租金 (元/ 平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较 上年	第一太平戴 维斯
		431.8	-0.20%	-24	604	5.30%	0.80%	

公司主要经营情况

2020年上半年，公司各项经营工作较为平稳有序推进，实现营业收入8,810.38万元，实现归属于母公司股东净利润-5,110.30万元，较去年同期下降98.15%。

2020年上半年，公司无新增土地储备项目，无累计土地储备情况，公司无在建项目开发情况。

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
四川省成都市	锦尚城市中心	成都市一环东五段 17-87 号	住宅、公寓、写字楼、底商、农贸市场	71.00%	99,542	154,102	97,112	0	0	97,112	0	0
北京市	阳光上东	东四环北路 6 号	商业、车位、住宅	100.00%	590,493	648,469	632,635	0	0	632,635	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
阳光上东及橡树园	北京市朝阳区东四环北路 6 号	商业	100.00%	16,116.49	12,620.85	78.31%
通州瑞都商业	北京市通州区翠景北里 1 号楼	商业	51.00%	32,359	27,428	84.76%
成都 A-Ztown	四川省成都市成华区二环路东二段 426 号、建设路 2 号阳光新生活广场商业	商业	55.00%	59,828	59,828	100.00%
成都九眼桥	四川省成都市锦江区一环路东五段 55 号	商业 (购物中心)	71.00%	33,364	25,553	76.59%
成都九眼桥	四川省成都市锦江区一环路东五段 55 号	商业 (底商)	71.00%	8,069	5,578	69.13%
成都九眼桥	四川省成都市锦江区一环路东五段 55 号	办公	71.00%	27,689	22,640	81.77%
天津北辰	天津市北辰区京津公路西天津北辰阳光新生活广场	商业	90.00%	25,967	12,958	49.90%
上海新业中心	上海市长宁区中山西路 888 号 1 幢	写字楼	60.00%	44,529.89	1,422.09	3.19%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/ 平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	859,000,000.00	4.9-5.635%	166,500,000.00	287,000,000.00	211,000,000.00	194,500,000.00
信托融资	380,000,000.00	9.50%	380,000,000.00			
其他	130,000,000.00	5%	130,000,000.00			
合计	1,369,000,000.00		676,500,000.00	287,000,000.00	211,000,000.00	194,500,000.00

以上数据截止日期：2020 年 6 月 30 日

发展战略和未来一年经营计划

公司将进一步优化资产质量，在继续做好存量资产的经营与资产管理业务的同时，加快资产变现步伐，积极关注新项目和其他创新型业务。实现公司稳定、持续发展。鉴于公司控股股东已变更为京基集团有限公司，公司未来的发展战略也将存在调整的可能。

2020年公司将根据自身情况及市场机会，进一步优化公司资产质量，增加公司现金流。加快已开发项目的库存清理，加大资金回收力度，增厚公司利润。同时，在满足疫情防控的要求下，力争投资性房地产出租经营保持平稳运行。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

于2020年6月30日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

单位：元

项目名称	按揭款担保余额
北京阳光上东项目	2,132,017.02
成都锦尚中心项目	1,730,000.00
合计	3,862,017.02

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	88,103,766.92	108,075,204.43	-18.48%	因疫情原因导致公司本期房地产租赁业务租金收入有所减少。
营业成本	5,187,299.02	6,170,781.51	-15.94%	因疫情原因导致公司本期开发产品尾盘销售有所减少。
销售费用	8,419,007.83	12,618,867.36	-33.28%	公司控制相关费用支出，导致当期费用减少。
管理费用	39,940,773.24	40,078,652.81	-0.34%	无重大变化。
财务费用	50,833,596.99	69,995,112.26	-27.38%	主要是由于贷款减少，导致相应利息费用减少。
所得税费用	14,407,685.61	14,877,499.80	-3.16%	无重大变化。
经营活动产生的现金流量净额	22,930,020.74	158,747,239.83	-85.56%	上年同期公司往来款增加较大。
投资活动产生的现金流量净额	-2,431,853.99	167,452,343.51	-101.45%	上年同期处置重要子公司导致产生较大投资活动现金流入，本期未有相关事项发生。
筹资活动产生的现金流量净额	-21,776,422.36	-141,124,347.04	-84.57%	本期取得股东借款 1.3 亿元导致本公司本期筹资活动产生的现金流量净额有所增加。
现金及现金等价物净增加额	-1,222,028.16	184,988,009.35	-100.66%	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。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	88,103,766.92	100%	108,075,204.43	100%	-18.48%
分行业					
开发产品销售业务	1,742,857.02	1.98%	3,900,832.49	3.61%	-55.32%
房地产租赁业务	84,854,910.64	96.31%	103,784,500.62	96.03%	-18.24%
其他业务	1,505,999.26	1.71%	389,871.32	0.36%	286.28%
分产品					
北京阳光上东项目	685,714.32	0.77%	2,638,095.35	2.44%	-74.01%
成都锦尚中心项目	0.00	0.00%	1,262,737.14	1.17%	-100.00%
其他项目	1,057,142.70	1.20%	0.00	0.00%	
购物中心租赁业务	50,493,075.56	57.31%	68,356,318.62	63.25%	-26.13%
写字楼租赁业务	20,122,649.76	22.85%	19,696,452.87	18.22%	2.16%
其他租赁业务	14,239,185.32	16.16%	15,731,729.13	14.56%	-9.49%
其他业务	1,505,999.26	1.71%	389,871.32	0.36%	286.28%
分地区					
北京地区	47,467,950.10	53.88%	65,933,851.96	61.01%	-28.01%
天津地区	2,487,011.35	2.82%	2,633,606.40	2.44%	-5.57%
四川地区	37,006,867.19	42.00%	38,365,807.79	35.50%	-3.54%
上海地区	1,141,938.28	1.30%	1,141,938.28	1.06%	0.00%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年 同期增减
分行业						
房地产租赁业务	84,854,910.64	5,104,903.02	93.98%	-18.24%	0.00%	-1.10%
分产品						
购物中心租赁业务	50,493,075.56	0.00	100.00%	-26.13%	0.00%	0.00%
写字楼租赁业务	20,122,649.76	5,104,903.02	74.63%	2.16%	0.00%	0.55%
其他租赁业务	14,239,185.32	0.00	100.00%	-9.49%	0.00%	0.00%

分地区						
北京地区	47,467,950.10	5,104,903.02	89.25%	-28.01%	-6.45%	-2.48%
四川地区	37,006,867.19	0.00	100.00%	-3.54%	-100.00%	1.86%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

受疫情影响，本年度公司四川地区未有开发产品销售收入，全部为投资性房地产租赁收入，故未有相应成本结转。

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	71,545,348.11	1.27%	72,933,793.40	1.26%	0.01%	
应收账款	26,493,191.49	0.47%	30,491,996.03	0.53%	-0.06%	
存货	641,865,101.90	11.39%	641,865,101.90	11.10%	0.29%	
投资性房地产	3,850,210,000.00	68.34%	3,850,210,000.00	66.59%	1.75%	
长期股权投资	948,037,838.35	16.83%	946,671,849.23	16.37%	0.46%	
固定资产	9,045,804.87	0.16%	9,469,788.04	0.16%	0.00%	
在建工程		0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
短期借款	130,420,000.00	2.31%	0.00	0.00%	2.31%	京基集团提供1.3亿元借款,用于资金周转及业务发展。
长期借款	693,335,165.97	12.31%	935,097,465.39	16.17%	-3.86%	

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
投资性房地产	3,850,210,000.00							3,850,210,000.00
上述合计	3,850,210,000.00							3,850,210,000.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

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

于2020年6月30日，银行存款中包括5,310,260.92元住户按揭贷款保证金及账户冻结无法随意支取的存款。

于2020年6月30日，账面价值为178,787,272.94元的存货作为一年内到期的非流动负债及长期借款的抵押物。

于2020年6月30日，账面价值约为2,962,290,000.00元的房屋及土地使用权作为抵押借款及一年内到期的抵押借款的抵押物。

于2020年6月30日，账面价值约为587,450,000.00元的房屋及土地使用权作为保证、抵押及质押借款及一年内到期的保证、抵押及质押借款的抵押物。

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、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	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	572,472,674.49	179,004,959.92	1,152,319.62	913,088.81	930,795.00
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	1,750,678,995.34	925,846,486.05	13,755,131.86	1,225,035.04	1,120,265.70
成都紫瑞新丽商贸有限公司	子公司	资产管理	150,000,000.00	718,022,014.05	531,008,346.48	19,154,257.04	13,834,793.41	10,570,663.25
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	子公司	资产管理	139,500,000.00	670,442,621.42	295,577,627.38	21,145,497.51	18,241,054.27	14,119,418.96
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,033,404,882.90	261,800,033.10	17,852,610.15	1,649,408.39	-828,387.10
上海锦贻资产管理有限公司	子公司	资产管理	80,000,000.00	1,562,771,974.93	1,287,830,420.43	1,141,938.28	-1,885,716.45	-7,502,080.38
北京高华瑞丰投资有限公司	子公司	投资管理	10,000,000.00	1,901,762,825.35	-54,858,468.13	0.00	67,440.86	54,440.86
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	406,777,031.67	231,864,306.01	0.00	-9,245,425.30	-9,245,012.67
北京上东房地产经纪有限公司	子公司	物业运营	1,000,000.00	36,173,630.06	15,050,517.08	11,321,422.34	2,592,667.72	2,154,517.58

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

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

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

普通合伙人聚信阳光由中信聚信、天津瑞升、及我公司另外一家全资子公司北京瑞业投资管理有限公司投资设立，出资比例为4:4:2。我公司通过全资子公司天津瑞升及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。

根据北京瑞业、天津瑞升、永盛智达三方签署的《聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）合伙协议》，合伙企业合伙期限为八年，即2014年1月23日至2022年1月22日，存续期间届满，经全体合伙人一致同意可以延长。

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。2020年3月4日，中信信托将所持聚信阳光40%股份在北京产权交易所挂牌出售，我公司摘牌并签订合同。截至本公告日，与中信信托交易价款已支付完毕，工商变更正在进行中。

九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

风险因素

1、政策风险。截至目前，国家对房地产行业的宏观调控一直未见放松。因城施策以“房住不炒”为前提，地产行业的销售及融资依然受到诸多限制。鉴于公司可售住宅仅为一些尾房，且公司物业多为长期经营性物业贷款，上述政策对公司影响有限。

2、市场风险。随着经济下行压力的加大，以及新冠肺炎疫情影响，公司2020年投资性房地产的租金收入会存在一定的下滑压力。

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住宅尾盘销售，当需要偿还金融机构贷款和利息时，如公司自有现金不足时，需要处置资产、进行再融资替换或寻求股东支持。

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，公司将加大开发库存产品的销售，同时做好资产处置的储备工作，积极关注房地产行业融资、资本市场再融资政策变化及必要时寻求股东支持。

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 年年度股东大会	年度股东大会	29.36%	2020 年 05 月 29 日	2020 年 05 月 30 日	2020-L36 2019 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

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

			东大会对涉及 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控制的其他企业的有关关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。5、本次权益变动完成后， Leading Big Limited 保证将依照阳光股份《公司章程》的规定参加股东大会，平等地行使股东权利并承担股东义务，不利用股东地位谋取不正当利益，不损害阳光股份及其他股东的合法权益。6、本次权益变动完成后，除非 Leading Big Limited 不再为阳光股份之股东，本承诺将始终有效。若 Leading Big Limited 违反上述承诺给阳光股份及其他股东造成损失的，一切损失将由 Leading Big Limited 承担。			
	Leading Big Limited	关于保持上市公司独立性的承诺	<p>(一) 保持与上市公司之间的人员独立 1、上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在领大公司兼任除董事、监事以外的行政职务，继续保持上市公司人员的独立性。2、上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和领大公司之间完全独立。(二) 保持与上市公司之间资产独立 1、上市公司具有独立完整的资产，其资产全部能处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。2、领大公司当前没有、之后也不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。3、领大公司不会以上市公司的资产为自身的债务提供担保。(三) 保持与上市公司之间财务独立 1、上市公司继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、上市公司具有规范、独立的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。3、上市公司独立在银行开户，不与领大公司共享一个银行账户。4、上市公司能够做出独立的财务决策，领大公司不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用调度。5、上市公司的财务人员独立，不在领大公司兼职或领取报酬。6、上市公司依法独立纳税。(四) 保持与上市公司之间机构独立 1、上市公司继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(五) 保持与上市公司之间业务独立 1、上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，具备面向市场独立自主持续经营的能力。2、领大公司除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。</p>	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司股东期间有效	已履行完毕
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所						

作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	贺喜;李国平;沈葵;唐军;赵博;张翹	增持股份	基于对公司未来发展前景的信心、公司价值的认可及对公司股票价值的合理判断,积极响应中国上市公司协会倡议共同维护证券市场持续稳定,公司董事长唐军先生,董事兼总裁贺喜先生,核心团队成员杨宁先生、沈葵女士、李国平先生、李睿先生、张翹先生、赵博先生,拟自公司股票复牌后,根据市场情况,以自有资金通过证券公司、基金管理公司定向资产管理等方式购入公司股份,合计购入金额不低于 100 万元人民币,并承诺在本次增持后六个月内不转让所持有的公司股份。	2015 年 07 月 10 日	6 个月	已履行完毕
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲 裁)审理结 果及影响	诉讼(仲 裁)判决执 行情况	披露日期	披露索引
原告天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司起诉被告 1: 北京市朝阳区田华建筑集团公司被告 2: 北京瑞金阳光投资有限公司被告 3: 阳光新业地产股份有限公司被告 4: 北京星泰房地产开发有限公司, 请求法院 1、判令原告与被告 1 签订的《天津西青杨柳青镇北居住及商业项目鹭岭广场(二期)酒店施工总承包工程合同文件》解除; 2、判令被告 1 向原告返还工程款人民币 4,454.4204 万元及支付利息损失暂计 490.0591 万元; 3、判令被告 1 因其隐瞒所建工程质量未达国家标准违约在先而返还应由 其自行承担、但却向原告收取的洽商费和停工损失额共计人民币 2,033.4387 万元及支付给原告造成的利息损失暂计 223.6613 万元; 4、请求判令被告 2、被告 3、被告 4 为被告 1 在诉讼请求 2、3 中的支付义务, 承担连带保证责任; 5、请求判令被告承担全部诉讼费用。	7,202.58	否	一审中, 尚未开庭	一审中, 尚未开庭	一审中, 尚未开庭	2020 年 06 月 18 日	2020-L40 关于公司涉 及诉讼的公 告 巨潮资 讯网 http://www.cninfo.com.cn/

其他诉讼事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲 裁)进展	诉讼(仲 裁)审理结 果及影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日期	披露索引
原告肖平华、曾贵珍、冯静军、张晓林、钟吉清、杨卫平、文焕余、舒芳、杨素芳、张霄鹏起诉被告成都锦尚置业有限公司, 请求判令被告赔偿拆迁成都市锦江区一环路东五段 7 栋 1-2 层房屋损失 1,876 万元, 请求判令被告支付资金损失 1,146 万元。根据 2010 年 12 月 3 日阳光新业地产股份有限公司与黄秀文、季秀红签署的《项目合作框架合同书》, 项目并购前产生的纠纷导致的全部费用和损失均由项目转让方黄秀文和季秀红承担。	3,302	否	一审中, 尚未开庭	一审中, 尚未开庭	一审中, 尚未开庭	2020 年 06 月 18 日	2020-L40 关于公司涉 及诉讼的公 告 巨潮资 讯网 http://www.cninfo.com.cn/

九、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、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。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

公司及控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决的情况，且无所负数额较大的债务到期未清偿的情况。

十二、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。

十三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应收关联方债权：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增 金额 (万元)	本期收回 金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
Sunrise Tongzhou	重要子公司的少数股东	资金往来	是	13,927.9		14,021.41	4.90%	93.51	0
上海银河宾馆	合营企业	资金往来	是	495	60	0	0.00%	0	555
紫金新嘉	参股企业	应收股利	是	557.8	0	0	0.00%	0	557.8
光明新丽	参股企业	资金往来	否	67.34					0
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		产生利息收入 93.51 万元。截至本报告披露日，Sunrise Tongzhou 应收款项余额为 0.00 万元。							

应付关联方债务：

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期归还金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
京基集团	控股股东	借款	0	13,000	0	5.00%	42	13,042
Sunrise Tongzhou	重要子公司的少数股东	应付股利	0	40.89				40.89
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响		本次借款拓展了公司资金来源渠道，公司向京基集团及其关联方提供任何形式的担保措施，不存在其他协议安排。该笔借款额度可以支持公司业务发展的资金需求，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形，不影响公司的独立性。						

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

1、经公司第八届董事会2020年第四次临时会议审议通过，公司与京基集团签署《借款合同》，向京基集团借款不超过1.3亿元人民币，借款期限12个月，借款年化利率5%，可随时偿还。本借款为信用借款，公司向京基集团及其关联方提供任何形式的担保措施。本借款用于满足公司业务发展和资金周转需要。

本议案已经公司独立董事事前认可并发表同意的独立意见，本议案无需提交公司股东大会审议。

本次借款拓展了公司资金来源渠道，公司向京基集团及其关联方提供任何形式的担保措施，不存在其他协议安排。该笔借款额度可以支持公司业务发展的资金需求，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形，不影响公司的独立性。

经公司第八届董事会2020年第七次临时会议审议通过，公司全资子公司北京星泰房地产开发有限公司拟与京基集团签署《借款合同》，向京基集团借款不超过1.7亿元人民币，借款期限12个月，借款年化利率5%，可随时偿还。本借款为信用借款，北京星泰不向京基集团及其关联方提供任何形式的担保措施。本借款用于满足北京星泰及公司业务发展和资金周转需要。

本议案已经公司独立董事事前认可并发表同意的独立意见，本议案需提交公司股东大会审议通过。

本次借款拓展了公司资金来源渠道，北京星泰不向京基集团及其关联方提供任何形式的担保措施，不存在其他协议安排。该笔借款额度可以支持公司业务发展的资金需求，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形，不影响公司的独立性。

截止本报告披露日，公司收到借款1.3亿元人民币。

年初至本披露日，公司与京基集团有限公司累计已发生的各类关联交易的总金额为人民币1.3145亿元（含截至本披露日借款利息人民币145万元）。

2、经公司第八届董事会2020年第七次临时会议审议通过，公司全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司（以下简称：“北京瑞丰”、“承租方”）拟与深圳市京基房地产股份有限公司签署《房屋租赁合同》，拟承租深圳市深南东路5016号京基一百大厦A座6901-01A单元作为办公场所，租赁房产建筑面积为1,120.17平方米，租赁期限为两年，租金为人民币250元/m²/月（建筑面积），月租金合计为人民币280,042.50元。

本议案已经公司独立董事事前认可并发表同意的独立意见，本议案需提交公司股东大会审议通过。

经综合考虑公司办公成本、方便沟通及未来发展等问题，经询价和充分比较，北京瑞丰拟与深圳市京基房地产股份有限公司签署《房屋租赁合同》暨关联交易事项，符合公司未来长期发展及节约办公成本的需要，租赁价格合理公允，交易公平公开，不存在损害公司及股东尤其是中小股东利益的情形，相关关联交易不影响公司的独立性。

年初至本披露日，除本次交易外，北京瑞丰与京基房地产未发生其他关联交易；年初至本披露日，公司与京基集团有限公司累计已发生的各类关联交易的总金额为人民币1.3145亿元（含截至本披露日借款利息人民币145万元）。

3、公司全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司拟与深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心签署《物业管理服务合同》，根据北京瑞丰拟与深圳市京基房地产股份有限公司签署的《房屋租赁合同》，深圳市京基房地产股份有限公司委托深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心（以下简称“物业服务中心”）对京基一百大厦进行物业管理服务，承租方北京瑞丰应于《房屋租赁合同》签订时与物业服务中心签署《物业管理服务合同》。

本议案已经公司独立董事事前认可并发表同意的独立意见，本议案需提交公司股东大会审议通过。

年初至本披露日，除本次交易外，北京瑞丰与深圳市京基物业管理有限公司未发生其他关联交易；年初至本披露日，公司与京基集团有限公司累计已发生的各类关联交易的总金额为人民币1.3145亿元（含截至本披露日借款利息人民币145万元）。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2020-L24 关于向京基集团有限公司借款暨关联交易的公告	2020年05月15日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2020-L51 关于拟向京基集团有限公司借款暨关联交易的公告	2020年08月27日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2020-L52 关于拟租赁办公场所暨关联交易的公告	2020年08月27日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2020-L53 关于拟签署物业管理服务合同暨关联交易的公告	2020年08月27日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

十四、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。

十五、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

公司及其子公司对外担保情况（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	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	4,759.95	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	38,100	连带责任保证	14年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				57,500	报告期末实际对外担保余额合计（A4）		42,859.95	
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	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	41,300	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	18,000	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	38,000	抵押	54个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）				0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）				190,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		97,300	
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	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）				0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		0	

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	0
公司担保总额 (即前三大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	0	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	0
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	247,500	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	140,159.95
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		49.37%	
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)		59,300	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)		0	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)		59,300	
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

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、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、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。

十六、社会责任情况

1、履行社会责任情况

不适用

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

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

不适用

十七、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、公司高级管理人员变动

公司董事、总裁杨宁先生因个人原因，于2020年2月24日向公司第八届董事会递交辞呈，辞去公司总裁职务。杨宁先生将继续担任公司董事职务。详细情况请参见刊登于2020年2月25日的2020-L03号公告。

经公司董事长唐军先生提名，董事会提名与薪酬考核委员会审核，独立董事认可，公司董事会于2020年2月26日召开第八届董事会2020年第一次临时会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，同意聘请常立铭先生为公司新任总裁。

详细情况请参见刊登于2020年2月27日的2020-L04、L05号公告。

2、股东减持计划

2020年4月9日，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”）减持计划（详细情况请参见刊登于2019年9月10日的2019-L68号公告）期限已届满，公司收到《北京燕赵房地产开发有限公司减持计划期满暨完成情况的告知函》。截至2020年4月9日，北京燕赵持有公司无限售流通A股41,563,321股，占公司总股本的5.54%。自《北京燕赵房地产开发有限公司股份减持计划告知函》公告之日起15个交易日后至2020年4月9日，北京燕赵通过证券交易所集中竞价方式减持本公司股份0股；通过大宗交易方式减持本公司股份0股，未作减持。本次减持与北京燕赵于2019年9月9日披露的减持计划不存在差异。

详细情况请参见刊登于2020年4月10日的2020-L06号公告。

公司于2020年4月30日收到《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41,563,321股（占公司总股本的5.54%），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%），如减持计划完全实施完成，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2020年5月6日的2020-L20号公告。

3、聘任审计机构

公司于2020年4月20日召开第八届董事会第三次会议，审议通过了《关于拟聘任公司2020年度审计机构的议案》，拟聘任大华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大华会计师事务所”）担任公司2020年度审计机构，审计报酬合计不超过140万元，其中财务审计费用不超过110万元，内控审计费用不超过30万元。本次公司拟聘任的2020年度审计机构大华会计师事务所具备执行证券、期货相关业务资格，具备从事财务审计、内部控制审计的资质和能力，与公司和公司关联人无关联关系，不影响在公司事务上的独立性，不会损害公司中小股东利益，有上市公司审计工作的丰富经验，可以满足公司审计工作要求。

该议案经公司第八届董事会审计委员会审核，独立董事事前认可并发表同意的独立意见。

本事项已经公司2019年度股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2020年4月21日的2020-L09、L12号公告，2020年5月30日的2020-L36号公告。

4、计提资产减值准备

公司于2020年4月20日召开第八届董事会第三次会议、第八届监事会第六次会议，审议通过了《关于计提资产减值准备的议案》。

经过对公司合并报表范围内2019年末存在可能发生减值迹象的资产范围包括存货、应收账款、其他应收款等进行全面清查和资产减值测试后，2019年度计提各项信用减值准备3,282,234.48元、资产减值准备13,734,708.67元，本次计提信用减值准备和资产减值准备计入的报告期间为2019年1月1日至2019年12月31日。本次计提减值对公司经营成果的影响为，减少2019

年度利润总额人民币17,016,943.15元，减少净利润人民币17,016,943.15元。2019年度计提信用减值准备和资产减值准备的金额已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

该议案经公司第八届董事会审计委员会审核，独立董事发表同意的独立意见。

详细情况请参见刊登于2020年4月21日的2020-L09、L10、L13号公告。

5、变更会计政策

公司于2020年4月20日召开第八届董事会第三次会议、第八届监事会第六次会议，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。本次变更后，公司将执行财政部于2017年7月5日修订发布的《关于修订印发<企业会计准则第14号—收入>的通知》（财会[2017]22号）的相关规定，并按照财政部发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）要求编制2019年度合并财务报表及以后期间的合并财务报表。其余未变更部分仍执行财政部发布的《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。

本次合并财务报表格式调整是根据法律、行政法规或国家统一的会计制度要求进行的变更，不影响公司当期净利润及所有者权益，不存在损害公司及全体股东利益的情况。新收入准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，公司无需对可比期间信息进行调整，本次会计政策变更不影响公司2019年度相关财务数据。

详细情况请参见刊登于2020年4月21日的2020-L09、L10、L14号公告。

6、公司第一大股东发生权益变动暨公司控制权发生变更

公司于2020年4月28日收到公司原第一大股东ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.（以下简称“EPDP”）与京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）于2020年4月28日签署的《股份转让协议》（以下简称“《转让协议》”）及相关交易文件。

根据《转让协议》及相关交易文件，EPDP拟将其直接持有的上市公司29.12%股权，即21,840万股上市公司的A股无限售流通股股票以及标的股份的全部权益转让给京基集团。经双方协商一致同意，转让交易对价总额为人民币1,441,440,000元，相应标的股份单价为6.6元/股。

详细情况请参见刊登于2020年4月29日的2020-L16号公告及《简式权益变动报告书》、《详式权益变动报告书》、《财务顾问核查意见》。

2020年5月7日，公司收到京基集团转来的深圳证券交易所（以下简称“深交所”）《深圳证券交易所上市公司股份转让申请确认书》[（2020）第074号]，深交所对上述股份转让予以确认。

详细情况请参见刊登于2020年5月8日的2020-L21号公告。

2020年5月14日，公司收到EPDP转来的中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，本次股份转让涉及的股份已完成过户登记手续，21,840万股（占上市公司总股本的29.12%）上市公司A股无限售流通股股份已转让予京基集团，过户日期为2020年5月13日。

详细情况请参见刊登于2020年5月15日的2020-L22号公告。

本次权益变动前，上市公司的控股股东为EPDP，上市公司无实际控制人。本次权益变动完成后，EPDP不再持有上市公司股份，京基集团直接持有上市公司21,840万股A股股票，占上市公司总股本的比例为29.12%，成为上市公司的控股股东，陈华先生成为上市公司的实际控制人。

7、公司董事、监事变动

公司董事会于2020年5月15日收到公司独立董事韩俊峰先生的辞呈，韩俊峰先生因个人原因，申请辞去公司第八届董事会独立董事职务，同时申请辞去公司第八届董事会战略委员会委员和审计委员会委员职务。辞职后，韩俊峰先生将不在公司

担任任何职务。

详细情况请参见刊登于2020年5月16日的2020-L25号公告。

公司董事会于2020年5月15日收到公司董事、副总裁李国平先生的辞呈，李国平先生因个人原因，申请辞去公司第八届董事会董事职务。李国平先生将继续担任公司副总裁职务。

详细情况请参见刊登于2020年5月16日的2020-L26号公告。

公司董事会于2020年5月18日收到公司董事长唐军先生、董事张缔江先生、董事杨宁先生递交的书面辞职报告。因控制权变更，唐军先生申请辞去公司第八届董事会董事长职务，同时申请辞去第八届董事会战略委员会主任委员，提名与薪酬考核委员会委员职务；张缔江先生申请辞去公司第八届董事会董事职务，同时申请辞去第八届董事会战略委员会委员，审计委员会委员职务；杨宁先生因个人原因申请辞去公司第八届董事会董事职务。

公司监事会于2020年5月18日收到监事符海鹰先生的辞呈，符海鹰先生因公司控制权变更原因，申请辞去公司第八届监事会非职工代表监事职务。

公司于2020年5月18日收到公司控股股东京基集团有限公司《关于提请阳光新业地产股份有限公司2019年年度股东大会增加临时提案的通知》，经2020年5月29日召开的公司2019年年度股东大会审议通过，选举熊伟先生、周磊先生、常立铭先生、张志斐先生为公司第八届董事会董事；选举刘平春先生为公司第八届董事会独立董事；选举马稚新女士为公司第八届监事会监事。

详细情况请参见刊登于2020年5月19日的2020-L27、L28、L32号公告、2020年5月30日的2020-L36号公告。

经2020年6月1日召开的公司第八届董事会2020年第六次临时会议审议通过，选举周磊先生为公司第八届董事会董事长，任期自第八届董事会2020年第六次临时会议审议通过之日起至本届董事会届满。

详细情况请参见刊登于2020年6月2日的2020-L39号公告。

公司监事会于2020年5月21日收到监事会主席刘建图先生的辞呈，刘建图先生因个人原因，申请辞去公司第八届监事会监事及监事会主席职务。

鉴于刘建图先生辞职将导致公司监事会人数低于法定最低人数，为保证监事会的正常运作，刘建图先生的辞职申请将在公司股东大会选举产生新的监事就任后生效。在此期间，刘建图先生仍将按照法律、行政法规、部门规章和《公司章程》等相关规定，继续履行公司监事及监事会主席的职责。

详细情况请参见刊登于2020年5月22日的2020-L33号公告。

公司董事会于2020年5月21日收到公司独立董事韩传模先生的辞呈，韩传模先生因公司控制权变更原因，申请辞去公司第八届董事会独立董事职务，并同时申请辞去第八届董事会审计委员会主任委员、战略委员会委员及提名与薪酬考核委员会委员职务。辞职后，韩传模先生将不在公司担任任何职务。

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》的相关规定，韩传模先生的辞职将在公司股东大会选举出新任具备会计专业背景的独立董事后生效。在此期间，韩传模先生仍将按照法律、行政法规、部门规章和《公司章程》等相关规定，继续履行独立董事及其在各专门委员会中的职责。

详细情况请参见刊登于2020年5月22日的2020-L34号公告。

经2020年8月10日召开的公司第八届监事会第八次会议审议通过，提名李云常先生为公司第八届监事会非职工代表监事

候选人。本次补选监事自股东大会通过之日起生效，任期自股东大会审议通过之日起至公司第八届监事会任期届满止。

本项议案尚需提交公司股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2020年8月11日的2020-L46、L47号公告。

8、公司高级管理人员变动

公司董事会于2020年5月27日收到公司副总裁李国平先生的辞呈，李国平先生因个人原因，申请辞去公司副总裁职务。详细情况请参见刊登于2020年5月28日的2020-L35号公告。

公司董事会于2020年5月29日收到公司董事、总裁常立铭先生的辞呈，常立铭先生因工作安排需要，不再担任公司总裁职务。辞去总裁职务后，常立铭先生将继续担任公司第八届董事会董事职务。

公司董事会于2020年5月29日收到公司财务负责人、财务总监郭春锋先生的辞呈，郭春锋先生因工作安排需要，不再担任公司财务负责人、财务总监职务。

详细情况请参见刊登于2020年5月30日的2020-L37号公告。

董事会于2020年5月29日收到公司副总裁沈葵女士的辞呈，沈葵女士因个人原因，申请辞去公司副总裁职务。

详细情况请参见刊登于2020年5月30日的2020-L38号公告。

公司于2020年6月1日召开的公司第八届董事会2020年第六次临时会议，根据董事长周磊先生提名，并经过公司董事会提名与薪酬考核委员会审查通过，同意聘任熊伟先生担任公司总裁，任期自第八届董事会2020年第六次临时会议审议通过之日起至本届董事会届满。

根据总裁熊伟先生提名，并经过公司董事会提名与薪酬考核委员会审查通过，同意聘请常立铭先生担任公司副总裁、财务负责人、财务总监；聘请张志斐先生担任公司副总裁。以上人员任期自第八届董事会2020年第六次临时会议审议通过之日起至本届董事会届满。

公司第八届董事会独立董事发表同意的独立意见，认为上述人员均符合《公司法》、《公司章程》规定的任职资格，推选程序合法。

详细情况请参见刊登于2020年6月2日的2020-L39号公告。

9、公司第八届董事会专业委员会补选

公司于2020年6月1日召开的公司第八届董事会2020年第六次临时会议，经公司董事长提名，审议通过补选周磊先生、熊伟先生、刘平春先生担任公司第八届董事会战略委员会委员；根据公司《董事会战略委员会实施细则》，战略委员会主任委员由公司董事长周磊先生担任。

经公司董事长提名，补选周磊先生担任公司第八届董事会提名与薪酬考核委员会委员；

经公司董事长提名，补选刘平春先生、韩美云女士担任公司第八届董事会审计委员会委员。

以上第八届董事会专业委员会委员任期自第八届董事会2020年第六次临时会议审议通过之日起至本届董事会届满。

详细情况请参见刊登于2020年6月2日的2020-L39号公告。

10、修订公司章程

公司于2020年5月18日收到股东京基集团提交的《关于提请阳光新业地产股份有限公司2019年年度股东大会增加临时提案的通知》；提请董事会将《关于修订<公司章程>的议案》以临时提案方式提交2019年年度股东大会审议。章程修订内容详见2020-L29《阳光新业地产股份有限公司章程修正案》。

本议案已经公司股东大会审议，并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。

详细情况请参见刊登于2020年5月19日的2020-L28、L29号公告，2020年5月30日的2020-L36号公告。

11、完成工商变更登记并换发营业执照

2020年6月17日公司完成了企业类型(由“股份有限公司<中外合资、上市>”变更为“其他股份有限公司<上市>”)、法定代表人的工商变更登记相关手续，并取得了广西壮族自治区市场监督管理局换发的《营业执照》。

详细情况请参见刊登于2020年6月19日的2020-L41号公告。

12、持股5%以上股东权益变动

公司于2020年7月2日收到公司股东北京燕赵《减持情况告知函》及《简式权益变动报告书》，北京燕赵于2019年8月29日至2020年7月1日期间，通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计减持公司无限售条件股份5,979,509股，占公司总股本的0.80%。本次权益变动后，北京燕赵持有公司无限售条件股份37,495,740股，占公司总股本的5.00%。

详细情况请参见刊登于2020年7月3日的2020-L42号公告及《简式权益变动报告书》。

13、股权分置改革实施前持股5%以上股东减持股份

公司于2020年7月15日收到股权分置改革实施前持有本公司股份5%以上的原非流通股股东北京燕赵通知，其于2020年5月29日至2020年7月14日期间，通过深圳证券交易所交易系统累计减持公司无限售流通A股7,499,081股，减持股份达到1%。截至2020年7月14日，北京燕赵持有公司无限售流通A股34,064,240股，占公司总股本的4.54%，北京燕赵已披露的减持计划尚未全部实施完毕，本次减持后，北京燕赵不再是公司持股5%以上股东。

北京燕赵的本次减持情况与此前已披露的减持计划和相关承诺一致，不存在违规情形，截至本公告日，北京燕赵实际减持股份数量均未超过计划减持股份数量。

公司将持续关注其股份减持计划后续实施的进展情况，并按照相关规定要求及时履行信息披露义务。

详细情况请参见刊登于2020年7月16日的2020-L44号公告。

14、控股股东所持公司股份质押

公司于2020年7月20日收到控股股东京基集团有限公司《通知函》及《证券质押登记证明》，京基集团于2020年7月17日将其持有本公司的无限售流通A股218,400,000股（占公司总股本29.12%）股份质押给兴业银行股份有限公司深圳分行。

截至本公告日，京基集团质押公司股份218,400,000股，质押股份数量占其持有公司股份数量比例的100%。

详细情况请参见刊登于2020年7月21日的2020-L45号公告。

十八、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、对外提供财务资助

经2020年4月30日召开的第八届董事会2020年第三次临时会议审议通过，公司控股子公司上海晟璞投资管理有限公司与上海银河签署借款协议，按照持股比例在与上海银河其它股东同等条件下，不定期同步对上海银河提供财务资助。公司2020年度按照股权比例向上海银河提供的财务资助不超过190万元，累计不超过685万元。借款利率与被资助对象的其他股东相同。

公司董事会审议上述议案时，关联董事杨宁先生回避表决；公司独立董事对本次对外提供财务资助事项发表了同意的独立意见。

详细情况请参见刊登于2020年5月6日的2020-L18、L19号公告。

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%				32,150	32,150	143,600	0.02%
3、其他内资持股	111,450	0.01%				32,150	32,150	143,600	0.02%
境内自然人持股	111,450	0.01%				32,150	32,150	143,600	0.02%
二、无限售条件股份	749,801,859	99.99%				-32,150	-32,150	749,769,709	99.98%
1、人民币普通股	749,801,859	99.99%				-32,150	-32,150	749,769,709	99.98%
三、股份总数	749,913,309	100.00%				0	0	749,913,309	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

高管离职

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	20,902	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
京基集团有限公司	境内非国有法人	29.12%	218,400,000	218,400,000		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			91,827,538		
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	5.17%	38,794,740	-2,768,581		38,794,740		
宋梓琪	境内自然人	4.89%	36,649,061			36,649,061		
周增希	境内自然人	3.09%	23,138,973			23,138,973		
上海衍金投资管理有限公司一衍金共生 2 号私募证券投资基金	其他	1.47%	11,042,300	-116,200		11,042,300		
黄鑫	境内自然人	1.20%	9,000,000			9,000,000		
伍美成	境内自然人	1.13%	8,471,201			8,471,201		
高志兴	境内自然人	1.07%	8,040,000	-2,328,200		8,040,000		
陈焕杰	境内自然人	0.90%	6,781,430			6,781,430		
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					
京基集团有限公司	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	38,794,740	人民币普通股	38,794,740
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
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	11,042,300	人民币普通股	11,042,300
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
高志兴	8,040,000	人民币普通股	8,040,000
陈焕杰	6,781,430	人民币普通股	6,781,430
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 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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，位列公司第七大流通股股东。公司股东高志兴通过普通证券账户持有 0 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 8,040,000 股，实际合计持有 8,040,000 股，位列公司第九大流通股股东。		

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

新控股股东名称	京基集团有限公司
变更日期	2020 年 05 月 13 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
指定网站披露日期	2020 年 05 月 15 日

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

新实际控制人名称	陈华
变更日期	2020 年 05 月 13 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
指定网站披露日期	2020 年 05 月 15 日

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 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 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 2019 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
杨宁	总裁	离任	2020 年 02 月 24 日	个人原因
常立铭	总裁	聘任	2020 年 02 月 26 日	聘任
常立铭	总裁	离任	2020 年 05 月 29 日	工作调整
熊伟	总裁	聘任	2020 年 06 月 01 日	聘任
韩俊峰	独立董事	离任	2020 年 05 月 29 日	个人原因
刘平春	独立董事	被选举	2020 年 05 月 29 日	被选举
李国平	董事	离任	2020 年 05 月 15 日	个人原因
唐军	董事	离任	2020 年 05 月 29 日	公司控制权变更
周磊	董事	被选举	2020 年 05 月 29 日	被选举
唐军	董事长	离任	2020 年 06 月 01 日	公司控制权变更
周磊	董事长	被选举	2020 年 06 月 01 日	被选举
张缔江	董事	离任	2020 年 05 月 29 日	公司控制权变更
杨宁	董事	离任	2020 年 05 月 29 日	个人原因
符海鹰	监事	离任	2020 年 05 月 29 日	公司控制权变更
熊伟	董事	被选举	2020 年 05 月 29 日	被选举
常立铭	董事	被选举	2020 年 05 月 29 日	被选举
张志斐	董事	被选举	2020 年 05 月 29 日	被选举
马稚新	监事	被选举	2020 年 05 月 29 日	被选举
郭春锋	财务总监	离任	2020 年 05 月 29 日	工作调整
常立铭	副总裁、财务总监	聘任	2020 年 06 月 01 日	聘任
张志斐	副总裁	聘任	2020 年 06 月 01 日	聘任
李国平	副总裁	离任	2020 年 05 月 27 日	个人原因
沈葵	副总裁	离任	2020 年 05 月 29 日	个人原因

第十节 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
否

第十一节 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：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

2020 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	71,545,348.11	72,933,793.40
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	26,493,191.49	30,491,996.03
应收款项融资		
预付款项	18,251,761.26	22,036,459.87
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	52,030,854.56	190,247,722.09
其中：应收利息		
应收股利	5,494,281.97	5,494,281.97
买入返售金融资产		
存货	641,865,101.90	641,865,101.90
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	4,570,249.70	4,997,071.83
流动资产合计	814,756,507.02	962,572,145.12
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	948,037,838.35	946,671,849.23
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,850,210,000.00	3,850,210,000.00
固定资产	9,045,804.87	9,469,788.04
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,166,804.28	10,430,084.80
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,864,631.52	2,071,892.28
递延所得税资产	129,676.73	792,343.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,819,454,755.75	4,819,645,958.07
资产总计	5,634,211,262.77	5,782,218,103.19
流动负债：		
短期借款	130,420,000.00	0.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	73,759,536.88	74,343,298.32
预收款项	0.00	92,100,240.43
合同负债	93,122,715.88	0.00
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	820,444.76	7,852,564.08

应交税费	141,567,480.64	128,187,965.21
其他应付款	193,321,783.32	185,946,245.05
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	1,954,377.03	1,545,459.19
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	540,722,954.58	402,208,016.24
其他流动负债		
流动负债合计	1,173,734,916.06	890,638,329.33
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	693,335,165.97	935,097,465.39
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	50,675,454.21	51,046,545.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	400,537,043.29	391,109,929.17
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,144,547,663.47	1,377,253,939.56
负债合计	2,318,282,579.53	2,267,892,268.89
所有者权益：		
股本	749,913,309.00	749,913,309.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	511,895,645.57	511,152,317.52
减：库存股		
其他综合收益	171,907,273.18	171,924,324.84
专项储备		

盈余公积	117,816,481.37	117,816,481.37
一般风险准备		
未分配利润	1,287,681,097.85	1,338,784,083.17
归属于母公司所有者权益合计	2,839,213,806.97	2,889,590,515.90
少数股东权益	476,714,876.27	624,735,318.40
所有者权益合计	3,315,928,683.24	3,514,325,834.30
负债和所有者权益总计	5,634,211,262.77	5,782,218,103.19

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	193,935.63	1,040,086.80
交易性金融资产		
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	2,030,150,362.51	2,105,827,552.75
其中：应收利息		
应收股利	736,193,365.06	719,602,577.10
存货		
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		
流动资产合计	2,030,344,298.14	2,106,867,639.55
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	600,696,298.62	601,846,235.95
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	176,790.07	183,278.77
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	600,873,088.69	602,029,514.72
资产总计	2,631,217,386.83	2,708,897,154.27
流动负债：		
短期借款	130,420,000.00	0.00
交易性金融负债		
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	1,242.98	1,242.98
应交税费	27,117.08	53,157.73
其他应付款	84,187,439.24	355,101,907.96
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	1,545,459.19	1,545,459.19
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	376,928,391.67	241,300,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	591,564,190.97	596,456,308.67
非流动负债：		
长期借款	0.00	195,628,391.67
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	0.00	195,628,391.67
负债合计	591,564,190.97	792,084,700.34
所有者权益：		
股本	749,913,309.00	749,913,309.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	609,752,643.16	609,752,643.16
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	117,816,481.37	117,816,481.37
未分配利润	562,170,762.33	439,330,020.40
所有者权益合计	2,039,653,195.86	1,916,812,453.93
负债和所有者权益总计	2,631,217,386.83	2,708,897,154.27

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	88,103,766.92	108,075,204.43
其中：营业收入	88,103,766.92	108,075,204.43
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	117,354,077.64	143,943,157.49
其中：营业成本	5,187,299.02	6,170,781.51
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	12,973,400.56	15,079,743.55
销售费用	8,419,007.83	12,618,867.36
管理费用	39,940,773.24	40,078,652.81
研发费用		
财务费用	50,833,596.99	69,995,112.26
其中：利息费用	50,940,974.57	70,270,132.67
利息收入	164,593.37	754,439.31
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	2,301,097.71	29,643,387.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,365,989.12	2,985,361.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）		8,752,272.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,755,107.12	1,286,483.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）		

资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-25,194,105.89	3,814,190.56
加：营业外收入	624,710.89	2,368,513.97
减：营业外支出	690,858.79	28,995.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-25,260,253.79	6,153,709.05
减：所得税费用	14,407,685.61	14,877,499.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-39,667,939.40	-8,723,790.75
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-39,667,939.40	-8,723,790.75
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	-51,102,985.32	-25,790,627.57
2.少数股东损益	11,435,045.92	17,066,836.82
六、其他综合收益的税后净额	-17,051.66	-1,223.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-17,051.66	-1,223.00
（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	-17,051.66	-1,223.00
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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-17,051.66	-1,223.00
7.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	-39,684,991.06	-8,725,013.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	-51,120,036.98	-25,791,850.57
归属于少数股东的综合收益总额	11,435,045.92	17,066,836.82
八、每股收益：		

(一) 基本每股收益	-0.07	-0.03
(二) 稀释每股收益	-0.07	-0.03

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

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 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	214.15	229.50
销售费用		
管理费用	5,968,808.89	3,077,809.74
研发费用		
财务费用	32,812,526.44	33,021,376.28
其中：利息费用	32,811,969.04	32,746,342.94
利息收入	4,927.30	144,928.78
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	161,540,062.67	126,864,936.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,149,937.33	918,701.64
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）	75,752.94	-11,396.60
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）	122,834,266.13	90,754,124.52
加：营业外收入	6,475.80	840,000.00
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	122,840,741.93	91,594,124.52
减：所得税费用		-371,380.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	122,840,741.93	91,965,504.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	122,840,741.93	91,965,504.78
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	122,840,741.93	91,965,504.78
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 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	96,371,121.46	120,180,780.08
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	5,564,099.74	165,018,973.31
经营活动现金流入小计	101,935,221.20	285,199,753.39
购买商品、接受劳务支付的现金	4,902,396.00	6,158,046.86
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		
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	23,072,934.91	29,514,227.51
支付的各项税费	26,095,905.16	30,570,453.40
支付其他与经营活动有关的现金	24,933,964.39	60,209,785.79
经营活动现金流出小计	79,005,200.46	126,452,513.56
经营活动产生的现金流量净额	22,930,020.74	158,747,239.83
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	4,352.00	

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		167,461,312.51
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,352.00	167,461,312.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,045.99	8,969.00
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	2,402,160.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,436,205.99	8,969.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,431,853.99	167,452,343.51
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	130,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	130,000,000.00	
偿还债务支付的现金	106,000,000.00	90,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,376,422.36	51,124,347.04
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	1,400,000.00	
筹资活动现金流出小计	151,776,422.36	141,124,347.04
筹资活动产生的现金流量净额	-21,776,422.36	-141,124,347.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	56,227.45	-87,226.95
五、现金及现金等价物净增加额	-1,222,028.16	184,988,009.35
加：期初现金及现金等价物余额	67,457,115.35	192,683,125.57
六、期末现金及现金等价物余额	66,235,087.19	377,671,134.92

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

会计机构负责人：郭春锋

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 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	6,860.41	
收到其他与经营活动有关的现金	14,570,127.30	125,845,896.48
经营活动现金流入小计	14,576,987.71	125,845,896.48
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	1,639.41	229.50
支付其他与经营活动有关的现金	45,000,129.61	87,712,065.16
经营活动现金流出小计	45,001,769.02	87,712,294.66
经营活动产生的现金流量净额	-30,424,781.31	38,133,601.82
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		174,426,235.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		174,426,235.00
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		174,426,235.00
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	40,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	40,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,421,369.86	20,002,191.78

支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	10,421,369.86	20,002,191.78
筹资活动产生的现金流量净额	29,578,630.14	-20,002,191.78
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	-846,151.17	192,557,645.04
加：期初现金及现金等价物余额	1,040,086.80	35,910,988.69
六、期末现金及现金等价物余额	193,935.63	228,468,633.73

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

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	2020 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	749,913,309.00				511,152,317.52		171,924,324.84		117,816,481.37		1,338,784,083.17		2,889,590,515.90	624,735,318.40	3,514,325,834.30
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	749,913,309.00				511,152,317.52		171,924,324.84		117,816,481.37		1,338,784,083.17		2,889,590,515.90	624,735,318.40	3,514,325,834.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					743,328.05		-17,051.66				-51,102,985.32		-50,376,708.93	-148,020,442.13	-198,397,151.06
（一）综合收益总额											-51,102,985.32		-51,102,985.32	11,435,045.92	-39,667,939.40
（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														-156,310,000.00	-156,310,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-156,310,000.00	-156,310,000.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转					743,328.05		-17,051.66						726,276.39	-3,145,488.05	-2,419,211.66
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															

1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转						-1,223.00				-1,223.00	-145,874,878.11	-145,876,101.11	
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						-1,223.00				-1,223.00	-145,874,878.11	-145,876,101.11	
（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	749,913,309.00			511,152,317.52	171,939,118.88	117,151,748.36		1,390,492,544.24	2,940,649,038.00	629,004,785.35	3,569,653,823.35		

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

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	2020 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	749,913,309.00				609,752,643.16				117,816,481.37	439,330,020.40		1,916,812,453.93
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	749,913,309.00				609,752,643.16				117,816,481.37	439,330,020.40		1,916,812,453.93
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										122,840,741.93		122,840,741.93
（一）综合收益总额										122,840,741.93		122,840,741.93
（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	749,913,309.00				609,752,643.16				117,816,481.37	562,170,762.33	2,039,653,195.86

上期金额

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	749,913,309.00				609,752,643.16				117,151,748.36	433,347,423.29		1,910,165,123.81
加：会计政策变更										-2,030,591.40		-2,030,591.40
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	749,913,309.00				609,752,643.16				117,151,748.36	431,316,831.89		1,908,134,532.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										91,965,504.78		91,965,504.78
(一) 综合收益总额										91,965,504.78		91,965,504.78
(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	749,913,309.00				609,752,643.16				117,151,748.36	523,282,336.67		2,000,100,037.19

法定代表人：周磊

主管会计工作负责人：常立铭

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2020年6月30日,本公司的总股本为749,913,309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2020年8月26日批准报出。

本期的合并财务报表范围未发生变化。

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,主要体现在预期信用损失的计量、存货成本及跌价准备的计量、投资性房地产的计量模式、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2020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2020年6月30日的合并及公司财务状况以及2020年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

无

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。如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的,则以

被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。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,按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

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

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，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，分别采用以下三种方式进行计量：

以摊余成本计量：

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、应收账款和其他应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，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。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以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。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

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。

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款和应收款项融资，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，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合	应收租赁款
应收账款组合	应收工程款
应收账款组合	应收项目管理费
应收账款组合	应收购房款
其他应收款组合	应收子公司往来款项
其他应收款组合	应收关联单位往来款项
其他应收款组合	应收押金、保证金
其他应收款组合	应收代垫款项
其他应收款组合	应收政府及相关单位款项
其他应收款组合	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。针对其他应收款，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、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

(a) 分类

存货主要包括开发产品及库存商品，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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。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。

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

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋、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、借款费用

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

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

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

16、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

17、长期资产减值

固定资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

19、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

基本养老保险

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

20、预计负债

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

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

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

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。

21、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

- 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

- 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入。

(2) 劳务服务合同

本集团在提供劳务服务过程中确认收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

22、政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

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

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

23、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；

本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

24、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。

25、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。其中代房地产管理部门向购房者收取的部分在收到时确认为其他应付款。房地产开发公司承担的部分确认为开发成本。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

(2) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(3) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 投资性房地产公允价值计量

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

参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)；

无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素；

基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。包含直接资本化法和现金流折现法。

对投资性房地产公允价值的评估涉及重要的会计估计和判断，如果管理层对评估方法、参数及关键假设进行修正，将会对投资性房地产公允价值产生影响。

(ii) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于2019年度未发生重大变化。

(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，担保期限一般为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，本集团仅在担保期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。

26、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 2020年起首次执行新收入准则、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

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	72,933,793.40	72,933,793.40	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	30,491,996.03	30,491,996.03	
应收款项融资			
预付款项	22,036,459.87	22,036,459.87	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	190,247,722.09	190,247,722.09	
其中：应收利息			
应收股利	5,494,281.97	5,494,281.97	
买入返售金融资产			
存货	641,865,101.90	641,865,101.90	
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	4,997,071.83	4,997,071.83	
流动资产合计	962,572,145.12	962,572,145.12	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	946,671,849.23	946,671,849.23	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	3,850,210,000.00	3,850,210,000.00	
固定资产	9,469,788.04	9,469,788.04	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	10,430,084.80	10,430,084.80	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	2,071,892.28	2,071,892.28	
递延所得税资产	792,343.72	792,343.72	
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,819,645,958.07	4,819,645,958.07	
资产总计	5,782,218,103.19	5,782,218,103.19	
流动负债：			
短期借款	0.00		
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	74,343,298.32	74,343,298.32	
预收款项	92,100,240.43		-92,100,240.43
合同负债	0.00	92,100,240.43	92,100,240.43
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	7,852,564.08	7,852,564.08	
应交税费	128,187,965.21	128,187,965.21	
其他应付款	185,946,245.05	185,946,245.05	
其中：应付利息	0.00		
应付股利	1,545,459.19	1,545,459.19	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	402,208,016.24	402,208,016.24	
其他流动负债			
流动负债合计	890,638,329.33	890,638,329.33	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	935,097,465.39	935,097,465.39	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	51,046,545.00	51,046,545.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	391,109,929.17	391,109,929.17	

其他非流动负债			
非流动负债合计	1,377,253,939.56	1,377,253,939.56	
负债合计	2,267,892,268.89	2,267,892,268.89	
所有者权益：			
股本	749,913,309.00	749,913,309.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	511,152,317.52	511,152,317.52	
减：库存股			
其他综合收益	171,924,324.84	171,924,324.84	
专项储备			
盈余公积	117,816,481.37	117,816,481.37	
一般风险准备			
未分配利润	1,338,784,083.17	1,338,784,083.17	
归属于母公司所有者权益合计	2,889,590,515.90	2,889,590,515.90	
少数股东权益	624,735,318.40	624,735,318.40	
所有者权益合计	3,514,325,834.30	3,514,325,834.30	
负债和所有者权益总计	5,782,218,103.19	5,782,218,103.19	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,040,086.80	1,040,086.80	
交易性金融资产			
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	2,105,827,552.75	2,105,827,552.75	
其中：应收利息			
应收股利	719,602,577.10	719,602,577.10	
存货			
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			
流动资产合计	2,106,867,639.55	2,106,867,639.55	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			

长期应收款			
长期股权投资	601,846,235.95	601,846,235.95	
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	183,278.77	183,278.77	
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	602,029,514.72	602,029,514.72	
资产总计	2,708,897,154.27	2,708,897,154.27	
流动负债：			
短期借款	0.00		
交易性金融负债			
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	1,242.98	1,242.98	
应交税费	53,157.73	53,157.73	
其他应付款	355,101,907.96	355,101,907.96	
其中：应付利息	0.00		
应付股利	1,545,459.19	1,545,459.19	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	241,300,000.00	241,300,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	596,456,308.67	596,456,308.67	
非流动负债：			
长期借款	195,628,391.67	195,628,391.67	
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计	195,628,391.67	195,628,391.67	
负债合计	792,084,700.34	792,084,700.34	
所有者权益：			
股本	749,913,309.00	749,913,309.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	609,752,643.16	609,752,643.16	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	117,816,481.37	117,816,481.37	
未分配利润	439,330,020.40	439,330,020.40	
所有者权益合计	1,916,812,453.93	1,916,812,453.93	
负债和所有者权益总计	2,708,897,154.27	2,708,897,154.27	

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%、3%
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	2,549.91	8,077.00
银行存款	71,541,517.03	72,924,435.23
其他货币资金	1,281.17	1,281.17
合计	71,545,348.11	72,933,793.40
其中：存放在境外的款项总额	3,957,525.20	3,911,201.89
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	5,310,260.92	5,476,678.05

其他说明

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	11,914,337.31	28.35%	11,914,337.31	100.00%	0.00	11,914,337.31	26.09%	11,914,337.31	100.00%	0.00
其中：										
应收租赁款	6,479,956.31	15.42%	6,479,956.31	100.00%	0.00	6,479,956.31	14.19%	6,479,956.31	100.00%	0.00
应收工程款	5,434,381.00	12.93%	5,434,381.00	100.00%	0.00	5,434,381.00	11.90%	5,434,381.00	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	30,112,705.40	71.65%	3,619,513.91	12.02%	26,493,191.49	33,749,238.07	73.91%	3,257,242.04	9.65%	30,491,996.03
其中：										
应收租赁款	28,060,605.40	66.77%	3,598,992.91	12.83%	24,461,612.49	17,340,289.17	37.97%	3,093,152.55	17.84%	14,247,136.62
应收项目管理费	2,052,100.00	4.88%	20,521.00	1.00%	2,031,579.00	12,563,873.90	27.51%	125,638.74	1.00%	12,438,235.16
应收购房款						3,845,075.00	8.42%	38,450.75	1.00%	3,806,624.25
合计	42,027,042.71	100.00%	15,533,851.22	36.96%	26,493,191.49	45,663,575.38	100.00%	15,171,579.35	33.22%	30,491,996.03

按单项计提坏账准备：0.00

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
应收租赁款	6,479,956.31	6,479,956.31	100.00%	预计不能收回
应收工程款	5,434,381.00	5,434,381.00	100.00%	预计不能收回
合计	11,914,337.31	11,914,337.31	--	--

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: 362,271.87

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
组合-应收租赁款			
逾期一年以内	17,366,236.99	347,462.63	2.00%
逾期一至二年	6,812,820.11	343,796.29	5.00%
逾期二至三年	1,435,325.21	461,510.90	32.00%
逾期三年以上	2,446,223.09	2,446,223.09	100.00%
组合-应收项目管理费			
未逾期	2,052,100.00	20,521.00	1.00%
合计	30,112,705.40	3,619,513.91	--

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)	17,366,236.99
1 至 2 年	8,864,920.11
2 至 3 年	1,435,325.21
3 年以上	14,360,560.40
3 至 4 年	14,360,560.40
合计	42,027,042.71

(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	其他	
按单项计提坏账准备的应收账款	11,914,337.31					11,914,337.31
按组合计提坏账准备的应收账款	3,257,242.04	362,271.87				3,619,513.91
合计	15,171,579.35	362,271.87				15,533,851.22

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

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	13,259,001.65	31.55%	8,690,686.70
合计	13,259,001.65	31.55%	

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	1,816,543.75	9.95%	5,372,230.66	24.38%
1 至 2 年	9,917,053.30	54.34%	9,974,595.00	45.26%
2 至 3 年	5,889,530.00	32.27%	6,063,623.67	27.52%
3 年以上	628,634.21	3.44%	626,010.54	2.84%
合计	18,251,761.26	--	22,036,459.87	--

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2020年6月30日，账龄超过一年的预付款项为16,435,217.51元(2018年12月31日：16,664,229.21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

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	17,550,842.77	96.16%

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	5,494,281.97	5,494,281.97
其他应收款	46,536,572.59	184,753,440.12
合计	52,030,854.56	190,247,722.09

(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	5,494,281.97	5,494,281.97
合计	5,494,281.97	5,494,281.97

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

3) 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)	
2020 年 1 月 1 日余额	83,669.27			83,669.27
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
2020 年 6 月 30 日余额	83,669.27			83,669.27

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项	33,471,030.19	32,605,790.12
应收代垫购房者契税、公共维修基金等款项	6,731,388.95	7,834,518.00
应收合营公司往来款项	5,550,000.00	4,950,000.00
应收其他代垫款项	4,386,817.00	3,481,146.44
应收待退回拆迁款	2,405,275.00	2,405,275.00
应收投标保证金、诚意保证金及押金	1,853,030.07	1,536,736.02
应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项		673,434.14
应收 Sunrise Tongzhou Private Limited 借款本金和利息		139,278,867.05
其他	4,591,387.69	6,557,408.65
坏账准备	-12,452,356.31	-14,569,735.30
合计	46,536,572.59	184,753,440.12

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	2,917,361.30		11,652,374.00	14,569,735.30
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期转回	2,117,378.99			2,117,378.99
2020 年 6 月 30 日余额	799,982.31		11,652,374.00	12,452,356.31

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）	2,197,537.15
1 至 2 年	4,610,776.46
2 至 3 年	2,263,760.00
3 年以上	49,916,855.29
3 至 4 年	49,916,855.29
合计	58,988,928.90

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	核销	其他	
坏账准备	14,569,735.30		2,117,378.99			12,452,356.31
合计	14,569,735.30		2,117,378.99			12,452,356.31

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
Sunrise Tongzhou	2,089,183.01	债权债务抵消
合计	2,089,183.01	--

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京市通州区潮县镇人民政府	应收政府及相关单位款项	26,365,084.00	三年以上	40.83%	395,476.26

紫金新嘉	应收股利	5,577,951.24	一至二年	8.64%	83,669.27
上海银河宾馆	应收关联单位往来款项	5,550,000.00	一年以内及一至三年	8.60%	83,250.00
成都蓉建业房屋拆迁工程有限责任公司	应收其他单位往来款项目	2,405,275.00	三年以上	3.73%	2,405,275.00
潞城投资有限公司	应收政府及相关单位款项	1,500,000.00	三年以上	2.32%	22,500.00
合计	--	41,398,310.24	--	64.12%	2,990,170.53

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	666,756,868.67	25,086,734.98	641,670,133.69	666,756,868.67	25,086,734.98	641,670,133.69
其他	194,968.21		194,968.21	194,968.21		194,968.21
合计	666,951,836.88	25,086,734.98	641,865,101.90	666,951,836.88	25,086,734.98	641,865,101.90

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资	期初余额	本期转入 开发产品	本期其他 减少金额	本期（开 发成本） 增加	期末余额	利息资本 化累计金 额	其中：本 期利息资 本化金额	资金来源

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	利息资本化累计 金额	其中：本 期利息资 本化金额
成都锦尚中心项目	2014 年 6 月 11 日	403,331,480.78			403,331,480.78	19,388,077.92	
北京阳光上东项目	2014 年 1 月 22 日	255,820,437.84			255,820,437.84	5,013,804.91	
其他项目		7,604,950.05			7,604,950.05	120,756.09	
合计	--	666,756,868.67			666,756,868.67	24,522,638.92	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	25,086,734.98					25,086,734.98	
合计	25,086,734.98					25,086,734.98	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
成都锦尚中心项目	25,086,734.98					25,086,734.98	
合计	25,086,734.98					25,086,734.98	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

于 2020 年 6 月 30 日，开发产品中包含资本化利息金额为 24,522,638.92 元（2019 年 12 月 31 日，24,522,638.92 元）。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
北京阳光上东项目	178,787,272.94	178,787,272.94	长期借款的抵押物
合计	178,787,272.94	178,787,272.94	--

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预交增值税及其他税金	4,570,249.70	4,997,071.83
合计	4,570,249.70	4,997,071.83

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	425,994,672.54			-662,465.50							425,332,207.04	
小计	425,994,672.54			-662,465.50							425,332,207.04	
二、联营企业												
沈阳世达物流有限责任公司(以下简称"沈阳世达")	75,282,251.33			1,036,131.37							76,318,382.70	
天津友谊新资商贸有限公司(以下简称"友谊新资")	94,553,135.17			1,401,190.57							95,954,325.74	
天津光明新丽商贸有限公司(以下简称"光明新丽")	105,988,641.30			964,853.89							106,953,495.19	
天津津汇远景贸易有限公司(以下简称"津汇远景")	80,115,911.00			1,166,983.40							81,282,894.40	
天津紫金新嘉商贸有限公司(以下简称"紫金新嘉")	87,100,862.03			-354,635.91							86,746,226.12	
北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下简称"北京瑞景阳光")	77,636,375.86			-2,186,068.70							75,450,307.16	
小计	520,677,176.69			2,028,454.62							522,705,631.31	
合计	946,671,849.23			1,365,989.12							948,037,838.35	

其他说明

8、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	3,850,210,000.00			3,850,210,000.00
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	3,850,210,000.00			3,850,210,000.00

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

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
阳光上东及橡树园出租部分	北京市朝阳区东四环北路6号阳光上东、北京市海淀区万柳汇通花园A楼阳春光华	2014年1月22日	28,606.00	9,623,128.07	374,370,000.00	374,370,000.00	0.00%	
通州阳光新生活广场	北京市通州区翠景北里1号楼	2014年9月19日	39,103.00	21,145,497.51	662,510,000.00	662,510,000.00	0.00%	
建设路阳光新生活广场	四川省成都市成华区阳光新生活广场	2010年11月16日	74,612.00	19,154,257.04	592,780,000.00	592,780,000.00	0.00%	
成都阳光新业中心	四川省成都市锦江区一环路东五段55号	2014年7月30日	72,478.00	10,193,321.01	587,450,000.00	587,450,000.00	0.00%	
上海新业中心主楼	上海市长宁区中山西路888号1幢	2015年7月31日	45,860.00	1,141,938.28	1,470,000,000.00	1,470,000,000.00	0.00%	
北辰阳光新生活	天津市北辰区京津公路西		27,471.00	2,487,011.35	163,100,000.00	163,100,000.00	0.00%	
合计	——	——		63,745,153.26	3,850,210,000.00	3,850,210,000.00	0.00%	——

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

□ 是 √ 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

9、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	9,045,804.87	9,469,788.04
合计	9,045,804.87	9,469,788.04

(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	13,209,669.11	6,020,623.05	17,743,622.51	36,973,914.67
2.本期增加金额			34,045.99	34,045.99
(1) 购置			34,045.99	34,045.99
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额			222,676.00	222,676.00
(1) 处置或报废			222,676.00	222,676.00
4.期末余额	13,209,669.11	6,020,623.05	17,554,992.50	36,785,284.66
二、累计折旧				
1.期初余额	6,426,491.54	5,010,724.24	16,066,910.85	27,504,126.63
2.本期增加金额	202,580.62		240,940.66	443,521.28
(1) 计提	202,580.62		240,940.66	443,521.28
3.本期减少金额			208,168.12	208,168.12
(1) 处置或报废			208,168.12	208,168.12
4.期末余额	6,629,072.16	5,010,724.24	16,099,683.39	27,739,479.79
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	6,580,596.95	1,009,898.81	1,455,309.11	9,045,804.87
2.期初账面价值	6,783,177.57	1,009,898.81	1,676,711.66	9,469,788.04

10、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	9,770,037.52			3,717,050.00	7,200.00	13,494,287.52
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	9,770,037.52	0.00	0.00	3,717,050.00	7,200.00	13,494,287.52
二、累计摊销						
1.期初余额	916,135.28			2,140,867.44	7,200.00	3,064,202.72
2.本期增加金额	76,427.94			186,852.58	0.00	263,280.52
(1) 计提	76,427.94			186,852.58		263,280.52
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	992,563.22	0.00	0.00	2,327,720.02	7,200.00	3,327,483.24
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	8,777,474.30	0.00	0.00	1,389,329.98	0.00	10,166,804.28
2.期初账面价值	8,853,902.24	0.00	0.00	1,576,182.56	0.00	10,430,084.80

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%。

11、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
		企业合并形成的		处置		
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	13,953,694.00					13,953,694.00
北京上东房地产经纪有限公司	394,956.15					394,956.15
合计	14,348,650.15					14,348,650.15

(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
		计提		处置		
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	13,953,694.00					13,953,694.00
北京上东房地产经纪有限公司	394,956.15					394,956.15
合计	14,348,650.15					14,348,650.15

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

12、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	2,071,892.28		207,260.76		1,864,631.52
合计	2,071,892.28		207,260.76		1,864,631.52

其他说明

13、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	1,177,002.64	294,250.66	2,985,123.68	746,280.92
内部交易未实现利润	88,761,650.64	22,190,412.66	88,761,650.64	22,190,412.66
预提费用及税金	48,116,257.16	12,029,064.29	48,116,257.16	12,029,064.29
其他	1,359,070.52	339,767.63	1,359,070.52	339,767.62
合计	139,413,980.96	34,853,495.24	141,222,102.00	35,305,525.49

(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	88,632,688.00	22,158,172.00	88,632,688.00	22,158,172.00
借款相关交易费用摊销余额	710,320.28	177,580.07	3,549,115.84	887,278.96
资本化利息	106,767,632.00	26,691,908.00	106,767,632.00	26,691,908.00
投资性房地产公允价值计量的会计基础与计税基础差异	1,540,720,562.29	385,180,140.57	1,499,330,767.73	374,832,691.93
直线法确认租金收入	2,533,055.44	633,263.86	2,533,055.44	633,263.75
其他	1,679,189.20	419,797.30	1,679,189.20	419,797.30
合计	1,741,043,447.21	435,260,861.80	1,702,492,448.21	425,623,111.94

(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	34,723,818.51	129,676.73	34,513,182.77	792,343.72
递延所得税负债	34,723,818.51	400,537,043.29	34,513,182.77	391,109,929.17

(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	271,564,632.42	271,296,357.69
可抵扣亏损	1,050,593,887.77	956,453,018.07
合计	1,322,158,520.19	1,227,749,375.76

(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
2020 年度	154,959,493.19	158,992,771.48	
2021 年度	354,368,134.18	354,382,654.18	
2022 年度	105,748,708.50	105,748,736.50	
2023 年度	191,921,123.64	191,921,123.64	
2024 年度	145,407,732.27	145,407,732.27	
2025 年度	98,188,695.99		
合计	1,050,593,887.77	956,453,018.07	--

其他说明：

14、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	130,420,000.00	
合计	130,420,000.00	

短期借款分类的说明：

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	73,359,769.30	71,858,301.16
其他	399,767.58	2,484,997.16
合计	73,759,536.88	74,343,298.32

(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	65,604,049.65	尚未结清的工程款
合计	65,604,049.65	--

其他说明：

16、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
开发项目预收款项	46,073,522.80	44,315,958.53
投资物业预收租金	47,049,193.08	47,784,281.90
合计	93,122,715.88	92,100,240.43

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

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	7,766,871.95	17,781,142.58	24,813,261.90	734,752.63
二、离职后福利-设定提存计划	85,692.13	650,311.78	650,311.78	85,692.13
合计	7,852,564.08	18,431,454.36	25,463,573.68	820,444.76

(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	7,405,659.21	15,723,722.42	22,854,784.20	274,597.43
2、职工福利费	90,042.00	35,960.00	35,960.00	90,042.00
3、社会保险费	47,325.65	680,021.86	680,021.86	47,325.65
其中：医疗保险费	41,699.50	624,451.32	624,451.32	41,699.50
工伤保险费	1,899.50	24,877.40	24,877.40	1,899.50
生育保险费	3,726.65	30,693.14	30,693.14	3,726.65
4、住房公积金	-1,292.00	1,057,653.48	1,057,653.48	-1,292.00
5、工会经费和职工教育经费	235,080.82	258,361.33	159,418.87	334,023.28
8、其他短期薪酬	-9,943.73	25,423.49	25,423.49	-9,943.73
合计	7,766,871.95	17,781,142.58	24,813,261.90	734,752.63

(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	80,155.98	618,560.56	618,560.56	80,155.98
2、失业保险费	5,536.15	31,751.22	31,751.22	5,536.15
合计	85,692.13	650,311.78	650,311.78	85,692.13

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	3,793,072.16	4,821,736.08
企业所得税	36,803,818.93	22,533,276.58
个人所得税	233,263.62	239,717.98
城市维护建设税	208,814.12	210,658.94
土地增值税	98,476,383.79	98,476,383.79
房产税	1,936,071.65	1,874,875.78
其他	116,056.37	31,316.06
合计	141,567,480.64	128,187,965.21

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		
应付股利	1,954,377.03	1,545,459.19
其他应付款	191,367,406.29	184,400,785.86
合计	193,321,783.32	185,946,245.05

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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	1,545,459.19	1,545,459.19
应付少数股东股利	408,917.84	
合计	1,954,377.03	1,545,459.19

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
应付公司往来款项	112,211,953.27	111,919,322.52
应付租赁保证金和租户押金	41,484,081.65	41,381,891.30
应付租金、物业费	14,856,417.15	10,392,469.68
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	5,875,032.83	5,031,627.06
其他	16,939,921.39	15,675,475.30
合计	191,367,406.29	184,400,785.86

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
应付租赁保证金和租户押金	36,408,877.00	合同尚未到期，该款项尚未结清。

应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	2,950,663.40	产权证书办理过程中，未达代付条件。
合计	39,359,540.40	--

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	538,120,050.65	398,218,956.74
一年内到期的长期应付款	692,939.29	643,696.50
应付利息	1,909,964.64	3,345,363.00
合计	540,722,954.58	402,208,016.24

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	543,335,165.97	770,097,465.39
保证、抵押及质押借款	150,000,000.00	165,000,000.00
合计	693,335,165.97	935,097,465.39

长期借款分类的说明：

于2020年6月30日，长期抵押借款543,335,165.97元(2019年12月31日：770,097,465.39元)系由本集团存货、投资性房地产作为抵押。

于2020年6月30日，长期保证、抵押及质押借款150,000,000.00元(2019年12月31日：165,000,000.00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2020年6月30日，长期借款的利率区间为4.9%至9.5%。(2019年12月31日：4.9%至9.5%)。

22、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	50,675,454.21	51,046,545.00
合计	50,675,454.21	51,046,545.00

(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	51,368,393.50	51,690,241.50
减：一年内到期的长期应付款	692,939.29	643,696.50
合计	50,675,454.21	51,046,545.00

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2020年6月30日，经折现后的少数股东利润分成51,368,393.50元(2019年12月31日：51,690,241.50元)确认为长期应付款，其中一年内到期部分为692,939.29元(2019年12月31日：643,696.50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	749,913,309.00						749,913,309.00

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）	498,120,048.57	743,328.05		498,863,376.62
其他资本公积	13,032,268.95			13,032,268.95
合计	511,152,317.52	743,328.05		511,895,645.57

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	
二、将重分类进损益的其他综合收益	171,924,324.84	-17,051.66				-17,051.66	171,907,273.18
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	171,968,131.05						171,968,131.05
外币财务报表折算差额	-43,806.21	-17,051.66				-17,051.66	-60,857.87
其他综合收益合计	171,924,324.84	-17,051.66				-17,051.66	171,907,273.18

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	117,816,481.37			117,816,481.37
合计	117,816,481.37			117,816,481.37

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	1,338,784,083.17	1,424,061,936.47
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-7,777,541.66
调整后期初未分配利润	1,338,784,083.17	1,416,284,394.81
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-51,102,985.32	-25,790,627.57
期末未分配利润	1,287,681,097.85	1,390,493,767.24

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 0.00 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	86,597,767.66	5,104,903.02	107,685,333.11	5,896,479.76
其他业务	1,505,999.26	82,396.00	389,871.32	274,301.75
合计	88,103,766.92	5,187,299.02	108,075,204.43	6,170,781.51

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中：			
开发产品销售业务	1,742,857.02		1,742,857.02
房地产租赁业务	84,854,910.64		84,854,910.64
其他业务	1,505,999.26		1,505,999.26
其中：			
北京地区	47,467,950.10		47,467,950.10
成都地区	37,006,867.19		37,006,867.19
上海地区	1,141,938.28		1,141,938.28
天津地区	2,487,011.35		2,487,011.35
其中：			

与履约义务相关的信息：

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	通州瑞都商业	21,145,497.51
2	成都 AZ-town	19,154,257.04
3	阳光上东	11,418,901.81
4	北京 878 商务中心	11,321,422.34
5	成都九眼桥商业	10,193,321.01

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	306,602.23	311,630.81
教育费附加	258,887.67	269,136.54
房产税	11,812,235.87	13,829,127.75
土地使用税	518,055.58	295,029.00
车船使用税	2,250.00	750.00
印花税	71,595.60	106,988.33
土地增值税		131,878.36
其他	3,773.61	135,202.76
合计	12,973,400.56	15,079,743.55

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	6,062,430.23	9,575,330.38
职工薪酬	818,379.02	966,184.49
销售代理费	442,550.57	770,421.83
办公及差旅费	336,606.75	294,980.18
广告营销费	177,533.04	257,753.38
资产折旧及摊销	29,195.52	241,578.27
其他	552,312.70	512,618.83
合计	8,419,007.83	12,618,867.36

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	18,363,308.99	22,164,281.54
中介机构服务费	9,966,563.73	5,508,337.36
办公及差旅费	10,769,771.61	11,452,284.14
资产折旧及摊销	841,128.91	953,749.77
合计	39,940,773.24	40,078,652.81

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	50,940,974.57	70,271,386.41
利息收入	-164,593.37	-755,498.74
其他	57,215.79	479,224.59
合计	50,833,596.99	69,995,112.26

其他说明：

33、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,365,989.12	2,985,361.83
处置长期股权投资产生的投资收益		22,414,900.92
资金占用利息	935,108.59	4,243,124.93
合计	2,301,097.71	29,643,387.68

其他说明：

34、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
其他非流动金融资产公允价值变动收益		7,467,272.02
合计		8,752,272.02

其他说明：

35、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	1,755,107.12	1,286,483.92
合计	1,755,107.12	1,286,483.92

其他说明：

36、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	464,014.32	1,239,339.71	464,014.32
其他	160,696.57	1,129,174.26	160,696.57
合计	624,710.89	2,368,513.97	

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：								

37、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
债务重组损失	673,434.14		673,434.14
其他	17,424.65	28,995.48	17,424.65
合计	690,858.79	28,995.48	690,858.79

其他说明：

38、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	4,317,904.50	4,724,548.61
递延所得税费用	10,089,781.11	10,152,951.19
合计	14,407,685.61	14,877,499.80

(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	-25,260,253.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	-6,315,063.45
非应税收入的影响	-312,724.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-169,725.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,409,044.03
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	24,614,242.68
所得税费用	14,407,685.61

其他说明

39、其他综合收益

详见附注。

40、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
代垫款	3,653,719.99	7,902,507.42
收到的租赁押金	1,345,239.42	2,600,619.75
受限资金减少	166,417.13	-2,000.00
其他	398,723.20	947,846.14
收到的公司往来款		153,570,000.00
合计	5,564,099.74	165,018,973.31

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的行政管理及办公费用	11,533,628.73	23,003,522.33
支付的项目宣传及营销费用	9,884,741.37	21,781,836.79
支付其他代垫款项	2,385,000.00	6,085,919.48
其他	1,130,594.29	1,838,507.19
支付给公司往来款		7,500,000.00
合计	24,933,964.39	60,209,785.79

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付金融机构服务费	1,400,000.00	
合计	1,400,000.00	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

41、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	-39,667,939.40	-8,723,790.75
加：资产减值准备	-1,755,107.12	-1,286,483.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	441,086.17	551,255.64
使用权资产折旧	0.00	0.00
无形资产摊销	263,280.52	262,280.52
长期待摊费用摊销	207,260.76	383,094.90
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）	12,929.60	0.00
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-253.42	0.00
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	0.00	-8,752,272.02
财务费用（收益以“—”号填列）	50,940,974.57	70,270,132.67
投资损失（收益以“—”号填列）	-2,301,097.71	-29,643,387.68
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	662,666.99	0.00
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	9,427,114.12	-63,452,066.82
存货的减少（增加以“—”号填列）	0.00	12,955,359.14
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	5,259,721.58	65,543,104.60
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-727,033.05	120,870,124.67
其他	166,417.13	-230,111.12
经营活动产生的现金流量净额	22,930,020.74	158,747,239.83
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	66,235,087.19	377,671,134.92
减：现金的期初余额	67,457,115.35	192,683,125.57
现金及现金等价物净增加额	-1,222,028.16	184,988,009.35

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	66,235,087.19	67,457,115.35
其中：库存现金	2,549.91	3,077.00
可随时用于支付的银行存款	66,231,256.11	67,452,757.18
可随时用于支付的其他货币资金	1,281.17	1,281.17
三、期末现金及现金等价物余额	66,235,087.19	67,457,115.35

其他说明：

42、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	5,310,260.92	住户按揭保证金及账户冻结无法随意支取的存款
存货	178,787,272.94	一年内到期的流动负债及长期借款的抵押物
投资性房地产	3,549,740,000.00	房屋及土地使用权作为借款及一年内到期的借款的抵押物
合计	3,733,837,533.86	--

其他说明：

43、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	--	--	3,967,159.00
其中：美元	546,380.83	7.06	3,858,921.16
欧元	13,631.97	7.94	108,237.84
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、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%	100.00%	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:

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3名，本集团有权派出2名董事，故本集团拥有的表决权比例为67%。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%。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%	-240,232.26		75,922,009.60
瑞阳嘉和	49.00%	6,918,515.29	156,310,000.00	144,833,037.42
成都紫瑞	45.00%	4,756,798.46		238,953,755.92

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
瑞阳嘉和	9,431,639.38	661,010,982.04	670,442,621.42	111,238,533.37	263,626,460.67	374,864,994.04	506,821,667.16	662,868,242.63	1,169,689,909.79	288,479,915.24	280,751,786.14	569,231,701.38
成都锦尚	407,652,634.79	625,752,248.12	1,033,404,882.91	598,225,465.54	173,379,384.26	771,604,849.80	403,211,946.16	625,734,967.03	1,028,946,913.19	580,504,472.80	185,814,020.19	766,318,492.99
成都紫瑞	125,210,542.91	592,811,471.15	718,022,014.06	35,291,063.46	151,722,604.11	187,013,667.57	125,421,021.63	592,787,412.02	718,208,433.65	39,649,841.90	158,120,908.60	197,770,750.50

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
瑞阳嘉和	21,145,497.51	14,119,418.96	14,119,418.96	18,805,948.30	26,118,966.25	18,218,924.11	18,218,924.11	20,845,851.81
成都锦尚	17,852,610.15	-828,387.10	-828,387.10	19,984,995.98	18,435,014.76	-223,597.95	-223,597.95	17,383,070.66
成都紫瑞	19,154,257.04	10,570,663.25	10,570,663.25	6,172,610.45	19,930,793.03	13,263,422.75	13,263,422.75	11,616,950.09

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本公司之全资子公司北京瑞业投资管理有限公司于本年度上半年以2,402,160.00元对价收购中信聚信（北京）资本管理有限公司持有的本集团之子公司聚信阳光（昆山）投资管理有限公司（以下简称“聚信阳光”）40%股权。收购完成后，本公司将间接持有聚信阳光100%股权。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	2,402,160.00
--现金	2,402,160.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,145,488.05
差额	743,328.05
其中：调整资本公积	743,328.05

其他说明

3、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

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	838,573,691.50	838,413,399.53
其中：现金和现金等价物	576,386.71	378,428.96
非流动资产	2,119,846.20	2,119,846.20
资产合计	840,693,537.70	840,533,245.73
流动负债	24,147,105.48	22,959,510.25
非流动负债	202,517,034.47	202,219,406.73
负债合计	226,664,139.95	225,178,916.98
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	614,029,398.13	615,354,329.12
按持股比例计算的净资产份额	307,014,699.06	307,677,164.56
--商誉	118,317,507.49	118,317,507.49
对合营企业权益投资的账面价值	425,332,207.04	425,994,672.54
营业收入	0.00	537,373.42
财务费用	-2,767.93	-2,676.58
所得税费用	0.00	0.00
净利润	-1,324,931.00	-1,501,026.20
其他综合收益	-1,324,931.00	-1,501,026.20
综合收益总额	0.00	0.00
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

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	0.00	0.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	0.00	-43,001.10

--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	0.00	-43,001.10
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	522,705,631.31	520,677,176.69
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	2,028,454.62	3,779,362.93
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	2,028,454.62	3,779,362.93

其他说明

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
2.出租的建筑物			3,850,210,000.00	3,850,210,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			3,850,210,000.00	3,850,210,000.00
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	2020年6月30日公允价值	主要物业类型	地区	建筑面积(m ²)	报告期租金收入	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	374,370,000.00	商业	北京	28,606	9,623,128.07	市场比较法	可比案例价格	30,000-50,000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	0.71-1.16	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	42-66元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.00%	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	662,510,000.00	商业	北京	39,103	21,145,497.51	直接资本化法	租金水平	65-2,667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	65-2,667元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租期外租金水平	89-475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	85%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入21%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
贴现率	9.25%-9.50%	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	592,780,000.00	商业	成都	74,612	19,154,257.04	直接资本化法	租金水平	66-310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	587,450,000.00	商业	成都	72,479	10,193,321.01	市场比较法	可比案例价格	49,900-60,100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	0.96-1.02	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	30-581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	1,470,000,000.00	写字楼	上海	45,860	1,141,938.28	市场比较法	可比案例价格	37,000-40,500元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察

主楼							修正系数	0.92-1.05	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	141-200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	163,100,000.00	商业	天津	27,471	2,487,011.35	市场比较法	可比案例价格	14,200-14,700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	0.80-0.98	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	80%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察	
							租金上涨幅度	2%	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	9.25%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察	

项目名称	2019年12月31日公允价值	主要物业类型	地区	建筑面积(m ²)	报告期租金收入	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	374,370,000.00	商业	北京	28,606	15,270,039.70	市场比较法	可比案例价格	25,000-49,000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	0.76-1.52	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	42-66元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.00%	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	662,510,000.00	商业	北京	39,103	52,770,921.76	直接资本化法	租金水平	64-2,667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	64-2,667元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租期外租金水平	88-467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	3%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
经营成本	年收入21%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察							

							贴现率	9.25%-9.50%	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	592,780,000.00	商业	成都	74,612	40,388,783.14	直接资本化法	租金水平	66-302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	587,450,000.00	商业	成都	72,479	23,484,440.27	市场比较法	可比案例价格	49,000-59,000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	0.92-1.37	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	40-355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	1,470,000,000.00	写字楼	上海	45,860	2,283,876.56	市场比较法	可比案例价格	33,000-39,000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	0.94-1.07	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	141-200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	163,100,000.00	商业	天津	27,471	5,287,206.59	市场比较法	可比案例价格	14,000-15,000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	0.86-1.18	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	90%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	2%	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	9.25%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察							

3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

于2020年6月30日，本集团不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异不大。

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
京基集团有限公司	深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元	兴办实业、自有物业租赁	10000 万元	29.12%	29.12%

本企业的母公司情况的说明

京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）注册资本10,000.00万元，陈华持股90%，陈辉持股10%。

2020年5月13日，ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.（以下简称“EPDP”）将持有的公司29.12%股权，即21,840万股上市公司的A股无限售流通股股票以及标的股份的全部权益过户给京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）。EPDP不再持有上市公司股份，京基集团直接持有上市公司21,840万股A股股票，占上市公司总股本的比例为29.12%，成为上市公司的控股股东，陈华先生成为上市公司的实际控制人。

本企业最终控制方是陈华。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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
友谊新资	联营企业
光明新丽	联营企业
紫金新嘉	联营企业
北京瑞景阳光	联营企业

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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

5、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	47,599,469.05	2015年09月18日	2022年09月21日	否
瑞景阳光	38,100,000.00	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) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
京基集团	130,000,000.00	2020年5月19日		经公司第八届董事会2020年第四次临时会议审议通过，公司向京基集团借款不超过1.3亿元人民币，借款期限12个月，借款年化利率5%，可随时偿还。公司于2020年5月19日收到京基集团首笔借款。
拆出				
上海银河宾馆	600,000.00	2020年5月28日		根据上海银河宾馆实际经营需求，经公司董事会批准通过，向上海银河宾馆提供财务资助。本报告期内，向上海银河宾馆提供财务资助60万元整。该笔借款无固定期限，至上海银河宾馆有偿还能力时或至项目转让时收回借款。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	Sunrise Tongzhou	0.00	0.00	139,278,867.05	2,089,183.01
其他应收款	紫金新嘉	5,577,951.24	83,669.27	5,577,951.24	83,669.27
其他应收款	上海银河宾馆	5,550,000.00	83,250.00	4,950,000.00	74,000.00
其他应收款	光明新丽	0.00	0.00	673,434.14	10,101.51

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付股利	Sunrise Tongzhou	408,917.84	0.00

7、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2020年6月30日，友谊新资已提取540,987,312.50元借款，还款62,992,621.52元，本集团为友谊新资提供的担保余额为47,599,469.10元。友谊新资尚余9,012,687.50元借款未提取。

根据本公司于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，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为52,000,000.00元。截至2020年6月30日，北京瑞景阳光已提取520,000,000.00元借款，还款139,000,000.00元，本集团为北京瑞景阳光提供的担保余额为38,100,000.00元。

十一、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：

	2020年6月30日	2019年12月31日
一年以内	10,691,982.00	12,743,358.00
一到二年	8,640,606.00	8,640,606.00
二到三年	8,640,606.00	8,640,606.00
三年以上	55,143,637.00	59,463,940.00
合计	83,116,831.00	89,488,510.00

(2) 担保承诺事项

本集团承诺为友谊新资尚未提取的9,012,687.50元借款按照在友谊新资的股权比例10%提供共同保证。

(3) 前期承诺履行情况

本集团 2019年12月31日之经营租赁承诺已按照之前承诺履行、根据更新的情况履行或无需再履行。

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

2020年6月30日，本集团为联营企业友谊新资提供财务担保的金额为47,599,469.05元(2019年12月31日：47,849,469.05元)，将在三年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。友谊新资预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

2020年6月30日，本集团为联营企业北京瑞景阳光提供财务担保的金额为38,100,000.00元(2019年12月31日：39,700,000.00元)，将在九年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。北京瑞景阳光预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

(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2020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	2,132,017.02
成都锦尚中心项目	1,730,000.00
合计	3,862,017.02

(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。

十二、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

经公司第八届董事会2020年第七次临时会议审议通过，公司全资子公司北京星泰房地产开发有限公司拟与京基集团签署《借款合同》，向京基集团借款不超过1.7亿元人民币，借款期限12个月，借款年化利率5%，可随时偿还。本借款为信用借款，北京星泰不向京基集团及其关联方提供任何形式的担保措施。本借款用于满足北京星泰及公司业务发展及资金周转需要。该事项尚需提交公司股东大会审议通过。

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	47,467,950.10	2,487,011.35	37,006,867.19	1,141,938.28		88,103,766.92
营业支出	5,187,299.02					5,187,299.02

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	736,193,365.06	719,602,577.10
其他应收款	1,293,956,997.45	1,386,224,975.65
合计	2,030,150,362.51	2,105,827,552.75

(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
北京星泰房地产开发有限公司	365,194,440.00	365,194,440.00
北京首创风度房地产开发有限公司	354,408,137.10	354,408,137.10
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	16,590,787.96	
合计	736,193,365.06	719,602,577.10

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
北京星泰房地产开发有限公司	365,194,440.00	三年以上	子公司暂未支付	子公司运行良好, 未发生减值迹象
北京首创风度房地产开发有限公司	354,408,137.10	三年以上	子公司暂未支付	子公司运行良好, 未发生减值迹象
合计	719,602,577.10	--	--	--

3) 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)	
2020 年 1 月 1 日余额	720,322.90			720,322.90
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	16,607.40			16,607.40
2020 年 6 月 30 日余额	736,930.30			736,930.30

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
应收子公司往来款	1,295,252,249.70	1,387,612,588.24
应收其他单位往来款项	5,053,793.26	5,053,793.26
合计	1,300,306,042.96	1,392,666,381.50

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)	
2020 年 1 月 1 日余额	1,387,612.59		5,053,793.26	6,441,405.85
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期转回	92,360.34			92,360.34
2020 年 6 月 30 日余额	1,295,252.25		5,053,793.26	6,349,045.51

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）	266,180,000.00
1 至 2 年	930,195,388.31
2 至 3 年	30,780,170.07
3 年以上	73,150,484.58
3 至 4 年	73,150,484.58
合计	1,300,306,042.96

3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京高华瑞丰投资有限公司	应收子公司款项	1,176,575,388.31	一年以内及一至两年	90.48%	1,176,575.39
上海尚东资产管理有限公司	应收子公司款项	46,151,452.48	三年以上	3.55%	46,151.45
天津阳光滨海房地产开发有限公司	应收子公司款项	30,780,170.07	二至三年	2.37%	30,780.17
北京星泰房地产开发有限公司	应收子公司款项	19,800,000.00	一年以内	1.52%	19,800.00
上海新尚东资产管理有限公司	应收子公司款项	8,778,759.57	三年以上	0.68%	8,778.76
合计	--	1,282,085,770.43	--	98.60%	1,282,085.77

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	459,777,608.76	10,850,000.00	448,927,608.76	459,777,608.76	10,850,000.00	448,927,608.76
对联营、合营企业投资	151,768,689.86		151,768,689.86	152,918,627.19		152,918,627.19
合计	611,546,298.62	10,850,000.00	600,696,298.62	612,696,235.95	10,850,000.00	601,846,235.95

(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	31,035,000.00					31,035,000.00	
瑞阳嘉和	88,660,608.76					88,660,608.76	
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	0.00					0.00	10,000,000.00
瑞丰投资	10,000,000.00					10,000,000.00	
合计	448,927,608.76					448,927,608.76	10,850,000.00

(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	75,282,251.33			1,036,131.37						76,318,382.70	
北京瑞景阳光	77,636,375.86			-2,186,068.70						75,450,307.16	
小计	152,918,627.19			-1,149,937.33						151,768,689.86	
合计	152,918,627.19			-1,149,937.33						151,768,689.86	

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	162,690,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-1,149,937.33	918,701.64
处置长期股权投资产生的投资收益		125,946,235.00
合计	161,540,062.67	126,864,936.64

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
非流动资产处置损益	-12,676.18	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-517,486.04	
资金占用利息	935,108.59	
违约赔偿金	464,014.32	
减：所得税影响额	269,700.68	
少数股东权益影响额	394,514.11	
合计	204,745.90	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

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	-1.78%	-0.07	-0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.79%	-0.07	-0.07

第十二节 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：周磊

2020年8月26日