



阳光新业地产股份有限公司

2015 年年度报告

2016 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 公司业务概要	9
第四节 管理层讨论与分析	11
第五节 重要事项	32
第六节 股份变动及股东情况	52
第七节 优先股相关情况	57
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	58
第九节 公司治理	62
第十节 财务报告	67
第十一节 备查文件目录	201

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
天津德然	指	天津德然商贸有限公司
克瑞思公司	指	天津克瑞思森林开发有限公司
杨柳青公司	指	天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司
北京瑞丰	指	北京瑞丰投资有限公司
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
阳菱光辉	指	阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司
菱华阳光商业	指	菱华阳光(天津)商业管理有限公司
成都锦尚	指	成都锦尚置业有限公司
上海晟域	指	上海晟域资产管理有限公司
嘉源盛达	指	北京嘉源盛达投资管理有限公司
众元投资	指	北京众元投资管理有限公司
上海晟璞	指	上海晟璞投资管理有限公司
锦江酒店	指	上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司
华远置业	指	北京市华远置业有限公司
万众兴业	指	北京万众兴业科技有限公司
阳光丰成	指	阳光丰成控股有限公司
瑞景阳光、北京瑞景阳光	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
瑞丰阳光、瑞丰投资	指	北京瑞丰阳光投资有限公司
北京瑞港	指	北京瑞港阳光投资有限公司
豪威投资	指	豪威投资有限公司
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 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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	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		
注册地址	广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区		
注册地址的邮政编码	530031		
办公地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层		
办公地址的邮政编码	100044		
公司网址	http://www.yangguangxinye.com		
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com		

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、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	20053835-8
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1998年3月，公司主营业务由水泥制造销售变为房地产开发销售。
历次控股股东的变更情况（如有）	2004年12月22日，首创置业将其持有本公司45,266,200股股份转让予北京燕赵，占本公司总股本的15.5%，北京燕赵成为本公司的第一大股东。2007年6月5日，本公司向Reco Shine非公开发行120,000,000股股份，占本公司总股本的29.12%，Reco Shine成为本公司第一大股东。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	中华人民共和国上海市黄浦区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼
签字会计师姓名	陈静，王豆豆

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

	2015年	2014年	本年比上年增减	2013年
营业收入（元）	647,600,000.00	1,358,598,000.00	-52.33%	689,851,000.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	20,180,000.00	-585,172,000.00	103.45%	280,076,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-124,566,000.00	-619,961,000.00	79.91%	255,037,000.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	-15,631,000.00	-164,531,000.00	90.50%	-447,792,000.00
基本每股收益（元/股）	0.03	-0.78	103.85%	0.37
稀释每股收益（元/股）	0.03	-0.78	103.85%	0.37
加权平均净资产收益率	0.61%	-16.27%	16.88%	7.51%
	2015年末	2014年末	本年末比上年末增减	2013年末
总资产（元）	10,252,324,000.00	11,238,528,000.00	-8.78%	10,346,108,000.00
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,314,631,000.00	3,294,179,000.00	0.62%	3,903,119,000.00

七、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。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	144,654,000.00	198,588,000.00	111,721,000.00	192,637,000.00
归属于上市公司股东的净利润	-52,204,000.00	35,570,000.00	34,727,000.00	2,087,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-51,854,000.00	36,811,000.00	34,554,000.00	-144,077,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-85,629,000.00	38,795,000.00	49,348,000.00	-18,145,000.00

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-14,000.00	-90,000.00	-9,000.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,068,000.00	2,836,000.00	6,300,000.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		55,938,000.00		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			14,405,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-897,000.00	-5,026,000.00	-325,000.00	

其他符合非经常性损益定义的损益项目			9,125,000.00	
违约赔偿金	-506,000.00	-24,750,000.00		
处置合营企业产生的投资收益	105,920,000.00			
处置子公司产生的投资收益	42,044,000.00			
减：所得税影响额	6,903,000.00	-3,194,000.00	3,773,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	-34,000.00	-2,687,000.00	684,000.00	
合计	144,746,000.00	34,789,000.00	25,039,000.00	--

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	153,498,000.00	本集团为了更加真实、公允地反映公司的投资性房地产的价值，为投资者提供更相关的信息，自 2014 年 1 月 1 日起，对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式计量。本集团管理层认为，投资性房地产的运营管理是本集团的主营业务，本集团致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内公司主营业务为投资性房产出租与资产管理服务，房地产开发与销售。

就房地产开发行业，目前行业集中度继续加大，进入强者恒强的发展阶段；行业平均利润率持续下滑；市场结构及产品需求已发生较大变化。行业第一梯度公司年销售额已突破2000亿元，全国销售额Top100公司进入门槛已过百亿，市场占有率逐年提高。目前公司房地产开发项目较少，年销售额与行业领先公司差距巨大，在住宅开发行业，公司没有竞争优势及行业地位。

就投资性房产出租与资产管理行业。近年来商业地产投资开发以及电子商务的迅猛发展，导致市场实体商业项目供给过剩。随着国内经济增速放缓，以及消费者消费需求变化等因素影响，国内商业地产行业已经进入一个竞争激烈、分化加剧的新阶段。虽然2015年全年社会消费品零售总额超过30万亿元，同比增长达10.7%，市场容量仍在进一步扩张，但电子商务所占比重上升，单一项目的销售额呈现明显的2/8规律。除主要城市及主要区域项目经营较好外，其他地区项目多面临较大的经营压力。目前公司投资性房地产主要位于京津沪，由于公司商业项目多为社区购物中心，因此经营及租金相对稳定。

公司自2007年引入GIC转型商业地产以来，通过运营管理约30个社区购物中心，已经在国内商业地产领域形成了一定的知名度及品牌效应。虽然目前公司投资性房地产租赁收入并不高，但资产管理能力及管理效率在行业内仍具备一定优势。

1、房地产开发与销售

报告期内，公司已将未来的发展方向聚焦在以持有型物业资产管理为核心的轻资产模式，公司加大了对房地产业务的销售去化和转让剥离，及时收回了投资，并未新增纯住宅开发类土地储备。公司房地产业务主要为天津杨柳青项目开发销售及北京阳光上东和成都锦尚项目部分库存销售，未来，公司将继续加快上述三个项目的去化和剥离。

2、投资性房产出租与资产管理服务

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

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

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	向嘉源盛达、众元投资出售控股子公司瑞景阳光 45%股权，股权转让对价共计 33,189 万元，交易完成后本公司将持有瑞景阳光 10%股权，嘉源盛达持有 28.8%股权，众元投资持有 16.2%股权，君汇（香港）有限公司持有 45%股权；向华远置业出售全资子公司北京瑞菱持有的菱华阳光、阳菱光辉各 51%股权，股权转让价款总计人民币 50,241 万元，交易完成后华远置业持有菱华阳光、阳菱光辉 100%股权，本公司及下属子公司不再持有菱华阳光、阳菱光辉股权；向万众兴业出售全资子公司北京瑞

	丰持有的北京瑞港 100%股权，股权转让对价为 1,300 万元，本次交易完成后，万众兴业间接取得阳光丰成 100%股权，承接阳光丰成对豪威投资的出资及股东贷款义务，本公司将不再承担作为北京瑞港股东而应承担的全部权利和义务；同时，作为阳光丰成实际控制人而针对豪威投资所享有的股东的权利及义务，一并相应转移至万众兴业。全资子公司上海晟璞受让锦江酒店持有的上海银河宾馆有限公司 50%股权，交易价款为人民币 42,167.8 万元。
投资性房地产	本期出售控股子公司瑞景阳光 45%股权，减少投资性房地产 100,200 万元，投资性房地产评估增值、改建成本投入等因素导致投资性房地产增加 29,418 万元，合计减少 70,782 万元
存货	本期出售成都锦尚、北京星泰等项目的开发房产，存货减少 17,205 万元

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

1、经验丰富的管理团队

公司于2006年开始涉及商业地产，近10年来，在中国主要一二线城市完成了超过30个项目的招商及运营，形成了一支超过300人的资产管理团队，核心团队成员行业经验均在10年以上，为公司主营业务的持续发展以及未来战略的实现奠定了坚实的基础。

2、清晰的发展方向和匹配的组织架构

在房地产行业进入白银时代，各家地产公司纷纷寻求转型之际，公司及时引入麦肯锡咨询对公司业务和发展战略进行梳理，制定了新的发展方向和轻资产业务模式，并形成了以对资产投资、改造、营运及退出为主线的全新组织架构。报告期内，公司大力实践了轻资产模式，新的方向和管理机制已逐步成为公司持续发展的核心优势。

3、更具建设性的资本结构

报告期内，由Leading Big Limited（中文名称：领大有限公司）接替新加坡政府投资公司成为公司第一大股东，使得公司发展与核心成员的利益捆绑在一起，将更具建设性的促进公司各项业务的快速发展，并为股东创造价值。

第四节 管理层讨论与分析

一、概述

(一) 报告期内经济与市场情况分析

2015年全球经济增长依然在艰难中进行。新兴市场国家受美元加息预期及自身内部政治经济问题，普遍承受了巨大的压力，货币大幅贬值，有些国家甚至出现经济负增长。中国经济继续的去产能、调结构中奋力前进。宏观经济虽然面临三期叠加的压力，但“一带一路”、供给侧改革、国企重组等国家战略及举措已逐渐拉开序幕。经济增长虽然放缓，但基本面总体稳定。

房地产住宅市场在国家去库存基调下，不断从供需两端释放政策红利，使得全年商品房销售规模达12.85亿平米，同比增长6.5%；销售金额达8.7万亿，同比增长14.4%。行业集中度继续加大，市场竞争依然非常激烈，行业平均利润率继续下滑。全国住宅市场继续分化，三四线城市依然面临库存大、去化慢的问题，而北上广深等一线城市则出现量价齐升。一二线城市的改善性需求比例显著提升。

商业地产方面，电商对实体店的冲击依然持续，但线上线下的融合也越来越紧密，消费者的消费需求承多元化呈现，一些城市供应较大、竞争激烈，导致空置率提高、租金下滑；受经济增速放缓及产业结构调整影响，公司扩张及新设公司有所减少，一些城市办公物业由供不应求到供略大于求，租金增长有所放缓，空置率有所提高。

(二) 主要项目所处区域市场分析

(1) 公司住宅项目主要位于天津、成都和北京3个城市。2015年公司住宅业务收入主要来源于上述3个城市的库存去化。

北京市场：2015年，受政策利好影响，北京房地产市场呈现量价齐升。全年成交量达970万平方米，同比增长31.2个百分点。供应方面，商品住宅月均新批上市68万平方米，与2014年均值相比下降幅度接近30%，处于近七年来次低位。供需对比，2015年，北京商品住宅销供比上升至1.1，平均出清周期为10个月，市场处于合理水平。2015年，在多项利好政策以及高端住宅、自住房大量入市的影响下，北京新建商品住宅（不含保障房）均价整体稳中有升，全年均价为27,006元/平方米，较2014年上涨7.65%。

鉴于北京市场稳中有升，公司对北京阳光上东项目部分存货以合理的价格进行了销售，销售收入6,305.4万元。

天津市场：2015年天津市场成交量价齐升，全年商品住宅成交面积约1,358万平米，为近6年来同期最高，同比涨幅约42%；成交均价约11,548元/平方米，同比增长约9.4%；库存下降约21.7%，至约1,837.7万平米，出清周期在14个月以上；公司杨柳青项目所在西青区成交面积约54万平米，占全市成交约4%，成交均价约12,000元/平米；

由于西青区域非天津市主要市场热度区域，表现略低于全市平均水平，因此公司项目去化面临较大的市场压力。2015年公司杨柳青项目没有新增开工面积，已有库存销售收入金额3,199.2万元。

成都市场：2015年成都市场对政策刺激效果不显著，全年市场量价齐降，不同区域分化明显。主城区全年商品住宅成交约891万平米，同比下降约4.7%；成交均价约9,819元/平米，同比下降约2.9%；主城区商品住宅库存面积约839万平米，同期上涨约5.7%，出现周期约11个月。

公司项目位于主城区，鉴于成都市场2015年表现，公司项目销售及结转速度较上年有所放缓。

注：上述市场数据来源于CREIS中指数据。

(2) 公司投资性房地产出租项目主要在北京、天津、上海和成都。

2015年上述城市主要经济指标如下：

宏观经济数据	GDP (亿元)	同比增长	城镇人均 可支配收入 (元)	同比增长	全社会 消费品零售额 (亿元)	同比增长
全国	676,708	6.90%	31,195	6.60%	300,931	10.60%
北京	22,969	6.90%	52,859	7.00%	10,338	7.30%
上海	24,965	7.00%	52,962	8.40%	10,056	6.40%
天津	16,538	9.30%	34,101	8.20%	5,246	10.70%
成都	10,801	7.90%	33,476	8%	4,946	10.70%

注：数据来源于国家统计局

北京	甲级写字楼	四季度平均租金 (元/平方米日) *	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		12.1	4.10%	19.6	670.7	2.70%
	商业	四季度首层平均租金 (元/平方米日) **	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		23.3	-	85	1032.7	5.40%
上海	甲级写字楼	四季度平均租金 (元/平方米日) *	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		8.7	8.70%	136.6	897	9.60%
	商业	四季度首层平均租金 (元/平方米日) **	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米) (估计)	可租面积 (万平方米)	空置率
		34.4	-	85	1012	7.20%
天津	写字楼 (中心城区)	四季度平均租金 (元/平方米日)	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		4.1 (甲级4.9)	-3.1% (甲级-1.7%)	30.7 (甲级19.8)	203 (甲级60)	34.70%
	商业 (中心城区)	首层平均租金 (元/平方米日) (购物中心)	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米) (估计)	可租面积 (万平方米)	空置率
		11.4	-1.60%	44	342 (购物中心 225.6)	17%
成都	写字楼	平均租金 (元/平方米日) *	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		2.3 (甲级3.1)	-4.9% (甲级-4.7%)	101.3 (甲级42.8)	769.9 (其中甲级)	35.5% (甲级)

					262.1)	38.7%)
	商业 (不含郊区)	首层平均租金 (元/平方米日) (购物中心)**	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		12.6	-2.00%	48.45	565.8	10.80%

注释：*平均有效净租金 **首层净租金不含免租期

注：数据来源于仲量联行

从上述数据可看出，上述4个城市商业消费市场容量基础良好，增速同当地GDP增速同步；北京、上海在全国处于绝对领先地位，而天津、成都增长较快。

全国甲级写字楼出租方面，北京以较低的空置率一枝独秀；而成都写字楼空置率最高，市场压力巨大；商业方面，天津、成都市场供应较大，空置率较高，租金有所下降。

2015年公司商业及写字楼租金收入总体稳定，但成都九眼桥项目写字楼及商业出租遇到一定市场压力。

(三) 公司主要经营情况

2015年是公司根据新的发展战略，变革重生、再创辉煌的重要一年。公司实现了扭亏为盈，为公司利用资本市场持续发展奠定了基础。

2015年，公司大力践行轻资产战略。先后于一季度转让北京朝阳路商业45%股权；于二季度将上海银河宾馆裙楼收购股比从90%降至50%；于三季度剥离天津辛庄项目51%股权；于四季度转让北京瑞港100%股权；减轻了公司资金压力，同时实现了利润增厚。

2015年，公司上海银河宾馆主楼及北京阳光大厦顺利改造完成并开始对外招租运营，这将使得公司2016年租金收入更为稳定并有所提升。

2015年，公司对面临激烈市场竞争的上海淮海路商业及成都九眼桥商业项目加强了支持与管理，并同时结合信息技术，对两个项目的线上线下融合进行了尝试，取得了一定效果。淮海路项目实现了顺利开业，九眼桥项目经营有所提升。

2015年，公司对北京北苑项目进行了整租，减低了公司改造投入的压力，同时提升了公司的租金收入。

2015年，公司积极利用资本市场的融资功能，提出了非公开发行股票购买资产的预案，通过增加公司在京津地区的业务比重，进一步提升公司资产质量与业绩。

2015年，公司实现营业收入647,600千元，较去年减少52.33%。

2015年，公司营业成本244,336千元，较去年减少66.73%。

2015年，公司实现归属于母公司股东的净利润20,180千元，较去年增加103.45%。

2015年度房地产开发情况表：

单位：平方米

项目名称	业态	地区	在建/竣工	占地面积	计容 建筑面积	已完工 建筑面积	预计总投资 金额	实际投资 金额(万 元)
天津杨柳青鹭岭景园项目二期	住宅	天津	未开工	122,544	124,640	-	尚不确定	75,474
天津杨柳青鹭岭广场项目	住宅	天津	在建	200,000	83,000	-	尚不确定	115,658

2015年度房地产销售情况表

单位：平方米

项目名称	业态	地区	2015年期初可供出售面积	2015年度已出售面积	2015年度结算面积
北京阳光上东项目	商业	北京	5,794.00		
	住宅		12,957.00	1,515.66	1,255.43
成都锦尚中心项目	办公	成都	27,686.19	-	-
	住宅		61,034.82	21,136.52	20,878.62
	商业		7,433.95	-	-
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	住宅	天津	47,940.22	4,444.66	3,295.81

2015年度房地产出租情况表

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	17%
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	100%
成都A-Ztown	商业	成都	55%	74,612	100%
成都九眼桥	办公	成都	71%	27,686	22%
	商业			72,335	91%
天津北辰	商业	天津	90%	27,471	47%
上海银河宾馆主楼	办公	上海	60%	45,865	4%

2015年度分地区的营业数据表

单位：元

分地区	营业收入	营业成本	毛利率
北京地区	299,076,000.00	75,865,000.00	74.63%
天津地区	37,209,000.00	31,227,000.00	16.08%
四川地区	310,239,000.00	137,244,000.00	55.76%
上海地区	1,076,000.00	0.00	100.00%

2015年度公司财务融资情况

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限（年）
----	------	----------	---------

期末融资总额（万元）	442,908		
其中：银行贷款（万元）	240,088	4.35%-7.53%	1-14年
基金融资（万元）	51,040	11.5%	1-5年
公司债券（万元）	0		
信托融资（万元）	51,780	8.5%-11%	0.5-2年
委托贷款（万元）	100,000	10%	2年

（四）投资性房地产及以公允价值计量的资产变动情况

2015年，公司投资性房地产本期购买金额为140,682千元，其中北京阳光大厦项目装修改建增加成本45,863千元，上海新业中心主楼项目装修改建增加成本94,819千元，均为已经按照投资性房地产核算的项目装修改建增加的成本。公司按照实际发生的装修改建成本记录投资性房地产，并根据期末公允价值对投资性房地产进行确认计量，不涉及会计核算方法的变更。

公司2015年度投资性房地产公允价值变动损益金额为153,498,000元，其中归属于母公司的公允价值变动损益金额为90,128,150元，占最近一期2014年经审计归属于上市公司股东的净利润-585,172,000元的比例为15.4%。

本报告期公允价值变动超过10%的房地产项目有北京阳光大厦项目及北苑华堂项目。两个项目本年均由商业业态改造成写字楼业态，导致物业收益增加金额资产估值变动较大。具体如下：

1、阳光大厦

商业部分自2005年出租予华堂商场，合同期内月租金水平为110元/平方米*月，至2014年11月华堂商场华堂商场撤租，2015年原商业部分进行改造，改造后65%的面积调整为办公功能，保留35%面积作为办公配套商业。由于写字楼物业的租金远高于商业物业，因此改造后的单位面积租金收益上升明显，初步估算为改造后该部分物业租金收益整体提升至约160元/平方米*月。该物业周边同类项目租金价格上升明显，较上一年末上升约10%；该区域办公楼新增供应极少，在此情况下租户可以接受租金上涨。就现有租户来看，如六层和七层租户在2015年7月合同到期后，日租金从6.0元/平方米调整为7.28元/平方米；由此可以预见已签约租户合同到期后，租金将有较大的上涨。

2、北苑华堂

该店自2007年3月出租予华堂商场经营，自2014年11月合同解除，期间租金为77元/平方米*月。该店空置12个月后，于2015年第四季度出租，出租后月租金收入约为89元/平方米*月；由此带来的租金收入增加明显。就市场供需来看，该物业周边同类项目租金价格上升明显，正常市场水平约为90-100元/平方米*月。

我公司本报告期依据公司项目自身变化及房地产市场波动情况，对公允价值进行了调整。

二、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	647,600,000.00	100%	1,358,598,000.00	100%	-52.33%
分行业					
开发产品销售业务	341,096,000.00	52.67%	956,305,000.00	70.39%	-64.33%
投资性房地产租赁业务	215,325,000.00	33.25%	306,606,000.00	22.57%	-29.77%
经营租入项目租赁业务	21,132,000.00	3.26%	17,873,000.00	1.32%	18.23%
其他业务	70,047,000.00	10.82%	77,814,000.00	5.72%	-9.98%
分产品					
成都锦尚中心项目	241,215,000.00	37.25%	711,135,000.00	52.34%	-66.08%
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	31,992,000.00	4.94%	127,150,000.00	9.36%	-74.84%
北京阳光上东项目	63,054,000.00	9.74%	103,182,000.00	7.60%	-38.89%
北京盛世嘉园项目	4,496,000.00	0.69%	0.00	0.00%	100.00%
北京阳光丽景项目	189,000.00	0.03%	13,168,000.00	0.97%	-98.56%
其他开发项目	150,000.00	0.02%	1,670,000.00	0.12%	-91.02%
商业出租	200,457,000.00	30.95%	294,155,000.00	21.65%	-31.85%
写字楼出租	14,868,000.00	2.30%	12,451,000.00	0.92%	19.41%
北京 878 商务中心	21,132,000.00	3.26%	17,873,000.00	1.32%	18.23%
项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费	67,113,000.00	10.36%	74,769,000.00	5.50%	-10.24%
代理费及手续费收入	2,194,000.00	0.34%	2,398,000.00	0.18%	-8.51%
商品零售	740,000.00	0.12%	647,000.00	0.04%	14.37%
分地区					
北京地区	299,076,000.00	46.18%	478,496,000.00	35.22%	-37.50%
天津地区	37,209,000.00	5.75%	127,380,000.00	9.38%	-70.79%
四川地区	310,239,000.00	47.91%	752,722,000.00	55.40%	-58.78%
上海地区	1,076,000.00	0.16%	0.00	0.00%	0.00%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						

开发产品销售业务	341,096,000.00	184,353,000.00	45.95%	-64.33%	-71.31%	13.14%
投资性房地产租赁业务	215,325,000.00	0.00	100.00%	-29.77%		
其他业务	70,047,000.00	49,267,000.00	29.67%	-9.98%	-5.09%	-3.62%
分产品						
成都锦尚中心项目	241,215,000.00	137,244,000.00	43.10%	-66.08%	-64.71%	-2.21%
北京阳光上东项目	63,054,000.00	15,081,000.00	76.08%	-38.89%	-85.14%	74.46%
商业出租	200,457,000.00	0.00	100.00%	-31.85%		
项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费	67,113,000.00	47,265,000.00	29.57%	-10.24%	-8.13%	-1.62%
分地区						
北京地区	299,076,000.00	75,865,000.00	74.63%	-37.50%	-59.27%	13.55%
四川地区	310,239,000.00	137,244,000.00	55.76%	-58.78%	-65.49%	8.60%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2015 年	2014 年	同比增减
房地产	结算面积	平方米	25,430	67,998	-62.60%
	开发产品销售收入	万元	34,109.6	95,630.5	-64.33%
	存货	万元	304,473.6	321,478.9	-5.29%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

主要由于本期开发产品销售减少所致。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2015 年	2014 年	同比增减
------	----	--------	--------	------

		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
开发产品销售业务	成本结转	184,353,000.00	75.45%	642,516,000.00	87.50%	-71.31%
经营租入项目租赁业务	折旧摊销	10,716,000.00	4.39%	39,890,000.00	5.43%	-73.14%
商品零售	成本结转	2,002,000.00	0.81%	461,000.00	0.06%	334.27%
项目管理服务	人工成本	39,818,000.00	16.30%	43,217,000.00	5.89%	-7.86%
项目管理服务	办公费	7,447,000.00	3.05%	8,232,000.00	1.12%	-9.54%

单位：元

产品分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
成都锦尚中心项目	成本结转	137,244,000.00	56.17%	388,926,000.00	52.96%	-64.71%
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	成本结转	31,227,000.00	12.78%	150,328,000.00	20.47%	-79.23%
北京阳光上东项目	成本结转	15,081,000.00	6.17%	101,509,000.00	13.82%	-85.14%
北京盛世嘉园项目	成本结转	801,000.00	0.33%	0.00	0.00%	100.00%
北京阳光丽景项目	成本结转	0.00	0.00%	1,753,000.00	0.24%	-100.00%
北京 878 商务中心	折旧摊销	10,716,000.00	4.39%	10,716,000.00	1.46%	0.00%
上海松江路项目	成本结转及折旧摊销	0.00	0.00%	29,174,000.00	3.97%	-100.00%

说明：不适用

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

- 1、向嘉源盛达、众元投资出售控股子公司瑞景阳光45%股权，交易完成后本公司由持有瑞景阳光55%股权变为持有瑞景阳光10%股权，股权交割后，瑞景阳光不再列入合并报表范围。
- 2、向万众兴业出售全资子公司北京瑞丰持有的北京瑞港100%股权，股权交割后，北京瑞港不再列入合并报表范围。
- 3、本集团于2015年6月以现金1港元出资设立了全资子公司瑞嘉控股有限公司，列入本公司合并报表范围。
- 4、本集团于2015年6月分别认缴1美元出资设立了全资子公司阳光创投有限公司及阳光发展有限公司，列入本公司合并报表范围。
- 5、本集团于2015年7月认缴1港元出资设立了全资子公司阳光博瑞有限公司，列入本公司合并报表范围。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	117,686,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	18.17%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	单位租户甲	33,529,000.00	5.18%
2	单位租户乙	25,533,000.00	3.94%
3	单位租户丙	21,614,000.00	3.34%
4	购房者丁	21,490,000.00	3.32%
5	购房者戊	15,520,000.00	2.40%
合计	--	117,686,000.00	18.17%

主要客户其他情况说明

 适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	42,616,000.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	84.29%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	21,600,000.00	42.72%
2	供应商二	7,600,000.00	15.03%
3	供应商三	7,550,000.00	14.93%
4	供应商四	3,466,000.00	6.86%
5	供应商五	2,400,000.00	4.75%
合计	--	42,616,000.00	84.29%

主要供应商其他情况说明

 适用 不适用**3、费用**

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
--	--------	--------	------	--------

销售费用	75,108,000.00	173,543,000.00	-56.72%	主要是由于本年广告营销费较上年减少所致
管理费用	156,772,000.00	181,655,000.00	-13.70%	-
财务费用	301,099,000.00	176,667,000.00	70.43%	主要是由于本年资本化利息较上年减少所致。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	607,487,000.00	1,114,532,000.00	-45.49%
经营活动现金流出小计	623,118,000.00	1,279,063,000.00	-51.28%
经营活动产生的现金流量净额	-15,631,000.00	-164,531,000.00	90.50%
投资活动现金流入小计	843,959,000.00	1,114,000.00	75,659.34%
投资活动现金流出小计	637,061,000.00	1,884,385,000.00	-66.19%
投资活动产生的现金流量净额	206,898,000.00	-1,883,271,000.00	110.99%
筹资活动现金流入小计	1,937,400,000.00	2,866,040,000.00	-32.40%
筹资活动现金流出小计	2,101,852,000.00	1,216,427,000.00	72.79%
筹资活动产生的现金流量净额	-164,452,000.00	1,649,613,000.00	-109.97%
现金及现金等价物净增加额	26,821,000.00	-398,194,000.00	106.74%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

投资活动产生的现金流入较上年增加75659.34%，主要原因为本期处置投资及处置子公司增加收到的现金所致。

投资活动产生的现金流出较上年减少66.19%，主要原因为上期支付上海银河项目和天津津北项目收购款，而本期无收购项目所致。

筹资活动产生的现金流量净额较上年减少109.97%，主要原因为本期偿还借款较去年增加，及本期取得借款较去年减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

主要是由于本期处置子公司北京瑞景阳光45%股权，出售长期股权投资菱华阳光、阳菱光辉各51%股权，净利润增加，而相应现金流计入投资活动产生的现金净流量，导致经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在差异。

三、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	390,111,000.00	179.18%	主要是由于处置瑞景阳光物业 45% 股权取得投资收益约 0.4 亿元，因股权处置导致投资性房地产累计公允价值变动收益转至投资收益约 2.5 亿元；以及处置菱华阳光和阳菱光辉各 51% 股权取得投资收益约 1.0 亿元。	否
公允价值变动损益	-92,142,000.00	-42.32%	主要是由于本期投资性房地产公允价值变动；以及处置瑞景阳光物业，投资性房地产累计公允价值变动收益转出所致。	否
资产减值	-4,822,000.00	-2.21%	主要是由于本期对杨柳青项目计提减值所致（去年同期减值金额为 4.18 亿元）	否
营业外收入			不适用	
营业外支出			不适用	

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	540,911,000.00	5.28%	515,212,000.00	4.58%	0.70%	
应收账款	49,933,000.00	0.49%	44,234,000.00	0.39%	0.10%	
存货	3,046,544,000.00	29.72%	3,218,595,000.00	28.64%	1.08%	主要为销售结转存货所致
投资性房地产	4,984,180,000.00	48.62%	5,692,000,000.00	50.65%	-2.03%	主要为处置子公司及公允价值变动所致
长期股权投资	1,026,653,000.00	10.01%	931,402,000.00	8.29%	1.72%	主要为按照权益法确认合营及联营公司投资收益所致
固定资产	30,285,000.00	0.30%	34,864,000.00	0.31%	-0.01%	
短期借款	417,400,000.00	4.07%	300,000.00	0.00%	4.07%	主要为新增短期借款所致
长期借款	2,803,886,000.00	27.35%	2,959,778,000.00	26.34%	1.01%	主要为偿还贷款所致
预付款项	107,480,000.00	1.05%	349,376,000.00	3.11%	-2.06%	主要为预付的上海银河项目裙楼股权款已结转所致
长期待摊费用	166,926,000.00	1.63%	103,294,000.00	0.92%	0.71%	主要为经营租入项目发生装修改造成本所致
应付账款	520,262,000.00	5.07%	606,949,000.00	5.40%	-0.33%	主要为本年工程付款所致
预收款项	97,603,000.00	0.95%	185,390,000.00	1.65%	-0.70%	主要为本年结转销售收入所致
应交税费	164,788,000.00	1.61%	343,567,000.00	3.06%	-1.45%	主要为本年冲回已计提土地增值税所致
一年内到期的非流动负债	857,679,000.00	8.37%	1,497,922,000.00	13.33%	-4.96%	主要为本期归还借款所致

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
投资性房地产	5,692,000,000.00	153,498,000.00			140,682,000.00	1,002,000,000.00	4,984,180,000.00
上述合计	5,692,000,000.00	153,498,000.00			140,682,000.00	1,002,000,000.00	4,984,180,000.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
421,678,000.00	1,463,619,000.00	-71.19%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
上海银河宾馆有限公司	房地产租赁	收购	421,678,000.00	50.00%	自有资金	上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司	长期	股权投资	股权过户已经完成，交易款项已经付清	40,000,000.00	898,000.00	否	2015年05月30日	2015-L35 收购资产进展公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
合计	--	--	421,678,000.00	--	--	--	--	--	--	40,000,000.00	898,000.00	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、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。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至 出售日该股 权为上市公 司贡献的净 利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售 为上市公 司贡献的 净利润占 净利润总 额的比例	股权出售 定价原则	是否 为关 联交 易	与交易对方的 关联关系	所涉 及的 股权 是否 已全 部过 户	是否按 计划如 期实施, 如未按 计划实 施,应当 说明原 因及公 司已采 取的措 施	披露日期	披露索引
北京嘉源盛达投资管理有限公司、北京众元投资管理有限公司	北京瑞景阳光物业管理有限公司 45%股权	2015 年 06 月 26 日	33,189	653	有助于公司回笼资金,增强公司的现金储备,有助于公司把握新的商业地产投资机会,有利于公司的长远发展。	54.48%	以资产评估报告的评估价值为定价依据,经交易双方友好协商确定交易价格。	否	不适用	是	是	2015 年 03 月 21 日	2015-L12 关于子公司股权转让的公告、 2015-L15 关于子公司股权转让的更正及补充公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
北京市华远置业有限公司	菱华阳光(天津)房地产开发有限公司 51%股权、阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司 51%股权	2015 年 10 月 26 日	50,241	-402	大大增强公司的现金储备,缓解公司现金流压力,有利于把握新的商业地产的投资机会,有利于公司长远、健康发展。	116.26%	以资产评估报告的评估价值为定价依据,经交易双方友好协商确定交易价格。	是	本公司董事长唐军先生在华远地产股份有限公司担任董事职务,华远置业系华远地产的全资子公司	是	是	2015 年 09 月 23 日	2015-L95 出售股权暨关联交易公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
北京万众兴业科	北京瑞港阳光投	2015 年	1,300	-8	维护公司利益,避	7.05%	参考资产评	否	不适用	是	是	2015 年 12	2015-L113

技有限公司	资有限公司及子 公司瑞阳控股有 限公司、阳光环球 投资有限责任公 司、阳光中心控 股有限公司、阳光 丰成控股有限公司	12月25 日			免出现公司经营风 险		估报告的评 估价值, 经 交易双方友 好协商确定 交易价格					月18日	出售控股子 公司的公告 巨潮资讯网 http://www .cninfo.co m.cn/
-------	--	------------	--	--	---------------	--	---	--	--	--	--	------	--

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京首创风度房地产开发有限责任公司	子公司	房地产开发	60,000,000.00	574,326,000.00	179,938,000.00	1,031,000.00	-231,000.00	-231,000.00
北京星泰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	55,180,000.00	2,417,703,000.00	838,233,000.00	81,713,000.00	114,061,000.00	75,758,000.00
北京阳光苑商业投资有限公司	子公司	房地产开发	72,190,000.00	1,332,948,000.00	517,634,000.00	19,543,000.00	88,287,000.00	59,334,000.00
成都紫瑞新丽商贸有限公司	子公司	销售日用百货	150,000,000.00	680,910,000.00	433,417,000.00	41,702,000.00	19,747,000.00	14,644,000.00
上海新尚东资产管理有限公司	子公司	资产管理及投资管理	30,000,000.00	200,733,000.00	14,238,000.00	0.00	-14,265,000.00	-14,263,000.00
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	子公司	物业管理	139,500,000.00	943,898,000.00	486,125,000.00	54,862,000.00	34,171,000.00	17,457,000.00
北京道乐科技发展有限公司	子公司	电子信息、机电一体化	95,000,000.00	731,086,000.00	202,748,000.00	21,662,000.00	51,798,000.00	31,662,000.00
天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	2,130,097,000.00	-261,704,000.00	54,492,000.00	-9,486,000.00	-9,472,000.00
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,739,229,000.00	275,565,000.00	268,781,000.00	-11,070,000.00	-22,283,000.00
上海锦贇资产管理有限公司	子公司	资产管理	80,000,000.00	1,318,609,000.00	1,222,498,000.00	1,076,000.00	8,659,000.00	1,547,000.00
北京高华瑞丰投资有限公司	子公司	投资管理	10,000,000.00	1,007,112,000.00	1,365,000.00	0.00	-8,617,000.00	-8,617,000.00
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	子公司	投资管理	10,000,000.00	256,702,000.00	14,707,000.00	0.00	53,639,000.00	46,439,000.00
北京艺力设计工程有限公司	子公司	建筑装饰及施工总承包	10,000,000.00	1,163,936,000.00	355,723,000.00	0.00	-18,243,000.00	-17,352,000.00

北京上东房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪	1,000,000.00	59,639,000.00	2,010,000.00	21,132,000.00	4,580,000.00	5,101,000.00
上海尚东资产管理有限公司	子公司	资产管理及投资管理	5,000,000.00	5,264,000.00	-62,825,000.00	0.00	4,455,000.00	4,168,000.00
北京瑞景阳光商业管理有限公司	子公司	企业管理服务	1,000,000.00	17,398,000.00	10,229,000.00	32,862,000.00	4,054,000.00	2,451,000.00
天津阳光滨海房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	53,231,000.00	30,577,000.00	11,788,000.00	-5,330,000.00	-5,779,000.00

单位：元

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
瑞嘉控股有限公司	设立	本期亏损 34,000.00 元
阳光创投有限公司	设立	本期净利润为 0.00 元
阳光发展有限公司	设立	本期净利润为 0.00 元
阳光博瑞有限公司	设立	本期净利润为 0.00 元
北京瑞景阳光物业管理有限公司	出售	处置产生的投资收益 37,229,000.00 元
北京瑞港阳光投资有限公司及下属公司	出售	处置产生的投资收益 4,815,000.00 元
菱华阳光（天津）房地产开发有限公司	出售	处置产生的投资收益 77,748,000.00 元
阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	出售	处置产生的投资收益 28,172,000.00 元

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

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

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

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

有限合伙人各方收益分配顺序如下：

（一）A类有限合伙人

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

（二）B类有限合伙人

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

（三）C类有限合伙人

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

（四）超额收益

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

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

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

近年来，中国房地产行业及市场发生了深刻和巨大的变化。传统住宅开发已进入竞争激烈、集中度高、利润下滑、库存巨大的红海。中小房地产企业在住宅领域的生存机会越来越艰难。传统商业受电子商务及大量新项目入市竞争影响，也面临较大的经营压力。公司认为，未来中国主要城市房地产将由增量市场进入存量市场，一线城市不良或低效资产的存量将显著增加，对存量资产的改造提升将是一个重要的市场机会。在这一领域，公司目前国内的竞争者并不多见。

（二）公司发展战略

未来，公司将继续专注于商业资产领域，加速消化和剥离传统住宅开发业务，进一步提升资产管理能力，充分挖掘现有物业潜质，同时在京津沪地区积极寻找不良资产的收购机会。进一步利用境内外资本市场，探索成熟资产的退出机制，实现轻资产运营。

（三）经营计划

1、加快天津杨柳青项目的开发销售或寻求市场合作机会，加速该项目的资产周转和剥离。

2、加快改造物业的招租工作。北京阳光大厦原华堂商场部分及上海银河宾馆主楼部分已于2015年底改造完毕，2016年将加快上述物业的招租工作。

3、积极调整业务布局及资产结构。目前公司物业进入城市较多，管理半径较大，2016年公司将进一步进行区域聚焦及业务聚焦，继续调整资产结构，加大资产处置力度。

4、充分发挥资本市场融资功能，继续非公开发行股票购买资产及非公开发行公司债券事宜，补充公司优质项目、现金流及降低财务成本。

（四）风险因素：

1、政策风险。房地产行业受国家宏观调控影响较为频繁，属于重点调控行业。由于中国经济及整个房地产行业目前发展都遇到了一些挑战，为促进经济及社会稳定发展，未来预计政府在土地、信贷、税收、规划等多方面仍不排除会出台一些新的政策。公司需要对这种政策不确定性对公司的影响做好充分估计与准备。

2、市场风险。目前公司项目分部区域较多，虽然主要集中于北京天津及上海，但仍有一定比例的项目分部在二三线城市。而目前二三线城市房地产市场，特别是商业及办公市场面临巨大的库存压力，物业空置率较高，租金空间有限。上述市场环境对公司经营业绩将产生一些影响。

3、经营风险。由于受电子商务冲击及新型商业综合体的竞争，公司传统商业项目面临一定的经营风险。一方面体现在新的购物方式及新项目会分散一部分客流；另一方面体现在商户有个更多选择，招租环境较之前有所恶化。

4、财务风险。公司开发及持有类资产占有股东资金周期较长，而目前公司主要依靠租金收入和住宅销售回款，因此现金流平衡极为关键。如果住宅销售回款不及预期或者租金收入大幅下滑时，公司现金流可能不足，公司需要利用其它方式应对上述财务风险。

（五）对策措施：

1、针对政策风险及市场风险，公司将进一步加快公司业务向一线城市聚焦，逐渐剥离非核心城市和区域的项目；同时加强对行业动态的前瞻性研究，密切跟踪政府对于房地产行业的新政，今年将重点评估“营改增”对于公司的影响。

2、针对经营风险。公司已于去年开始探索商业项目的线上线下融合，利用信息技术分析客户需求及引导客流，目前已经在公司成都九眼桥项目及上海淮海路项目试点；同时也积极利用信息管理技术提升办公类物业的管理品质。公司将积极尝试创新方式提升对现有项目的经营管理水平，以抵抗潜在的经营风险。

3、针对财务风险。公司在努力提升经营性现金流的同时，积极尝试利用资本市场融资及资产重组，降低公司整体财务融资成本，以及筹措必要的补充性流动资金，以确保公司稳定持续经营。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2015年03月13日	实地调研	机构	公司资产交易说明,商业运营模式和业务发展状况。
接待次数			1
接待机构数量			2
接待个人数量			0
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

2、报告期末至披露日期间接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期期末至披露日期间未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2014年3月13日公司第七届董事会第四次会议审议通过公司2013年度利润分配预案：以公司2013年12月31日总股本749,913,309股为基数，向全体股东每10股派现金红利0.3元（含税）。本次分配不进行资本公积金转增股本。

本公司2014年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

本公司2015年度利润不分配，也不以公积金转增资本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015年	0.00	20,180,000.00	0.00%	0.00	0.00%
2014年	0.00	-585,172,000.00	0.00%	0.00	0.00%
2013年	22,497,399.27	280,076,000.00	8.03%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
根据《公司章程》中关于利润分配事项的规定：除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于合并报表当年实现的归属于上市公司股东的可分配利润的10%。公司经营活动现金流净额自2014年起已连续两年为负，2015年度经营活动现金流净额为-15,631千元。现提出以下利润分配预案：本公司2015年度利润不分配，也不以公积金转增股本。	公司2015年度归属于母公司净利润为20,180千元，截止到2015年12月31日，公司一年内到期的非流动负债（2016年内到期因偿付的银行、信托等长期金融债务）为857,679千元，因此为了保障公司日常经营的正常有序及公司业务转型的需要，经董事会研究决定：2015年度拟不进行现金利润分配。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	RECOSIA CHINA PTE LTD	与股权出售相关承诺	向 Leading Big Limited 转让持有的 RECO SHINE100%的股份，在权益变动后未来 12 个月内无增加或继续减持其在阳光股份中拥有权益股份的计划。	2016 年 02 月 03 日	12 个月	正在履行
	Leading Big Limited	关于股份锁定的承诺	Leading Big Limited 承诺自本次权益变动完成后，12 个月内不转让本次权益变动取得的上市公司股份。	2016 年 02 月 03 日	12 个月	正在履行
	Leading Big Limited	关于避免同业竞争的承诺	1、Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地与阳光股份在业务范围内构成实质性竞争的业务。2、如 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控股、实际控制的其他企业有任何商业机会可从事、参与或入股可能与阳光股份经营业务构成竞争的业务，Leading Big Limited 将及时通知阳光股份，优先提供上述商业机会给阳光股份进行选择，并尽最大努力促使该等业务机会具备转移给阳光股份的条件。3、Leading Big Limited 将严格遵守中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所所有关规章及阳光股份《公司章程》等有关规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害阳光股份和其他股东的合法权益。4、除非 Leading Big Limited 间接持有的阳光股份 A 股股票低于 5%，本承诺将始终有效。若 Leading Big Limited 违反上述承诺而给阳光股份及其他股东造成的损失将由 Leading Big Limited 承担。	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司主要股东（持股 5%）期间有效	正在履行
	Leading Big Limited	关于规范关联交易的承诺	1、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 承诺不利用自身对阳光股份的股东地位及重大影响，谋求阳光股份及其下属子公司在业务合作等方面给予 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 投资的其他企业优于市场第三方的权利；不利用自身对阳光股份的重大影响，谋求与阳光股份及其下属子公司达成交易的优先权利。2、杜绝 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 所投资的其他企业非法占用阳光股份及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求阳光股份及其下属子公司违规向 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 其所投资的其他企业提供任何形式的担保。3、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 将诚信和善意履行作为阳光股份股东的义务，尽量避免与阳光股份（包括其控制的企业）之间的关联交易；对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与阳光股份依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件及阳光股份《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	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司股东期间有效	正在履行

			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。			
	Leading Big Limited	关于保持上市公司独立性的承诺	<p>(一) 保持与上市公司之间的人员独立 1、上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作, 不在领大公司兼任除董事、监事以外的行政职务, 继续保持上市公司人员的独立性。2、上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系, 该等体系和领大公司之间完全独立。(二) 保持与上市公司之间资产独立 1、上市公司具有独立完整的资产, 其资产全部能处于上市公司的控制之下, 并为上市公司独立拥有和运营。2、领大公司当前没有、之后也不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。3、领大公司不会以上市公司的资产为自身的债务提供担保。(三) 保持与上市公司之间财务独立 1、上市公司继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。3、上市公司独立在银行开户, 不与领大公司共享一个银行账户。4、上市公司能够做出独立的财务决策, 领大公司不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用调度。5、上市公司的财务人员独立, 不在领大公司兼职或领取报酬。6、上市公司依法独立纳税。(四) 保持与上市公司之间机构独立 1、上市公司继续保持健全的股份公司法人治理结构, 拥有独立、完整的组织机构。2、上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(五) 保持与上市公司之间业务独立 1、上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力, 在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立, 具备面向市场独立自主持续经营的能力。2、领大公司除通过行使股东权利之外, 不对上市公司的业务活动进行干预。</p>	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司股东期间有效	正在履行
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺	Reco Shine 及 Recosia China	与股权收购相关承诺	<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</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

			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。			
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	公司董事及核心团队	增持股份	根据市场情况, 以自有资金通过证券公司、基金管理公司定向资产管理等方式购入公司股份, 合计购入金额不低于 100 万元人民币, 并承诺在本次增持后六个月内不转让所持有的公司股份。	2015 年 07 月 11 日	6 个月	正在履行
	北京燕赵房地产开发有限公司	增持股份	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
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的, 应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

- 1、向嘉源盛达、众元投资出售控股子公司瑞景阳光45%股权，交易完成后本公司由持有瑞景阳光55%股权变为持有瑞景阳光10%股权，股权交割后，瑞景阳光不再列入合并报表范围。
- 2、向万众兴业出售全资子公司北京瑞丰持有的北京瑞港100%股权，股权交割后，北京瑞港不再列入合并报表范围。
- 3、本集团于2015年6月以现金1港元出资设立了全资子公司瑞嘉控股有限公司，列入本公司合并报表范围。
- 4、本集团于2015年6月分别认缴1美元出资设立了全资子公司阳光创投有限公司及阳光发展有限公司，列入本公司合并报表范围。
- 5、本集团于2015年7月认缴1港元出资设立了全资子公司阳光博瑞有限公司，列入本公司合并报表范围。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	220
境内会计师事务所审计服务的连续年限	14
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈静，王豆豆
境外会计师事务所名称（如有）	不适用
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	不适用
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	不适用

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
<p>本公司全资子公司上海尚东资产管理有限公司（以下称为“上海尚东”）于 2013 年 3 月 1 日与出租方上海上瑞实业有限公司（以下称为“上瑞公司”）就位于上海市松江区文诚路 500 弄 1 号 1-3 层的建筑物，总计面积为 21810.11 平方米（以下称为“松江项目”）签署了《房屋租赁合同》，租赁期为 20 年。房屋交付上海尚东使用后，我公司对该物业进行装修改造和租金支出截止目前已投入约 2900 万元。由于松江项目的项目交付前烟道存在重大缺陷，由此导致烟道改造引发周边居民投诉及项目环评报告难以通过等原因，以致影响松江项目未能正常开业，为此上海尚东停付上瑞公司相关租金等费用。</p>	4,000	是	<p>上海尚东与上瑞公司于 2015 年 1 月 13 日达成和解协议，双方同意原签署的《房屋租赁合同》于 2015 年 1 月 13 日解除；并约定由上瑞公司支付分别于 2 月 28 日及 9 月 30 日向上海尚东共计支付 600 万元的装修赔偿金，逾期未支付的承担日千分之一违约金；同时上海尚东于 2 月 28 日前将租赁房屋全部或部分以现状（包括可移动的和不可移动的装饰、装修）返还给上瑞公司，逾期未返还按照占有面积 2 倍（一层为 3.2 倍）支付按月占用费。</p>	<p>和解协议经法院确认后于 2015 年 1 月 15 日出具了具有法律执行效力的《民事调解书》予以确认。根据上述和解协议，该项目对本公司 2014 年度损益影响约为 4025 万元。其中上海尚东预计还需要向上海松江原租户返回并赔偿商户租金，截至报告期末，预计产生负债 784 万元。</p>	<p>截止目前，双方已经完成项目目标的房屋钥匙的交付工作，上瑞公司已经向我司支付了 600 万元补偿款。</p>	2015 年 01 月 10 日	<p>2015-L2 关于主要项目经营状况及其他投资者关注情况说明的公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn</p>
<p>2010 年，本公司与西安凯玄实业有限公司（以下简称“西安凯玄”）签署项目合作意向书（以下简称“投资协议”）并支付项目投资保证金 3000 万元，后期双方终止合作并达成《补充协议》，约定由西安凯玄在规定的期限内将保证金归还给本公司，但经本公司多次催告后西安凯玄仅在 2014 年初归还本公司 500 万元，为此本公司将西安凯玄诉至法院，要求其归还本金及利息。</p>	2,500	否	已完结	<p>双方于 2015 年 2 月 5 日达成《和解协议》，且法院于 2015 年 2 月 9 日出具了具有执行效力的《民事调解书》，确认西安凯玄将其持有正常使用的西安凯玄 14 套住宅、7 层整层写字楼以及 5 个使用权车位冲抵欠付阳光新业的人民币 2500 万元及利息，并同意最晚于 2020 年 12 月 31 日前为阳光新业办理相关房屋产权证，否则将承担相关违约责任；西安凯玄应当于 2 月 13 日前将抵债房屋交付给阳光新业。根据上述和解协议，该项目对本公司 2014 年度损益影响约为 694 万元。</p>	<p>本公司已于 2015 年 2 月 14 日与西安凯玄完成房屋的交付工作。</p>	2015 年 01 月 10 日	<p>2015-L2 关于主要项目经营状况及其他投资者关注情况说明的公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn</p>

十三、处罚及整改情况

√ 适用 □ 不适用

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
北京辰元房地产开发有限公司	收购人	公司 2007-2014 年年报中，“前十名股东持股情况”均未说明股东北京辰元房地产开发有限公司与北京燕赵房地产开发有限公司的一致行动关系	被有权机关调查	中国证监会广西监管局决定对北京辰元房地产开发有限公司采取出具警示函的监管措施。	2015 年 11 月 26 日	2015-L110 关于深圳证券交易所监管关注函的回复及年报更正公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

整改情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司于 2015 年 11 月 24 日收到深圳证券交易所公司管理部《关于对阳光新业地产股份有限公司的关注函》（公司部关注函【2015】第506号）（以下简称“关注函”）。现就关注函所提问题做出书面说明并公告如下：

一、《关注函》的主要内容

关注函提到，“公司2007-2014年年报中，“前十名股东持股情况”均未说明股东北京辰元房地产开发有限公司与北京燕赵房地产开发有限公司的一致行动关系”。

二、基于《关注函》要求，我公司说明如下：

根据公司公开信息披露显示，北京辰元房地产开发有限公司（以下简称“北京辰元”）于2007年末持有公司2.49%的股份，2008年持有公司2.46%的股份，2009年和2010年持有公司2.37%的股份，2011年至2013年持有公司2.29%的股份，2014年末持有公司0.49%的股份，截止目前，北京辰元已经不再直接持有公司股份。北京燕赵房地产开发有限公司（以下简称“北京燕赵”）2007年末持有公司7.68%的股份，2008年至2013年持有公司7.56%的股份，2014年末持有公司6.54%的股份，截止目前，北京燕赵持有公司6.61%的股份。

经公司核查确认，自2007年至今，公司未收到北京辰元任何书面通知，告知其与北京燕赵存在一致行动关系，因此，公司也未在历年公司年度报告及其他相关信息披露文件中披露北京辰元与北京燕赵的一致行动关系。

根据公司于2015年11月25日收到的《中国证监会广西监管局行政监管措施决定书（2015年）7号》，北京辰元于2007年9月成为北京燕赵的控股股东，但北京辰元并未将上述事项告知我公司，违反了《上市公司信息披露管理办法》第四十八条的规定，因此，中国证监会广西监管局决定对北京辰元房地产开发有限公司采取出具警示函的监管措施。

三、年报更正事项

基于以上事实，我公司2007-2014年年报中，“前十名股东持股情况”均未说明股东北京辰元房地产开发有限公司与北京燕赵房地产开发有限公司的一致行动关系。现将2012-2014年年度报告中前十名股东关联关系或一致行动的说明情况进行相应更正。

本事项详细情况刊登于2015年11月26日的2015-L110号公告及同日2012-2014年年度报告更新版。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
北京市华远置业有限公司	公司董事长在交易对方母公司担任董事	出售股权	出售菱华阳光公司 51% 股权	以资产评估报告的评估价值为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格。	49,453.56	62,102.45	31,705	分期付款	7,774.8	2015 年 09 月 23 日	2015-L95 出售股权暨关联交易公告巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
北京市华远置业有限公司	公司董事长在交易对方母公司担任董事	出售股权	出售阳菱光辉公司 51% 股权	以资产评估报告的评估价值为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格。	30,753.32	35,236.9	18,536	分期付款	2,817.2	2015 年 09 月 23 日	2015-L95 出售股权暨关联交易公告巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				1、2015 年，公司继续执行专注于商业资产领域，加速消化及剥离传统住宅开发业务，加强资本运作，探索成熟资产的推出机制的发展战略。本次转让菱华阳光 51% 股权、阳菱光辉 51% 股权，符合上述发展战略。2、本次股权交易一方面将大大增强公司的现金储备，缓解公司现金流压力，另一方面将有利于把握新的商业地产的投资机会，有利于公司长远、健康发展。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

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		不适用							

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	同一控制人	接受委托贷款	0	20,000	0	4.35%	0	20,000

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

(1) 申请贷款及关联交易事项

公司控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司拟与新资房地产开发(上海)有限公司(以下可简称:“SIREN”、“委托贷款人”)、星展银行或委托贷款人指定的其他金融机构签署委托贷款协议,委托贷款人通过受托贷款人向北京瑞丰发放委托贷款,贷款基本条件如下:借款贷款额度为人民币2亿元,借款期限为1年(若借款人要求且委托贷款人同意,可展期6个月),借款年利率为借款发放日中国人民银行同期贷款基准利率。同时,公司、北京瑞丰,本公司的控股子公司成都锦尚置业有限公司拟与委托贷款人达成股权/商品房买入选择权协议,如借款人未按期还款,或本公司违反期权协议的约定,委托贷款人有权按双方共同指定评估机构的评估结果行使期权。因Recosia China Pte. Ltd.的控股子公司Reco Ruby Pte Ltd为委托贷款人的控股股东,Recosia China为本公司第一大股东RECO SHINE PRIVATE LIMITED的控股股东,因此本次交易构成本公司的关联交易。该事项经由公司第七届董事会2015年第二次临时会议及2015年第一次临时股东大会审议通过。

经由公司第七届董事会2015年第十七次临时会议审议通过,对双方于2015年4月2日签署的《委托贷款主合同》(以下简称:“原《委贷合同》”),就借款人提前还款等相关事宜,订立补充协议。各方一致同意,尽管委贷合同另有约定,在发生以下任一事件之日起,北京瑞丰应善意并尽其最大努力在最短时间内筹措资金并自行或安排第三方代北京瑞丰偿还原《委贷合同》项下全部贷款本金及其他应付款项(包括但不限于计至提前还款日当日累计未付的贷款利息、罚息等):SIREN关联方与任一第三方(包括但不限于北京瑞丰或北京瑞丰关联方)就SIREN关联方向前述任一第三方转让其持有的天津友谊新资商贸有限公司90%股权事宜签订股权转让协议或类似性质协议,且前述股权转让事宜取得友谊新资主管商务机关批准或批复之日;SIREN关联方与任一第三方(包括但不限于北京瑞丰或北京瑞丰关联方)就SIREN关联方向前述任一第三方转让其持有的天津光明新丽商贸有限公司90%股权事宜签订股权转让协议或类似性质协议,且前述股权转让事宜取得光明新丽主管商务机关批准或批复之日;或SIREN关联方与任一第三方(包括但不限于北京瑞丰或北京瑞丰关联方)就SIREN关联方向前述任一第三方转让其持有的天津津汇远景贸易有限公司90%股权事宜签订股权转让协议或类似性质协议,且前述股权转让事宜取得津汇远景主管商务机关批准或批复之日。北京瑞丰应确保在本补充协议约定的上述任一事件发生之日起九十日或SIREN另行书面同意的其他期限内,由北京瑞丰自行或安排第三方代北京瑞丰将全部委贷债务一次性足额汇入北京瑞丰在星展银行开立的还本付息账户中。星展银行应在前述任何款项汇入北京瑞丰在星展银行开立的还本付息账户之日当日,将前述款项一次性足额划入SIREN的贷款资金账户中,并配合SIREN按其要求将前述款项从贷款资金账户中提取完毕。

截至报告披露日,本公司已完成全部提款。

该事项已由公司2016年第一次临时股东大会审议通过。

详细情况刊登于2015年3月19日的2015-L9号公告、2015年3月24日的2015-L14号公告、2015年12月18日的2015-L114号公告。

(2) 非公开发行涉及关联交易事项

2015年5月25日公司发布《重大事项停牌公告》(公告编号:2015-L32号),停牌期间,公司于2015年5月29日、6月5日、6月12日、6月19日、6月26日、7月3日、7月10日、7月17日、7月24日、7月31日、8月7日、8月14日发布了《重大事项继续停牌公告》(公告编号:2015-L33、2015-L38、2015-L44、2015-L49、2015-L51、2015-L54、2015-L55、2015-L60、2015-L61、2015-L62、2015-L63、2015-L66)。经由公司第七届董事会2015年第十次临时会议审议通过,本公司拟非公开发行不超过23,886万股人民币普通股股票(A股)股票,募集资金总额不超过15亿元,其中拟以所募集资金中的79,000.00万元向瑞德公司收购其持有的光明新丽90%的股权,7,000.00万元偿还光明新丽向瑞德公司及其关联方的借款,24,000.00万元对光明新丽增资用于天津东丽住宅二期项目的开发建设。

本次非公开发行的发行对象不超过10名(含10名)特定投资者,包括符合法律法规规定条件的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等合法投资者。本公司第一大股东Reco Shine及本公司董事、监事、高级管理人员不参与认购本次非公开发行的股份。Leading Big Limited也不参与本次认购。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、转增股本、配股等除权、除息事项的,本次非公开发行的股票数量将作相应调整。

本次发行的定价基准日为公司第七届董事会2015年第十次临时会议决议公告日。发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%(定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量),即不低于6.28元/股。在本次发行定价基准日至发行日期间,若公司股票发生派息、送股、转增股本、配股等除权、除息事项,本次非公开发行股票的发价底价将作相应调整。

本次非公开发行完成后,投资者认购的股份自股份发行结束之日(即在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成登记之日)起12个月内不得转让。限售期结束后,将按照中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

公司股票于2015年8月21日上午开市起复牌。

截至本报告披露日,上述非公开发行股票涉及关联交易相关事项涉及的标的资产审计评估工作尚在进行中,公司将另行

召开董事会对本次非公开发行进行审议。本次非公开发行还需经公司股东大会审议通过和中国证监会核准。

本事项详细情况刊登于2015年8月21日的2015-L69号公告及同日相关公告。

(3) 放弃参股子公司优先购买权暨关联交易

经由公司第七届董事会2015年第十一次临时会议审议通过，公司放弃对参股子公司菱华阳光（天津）房地产开发有限公司49%股权、阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司49%股权的优先购买权。公司通过全资子公司北京瑞菱阳光商业管理有限公司分别间接持有菱华阳光、阳菱光辉51%股权，菱华天津开发有限公司分别持有菱华阳光、阳菱光辉各49%股权。菱华天津拟向北京市华远置业有限公司转让其持有的阳菱光辉49%股权，转让价款为18,171万元。菱华天津拟向华远置业转让其持有的菱华阳光49%股权，转让价款为31,081万元。考虑到公司目前生产经营和财务状况，本公司放弃对上述目标股权的优先购买权。本次交易完成后，公司所持菱华阳光、阳菱光辉股权不变，菱华阳光、阳菱光辉仍为本公司的参股子公司，不纳入本公司合并报表范围。鉴于本公司董事长唐军先生在华远地产股份有限公司担任董事职务，华远置业系华远地产的全资子公司，本公司放弃上述目标股权的优先购买权构成关联交易事项。

该事项已由公司2015年第五次临时股东大会审议通过。

详细情况刊登于2015年8月22日2015-L73号公告，2015年8月31日2015-L77号、2015-L78号公告。

(4) 为参股子公司提供担保暨关联交易

经由公司第七届董事会2015年第十二次临时会议审议通过，公司对参股子公司天津阳光新城市商业投资有限公司提供担保暨关联交易。阳光新城市公司拟向三井住友银行（中国）有限公司天津分行申请不超过人民币55,000万元的银行借款，借款利率为同期人民银行基准利率，其中，A部分借款总额不超过人民币50,000万元，借款期限为自借款发放日起84个月；B部分借款总额不超过人民币5000万元，借款期限为自借款发放日起6个月。阳光新城市公司将以其拥有的天津友谊路阳光新城市广场物业的房地产为该笔借款提供抵押担保，友谊新资持有阳光新城市公司100%股权，将为阳光新城市公司该笔银行借款提供全额连带保证担保。Home Alliance Pte. Ltd. 持有友谊新资90%股权，Home Alliance Pte. Ltd. 的控股股东为Recosia China Pte. Ltd, Recosia China Pte. Ltd的控股股东为Recosia Pte. Ltd.。Recosia Pte. Ltd. 和本公司将按（90%：10%）的比例，为友谊新资保证担保提供担保。

Recosia Pte. Ltd. 的实际控制人新加坡政府产业投资有限公司（GIC RE）将为上述银行借款提供境外安慰函。

由于阳光新城市公司为天津友谊新资商贸有限公司的全资子公司，友谊新资为本公司第一大股东Reco Shine Pte. Ltd. 的控股股东Recosia China Pte. Ltd. 间接控制的附属公司，因此上述担保构成关联交易。

截止报告披露日，子公司已完成提款50,356.8万元。

该事项已由公司2015年第六次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2015年9月1日的2015-L84号公告。

(5) 放弃优先购买权暨关联交易

经由公司第七届董事会2015年第十五次临时会议审议通过，公司第一大股东RECO SHINE PTE LTD拟向其关联企业RECO JIANSHE PRIVATE LIMITED转让其持有的成都紫瑞新丽商贸有限公司45%的股权，拟向其关联企业RECO BEIYUAN PRIVATE LIMITED转让其持有的北京道乐科技发展有限公司48.547%的股权，拟向其关联企业RECO TONGZHOU PRIVATE LIMITED转让其持有的北京瑞阳嘉和物业管理有限公司49%的股权。上述目标股权转让价格为不低于目标公司截至2015年9月30日资产负债表所有者权益数额对应的目标股权比例所确定的目标股权价值。

本公司拟放弃对上述目标股权的优先购买权。本次交易完成后，公司所持紫瑞新丽、北京道乐、瑞阳嘉和股权不变。

因RECO SHINE为本公司第一大股东，RECO JIANSHE、RECO BEIYUAN、RECO TONGZHOU与RECO SHINE同为RECOSIA CHINA PTE. LTD. 的控股子公司，本公司放弃上述目标股权的优先购买权构成关联交易事项。

该事项已由公司2015年第九次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2015年10月17日2015-L102号公告，2015年11月5号2015-L107号公告

(6) 修改参股公司合资合同及公司章程

公司全资子公司瑞丰阳光分别持有友谊新资及津汇远景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。经过友好协商，瑞丰阳光及Home Alliance与Dawnview拟对友谊新资与津汇远景公司合资合同和公司章程进行修改，修改前后的内容如下表：

	修改事项	修改前	修改后
1	股权转让	<p>股东可以转让其全部或部分股权。</p> <p>股东如向股东以外的人转让其全部或部分股权，须经其他股东同意，并经审批机构批准。</p>	<p>合资公司的股东之间可以相互转让其全部或部分股权</p>

2	优先购买权	<p>股东向股东以外的人转让股权时，同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。</p> <p>股东向股东以外的人转让股权的条件，不得比其他股东转让的条件优惠。</p> <p>违反上述规定的，其转让无效。</p>	<p>未经甲方（Home Alliance、Dawnview）书面同意并经审批机构批准，乙方（瑞丰阳光）不得向股东以外的单位或个人转让、质押或以其他方式处置其部分或全部合资公司股权。乙方向股东以外的人转让股权时，甲方有优先购买权。乙方向股东以外的人转让股权的条件，不得比向甲方转让的条件优惠。</p> <p>违反上述规定的，其转让无效。</p>
3	领售权		<p>乙方（瑞丰阳光）同意，如甲方（Home Alliance、Dawnview）将其持有的全部股权转让给股东以外的单位或个人，在甲方认为有必要并向乙方发出书面通知的情况下，乙方应根据甲方的要求将其持有的合资公司的全部股权按照与甲方相同的出售条款及条件，同甲方拟转让的全部股权一并转让给股东以外的单位或个人。但是，甲乙双方确认，若根据相关法律法规或证券交易所相关规定，乙方届时应甲方要求根据本款约定转让合资公司股权相关事宜须经乙方控股股东阳光新业地产股份有限公司履行审议程序并审议通过的，则应事先经过乙方控股股东阳光新业地产股份有限公司履行上市公司相应审议程序并审议通过；如上述议案未获得阳光新业地产股份有限公司相应权利机构审议通过，则甲方不得根据本款约定行使领售权，乙方也不存在任何违约责任。甲方和乙方各自为其拟转让的股权合法性、真实性作出陈述保证。</p>

由于Home Alliance Pte. Ltd. 和Dawnview为本公司第一大股东Reco Shine Pte. Ltd. 的控股股东Recosia China Pte. Ltd. 的全资附属公司，本次交易构成了本公司的关联交易。此次修改合同不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，也无需经过有关部门批准。该事项已由公司第七届董事会2015年第十七次临时会议及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-L112号公告。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2015-L9 申请贷款及关联交易公告	2015年03月19日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2015-L14 申请贷款及关联交易的补充公告	2015年03月24日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2015-L114 委托贷款暨关联交易进展公告	2015年12月18日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2015-L69 关于公司本次非公开发行涉及关联交易事项的公告	2015年08月21日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2015-L73 放弃参股子公司优先购买权暨关联交易的公告(已取消)	2015年08月22日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2015-L77 放弃参股子公司优先购买权暨关联交易的补充公告	2015年08月31日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2015-L78 放弃参股子公司优先购买权暨关联交易的公告(更新后)	2015年08月31日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2015-L84 关于为参股子公司提供担保暨关联交易公告	2015年09月01日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2015-L95 出售股权暨关联交易公告	2015年09月23日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2015-L102 放弃优先购买权暨关联交易的公告	2015年10月17日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2015-L107 放弃优先购买权暨关联交易的补充公告	2015年11月05日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2015-L112 关于拟修改参股公司合资合同及公司章程的公告	2015年12月18日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用
公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用
公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用
公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
天津友谊新资商贸有限公司	2015年09月01日	5,500	2015年09月21日	5,035.68	连带责任保证	84个月	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			5,500	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)				5,035.68
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			57,500	报告期末实际对外担保余额合计(A4)				54,735.68
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
上海锦赆资产管理有 限公司	2014年06月28日	85,000	2015年02月22日	6,000	连带责任保证	不超过10年	否	否
上海新赆资产管理有 限公司	2015年05月19日	0		0	连带责任保证	管理协议履行期间	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				6,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			201,000	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				177,285
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	2015年07月16日	25,000	2015年07月21日	22,000	质押	6个月	否	否
北京高华瑞丰投资有 限公司	2015年06月16日	25,000	2015年06月25日	25,000	质押	1年	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)			50,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)				47,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)			25,000	报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)				22,000
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)			55,500	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)				58,035.68
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)			283,500	报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)				254,020.68
实际担保总额（即A4+B4+C4）占公司净资产的比例								76.64%
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)								113,585

担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	88,289
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	201,874
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	不适用
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不适用

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(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) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、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RECOSIA 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《RECOSIA 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》, RECOSIA 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RECOSIA 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。目前, Leading Big Limited未直接或间接持有上市公司股份。本次权益变动完成后, Leading Big Limited将通过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%。本次权益变动完成后, 新加坡政府产业投资有限公司将不再为本公司的实际控制人。本次权益变动完成后, 本公司将无实际控制人。

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2016-L10号公告。

2、修改公司章程事项

为规范公司现金分红制度, 增强现金分红透明度, 维护投资者合法权益以及明确现金分红的分配政策和决策程序, 根据《中华人民共和国公司法》、《中国证券监督管理委员会关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》以及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定, 公司拟对《公司章程》的部分条款进行修改。该事项已经第七届董事会2015年第十次临时会议审议通过, 尚需提交公司股东大会审议。

详细情况请参见刊登于2015年8月21日的2015-L70号公告。

3、公司董事、高级管理人员及核心团队成员增持股票

根据《关于积极响应中国上市公司协会倡议共同维护证券市场稳定的公告》(公告编号: 2015-L56): 公司第二大股东北京燕赵房地产开发有限公司将根据市场情况, 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。公司董事长唐军先生, 董事兼总裁贺喜先生, 核心团队成员杨宁先生、沈葵女士、李国平先生、李睿先生、张翊先生、赵博先生, 拟自公司股票复牌后, 根据市场情况, 以自有资金通过证券公司、基金管理公司定向资产管理等方式购入公司股份, 合计购入金额不低于100万元人民币, 并承诺在本次增持后六个月内不转让所持有的公司股份。

公司高级管理人员李国平先生, 于2015年8月27日以自有资金通过深圳证券交易所证券交易系统集中竞价方式增持本公司股份50,000股, 合计占公司已发行股本0.007%, 成交均价4.928元。本事项详细情况刊登于2015年8月28日的2015-L79号公告。

公司董事长唐军先生、董事会秘书赵博先生, 于2015年8月28日以自有资金通过深圳证券交易所证券交易系统集中竞价方式增持本公司股份, 唐军先生增持本公司股份 58,400股, 合计占公司已发行股本0.008%, 成交均价为5.127元。赵博先生增持本公司股份20,000股, 合计占公司已发行股本0.003%, 成交均价为5.060元。本事项详细情况刊登于2015年8月29日的2015-L81号公告。

公司董事、总裁贺喜先生、高级管理人员沈葵女士、核心团队成员张翊先生, 于2015年8月31日以自有资金通过深圳证券交易所证券交易系统集中竞价方式增持本公司股份, 贺喜先生增持本公司股份30,000股, 合计占公司已发行股本0.004%, 成交均价为4.915元, 沈葵女士增持本公司股份20,200股, 合计占公司已发行股本0.003%, 成交均价为4.970元, 张翊先生增持本公司股份4,000股, 合计占公司已发行股本0.0005%, 成交均价为4.890元。本事项详细情况刊登于2015年9月1日的2015-L86号公告。

核心团队成员张翊先生, 于2015年9月2日以自有资金通过深圳证券交易所证券交易系统集中竞价方式增持本公司股份18,200股, 合计占公司已发行股本0.002%, 成交均价4.4元。

截至本报告披露日, 公司董事核心团队已累计增持本公司股份200,800股, 合计994,500.8元人民币。

公司第二大股东北京燕赵房地产开发有限公司, 于2015年11月18日以自有资金通过深圳证券交易所证券交易系统集中竞价方式增持本公司股份316,000股, 成交均价5.387元。11月20日增持本公司股份226,362股, 成交均价5.72元。11月23日增持本公司股份700股, 成交均价5.91元, 合计占公司已发行股本比例为6.61%。本事项详细情况刊登于2015年11月20日的2015-L108号公告, 2015年11月24日的2015-L109号公告。

截止本报告披露日, 北京燕赵累计增持本公司股份543,062股, 合计3,000,360元人民币, 已经履行上述承诺。

4、申请借款并提供担保

经由公司第七届董事会2015年第十三次临时会议审议通过, 本公司与深圳平安大华汇通财富管理有限公司 (以下简称“委托人”) 签署协议, 委托人委托金融机构向本公司发放委托贷款, 借款期限不超过2年, 融资规模不超过10亿元, 融资成本不超过10.5%, 其中3.2亿借款以控股子公司成都锦尚置业有限公司持有的成都阳光新业中心商业物业房产的第一顺位抵押进行担保; 6.8亿借款以全资子公司北京星泰房地产开发有限公司持有的北京阳光上东项目C9底商物业房产和北京阳光上东C9五号楼房产作为第一顺位抵押担保, 本公司控股子公司北京阳光苑商业投资有限公司持有的北京阳光大厦物业作为第二顺位抵押担保。

截至本报告披露日, 公司完成提款100,000万元。

详细情况请参见刊登于2015年9月12日的2015-L90号公告。

5、董事、总裁变动

公司董事会于2015年6月8日收到公司董事、总裁万林义提交的书面辞呈，万林义先生因个人原因，向公司申请辞去董事、总裁职务。辞职后，万林义先生将不再在公司担任其他职务。万林义先生辞去总裁职务的申请将自辞呈送达董事会之日起生效，辞去董事职务的申请将在新任董事候选人通过股东大会审议后生效。该事项详细情况请参见刊登于2015年6月10日2015-L42号公告。

经董事会提名并经公司第七届董事会2015年第七次临时会议审议通过贺喜先生为公司第七届董事会董事候选人。该议案已经2015年第四次临时股东大会审议通过。详细情况请参见刊登于2015年6月10日2015-L41号公告，2015年6月30日2015-L52号公告。

根据董事长唐军先生提名，经公司董事会提名与薪酬委员会审查通过，并经独立董事认可，董事会同意聘任贺喜先生担任公司总裁职务，任期自第七届董事会第七次临时会议审议通过之日起至本届董事会届满。该事项经公司第七届董事会2015年第七次临时会议审议通过。详细情况请参见刊登于2015年6月10日2015-L41号公告。

公司董事会于2015年12月16日收到公司董事、总裁贺喜先生提交的书面辞呈，贺喜先生因个人原因，向公司申请辞去董事、总裁职务。辞职后，贺喜先生将不再在公司担任其他职务。贺喜先生辞去总裁职务的申请将自辞呈送达董事会之日起生效，辞去董事职务的申请将在新任董事候选人通过股东大会审议后生效。该事项详细情况请参见刊登于2015年12月18日2015-L115号公告。

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。

根据董事长唐军先生提名，经公司董事会提名与薪酬委员会审查通过，并经独立董事认可，董事会同意聘任杨宁先生担任公司总裁职务，任期自第七届董事会第十七次临时会议审议通过之日起至本届董事会届满。该事项经公司第七届董事会2015年第十七次临时会议审议通过。详细情况请参见刊登于2015年12月18日2015-L111号公告。

根据总裁杨宁先生提名，经公司董事会提名与薪酬委员会审查通过，并经独立董事认可，董事会同意聘请李国平先生担任公司副总裁兼财务总监，任期自第七届董事会第十八次临时会议审议通过之日起至本届董事会届满。详细情况请参见刊登于2015年12月26日2015-L117号公告。

6、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0万元。

详细情况请参见刊登于2015年12月26日2015-L118号公告。

7、关于非公开发行公司债券的公告

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 年末发行人上调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，尚需提交公司股东大会审议批准。公司将按照有关法律、法规的规定及时披露本次公司债发行的情况。

该事项已由公司2016年第三次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2016年2月6日2016-L12号公告

十九、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、全资子公司抵押贷款事项

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

截至报告披露日，本公司已完成提款，并已全部偿还。

本事项的详细情况刊登于2015年1月27日的2015-L6号公告。

2、收购天津德然100%股权事项

经由公司第六届董事会2012年第四次临时会议审议通过，公司全资控股子公司北京瑞金阳光投资有限公司（以下简称“北京瑞金”）与杜然、杜厦签署《股权转让框架协议》，由本公司全资控股子公司天津瑞尚投资有限公司（以下简称“天津瑞尚”）收购杜然持有的天津德然商贸有限公司（以下简称“天津德然”）100%股权，股权转让款总计人民币163,364千元，从而间接取得天津德然持有的杨柳青公司70%的股权。此项交易详细内容请见公司2012年9月11日披露的2012-L45号交易进展公告。

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

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

本事项的详细情况刊登于2015年1月31日的2015-L7号公告。

3、转让子公司瑞景阳光股权

经由公司第七届董事会2015年第三次临时会议审议通过，公司2015年3月18日与北京嘉源盛达投资管理有限公司（以下简称“嘉源盛达”）、北京众元投资管理有限公司（以下简称“众元投资”）签署《股权转让协议书》，出售所持有的控股子公司北京瑞景阳光物业管理有限公司（以下简称：“瑞景阳光”）45%股权，股权转让对价共计331,890,542元；其中，嘉源盛达受让28.8%股权，股权转让对价为212,409,947元，众元投资受让16.2%股权，股权转让对价为119,480,595元。交易完成后本公司将持有瑞景阳光10%股权，嘉源盛达持有28.8%股权，众元投资持有16.2%股权，君汇（香港）有限公司（以下简称“君汇”）持有45%股权。截止目前，本公司仍受托管理瑞景阳光持有物业资产，本次股权出售完成后，本公司将尽快和瑞景阳光签署资产管理协议，继续管理瑞景阳光持有的物业资产，并收取管理费用。

本次交易不构成关联交易，不构成公司重大资产重组。

截至报告披露日，本公司与嘉源盛达、众元投资通过补充约定，实际确认的股权转让款为331,477,729元。

本事项的详细情况刊登于2015年3月20日的2015-L12号公告。

4、为全资子公司提供担保公告

经由公司第七届董事会2015年第五次临时会议审议通过，本公司全资子公司上海新赞资产管理有限公司（以下简称“上海新赞”）拟与本公司的控股子公司上海锦赞资产管理有限公司（以下简称“上海锦赞”）签署《项目管理协议》（以下简称“管理协议”），上海新赞按照管理协议约定向上海锦赞提供资产管理服务。上海锦赞持有上海市中山西路888号幢号1房屋商业项目（以下简称：“银河宾馆主楼项目”）。本公司将向上海锦赞以及持有上海锦赞100%权益的有限合伙聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）的出资人中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）出具担保函，承诺对上海新赞履行项目管理协议的行为负有监督义务，并在管理协议履行期间就上海新赞在管理协议项下的全部义务提供连带责任保证担保。本公司与中信信托合作情况可参见本公司于2014年2月7日、2014年2月12日发布并刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》2014-L12号、L15号公告。

担保函的主要内容：本公司承诺在管理协议履行期间，除非中信信托、上海锦赞书面同意，不向非阳光新业直接或间接控股的第三方转让北京新瑞及上海新赞股权；在管理协议签订前，阳光新业及阳光新业关联公司向上海锦赞提供的全部服务（以下简称“前期服务”）均视为上海新赞对管理协议的履行，上海新赞根据管理协议约定收取相应的服务费用并承担相应责任，阳光新业及阳光新业关联公司不就前期服务向上海锦赞主张任何费用或赔偿、补偿；阳光新业对上海新赞履行管理协议的行为负有监督义务，并就上海新赞在管理协议项下的全部义务承担连带责任。担保的方式：连带责任保证。

上述交易已经公司2015年第二次临时股东大会审议通过。

本事项的详细情况刊登于2015年5月19日的2015-L30号公告。

5、受让锦江酒店持有的上海银河50%股权

经由公司第七届董事会2014年第七次临时会议审议通过，本公司全资子公司上海晟璞投资管理有限公司（以下简称：“上海晟璞”）于2014年5月9日与上海锦江国际酒店（集团）股份有限公司（以下简称：“锦江酒店”）签署《上海市产权交易合同》（以下简称：“本合同”），上海晟璞拟受让锦江酒店持有的上海银河90%股权，上述交易完成后，本公司通过上海晟璞持有上海银河90%的股权，上海银河成为本公司的控股子公司，纳入本公司合并报表范围，锦江酒店仍持有上海银河9%的股权，锦江酒店的关联方上海锦江饭店有限公司（以下简称“锦江饭店”）持有上海银河1%的股权。上海银河90%股权转让款总计人民币75,902.040434万元，上海晟璞拟分期支付，本公司将为上海晟璞拟分期付款支付的股权交易价款人民币53131.428304万元及相应利息提供担保。

上海晟璞于2015年5月16日收到上海仲裁委员会（以下简称“仲裁委”）通知，锦江酒店提请仲裁，要求上海晟璞履行原《产交合同》，提供工商登记变更文件，办理上海银河90%股权的权属变更手续。在仲裁委主持下，上海晟璞与锦江酒店于2015年5月29日达成《调解协议》，对原《产交合同》进行变更，交易事项由上海晟璞受让锦江酒店持有的上海银河90%股权变更为上海晟璞受让锦江酒店持有的上海银河50%股权，交易价款由“人民币75,902.040434万元”变更为“人民币42,167.800241万元”。即由“上海银河90%股权转让款总计人民币75,902.040434万元，由上海晟璞分期支付，本公司为上海晟璞分期付款支付的股权交易价款人民币53,131.428304万元及相应利息提供担保”变更为“上海银河90%股权转让款总计人民币42,167.800241万元，由上海晟璞分期支付，本公司为上海晟璞分期付款支付的股权交易价款人民币53,131.428304

万元及相应利息提供担保”。

上述交易已经公司第七届董事会2015年第六次临时会议及2015年第三次临时股东大会审议通过。

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

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

截至本报告期末,公司获取上海银河50%的公司变更已经完成,公司按调解协议的约定,支付了交易价款42,167.8万元及相应利息965.7万元,上述款项合计43,133.5万元。

6、高华瑞丰抵押贷款事项

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

截至本报告披露日,公司已全部提款,并已全部偿还。

本事项详细情况刊登于2015年6月16日的2015-L47号公告。

7、北京艺力抵押贷款事项

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

截至本报告披露日,公司完成提款人民币2.2亿元,并已全部偿还。

本事项详细情况刊登于2015年7月16日的2015-L59号公告。

8、全资子公司质押贷款公告

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力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。

本项交易不构成关联交易,须获得股东大会的批准。

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0亿元。

详细情况请参见刊登于2016年1月23日2016-L4、2016-L5号公告。

二十、社会责任情况

适用 不适用

二十一、公司债券相关情况

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

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	0	0.00%				133,950	133,950	133,950	0.02%
3、其他内资持股	0	0.00%				133,950	133,950	133,950	0.02%
其中：境内法人持股	0	0.00%				133,950	133,950	133,950	0.02%
二、无限售条件股份	749,913,309	100.00%				-133,950	-133,950	749,779,359	99.98%
1、人民币普通股	749,913,309	100.00%				-133,950	-133,950	749,779,359	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

报告期内，有限售条件股增加133,950股，无限售条件股减少133,950股，主要系：

2015年8月3日公司董事长唐军先生、高级管理人员李国平先生、沈葵女士，董事会秘书赵博先生分别买入公司股票58,400股、50,000股、20,200股、20,000股，并按规定锁定75%，合计111,450股。

公司董事、总裁贺喜先生于2015年12月16日向公司董事会提交的书面辞呈，向公司申请辞去董事、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。贺喜先生辞去总裁职务的申请自2015年12月16日生效，辞去董事职务的申请于2016年1月2日生效，按规定董监高离任6个月内不转让所持公司股票。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
唐军	0	0	43,800	43,800	高管锁定股	任职期内执行董监高限售规定
李国平	0	0	37,500	37,500	高管锁定股	任职期内执行董监高限售规定
贺喜	0	0	22,500	22,500	高管锁定股	自离职申报之日起六个月后解除限售 100%
沈葵	0	0	15,150	15,150	高管锁定股	任职期内执行董监高限售规定

赵博	0	0	15,000	15,000	高管锁定股	任职期内执行董监高限售规定
合计	0	0	133,950	133,950	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、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

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	47,995	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	45,577	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	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	543,062	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		
徐颖	境内自然人	0.96%	7,207,657	7,207,657	0	7,207,657		
陈峰	境内自然人	0.58%	4,330,000	4,330,000	0	4,330,000		
孙绍军	境内自然人	0.54%	4,032,267	4,032,267	0	4,032,267		
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		
谢闻九	境内自然人	0.48%	3,616,040	3,616,040	0	3,616,040		
中国建设银行股份有限公司一信达澳	其他	0.45%	3,360,400	3,360,400	0	3,360,400		

银转型创新股票型证券投资基金								
尚飞	境内自然人	0.41%	3,067,760	3,067,760	0	3,067,760		
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 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
RECO SHINE PTE LTD	218,400,000	人民币普通股						
北京燕赵房地产开发有限公司	49,593,062	人民币普通股						
北京国际信托有限公司	36,649,061	人民币普通股						
徐颖	7,207,657	人民币普通股						
陈峰	4,330,000	人民币普通股						
孙绍军	4,032,267	人民币普通股						
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						
谢闻九	3,616,040	人民币普通股						
中国建设银行股份有限公司一信达澳 银转型创新股票型证券投资基金	3,360,400	人民币普通股						
尚飞	3,067,760	人民币普通股						
前 10 名无限售流通股股东之间，以及 前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股 东之间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 情况说明（如有）（参见注 4）		报告期末，公司股东陈峰通过普通证券账户持有 2330000 股，通过申万宏源证券有 限公司客户信用交易担保证券账户持有 2000000 股，实际合计持有 4,330,000 股， 位列公司第五大流通股股东。						

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：外商控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
RECO SHINE PTE LTD	无	2006 年 03 月 28 日	新加坡注册号： 200604415K	专门为向本公司战略投资 事宜而设立的特殊目的公 司
控股股东报告期内控股和参 股的其他境内外上市公司的 股权情况	-			

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。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：无实际控制人

实际控制人类型：不存在

公司不存在实际控制人情况的说明：

Leading Big Limited（中文名称：领大有限公司）已于2016年2月3日取得公司第一大股东RECO SHINE PRIVATE LIMITED（简称“RECO SHINE”）100%股权，Leading Big Limited无实际控制人，本公司也无实际控制人，其理由如下：

（1）根据Leading Big Limited唯一股东竞日有限合伙人的普通合伙人Greater Vision Limited和全体有限合伙人于2015年7月28日所签署的《有限合伙协议》中的约定，普通合伙人Greater Vision Limited有权就影响竞日有限合伙人的业务的重大事项作出决定以及代表竞日有限合伙人实施为达成合伙企业目的的所有法律行为。

Greater Vision Limited的唯一股东为尊天环球有限公司，其股权结构为：安富环球有限公司（其实际控制人为工银国际控股有限公司，以下简称“工银国际”）持有40%的股权，皆科投资有限公司（其实际控制人为上市公司管理层）持有40%的股权，信策有限公司（其实际控制人为冯云枫）持有20%的股权。根据尊天环球有限公司与其三位股东于2015年7月28日所签署的《股东协议》中的约定，皆科投资有限公司有权提名2名董事，其中1名担任董事长（除了行使公司章程中规定的行政性职责外，董事长不具有超过其他董事的投票权或否决权），安富环球有限公司有权提名2名董事，信策有限公司有权提名1名董事，董事会按照一人一票的方式行使表决权，董事会的所有决议均须不少于出席会议的过半数（50%）董事投赞成票或书面同意后方可生效，且特别事项须经不少于4个董事投赞成票或书面同意后方可生效。此外，尊天环球有限公司股东会的所有决议（包括一般决议和特殊决议）均须经不低于累计持有代表公司届时已发行在外的股本的三分之二的股东投赞成票或书面同意后方可生效。综上，尊天环球有限公司股东中的任何一方均不能单独控制尊天环球有限公司的股东会或董事会，进而均不能单独控制Greater Vision Limited。

（2）根据Greater Vision Limited和全体有限合伙人于2015年7月28日所签署的《有限合伙协议》中的约定，竞日有限合伙人的日常经营和投资活动决策由投资委员会通过会议形式进行管理，投资委员会会议由普通合伙人召集。投资委员会的成员由普通合伙人任命及撤换，投资委员会由5名委员组成，其中，皆科投资有限公司提名2名、安富环球有限公司提名2名，信策有限公司提名1名。投资委员会所作出的决议均须由3名以上的投资委员会成员同意方能进行，个别重大事项须由4名以上的投资委员会成员同意方能进行。

综上，尊天环球有限公司股东中的任何一方均不能单独控制竞日有限合伙人的投资委员会，进而均不能单独控制竞日有限合伙人的日常经营和投资活动决策。

（3）Leading Big Limited的现任董事为：唐军、李国平、冯云枫、郭凯龙、徐青。其中，唐军、李国平为皆科投资有限公司的代表（唐军现担任阳光股份的董事长，李国平现担任阳光股份的总裁助理兼财务负责人）。郭凯龙、徐青为安富环球有限公司的代表，郭凯龙、徐青为工银国际控股有限公司投资管理部董事总经理。冯云枫为信策有限公司的代表，曾任香港上市公司鹰君集团下属的鹰君项目发展及管理有限公司助理总经理。综上，没有任何一方能够单独控制信息披露义务人的董事会。

（4）安富环球有限公司的实际控制人工银国际与皆科投资有限公司的股东珠海辰阳以及信策有限公司的实际控制人冯云枫三方之间未签署一致行动协议，也不存在一致行动关系。

综上，工银国际、上市公司管理层、冯云枫三方中的任何一方均不能单独控制Leading Big Limited，进而也均不能单独控制上市公司股东大会的决议。此外，工银国际、上市公司管理层、冯云枫三方中的任何一方也均不能够单独控制上市公司的董事会。据此，上市公司无实际控制人。

上述内容详见刊载于《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。

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10% 以上的股东情况

√ 是 □ 否

法人

最终控制层面持股情况

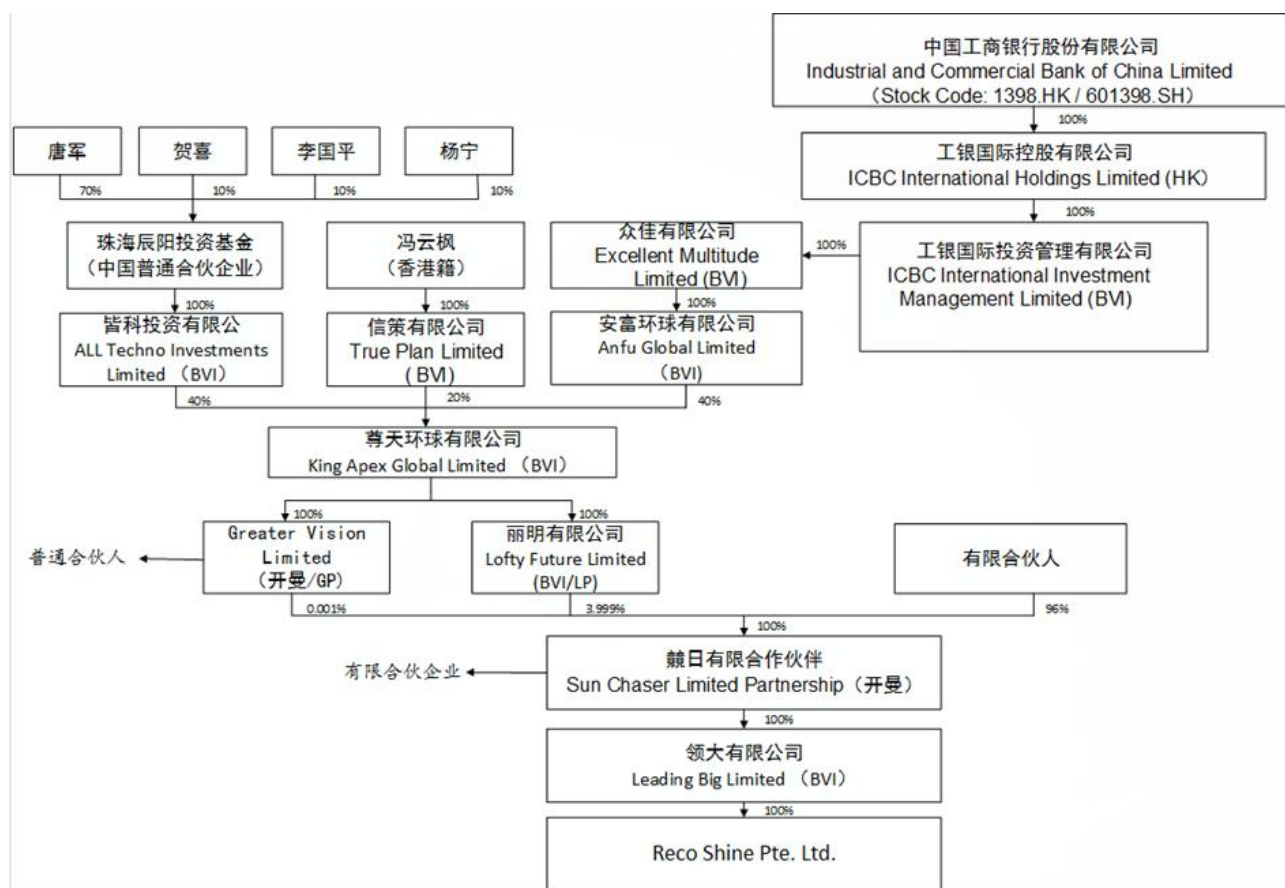
最终控制层面股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
工银国际控股有限公司	徐青	1973 年 03 月 13 日	香港公司号码：32719	投资银行、投资管理
最终控制层面股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	否			

实际控制人报告期内变更

√ 适用 □ 不适用

新实际控制人名称	不适用
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

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

□ 适用 √ 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

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、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
唐军	董事长	现任	男	56	1997年10月28日	2015年08月23日	0	58,400	0		58,400
贺喜	董事	离任	男	42	2015年06月29日	2016年01月04日	0	30,000	0		30,000
李国平	副总裁兼财务总监	现任	男	39	2015年12月25日		0	50,000	0		50,000
沈葵	副总裁	现任	女	50	2010年04月28日		0	20,200	0		20,200
赵博	董事会秘书	现任	男	34	2015年04月27日	2015年08月23日	0	20,000	0		20,000
合计	--	--	--	--	--	--	0	178,600	0		178,600

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
赵博	董事会秘书	任免	2015年04月27日	聘任
万林义	总裁	离任	2015年06月09日	主动离职
贺喜	总裁	任免	2015年06月09日	聘任
万林义	董事	离任	2015年06月29日	主动离职
贺喜	董事	任免	2015年06月29日	被选举
贺喜	总裁	离任	2015年12月17日	主动离职
杨宁	总裁	任免	2015年12月17日	聘任
李国平	副总裁、财务总监	任免	2015年12月25日	聘任
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

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

唐军先生，工商管理硕士，高级工程师。2004年至2014年，曾任北京首创阳光房地产开发有限责任公司董事长，2002年至今，现任首创置业股份有限公司总裁。曾任本公司第二、三、四、五、六届董事会董事长，现任本公司第七届董事会董事长。

孙建军先生，斯坦福大学，工商管理硕士。2004年至今，就职于新加坡政府产业投资有限公司，任高级副总裁。曾任本公司第五、六届董事会董事，现任本公司第七届董事会董事。

李钰先生，博士学位。2007年至今就职于新加坡政府产业投资有限公司，现任高级副总裁。经2014年2月10日召开的2014年第二次临时股东大会审议通过后，任本公司第七届董事会董事。

杨宁先生，学士学位，会计师。1998年加入本公司，先后担任本公司财务部经理、财务总监、董事会秘书、副总经理、

副总裁，现任本公司董事、总裁。

贺喜先生，硕士学位。1995-2004年就职于北京海开房地产集团公司，2004-2015年5月就职于首创置业股份有限公司，先后担任首创置业天津公司总经理、首创置业副总裁，2015年6月加入本公司，曾任公司董事兼总裁，因个人原因于2016年1月4日离职。

万林义先生，硕士学位。房地产经济师（中级）。2000年加入本公司，曾任本公司市场营销部经理、北京阳光上东项目部经理、公司副总裁、常务副总裁、总裁，董事兼总裁。因个人原因已于2015年6月29日离职。

徐祥圣先生，工商管理硕士，研究员。2003-2011年，任国务院发展研究中心企业研究所斯坦福项目组研究员，2011年至今，任国家发改委国际合作中心斯坦福项目组主任。曾任本公司第五、六届董事会独立董事，现任本公司第七届董事会独立董事。

黄翼忠先生，香港注册会计师、澳大利亚注册会计师。2009年至今，任East Park Funds董事。曾任本公司第六届董事会独立董事，现任本公司第七届董事会独立董事。

李鸣先生，法学博士学位。1983年至今，就职于北京大学法律系（现法学院）；现任北京大学法学院教授、博士生导师，北京北大英华科技有限公司董事，本公司第七届董事会独立董事。

刘建图先生，经济学学士。工程师。2000年至今，就职于北京燕赵房地产开发有限公司，任董事长。曾任本公司第五、六届监事会主席，现任本公司第七届监事会主席。

张馥香女士，学士学位，高级会计师。2002年至今，就职于首创置业股份有限公司，任副总裁。曾任本公司第三、四、五、六届监事会股东派出的监事。现任本公司第七届监事会股东派出的监事。

吴卫光先生，经济学硕士。2001年加入本公司，曾任公司行政人力资源部经理、控股子公司北京电控副总经理、公司总裁办公室总经理助理、控股子公司成都锦尚副总经理。现任本公司控股子公司北京阳光尚颂商业管理有限公司副总经理。

沈葵女士，硕士学位，注册造价工程师。2005-2009年就职于佳兆业集团控股有限公司，任副总裁。2010年加入本公司，现任本公司副总裁。

李国平先生，硕士学位，注册会计师、国际内部审计师、注册评估师。2003年-2009年，任首创置业股份有限公司财务经理、财务管理部总经理助理、副总经理、财务管理部负责人；2009-2011年，就职于裕田中国发展有限公司，任财务总监。2011年加入本公司，历任公司财务部副总经理、总经理，总裁助理兼财务负责人，现任公司副总裁兼财务总监。

赵博先生，硕士学位。2006-2008年就职于北京中实恒业房地产开发有限公司，任经营部副经理；2008-2014年就职于首创置业股份有限公司，任商业地产事业部投资总监；2014年加入本公司，任资本市场部总经理，现任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
唐军	首创置业股份有限公司	执行董事兼总裁	2002年12月05日	2017年12月04日	是
孙建军	新加坡政府产业投资有限公司	高级副总裁	1996年01月01日		是
李钰	新加坡政府产业投资有限公司	高级副总裁	2012年04月01日		是
刘建图	北京燕赵房地产开发有限公司	董事长、总经理	2000年01月01日		是
张馥香	首创置业股份有限公司	副总裁	2002年01月01日		是
在股东单位任职情况的说明	报告期内，公司共有3位非独立董事、2名股东代表监事，在股东单位任职并领取报酬。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
唐军	首创钜大有限公司	执行董事兼董事会主席	2013年12月21日	2016年12月20日	否
唐军	华远地产股份有限公司	董事	2008年10月09日	2017年11月23日	否
徐祥圣	国家发改委国际合作中心斯坦福项目组	主任	2011年01月01日		是
黄翼忠	East Park Funds	董事	2009年01月01日		是
李鸣	北京北大英华科技有限公司	董事	1999年12月01日		否
杨宁	凤凰光学股份有限公司	独立董事	2015年08月25日		否
在其他单位任职情况的说明	报告期内，公司三位独立董事均在其他单位任职。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员薪酬由公司董事会决定。公司提名与薪酬考核委员会具体负责公司高管的考评和激励机制的建立和实施。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
唐军	董事长	男	56	现任	120	是
孙建军	董事	男	47	现任	0	是
李钰	董事	男	39	现任	0	是
杨宁	董事兼总裁	男	45	现任	109.32	否
贺喜	董事兼总裁	男	42	离任	115.5	否
万林义	董事兼总裁	男	44	离任	59.2	否
徐祥圣	独立董事	男	54	现任	9	否
黄翼忠	独立董事	男	48	现任	9	否
李鸣	独立董事	男	58	现任	9	否
刘建图	监事会主席	男	60	现任	0	是
张馥香	监事	女	54	现任	0	是
吴卫光	职工代表监事	男	57	现任	42.4	否
沈葵	副总裁	女	50	现任	105.37	否
李国平	副总裁兼财务总监	男	39	现任	106.16	否
赵博	董事会秘书	男	34	现任	74.05	否
合计	--	--	--	--	759	--

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励机制情况

□ 适用 √ 不适用

五、公司员工情况

截至2015年12月31日，公司在职员工461人，公司离退休职工7名。

员工薪酬政策：公司为员工提供在行业和地区内具有一定竞争力的薪酬福利待遇，同时在公司内部实施具有公平性、激励性、竞争性、规范化的薪酬管理制度，以实现公司与员工的共赢。

培训计划：公司逐步建立和实施基于人力效能提升为核心的人才梯队培养与发展体系。

专业构成：房地产、建筑等相关专业占24.89%；金融、经济及会计类18.98%；管理类17.96%；商业、销售管理及其他专业38.17%。

教育程度：65.64%以上员工具有大学本科及以上学历，其中硕士以上学历占员工总数的9.61%。

企业薪酬成本情况

	本期
当期领取薪酬员工总人数（人）	461
当期总体薪酬发生额（万元）	12,335.1
总体薪酬占当期营业收入比例	19.05%
高管人均薪酬金额（万元/人）	102.98
所有员工人均薪酬金额（万元/人）	26.76

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

不适用

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2014 年年度股东大会	年度股东大会	0.06%	2015 年 05 月 18 日	2015 年 05 月 19 日	2015-L28 2014 年年度股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2015 年 04 月 03 日	2015 年 04 月 04 日	2015-L17 2015 年第一次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2015 年 06 月 05 日	2015 年 06 月 06 日	2015-L39 2015 年第二次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 06 月 15 日	2015 年 06 月 16 日	2015-L45 2015 年第三次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 06 月 29 日	2015 年 06 月 30 日	2015-L52 2015 年第四次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2015 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 09 月 07 日	2015 年 09 月 08 日	2015-L87 2015 年第五次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 09 月 17 日	2015 年 09 月 18 日	2015-L92 2015 年第六次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 09 月 28 日	2015 年 09 月 29 日	2015-L98 2015 年第七次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第八次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 10 月 08 日	2015 年 10 月 09 日	2015-L99 2015 年第八次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
2015 年第九次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2015 年 11 月 02 日	2015 年 11 月 03 日	2015-L105 2015 年第九次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

机构投资者情况

机构投资者名称	出任董事人数	股东大会参与次数
---------	--------	----------

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐祥圣	20	20	0	0	0	否
黄翼忠	20	19	0	0	1	否
李鸣	20	20	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		10				

连续两次未亲自出席董事会的说明
无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，三位独立董事从专业角度出发，对公司提出了建设性建议并被采纳，包括：

对公司2015年非公开发行人民币普通股股票并以非公开发行股票所募集的部分资金向Ray Development Private

Limited收购其持有的天津光明新丽商贸有限公司(以下简称“光明新丽”)90%的股权并对光明新丽增资所涉及的关联交易;
对放弃菱华阳光49%股权、阳菱光辉49%股权的优先购买权的关联交易;
对参股子公司天津阳光新城市商业投资有限公司提供担保的关联交易;
对放弃紫瑞新丽45%的股权的优先购买权的关联交易、放弃道乐科技48.547%的股权的优先购买权的关联交易、放弃瑞阳嘉和49%的股权的优先购买权的关联交易提出建议。

对北京瑞丰与新资房地产开发(上海)有限公司、星展银行或委托贷款人指定的其他金融机构签署委托贷款协议,委托贷款人通过受托贷款人向北京瑞丰发放委托贷款的议案;

对公司2014年度控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况、对公司内部控制评价报告、董事会未提出现金利润分配预案、公司续聘普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2015年年度审计机构的议案;

对提名贺喜先生为公司第七届董事会董事候选人及董事长提名公司高级管理人员,聘任贺喜先生担任公司总裁职务;

对公司2015年半年度控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况;

对瑞菱阳光与华远置业签署《股权转让协议》,出售其持有的菱华阳光、阳菱光辉各51%股权;

对拟修改天津友谊新资商贸有限公司、天津津汇远景贸易有限公司的合资合同和公司章程的议案;

对提名杨宁先生为公司第七届董事会董事候选人及董事长提名公司高级管理人员;

对聘任杨宁先生担任公司总裁职务;

对聘请李国平先生担任公司副总裁兼财务总监发表独立意见。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会审计委员会的履职情况

2015年,公司审计委员会根据中国证监会的有关规定、公司章程、《董事会审计委员会实施细则》以及《审计委员会年度审计工作规程》,对公司年度审计工作的履行监督职能。

报告期内,审计委员会共召开五次会议,具体情况如下:

- (1) 2015年3月3日第七届董事会审计委员会第十二次会议,审议通过2014年年度审计工作计划。
- (2) 2015年4月24日第七届董事会审计委员会第十三次会议,审议通过2014年年度财务报告初稿。
- (3) 2015年4月25日第七届董事会审计委员会第十四次会议,审议通过2015年第一季度财务报告初稿。
- (4) 2015年8月4日第七届董事会审计委员会第十五次会议,审议通过2015年半年度财务报告初稿。
- (5) 2015年10月29日第七届董事会审计委员会第十六次会议,审议通过2015年第三季度财务报告初稿。

2、董事会提名与薪酬考核委员会的履职情况

报告期内,提名与薪酬考核委员会共召开六次会议,具体情况如下:

- (1) 2015年3月3日,第七届董事会提名与薪酬考核委员会第六次会议,审议通过对公司高级管理人员2014年工作情况的考核结果。
- (2) 2015年4月17日,第七届董事会提名与薪酬考核委员会第七次会议,审议通过委员会对公司2014年度报告所披露的公司董事、监事和高级管理人员薪酬的审核意见,认为上述披露信息真实、准确、完整。
- (3) 2015年4月24日,第七届董事会提名与薪酬考核委员会第八次会议,审议通过聘请赵博先生担任公司新一任董事会秘书。
- (4) 2015年6月8日,第七届董事会提名与薪酬考核委员会第九次会议,审议通过聘请贺喜先生担任公司新一任总裁。
- (5) 2015年12月16日,第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十次会议,审议通过聘请杨宁先生担任公司新一任总裁。
- (6) 2015年12月25日,第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十一次会议,审议通过聘请李国平先生担任公司副总裁兼财务总监。

3、董事会战略委员会的履职情况

2015年3月3日第七届董事会战略委员会第三次会议,审议通过公司2015年经营计划与预算。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司提名与薪酬考核委员会具体负责公司高管的考评和激励机制的建立和实施。本年度结束后，提名与薪酬考核委员会依据年初制定的经营计划对公司高管人员进行绩效评价，将高管人员的个人绩效评价结果与公司的年度绩效相挂钩，最终确定了高管人员薪酬年度报酬数额。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016年03月03日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	61.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	88.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	a) 财务报告内部控制重大缺陷的迹象包括：公司高级管理人员舞弊；公司更正已公布的财务报告；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。b) 财务报告内部控制重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策；未建立反舞弊程序和控制措施；对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。c) 财务报告内部控制一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	a) 非财务报告内部控制重大缺陷的迹象包括：缺乏民主决策程序，如缺乏重大问题决策、重要干部任免、重大项目投资决策、大额资金使用（三重一大）决策程序；决策程序不科学，如重大决策失误，给公司造成重大财产损失；严重违反国家法律、法规；关键管理人员或重要人才大量流失；媒体负面新闻频现；内部控制评价的重大缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统失效，给公司造成按上述定量标准认定的重大财产损失。b) 非财务报告内部控制重要缺陷的迹象包括：公司因管理失误致使发生依据上述定量标准认定的重要财产损失，控制活动未能防范该失误；财产损失虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视。c) 非财务报告内部控制一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。
定量标准	定量标准以集团合并营业收入总额为主要衡量指标，如该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额高于集团合并营业收入总额的1%，则认定为重大缺陷；如错报金额高于集团合并营业收入总额的0.5%，但小于1%，则认定为重要缺陷；其余则认定为一般缺陷。	定量标准以集团合并营业收入总额为主要衡量指标，如该缺陷单独或连同其他缺陷导致的直接财产损失金额高于集团合并营业收入总额的1%，则认定为重大缺陷；如财产损失金额高于集团合并营业收入总额的0.5%，但小于1%，则认定为重要缺陷；其余则认定为一般缺陷

财务报告重大缺陷数量 (个)	0
非财务报告重大缺陷数量 (个)	0
财务报告重要缺陷数量 (个)	0
非财务报告重要缺陷数量 (个)	0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，阳光新业于 2015 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2016 年 03 月 03 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2016年03月02日
审计机构名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	普华永道中天审字(2016)第 10037 号
注册会计师姓名	陈静，王豆豆

审计报告

普华永道中天审字(2016)第 10037 号
(第一页，共二页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的阳光新业地产股份有限公司(以下称“阳光新业”)的财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2015 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是阳光新业管理层的责任。这种责任包括：

- (1)、按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；
- (2)、设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

普华永道中天审字(2016)第 10037 号

(第二页, 共二页)

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,上述阳光新业的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了阳光新业2015年12月31日的合并及公司财务状况以及2015年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

陈 静

中国·上海市
2016年3月2日

注册会计师

王 豆 豆

阳光新业地产股份有限公司

2015年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

资 产	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	540,911	515,212
应收账款	四(2)	49,933	44,234
预付款项	四(3)	107,480	349,376
其他应收款	四(4)	76,663	128,940
存货	四(5)	3,046,544	3,218,595
流动资产合计		3,821,531	4,256,357
非流动资产			
可供出售金融资产	四(6)	110,707	113,804
长期应收款	四(7)	35,130	35,130
长期股权投资	四(8)	1,026,653	931,402
投资性房地产	四(9)	4,984,180	5,692,000
固定资产	四(10)	30,285	34,864
无形资产	四(11)	50,857	52,218
商誉	四(12)	-	-
长期待摊费用	四(13)	166,926	103,294
递延所得税资产	四(14)	26,055	19,459
非流动资产合计		6,430,793	6,982,171
资产总计		10,252,324	11,238,528

阳光新业地产股份有限公司

2015年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

负债及股东权益	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债			
短期借款	四(16)	417,400	300
应付账款	四(17)	520,262	606,949
预收款项	四(18)	97,603	185,390
应付职工薪酬	四(19)	10,158	20,450
应交税费	四(20)	164,788	343,567
应付利息	四(21)	26,662	24,122
应付股利	四(22)	7,442	11,600
其他应付款	四(23)	314,061	372,117
一年内到期的非流动负债	四(24)	857,679	1,497,922
流动负债合计		2,416,055	3,062,417
非流动负债			
长期借款	四(25)	2,803,886	2,959,778
长期应付款	四(26)	423,737	415,259
预计负债	四(27)	7,840	14,000
递延所得税负债	四(14)	469,831	430,453
非流动负债合计		3,705,294	3,819,490
负债合计		6,121,349	6,881,907
股东权益			
股本	四(28)	749,913	749,913
资本公积	四(29)	511,152	511,152
其他综合收益	四(30)	185,446	185,174
盈余公积	四(31)	98,941	95,588
未分配利润	四(32)	1,769,179	1,752,352
归属于母公司股东权益合计		3,314,631	3,294,179
少数股东权益		816,344	1,062,442
股东权益合计		4,130,975	4,356,621
负债及股东权益总计		10,252,324	11,238,528

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 唐军

主管会计工作的负责人: 李国平

会计机构负责人: 迟超

阳光新业地产股份有限公司

2015年12月31日公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

资 产	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产			
货币资金		310,661	123,356
预付款项		4,069	4,069
应收股利		720,323	720,323
其他应收款	十五(1)	5,050,473	4,947,750
存货		18,064	-
流动资产合计		6,103,590	5,795,498
非流动资产			
长期股权投资	十五(2)	709,910	846,216
固定资产		235	248
非流动资产合计		710,145	846,464
资产总计		6,813,735	6,641,962

阳光新业地产股份有限公司

2015年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

负债及股东权益	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债			
应付职工薪酬		1	1
应交税费		27	52
应付利息		3,890	2,530
应付股利		7,442	11,600
其他应付款		3,671,509	3,877,181
一年内到期的非流动负债		300,000	680,000
流动负债合计		3,982,869	4,571,364
非流动负债			
长期借款		1,000,000	300,000
非流动负债合计		1,000,000	300,000
负债合计		4,982,869	4,871,364
股东权益			
股本		749,913	749,913
资本公积		609,753	609,753
盈余公积		98,941	95,588
未分配利润		372,259	315,344
股东权益合计		1,830,866	1,770,598
负债及股东权益总计		6,813,735	6,641,962

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

阳光新业地产股份有限公司

2015 年度合并及公司利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2015年度合并	2014年度合并	2015年度公司	2014年度公司
一、营业收入	四(33)	647,600	1,358,598	-	-
减: 营业成本	四(33)	(244,336)	(734,316)	-	-
营业税金及附加	四(34)	50,635	(167,916)	-	-
销售费用	四(35)	(75,108)	(173,543)	(1)	(35)
管理费用	四(36)	(156,772)	(181,655)	(22,150)	(16,568)
财务费用-净额	四(37)	(301,099)	(176,667)	(112,753)	(90,901)
资产减值损失	四(39)	(4,822)	(418,128)	-	(6,928)
加: 公允价值变动收益	四(40)	(92,142)	7,526	-	-
投资收益/(损失)	四(41),十五(3)	390,111	6,386	168,437	(908)
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		(5,248)	5,557	7,959	(905)
二、营业(亏损)/利润		214,067	(479,715)	33,533	(115,340)
加: 营业外收入	四(42)	6,790	59,869	-	1
其中: 非流动资产处置利得		32	51	-	-
减: 营业外支出	四(43)	(3,139)	(30,961)	-	(7)
其中: 非流动资产处置损失		(46)	(141)	-	-
三、(亏损)/利润总额		217,718	(450,807)	33,533	(115,346)
减: 所得税费用	四(44)	(149,387)	(71,248)	-	(152)
四、净(亏损)/利润		68,331	(522,055)	33,533	(115,498)
归属于母公司股东的净(亏损)/利润		20,180	(585,172)	33,533	(115,498)
少数股东损益		48,151	63,117	-	-
五、其他综合(亏损)/收益的税后净额	四(30)	272	(96)	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		272	(96)	-	-
以后将重分类进损益的其他综合(亏损)/收益		272	(96)	-	-
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	-	-	-
外币财务报表折算差额		(31)	(96)	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合(亏损)/收益总额		68,603	(522,151)	33,533	(115,498)
归属于母公司股东的综合(亏损)/收益总额		20,452	(585,268)	33,533	(115,498)
归属于少数股东的综合收益总额		48,151	63,117	-	-
七、每股收益					
基本每股(损失)/收益(人民币元)	四(45)	0.03	(0.78)	-	-
稀释每股(损失)/收益(人民币元)	四(45)	0.03	(0.78)	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 唐军

主管会计工作的负责人: 李国平

会计机构负责人: 迟超

2015 年度合并及公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2015年度 合并	2014年度 合并	2015年度 公司	2014年度 公司
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		520,557	830,525	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	四(46)(a)	86,930	284,007	33,278	36,490
经营活动现金流入小计		607,487	1,114,532	33,278	36,490
购买商品、接受劳务支付的现金		(104,898)	(493,718)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(133,643)	(161,612)	-	-
支付的各项税费		(160,405)	(340,432)	-	(7,501)
支付其他与经营活动有关的现金	四(46)(b)	(224,172)	(283,301)	(19,140)	(11,305)
经营活动现金流出小计		(623,118)	(1,279,063)	(19,140)	(18,806)
经营活动使用的现金流量净额	四(47)(a)	(15,631)	(164,531)	14,138	17,684
二、投资活动产生的现金流量					
处置投资收到的现金		495,410	673	-	926
取得投资收益所收到的现金		2,850	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		385	441	-	-
处置子公司收到的现金净额	四(47)(b)	225,314	-	222,616	-
从关联方收回资金	八(4)(c)	120,000	-	269,780	408,753
投资活动现金流入小计		843,959	1,114	492,396	409,679
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(174,430)	(80,266)	-	-
投资支付的现金		(212,631)	(119,207)	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	(1,209,651)	-	-
提供给关联方的资金	八(4)(c)	(220,000)	-	(413,577)	(1,561,585)
支付其他与投资活动有关的现金	四(46)(c)	(30,000)	(475,261)	-	-
投资活动现金流出小计		(637,061)	(1,884,385)	(413,577)	(1,561,585)
投资活动使用的现金流量净额		206,898	(1,883,271)	78,819	(1,151,906)
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		-	1,600	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	1,600	-	-
取得借款收到的现金		1,777,400	2,357,300	1,000,000	530,000
从关联方取得资金		-	-	20,640	744,990
收到其他与筹资活动有关的现金	四(46)(d)	160,000	507,140	-	-
筹资活动现金流入小计		1,937,400	2,866,040	1,020,640	1,274,990
偿还债务支付的现金		(1,646,300)	(788,500)	(680,000)	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(294,423)	(330,849)	(115,707)	(89,164)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
归还关联方资金		-	-	(130,585)	(250,550)
支付的其他与筹资活动有关的现金	四(46)(e)	(161,129)	(97,078)	-	-
筹资活动现金流出小计		(2,101,852)	(1,216,427)	(926,292)	(339,714)
筹资活动产生的现金流量净额		(164,452)	1,649,613	94,348	935,276
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		6	(5)	-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额					
加：年初现金及现金等价物余额		501,686	899,880	123,356	322,302
六、年末现金及现金等价物余额					
	四(47)(c)	528,507	501,686	310,661	123,356

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

阳光新业地产股份有限公司

2015 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2014年1月1日年初余额		749,913	512,327	185,270	95,588	2,360,021	990,550	4,893,669
2014年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	(585,172)	63,117	(522,055)
其他综合收益	四(30)	-	-	(96)	-	-	-	(96)
综合收益总额合计		-	-	(96)	-	(585,172)	63,117	(522,151)
股东投入和减少资本								
非同一控制下企业合并		-	-	-	-	-	8,000	8,000
股东投入资本		-	-	-	-	-	1,600	1,600
其他		-	(1,175)	-	-	-	(825)	(2,000)
利润分配								
对股东的分配	四(32)	-	-	-	-	(22,497)	-	(22,497)
2014年12月31日年末余额		749,913	511,152	185,174	95,588	1,752,352	1,062,442	4,356,621
2015年1月1日年初余额		749,913	511,152	185,174	95,588	1,752,352	1,062,442	4,356,621
2015年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	20,180	48,151	68,331
其他综合收益	四(30)	-	-	272	-	-	-	272
综合收益总额合计		-	-	272	-	20,180	48,151	68,603
股东投入和减少资本								
出售子公司		-	-	-	-	-	(294,249)	(294,249)
利润分配								
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	3,353	(3,353)	-	-
2015年12月31日年末余额		749,913	511,152	185,446	98,941	1,769,179	816,344	4,130,975

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

阳光新业地产股份有限公司

2015 年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2014年1月1日年初余额		749,913	609,753	95,588	453,339	1,908,593
2014年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	(115,498)	(115,498)
综合收益总额合计		-	-	-	(115,498)	(115,498)
利润分配						
对股东的分配	四(32)	-	-	-	(22,497)	(22,497)
2014年12月31日年末余额		749,913	609,753	95,588	315,344	1,770,598
2014年1月1日年初余额		749,913	609,753	95,588	315,344	1,770,598
2015年度增减变动额						
成本法转权益法		-	-	-	26,735	26,735
综合收益总额						
净利润		-	-	-	33,533	33,533
综合收益总额合计		-	-	-	33,533	33,533
利润分配						
提取盈余公积	四(31)	-	-	3,353	(3,353)	-
2015年12月31日年末余额		749,913	609,753	98,941	372,259	1,830,866

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 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 2015 年 12 月 31 日,本公司的总股本为 749,913 千元,每股面值 1 元。本公司的注册地址为广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区;管理总部位于北京市。

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六,本年度新纳入合并范围的子公司详见附注五(2),本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(1)。

本财务报表由本公司董事会于 2016 年 3 月 2 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

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(附注二(11))、长期股权投资的计量(附注二(12))、投资性房地产的计量模式(附注二(13))、借款费用的计量(附注二(16))、收入的确认时点(附注二(23))、递延所得税资产和递延所得税负债(附注二(25))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用重要会计估计和关键判断详见附注二(30)。

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本集团 2015 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 现金及现金等价物

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) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(b) 外币报表的折算

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

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(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

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当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时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：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。

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据如下：

关联方组合	对本集团关联方的应收款项
单独进行减值测试无减值迹象的 第三方组合	单独进行减值测试无减值迹象的应收第 三方款项
其他第三方组合	应收第三方款项(不包括单独进行减值测 试无减值迹象的应收第三方款项)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

关联方组合	历史损失率法
单独进行减值测试无减值迹象的 第三方组合	历史损失率法
其他第三方组合	余额百分比法

按组合计提坏账准备的计提比例列示如下：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
关联方组合	-	-
单独进行减值测试无减值迹象的 第三方组合	-	-
其他第三方组合	0.3%	0.3%

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：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。

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货(续)

(b) 存货的计价方法(续)

建筑成本中包含的公共配套设施指政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(12) 长期股权投资

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

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

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(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(附注二(19))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 投资性房地产

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(附注二(19))。

(14) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 固定资产(续)

(a) 固定资产确认及初始计量(续)

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。

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10—40 年	3%—5%	2.4%—9.7%
运输工具	5—9 年	3%—5%	10.6%—19.4%
办公设备	5—9 年	5%	10.6%—19.0%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定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(附注二(19))。

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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(附注二(19))。

(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

无形资产包括本集团自用的土地使用权、软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(17) 无形资产(续)

(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(附注二(19))。

(18) 长期待摊费用

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

(19) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 长期资产减值(续)

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(20) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利等。

(a) 短期薪酬

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。

(b) 离职后福利

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

基本养老保险

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 职工薪酬(续)

(c) 辞退福利

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) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(22) 预计负债

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 收入确认

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

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

- 开发产品完工并验收合格；
- 签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- 价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；
- 已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 政府补助

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

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

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

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。

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) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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) 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。

(27) 租赁

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(28) 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。

(29) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(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。

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—50%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
营业税	应纳税营业额	5%、3%
房产税	租金收入或房屋及土地使用权计税余值	12%或 1.2%
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)	17%、3%

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
库存现金	52	92
银行存款	540,854	515,120
其他货币资金	5	-
合计	<u>540,911</u>	<u>515,212</u>
其中：存放在境外的款项	78	649

于 2015 年 12 月 31 日，银行存款中 0 千元(2014 年 12 月 31 日：360 千元)质押给银行作为短期借款的担保(附注四(16))。

于 2015 年 12 月 31 日，银行存款中包括 12,404 千元(2014 年 12 月 31 日：13,166 千元)的保证金，主要为按揭贷款保证金。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款	50,440	45,133
减：坏账准备	(507)	(899)
净额	<u>49,933</u>	<u>44,234</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	38,879	31,615
一到二年	183	8,082
二到三年	5,944	-
三年以上	5,434	5,436
合计	<u>50,440</u>	<u>45,133</u>

于 2015 年 12 月 31 日，本集团无逾期但未减值的应收账款 (2014 年 12 月 31 日：无)。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(b) 应收账款按类别分析如下:

	2015 年 12 月 31 日				2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备								
—单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	27,045	54%	-	-	29,844	66%	-	-
—其他第三方组合	22,957	45%	(69)	0.3%	14,433	32%	(43)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	438	1%	(438)	100%	856	2%	(856)	100%
合计	50,440	100%	(507)	1%	45,133	100%	(899)	2%

(c) 按组合计提的坏账准备的应收账款中, 采用余额百分比法的组合分析如下:

	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
其他第三方组合	22,957	(69)	0.3%	14,433	(43)	0.3%

(d) 本年度计提的坏账准备金额为 26 千元, 无收回或转回的坏账准备金额。

(e) 于 2015 年度, 本集团核销的应收账款为 418 千元(2014 年度: 无)。

(f) 于 2015 年 12 月 31 日, 本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2014 年 12 月 31 日: 无)。

(g) 于 2015 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下:

	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	30,732	(8)	61%

(h) 2015 年度, 本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2014 年度: 无)。

四 合并财务报表项目附注(续)

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

(2) 应收账款(续)

(i) 2015 年度，本集团未向金融机构以不附追索权的方式转让应收账款(2014 年度：无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	25,561	24%	261,899	75%
一到二年	10,536	10%	2,599	1%
二到三年	1,347	1%	38,097	11%
三年以上	70,036	65%	46,781	13%
合计	107,480	100%	349,376	100%

于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 81,919 千元(2014 年 12 月 31 日：87,477 千元)，主要为预付项目款，由于相关项目进度尚未达到结转节点，或者合作方案尚未最终确定，该款项尚未结转。

(b) 于 2015 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	70,730	66%

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收其他单位往来款项	16,927	46,395
应收投标保证金、诚意保证金 及押金	11,653	37,198
应收其他代垫款项	12,588	12,393
应收项目管理、商业策划及资 产交易服务款项	18,006	20,383
应收待退回拆迁款	6,789	6,789
应收待退回土地出让金	9,936	9,936
应收代垫购房者契税、公共维 修基金等款项	5,556	5,577
其他	3,116	5,144
合计	84,571	143,815
减：坏账准备	(7,908)	(14,875)
净额	76,663	128,940

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	20,374	26,660
一至二年	6,578	57,106
二至三年	22,702	4,793
三年以上	34,917	55,256
合计	84,571	143,815

于 2015 年 12 月 31 日，本集团无已逾期但未减值的其他应收款(2014 年 12 月 31 日：无)。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2015 年 12 月 31 日				2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	25,000	17%	(6,936)	28%
按组合计提坏账准备								
—单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	35,569	42%	-	-	56,161	39%	-	-
—关联方组合	17,266	20%	-	-	20,383	14%	-	-
—其他第三方组合	23,900	28%	(72)	0.3%	34,435	24%	(103)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	7,836	10%	(7,836)	100%	7,836	6%	(7,836)	100%
合计	84,571	100%	(7,908)	9.4%	143,815	100%	(14,875)	10.3%

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
其他第三方组合	23,900	(72)	0.3%	34,435	(103)	0.3%

(d) 本年度未计提坏账准备，收回或转回的坏账准备金额为 31 千元，无重要的收回或转回金额。

(e) 2015 年度，本集团实际核销其他应收款 6,936 千元(2014 年度：无)(附注四(5)(e)(i))。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(f) 于 2015 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备	计提 比例
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	一年以内	14%	-	-
北京市国土资源局	土地出让金	9,936	三年以上	12%	-	-
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	二年至三年以上	7%	-	-
四川博海建设工程有限公司	拆迁款	4,383	三年以上	5%	-	-
成都市城乡建设委员会	保证金	3,250	二年至三年	4%	-	-
合计		35,569		42%	-	-

(g) 于 2015 年 12 月 31 日，本集团无应收政府补助(2014 年 12 月 31 日：无)。

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌价 准备	账面 价值	账面 余额	存货跌价 准备	账面 价值
开发成本	1,911,323	(201,918)	1,709,405	1,906,589	(201,918)	1,704,671
开发产品	1,533,057	(197,726)	1,335,331	1,719,168	(209,050)	1,510,118
其他	1,808	-	1,808	3,806	-	3,806
合计	3,446,188	(399,644)	3,046,544	3,629,563	(410,968)	3,218,595

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2015 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本						
天津杨柳青鹭岭景园项目二期	27,156	-	-	-	-	27,156
天津杨柳青鹭岭广场项目	174,762	-	-	-	-	174,762
开发产品						
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	209,050	4,827	-	(16,151)	-	197,726
合计	410,968	4,827	-	(16,151)	-	399,644

(c) 存货跌价准备情况如下：

	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

(d) 开发成本

项目名称	开工时间	竣工/预计竣工时间	预计总投资	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
天津杨柳青鹭岭景园项目二期	2012 年	尚未确定	尚未确定	754,742	747,415
天津杨柳青鹭岭广场项目	2012 年	尚未确定	尚未确定	1,156,581	1,159,174
合计				1,911,323	1,906,589

于 2015 年 12 月 31 日，天津杨柳青鹭岭景园项目二期开发成本中无资本化利息金额 (2014 年 12 月 31 日：无)。2015 年度该项目暂时处于规划调整阶段，无新增资本化利息金额。

于 2015 年 12 月 31 日，天津杨柳青鹭岭广场项目开发成本中包含的资本化利息金额为 34,134 千元(2014 年 12 月 31 日：34,134 千元)。2015 年度该项目暂时处于规划调整阶段，无新增资本化利息金额。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(e) 开发产品

项目名称	竣工时间	2014 年		2015 年	
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
北京盛世嘉园项目	2000 年	4,913	-	(801)	4,112
北京阳光光华项目	2001 年	6,117	-	-	6,117
北京阳光丽景项目	2004 年	6,116	-	-	6,116
北京阳光上东项目	2004 年至 2014 年	304,961	-	(15,081)	289,880
成都锦尚中心项目	2014 年	666,137	-	(137,244)	528,893
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	2014 年	730,924	(3,671)	(47,378)	679,875
西安凯玄大厦(i)	不适用	-	18,064	-	18,064
合计		1,719,168	14,393	(200,504)	1,533,057

(i) 2015 年 2 月, 本集团与西安凯玄实业有限公司(以下称“西安凯玄”)达成了项目中止和解协议, 西安凯玄以西安凯玄大厦的房产折抵其应付本集团的 25,000 千元项目开发保证金。本集团聘请第三方机构对该房产进行了评估, 房屋评估价值为 18,064 千元, 本集团将其计入存货核算。同时, 本集团对 2014 年度计提的上述应收款项坏账准备 6,936 千元进行了核销(附注四(4)(e))。于 2015 年 12 月 31 日, 西安凯玄大厦的房产证尚未办理。

2015 年度, 本集团无由出售改为出租的开发产品(2014 年度: 无)。

2015 年度, 本集团无由出售改为自用的开发产品(2014 年度: 无)。

(f) 于 2015 年 12 月 31 日, 账面价值为 2,409,708 千元的存货(2014 年 12 月 31 日: 2,727,937 千元)作为一年内到期的非流动负债及长期借款(附注四(25)(a))的抵押物。

于 2015 年 12 月 31 日, 账面价值为 268,410 千元的存货(2014 年 12 月 31 日: 无)为短期借款(附注四(16)(b))提供担保。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 可供出售金融资产

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
以成本计量		
—可供出售权益工具	108,900	113,900
以公允价值计量		
—其他(c)	21,807	19,904
减: 减值准备	(20,000)	(20,000)
净额	110,707	113,804

(a) 可供出售金融资产相关信息分析如下:

以成本法计量的可供出售金融资产:

	2014 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2015 年 12 月 31 日	在被投资单 位持股比例	本年现 金分红
可供出售权益工具—成本						
—山东傲锐置业有限公司(以下称 “山东傲锐”)	88,890	-	-	88,890	10.00%	-
—新疆远镜合志股权投资合伙企 业(有限合伙)(以下称“新疆远 镜合志”)(i)	5,000	-	(5,000)	-	-	-
—广西北宝高等级公路股份有限 公司(以下称“广西北宝”)	20,000	-	-	20,000	18.93%	-
—北京阳光优食餐饮有限公司	10	-	-	10	10.00%	-
可供出售权益工具—减值准备						
—广西北宝	(20,000)	-	-	(20,000)	-	-
合计	93,900	-	(5,000)	88,900	-	-

(i) 于 2015 年 1 月 28 日, 本集团将其在新疆远镜合志 5.47% 的出资份额转让, 收回投资款 5,000 千元。

以公允价值计量的可供出售金融资产:

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他		
—公允价值	21,807	19,904
—成本	21,807	19,904
—累计计入其他综合收益	-	-
—累计计提减值	-	-

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 可供出售金融资产(续)

(b) 可供出售金融资产减值准备相关信息分析如下:

	可供出售权益工具	其他	合计
2014 年 12 月 31 日	(20,000)	-	(20,000)
本年计提	-	-	-
本年减少	-	-	-
2015 年 12 月 31 日	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>(20,000)</u>

(c) 其他可供出售金融资产为本集团购买的中信信托有限责任公司(以下称“中信信托”)发起设立的信托计划中的 19,040,000 份 B 类信托计划份额, 金额为 19,040 千元。该信托计划作为聚信新业(昆山)投资中心(有限合伙)(以下称“聚信新业”)的 A 类及 B 类优先级合伙人出资, 为本集团未纳入合并范围的结构化主体, 其总发行规模为 410,000,000 份, 总金额为 410,000 千元。本集团在该信托计划的最大风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值 21,807 千元。本集团不存在向该信托计划提供财务支持的义务和意图。

(d) 以成本计量的可供出售权益工具主要为本集团持有的非上市股权投资, 这些投资没有活跃市场报价, 其公允价值合理估计数的变动区间较大, 且各种用于确定公允价值估计数的概率不能合理地确定, 因此其公允价值不能可靠计量。本集团尚无处置这些投资的计划。

(7) 长期应收款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收租赁押金	<u>35,130</u>	<u>35,130</u>

于 2015 年 12 月 31 日, 长期应收款为本集团支付的为租入淮海路项目的租赁履约保证金及押金。

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
合营企业(a)	466,591	412,095
联营企业(b)	560,062	519,307
	<u>1,026,653</u>	<u>931,402</u>
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	<u>1,026,653</u>	<u>931,402</u>

除因附注四(16)(b)所述事项外，本集团不存在其他长期股权投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动							2015 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	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
北京汉博阳光商业管理有限公司(以下称“汉博阳光”)	4,289	-	-	(399)	-	-	(2,850)	-	-	1,040	-
菱华阳光(天津)房地产开发有限公司(以下称“菱华阳光”)(i)	250,577	-	(239,302)	(5,263)	-	(6,012)	-	-	-	-	-
阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司(以下称“阳菱光辉”)(i)	157,172	-	(157,188)	16	-	-	-	-	-	-	-
南京智尚汇东资产管理有限公司(以下称“南京智尚”)	57	102	-	-	-	-	-	-	(159)	-	-
上海银河宾馆有限公司(以下称“上海银河宾馆”)(ii)	-	431,335	-	898	-	-	-	-	-	432,233	-
菱华阳光(天津)商业管理有限公司(以下称“菱华阳光商业”)(iii)	-	-	-	(211)	-	-	-	-	33,529	33,318	-
合计	412,095	431,437	(396,490)	(4,959)	-	(6,012)	(2,850)	-	33,370	466,591	-

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

- (i) 于 2015 年 10 月 1 日，本集团将其持有的菱华阳光和阳菱光辉全部 51% 的股权转让予华远置业，转让价格分别为 317,050 千元及 185,360 千元，相应投资收益分别为 77,748 千元及 28,172 千元(附注四(41))。
- (ii) 本集团于 2014 年 5 月 9 日与上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(以下称“锦江酒店”)签署《上海市产权交易合同》，拟受让锦江酒店所持有的上海银河宾馆 90% 股权，股权交易价格为 759,020 千元。于 2015 年 5 月 29 日，本集团与锦江酒店对原产权交易合同进行变更，将受让上海银河宾馆 90% 的股权变更为 50% 的股权，交易价款相应调整为 431,335 千元，并于 2015 年 6 月 25 日，完成了工商登记变更。上海银河宾馆作为合营公司进行核算。
- (iii) 菱华阳光商业原为本集团的联营公司，于 2015 年 11 月 25 日，本集团向菱华阳光商业增资 8,900 千元，增资后本集团的持股比例由 45% 增加至 55%。根据菱华阳光商业章程修正案的规定，公司相关活动的决策由董事会作出，董事会成员共 4 名，本集团有权派出 2 名，董事会决议需由三分之二以上表决权通过方可执行，本集团无法单独控制该公司，因此作为合营公司核算。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动								2015 年 12 月 31 日	减值准备 年末减值
		追加投 资	减少投资	按权益法调整 的净损益	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		
沈阳世达物流有限责任公司(以下称“沈阳世达”)	77,787	-	-	2,692	-	-	-	-	-	80,479	-
天津友谊新资商贸有限公司(以下称“友谊新资”)(i)(iv)	96,015	-	-	(3,448)	-	-	-	-	-	92,567	-
天津光明新丽商贸有限公司(以下称“光明新丽”)(i)(iv)	106,682	-	-	214	-	-	-	-	-	106,896	-
天津津汇远景贸易有限公司(以下称“津汇远景”)(i)(iv)	71,485	-	-	(96)	-	-	-	-	-	71,389	-
天津建设新汇商贸有限公司(以下称“建设新汇”)(i)	61,236	-	-	(3,775)	303	-	-	-	-	57,764	-
天津紫金新嘉商贸有限公司(以下称“紫金新嘉”)(i)	79,133	-	-	1,832	-	-	-	-	-	80,965	-
菱华阳光商业(注释四(8)(a)(iii))	26,950	8,900	-	(2,321)	-	-	-	-	(33,529)	-	-
豪威投资有限公司(以下称“豪威投资”)(ii)	19	-	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-
北京瑞景阳光物业管理有限公司(以下称“北京瑞景阳光”)(iii)	-	-	-	4,613	-	-	-	-	65,389	70,002	-
合计	519,307	8,900	(19)	(289)	303	-	-	-	31,860	560,062	-

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (i) 友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉系由家世界连锁商业集团有限公司(后更名为“天津家世界商业有限公司”，以下称“家世界集团”或“存续公司”)以存续分立的方式于 2007 年 11 月新设成立。根据公司法及其他相关法律法规的规定，原家世界集团分立前的债务应由分立后的公司承担连带责任，负有连带义务的每个公司都负有清偿全部债务的义务，履行了义务的公司，有权要求其他负有连带义务的公司偿付其应当承担的份额。原家世界集团存在若干尚无法确定最终结果的重大或有事项主要包括但不限于税务风险以及为员工缴纳的社会保险费用可能存在不符合当地政府相关政策的风险等。

于 2009 年 7 月 31 日，友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉分别与存续公司和存续公司股东杜厦签署了《协议书》，根据该等协议书，存续公司确认原家世界集团及子公司在 2007 年 12 月 1 日前不存在违反劳动法律法规有关规定的行为，已根据法律及税务机关的要求及时、足额缴纳税款，未有任何拖欠税款的行为或责任，存续公司承担在分立前发生的以原家世界集团或其子公司为被诉一方的仲裁、诉讼案件的全部责任和后果。杜厦承诺对前述存续公司的承诺与保证承担连带责任。

于 2015 年 12 月 31 日，紫金新嘉拥有的公允价值为 64,200 千元(2014 年 12 月 31 日：83,000 千元)的投资性房地产尚未取得房屋所有权证，其建筑物虽已取得建设工程规划许可证，但由于该物业所占土地性质为集体土地，由于目前法律对此种情况尚无明确规定，该物业上的租赁合同的法律效力存在一定的不确定性。

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (ii) 于2015年12月25日，本集团处置了全资子公司北京瑞港阳光投资有限公司(以下简称“北京瑞港”)的全部股权(附注五(1))。北京瑞港间接持有的豪威投资30%股权随之转让。截至处置时点，本集团未按约定向豪威投资提供股东借款，经豪威投资董事会决议，豪威投资的利润全部由另一股东恒信发展有限公司享有，本集团不享有，也不对收益进行主张。由此根据豪威投资原章程的约定，本集团承诺向豪威投资提供的53,689千美元的股东借款亦无需承担。
- (iii) 于2015年6月26日，本集团处置了北京瑞景阳光45%股权(附注五(1))，处置完成后本集团仅持有其10%股权，不再纳入合并范围，本集团向北京瑞景阳光派驻1名董事，表决权比例为33%，对该公司有重大影响，因此将其作为联营企业核算。
- (iv) 于2015年12月31日，本集团以持有的友谊新资、光明新丽、津汇远景各10%的股权作为短期借款(附注四(16)(b))的担保。

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

	建筑物及土地使用权
2014 年 12 月 31 日	5,692,000
处置子公司	(1,002,000)
本年购建	140,682
公允价值变动(附注四(40))	153,498
2015 年 12 月 31 日	4,984,180

2015 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 54,280 千元(2014 年度：53,487 千元)。用于确定资本化金额的资本化率为年利率 8.85%(2014 年度：9.07%)。

2015 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 153,498 千元(2014 年度：7,526 千元)。

于 2015 年 12 月 31 日，账面价值约为 4,689,700 千元的房屋及土地使用权(2014 年 12 月 31 日：5,435,000 千元)作为一年内到期的非流动负债及长期借款(附注四(25)(a))的抵押物。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

	房屋、建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2014 年 12 月 31 日	30,603	13,077	23,851	67,531
本年增加	-	399	264	663
购置	-	399	264	663
本年减少	-	(296)	(722)	(1,018)
处置及报废	-	(296)	(722)	(1,018)
2015 年 12 月 31 日	30,603	13,180	23,393	67,176
累计折旧				
2014 年 12 月 31 日	(8,402)	(9,118)	(15,147)	(32,667)
本年增加	(1,361)	(1,471)	(1,929)	(4,761)
计提	(1,361)	(1,471)	(1,929)	(4,761)
本年减少	-	143	394	537
处置及报废	-	143	394	537
2015 年 12 月 31 日	(9,763)	(10,446)	(16,682)	(36,891)
减值准备				
2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2015 年 12 月 31 日	20,840	2,734	6,711	30,285
2014 年 12 月 31 日	22,201	3,959	8,704	34,864

于 2015 年 12 月 31 日，账面价值为 11,876 千元(原价 19,656 千元)的房屋建筑物(2014 年 12 月 31 日：账面价值 12,415 千元，原价 19,656 千元)作为一年内到期的非流动负债和长期借款(附注四(25)(a))的抵押物。

2015 年度，固定资产计提的折旧金额为 4,761 千元(2014 年度：6,024 千元)，其中计入开发成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 0 千元、351 千元及 4,410 千元(2014 年度：1,092 千元、516 千元及 4,416 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)
(11) 无形资产

	土地使用权	软件	其他	合计
原价				
2014 年 12 月 31 日	55,172	3,171	878	59,221
本年增加	-	282	-	282
购置	-	282	-	282
本年减少	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
2015 年 12 月 31 日	55,172	3,453	878	59,503
累计摊销				
2014 年 12 月 31 日	(6,514)	(342)	(147)	(7,003)
本年增加	(1,221)	(334)	(88)	(1,643)
计提	(1,221)	(334)	(88)	(1,643)
本年减少	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
2015 年 12 月 31 日	(7,735)	(676)	(235)	(8,646)
减值准备				
2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2015 年 12 月 31 日	47,437	2,777	643	50,857
2014 年 12 月 31 日	48,658	2,829	731	52,218

2015 年度，无形资产的摊销金额为 1,643 千元(2014 年度：1,677 千元)。

于 2015 年 12 月 31 日，账面价值约为 19,719 千元(原价 26,034 千元)的土地使用权(2014 年 12 月 31 日：账面价值 20,332 千元，原价 26,034 千元)作为一年内到期的非流动负债及长期借款(附注四(25)(a))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司(以下称“瑞阳嘉和”)	13,954	13,954
北京上东房地产经纪有限公司(以下称“上东经纪”)	395	395
	<u>14,349</u>	<u>14,349</u>
减：减值准备		
—瑞阳嘉和	(13,954)	(13,954)
—上东经纪	(395)	(395)
净额	<u>-</u>	<u>-</u>

(13) 长期待摊费用

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2015 年 12 月 31 日
办公室及写字楼装修	9,950	665	(2,970)	-	7,645
经营租入物业改造	82,301	73,987	(293)	-	155,995
办公楼租赁	69	-	(69)	-	-
售楼部建造	7,435	-	(5,932)	-	1,503
资金托管费(附注四(37))	1,201	-	(1,201)	-	-
其他	2,338	-	(555)	-	1,783
合计	<u>103,294</u>	<u>74,652</u>	<u>(11,020)</u>	<u>-</u>	<u>166,926</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性 差异及可抵 扣亏损	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异及可抵 扣亏损	递延所得税资 产
预提费用及税金	102,788	25,697	250,948	62,737
可抵扣亏损	-	-	5,708	1,427
其中：当期亏损	-	-	-	-
抵销内部未实现利润	89,864	22,466	95,888	23,972
其他	2,788	697	3,464	866
合计	195,440	48,860	356,008	89,002

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	10,272	68,824
预计于 1 年后转回的金额	38,588	20,178
合计	48,860	89,002

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并	88,636	22,159	88,636	22,159
借款相关交易费用摊销余额	38,712	9,678	33,956	8,489
资本化利息	106,768	26,692	53,488	13,372
投资性房地产公允价值计量的会计基础与计税基础差异	1,713,356	428,339	1,822,442	455,611
直线法确认收入	21,612	5,403	-	-
其他	1,459	365	1,460	365
合计	1,970,543	492,636	1,999,982	499,996

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	111,108	166,096
预计于 1 年后转回的金额	381,528	333,900
合计	492,636	499,996

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	35,449	54,265
可抵扣亏损	900,124	679,487
合计	935,573	733,752

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
2015年	-	1,288
2016年	13,713	14,354
2017年	15,685	19,593
2018年	60,322	68,280
2019年	549,569	575,972
2020年	260,835	-
合计	<u>900,124</u>	<u>679,487</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2015年12月31日		2014年12月31日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	22,805	26,055	69,543	19,459
递延所得税负债	22,805	469,831	69,543	430,453

(15) 资产减值准备

	2014 年	本年	本年减少		2015 年
	12 月 31 日	增加	转回	转销	12 月 31 日
坏账准备	15,774	26	(31)	(7,354)	8,415
其中：应收账款坏账准备	899	26	-	(418)	507
其他应收款坏账准备	14,875	-	(31)	(6,936)	7,908
存货跌价准备	410,968	4,827	-	(16,151)	399,644
可供出售金融资产减值准备	20,000	-	-	-	20,000
商誉减值准备	14,349	-	-	-	14,349
合计	<u>461,091</u>	<u>4,853</u>	<u>(31)</u>	<u>(23,505)</u>	<u>442,408</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 短期借款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
质押借款(a)	217,800	300
其他(b)	199,600	-
合计	<u>417,400</u>	<u>300</u>

- (a) 于 2015 年 12 月 31 日, 银行质押借款 217,800 千元(2014 年 12 月 31 日: 无)系由本集团对北京星泰房地产开发有限公司(以下称“北京星泰”)和北京星汇资产管理有限公司(以下称“星汇公司”)的全部股权作为质押(附注六(1)(a)(i)、(v))。

于 2015 年 12 月 31 日, 银行质押借款 0 千元(2014 年 12 月 31 日: 300 千元)系由部分银行存款作为质押物(附注四(1))。

- (b) 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。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(附注四(8)(b)(iv))、瑞阳嘉和 51%的股权(附注六(1)(a)(iv)), 成都锦尚中心项目的写字楼(附注四(5)(f))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 2015 年 12 月 31 日, 该笔贷款的摊余成本余额为 199,600 千元。
- (c) 于 2015 年 12 月 31 日, 短期借款的利率区间为 4.98%至 8.50% (2014 年 12 月 31 日: 5.60%)。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 应付账款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付工程款	486,267	578,959
应付经营租入项目租金	31,878	23,777
其他	2,117	4,213
合计	<u>520,262</u>	<u>606,949</u>

于 2015 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的应付账款为 410,994 千元(2014 年 12 月 31 日: 82,273 千元), 主要为尚未进行结算的应付工程款。

(18) 预收款项

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	55,308	150,310
投资物业预收租金	42,295	35,080
合计	<u>97,603</u>	<u>185,390</u>

(a) 预收款项中包含的开发项目预收款项分析如下:

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	竣工 时间	于 2015 年 12 月 31 日预售比例
北京阳春光华项目	1,492	1,492	2001 年	不适用
北京阳光丽景项目	295	295	2004 年	不适用
北京阳光上东项目	25,847	30,427	2004 年至 2014 年	不适用
成都锦尚中心项目	15,267	102,379	2014 年	不适用
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	12,407	15,717	2014 年	不适用
合计	<u>55,308</u>	<u>150,310</u>		

(b) 于 2015 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预收款项为 12,694 千元(2014 年 12 月 31 日: 12,731 千元), 主要为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。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付职工薪酬

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	10,026	20,186
应付设定提存计划(b)	132	264
应付辞退福利(c)	-	-
合计	<u>10,158</u>	<u>20,450</u>

(a) 短期薪酬

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补 贴	19,920	99,373	(109,570)	9,723
职工福利费	-	195	(195)	-
社会保险费	64	6,098	(6,096)	66
其中：医疗保险费	56	5,339	(5,338)	57
工伤保险费	3	344	(344)	3
生育保险费	5	415	(414)	6
住房公积金	(21)	6,528	(6,521)	(14)
工会经费和职工教育 经费	222	265	(237)	250
其他短期薪酬	1	684	(684)	1
合计	<u>20,186</u>	<u>113,143</u>	<u>(123,303)</u>	<u>10,026</u>

(b) 设定提存计划

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
基本养老保险	255	10,750	(10,883)	122
失业保险费	9	586	(585)	10
合计	<u>264</u>	<u>11,336</u>	<u>(11,468)</u>	<u>132</u>

(c) 应付辞退福利

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
其他辞退福利(i)	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 2015 年度，本集团因解除劳动关系所提供及支付的其他辞退福利费用为 633 千元(2014 年度：6,825 千元)。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应交税费

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应交土地增值税	103,348	249,556
应交企业所得税	46,805	82,437
应交营业税	11,592	9,181
其他	3,043	2,393
合计	<u>164,788</u>	<u>343,567</u>

(21) 应付利息

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期 借款利息	24,595	9,526
应付 A 类有限合伙人利息 (附注四(26)(b))	2,067	14,596
合计	<u>26,662</u>	<u>24,122</u>

(22) 应付股利

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付 Reco(附注八(5)(c))	5,897	6,552
应付首创置业股份有限公司 (以下称“首创置业”)(附 注八(5)(c))	-	579
应付北京燕赵房地产开发有 限公司(以下称“北京燕 赵”)(附注八(5)(c))	-	1,701
其他	1,545	2,768
合计	<u>7,442</u>	<u>11,600</u>

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 其他应付款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付北京瑞景阳光往来款(附注八(5)(b))	56,928	-
应付收购成都锦尚置业有限公司(以下称“成都锦尚” 和上海坚峰投资发展有限公司(以下称“上海坚 峰”)承继的往来款及暂收款	16,747	16,747
应付东光兴业往来款	864	864
应付投资性房地产购买及建设工程款	3,923	20,470
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(a)	108,130	175,000
应付租赁保证金和租户押金(a)	61,359	56,754
应付上海岛福投资管理有限公司(以下称“上海岛 福”)借款利息	3,562	3,562
代收业主装修款	1,155	7,477
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款 项	10,704	22,754
应付航港金控投资有限公司股权转让款	7,862	7,862
应付麦肯锡(上海)咨询有限公司商业服务费	5,300	4,500
应付收购天津德然商贸有限公司(以下称“德然商 贸”)股权受让款及承继的往来款	-	30,000
应付违约赔偿金	-	1,702
其他	37,527	24,425
合计	314,061	372,117

(a) 于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 196,232 千元(2014 年 12 月 31 日：134,077 千元)，主要为租赁保证金和租户押金以及与知普博时项目合作款。其中，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，因未与对方单位结算，该款项尚未结清。

(24) 一年内到期的非流动负债

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四(25))	697,394	1,340,917
一年内到期的长期应付款 (附注四(26))	160,285	157,005
合计	857,679	1,497,922

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 长期借款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	<u>3,501,280</u>	<u>4,300,695</u>
减: 一年内到期的长期借款 抵押借款(附注四 (24))	<u>(697,394)</u>	<u>(1,340,917)</u>
净额	<u>2,803,886</u>	<u>2,959,778</u>

(a) 于 2015 年 12 月 31 日, 长期抵押借款 3,501,280 千元(2014 年 12 月 31 日: 4,300,695 千元)系由本集团存货(附注四(5)(f))、投资性房地产(附注四(9))、固定资产(附注四(10))及无形资产(附注四(11))作为抵押。利息每季度或每月支付一次, 本金应于 2016 年 1 月 10 日至 2027 年 10 月 1 日偿还。

(b) 于 2015 年 12 月 31 日, 本公司无对子公司提供保证的长期银行借款(2014 年 12 月 31 日: 无)。

(c) 于 2015 年 12 月 31 日, 长期借款的利率区间为 4.9%至 11%(2014 年 12 月 31 日: 6.15%至 11%)。

(26) 长期应付款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付有限合伙债权人本金(a)	510,400	507,140
应付有限合伙债权人收益(b)	19,977	11,214
应付少数股东固定利润(c)	<u>53,645</u>	<u>53,910</u>
合计	584,022	572,264
减: 一年内到期的长期应付款 (附注四(24))	<u>(160,285)</u>	<u>(157,005)</u>
净额	<u>423,737</u>	<u>415,259</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期应付款(续)

- (a) 本集团于 2014 年 2 月为上海锦赆资产管理有限公司(以下称“上海锦赆”)100%股权收购的资金募集, 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结构化主体纳入本集团合并范围。该基金由 A、B、C 三类合伙人出资设立, 其中中信信托作为 A 类优先级有限合伙人的出资份额采取滚动发行模式, 每年中止一次并重新发行。于 2015 年 12 月 31 日, 该基金的募集规模为 661,000,000 份(2014 年 12 月 31 日: 657,740,000 份), 总金额为 661,000 千元(2014 年 12 月 31 日: 657,740 千元), 其中本集团作为 C 类次级优先级合伙人持有其中 150,600 千元份额, 其余共计 510,400 千元(2014 年 12 月 31 日: 507,140 千元)确认为长期应付款。其中一年内到期的部分为 A 类优先级有限合伙人出资额共计 160,000 千元(2014 年度: 156,740 千元)。
- (b) 根据有限合伙人收益分配的约定, 截止 2015 年 12 月 31 日, 本集团累计确认的应付有限合伙人收益余额共计 22,044 千元(2014 年 12 月 31 日: 25,810 千元), 其中应付 A 类有限合伙人利息为 2,067 千元(2014 年 12 月 31 日: 14,596 千元)已计入应付利息(附注四(21))。
- (c) 天津市宏鹏实业有限公司(以下称“天津宏鹏实业”)为持有本集团之子公司天津津北阳光新生活购物广场(以下称“津北阳光”)10%股权的少数股东, 每年自津北阳光取得固定利润分成, 天津宏鹏实业不参与津北阳光经营管理, 也不承担因津北阳光管理不善所产生的损失。于 2015 年 12 月 31 日, 经折现后的少数股东利润分成 53,645 千元(2014 年 12 月 31 日: 53,910)确认为长期应付款, 其中一年内到期部分为 285 千元(2014 年 12 月 31 日: 265 千元)。

(27) 预计负债

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
租户赔偿款	7,840	14,000

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 股本

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动					2015 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
人民币普通股	749,913	-	-	-	-	-	749,913

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动					2014 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
人民币普通股	749,913	-	-	-	-	-	749,913

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 资本公积

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
股本溢价	498,120	-	-	498,120
其他资本公积-其他	13,032	-	-	13,032
合计	511,152	-	-	511,152

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
股本溢价	499,295	-	(1,175)	498,120
其他资本公积-其他	13,032	-	-	13,032
合计	512,327	-	(1,175)	511,152

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益			2015年度利润表中其他综合收益				
	2014年 12月31日	税后归属于 母公司	2015年 12月31日	本年所得税 前发生额	减：前期计入其他综 合收益本年转出	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属 于少数股 东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
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	-	185,147	-	-	-	-	-
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	303	303	-	-	303	-
外币报表折算差额	27	(31)	(4)	(31)	-	-	(31)	-
合计	185,174	272	185,446	272	-	-	272	-

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 其他综合收益(续)

	资产负债表中其他综合收益			2014年度利润表中其他综合收益				
	2013年 12月31日	税后归属于母 公司	2014年 12月31日	本年所得税 前发生额	减：前期计入其他综 合收益本年转出	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归属于少数股 东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
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	-	185,147	-	-	-	-	-
外币报表折算差额	123	(96)	27	(96)	-	-	(96)	-
合计	185,270	(96)	185,174	(96)	-	-	(96)	-

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 盈余公积

	2014 年 12 月 31 日	本年 提取	本年 减少	2015 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	95,588	3,353	-	98,941
	2013 年 12 月 31 日	本年 提取	本年 减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	95,588	-	-	95,588

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程, 本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金, 当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时, 可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损, 或者增加股本。本公司 2015 年度盈利, 计提法定盈余公积 3,353 千元(2014 年度: 无)。

(32) 未分配利润

	2015 年度	2014 年度
年初未分配利润	1,752,352	2,360,021
加: 本年归属于母公司股东的净利润/(亏损)	20,180	(585,172)
减: 提取法定盈余公积	(3,353)	-
向股东的分配	-	(22,497)
年末未分配利润	1,769,179	1,752,352

根据 2014 年 4 月 10 日股东大会决议, 本公司向全体股东派发现金股利, 每股 0.03 元, 按照已发行股份 749,913 千股计算, 共计 22,497 千元。

根据 2015 年 4 月 24 日董事会决议, 本公司拟不进行股利分配。

根据 2016 年 3 月 2 日董事会决议, 本公司拟不进行股利分配。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本

	2015 年度	2014 年度
主营业务收入(a)	577,553	1,280,784
其他业务收入(b)	70,047	77,814
合计	<u>647,600</u>	<u>1,358,598</u>

	2015 年度	2014 年度
主营业务成本(a)	195,069	682,406
其他业务成本(b)	49,267	51,910
合计	<u>244,336</u>	<u>734,316</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
开发产品销售业务(i)	341,096	184,353	956,305	642,516
投资性房地产租赁业务(ii)	208,869	-	305,864	-
经营租入项目租赁业务(iii)	21,132	10,716	17,873	39,890
其他租赁业务	6,456	-	742	-
合计	<u>577,553</u>	<u>195,069</u>	<u>1,280,784</u>	<u>682,406</u>

(i) 开发产品销售业务收入及成本

	2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
成都锦尚中心项目	241,215	137,244	711,135	388,926
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	31,992	31,227	127,150	150,328
北京阳光上东项目	63,054	15,081	103,182	101,509
北京盛世嘉园项目	4,496	801	-	-
北京阳光丽景项目	189	-	13,168	1,753
其他项目	150	-	1,670	-
合计	<u>341,096</u>	<u>184,353</u>	<u>956,305</u>	<u>642,516</u>

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(ii) 投资性房地产租赁业务收入及成本:

	2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商业出租	194,001	-	293,413	-
写字楼出租	14,868	-	12,451	-
合计	208,869	-	305,864	-

(iii) 经营租入项目租赁业务收入及成本:

	2015 年度		2014 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京 878 商务中心	21,132	10,716	17,873	10,716
上海松江路项目	-	-	-	29,174
合计	21,132	10,716	17,873	39,890

本集团已于 2014 年退出上海松江路项目。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2015 年度		2014 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目管理、资产交易、市场 研究及策划顾问服务费	67,113	47,265	74,769	51,449
代理费及手续费收入	2,194	-	2,398	-
商品零售	740	2,002	647	461
合计	70,047	49,267	77,814	51,910

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业税金及附加

	2015 年度	2014 年度	计缴标准
土地增值税(a)	(111,492)	56,199	附注三
营业税	35,584	77,998	附注三
房产税	20,266	22,960	附注三
其他	5,007	10,759	
合计	<u>(50,635)</u>	<u>167,916</u>	

(a) 2015 年，本集团之子公司北京星泰根据向当地税务局提交的《阳光上东项目已售底商土地增值税清缴》文件，完成了其已售底商税款的缴纳并取得了税务局出具的《土地增值税涉税证明》，根据实际缴纳的结果，公司冲回了账面已计提但无需缴纳的土地增值税 131,136 千元。

(35) 销售费用

	2015 年度	2014 年度
广告营销费	24,288	115,485
物业管理及维修费	20,615	20,622
资产折旧及摊销	7,869	10,493
职工薪酬	10,419	3,068
销售代理费	5,720	6,427
运营管理费	-	7,214
办公及差旅费	5,198	8,769
其他	999	1,465
合计	<u>75,108</u>	<u>173,543</u>

(36) 管理费用

	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	74,359	83,630
办公及差旅费	30,190	55,086
中介机构服务费	40,723	26,877
资产折旧及摊销	7,767	10,096
税费	3,058	2,931
其他	675	3,035
合计	<u>156,772</u>	<u>181,655</u>

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 财务费用-净额

	2015 年度	2014 年度
利息支出	355,392	342,270
减：资本化利息	(54,280)	(171,964)
合计	301,112	170,306
减：利息收入	(1,524)	(3,158)
汇兑(收益)/损失	(6)	5
资金托管费(附注四(13))	1,201	7,272
手续费	316	2,242
净额	301,099	176,667

(38) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2015 年度	2014 年度
开发产品销售成本	184,353	642,516
广告营销费	24,288	115,485
职工薪酬	123,351	138,147
办公及差旅费	41,232	63,855
租金	10,129	39,303
中介机构服务费	40,723	26,877
资产折旧及摊销	16,223	20,589
物业管理及维修费	20,615	20,622
运营管理费	-	7,214
销售代理费	5,720	6,427
税费	3,058	2,931
商品零售成本	2,002	461
其他	4,522	5,087
合计	476,216	1,089,514

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)		
(39) 资产减值损失		
	2015 年度	2014 年度
坏账(转回)/损失(附注四(2)、(4))	(5)	7,160
存货跌价损失(附注四(5))	4,827	410,968
合计	<u>4,822</u>	<u>418,128</u>
(40) 公允价值变动(损失)/收益		
	2015 年度	2014 年度
以公允价值计量的投资性房地产 (附注四(9))	153,498	7,526
以前年度公允价值变动损益因处 置子公司转出(附注四(41))	(245,640)	-
合计	<u>(92,142)</u>	<u>7,526</u>
(41) 投资收益		
	2015 年度	2014 年度
权益法核算的长期股权投资(损失) /收益	(5,248)	5,557
处置合营企业产生的投资收益/(损 失)(附注四(8)(a)(i))	105,920	(35)
处置子公司产生的投资收益(附注 五(1))	42,044	-
因处置子公司转出投资性房地产公 允价值变动损益(附注四(40))	245,640	-
可供出售金融资产在持有期间取得 的投资收益	1,903	864
其他	(148)	-
合计	<u>390,111</u>	<u>6,386</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 营业外收入

	2015 年度	2014 年度	计入 2015 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	32	51	32
其中: 固定资产处置利得	32	51	32
政府补助(a)	5,068	2,836	5,068
罚款和补偿款项(附注四(46)(a))	1,329	1,034	1,329
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	-	55,938	-
其他	361	10	361
合计	6,790	59,869	6,790

(a) 政府补助明细(附注四(46)(a))

	2015 年度	2014 年度	与资产相关/ 与收益相关
企业发展资金	5,068	1,916	与收益相关
政府奖励款	-	920	与收益相关
合计	5,068	2,836	

(43) 营业外支出

	2015 年度	2014 年度	计入 2015 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	46	141	46
其中: 固定资产处置损失	46	52	46
无形资产处置损失	-	89	-
违约赔偿金	506	24,750	506
罚款及滞纳金	1,428	1,616	1,428
捐赠支出	-	20	-
其他	1,159	4,434	1,159
合计	3,139	30,961	3,139

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 所得税费用

	2015 年度	2014 年度
当期所得税	27,815	82,900
递延所得税	121,572	(11,652)
合计	<u>149,387</u>	<u>71,248</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用:

	2015 年度	2014 年度
利润/(亏损)总额	217,718	(450,807)
适用税率 25%计算的所得税	54,430	(112,702)
非应纳税收入	(5,163)	(15,374)
使用以前年度未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	(9,643)	(2,091)
当年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时 性差异	1,196	11,285
当年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	65,504	143,839
转回以前年度未确认递延所得税资产的可 抵扣暂时性差异	(5,900)	(910)
当年转回以前年度确认递延所得税资产的 可抵扣暂时性差异	-	213
当年转回以前年度确认递延所得税资产的 可抵扣亏损	512	12,766
不得扣除的成本、费用和损失等	34,798	24,942
被投资单位税率差异	13,653	9,280
所得税费用	<u>149,387</u>	<u>71,248</u>

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 每股收益

(a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2015 年度	2014 年度
归属于母公司普通股股东的合并 净利润/(亏损)	20,180	(585,172)
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股收益/(损失)(人民币元)	0.03	(0.78)
其中：		
—持续经营基本每股收益/(损失)	0.03	(0.78)
—终止经营基本每股收益	-	-

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2015 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2014 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
收到山东傲锐经营往来款	35,637	-
收到的租赁押金	10,561	538
收回预付的项目开发款	10,549	-
收到上海上瑞实业有限公司租金补偿款	6,000	-
收到其他代垫款项	5,097	23,600
收到政府补助款(附注四(42))	5,068	2,836
利息收入(附注四(37))	1,524	3,158
收到的违约补偿款(附注四(42))	1,329	1,034
受限资金减少	1,122	219
收到知普博时项目往来款	-	175,000
收到返还的投标保证金及履约保证金	-	61,769
收到待退回的拆迁款	-	3,266
其他	10,043	12,587
合计	<u>86,930</u>	<u>284,007</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
支付的项目管理及营销费用	51,623	166,688
支付的办公及中介机构服务费	76,955	95,084
偿还知普博时往来款	66,870	-
支付违约赔偿金	6,666	10,664
支付其他单位暂付款项	18,943	6,302
其他	3,115	4,563
合计	<u>224,172</u>	<u>283,301</u>

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表项目注释(续)

(c) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
支付收购德然商贸承继的往来款	30,000	247,555
支付收购上海银河宾馆裙楼预付款	-	227,706
合计	<u>30,000</u>	<u>475,261</u>

(d) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
收到有限合伙人投资款(附注四(26)(a))	<u>160,000</u>	<u>507,140</u>

(e) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
偿还的 A 类有限合伙人投资款	156,740	-
偿付少数股东保底分成利润	4,389	3,292
偿还上海岛福借款	-	90,000
偿付收购成都锦尚和上海坚峰承继的往来款	-	3,426
取得借款质押的银行定期存款	-	360
合计	<u>161,129</u>	<u>97,078</u>

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2015 年度	2014 年度
净利润/(亏损)	68,331	(522,055)
加: 资产减值准备(附注四(39))	4,822	418,128
固定资产折旧(附注四(10))	4,761	6,024
无形资产摊销(附注四(11))	1,643	1,677
长期待摊费用摊销(附注四(13))	11,020	21,252
处置固定资产及无形资产损失	14	90
财务费用	301,106	170,311
投资收益(附注四(41))	(390,111)	(6,386)
递延所得税资产的 (增加)/ 减少	(7,512)	13,070
递延所得税负债的增加/(减少)	129,084	(24,722)
存货的减少/(增加)	167,224	(50,025)
投资性房地产公允价值变动损益(附注四(40))	92,142	(7,526)
受限制的现金的减少	1,122	219
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(附注四(42))	-	(55,938)
经营性应收项目的(增加)/ 减少	(3,534)	129,687
经营性应付项目的减少	(395,743)	(258,337)
经营活动使用的现金流量净额	<u>(15,631)</u>	<u>(164,531)</u>
	2015 年度	2014 年度
现金的年末余额	528,507	501,686
减: 现金的年初余额	(501,686)	(899,880)
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>26,821</u>	<u>(398,194)</u>

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司

(i) 2015 年度本集团无以企业合并的方式取得的子公司。

(ii) 处置子公司

	2015 年度	2014 年度
本年处置子公司于本年收到的现金 和现金等价物	235,616	-
其中：北京瑞景阳光	222,616	-
北京瑞港	13,000	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金 和现金等价物	(10,302)	-
其中：北京瑞景阳光	(1,862)	-
北京瑞港	(8,440)	-
处置子公司收到的现金净额	<u>225,314</u>	<u>-</u>

2015 年度处置子公司的价格

北京瑞景阳光	331,478
其中：债权款冲抵股权转让款	108,862
实际收到的股权转让款	222,616
北京瑞港	<u>13,000</u>
合计	<u>344,478</u>

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司(续)

处置子公司的净资产

	2015 年度
流动资产	293,096
非流动资产	1,003,017
流动负债	(39,424)
非流动负债	(594,706)
合计	<u>661,983</u>

(c) 现金及现金等价物

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
货币资金(附注四(1))	540,911	515,212
减：受到限制的存款	(12,404)	(13,526)
年末现金及现金等价物余额	<u>528,507</u>	<u>501,686</u>

(48) 外币货币性项目

	2015年12月31日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	703	6.4936	4,565
欧元	11	7.0952	78
合计			<u>4,643</u>

五 合并范围的变更

(1) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权比例	丧失控制权之日剩余股权账面价值	丧失控制权之日剩余股权公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	与原子公司股权投资相关的公允价值变动损益转入投资损益的金额
北京瑞景阳光 (附注四(8)(b)(iii))	331,478	45%	股权转让	2015年6月26日	工商变更	37,229	10%	65,389	65,389	-	收益法	-	245,640
北京瑞港(附注四(8)(b)(ii))	13,000	100%	股权转让	2015年12月25日	工商变更	4,904	-	-	-	-	不适用	(89)	-

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 处置子公司(续)

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

(i) 北京瑞景阳光

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	331,478
减：合并财务报表层面享有的北京瑞景阳光净资产份额	(294,249)
处置股权收益	37,229
加：公允价值变动损益转入投资收益	245,640
处置产生的投资收益	<u>282,869</u>

(ii) 北京瑞港

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	13,000
减：合并财务报表层面享有的北京瑞港净资产份额	(8,096)
处置股权收益	4,904
加：其他综合收益转入当期损益	(89)
处置产生的投资收益	<u>4,815</u>

(2) 其他原因的合并范围变动

本集团于 2015 年 6 月以现金 1 港元出资设立了全资子公司瑞嘉控股有限公司。

本集团于 2015 年 6 月分别认缴 1 美元出资设立了全资子公司阳光创投有限公司及阳光发展有限公司。

本集团于 2015 年 7 月认缴 1 港元出资设立了全资子公司阳光博瑞有限公司。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

主要子公司名称	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(i)	北京市	北京市	房地产开发	56.24%	43.76%	设立或投资
北京艺力设计工程有限公司 (以下称“艺力设计”)	北京市	北京市	建筑装饰工程设计	90%	10%	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 (以下称“首创风度”)	北京市	北京市	房地产开发	91.67%	8.33%	设立或投资
上东经纪	北京市	北京市	物业管理	85%	15%	非同一控制下企业合并
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	天津市	天津市	商业房地产开发	-	100%	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 (以下称“天津阳光滨海”)	天津市	天津市	房地产开发	90%	10%	设立或投资
成都锦尚(ii)	成都市	成都市	商业房地产开发	-	71%	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%	设立或投资
北京瑞景阳光商业管理有限公司	北京市	北京市	企业管理服务	-	100%	设立或投资
青岛阳光瑞景商业管理有限公司	青岛市	青岛市	商业管理信息咨询	-	100%	设立或投资
西安光华瑞景投资管理有限公司	西安市	西安市	企业投资管理	-	100%	设立或投资
郑州阳光瑞景商业管理有限公司	郑州市	郑州市	企业管理咨询	-	100%	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%	设立或投资

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

主要子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
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%	设立或投资
北京阳光苑商业投资有限公司 (以下称“阳光苑”)	北京市	北京市	房地产开发	65%	-	设立或投资
北京道乐科技发展有限公司 (以下称“道乐科技”)	北京市	北京市	电子信息、机电一体化	51.03%	-	非同一控制下企业合并
成都紫瑞新丽商贸有限公司(iii) (以下称“成都紫瑞”)	成都市	成都市	销售日用百货	-	55%	设立或投资
北京新业阳光商业管理有限公司 (以下称“新业商业”)	北京市	北京市	房地产经纪业务	100%	-	设立或投资
瑞阳嘉和(iv)	北京市	北京市	物业管理	51%	-	非同一控制下企业合并
津北阳光(附注四(26)(c))	天津市	天津市	商品销售, 室内设计, 仓储, 自有房屋租赁	-	90%	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	-	不适用	资产收购
聚信阳光(昆山)投资管理有限公司	苏州市	苏州市	投资管理, 投资咨询	-	60%	设立或投资

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

主要子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
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，企业管理咨询管理	-	不适用	设立或投资
上海新尚东资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，投资管理，物业管理	-	100%	设立或投资
星汇公司(v)	北京市	北京市	资产管理，投资管理，物业管理	-	100%	设立或投资

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

(i) 于 2015 年 12 月 31 日，本集团以持有的北京星泰全部股权作为短期借款(附注四(16)(a))的质押物。

(ii) 本集团对成都锦尚的持股比例为 71%，成都锦尚相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的五分之三的董事同意才能通过，成都锦尚董事会成员共 5 名，本集团有权派出 3 名董事，故本集团拥有的表决权比例为 60%。

(iii) 本集团对成都紫瑞的持股比例为 55%，成都紫瑞相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的五分之三的董事同意才能通过，成都紫瑞董事会成员共 5 名，本集团有权派出 3 名董事，故本集团拥有的表决权比例为 60%。

(iv) 本公司对瑞阳嘉和的持股比例为 51%，瑞阳嘉和相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的五分之三的董事同意才能通过，瑞阳嘉和董事会成员共 5 名，本公司有权派出 3 名董事，故本公司拥有的表决权比例为 60%。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团以持有的瑞阳嘉和 51%股权作为短期借款(附注四(16)(b))的担保。

(v) 于 2015 年 12 月 31 日，本集团以持有的星汇公司全部股权作为短期借款(附注四(16)(a))的质押物，星汇公司通过上海银河宾馆间接持有上海银河宾馆裙楼项目。

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例	2015 年度归属于 少数股东的损益	2015 年度向 少数股东分派 股利	2015 年 12 月 31 日少数股东 权益
成都锦尚	29%	(6,462)	-	79,914
阳光苑	35%	20,767	-	181,172
道乐科技	48.97%	15,505	-	99,286
瑞阳嘉和	49%	8,554	-	238,201
成都紫瑞	45%	6,590	-	195,038

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2015 年 12 月 31 日						2014 年 12 月 31 日					
	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	1,112,473	626,756	1,739,229	1,463,664	-	1,463,664	1,343,387	652,710	1,996,097	1,111,556	586,693	1,698,249
阳光苑	378,650	954,298	1,332,948	114,236	701,078	815,314	403,467	794,298	1,197,765	45,094	694,371	739,465
道乐科技	320,527	410,559	731,086	271,801	256,537	528,338	246,669	360,010	606,679	181,741	253,852	435,593
瑞阳嘉和	338,618	605,280	943,898	75,351	382,422	457,773	421,355	591,479	1,012,834	396,715	147,451	544,166
成都紫瑞	104,882	576,028	680,910	15,959	231,534	247,493	97,042	576,039	673,081	24,977	229,331	254,308

	2015 年度				2014 年度			
	营业收入	净(亏损)/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	268,781	(22,283)	(22,283)	(18,707)	710,604	13,692	13,692	93,969
阳光苑	19,543	59,334	59,334	35,601	80,131	32,714	32,714	36,907
道乐科技	21,662	31,662	31,662	5,192	45,590	17,655	17,655	32,685
瑞阳嘉和	54,862	17,457	17,457	35,838	55,042	41,535	41,535	35,352
成都紫瑞	41,702	14,644	14,644	29,999	41,589	19,927	19,927	29,192

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
					直接	间接
合营企业-						
上海银河宾馆	上海市	上海市	住宿、宾馆、商场	是	-	50%

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六	在其他主体中的权益(续)	
(2)	在合营企业和联营企业中的权益(续)	
(b)	重要合营企业的主要财务信息	
		2015 年 12 月 31 日
		上海银河宾馆
	流动资产	26,401
	其中: 现金	69
	非流动资产	840,891
	资产合计	867,292
	流动负债	40,108
	非流动负债	199,354
	负债合计	239,462
	净资产	627,830
	本集团持股比例	50%
	按持股比例计算的净资产份 额(i)	313,915
	调整事项	
	-商誉	118,318
	对合营企业权益投资的账面 价值	432,233
		2015 年 6 月 25 日至 2015 年 12 月 31 日期间
		上海银河宾馆
	营业收入	1,883
	净利润	1,795
	其他综合收益	-
	综合收益总额	1,795

- (i) 本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础, 按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2015 年度	2014 年度
合营企业:		
投资账面价值合计	34,358	161,518
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润(i)	(5,857)	2,511
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	(5,857)	2,511
联营企业:		
投资账面价值合计	560,062	519,307
下列各项按持股比例计算的合计数		
净(亏损)/利润(i)	(289)	10,690
其他综合收益(i)	303	-
综合收益总额	14	10,690

(i) 净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

七 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。为满足各种业务或地区不同的技术及市场战略需求，本集团对分部中的产品项目进行组合管理，以决定向其配置资源并评价其业绩。

于 2015 年度，本集团有 4 个报告分部，分别为：

- 开发产品销售北京分部，负责在北京地区销售开发产品；
- 开发产品销售天津分部，负责在天津地区销售开发产品；
- 开发产品销售成都分部，负责在成都地区销售开发产品；
- 投资性房地产出租分部，负责经营商业和写字楼租赁。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 分部信息(续)

(a) 2015 年度及 2015 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	开发产品销售			投资性房地 产出租	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	天津	成都					
对外交易收入	69,716	31,992	245,844	208,869	91,179	-	-	647,600
分部间交易收入	4,200	22,500	-	-	-	-	(26,700)	-
主营业务成本	15,922	31,227	137,244	-	10,716	-	(40)	195,069
利息收入	96	176	145	303	637	167	-	1,524
利息费用	17,349	18,770	19,547	55,691	76,846	112,909	-	301,112
对合营企业和联营企业的投资(损失)/收益	-	-	-	-	(12,553)	7,305	-	(5,248)
资产减值(损失)/转回	-	(4,795)	-	5	(32)	-	-	(4,822)
折旧费和摊销费	(1,805)	(6,111)	(2,658)	(2,755)	(4,082)	(13)	-	(17,424)
利润/(亏损)总额	98,648	(16,817)	15,664	239,612	(29,017)	(90,372)	-	217,718
所得税费用	(42,506)	-	(8,464)	(84,713)	(13,704)	-	-	(149,387)
净利润/(亏损)	56,142	(16,817)	7,200	154,899	(42,721)	(90,372)	-	68,331
资产总额	3,147,746	2,263,382	2,314,294	6,277,974	11,296,236	6,825,789	(21,873,097)	10,252,324
负债总额	1,827,214	2,405,172	2,025,147	3,192,698	11,010,725	4,982,868	(19,322,475)	6,121,349
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	876,172	150,481	-	1,026,653
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	507	-	665	141,110	73,997	-	-	216,279

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

七 分部信息(续)

(b) 2014 年度及 2014 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	开发产品销售			投资性房地 产出租	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	天津	成都					
对外交易收入	117,790	127,380	711,135	306,606	95,687	-	-	1,358,598
分部间交易收入	-	29,957	-	-	5,570	-	(35,527)	-
主营业务成本	103,262	165,243	388,926	-	39,890	-	(14,915)	682,406
利息收入	276	199	402	431	725	1,125	-	3,158
利息费用	56	1,697	26,507	57,699	61,400	22,947	-	170,306
对合营企业和联营企业的投资收益/(损失)	-	-	-	-	6,462	(905)	-	5,557
资产减值转回/(损失)	12	(410,991)	-	(417)	155	(6,887)	-	(418,128)
折旧费和摊销费	(1,869)	(11,015)	(8,487)	(4,699)	(2,883)	-	-	(28,953)
(亏损)/利润总额	(126,500)	(436,839)	63,215	226,775	(62,154)	(115,304)	-	(450,807)
所得税费用	(54,898)	72,491	(22,163)	(58,632)	(7,894)	(152)	-	(71,248)
净(亏损)/利润	(181,398)	(364,348)	41,051	168,143	(70,047)	(115,456)	-	(522,055)
资产总额	3,700,960	2,377,755	2,518,127	6,563,699	10,050,786	6,768,996	(20,741,795)	11,238,528
负债总额	2,616,474	2,486,342	2,255,760	2,894,972	9,000,878	4,871,364	(17,243,883)	6,881,907
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	853,615	77,787	-	931,402
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	2,163	170	91,967	156,022	1,346,535	-	-	1,596,857

七 分部信息(续)

2015 年度，本集团无来自其他国家和地区的对外交易收入，以及位于其他国家和地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产(2014 年度：无)。

本集团来自于被划分至投资性房地产出租分部的一个客户取得的营业收入为 33,529 千元，占本集团营业收入的 5%(2014 年度：营业收入为 101,601 千元，占本集团营业收入的 7%)；本集团来自于被划分至开发产品销售北京分部的一个客户取得的营业收入为 21,490 千元，占本集团营业收入的 3%(2014 年度：营业收入为 34,524 千元，占本集团营业收入的 3%)。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易

(1) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(2) 合营企业和联营企业情况

与本集团发生关联交易或有关联方应收应付款项余额的合营企业和联营企业的情况如下:

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
					直接	间接
合营企业-						
汉博阳光	北京市	北京市	企业管理、市场调查等	否	-	50%
菱华阳光(i)	天津市	天津市	房地产开发	否	不适用	不适用
菱华阳光商业	天津市	天津市	商业管理、仓储服务; 商铺租赁、商业设备租赁	否	-	55%
联营企业-						
沈阳世达	沈阳市	沈阳市	仓储服务、自有产权房屋出租等	否	44%	-
友谊新资	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%
光明新丽	天津市	天津市	自有房屋租赁、房地产开发及销售	否	-	10%
津汇远景	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%
建设新汇	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%
紫金新嘉	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%
豪威投资(ii)	北京市、天津市等	英属维尔京群岛	投资管理	否	不适用	不适用
北京瑞景阳光	北京市	北京市	自有房产出租、出售、物业管理; 经济信息咨询	否	-	10%

- (i) 于 2015 年 10 月 1 日, 本集团将持有的菱华阳光 51% 股权出售(附注四(8)(a)(i))。
- (ii) 于 2015 年 12 月 25 日, 本集团将间接持有的豪威投资 30% 股权出售(附注四(8)(b)(ii))。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况

与本集团的关系

Reco 本公司之第一大股东，对本公司有重大影响
 北京燕赵 持有本公司股权比例超过 5%的股东
 首创置业 与本公司同受同一关键管理人员重大影响
 新资 与 Reco 同受 Recosia China Pte. Ltd.(以下称
 “Recosia China”)控制

(4) 关联交易

(a) 提供劳务

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2015 年度	2014 年度
友谊新资		注(i)	12,489	11,868
光明新丽		注(i)	7,981	7,769
津汇远景	提供项目管理、 商业策划及 资产交易服 务(i)	注(i)	10,714	10,295
建设新汇		注(i)	9,217	9,570
紫金新嘉		注(i)	5,155	7,683
菱华阳光		注(i)	12,588	10,781
沈阳世达		注(i)	792	773
菱华阳光商业		注(i)	-	319
合计			<u>58,936</u>	<u>59,058</u>

(i) 根据本集团已与友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇、紫金新嘉、菱华阳光及沈阳世达(以下合称“委托方”)签署的相关协议，委托方委托本公司就标的物业向业主提供资产交易服务、资产管理服务、商业运营管理服务、项目工程建设管理服务及商业策划服务等(以上合称“项目管理、商业策划及资产交易服务”)。

本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目的市价定价标准为参考，友好协商确定交易价格。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(b) 接受劳务

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2015 年度	2014 年度
汉博阳光	项目策划费及 咨询顾问费	本集团向关联交易对方提 供劳务均以服务项目的 市价定价标准为参考，友 好协商确定交易价格	-	11,292

(c) 关联方资金往来

从关联方收回资金

	2015 年度	2014 年度
建设新汇	120,000	-

提供给关联方资金

	2015 年度	2014 年度
建设新汇	220,000	-

上述款项为无担保免息款项。

(d) 为联营企业借款提供担保余额(附注八(6))

	2015 年度	2014 年度
友谊新资	50,357	52,190
光明新丽	26,880	26,980
合计	77,237	79,170

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 关联方提供贷款余额(附注四(16)(b))

	2015 年度	2014 年度
新资	199,600	-

(f) 支付股利

	2015 年度	2014 年度
北京燕赵	1,701	-
首创置业	579	-
Reco	655	-
合计	2,935	-

(g) 关键管理人员薪酬

	2015 年度	2014 年度
关键管理人员薪酬	7,590	8,620

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额

(a) 其他应收款

	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
友谊新资	6,892	-	7,006	-
光明新丽	4,895	-	8,030	-
津汇远景	3,630	-	3,382	-
建设新汇	1,180	-	800	-
紫金新嘉	480	-	630	-
沈阳世达	188	-	168	-
菱华阳光	-	-	367	-
合计	17,265	-	20,383	-

上述款项均为无担保免息款项。

(b) 其他应付款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
汉博阳光	-	3,850
豪威投资	-	19
北京瑞景阳光(附注四(23))	56,928	-
合计	56,928	3,869

上述款项均为无担保免息款项。

(c) 应付股利(附注四(22))

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
Reco	5,897	6,552
首创置业	-	579
北京燕赵	-	1,701
合计	5,897	8,832

八 关联方关系及其交易(续)

(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 2015 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 503,568 千元借款，还款 0 千元，本集团为友谊新资提供的担保余额为 50,357 千元(附注八(4)(d))。友谊新资尚余 46,432 千元借款未提取(附注十(3))。

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 2015 年 12 月 31 日，光明新丽已提取 270,000 千元借款，已偿还 1,200 千元，本集团为光明新丽提供的担保余额为 26,880 千元(附注八(4)(d))。光明新丽尚余 250,000 千元借款未提取(附注十(3))。

九 或有事项

(1) 借款担保及承诺

2015 年 12 月 31 日，本集团为联营企业友谊新资提供财务担保的金额为 50,357 千元(2014 年 12 月 31 日：52,190 千元)，将在七年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。友谊新资预期不存在重大债务违约风险，本集团未确认与财务担保相关的预计负债。

2015 年 12 月 31 日，本集团为联营企业光明新丽提供承诺保证的金额为 26,880 千元(2014 年 12 月 31 日：26,980 千元)，将在三年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。光明新丽预期不存在重大债务违约风险，本集团未确认与财务担保相关的预计负债。

九 或有事项(续)

(2) 按揭贷款担保

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

于2015年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

项目名称	按揭贷款担保余额
北京阳光上东项目	41,575
北京盛世嘉园项目	443
成都锦尚中心项目	96,900
合计	<u>138,918</u>

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

(3) 本集团之联营公司可能承担的原股东分立前形成的债务

本集团之联营公司友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉可能承担分立前原股东经营期间形成的债务，见附注四(8)(b)(i)。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 承诺事项

(1) 开发项目承诺事项

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承诺：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
房地产开发项目	221,111	291,595
经营租入项目装修改造	-	29,112
投资性房地产开发项目	-	34,238
合计	<u>221,111</u>	<u>354,945</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	53,943	58,762
一到二年	50,992	61,055
二到三年	51,089	61,618
三年以上	576,458	775,044
合计	<u>732,482</u>	<u>956,479</u>

于 2015 年 12 月 31 日，本集团的经营租赁项目包括上海淮海路项目及北京 878 商务中心项目。上海淮海路项目租赁期为 2013 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 31 日；北京 878 商务中心项目租赁期为 2012 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日。

十 承诺事项(续)

(3) 担保承诺事项

本集团承诺为友谊新资尚未提取的 46,432 千元借款按照在友谊新资的股权比例 10%提供共同保证(附注八(6))。

本集团承诺为光明新丽尚未提取的 250,000 千元借款按照在光明新丽的股权比例 10%提供共同保证(附注八(6))。

(4) 前期承诺履行情况

本集团 2014 年 12 月 31 日之开发项目承诺、对外投资承诺及经营租赁承诺已按照之前承诺履行、根据更新的情况履行或无需再履行。

十一 资产负债表日后事项

(1) 第一大股东 Reco 之股东变更

于 2015 年 8 月 7 日, Leading Big Limited(以下称“Leading Big”)与 Recosia China 签署了《收购协议》, Recosia China 将其持有的 Reco 100%股权以 982,800 千元的交易价格转让给 Leading Big。于 2016 年 1 月 4 日, 本公司收到商务部外国投资管理司关于本公司变更战略投资者有关意见的复函, 同意 Leading Big 成为本公司第一大股东 Reco 的投资人。于 2016 年 2 月 3 日, 上述股权变更交割手续已完成。

Leading Big 于 2015 年 5 月 29 日注册于英属维尔京群岛, 此次交易完成后 Leading Big 通过 Reco 间接持有本公司 218,400 千股股票, 占本公司总股本的比例为 29.12%。

十二 金融风险

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。

于 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产折算成人民币的金额列示如下：

	2015 年 12 月 31 日			合计
	美元项目	欧元项目	港币项目	
外币金融资产				
-货币资金	4,565	78	-	4,643
	<u>4,565</u>	<u>78</u>	<u>-</u>	<u>4,643</u>
	2014 年 12 月 31 日			
	美元项目	欧元项目	港币项目	合计
外币金融资产				
-货币资金	4,513	649	2	5,164
	<u>4,513</u>	<u>649</u>	<u>2</u>	<u>5,164</u>

十二 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(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。于 2015 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要包括：(i)、以人民币计价的浮动利率长期借款 1,803,886 千元及一年内到期的长期借款 397,394 千元(2014 年 12 月 31 日：长期借款 2,659,778 千元及一年内到期的长期借款 410,917 千元)；(ii)、以人民币计价的固定利率长期借款 1,000,000 千元及一年内到期的长期借款 300,000 千元(2014 年 12 月 31 日：长期借款 300,000 千元及一年内到期的长期借款 930,000 千元)(附注四(25))。

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 2015 年度及 2014 年度本集团并无利率互换安排。

于 2015 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其它因素保持不变，本集团的借款利息会增加或减少约 11,006 千元(2014 年 12 月 31 日：15,353 千元)。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团以人民币计价的固定利率长期借款 1,000,000 千元及一年内到期的长期借款 300,000 千元分别于 2017 年和 2016 年到期，由于期限不长，因此本集团本年并无重大公允价值利率风险。

(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。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险(续)

(2) 信用风险(续)

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。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2015 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	435,834	-	-	-	435,834
应付账款	520,262	-	-	-	520,262
应付利息	26,662	-	-	-	26,662
应付股利	7,442	-	-	-	7,442
其他应付款	314,061	-	-	-	314,061
长期借款	951,186	1,315,825	980,101	1,240,601	4,487,713
长期应付款	170,237	4,598	466,231	107,008	748,074
合计	2,425,684	1,320,423	1,446,332	1,347,609	6,540,048

十二 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2014 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	317	-	-	-	317
应付账款	606,949	-	-	-	606,949
应付利息	24,122	-	-	-	24,122
应付股利	11,600	-	-	-	11,600
其他应付款	372,117	-	-	-	372,117
长期借款	1,654,274	892,556	960,668	2,082,780	5,590,278
长期应付款	162,310	4,389	483,467	111,606	761,772
合计	<u>2,831,689</u>	<u>896,945</u>	<u>1,444,135</u>	<u>2,194,386</u>	<u>7,367,155</u>

十三 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2015 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
其他	-	-	21,807	21,807
非金融资产				
投资性房地产—				
北京地区物业	-	-	2,265,320	2,265,320
成都地区物业	-	-	1,161,090	1,161,090
上海地区物业	-	-	1,395,500	1,395,500
天津地区物业	-	-	162,270	162,270
非金融资产合计	-	-	4,984,180	4,984,180
资产合计	-	-	5,005,987	5,005,987

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

于 2014 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层级列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
其他	-	-	19,904	19,904
非金融资产				
投资性房地产—				
北京地区物业	-	-	3,032,000	3,032,000
成都地区物业	-	-	1,208,000	1,208,000
上海地区物业	-	-	1,290,000	1,290,000
天津地区物业	-	-	162,000	162,000
非金融资产合计	-	-	5,692,000	5,692,000
资产合计	-	-	5,711,904	5,711,904

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下称“戴德梁行”)对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括市场比较法、直接资本化法和现金流折现法，所使用的输入值主要包括可比案例价格、租金水平和资本化率等。

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下：

	可供出售金融资产	投资性房地产				合计
	其他	北京地区 物业	成都地区 物业	上海地区 物业	天津地区 物业	
2015 年 1 月 1 日	19,904	3,032,000	1,208,000	1,290,000	162,000	5,711,904
处置子公司减少	-	(1,002,000)	-	-	-	(1,002,000)
本年增加	-	45,863	-	94,819	-	140,682
计入损益的利得/(损失)	1,903	189,457	(46,910)	10,681	270	155,401
计入其他综合收益的利得	-	-	-	-	-	-
2015 年 12 月 31 日	21,807	2,265,320	1,161,090	1,395,500	162,270	5,005,987
2015 年 12 月 31 日仍持有的 资产计入 2015 年度损益 的未实现利得或损失的变动						
—公允价值变动收益/(亏损)	-	189,457	(46,910)	10,681	270	153,498

计入损益的利得或损失计入利润表中的投资收益及公允价值变动收益项目。

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下(续):

	可供出售金融资产		投资性房地产			合计
	其他	北京地区 物业	成都地区 物业	上海地区 物业	天津地区 物业	
2014 年 1 月 1 日	-	2,975,000	1,180,957	-	-	4,155,957
本年增加	19,040	-	87,043	1,285,474	-	1,391,557
非同一控制下企业合并	-	-	-	-	156,000	156,000
计入损益的利得/(损失)	864	57,000	(60,000)	4,526	6,000	8,390
计入其他综合收益的利得	-	-	-	-	-	-
2014 年 12 月 31 日	19,904	3,032,000	1,208,000	1,290,000	162,000	5,711,904
2014 年 12 月 31 日仍持有的 资产计入 2014 年度损益的 未实现利得或损失的变动						
—公允价值变动收益/(亏损)	-	57,000	(60,000)	4,526	6,000	7,526

计入损益的利得或损失计入利润表中的投资收益及公允价值变动收益项目。

本集团委托外部独立评估机构戴德梁行对本集团投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

(a) 可供出售金融资产

	2015 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
可供出售金融资产—						
其他	21,807	现金流折现法	市场利率	10%	市场利率越高，公允价值越低	不可观察
	2014 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
可供出售金融资产—						
其他	19,904	现金流折现法	市场利率	10%	市场利率越高，公允价值越低	不可观察

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产

项目名称	2015 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察 / 不可观察
阳光上东及橡树 园出租部分	349,640	商业	北京	28,606	13,323	市场比较法	可比案例价格	23,224-58,156 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.56-1.37	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	26-66 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
阳光大厦	900,120	商业、 写字楼	北京	48,664	15,047	直接资本化法	租金水平	68-266 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.50%-7.50%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
北苑新业广场	410,550	商业	北京	34,741	21,662	直接资本化法	租金水平	89 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	7.00%-7.25%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	2015 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			可 观察 / 不可观察
							名称	范围	与公允价值之间的关系	
通州阳光新生 活广场	605,010	商业	北京	39,103	53,519	直接资本化法	租金水平	62-447 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.50%-7.50%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
						现金流折现法	租金水平	62-447 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	1%-3%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	95%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 20%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
							贴现率	9.25%-9.50%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察
建设路阳光新 生活广场	576,000	商业	成都	74,612	41,702	直接资本化法	租金水平	66-294 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
成都阳光新业 中心	585,090	商业	成都	72,478	22,693	市场比较法	可比案例价格	58,000-62,016 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.84	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	32-326 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	2015 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可 观察 / 不可观察
上海新业中心 主楼	1,395,500	写字楼	上海	45,860	1,076	市场比较法	可比案例价格	35,201-46,781 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.74-0.90	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	94-187 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	5.50%-6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
北辰阳光新 生活	162,270	商业	天津	27,471	5,217	市场比较法	可比案例价格	9,209-11,444 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.55-0.71	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	34-47 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.25%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
						现金流折现法	租金水平	34-47 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	90%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	2%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 23%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
贴现率	9.25%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察							

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	2014 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			可 观察 / 不可观察
							名称	范围	与公允价值之间的关系	
阳光上东及橡树 园出租部分	342,000	商业	北京	28,472	10,974	市场比较法	可比案例价格	39,500-55,000 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.52-0.95	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	17-66 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
阳光大厦	737,000	商业、 写字楼	北京	48,664	80,131	直接资本化法	租金水平	115-188 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.50%-7.50%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
朝阳新业广场	1,002,000	商业	北京	67,523	70,660	直接资本化法	租金水平	76-518 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.50%-7.50%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
北苑新业广场	360,000	商业	北京	34,741	45,590	直接资本化法	租金水平	78 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	7.25%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	2014 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			可观察/ 不可观察
							名称	范围	与公允价值之间的关系	
通州阳光新 生活广场	591,000	商业	北京	39,103	53,551	直接资本化法	租金水平	61-377 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.50%-7.50%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
						现金流折现法	租金水平	61-377 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	1%-3%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	95%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 19%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
							贴现率	9.25%-9.50%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察
建设路阳光新 生活广场	576,000	商业	成都	74,612	41,589	直接资本化法	租金水平	66-293 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
成都阳光新 业中心	632,000	商业	成都	72,335	(562)	市场比较法	可比案例价格	43,000-55,000 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.95-1.01	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	58-302 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	2014 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			可观察 / 不可观察
							名称	范围	与公允价值之间的关系	
上海新业中心 主楼	1,290,000	写字楼	上海	45,865	-	市场比较法	可比案例价格	27,199-35,504 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.86-1.23	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	115-191 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	5.50%-6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
北辰阳光新 生活	162,000	商业	天津	27,471	3,931	市场比较法	可比案例价格	8,000-12,000 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.58-0.80	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	34-46 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.25%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
						现金流折现法	租金水平	34-46 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	90%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	1%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 24%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
贴现率	9.25%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察							

十三 公允价值估计(续)

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、一年内到期的非流动负债和长期应付款等。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异不大。

十四 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于2015年12月31日及2014年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	60%	61%

十五 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收子公司及关联方往来款	5,049,975	4,896,077
应收其他单位往来款项	5,053	63,164
合计	<u>5,055,028</u>	<u>4,959,241</u>
减：坏账准备	(4,555)	(11,491)
净额	<u>5,050,473</u>	<u>4,947,750</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	682,818	1,928,110
一至二年	1,886,841	1,701,234
二至三年	1,362,982	881,134
三年以上	1,122,387	448,763
合计	<u>5,055,028</u>	<u>4,959,241</u>

于 2015 年 12 月 31 日，本公司无已逾期但未减值的其他应收款(2014 年 12 月 31 日：无)。

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2015 年 12 月 31 日				2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	25,000	0%	(6,936)	28%
按组合计提坏账准备								
— 单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	-	-	-	-	33,111	1%	-	-
— 关联方组合	5,049,975	100%	-	-	4,896,077	99%	-	-
— 其他第三方组合	500	0%	(2)	0.4%	500	0%	(2)	0.4%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	4,553	0%	(4,553)	100%	4,553	0%	(4,553)	100%
合计	5,055,028	100%	(4,555)	0.1%	4,959,241	100%	(11,491)	0.2%

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2015 年 12 月 31 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
其他第三方组合	500	(2)	0.4%	500	(2)	0.4%

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(d) 本年度本公司未计提坏账准备，无收回或转回的坏账准备金额。

(e) 2015 年度，本公司实际核销其他应收款 6,936 千元(2014 年度：无)(附注四(5)(e)(i))。

(f) 于 2015 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例
北京瑞丰阳光投资有限公司(以下称“瑞丰投资”)	应收子公司款	2,297,098	一年以内至三年以上	45%
北京瑞金阳光投资有限公司(以下称“瑞金投资”)	应收子公司款	1,454,413	一年至三年以上	29%
成都阳光上东置业有限公司	应收子公司款	523,088	两年至三年以上	10%
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	应收子公司款	229,523	一年至三年	5%
天津瑞升阳光投资有限公司	应收子公司款	141,300	一年至两年	3%
合计		<u>4,645,422</u>		<u>92%</u>

(g) 于 2015 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2014 年 12 月 31 日：无)。

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
子公司(a)	560,279	769,279
联营企业(b)	150,481	77,787
合计	710,760	847,066
减：长期股权投资减值准备(c)	(850)	(850)
净额	709,910	846,216

除因附注四(16)(a)、(b)所述事项外，本公司不存在其他长期股权投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动				2015 年 12 月 31 日	减值准备	
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		年末余额	本年宣告分派的现金股利
1 首创风度	55,000	-	-	-	-	55,000	-	-
2 北京星泰	31,036	-	-	-	-	31,036	-	-
3 阳光苑	46,920	-	-	-	-	46,920	-	-
4 天津瑞尚投资有限公司	5,100	-	-	-	-	5,100	-	-
5 瑞阳嘉和	88,661	-	-	-	-	88,661	-	-
6 道乐科技	48,480	-	-	-	-	48,480	-	-
7 北京宏诚展业房地产开发有限公司	8,000	-	-	-	-	8,000	-	-
8 艺力设计	2,232	-	-	-	-	2,232	-	-
9 新业商业	2,000	-	-	-	-	2,000	-	-
10 天津阳光滨海	45,000	-	-	-	-	45,000	-	-
11 北京瑞景阳光	209,000	-	(209,000)	-	-	-	-	-
12 上东经纪	850	-	-	-	-	850	(850)	-
13 北京新瑞阳光房地产开发有限公司	207,000	-	-	-	-	207,000	-	-
14 瑞金投资	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
15 瑞丰投资	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
合计	769,279	-	(209,000)	-	-	560,279	(850)	-

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动								2015 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	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		
沈阳世达	77,787	-	-	2,692	-	-	-	-	-	80,479	-
北京瑞景阳光	-	-	-	5,267	-	-	-	-	64,735	70,002	-
合计	77,787	-	-	7,959	-	-	-	-	64,735	150,481	-

(c) 由于上东经纪经营及财务状况不佳，本公司对其计提全额减值准备。

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 投资收益/(损失)

	2015 年度	2014 年度
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	7,959	(905)
处置长期股权投资产生的投资收益/(损失)	160,478	(3)
合计	<u>168,437</u>	<u>(908)</u>

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

一 非经常性损益明细表

	2015 年度	2014 年度
处置合营企业产生的投资收益	105,920	-
处置子公司产生的投资收益	42,044	-
非同一控制下企业合并中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	-	55,938
固定资产及无形资产处置损失	(14)	(90)
计入当期损益的政府补助	5,068	2,836
违约赔偿金	(506)	(24,750)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(897)	(5,026)
合计	151,615	28,908
所得税影响额	(6,903)	3,194
少数股东权益影响额(税后)	34	2,687
非经常性收益净额	144,746	34,789

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《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【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

- (i) 本集团采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 153,498 千元(2014 年：7,526 千元)(附注四(40))，未作为非经常性损益列示。

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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益/(亏损)			
	净资产收益率(%)		基本每股收益/(亏损)		稀释每股收益/(亏损)	
	2015 年度	2014 年度	2015 年度	2014 年度	2015 年度	2014 年度
归属于公司普通股股东的净利润/(亏损)	0.61	(16.27)	0.03	(0.78)	0.03	(0.78)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净亏损	(3.85)	(17.32)	(0.17)	(0.83)	(0.17)	(0.83)

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、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3月2日