



阳光新业地产股份有限公司

2017 年年度报告

2018 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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)郭春锋声明：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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），送红股 0 股（含税），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	28
第六节 股份变动及股东情况	45
第七节 优先股相关情况	50
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	51
第九节 公司治理	56
第十节 公司债券相关情况	60
第十一节 财务报告	63
第十二节 备查文件目录	192

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
建设新汇	指	天津建设新汇商贸有限公司
阳光苑	指	北京阳光苑商业投资有限公司
天津绿野、杨柳青	指	天津西青杨柳青森林绿野工程有限公司
瑞腾阳光	指	北京瑞腾阳光物业管理有限公司
大业信托	指	大业信托有限责任公司
上海永磐	指	上海永磐实业有限公司
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
CNCB	指	CNCB (BVI) Intelligence II Limited ICBC International Investment Management Limited
京基集团	指	京基集团有限公司
北京瑞业	指	北京瑞业投资管理有限公司
北京瑞丰	指	北京瑞丰阳光投资有限公司
北京荣合	指	北京荣合阳光资产管理有限公司
上海晟域	指	上海晟域资产管理有限公司
天津瑞升	指	天津瑞升阳光投资有限公司
永盛智达	指	北京永盛智达投资管理有限公司
聚信阳光	指	聚信阳光（昆山）投资管理有限公司
中信信托	指	中信信托有限责任公司
新尚东公司	指	上海新尚东资产管理有限公司
锦江中心	指	上海锦江国际购物中心
山东傲锐	指	山东傲锐置业有限公司
上海锦赉	指	上海锦赉资产管理有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	阳光股份	股票代码	000608
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	阳光新业地产股份有限公司		
公司的中文简称	阳光新业		
公司的外文名称（如有）	YANG GUANG CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	YANG GUANG		
公司的法定代表人	唐军		
注册地址	广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区		
注册地址的邮政编码	530031		
办公地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层		
办公地址的邮政编码	100044		
公司网址	http://www.yangguangxinye.com		
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

组织机构代码	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号领展企业广场2座普华永道中心11楼
签字会计师姓名	徐涛，刘佳

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2017年	2016年	本年比上年增减	2015年
营业收入（元）	534,420,000.00	639,555,000.00	-16.44%	647,600,000.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	152,365,000.00	-468,238,000.00	132.54%	20,180,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	124,506,000.00	-304,424,000.00	140.90%	-124,566,000.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	148,489,000.00	175,947,000.00	-15.61%	-15,631,000.00
基本每股收益（元/股）	0.20	-0.62	132.26%	0.03
稀释每股收益（元/股）	0.20	-0.62	132.26%	0.03
加权平均净资产收益率	5.23%	-15.20%	20.43%	0.61%
	2017年末	2016年末	本年末比上年末增减	2015年末
总资产（元）	7,215,343,000.00	9,800,937,000.00	-26.38%	10,252,324,000.00
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,985,401,000.00	2,846,516,000.00	4.88%	3,314,631,000.00

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	210,346,000.00	158,515,000.00	74,374,000.00	91,185,000.00
归属于上市公司股东的净利润	-33,668,000.00	-45,174,000.00	382,009,000.00	-150,802,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-33,655,000.00	-38,545,000.00	381,977,000.00	-185,271,000.00
经营活动产生的现金流量净额	87,423,000.00	11,793,000.00	-1,440,000.00	50,713,000.00

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	2017 年金额	2016 年金额	2015 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	
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）	190,000.00	1,583,000.00	5,068,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	272,000.00	2,758,000.00	-897,000.00	
违约金赔偿金	-90,000.00	-50,620,000.00	-506,000.00	
处置合营及联营企业产生的投资收益	-5,067,000.00		105,920,000.00	
处置子公司产生的投资收益	26,862,000.00		42,044,000.00	
未实际发生的预计负债	11,883,000.00			
减：所得税影响额	6,171,000.00	308,000.00	6,903,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	20,000.00	36,000.00	-34,000.00	

合计	27,859,000.00	-163,814,000.00	144,746,000.00	--
----	---------------	-----------------	----------------	----

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	111,395,000.00	本公司为了更加真实、公允地反映公司的投资性房地产的价值，为投资者提供更相关的信息，自 2014 年 1 月 1 日起，对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式计量。本公司管理层认为，投资性房地产的运营管理是本公司的主营业务，本公司致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本公司将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。
投资收益	176,914,000.00	本公司与大业信托有限责任公司（以下简称“大业信托”）于 2017 年 3 月 3 日签署股权转让协议，将全资子公司北京瑞腾阳光物业管理有限公司（以下简称“北京瑞腾”）100% 股权转让给大业信托，本公司通过转让北京瑞腾的 100% 股权处置了北京瑞腾间接持有的北京阳光大厦项目 65% 的份额，并于 2017 年 7 月 25 日完成交割，形成投资收益 203,776,000.00 元，其中与北京阳光大厦项目中本集团自用部分即固定资产及无形资产科目相关的投资收益金额 26,862,000.00 元作为非经常性损益列示，与北京阳光大厦对外出租部分即与投资性房地产科目相关的股权处置损益 176,914,000.00 元作为经常性损益列示。主要是由于公司目前业务主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出。在调整自身资产结构的同时，充分发挥公司对经营性物业的资产管理能力，通过轻资产模式实现股东回报和公司价值，故公司经营成果将集中体现于公司对项目运营增值后的处置阶段。同时目前市场上商业项目的收购、处置均以股权转让方式进行交易。因此本公司管理层认为，以股权形式处置投资性物业项目属于本公司的主营业务，为了更加真实、公允地反映公司的经营成果，为投资者提供更相关的信息，本公司将由投资性物业处置形成的非流动性资产处置损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。
投资收益	306,786,000.00	本公司本年处置天津杨柳青 100% 股权取得投资收益 306,786,000.00 元，未作为非经常性损益列示。主要是由于天津杨柳青的主要经营活动为天津鹭岭景园及天津鹭岭广场项目的开发与销售，其主要资产为已完成开发的待售物业及未开发的土地。本公司管理层认为，天津杨柳青的整体出售，从实质上来说是通过项目公司股权转让的形式，实现了项目公司持有的存货资产的交易，属于公司的日常经营业务。根据实质重于形式的原则，其转让产生的收益属于经常性损益。因此，本公司未将转让天津杨柳青股权产生的投资收益 306,786,000.00 元作为 2017 年度非经常损益列示，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

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

2017年，房地产开发行业在国家“房住不炒”的调控思想指导下，整体增速有所放缓，市场逐渐降温，价格逐渐回归理性。行业集中度进一步加大，全国销售额Top100企业市场占有率首次超过50%，龙头企业市场份额持续提高。随着房地产长效机制的逐步建立，越来越多的企业开始尝试长租公寓等住房租赁项目。同时一些企业也开始加大业务的多元化布局，寻求地产与产业的结合。2017年，公司转让天津杨柳青项目后，已无住宅类开发在建项目。公司在传统住宅开发领域，与行业龙头差距巨大，短期内也不具备塑造此方面竞争力的基础条件。

2017年，全国商业经营用房投资同比继续下降，受电商影响及过往存量项目巨大，经营性商业项目持续同时面临供给过剩及新零售的冲击。但郊区特色主题型商业项目、城市区域核心购物中心项目及社区商业项目由于能够满足人们日常刚性消费，仍然具有一定的持续经营能力。近年来，全国社会消费品零售总额稳步增长，但网购及新零售占比增加较快。实体商业项目需要不断与网络化的社会信息相结合，成为线上线下消费链条中的节点，来实现存在价值。目前公司投资性房地产主要位于京沪蓉，项目数量及体量均较小，与同行业龙头公司比较，并不具备规模优势。

1、投资性房地产出租与资产管理服务

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

2、住宅、商住等开发库存销售

报告期内，公司转让了天津杨柳青开发项目，并主要销售北京阳光上东及成都锦尚项目的尾房和车库。

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

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	主要是本期转让了持有的联营企业建设新汇的 10% 股权，导致长期股权投资减少 54,301,000.00 元。
固定资产	主要是本期转让了持有的子公司阳光苑的 65% 股权和杨柳青 100% 的股权，导致固定资产减少 14,129,000.00 元。
无形资产	主要是本期转让了持有的子公司阳光苑的 65% 股权，导致无形资产中核算的土地使用权减少 36,369,000.00 元。
投资性房地产	主要是本期转让了持有的子公司阳光苑的 65% 股权，导致投资性房地产转出 967,780,000.00 元。
存货	主要是本期转让了持有的子公司杨柳青 100% 的股权，导致存货减少 1,910,696,000.00 元。

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

2017年世界地缘政治冲突依旧，中东及朝鲜半岛局势跌宕起伏。美国新一届政府保守及贸易保护主义新政，对世界经济全球化及自由贸易的挑战进一步显现。美联储持续加息并没有构成美元单边持续走强。全球经济在艰难中温和复苏，主要发达经济体及新兴市场国家都出现了较好增长。中国经济在复杂的国际环境下，依靠供给侧结构改革及稳健的货币和财政政策，经济运行稳定，好于预期。根据国家统计局初步核算，2017年国内生产总值约82.7万亿元，同比增长约6.9%。其中第三产业增加值增长依旧较快，占比达到51.6%。消费支出对国内生产总值的贡献率达58.8%。

随着党的十九大的顺利召开，中国已经进入中国特色社会主义新时代。经济发展也已进入新时代，经济增长从单纯追求速度到开始追求质量。2018年是贯彻党的十九大精神的开局之年，是改革开放40周年，是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年。中央经济工作会议中明确提出，2018年经济工作仍将坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防范风险。其中防范金融风险 and 建立房地产市场长效机制将对房地产行业未来发展产生深远影响。预计2018年中国经济将继续温和增长。

2017年，房地产宏观调控政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，在长效机制加速推进的过程中，积极引导全民预期。房价过快增长的势头得到遏制，市场逐渐降温。其中一线城市降温最为显著，重点城市相对稳定，三四线城市在宽松政策及棚改货币化支持下市场相对较暖。全国全年商品房销售面积约16.9亿平方米，同比增长约7.7%；其中商品住宅销售面积约14.5亿平方米，同比增长约5.3%。房地产开发投资约11万亿元，同比增长约7%。其中住宅投资约7.5万亿元，同比增长约9.4%；办公楼投资约6,761亿元，同比增长约3.5%；商业营业用房投资约15,640亿元，同比下降约1.2%。个人按揭贷款约2.4万亿元，同比下降约2%。行业集中度继续加剧，全年销售额千亿以上企业达到17家，较去年增加5家。其中，首次有3家企业突破五千亿元，过三千亿企业达到6家。Top100企业市场占有率历史性突破50%，Top10企业市场占有率达到24%。

2018年随着房地产长效机制的逐步建立，以及防范金融风险、引导资金脱虚入实的宏观政策，房地产行业将面临诸多调整。在各家银行陆续提高个人住房按揭贷款利率，金融机构限制非标类融资的环境下，房地产企业的资金面将比2017年承受较大压力。随着政策引导及扶持，越来越多的企业尝试长租公寓类新业务，单一的住宅销售业务未来将遇到越来越多的挑战和风险。商业经营性物业市场，将持续受到电子商务的影响，只有特色类的“刚需”类消费项目才能得以存活。老旧或经营不善的商业物业都将面临闭店调整的命运。办公楼市场总体稳定，但面临经济发展和企业扩张放缓、城市更新等特色办公项目入市竞争的影响。随着共享办公及楼宇智能化的发展，传统办公项目将面临压力。

(二) 主要项目所处区域市场分析

(1) 报告期内，公司住宅销售类物业主要位于天津、成都和北京。

北京住宅市场：2017年北京商品住房市场受调控政策影响明显。新房及二手房市场均呈现明显的成交下滑。2017年全市商品房销售面积为875万平方米，比上年下降47.8%。其中，住宅销售面积为612.8万平方米，下降38.3%；二手住宅成交136,237套，同比下降50%；成交面积1,230.82万平方米，同比下降51%。

鉴于上述市场状况，公司对北京阳光上东项目尾房进行了合理的价格销售适当补充公司现金流。全年销售收入约1,663万元。

天津住宅市场：2017年天津市新建商品住宅共成交127,227套，同比2016年下滑39.94%；成交总面积为1,378.64万^m，同比2016年下滑40.88%；成交总金额为2,160.36亿元，同比2016年下跌31.16%；但成交均价为15,670元/平方米，同比2016年上涨16.44%。

鉴于天津市场受调控政策影响相对滞后，公司于市场相对高点果断决策转让天津西青杨柳青项目，实现公司资金快速回收和投资收益。

成都住宅市场：受政策影响，2017年中心城区供应商品住宅1,463万^m，同比下降33.1%；成交2144万^m，同比下降25.4%；中心城区商品住宅库存面积约1,295万^m，去化周期约8个月。

鉴于成都上述市场情况，公司锦尚项目商住尾房及车库销售依然面临一些量价压力。全年共实现销售收入7,165万元。

(2) 公司投资性房地产出租主要在北京、天津、上海和成都

2017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	827,122	6.90%	36,396	8.30%	366,262	10.20%	国家统计局
北京	28,000.4	6.70%	62,406	9.00%	11,575.4	5.20%	北京统计局
上海	30,133.86	6.90%	62,596	8.50%	11,830.27	8.10%	上海统计局
天津	18,595.38	3.60%	37,022	8.70%	5,729.67	1.70%	天津统计局
成都	13,889.38	8.10%	38,918	8.40%	6,403.5	11.50%	成都统计局

市场数据如下：

	住宅	均价 (元/平方米)	价格同比变化	销售面积 (万平方米)	销售面积同比变化	可售面积 (12月底) (万平方米)	土地成交额 (亿元)	同比	数据来源
		北京	38,432	18.05%	612.8	-38.30%	811.2	2,796	223%
	甲级写字楼	平均租金 (元/平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较上年		高力国际
		331.8	0.40%	39	637	8.30%	上涨0.3%		
	商业	首层平均租金 (元/平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率			高力国际
		816	1.20%	30	560	3.10%			
	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)	土地成交额 (亿元)	同比	数据来源
		上海	24,866	-1.00%	1342	-33.60%	487	1,624	
	甲级写字楼	平均租金 (元/平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较上年		高力国际
		306	-2.20%	95.6	708	13.90%	上涨3.7%		
	商业	首层平均租金 (元/平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率			高力国际
		1,023	-8.70%	140	661	12.60%			
	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)	土地成交额 (亿元)	同比	数据来源
		天津	15,707	5.20%	1,280	-31.90%	1,412	1,139	-10%
	甲级写字楼	平均租金 (元/平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较上年		戴德梁行
		92	-1.50%	17.3	155.6	30.70%	下降0.8%		
	商业 (优质购物)	首层平均租金 (元/平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率			戴德梁行

	中心)	467	-4.10%	30	203	9.19%			
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)	土地成交额 (亿元)	同比	数据来源
		8,575	10.80%	2674	-18.60%	1597	1245		中指研究院
	甲级写字楼	平均租金(元/平 方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较上年		第一太平戴维斯
		98.8	1.30%	30	296	27.70%	-5.80%		
	商业 (优质购物 中心)	首层平均租金(元 /平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率			戴德梁行
		651.6	-6.20%	58.9	537	9.61%			

不同市场表现如下:

2017年,北京新增8个新项目合计约39万平米入市,致使北京甲级写字楼市场总存量同比上升6.5%至约637万平方米;而以坚实的经济基本面为支撑,租赁需求稳健,净吸纳量于2017年达34.1万平方米,较2016年上升约77%。但新项目增加推升空置率略有上升。随着未来CBD及丽泽商务区新增项目入市,空置率有望进一步攀升,租金有一定的下滑压力。2017年,北京优质商铺物业市场仅有3个新项目入市,市场总存量同比增加4.9%至约560万平方米。由于新增供应有限,市场租金略有提高。

2017年,上海核心区甲级写字楼市场共有12个新项目竣工,共计建筑面积约95.6万平方米,创历史新高,总存量约710万平方米。净吸纳量54.7万平方米为近6年来最高,但市场全年平均空置率同比攀升至约14%,租金同比下滑调整。金融业与专业服务业企业仍为主导力量,各类联合办公企业如WeWork、办伴于2017年内开始抢占上海甲级与超甲级写字楼市场。2017年,上海零售物业市场共有13个新项目入市,为市场新增近140万平方米商业面积。截至2017年末,上海优质零售物业总存量增至661万平方米,其中非核心区域的存量占全市总存量的75%。由于市场需求强劲,多个新入市项目到年末已实现80%或更高的入驻率,全年净吸纳量攀升至128万平方米,为2016年吸纳量的两倍有余。在核心区域,由于2018年仅有三个新增项目计划入市,预计空置率仍将保持低位,租金将保持稳定增长。而对于非核心区域来说,未来大量新项目入市预计将会使空置率上升,租金下滑。

2017年,天津办公楼新增供应放缓,空置率有所下降。甲级写字楼净吸纳量累计达12.5万平方米,创下过去五年来的历史新高。办公楼市场净有效租金持续走低,同比下降2.0%,其中甲级办公楼租金同比下降1.5%。随着2018年新增项目的竣工,天津办公楼市场存量将增至约360万平米,空置率预计将反弹走高,租金会面临继续下滑压力。2017新增零售空间同比下降35.3%,加之市场需求强劲,整个零售市场空置率降至11.6%,环比下降0.7个百分点,同比下降3.2个百分点。预计未来的租赁需求和新增供应将同步增长,使得市场空置率不断走低。与此同时,由于核心和非核心板块各自的市场竞争日趋激烈,租金将保持低速上涨。

2017年,成都甲级写字楼迎来超过30万平方米新增供应,虽然供应量巨大,但在活跃的成交带动下,空置率同比有所下降,租金小幅上涨。高科技、金融、房地产和建筑业是2017年成都甲级写字楼市场表现最活跃的租户类型,分别占全市新租赁面积的33%、25%和17%。零售市场全年新增近70万平米,由于新增项目多位于近郊,租金低于全市平均水平,继而导致全市平均租金同比下降约6%。

(三) 公司主要经营情况

2017年上半年,公司抓住市场机遇,及时转让了北京阳光大厦及天津杨柳青项目,使得公司资产质量明显提升,公司现金流状况明显好转,资产负债率大幅下降。

2017年,公司实现了从部分参股项目的股权及管理退出,公司管理效率提升,业务更加聚焦。

2017年,公司积极谋求新业务发展,拟以现金方式收购京基集团控股的深圳市京基百纳商业管理有限公司100%股权,后因交易对方原因,公司终止了此次重大资产重组事宜。

2017年,公司各项经营工作稳定。全年共实现营业收入53,442万元,实现归属于母公司股东净利润15,236.5万元,实现扭亏为盈。

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

2017年度房地产销售情况表

单位：平方米

项目名称	业态	地区	2017年期初可供出售面积	2017年已出售面积	2017年结算面积
北京阳光上东项目	商业	北京	57,94.00	-	-
	住宅		10,931.69	1,689.57	347.69
成都锦尚中心项目	办公	成都	27,686.19	-	-
	商住公寓		30,537.34	6,845.93	6,845.93
	商业		7,433.95	-	-
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	住宅	天津	11,971.73	5,408.18 (截止2017年6月30日)	13,548.04(截止2017年6月30日)

2017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
阳光上东	商业	北京	100%	8,962	95%
北苑华堂	商业	北京	51%	31,181	100%
通州瑞都商业	商业	北京	51%	32,375	99%
成都A-Ztown	商业	成都	55%	60,167	100%
成都九眼桥	办公	成都	71%	27,689	91%
	商业（购物中心）			33,853	80%
	商业（底商）			7,710	70%
天津北辰	商业	天津	90%	25,967	48%

2017年度分地区的营业数据表

单位：元

地区	营业收入	营业成本	毛利率
北京地区	176,798,000.00	30,572,000.00	82.71%
天津地区	191,105,000.00	180,068,000.00	5.78%
四川地区	162,632,000.00	46,113,000.00	71.65%
上海地区	3,885,000.00	-	100%
合计	534,420,000.00	256,753,000.00	

2017年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）	244,835	4.75-8.1%	2-12
其中：银行贷款（万元）	141,285	4.75-5.635%	5-12
公司债券（万元）	39,401	8.10%	3
信托融资（万元）	64,149	8%	2-3

以上数据截止日期：2017年12月31日

报告期内，公司营业收入同比略有减少，营业成本同比略有减少，主要为2017年开发产品结转下降，公司退出部分包租业务及终止提供部分资产运营管理所致。资产减值损失同比增加较多，主要为公司之前参与的山东建筑大学旧址土地一级开发项目，投入资金难以收回，经对参股公司的股权投资进行减值测试后，进行了相应计提。以及成都锦尚项目车位销售价格持续走低，公司测算的车位可变现净值低于其账面价值，亦进行了相应计提。报告期内，公司利润扭亏为盈，主要为处置北京瑞腾阳光及天津杨柳青项目公司股权，投资收益增加所致。

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

	2017 年		2016 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	534,420,000.00	100%	639,555,000.00	100%	-16.44%
分行业					
开发产品销售业务	267,338,000.00	50.02%	317,004,000.00	49.57%	-15.67%
投资性房地产业务	218,349,000.00	40.86%	215,153,000.00	33.64%	1.49%
经营租入项目租赁业务	20,863,000.00	3.90%	37,106,000.00	5.80%	-43.77%
其他业务	27,870,000.00	5.21%	70,292,000.00	10.99%	-60.35%
分产品					
成都锦尚中心项目	71,651,000.00	13.41%	101,880,000.00	15.93%	-29.67%
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	175,698,000.00	32.88%	180,447,000.00	28.21%	-2.63%
北京阳光上东项目	16,628,000.00	3.11%	33,160,000.00	5.18%	-49.86%
其他开发项目	3,361,000.00	0.63%	1,517,000.00	0.24%	121.56%
商业出租	192,607,000.00	36.04%	188,696,000.00	29.50%	2.07%
写字楼出租	25,742,000.00	4.82%	26,457,000.00	4.14%	-2.70%
北京 878 商务中心	20,863,000.00	3.90%	21,862,000.00	3.42%	-4.57%
上海淮海路项目		0.00%	15,244,000.00	2.38%	-100.00%
项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费	27,842,000.00	5.21%	68,812,000.00	10.76%	-59.54%
代理费及手续费收入		0.00%	1,446,000.00	0.23%	-100.00%
商品零售	28,000.00	0.01%	34,000.00	0.01%	-17.65%
分地区					
北京地区	176,798,000.00	33.08%	244,949,000.00	38.30%	-27.82%
天津地区	191,105,000.00	35.76%	188,132,000.00	29.42%	1.58%
四川地区	162,632,000.00	30.43%	189,241,000.00	29.59%	-14.06%
上海地区	3,885,000.00	0.73%	17,233,000.00	2.69%	-77.46%

(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	267,338,000.00	231,760,000.00	13.31%	-15.67%	-3.45%	-10.97%
投资性房地产业务	218,349,000.00		100.00%	1.49%		0.00%
分产品						
成都锦尚中心项目	71,651,000.00	45,968,000.00	35.84%	-29.67%	-20.49%	-7.41%
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	175,698,000.00	172,590,000.00	1.77%	-2.63%	0.81%	-3.35%
商业出租	192,607,000.00		100.00%	2.07%		0.00%
分地区						
北京地区	176,798,000.00	30,572,000.00	82.71%	-27.82%	-54.48%	10.13%
天津地区	191,105,000.00	180,068,000.00	5.78%	1.58%	5.18%	-3.22%
四川地区	162,632,000.00	46,113,000.00	71.65%	-14.06%	-23.01%	3.30%

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	2017 年	2016 年	同比增减
房地产	销售量				
	结算面积	平方米	21,154	27,663.78	-23.53%
	开发产品销售收入	万元	26,733.8	31,700.4	-15.67%
	存货	万元	71,069.5	285,967.9	-75.15%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

存货变动较大主要是由于公司处置杨柳青项目。

(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	2017 年		2016 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	231,760,000.00	90.27%	240,042,000.00	70.70%	19.57%
经营租入项目租赁业务	折旧摊销	10,210,000.00	3.98%	51,640,000.00	15.21%	-11.23%

单位：元

产品分类	项目	2017 年		2016 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	45,968,000.00	17.90%	57,817,000.00	17.03%	0.87%
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	成本结转	172,590,000.00	67.22%	171,204,000.00	50.42%	16.79%
北京阳光上东项目	成本结转	10,347,000.00	4.03%	11,021,000.00	3.25%	0.78%
其他项目	成本结转	2,855,000.00	1.11%		0.00%	1.11%
北京 878 商务中心	折旧摊销	10,210,000.00	3.98%	10,378,000.00	3.06%	0.92%
上海淮海路项目	房租及长期待摊摊销			41,262,000.00	12.15%	-12.15%

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

本公司于2017年7月25日转让持有的瑞腾阳光100%股权，瑞腾阳光及其控股子公司阳光苑不再列入本公司合并报表范围。

本公司于2017年8月18日转让持有的杨柳青100%股权，杨柳青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）	93,305,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	17.46%
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	31,942,000.00	5.98%
2	单位租户	30,409,000.00	5.69%
3	单位租户	14,077,000.00	2.63%
4	单位客户	9,059,000.00	1.70%
5	个人购房者	7,818,000.00	1.46%
合计	--	93,305,000.00	17.46%

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）	115,419,000.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	58.62%
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	60,919,000.00	30.94%
2	供应商二	39,465,000.00	20.05%
3	供应商三	6,873,000.00	3.49%
4	供应商四	4,418,000.00	2.24%
5	供应商五	3,744,000.00	1.90%
合计	--	115,419,000.00	58.62%

主要供应商其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

供应商	2017 年累计发生额	交易背景	签约时间	采购项目	采购总金额	是否关联方
中国建筑第二工程局有限公司	60,919,000.00	该供应商作为公司一处房地产开发项目的总承包方为该项目提供开发等服务。本期主要为工程结算所致。	2012 年	公司房地产开发项目总承包	399,118,777.00	否
河北建设集团天辰建筑工程有限公司	39,465,000.00	该供应商为公司一处房地产开发项目提供建筑安装及基础设施等服务。本期主要为工程结算所致。	2012 年-2016 年	公司房地产开发项目建筑安装等一系列工程	559,480,911.48	否
上海建工五建集团有限公司	6,873,000.00	公司 2014 年与该供应商签订总承包合同，对公司一处投资性房地产进行改造并装修。本期主要为工程结算所致。	2014 年	公司投资性房地产项目改造、装修等工程	51,034,870.50	否
北京江河幕墙股份有限公司	4,418,000.00	公司 2012 年与该供应商签订工程合同，该供应商为公司一处房地产开发项目提供幕墙设计及建造等服务。本期主要为工程结算所致。	2012 年	公司房地产开发项目幕墙工程	59,735,314.92	否
成都科峰园林工程有限公司	3,744,000.00	公司自 2011 至 2014 年间，同该供应商签订多份工程合同。该供应商为公司一处房地产开发项目提供绿化及园林景观设计等服务。本期主要为工程结算所致。	2011 年-2014 年	公司房地产开发项目绿化及园林景观等一系列工程	18,209,575.00	否
合计	115,419,000.00					

公司对前五大供应商不存在重大依赖。

3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	48,129,000.00	65,738,000.00	-26.79%	主要是本期处置阳光苑和杨柳青项目，导致销售费用下降较多。
管理费用	127,653,000.00	141,779,000.00	-9.96%	主要是本期处置阳光苑和杨柳青项目，导致管理费用下降较多。
财务费用	239,069,000.00	295,251,000.00	-19.03%	主要是本期处置阳光苑和杨柳青项目后，用取得的资金偿还了较多的债务，导致财务费用下降较多。

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	549,572,000.00	732,705,000.00	-24.99%
经营活动现金流出小计	401,083,000.00	556,758,000.00	-27.96%
经营活动产生的现金流量净额	148,489,000.00	175,947,000.00	-15.61%
投资活动现金流入小计	2,416,649,000.00	625,000.00	386,563.84%
投资活动现金流出小计	105,433,000.00	10,267,000.00	926.91%
投资活动产生的现金流量净额	2,311,216,000.00	-9,642,000.00	24,070.30%
筹资活动现金流入小计	120,000,000.00	2,563,500,000.00	-95.32%
筹资活动现金流出小计	1,960,537,000.00	2,798,424,000.00	-29.94%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,840,537,000.00	-234,924,000.00	683.46%
现金及现金等价物净增加额	618,889,000.00	-68,618,000.00	1,001.93%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

投资活动现金流入小计较上期同比增加386,563.84%,主要是由于本期转让阳光苑和杨柳青股权收回现金所致。

投资活动现金流出小计较上期同比增加926.91%,主要是由于本期支付山东傲锐和阳光苑往来款所致。

筹资活动现金流入小计较上期同比减少95.32%,主要是由于本期借款规模减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

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	23,734,000.00	7.82%	主要是公司本期处置阳光苑股权，自用部分固定资产及无形资产增值形成的投资收益	否
资产减值	75,829,000.00	24.99%	主要是由于本期对公司部分投资、存货及应收款项计提减值所致	否
营业外收入	12,484,000.00	4.11%	主要是由于支付金额小于前期计提的预计负债金额所致	否
营业外支出	229,000.00	0.08%	不适用	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末		2016 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	1,090,790,000.00	15.12%	478,990,000.00	4.89%	10.23%	主要是由于本期处置子公司瑞腾阳光和杨柳青收到现金
应收账款	55,554,000.00	0.77%	53,906,000.00	0.55%	0.22%	
存货	710,720,000.00	9.85%	2,859,893,000.00	29.18%	-19.33%	主要是本期转让了持有的子公司杨柳青 100% 的股权，导致存货减少 1,910,696,000.00 元
投资性房地产	4,206,880,000.00	58.30%	5,060,150,000.00	51.63%	6.67%	主要是本期转让了持有的子公司阳光苑的 65% 股权，导致投资性房地产减少 967,780,000.00 元
长期股权投资	943,280,000.00	13.07%	997,607,000.00	10.18%	2.89%	主要是本期转让了持有的联营企业建设新汇的 10% 股权，导致长期股权投资减少 54,301,000.00 元
固定资产	11,639,000.00	0.16%	26,923,000.00	0.27%	-0.11%	主要是本期转让了持有的子公司阳光苑的 65% 股权和杨柳青 100% 的股权，导致固定资产减少 14,129,000.00 元
在建工程		0.00%		0.00%		
短期借款		0.00%		0.00%		
长期借款	1,776,432,000.00	24.62%	3,396,581,000.00	34.66%	-10.04%	主要是由于本期偿还借款所致

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的 累计公允价 值变动	本期计提 的减值	本期购买金 额	本期出售金 额	期末数
金融资产							
投资性房地产	5,060,150,000.00	111,395,000.00			3,115,000.00	967,780,000.00	4,206,880,000.00
上述合计	5,060,150,000.00	111,395,000.00			3,115,000.00	967,780,000.00	4,206,880,000.00
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

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
大业信托有限责任公司	北京瑞腾阳光物业管理有限公司 100% 股权	2017 年 07 月 25 日	31,346	3,133	本次交易对成熟物业的退出, 利于实现公司资产结构调整, 增加公司利润、补充公司现金及降低公司负债, 本次交易符合公司轻资产发展战略, 有利于公司更加健康持续发展。	107.14%	本次交易定价充分考虑最新市场数据, 参考资产评估报告的评估价值, 经交易双方友好协商确定	否	无	是	是	2017 年 03 月 04 日	2017-L9 关于出售全资子公司股权的公告巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
四川蓝光和骏实业有限公司	天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司 100% 股权	2017 年 08 月 18 日	16,108	1,938	本次交易有利于公司资产结构调整, 增加公司利润、补充公司现金及降低公司负债, 有利于公司更加健康持续发展, 符合公司轻资产战略目标。	161.31%	本次交易定价参考资产评估报告的评估价值, 经交易双方友好协商确定。	否	无	是	是	2017 年 05 月 16 日	2017-L19 出售全资子公司股权的公告巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：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	570,631,000.00	177,780,000.00	2,059,000.00	-1,209,000.00	-1,309,000.00
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	2,463,104,000.00	828,649,000.00	92,701,000.00	-29,667,000.00	-30,265,000.00
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	1,305,895,000.00	543,332,000.00	24,767,000.00	42,766,000.00	31,632,000.00
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	707,538,000.00	477,830,000.00	40,192,000.00	23,724,000.00	17,685,000.00
上海尚东资产管理有限公司	子公司	资产管理及投资管理	50,000,000.00	6,200,000.00	-163,652,000.00	7,459,000.00	1,740,000.00	7,482,000.00
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	935,837,000.00	521,640,000.00	49,707,000.00	17,582,000.00	12,666,000.00
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	694,895,000.00	219,749,000.00	30,409,000.00	9,508,000.00	7,859,000.00
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	1,963,177,000.00	-210,335,000.00	175,698,000.00	19,275,000.00	19,375,000.00
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,628,622,000.00	288,626,000.00	113,118,000.00	-1,026,000.00	-5,423,000.00
上海锦赉资产管理有限公司	子公司	资产管理	80,000,000.00	1,402,925,000.00	1,248,393,000.00	1,886,000.00	68,126,000.00	39,382,000.00
北京高华瑞丰投资有限公司	子公司	投资管理	10,000,000.00	2,208,072,000.00	-59,159,000.00		-56,507,000.00	-56,507,000.00
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	子公司	投资管理	10,000,000.00	222,443,000.00	-12,360,000.00		-10,026,000.00	-10,026,000.00
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	927,356,000.00	295,957,000.00		-26,705,000.00	-26,705,000.00
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	77,504,000.00	7,361,000.00	20,663,000.00	4,330,000.00	3,160,000.00
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	370,000.00	-60,817,000.00	200,000.00	-264,000.00	6,066,000.00
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	16,981,000.00	11,526,000.00	12,153,000.00	-1,108,000.00	-1,140,000.00
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	35,648,000.00	17,482,000.00	1,667,000.00	-10,264,000.00	-10,264,000.00

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	出售	产生投资收益 20,378 万元
天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司	出售	产生投资收益 30,679 万元

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

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

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

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

有限合伙人各方收益分配顺序如下：

（一）A类有限合伙人

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

（二）B类有限合伙人

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

（三）C类有限合伙人

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

（四）超额收益

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

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

2017年4月25日，本期A类产品赎回，该事项已在2017年第一季度报告中予以披露。

2017年7月17日，本期B类产品赎回，该事项已在2017年半年度报告中予以披露。

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

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

九、公司未来发展的展望

(一) 行业竞争格局和发展趋势

受国家宏观政策调控及相关政策影响，公司认为未来房地产行业将发生深刻变化并面临诸多挑战。首先就行业本身而言，由于龙头企业与中小企业的规模差距非常显著，行业集中度逐年增高、强者恒强的趋势短期内不会改变。其次，随着“房住不炒”、“租售同权”等政治引导，越来越多的企业开始尝试“长租公寓”等住房租赁业务，行业竞争已从单纯的住宅销售向租赁运营等其他新业务发展。再次，由于土地价格高企及政府对销售价格的指导，叠加行业平均资产负债率较高，行业平均利润率面临持续下滑压力。在资金脱虚入实、防范金融风险等宏观背景下，未来地产企业融资资金流入偏紧、杠杆率会被迫走低，融资能力将成为企业之间竞争的重要因素。最后，就商业地产而言，传统商业项目受网购及消费者消费习惯变化已经没落，郊区特色商业、市区大型购物中心及小型社区商业由于满足人们的不同需要，优质项目依然表现优异。大型甲级写字楼已经不再是企业的唯一选择，随着很多城市更新项目的推出及共享办公的出现，传统办公项目将面临一定的挑战。

(二) 公司发展战略

未来一段时间，公司将进一步优化资产质量，降低财务杠杆，在继续做好存量资产的经营与资产管理业务的同时，积极关注新项目和其他创新型业务，实现公司稳定、持续发展。

(三) 经营计划

1、根据公司自身情况及市场机会，进一步优化公司资产质量。由于成都市场短期内商办物业依然面临较大压力，力争实现该区域物业的剥离退出。

2、与上海锦江集团积极沟通，探讨上海项目的发展方向，提升该物业的资产周转率。

3、在关注地产行业创新型业务的同时积极响应国家号召，寻求资本服务实体经济的机会，实现公司可持续发展。

(四) 风险因素

1、政策风险。截至目前，国家对房地产行业的宏观调控一直未见放松。全国主要城市均出台了住房限购及限售政策，同时对销售价格进行了一定程度的行政干预。在供应端，加大了共有产权房等保障性住房的供应力度。银行全面上调了首套房及二套房贷款利率，增加了购房人的购房成本。对地产行业的非标融资及开发贷款等融资进行了限制。鉴于公司可售住宅仅为一些尾房，且公司物业多为长期经营性物业贷款，上述政策对公司影响有限。

2、市场风险。目前公司物业主要分布于京沪蓉，且均位于成熟区域。除成都外，北京与上海物业的市场压力不大。但由于成都物业的租金目前尚不能满足投资回报要求，资产估值承受较大压力。

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

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

(五) 对策措施

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

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

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

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017年02月27日	实地调研	机构	公司现状、战略和业务发展状况。
接待次数			1
接待机构数量			9
接待个人数量			0
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否	

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

公司现金分红政策的制定及执行一直严格遵守有关法律法规和规范性文件以及公司章程的规定，符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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2015年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

本公司2016年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

2018年3月16日公司第七届董事会第十二次会议审议通过公司2017年度利润分配预案：以公司2017年12月31日总股本749,913,309股为基数，向全体股东每10股派现金红利0.3元（含税）。本次分配不进行资本公积金转增股本。

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
2017年	22,497,399.27	152,365,000.00	14.77%	0.00	0.00%
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%

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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.30
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	749,913,309
现金分红总额（元）（含税）	22,497,399.27
可分配利润（元）	1,435,095,000.00
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2018 年 3 月 16 日公司第七届董事会第十二次会议审议通过公司 2017 年度利润分配预案：以公司 2017 年 12 月 31 日总股本 749,913,309 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 0.3 元（含税）。本次分配不进行资本公积金转增股本。	

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

	<p>Leading Big Limited</p>	<p>关于规范关联交易的承诺</p>	<p>1、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 承诺不利用自身对阳光股份的股东地位及重大影响，谋求阳光股份及其下属子公司在业务合作等方面给予 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 投资的其他企业优于市场第三方的权利；不利用自身对阳光股份的重大影响，谋求与阳光股份及其下属子公司达成交易的优先权利。2、杜绝 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 所投资的其他企业非法占用阳光股份及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求阳光股份及其下属子公司违规向 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 其所投资的其他企业提供任何形式的担保。3、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 将诚信和善意履行作为阳光股份股东的义务，尽量避免与阳光股份（包括其控制的企业）之间的关联交易；对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与阳光股份依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件 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</p>	<p>2016 年 02 月 03 日</p>	<p>作为上市公司股东期间有效</p>	<p>正在履行</p>
--	----------------------------	--------------------	--	-------------------------	---------------------	-------------

			<p>Limited 违反上述承诺给阳光股份及其他股东造成损失的，一切损失将由 Leading Big Limited 承担。</p>			
	<p>Leading Big Limited</p>	<p>关于保持上市公司独立性的承诺</p>	<p>(一) 保持与上市公司之间的人员独立 1、上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在领大公司兼任除董事、监事以外的行政职务，继续保持上市公司人员的独立性。2、上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和领大公司之间完全独立。(二) 保持与上市公司之间资产独立 1、上市公司具有独立完整的资产，其资产全部能处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。2、领大公司当前没有、之后也不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。3、领大公司不会以上市公司的资产为自身的债务提供担保。(三) 保持与上市公司之间财务独立 1、上市公司继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。3、上市公司独立在银行开户，不与领大公司共享一个银行账户。4、上市公司能够做出独立的财务决策，领大公司不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用调度。5、上市公司的财务人员独立，不在领大公司兼职或领取报酬。6、上市公司依法独立纳税。(四) 保持与上市公司之间机构独立 1、上市公司继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(五) 保持与上市公司之间业务独立 1、上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，具备面向市场独立自主持续经营的能力。2、领大公司除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。</p>	<p>2016 年 02 月 03 日</p>	<p>作为上市公司股东期间有效</p>	<p>正在履行</p>

资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	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
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2017年7月25日转让持有的瑞腾阳光100%股权，瑞腾阳光及其控股子公司阳光苑不再列入本公司合并报表范围。

本公司于2017年8月18日转让持有的杨柳青100%股权，杨柳青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	16
境内会计师事务所注册会计师姓名	徐涛、刘佳

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
2013年8月21日,本公司与上海锦江国际购物中心签订房屋租赁合同,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	6,590.09	是	一审审理终结	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、	一审判决已经生效,本公司与锦江中心在判决书的基础上就最终的履行问题重新达成了合意,并签署了相关《协议书》,约定自2017年1月25日之后的房屋占有使用费不再计取,且不以第三人迁出作为不再计取的条件。最终赔偿金额为人民币37,121,409.13元,未超出公告所披露的涉案金额,	2017年02月10日	2017-L3 关于公司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>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>				<p>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, 加倍支付延迟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>截至本报告披露日, 全部款项已支付完毕。</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

公司报告期无其他重大关联交易。

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18日	4,860	连带责任保证	84个月	否	是
北京瑞景阳光物业管理有限公司	2014年06月10日	52,000	2014年06月27日	45,700	连带责任保证	14年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）			0	
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		57,500		报告期末实际对外担保余额合计（A4）			50,560	
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
北京道乐科技发展有限公司	2014年03月26日	25,000	2014年05月14日	18,500	连带责任保证	71个月	否	否
上海晟域资产管理有限公司	2014年06月28日	85,000	2014年07月16日	56,800	连带责任保证	不超过10年	否	否
上海锦赉资产管理有限公司	2014年06月28日		2015年02月02日	4,000	连带责任保证	不超过11年	否	否
上海新赉资产管理有限公司	2015年05月19日				连带责任保证	管理协议履行期间	否	否
阳光新业股份有限公司	2015年12月26日	18,000	2016年02月22日	10,800	抵押	2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	25,500	连带责任保证	10年	否	否
阳光新业地产股份有限公司	2016年05月18日	75,000	2016年09月05日	54,000	抵押	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		233,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			169,600	

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
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			0	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				0
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			0	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				0
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			290,500	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				220,160
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例								73.75%
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）								82,300
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）								168,899.47
上述三项担保金额合计（D+E+F）								225,699.47
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）					无			
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）					无			

采用复合方式担保的具体情况说明

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托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、履行社会责任情况

不适用

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位
不适用

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、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。

详细情况请参见刊登于2017年1月18日的2017-L1号公告及2017年1月19日的《简式权益变动报告书》。

公司于2018年1月19日收到上海永磐实业有限公司通知，截止2018年1月19日，上海永磐通过深圳证券交易所集中竞价交易系统买入本公司股份74,991,323股，占公司总股本的10.00%。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。

详细情况请参见刊登于2018年1月20日的2018-L04号公告及2018年1月20日的《简式权益变动报告书》。

2、解除《资产管理协议》及《资产管理框架协议》

公司于2016年6月27日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》及《资产管理框架协议》，2017年4月24日，公司收到光明新丽、友谊新资、津汇远景三家公司的《终止协议通知》，三家公司通知提前解除《资产管理协议》及其全部附件、补充协议。《资产管理协议》终止时，《资产管理框架协议》一并终止。

详细情况请参见刊登于2017年4月26日的2017-L16号公告。

截至目前上述终止协议已签订，公司对涉及员工已与新管理方协商安排并按照国家法律规定予以妥善安置。

3、非公开发行公司债券

根据深圳证券交易所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),阳光新业地产股份有限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。私募债券名称:阳光新业地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)(以下简称“16光业01”或“本期债券”)

本期债券第一期发行规模4亿元,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。

公司已于2017年7月20日支付本期债券2016年7月20日至2017年7月19日期间的利息。

4、股东减持股份

公司于2017年5月22日收到公司股东北京国际信托有限公司(以下简称:北国投)通知,通知显示北国投于2017年5月19日通过大宗交易方式减持无限售流通股36,649,061股份,本次减持后,北国投不再持有公司股份。

本次减持不存在最低减持价格承诺的情况。

详细情况请参见刊登于2017年5月23日的2017-L21号公告。

5、股东股份被质押及解除质押

公司于2017年8月7日收到股东上海永磐函告,获悉上海永磐所持有本公司的部分股份被质押,截至2017年8月4日,上海永磐共持有公司股份63,925,910股,占公司总股本的8.52%,全部为无限售流通股A股,上海永磐所持公司股份中处于质押状态的股份累计为58,810,700股,占公司总股本的7.84%。

详细情况请参见刊登于2017年8月8日的2017-L30号公告。

公司于2017年12月14日收到股东上海永磐函告,上海永磐实业有限公司于2017年12月13日星期三,将原质押予东兴证券股份有限公司的我公司无限售流通股A股15,598,900股(占公司总股本2.08%)解除质押并办理解除质押登记手续。

截至2017年12月14日星期四,上海永磐实业有限公司持有我公司A股股票70,223,455股,占公司总股本的9.36%;其中累计质押股数为49,078,467股,占公司总股本的6.54%。

详细情况请参见刊登于2017年12月15日的2017-L54号公告。

公司于2018年1月2日收到股东上海永磐函告,上海永磐实业有限公司于2017年12月29日星期五,将原质押予东兴证券股份有限公司的我公司无限售流通股A股7,742,900股(占公司总股本1.03%)解除质押并办理解除质押登记手续。

截至2017年12月29日星期五,上海永磐实业有限公司持有我公司A股股票71,737,155股,占公司总股本的9.57%;其中累计质押股数为41,335,567股,占公司总股本的5.51%。

详细情况请参见刊登于2018年1月3日的2018-L01号公告。

公司于2018年1月5日收到股东上海永磐函告,获悉上海永磐所持有本公司的部分股份被质押,截至2018年1月5日星期五,上海永磐共持有公司股份72,025,823股,占公司总股本的9.60%,全部为无限售流通股A股,上海永磐所持公司股份中处于质押状态的股份累计为62,835,567股,占公司总股本的8.38%。

详细情况请参见刊登于2018年1月6日的2018-L02号公告。

公司于2018年1月15日收到股东上海永磐函告,上海永磐实业有限公司于2018年1月12日星期五,将原质押予东兴证券股份有限公司的我公司无限售流通股A股13,728,900股(占公司总股本1.83%)解除质押并办理解除质押登记手续。

截至2018年1月15日星期一,上海永磐实业有限公司持有我公司A股股票74,193,723股,占公司总股本的9.89%;其中累计质押股数为49,106,667股,占公司总股本的6.55%。

详细情况请参见刊登于2018年1月16日的2018-L03号公告。

6、公司间接股东发生权益变动

2017年9月11日,公司收到公司信息披露义务人CNCB(BVI) Intelligence II Limited ICBC International Investment Management Limited(以下简称“CNCB”)发送的《阳光股份简式权益变动报告书》及其他材料,公司第一大股东Eternal Prosperity Development Pte. Limited的间接股东Excellent Multitude Limited(众佳有限公司)、Harmonic Lead Limited(和领有限公司)分别已向CNCB转让其持有的安富环球有限公司(以下简称“安富环球”)100%股权、金祐有限公司(以下简称“金祐有限”)100%股权。完成本次权益变动后,CNCB间接持有上市公司约10.08%的股份。

详细情况请参见刊登于2017年9月12日的2017-L31号公告及当日公告的《简式权益变动报告书》、《北京市竞天公诚律师事务所关于CNCB收购安富环球及金祐有限股权之专项法律意见书》及《广州证券股份有限公司关于阳光新业地产股份有限公司无实际控制人认定的专项核查意见》。

7、董事变动

公司董事会于2017年9月15日收到公司董事徐青先生提交的书面辞呈,因公司第一大股东Eternal Prosperity Development Pte. Limited的上层间接股东的部分股权变动原因(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2017年9月12日2017-L31号公告及简式权益

变动报告书及相关中介核查意见。），徐青先生向公司申请辞去第七届董事会董事职务、同时申请辞去担任的第七届董事会战略委员及审计委员会委员职务。辞职后，徐青先生将不在公司担任任何职务。

详细情况请参见刊登于2017年9月16日的2017-L32号公告。

经公司第一大股东提名并经公司第七届董事会2017年第四次临时会议审议通过，提名张缔江先生为公司第七届董事会董事候选人，同时董事会提名张缔江先生担任本届董事会审计委员会、战略委员会委员。该议案已经2017年第三次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2017年10月17日的2017-L37号公告，2017年11月7日的2017-L45号公告。

8、独立董事变动

公司董事会于2017年10月16日收到公司独立董事李鸣先生提交的书面辞呈，李鸣先生因个人工作地点变动原因，向公司申请辞去第七届董事会独立董事职务及其在公司第七届董事会提名与薪酬考核委员会和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，李鸣先生的辞职在公司2017年第三次临时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2017年第四次临时会议审议通过，提名韩美云女士为公司第七届董事会独立董事候选人，同时提名韩美云女士担任本届董事会提名与薪酬考核委员会和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2017年第三次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2017年10月17日的2017-L36、2017-L37和2017-L38号公告，2017年11月7日的2017-L45号公告。

9、关于重大资产重组停牌事项

公司因筹划拟以支付现金方式向京基集团有限公司收购其全资持有的深圳市京基百纳商业管理有限公司的100%股权重大事项，经公司申请，公司股票（证券简称：阳光股份，证券代码：000608）于2017年9月27日（星期三）开市起停牌。具体内容详见公司于2017年9月27日发布的《停牌公告》（公告编号：2017-L33）。公司确认该事项构成重大资产重组，经公司申请，公司于2017年10月11日披露了《关于筹划重大资产重组的停牌公告》（公告编号：2017-L34），公司股票自2017年10月11日（星期三）开市起按重大资产重组事项继续停牌，并于2017年10月18日、2017年10月25日、2017年10月27日、2017年11月3日、2017年11月10日、2017年11月17日、2017年11月24日、2017年11月25日、2017年12月2日分别披露了《关于重大资产重组的停牌进展公告》（公告编号：2017-L40）、《关于重大资产重组的停牌进展公告》（公告编号：2017-L41）、《关于重大资产重组进展暨延期复牌的公告》（公告编号：2017-L42）、《关于重大资产重组的停牌进展公告》（公告编号：2017-L44）、《关于重大资产重组的停牌进展公告》（公告编号：2017-L46）、《关于重大资产重组的停牌进展公告》（公告编号：2017-L47）、《关于重大资产重组的停牌进展公告》（公告编号：2017-L48）、《关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告》（公告编号：2017-L50）、《关于重大资产重组的停牌进展公告》（公告编号：2017-L51）。

2017年12月8日，公司发布了《关于终止筹划重大资产重组暨公司证券复牌的公告》，（公告编号：2017-L52）及《中信建投证券股份有限公司关于公司终止筹划重大资产重组之专项核查意见》，经向深圳证券交易所申请，公司股票于2017年12月8日（周五）开市起复牌。

截至本报告披露日，公司未与交易对方签署正式资产购买协议。根据公司与交易对方签署的关于意向书的《终止协议》，双方一致同意解除并终止意向书及其项下拟交易事项；双方对意向书的履行不存在任何纠纷，互不存在及负有违约责任。

本次重大资产重组事项的终止，未对公司生产经营等方面造成不利影响。公司将积极通过内生式和外延式发展相结合的方式寻求更多的行业发展机会，寻找新的盈利增长点，改善公司盈利能力，提升公司竞争力。

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一个月内不再筹划重大资产重组事项。

10、合作投资事项进展

经由公司第七届董事会2014年第三次临时会议及2014年第四次临时股东大会审议通过，本公司、本公司的4家全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司（以下简称“北京瑞丰”）、北京荣合阳光资产管理有限公司（以下简称“北京荣合”）、上海晟域资产管理有限公司（以下简称“上海晟域”）、天津瑞升阳光投资有限公司（以下简称“天津瑞升”），及北京永盛智达投资管理有限公司（以下简称“永盛智达”），与中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）、聚信阳光（昆山）投资管理有限公司（以下简称“聚信阳光”）于2014年2月7日签署《聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）合作协议》，以聚信阳光作为普通合伙人，中信信托、天津瑞升、永盛智达作为有限合伙人设立的有限合伙企业，受让北京荣和的100%股权，从而间接全资持有上海市中山西路888号幢1房屋商业项目（“银河宾馆主楼项目”）。本次合作中有限合伙成立时，中信信托通过发行信托募集资金认购A类有限合伙人份额和B类有限合伙人份额。

本事项的详细情况请参见分别刊登于2014年2月8日、2月12日、3月1日的2014-L12、2014-L15、2014-L20号公告。

2017年4月25日，本期A类产品暂时终止，该事项已在2017年第一季度报告中予以披露。

2017年7月17日，本期B类产品暂时终止，该事项已在2017年半年度报告中予以披露。

各方经协商一致，2018年1月31日公司全资子公司北京瑞业投资管理有限公司（以下简称“北京瑞业”）与聚信阳光、中信信托、永盛智达、天津瑞升（以上各方合称“全体合伙人”），签署《聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）之退伙协议》和《聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）之入伙协议》，北京瑞业与天津瑞升、永盛智达签署《聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）合伙协议》，全体合伙人一致同意，聚信阳光和中信信托退出合伙企业，退出合伙企业后，聚信阳光

和中信信托不再享有原合伙协议项下合伙人的任何权利。北京瑞业通过直接认缴合伙企业出资的方式，作为普通合伙人加入合伙企业，认缴出资额为人民币100万元，并将按照约定缴付出资，合伙企业的普通合伙人和执行事务合伙人由北京瑞业担任。

同时，北京瑞业与聚信阳光签署《股权转让协议》，将聚信阳光持有的北京荣合0.1%股权转让给北京瑞业。详细情况请参见刊登于2018年2月1日的2018-L07号公告。

二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、出售全资子公司股权

公司与大业信托有限责任公司（以下简称“大业信托”或“受让方”）于2017年3月3日签署股权转让协议，将全资子公司北京瑞腾阳光物业管理有限公司（以下简称“目标公司”或“北京瑞腾”）100%股权转让给受让方，股权转让价格为人民币3.16亿元，交易完成后大业信托持有目标公司100%股权，本公司及下属子公司不再持有目标公司股权，目标公司及其下属公司不再纳入本公司合并报表范围。

鉴于北京瑞腾存在资产抵押情况，本次交易已按约定同时告知债权人。本次交易不构成关联交易，不构成公司重大资产重组。

上述交易已经公司第七届董事会2017年第一次临时会议及2017年第一次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2017年3月4日的2017-L8、L9号公告和2017年3月21日的2017-L14号公告。

截至本报告披露日，公司已经收到全部股权转让价款，目标公司工商变更已经完成。

2、出售子公司股权

2017年3月8日，公司子公司北京瑞丰阳光投资有限公司（以下简称：“瑞丰阳光”）与北京万众兴业科技有限公司（以下简称：“万众兴业”）签署股权转让协议，转让瑞丰阳光所持天津建设新汇商贸有限公司（以下简称：“建设新汇”）10%股权，股权转让价款人民币5,520万元。本次股权转让交易完成后，公司不再持有建设新汇股权，万众兴业持有建设新汇10%股权。

截至本报告披露日，公司已经收到全部股权转让价款，目标公司工商变更已经完成。

3、出售全资子公司股权

阳光新业地产股份有限公司的全资子公司天津德然商贸有限公司（以下简称“天津德然”或“转让方1”）、北京瑞金阳光投资有限公司（以下简称“北京瑞金”或“转让方2”）；（转让方1和转让方2以下统称为“转让方”）与四川蓝光和骏实业有限公司（以下简称“蓝光和骏”或“受让方”）于2017年5月15日签署《股权转让协议》（以下简称“协议”或“本协议”）、《关于天津西青杨柳青项目合作的订金协议》，将转让方所持有的天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司（以下简称“目标公司”或“天津绿野”）100%股权转让给受让方，受让方愿意受让转让方全部股权并承接目标公司所持有项目的后续开发建设。股权转让价格为人民币161,074,786.5元，其中支付转让方1：人民币112,752,350.55元，支付转让方2：人民币48,322,435.95元，受让方另需偿还目标公司应付转让方及其关联方借款人民币1,967,925,213.5元。交易完成后蓝光和骏持有目标公司100%股权，本公司及下属子公司不再持有目标公司股权，目标公司及下属公司不再纳入本公司合并报表范围。

本次交易不构成关联交易，不构成公司重大资产重组，

上述交易已经公司第七届董事会2017年第三次临时会议及2017年第二次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2017年5月16日的2017-L18、L19号公告，2017年5月24日的2017-L24号公告和2017年6月1日的2017-L26号公告。

截至本报告披露日，公司已按协议约定收到目标公司全部股权转让款及全部股东借款。目标公司工商变更已经完成。

4、出售子公司股权

2015年,阳光新业地产股份有限公司的全资子公司北京瑞菱阳光商业管理有限公司（以下简称“瑞菱阳光”）与北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）签署《股权转让协议》，就分别出让以下两家公司（上述两家公司以下可合称“目标公司”）股权事宜达成一致：

（1）公司全资子公司瑞菱阳光拟以人民币31,705万元向华远置业出售其持有的菱华阳光（天津）房地产开发有限公司（以下简称：“菱华阳光”）全部51%股权；

（2）公司全资子公司瑞菱阳光拟以人民币18,536万元向华远置业出售其持有的阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司（以下简称：“阳菱光辉”）全部51%股权。

上述交易的股权转让价款总计人民币50,241万元，交易完成后华远置业持有目标公司100%股权，本公司及下属子公司不再持有目标公司股权。

详细情况请参见刊登于2015年9月23日的2015-L94、L95号公告和2015年10月9日的2015-L99号公告、2015年10月10日的2015-L100号公告。

瑞菱阳光与华远置业于2017年5月11日签订了《股权转让协议之补充协议》，因目标地块津南(挂)2001-40、津南(挂)2001-41已被政府收储且项目存在部分未结事项，关于华远置业尚未支付的余款人民币1200万元，经双方友好协商确定，华远置业一次性支付瑞菱阳光股权转让款人民币500万元，剩余款项华远置业无需再行支付。”

截至本报告披露日，公司已经收到华远置业支付的500万元款项，本次股权转让交易的款项已全部结清。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

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

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

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	26,906	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	33,568	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	218,400,000		
上海永磐实业有限公司	境内非国有法人	9.57%	71,737,155	40,079,156	0	71,737,155	质押	41,335,567
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	6.61%	49,593,062		0	49,593,062		
宋梓琪	境内自然人	4.89%	36,649,061	36,649,061	0	36,649,061		
黄楚平	境内自然人	3.23%	24,211,040	24,211,040	0	24,211,040	质押	15,200,000
林圳耿	境内自然人	3.09%	23,138,973	23,138,973	0	23,138,973	质押	11,190,000
林俊龙	境内自然人	1.11%	8,315,106	8,315,106	0	8,315,106		
黄国海	境内自然人	1.10%	8,258,967	8,258,967	0	8,258,967		
陈焕杰	境内自然人	0.90%	6,781,430	418,300	0	6,781,430		
张音	境内自然人	0.80%	6,000,000	1,330,280	0	6,000,000		
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					
上海永磐实业有限公司	71,737,155	人民币普通股	71,737,155					
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					
宋梓琪	36,649,061	人民币普通股	36,649,061					
黄楚平	24,211,040	人民币普通股	24,211,040					
林圳耿	23,138,973	人民币普通股	23,138,973					
林俊龙	8,315,106	人民币普通股	8,315,106					
黄国海	8,258,967	人民币普通股	8,258,967					
陈焕杰	6,781,430	人民币普通股	6,781,430					
张音	6,000,000	人民币普通股	6,000,000					

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

2017年9月11日，公司第一大股东Eternal Prosperity Development Pte. Limited（更名前：Reco Shine Pte. Ltd.）的间接股东ExcellentMultitude Limited(众佳有限公司)、Harmonic Lead Limited(和领有限公司)分别已向CNCB (BVI) Intelligence II LimitedICBC International Investment Management Limited（以下简称“CNCB”）转让其持有的安富环球有限公司（以下简称“安富环球”）100%股权、金祐有限公司（以下简称“金祐有限”）100%股权。完成本次权益变动后，CNCB间接持有上市公司约10.08%的股份。根据CNCB提供的《简式权益变动报告书》、《北京市竞天公诚律师事务所关于CNCB收购安富环球及金祐有限股权之专项法律意见书》及《广州证券股份有限公司关于阳光新业地产股份有限公司无实际控制人认定的专项核查意见》，本次权益变动完成后，上市公司的控制权不会发生变化，公司仍处在没有实际控制人的现状。

本次股权交易后，CNCB 将持有安富环球 100%股权和金祐有限 100%股权，从而成为 Leading Big Limited 的间接股东。CNCB 将通过安富环球间接持有尊天环球有限公司（以下简称：“尊天环球”）40% 的股权，通过金祐有限间接持有兢日有限合作伙伴（以下简称：“兢日有限合伙”）33%的 LP 份额。同时，工银国际控股有限公司（以下简称“工银国际”）之前所拥有的人员提名和决策管理的权益将由CNCB 享有。本次股权交易后，各方并未实质改变尊天环球、兢日有限合伙、Leading Big Limited、Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.及阳光股份中有关股东会、董事会的相关约定，本次股权交易并不会对Leading Big Limited 以及上市公司实际控制权产生影响。

1、从股权结构方面分析

本次股权交易完成后，仅安富环球和金祐有限的上层股权结构发生了变化，Leading Big Limited 股权结构的其他部分并未发生变化。Leading Big Limited 的唯一股东仍为兢日有限合伙。Greater Vision Limited 实际控制兢日有限合伙。Greater Vision Limited 的唯一股东尊天环球的股权结构仍是安富环球（其实际控制人变更为信银投资）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。

因此从股权上，信银（香港）投资有限公司（以下简称：“信银投资”）、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，进而也不能单独控制上市公司。

2、从决策人员的提名及决策管理方面分析

本次股权交易完成后，尊天环球的董事会，兢日有限合伙的投资委员会，Leading Big Limited 的董事会仍然均是5个席位，其中皆科投资有2个提名权，安富环球有2个提名权，信策公司有1个提名权。表决权依然按照一人一票的方式行使，

所有决议均须不少于出席会议的过半数（50%）董事 / 委员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 / 委员投赞成票或书面同意后方可生效。此外，股东会的所有决议也仍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，信银投资、上市公司管理层、冯云枫三方中的任何一方不能控制股东会的最终决策。

因此，信银投资、上市公司管理层、冯云枫三方中的任何一方提名的人员占比均未达到 Leading Big Limited 董事会及 Greater Vision Limited 投资委员会的二分之一，任何一方亦不能直接决定表决事项的通过，进而信银投资、上市公司管理层、冯云枫三方中的任何一方也不能单独控制上市公司的重大决策。

3、从上市公司无共同控制方面分析

本次股权交易完成后，信银投资、上市公司管理层、冯云枫各方并未实质改变阳光股份中有关股东大会、董事会的相关约定，不会对上市公司实际控制权产生影响，各方仍然未对上市公司构成共同控制。

4、从关联关系及一致行动关系方面分析

2017年9月11日，信银投资出具声明：信银投资与海辰阳冯云枫之间无关联关系，亦未签署一致行动协议，也不存在一致行动关系；信银投资未与珠海辰阳冯云枫试图通过任何方式谋求联合控制阳光股份。

2017年9月8日，珠海辰阳出具声明：珠海辰阳与信银投资及冯云枫之间无关联关系，亦未签署一致行动协议，也不存在一致行动关系；珠海辰阳未与信银投资及冯云枫试图通过任何方式谋求联合控制阳光股份。

2017年9月8日，冯云枫出具声明：冯云枫与信银投资及珠海辰阳之间无关联关系，亦未签署一致行动协议，也不存在一致行动关系；冯云枫未与信银投资及珠海辰阳试图通过任何方式谋求联合控制阳光股份。

综上，信银投资、上市公司管理层和冯云枫三方中的任何一方均不能单独控制 Leading Big Limited 的董事会、股东会，亦不能单独控制 Leading Big Limited 重大经营管理决策，Leading Big Limited 无实际控制人。信银投资、上市公司管理层、冯云枫三方中的任何一方也不能单独控制上市公司的重大决策。

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2017年9月12日2017-L31号公告及当日公告的《简式权益变动报告书》、《北京市竞天公诚律师事务所关于CNCB收购安富环球及金祐有限股权之专项法律意见书》及《广州证券股份有限公司关于阳光新业地产股份有限公司无实际控制人认定的专项核查意见》。

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

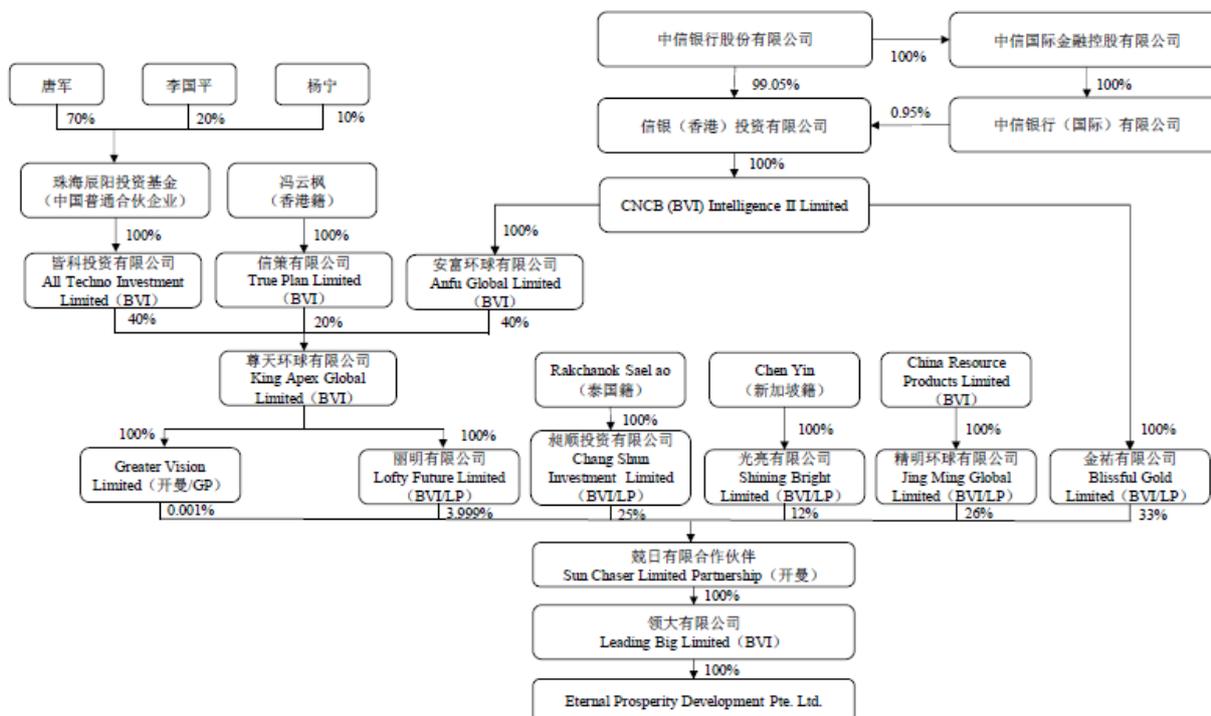
最终控制层面股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
信银（香港）投资有限公司	方合英	1984年10月05日	香港公司号码 03936323	投资融资业务
最终控制层面股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

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)
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
徐青	董事	离任	2017年09月15日	因公司第一大股东 Eternal Prosperity Development Pte. Limited 的上层间接股东的部分股权变动
李鸣	独立董事	离任	2017年11月06日	个人工作地点变动
韩美云	独立董事	任免	2017年11月06日	被选举
张缔江	董事	任免	2017年11月06日	被选举

三、任职情况

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

唐军先生，工商管理硕士，高级工程师。曾任北京首创阳光房地产开发有限责任公司董事长，华远地产股份有限公司董事。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。

张缔江先生，2005年至2007年就读于加拿大英属哥伦比亚大学大学商学院金融专业，获得学士学位。曾任中银国际（香港）有限公司投资银行部、企业融资部联席董事；招商证券（香港）有限公司投资银行中国组董事；法国巴黎银行（香港）投资银行部中国组董事；现任信银（香港）资本有限公司企业融资部董事。现任本公司第七届董事会董事。

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，任工银国际控股有限公司投资管理部董事总经理，曾任本公司第七届董事会董事。因公司第一大股东Eternal Prosperity Development Pte. Limited的上层间接股东的部分股权变动，于2017年9月15日离职。

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。现任本公司第七届董事会独立董事。

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。现任本公司第七届董事会独立董事。

韩美云女士，2004年至2007年就读于中山大学民商法专业，获得硕士/法学硕士学位。曾任招商证券股份有限公司资产管理总部总经理助理，北京市大成（深圳）律师事务所执业律师；现任上海市锦天城（深圳）律师事务所合伙人律师。现任本公司第七届董事会独立董事。

李鸣先生，法学博士学位。1983年至今，就职于北京大学法律系（现法学院）；现任北京大学法学院教授、博士生导师，北京北大英华科技有限公司董事，北京博雅英杰科技股份有限公司独立董事，曾任本公司第七届董事会独立董事。2017年11月6日，因个人原因离职。

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。

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。

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、六届监事会监事。现任本公司第七届监事会监事。

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
张缔江	信银（香港）资本有限公司	董事	2016年10月01日		是
刘建图	北京燕赵房地产开发有限公司	董事长、总经理	2000年01月01日		是
在股东单位任职情况的说明	报告期内，公司共有一位非独立董事、一位股东代表监事，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	首创置业股份有限公司	执行董事兼总裁	2002年12月05日		是
唐军	华远地产股份有限公司	董事	2008年10月09日	2018年02月05日	否
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09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04月12日	是
韩传模	ST易桥	独立董事	2012年04月20日	2018年04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
韩美云	上海市锦天城（深圳）律师事务所	合伙人律师	2015年06月01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

张馥香	首创置业股份有限公司	副总裁	2002 年 01 月 01 日		是
张馥香	华远地产股份有限公司	董事	2018 年 02 月 05 日		否
在其他单位任职情况的说明	报告期内，公司共有六位董事在其他单位任职，并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	58	现任	120	是
张缔江	董事	男	35	现任	0	是
徐 青	董事	男	38	离任	0	是
韩传模	独立董事	男	67	现任	9	否
韩俊峰	独立董事	男	46	现任	9	否
韩美云	独立董事	女	41	现任	1.5	否
李 鸣	独立董事	男	59	离任	7.5	否
杨 宁	董事兼总裁	男	47	现任	161.34	否
李国平	董事、副总裁兼财务总监	男	41	现任	134.49	否
刘建图	监事会主席	男	62	现任	0	是
张馥香	监事	女	56	现任	0	是
吴卫光	职工代表监事	男	59	现任	46.85	否
沈 葵	副总裁	女	52	现任	134.49	否
赵 博	董事会秘书	男	36	现任	87.33	否
合计	--	--	--	--	711.5	--

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）	54
主要子公司在职员工的数量（人）	127
在职员工的数量合计（人）	181
当期领取薪酬员工总人数（人）	188
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）
商业设计、策划、运营人员	103
金融、财务人员	48
人力、行政、法务人员	30
合计	181
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以下	60
大学本科及双学士	98
硕士及以上	23
合计	181

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 年年度股东大会	年度股东大会	45.42%	2017 年 03 月 16 日	2017 年 03 月 17 日	2017-L12 2016 年年度股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	41.33%	2017 年 03 月 20 日	2017 年 03 月 21 日	2017-L14 2017 年第一次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2017 年第二次临时股东大会	临时股东大会	35.95%	2017 年 05 月 31 日	2017 年 06 月 01 日	2017-L26 2017 年第二次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2017 年第三次临时股东大会	临时股东大会	35.94%	2017 年 11 月 06 日	2017 年 11 月 07 日	2017-L45 2017 年第三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及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
韩传模	8	6	2	0	0	否	1
韩俊峰	8	8	0	0	0	否	2
韩美云	1	0	1	0	0	否	0
李 鸣	7	5	0	0	2	是	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

独立董事李鸣先生因公务出国缺席第七届董事会 2017 年第四次临时会议、第七届董事会 2017 年第五次临时会议。

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、2017年2月21日，第七届董事会第十次会议，对公司2016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2017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、2017年7月31日，第七届董事会第十一次会议，对公司2017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。

3、2017年10月16日，第七届董事会2017年第四次临时会议，对张锦江作为公司第七届董事会董事候选人，韩美云女士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。

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

2017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，审计委员会共召开六次会议，具体情况如下：

2017年1月6日第七届董事会审计委员会第二十二次会议，审议通过2016年年度审计工作计划。

2017年2月15日第七届董事会审计委员会第二十三次会议，审议通过2016年年度财务报告初稿。

2017年4月28日第七届董事会审计委员会第二十四次会议，审议通过2017年第一季度财务报告初稿。

2017年7月31日第七届董事会审计委员会第二十五次会议，审议通过2017年半年度财务报告初稿。

2017年10月27日第七届董事会审计委员会第二十六次会议，审议通过2017年第三季度财务报告初稿。

2017年12月25日第七届董事会审计委员会第二十七次会议，审议通过2017年年度审计工作计划。

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三次会议，具体情况如下：

2017年1月17日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十六次会议，审议通过对公司高级管理人员2016年工作情况的考核结果。

2017年2月15日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十七次会议，审议通过对公司2016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。

2017年10月16日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十八次会议，审议通过提名韩美云女士公司第七届董事会独立董事候选人，同时提名韩美云女士担任本届董事会提名与薪酬委员会和战略委员会委员职务的议案。审议通过提名张缔江先生为公司第七届董事会董事候选人，同时提名张缔江先生担任本届董事会审计委员会和战略委员会委员职务的议案。

3、董事会战略委员会的履职情况

2017年1月17日，第七届董事会战略委员会第五次会议，审议通过公司2017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	2018年03月16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	47.00%	
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	70.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>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。</p>	<p>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。</p>

定量标准	定量标准以集团合并营业收入总额为主要衡量指标，如该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额高于集团合并营业收入总额的 1%，则认定为重大缺陷；如错报金额高于集团合并营业收入总额的 0.5%，但小于 1% 则认定为重要缺陷；其余则认定为一般缺陷。	定量标准以集团合并营业收入总额为主要衡量指标，如该缺陷单独或连同其他缺陷导致的直接财产损失金额高于集团合并营业收入总额的 1%，则认定为重大缺陷；如财产损失金额高于集团合并营业收入总额的 0.5%，但小于 1%，则认定为重要缺陷；其余则认定为一般缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，阳光新业于 2017 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	2018 年 03 月 16 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	16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		已完成本报告期的付息兑付					
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。		第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权					

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	民生证券股份有限公司	办公地址	北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心A座16-18层	联系人	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。

2017年4月19日，联合信用评级有限公司对我公司发行的“16光业01”的信用状况进行了跟踪评级，联合评级出具了《阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券2017年跟踪评级报告》（联合[2017]302号），评定公司发行的“16光业01”信用等级为AA-，主体信用等级为AA-，评级展望为“稳定”。

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	2017 年	2016 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	55,419	-6,076	1,012.09%
流动比率	217.87%	259.81%	-41.94%
资产负债率	49.01%	62.33%	-13.32%
速动比率	136.41%	44.63%	91.78%
EBITDA 全部债务比	15.67%	-0.99%	16.66%
利息保障倍数	2.24	-0.26	961.54%
现金利息保障倍数	1.67	1.65	1.21%
EBITDA 利息保障倍数	2.27	-0.2	1,235.00%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	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比上期同比变动-1,011.94%，主要是由于本期处置阳光苑和杨柳青项目产生的投资收益导致净利润增加较多所致

速动比率比上期同比变动205.63%，主要是由于本期处置阳光苑和杨柳青项目，收到现金较多所致。

EBITDA全部债务比比上期同比变动-1,675.37%，主要是由于本期处置阳光苑和杨柳青项目产生的投资收益导致净利润增加较多所致

利息保障倍数比上期同比变动-966.32%，主要是由于本期处置阳光苑和杨柳青项目产生的投资收益导致净利润增加较多所致

EBITDA利息保障倍数比上期同比变动-1,211.6%，主要是由于本期处置阳光苑和杨柳青项目产生的投资收益导致净利润增加较多所致

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2017年12月31日报告期内，公司获得的银行授信额度为1.2亿元，其中已使用授信额度为1.2亿元，报告期内该部分贷款已偿还额度为1.2亿元。

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、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。

详细情况请参见刊登于2017年2月10日的2017-L3号公告。

目前一审判决已经生效，本公司与锦江中心在判决书的基础上就最终的履行问题重新达成了合意，并签署了相关《协议书》，约定自2017年1月25日之后的房屋占有使用费不再计取，且不以第三人迁出作为不再计取的条件。最终赔偿金额为人民币37,121,409.13元，未超出公告所披露的涉案金额，截至本报告披露日，全部款项已支付完毕。

2、出售全资子公司股权

公司与大业信托有限责任公司（以下简称“大业信托”或“受让方”）于2017年3月3日签署股权转让协议，将全资子公司北京瑞腾阳光物业管理有限公司（以下简称“目标公司”或“北京瑞腾”）100%股权转让给受让方，股权转让价格为人民币3.16亿元，交易完成后大业信托持有目标公司100%股权，本公司及下属子公司不再持有目标公司股权，目标公司及其下属公司不再纳入本公司合并报表范围。

鉴于北京瑞腾存在资产抵押情况，本次交易已按约定同时告知债权人。本次交易不构成关联交易，不构成公司重大资产重组。

上述交易已经公司第七届董事会2017年第一次临时会议及2017年第一次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2017年3月4日的2017-L8、L9号公告和2017年3月21日的2017-L14号公告。

截至本报告披露日，公司已经收到全部股权转让价款，目标公司工商变更已经完成。

3、出售全资子公司股权

阳光新业地产股份有限公司的全资子公司天津德然商贸有限公司（以下简称“天津德然”或“转让方1”）、北京瑞金阳光投资有限公司（以下简称“北京瑞金”或“转让方2”）；（转让方1和转让方2以下统称为“转让方”）与四川蓝光和骏实业有限公司（以下简称“蓝光和骏”或“受让方”）于2017年5月15日签署《股权转让协议》（以下简称“协议”或“本协议”）、《关于天津西青杨柳青项目合作的订金协议》，将转让方所持有的天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司（以下简称“目标公司”或“天津绿野”）100%股权转让给受让方，受让方愿意受让转让方全部股权并承接目标公司所持有项目的后续开发建设。股权转让价格为人民币161,074,786.5元，其中支付转让方1：人民币112,752,350.55元，支付转让方2：人民币48,322,435.95元，受让方另需偿还目标公司应付转让方及其关联方借款人民币1,967,925,213.5元。交易完成后蓝光和骏持有目标公司100%股权，本公司及下属子公司不再持有目标公司股权，目标公司及下属公司不再纳入本公司合并报表范围。

本次交易不构成关联交易，不构成公司重大资产重组，

上述交易已经公司第七届董事会2017年第三次临时会议及2017年第二次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见刊登于2017年5月16日的2017-L18、L19号公告，2017年5月24日的2017-L24号公告和2017年6月1日的2017-L26号公告。

截至本报告披露日，公司已按协议约定收到目标公司全部股权转让款及全部股东借款。目标公司工商变更已经完成。

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	2018 年 03 月 16 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(2018)第 10030 号
注册会计师姓名	徐涛、刘佳

审计报告

普华永道中天审字(2018)第 10030 号
(第一页, 共五页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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。

按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于阳光新业, 并履行了职业道德方面的其他责任。

普华永道中天审字(2018)第 10030 号
(第二页, 共五页)

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项为投资性房地产公允价值的评估

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>投资性房地产公允价值的评估</p> <p>阳光新业对投资性房地产的披露见合并财务报表附注二(13)、附注二((29)(a)(i))及附注四(9)。阳光新业采用公允价值对投资性房地产进行后续计量,于 2017 年 12 月 31 日,以公允价值计量的投资性房地产账面价值为人民币 4,206,880 千元,于 2017 年度计入公允价值变动收益的投资性房地产评估增值约人民币 111,395 千元。评估值由阳光新业参考其聘请的独立第三方评估师(以下称“评估师”)执行的评估决定。</p> <p>管理层对投资性房地产公允价值进行评估时涉及重要的会计估计和判断,主要包括估值技术的确定及对应评估方法下关键输入值的选择,其中,估值技术根据物业所处发展周期及市场环境的不同通常包括直接资本化法、现金流折现法和市场比较法。直接资本化法的关键输入值包括租金水平及资本化率;现金流折现法的关键输入值包括租金水平、出租率及贴现率;市场比较法的关键输入值包括可比案例价格。</p> <p>鉴于该事项涉及重要会计估计和判断,以及对合并财务报表的重大影响,我们在审计工作中对该事项给予了特别关注。</p>	<p>我们在审计中如何应对关键审计事项</p> <p>我们评估了评估师的胜任能力、专业能力及客观性。</p> <p>我们与阳光新业管理层沟通了各投资性房地产选用的估值技术,取得和查看了由评估师出具的阳光新业投资性房地产物业评估报告,并结合阳光新业各投资性房地产的实际开发状况,评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性。</p> <p>我们对投资性房地产公允价值评估时使用的关键输入值执行如下程序:将评估师所使用的出租率及租金水平核对至管理层记录;将评估师使用的贴现率及资本化率与行业水平进行比对;通过收集和比较市场可比案例的售价、楼龄、地理位置及物业面积信息,对评估师使用的可比案例价格进行了评估。</p> <p>基于所实施的审计程序,我们取得的证据支持了管理层在投资性房地产公允价值的评估中对采用的评估方法及对关键输入值作出的重要会计估计和判断。</p>

普华永道中天审字(2018)第 10030 号

(第三页, 共五页)

四、 其他信息

阳光新业管理层对其他信息负责。其他信息包括阳光新业 2017 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

阳光新业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、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。

在编制财务报表时, 管理层负责评估阳光新业的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算阳光新业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督阳光新业的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

普华永道中天审字(2018)第 10030 号
(第四页, 共五页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对阳光新业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致阳光新业不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就阳光新业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

普华永道中天审字(2018)第 10030 号
(第五页, 共五页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明, 并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项, 以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

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(项目合伙人)

中国·上海市
2018 年 3 月 16 日

注册会计师

刘 佳

阳光新业地产股份有限公司
 2017年12月31日合并资产负债表
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

资 产	附注	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	1,090,790	478,990
应收账款	四(2)	55,554	53,906
预付款项	四(3)	23,789	48,311
其他应收款	四(4)	101,467	87,943
存货	四(5)	710,720	2,859,893
其他流动资产	四(6)	10,729	85,000
流动资产合计		1,993,049	3,614,043
非流动资产			
可供出售金融资产	四(7)	26,002	23,721
长期应收款		-	
长期股权投资	四(8)	943,280	997,607
投资性房地产	四(9)	4,206,880	5,060,150
固定资产	四(10)	11,639	26,923
无形资产	四(11)	11,478	49,341
商誉	四(12)	-	-
长期待摊费用	四(13)	4,002	7,834
递延所得税资产	四(14)	19,013	21,318
非流动资产合计		5,222,294	6,186,894
资产总计		7,215,343	9,800,937

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：郭春锋

阳光新业地产股份有限公司
2017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	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动负债			
应付账款	四(16)	93,342	429,403
预收款项	四(17)	82,600	180,278
应付职工薪酬	四(18)	9,659	15,393
应交税费	四(19)	308,617	152,846
应付利息	四(20)	18,378	25,718
应付股利	四(21)	1,545	1,545
其他应付款	四(22)	122,165	198,308
一年内到期的非流动负债	四(23)	278,463	373,729
其他流动负债	四(24)	-	13,832
流动负债合计		914,769	1,391,052
非流动负债			
长期借款	四(25)	1,776,432	3,396,581
应付债券	四(26)	394,011	391,326
长期应付款	四(27)	57,169	409,993
预计负债	四(28)	-	6,331
递延所得税负债	四(14)	393,816	513,447
非流动负债合计		2,621,428	4,717,678
负债合计		3,536,197	6,108,730
股东权益			
股本	四(29)	749,913	749,913
资本公积	四(30)	511,152	511,152
其他综合收益	四(31)	172,089	185,569
盈余公积	四(32)	117,152	103,071
未分配利润	四(33)	1,435,095	1,296,811
归属于母公司股东权益合计		2,985,401	2,846,516
少数股东权益		693,745	845,691
股东权益合计		3,679,146	3,692,207
负债及股东权益总计		7,215,343	9,800,937

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: 郭春锋

阳光新业地产股份有限公司
 2017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	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动资产			
货币资金		747,244	169,387
预付款项		-	4,069
应收股利		720,323	720,323
其他应收款	十五(1)	4,268,210	5,198,658
存货		12,160	12,160
其他流动资产		10,652	-
流动资产合计		5,758,589	6,104,597
非流动资产			
长期股权投资	十五(2)	663,473	670,318
固定资产		209	222
非流动资产合计		663,682	670,540
资产总计		6,422,271	6,775,137

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：郭春锋

阳光新业地产股份有限公司
 2017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	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动负债			
应付职工薪酬		1	1
应交税费		35,052	27
应付利息		15,550	16,620
应付股利		1,545	1,545
其他应付款		3,320,138	3,632,650
一年内到期的非流动负债		106,861	49,677
流动负债合计		3,479,147	3,700,520
非流动负债			
长期借款		534,628	808,861
应付债券		394,011	391,326
递延所得税负债		1,512	2,264
非流动负债合计		930,151	1,202,451
负债合计		4,409,298	4,902,971
股东权益			
股本		749,913	749,913
资本公积		609,753	609,753
盈余公积		117,152	103,071
未分配利润		536,155	409,429
股东权益合计		2,012,973	1,872,166
负债及股东权益总计		6,422,271	6,775,137

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：郭春锋

阳光新业地产股份有限公司
2017 年度合并及公司利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2017年度 合并	2016年度 合并	2017年度 公司	2016年度 公司
一、营业收入	四(34)	534,420	639,555	-	-
减：营业成本	四(34)	(256,753)	(339,521)	-	-
税金及附加	四(35)	(114,634)	(50,320)	-	-
销售费用	四(36)	(48,129)	(65,738)	-	-
管理费用	四(37)	(127,653)	(141,779)	(31,967)	(9,853)
财务费用-净额	四(38)	(239,069)	(295,251)	(92,522)	(130,587)
资产减值损失	四(40)	(75,829)	(23,839)	-	(6,404)
加：公允价值变动收益	四(41)	111,395	75,970	-	-
投资收益/(损失)	四(42)	507,434	(9,583)	306,613	190,408
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		(584)	(11,023)	-	(2,672)
二、营业利润		291,182	(210,506)	182,124	43,564
加：营业外收入	四(43)	12,484	4,619	-	-
减：营业外支出	四(44)	(229)	(168,089)	-	-
三、(亏损)/利润总额		303,437	(373,976)	182,124	43,564
减：所得税费用	四(45)	(113,249)	(64,915)	(41,317)	(2,264)
四、净利润/(亏损)		190,188	(438,891)	140,807	41,300
按经营持续性分类					
持续经营净利润/(亏损)		190,188	(438,891)	140,807	41,300
终止经营净利润		-	-	-	-
按所有权归属分类					
少数股东损益		37,823	29,347	-	-
归属于母公司股东的净利润/(亏损)		152,365	(468,238)	140,807	41,300
五、其他综合收益的税后净额	四(31)	(13,480)	123		
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(13,480)	123	-	-
以后将重分类进损益的其他综合收益		(13,480)	123	-	-
因存货或自用房产转入投资性房地产公允价值增加的转出		(13,179)	-	-	-
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		(310)	132	-	-
外币财务报表折算差额		9	(9)	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		176,708	(438,768)	140,807	41,300
归属于母公司股东的综合收益总额		138,885	(468,115)	140,807	41,300
归属于少数股东的综合收益总额		37,823	29,347	-	-
七、每股收益					
基本每股收益/(损失)(人民币元)	四(46)	0.20	(0.62)	—	—
稀释每股收益/(损失)(人民币元)	四(46)	0.20	(0.62)	—	—

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：郭春锋

阳光新业地产股份有限公司
2017 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	2017年度 合并	2016年度 合并	2017年度 公司	2016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		531,542	722,139	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	四(47)(a)	18,030	10,566	1,978	636
经营活动现金流入小计		549,572	732,705	1,978	636
购买商品、接受劳务支付的现金		(144,918)	(124,918)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(89,385)	(103,868)	-	-
支付的各项税费		(57,895)	(86,627)	(3,328)	-
支付其他与经营活动有关的现金	四(47)(b)	(108,885)	(241,345)	(28,660)	(14,850)
经营活动现金流出小计		(401,083)	(556,758)	(31,988)	(14,850)
经营活动产生/(使用)的现金流量	四(48)(a)	148,489	175,947	(30,010)	(14,214)
二、投资活动产生的现金流量					
处置投资收到的现金		79,241	576	-	-
取得投资收益所收到的现金		7,194	-	-	-
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	-	-
处置子公司收到的现金净额	四(48)(b)	2,330,214	9	313,458	-
从关联方收回现金		-	-	1,343,074	879,296
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流入小计		2,416,649	625	1,656,532	879,296
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(24,124)	(9,367)	-	-
投资支付的现金		-	-	-	(10,000)
提供给关联方的资金	八	(1,200)	(900)	(412,623)	(787,983)
支付其他与投资活动有关的现金	四(47)(c)	(80,109)	-	-	-
投资活动现金流出小计		(105,433)	(10,267)	(412,623)	(797,983)
投资活动产生/(使用)的现金流量		2,311,216	(9,642)	1,243,909	81,313
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		120,000	2,006,500	-	898,920
发行债券收到的现金		-	397,000	-	397,000
从关联方取得资金		-	-	50,154	95,400
收到其他与筹资活动有关的现金	四(47)(d)	-	160,000	-	-
筹资活动现金流入小计		120,000	2,563,500	50,154	1,391,320
偿还债务支付的现金		(1,143,372)	(2,317,830)	(217,372)	(1,340,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(346,177)	(316,205)	(103,200)	(122,045)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
归还关联方资金	八	(56,389)	-	(365,623)	(129,598)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(47)(e)	(414,599)	(164,389)	-	(8,050)
筹资活动现金流出小计		(1,960,537)	(2,798,424)	(686,195)	(1,599,693)
筹资活动使用的现金流量净额		(1,840,537)	(234,924)	(636,041)	(208,373)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		(279)	1	(1)	-
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额					
加：年初现金及现金等价物余额		459,889	528,507	169,387	310,661
六、年末现金及现金等价物余额					
	四(48)(c)	1,078,778	459,889	747,244	169,387

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：郭春锋

阳光新业地产股份有限公司
2017 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		
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(31)	-	-	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(32)	-	-	-	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
2017年1月1日年初余额		749,913	511,152	185,569	103,071	1,296,811	845,691	3,692,207
2017年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	152,365	37,823	190,188
其他综合收益	四(31)	-	-	(13,480)	-	-	-	(13,480)
综合收益总额合计		-	-	(13,480)	-	152,365	37,823	176,708
股东投入和减少资本								
出售子公司		-	-	-	-	-	(189,769)	(189,769)
利润分配								
提取盈余公积	四(32)	-	-	-	14,081	(14,081)	-	-
2017年12月31日年末余额		749,913	511,152	172,089	117,152	1,435,095	693,745	3,679,146

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：郭春锋

阳光新业地产股份有限公司
 2017 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
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(32)	-	-	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
2017年1月1日年初余额		749,913	609,753	103,071	409,429	1,872,166
2017年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	140,807	140,807
综合收益总额合计		-	-	-	140,807	140,807
利润分配						
提取盈余公积	四(32)	-	-	14,081	(14,081)	-
2017年12月31日年末余额		749,913	609,753	117,152	536,155	2,012,973

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：郭春锋

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,本年度无新纳入合并范围的子公司,本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(1)。

本财务报表由本公司董事会于 2018 年 3 月 16 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(15))、收入的确认时点(附注二(22))、递延所得税资产和递延所得税负债(附注二(24))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(29)。

(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 2017 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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 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。如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的, 则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额, 调整资本公积(股本溢价); 资本公积(股本溢价)不足以冲减的, 调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(b) 非同一控制下的企业合并(续)

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

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时, 合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

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。

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。

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)

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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。

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、开发产品及库存商品，按成本与可变现净值孰低计量。

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

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用；开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。

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

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(12) 长期股权投资

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(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(18))。

(13) 投资性房地产

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 投资性房地产(续)

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

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

(14) 固定资产

(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。

与固定资产有关的后续支出, 在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

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(18))。

(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。

(15) 借款费用

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 借款费用(续)

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

(16) 无形资产

无形资产包括本集团自用的土地使用权、软件等, 以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 软件

软件按预计使用寿命 10 年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(17) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认, 以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(19) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬(续)

(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。

(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。

(20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期, 确认为负债。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 预计负债

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

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

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债, 列示为流动负债。

(22) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 收入确认(续)

(a) 销售商品(续)

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。

(23) 政府补助

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 政府补助(续)

与资产相关的政府补助, 冲减相关资产的账面价值, 或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益; 与收益相关的政府补助, 用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关成本费用或损失的期间, 计入当期损益或冲减相关成本, 用于补偿已发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

(24) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 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。

(25) 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。

(26) 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。

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

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产), 以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量, 公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额, 确认为资产减值损失。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 持有待售及终止经营(续)

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(28) 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。

(29) 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)；

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(i) 投资性房地产公允价值计量(续)

-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。

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

(ii) 税项

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

(iii) 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)

(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。

(30) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，本集团已采用上述准则编制 2017 年度财务报表，上述准则对本集团财务报表的影响不重大。

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	38	287
银行存款	1,090,750	476,281
其他货币资金	2	2,422
合计	<u>1,090,790</u>	<u>478,990</u>
其中：存放在境外的款项	4,595	110

于 2017 年 12 月 31 日，银行存款中包括 12,012 千元(2016 年 12 月 31 日：16,684 千元)的住户按揭贷款保证金。

(2) 应收账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收账款	62,099	58,263
减：坏账准备	(6,545)	(4,357)
净额	<u>55,554</u>	<u>53,906</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	47,169	41,104
一到二年	3,758	9,075
二到三年	3,088	130
三年以上	8,084	7,954
合计	<u>62,099</u>	<u>58,263</u>

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无逾期但未减值的应收账款 (2016 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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：

	2017 年 12 月 31 日				2016 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	33,776	54%	-	-	34,914	60%	-	-
—其他第三方组合	21,792	35%	(65)	0.3%	18,997	33%	(57)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	6,531	11%	(6,480)	99%	4,352	7%	(4,300)	99%
合计	62,099	100%	(6,545)	11%	58,263	100%	(4,357)	7%

(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：

	2017 年 12 月 31 日			2016 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	21,792	(65)	0.3%	18,997	(57)	0.3%

(d) 本年度计提的坏账准备金额为 2,188 千元，未转回坏账准备。

(e) 2017 年度，本集团无核销的应收账款(2016 年度：53 千元)。

(f) 于 2017 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(2016 年 12 月 31 日：无)。

(g) 于 2017 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：

	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	40,068	-	65%

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(h) 2017 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2016 年度：无)。

(i) 2017 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(2016 年度：无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	10,797	45%	21,750	45%
一到二年	336	2%	3,878	8%
二到三年	67	0%	6,885	14%
三年以上	12,589	53%	15,798	33%
合计	23,789	100%	48,311	100%

于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 12,992 千元(2016 年 12 月 31 日：26,561 千元)，主要为预付包租项目租金。

(b) 于 2017 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	23,708	99%

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收其他单位往来款项	79,856	50,106
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	6,836	6,412
应收其他代垫款项	6,125	12,086
应收合营公司往来款项	2,100	900
应收投标保证金、诚意保证 金及押金	1,580	6,077
应收项目管理、商业策划及 资产交易服务款项	673	8,386
应收待退回拆迁款	2,405	2,405
其他	5,190	4,846
合计	114,701	101,154
减：坏账准备	(13,234)	(13,211)
净额	101,467	87,943

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	45,198	44,236
一到二年	36,454	13,002
二到三年	875	6,197
三年以上	32,174	37,719
合计	114,701	101,154

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无已逾期但未减值的其他应收款(2016 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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：

	2017 年 12 月 31 日				2016 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								
一单独进行减值测 试无减值迹象的								
第三方组合	83,514	73%	-	-	57,001	56%	-	-
一关联方组合	2,773	3%	-	-	9,082	9%	-	-
一其他第三方组合	15,227	13%	(47)	0.3%	21,926	22%	(66)	0.3%
单项金额虽不重大但								
单独提坏账准备	13,187	11%	(13,187)	100%	13,145	13%	(13,145)	100%
合计	114,701	100%	(13,234)	11.5%	101,154	100%	(13,211)	13.1%

(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：

	2017 年 12 月 31 日			2016 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
一其他第三方组合	15,227	(47)	0.3%	21,926	(66)	0.3%

(d) 本年度新计提坏账准备 2,626 千元，收回或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) 2017 年度，本集团实际核销其他应收款 0 千元(2016 年度：0 千元)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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 2017 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
山东傲锐置业有限公司(以下称“山东傲锐”)	借款	42,645	一年以内	37%	-	-
北京市通州区漷县镇人民政府	待退回项目款	26,365	一年至二年	23%	-	-
北京市国土资源局	土地出让金	9,936	三年以上	9%	-	-
陕西浩业投资有限公司(以下称“陕西浩业”)	保证金	4,568	三年以上	4%	-	-
成都蓉建业房屋拆迁工程有限责任公司(以下称“成都蓉建业”)	待退回拆迁款	2,405	三年以上	2%	(2,405)	100%
		85,919		75%	(2,405)	3%

(g) 于 2017 年 12 月 31 日，本集团无应收政府补助(2016 年 12 月 31 日：无)。

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2017 年 12 月 31 日			2016 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
开发产品	728,430	(17,735)	710,695	1,250,561	(106,098)	1,144,463
其他	961	(936)	25	1,733	(1,519)	214
	<u>729,391</u>	<u>(18,671)</u>	<u>710,720</u>	<u>3,165,705</u>	<u>(305,812)</u>	<u>2,859,893</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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：

	2016 年	本年增加		本年减少		2017 年
	12 月 31 日	计提	其他	转销	处置子公司	12 月 31 日
开发成本						
天津杨柳青鹭岭景园项目二期	25,982	-	-	-	(25,982)	-
天津杨柳青鹭岭广场项目	172,213	-	-	-	(172,213)	-
开发产品						
成都锦尚地下车位	-	11,831	-	-	-	11,831
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	100,194	-	-	(53,289)	(46,905)	-
西安凯玄项目	5,904	-	-	-	-	5,904
其他						
库存商品	1,519	188	-	(771)	-	936
合计	305,812	12,019	-	(54,060)	(245,100)	18,671

(c) 存货跌价准备情况如下：

	确定可变现净值的 具体依据	本年转回或转销存货 跌价准备的原因
开发成本	存货的估计售价与至完工时估计将要发生的成本估计的销售费用以及相关税费间的差额	不适用
开发产品	存货的估计售价与估计的销售费用以及相关税费间的差额	存货结转
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	存货结转

(d) 开发成本

项目名称	开工 时间	竣工/预计 竣工时间	预计 总投资	2016 年 12 月 31 日	本期 增加	本期 减少	2017 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	651	(756,963)	-
天津杨柳青鹭岭 广场项目	2012 年	尚未确定	尚未确定	1,157,099	1,853	(1,158,952)	-
合计				1,913,411	2,504	(1,915,915)	-

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(e) 开发产品

项目名称	竣工时间	2016 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2017 年 12 月 31 日
	2004 年至				
北京阳光上东项目	2014 年	278,859	-	(10,348)	268,511
成都锦尚中心项目	2014 年	471,076	6,413	(45,968)	431,521
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	2014 年	466,217	-	(466,217)	-
西安凯玄项目	不适用	18,064	-	-	18,064
	2000 年至				
其他项目	2004 年	16,345	-	(6,011)	10,334
合计		<u>1,250,561</u>	<u>6,413</u>	<u>(528,544)</u>	<u>728,430</u>

2017 年度，本集团无由出售改为出租的开发产品(2016 年度：无)。

2017 年度，本集团无由出售改为自用的开发产品(2016 年度：无)。

于 2017 年 12 月 31 日，开发产品中包含资本化利息金额为 26,358 千元，2017 年无新增资本化利息。

(f) 于 2017 年 12 月 31 日，账面价值为 216,725 千元的存货(2016 年 12 月 31 日：265,207 千元)作为一年内到期的非流动负债及长期借款(附注四(25)(a))的抵押物。

(6) 其他流动资产

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可供出售金融资产(附注四(7))	-	85,000
预付利息	10,729	-
	<u>10,729</u>	<u>85,000</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
以成本计量		
—可供出售权益工具(a)	108,900	108,900
以公允价值计量		
—其他(b)	-	23,711
	108,900	132,611
减：减值准备(c)	(82,898)	(23,890)
减：列示于其他流动资产的可供出 售金融资产(附注四(6))	-	(85,000)
净额	26,002	23,721

可供出售金融资产相关信息分析如下：

(a) 以成本计量的可供出售金融资产：

	2016 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2017 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(i)	88,890	-	-	88,890	10%	-
—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	19%	-
—北京阳光优食餐饮有限公司	10	-	-	10	10%	-
合计	108,900	-	-	108,900	-	-

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。

- (i) 于 2017 年 12 月 31 日，由于相关交易条件未能达成，山东傲锐股权转让计划无法实现，本集团不再将持有的山东傲锐股权划分为其他流动资产。

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 可供出售金融资产(续)

(b) 以公允价值计量的可供出售金融资产：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他		
—公允价值	-	23,711
—成本	-	23,711
—累计计入其他综合收益	-	-
—累计计提减值	-	-

以公允价值计量的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。该信托计划为本集团未纳入合并范围的结构化主体，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，其总发行规模为 410,000,000 份，总金额为 410,000 千元。中信信托于 2017 年 7 月 17 日提前赎回该信托计划，根据签订的补充协议，向本集团支付本金及信托收益共计 26,449 千元。

(c) 可供出售金融资产减值准备相关信息分析如下：

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
山东傲锐(i)	(3,890)	(59,008)	-	(62,898)
广西北宝	(20,000)	-	-	(20,000)
合计	<u>(23,890)</u>	<u>(59,008)</u>	<u>-</u>	<u>(82,898)</u>

(i) 由于对山东傲锐的投资处置变现存在较大不确定性，且被投资企业山东傲锐经营及财务状况不佳，本集团对其计提减值 59,008 千元。

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
合营企业(a)	459,032	463,191
联营企业(b)	500,635	550,803
	<u>959,667</u>	<u>1,013,994</u>
减：长期股权投资减值准备	(16,387)	(16,387)
净额	<u>943,280</u>	<u>997,607</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动							2017 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
上海银河宾馆有限公司(以下 称“上海银河宾馆”)	430,430	-	-	(1,158)	-	-	-	-	-	429,272	-
菱华阳光(天津)商业管理 有限公司(以下称“菱华 阳光商业”)	16,374	-	-	(3,001)	-	-	-	-	-	13,373	(16,387)
合计	446,804	-	-	(4,159)	-	-	-	-	-	442,645	(16,387)

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动								2017 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”)	75,763	-	-	(430)	-	-	-	-	-	75,333	-
天津友谊新资商贸有限公司 (以下称“友谊新资”)	90,251	-	-	(533)	-	-	-	-	-	89,718	-
天津光明新丽商贸有限公司 (以下称“光明新丽”)	105,233	-	-	(140)	-	(166)	-	-	-	104,927	-
天津津汇远景贸易有限公司 (以下称“津汇远景”)	73,015	-	-	2,594	-	-	-	-	-	75,609	-
天津建设新汇商贸有限公司 (以下称“建设新汇”)(ii)	54,301	-	(53,702)	(599)	-	-	-	-	-	-	-
天津紫金新嘉商贸有限公司 (以下称“紫金新嘉”)(i)	80,194	-	-	(902)	125	-	-	-	-	79,417	-
北京瑞景阳光物业管理有限公司 (以下称“北京瑞景阳光”)	72,046	-	-	3,585	-	-	-	-	-	75,631	-
合计	550,803	-	(53,702)	3,575	125	(166)	-	-	-	500,635	-

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

- (i) 于 2017 年 12 月 31 日，紫金新嘉拥有的公允价值为 59,100 千元(2016 年 12 月 31 日：61,100 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) 于 2017 年 3 月 8 日，本集团将其持有的建设新汇全部 10%的股权受让予北京万众兴业科技有限公司，转让价格为 55,200 千元，产生投资收益为 1,498 千元。

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

	建筑物及土地使用权
2016 年 12 月 31 日	5,060,150
处置子公司	(967,780)
本年购建	3,115
公允价值变动(附注四(41))	111,395
	<hr/>
2017 年 12 月 31 日	<u>4,206,880</u>

2017 年度，无资本化计入投资性房地产的借款费用(2016 年度：无)。

2017 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 111,395 千元(2016 年度：75,970 千元)。

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值约为 3,386,920 千元的房屋及土地使用权(2016 年 12 月 31 日：4,241,890 千元)作为抵押借款及一年内到期的抵押借款 (附注四(25)(a))的抵押物。

于 2017 年 12 月 31 日，账面价值约为 585,090 千元的房屋及土地使用权(2016 年 12 月 31 日：585,090 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(25)(c))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

	房屋、建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2016 年 12 月 31 日	30,603	13,032	22,892	66,527
本年增加	-	24	1,143	1,167
购置	-	24	1,143	1,167
本年减少	(17,375)	(6,996)	(5,031)	(29,402)
处置及报废	(17,375)	(6,996)	(5,031)	(29,402)
2017 年 12 月 31 日	13,228	6,060	19,004	38,292

累计折旧				
2016 年 12 月 31 日	(10,704)	(11,350)	(17,550)	(39,604)
本年增加	(713)	(482)	(1,127)	(2,322)
计提	(713)	(482)	(1,127)	(2,322)
本年减少	5,790	6,908	2,575	15,273
处置及报废	5,790	6,908	2,575	15,273
2017 年 12 月 31 日	(5,627)	(4,924)	(16,102)	(26,653)

减值准备				
2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-

账面价值				
2017 年 12 月 31 日	7,601	1,136	2,902	11,639
2016 年 12 月 31 日	19,899	1,682	5,342	26,923

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无房屋建筑物(2016 年 12 月 31 日：本集团账面价值 11,420 千元(原价 19,656 千元)的房屋建筑物)作为一年内到期的非流动负债和长期借款(附注四(25)(a))的抵押物。

2017 年度，固定资产计提的折旧金额为 2,322 千元(2016 年度：3,658 千元)，其中计入销售费用及管理费用的折旧费用分别为 31 千元及 2,291 千元(2016 年度：88 千元及 3,570 千元)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

	土地使用权	软件	其他	合计
原价				
2016 年 12 月 31 日	55,172	3,598	878	59,648
本年增加	-	120	-	120
购置	-	120	-	120
本年减少	(45,402)	-	-	(45,402)
处置	(45,402)	-	-	(45,402)
2017 年 12 月 31 日	9,770	3,718	878	14,366
累计摊销				
2016 年 12 月 31 日	(8,956)	(1,028)	(323)	(10,307)
本年增加	(684)	(375)	(555)	(1,614)
计提	(684)	(375)	(555)	(1,614)
本年减少	9,033	-	-	9,033
处置	9,033	-	-	9,033
2017 年 12 月 31 日	(607)	(1,403)	(878)	(2,888)
减值准备				
2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2017 年 12 月 31 日	9,163	2,315	-	11,478
2016 年 12 月 31 日	46,216	2,570	555	49,341

2017 年度，无形资产的摊销金额为 1,614 千元(2016 年度：1,661 千元)。

于 2017 年 12 月 31 日，无土地使用权(2016 年 12 月 31 日：账面价值 18,542 千元，原价 26,034 千元)作为一年内到期的非流动负债及长期借款(附注四(25)(a))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
北京瑞阳嘉和物业管理有限 公司(以下称“瑞阳嘉和”)	13,954	13,954
北京上东房地产经纪有限 公司(以下称“上东经纪”)	395	395
	<u>14,349</u>	<u>14,349</u>
减：减值准备		
—瑞阳嘉和	(13,954)	(13,954)
—上东经纪	(395)	(395)
净额	<u>-</u>	<u>-</u>

(13) 长期待摊费用

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	处置子公司	2017 年 12 月 31 日
办公室及写字 楼装修	6,175	-	(2,567)	(682)	2,926
售楼部建造	454	-	(227)	-	227
其他	1,205	-	(356)	-	849
合计	<u>7,834</u>	<u>-</u>	<u>(3,150)</u>	<u>(682)</u>	<u>4,002</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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)

14) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2017 年 12 月 31 日		2016 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	108,984	27,246	106,804	26,701
资产减值准备	752	188	752	188
抵销内部未实现利润	93,428	23,357	86,004	21,501
其他	1,484	371	1,716	429
合计	<u>204,648</u>	<u>51,162</u>	<u>195,276</u>	<u>48,819</u>
		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		10,028		26,483
预计于 1 年后转回的金额		41,134		22,336
合计		<u>51,162</u>		<u>48,819</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	应纳税暂 时性差异	递延所得税负 债	应纳税暂时 性差异	递延所得税负 债
非同一控制下企业合并	88,636	22,159	88,636	22,159
借款相关交易费用摊销余额	38,272	9,568	48,636	12,159
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	1,439,572	359,893	1,890,232	472,558
直线法确认收入	28,944	7,236	28,056	7,014
其他	1,668	417	1,464	366
合计	<u>1,703,860</u>	<u>425,965</u>	<u>2,163,792</u>	<u>540,948</u>
		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		85,205		82,943
预计于 1 年后转回的金额		340,760		458,005
合计		<u>425,965</u>		<u>540,948</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	254,707	252,365
可抵扣亏损	1,067,669	1,258,568
合计	<u>1,322,376</u>	<u>1,510,933</u>

(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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
2017	-	15,083
2018	11,842	59,650
2019	395,009	496,595
2020	188,213	258,294
2021	356,878	428,946
2022	115,727	-
	<u>1,067,669</u>	<u>1,258,568</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：

	2017 年 12 月 31 日		2016 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	32,149	19,013	27,501	21,318
递延所得税负债	32,149	393,816	27,501	513,447

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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) 资产减值准备

	2016 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2017 年 12 月 31 日
			转回或 转销	处置子公司	
坏账准备	17,568	4,814	(12)	(2,591)	19,779
其中：应收账款坏 账准备	4,357	2,188	-	-	6,545
其他应收款 坏账准备	13,211	2,626	(12)	(2,591)	13,234
存货跌价准备	305,812	12,019	(54,060)	(245,100)	18,671
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)	23,890	59,008	-	-	82,898
长期股权投资 减值准备	16,387	-	-	-	16,387
商誉减值准备	14,349	-	-	-	14,349
	<u>378,006</u>	<u>75,841</u>	<u>(54,072)</u>	<u>(247,691)</u>	<u>152,084</u>

(16) 应付账款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付工程款	88,459	392,426
应付经营租入项目租金	-	27,073
其他	4,883	9,904
合计	<u>93,342</u>	<u>429,403</u>

于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 62,270 千元(2016 年 12 月 31 日：327,240 千元)，主要为尚未完成结算的应付工程款。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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) 预收款项

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	28,686	129,327
投资物业预收租金	53,914	50,951
合计	<u>82,600</u>	<u>180,278</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	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	竣工时间/ 预计竣工时间	于 2017 年 12 月 31 日 预售比例
北京阳春光华项目	1,492	1,492	2001 年	不适用
北京阳光丽景项目	491	295	2004 年	不适用
			2004 年至	
北京阳光上东项目	26,703	20,072	2014 年	不适用
成都锦尚中心项目	-	18,661	2014 年	不适用
天津杨柳青鹭岭景园项目				
一期	-	88,807	2014 年	不适用
合计	<u>28,686</u>	<u>129,327</u>		

(b) 于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 13,751 千元(2016 年 12 月 31 日：6,721 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。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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) 应付职工薪酬

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	9,561	15,081
应付设定提存计划(b)	98	79
应付辞退福利(c)	-	233
合计	<u>9,659</u>	<u>15,393</u>

(a) 短期薪酬

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	14,754	61,954	(67,420)	9,288
职工福利费	-	433	(433)	-
社会保险费	68	3,496	(3,486)	78
其中:医疗保险费	58	3,112	(3,104)	66
工伤保险费	4	159	(158)	5
生育保险费	6	225	(224)	7
住房公积金	-	3,583	(3,597)	(14)
工会经费和职工教育经费	258	144	(194)	208
其他短期薪酬	1	227	(227)	1
合计	<u>15,081</u>	<u>69,837</u>	<u>(75,357)</u>	<u>9,561</u>

(b) 设定提存计划

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
基本养老保险	69	5,850	(5,833)	86
失业保险费	10	236	(234)	12
合计	<u>79</u>	<u>6,086</u>	<u>(6,067)</u>	<u>98</u>

(c) 应付辞退福利

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他辞退福利(i)	-	233

(i) 2017 年度，本集团因解除劳动关系所提供的其他辞退福利费用为 7,728 千元(2016 年度：1,220 千元)。

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应交税费

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应交土地增值税	215,916	107,062
应交企业所得税	82,906	36,219
应交营业税	-	3,518
未交增值税	5,448	2,408
其他	4,347	3,639
合计	<u>308,617</u>	<u>152,846</u>

(20) 应付利息

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付借款利息	3,618	7,379
应付债券利息	14,760	14,490
应付 A 类有限合伙人利息	-	3,849
合计	<u>18,378</u>	<u>25,718</u>

(21) 应付股利

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
其他股利	<u>1,545</u>	<u>1,545</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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)

(22) 其他应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付租赁保证金和租户押金	55,280	63,373
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	12,363
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	5,778	7,379
应付阳光大厦租金	3,568	-
应付上海岛福投资管理有限公司往来款	3,562	3,562
应付北京瑞景阳光往来款(附注八(5)(b))	-	56,389
其他	33,752	47,380
合计	<u>122,165</u>	<u>198,308</u>

(a) 于 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 96,183 千元(2016 年 12 月 31 日：140,121 千元)，主要为应付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。

(23) 一年内到期的非流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四(25))	277,908	213,213
一年内到期的长期应付款 (附注四(27))	555	160,516
合计	<u>278,463</u>	<u>373,729</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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) 其他流动负债

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
将于一年内支付的预计负 债(附注四(28))	-	13,626
待转销项税额	-	206
合计	-	13,832

(25) 长期借款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	1,799,340	2,662,425
保证、抵押借款(b)	-	192,809
保证、抵押及质押借款(c)	255,000	300,000
信用借款	-	454,560
	2,054,340	3,609,794
减：一年内到期的长期借款		
—抵押借款(a)	(247,908)	(168,213)
—保证、抵押及质押 借款(c)	(30,000)	(45,000)
	(277,908)	(213,213)
净额	1,776,432	3,396,581

- (a) 于 2017 年 12 月 31 日，长期抵押借款 1,799,340 千元(2016 年 12 月 31 日：2,662,425 千元)系由本集团存货(附注四(5)(f))、投资性房地产(附注四(9))作为抵押。利息每季度或每月支付一次，本金应于 2018 年 3 月 2 日至 2026 年 6 月 20 日期间偿还。
- (b) 于 2017 年 12 月 31 日，无长期保证、抵押借款(2016 年 12 月 31 日：192,809 千元)。
- (c) 于 2017 年 12 月 31 日，长期保证、抵押及质押借款 255,000 千元(2016 年 12 月 31 日：300,000 千元)系由本公司为子公司提供担保、由本集团持有的投资性房地产(附注四(9))作为抵押，并由其租金收入作为质押。利息每季度支付一次，本金应于 2018 年 3 月 20 日至 2026 年 6 月 20 日期间每季度偿还一次。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 长期借款(续)

(d) 于 2017 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.75%至 8.1%(2016 年 12 月 31 日：4.75%至 10.00%)。

(26) 应付债券

	2016 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	2017 年 12 月 31 日
3 年期公司 债券	391,326	-	32,400	2,685	-	394,011

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(20))。

(27) 长期应付款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付有限合伙债权人本金(a)	4,880	510,400
应付有限合伙债权人收益	-	6,749
应付少数股东固定利润(b)	52,844	53,360
合计	57,724	570,509
减：一年内到期的长期应付款 (附注四(23))	(555)	(160,516)
净额	57,169	409,993

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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) 长期应付款(续)

- (a) 本集团于 2014 年 2 月为上海锦贇资产管理有限公司(以下称“上海锦贇”)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，其中中信信托持有的 A 类优先级有限合伙人的出资份额 160,000 千元于 2017 年到期。于 2017 年 7 月 17 日，中信信托提前赎回基金中 B 类有限合伙人出资份额 250,000 千元。于 2017 年 12 月 31 日，C 类有限合伙人出资份额账面价值为 4,880 千元。
- (b) 天津市宏鹏实业有限公司(以下称“天津宏鹏实业”)为持有本集团之子公司天津津北阳光新生活购物广场(以下称“津北阳光”)10%股权的少数股东，每年自津北阳光取得固定利润分成，天津宏鹏实业不参与津北阳光经营管理，也不承担因津北阳光管理不善所产生的损失。于 2017 年 12 月 31 日，经折现后的少数股东利润分成 52,844 千元(2016 年 12 月 31 日：53,360 千元)确认为长期应付款，其中一年内到期部分为 555 千元(2016 年 12 月 31 日：516 千元)。

(28) 预计负债

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
违约赔偿款	19,957	-	(19,957)	-
减：将于一年内支付部分 (附注四(24))	(13,626)	-	13,626	-
合计	<u>6,331</u>	<u>-</u>	<u>(6,331)</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 股本

	2016 年	本年增减变动					2017 年
	12 月 31 日	其他	送股	公积金转股	其他	小计	12 月 31 日
人民币普通股	749,913	-	-	-	-	-	749,913
	2015 年	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	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
 2017 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) 资本公积

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本期减少	2017 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>
	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	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>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益			2017 年度利润表中其他综合收益				
	2016 年 12 月 31 日	税后归属 于母公司	2017 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	(13,179)	171,968	-	(17,572)	4,393	(13,179)	-
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	435	(310)	125	125	(435)	-	(310)	-
外币报表折算差额	(13)	9	(4)	9	-	-	9	-
合计	185,569	(13,480)	172,089	134	(18,007)	4,393	(13,480)	-

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 其他综合收益(续)

	资产负债表其他综合收益			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	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)

(32) 盈余公积

	2016 年		2017 年	
	12 月 31 日	本年提取	本年减少	12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>103,071</u>	<u>14,081</u>	<u>-</u>	<u>117,152</u>
	2015 年		2016 年	
	12 月 31 日	本年提取	本年减少	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>

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 2017 年度计提法定盈余公积 14,081 千元(2016 年度：4,130 千元)。

(33) 未分配利润

	2017 年度	2016 年度
年初未分配利润	1,296,811	1,769,179
加：本年归属于母公司股东的		
净利润/(亏损)	152,365	(468,238)
减：提取法定盈余公积	(14,081)	(4,130)
向股东的分配	-	-
年末未分配利润	<u>1,435,095</u>	<u>1,296,811</u>

根据 2017 年 2 月 21 日董事会决议，本公司拟不进行股利分配。

根据 2018 年 3 月 16 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东派发 2017 年度现金股利，每股分派 0.03 元(含税)，按照已发行股份 749,913 千股计算，共计 22,497 千元；上述提议尚待股东大会批准(附注十一)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本

	2017 年度	2016 年度
主营业务收入(a)	506,550	569,263
其他业务收入(b)	27,870	70,292
合计	<u>534,420</u>	<u>639,555</u>
	2017 年度	2016 年度
主营业务成本(a)	241,970	291,682
其他业务成本(b)	14,783	47,839
合计	<u>256,753</u>	<u>339,521</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2017 年度		2016 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)	267,338	231,760	317,004	240,042
投资性房地产租赁业 务(ii)	184,774	-	191,421	-
经营租入项目租赁 业务(iii)	20,863	10,210	37,106	51,640
其他租赁业务	33,575	-	23,732	-
合计	<u>506,550</u>	<u>241,970</u>	<u>569,263</u>	<u>291,682</u>

(i) 开发产品销售业务收入及成本

	2017 年度		2016 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	71,651	45,968	101,880	57,817
天津杨柳青鹭岭景 园项目一期	175,698	172,590	180,447	171,204
北京阳光上东项目	16,628	10,347	33,160	11,021
其他项目	3,361	2,855	1,517	-
合计	<u>267,338</u>	<u>231,760</u>	<u>317,004</u>	<u>240,042</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本(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：

	2017 年度		2016 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	159,032	-	164,964	-
写字楼出租	25,742	-	26,457	-
合计	184,774	-	191,421	-

(iii) 经营租入项目租赁业务收入及成本：

	2017 年度		2016 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	20,863	10,210	21,862	10,378
上海淮海路项目	-	-	15,244	41,262
合计	20,863	10,210	37,106	51,640

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2017 年度		2016 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	27,842	14,783	68,812	47,764
代理费及手续费 收入	-	-	1,446	-
商品零售	28	-	34	75
合计	27,870	14,783	70,292	47,839

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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)

(35) 税金及附加

	2017 年度	2016 年度	计缴标准
土地增值税	80,531	11,470	附注三
房产税	27,535	25,192	附注三
营业税	-	8,056	
其他	6,568	5,602	
合计	<u>114,634</u>	<u>50,320</u>	

(36) 销售费用

	2017 年度	2016 年度
物业管理及维修费	20,646	22,495
广告营销费	9,350	20,778
职工薪酬	5,705	9,089
销售代理费	4,494	4,951
资产折旧及摊销	2,360	2,800
办公及差旅费	1,897	3,026
其他	3,677	2,599
合计	<u>48,129</u>	<u>65,738</u>

(37) 管理费用

	2017 年度	2016 年度
职工薪酬	65,821	65,310
中介机构服务费	33,232	38,952
办公及差旅费	17,276	25,954
资产折旧及摊销	4,643	6,042
租金	3,193	-
税费	-	1,738
其他	3,488	3,783
合计	<u>127,653</u>	<u>141,779</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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)

(38) 财务费用-净额

	2017 年度	2016 年度
利息支出	243,664	297,010
减：资本化利息	-	-
利息费用	<u>243,664</u>	<u>297,010</u>
减：利息收入	(5,299)	(2,000)
汇兑损失/(收益)	279	(1)
手续费	425	242
净额	<u>239,069</u>	<u>295,251</u>

(39) 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：

	2017 年度	2016 年度
开发产品销售成本	231,760	240,042
广告营销费	9,350	20,778
职工薪酬	83,651	111,894
办公及差旅费	20,657	36,426
租金	13,322	44,277
中介机构服务费	33,232	38,952
资产折旧及摊销	7,086	16,206
物业管理及维修费	20,646	22,495
销售代理费	4,494	4,951
税费	-	1,738
商品零售成本	-	75
其他	8,337	9,204
合计	<u>432,535</u>	<u>547,038</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 资产减值损失

	2017 年度	2016 年度
坏账损失(附注四(2)、(4))	4,802	9,206
存货跌价损失/(转回)(附注四(5))	12,019	(5,644)
可供出售金融资产减值损失(附注四(7))	59,008	3,890
长期股权投资减值损失(附注四(8))	-	16,387
合计	<u>75,829</u>	<u>23,839</u>

(41) 公允价值变动收益

	2017 年度	2016 年度
以公允价值计量的投资性房地产 (附注四(9))	<u>111,395</u>	<u>75,970</u>

(42) 投资收益/(损失)

	2017 年度	2016 年度
处置子公司产生的投资收益(附注五(1))	497,383	-
因处置子公司转出其相关的 其他综合收益(附注五(1))	13,179	-
可供出售金融资产在持有期间取得 的投资收益	2,523	1,904
权益法核算的长期股权投资损失	(584)	(11,023)
处置联营企业及合营企业产生的投资收益	(5,502)	-
其他	435	(464)
合计	<u>507,434</u>	<u>(9,583)</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
 2017 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)

(43) 营业外收入

	2017 年度	2016 年度	计入 2017 年度 非经常性损益的金额
未实际支付的预计负债(i)	11,883	-	11,883
政府补助(a)	190	1,583	190
罚款和补偿款项	411	2,811	411
其他	-	225	-
合计	<u>12,484</u>	<u>4,619</u>	<u>12,484</u>

(i) 2017 年度，本公司转回无需支付的预计负债 11,883 千元。其中 5,250 千元为本集团根据相关诉讼判决结果转回。其余 6,633 千元为本集团与对方协商一致，无需支付。

(a) 政府补助明细

	2017 年度	2016 年度	
企业发展资金	<u>190</u>	<u>1,583</u>	与收益相关

(44) 营业外支出

	2017 年度	2016 年度	计入 2017 年度 非经常性损益的金额
罚款及滞纳金	132	38	132
违约赔偿金	90	50,620	90
非流动资产报废损失	-	117,191	-
其他	7	240	7
合计	<u>229</u>	<u>168,089</u>	<u>229</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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) 所得税费用

	2017 年度	2016 年度
当期所得税	65,722	16,562
递延所得税	47,527	48,353
合计	113,249	64,915

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：

	2017 年度	2016 年度
利润/(亏损)总额	303,437	(373,976)
按适用税率 25%计算的所得税	75,859	(93,494)
非应纳税收入	(48,723)	(9,825)
使用以前年度未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	(13,426)	(13,378)
当年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时 性差异	18,957	57,496
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)
不得扣除的成本、费用和损失等	41,777	6,446
被投资单位税率差异	6,733	13,693
所得税费用	113,249	64,915

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 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：

	2017 年度	2016 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润/(亏损)	152,365	(468,238)
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股收益/(损失)(人民币元)	<u>0.20</u>	<u>(0.62)</u>
其中：		
— 持续经营基本每股收益/(损失)	0.20	(0.62)
— 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 2017 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2016 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 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

	2017 年度	2016 年度
受限资金减少	7,089	-
利息收入(附注四(38))	5,299	2,000
收到的违约补偿款(附注四(43))	411	2,811
收到政府补助款(附注四(43))	190	1,583
其他	5,041	4,172
合计	<u>18,030</u>	<u>10,566</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
支付的办公及中介机构服务费	47,281	61,553
支付的项目管理及营销费用	34,490	48,243
支付违约赔偿金	8,164	3,252
支付的租赁押金	8,094	-
支付其他单位暂付款项	2,024	3,325
偿还知普博时往来款	-	108,130
受限资金增加	-	6,697
支付陕西浩业往来款	-	4,700
其他	8,832	5,445
合计	<u>108,885</u>	<u>241,345</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 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

	2017 年度	2016 年度
支付山东傲锐往来款	42,645	-
支付北京阳光苑商业投资有限 公司(以下称“阳光苑”)的往来款	37,464	-
	<u>80,109</u>	<u>-</u>

(d) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
收到有限合伙人投资款	-	160,000
	<u>-</u>	<u>160,000</u>

(e) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2017 年度	2016 年度
偿还的 A 类及 B 类有限合伙人投资款	410,000	160,000
偿付少数股东保底分成利润	4,599	4,389
合计	<u>414,599</u>	<u>164,389</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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)

(48) 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

	2017 年度	2016 年度
净利润/(亏损)	190,188	(438,891)
加：资产减值准备(附注四(40))	75,829	23,839
固定资产折旧(附注四(10))	2,322	3,658
无形资产摊销(附注四(11))	1,614	1,661
长期待摊费用摊销(附注四(13))	3,150	10,887
处置固定资产及长期待摊费用损失	-	117,191
财务费用	243,943	297,009
投资(收益)/损失(附注四(42))	(507,434)	9,583
递延所得税资产的减少	2,305	4,737
递延所得税负债的减少	45,222	43,616
存货的减少	223,302	192,295
投资性房地产公允价值变动损益 (附注四(41))	(111,395)	(75,970)
受限制的现金的减少/(增加)	7,089	(6,697)
经营性应收项目的减少	17,289	70,739
经营性应付项目的减少	(44,935)	(77,710)
经营活动使用的现金流量净额	<u>148,489</u>	<u>175,947</u>
	2017 年度	2016 年度
现金的年末余额	1,078,778	459,889
减：现金的年初余额	<u>(459,889)</u>	<u>(528,507)</u>
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>618,889</u>	<u>(68,618)</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(b) 处置子公司

	2017 年度	2016 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	2,437,549	30
其中：北京瑞腾阳光物业管理有限公司(以下称“瑞腾阳光”)	313,458	-
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”)	2,124,091	-
北京艾琛建筑设计咨询有限公司(以下称“北京艾琛”)	-	30
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	(107,335)	(21)
其中：瑞腾阳光	(13,385)	-
天津杨柳青	(93,950)	-
北京艾琛	-	(21)
处置子公司收到的现金净额	<u>2,330,214</u>	<u>9</u>

2017 年度处置子公司的价格

	瑞腾阳光	天津杨柳青
收到的对价	313,458	2,124,091
减：处置债权对价	-	(1,963,016)
处置股权对价	<u>313,458</u>	<u>161,075</u>

处置子公司的净资产

	2017 年度
流动资产	2,084,457
非流动资产	1,018,535
流动负债	(2,264,221)
非流动负债	(671,852)
	<u>166,919</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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)

(48) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金及现金等价物

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金(附注四(1))	1,090,790	478,990
减：受到限制的存款	(12,012)	(19,101)
年末现金及现金等价物余额	<u>1,078,778</u>	<u>459,889</u>

(49) 外币货币性项目

	2017 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	688	6.5342	4,496
欧元	14	7.8023	109
合计			<u>4,605</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更

(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	丧失控制权时点的判断依据	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
瑞腾阳光	313,458	100%	股权转让	2017年 7月25日	工商变更	190,597	-	-	-	-	-	13,179	-
天津杨柳青	161,075	100%	股权转让	2017年 8月18日	工商变更	306,786	-	-	-	-	-	-	-

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 处置子公司(续)

(b) 处置损益如下：

(i) 瑞腾阳光及其子公司阳光苑

于 2017 年 3 月 3 日，本集团与大业信托有限责任公司(以下称“大业信托”)签订股权转让协议，向其出售子公司瑞腾阳光 100%的股权。于 2017 年 7 月 25 日，工商变更登记完成，瑞腾阳光所有经营事务及资料移交至大业信托，自此瑞腾阳光及其子公司阳光苑不再纳入合并范围。

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	313,458
减：合并财务报表层面享有的瑞腾阳光净资产份额	(122,861)
	<u>190,597</u>
其他综合收益转入当期损益	13,179
处置产生的投资收益	<u>203,776</u>

(ii) 天津杨柳青

于 2017 年 5 月 15 日，本集团与四川蓝光和骏实业有限公司(以下称“蓝光和骏”)签订股权转让协议，向其出售子公司天津杨柳青 100%的股权。于 2017 年 8 月 18 日，工商变更登记完成，天津杨柳青所有经营事务及资料移交至蓝光和骏，自此天津杨柳青不再纳入合并范围。

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	161,075
加：合并财务报表层面享有的天津杨柳青净负债份额	145,711
处置产生的投资收益	<u>306,786</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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	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%	资产购买
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
 2017 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(27)(b))	天津市	天津市	商品销售，室内设计， 仓储，自有房屋租赁	-	90%	非同一控制下企业合并
上海锦赞	上海市	上海市	资产管理，投资管理	-	不适用	资产购买
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
 2017 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
2017 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	2017 年度归属于少数股东的损益	2017 年度向少数股东分派股利	2017 年 12 月 31 日少数股东权益
成都锦尚	29%	(1,573)	-	83,702
道乐科技	49%	3,848	-	107,611
瑞阳嘉和	49%	6,207	-	255,604
成都紫瑞	45%	7,958	-	215,024

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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：

	2017 年 12 月 31 日						2016 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	997,551	631,071	1,628,622	1,105,302	234,693	1,339,995	1,061,905	626,296	1,688,201	1,133,731	260,418	1,394,149
道乐科技	281,433	413,462	694,895	264,277	210,869	475,146	289,168	413,055	702,223	264,437	225,895	490,332
瑞阳嘉和	323,629	612,208	935,837	85,736	328,460	414,196	332,951	612,209	945,160	79,838	356,348	436,186
成都紫瑞	116,730	590,807	707,537	36,066	193,640	229,706	127,815	590,417	718,232	46,748	211,338	258,086

	2017 年度				2016 年度			
	营业收入	净(亏损)/利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都锦尚	113,118	(5,425)	(5,425)	(5,226)	140,258	18,487	18,487	32,707
道乐科技	30,409	7,858	7,858	20,224	30,818	9,143	9,143	22,304
瑞阳嘉和	49,707	12,667	12,667	29,637	52,594	22,849	22,849	34,692
成都紫瑞	40,192	17,685	17,685	26,801	40,710	26,729	26,729	27,602

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
 2017 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

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
	上海银河宾馆	上海银河宾馆
流动资产	27,340	27,425
其中：现金	850	239
非流动资产	838,853	838,853
资产合计	866,193	866,278
流动负债	43,257	41,620
非流动负债	201,028	200,434
负债合计	244,285	242,054
净资产	621,908	624,224
本集团持股比例	50%	50%
按持股比例计算的净 资产份额(i)	310,954	312,112
调整事项		
-商誉	118,318	118,318
对合营企业权益投资 的账面价值	429,272	430,430
	2017 年度	2016 年度
	上海银河宾馆	上海银河宾馆
营业收入	2,042	3,395
净亏损	(2,316)	(3,606)
其他综合收益	-	-
综合收益总额	(2,316)	(3,606)

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2017 年度	2016 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	13,373	16,374
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(3,001)	(557)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	(3,001)	(557)
联营企业：		
投资账面价值合计	500,635	550,803
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)(i)	3,575	(8,663)
其他综合收益(i)	-	132
综合收益总额	3,575	(8,531)

(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 2017 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；
- 其他业务分部，主要包括包租项目租赁、项目管理、商业策划、资产交易及投资管理公司等业务单元。

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
 2017 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) 2017 年度及 2017 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	32,963	175,698	92,252	184,774	48,733	-	-	534,420
分部间交易收入	51,941	-	-	-	14,465	-	(66,406)	-
营业成本	13,207	172,590	45,968	-	24,993	-	(5)	256,753
利息收入	88	170	50	216	2,799	1,976	-	5,299
利息费用	-	1,752	15,840	55,127	76,458	94,487	-	243,664
对合营企业和联营企业的投资损失	-	-	-	-	(3,739)	3,155	-	(584)
资产减值损失	(1,463)	-	(14,237)	-	(60,129)	-	-	(75,829)
折旧费和摊销费	(1,355)	(57)	(879)	(1,167)	(3,615)	(13)	-	(7,086)
(亏损)/利润总额	(108,098)	296,000	8,999	370,852	(157,419)	(106,897)	-	303,437
所得税费用	(747)	(13,673)	(2,358)	(94,159)	(2,312)	-	-	(113,249)
净(亏损)/利润	(108,845)	282,327	6,641	276,693	(159,731)	(106,897)	-	190,188
资产总额	3,536,750	-	1,633,181	5,045,216	9,979,224	6,422,272	(19,401,300)	7,215,343
负债总额	(2,281,595)	-	(1,291,780)	(2,370,740)	(10,292,001)	(4,409,299)	17,109,218	(3,536,197)
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	792,316	150,964	-	943,280
非流动资产增加额(i)	841	-	-	-	446	-	-	1,287

(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

2017 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) 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)	-
营业成本	11,046	171,204	57,817	-	99,479	-	(25)	339,521
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。

七 分部信息(续)

2017 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(2016 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 31,942 千元，占本集团营业收入的 6%(2016 年度：营业收入为 33,539 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 7,818 千元，占本集团营业收入的 1%(2016 年度：营业收入为 16,860 千元，占本集团营业收入的 3%)。

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-						
上海银河宾馆	上海市	上海市	住宿、宾馆、商场	是	-	50%
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%
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 2017 年 3 月 8 日将持有的建设新汇 10% 股权出售(附注四(8)(b)(ii))。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况

与本集团的关系

Eternal Prosperity Development Pte. Ltd(以下称 “ Eternal Prosperity”) 本公司之第一大股东

(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	2017 年度	2016 年度
友谊新资		注(i)	4,192	12,988
光明新丽		注(i)	5,311	13,610
津汇远景	提供项目管理	注(i)	3,761	10,077
建设新汇	、商业策划	注(i)	-	7,755
紫金新嘉	及资产交易	注(i)	31	2,774
	服 务			
沈阳世达	(i)	注(i)	10	814
北京瑞景阳光		注(i)	423	5,735
合计			<u>13,728</u>	<u>53,753</u>

(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。

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。

2017 年度，上述服务协议到期后未续约或提前终止。除向光明新丽提供工程管理服务外，本集团不再向委托方提供上述服务。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(b) 关联方资金往来

(i) 提供给关联方资金

	2017 年度	2016 年度
上海银河宾馆	1,200	900

(ii) 归还关联方资金

	2017 年度	2016 年度
北京瑞景阳光	56,389	-

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))

	2017 年度	2016 年度
友谊新资	48,599	50,763
北京瑞景阳光	45,700	48,000
光明新丽	26,680	26,780
合计	120,979	125,543

(d) 支付股利

	2017 年度	2016 年度
Eternal Prosperity	-	5,897

(e) 关键管理人员薪酬

	2017 年度	2016 年度
关键管理人员薪酬	7,115	5,934

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 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

	2017 年 12 月 31 日		2016 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	-
光明新丽	673	-	2,125	-
津汇远景	-	-	3,188	-
建设新汇	-	-	1,495	-
紫金新嘉	-	-	128	-
沈阳世达	-	-	176	-
上海银河宾馆	2,100	-	900	-
合计	<u>2,773</u>	<u>-</u>	<u>9,082</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(22))

	2017 年度	2016 年度
北京瑞景阳光(附注四(22))	<u>-</u>	<u>56,389</u>

上述款项均为无担保免息款项。

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。截至 2017 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 540,987 千元借款，还款 54,992 千元，本集团为友谊新资提供的担保余额为 48,599 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 2014 年 6 月 25 日公告的 2014 年第七次临时股东大会决议，2014 年及 2015 年与北京瑞景阳光其他股东签订的反担保协议，本集团将按照在北京瑞景阳光的权益比例 10%向北京瑞景阳光拟申请的 520,000 千元借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为 52,000 千元。截至 2017 年 12 月 31 日，北京瑞景阳光已提取 520,000 千元借款，还款 63,000 千元，本集团为北京瑞景阳光提供的担保余额为 45,700 千元(附注八(4)(c))。

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 2017 年 12 月 31 日，光明新丽已提取 270,000 千元借款，已偿还 3,200 千元，本集团为光明新丽提供的担保余额为 26,680 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

2017 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 48,599 千元(2016 年 12 月 31 日：50,763 千元)，将在五年内到期。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。

2017 年 12 月 31 日，本集团为联营企业北京瑞景阳光提供财务担保的金额为 45,700 千元(2016 年 12 月 31 日：48,000 千元)，将在十一年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。北京瑞景阳光预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

2017 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 26,680 千元(2016 年 12 月 31 日：26,780 千元)，将在一年内到期。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。

(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2017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	28,223
成都锦尚中心项目	33,271
合计	<u>61,494</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。

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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
房地产开发项目	-	166,767

(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：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	18,897	8,641
一到二年	16,846	8,641
二到三年	12,743	8,641
三年以上	76,744	85,385
合计	125,230	111,308

(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 2017 年 12 月 31 日之经营租赁承诺已按照之前承诺履行、根据更新的情况履行或无需再履行。

十一 资产负债表日后事项
 利润分配情况说明

金额

拟分配股利 22,497

根据 2018 年 3 月 16 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东分配股利 22,497 千元，未在本财务报表中确认为负债(附注四(33))。

十二 金融风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要为外汇风险和利率风险）、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 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为人民币的公司持有的外币金融资产折算成人民币的金额列示如下：

	2017 年 12 月 31 日			合计
	美元项目	欧元项目	港币项目	
外币金融资产				
-货币资金	<u>4,496</u>	<u>109</u>	<u>-</u>	<u>4,605</u>
	2016 年 12 月 31 日			合计
	美元项目	欧元项目	港币项目	
外币金融资产				
-货币资金	<u>4,828</u>	<u>110</u>	<u>-</u>	<u>4,938</u>

十二 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款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 2017 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 1,016,804 千元及一年内到期的长期借款 141,046 千元(2016 年 12 月 31 日：长期借款 1,685,351 千元及一年内到期的长期借款 118,536 千元)；(ii)、以人民币计价的固定利率长期借款 759,628 千元、一年内到期的长期借款 136,862 千元及应付债券 394,011 千元(附注四(26))(2016 年 12 月 31 日：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)。

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 2017 年度及 2016 年度本集团并无利率互换安排。

于 2017 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 5,789 千元(2016 年 12 月 31 日：9,019 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。

十二 金融风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2017 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	93,342	-	-	-	93,342
应付利息	18,378	-	-	-	18,378
应付股利	1,545	-	-	-	1,545
其他应付款	122,165	-	-	-	122,165
长期借款	436,679	1,232,520	945,780	260,780	2,875,759
应付债券	32,400	418,990	-	-	451,390
长期应付款	4,598	12,717	18,810	92,796	128,921
合计	<u>709,107</u>	<u>1,664,227</u>	<u>964,590</u>	<u>353,576</u>	<u>3,691,500</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	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

十三 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2017 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	-	-	-	-
非金融资产				
投资性房地产—				
北京地区物业	-	-	1,398,390	1,398,390
成都地区物业	-	-	1,175,890	1,175,890
上海地区物业	-	-	1,470,000	1,470,000
天津地区物业	-	-	162,600	162,600
非金融资产合计	-	-	4,206,880	4,206,880
资产合计	-	-	4,206,880	4,206,880

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

于 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	-	-	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

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
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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	
2017 年 1 月 1 日	23,711	2,324,460	1,175,490	1,397,600	162,600	5,083,861
处置子公司减少	-	(967,780)	-	-	-	(967,780)
本年(减少)/增加	(26,234)	-	3,115	-	-	(23,119)
计入损益的利得	2,523	41,710	(2,715)	72,400	-	113,918
计入其他综合收益的利得	-	-	-	-	-	-
2017 年 12 月 31 日	-	1,398,390	1,175,890	1,470,000	162,600	4,206,880
2017 年 12 月 31 日仍持 有的资产计入 2017 年 度损益的未实现利得或 损失的变动	-	-	-	-	-	-
—公允价值变动收益/(亏损)	-	41,710	(2,715)	72,400	-	111,395

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	
2016 年 1 月 1 日	21,807	2,265,320	1,161,090	1,395,500	162,270	5,005,987
处置子公司减少	-	-	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-	-	-
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。

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。

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

(a) 可供出售金融资产

	2017 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	-	-	-	-	-	-
			输入值			
	2016 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产

项目名称	2017 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	372,940	商业	北京	28,606	10,769	市场比较法	可比案例价格	31,800-45,800 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	0.79-1.12	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	31-66 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
北苑新业广场	413,460	商业	北京	34,741	30,409	直接资本化法	租金水平	94 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
通州阳光新生 活广场	611,990	商业	北京	39,103	49,707	直接资本化法	租金水平	67-2008 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	67-2008 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	2.5%-3.5%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	98%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 21%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
贴现率	9.25%-9.50%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察							

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	2017 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
建设路阳光新 生活广场	590,800	商业	成都	74,612	40,192	直接资本化法	租金水平	66-300 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
成都阳光新业 中心	585,090	商业	成都	72,478	20,865	市场比较法	可比案例价格	7,500-24,700 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.47-1.21	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	44-382 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
上海新业中心 主楼	1,470,000	写字楼	上海	45,860	1,886	市场比较法	可比案例价格	41,353-43,000 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	0.8-0.86	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	127-195 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

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	2017 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
北辰阳光新 生活	162,600	商业	天津	27,471	5,291	市场比较法	可比案例价格	10,088-15,627 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	0.44-0.70	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	35-48 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	35-48 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	90%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	2%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 23%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
							贴现率	9.25%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	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
						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	0.19-0.66	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						
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	0.19-0.66	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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	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/平方米	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
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							

十三 公允价值估计(续)

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

于 2017 年 12 月 31 日，本集团不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异不大。

十四 资本管理

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

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

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

于 2017 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产负债率	49%	62%

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应收子公司及关联方往来款	4,268,210	5,198,658
应收其他单位往来款项	5,053	5,053
合计	4,273,263	5,203,711
减：坏账准备	(5,053)	(5,053)
净额	4,268,210	5,198,658

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
一年以内	104,100	1,112,279
一至二年	272,829	573,079
二至三年	562,981	1,742,217
三年以上	3,333,353	1,776,136
合计	4,273,263	5,203,711

于 2017 年 12 月 31 日，本公司无已逾期但未减值的其他应收款(2016 年 12 月 31 日：无)。

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2017 年 12 月 31 日				2016 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	4,268,210	100%	-	-	5,198,658	100%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	5,053	0%	(5,053)	100%	5,053	0%	(5,053)	100%
合计	4,273,263	100%	(5,053)	0.1%	5,203,711	100%	(5,053)	0.1%

十五 公司财务报表附注(续)

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

(1) 其他应收款(续)

(c) 本年度本公司未计提坏账准备，无收回或转回的坏账准备。

(d) 2017 年度，本公司无实际核销其他应收款 (2016 年度：无)。

(e) 于 2017 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	1,888,198	一年以内至三年以上	44%
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	1,477,413	一年以内至三年以上	35%
北京瑞菱阳光商业管理公司	应收子公司款	229,523	三年以上	5%
成都阳光上东置业有限公司	应收子公司款	223,088	三年以上	5%
天津瑞升阳光投资有限公司	应收子公司款	131,220	三年以上	3%
合计		<u>3,949,442</u>		<u>92%</u>

(f) 于 2017 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2016 年 12 月 31 日：无)。

(2) 长期股权投资

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
子公司(a)	513,359	523,359
联营企业(b)	150,964	147,809
合计	<u>664,323</u>	<u>671,168</u>
减：长期股权投资 减值准备	<u>(850)</u>	<u>(850)</u>
净额	<u>663,473</u>	<u>670,318</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动				2017 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派 的现金股利
		追加投资	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 北京瑞阳嘉和物业管理	88,661	-	-	-	-	88,661	-	-
4 道乐科技	48,480	-	-	-	-	48,480	-	-
5 北京宏诚展业房地产 开发有限公司	8,000	-	-	-	-	8,000	-	-
6 艺力设计	2,232	-	-	-	-	2,232	-	-
7 新业商业	2,000	-	-	-	-	2,000	-	-
8 天津阳光滨海	45,000	-	-	-	-	45,000	-	-
9 上东经纪	850	-	-	-	-	850	(850)	-
10 北京新瑞阳光房地产 开发有限公司	207,000	-	-	-	-	207,000	-	-
11 瑞金投资	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
12 瑞丰投资	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
13 天津瑞尚投资有限公司	5,100	-	-	-	-	5,100	-	-
14 瑞腾阳光(i)	10,000	-	(10,000)	-	-	-	-	-
合计	523,359	-	(10,000)	-	-	513,359	(850)	-

(i) 于 2017 年 7 月 25 日，本公司将持有的瑞腾阳光 100%股权转让予大业信托投资有限公司(以下称“大业信托”)，处置产生投资收益 303,458 千元(附注十五(3))。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动								2017 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	75,763	-	-	(430)	-	-	-	-	-	75,333	-
北京瑞景阳光	72,046	-	-	3,585	-	-	-	-	-	75,631	-
合计	147,809	-	-	3,155	-	-	-	-	-	150,964	-

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 投资收益

	2017 年度	2016 年度
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	3,155	(2,672)
处置长期股权投资产生的投资收益(附注十五(2)(a)(i))	<u>303,458</u>	<u>193,080</u>
合计	<u>306,613</u>	<u>190,408</u>

本公司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
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 非经常性损益明细表

	2017 年度	2016 年度
处置子公司产生的投资收益	26,862	-
处置合营及联营企业产生的投资收益	(5,067)	-
固定资产及长期待摊费用处置损失	-	(117,191)
计入当期损益的政府补助	190	1,583
违约赔偿金	(90)	(50,620)
未实际发生的预计负债	11,883	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	272	2,758
合计	34,050	(163,470)
所得税影响额	(6,171)	(308)
少数股东权益影响额(税后)	(20)	(36)
非经常性收益净额	27,859	(163,814)

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 111,395 千元(2016 年: 75,970 千元)(附注四(41))，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 111,395 千元列示，并将在以后年度一贯应用。

一 非经常性损益明细表(续)

- (ii) 本公司与大业信托于 2017 年 3 月 3 日签署股权转让协议，将全资子公司瑞腾阳光 100%股权转让给大业信托，本公司通过转让瑞腾阳光的 100%股权处置了瑞腾阳光间接持有的北京阳光大厦项目 65%的份额，并于 2017 年 7 月 25 日完成交割，产生投资收益 203,776 千元，其中与北京阳光大厦项目中本集团自用部分即固定资产及无形资产科目相关的投资收益金额 26,862 千元，本集团将其作为非经常性损益列示。

鉴于公司目前业务主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出。在调整自身资产结构的同时，充分发挥公司对经营性物业的资产管理能力，通过轻资产模式实现股东回报和公司价值。目前市场上商业项目的收购、处置均以股权转让方式进行交易，处置持有投资物业的子公司产生的投资收益源于公司对投资性房地产的运营管理，实现其价值的提升，属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将与北京阳光大厦对外出租部分即与投资性房地产科目相关的股权处置损益 176,914 千元作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

- (iii) 本集团本年处置天津杨柳青 100%股权取得投资收益 306,786 千元，未作为非经常性损益列示。

天津杨柳青的主要经营活动为天津鹭岭景园及天津鹭岭广场项目的开发与销售，其主要资产为已完成开发的待售物业及未开发的土地。本集团管理层认为，天津杨柳青的整体出售，从实质上来说是通过项目公司股权转让的形式，实现了项目公司持有的存货资产的交易，属于公司的日常经营业务。根据实质重于形式的原则，其转让产生的收益属于经常性损益。因此，本集团未将转让天津杨柳青股权产生的投资收益 306,786 千元作为 2017 年度非经常损益列示。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2017 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益/(亏损)			
	净资产收益率(%)		基本每股收益/(亏损)		稀释每股收益/(亏损)	
	2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度	2017 年度	2016 年度
			人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
归属于公司普通股股						
东的净利润/(亏损)	5.23	(15.20)	0.20	(0.62)	0.20	(0.62)
扣除非经常性损益后						
归属于公司普通股						
股东的净利润/(亏损)	4.29	(9.63)	0.17	(0.41)	0.17	(0.41)

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
2018年3月16日