



阳光新业地产股份有限公司

2016 年年度报告

2017 年 02 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。

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	4
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	10
第五节 重要事项	27
第六节 股份变动及股东情况	46
第七节 优先股相关情况	53
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	54
第九节 公司治理	59
第十节 公司债券相关情况	64
第十一节 财务报告	67
第十二节 备查文件目录	207

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
新尚东、新尚东公司	指	上海新尚东资产管理有限公司
光明新丽	指	天津光明新丽商贸有限公司
友谊新资	指	天津友谊新资商贸有限公司
津汇远景	指	天津津汇远景贸易有限公司
紫金新嘉	指	天津紫金新嘉商贸有限公司
建设新汇	指	天津建设新汇商贸有限公司
沈阳世达	指	沈阳世达物流有限责任公司
瑞景阳光	指	北京瑞景阳光物业管理有限公司
滨河新亚	指	天津滨河新亚商贸有限公司
北京星泰	指	北京星泰房地产开发有限公司
天津绿野	指	天津西青杨柳青森林绿野工程有限公司
北京艺力	指	北京艺力设计工程有限公司
成都锦尚	指	成都锦尚置业有限公司
瑞阳嘉和	指	北京瑞阳嘉和物业管理有限公司
津北阳光	指	天津津北阳光新生活购物广场
聚信阳光	指	聚信阳光（昆山）投资管理有限公司
体奥动力	指	体奥动力（北京）体育传播有限公司
上海永磐	指	上海永磐实业有限公司
瑞腾阳光	指	北京瑞腾阳光物业管理有限公司
阳光厚土	指	阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司
阳光基业	指	阳光基业(天津)股权投资基金合伙企业
北京艾塚	指	北京艾塚建筑设计咨询有限公司
上海锦江、锦江中心		上海锦江国际购物中心

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	91450000200538358N
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。 2016年4月21日，Reco Shine更名为Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.。

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	徐涛，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

	2016年	2015年	本年比上年增减	2014年
营业收入（元）	639,555,000.00	647,600,000.00	-1.24%	1,358,598,000.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	-468,238,000.00	20,180,000.00	-2,420.31%	-585,172,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-304,424,000.00	-124,566,000.00	-144.39%	-619,961,000.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	175,947,000.00	-15,631,000.00	1,225.63%	-164,531,000.00
基本每股收益（元/股）	-0.62	0.03	-2,166.67%	-0.78
稀释每股收益（元/股）	-0.62	0.03	-2,166.67%	-0.78
加权平均净资产收益率	-15.20%	0.61%	-15.81%	-16.27%
	2016年末	2015年末	本年末比上年末增减	2014年末
总资产（元）	9,800,937,000.00	10,252,324,000.00	-4.40%	11,238,528,000.00
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,846,516,000.00	3,314,631,000.00	-14.12%	3,294,179,000.00

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	119,416,000.00	114,781,000.00	176,749,000.00	228,609,000.00
归属于上市公司股东的净利润	-42,890,000.00	-92,840,000.00	-200,025,000.00	-132,483,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-43,239,000.00	-92,984,000.00	-67,840,000.00	-100,361,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-41,779,000.00	166,234,000.00	-5,896,000.00	57,388,000.00

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	2016 年金额	2015 年金额	2014 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）	-117,191,000.00	-14,000.00	-90,000.00	退出淮海路项目前期资本化的长期待摊费用计入营业外支出
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）	1,583,000.00	5,068,000.00	2,836,000.00	
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	0.00	0.00	55,938,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,758,000.00	-897,000.00	-5,026,000.00	

违约赔偿金	-50,620,000.00	-506,000.00	-24,750,000.00	退出淮海路项目预计赔偿款
处置合营企业产生的投资收益	0.00	105,920,000.00	0.00	
处置子公司产生的投资收益	0.00	42,044,000.00	0.00	
减：所得税影响额	308,000.00	6,903,000.00	-3,194,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	36,000.00	-34,000.00	-2,687,000.00	
合计	-163,814,000.00	144,746,000.00	34,789,000.00	--

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	75,970,000.00	本集团为了更加真实、公允地反映公司的投资性房地产的价值，为投资者提供更相关的信息，自 2014 年 1 月 1 日起，对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式计量。本集团管理层认为，投资性房地产的运营管理是本集团的主营业务，本集团致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

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

2016年，房地产住宅开发与销售在国家“去库存”背景下高歌猛进，继续延续强者恒强的发展态势，行业集中度继续加大，全国销售额Top100企业占市场比例已达到约43.9%，市场占有率逐年提高。公司目前存量房地产住宅开发项目较少，整体实力与行业领先水平差距巨大，公司在住宅开发领域没有竞争优势，短期内也不具备塑造此方面竞争力的基础条件。

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

1、房地产开发与销售

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

2、投资性房地产出租与资产管理服务

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

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

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本期由于合营企业菱华阳光（天津）商业管理有限公司退出原经营租赁项目且预计未来无其他可持续经营业务，公司计提了减值准备 16,387,000.00 元。
长期待摊费用	公司于 2016 年退出经营租入的上海淮海路物业，将项目未摊销装修成本及资本化租金 117,181,000.00 元一次性转入营业外支出，同时将截至 2015 年底按照直线法计提已计入应付账款中的资本化租金 31,318,000.00 元予以冲销。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

随着房地产行业的快速发展，公司与行业龙头企业的差距拉大，在传统住宅开发领域公司没有足够竞争力。近10年来，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，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。虽然在经营性物业的资产管理能力方面未有更多积累和沉淀，但公司较早转型商业地产，积累了充足的商业项目的策划招商和运营管理能力。

近年来，公司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，正在重新塑造在地产行业产业链上端的资产管理能力，并根据未来新业务，储备相应的竞争力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

(一) 报告期内经济与市场情况分析

2016年世界政治局势出现一些新变化，欧洲及美国保守及孤立主义重新抬头，中国周边局势依然复杂，美联储连续加息，美元持续强势。国内经济在外部环境恶化和经济增速趋缓背景下，依靠积极的供给侧结构改革和房地产行业去库存拉动，以及稳健的货币及财政政策，基本实现了经济运行缓中趋稳、稳中向好的局面。根据国家统计局初步预估，2016年国内生产总值约744,127亿元，同比增长约6.7%，实现了十三五的良好开局。

2017年，鉴于欧洲各国将进入换届年，新的保守主义可能会主导欧洲主要政策，欧美的逆全球化趋势和贸易保护主义，会给中国进出口贸易带来较大的不确定性。然而随着“一带一路”近三年来从概念逐渐落地，已经取得世界很多国家的共识与合作，一批项目的落地，在输出国内过剩产能的同时对中国经济将产生一定的带动作用。国内方面，随着供给侧改革的逐步推进，以及大批PPP项目的逐渐实施，年内各省的固定资产投资较往年预计将出现较大增长。国企混合所有制改革从提出到了落地实施的关键时刻，占国民经济主导地位的国资改革将在带动经济发展的同时向社会释放改革红利。中央经济工作会议明确提出2017年经济增长“稳”为主基调，货币政策“稳健中性”，但应严防金融风险，金融去杠杆，引导更多资金流入实体经济。预计2017年国内经济将在“一带一路”、国企混改及大基建的带动下延续2016年平稳发展势头。

2016年房地产行业在国家去库存政策背景下，高歌猛进。全年全国商品房销售面积约15.7亿平米，同比增长约22.5%；销售金额约11.8万亿元，同比增长约34.8%；房地产开发投资约10.3万亿元，同比增长约6.9%。行业集中度进一步加剧，强者恒强，全年销售额过千亿企业达到12家，Top100进入门槛提升到约160亿元。Top100企业市场占有率达到约43.9%，龙头企业市场占有率超过3%，龙头企业销售额为第一百位的约24倍。市场成交结构中二线城市增长较为明显；一线城市受制于土地供应，新房市场供给有限，二手房存量市场占比显著提高；热点城市各层次产品价格提升显著，成交结构持续上移。

2017年，房地产行业宏观政策将延续2016年四季度以来的调控态势，在控风险与去库存中因城施策，不断深化。热点城市面临量价回调，三四线城市有望延续平稳。调控政策目前已经在土地竞买、购房资格、贷款利率及期限、价格审批以及房地产融资端陆续出台。总体来看，2017年全年成交面积会较2016年有所回落，但价格回调有限，部分热点一线城市新房供应有限，价格仍将温和上涨；部分二线城市收益于国家发展战略规划，新的交通、产业及基础人口优势，城市将进入较为平稳的发展周期。2017年受国家金融去杠杆及促进实体经济发展要求，房地产行业融资不容乐观，融资规模将有所收缩，资金成本或有所上移。

商业及办公租赁方面，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。

北京住宅市场：2016年北京市场量跌价升，前三季度市场销售火热，需求旺盛，房价不断刷新高，纯商品住宅（不含保障房和自住房）成交均价38,327元/平米，同比大涨32%，月均成交67万平米，同比下降11%，但月均供应量仅为54万平米，整体下降23%；“930”新政出台后，成交量明显回落，房价走势趋稳。二手房成交再创新高，全年成交27万套，已是纯商品住宅的4.7倍；土地市场受供应影响，成交低迷，住宅用地全年仅成交200万平米。

鉴于北京市场价格增长较快，公司对北京阳光上东项目部分存货以合理价格进行销售以补充公司现金流，销售收入约3,316万元。

天津住宅市场：2016年天津市场呈现量价大升的局面，截止2016年10月，天津商品住宅销售面积同比大涨76%，价格同比上涨26%至14,929元/平，供应同比增长42%，销供比1.59，整体供不应求。

公司天津杨柳青项目一期存货借助此轮市场春风，基本售罄。全年共实现签约金额约4.0409亿元，回款金额2.6536亿元，实现结转收入约1.8亿元。

成都住宅市场：2016年成都市场呈现量价齐升的局面，全年商品房均价9,409元/平，同比大涨32%；销售面积9413.77平方米，同比上涨15.53%，销供比3.31，市场呈现供不应求的局面。

因公司成都锦尚项目剩余可售产品主要为商住公寓部分，因此全年去化较为一般，共实现签约金额约1.0635亿元，回款金额1.0913亿元，结转收入约1亿元。

(2) 公司投资性房地产出租主要在北京、天津、上海和成都。

2016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	社会消费品零售总额 (亿元)	同比增长	数据来源
全国	744,127	6.70%	33,616	7.80%	31,757	10.90%	国家统计局
北京	24,899	6.70%	57,275	8.40%	11,005	6.50%	北京统计局
上海	27,466	6.80%	57,692	8.90%	10,946	8%	上海统计局
天津	17,885	9.00%	34,074	8.90%	5,635	7.20%	天津统计局
成都	12,000	7.50%	36,187	8.10%	5,620	10.00%	成都2017政府工作报告

市场数据如下：

城市	住宅	均价 (元/平方米)	价格同比变化	销售面积 (万平方米)	销售面积同比变化	可售面积 (12月底) (万平方米)	土地成交金额 (亿元)	同比	数据来源
北京	住宅	28,730	14.00%	948	-16.56%	716	852	-57%	中指研究院
		平均租金 (元/平方米月)	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	空置率较去年		
	387.2	上涨3%	101.2	930.2	6.60%	上涨了1.5%			
	商业	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*			高力国际
		806.4	-4.00%	70	530	3.90%			
上海	住宅	均价 (含保障房) (元/平方米)	价格同比变化	销售面积 (万平方米)	销售面积同比变化	可售面积 (12月底) (万平方米)	土地成交金额 (亿元)	同比	中指研究院
		25,125	7.00%	2,195	-3.73%	661	1,638	-3%	
	甲级写字楼	平均租金 (元/平方米月)	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	空置率较去年		戴德梁行
		287	上涨3%	116.9	866.7	12.26%	上涨了3.86%		
	商业	首层平均租金 (元/平方米月)	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*			高力国际
1,119		-4%	96.6	510	12.10%				
天津	住宅 (截止10月)	均价 (元/平方米)	价格同比变化	商品住宅销售面积 (万平方米)	销售面积同比变化	可售面积 (10月底) (万平方米)	土地成交金额 (亿元)	同比	中指研究院
		14,929	26.77%	1,881	76.02%	1,134	1,304	123%	
	写字楼	平均租金 (元/平方米月)	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	空置率较去年		高力国际
		98.2	-6.20%	21	165	31.50%	上涨了1.5%		
商业	首层平均租金	租金同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率*			高力国际	

		(元/平方米月) (购物中心)		(万平方米)	(万平方米)				
		486.7	-1.00%	25	260	7.50%			
成都	住宅	均价 (元/平方米)	价格同比变化	销售面积 (万平方米)	销售面积同比 变化	可售面积(12月底) (万平方米)	土地成交金额 (亿元)	同比	中指研究院
		9,409	32.00%	988	15.53%	700	399	-7%	
	写字楼	平均租金 (元/平方米月)	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	空置率较去年		高力国际
		90	-12%	17.5	220	37.70%	下降5.5%		
	商业	首层平均租金 (元/平方米月) (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*			高力国际
		499	-2.20%	24	440	5.00%			

注释：*购物中心空置率

不同市场表现如下：

北京商办市场：受北京经济增长略微减速的影响，甲级写字楼市场出现更多缩减面积及搬迁活动，但市场整体依旧表现活跃，本年度甲级写字楼空置率微增至6.6%，但鉴于2016年写字楼产品的大量供应，该空置率表现依然反映了市场的旺盛需求。

上海商办市场：上海市场仍为全国具有吸引力的商办市场，该趋势可反映在全年大量的大宗交易中。整体市场需求依然强劲，空置率小幅上涨至12%，但伴随未来一年大量的市场供应，将导致平均空置率的进一步攀升。

天津商办市场：2016年天津优质写字楼市场租赁需求维持疲软，在中短期内，新增供应将超过需求，空置率将继续走高，在激烈的市场竞争下，租金或将持续下跌。

成都商办市场：全市空置率接近40%，大量的新增商办物业入市，市场仍面临供过于求的压力，预计租金调整将于短期内持续。

(三) 公司主要经营情况

2016年是公司调整资产结构，积极寻求新业务的一年。报告期内，公司虽然亏损，但基本消化了公司过往几年遗留下来的一些历史包袱。而公司重要资产均布局于京津沪一线城市，在报告期内，资产质量随着市场变化，有了明显的改善。

2016年，受益于国家去库存宏观政策及京津冀概念，天津房地产住宅销售及土地市场异常火爆。公司杨柳青项目遗留的一期库存产品及时推向市场，基本售罄。全年实现签约金额约4亿元，回款金额约2.6亿元，为公司全年收入及现金流奠定了基础。

2016年，公司坚定从包租项目上止损退出。实现了从天津“绿游天地”项目的全部退出及上海淮海路项目的基本退出。

2016年，公司积极推进上海银河宾馆主楼及裙楼的资产处置事宜，但由于市场价格上升较快，公司拟将该物业短期租赁，以便将来实现更好的投资退出收益。

2016年，公司北京阳光大厦裙楼改造后招商顺利，提升了该物业的市场价值。2016年，公司持有型物业及受托管理物业总体经营稳定。2016年，公司积极利用资本市场，及时发行了4亿元3年期私募债，补充了公司流动资金。2016年，公司积极利用资本市场尝试增加新的业务机会，筹划了收购华人文化有限责任公司旗下体奥动力（北京）体育传播有限公司股权，但后因政策变化及交易对方原因，公司终止了该项事宜。2016年，公司实现营业收入6.396亿元，较去年下降1.24%。2016年，公司实现归属于母公司股东净利润-4.682亿元，较去年下降2420.31%。

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

2016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	75,631
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	115,710

2016年度房地产销售情况表

单位:平方米

项目名称	业态	地区	2016年期初可供出售面积	2016年度已出售面积	2016年度结算面积
北京阳光上东项目	商业	北京	5,794	-	-
	住宅		11,701.57	781.88	759.88
成都锦尚中心项目	办公	成都	27,686.19	-	-
	商住公寓		40,156.2	9,413.77	9,618.86
	商业		7,433.95	-	-
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	住宅	天津	44,644.41	32,672.68	17,285.04

2016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	可租赁面积	出租率
阳光大厦	办公	北京	65%	34,095	47%
阳光上东	商业	北京	100%	8,962	100%
北苑华堂	商业	北京	51%	31,181	100%
通州瑞都商业	商业	北京	51%	32,397	91%
成都A-Ztown	商业	成都	55%	60,167	100%
成都九眼桥	办公	成都	71%	27,689	69%
	商业(购物中心)			33,796	88%
	商业(底商)			7,710	73%
天津北辰	商业	天津	90%	25,967	50%

2016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	244,949,000.00	67,158,000.00	72.58%
天津地区	188,132,000.00	171,204,000.00	9.00%
四川地区	189,241,000.00	59,898,000.00	68.35%
上海地区	17,233,000.00	41,262,000.00	-139.42%

2016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)	451,152		
其中:银行贷款(万元)	210,388	4.75%-5.635%	5-14
基金融资(万元)	51,040	9.50%	1-5
公司债券(万元)	39,133	8.1%	3
信托融资(万元)	105,135	8%-10%	2-3
委托贷款(万元)	45,456	6%	1.75-2

报告期内，公司总体营业收入较上一年度持平。其中房地产开发产品销售收入较上年下降约2,410万元，主要由于成都锦尚项目和北京阳光上东项目处于尾房销售阶段，合计同比较少约1.7亿元，而天津杨柳青项目销售好转，同比增加约1.5亿元。报告期内，投资性物业租赁收入同比较少约0.17亿元，主要为北京朝阳新业广场项目之前股权转让导致租金收入减少约0.35亿元，而北京北苑项目整租增加约0.09亿元，阳光大厦增加约0.09亿元。

报告期内公司利润亏损且较上年同期变化较大的原因，主要为开发产品销售结转成本增加、上海淮海路项目退出以及较上年同期无重大资产处置收益。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”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

	2016 年		2015 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	639,555,000.00	100%	647,600,000.00	100%	-1.24%
分行业					
开发产品销售业务	317,004,000.00	49.57%	341,096,000.00	52.67%	-7.06%
投资性房地产租赁业务	215,153,000.00	33.64%	215,325,000.00	33.25%	-0.08%
经营租入项目租赁业务	37,106,000.00	5.80%	21,132,000.00	3.26%	75.59%
其他业务	70,292,000.00	10.99%	70,047,000.00	10.82%	0.35%
分产品					
成都锦尚中心项目	101,880,000.00	15.93%	241,215,000.00	37.25%	-57.76%
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	180,447,000.00	28.21%	31,992,000.00	4.94%	464.04%
北京阳光上东项目	33,160,000.00	5.18%	63,054,000.00	9.74%	-47.41%
北京盛世嘉园项目	0.00	0.00%	4,496,000.00	0.69%	-100.00%
北京阳光丽景项目	0.00	0.00%	189,000.00	0.03%	-100.00%
其他开发项目	1,517,000.00	0.24%	150,000.00	0.02%	911.33%
商业出租	188,696,000.00	29.50%	200,457,000.00	30.95%	-5.87%
写字楼出租	26,457,000.00	4.14%	14,868,000.00	2.30%	77.95%
北京 878 商务中心	21,862,000.00	3.42%	21,132,000.00	3.26%	3.45%
上海淮海路项目	15,244,000.00	2.38%			
项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费	68,812,000.00	10.76%	67,113,000.00	10.36%	2.53%
代理费及手续费收入	1,446,000.00	0.23%	2,194,000.00	0.34%	-34.09%
商品零售	34,000.00	0.01%	740,000.00	0.12%	-95.41%
分地区					
北京地区	244,949,000.00	38.30%	299,076,000.00	46.18%	-18.10%
天津地区	188,132,000.00	29.42%	37,209,000.00	5.75%	405.61%
四川地区	189,241,000.00	29.59%	310,239,000.00	47.91%	-39.00%
上海地区	17,233,000.00	2.69%	1,076,000.00	0.16%	1,501.58%

(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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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	317,004,000.00	240,042,000.00	24.28%	-7.06%	30.21%	-47.16%
投资性房地产租赁业务	215,153,000.00	0.00	100.00%	-0.08%	0.00%	0.00%
其他业务	70,292,000.00	47,839,000.00	31.94%	0.35%	-2.90%	7.65%
分产品						
成都锦尚中心项目	101,880,000.00	57,817,000.00	43.25%	-57.76%	-57.87%	0.35%
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	180,447,000.00	171,204,000.00	5.12%	464.04%	448.26%	109.09%
北京阳光上东项目	33,160,000.00	11,021,000.00	66.76%	-47.41%	-26.92%	-12.24%
商业出租	188,696,000.00	0.00	100.00%	-5.87%	0.00%	0.00%
项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费	68,812,000.00	47,764,000.00	30.59%	2.53%	1.06%	3.44%
分地区						
北京地区	244,949,000.00	67,158,000.00	72.58%	-18.10%	-11.48%	-2.74%
天津地区	188,132,000.00	171,204,000.00	9.00%	405.61%	448.26%	-53.03%
四川地区	189,241,000.00	59,898,000.00	68.35%	-39.00%	-56.36%	22.58%

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	2016 年	2015 年	同比增减
房地产	销售量				
	结算面积	平方米	27,663.78	25,430.00	8.78%
	开发产品销售收入	万元	31,700.40	34,109.60	-7.06%
	存货	万元	285,967.90	304,473.60	-6.08%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

(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	2016 年		2015 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	240,042,000.00	70.70%	184,353,000.00	75.45%	30.21%
经营租入项目租赁业务	折旧摊销	51,640,000.00	15.21%	10,716,000.00	4.39%	381.90%

单位：元

产品分类	项目	2016 年		2015 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	57,817,000.00	17.03%	137,244,000.00	56.17%	-57.87%
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	成本结转	171,204,000.00	50.42%	31,227,000.00	12.78%	448.26%
北京阳光上东项目	成本结转	11,021,000.00	3.25%	15,081,000.00	6.17%	-26.92%
北京盛世嘉园项目	成本结转	0.00	0.00%	801,000.00	0.33%	-100.00%
北京阳光丽景项目	成本结转	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-
北京 878 商务中心	折旧摊销	10,378,000.00	3.06%	10,716,000.00	4.39%	-3.15%
上海淮海路项目	房租及长期待摊摊销	41,262,000.00	12.15%	0.00	0.00%	-

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

本公司于2016年8月以现金1000万元出资设立了全资子公司北京瑞腾阳光物业管理有限公司，瑞腾阳光列入本公司合并报表范围。

本公司于2016年10月注销了全资子公司阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司，阳光厚土不再列入本公司合并报表范围。

本公司于2016年10月注销了全资子公司阳光基业(天津)股权投资基金合伙企业，阳光基业不再列入本公司合并报表范围。

本公司于2016年12月转让了全资子公司北京艾探建筑设计咨询有限公司的股权，转让金额3万元，北京艾探不再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）	102,857,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	16.09%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

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	33,539,000.00	5.24%
2	单位租户	30,824,000.00	4.82%
3	个人购房者	16,860,000.00	2.64%
4	个人购房者	13,272,000.00	2.08%
5	个人购房者	8,362,000.00	1.31%
合计	--	102,857,000.00	16.09%

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）	120,541,000.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	45.84%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

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	49,335,000.00	18.76%
2	供应商二	36,811,000.00	14.00%
3	供应商三	16,251,000.00	6.18%
4	供应商四	10,129,000.00	3.85%
5	供应商五	8,015,000.00	3.05%
合计	--	120,541,000.00	45.84%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	65,738,000.00	75,108,000.00	-12.48%	-
管理费用	141,779,000.00	156,772,000.00	-9.56%	-
财务费用	295,251,000.00	301,099,000.00	-1.94%	-

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	732,705,000.00	607,487,000.00	20.61%
经营活动现金流出小计	556,758,000.00	623,118,000.00	-10.65%
经营活动产生的现金流量净额	175,947,000.00	-15,631,000.00	1,225.63%
投资活动现金流入小计	625,000.00	843,959,000.00	-99.93%
投资活动现金流出小计	10,267,000.00	637,061,000.00	-98.39%
投资活动产生的现金流量净额	-9,642,000.00	206,898,000.00	-104.66%
筹资活动现金流入小计	2,563,500,000.00	1,937,400,000.00	32.32%
筹资活动现金流出小计	2,798,424,000.00	2,101,852,000.00	33.14%
筹资活动产生的现金流量净额	-234,924,000.00	-164,452,000.00	-42.85%
现金及现金等价物净增加额	-68,618,000.00	26,821,000.00	-355.84%

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

经营活动产生的现金流量净额较上年增加1225.63%，主要原因为本期销售商品收取现金较上期增加较多所致。

投资活动产生的现金流入较上年减少99.93%，主要原因为上期处置投资及处置子公司导致收到的现金较多，本期不存在较大投资处置事项所致。

投资活动产生的现金流出较上年减少98.39%，对关联方资金拆借减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额较上年减少42.85%，主要原因为本期偿还借款较去年增加。

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

报告期内公司经营活动产生的现金流量与本年度净利润存在较大变动，主要是由于公司16年售房情况较好，并加强了对付款的控制，导致本期现金流入较大。同时，由于16年主要是销售杨柳青项目的房屋，毛利较低，公司又对部分股权和应收款项计提了减值准备，另外公司撤出了淮海路项目，本期将未摊销装修成本和资本化租金计入了当期损失，所以导致当期的净亏损较大。

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	-9,583,000.00	2.56%	主要是由于公司对持有的合营企业、联营企业的长期股权投资，按照权益法计算的投资收益。	否
公允价值变动损益	75,970,000.00	-20.31%	主要是由于本期投资性房地产公允价值变动；	否
资产减值	-23,839,000.00	6.37%	主要是由于本期对公司部分投资及应收款项计提减值所致	否
营业外收入	4,619,000.00	-1.24%	不适用	否
营业外支出	-168,089,000.00	44.95%	主要是由于退出淮海路项目所致	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2016 年末		2015 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	478,990,000.00	4.89%	540,911,000.00	5.28%	-0.39%	
应收账款	53,906,000.00	0.55%	49,933,000.00	0.49%	0.06%	
存货	2,859,893,000.00	29.18%	3,046,544,000.00	29.72%	-0.54%	主要为销售结转存货所致
投资性房地产	5,060,150,000.00	51.63%	4,984,180,000.00	48.62%	3.01%	主要为公允价值变动所致
长期股权投资	997,607,000.00	10.18%	1,026,653,000.00	10.01%	0.17%	主要为本期对部分投资计提了减值准备
固定资产	26,923,000.00	0.27%	30,285,000.00	0.30%	-0.03%	
在建工程	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
短期借款	0.00	0.00%	417,400,000.00	4.07%	-4.07%	主要为偿还短期借款所致
长期借款	3,396,581,000.00	34.66%	2,803,886,000.00	27.35%	7.31%	主要为新增长期借款所致
预付款项	48,311,000.00	0.49%	107,480,000.00	1.05%	-0.56%	主要为部分项目退回预付款所致
长期待摊费用	7,834,000.00	0.08%	166,926,000.00	1.63%	-1.55%	主要为淮海路项目退出所致
应付账款	429,403,000.00	4.38%	520,262,000.00	5.07%	-0.69%	主要为本年工程付款所致
预收款项	180,278,000.00	1.84%	97,603,000.00	0.95%	0.89%	主要为杨柳青项目预收房款所致
应交税费	152,846,000.00	1.56%	164,788,000.00	1.61%	-0.05%	
一年内到期的非流动负债	373,729,000.00	3.81%	857,679,000.00	8.37%	-4.56%	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	4,984,180,000.00	75,970,000.00					5,060,150,000.00
上述合计	4,984,180,000.00	75,970,000.00					5,060,150,000.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

无

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2016年	非公开	40,000	40,000	40,000	0	0	0.00%	0	无	0
合计	--	40,000	40,000	40,000	0	0	0.00%	0	--	0
募集资金总体使用情况说明										
募集资金用于偿还金融机构借款和补充流动资金。										

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京首创风度房地产开发有限责任公司	子公司	房地产开发	60,000,000.00	573,652,000.00	179,089,000.00	522,000.00	-811,000.00	-848,000.00
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	2,413,199,000.00	858,914,000.00	65,841,000.00	24,449,000.00	20,681,000.00
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	1,275,050,000.00	511,700,000.00	24,467,000.00	3,705,000.00	-5,935,000.00
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	718,232,000.00	460,145,000.00	40,710,000.00	35,638,000.00	26,729,000.00
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	4,014,000.00	-191,134,000.00	15,244,000.00	-40,160,000.00	-205,372,000.00
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	945,159,000.00	508,974,000.00	52,594,000.00	30,454,000.00	22,849,000.00
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	702,222,000.00	211,890,000.00	30,818,000.00	12,358,000.00	9,142,000.00
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	2,180,286,000.00	-229,710,000.00	180,447,000.00	32,119,000.00	31,993,000.00
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,688,201,000.00	294,049,000.00	140,258,000.00	26,347,000.00	18,487,000.00
上海锦赞资产管理有限公司	子公司	资产管理	80,000,000.00	1,323,050,000.00	1,209,011,000.00	1,990,000.00	-2,350,000.00	-13,488,000.00

北京高华瑞丰投资有限公司	子公司	投资管理	10,000,000.00	954,978,000.00	-2,652,000.00	0.00	-4,017,000.00	-4,017,000.00
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	232,469,000.00	-2,335,000.00	0.00	-17,041,000.00	-17,041,000.00
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	918,919,000.00	322,662,000.00	5,044,000.00	-34,246,000.00	-33,061,000.00
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	80,504,000.00	4,201,000.00	21,862,000.00	2,634,000.00	2,192,000.00
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	747,000.00	-66,884,000.00	0.00	-1,561,000.00	-4,058,000.00
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	22,029,000.00	12,666,000.00	37,055,000.00	4,511,000.00	2,437,000.00
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	36,702,000.00	27,746,000.00	8,411,000.00	-2,948,000.00	-2,831,000.00

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京瑞腾阳光物业管理有限公司	设立	本期净利润为 0.00 元
北京艾探建筑设计咨询有限公司	出售	出售产生收益为 13.51 元
阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司	注销	无
阳光基业(天津)股权投资基金合伙企业	注销	无

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

传统房地产住宅开发领域目前已经进入到高度集中，强者恒强的阶段。虽然行业平均利润率逐年走低，但龙头企业规模持续高速增长，中小房企不断被收购兼并挤出市场，未来这种趋势仍然会持续。另一方面，一线城市受制于土地供应，已经提前进入到存量市场。未来房企在一线城市的竞争会逐渐由新房市场转移到存量市场。传统商业受电子商务及消费者消费喜好改变，面临较大的经营压力，闭店转型逐渐成为趋势。公司认为，中国一线城市已经由增量市场逐步进入到存量市场，城市更新及存量资产的价值再造将是房地产行业发展的一大趋势。

（二）公司发展战略

未来，公司将继续专注于经营性物业资产管理领域，加速剥离传统住宅业务，积极关注一线城市的城市更新项目，以及

包括但不限于与地产产业链相关的上下游机会，寻求多业务整合，协同发展，实现公司业绩持续、稳定增长。

（三）经营计划

- 1、借助天津市场上升态势，积极推进杨柳青项目后期开发，并同时寻求转让合作机会，及时收回股东资金。
- 2、鉴于公司资产负债水平仍处于较高位置，未来一年将加大成熟物业的资产处置工作，降负债、降杠杆，增加现金流及利润。
- 3、鉴于公司目前受托管理物业进入城市较多，管理半径较大，实际带来利润有限，未来一年将进一步剥离非核心城市区域的受托管理项目，优化资产结构。
- 4、积极关注地产行业产业链上下游的合作机会，寻求新的业务增长点，实现公司逐步转型。

（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多。自去年“930”新政出台后，国家和城市层面新政层出不穷，不管是在土地的竞买环节、购房的资格环节、个人住房贷款的利率及年限环节、住宅销售价格审批环节以及房企上市公司再融资环节都已经出台了不少规定，公司需要持续关注已经发布及未来预计发布的政策影响，并进行相应准备。鉴于公司只有一个在开发销售项目，因此政策对杨柳青项目的影响对公司非常重要。
- 2、市场风险。目前公司项目多分布于京津沪，从长期看，在上述区域的项目预计受市场影响不大，但一些二三线城市项目仍然面临一定压力，从公司资产占比看，主要为成都区域。成都市场的商办物业短期内依然面临较大的库存压力，物业空置率较高，租金空间有限。
- 3、经营风险。受电子商务冲击及新开业商业综合体的竞争，公司传统商业项目面临一定的经营风险。一方面体现在新的购物方式及新项目会分散一部分客流；另一方面体现在随着实体店面的经营压力越来越大，很多商户主动选择闭店。
- 4、财务风险。公司开发及持有类资产占股东资金周期较长，而目前公司主要依靠租金收入及个别项目的住宅销售回款，在公司有息负债较高的情况下，现金流对公司极为重要。当销售回款及租金收入不足以维持公司运营时，需要及时再进行再融资或资产处置。

（五）对策措施

- 1、针对政策风险及市场风险，公司将加快非一线城市的资产和业务撤离，同时加强对行业动态的前瞻性研究，密切跟踪新政。
- 2、针对经营风险。公司将积极利用信息技术，实现商业项目线上线下的融合，引导增加项目客流，同时提升管理物业的资产管理品质，进而提升物业租金水平。对于非核心区域的非重要项目在经营出现风险时及时退出。
- 3、针对财务风险。公司在努力提升经营性现金流的同时，将积极进行资产处置，降低公司负债，补充流动性。同时，将积极尝试利用资本市场寻求新的业务增长点及进行再融资。

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

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司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

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。

本公司2016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
2016 年	0.00	-468,238,000.00	0.00%	0.00	0.00%
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%

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

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、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末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	履行完毕
	Leading Big Limited	关于股份锁定的承诺	Leading Big Limited 承诺自本次权益变动完成后，12 个月内不转让本次权益变动取得的上市公司股份。	2016 年 02 月 03 日	12 个月	履行完毕
	Leading Big Limited	关于避免同业竞争的承诺	1、Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与阳光股份在业务范围内构成实质性竞争的业务。2、如 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控股、实际控制的其他企业有任何商业机会可从事、参与或入股可能与阳光股份经营业务构成竞争的业务，Leading Big Limited 将及时通知阳光股份，优先提供上述商业机会给阳光股份进行选择，并尽最大努力促使该等业务机会具备转移给阳光股份的条件。3、Leading Big Limited 将严格遵守中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所有关规章及阳光股份《公司章程》等有关规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害阳光股份和其他股东的合法权益。4、除非 Leading Big Limited 间接持有的阳光股份 A 股股票低于 5%，本承诺将始终有效。若 Leading Big Limited 违反上述承诺而给阳光股份及其他股东造成的损失将由 Leading Big Limited 承担。	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司主要股东（持股 5%）期间有效	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	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司股东期间有效	正在履行

	Leading Big Limited	关于规范关联交易的承诺	<p>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 and 阳光股份《公司章程》的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和阳光股份《公司章程》的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益。4、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 承诺在阳光股份股东大会对涉及 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控制的其他企业的有关关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。5、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 保证将依照阳光股份《公司章程》的规定参加股东大会，平等地行使股东权利并承担股东义务，不利用股东地位谋取不正当利益，不损害阳光股份及其他股东的合法权益。6、本次权益变动完成后，除非 Leading Big Limited 不再为阳光股份之股东，本承诺将始终有效。若 Leading Big Limited 违反上述承诺给阳光股份及其他股东造成损失的，一切损失将由 Leading Big Limited 承担。</p>	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司股东期间有效	正在履行
	Leading Big Limited	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(包括 Reco Shine 在内)合作投资该等项目。在阳光股份书面告知不与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)合作投资该等项目后, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)方可采取其他方式投资该等项目。(4)在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间,如阳光股份表示有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司(包括 Reco Shine 在内)共同投资某一房地产投资项目但亦有其他主体有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司(包括 Reco Shine 在内)共同投资同一房地产投资项目时,则在同等条件下, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)将优先选择与阳光股份共同投资,但 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司(包括 Reco Shine 在内)有权选择不投资该项目。</p>	2007 年 06 月 07 日	在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间	履行完毕
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

本公司于2016年8月以现金1000万元出资设立了全资子公司北京瑞腾阳光物业管理有限公司，瑞腾阳光列入本公司合并报表范围。

本公司于2016年10月注销了全资子公司阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司，阳光厚土不再列入本公司合并报表范围。

本公司于2016年10月注销了全资子公司阳光基业(天津)股权投资基金合伙企业，阳光基业不再列入本公司合并报表范围。

本公司于2016年12月转让了全资子公司北京艾探建筑设计咨询有限公司的股权，转让金额3万元，北京艾探不再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）	230
境内会计师事务所审计服务的连续年限	15
境内会计师事务所注册会计师姓名	徐涛，王豆豆

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>2013年8月21日,本公司与锦江签订房屋租赁合同,承租锦江中心所有的坐落于上海市黄浦区淮海中路527号上海锦江国际购物中心大楼1层至6层。同年3月,本公司与锦江中心、新尚东公司签订房屋租赁合同权利与义务转让协议,将本公司在房屋租赁合同项下所有权利、义务及债权债务一并转让给新尚东公司。新尚东公司在租赁期间,又将其承租的部分房屋转租给包括第三人木亦公司、滴乐公司、赛内卡公司在内的13家公司。锦江中心于2016年5月向上海市黄浦区人民法院提起诉讼,被告为新尚东,上海木亦餐饮管理有限公司等3家公司作为第三人。锦江中心的诉讼请求为:1)请求确认其与新尚东签订的租赁合同于2016年5月20日解除;2)新尚东支付2016年2月1日至5月20日的租金11562195元、2015年10月部分物业管理费182311.42元、2016年1月1日至同年5月20日的物业费2441681.42元、同年3月1日至同年11月30日的水电费1216648.60元(12月1日后的水电费按实结算至新尚东公司与第三人木亦公司、滴乐公司、塞内卡公司实际迁出之日);3)新尚东腾退并返还淮海中路527号一层至六层的租赁房屋;4)第三人木亦公司腾退本市淮海中路527号401-L405、L408室房屋;第三人滴乐公司腾退本市淮海中路527号1层L101-104室房屋;6、第三人塞内卡腾退本市淮海中路527号5、6层L501、L601-1、L601-02室房屋;7、新尚东以日租金182315元为标准支付自2016年6月4日至其与第三人木亦公司、滴乐公司、塞内卡公司实际迁出之日止的房屋使用费;8、新尚东以日租金182315元支付从2016年7月4日至其与第三人木亦公司、滴乐公司、塞内卡公司办理完毕以租赁房屋为工商注册地址的注销或迁移手续之日止的违约金。新尚东于2016年10月19日向黄浦区法院提起反诉,反诉请求为:锦江中心支付履约保证金及押金15010440.4元【2800万元+713万元-租金1581万元-物业费3092911元-水电费1216648.60元】。</p>	6,590.09	是	一审已判决	<p>一审结果如下:1、确认房屋租赁合同于2016年5月20日解除;2、新尚东应于本判决生效之日起十日内支付锦江中心2016年2月1日至5月20日的租金11,562,195元、2015年10月部分物业管理费182,311.42元、2016年1月1日至同年5月20日的物业费2,441,681.42元、2016年3月1日至同年11月30日的水电费1,216,648.60元(2016年12月1日后的水电费按实结算至新尚东公司与第三人木亦公司、滴乐公司、塞内卡公司实际迁出还房之日);3、新尚东应于本判决生效之日起十日内腾退并向锦江中心返还淮海中路527号1层至6层房屋;4、第三人木亦公司应于本判决生效后十日内腾退本市淮海中路527号4层L405、L408室房屋;5、第三人滴乐公司应于本判决生效后十日内腾退本市淮海中路527号1层L101-104室房屋;6、第三人塞内卡应于本判决生效后十日内腾退本市淮海中路527号5、6层L501、L601-1、L601-02室房屋;7、新尚东应于本判决生效之日起十日内支付锦江中心自2016年6月4日至其与第三人木亦公司、滴乐公司、塞内卡公司实际迁出之日止的房屋使用费(按照每月385万元计算);8、锦江中心其他诉求不予支持。9、新尚东已付锦江中心履约保证金及押金3,513万元,锦江中心对其中2,810.4万元不予返还,余款用于抵扣本判决第二项债务,不足部分新尚东应按本判决指定的期间履行。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务,应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。本诉案件受理费233,475.18元,由被告(反诉原告)上海新尚东资产管理有限公司负担116,583元,由原告(反诉被告)上海锦江国际购物中心负担116,892.18元;保全费5,000元和反诉案件受理费55,931.32元,均由被告(反诉原告)上海新尚东资产管理有限公司负担。如不服本判决,可在判决书送达之日起十五日内,向本院递交上诉状,并按对方当事人人数提出副本,上诉于上海市第二中级人民法院。</p>	<p>根据我公司与锦江中心就判决最终履行方式的商谈结果执行。</p>	2017年02月10日	<p>2017-L3关于全资子公司涉及重大诉讼的公告 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

公司报告期不存在处罚及整改情况。

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

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

1、关于签署《资产管理协议》及《资产管理框架协议》的关联交易

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

同签署《资产管理框架协议》，就《资产管理协议》关于商业运营管理费的阳光新业总部费用分摊部分作补充约定。

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

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

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

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

2、关于签署《资产管理协议》的关联交易

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

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

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

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

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

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
关于签署《资产管理协议》及《资产管理框架协议》的关联交易公告	2016年06月28日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
关于签署《资产管理协议》的关联交易公告	2016年06月28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01日	374.19	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）				0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		374.19	
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）		53,076.33	
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
阳光新业地产股份有限公司	2015年12月26日	18,000	2016年02月22日	15,800	抵押	2年	否	否
阳光新业地产股份有限公司	2016年05月18日	75,000	2016年09月05日	75,000	抵押	3年	否	否
阳光新业地产股份有限公司	2016年05月18日	30,000		0	抵押	不超过3年	否	否
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	2016年06月16日	25,000	2016年07月19日	19,500	连带责任保证	不超过3年	否	否
成都锦尚置业有限公司	2016年07月12日	30,000	2016年08月18日	30,000	连带责任保证	10年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）				160,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		140,300	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）				348,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		276,300	

子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京艺力设计工程有限公司	2016年01月20日	15,000	2016年03月22日	15,000	质押	6个月	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)		15,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)		15,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)		0		报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)		0		
公司担保总额(即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)		175,000		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)		155,674.19		
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)		405,500		报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)		329,376.33		
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司净资产的比例				115.71%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)				0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额(E)				195,100				
担保总额超过净资产50%部分的金额(F)				200,100				
上述三项担保金额合计(D+E+F)				200,100				
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、社会责任情况

1、履行精准扶贫社会责任情况

适用 不适用

2、履行其他社会责任的情况

不适用

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否 不适用

是否发布社会责任报告

是 否

十九、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《RECO SIA CHINA PTE LTD与LEADING BIG LIMITED关于Reco Shine Private Limited 之收购协议》(以下简称“《收购协议》”)及相关交易文件。根据《收购协议》, 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。

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

2016年1月4日, 公司收到广西商务厅转来的商务部外国投资管理司《关于阳光新业地产股份有限公司变更战略投资者有关意见的复函》, 同意 Leading Big Limited 成为阳光新业地产股份有限公司战略投资人 Reco Shine Private Limited 的

最大投资人。详细情况请参见刊登于2016年1月6日的2016-L2号公告。

2016年2月3日，公司接到 Leading Big Limited 发送的《通知函》及相关交割证明文件，Recosia China Pte. Ltd. 已将其持有Reco Shine100%股权以及 Recosia China Pte. Ltd. 对 Reco Shine的股东贷款转让给 Leading Big Limited，相关交割手续已经完成。

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

详细情况请参见刊登于2016年2月5日的2016-L10号公告。

2、非公开发行公司债券

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

(1) 阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券方案：

(a) 债券名称：阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券。

(b) 发行总额：不超过人民币 80,000 万元。

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

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

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

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

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

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

本次公司债券经深圳证券交易所出具无异议函发行后向中国证券业协会备案。

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

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

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

(b) 聘请中介机构及选择债券受托管理人，办理本次公司债券发行的相关事宜；

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

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

(e) 全权负责办理与本次债券发行、挂牌转让有关的其他事项；

(f) 本授权有效期自股东大会批准之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

(3) 阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券偿债保障措施

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

(4) 本次发行履行的内部审批程序

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

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

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

3、董事变动

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

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

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

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

4、独立董事变动

公司董事会于2016年3月14日收到公司独立董事黄翼忠先生提交的书面辞呈，黄翼忠先生因个人原因，向公司申请辞去独立董事职务及其在公司董事会审计委员会担任的主任委员职务，战略委员会担任的委员职务，根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》的相关规定，黄翼忠先生的辞职在公司股东大会选举出新任独立董事后生效。

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

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

公司董事会于2016年5月16日收到公司独立董事徐祥圣先生提交的书面辞呈，徐祥圣先生因个人原因，向公司申请辞去独立董事职务及其在公司董事会专门委员会提名与薪酬考核委员会主任委员、审计委员会委员及战略委员会委员职务，根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》的相关规定，徐祥圣先生的辞职在公司股东大会选举出新任独立董事后生效。

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

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

5、关于重大资产重组事项

公司因筹划收购华人文化有限责任公司旗下体奥动力（北京）体育传播有限公司股权，经公司申请，公司股票（股票简称：阳光股份，股票代码：000608）自2016年3月8日开市起停牌。2016年3月15日，因明确该重大事项构成重大资产重组，公司发布了《关于重大资产重组停牌公告》（公告编号：2016-L21），公司股票自2016年3月15日开市起继续停牌。公司已分别于3月22日、3月29日、4月6日、4月13日披露了《重大资产重组进展公告》（公告编号：2016-L27、2016-L30、2016-L33、

2016-L34)。4月14日，公司发布了《关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告》（公告编号：2016-L35），经公司申请，公司股票继续停牌。4月21日、4月28日、5月6日、5月13日、5月20日、5月27日、6月3日，公司继续披露了《重大资产重组进展公告》（公告编号：2016-L37、2016-L39、2016-L40、2016-L41、2016-L49、2016-L50、2016-L52）。6月8日，公司发布了《关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告》（公告编号：2016-L54），经公司申请，公司股票继续停牌。6月17日、6月24日、7月1日、7月8日，公司继续披露了《重大资产重组进展公告》（公告编号：2016-L59、2016-L60、2016-L65、2016-L68）。并于7月8日公告《第一创业摩根大通证券有限责任公司关于阳光新业地产股份有限公司继续停牌的核查意见》。

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

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

截至目前，公司尚未与交易对方签署具有约束力的交易协议，因此，终止本次交易，交易各方均无需承担法律责任。按照深圳证券交易所《上市公司业务办理指南第10号——重大资产重组》的相关规定，公司承诺自本次终止重大资产重组暨公司股票复牌之日起六个月内不再筹划重大资产重组事项。

6、公司第一大股东名称变更

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

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

详细情况请参见刊登于2016年4月23日的2016-L38号公告。截至本公告日，Eternal Prosperity Development Pte. Ltd. 持有上市公司A股的证券账户名称变更手续正在办理中。

7、关于申请借款并提供担保

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

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

截至本报告披露日，公司完成提款7.5亿元，已偿还4,000万元，借款利率8%/年。

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

8、关于拟向金融机构申请借款

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

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

截至本报告披露日，公司尚未提款。

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

9、股东权益变动

公司于2017年1月17日下午收市后收到上海永磐实业有限公司（以下简称“上海永磐”）通知，上海永磐自2016年11月2日至2017年1月17日通过深圳证券交易所集中竞价交易系统增持本公司股份37,495,625股，占公司总股本的5.00%。上海永磐确认不存在一致行动人持有我公司股份的情形。上述权益变动未导致公司第一大股东发生变化。详情见2017年1月19日披露的《简式权益变动报告书》。

详细情况请参见刊登于2017年1月18日的2017-L1号公告。

二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、全资子公司质押贷款

经由第七届董事会2016年第一次临时会议审议通过本公司全资子公司北京艺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。公司将以阳光新业全资北京星泰房地产开发有限公司100%的股权、北京星汇资产管理有限公司100%的股权向中信信托提供质押。该事项已由公司2016年第二次临时股东大会审议通过。

截至本报告披露日，该笔贷款已经偿还。

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

2、对全资子公司提供担保

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

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

截至本报告披露日，公司完成提款人民币1.95亿元，借款利率10%/年。

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

3、对控股子公司提供担保

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

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

截至本报告披露日，公司完成提款3亿元，借款利率5.635%/年。

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

4、全资子公司涉及重大诉讼

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

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

截至目前，本次重大诉讼的涉案金额约为6590.0914万元。结合该项目前期改造投入及运营亏损等相关事宜，合计影响2016年年度归属于上市公司股东净利润167,678,735.60元，公司会计报表已计提预计负债，未超过本公司于2017年1月24日披露的2016年度业绩预告中就该事项公司的预计亏损金额。因执行情况尚不确定，目前该诉讼对2017年上市公司利润的可能影响暂无法估计。

详细情况请参见刊登于2017年2月10日的2017-L3号公告。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	133,950	0.02%				-22,500	-22,500	111,450	0.01%
3、其他内资持股	133,950	0.02%				-22,500	-22,500	111,450	0.01%
其中：境内法人持股	133,950	0.02%				-22,500	-22,500	111,450	0.01%
二、无限售条件股份	749,779,359	99.98%				22,500	22,500	749,801,859	99.99%
1、人民币普通股	749,779,359	99.98%				22,500	22,500	749,801,859	99.99%
三、股份总数	749,913,309	100.00%				0	0	749,913,309	100.00%

股份变动的理由

√ 适用 □ 不适用

截止2015年12月31日，有限售条件股合计133,950股。报告期内，有限售条件股于2016年1月7日增加7,500股，于2016年7月1日减少30,000股，主要系：

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4日生效，按规定董监高离任6个月内不转让所持公司股票，贺喜先生所持公司股票30,000股于2016年1月7日起锁定100%，并于2016年7月1日解除限售100%。

2015年8月3日公司董事长唐军先生、董事及高级管理人员李国平先生、高级管理人员沈葵女士，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。

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
贺喜	22,500	30,000	7,500	0	高管锁定股	2016年7月1日
合计	22,500	30,000	7,500	0	--	--

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	29,696	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	29,525	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	境内非国有法人	6.61%	49,593,062	0	0	49,593,062		
北京国际信托有限公	国有法人	4.89%	36,649,061	0	0	36,649,061		
上海永磐实业有限公	境内非国有法人	4.22%	31,657,999	31,657,999	0	31,657,999	质押	15,598,900
全国社保基金一零八组合	其他	1.47%	10,999,907	10,999,907	0	10,999,907		
中国工商银行股份有限公	其他	1.07%	8,000,000	8,000,000	0	8,000,000		
中国工商银行股份有限公	其他	0.93%	6,999,988	6,999,988	0	6,999,988		
中国农业银行一富国天瑞强势地区精	其他	0.91%	6,817,251	6,817,251	0	6,817,251		
全国社保基金一零七组合	其他	0.85%	6,411,501	6,411,501	0	6,411,501		
陈焕杰	境内自然人	0.85%	6,363,130	6,363,130	0	6,363,130		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）			无。					

上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东中是否存在关联关系或一致行动。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
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	218,400,000
北京燕赵房地产开发有限公司	49,593,062	人民币普通股	49,593,062
北京国际信托有限公司	36,649,061	人民币普通股	36,649,061
上海永磐实业有限公司	31,657,999	人民币普通股	31,657,999
全国社保基金一零八组合	10,999,907	人民币普通股	10,999,907
中国工商银行股份有限公司－汇添富价值精选混合型证券投资基金	8,000,000	人民币普通股	8,000,000
中国工商银行股份有限公司－富国研究精选灵活配置混合型证券投资基金	6,999,988	人民币普通股	6,999,988
中国农业银行－富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	6,817,251	人民币普通股	6,817,251
全国社保基金一零七组合	6,411,501	人民币普通股	6,411,501
陈焕杰	6,363,130	人民币普通股	6,363,130
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或一致行动。		
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）	无。		

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

是 否

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

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
Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.（更名前：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 Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.（更名前：Reco Shine Pte. Ltd.）报告期内未控股和参股其他境内外上市公司。			

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 Pte. Ltd.（现已更名为“Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.”）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，李国平现任本公司董事、副总裁兼财务总监）。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。

Reco Shine Pte. Ltd已于2016年4月21日变更为“Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.”，详细情况请参见刊登于2016年4月23日的2016-L38号公告。截至本公告日，Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.持有上市公司A股的证券账户名称变更手续正在办理中。

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

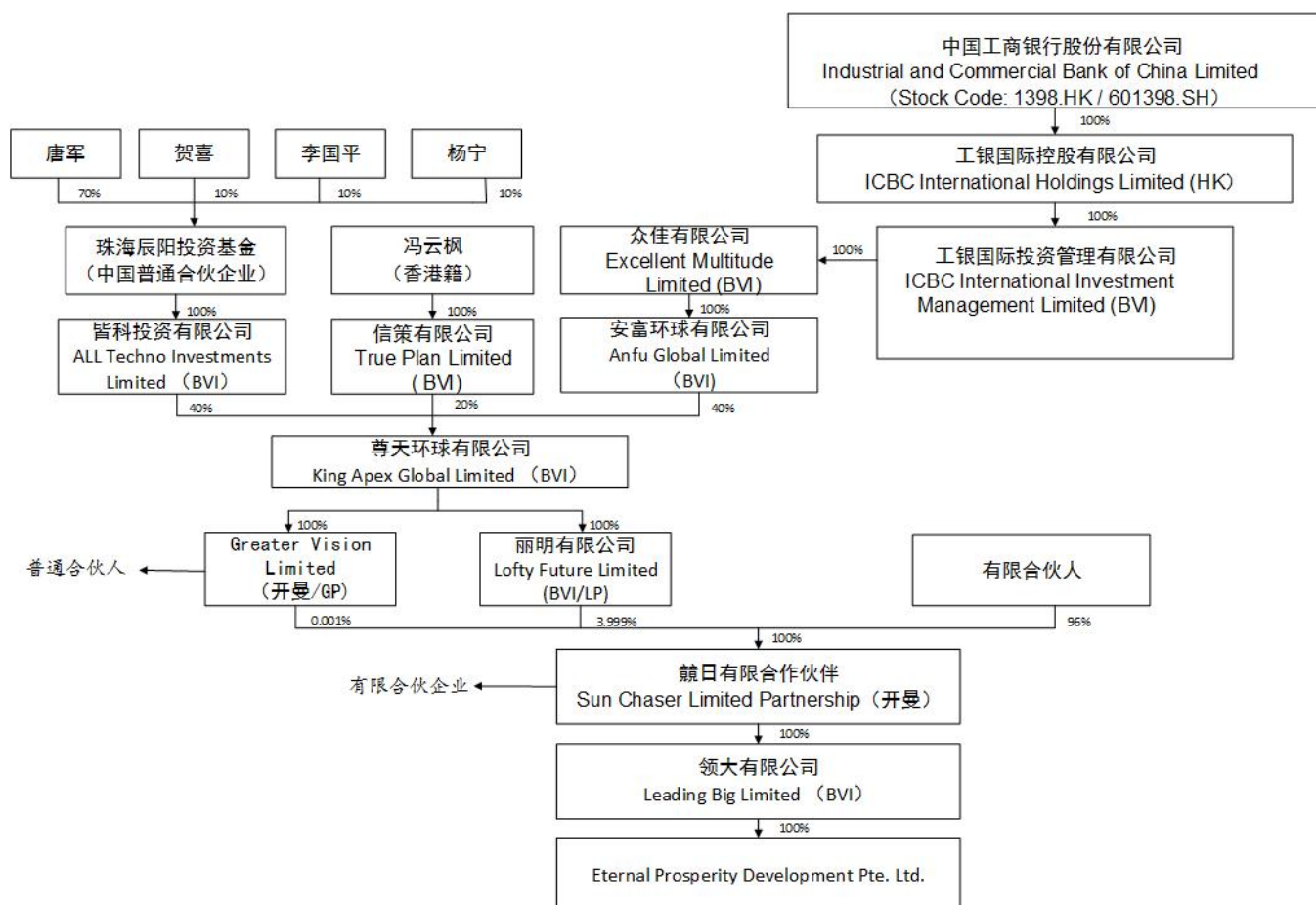
最终控制层面股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
工银国际控股有限公司	丛林	1973 年 03 月 30 日	香港公司号码: 32719	投资银行、投资管理、销售交易等
最终控制层面股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	否			

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)
贺喜	董事、 总裁	离任	男	43	2015年06月29日	2016年01月04日	30,000	0	0	0	公司未知董监高离职 六个月后持股情况。
合计	--	--	--	--	--	--	30,000	0	0	0	0

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
杨宁	董事	任免	2016年01月04日	被选举
贺喜	董事	离任	2016年01月04日	主动离职
孙建军	董事	离任	2016年03月30日	主动离职
李钰	董事	离任	2016年03月30日	主动离职
徐青	董事	任免	2016年03月30日	被选举
李国平	董事	任免	2013年03月30日	被选举
韩传模	独立董事	任免	2016年03月30日	被选举
韩俊峰	独立董事	任免	2016年06月03日	被选举
黄翼忠	独立董事	离任	2016年03月30日	主动离职
徐祥圣	独立董事	离任	2016年06月03日	主动离职

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执行董事兼总裁。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。

徐青先生，学士学位。曾任北京竞天公诚律师事务所律师，摩根士丹利房地产投资部执行董事，现任工银国际控股有限公司投资管理部董事总经理、本公司第七届董事会董事。

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。

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。

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，现任本公司董事、副总裁兼财务总监。

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。

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，北京博雅英杰科技股份有限公司独立董事，本公司第七届董事会独立董事。

韩传模先生，天津财经大学教授（2级），博士研究生导师，中国注册会计师、注册资产评估师。现任中国内部审计协会理事、中国会计学会会计史专业委员会副主任委员、中国会计学会教育分会常务理事、财政部会计准则委员会咨询专家、财政部内部控制标准委员会咨询专家、天津市注册会计师协会理事及后续教育委员会委员；天津力生制药股份有限公司、ST易桥、浪潮电子信息产业股份有限公司独立董事。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、七届董事会独立董事，因个人原因于2016年3月30日辞去本公司第七届董事会独立董事职务。

韩俊峰先生，硕士学位。曾任阳光房地产公司总经理助理、国泰土地整理有限公司副总经理、北京中赫置业投资控股有限公司集团副总经理、河北建设集团盛宇房地产开发有限公司常务副总经理、北京金海鸿业房地产开发有限公司总经理；现任北京首钢房地产开发有限公司董事总经理。本公司第七届董事会独立董事。

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、七届董事会独立董事，因个人原因于2016年6月3日辞去本公司第七届董事会独立董事职务。

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。现任本公司北京城市公司副总经理、本公司第七届监事会监事。

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。

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、投资业务部总经理，现任公司第七届董事会秘书。

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
徐青	工银国际控股有限公司	董事总经理	2013年02月06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，公司共有两位非独立董事、两位股东代表监事，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	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
李鸣	北京北大英华科技有限公司	董事	1999年12月01日		是
李鸣	北京博雅英杰科技股份有限公司	独立董事	2015年01月01日	2017年12月31日	是
韩传模	力生制药股份有限公司	独立董事	2013年12月09日	2019年12月9日	是
韩传模	浪潮电子信息产业股份有限公司	独立董事	2014年04月12日	2020年4月12日	是
韩传模	ST 易桥	独立董事	2012年04月20日	2018年4月20日	是
韩俊峰	北京首钢房地产开发有限公司	董事总经理	2016年05月05日	2019年12月31日	是
杨宁	凤凰光学股份有限公司	独立董事	2015年08月25日	2018年08月24日	是
在其他单位任职情况的说明	报告期内，公司共有五位董事在其他单位任职，其中，四位董事在其他单位领取报酬津贴。				

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	57	现任	120	是
徐青	董事	男	38	现任	0	是
杨宁	董事兼总裁	男	46	现任	121.6	否
贺喜	董事兼总裁	男	43	离任	0	否
李国平	董事、副总裁兼财务总监	男	39	现任	103.2	否
孙建军	董事	男	48	离任	0	是
李钰	董事	男	40	离任	0	是
李鸣	独立董事	男	59	现任	9	否
韩传模	独立董事	男	66	现任	6.75	否
韩俊峰	独立董事	男	45	现任	5.25	否
徐祥圣	独立董事	男	55	离任	3.75	否
黄翼忠	独立董事	男	50	离任	2.25	否
刘建图	监事会主席	男	61	现任	0	是
张馥香	监事	女	55	现任	0	是
吴卫光	职工代表监事	男	58	现任	45.9	否
沈葵	副总裁	女	51	现任	103.2	否
赵博	董事会秘书	男	35	现任	72.5	否
合计	--	--	--	--	593.4	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	92
主要子公司在职员工的数量（人）	282
在职员工的数量合计（人）	377
当期领取薪酬员工总人数（人）	387
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
财务人员	60
行政人员	40
商业设计、策划、运营、管理人员	261
投融资人员	16
合计	377
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以下	145
大学本科及双学士	203
硕士及以上	29
合计	377

2、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。

3、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。

4、劳务外包情况

适用 不适用

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
2016年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016年01月04日	2016年01月05日	2016-L1 2016年第一次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2016年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016年02月15日	2016年02月16日	2016-L14 2016年第二次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2016年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016年02月22日	2016年02月23日	2016-L16 2016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年年度股东大会	年度股东大会	0.01%	2016年03月28日	2016年03月29日	2016-L31 2015年年度股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

2016 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 03 月 30 日	2016 年 03 月 31 日	2016-L32 2016 年第四次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2016 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.06%	2016 年 06 月 03 日	2016 年 06 月 04 日	2016-L53 2016 年第五次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2016 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 07 月 01 日	2016 年 07 月 02 日	2016-L67 2016 年第六次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2016 年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.01%	2016 年 07 月 27 日	2016 年 07 月 28 日	2016-L76 2016 年第七次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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
黄翼忠	5	5	0	0	0	否
徐祥圣	7	7	0	0	0	否
李鸣	12	12	0	0	0	否
韩传模	7	7	0	0	0	否
韩俊峰	5	5	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						8

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：

- 1、2016年3月2日，第七届董事会第八次会议，对公司2015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、公司内部控制评价报告、董事会未提出现金利润分配预案及《续聘普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2016年年度审计机构的议案》、董事长年度津贴发表专项说明和独立意见。
- 2、2016年3月14日，第七届董事会2016年第四次临时会议，对徐青先生、李国平先生作为公司第七届董事会董事候选人，韩传模先生作为公司第七届董事会独立董事候选人是否符合有关法律法规及公司章程规定的任职资格，推选程序是否合法发表了独立意见。
- 3、2016年5月17日，第七届董事会2016年第六次临时会议，对韩俊峰先生作为公司第七届董事会独立董事候选人是否符合有关法律法规及公司章程规定的任职资格，推选程序是否合法发表了独立意见。
- 4、2016年6月27日，第七届董事会2016年第八次临时会议，对公司拟分别与天津光明新丽商贸有限公司、天津友谊新资商贸有限公司、天津津汇远景贸易有限公司签署《资产管理协议》、《资产管理框架协议》的议案；本公司拟分别与天津紫金新嘉商贸有限公司、天津建设新汇商贸有限公司、沈阳世达物流有限责任公司、北京瑞景阳光物业管理有限公司、天津滨河新亚商贸有限公司签署《资产管理协议》的议案暨关联交易的议案发表了独立意见。
- 5、2016年8月15日，第七届董事会第九次会议，对公司2016年半年度控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况发表专项说明和独立意见。

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

2016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：

- 2016年1月5日第七届董事会审计委员会第十七次会议，审议通过2015年年度审计工作计划。
- 2016年2月24日第七届董事会审计委员会第十八次会议，审议通过2015年年度财务报告初稿。
- 2016年4月29日第七届董事会审计委员会第十九次会议，审议通过2016年第一季度财务报告初稿。
- 2016年8月15日第七届董事会审计委员会第二十次会议，审议通过2016年半年度财务报告初稿。
- 2016年10月26日第七届董事会审计委员会第二十一次会议，审议通过2016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四次会议，具体情况如下：

- 2016年2月24日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十二次会议，审议通过对公司高级管理人员2015年工作情况的考核结果。
- 2016年3月2日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十三次会议，审议通过对公司2015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。
- 2016年3月10日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十四次会议，审议通过提名徐青先生、李国平先生、韩传模先生作为公司第七届董事会董事候选人，其中韩传模先生作为独立董事候选人的议案。
- 2016年5月11日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十五次会议，审议通过提名韩俊峰先生作为公司第七届董事会独立董事候选人的议案。

3、董事会战略委员会的履职情况

2016年2月24日，第七届董事会战略委员会第四次会议，审议通过公司2016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	2017年02月22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	55.00%	
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	80.00%	
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	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

	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。	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 2016 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	2017 年 02 月 22 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 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
参照披露

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
阳光新业地产股份有限公司 2016 年非公开公司债券	06 光业 01	118760	2016 年 07 月 20 日	2019 年 07 月 19 日	40,000	8.10%	到期一次性偿还债券本金，按年付息。
公司债券上市或转让的交易场所		深圳证券交易所					
投资者适当性安排		无					
报告期内公司债券的付息兑付情况		报告期内无付息兑付					
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。		第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权					

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

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

三、公司债券募集资金使用情况

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

四、公司债券信息评级情况

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

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

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

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

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

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

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	-6,076	53,625.4	-111.33%
流动比率	259.81%	158.17%	101.64%
资产负债率	62.33%	59.71%	2.62%
速动比率	44.63%	27.63%	17.00%
EBITDA 全部债务比	-0.99%	8.76%	-9.75%
利息保障倍数	-0.26	1.46	-117.81%
现金利息保障倍数	1.65	1.14	44.74%
EBITDA 利息保障倍数	-0.2	1.51	-113.25%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用 不适用

息税折旧摊销前利润变动较大，主要原因为收入基本与上年持平，但开发成本较上期变动较大所致。

流动比率及速动比例变动较大原因为本期偿还借款所致。

EBITDA全部债务比、利息保障倍数、EBITDA利息保障倍数变动较大是因为本期成本增加导致利润下降出现亏损所致。现金利息保障倍数变动较大原因为本期经营活动产生现金流较上期增加所致。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内无对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司在银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行保持着良好的长期合作伙伴关系。截止到2016年12月31号报告期内，公司获得的银行授信额度为23.28亿元，其中已使用授信额度为23.28亿元，报告期内该部分贷款已偿还额度为5.1亿元。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行了公司债券募集说明书相关的约定和承诺。

十二、报告期内发生的重大事项

1、2016年度公司发生亏损

2016年度公司发生归属于母公司的亏损金额为468,238,000.00元。

业绩预告情况请参见刊登于2017年1月24日的2017-L2号公告。具体财务数据在公司 2016 年年度报告中予以详细披露。

2、全资子公司涉及重大诉讼

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

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

截至目前，本次重大诉讼的涉案金额约为6590.0914万元。结合该项目前期改造投入及运营亏损等相关事宜，合计影响2016年年度归属于上市公司股东净利润167,678,735.60元，公司会计报表已计提预计负债，未超过本公司于2017年1月24日披露的2016年度业绩预告中就该事项公司的预计亏损金额。因执行情况尚不确定，目前该诉讼对2017年上市公司利润的可能影响暂无法估计。

详细情况请参见刊登于2017年2月10日的2017-L3号公告。

十三、公司债券是否存在保证人

是 否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2017 年 02 月 21 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(2017)第 10030 号
注册会计师姓名	徐涛，王豆豆

审计报告

普华永道中天审字(2017)第 10030 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 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2016 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。

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2016年12月31日的合并及公司财务状况以及2016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

徐 涛

中国·上海市
2017年2月21日

注册会计师

王 豆 豆

阳光新业地产股份有限公司

2016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)

资 产	附注	2016年 12月31日	2015年 12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	478,990	540,911
应收账款	四(2)	53,906	49,933
预付款项	四(3)	48,311	107,480
其他应收款	四(4)	87,943	76,663
存货	四(5)	2,859,893	3,046,544
其他流动资产	四(6)	85,000	-
流动资产合计		3,614,043	3,821,531
非流动资产			
可供出售金融资产	四(7)	23,721	110,707
长期应收款	四(8)	-	35,130
长期股权投资	四(9)	997,607	1,026,653
投资性房地产	四(10)	5,060,150	4,984,180
固定资产	四(11)	26,923	30,285
无形资产	四(12)	49,341	50,857
商誉	四(13)	-	-
长期待摊费用	四(14)	7,834	166,926
递延所得税资产	四(15)	21,318	26,055
非流动资产合计		6,186,894	6,430,793
资产总计		9,800,937	10,252,324

阳光新业地产股份有限公司

2016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	2016年 12月31日	2015年 12月31日
流动负债			
短期借款	四(17)	-	417,400
应付账款	四(18)	429,403	520,262
预收款项	四(19)	180,278	97,603
应付职工薪酬	四(20)	15,393	10,158
应交税费	四(21)	152,846	164,788
应付利息	四(22)	25,718	26,662
应付股利	四(23)	1,545	7,442
其他应付款	四(24)	198,308	314,061
一年内到期的非流动 负债	四(25)	373,729	857,679
其他流动负债	四(26)	13,832	-
流动负债合计		1,391,052	2,416,055
非流动负债			
长期借款	四(27)	3,396,581	2,803,886
应付债券	四(28)	391,326	-
长期应付款	四(29)	409,993	423,737
预计负债	四(30)	6,331	7,840
递延所得税负债	四(15)	513,447	469,831
非流动负债合计		4,717,678	3,705,294
负债合计		6,108,730	6,121,349
股东权益			
股本	四(31)	749,913	749,913
资本公积	四(32)	511,152	511,152
其他综合收益	四(33)	185,569	185,446
盈余公积	四(34)	103,071	98,941
未分配利润	四(35)	1,296,811	1,769,179
归属于母公司股东权 益合计		2,846,516	3,314,631
少数股东权益		845,691	816,344
股东权益合计		3,692,207	4,130,975
负债及股东权益总计		9,800,937	10,252,324

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

2016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	2016年 12月31日	2015年 12月31日
流动资产			
货币资金		169,387	310,661
预付款项		4,069	4,069
应收股利		720,323	720,323
其他应收款	十四(1)	5,198,658	5,050,473
存货		12,160	18,064
流动资产合计		6,104,597	6,103,590
非流动资产			
长期股权投资	十四(2)	670,318	709,910
固定资产		222	235
非流动资产合计		670,540	710,145
资产总计		6,775,137	6,813,735

阳光新业地产股份有限公司

2016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	2016年 12月31日	2015年 12月31日
流动负债			
应付职工薪酬		1	1
应交税费		27	27
应付利息		16,620	3,890
应付股利		1,545	7,442
其他应付款		3,632,650	3,671,509
一年内到期的非流动 负债		49,677	300,000
流动负债合计		3,700,520	3,982,869
非流动负债			
长期借款		808,861	1,000,000
应付债券		391,326	-
递延所得税负债		2,264	-
非流动负债合计		1,202,451	1,000,000
负债合计		4,902,971	4,982,869
股东权益			
股本		749,913	749,913
资本公积		609,753	609,753
盈余公积		103,071	98,941
未分配利润		409,429	372,259
股东权益合计		1,872,166	1,830,866
负债及股东权益总计		6,775,137	6,813,735

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

2016年12月31日合并及公司利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2016年 度合并	2015年度 合并	2016年度 公司	2015年 度公司
一、营业收入	四(36)	639,555	647,600	-	-
减: 营业成本	四(36)	(339,521)	(244,336)	-	-
税金及附加	四(37)	(50,320)	50,635	-	-
销售费用	四(38)	(65,738)	(75,108)	-	(1)
管理费用	四(39)	(141,779)	(156,772)	(9,853)	(22,150)
财务费用-净额	四(40)	(295,251)	(301,099)	(130,587)	(112,753)
资产减值损失	四(42)	(23,839)	(4,822)	(6,404)	-
加: 公允价值变动收益	四(43)	75,970	(92,142)	-	-
投资收益/(损失)	四(44), 十 四(3)	(9,583)	390,111	190,408	168,437
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		(11,023)	(5,248)	(2,672)	7,959
二、营业利润		(210,506)	214,067	43,564	33,533
加: 营业外收入	四(45)	4,619	6,790	-	-
其中: 非流动资产处置利得		-	32	-	-
减: 营业外支出	四(46)	(168,089)	(3,139)	-	-
其中: 非流动资产处置损失		(117,191)	(46)	-	-
三、(亏损)/利润总额		(373,976)	217,718	43,564	33,533
减: 所得税费用	四(47)	(64,915)	(149,387)	(2,264)	-
四、净(亏损)/利润		(438,891)	68,331	41,300	33,533
归属于母公司股东的净(亏损)/利润		(468,238)	20,180	41,300	33,533
少数股东损益		29,347	48,151	-	-
五、其他综合收益的税后净额	四(33)	123	272	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		123	272	-	-
以后将重分类进损益的其他综合收益		123	272	-	-
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		132	303	-	-
外币财务报表折算差额		(9)	(31)	-	-
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		(438,768)	68,603	41,300	33,533
归属于母公司股东的综合(亏损)/收益总额		(468,115)	20,452	41,300	33,533
归属于少数股东的综合收益总额		29,347	48,151	-	-

阳光新业地产股份有限公司

2016年12月31日合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七、每股收益					
基本每股收益(人民币元)	四(48)	(0.62)	0.03	—	—
稀释每股收益(人民币元)	四(48)	(0.62)	0.03	—	—

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

2016 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	2016年度 合并	2015年度 合并	2016年度 公司	2015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		722,139	520,557	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	四(49)(a)	10,566	86,930	636	33,278
经营活动现金流入小计		732,705	607,487	636	33,278
购买商品、接受劳务支付的现金		(124,918)	(104,898)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(103,868)	(133,643)	-	-
支付的各项税费		(86,627)	(160,405)	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	四(49)(b)	(241,345)	(224,172)	(14,850)	(19,140)
经营活动现金流出小计		(556,758)	(623,118)	(14,850)	(19,140)
经营活动使用的现金流量净额	四(50)(a)	175,947	(15,631)	(14,214)	14,138
二、投资活动产生的现金流量					
处置投资收到的现金		576	495,410	-	-
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		40	385	-	-
处置子公司收到的现金净额		9	225,314	-	222,616
从关联方收回资金	八(4)(b)(i)	-	120,000	879,296	269,780
投资活动现金流入小计		625	843,959	879,296	492,396
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(9,367)	(174,430)	-	-
投资支付的现金		-	(212,631)	(10,000)	-
提供给关联方资金	八(4)(b)(ii)	(900)	(220,000)	(787,983)	(413,577)
支付其他与投资活动有关的现金	四(49)(c)	-	(30,000)	-	-
投资活动现金流出小计		(10,267)	(637,061)	(797,983)	(413,577)
投资活动使用的现金流量净额		(9,642)	206,898	81,313	78,819
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		2,006,500	1,777,400	898,920	1,000,000
发行债券收到的现金		397,000	-	397,000	-
从关联方取得资金		-	-	95,400	20,640
收到其他与筹资活动有关的现金	四(49)(d)	160,000	160,000	-	-
筹资活动现金流入小计		2,563,500	1,937,400	1,391,320	1,020,640
偿还债务支付的现金		(2,317,830)	(1,646,300)	(1,340,000)	(680,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(316,205)	(294,423)	(122,045)	(115,707)

阳光新业地产股份有限公司

2016 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)

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
归还关联方资金		-	-	(129,598)	(130,585)
支付的其他与筹资活动有关的现金	四(49)(e)	(164,389)	(161,129)	(8,050)	-
筹资活动现金流出小计		(2,798,424)	(2,101,852)	(1,599,693)	(926,292)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(234,924)	(164,452)	(208,373)	94,348
四、汇率变动对现金的影响		1	6	-	-
五、现金净(减少)/增加额		(68,618)	26,821	(141,274)	187,305
加：年初现金余额		528,507	501,686	310,661	123,356
六、年末现金余额	四(50)(b)	459,889	528,507	169,387	310,661

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

2016 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		
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(33)	-	-	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(34)	-	-	-	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
2016年1月1日年初余额		749,913	511,152	185,446	98,941	1,769,179	816,344	4,130,975
2016年度增减变动额								
综合收益总额								
净(亏损)/利润		-	-	-	-	(468,238)	29,347	(438,891)
其他综合收益	四(33)	-	-	123	-	-	-	123
综合收益总额合计		-	-	123	-	(468,238)	29,347	(438,768)
利润分配								
提取盈余公积	四(34)	-	-	-	4,130	(4,130)	-	-
2016年12月31日年末余额		749,913	511,152	185,569	103,071	1,296,811	845,691	3,692,207

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

2016 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
2015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(34)	-	-	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
2016年1月1日年初余额		749,913	609,753	98,941	372,259	1,830,866
2016年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	41,300	41,300
综合收益总额合计		-	-	-	41,300	41,300
利润分配						
提取盈余公积	四(34)	-	-	4,130	(4,130)	-
2016年12月31日年末余额		749,913	609,753	103,071	409,429	1,872,166

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

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 2016 年 12 月 31 日,本公司的总股本为 749,913 千元,每股面值 1 元。本公司的注册地址为广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区;管理总部位于北京市。

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

本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)、(2)。

本财务报表由本公司董事会于 2017 年 2 月 21 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。

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 2016 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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。

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、借款及应付债券等。

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

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

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

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

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。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2016 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

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很可能流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 销售商品

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

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

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

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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) 投资性房地产公允价值计量

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

参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)；

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

基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

(ii) 房地产开发产品成本

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

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) 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提土地增值税和企业所得税等税金时，本集团需要作出重要估计和判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

(iv) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及至完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

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 70% 作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

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%
增值税(a)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)或不含增值税销售额(应纳税额按不含增值税销售额乘以适用税率)	6%、5%
营业税	应纳税营业额	5%
房产税	租金收入或房屋及土地使用权计税值	12%或 1.2%

- (a) 根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36号)及相关规定，自2016年5月1日起，本集团房地产开发、租赁、物业管理等主要业务收入适用增值税，税率为5%至6%，2016年5月1日前该等业务适用营业税，税率为5%。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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

(1) 货币资金

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	287	52
银行存款	476,281	540,854
其他货币资金	2,422	5
合计	<u>478,990</u>	<u>540,911</u>
其中：存放在境外的款项	110	78

于 2016 年 12 月 31 日，银行存款中包括 16,684 千元(2015 年 12 月 31 日：12,404 千元)的住户按揭贷款保证金。

于 2016 年 12 月 31 日，其他货币资金主要为受到限制的存款，其中 2,417 千元(2015 年：无)为因涉及诉讼被冻结的银行存款余额。

(2) 应收账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收账款	58,263	50,440
减：坏账准备	(4,357)	(507)
净额	<u>53,906</u>	<u>49,933</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	41,104	38,879
一到二年	9,075	183
二到三年	130	5,944
三年以上	7,954	5,434
合计	<u>58,263</u>	<u>50,440</u>

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无逾期但未减值的应收账款 (2015 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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：

	2016 年 12 月 31 日				2015 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	34,914	60%	-	-	27,045	54%	-	-
— 其他第三方组 合	18,997	33%	(57)	0.3%	22,957	45%	(69)	0.3%
单项金额虽不重大但 单独计提坏账准 备	4,352	7%	(4,300)	99%	438	1%	(438)	100%
合计	58,263	100%	(4,357)	7%	50,440	100%	(507)	1%

(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：

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	18,997	(57)	0.3%	22,957	(69)	0.3%

(d) 本年度计提的坏账准备金额为 3,915 千元，转回的坏账准备金额为 12 千元。无重要的收回或转回金额。

(e) 2016 年度，本集团核销的应收账款金额为 53 千元(2015 年度：418 千元)。

(f) 于 2016 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(2015 年 12 月 31 日：无)。

(g) 于 2016 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：

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

	金额	坏账准备 金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收账款总额	37,352	-	64%

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(h) 2016 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2015 年度：无)。

(i) 2016 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(2015 年度：无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	21,750	45%	25,561	24%
一到二年	3,878	8%	10,536	10%
二到三年	6,885	14%	1,347	1%
三年以上	15,798	33%	70,036	65%
合计	48,311	100%	107,480	100%

于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 26,561 千元(2015 年 12 月 31 日：81,919 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，该款项尚未结转。

(b) 于 2016 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	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	35,372	73%

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收其他单位往来款项	50,106	16,927
应收其他代垫款项	12,086	12,588
应收投标保证金、诚意保证 金及押金	6,077	11,653
应收项目管理、商业策划及 资产交易服务款项	8,386	18,006
应收待退回拆迁款	2,405	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	6,412	5,556
应收合营公司往来款项	900	-
其他	4,846	3,116
合计	101,154	84,571
减：坏账准备	(13,211)	(7,908)
净额	87,943	76,663

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	44,236	20,374
一到二年	13,002	6,578
二到三年	6,197	22,702
三年以上	37,719	34,917
合计	101,154	84,571

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无已逾期但未减值的其他应收款(2015 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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：

	2016 年 12 月 31 日				2015 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	-	-	-	-	-	-	-	-
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	57,001	56%	-	-	35,569	42%	-	-
— 关联方组合	9,082	9%	-	-	17,265	20%	-	-
— 其他第三方组合	21,926	22%	(66)	0.3%	23,901	28%	(72)	0.3%
单项金额虽不重大但								
单独提坏账准备	13,145	13%	(13,145)	100%	7,836	10%	(7,836)	100%
合计	101,154	100%	(13,211)	13.1%	84,571	100%	(7,908)	9.4%

(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：

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	21,926	(66)	0.3%	23,901	(72)	0.3%

(d) 本年度计提的坏账准备金额为 5,309 千元，收回或转回的坏账准备金额为 6 千元，无重要的收回或转回金额。

(e) 2016 年度，本集团实际核销其他应收款 0 千元(2015 年度：6,936 千元)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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 2016 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
北京市通州区潞县 镇人民政府	待退回项目款	26,365	一年以内	26%	-	-
北京市华远置业有 限公司	股权转让款	12,000	一年至二年	12%	-	-
北京市国土资源局	土地出让金	9,936	三年以上	10%	-	-
陕西浩业投资有限 公司(以下称“浩 业投资”)	保证金	4,700	一年以内	5%	-	-
天津市西青区建设 工程质量安全监 督管理支队	保证金	4,000	三年以上	3%	-	-
		57,001		56%	-	-

(g) 于 2016 年 12 月 31 日, 本集团无应收政府补助(2015 年 12 月 31 日: 无)。

(5) 存货

(a) 存货分类如下:

	2016 年 12 月 31 日			2015 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	1,913,411	(198,195)	1,715,216	1,911,323	(201,918)	1,709,405
开发产品	1,250,561	(106,098)	1,144,463	1,533,057	(197,726)	1,335,331
其他	1,733	(1,519)	214	1,808	-	1,808
合计	3,165,705	(305,812)	2,859,893	3,446,188	(399,644)	3,046,544

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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：

	2015 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2016 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	-	-	(1,174)	-	25,982
天津杨柳青鹭岭广场项目	174,762	-	-	(2,549)	-	172,213
开发产品						
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	197,726	-	-	(97,532)	-	100,194
西安凯玄大厦	-	5,904	-	-	-	5,904
其他						
库存商品	-	1,519	-	-	-	1,519
合计	399,644	7,423	-	(101,255)	-	305,812

(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	估计售价上升
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	估计售价上升及存货结转
其他	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	不适用

(d) 开发成本

项目名称	开工 时间	预计竣工 时间	预计 总投资	2016 年 12 月 31 日	2015 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	756,312	754,742
天津杨柳青鹭岭广场项目	2012 年	尚未确定	尚未确定	1,157,099	1,156,581
合计				1,913,411	1,911,323

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

于 2016 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(2015 年 12 月 31 日：无)。2016 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 2016 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(2015 年 12 月 31 日：34,134 千元)。2016 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。

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	2015 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2016 年 12 月 31 日
北京盛世嘉园项目	2000 年	4,112	-	-	4,112
北京阳春光华项目	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	289,880	-	(11,021)	278,859
成都锦尚中心项目	2014 年	528,893	-	(57,817)	471,076
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	2014 年	679,875	45,734	(259,392)	466,217
西安凯玄大厦	不适用	18,064	-	-	18,064
合计		1,533,057	45,734	(328,230)	1,250,561

2016 年度，本集团无由出售改为出租的开发产品(2015 年度：无)。

2016 年度，本集团无由出售改为自用的开发产品(2015 年度：无)。

- (f) 于 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 276,195 千元的存货(2015 年 12 月 31 日：2,409,708 千元)作为一年内到期的非流动负债及长期借款(附注四(27)(a)、(b))的抵押物。

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 0 千元的存货(2015 年 12 月 31 日：268,410 千元)为短期借款(附注四(17)(b))提供担保。

(6) 其他流动资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可供出售金融资产(附注四(7))	85,000	-

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(7) 可供出售金融资产

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
以成本计量		
—可供出售权益工具	108,900	108,900
以公允价值计量		
—其他(c)	<u>23,711</u>	<u>21,807</u>
减：减值准备	<u>(23,890)</u>	<u>(20,000)</u>
减：列示于其他流动资产的可供出 售金融资产(附注四(6))	<u>(85,000)</u>	<u>-</u>
净额	<u>23,721</u>	<u>110,707</u>

(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：

	2015 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2016 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%	-
—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						
—山东傲锐	-	(3,890)	3,890	-	-	-
—广西北宝	(20,000)	-	-	(20,000)	-	-
合计	<u>88,900</u>	<u>(3,890)</u>	<u>(85,000)</u>	<u>10</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 可供出售金融资产(续)

(a) 可供出售金融资产相关信息分析如下(续):

以公允价值计量的可供出售金融资产:

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他		
—公允价值	23,711	21,807
—成本	23,711	21,807
—累计计入其他综合收益	-	-
—累计计提减值	-	-

(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
2015 年 12 月 31 日	(20,000)	-	(20,000)
本年计提	(3,890)	-	(3,890)
本年减少	3,890	-	3,890
2016 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 23,711 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。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

- (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。

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收履约保证金及押金	-	35,130

(9) 长期股权投资

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
合营企业(a)	463,191	466,591
联营企业(b)	550,803	560,062
	1,013,994	1,026,653
减：长期股权投资减值准备	(16,387)	-
净额	997,607	1,026,653

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	本年增减变动									2016 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
	2015 年 12 月 31 日	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		
上海银河宾馆有限公司(以下 称“上海银河宾馆”)	432,233	-	-	(1,803)	-	-	-	-	-	430,430	-
菱华阳光(天津)商业管理有限 公司(以下称“菱华阳光商 业”)(i)	33,318	-	-	(557)	-	-	-	(16,387)	-	16,374	(16,387)
北京汉博阳光商业管理有限 公司	1,040	-	-	-	-	-	-	-	(1,040)	-	-
合计	466,591	-	-	(2,360)	-	-	-	(16,387)	(1,040)	446,804	(16,387)

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

- (i) 本集团持有菱华阳光商业 55% 的股权。根据菱华阳光商业章程的规定，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。2016 年，由于菱华阳光商业退出原经营租赁项目且预计未来无其他持续经营业务，本集团计提长期股权投资减值准备 16,387 千元。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动							2016 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		
沈阳世达物流有限责任公司 (以下称“沈阳世达”)	80,479	-	-	(4,716)	-	-	-	-	75,763	-
天津友谊新资商贸有限公司 (以下称“友谊新资”)(i)(ii)	92,567	-	-	(1,817)	-	(499)	-	-	90,251	-
天津光明新丽商贸有限公司 (以下称“光明新丽”)(i)(ii)	106,896	-	-	(1,434)	-	(229)	-	-	105,233	-
天津津汇远景贸易有限公司 (以下称“津汇远景”)(i)(ii)	71,389	-	-	1,626	-	-	-	-	73,015	-
天津建设新汇商贸有限公司 (以下称“建设新汇”)(i)	57,764	-	-	(3,595)	132	-	-	-	54,301	-
天津紫金新嘉商贸有限公司 (以下称“紫金新嘉”)(i)	80,965	-	-	(771)	-	-	-	-	80,194	-
北京瑞景阳光物业管理有限公司 (以下称“北京瑞景阳光”)	70,002	-	-	2,044	-	-	-	-	72,046	-
合计	560,062	-	-	(8,663)	132	(728)	-	-	550,803	-

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)

(9) 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 2016 年 12 月 31 日，紫金新嘉拥有的公允价值为 61,100 千元(2015 年 12 月 31 日：64,200 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，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。

- (ii) 2015 年，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(17)(b))的担保。于 2016 年 12 月 31 日，上述担保事项已解除。

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

	建筑物及土地使用权
2015 年 12 月 31 日	4,984,180
本年购建	-
公允价值变动(附注四(43))	75,970
2016 年 12 月 31 日	<u>5,060,150</u>

2016 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 0 千元(2015 年度：54,280 千元)。

2016 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 75,970 千元(2015 年度：153,498 千元)。

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值约为 4,241,890 千元的房屋及土地使用权(2015 年 12 月 31 日：4,689,700 千元)作为抵押借款及一年内到期的抵押借款 (附注四(27)(a))的抵押物。

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值约为 585,090 千元的房屋及土地使用权(2015 年 12 月 31 日：0 千元)作为保证、抵押及质押借款及一年内到期的保证、抵押及质押借款(附注四(27)(c))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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) 固定资产

	房屋、建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2015 年 12 月 31 日	30,603	13,180	23,393	67,176
本年增加	-	283	63	346
购置	-	283	63	346
本年减少	-	(431)	(564)	(995)
处置及报废	-	(431)	(564)	(995)
2016 年 12 月 31 日	30,603	13,032	22,892	66,527

累计折旧				
2015 年 12 月 31 日	(9,763)	(10,446)	(16,682)	(36,891)
本年增加	(941)	(1,313)	(1,404)	(3,658)
计提	(941)	(1,313)	(1,404)	(3,658)
本年减少	-	409	536	945
处置及报废	-	409	536	945
2016 年 12 月 31 日	(10,704)	(11,350)	(17,550)	(39,604)

减值准备				
2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-

账面价值				
2016 年 12 月 31 日	19,899	1,682	5,342	26,923
2015 年 12 月 31 日	20,840	2,734	6,711	30,285

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 11,420 千元(原价 19,656 千元)的房屋建筑物(2015 年 12 月 31 日：账面价值 11,876 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(27)(a))的抵押物。

2016 年度，固定资产计提的折旧金额为 3,658 千元(2015 年度：4,761 千元)，其中计入销售费用及管理费用的折旧费用分别为 88 千元及 3,570 千元(2015 年度：351 千元及 4,410 千元)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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) 无形资产

	土地使用权	软件	其他	合计
原价				
2015 年 12 月 31 日	55,172	3,453	878	59,503
本年增加	-	145	-	145
购置	-	145	-	145
本年减少	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	55,172	3,598	878	59,648
累计摊销				
2015 年 12 月 31 日	(7,735)	(676)	(235)	(8,646)
本年增加	(1,221)	(352)	(88)	(1,661)
计提	(1,221)	(352)	(88)	(1,661)
本年减少	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	(8,956)	(1,028)	(323)	(10,307)
减值准备				
2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2016 年 12 月 31 日	46,216	2,570	555	49,341
2015 年 12 月 31 日	47,437	2,777	643	50,857

2016 年度，无形资产的摊销金额为 1,661 千元(2015 年度：1,643 千元)。

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值约为 18,542 千元(原价 26,034 千元)的土地使用权(2015 年 12 月 31 日：账面价值 19,719 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(27)(a))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(13) 商誉

	2016 年 12 月 31 日	2015 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>

(14) 长期待摊费用

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2016 年 12 月 31 日
办公室及写字					
楼装修	7,645	224	(1,694)	-	6,175
经营租入物业					
改造(i)	155,995	-	(7,496)	(148,499)	-
售楼部建造	1,503	70	(1,119)	-	454
其他	1,783	-	(578)	-	1,205
合计	<u>166,926</u>	<u>294</u>	<u>(10,887)</u>	<u>(148,499)</u>	<u>7,834</u>

- (i) 本集团 2013 年自上海锦江国际购物中心(以下称“上海锦江”)经营租入上海淮海路物业，于 2015 年年末开始对外出租经营。由于该项目经营状况不佳，本集团于 2016 年 9 月退出该项目，将项目未摊销装修成本及资本化租金 117,181 千元(附注四(46))一次性转入营业外支出，同时将截至 2015 年底按照直线法计提已计入应付账款中的资本化租金 31,318 千元予以冲销。在项目退出过程中，上海锦江向上海市黄浦区人民法院对本集团提起诉讼。根据本集团 2017 年 2 月 3 日收到的一审判决结果，本集团预计因违约产生赔偿损失 50,620 千元(附注四(46))，包括应付上海锦江赔偿款 20,652 千元(其中 13,626 千元确认为预计负债(附注四(30)))，不可收回的履约保证金及押金 28,104 千元以及项目其他租户赔偿款 1,864 千元。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(15) 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

	2016 年 12 月 31 日		2015 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	106,804	26,701	102,788	25,697
资产减值准备	752	188	-	-
抵销内部未实现利润	86,004	21,501	89,864	22,466
其他	1,716	429	2,788	697
合计	<u>195,276</u>	<u>48,819</u>	<u>195,440</u>	<u>48,860</u>
		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		26,483		10,272
预计于 1 年后转回的金额		<u>22,336</u>		<u>38,588</u>
合计		<u>48,819</u>		<u>48,860</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(15) 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

	2016 年 12 月 31 日		2015 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	48,636	12,159	38,712	9,678
资本化利息	106,768	26,692	106,768	26,692
投资性房地产公允价值计量的 会计基础与计税基础差异	1,890,232	472,558	1,713,356	428,339
直线法确认收入	28,056	7,014	21,612	5,403
其他	1,464	366	1,459	365
合计	<u>2,163,792</u>	<u>540,948</u>	<u>1,970,543</u>	<u>492,636</u>
		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		82,943		111,108
预计于 1 年后转回的金额		<u>458,005</u>		<u>381,528</u>
合计		<u>540,948</u>		<u>492,636</u>

(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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	252,365	35,449
可抵扣亏损	<u>1,258,568</u>	<u>900,124</u>
合计	<u>1,510,933</u>	<u>935,573</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(15) 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:

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
2016	-	13,713
2017	15,083	15,685
2018	59,650	60,322
2019	496,595	549,569
2020	258,294	260,835
2021	428,946	-
	<u>1,258,568</u>	<u>900,124</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:

	2016 年 12 月 31 日		2015 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	27,501	21,318	22,805	26,055
递延所得税负债	27,501	513,447	22,805	469,831

(16) 资产减值准备

	2015 年	本年	本年减少		2016 年
	12 月 31 日	增加	转回	转销	12 月 31 日
坏账准备	8,415	9,224	(18)	(53)	17,568
其中: 应收账款坏					
账准备	507	3,915	(12)	(53)	4,357
其他应收款					
坏账准备	7,908	5,309	(6)	-	13,211
存货跌价准备	399,644	7,423	(13,067)	(88,188)	305,812
可供出售金融资产					
减值准备(包含					
列示于其他流动					
资产部分)	20,000	3,890	-	-	23,890
长期股权投资减值					
准备	-	16,387	-	-	16,387
商誉减值准备	14,349	-	-	-	14,349
合计	<u>442,408</u>	<u>36,924</u>	<u>(13,085)</u>	<u>(88,241)</u>	<u>378,006</u>

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2016 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) 短期借款

	币种	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款(a)	人民币	-	217,800
其他(b)	人民币	-	199,600
合计		<u>-</u>	<u>417,400</u>

(a) 于 2016 年度，本集团偿还了账面价值为 217,800 千元的短期借款，与该笔借款有关的质押事项已解除。

(b) 于 2016 年度，本集团偿还了账面价值为 199,600 千元的短期借款，与该笔借款有关的担保事项(附注四(5)(f)、附注四(9)(b)(ii)、附注八(4)(d))已解除。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(18) 应付账款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付工程款	392,426	486,267
应付经营租入项目租金	27,073	31,318
其他	9,904	2,677
合计	<u>429,403</u>	<u>520,262</u>

于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 327,240 千元(2015 年 12 月 31 日：410,994 千元)，主要为尚未进行结算的应付工程款。

(19) 预收款项

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	129,327	55,308
投资物业预收租金	50,951	42,295
合计	<u>180,278</u>	<u>97,603</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	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	竣工时间	于 2016 年 12 月 31 日 预售比例
北京阳光春华项目	1,492	1,492	2001 年	不适用
北京阳光丽景项目	295	295	2004 年	不适用
			2004 年至	
北京阳光上东项目	20,072	25,847	2014 年	不适用
成都锦尚中心项目	18,661	15,267	2014 年	不适用
天津杨柳青鹭岭景园项目				
一期	88,807	12,407	2014 年	不适用
合计	<u>129,327</u>	<u>55,308</u>		

(b) 于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 6,721 千元(2015 年 12 月 31 日：12,694 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。

四 合并财务报表项目附注(续)

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

(20) 应付职工薪酬

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	15,081	10,026
应付设定提存计划(b)	79	132
应付辞退福利(c)	233	-
合计	<u>15,393</u>	<u>10,158</u>

(a) 短期薪酬

	2015 年		2016 年	
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	9,723	86,673	(81,642)	14,754
职工福利费	-	662	(662)	-
社会保险费	66	4,981	(4,979)	68
其中:医疗保险费	57	4,450	(4,449)	58
工伤保险费	3	212	(211)	4
生育保险费	6	319	(319)	6
住房公积金	(14)	5,636	(5,622)	-
工会经费和职工教育经费	250	273	(265)	258
其他短期薪酬	1	384	(384)	1
合计	<u>10,026</u>	<u>98,609</u>	<u>(93,554)</u>	<u>15,081</u>

(b) 设定提存计划

	2015 年		2016 年	
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
基本养老保险	122	8,623	(8,676)	69
失业保险费	10	418	(418)	10
合计	<u>132</u>	<u>9,041</u>	<u>(9,094)</u>	<u>79</u>

(c) 应付辞退福利

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
其他辞退福利(i)	<u>233</u>	<u>-</u>

(i) 2016 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 1,220 千元(2015 年度：633 千元)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(21) 应交税费

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应交土地增值税	107,062	103,348
应交企业所得税	36,219	46,805
未交增值税	2,408	-
应交营业税	3,518	11,592
其他	3,639	3,043
合计	<u>152,846</u>	<u>164,788</u>

(22) 应付利息

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借 款利息	7,379	24,595
应付债券利息(附注四(28)(a))	14,490	-
应付 A 类有限合伙人利息(附 注四(29)(b))	3,849	2,067
合计	<u>25,718</u>	<u>26,662</u>

(23) 应付股利

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付 Eternal Prosperity Development Pte. Ltd(以下 称“Eternal Prosperity”) (附注八(5)(c))	-	5,897
其他	1,545	1,545
合计	<u>1,545</u>	<u>7,442</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(24) 其他应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付租赁保证金和租户押金(a)	63,373	61,359
应付北京瑞景阳光往来款(附注八(5)(b))	56,389	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承继的往来款及暂收款	12,363	16,747
应付航港金控投资有限公司股权转让款	7,862	7,862
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	7,379	10,704
应付投资性房地产购买及建设工程款	3,923	3,923
应付上海岛福投资管理有限公司往来款	3,562	3,562
应付北京知普博时(北京)投资有限公司(以下称“知普博时”)	-	108,130
其他	43,457	44,846
合计	<u>198,308</u>	<u>314,061</u>

(a) 于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 140,121 千元(2015 年 12 月 31 日：196,232 千元)，主要为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。

(25) 一年内到期的非流动负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(27))	213,213	697,394
一年内到期的长期应付款(附注四(29))	160,516	160,285
合计	<u>373,729</u>	<u>857,679</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 其他流动负债

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
将于一年内支付的预计负 债(附注四(30))	13,626	-
待转销项税额	206	-
合计	13,832	-

(27) 长期借款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	2,662,425	3,501,280
保证、抵押借款(b)	192,809	-
保证、抵押及质押借款(c)	300,000	-
信用借款	454,560	-
	3,609,794	3,501,280
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款	(168,213)	(697,394)
保证、抵押及质押借 款	(45,000)	-
	(213,213)	(697,394)
净额	3,396,581	2,803,886

(a) 于 2016 年 12 月 31 日，长期抵押借款 2,662,425 千元(2015 年 12 月 31 日：3,501,280 千元)系由本集团存货(附注四(5)(f))、投资性房地产(附注四(10))、固定资产(附注四(11))及无形资产(附注四(12))作为抵押。利息每季度或每月支付一次，本金应于 2017 年 1 月 10 日至 2027 年 10 月 1 日偿还。

(b) 于 2016 年 12 月 31 日，长期保证、抵押借款 192,809 千元(2015 年 12 月 31 日：无)系由本公司为天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司(以下称“天津杨柳青”)提供担保、由天津杨柳青存货(附注四(5)(f))作为抵押。利息每季度支付一次，本金应于 2019 年 7 月 20 日一次性偿还。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

- (c) 于 2016 年 12 月 31 日，长期保证、抵押及质押借款 300,000 千元(2015 年 12 月 31 日：无)系由本公司为成都锦尚提供担保、由成都锦尚投资性房地产(附注四(10))作为抵押以及成都阳光新业中心租金收入作为质押。利息每季度支付一次，本金应于 2017 年 3 月 20 日至 2026 年 6 月 20 日每季度偿还一次。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(27) 长期借款(续)

(d) 于 2016 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.75%至 10.00%(2015 年 12 月 31 日：4.90%至 11.00%)。

(28) 应付债券

	2015 年 12 月 31 日	本年发行	按面值计 提利息	溢折价 摊销	本年偿还	2016 年 12 月 31 日
3 年期公司 债券	-	389,700	14,490	1,626	-	391,326

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
3 年期公司债券(a)	400,000	2016 年 7 月 20 日	3 年	400,000

(a) 根据深交所2016年6月20日出具的《关于阳光新业地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》(深证函【2016】429号)，本公司获准面向合格投资者非公开发行面值不超过8亿元人民币的公司债券。本公司于2016年7月20日发行面值4亿元的公司债券，此债券采用单利按年计息，固定年利率为8.1%，每年付息一次(附注四(22))。

(29) 长期应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付有限合伙债权人本金(a)	510,400	510,400
应付有限合伙债权人收益(b)	6,749	19,977
应付少数股东固定利润(c)	53,360	53,645
合计	570,509	584,022
减：一年内到期的长期应付款 (附注四(25))	(160,516)	(160,285)
净额	409,993	423,737

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 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 2016 年 12 月 31 日，该基金的募集规模为 661,000,000 份(2015 年 12 月 31 日：661,000,000 份)，总金额为 661,000 千元(2015 年 12 月 31 日：661,000 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(2015 年 12 月 31 日：510,400 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(2015 年度：160,000 千元)。
- (b) 根据有限合伙人收益分配的约定，截止 2016 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 10,598 千元(2015 年 12 月 31 日：22,044 千元)，其中应付 A 类有限合伙人利息为 3,849 千元(2015 年 12 月 31 日：2,067 千元)已计入应付利息(附注四(22))。
- (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 2016 年 12 月 31 日，经折现后的少数股东利润分成 53,360 千元(2015 年 12 月 31 日：53,645 千元)确认为长期应付款，其中一年内到期部分为 516 千元(2015 年 12 月 31 日：285 千元)。

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2016 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) 预计负债

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 12 月 31 日
违约赔偿款(附注四(14)(i))	<u>7,840</u>	<u>13,626</u>	<u>(1,509)</u>	<u>19,957</u>
减：将于一年内支付部分 (附注四(26))	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(13,626)</u>	<u>(13,626)</u>
合计	<u>7,840</u>	<u>13,626</u>	<u>(15,135)</u>	<u>6,331</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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) 股本

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动					2016 年 12 月 31 日
		其他	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	749,913	-	-	-	-	-	749,913
		本年增减变动					
	2014 年 12 月 31 日	其他	送股	公积金转股	其他	小计	2015 年 12 月 31 日
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
 2016 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)

(32) 资本公积

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本期减少	2016 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	<u>511,152</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>511,152</u>
	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	<u>511,152</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>511,152</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			2016 年度利润表中其他综合收益				
	2015 年 12 月 31 日	税后归属 于母公司	2016 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	132	435	132	-	-	132	-
外币报表折算差额	(4)	(9)	(13)	(9)	-	-	(9)	-
合计	185,446	123	185,569	123	-	-	123	-

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 其他综合收益(续)

	资产负债表中其他综合收益			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	-

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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) 盈余公积

	2015 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>98,941</u>	<u>4,130</u>	<u>-</u>	<u>103,071</u>
	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	<u>95,588</u>	<u>3,353</u>	<u>-</u>	<u>98,941</u>

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 2016 年度计提法定盈余公积 4,130 千元(2015 年度：3,353 千元)。

(35) 未分配利润

	2016 年度	2015 年度
年初未分配利润	1,769,179	1,752,352
加：本年归属于母公司股东的 净(亏损)/利润	(468,238)	20,180
减：提取法定盈余公积	(4,130)	(3,353)
向股东的分配	-	-
年末未分配利润	<u>1,296,811</u>	<u>1,769,179</u>

根据 2016 年 3 月 2 日董事会决议，本公司拟不进行股利分配。

根据 2017 年 2 月 21 日董事会决议，本公司拟不进行股利分配。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(36) 营业收入和营业成本

	2016 年度	2015 年度
主营业务收入(a)	569,263	577,553
其他业务收入(b)	70,292	70,047
合计	<u>639,555</u>	<u>647,600</u>
	2016 年度	2015 年度
主营业务成本(a)	291,682	195,069
其他业务成本(b)	47,839	49,267
合计	<u>339,521</u>	<u>244,336</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2016 年度		2015 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)	317,004	240,042	341,096	184,353
投资性房地产租赁业务(ii)	191,421	-	208,869	-
经营租入项目租赁业务(iii)	37,106	51,640	21,132	10,716
其他租赁业务	23,732	-	6,456	-
合计	<u>569,263</u>	<u>291,682</u>	<u>577,553</u>	<u>195,069</u>

(i) 开发产品销售业务收入及成本

	2016 年度		2015 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	101,880	57,817	241,215	137,244
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	180,447	171,204	31,992	31,227
北京阳光上东项目	33,160	11,021	63,054	15,081
其他项目	1,517	-	4,835	801
合计	<u>317,004</u>	<u>240,042</u>	<u>341,096</u>	<u>184,353</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(36) 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：

	2016 年度		2015 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	164,964	-	194,001	-
写字楼出租	26,457	-	14,868	-
合计	191,421	-	208,869	-

(iii) 经营租入项目租赁业务收入及成本：

	2016 年度		2015 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	21,862	10,378	21,132	10,716
上海淮海路项目	15,244	41,262	-	-
合计	37,106	51,640	21,132	10,716

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2016 年度		2015 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	68,812	47,764	67,113	47,265
代理费及手续费收入	1,446	-	2,194	-
商品零售	34	75	740	2,002
合计	70,292	47,839	70,047	49,267

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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) 税金及附加

	2016 年度	2015 年度	计缴标准
土地增值税	11,470	(111,492)	附注三
营业税	8,056	35,584	附注三
房产税	25,192	20,266	附注三
其他	5,602	5,007	
合计	<u>50,320</u>	<u>(50,635)</u>	

(38) 销售费用

	2016 年度	2015 年度
广告营销费	20,778	24,288
物业管理及维修费	22,495	20,615
资产折旧及摊销	2,800	7,869
职工薪酬	9,089	10,419
销售代理费	4,951	5,720
办公及差旅费	3,026	5,198
其他	2,599	999
合计	<u>65,738</u>	<u>75,108</u>

(39) 管理费用

	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	65,310	74,359
办公及差旅费	25,954	30,190
中介机构服务费	38,952	40,723
资产折旧及摊销	6,042	7,767
税费	1,738	3,058
其他	3,783	675
合计	<u>141,779</u>	<u>156,772</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(40) 财务费用-净额

	2016 年度	2015 年度
利息支出	297,010	355,392
减：资本化利息	-	(54,280)
利息费用	297,010	301,112
减：利息收入	(2,000)	(1,524)
汇兑收益	(1)	(6)
资金托管费	-	1,201
手续费	242	316
净额	295,251	301,099

(41) 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：

	2016 年度	2015 年度
开发产品销售成本	240,042	184,353
广告营销费	20,778	24,288
职工薪酬	111,894	123,351
办公及差旅费	36,426	41,232
租金	44,277	10,129
中介机构服务费	38,952	40,723
资产折旧及摊销	16,206	16,223
物业管理及维修费	22,495	20,615
销售代理费	4,951	5,720
税费	1,738	3,058
商品零售成本	75	2,002
其他	9,204	4,522
合计	547,038	476,216

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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) 资产减值损失

	2016 年度	2015 年度
坏账损失/(转回)(附注四(2)、(4))	9,206	(5)
存货跌价(转回)/损失(附注四(5))	(5,644)	4,827
可供出售金融资产减值损失(附注四(7))	3,890	-
长期股权投资减值损失(附注四(9))	16,387	-
合计	<u>23,839</u>	<u>4,822</u>

(43) 公允价值变动收益/(损失)

	2016 年度	2015 年度
以公允价值计量的投资性房地产(附注四(10))	75,970	153,498
以前年度公允价值变动损益因处置子公司转出(附注四(44))	-	(245,640)
合计	<u>75,970</u>	<u>(92,142)</u>

(44) 投资(损失)/收益

	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资损失	(11,023)	(5,248)
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(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(43))	-	245,640
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	1,904	1,903
其他	(464)	(148)
合计	<u>(9,583)</u>	<u>390,111</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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) 营业外收入

	2016 年度	2015 年度	计入 2016 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	-	32	-
其中：固定资产处置利得	-	32	-
政府补助(a)	1,583	5,068	1,583
罚款和补偿款项(附注四(49)(a))	2,811	1,329	2,811
其他	225	361	225
合计	4,619	6,790	4,619

(a) 政府补助明细(附注四(49)(a))

	2016 年度	2015 年度	
企业发展资金	1,583	5,068	与收益相关

(46) 营业外支出

	2016 年度	2015 年度	计入 2016 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	117,191	46	117,191
其中：固定资产处置损失	10	46	10
长期待摊费用处置损失			
(附注四(14)(i))	117,181	-	117,181
违约赔偿金(附注四(14)(i))	50,620	506	50,620
罚款及滞纳金	38	1,428	38
其他	240	1,159	240
合计	168,089	3,139	168,089

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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) 所得税费用

	2016 年度	2015 年度
当期所得税	16,562	27,815
递延所得税	48,353	121,572
合计	64,915	149,387

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：

	2016 年度	2015 年度
(亏损)/利润总额	(373,976)	217,718
按适用税率 25%计算的所得税	(93,494)	54,430
非应纳税收入	(9,825)	(5,163)
使用以前年度未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	(13,378)	(9,643)
当年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时 性差异	57,496	1,196
当年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 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	(3,267)	(5,900)
当年转回以前年度确认递延所得税资产的 可抵扣亏损	-	512
不得扣除的成本、费用和损失等	6,446	34,798
被投资单位税率差异	13,693	13,653
所得税费用	64,915	149,387

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 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：

	2016 年度	2015 年度
归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	(468,238)	20,180
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股(损失)/收益(人民币元)	(0.62)	0.03
其中：		
—持续经营基本每股(损失)/收益	(0.62)	0.03
—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 2016 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2015 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(49) 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

	2016 年度	2015 年度
收到的租赁押金	2,014	10,561
收到的违约补偿款(附注四(45))	2,811	1,329
利息收入(附注四(40))	2,000	1,524
收到政府补助款(附注四(45))	1,583	5,068
收到其他代垫款项	-	5,097
收到山东傲锐经营往来款	-	35,637
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
受限资金减少	-	1,122
其他	2,158	10,043
合计	<u>10,566</u>	<u>86,930</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
偿还知普博时往来款	108,130	66,870
支付的办公及中介机构服务费	61,553	76,955
支付的项目管理及营销费用	48,243	51,623
受限资金增加	6,697	-
支付其他单位暂付款项	3,325	18,943
支付浩业投资往来款	4,700	-
支付违约赔偿金	3,252	6,666
支付山东傲锐往来款	595	-
其他	4,850	3,115
合计	<u>241,345</u>	<u>224,172</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 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

	2016 年度	2015 年度
支付收购天津德然商贸有限公司承继的往来款	-	30,000

(d) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
收到有限合伙人投资款(附注四(29)(a))	160,000	160,000

(e) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
偿还的 A 类有限合伙人投资款	160,000	156,740
偿付少数股东保底分成利润	4,389	4,389
合计	164,389	161,129

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(50) 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

	2016 年度	2015 年度
净(亏损)/利润	(438,891)	68,331
加：资产减值准备(附注四(42))	23,839	4,822
固定资产折旧(附注四(11))	3,658	4,761
无形资产摊销(附注四(12))	1,661	1,643
长期待摊费用摊销(附注四(14))	10,887	11,020
处置固定资产及长期待摊费用	117,191	14
损失		
财务费用	297,009	301,106
投资损失/(收益)(附注四(44))	9,583	(390,111)
递延所得税资产的增加	4,737	(7,512)
递延所得税负债的增加	43,616	129,084
存货的减少	192,295	167,224
投资性房地产公允价值变动损		
益		
(附注四(43))	(75,970)	92,142
受限制的现金的(增加)/减少	(6,697)	1,122
经营性应收项目的减少/(增加)	70,739	(3,534)
经营性应付项目的减少	(77,710)	(395,743)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>175,947</u>	<u>(15,631)</u>
	2016 年度	2015 年度
现金的年末余额	459,889	528,507
减：现金的年初余额	(528,507)	(501,686)
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(68,618)</u>	<u>26,821</u>

(b) 现金及现金等价物

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2016 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
货币资金(附注四(1))	478,990	540,911
减：受到限制的存款	(19,101)	(12,404)
年末现金及现金等价物余额	<u>459,889</u>	<u>528,507</u>

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2016 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)

(51) 外币货币性项目

	2016 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	696	6.9370	4,828
欧元	15	7.3068	110
合计			<u>4,938</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
北京艾探建筑设计咨询有限公司(以下简称“北京艾探”)	30	100%	股权转让	2016年 12月21日	工商变更	-	-	-	-	-	不适用	-	-

五 合并范围的变更(续)

(1) 处置子公司(续)

(b) 处置损益如下：

(i) 北京艾琛

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	30
减：合并财务报表层面享有的北京艾琛净资产份额	(30)
处置产生的投资收益	-

(2) 其他原因的合并范围变动

本集团于 2016 年 8 月以现金 10,000 千元出资设立了全资子公司北京瑞腾阳光物业管理有限公司(以下称“瑞腾阳光”)。

本集团于 2016 年 10 月注销了全资子公司阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司。

本集团于 2016 年 10 月注销了全资子公司阳光基业(天津)股权投资基金合伙企业。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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	
北京星泰房地产开发有限公司(以下称“北京星泰”)	北京市	北京市	房地产开发	56.24%	43.76%	设立或投资
北京艺力设计工程有限公司(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
天津杨柳青	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(i)	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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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(ii) (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(iii)	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(29)(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
上海锦贻	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
 2016 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	-	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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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

子公司名称	少数股东的 持股比例	2016 年度归属于 少数股东的损益	2016 年度向 少数股东分派股利	2016 年 12 月 31 日 少数股东权益
成都锦尚	29%	5,361	-	85,275
阳光苑	35%	(2,077)	-	179,095
道乐科技	48.97%	4,477	-	103,763
瑞阳嘉和	49%	11,196	-	249,397
成都紫瑞	45%	12,028	-	207,066

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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：

	2016 年 12 月 31 日						2015 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	1,061,905	626,296	1,688,201	1,133,731	260,418	1,394,149	1,112,473	626,756	1,739,229	1,463,664	-	1,463,664
阳光苑	294,609	980,441	1,275,050	85,133	678,218	763,351	378,650	954,298	1,332,948	114,236	701,078	815,314
道乐科技	289,168	413,055	702,223	264,437	225,895	490,332	320,527	410,559	731,086	271,801	256,537	528,338
瑞阳嘉和	332,951	612,209	945,160	79,838	356,348	436,186	338,618	605,280	943,898	75,351	382,422	457,773
成都紫瑞	127,815	590,417	718,232	46,748	211,338	258,086	104,882	576,028	680,910	15,959	231,534	247,493

	2016 年度				2015 年度			
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净(亏损)/利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都锦尚	140,258	18,487	18,487	32,707	268,781	(22,283)	(22,283)	(18,707)
阳光苑	24,467	(5,935)	(5,935)	(3,243)	19,543	59,334	59,334	35,601
道乐科技	30,818	9,143	9,143	22,304	21,662	31,662	31,662	5,192
瑞阳嘉和	52,594	22,849	22,849	34,692	54,862	17,457	17,457	35,838
成都紫瑞	40,710	26,729	26,729	27,602	41,702	14,644	14,644	29,999

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2016 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

(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。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
	上海银河宾馆	上海银河宾馆
流动资产	27,425	26,401
其中：现金	239	69
非流动资产	838,853	840,891
资产合计	866,278	867,292
流动负债	41,620	40,108
非流动负债	200,434	199,354
负债合计	242,054	239,462
净资产	624,224	627,830
本集团持股比例	50%	50%
按持股比例计算的净 资产份额(i)	312,112	313,915
调整事项		
-商誉	118,318	118,318
对合营企业权益投资 的账面价值	430,430	432,233
	2016 年度	2015 年 6 月 25 日至 2015 年 12 月 31 日期间
	上海银河宾馆	上海银河宾馆
营业收入	3,395	1,883
净(亏损)/利润	(3,606)	1,795

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

其他综合收益	-	-
综合收益总额	(3,606)	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。

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

	2016 年度	2015 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	16,374	34,358
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(557)	(5,857)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	(557)	(5,857)
联营企业：		
投资账面价值合计	550,803	560,062
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(8,663)	(289)
其他综合收益(i)	132	303
综合收益总额	(8,531)	14

- (i) 净亏损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 2016 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。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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) 2016 年度及 2016 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	42,011	181,656	117,070	191,421	107,397	-	-	639,555
分部间交易收入	10,189	-	-	-	19,256	-	(29,445)	-
主营业务成本	11,046	171,204	57,817	-	51,640	-	(25)	291,682
利息收入	89	223	105	201	1,075	307	-	2,000
利息费用	5,686	15,698	6,386	72,849	65,511	130,880	-	297,010
对合营企业和联营企业的投资损失	-	-	-	-	(2,672)	(8,351)	-	(11,023)
资产减值(损失)/转回	(2,571)	13,067	-	(3,246)	(24,434)	(6,655)	-	(23,839)
折旧费和摊销费	(1,750)	(675)	(1,630)	(2,130)	(10,008)	(13)	-	(16,206)
(亏损)/利润总额	(15,451)	(6,501)	28,231	86,738	(317,227)	(149,766)	-	(373,976)
所得税费用	(6,332)	-	(8,443)	(40,916)	(6,961)	(2,263)	-	(64,915)
净(亏损)/利润	(21,783)	(6,501)	19,788	45,822	(324,188)	(152,029)	-	(438,891)
资产总额	3,482,807	2,275,076	1,657,178	6,063,016	10,263,645	6,775,138	(20,715,923)	9,800,937
负债总额	2,173,887	2,423,368	1,348,243	3,132,756	10,283,048	4,902,974	(18,155,546)	6,108,730
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	849,798	147,809	-	997,607
非流动资产增加额(i)	421	70	67	66	161	-	-	785

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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) 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
非流动资产增加额(i)	507	-	665	141,110	73,997	-	-	216,279

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

七 分部信息(续)

2016 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(2015 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 33,539 千元，占本集团营业收入的 5%(2015 年度：营业收入为 33,529 千元，占本集团营业收入的 5%)；本集团来自于被划分至开发产品销售成都分部的一个客户取得的营业收入为 16,860 千元，占本集团营业收入的 3%(2015 年度：营业收入为 21,490 千元，占本集团营业收入的 3%)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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

除附注六中已披露的重要合营和联营企业的情况外，与本集团发生关联交易的其他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-						
菱华阳光(天津)房 地产开发有限 公司(以下称“菱 华阳光”)(i)	天津市	天津市	房地产开发	否	不适用	不适用
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%
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) 本集团于 2015 年 10 月 1 日将持有的菱华阳光 51% 股权出售，菱华阳光本年度不再构成本集团关联方。

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

Recosia China Pte. Ltd. (以下称“Recosia China”)(i)	原本公司第一大股东之股东
Eternal Prosperity(i)	本公司之第一大股东
北京燕赵房地产开发有限公司 (以下称“北京燕赵”)	持有本公司股权比例超过 5%的股东
首创置业股份有限公司(以下称“首创置业”)	与本公司同受同一关键管理人员重大影响
新资房地产开发(上海)有限公司 (以下称“新资”)	2015 年 1 月 1 日至 2016 年 2 月 3 日新资与 Reco Shine Private Limited(以下称“Reco”)同受 Recosia China 控制

- (i) 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 2 月 3 日，上述股权变更交割手续已完成。Leading Big 成为本公司第一大股东之股东。于 2016 年 4 月 21 日，本公司之第一大股东 Reco 公司名称变更为 Eternal Prosperity Development Pte. Ltd。

(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	2016 年度	2015 年度
友谊新资		注(i)	12,988	12,489
光明新丽		注(i)	13,610	7,981
津汇远景	提供项目管理	注(i)	10,077	10,714
建设新汇	、商业策划	注(i)	7,755	9,217
紫金新嘉	及资产交易	注(i)	2,774	5,155

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

沈阳世达	服务(i)	注(i)	814	792
北京瑞景阳光		注(i)	5,735	-
菱华阳光			-	12,588
合计			<u>53,753</u>	<u>58,936</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(a) 提供劳务(续)

- (i) 根据本集团与友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇、紫金新嘉、沈阳世达及北京瑞景阳光(以下合称“委托方”)签署的相关协议, 委托方委托本集团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。

(b) 关联方资金往来

(i) 从关联方收回资金

	2016 年度	2015 年度
建设新汇	-	120,000

(ii) 提供给关联方资金

	2016 年度	2015 年度
上海银河宾馆	900	-
建设新汇	-	220,000
合计	900	220,000

上述款项为无担保免息款项。

(c) 为联营企业借款提供担保余额(附注八(6))

	2016 年度	2015 年度
友谊新资	50,763	50,357
光明新丽	26,780	26,880
合计	77,543	77,237

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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)

(d) 关联方提供贷款余额(附注四(17)(b))

	2016 年度	2015 年度
新资	-	199,600

(e) 支付股利

	2016 年度	2015 年度
Eternal Prosperity	5,897	655
北京燕赵	-	1,701
首创置业	-	579
合计	5,897	2,935

(f) 关键管理人员薪酬

	2016 年度	2015 年度
关键管理人员薪酬	5,934	7,590

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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

	2016 年 12 月 31 日		2015 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	1,070	-	6,892	-
光明新丽	2,125	-	4,895	-
津汇远景	3,188	-	3,630	-
建设新汇	1,495	-	1,180	-
紫金新嘉	128	-	480	-
沈阳世达	176	-	188	-
上海银河宾馆	900	-	-	-
合计	<u>9,082</u>	<u>-</u>	<u>17,265</u>	<u>-</u>

上述款项均为无担保免息款项。

(b) 其他应付款(附注四(24))

	2016 年度	2015 年度
北京瑞景阳光	<u>56,389</u>	<u>56,928</u>

上述款项均为无担保免息款项。

(c) 应付股利(附注四(23))

	2016 年度	2015 年度
Eternal Prosperity	<u>-</u>	<u>5,897</u>

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 2016 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 540,987 千元借款，还款 33,354 千元，本集团为友谊新资提供的担保余额为 50,763 千元(附注八(4)(c))。友谊新资尚余 9,013 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 2016 年 12 月 31 日，光明新丽已提取 270,000 千元借款，已偿还 2,200 千元，本集团为光明新丽提供的担保余额为 26,780 千元(附注八(4)(c))。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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

2016 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 50,763 千元(2015 年 12 月 31 日：50,357 千元)，将在六年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。友谊新资预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

2016 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 26,780 千元(2015 年 12 月 31 日：26,880 千元)，将在两年内到期。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，因此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2016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	按揭款担保余额
北京阳光上东项目	69,945
北京盛世嘉园项目	164
成都锦尚中心项目	40,583
合计	<u>110,692</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(9)(b)(i)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
房地产开发项目	<u>166,767</u>	<u>221,111</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：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	8,641	53,943
一到二年	8,641	50,992
二到三年	8,641	51,089
三年以上	85,385	576,458
合计	<u>111,308</u>	<u>732,482</u>

于 2016 年 12 月 31 日，本集团的经营租赁项目为北京 878 商务中心项目。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 9,013 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2015年12月31日之开发项目承诺、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 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 2016 年 12 月 31 日及 2015 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：

	2016 年 12 月 31 日		
	美元项目	欧元项目	合计
外币金融资产			
-货币资金	4,828	110	4,938
	2015 年 12 月 31 日		
	美元项目	欧元项目	合计
外币金融资产			
-货币资金	4,565	78	4,643

十一 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及应付债券等长期带息债务。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 2016 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 1,685,351 千元及一年内到期的长期借款 118,536 千元(2015 年 12 月 31 日：长期借款 1,803,886 千元及一年内到期的长期借款 397,394 千元)；(ii)、以人民币计价的固定利率长期借款 1,711,230 千元、一年内到期的长期借款 94,677 千元及应付债券 391,326 千元(附注四(28))(2015 年 12 月 31 日：长期借款 1,000,000 千元、一年内到期的长期借款 300,000 千元及债券 0 千元)。

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 2016 年度及 2015 年度本集团并无利率互换安排。

于 2016 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，而其他因素保持不变，本集团的借款利息会增加或减少约 9,019 千元(2015 年 12 月 31 日：11,006 千元)。

(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。

十一 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：

	2016年12月31日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
应付账款	429,403	-	-	-	429,403
应付利息	25,718	-	-	-	25,718
应付股利	1,545	-	-	-	1,545
其他应付款	198,308	-	-	-	198,308
其他流动负债	13,832	-	-	-	13,832
长期借款	445,474	975,015	1,979,944	1,030,558	4,430,991
应付债券	32,400	32,400	418,990	-	483,790
长期应付款	169,387	4,598	436,333	92,796	703,114
合计	1,316,067	1,012,013	2,835,267	1,123,354	6,286,701

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十一 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	2015 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
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 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 2016 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	-	-	23,711	23,711
非金融资产				
投资性房地产—				
北京地区物业	-	-	2,324,460	2,324,460
成都地区物业	-	-	1,175,490	1,175,490
上海地区物业	-	-	1,397,600	1,397,600
天津地区物业	-	-	162,600	162,600
非金融资产合计	-	-	5,060,150	5,060,150
资产合计	-	-	5,083,861	5,083,861

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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	-	-	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

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。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 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	
2016 年 1 月 1 日	21,807	2,265,320	1,161,090	1,395,500	162,270	5,005,987
计入损益的利得	1,904	59,140	14,400	2,100	330	77,874
计入其他综合收益的利得	-	-	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	23,711	2,324,460	1,175,490	1,397,600	162,600	5,083,861
2016 年 12 月 31 日仍持有 的资产计入 2016 年度损 益的未实现利得或损失的 变动— 公允价值变动收益	-	59,140	14,400	2,100	330	75,970

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。

	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/(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。

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。

十二 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

	2016 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	23,711	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
	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

十二 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	2016 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	371,160	商业	北京	28,606	13,943	市场比较法	可比案例价格	33,000-63,000 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	0.56-1.07	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	21-66 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	928,260	商业、 写字楼	北京	48,664	24,467	直接资本化法	租金水平	68-270 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	413,050	商业	北京	34,741	30,818	直接资本化法	租金水平	93 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

十二 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	2016 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
通州阳光新生 活广场	611,990	商业	北京	39,103	51,519	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 24%	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	590,400	商业	成都	74,612	40,710	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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

成都阳光新业中心	585,090	商业	成都	72,478	22,819	市场比较法	可比案例价格	54,000-55,000 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	0.92-0.94	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	42-325 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

十二 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	2016 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	1,397,600	写字楼	上海	45,860	1,990	市场比较法	可比案例价格	29,900-46,800 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	0.75-0.99	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	95-191 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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

北辰阳光新 生活	162,600	商业	天津	27,471	5,155	市场比较法	可比案例价格	8,500-12,000 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	0.56-0.70	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	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

十二 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
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

十二 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
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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 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							

十二 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、应付债券、一年内到期的非流动负债和长期应付款等。

于 2016 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。

十三 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2016年12月31日及2015年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	62%	60%

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收子公司及关联方往来款	5,198,658	5,049,975
应收其他单位往来款项	5,053	5,053
合计	5,203,711	5,055,028
减：坏账准备	(5,053)	(4,555)
净额	5,198,658	5,050,473

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年以内	1,112,279	682,818
一至二年	573,079	1,886,841
二至三年	1,742,217	1,362,982
三年以上	1,776,136	1,122,387
合计	5,203,711	5,055,028

于 2016 年 12 月 31 日，本公司无已逾期但未减值的其他应收款(2015 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十四 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:

	2016 年 12 月 31 日				2015 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								
— 关联方组合	5,198,658	100%	-	-	5,049,975	100%	-	-
— 其他第三方组合	-	-	-	-	500	0%	(2)	0.4%
单项金额虽不重大但 单独计提坏账准备	5,053	0%	(5,053)	100%	4,553	0%	(4,553)	100%
合计	5,203,711	100%	(5,053)	0.1%	5,055,028	100%	(4,555)	0.1%

(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:

	2016 年 12 月 31 日			2015 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%

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(d) 本年度本公司计提坏账准备 500 千元，收回或转回的坏账准备 2 千元。无重要的收回或转回金额。

(e) 2016 年度，本公司实际核销其他应收款 0 千元(2015 年度：6,936 千元)。

(f) 于 2016 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(以下简称“瑞丰投资”)	应收子公司款	1,978,098	一年以内至三年	38%
北京瑞金阳光投资有限公司(以下简称“瑞金投资”)	应收子公司款	1,468,413	一年至三年以上	28%
北京高华瑞丰投资有限公司	应收子公司款	599,452	一年以内	12%
瑞腾阳光	应收子公司款	240,000	一年以内	5%
北京瑞菱阳光商业管理公司	应收子公司款	229,523	两年至三年以上	4%
合计		<u>4,515,486</u>		<u>87%</u>

(g) 于 2016 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2015 年 12 月 31 日：无)。

十四 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
子公司(a)	523,359	560,279
联营企业(b)	147,809	150,481
合计	<u>671,168</u>	<u>710,760</u>
减：长期股权投资 减值准备(c)	(850)	(850)
净额	<u>670,318</u>	<u>709,910</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动				2016 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派 的现金股利
		新增投资	减少投资	计提减值准备	其他			
1 首创风度	55,000	-	-	-	-	55,000	-	-
2 北京星泰	31,036	-	-	-	-	31,036	-	-
3 阳光苑(i)	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 瑞腾阳光	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-
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	560,279	10,000	(46,920)	-	-	523,359	(850)	-

(i) 于 2016 年 9 月 5 日，本公司将持有的阳光苑 65%股权转让予本公司之子公司瑞腾阳光，处置产生投资收益 193,080 千元(附注十四(3))。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2016 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动								2016 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	80,479	-	-	(4,716)	-	-	-	-	-	75,763	-
北京瑞景阳光	70,002	-	-	2,044	-	-	-	-	-	72,046	-
合计	150,481	-	-	(2,672)	-	-	-	-	-	147,809	-

(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。

十四 公司财务报表附注(续)

(3) 投资收益

	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资(损失)/收益	(2,672)	7,959
处置长期股权投资产生的投资收益(附注十四(2)(a)(i))	193,080	160,478
合计	<u>190,408</u>	<u>168,437</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

	2016 年度	2015 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
固定资产及长期待摊费用处置损失	(117,191)	(14)
计入当期损益的政府补助	1,583	5,068
违约赔偿金	(50,620)	(506)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,758	(897)
合计	(163,470)	151,615
所得税影响额	(308)	(6,903)
少数股东权益影响额(税后)	(36)	34
非经常性收益净额	(163,814)	144,746

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 75,970 千元(2015 年：153,498 千元)(附注四(43))，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
 2016 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(亏损)/收益			
	净资产收益率(%)		基本每股(亏损)/收益		稀释每股(亏损)/收益	
	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
归属于公司普通股股 东的净(亏损)/利润	(15.20)	0.61	(0.62)	0.03	(0.62)	0.03
扣除非经常性损益后 归属于公司普通股 股东的净亏损	(9.63)	(3.85)	(0.41)	(0.17)	(0.41)	(0.17)

第十二节 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

2017年2月21日