



阳光新业地产股份有限公司

2016 年半年度报告

2016 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人唐军、主管会计工作负责人李国平及会计机构负责人(会计主管人员)迟超声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

2016 半年度报告

第一节 重要提示、目录和释义.....	3
第二节 公司简介.....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项.....	15
第六节 股份变动及股东情况.....	28
第七节 优先股相关情况.....	31
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	32
第九节 财务报告.....	33
第十节 备查文件目录.....	101

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	阳光新业地产股份有限公司
Reco Shine	指	Reco Shine Pte. Ltd.
Recosia China	指	Recosia China Pte. Ltd.
北京燕赵	指	北京燕赵房地产开发有限公司
首创置业	指	首创置业股份有限公司
杨柳青	指	天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司
北京瑞丰	指	北京瑞丰投资有限公司
光明新丽	指	天津光明新丽商贸有限公司
友谊新资	指	天津友谊新资商贸有限公司
津汇远景	指	天津津汇远景贸易有限公司
北京瑞菱	指	北京瑞菱阳光商业管理有限公司
菱华天津	指	菱华天津开发有限公司
菱华阳光	指	菱华阳光（天津）房地产开发有限公司
成都锦尚	指	成都锦尚置业有限公司
瑞景阳光	指	北京瑞景阳光物业管理有限公司
阳光新城市	指	天津阳光新城市商业投资有限公司
紫瑞新丽	指	成都紫瑞新丽商贸有限公司
北京道乐	指	北京道乐科技发展有限公司
瑞阳嘉和	指	北京瑞阳嘉和物业管理有限公司
北京瑞港	指	北京瑞港阳光投资有限公司
北京星泰	指	北京星泰房地产开发有限公司
新资	指	新资房地产开发(上海)有限公司

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	阳光股份	股票代码	000608
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	阳光新业地产股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	阳光新业		
公司的外文名称（如有）	YANG GUANG CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	YANG GUANG		
公司的法定代表人	唐军		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵博	
联系地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层	
电话	(010) 68361088	
传真	(010) 88365280	
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com	

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2015 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 2015 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2015 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	234,197,000.00	343,242,000.00	-31.77%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-135,730,000.00	-16,634,000.00	-715.98%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-136,223,000.00	-15,043,000.00	-805.56%
经营活动产生的现金流量净额（元）	124,455,000.00	-46,834,000.00	365.74%
基本每股收益（元/股）	-0.18	-0.02	-800.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.18	-0.02	-800.00%
加权平均净资产收益率	-4.18%	-0.51%	-3.67%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	9,939,739,000.00	10,252,324,000.00	-3.05%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,178,897,000.00	3,314,631,000.00	-4.09%

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	463,000.00	
减：所得税影响额	-3,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	-27,000.00	
合计	493,000.00	--

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

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
公允价值变动损益	56,630,000.00	本集团为了更加真实、公允地反映公司的投资性房地产的价值，为投资者提供更相关的信息，自 2014 年 1 月 1 日起，对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式计量。本集团管理层认为，投资性房地产的运营管理是本集团的主营业务，本集团致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

第四节 董事会报告

一、概述

报告期内，国内GDP实现约6.7%的增长，虽然二季度比一季度增速稍有回落，但宏观经济运行总体平稳。“新常态”下的经济韧性在深化改革和复杂的国际政治及经济环境下初步显现。随着供给侧改革的逐步实施，经济结构调整将有序展开，宏观经济将在深化改革、持续调整中缓速平稳发展。

报告期内，在房地产行业“去库存”背景下，前期信贷、税收、货币等政策累积效应得到集中体现，刚性及改善性住房需求得到进一步释放，一二线重点城市库存去化明显。根据国家统计局数据，1-6月全国商品房销售面积约6.4亿平米，同比增长约27.9%。一线城市及部分重点城市受刚性需求、改善性置换需求、学区房需求、资产配置需求及城市竞争力等多种因素综合影响，房价增长较快。

报告期内，公司抓住天津市场形势良好的局面，加大了杨柳青项目A区一期已建库存销售去化工作，截至6月底该项目认购金额超过1亿元人民币，7月底认购金额约2亿元人民币，同比往年大幅增长。同时，公司对项目B区新的定位方案已经成型，目前正在与政府主管部门沟通报批中。成都锦尚项目商住部分产品在报告期内也较去年同期有较好的去化。

报告期内，国内一线及重点二线城市物业租赁市场发展稳定，但各自市场特点变化不大。北京写字楼市场由于甲级写字楼供应增加、城市更新项目的增加以及疏解非首都功能的政策背景，租赁市场较往年有一定的竞争压力；上海写字楼市场变化不大，但大型商业项目集中入市增多，商业竞争进一步加剧；成都商业及办公市场仍然面临较长期的市场压力。报告期内，除个别项目受制于公司改变策略外，出租型物业总体运营稳定。

报告期内，公司继续调整资产结构，在个别亏损的包租物业上已经实现和正在实现退出，及时止损。

报告期内，公司继续践行轻资产模式，对个别重资产项目重新确立策略，积极寻找合作转让机会，以便早日减少公司财务压力。

报告期内，公司充分利用资本市场尝试转型，增加新的主营业务。筹划了收购华人文化有限公司控股的体奥动力（北京）体育传播有限公司100%股权的重大资产重组，由于6月证监会出台新的《上市公司重大资产重组管理办法》征求意见稿，对本次重组构成了实质性障碍，公司随后终止了本次重组。

报告期内，公司积极利用资本市场融资功能，取得了公司非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函，并于7月成功发行了第一期4亿元债券。

报告期内，由于销售收入结转减少，公司实现营业收入234,197千元，较去年同期减少31.77%。

2016年1-6月房地产销售情况表

单位：平方米

项目名称	业态	地区	2016年期初可供出售面积	2016年1-6月已出售面积	2016年1-6月结算面积
北京阳光上东项目	商业	北京	5,794.00	-	-
	住宅		11,441.34	522.11	261.88
成都锦尚中心项目	办公 (商住公寓)	成都	27,686.19	5,312.04	3,711.70
	住宅		39,898.30	185.39	839.92
	商业		7,433.95	-	-
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	住宅	天津	43,495.56	6,012.58	1,359.37

2016年1-6月房地产出租情况表

单位：平方米

项目名称	业态	地区	权益比例	楼面面积	出租率
阳光大厦	办公	北京	65%	48,664	33%
阳光上东	商业	北京	100%	8,962	100%
北苑华堂	商业	北京	51%	34,741	100%
通州瑞都商业	商业	北京	51%	39,103	99%
成都A-Ztown	商业	成都	55%	74,612	100%
成都九眼桥	办公	成都	71%	27,686	56%
	商业			72,335	82%
天津北辰	商业	天津	90%	27,471	50%
上海银河宾馆主楼	办公	上海	60%	45,865	3%

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	234,197,000.00	343,242,000.00	-31.77%	销售收入结转减少所致
营业成本	98,972,000.00	114,252,000.00	-13.37%	销售收入结转减少所致
销售费用	28,354,000.00	26,100,000.00	8.64%	当期费用增加所致
管理费用	62,160,000.00	69,977,000.00	-11.17%	当期费用减少所致
财务费用	144,316,000.00	149,333,000.00	-3.36%	贷款减少所致
所得税费用	36,792,000.00	18,085,000.00	103.44%	主要为当期公允价值变动计提递延所得税负债所致
研发投入	0.00	0.00	0.00%	
经营活动产生的现金流量净额	124,455,000.00	-46,834,000.00	365.74%	主要为经营性应付减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-22,282,000.00	-176,409,000.00	87.37%	减少对外投资所致
筹资活动产生的现金流量净额	-427,856,000.00	148,736,000.00	-387.66%	主要为偿还前期贷款所致
现金及现金等价物净增加额	-325,706,000.00	-74,507,000.00	-337.15%	经营活动、投资活动、筹资活动综合变动所致
营业税金及附加	21,224,000.00	34,385,000.00	-38.28%	销售收入结转减少所致
公允价值变动收益	56,630,000.00	33,423,000.00	69.43%	公允价值增加所致
投资收益	-10,813,000.00	40,128,000.00	-126.95%	去年同期处置子公司所致
营业外收入	644,000.00	202,000.00	218.81%	政府补助增加所致
营业外支出	181,000.00	2,467,000.00	-92.66%	开发项目赔偿款减少所致
预收款项	137,352,000.00	97,603,000.00	40.73%	项目预收款增加所致
应付职工薪酬	562,000.00	10,158,000.00	-94.47%	支付职工薪酬所致

应付股利	1,545,000.00	7,442,000.00	-79.24%	支付股利所致
其他应付款	423,109,000.00	314,061,000.00	34.72%	公司间往来增加所致
一年内到期的非流动负债	566,760,000.00	857,679,000.00	-33.92%	一年内到期的借款减少所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

根据公司年初经营计划，报告期内各项工作进展如下：

- 1、天津杨柳青项目实现了较好的快速去化，较往年为公司提供了较多的回款。受今年以来一线城市及京津冀发展效应影响，天津房地产市场形势良好。公司加速了已建成A1区库存的去化，除别墅产品外，洋房产品去化良好。同时，该项目B区方案根据市场情况已经重新调整，调整后的方案将以小户型低总价产品为主，此外酒店部分，公司也拟引入Club Med并与对方达成了初步合作意向，目前方案正在与政府主管部门沟通报批。
- 2、报告期内，公司改造招租物业稍有滞后。北京阳光大厦项目由于主力租户出现变化影响了项目整体进度，目前公司已重新确定主力租户，并有望在三季度取得突破性进展。上海银河宾馆项目，公司拟实现轻资产模式，加快对该项目的合作与转让，以调整公司整体资产结构并降低财务成本。目前，公司已在与多位意向方进行洽谈。
- 3、报告期内，公司就与三菱商事合资联营的天津绿游天地项目与业主方天津泰达发展进行了洽谈，并已于7月31日与业主方提前终止了整体租赁协议。鉴于该项目自开业以来持续亏损，此次提前终止租赁协议，使得公司及时止损。同时，公司就经营亏损的上海淮海路项目，也正在与业主方上海锦江及小租户沟通。
- 4、报告期内，公司积极利用资本市场融资功能，取得了非公开发行公司债的无异议函并于7月成功发行了第一期债券。同时，公司筹划了重大资产重组，尝试转型及增加主营业务的机会。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
开发产品销售业务	82,500,000.00	48,654,000.00	41.03%	-46.48%	-43.32%	-3.29%
投资性房地产租赁业务	103,832,000.00	0.00	100.00%	-12.49%	0.00%	0.00%
经营租入项目租赁业务	16,937,000.00	30,164,000.00	-78.10%	58.33%	495.54%	-130.75%
其他业务	30,928,000.00	20,154,000.00	34.84%	-48.23%	-13.70%	-26.07%
分产品						
成都锦尚中心项目	54,045,000.00	28,731,000.00	46.84%	-55.09%	-58.26%	4.05%
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	15,423,000.00	12,437,000.00	19.36%	48.41%	20.43%	18.73%

北京阳光上东项目	13,032,000.00	7,486,000.00	42.56%	-44.36%	12.23%	-28.96%
商业出租	85,843,000.00	0.00	100.00%	-13.29%	0.00%	0.00%
写字楼出租	17,989,000.00	0.00	100.00%	-8.49%	0.00%	0.00%
北京 878 商务中心	10,886,000.00	5,358,000.00	50.78%	1.77%	5.78%	-1.87%
上海淮海路项目	6,051,000.00	24,806,000.00	-309.95%	100.00%	100.00%	-309.95%
项目管理、策划顾问、 代理服务及其他收入	30,928,000.00	20,154,000.00	34.84%	-48.23%	-13.70%	-26.07%
分地区						
北京地区	118,655,000.00	32,998,000.00	72.19%	-32.18%	-4.93%	-7.97%
天津地区	18,010,000.00	12,437,000.00	30.94%	38.76%	16.23%	13.38%
四川地区	90,529,000.00	28,731,000.00	68.26%	-41.71%	-58.27%	12.58%
上海地区	7,003,000.00	24,806,000.00	-254.22%	100.00%	100.00%	-254.22%

四、核心竞争力分析

报告期内公司核心竞争力未发生重要变化，参见公司2015年度报告。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

公司报告期无对外投资。

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期末持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期末持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

4、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	子公司	房地产	物业租赁、管理	139,500,000.00	936,745,000.00	500,235,000.00	27,660,000.00	18,757,000.00	14,109,000.00
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产	房地产开发、物业租赁	50,000,000.00	1,725,538,000.00	291,437,000.00	70,426,000.00	21,320,000.00	15,875,000.00
成都紫瑞新丽商贸有限公司	子公司	房地产	物业租赁、管理	150,000,000.00	697,831,000.00	450,847,000.00	20,333,000.00	22,701,000.00	17,431,000.00
北京艺力设计工程有限公司	子公司	房地产	建筑装饰及施工总承包	10,000,000.00	1,079,963,000.00	345,115,000.00	0.00	10,607,000.00	10,607,000.00
上海新尚东资产管理有限公司	子公司	房地产	资产管理及投资管理	30,000,000.00	184,291,000.00	-11,178,000.00	7,655,000.00	-25,416,000.00	-25,416,000.00
北京首创风度房地产开发有限责任公司	子公司	房地产	房地产开发	60,000,000.00	575,494,000.00	180,460,000.00	700,000.00	522,000.00	522,000.00
北京星泰房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发、物业租赁	55,180,000.00	2,420,027,000.00	841,320,000.00	22,670,000.00	7,302,000.00	3,086,000.00
北京阳光苑商业投资有限公司	子公司	房地产	物业租赁、管理	72,190,000.00	1,285,949,000.00	515,088,000.00	10,628,000.00	3,640,000.00	-2,547,000.00
北京道乐科技发展有限公司	子公司	房地产	物业租赁、管理	95,000,000.00	707,473,000.00	211,444,000.00	15,883,000.00	10,361,000.00	8,697,000.00
天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司	子公司	房地产	房地产开发	50,000,000.00	2,073,416,000.00	-266,602,000.00	15,423,000.00	-4,772,000.00	-4,898,000.00
天津阳光滨海房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发	50,000,000.00	48,171,000.00	25,778,000.00	471,000.00	-4,799,000.00	-4,799,000.00

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

六、对 2016 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

公司上年度利润分配方案为不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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

二、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

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)
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		无							

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)
新资房地产开发 (上海)有限公司	2016年2月3日股权转让交割手续完成前， Recosia China Pte. Ltd. (以下称“Recosia China”)为本公司第一大股东 Reco Shine Pte.Ltd.的控 股股东，新资受 Recosia China 控制	接受委托 贷款	20,000	0	0	4.75%	475	20,000

5、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

1、关于签署《资产管理协议》及《资产管理框架协议》的关联交易

经由第七届董事会2016年第八次临时会议审议通过，公司拟分别与天津光明新丽商贸有限公司(以下简称：“光明新丽”)、天津友谊新资商贸有限公司(以下简称：“友谊新资”)、天津津汇远景贸易有限公司(以下简称：“津汇远景”)签署《资产管理协议》，本公司将接受上述三家公司(以下可合称：“委托方”)的委托，为委托方持有所有标的物业提供资产管理服务、商业运营管理服务和招商管理服务，并按《资产管理协议》约定收取服务费。本公司拟与光明新丽、友谊新资、津汇远景共同签署《资产管理框架协议》，就《资产管理协议》关于商业运营管理费的阳光新业总部费用分摊部分作补充约定。

本公司分别持有友谊新资、光明新丽及津汇远景10%的股权；Home Alliance Pte. Ltd.(以下简称：“Home Alliance”)持有友谊新资90%的股权，Dawnview Pte. Ltd(以下简称：“Dawnview”)持有津汇远景90%的股权。Ray Development Pte. Ltd(以下简称“Ray Development”)持有光明新丽”)90%的股权。由于Home Alliance、Dawnview 和Ray Development为Recosia China Pte. Ltd.的全资附属公司，2016年2月3日股权转让交割手续完成前，Recosia China Pte. Ltd.为本公司第一大股东Reco Shine Pte.Ltd.的控股股东，因此与友谊新资、光明新丽及津汇远景的本次交易构成了本公司的关联交易。Reco Shine Pte.Ltd.相关股权转让情况请详见本公司刊登于指定信息媒体的2015年8月8日发布的2015-L64号、2015-L65号公告，及2015年8月12日发布的《简式权益变动报告书》、2015年8月13日发布的《详式权益变动报告书》，2016年1月6日发布的2016-L2号公告，2016年2月5日发布的2016-L10号公告。

公司独立董事韩传模先生、韩俊峰先生、李鸣先生已经事先审议、研究了上述关联交易议案，并同意提交董事会予以审议。公司独立董事对上述关联交易议案发表了独立意见。此项交易不须获得股东大会的批准。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

详细情况请参见刊登于2016年6月28日的2016-L62、2016-L63号公告。

2、关于签署《资产管理协议》的关联交易

经由第七届董事会2016年第八次临时会议审议通过，公司拟分别与天津紫金新嘉商贸有限公司(以下简称：“紫金新嘉”)、天津建设新汇商贸有限公司(以下简称：“建设新汇”)、沈阳世达物流有限责任公司(以下简称：“沈阳世达”)、北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下简称：“瑞景阳光”)、天津滨河新亚商贸有限公司(以下简称：“滨河新亚”)签署《资产管理协议》，本公司将接受上述五家公司(以下可合称：“委托方”)的委托，为委托方持有所有标的物业提供资产管理服务、商业运营管理服务和招商管理服务，并按《资产管理协议》约定收取服务费。因本公司董事李国平先生，杨宁先生在沈阳世达担任董事职务，本公司董事李国平先生在建设新汇担任董事，本公司董事李国平先生在瑞景阳光担任董事，因此上述与沈阳世达、建设新汇、瑞景阳光的交易构成了本公司的关联交易。2016年6月23日，徐青先生辞去在紫金新嘉、建设新汇、沈阳世达、瑞景阳光担任的董事职务，徐青先生为本公司现任董事，因此上述与紫金新嘉、建设新汇、沈阳世达、瑞景阳光的交易构成了本公司的关联交易。

2015年7月3日股权转让手续完成前，滨河新亚为紫金新嘉的全资子公司，因此上述与滨河新亚的交易构成了本公司的关

联交易。

董事会审议上述议案时，关联方董事徐青先生、李国平先生、杨宁先生进行了回避表决。本公司独立董事韩传模先生、韩俊峰先生、李鸣先生已经事先审议、研究了上述关联交易议案，并同意提交董事会予以审议。公司独立董事对上述关联交易议案发表了独立意见。此项交易不须获得股东大会的批准。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

详细情况请参见刊登于2016年6月28日的2016-L62、2016-L64号公告。

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2016-L62 第七届董事会 2016 年第八次临时会议决议公告	2016 年 06 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn
2016-L63 关于签署《资产管理协议》及《资产管理框架协议》的关联交易公告	2016 年 06 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn
2016-L64 关于签署《资产管理协议》的关联交易公告	2016 年 06 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn

八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
阳光新业地产股份有限公司	2015年12月26日	18,000	2016年02月22日	15,800	抵押	2年	否	否
阳光新业地产股份有限公司	2016年05月18日	75,000		0	抵押	3年		
阳光新业地产股份有限公司	2016年05月18日	30,000		0	抵押	不超过3年		
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			105,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				15,800
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			162,500	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				69,730
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	2016年06月16日	25,000	2016年07月19日	19,500	连带责任保证	不超过3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			25,000	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）			195,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				143,900
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京艺力设计工程有限公司	2016年01月23日	15,000	2016年03月22日	15,000	质押	6个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			15,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				15,000

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	15,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	15,000
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)	145,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	30,800
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	372,500	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	228,630
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		71.92%	
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (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金额 (E)		97,100	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)		69,685	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)		166,785	
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)		不适用	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		不适用	

采用复合方式担保的具体情况说明

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	RECOSIA CHINA PTE LTD	向 Leading Big Limited 转让持有的 RECO SHINE100%的股份，在权益变动后未来 12 个月内无增加或继续减持其在阳光股份中拥有权益股份的计划。	2016 年 02 月 03 日	12 个月	正在履行
	Leading Big Limited	Leading Big Limited 承诺自本次权益变动完成后，12 个月内不转让本次权益变动取得的上市公司股份。	2016 年 02 月 03 日	12 个月	正在履行
	Leading Big Limited	1、Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地与阳光股份在业务范围内构成实质性竞争的业务。2、如 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控股、实际控制的其他企业有任何商业机会可从事、参与或入股可能与阳光股份经营业务构成竞争的业务，Leading Big Limited 将及时通知阳光股份，优先提供上述商业机会给阳光股份进行选择，并尽最大努力促使该等业务机会具备转移给阳光股份的条件。3、Leading Big Limited 将严格遵守中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所有关规章及阳光股份《公司章程》等有关规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害阳光股份和其他股东的合法权益。4、除非 Leading Big Limited 间接持有的阳光股份 A 股股票低于 5%，本承诺将始终有效。若 Leading Big Limited 违反上述承诺而给阳光股份及其他股东造成的损失将由 Leading Big Limited 承担。	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司主要股东（持股 5%）期间有效	正在履行
	Leading Big Limited	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	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司股东期间有效	正在履行

		<p>与阳光股份依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和阳光股份《公司章程》的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和阳光股份《公司章程》的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益。4、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 承诺在阳光股份股东大会对涉及 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控制的其他企业的有关关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。5、本次权益变动完成后，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。</p>			
	<p>Leading Big Limited</p>	<p>（一）保持与上市公司之间的人员独立 1、上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在领大公司兼任除董事、监事以外的行政职务，继续保持上市公司人员的独立性。2、上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和领大公司之间完全独立。（二）保持与上市公司之间资产独立 1、上市公司具有独立完整的资产，其资产全部能处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。2、领大公司当前没有、之后也不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。3、领大公司不会以上市公司的资产为自身的债务提供担保。（三）保持与上市公司之间财务独立 1、上市公司继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。3、上市公司独立在银行开户，不与领大公司共享一个银行账户。4、上市公司能够做出独立的财务决策，领大公司不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用调度。5、上市公司的财务人员独立，不在领大公司兼职或领取报酬。6、上市公司依法独立纳税。（四）保持与上市公司之间机构独立 1、上市公司继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。（五）保持与上市公司之间业务独立 1、上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，具备面向市场独立自主持续经营的能力。2、领大公司除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务</p>	<p>2016 年 02 月 03 日</p>	<p>作为上市公司股东期间有效</p>	<p>正在履行</p>

		活动进行干预。			
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	Reco Shine 及 Recosia China	<p>(1) 新加坡政府产业投资有限公司 (GIC Real Estate Pte. Ltd.) 仅通过 Recosia China 及 Recosia China 的子公司在中国国内进行房地产投资。(2) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, Recosia China 及 Recosia China 全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将不控股中国国内其他任何主业为房地产业的 A 股上市公司。(3) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, 如在中国国内任何阳光股份已有房地产投资项目的城市或地区中, Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 寻找到任何由 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 拟控制且符合阳光股份整体业务发展规划的房地产投资项目时, 则 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将事先通知阳光股份, 阳光股份则有权优先考虑与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 合作投资该等项目。在阳光股份书面告知不与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 合作投资该等项目后, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 方可采取其他方式投资该等项目。(4) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, 如阳光股份表示有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 共同投资某一房地产投资项目但亦有其他主体有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 共同投资同一房地产投资项目时, 则在同等条件下, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将优先选择与阳光股份共同投资, 但 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 有权选择不投资该项目。</p>	2007 年 06 月 07 日	在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间。	履行完毕
其他对公司中小股东所作承诺	公司董事及核心团队	根据市场情况, 以自有资金通过证券公司、基金管理公司定向资产管理等方式购入公司股份, 合计购入金额不低于 100 万元人民币, 并承诺在本次增持后六个月内不转让所持有的公司股份。	2015 年 07 月 11 日	6 个月	正在履行
	北京燕赵房地产开发有限公司	根据市场情况, 通过证券公司、基金管理公司定向资产管理等方式累计增持不低于 300 万元人民币的公司股票, 并承诺通过上述方式增持的股份在本次增持后六个月内不减持。	2015 年 07 月 11 日	6 个月	履行完毕
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划 (如有)	不适用				

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

适用 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、向金融机构申请借款并提供抵押

经由公司第七届董事会2015年第十八次临时会议审议通过，本公司拟与金融机构签署借款合同，借款金额不超过1.8亿元人民币，期限不超过3年，借款利率不超过9%/年。本公司将以全资子公司北京星泰房地产开发有限公司持有的阳光上东项目不超过8,500平米的资产进行抵押，预计资产估值不超过3.5亿元。

截至本报告披露日，公司完成提款1.58亿元，借款利率8%/年。

详细情况请参见刊登于2015年12月26日的2015-L117、2015-L118号公告。

2、公司第一大股东发生股权变动及公司实际控制人发生变化

公司第一大股东RECO SHINE PRIVATE LIMITED的唯一股东RECO SIA CHINA PTE LTD于2015年8月7日与Leading Big Limited（中文名称：领大有限公司）签署了《RECO SIA CHINA PTE LTD与LEADING BIG LIMITED关于RECO SHINE PRIVATE LIMITED之收购协议》（以下简称“《收购协议》”）及相关交易文件。根据《收购协议》，RECO SIA CHINA PTE LTD拟将其持有的RECO SHINE 100%股权（RECO SHINE持有21,840万股阳光股份的A股股票，占阳光股份总股本的比例为29.12%）以及RECO SIA CHINA PTE LTD对RECO SHINE的股东贷款转让给Leading Big Limited。最终经双方协商，上述标的股份及股东贷款的转让价格为人民币98,280万元的等额美元。

详细情况刊登于2015年8月8日的2015-L64号、2015-L65号公告，上述权益变动情况详见分别于8月12日、8月13日披露的《简式权益变动报告书》、《详式权益变动报告书》、8月25日披露的 Leading Big Limited 关于《阳光新业地产股份有限公司详式权益变动报告书》修订说明的公告。

2016年1月4日，公司收到广西商务厅转来的商务部外国投资管理司《关于阳光新业地产股份有限公司变更战略投资者有关意见的复函》，同意 Leading Big Limited 成为阳光新业地产股份有限公司战略投资人 Reco Shine Private Limited 的最大投资人。详细情况请参见刊登于2016年1月6日的2016-L2号公告。

2016年2月3日，公司接到 Leading Big Limited 发送的《通知函》及相关交割证明文件，RECO SIA CHINA PTE LTD已经将其持有的 RECO SHINE 100%股权以及 RECO SIA CHINA PTE LTD 对 RECO SHINE 的股东贷款转让给 Leading Big Limited，相关交割手续已经完成。

上述交割手续完成后，Leading Big Limited 通过 RECO SHINE 间接持有21,840万股阳光股份A股股票，占上市公司总股本的比例为29.12%，新加坡政府产业投资有限公司（GIC REAL ESTATE PTE LTD）不再为本公司的实际控制人。本次权益变动完成后，本公司无实际控制人。

详细情况请参见刊登于2016年2月5日的2016-L10号公告。

3、全资子公司质押贷款

经由第七届董事会2016年第一次临时会议审议通过本公司全资子公司北京艺术设计工程有限公司拟向中信信托申请贷款，贷款额度人民币1.5亿元，借款期限6个月，到期后可展期3个月，借款期内可提前还款，贷款利率不超过7.7%/年。公司将阳光新业全资子公司北京星泰房地产开发有限公司100%的股权、北京星汇资产管理有限公司100%的股权向中信信托提供质押。该事项已由公司2016年第二次临时股东大会审议通过。

截至本报告披露日，公司完成提款人民币1.5亿元，贷款利率7.7%/年。

详细情况请参见刊登于2016年1月20日的2016-L3、2016-L4号公告，1月23日的2016-L5号公告，2016年2月5日的2016-L14号公告。

4、非公开发行公司债券

经由公司第七届董事会2016年第三次临时会议审议通过，拟发行不超过8亿元公司债券。

(1) 阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券方案：

(a) 债券名称：阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券。

(b) 发行总额：不超过人民币 80,000 万元。

(c) 发行方式：非公开发行。可以一次性发行，也可以分期发行。具体发行方式由股东大会授权董事会根据市场情况和公司资金需求情况确定。

(d) 债券期限：3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(e) 债券利率及确定方式：本次发行公司债券的票面利率及其支付方式由公司和主承销商通过市场询价协商确定。

(f) 募集资金用途：本期债券募集资金主要用于补充营运资金及偿还其他金融机构的借款。募集资金的具体用途由公司股东大会授权董事会根据公司资金需求等实际情况确定。

(g) 担保安排：本次发行公司债券是否采用担保及具体的担保方式提请股东大会授权董事会根据相关规定及市场情况确定。

(h) 决议有效期：本次非公开发行公司债券决议的有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月。

本次公司债券经深圳证券交易所出具无异议函发行后向中国证券业协会备案。

(2) 授权阳光新业地产股份有限公司董事会全权办理非公开发行公司债券有关事宜

公司提请股东大会同意授权董事会办理一切与本次发行公司债券有关的事宜，包括但不限于：

(a) 依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会决定，根据公司和市场的实际情况，决定本次发行的具体发行方案，以及修订、调整本次发行的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券利率或其确定方式、发行时机及多品种发行及各品种发行规模及期限的安排、是否设置回售或赎回条款、担保事项、还本付息的期限及方式、偿债保障措施、募集资金使用的具体细节和债券申请转让等与发行方案相关的一切事宜；

(b) 聘请中介机构及选择债券受托管理人，办理本次公司债券发行的相关事宜；

(c) 负责具体实施和执行本次债券发行及挂牌转让事宜，包括但不限于根据有关监管部门的要求制作、修改、报送本次发行、挂牌转让的申报材料，签署相关申报文件及其他法律文件；

(d) 如国家法律法规或监管部门的相关政策或市场条件发生变化，除根据有关法律法规及公司章程规定必须由股东大会重新决定的事项外，可依据有关法律法规和公司章程的规定、监管部门的意见对本次发行的具体方案等相关事项作适当调整或根据实际情况决定是否继续开展本次发行的相关工作；

(e) 全权负责办理与本次债券发行、挂牌转让有关的其他事项；

(f) 本授权有效期自股东大会批准之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

(3) 阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券偿债保障措施

当公司预计不能或者到期未能按期偿付本次发行的非公开发行公司债券本息时，可根据中国有关法律法规及监管部门等的要求作出偿债保障措施决定，采取包括但不限于不向股东分配利润、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施、调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金、主要负责人不得调离等措施。

(4) 本次发行履行的内部审批程序

本次发行非公开公司债券已经公司第七届董事会2016年第三次临时会议审议通过，该事项已由公司2016年第三次临时股东大会审议通过。

本次公司债券采用分期发行方式，第一期债券的发行规模4亿元，债券期限：3年期(2+1年)，附存续期第2个计息年度末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为8.1%。已于2016年7月20日完成认购认缴，上述募集资金净额已划入公司本次债券发行的募集资金账户。

详细情况请参见刊登于2016年2月6日的2016-L11、2016-L12号公告，2016年2月23日的2016-L16号、2016年7月28日的2016-75号公告。

5、董事变动

经董事会提名并经公司第七届董事会2015年第十七次临时会议审议通过杨宁先生为公司第七届董事会董事候选人。该议案已经2016年第一次临时股东大会审议通过。详细情况请参见刊登于2015年12月18日2015-L111号公告，2016年1月5日2016-L1号公告。

公司董事会于2016年3月14日收到公司董事孙建军先生、李钰先生提交的书面辞呈，因公司第一大股东 RECO SHINE PTE LTD 的控股股东发生变化，（本事项详细情况刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）上2016年2月5日2016-L10号公告及 Leading Big Limited 于2015年8月13日的详式权益变动报告书。）孙建军先生向公司申请辞去第七届董事会董事职务，不再在公司担任其他职务。李钰先生向公司申请辞去第七届董事会董事职务及其在公司董事会审计委员会、战略委员会担任的委员职务，不再在公司担任其他职务。孙建军先生、李钰先生辞去董事职务的申请已在2016年3月30日召开的2016年第四次股东大会审议通过新任董事候选人后生效。

经董事会提名并经公司第七届董事会2016年第四次临时会议审议通过徐青先生为第七届董事会董事候选人，并担任本届董事会审计委员会、战略委员会委员，审议通过李国平先生为公司第七届董事会董事候选人。该议案已经2016年第四次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2016年3月15日的2016-L22号、2016-L24号公告，2016年3月31日的2016-L32号公告。

6、独立董事变动

公司董事会于2016年3月14日收到公司独立董事黄翼忠先生提交的书面辞呈，黄翼忠先生因个人原因，向公司申请辞去独立董事职务及其在公司董事会审计委员会担任的主任委员职务，战略委员会担任的委员职务，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，黄翼忠先生的辞职在公司股东大会选举出新任独立董事后生效。

经董事会提名并经公司第七届董事会 2016 年第四次临时会议审议通过，提名韩传模先生为公司第七届董事会独立董事候选人，同时提名韩传模先生担任本届董事会审计委员会主任委员，战略委员会委员。独立董事候选人的任职资格和独立性已经深交所备案审核无异议，该议案已经2016年第四次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2016年3月15日的2016-L22号、2016-L23号公告，2016年3月31日的2016-L32号公告。

公司董事会于 2016 年 5 月 16 日收到公司独立董事徐祥圣先生提交的书面辞呈，徐祥圣先生因个人原因，向公司申请辞去独立董事职务及其在公司董事会专门委员会提名与薪酬考核委员会主任委员、审计委员会委员及战略委员会委员职务，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，徐祥圣先生的辞职在公司股东大会选举出新任独立董事后生效。

经董事会提名并经公司第七届董事会 2016 年第六次临时会议审议通过，提名韩俊峰先生为公司第七届董事会独立董事候选人，同时提名韩俊峰先生担任本届董事会专门委员会提名与薪酬考核委员会主任委员、审计委员会委员及战略委员会委员职务。独立董事候选人的任职资格和独立性已经深交所备案审核无异议，该议案已经2016年第五次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2016年5月18日的2016-L42号、2016-L43号公告，2016年6月4日的2016-L53号公告。

7、关于重大资产重组事项

公司因筹划收购华人文化有限责任公司旗下体奥动力（北京）体育传播有限公司股权，经公司申请，公司股票（股票简称：阳光股份，股票代码：000608）自2016年3月8日开市起停牌。2016年3月15日，因明确该重大事项构成重大资产重组，公司发布了《关于重大资产重组停牌公告》（公告编号：2016-L21），公司股票自2016年3月15日开市起继续停牌。公司已分别于3月22日、3月29日、4月6日、4月13日披露了《重大资产重组进展公告》（公告编号：2016-L27、2016-L30、2016-L33、2016-L34）。4月14日，公司发布了《关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告》（公告编号：2016-L35），经公司申请，公司股票继续停牌。4月21日、4月28日、5月6日、5月13日、5月20日、5月27日、6月3日，公司继续披露了《重大资产重组进展公告》（公告编号：2016-L37、2016-L39、2016-L40、2016-L41、2016-L49、2016-L50、2016-L52）。6月8日，公司发布了《关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告》（公告编号：2016-L54），经公司申请，公司股票继续停牌。6月17日、6月24日、7月1日、7月8日，公司继续披露了《重大资产重组进展公告》（公告编号：2016-L59、2016-L60、2016-L65、2016-L68）。并于7月8日公告《第一创业摩根大通证券有限责任公司关于阳光新业地产股份有限公司继续停牌的核查意见》。

7月14日，公司发布了《关于终止重大资产重组事项暨公司股票复牌的公告》（公告编号：2016-L73）及《第一创业摩根大通证券有限责任公司关于阳光新业地产股份有限公司终止筹划重大资产重组事项的专项核查意见》，经向深圳证券交易所申请，公司股票于2016年7月14日（周四）开市起复牌。

根据上市公司重大资产重组的最新监管政策导向，原有重组方案预计将构成《上市公司重大资产重组管理办法》（征求意见稿）第十三条规定的重组上市，交易标的需要符合《首次公开发行股票并上市管理办法》规定的各项发行条件，从而给现有方案的继续推进带来实质性障碍，公司经过充分调查论证，认真听取各方意见，并与相关方充分沟通后，从保护公司全体股东及公司利益的角度出发，经审慎研究，决定终止本次重大资产重组，并向深圳证券交易所申请公司股票于2016年7月14日（周四）开市起复牌。

截至目前，公司尚未与交易对方签署具有约束力的交易协议，因此，终止本次交易，交易各方均无需承担法律责任。

按照深圳证券交易所《上市公司业务办理指南第10号——重大资产重组》的相关规定，公司承诺自本次终止重大资产重组暨公司股票复牌之日起六个月内不再筹划重大资产重组事项。

8、公司第一大股东名称变更

公司于2016年4月21日接到公司第一大股东Reco Shine Private Limited（以下简称“RECO SHINE”）的股东Leading Big Limited的通知，本公司第一大股东的名称已由“Reco Shine Private Limited”变更为“Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.”。目前，Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.已就其企业名称变更事项办理完成相关手续。

本次公司第一大股东名称变更后，Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.持有的本公司股份数量未发生变化，上述事项对本公司经营活动不构成影响。

详细情况请参见刊登于2016年4月23日的2016-L38号公告。

9、关于申请借款并提供担保

经由第七届董事会2016年第六次临时会议审议通过本公司拟向昆仑信托有限责任公司（以下简称：昆仑信托）申请借款的议案，借款期限3年，借款金额7.5亿元，借款利率不超过8.5%/年。

本公司将以全资子公司北京星泰房地产开发有限公司（以下简称“北京星泰”）持有的位于北京市朝阳区东四环北路6号二区28号楼配套公建用房、29号楼住宅用房为本笔借款提供抵押担保；以控股子公司北京阳光苑商业投资有限公司（以下简称“阳光苑”）持有的北京市西城区西直门外大街112号办公用房、车位、商业用房为阳光新业提供第二顺位抵押担保。该事项已经由公司2016年第五次临时股东大会审议通过。

截至本报告披露日，公司尚未提款。

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

10、关于拟向金融机构申请借款

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

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

截至本报告披露日，公司尚未提款。

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

11、对全资子公司提供担保

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

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

截至本报告披露日，公司完成提款人民币1.95亿元，借款利率10%/年。

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

12、对控股子公司提供担保

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

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

截至本报告披露日，公司尚未提款。

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

十五、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

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	133,950	0.02%				7,500	7,500	141,450	0.02%
3、其他内资持股	133,950	0.02%				7,500	7,500	141,450	0.02%
境内自然人持股	133,950	0.02%				7,500	7,500	141,450	0.02%
二、无限售条件股份	749,779,359	99.98%				-7,500	-7,500	749,771,859	99.98%
1、人民币普通股	749,779,359	99.98%				-7,500	-7,500	749,771,859	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

贺喜先生于2015年12月16日向公司董事会提交书面辞呈，申请辞去董事、总裁职务。贺喜先生于2015年8月31日买入公司股票30,000股，按照规定锁定75%，即22,500股。贺喜先生辞去董事职务于2016年1月4日生效，按照规定董监高离任6个月内不转让所持公司股票，锁定所持股票的100%，即有限售条件持股数量增加7,500股。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	45,026			报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有)(参见注 8)	0				
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况									
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况		
							股份状态	数量	
RECO SHINE PTE LTD	境外法人	29.12%	218,400,000	0	0	218,400,000			
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	6.61%	49,593,062	0	0	49,593,062			
北京国际信托有限公司	国有法人	4.89%	36,649,061	0	0	36,649,061			
全国社保基金一零二组合	其他	1.73%	12,999,867	12,999,867	0	12,999,867			
徐颖	境内自然人	0.96%	7,207,657	0	0	7,207,657			
陈峰	境内自然人	0.65%	4,860,000	530,000	0	4,860,000			
泰康人寿保险股份有限公司一分红一 个人分红-019L-FH002 深	其他	0.52%	3,862,284	0	0	3,862,284			
中国农业银行股份有限公司一博时裕隆灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.51%	3,787,357	3,787,357	0	3,787,357			
北京紫光通信科技集团有限公司	国有法人	0.50%	3,761,800	3,761,800	0	3,761,800			
谢闻九	境内自然人	0.48%	3,615,800	-240	0	3,615,800			
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。								
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况									
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类							
		股份种类	数量						
RECO SHINE PTE LTD	218,400,000	人民币普通股	218,400,000						
北京燕赵房地产开发有限公司	49,593,062	人民币普通股	49,593,062						
北京国际信托有限公司	36,649,061	人民币普通股	36,649,061						
全国社保基金一零二组合	12,999,867	人民币普通股	12,999,867						
徐颖	7,207,657	人民币普通股	7,207,657						
陈峰	4,860,000	人民币普通股	4,860,000						
泰康人寿保险股份有限公司一分红一 个人分红-019L-FH002 深	3,862,284	人民币普通股	3,862,284						
中国农业银行股份有限公司一博时裕隆灵活配置混合型证券投资基金	3,787,357	人民币普通股	3,787,357						
北京紫光通信科技集团有限公司	3,761,800	人民币普通股	3,761,800						
谢闻九	3,615,800	人民币普通股	3,615,800						
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东中是否存在关联关系。								
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)	无								

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

是 否

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

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

新实际控制人名称	无实际控制人
变更日期	2016 年 02 月 03 日
指定网站查询索引	2016-L10 第一大股东股权变动完成过户暨实际控制人变更的提示性公告 巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
指定网站披露日期	2016 年 02 月 05 日

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

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

第七节 优先股相关情况

适用 不适用
报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2015 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
贺喜	董事	离任	2016 年 01 月 04 日	主动离职
杨宁	董事	任免	2016 年 01 月 04 日	被选举
黄翼忠	独立董事	离任	2016 年 03 月 30 日	主动离职
孙建军	董事	离任	2016 年 03 月 30 日	因公司第一大股东的控股股东发生变化，主动离职
李钰	董事	离任	2016 年 03 月 30 日	因公司第一大股东的控股股东发生变化，主动离职
韩传模	独立董事	任免	2016 年 03 月 30 日	被选举
徐青	董事	任免	2016 年 03 月 30 日	被选举
李国平	董事	任免	2016 年 03 月 30 日	被选举
徐祥圣	独立董事	离任	2016 年 06 月 03 日	主动离职
韩俊峰	独立董事	任免	2016 年 06 月 03 日	被选举

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

2016 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	215,205,000.00	540,911,000.00
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	59,642,000.00	49,933,000.00
预付款项	130,753,000.00	107,480,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	69,309,000.00	76,663,000.00
买入返售金融资产		
存货	2,999,738,000.00	3,046,544,000.00
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,474,647,000.00	3,821,531,000.00
非流动资产：		
发放贷款及垫款		

可供出售金融资产	111,659,000.00	110,707,000.00
持有至到期投资		
长期应收款	35,130,000.00	35,130,000.00
长期股权投资	1,014,310,000.00	1,026,653,000.00
投资性房地产	5,040,810,000.00	4,984,180,000.00
固定资产	28,150,000.00	30,285,000.00
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	50,332,000.00	50,857,000.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	158,867,000.00	166,926,000.00
递延所得税资产	25,834,000.00	26,055,000.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,465,092,000.00	6,430,793,000.00
资产总计	9,939,739,000.00	10,252,324,000.00
流动负债：		
短期借款	348,100,000.00	417,400,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	446,728,000.00	520,262,000.00
预收款项	137,352,000.00	97,603,000.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	562,000.00	10,158,000.00
应交税费	153,184,000.00	164,788,000.00
应付利息	18,946,000.00	26,662,000.00
应付股利	1,545,000.00	7,442,000.00
其他应付款	423,109,000.00	314,061,000.00
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	566,760,000.00	857,679,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	2,096,286,000.00	2,416,055,000.00
非流动负债：		
长期借款	2,903,986,000.00	2,803,886,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	417,458,000.00	423,737,000.00
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	7,081,000.00	7,840,000.00
递延收益		
递延所得税负债	496,968,000.00	469,831,000.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,825,493,000.00	3,705,294,000.00
负债合计	5,921,779,000.00	6,121,349,000.00
所有者权益：		
股本	749,913,000.00	749,913,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	511,152,000.00	511,152,000.00
减：库存股		
其他综合收益	185,442,000.00	185,446,000.00
专项储备		
盈余公积	98,941,000.00	98,941,000.00
一般风险准备		
未分配利润	1,633,449,000.00	1,769,179,000.00
归属于母公司所有者权益合计	3,178,897,000.00	3,314,631,000.00
少数股东权益	839,063,000.00	816,344,000.00
所有者权益合计	4,017,960,000.00	4,130,975,000.00
负债和所有者权益总计	9,939,739,000.00	10,252,324,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	97,966,000.00	310,661,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	4,069,000.00	4,069,000.00
应收利息		
应收股利	720,323,000.00	720,323,000.00
其他应收款	5,223,717,000.00	5,050,473,000.00
存货	18,064,000.00	18,064,000.00
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,064,139,000.00	6,103,590,000.00
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	711,391,000.00	709,910,000.00
投资性房地产		
固定资产	229,000.00	235,000.00
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	711,620,000.00	710,145,000.00
资产总计	6,775,759,000.00	6,813,735,000.00
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		

应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	1,000.00	1,000.00
应交税费	27,000.00	27,000.00
应付利息	4,370,000.00	3,890,000.00
应付股利	1,546,000.00	7,442,000.00
其他应付款	3,553,583,000.00	3,671,509,000.00
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,859,527,000.00	3,982,869,000.00
非流动负债：		
长期借款	1,158,000,000.00	1,000,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,158,000,000.00	1,000,000,000.00
负债合计	5,017,527,000.00	4,982,869,000.00
所有者权益：		
股本	749,913,000.00	749,913,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	609,753,000.00	609,753,000.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	98,941,000.00	98,941,000.00
未分配利润	299,625,000.00	372,259,000.00
所有者权益合计	1,758,232,000.00	1,830,866,000.00
负债和所有者权益总计	6,775,759,000.00	6,813,735,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	234,197,000.00	343,242,000.00
其中：营业收入	234,197,000.00	343,242,000.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	356,696,000.00	394,047,000.00
其中：营业成本	98,972,000.00	114,252,000.00
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	21,224,000.00	34,385,000.00
销售费用	28,354,000.00	26,100,000.00
管理费用	62,160,000.00	69,977,000.00
财务费用	144,316,000.00	149,333,000.00
资产减值损失	1,670,000.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	56,630,000.00	33,423,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-10,813,000.00	40,128,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,765,000.00	39,075,000.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-76,682,000.00	22,746,000.00
加：营业外收入	644,000.00	202,000.00
其中：非流动资产处置利得	0.00	32,000.00
减：营业外支出	181,000.00	2,467,000.00
其中：非流动资产处置损失	7,000.00	55,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-76,219,000.00	20,481,000.00
减：所得税费用	36,792,000.00	18,085,000.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-113,011,000.00	2,396,000.00
归属于母公司所有者的净利润	-135,730,000.00	-16,634,000.00
少数股东损益	22,719,000.00	19,030,000.00
六、其他综合收益的税后净额	-4,000.00	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-4,000.00	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		

(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-4,000.00	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额	-4,000.00	
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-113,015,000.00	2,396,000.00
归属于母公司所有者的综合收益总额	-135,734,000.00	-16,634,000.00
归属于少数股东的综合收益总额	22,719,000.00	19,030,000.00
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.18	-0.02
(二) 稀释每股收益	-0.18	-0.02

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

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加		
销售费用	0.00	1,000.00
管理费用	4,015,000.00	3,646,000.00
财务费用	70,100,000.00	53,049,000.00
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	1,481,000.00	163,133,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,481,000.00	163,133,000.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-72,634,000.00	106,437,000.00
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-72,634,000.00	106,437,000.00
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-72,634,000.00	106,437,000.00
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-72,634,000.00	106,437,000.00
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.10	0.14
（二）稀释每股收益	-0.10	0.14

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	249,745,000.00	278,462,000.00
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	0.00	3,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	143,858,000.00	54,896,000.00
经营活动现金流入小计	393,603,000.00	333,361,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	92,361,000.00	137,683,000.00
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	56,754,000.00	75,783,000.00
支付的各项税费	51,961,000.00	109,223,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	68,072,000.00	57,506,000.00
经营活动现金流出小计	269,148,000.00	380,195,000.00
经营活动产生的现金流量净额	124,455,000.00	-46,834,000.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	578,000.00	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金	0.00	2,850,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,000.00	110,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	178,138,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	602,000.00	186,098,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,884,000.00	128,963,000.00
投资支付的现金	0.00	102,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	233,442,000.00
投资活动现金流出小计	22,884,000.00	362,507,000.00

投资活动产生的现金流量净额	-22,282,000.00	-176,409,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	304,920,000.00	680,760,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	304,920,000.00	680,760,000.00
偿还债务支付的现金	566,650,000.00	297,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	161,796,000.00	183,834,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,330,000.00	50,890,000.00
筹资活动现金流出小计	732,776,000.00	532,024,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-427,856,000.00	148,736,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-23,000.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-325,706,000.00	-74,507,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	540,911,000.00	515,212,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	215,205,000.00	440,705,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	411,321,000.00	654,694,000.00
经营活动现金流入小计	411,321,000.00	654,694,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	704,802,000.00	776,898,000.00
经营活动现金流出小计	704,802,000.00	776,898,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-293,481,000.00	-122,204,000.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		180,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		180,000,000.00
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	0.00	180,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	156,420,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	156,420,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	75,634,000.00	54,559,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	75,634,000.00	54,559,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	80,786,000.00	-54,559,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-212,695,000.00	3,237,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	310,661,000.00	123,356,000.00
六、期末现金及现金等价物余额	97,966,000.00	126,593,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	749,913,000.00				511,152,000.00		185,446,000.00		98,941,000.00		1,769,179,000.00	816,344,000.00	4,130,975,000.00
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	749,913,000.00				511,152,000.00		185,446,000.00		98,941,000.00		1,769,179,000.00	816,344,000.00	4,130,975,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-4,000.00				-135,730,000.00	22,719,000.00	-113,015,000.00
（一）综合收益总额							-4,000.00				-135,730,000.00	22,719,000.00	-113,015,000.00
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													

(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	749,913,000.00			511,152,000.00		185,442,000.00		98,941,000.00		1,633,449,000.00	839,063,000.00	4,017,960,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

上年金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	749,913,000.00				511,152,000.00		185,174,000.00		95,588,000.00		1,752,352,000.00	1,062,442,000.00	4,356,621,000.00
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	749,913,000.00				511,152,000.00		185,174,000.00		95,588,000.00		1,752,352,000.00	1,062,442,000.00	4,356,621,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								109,000.00			-16,634,000.00	-274,808,000.00	-291,333,000.00
（一）综合收益总额											-16,634,000.00	19,030,000.00	2,396,000.00
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股													

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

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	749,913,000.00				609,753,000.00				98,941,000.00	372,259,000.00	1,830,866,000.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	749,913,000.00				609,753,000.00				98,941,000.00	372,259,000.00	1,830,866,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-72,634,000.00	-72,634,000.00
（一）综合收益总额										-72,634,000.00	-72,634,000.00
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											

(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	749,913,000.00				609,753,000.00			98,941,000.00	299,625,000.00	1,758,232,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

上年金额

单位：元

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

2. 本期使用											
(六) 其他									109,000.00	27,188,000.00	27,297,000.00
四、本期期末余额	749,913,000.00				609,753,000.00				95,697,000.00	448,969,000.00	1,904,332,000.00

法定代表人：唐军

主管会计工作负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

三、公司基本情况

阳光新业地产股份有限公司(以下称“本公司”)的前身是广西虎威股份有限公司(以下称“广西虎威”),经中国证券监督管理委员会批准,广西虎威于1996年9月5日通过深圳证券交易所(以下称“深交所”)向社会公开发行人民币普通股,并于1996年9月19日在深交所上市并交易(股票代码000608)。1998年9月,广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”;2008年5月,再更名为“阳光新业地产股份有限公司”,即现用名。于2016年6月30日,本公司的总股本为749,913千元,每股面值1元。本公司的注册地址为广西壮族自治区南宁市江南路230号南宁经济技术开发区;管理总部位于北京市。

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

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。

本财务报表由本公司董事会于2016年8月15日批准报出。

本报告期纳入合并范围的主要子公司详见附注八。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》的披露规定编制。

2、持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

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

1、遵循企业会计准则的声明

本集团2016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2016年6月30日的合并及公司财务状况以及2016半年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

记账本位币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。商誉为之前持有的被购买方股权的公允价值与购买日支付对价的公允价值之和，与取得的子公司可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

6、合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售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) 外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(b) 外币报表的折算

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

9、金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

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

(ii) 确认和计量

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

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

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

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

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

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

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

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

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

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

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

(c) 金融工具的公允价值确定

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

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项各类别中，余额前五名并且单项金额超过 2,500 千元的应收第三方款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
其他第三方组合	0.30%	0.30%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
关联方组合	0.00%	0.00%
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	0.00%	0.00%

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

11、存货**(a) 分类**

存货主要包括开发成本、开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

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

存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。**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，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

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

13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价

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

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

14、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-40 年	3%-5%	2.4%-9.7%
运输工具	年限平均法	5-9 年	3%-5%	10.6%-19.4%
办公设备	年限平均法	5-9 年	5%	10.6%-19.0%

15、在建工程

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

16、借款费用

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

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

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

17、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

a) 土地使用权

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

(b) 软件

软件按预计使用寿命10年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

18、长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、长期待摊费用

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

20、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴费基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已

退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

21、预计负债

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

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

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

22、股份支付

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

23、收入

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

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

(a) 销售商品

出售开发产品的收入在开发产品完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的风险和报酬转移给购买方，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已出售的商品实施有效控制，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

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

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

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

24、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

25、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 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。

26、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

27、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 维修基金和质量保证金

维修基金按照相关当地的规定，按房价总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准确定，部分为代房地产管理部门向购房者收取，部分为房地产开发公司承担，在办理房产证时上交房地产管理部门。

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

(2) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(1)、该非流动资产或该处置组在其当前状况下仅根据出售此类资产或处置组的惯常条款即可立即出售；(2)、本集团已经就处置该非流动资产或该处置组作出决议并取得适当批准；(3)、本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；(4)、该项转让将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公

允价值减去处置费用孰低的金额计量，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

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

终止经营为满足下列条件之一的已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本集团内单独区分的组成部分：(1)、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；(2)、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；(3)、该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

(3) 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。

(4) 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) 房地产开发产品成本

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

(ii) 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。

(iii) 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。

(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50%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为6个月至2年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率较低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

28、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售 额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%-17%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
城市维护建设税	应纳税流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-50%
房产税	租金收入或房屋及土地使用权计税余值	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	50,000.00	52,000.00
银行存款	215,150,000.00	540,854,000.00
其他货币资金	5,000.00	5,000.00
合计	215,205,000.00	540,911,000.00
其中：存放在境外的款项总额	113,000.00	78,000.00

其他说明

于2016年6月30日，银行存款中包括12,404千元(2015年12月31日：12,404千元)的保证金，主要为按揭贷款保证金。

2、衍生金融资产

适用 不适用

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	59,724,000.00	99.00%	82,000.00	0.14%	59,642,000.00	50,002,000.00	99.00%	69,000.00	0.14%	49,933,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	438,000.00	1.00%	438,000.00	100.00%	0.00	438,000.00	1.00%	438,000.00	100.00%	0.00
合计	60,162,000.00	100.00%	520,000.00	0.86%	59,642,000.00	50,440,000.00	100.00%	507,000.00	1.01%	49,933,000.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
其他第三方组合	27,329,000.00	82,000.00	0.30%
合计	27,329,000.00	82,000.00	0.30%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	32,395,000.00	0.00	0.00%
合计	32,395,000.00	0.00	0.00%

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 13,000.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	36,689,000.00	14,000.00	61%

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	55,822,000.00	42.00%	25,561,000.00	24.00%
1 至 2 年	20,766,000.00	16.00%	10,536,000.00	10.00%
2 至 3 年	470,000.00	1.00%	1,347,000.00	1.00%
3 年以上	53,695,000.00	41.00%	70,036,000.00	65.00%
合计	130,753,000.00	--	107,480,000.00	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	87,495,000.00	67%

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	69,391,000.00	87.98%	82,000.00	0.12%	69,309,000.00	76,735,000.00	90.00%	72,000.00	0.09%	76,663,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	9,483,000.00	12.02%	9,483,000.00	100.00%	0.00	7,836,000.00	10.00%	7,836,000.00	100.00%	0.00
合计	78,874,000.00	100.00%	9,565,000.00	12.13%	69,309,000.00	84,571,000.00	100.00%	7,908,000.00	9.35%	76,663,000.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
其他第三方组合	27,423,000.00	82,000.00	0.30%
合计	27,423,000.00	82,000.00	0.30%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	31,186,000.00	0.00	0.00%
关联方组合	10,782,000.00	0.00	0.00%
合计	41,968,000.00	0.00	0.00%

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,657,000.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	52,408,000.00	60,330,000.00
押金，保证金，代垫款项	26,466,000.00	24,241,000.00
合计	78,874,000.00	84,571,000.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京市华远置业有限公司(以下称"华远置业")	股权转让款	12,000,000.00	一年至两年	15.21%	0.00
北京市国土资源局	土地出让金	9,936,000.00	三年以上	12.60%	0.00
天津市西青区建设工程质量安全监督管理支队	保证金	6,000,000.00	三年以上	7.61%	0.00
成都市城乡建设委员会	保证金	3,250,000.00	三年以上	4.12%	0.00
成都蓉建业房屋拆迁工程有限公司	拆迁款	2,405,000.00	三年以上	3.05%	7,000.00
合计	--	33,591,000.00	--	42.59%	7,000.00

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,714,000.00	0.00	1,714,000.00	1,808,000.00	0.00	1,808,000.00
开发成本	1,913,266,000.00	201,918,000.00	1,711,348,000.00	1,911,323,000.00	201,918,000.00	1,709,405,000.00
开发产品	1,477,455,000.00	190,779,000.00	1,286,676,000.00	1,533,057,000.00	197,726,000.00	1,335,331,000.00
合计	3,392,435,000.00	392,697,000.00	2,999,738,000.00	3,446,188,000.00	399,644,000.00	3,046,544,000.00

(2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	0.00					0.00
开发成本	201,918,000.00					201,918,000.00
开发产品	197,726,000.00			6,947,000.00		190,779,000.00
合计	399,644,000.00	0.00	0.00	6,947,000.00	0.00	392,697,000.00

	确定可变现净值的具体依据	本年转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	存货的估计售价与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间的差额	不适用
开发产品	存货的估计售价与估计的销售费用以及相关税费间的差额	存货结转

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

于2016年6月30日，开发成本中包含的资本化利息金额为34,134千元(2015年12月31日：34,134千元)。

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	131,659,000.00	20,000,000.00	111,659,000.00	130,707,000.00	20,000,000.00	110,707,000.00
按公允价值计量的	22,759,000.00	0.00	22,759,000.00	21,807,000.00	0.00	21,807,000.00
按成本计量的	108,900,000.00	20,000,000.00	88,900,000.00	108,900,000.00	20,000,000.00	88,900,000.00
合计	131,659,000.00	20,000,000.00	111,659,000.00	130,707,000.00	20,000,000.00	110,707,000.00

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他	合计
公允价值			22,759,000.00	22,759,000.00

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
山东傲锐置业有限公司(以下称"山东傲锐")	88,890,000.00			88,890,000.00	0.00			0.00	10.00%	
广西北宝高等级公路股份有限公司(以下称"广西北宝")	20,000,000.00			20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00	18.93%	
北京阳光优食餐饮有限公司	10,000.00			10,000.00	0.00			0.00	10.00%	
合计	108,900,000.00	0.00	0.00	108,900,000.00	20,000,000.00	0.00	0.00	20,000,000.00	--	0.00

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

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

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
其他	35,130,000.00	0.00	35,130,000.00	35,130,000.00	0.00	35,130,000.00	
合计	35,130,000.00	0.00	35,130,000.00	35,130,000.00	0.00	35,130,000.00	--

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
北京汉博阳光商业管理有限公司	1,040,000.00		1,040,000.00								0.00
上海银河宾馆有限公司	432,233,000.00			-91,000.00							432,142,000.00
菱华阳光(天津)商业管理有限公司	33,318,000.00			-15,208,000.00							18,110,000.00
小计	466,591,000.00		1,040,000.00	-15,299,000.00							450,252,000.00
二、联营企业											
沈阳世达物流有限责任公司	80,479,000.00			539,000.00							81,018,000.00
天津友谊新资商贸有限公司	92,567,000.00			1,457,000.00							94,024,000.00
天津光明新丽商贸有限公司	106,896,000.00			670,000.00							107,566,000.00
天津津汇远景贸易有限公司	71,389,000.00			1,460,000.00							72,849,000.00
天津建设新汇商贸有限公司	57,764,000.00			-761,000.00							57,003,000.00
天津紫金新嘉商贸有限公司	80,965,000.00			-311,000.00							80,654,000.00
北京瑞景阳光物业管理有限公司	70,002,000.00			942,000.00							70,944,000.00
小计	560,062,000.00			3,996,000.00							564,058,000.00
合计	1,026,653,000.00		1,040,000.00	-11,303,000.00							1,014,310,000.00

其他说明

于2016年2月2日，汉博阳光注销完成，本集团相应转出账面价值1,040千元长期股权投资。

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	4,984,180,000.00			4,984,180,000.00
二、本期变动	56,630,000.00			56,630,000.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	56,630,000.00			56,630,000.00
三、期末余额	5,040,810,000.00			5,040,810,000.00

11、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋、建筑物	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	30,603,000.00	13,180,000.00	23,393,000.00	67,176,000.00
2.本期增加金额				
(1) 购置				
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额			397,000.00	397,000.00
(1) 处置或报废			397,000.00	397,000.00
4.期末余额	30,603,000.00	13,180,000.00	22,996,000.00	66,779,000.00
二、累计折旧				
1.期初余额	9,763,000.00	10,446,000.00	16,682,000.00	36,891,000.00
2.本期增加金额	751,000.00	692,000.00	672,000.00	2,115,000.00
(1) 计提	751,000.00	692,000.00	672,000.00	2,115,000.00

3.本期减少金额			377,000.00	377,000.00
(1) 处置或报废			377,000.00	377,000.00
4.期末余额	10,514,000.00	11,138,000.00	16,977,000.00	38,629,000.00
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	20,089,000.00	2,042,000.00	6,019,000.00	28,150,000.00
2.期初账面价值	20,840,000.00	2,734,000.00	6,711,000.00	30,285,000.00

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额	55,172,000.00			3,453,000.00	878,000.00	59,503,000.00
2.本期增加金额				60,000.00		60,000.00
(1) 购置				60,000.00		60,000.00
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	55,172,000.00			3,513,000.00	878,000.00	59,563,000.00
二、累计摊销						
1.期初余额	7,735,000.00			676,000.00	235,000.00	8,646,000.00
2.本期增加金额	368,000.00			173,000.00	44,000.00	585,000.00
(1) 计提	368,000.00			173,000.00	44,000.00	585,000.00
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额	8,103,000.00			849,000.00	279,000.00	9,231,000.00

三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	47,069,000.00			2,664,000.00	599,000.00	50,332,000.00
2.期初账面价值	47,437,000.00			2,777,000.00	643,000.00	50,857,000.00

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

13、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	13,954,000.00			13,954,000.00
北京上东房地产经纪有限公司	395,000.00			395,000.00
合计	14,349,000.00			14,349,000.00

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	13,954,000.00			13,954,000.00
北京上东房地产经纪有限公司	395,000.00			395,000.00
合计	14,349,000.00			14,349,000.00

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

其他说明

本集团将商誉账面价值分摊至预期从企业合并的协同效益中受益的资产组，预计资产组未来的现金流量并进行减值测试。在预测未来现金流量时，考虑与资产组相关的已签署不可撤销的租赁合同及合同租赁年限、预期租金变动趋势、租赁相关的运营支出以及资本性支出等。利用市场借款利率作适当调整后的折现率，对资产组未来现金流量在合理预计期限内加以折现。商誉测试结果表明包含商誉的资产组的可回收金额低于以公允价值计量的资产组的账面净值时，将差额计提减值准备。

14、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	7,645,000.00	157,000.00	1,655,000.00		6,147,000.00
经营租入物业改造	155,995,000.00		6,068,000.00		149,927,000.00
售楼部建造	1,503,000.00		221,000.00		1,282,000.00
其他	1,783,000.00		272,000.00		1,511,000.00
合计	166,926,000.00	157,000.00	8,216,000.00		158,867,000.00

其他说明

15、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
内部交易未实现利润	89,468,000.00	22,367,000.00	89,864,000.00	22,466,000.00
预提费用及税金	101,324,000.00	25,331,000.00	102,788,000.00	25,697,000.00
其他	4,072,000.00	1,018,000.00	2,788,000.00	697,000.00
合计	194,864,000.00	48,716,000.00	195,440,000.00	48,860,000.00

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	88,636,000.00	22,159,000.00	88,636,000.00	22,159,000.00
借款相关交易费用摊销余额	38,708,000.00	9,677,000.00	38,712,000.00	9,678,000.00
资本化利息	106,768,000.00	26,692,000.00	106,768,000.00	26,692,000.00
投资性房地产公允价值计量的会计基础与计税基础差异	1,822,216,000.00	455,554,000.00	1,713,356,000.00	428,339,000.00
直线法确认收入	21,612,000.00	5,403,000.00	21,612,000.00	5,403,000.00
其他	1,460,000.00	365,000.00	1,459,000.00	365,000.00
合计	2,079,400,000.00	519,850,000.00	1,970,543,000.00	492,636,000.00

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产	22,882,000.00	25,834,000.00	22,805,000.00	26,055,000.00
递延所得税负债	22,882,000.00	496,968,000.00	22,805,000.00	469,831,000.00

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	35,449,000.00	35,449,000.00
可抵扣亏损	1,087,155,000.00	900,124,000.00
合计	1,122,604,000.00	935,573,000.00

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2016 年	0.00	13,713,000.00	
2017 年	15,685,000.00	15,685,000.00	
2018 年	60,322,000.00	60,322,000.00	
2019 年	549,569,000.00	549,569,000.00	
2020 年	252,139,000.00	260,835,000.00	
2021 年	209,440,000.00	-	
合计	1,087,155,000.00	900,124,000.00	--

其他说明：

16、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	148,500,000.00	217,800,000.00
关联方委托借款	199,600,000.00	199,600,000.00
合计	348,100,000.00	417,400,000.00

短期借款分类的说明：

17、应付账款**(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	403,733,000.00	486,267,000.00
应付经营租入项目租金	42,041,000.00	31,878,000.00
其他	954,000.00	2,117,000.00
合计	446,728,000.00	520,262,000.00

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款	385,901,000.00	工程款尚未进行结算
合计	385,901,000.00	--

其他说明：

18、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
开发项目销售预收款项	81,206,000.00	55,308,000.00
投资物业预收租金及其他预收款项	56,146,000.00	42,295,000.00
合计	137,352,000.00	97,603,000.00

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
开发项目销售预收款项	30,411,000.00	开发项目销售预收款项，由于未达到结转条件，此款项尚未结转。
合计	30,411,000.00	--

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,026,000.00	44,511,000.00	54,104,000.00	433,000.00
二、离职后福利-设定提存计划	132,000.00	4,202,000.00	4,205,000.00	129,000.00
合计	10,158,000.00	48,713,000.00	58,309,000.00	562,000.00

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	9,723,000.00	35,525,000.00	45,110,000.00	138,000.00
2、职工福利费	0.00	612,000.00	612,000.00	0.00
3、社会保险费	66,000.00	5,405,000.00	5,404,000.00	67,000.00
其中：医疗保险费	57,000.00	4,371,000.00	4,371,000.00	57,000.00
工伤保险费	3,000.00	816,000.00	815,000.00	4,000.00
生育保险费	6,000.00	218,000.00	218,000.00	6,000.00
4、住房公积金	-14,000.00	2,344,000.00	2,331,000.00	-1,000.00
5、工会经费和职工教育经费	250,000.00	101,000.00	110,000.00	241,000.00
其他短期薪酬	1,000.00	524,000.00	537,000.00	-12,000.00
合计	10,026,000.00	44,511,000.00	54,104,000.00	433,000.00

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	122,000.00	3,915,000.00	3,918,000.00	119,000.00
2、失业保险费	10,000.00	287,000.00	287,000.00	10,000.00
合计	132,000.00	4,202,000.00	4,205,000.00	129,000.00

其他说明：

20、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,279,000.00	0.00
营业税	5,744,000.00	11,592,000.00
企业所得税	43,371,000.00	46,805,000.00
个人所得税	515,000.00	641,000.00
城市维护建设税	652,000.00	812,000.00
土地增值税	98,346,000.00	103,348,000.00
其他	1,277,000.00	1,590,000.00
合计	153,184,000.00	164,788,000.00

其他说明：

21、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	10,118,000.00	8,526,000.00
短期借款应付利息	5,501,000.00	16,069,000.00
应付 A 类有限合伙人利息	3,327,000.00	2,067,000.00
合计	18,946,000.00	26,662,000.00

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

22、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,545,000.00	7,442,000.00
合计	1,545,000.00	7,442,000.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

23、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付北京万众兴业科技有限公司	130,000,000.00	0.00
应付北京瑞景阳光往来款	56,928,000.00	56,928,000.00
应付收购成都锦尚置业有限公司和上海坚峰投资发展有限公司承继的往来款及暂收款	12,363,000.00	16,747,000.00
应付北京东光兴业科技发展有限公司	864,000.00	864,000.00
应付投资性房地产购买及建设工程款	3,923,000.00	3,923,000.00
与北京知普博时(北京)投资有限公司(以下称"知普博时")项目合作款	103,800,000.00	108,130,000.00
应付租赁保证金和租户押金	64,472,000.00	61,359,000.00
应付上海岛福投资管理有限公司	3,562,000.00	3,562,000.00
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	9,885,000.00	10,704,000.00
其他	37,312,000.00	51,844,000.00
合计	423,109,000.00	314,061,000.00

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
租赁保证金和租户押金以及与知普博时项目合作款	165,159,000.00	租赁保证金和租户押金因为合同尚未到期，该款项尚未结清；与知普博时项目合作款，因合作期限未到，该款项尚未结清。
合计	165,159,000.00	--

其他说明

24、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	406,544,000.00	697,394,000.00
一年内到期的长期应付款	160,216,000.00	160,285,000.00
合计	566,760,000.00	857,679,000.00

其他说明：

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,903,986,000.00	2,803,886,000.00
合计	2,903,986,000.00	2,803,886,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

于2016年6月30日，长期借款的利率区间为4.75%至10%(2015年12月31日：4.9%至11%)。

26、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付有限合伙债权人本金及收益	524,167,000.00	530,377,000.00
应付少数股东固定利润	53,507,000.00	53,645,000.00
减：一年内到期的长期应付款	-160,216,000.00	-160,285,000.00
合计	417,458,000.00	423,737,000.00

其他说明：

27、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	7,081,000.00	7,840,000.00	预计租户赔偿款
合计	7,081,000.00	7,840,000.00	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

28、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	749,913,000.00						749,913,000.00

其他说明：

29、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	498,120,000.00	0.00	0.00	498,120,000.00
其他资本公积	13,032,000.00	0.00	0.00	13,032,000.00
合计	511,152,000.00	0.00	0.00	511,152,000.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

30、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	185,446,000.00		4,000.00		-4,000.00		185,442,000.00
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	303,000.00						303,000.00
外币财务报表折算差额	-4,000.00		4,000.00		-4,000.00		-8,000.00
因存货或自用房产转入投资性房地产公允价值的增加	185,147,000.00						185,147,000.00
其他综合收益合计	185,446,000.00		4,000.00		-4,000.00		185,442,000.00

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

31、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	98,941,000.00	0.00	0.00	98,941,000.00
合计	98,941,000.00	0.00	0.00	98,941,000.00

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

32、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	1,769,179,000.00	1,752,352,000.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	1,769,179,000.00	1,752,352,000.00
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-135,730,000.00	20,180,000.00
减：提取法定盈余公积	0.00	3,353,000.00
期末未分配利润	1,633,449,000.00	1,769,179,000.00

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 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。

33、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	203,269,000.00	78,818,000.00	283,496,000.00	90,898,000.00
其他业务	30,928,000.00	20,154,000.00	59,746,000.00	23,354,000.00
合计	234,197,000.00	98,972,000.00	343,242,000.00	114,252,000.00

34、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	7,230,000.00	16,661,000.00
城市维护建设税	718,000.00	1,055,000.00
教育费附加	566,000.00	872,000.00
房产税	10,439,000.00	12,885,000.00
土地增值税	1,411,000.00	2,352,000.00
其他	860,000.00	560,000.00
合计	21,224,000.00	34,385,000.00

35、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销宣传、代理费	12,340,000.00	11,497,000.00
职工薪酬	5,370,000.00	3,278,000.00
广告费	1,487,000.00	1,501,000.00
办公及差旅费	1,186,000.00	2,483,000.00
物业管理及维修费	7,144,000.00	5,083,000.00
资产折旧及摊销	729,000.00	865,000.00
其他	98,000.00	1,393,000.00
合计	28,354,000.00	26,100,000.00

36、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,854,000.00	37,831,000.00
办公及差旅费	7,235,000.00	15,431,000.00
中介机构服务费	20,583,000.00	13,140,000.00
税费	632,000.00	984,000.00
资产折旧及摊销	2,856,000.00	2,591,000.00
合计	62,160,000.00	69,977,000.00

37、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	144,036,000.00	145,972,000.00
利息收入	-750,000.00	-1,111,000.00
汇兑损失	-23,000.00	0.00
资金托管费	0.00	2,047,000.00
手续费	1,053,000.00	2,425,000.00
合计	144,316,000.00	149,333,000.00

38、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,670,000.00	0.00
合计	1,670,000.00	0.00

其他说明：

39、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	56,630,000.00	33,423,000.00
合计	56,630,000.00	33,423,000.00

其他说明：

40、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	-11,303,000.00	-1,656,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-462,000.00	40,731,000.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	952,000.00	1,053,000.00
合计	-10,813,000.00	40,128,000.00

其他说明：

41、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得合计	0.00	32,000.00	0.00
其中：固定资产处置利得	0.00	32,000.00	0.00
政府补助	580,000.00	0.00	580,000.00
其他	64,000.00	170,000.00	64,000.00
合计	644,000.00	202,000.00	644,000.00

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
政府补助	财政局			否	否	580,000.00	0.00	与收益相关
合计	--	--	--	--	--	580,000.00	0.00	--

其他说明：

42、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	7,000.00	55,000.00	7,000.00
其中：固定资产处置损失	7,000.00	55,000.00	7,000.00
对外捐赠	0.00	3,000.00	0.00
其他	33,000.00	66,000.00	33,000.00
违约赔偿款	141,000.00	2,343,000.00	141,000.00
合计	181,000.00	2,467,000.00	181,000.00

其他说明：

43、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	9,434,000.00	4,663,000.00
递延所得税费用	27,358,000.00	13,422,000.00
合计	36,792,000.00	18,085,000.00

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-76,219,000.00
按法定/适用税率计算的所得税费用	-19,055,000.00
子公司适用不同税率的影响	6,860,000.00
调整以前期间所得税的影响	0.00
非应税收入的影响	-2,205,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,006,000.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,174,000.00
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	52,360,000.00
所得税费用	36,792,000.00

其他说明

44、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到北京万众兴业科技有限公司意向金	130,000,000.00	0.00

收到山东傲锐公司代垫款	0.00	35,842,000.00
收到的租赁押金	3,137,000.00	11,170,000.00
收到上海上瑞公司补偿款	0.00	3,000,000.00
其他	10,721,000.00	4,884,000.00
合计	143,858,000.00	54,896,000.00

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的行政管理及办公费用	50,622,000.00	35,432,000.00
支付的项目宣传及营销费用	7,382,000.00	8,131,000.00
支付的赔偿款等	1,061,000.00	1,271,000.00
其他	9,007,000.00	12,672,000.00
合计	68,072,000.00	57,506,000.00

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付上海银河宾馆裙楼项目股权转让款	0.00	203,442,000.00
偿付天津克瑞思公司相关债务	0.00	30,000,000.00
合计	0.00	233,442,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付北京知普博识往来款	4,330,000.00	50,890,000.00
合计	4,330,000.00	50,890,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-113,011,000.00	2,396,000.00
加：资产减值准备	1,670,000.00	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,115,000.00	1,365,000.00
无形资产摊销	585,000.00	284,000.00
长期待摊费用摊销	8,216,000.00	6,185,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	7,000.00	0.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-56,630,000.00	-33,423,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	144,013,000.00	145,972,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	10,813,000.00	-40,128,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	221,000.00	-9,203,000.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	27,137,000.00	-66,165,000.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	46,806,000.00	68,591,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-25,628,000.00	13,622,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	78,141,000.00	-136,330,000.00
经营活动产生的现金流量净额	124,455,000.00	-46,834,000.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	215,205,000.00	440,705,000.00
减：现金的期初余额	540,911,000.00	515,212,000.00
现金及现金等价物净增加额	-325,706,000.00	-74,507,000.00

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	215,205,000.00	540,911,000.00
其中：库存现金	50,000.00	52,000.00
可随时用于支付的银行存款	215,150,000.00	540,854,000.00
可随时用于支付的其他货币资金	5,000.00	5,000.00
三、期末现金及现金等价物余额	215,205,000.00	540,911,000.00
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	12,404,000.00	12,404,000.00

其他说明：

46、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：美元	697,000.00	6.6312	4,622,000.00
欧元	14,000.00	7.3750	103,000.00

其他说明：

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京星泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发、物业租赁	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	建筑装饰及施工总承包	90.00%	10.00%	非同一控制下企业合并
北京首创风度房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	91.67%	8.33%	设立或投资
上东经纪	北京市	北京市	物业管理	85.00%	15.00%	非同一控制下企业合并
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	天津市	天津市	房地产开发		100.00%	非同一控制下企业合并
天津阳光滨海房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	90.00%	10.00%	设立或投资
成都锦尚	成都市	成都市	房地产开发、物业租赁		71.00%	购买
天津阳光瑞景商业管理有限公司	天津市	天津市	商业管理咨询		100.00%	设立或投资
北京瑞景阳光商业管理有限公司	北京市	北京市	商业管理咨询		100.00%	设立或投资
青岛阳光瑞景商业管理有限公司	青岛市	青岛市	商业管理咨询		100.00%	设立或投资
西安光华瑞景投资管理有限公司	西安市	西安市	商业管理咨询		100.00%	设立或投资
郑州阳光瑞景商业管理有限公司	郑州市	郑州市	商业管理咨询		100.00%	设立或投资
沈阳阳光瑞景商业管理有限公司	沈阳市	沈阳市	商业管理咨询		100.00%	设立或投资
石家庄阳光瑞景商业管理有限公司	石家庄市	石家庄市	商业管理咨询		100.00%	设立或投资
北京阳光苑商业投资有限公司	北京市	北京市	物业租赁、管理	65.00%		设立或投资
北京道乐科技发展有限公司	北京市	北京市	物业租赁、管理	51.03%		非同一控制下

						企业合并
成都紫瑞新丽商贸有限公司	成都市	成都市	物业租赁、管理		55.00%	设立或投资
北京新业阳光商业管理有限公司	北京市	北京市	房地产经纪业务	100.00%		设立或投资
瑞阳嘉和	北京市	北京市	物业租赁、管理	51.00%		非同一控制下企业合并
津北阳光	天津市	天津市	商品销售, 室内设计, 仓储, 自有房屋租赁		90.00%	非同一控制下企业合并
上海锦赞	上海市	上海市	资产管理, 投资管理			资产收购
聚信阳光	苏州市	苏州市	投资管理, 投资咨询		60.00%	设立或投资
聚信新业	苏州市	苏州市	实业投资, 投资管理及信息咨询, 资产管理, 企业咨询管理			设立或投资
上海新尚东	上海市	上海市	资产管理及投资管理		100.00%	设立或投资
星汇公司	北京市	北京市	资产管理, 投资管理, 物业管理		100.00%	设立或投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

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

(2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都锦尚	29.00%	4,604,000.00	0.00	84,517,000.00
阳光苑	35.00%	-891,000.00	0.00	180,281,000.00
道乐科技	48.97%	4,259,000.00	0.00	103,544,000.00
瑞阳嘉和	49.00%	6,913,000.00	0.00	245,115,000.00
成都紫瑞	45.00%	7,844,000.00	0.00	202,881,000.00

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都锦尚	1,099,674,000.00	625,864,000.00	1,725,538,000.00	1,431,574,000.00	2,527,000.00	1,434,101,000.00	1,112,473,000.00	626,756,000.00	1,739,229,000.00	1,463,664,000.00	0.00	1,463,664,000.00
阳光苑	313,026,000.00	972,923,000.00	1,285,949,000.00	78,596,000.00	692,265,000.00	770,861,000.00	378,650,000.00	954,298,000.00	1,332,948,000.00	114,236,000.00	701,078,000.00	815,314,000.00
道乐科技	294,466,000.00	413,007,000.00	707,473,000.00	263,995,000.00	232,034,000.00	496,029,000.00	320,527,000.00	410,559,000.00	731,086,000.00	288,768,000.00	239,570,000.00	528,338,000.00
瑞阳嘉和	326,166,000.00	610,579,000.00	936,745,000.00	66,649,000.00	369,861,000.00	436,510,000.00	338,618,000.00	605,280,000.00	943,898,000.00	75,351,000.00	382,422,000.00	457,773,000.00
成都紫瑞	110,109,000.00	587,722,000.00	697,831,000.00	29,422,000.00	217,562,000.00	246,984,000.00	104,882,000.00	576,028,000.00	680,910,000.00	25,959,000.00	221,534,000.00	247,493,000.00

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都锦尚	70,426,000.00	15,875,000.00	15,875,000.00	-25,326,000.00	134,807,000.00	23,634,000.00	23,634,000.00	181,740,000.00
阳光苑	10,628,000.00	-2,547,000.00	-2,547,000.00	44,839,000.00	36,294,000.00	10,392,000.00	10,392,000.00	46,413,000.00
道乐科技	15,883,000.00	8,697,000.00	8,697,000.00	-21,551,000.00	5,024,000.00	13,289,000.00	13,289,000.00	28,196,000.00
瑞阳嘉和	27,660,000.00	14,109,000.00	14,109,000.00	3,276,000.00	26,134,000.00	15,921,000.00	15,921,000.00	-38,692,000.00
成都紫瑞	20,333,000.00	17,431,000.00	17,431,000.00	14,522,000.00	20,569,000.00	8,299,000.00	8,299,000.00	13,919,000.00

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海银河宾馆	上海市	上海市	住宿、宾馆、商场		50.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	27,121,000.00	26,401,000.00
其中：现金和现金等价物	666,000.00	69,000.00
非流动资产	840,891,000.00	840,891,000.00
资产合计	868,012,000.00	867,292,000.00
流动负债	40,365,000.00	40,108,000.00
非流动负债	199,999,000.00	199,354,000.00
负债合计	240,364,000.00	239,462,000.00
按持股比例计算的净资产份额	313,824,000.00	313,915,000.00
--商誉	118,318,000.00	118,318,000.00
对合营企业权益投资的账面价值	432,142,000.00	432,233,000.00
营业收入	1,870,000.00	0.00
财务费用	3,000.00	0.00
所得税费用	0.00	0.00
净利润	-182,000.00	0.00
综合收益总额	-182,000.00	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	18,110,000.00	34,358,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-15,208,000.00	-361,000.00
--综合收益总额	-15,208,000.00	-361,000.00
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	564,058,000.00	560,062,000.00
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

--净利润	3,996,000.00	-975,000.00
--综合收益总额	3,996,000.00	-975,000.00

其他说明

九、与金融工具相关的风险

本集团的经营活​​动会面临各种金融风险：市场风险主要为利率风险、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

1. 市场风险

a. 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团的外币资产仅为少量外币存款，因此本年并无重大外汇风险。

b. 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于本会计期本集团并无利率互换安排。

2. 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对债务人的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

3. 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（3）其他			22,759,000.00	22,759,000.00
2.出租的建筑物			5,040,810,000.00	5,040,810,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			5,063,569,000.00	5,063,569,000.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

十一、关联方及关联交易

1、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八。

2、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
菱华阳光	合营企业
菱华阳光商业	合营企业
沈阳世达	联营企业
友谊新资	联营企业
光明新丽	联营企业
津汇远景	联营企业
建设新汇	联营企业
紫金新嘉	联营企业
北京瑞景阳光	联营企业

其他说明

于2015年10月1日，本集团将持有的菱华阳光51%股权出售。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.	2016年4月21日，本公司第一大股东 Reco Shine Private Limited 名称变更为 Eternal Prosperity Development Pte. Ltd. 对本公司有重大影响
首创置业	与本公司同受同一关键管理人员重大影响
北京燕赵	本公司之重大股东，对本公司有重大影响
新资	2016年2月3日股权转让交割手续完成前，Recosia China Pte. Ltd. (以下称

	"Recosia China")为本公司第一大股东 Reco Shine Private Limited (更名前)的控股股东, 新资受 Recosia China 控制
--	---

其他说明

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位: 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
-----	--------	-------	---------	----------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位: 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
光明新丽	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	3,949,000.00	3,297,000.00
津汇远景	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	4,452,000.00	6,451,000.00
建设新汇	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	3,590,000.00	3,083,000.00
友谊新资	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	4,813,000.00	5,949,000.00
紫金新嘉	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	1,244,000.00	3,937,000.00
世达物流	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	421,000.00	337,000.00
北京瑞景阳光	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	2,809,000.00	0.00
菱华阳光	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	0.00	11,918,000.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
友谊新资	50,803,000.00	2011年02月21日	2016年12月31日	否
北京瑞景阳光	488,500,000.00	2014年06月27日	2028年06月26日	否

本公司作为被担保方

单位: 元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
-----	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

(3) 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				
新资	199,600,000.00	2015年04月03日	2016年09月29日	于2015年4月3日, 新资房地产开发(上海)有限公司(以下称"新资")向本集团提供委托贷款200,000千元, 本金及利息应于2016年4月2日偿还, 双方已于到期后延期6个月。基于该笔贷款, 本集团与新资签署《股权和商品房购买选择权协议》, 协议约定

				如本集团未按约定偿还贷款本金及利息，则新资有权以本集团未偿还的应付款项为限，对本集团持有的友谊新资、光明新丽及津汇远景各 10% 的股权、瑞阳嘉和 51% 的股权，成都锦尚中心项目的写字楼中的一项或多项按照经评估的公允价值行使购买选择权。与该笔委托贷款有关的融资顾问费共计 1,200 千元，于 2016 年 6 月 30 日，该笔贷款的摊余成本余额为 199,600 千元。
拆出				

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	友谊新资	2,842,000.00	0.00	6,892,000.00	0.00
其他应收款	光明新丽	3,156,000.00	0.00	4,895,000.00	0.00
其他应收款	津汇远景	2,724,000.00	0.00	3,630,000.00	0.00
其他应收款	建设新汇	1,016,000.00	0.00	1,180,000.00	0.00
其他应收款	紫金新嘉	158,000.00	0.00	480,000.00	0.00
其他应收款	沈阳世达	213,000.00	0.00	188,000.00	0.00
其他应收款	北京瑞景阳光	673,000.00	0.00	0.00	0.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	北京瑞景阳光	56,928,000.00	56,928,000.00
应付股利	Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.	0.00	5,897,000.00

6、关联方承诺

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

对联营企业借款提供担保及承诺：

根据本公司于2015年8月31日公告的第七届董事会2015年第十二次临时会议决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例10%向友谊新资拟申请不超过550,000千元银行借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为55,000千元。截止2016年6月30日，友谊新资已提取521,849千元借款，还款13,824千元，本集团为友谊新资提供的担保余额为50,803千元。友谊新资尚余28,151千元借款未提取。

根据本公司于2013年5月30日公告的2013年第四次临时股东大会决议，本集团于2013年9月27日向光明新丽520,000千元银行借款的贷款人出具《承诺函》，承诺在光明新丽发生违约时，按本公司的股东权益比例10%向光明新丽或其下属的项目公司提供进一步资金支持，方式为增加投资总额、注册资本或提供股东贷款，本集团承诺的保证金额为52,000千元。截至2016年6月30日，光明新丽已提取270,000千元借款，已偿还1,700千元，本集团为光明新丽提供的担保余额为26,830千元。光明新丽尚余250,000千元借款未提取。

十二、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	北京	四川	天津	上海	分部间抵销	合计
营业收入	118,655,000.00	90,529,000.00	18,010,000.00	7,003,000.00	0.00	234,197,000.00
营业成本	32,998,000.00	28,731,000.00	12,437,000.00	24,806,000.00	0.00	98,972,000.00

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,223,719,000.00	100.00%	2,000.00	0.00%	5,223,717,000.00	5,050,475,000.00	100.00%	2,000.00	0.00%	5,050,473,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	4,553,000.00	0.00%	4,553,000.00	100.00%	0.00	4,553,000.00	0.00%	4,553,000.00	100.00%	0.00
合计	5,228,272,000.00	100.00%	4,555,000.00	0.10%	5,223,717,000.00	5,055,028,000.00	100.00%	4,555,000.00	0.10%	5,050,473,000.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
其他第三方组合	500,000.00	2,000.00	0.40%
合计	500,000.00	2,000.00	0.40%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	1,581,000.00	0.00	0.00%
关联方组合	5,221,638,000.00	0.00	0.00%
合计	5,223,219,000.00	0.00	0.00%

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收子公司及关联方往来款	5,221,638,000.00	5,049,975,000.00
应收其他单位往来款项	6,634,000.00	5,053,000.00
合计	5,228,272,000.00	5,055,028,000.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京瑞丰阳光投资有限公司(以下简称"瑞丰投资")	应收子公司款	2,351,098,000.00	一年以内至三年以上	44.97%	0.00
北京瑞金阳光投资有限公司(以下简称"瑞金投资")	应收子公司款	1,454,413,000.00	一年至三年以上	27.82%	0.00
成都阳光上东置业有限公司	应收子公司款	523,088,000.00	两年至三年以上	10.01%	0.00
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	应收子公司款	229,523,000.00	一年至三年	4.39%	0.00
北京高华瑞丰投资有限公司	应收子公司款	184,230,000.00	一年至两年	3.52%	0.00
合计	--	4,742,352,000.00	--	90.71%	0.00

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	560,279,000.00	850,000.00	559,429,000.00	560,279,000.00	850,000.00	559,429,000.00
对联营、合营企业投资	151,962,000.00	0.00	151,962,000.00	150,481,000.00	0.00	150,481,000.00
合计	712,241,000.00	850,000.00	711,391,000.00	710,760,000.00	850,000.00	709,910,000.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
首创风度	55,000,000.00			55,000,000.00		
北京星泰	31,036,000.00			31,036,000.00		
阳光苑	46,920,000.00			46,920,000.00		
天津瑞尚投资有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
瑞阳嘉和	88,661,000.00			88,661,000.00		
道乐科技	48,480,000.00			48,480,000.00		
北京宏诚展业房地产开发有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
艺力设计	2,232,000.00			2,232,000.00		
新业商业	2,000,000.00			2,000,000.00		
天津阳光滨海	45,000,000.00			45,000,000.00		
上东经纪	850,000.00			850,000.00		850,000.00
北京新瑞阳光房地产开发有限公司	207,000,000.00			207,000,000.00		
瑞金投资	10,000,000.00			10,000,000.00		
瑞丰投资	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	560,279,000.00	0.00	0.00	560,279,000.00	0.00	850,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
沈阳世达	80,479,000.00			539,000.00						81,018,000.00	0.00
北京瑞景阳光	70,002,000.00			942,000.00						70,944,000.00	0.00
小计	150,481,000.00			1,481,000.00						151,962,000.00	0.00
合计	150,481,000.00			1,481,000.00						151,962,000.00	0.00

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,481,000.00	-434,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	163,567,000.00
合计	1,481,000.00	163,133,000.00

十四、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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	463,000.00	
减：所得税影响额	-3,000.00	
少数股东权益影响额	-27,000.00	
合计	493,000.00	--

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

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
公允价值变动损益	56,630,000.00	本集团为了更加真实、公允地反映公司的投资性房地产的价值，为投资者提供更相关的信息，自 2014 年 1 月 1 日起，对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式计量。本集团管理层认为，投资性房地产的运营管理是本集团的主营业务，本集团致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-4.18%	-0.18	-0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.20%	-0.18	-0.18

第十节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上披露的所有公司文件的正本及公告原稿。

阳光新业地产股份有限公司
董事长：唐军
2016年8月15日