



阳光新业地产股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	- 1 -
第二节 公司简介.....	- 5 -
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	- 7 -
第四节 董事会报告.....	- 9 -
第五节 重要事项.....	- 25 -
第六节 股份变动及股东情况.....	- 35 -
第七节 优先股相关情况.....	- 39 -
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	- 40 -
第九节 公司治理.....	- 44 -
第十节 内部控制.....	- 48 -
第十一节 财务报告.....	- 50 -
第十二节 备查文件目录.....	- 182 -

## 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
北京瑞金, 瑞金投资	指	北京瑞金阳光投资有限公司
天津瑞尚	指	天津瑞尚投资有限公司
天津德然	指	天津德然商贸有限公司
克瑞思公司	指	天津克瑞思森林开发有限公司
杨柳青公司	指	天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司
北京瑞丰	指	北京瑞丰投资有限公司
东光兴业	指	北京东光兴业科技发展有限公司
天津滨海	指	天津阳光滨海房地产开发有限公司
世达物流	指	沈阳世达物流有限责任公司
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
紫金新嘉	指	天津紫金新嘉商贸有限公司
建设新汇	指	天津建设新汇商贸有限公司
津汇远景	指	天津津汇远景贸易有限公司
北京瑞菱	指	北京瑞菱阳光商业管理有限公司
菱华天津	指	菱华天津开发有限公司
菱华阳光	指	菱华阳光(天津)房地产开发有限公司
阳菱光辉	指	阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司
豪威投资	指	豪威投资有限公司
聚信新业	指	聚信新业(昆山)投资中心(有限合伙)
首创风度	指	北京首创风度房地产开发有限责任公司
星泰, 星泰公司	指	北京星泰房地产开发有限公司
阳光苑	指	北京阳光苑商业投资有限公司
瑞阳嘉和	指	北京瑞阳嘉和物业管理有限公司
道乐科技	指	北京道乐科技发展有限公司
宏诚展业	指	北京宏诚展业房地产开发有限公司
艺力设计	指	北京艺力设计工程有限公司
津北阳光	指	天津津北阳光新生活购物广场有限公司
新业商业	指	北京新业阳光商业管理有限公司
天津阳光滨海	指	天津阳光滨海房地产开发有限公司
北京瑞景阳光	指	北京瑞景阳光物业管理有限公司
上东经纪	指	北京上东房地产经纪有限公司
新瑞阳光	指	北京新瑞阳光房地产开发有限公司
北京瑞丰, 瑞丰投资	指	北京瑞丰阳光投资有限公司
荣合阳光, 北京荣合	指	北京荣合阳光资产管理有限公司
成都阳光上东	指	成都阳光上东置业有限公司
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

## 重大风险提示

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。

## 第二节 公司简介

### 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	<a href="http://www.yangguangxinye.com">http://www.yangguangxinye.com</a>		
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	唐军	
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报纸的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	董事会办公室

### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 05 月 25 日	广西北流市城郊老虎冲	企股桂总字第 450000400001362 号	桂国税 450100200538358 桂地税 450100200538358	20053835-8
报告期末注册	2014 年 12 月 31 日	无变更	无变更	无变更	无变更

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

## 五、其他有关资料

### 公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√是 □否

	2014 年	2013 年		本年比上年增减 调整后	2012 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	1,358,598,000.00	689,851,000.00	689,851,000.00	96.94%	545,978,000.00	545,978,000.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	-585,172,000.00	191,274,000.00	280,076,000.00	-308.93%	265,480,000.00	296,225,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-619,961,000.00	166,235,000.00	255,037,000.00	-343.09%	231,529,000.00	262,274,000.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	-164,531,000.00	-447,792,000.00	-447,792,000.00	-63.26%	-598,264,000.00	-598,264,000.00
基本每股收益（元/股）	-0.78	0.26	0.37	-310.81%	0.35	0.40
稀释每股收益（元/股）	-0.78	0.26	0.37	-310.81%	0.35	0.40
加权平均净资产收益率	-16.27%	6.66%	7.51%	-23.78%	9.95%	7.67%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年末增减 调整后	2012 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	11,238,528,000.00	8,561,270,000.00	10,346,108,000.00	8.63%	6,829,801,000.00	8,293,173,000.00
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,294,179,000.00	2,936,007,000.00	3,903,119,000.00	-15.60%	2,800,307,000.00	3,599,905,000.00

#### 二、非经常性损益项目及金额

√适用 □不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	-90,000.00	-9,000.00	-117,000.00	
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）	2,836,000.00	6,300,000.00	311,000.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	55,938,000.00		1,310,000.00	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		14,405,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-29,776,000.00	-325,000.00	-481,000.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		9,125,000.00	43,836,000.00	
减：所得税影响额	-3,194,000.00	3,773,000.00	10,854,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	-2,687,000.00	684,000.00	54,000.00	
合计	34,789,000.00	25,039,000.00	33,951,000.00	--

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	7,526,000.00	本集团为了更加真实、公允地反映公司的投资性房地产的价值，为投资者提供更相关的信息，自 2014 年 1 月 1 日起，对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式计量。本集团管理层认为，投资性房地产的运营管理是本集团的主营业务，本集团致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2014年新兴市场经济体增速普遍放缓，中国宏观经济在深化改革、结构调整、稳定民生中艰难前进，社会发展不再单一追求GDP增长，经济增速呈现稳中趋降的态势，进入新常态。

房地产行业经过近几年的激进式规模化竞争后，伴随着城市化率的逐步提升、人口红利的逐渐消失、不动产登记政策的快速执行以及前期宏观调控政策的效应积累，整个行业发生了较为深刻的变化。

在住宅开发领域，一方面行业集中度越来越高，行业利润率大幅下滑，中小房企面临巨大的生存压力；另一方面受之前宏观调控政策、历史库存以及互联网思维等多方面因素的影响冲击，住宅销售市场较往年较为艰难。除部分一二线城市外，大部分城市住宅市场都面临着较大的压力，住宅开发企业纷纷寻找海外市场，并进行业务的多元化转型。

在商业地产领域，虽然城乡居民消费稳步增长，但市场供应近几年显著攀升导致供大于求，项目同质化竞争日益激烈，此外电子商务的迅猛发展也改变了消费者的购物习惯，对实体商业造成的冲击也日益显现。传统商业项目越来越难以从市场脱颖而出并快速形成较好的投资回报。商业地产企业逐渐意识到重资产模式的弊端，并纷纷尝试和践行轻资产模式，以及寻找资产的退出变现之路。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

2014年，公司实现营业收入1,358,598千元，较去年增长96.94%，收入增加主要为开发产品销售较去年增加较多，投资性房产租赁收入及资产管理服务收入与去年相比较为稳定。

2014年，公司营业成本较去年同比增加2552%，主要由于开发项目销售结转较去年大幅增加所致。

2014年，公司财务费用净额较去年增长2336%，主要由于本年度新增金融机构借款23.57亿元，且可资本化的比例较去年减少所致。

2014年，公司实现净利润-522,055千元，较去年同比减少247%，其中归属于母公司利润-585,172千元，较去年同比减少309%。主要为天津杨柳青项目计提减值损失4.1亿元所致。

报告期内,公司利润构成或利润来源未发生重大变动。

2014年，公司天津杨柳青住宅开发项目遇到较大挫折。受到2014年房地产行业宏观环境面临较大调整压力及走向不确定性以及天津市高端住宅市场持续低迷、投资者观望气氛浓厚的影响，杨柳青项目入市后并未给公司带来预期收益，使得该项目的销售与之前公司预期发生较大偏离。对于杨柳青项目尚未开发部分，公司根据当前市场需求及未来房地产市场变化，调研调整项目规划及产品定位，提供高性价比产品以实现公司预期收益。

2014年，公司对资产管理服务项目进行了重新梳理。上海淮海路项目根据最新市场变化，重新调整了定位，延迟了开业时间，并决定终止上海松江项目。

2014年，公司完成对上海银河宾馆的主群楼收购事宜，正式进入上海，探索不良及低效资产的价值提升。同时，公司积极应对商业物业租赁市场及客群消费习惯变化，以北京西直门与北苑项目商户退租为契机对上述物业重新定位，改造提升价值。公司通过对北京西直门、北苑项目的重新定位，以及上海银河、成都锦尚写字楼的租赁启动，目前办公物业在公司商业物业中的比重已大幅提高，在一线城市办公物业面积的增加，将使得公司未来租金收入更为稳定且较之前有一定的提升。

2014年四季度，公司引入全球知名管理咨询公司麦肯锡，对公司战略及整体业务进行全面梳理。经过与麦肯锡的紧密合作，公司已经形成清晰的战略方向及发展目标，并制定了与之相适应的未来业务构建体系。公司将聚焦于一线城市的不良及低效资产收购、改造、提升，完善资产管理能力，增强资产退出能力，践行轻资产模式。重新梳理公司组织架构及人才体系，投资评审及决策体系，以适应公司未来发展需要。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用  不适用

主要经营模式的变化情况

适用  不适用

## 2、收入

说明

本年收入较上年增加668,747千元，主要是由于开发产品销售收入增长713,521千元。投资性房地产租赁收入及经营租入项目租赁业务收入均较上年略有增加，本年没有发生投资性房地产销售收入。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	260,183,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	19.15%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	单位租户甲	101,601,000.00	7.48%
2	单位租户乙	91,899,000.00	6.76%
3	个人购房者丙	34,524,000.00	2.54%
4	个人购房者丁	16,999,000.00	1.25%
5	个人购房者戊	15,160,000.00	1.12%
合计	--	260,183,000.00	19.15%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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	642,516,000.00	87.50%	-41,268,000.00	-149.02%	-1,656.94%
经营租入项目租赁业务	折旧摊销	39,890,000.00	5.43%	10,547,000.00	38.09%	278.21%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 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	388,926,000.00	52.96%			
天津杨柳青鹭岭景观园项目一期	成本结转	150,328,000.00	20.47%			
北京阳光上东项目	成本结转	101,509,000.00	13.82%	-43,095,000.00	-155.62%	-335.55%
北京阳光丽景项目	成本结转	1,753,000.00	0.24%	624,000.00	2.25%	180.93%
其他项目	成本结转			1,203,000.00	4.34%	-100.00%
北京 878 商务中心	折旧摊销	10,716,000.00	1.46%	10,547,000.00	38.09%	1.60%
上海松江路项目	成本结转及折旧摊销	29,174,000.00	3.97%			

说明

无。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	565,468,000.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	57.96%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	公司一	249,029,000.00	25.53%
2	公司二	119,923,000.00	12.29%
3	公司三	66,000,000.00	6.77%
4	公司四	65,871,000.00	6.75%
5	公司五	64,645,000.00	6.63%
合计	--	565,468,000.00	57.96%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

#### 4、费用

销售费用较上年增加48%，主要为广告营销费增加所致。

财务费用较上年增加2336%，主要为本期利息支出增加以及费用化利息较上期有大幅增加所致。

所得税费用较上年减少33%，主要为本期税前利润减少所致。

#### 5、现金流

单位：元

项目	2014年	2013年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,114,532,000.00	1,166,496,000.00	-4.45%
经营活动现金流出小计	1,279,063,000.00	1,614,288,000.00	-20.77%
经营活动产生的现金流量净额	-164,531,000.00	-447,792,000.00	-63.26%
投资活动现金流入小计	1,114,000.00	495,508,000.00	-99.78%
投资活动现金流出小计	1,884,385,000.00	962,334,000.00	95.81%
投资活动产生的现金流量净额	-1,883,271,000.00	-466,826,000.00	303.42%
筹资活动现金流入小计	2,866,040,000.00	2,239,450,000.00	27.98%
筹资活动现金流出小计	1,216,427,000.00	783,641,000.00	55.23%
筹资活动产生的现金流量净额	1,649,613,000.00	1,455,809,000.00	13.31%
现金及现金等价物净增加额	-398,194,000.00	541,103,000.00	-173.59%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

投资活动产生的现金流入较上年减少99.78%，主要原因为上期有子公司处置收入，而本期未处置子公司所致。

投资活动产生的现金流出较上年增加95.81%，主要原因为支付上海银河项目和天津津北项目收购款所致。

筹资活动产生的现金流出较上年增加55.23%，主要原因为本期偿还借款较去年增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

主要是由于本期提取存货跌价准备所致

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
开发产品销售业务	956,305,000.00	642,516,000.00	32.81%	293.89%	-1,656.94%	-84.19%
投资性房地产租赁业务	306,606,000.00		100.00%	16.34%		
经营租入项目租赁业务	17,873,000.00	39,890,000.00	-123.19%	49.69%	278.21%	-134.85%
分产品						
成都锦尚中心项目	711,135,000.00	388,926,000.00	45.31%			45.31%

天津杨柳青鹭岭景园项目一期	127,150,000.00	150,328,000.00	-18.23%			-18.23%
北京阳光上东项目	103,182,000.00	101,509,000.00	1.62%	-56.42%	-335.55%	-116.58%
北京阳光丽景项目	13,168,000.00	1,753,000.00	86.69%	307.93%	180.93%	6.02%
其他开发项目	1,670,000.00		100.00%	-40.46%	-100.00%	42.89%
商业出租	294,155,000.00		100.00%	16.95%		
写字楼出租	12,451,000.00		100.00%	3.58%		
北京 878 商务中心	17,873,000.00	10,716,000.00	40.04%	49.69%	1.60%	28.38%
上海松江路项目		29,174,000.00	-100.00%			
分地区						
北京地区	400,682,000.00	134,338,000.00	66.47%	-14.37%	520.18%	-28.90%
天津地区	127,380,000.00	150,328,000.00	-18.02%	6,000.57%	12,396.09%	-60.40%
四川地区	752,722,000.00	397,740,000.00	47.16%	1,460.43%	2,887.38%	-25.24%

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

#### 四、资产、负债状况分析

##### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 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	515,212,000.00	4.58%	913,265,000.00	8.83%	-4.25%	主要为本年度经营性现金流出 164,531 千元，投资活动现金净流出 1,883,271 千元，筹资活动现金净流入为 1,649,613 千元所致
应收账款	44,234,000.00	0.39%	23,518,000.00	0.23%	0.16%	主要为投资性房地产租赁应收账款增加所致
存货	3,218,595,000.00	28.64%	3,548,105,000.00	34.29%	-5.65%	主要为提取存货跌价准备，以及结转开发项目成本所致。
投资性房地产	5,692,000,000.00	50.65%	4,155,957,000.00	40.17%	10.48%	主要为收购上海锦赞和天津津北项目股权，增加投资性房地产所致
长期股权投资	931,402,000.00	8.29%	931,727,000.00	9.01%	-0.72%	主要为按照权益法确认合营及联营公司投资收益所致
固定资产	34,864,000.00	0.31%	39,225,000.00	0.38%	-0.07%	主要为固定资产折旧所致
预付款项	349,376,000.00	3.11%	208,431,000.00	2.01%	1.10%	主要为增加预付上海银河项目裙楼股权款所致
其他应收款	128,940,000.00	1.15%	222,852,000.00	2.15%	-1.00%	主要为应收其他单位往来款项以及应收投标保证金、诚意保证金、押金减少所致
可供出售金融资产	113,804,000.00	1.01%	93,900,000.00	0.91%	0.10%	主要为购买中信阳光投资基金 1 号集合资金信托计划所致

无形资产	52,218,000.00	0.46%	53,058,000.00	0.51%	-0.05%	主要为无形资产摊销所致
长期待摊费用	103,294,000.00	0.92%	88,411,000.00	0.85%	0.07%	主要为上海新尚东经营租入项目发生装修改造成本
递延所得税资产	19,459,000.00	0.17%	32,529,000.00	0.31%	-0.14%	主要为本年转回部分以前年度确认的递延所得税资产所致

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		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		
短期借款	300,000.00	0.00%	30,000,000.00	0.29%	-0.29%	本年度归还工商银行短期借款所致
长期借款	2,959,778,000.00	26.34%	2,435,333,000.00	23.54%	2.80%	主要为子公司新增银行借款所致
应付账款	606,949,000.00	5.40%	410,393,000.00	3.97%	1.43%	主要为本年工程付款减少所致
预收款项	185,390,000.00	1.65%	699,676,000.00	6.76%	-5.11%	主要为本年成都锦尚和天津杨柳青结转销售收入所致
应付职工薪酬	20,450,000.00	0.18%	41,024,000.00	0.40%	-0.22%	主要为本年末未付职工薪酬减少所致
应交税费	343,567,000.00	3.06%	454,708,000.00	4.39%	-1.33%	主要为本年末应付税款减少所致
应付利息	24,122,000.00	0.21%	4,778,000.00	0.05%	0.16%	主要为本年借款利息增加所致
应付股利	11,600,000.00	0.10%	1,546,000.00	0.01%	0.09%	主要为本年未付部分股东股利所致
其他应付款	372,117,000.00	3.31%	649,215,000.00	6.27%	-2.96%	主要为本年应付单位往来款减少所致
一年内到期的非流动负债	1,497,922,000.00	13.33%	292,750,000.00	2.83%	10.50%	主要为本年一年内到期的长期借款增加所致
长期应付款	415,259,000.00	3.69%		0.00%	3.69%	主要为增加应付有限合伙债权人本金及收益所致
预计负债	14,000,000.00	0.12%		0.00%	0.12%	主要为预提租户赔偿款所致
递延所得税负债	430,453,000.00	3.83%	433,016,000.00	4.19%	-0.36%	主要为本年转回部分以前年度确认的递延所得税负债所致

## 3、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
投资性房地产	4,155,957,000.00	7,526,000.00			1,528,517,000.00		5,692,000,000.00
上述合计	4,155,957,000.00	7,526,000.00			1,528,517,000.00		5,692,000,000.00
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

报告期内公司主要资产计量属性发生重大变化的原因说明及对其经营成果和财务状况影响

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，根据2013年12月19日董事会决议，从2014年1月1日起，本集团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，该会计政策将采取追溯调整法对本集团的财务信息进行调整，该调整对合并资产负债表及合并利润表的影响如下：

对合并资产负债表的影响	2013年12月31日 (单位：千元)	2013年1月1日 (单位：千元)
长期股权投资增加	142,189	111,981
投资性房地产增加	1,715,198	1,419,078
固定资产增加	2,516	-
无形资产增加	19,161	-
商誉减少	-10,163	-10,163
递延所得税资产减少	-84,063	-57,524
递延所得税负债增加	350,156	297,246
其他综合收益增加	185,147	106,435
盈余公积增加	1,619	1,110
未分配利润增加	780,346	692,053
少数股东权益增加	467,570	366,528
对合并利润表的影响	2013年度 (单位：千元)	2012年度 (单位：千元)
营业成本减少	-63,006	-62,470
管理费用增加	123	-
投资收益增加	30,208	5,271
公允价值变动损益增加	119,936	10,052
所得税费用增加	45,705	13,105
少数股东损益增加	78,520	13,839
基本每股收益	0.11元	0.05元
稀释每股收益	0.11元	0.05元

## 五、核心竞争力分析

### 1、商业物业租赁收益稳定，增加办公物业比例，租赁物业结构更加科学

公司商业物业多为社区型配套商业，受到商业市场及客群消费习惯变化的冲击有限，收益稳定。为使得公司未来租赁物业的租金收入更加稳定及具备可持续性，公司利用原有一线城市商业物业的位置优势，改造为办公用途，使得公司整体租赁物业的结构更加科学。

### 2、践行轻资产模式，释放重资产项目收益

随着国内商业地产的逐渐成熟，以及公司自身发展需要，轻资产模式将有利于公司更加健康、持续的经营。公司根据项目的区位性质重新调整持股比例，在保证管理效率的同时合理释放持有型物业的收益。

### 3、加强与第一大股东Reco Shine的合作

报告期内，公司加大了和第一大股东合作力度，Reco Shine在帮助公司提高资产管理服务能力及流动性支持方面均给予了公司大力支持。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

适用  不适用

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,463,619,000.00	443,300,000.00	230.16%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
津北阳光	商品销售，室内设计，仓储，自有房屋租赁	90.00%
上海新尚东	资产管理，投资管理，酒店管理，物业管理	100.00%
聚信阳光	投资管理，投资咨询	60.00%
聚信新业	实业投资；投资管理及信息咨询，资产管理	不适用
上海锦赞	资产管理，投资管理，酒店管理，物业管理	不适用

## 2、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京首创风度房地产开发有限责任公司	子公司	房地产开发	房地产开发、销售及信息咨询	60,000,000.00	574,888,000.00	180,169,000.00	13,910,000.00	7,103,000.00	5,083,000.00
北京星泰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发及销售	55,180,000.00	2,422,032,000.00	756,180,000.00	115,597,000.00	-180,276,000.00	-210,628,000.00
北京阳光苑商业投资有限公司	子公司	房地产开发	房地产开发、销售及物业管理	72,190,000.00	1,197,765,000.00	458,300,000.00	80,131,000.00	42,533,000.00	32,714,000.00
成都紫瑞新丽商贸有限公司	子公司	销售日用百货	销售日用百货、建材	150,000,000.00	673,081,000.00	418,773,000.00	41,589,000.00	26,878,000.00	19,927,000.00
上海新尚东资产管理有限公司	子公司	资产管理及投资管理	资产管理，投资管理，酒店管理，物业管理	30,000,000.00	133,531,000.00	22,931,000.00	315,000.00	-7,069,000.00	-7,069,000.00
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理、出租房屋、经纪信息咨询	139,500,000.00	1,012,834,000.00	468,668,000.00	55,042,000.00	54,707,000.00	41,535,000.00
北京道乐科技发展有限公司	子公司	电子信息、机电一体化	电子信息、机电一体化、新能源、生物制药及环保技术的开发与服务；投资咨询等	95,000,000.00	606,679,000.00	171,086,000.00	45,590,000.00	23,397,000.00	17,655,000.00
北京瑞景阳光物业管理有限公司	子公司	物业管理	物业管理；经济信息咨询(不含中介服务)	380,000,000.00	1,279,274,000.00	646,438,000.00	71,534,000.00	28,783,000.00	21,725,000.00
天津西青杨柳青森林绿野建设工程有限公司	子公司	商业房地产开发	房地产开发与经营	50,000,000.00	2,370,622,000.00	-85,177,000.00	161,106,000.00	-77,158,000.00	-92,923,000.00
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产开发	商业房地产开发、销售、租赁	50,000,000.00	1,996,097,000.00	297,848,000.00	710,604,000.00	-57,000.00	13,692,000.00
上海锦贇资产管理有限公司	子公司	资产管理	资产管理，投资管理，酒店管理，物业管理	80,000,000.00	1,301,451,000.00	1,261,066,000.00	0.00	43,005,000.00	43,005,000.00
菱华阳光	参股公司	房地产开发	房地产开发	53,000,000.00	1,482,025,000.00	501,511,000.00	0.00	-19,907,000.00	-14,988,000.00

主要子公司、参股公司情况说明  
 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目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
北京瑞业投资管理有限公司	拟负责资产管理、投资管理	设立	本期净亏损 573 元
北京星汇资产管理有限公司	拟负责资产管理、投资管理；投资咨询、企业管理咨询	设立	本期净亏损 3,612 元
聚信阳光（昆山）投资管理有限公司	拟负责投资管理，投资咨询	设立	本期净亏损 2,528 元
聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）	拟负责实业投资；投资管理及信息咨询，资产管理	设立	本期净亏损 38,114,258 元
上海锦赉资产管理有限公司	拟负责资产管理，投资管理，酒店管理，物业管理	设立	本期净利润 43,005,000 元
上海新尚东资产管理有限公司	拟负责资产管理，投资管理	设立	本期净亏损 1,499,397 元
上海晟璞投资管理有限公司	拟负责投资管理，资产管理，投资咨询，企业管理咨询	设立	本期净亏损 16,111 元
上海新赉资产管理有限公司	拟负责资产管理，投资管理，投资管理咨询	设立	本期净利润 0 元
北京瑞和阳光投资有限公司	拟负责项目投资，投资管理	设立	本期净利润 0 元
天津津北阳光新生活购物广场有限公司	拟负责自有房屋租赁	购买股权	收购时点至期末净利润 3,063,000 元

## 3、非募集资金投资的重大项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况	披露日期(如有)	披露索引(如有)
北京阳光上东项目	532,769	0	532,769	C9 区除 5 号楼外的其余部分已于 2009 年 12 月竣工, 5 号楼于 2014 年 2 月完成竣工备案手续。	报告期, 项目一期(C1、C2、B 区)住宅部分实现销售收入 0 万元, 底商部分实现销售收入 3648 万元; 项目二期 C6C7、C3C4 区、C5C8 区住宅部分实现销售收入 1700 万元, 底商部分实现销售收入 713 万元; C9 区住宅部分实现销售收入 3363 万元; 项目三期(A 区)公寓实现销售收入 0 万元; 车位 895 万元。		
成都锦尚项目	105,506	31,528	105,506	住宅及公寓: 已竣工备案; 商业及写字楼: 正在进行规划验收。	报告期, 实现销售收入 71113.39 万元。其中住宅实现销售收入 26549.89 万元; 精装公寓实现销售收入 9877.35 万元; 清水公寓实现销售收入 11198.55 万元; LOFT 公寓实现销售收入 14507.65 万元; 酒店公寓实现销售收入 8979.95 万元。		
天津杨柳青项目	尚未确定	24,730	278,784	项目 A 地块一期已入住, A 地块二期已取得施工许可证, B 地块酒店正在进行主体结构报告期, 项目一期洋房实现销售收入 5771 万, 别墅实现 6944 万施工。	报告期, 项目一期洋房实现销售收入 5771 万, 别墅实现 6944 万		
上海银河宾馆主楼项目	150,000	128,547	128,547	主楼项目 2014 年 11 月 24 日取得规划许可证; 2015 年 2 月 11 日取得施工许可证; 2015 年 2 月 5 日通过消防验收。主楼正在进行机电工程和装饰工程施工。	尚未实现收益		
合计	788,275	184,805	1,045,606	--	--	--	--

## 七、2015 年 1-3 月经营业绩的预计

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

业绩预告情况：亏损

业绩预告填写数据类型：区间数

	年初至下一报告期期末		上年同期	增减变动				
累计净利润的预计数（万元）	-7,000	--	-3,000	2,209	下降	235.81%	--	416.89%
基本每股收益（元/股）	-0.09	--	-0.04	0.03	下降	235.81%	--	416.89%
业绩预告的说明	经公司财务部初步计算，预计公司 2015 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润为负值。主要原因为：较去年同期相比，费用化财务利息增加。							

## 八、公司控制的特殊目的主体情况

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。

## 九、公司未来发展的展望

### （一）行业竞争格局与发展趋势

近一年来，中国房地产行业及市场发生了深刻及巨大的变化，传统住宅开发领域已经从黄金时代走向白银时代，而互联网思维及电子商务的迅猛发展对住宅及商业地产都形成了一股较大的冲击。传统住宅开发企业从单一追求快周转、做规模逐渐转向从产品、客户、业务组合等方面重新挖掘企业价值及增长点。而商业地产领域由于过往几年大量开发企业的快速转型及盲目投资形成了巨大的市场存量，物业同质化竞争严重且受到电子商务的现实影响。公司认为，国内地产行业整体形势面临一定压力，但挑战与机遇并存，特别是在国内消费者购物消费及办公需求、以及一线城市存量资产的改造及价值提升方面都具有较大的市场空间。

### （二）公司发展战略

未来，公司将力争成为中国内地领先的商业资产管理及运营商。公司将更加专注于商业资产领域，特别是不良或者低效资产的收购、改造运营及提升退出。加速消化及剥离传统住宅开发业务，增加办公物业的比重。加强资本运作，探索成熟资产的退出机制，实现轻资产运营。

### （三）经营计划

未来几年，公司将根据发展战略，从以下几个方面全面提升公司业绩。

1、加速推进住宅项目的库存去化，加速资金回笼。

- 2、建立对不良及低效资产的改造及价值提升能力。公司通过对天津友谊路项目、北京分钟寺项目等成功改造提升，已经积累了资产的改造及价值提升的初步能力，未来将对北京西直门项目、北苑项目等进行办公及配套零售改造提升。
- 3、成熟物业的变现退出。对于已经进入经营稳定期的项目，选择合适的时机变现退出，补充公司流动性及满足新的投资机会。
- 4、构建能够适应行业变化及公司战略、满足公司发展需要的新的组织架构及管理团队，实现资产投、融、管、退全价值链的工作机制，全面提升公司内部管理及经营水平。

## 十、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

1. 财政部于2014年颁布《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》、《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》以及《企业会计准则第37号—金融工具列报》，要求除《企业会计准则第37号—金融工具列报》自2014年度财务报表起施行外，其他准则自2014年7月1日起施行。此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。

本集团已采用上述准则编制2014年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

部分财务报表项目已根据上述准则进行列报，比较期间财务信息已相应调整，并且根据《企业会计准则第30号—财务报表列报》应用指南列报了2013年1月1日的资产负债表。

此项会计政策变更所影响的报表项目及其金额：

项目	2013年12月31日 (单位:千元)	2013年1月1日 (单位:千元)
可供出售金融资产	93,900	50,000
长期股权投资	-93,900	-50,000
外币报表折算差额	-123	-91
其他综合收益	123	91

2. 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，根据2013年12月19日董事会决议，从2014年1月1日起，本集团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，该会计政策将采取追溯调整法对本集团的财务信息进行调整，该调整对合并资产负债表及合并利润表的影响如下：

对合并资产负债表的影响	2013年12月31日 (单位：千元)	2013年1月1日 (单位：千元)
长期股权投资增加	142,189	111,981
投资性房地产增加	1,715,198	1,419,078

固定资产增加	2,516	-
无形资产增加	19,161	-
商誉减少	-10,163	-10,163
递延所得税资产减少	-84,063	-57,524
递延所得税负债增加	350,156	297,246
其他综合收益增加	185,147	106,435
盈余公积增加	1,619	1,110
未分配利润增加	780,346	692,053
少数股东权益增加	467,570	366,528
对合并利润表的影响	2013年度 (单位:千元)	2012年度 (单位:千元)
营业成本减少	-63,006	-62,470
管理费用增加	123	-
投资收益增加	30,208	5,271
公允价值变动损益增加	119,936	10,052
所得税费用增加	45,705	13,105
少数股东损益增加	78,520	13,839
基本每股收益	0.11元	0.05元
稀释每股收益	0.11元	0.05元

## 十一、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√适用 □不适用

1. 本公司于2014年3月31日以现金63,680千元购买津北阳光90%股权。
2. 本公司于2014年1月17日以现金30,000千元出资设立了全资子公司上海新尚东。
3. 于2014年1月19日本公司与合作方共同出资设立聚信阳光，本公司出资额为2,000千元。
4. 本公司于2014年4月8日与合作方共同出资设立聚信新业，本公司出资额为150,600千元。
5. 本集团于2014年1月28日自上海产权交易所竞得上海锦赞100%股权，股权交易价款为1,217,339千元。该产权交易于2014年2月28日完成。本集团将此交易按照资产收购进行会计处理。

## 十二、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

公司实施积极的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报。报告期内及截止本报告披露日，根据证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发〔2012〕37号），以及广西证监局《关于强化回报股东意识完善分红机制的通知》（桂证监发〔2012〕23号），公司修订并完善了公司章程有关利润分配政策的条款，修订后的公司章程已经2012年8月6日公司第六届董事会2012年第六次临时会议及2012年8月24日公司2012年第四次临时股东大会审议通过。公司章程全文刊载于2012年8月25日巨潮资讯网。

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和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职尽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：	不适用

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2013年4月12日公司第七届董事会第二次会议审议通过公司2012年度利润分配预案：以公司2012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0.4元（含税）。本次分配不进行资本公积金转增股本。

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

本公司2014年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中 归属于上市公司股东 的净利润	占合并报表中归 归属于上市公司股 东的净利润的比 率	以现金方式要约 回购股份资金计 入现金分红的金 额	以现金方式要约 回购股份资金计 入现金分红的比 例
2014年	0.00	-585,172,000.00	0.00%	0.00	0.00%
2013年	22,497,399.27	280,076,000.00	8.03%	0.00	0.00%
2012年	29,997,000.00	296,225,000.00	10.13%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

### 十三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十四、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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2014年01月10日	北京	实地调研	机构	光大证券 谢皓宇; 国泰君安 李品科,梁荣; 东方基金 薛子徽;中信证券 罗佳佳,左腾飞; 阳光资管 张松;华安保险 钱振; 民生加银 柳世庆;太盟投资 卫铭; 工银瑞信 王君正;民族证券 黄鹏; 爱建证券 朱怡琳;国金证券 周户; 东兴证券 张鹏;东海证券 曾祥顺; 银河证券 潘玮; 华夏基金 杨路; 招商证券 廖爽;大智慧 黄丹丹	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2014年02月19日	北京	实地调研	机构	中银国际 田世欣,袁豪,殷雷坤; 中国人寿资管 黎阳	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况
2014年05月19日	上海	实地调研	机构	银河证券 赵强,李佳丰,陈智旭;上投摩根 任韵; 华安基金 王嘉;海富通 石红军; 信诚基金 夏明月;泰信基金 王博强; 浙商基金 姜培正;富安达基金 孙统; 浦银安盛 李芳;安邦 李斌; 中银国际 田世欣,袁豪;国泰君安 温阳; 国金证券 周户;光大证券 谢皓宇; 人保资产 龚里;广发证券 金山; 东兴证券 杨骞;招商证券 廖爽; 中山证券 刘浩波	公司发展战略、商业运营模式和业务发展状况

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果 及影响	诉讼(仲裁)判决执 行情况	披露日期	披露索引
<p>本公司全资子公司上海尚东资产管理有限公司（以下称为“上海尚东”）于 2013 年 3 月 1 日与出租方上海上瑞实业有限公司（以下称为“上瑞公司”）就位于上海市松江区文诚路 500 弄 1 号 1-3 层的建筑物，总计面积为 21810.11 平方米（以下称为“松江项目”）签署了《房屋租赁合同》，租赁期为 20 年。房屋交付上海尚东使用后，我公司对该物业进行装修改造和租金支出截止目前已投入约 2900 万元。由于松江项目的项目交付前烟道存在重大缺陷，由此导致烟道改造引发周边居民投诉及项目环评报告难以通过等原因，以致影响松江项目未能正常开业，为此上海尚东停付上瑞公司相关租金等费用。</p>	4,000	是	<p>上海尚东与上瑞公司于 2015 年 1 月 13 日达成和解协议，双方同意原签署的《房屋租赁合同》于 2015 年 1 月 13 日解除；并约定由上瑞公司支付分别于 2 月 28 日及 9 月 30 日向上海尚东共计支付 600 万元的装修赔偿金，逾期未支付的承担日千分之一违约金；同时上海尚东于 2 月 28 日前将租赁房屋全部或部分以现状（包括可移动的和不可移动的装饰、装修）返还给上瑞公司，逾期未返还按照占有面积 2 倍（一层为 3.2 倍）支付按月占用费。</p>	<p>和解协议经法院确认后于 2015 年 1 月 15 日出具了具有法律执行效力的《民事调解书》予以确认。根据上述和解协议，该项目对本公司 2014 年度损益影响约为 4025 万元。其中上海尚东预计还需要向上海松江原租户返回并赔偿商户租金，预计产生负债 1400 万元。</p>	<p>截止目前，双方已经完成项目标的房屋钥匙的交付工作，但上瑞公司未依据调解书要求于 2 月 28 日将第一笔 300 万元支付给公司。上海尚东已于 3 月 4 日向法院提起强制执行，查封上瑞公司银行账户，截止目前，上海尚东仍未收到上瑞公司支付的赔偿金。</p>	2015 年 01 月 09 日	<p>2015-L2 关于主要项目经营状况及其他投资者关注情况说明的公告</p> <p>巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a></p>

<p>2010年、本公司与西安凯玄实业有限公司（以下简称“西安凯玄”）签署项目合作意向书（以下简称“投资协议”）并支付项目投资保证金 3000 万元，后期双方终止合作并达成《补充协议》，约定由西安凯玄在规定期限内将保证金归还给本公司，但经本公司多次催告后西安凯玄仅在 2014 年初归还本公司 500 万元，为此本公司将西安凯玄诉至法院，要求其归还本金及利息。</p>	2,500	否		<p>双方于 2015 年 2 月 5 日达成《和解协议》，且法院于 2015 年 2 月 9 日出具了具有执行效力的《民事调解书》，确认西安凯玄将其持有正常使用的西安凯玄 14 套住宅、7 层整层写字楼以及 5 个使用权车位冲抵欠付阳光新业的人民币 2500 万元及利息，并同意最晚于 2020 年 12 月 31 日前为阳光新业办理相关房屋产权证，否则将承担相关违约责任；西安凯玄应当于 2 月 13 日前将抵债房屋交付给阳光新业。根据上述和解协议，该项目对本公司 2014 年度损益影响约为 694 万元。</p>	<p>本公司已于 2015 年 2 月 14 日与西安凯玄完成房屋的交付工作。</p>		
--	-------	---	--	--	---	--	--

## 二、资产交易事项

### 1、收购资产情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率	是否为关联交易	与交易对方的关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
上海银河宾馆有限公司、上海锦江饭店有限公司	上海锦赞资产管理有限公司 100% 股权	122,559.96	因主管部门对标的物业实测面积较标物业交易评估确认的面积减少 1,228.94 平米，交易双方签署补充协议，将交易价款由 126,246.78 万元调整至 122,559.96 万元。截止目前，本公司已按合同约定支付全部价款，并收到交易对方的退款，标的公司已经完成工商变更手续。	扩大了公司商业地产规模，符合公司的长期发展战略。本公司计划在未来合适的时机，在获得政府主管部门批准的情况下，对项目进行改造和提升，以使该项目功能与经营更符合所在城市发展需要，并获取更高的经营收益。	4,301	-8.24%	否	不适用	2014 年 01 月 29 日	2014-L9 收购上海锦赞 100% 股权的公告 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	上海银河宾馆有限公司 90% 股权	75,902.04	公司已支付 51% 交易价款。	扩大了公司商业地产规模，符合公司的长期发展战略。本公司计划在未来合适的时机，在获得政府主管部门批准的情况下，对项目进行改造和提升，以使该项目功能与经营更符合所在城市发展需要，并获取更高的经营收益。	0	0.00%	否	不适用	2014 年 05 月 14 日	2014-L36 股票复牌以及收购上海银河宾馆 90% 股权的公告 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

### 三、重大关联交易

#### 1、其他关联交易

√适用 □不适用

##### 1.合作投资及关联交易事项

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、北京荣合、上海晟域、天津瑞升，及本公司的一致行动人永盛智达，与中信信托有限责任公司、聚信阳光（昆山）投资管理有限公司于2014年2月7日签署合作协议，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，受让北京荣合的100%股权，从而间接全资持有上海市中山西路888号幢号1房屋商业项目（“银河宾馆主楼项目”）。本次合作成立后，北京荣合及下属公司仍为本公司控股子公司，纳入本公司合并报表范围。鉴于本公司的管理团队将入股有限合伙的普通合伙人聚信阳光，本次合作构成关联交易。

截至报告披露日，本公司收到中信信托通知，中信信托已经通过发行信托募集39,500万元资金，并缴付出资认购聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）的有限合伙人份额。本公司尚未履行公司管理团队入股普通合伙人聚信阳光的相应审议程序，公司管理团队亦未完成入股。

本事项的详细情况刊登于2014年2月8日、2月12日、3月1日的2014-L12、2014-L15、2014-L20号公告。

##### 2.签署《资产管理协议》及《资产管理框架协议》的关联交易事项

经公司第七届董事会2014年第十一次临时会议审议通过，同意本公司分别与光明新丽、友谊新资、紫金新嘉、建设新汇、津汇远景、世达物流签署《资产管理框架协议》，本公司接受上述六家公司的委托，为委托方持有所有标的物业提供资产管理服务、商业运营管理服务和招商管理服务。

详细情况请参见公司刊登于2014年12月23日的2014-L67号公告。

##### 3.申请贷款及关联交易事项

经公司第七届董事会2015年第二次临时会议审议通过，公司控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司拟与新资房地产开发(上海)有限公司、星展银行或委托贷款人指定的其他金融机构签署委托贷款协议，委托贷款人通过受托贷款人向北京瑞丰发放委托贷款，贷款基本条件如下：借款贷款额度为人民币2亿元，借款期限为1年(若借款人要求且委托贷款人同意，可展期6个月)，借款年利率为借款发放日中国人民银行同期贷款基准利率。同时，公司、北京瑞丰，本公司的控股子公司成都锦尚置业有限公司拟与委托贷款人达成股权/商品房买入选择权协议，如借款人未按期还款，或本公司违反期权协议的约定，委托贷款人有权按双方共同指定评估机构的评估结果行使期权。

截至报告披露日，本公司已完成全部提款。

本事项详细情况刊登于2015年3月19日、2015年3月24日的的2015-L9、2015-L14号公告。

关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2014-L12 合作投资及关联交易的公告	2014年02月08日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2014-L15 合作投资及关联交易的补充公告	2014年02月12日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

2014-L20 合作投资及关联交易进展公告	2014 年 03 月 01 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2014-L67 关于签署《资产管理协议》及《资产管理框架协议》的关联交易公告	2014 年 02 月 23 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2015-L9 申请贷款及关联交易公告	2015 年 03 月 19 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2015-L14 申请贷款及关联交易的补充公告	2015 年 03 月 24 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

#### 四、重大合同及其履行情况

##### 1、担保情况

√适用 □不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		6,890		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		5,218.95		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（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 25 日	25,000	2014 年 05 月 14 日	25,000	连带责任保证	95 个月	否	否
北京瑞景阳光物业管理有限公司	2014 年 06 月 09 日	52,000	2014 年 06 月 27 日	52,000	连带责任保证	16 年	否	否
上海晟域资产管理有限公司及上海锦贻资产管理有限公司	2014 年 06 月 27 日	不超过 85,000	2014 年 07 月 16 日	61,800	连带责任保证	10 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		162,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		138,800		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		333,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		285,385		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）		162,000		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		138,800		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		339,890		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		290,603.95		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				88.22%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0				

直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	234,135
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	125,895
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	360,030
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	不适用
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	不适用

## 五、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	Reco Shine 及 Recosia China	(1) 新加坡政府产业投资有限公司 (GIC Real Estate Pte. Ltd.) 仅通过 Recosia China 及 Recosia China 的子公司在中国国内进行房地产投资。(2) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, Recosia China 及 Recosia China 全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将不控股中国国内其他任何主业为房地产业的 A 股上市公司。(3) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, 如在中国国内任何阳光股份已有房地产投资项目的城市或地区中, Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 寻找到任何由 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 拟控制且符合阳光股份整体业务发展规划的房地产投资项目时, 则 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将事先通知阳光股份, 阳光股份则有权优先考虑与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 合作投资该等项目。在阳光股份书面告知不与 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 合作投资该等项目后, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 方可采取其他方式投资该等项目。(4) 在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间, 如阳光股份表示有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 共同投资某一房地产投资项目但亦有其他主体有意向与 Recosia China 或 Recosia China 的任何一家控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 共同投资同一房地产投资项目时, 则在同等条件下, Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 将优先选择与阳光股份共同投资, 但 Recosia China 及 Recosia China 的全部控股子公司 (包括 Reco Shine 在内) 有权选择不投资该项目。	2007 年 06 月 07 日	在 Reco Shine 作为阳光股份的控股股东期间。	履行
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划 (如有)	不适用				

## 六、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）	210
境内会计师事务所审计服务的连续年限	13
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈静，王豆豆
境外会计师事务所名称（如有）	不适用
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	不适用
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	不适用

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 七、其他重大事项的说明

适用  不适用

### 1、会计政策变更

本公司于2013年12月19日召开第七届董事会2013年第十二次临时会议，审议通过会计政策变更的议案，公司从2014年1月1日起将投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。本公司2014年4月22日召开第七届董事会2014年第五次临时会议审议通过了《关于会计政策变更的补充议案》，审议通过会计政策变更涉及投资性房地产评估以及对2011年-2013年度财务报表的影响，本公司从2014年1月1日起将投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

本事项的详细情况参见2013年12月25日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的2013-L48号公告，及2014年4月23日的2014-L32号公告。

### 2、对外投资认购豪威投资30%股权

本公司2014年1月21日召开第七届董事会2014年第一次临时会议，审议通过与恒信发展有限公司共同投资豪威投资有限公司的议案。本公司注册于香港的全资子公司阳光丰成拟与恒信发展有限公司、豪威投资有限公司签署《股份认购协议》及该协议附属的《股东协议》、《阳光贷款协议》、《恒信贷款协议》，阳光丰成拟以3000美元认购豪威投资新发行的3000股，恒信发展拟以6999美元认购豪威投资新发行的6999股，发行完成后，阳光丰成占豪威投资的30%的股份，恒信发展占豪威投资70%的股份；发行完成后，阳光丰成和恒信发展按股权比例同时向豪威投资提供股东贷款，其中阳光丰成提供不超过53,689,449美元的股东贷款，恒信发展提供不超过125,275,381美元的股东贷款。阳光丰成和恒信发展认购豪威投资股份并提供贷款后，豪威投资拟收购：北京瑞景45%股权、沈阳世达56%股权、Coralvest100%股权、Merino100%全部股权。

本公司于2014年7月16日收到豪威投资的通知，豪威投资已于2014年7月15日完成沈阳世达56%股权以及Coralvest100%股权和Merino100%股权的交割手续。

截止报告披露日，公司已完成北京瑞景阳光物业管理有限公司45%股权转让的工商变更手续，已取得新的营业执照。

本事项的详细情况请参见公司刊登于2014年1月22日的2014-L5号公告、2014年7月17日的2014-L57号公告。

### 3、向昆仑信托机构申请借款并提供担保

经由公司第七届董事会2014年第十次临时会议及2014年第九次临时股东大会审议通过，本公司拟向昆仑信托股份有限公司申请借款，借款总额人民币3亿元，借款期限2年，借款利率为10%/年。本公司将以本公司全资子公司天津西青杨柳青森林绿野工程有限公司持有的B地块土地使用权为该笔借款提供抵押担保。本笔借款已经获得银监会审批备案。

截至报告披露日，本公司已完成提款。

本事项的详细情况请参见公司刊登于2014年7月4日的2014-L52号公告。

### 4、全资子公司抵押贷款事项

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

截至报告披露日，本公司已完成提款。

本事项的详细情况刊登于2015年1月27日的2015-L6号公告。

### 5、收购天津德然100%股权事项

经由公司第六届董事会2012年第四次临时会议审议通过，公司全资控股子公司北京瑞金与杜然、杜厦签署《股权转让框架协议》，由本公司全资控股子公司天津瑞尚收购杜然持有的天津德然100%股权，股权转让款总计人民币163,364千元，从而间接取得天津德然持有的杨柳青公司70%的股权。

2012年6月18日，本公司全资控股子公司天津瑞尚完成对天津德然55%的股权收购，并按协议约定支付了股权转让款19,360千元，支付承担债务款192,640千元。

2012年9月11日，本公司及北京瑞金与杜然、杜厦签署《股权转让框架协议之补充协议》，对《股权转让框架协议》规定天津德然剩余45%的股权交割时间、股权转让价款、项目公司欠付杜厦持有的全资子公司克瑞思公司的往来款偿还时间等进行了调整。此项交易详细内容请见公司2012年9月11日披露的2012-L45号交易进展公告。

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

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

本事项的详细情况刊登于2015年1月31日的2015-L7号公告。

#### 6、转让控股子公司北京瑞景阳光物业管理有限公司45%股权事项

经由公司第七届董事会2015年第三次临时会议审议通过，本公司与北京嘉源盛达投资管理有限公司、北京众元投资管理有限公司于2015年3月18日签署《股权转让协议书》，出售所持有的控股子公司北京瑞景阳光物业管理有限公司45%股权，股权转让对价共计331,890,542元；其中，嘉源盛达受让28.8%股权,股权转让对价为212,409,947元，众元投资受让16.2%股权,股权转让对价为119,480,595元。交易完成后本公司将持有瑞景阳光10%股权，嘉源盛达持有28.8%股权，众元投资持有16.2%股权，君汇（香港）有限公司持有45%股权。

截止报告披露日，本公司已收到股权转让对价首付款人民币100,000,000元。

本事项的详细情况刊登于2015年3月21日的2015-L12、2015-L15号公告。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、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	55,929	年度报告披露日前第 5 个 交易期末普通股股东总数	54,324	报告期末表决权恢复的 优先股股东总数（如 有）（参见注 8）	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 股数量	报告期内增减 变动情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限售条 件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
RECO SHINE Pte. Ltd.	境外法人	29.12%	218,400,000	0	0	218,400,000		
北京燕赵房地产 开发有限公司	境内非国 有法人	6.54%	49,050,000	-7,651,631	0	49,050,000		
北京国际信托有 限公司	国有法人	4.89%	36,649,061	-1,000,000	0	36,649,061		
泰康人寿保险股 份有限公司一分 红一个人分红- 019L-FH002 深	境内非国 有法人	0.52%	3,862,284	-8,147,186	0	3,862,284		
北京辰元房地 产开发有限公司	境内非国 有法人	0.49%	3,660,000	-13,480,339	0	3,660,000		
宋玉奎	境内自然 人	0.37%	2,801,576	-237,051	0	2,801,576		
首创置业股份 有限公司	境内非国 有法人	0.35%	2,652,210	-16,658,703	0	2,652,210		
中国建设银行一 上投摩根双息平 衡混合型证券投 资基金	境内非国 有法人	0.32%	2,400,709	2,400,709	0	2,400,709		
招商银行股份 有限公司一上投 摩根行业轮动股 票型证券投资基 金	境内非国 有法人	0.23%	1,728,151	1,728,151	0	1,728,151		
东海证券一招行 一东海证券飞龙 1 号集合资产管 理计划	境内非国 有法人	0.21%	1,541,977	1,541,977	0	1,541,977		
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）	不适用。							
上述股东关联关系或一致行 动的说明	公司前十名股东中，北京燕赵和北京辰元存在一致行动人关系。公司未知其它前十名股东中是否存在关联关系或一致行动人关系。							

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
RECO SHINE Pte. Ltd.	218,400,000	人民币普通股	
北京燕赵房地产开发有限公司	49,050,000	人民币普通股	
北京国际信托有限公司	36,649,061	人民币普通股	
泰康人寿保险股份有限公司一分红-个人分红-019L-FH002 深	3,862,284	人民币普通股	
北京辰元房地产开发有限公司	3,660,000	人民币普通股	
宋玉奎	2,801,576	人民币普通股	
首创置业股份有限公司	2,652,210	人民币普通股	
中国建设银行-上投摩根双息平衡混合型证券投资基金	2,400,709	人民币普通股	
招商银行股份有限公司-上投摩根行业轮动股票型证券投资基金	1,728,151	人民币普通股	
东海证券-招行-东海证券飞龙 1 号集合资产管理计划	1,541,977	人民币普通股	
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，北京燕赵和北京辰元存在一致行动人关系。公司未知其它前十名股东中是否存在关联关系或一致行动人关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	报告期末，公司股东宋玉奎通过普通证券账户持有 1,301,576 股，通过恒泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,500,000 股，实际合计持有 2,801,576 股，位列公司第六大流通股股东。		

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

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

## 2、公司控股股东情况

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	注册资本	主要经营业务
RECO SHINE Pte. Ltd.		2006 年 03 月 28 日		\$2.00(新加坡元)	专门为向本公司战略投资事宜而设立的特殊目的公司
未来发展战略	-				
经营成果、财务状况、 现金流等	-				
控股股东报告期内 控股和参股的其他 境内外上市公司的 股权情况	-				

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人情况

法人

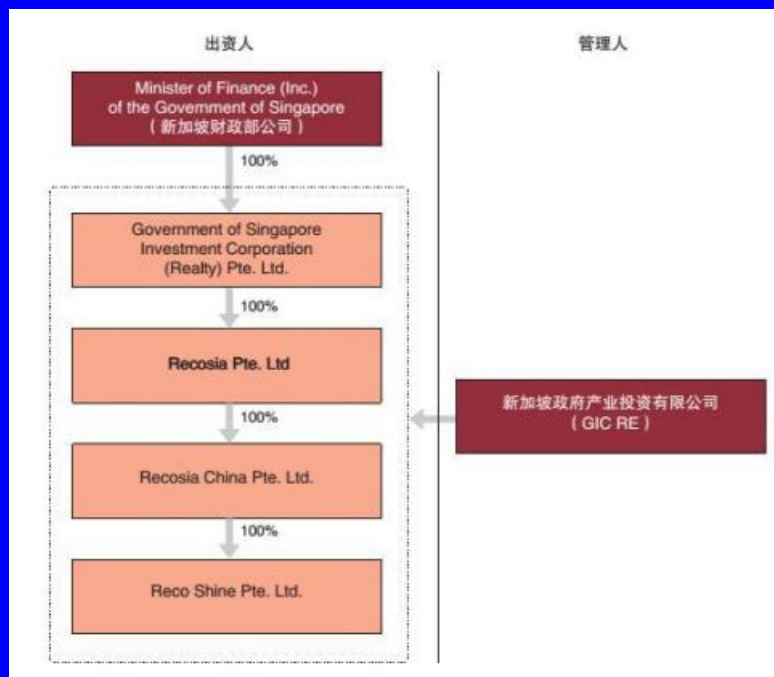
实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
新加坡政府产业投资 有限公司（GIC RE）					房地产投资
未来发展战略	-				
经营成果、财务状 况、现金流等	是新加坡政府投资有限公司 GIC 属下负责房地产投资分支。现已经成为世界最大的房地产投资公司之一，在全球拥有多项直接投资，主要包括办公楼、购物中心、酒店、住宅、及工业地产等。同时，它也通过房地产基金、信托、上市公司及贷款等间接方式进行广泛的投资。				
实际控制人报告期 内控制的其他境内 外上市公司的股权 情况	-				

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

## 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、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

唐军先生，工商管理硕士，高级工程师。1994年至今，北京首创阳光房地产开发有限责任公司董事长、首创置业股份有限公司总裁。曾任本公司第二、三、四、五、六届董事会董事长，现任本公司第七届董事会董事长。

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

Felix Chan Hou Wan（中文名：陈厚澐）先生，东京工业大学，工程学士。2004年加入新加坡政府产业投资有限公司，曾先后在新加坡和日本负责房地产投资管理，2011年至今，就职于狮城产业投资咨询（上海）有限公司（新加坡政府产业投资有限公司下属公司），任高级副总裁。任本公司第七届董事会董事。因工作调动原因已于2014年2月10日离任。

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

万林义先生，硕士学位。房地产经济师（中级）。2000年加入本公司，曾任本公司市场营销部经理、北京阳光上东项目部经理、公司副总裁、常务副总裁、总裁，现任本公司董事兼总裁。

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

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

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

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

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

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

杨宁先生，学士学位，会计师。1998年加入本公司，曾任本公司财务部经理、财务总监，现任本公司副总裁。

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。

吴尧先生，研究生学历。2008年加入本公司，曾任本公司助理总裁。因个人原因已于2014年3月30日离职。

李峻先生，硕士学位。2007年加入本公司，历任投资发展部经理、战略投资部总经理，曾任本公司董事会秘书兼资本市场部总经理。因公司发展及业务战略优化调整需要已于2014年12月22日辞去董事会秘书职位。

李国平先生，注册会计师、国际内部审计师、注册评估师。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，曾任公司财务部副总经理、总经理，现任公司总裁助理兼财务负责人。

#### 在股东单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
唐军	首创置业股份有限公司	总裁	1994年01月01日		是
孙建军	新加坡政府产业投资有限公司	高级副总裁	1996年01月01日		是
李钰	新加坡政府产业投资有限公司	高级副总裁	2012年04月01日		是
刘建图	北京燕赵房地产开发有限公司	董事长、总经理	2000年01月01日		是
张馥香	首创置业股份有限公司	副总裁	2002年01月01日		是
Felix Chan Hou Wan	狮城产业投资咨询（上海）有限公司	高级副总裁	2004年01月01日		是
在股东单位任职情况的说明	报告期内，公司共有3名非独立董事、2名股东代表监事，在股东单位任职并领取报酬。Felix Chan Hou Wan先生因工作调动原因于2014年2月离任，不再担任本公司董事。李钰先生经2014年第二次临时股东大会审议通过，任本公司第七届董事会董事。				

#### 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
徐祥圣	国家发改委国际合作中心斯坦福项目组	主任	2011年01月01日		是
黄翼忠	East Park Funds	董事	2009年01月01日		是
李鸣	北京北大英华科技有限公司	董事长	1999年12月01日		否
在其他单位任职情况的说明	报告期内，公司三位独立董事均在其他单位任职。				

## 二、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	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
唐军	董事长	男	56	现任	120		120
孙建军	董事	男	47	现任	0		0
Felix Chan Hou Wan	董事	男	39	离任	0		0
李钰	董事	男	38	现任	0		0
万林义	董事兼总裁	男	43	现任	181.89		181.89
徐祥圣	独立董事	男	54	现任	9		9
黄翼忠	独立董事	男	48	现任	9		9
李鸣	独立董事	男	58	现任	9		9
刘建图	监事会主席	男	60	现任	0		0
张馥香	监事	女	54	现任	0		0
吴卫光	职工代表监事	男	57	现任	39.79		39.79
杨宁	副总裁	男	45	现任	107.32		107.32
沈葵	副总裁	女	50	现任	104.37		104.37
吴尧	助理总裁	男	47	离任	76.33		76.33
李峻	董事会秘书	男	43	离任	103.14		103.14
李国平	总裁助理	男	38	现任	102.16		102.16
合计	--	--	--	--	862	0	862

公司董事、监事、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

## 三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
Felix Chan Hou Wan	董事	离任	2014年02月10日	工作调动
李钰	董事	被选举	2014年02月10日	被选举
吴尧	助理总裁	离任	2014年03月30日	主动离职
李峻	董事会秘书	离任	2014年12月22日	公司发展及业务战略优化调整需要

## 四、公司员工情况

截至2014年12月31日，公司在职员工541人，公司离退休职工7名。

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

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

专业构成：房地产、建筑等相关专业占24.95%；金融、经济及会计类20.15%；管理类14.05%；商业、销售管理及其他专业40.85%。

教育程度：68.58%以上员工具有大学本科及以上学历，其中硕士以上学历占员工总数的11.83%。

## 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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司已于 2010 年制定了公司《内幕信息知情人登记制度》。2011 年公司根据监管机构的要求，对《内幕信息知情人登记制度》进行了修订，并更名为《内幕信息知情人登记管理制度》。报告期内，经核查，公司未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，也不存在因违反内幕信息及知情人管理制度涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情况。

### 二、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、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年年度股东大会	2014 年 04 月 10 日	议案 1：公司董事会 2013 年度工作报告议案。2：公司 2013 年年度报告及摘要。议案 3：公司 2013 年度财务决算报告。议案 4：公司监事会 2013 年度工作报告。议案 5：公司 2013 年度利润分配方案。议案 6：关于续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2013 年年度审计机构的议案。议案 7：关于董事长年度津贴的议案。	议案全部通过	2014 年 04 月 11 日	2014-L28 2013 年年度股东大会决议公告 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 01 月 15 日	1、关于对外投资暨关联交易受让津北阳光的议案； 2、关于对外投资的议案	议案通过	2014 年 01 月 16 日	2014-L2 2014 年第二次临时股东大会决议公告 巨潮咨询网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 02 月 10 日	1、提名李钰先生为公司第七届董事会候选人，同时提名李钰先生担任本届董事会审计委员会委员的议案	议案通过	2014 年 02 月 11 日	2014-L14 2014 年第二次临时股东大会决议公告 巨潮咨询网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2014 年第三次临时股东大会	2014 年 02 月 21 日	1、关于收购上海锦赉资产管理有限公司 100% 股权的议案	议案通过	2014 年 02 月 22 日	2014-L18 2014 年第三次临时股东大会决议公告 巨潮咨询网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2014 年第四次临时股东大会	2014 年 02 月 24 日	1、关于公司合作投资的关联交易议案	议案通过	2014 年 02 月 25 日	2014-L19 2014 年第四次临时股东大会决议公告 巨潮咨询网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2014 年第五次临时股东大会	2014 年 04 月 11 日	1、关于公司拟为控股子公司北京道乐科技发展有限公司银行借款提供连带责任保证担保的议案	议案通过	2014 年 04 月 12 日	2014-L29 2014 年第五次临时股东大会决议公告 巨潮咨询网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2014 年第六次临时股东大会	2014 年 06 月 05 日	1、关于收购上海银河宾馆有限公司 90% 股权的议案	议案通过	2014 年 06 月 06 日	2014-L41 2014 年第六次临时股东大会决议公告 巨潮咨询网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2014 年第七次临时股东大会	2014 年 06 月 25 日	1、关于公司拟为控股子公司北京瑞景阳光物业管理有限公司银行借款提供连带责任保证担保的议案	议案通过	2014 年 06 月 26 日	2014-L46 2014 年第七次临时股东大会决议公告 巨潮咨询网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2014 年第八次临时股东大会	2014 年 07 月 14 日	1、关于公司拟为控股子公司上海晟域资产管理有限公司及上海锦赉资产管理有限公司借款提供全额连带责任担保的议案	议案通过	2014 年 07 月 15 日	2014-L55 2014 年第八次临时股东大会决议公告 巨潮咨询网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2014 年第九次临时股东大会	2014 年 07 月 21 日	1、关于公司申请贷款及提供担保的议案	议案通过	2014 年 07 月 22 日	2014-L58 2014 年第九次临时股东大会决议公告 巨潮咨询网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐祥圣	14	14	0	0	0	否
黄翼忠	14	14	0	0	0	否
李鸣	14	14	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						10

连续两次未亲自出席董事会的说明

#### 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：为对合作投资聚信阳光的关联交易、签署《资产管理框架协议》的关联交易提出建议；对提名李钰先生为第七届董事会董事候选人及第七届董事会审计委员会委员、公司2013年利润分配预案及公司内部控制自我评价报告、继续聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2014年年度审计机构的议案发表独立意见；对控股股东及其关联方占用公司资金、公司对外担保情况发表独立意见。

### 四、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

2014年，公司审计委员会根据中国证监会的有关规定、公司章程、《董事会审计委员会实施细则》以及《审计委员会年度审计工作规程》，对公司年度审计工作的履行监督职能。

报告期内，审计委员会共召开五次会议，具体情况如下：

- （1）2014年1月15日第七届董事会审计委员会第七次会议，审议通过2013年年度审计工作计划。
- （2）2014年3月13日第七届董事会审计委员会第八次会议，审议通过2014年年度财务报告初稿。
- （3）2014年4月23日第七届董事会审计委员会第九次会议，审议通过2014年第一季度财务报告初稿。
- （4）2014年8月22日第七届董事会审计委员会第十次会议，审议通过2014年半年度财务报告初稿。
- （5）2014年10月22日第七届董事会审计委员会第十一次会议，审议通过公司2014年第三季度财务报告初稿。

## 2、董事会提名与薪酬考核委员会的履职情况

报告期内，提名与薪酬考核委员会共召开两次会议，具体情况如下：

（1）2014年1月15日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第四次会议，审议通过对公司高级管理人员2013年工作情况的考核结果。

（2）2014年3月13日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第五次会议，审议通过委员会对公司2013年度报告所披露的公司董事、监事和高级管理人员薪酬的审核意见，认为上述披露信息真实、准确、完整。

## 3、董事会战略委员会的履职情况

2014年1月3日第七届董事会战略委员会第二次会议，审议通过公司2014年经营计划。

## 五、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。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司在运作过程中，严格做到在人员、资产、业务、财务、机构等方面与控股股东完全分开。公司有独立的经营领导班子，有独立的劳动、人事、工资管理制度；公司与控股股东之间产权关系明确；公司设有独立的财务部门，有独立的会计制度和财务核算体系，开设独立的银行帐户，独立纳税；公司拥有独立的业务部门和管理部门，公司控股股东及其职能部门与本公司及职能部门没有上下级关系，公司具有独立完整的经营管理能力。

## 七、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。

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

报告期内，公司根据《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》、《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》等法律法规的要求，完善法人治理结构，规范公司运作，持续不断的健全内部控制工作。公司每年对重要业务流程和关键管理环节进行风险评估，结合制度检查、专项审计、财务稽核、经营绩效审计等手段综合开展内部控制自我评价工作。2014年，公司在已有的内部控制建设基础上，重点更新和完善了具有公司特色的房地产风险数据库，从公司层面管理、支持管理平台、业务管控平台三大管控平台出发，依据权限控制、缺失、规范合理、审批执行等九大风险源，结合制度建设、方案编制、方案审批等五大管理方面对公司面临的风险进行全面的梳理和完善，为后期的制度完善、授权调整、权责手册修订等工作的开展提供了坚实的基础。同时，报告期内公司各专业管理部门根据经营情况的变化对既有制度进行更新和完善，共新增、修订各类制度文件二十九项，涉及营销管理、法务管理、财务管理、项目工程管理等多个方面，不断完善公司制度体系。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司根据《会计法》、《企业会计准则》、《会计基础工作规范》、《企业内部控制基本规范》及配套指引等法律法规，建立了严密的财务报告内部控制系统，制定了完善的财务制度体系，涵盖会计基础工作规范、预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、会计核算、财务报告等方面。在财务岗位设置上，公司严格按照不相容职责分离的原则设置岗位，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。报告期内，公司财务人员严格遵守有关法律法规和公司财务报告制度，依法进行财务管理和会计核算，公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

#### 四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 04 月 24 日
内部控制评价报告全文披露索引	阳光股份 2014 年内控自评报告，巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

#### 五、内部控制审计报告或鉴证报告

##### 内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
我们认为，阳光新业地产股份有限公司于 2014 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。	
内部控制鉴证报告全文披露日期	2015 年 04 月 24 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	普华永道中天特审字（2015）第 0391 号

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

#### 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010年2月10日公司第六届董事会第三次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司未发生年报信息披露重大差错、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 04 月 24 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(2015)第 10037 号
注册会计师姓名	陈静，王豆豆

### 审计报告

普华永道中天审字(2015)第10037号

阳光新业地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的阳光新业地产股份有限公司(以下称“阳光新业”)的财务报表，包括2014年12月31日的合并及公司资产负债表，2014年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是阳光新业管理层的责任。这种责任包括：

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

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，上述阳光新业的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了阳光新业2014年12月31日的合并及公司财务状况以及2014年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

\_\_\_\_\_  
陈静

中国·上海市  
2015年4月24日

注册会计师

\_\_\_\_\_  
王豆豆

阳光新业地产股份有限公司

2014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	2014年 12月31日 合并	2013年 12月31日 合并	2013年 1月1日 合并
<b>流动资产</b>				
货币资金	四(1)	515,212	913,265	387,736
应收账款	四(2)	44,234	23,518	12,236
预付款项	四(3)	349,376	208,431	146,482
其他应收款	四(4)	128,940	222,852	377,332
存货	四(5)	3,218,595	3,548,105	3,309,617
其他流动资产		-	-	6,000
<b>流动资产合计</b>		<b>4,256,357</b>	<b>4,916,171</b>	<b>4,239,403</b>
<b>非流动资产</b>				
可供出售金融资产	四(6)	113,804	93,900	50,000
长期应收款	四(7)	35,130	35,130	-
长期股权投资	四(8)	931,402	931,727	533,634
投资性房地产	四(9)	5,692,000	4,155,957	3,398,000
固定资产	四(10)	34,864	39,225	24,131
无形资产	四(11)	52,218	53,058	15,604
商誉	四(12)	-	-	-
长期待摊费用	四(13)	103,294	88,411	7,939
递延所得税资产	四(14)	19,459	32,529	24,462
<b>非流动资产合计</b>		<b>6,982,171</b>	<b>5,429,937</b>	<b>4,053,770</b>
<b>资产总计</b>		<b>11,238,528</b>	<b>10,346,108</b>	<b>8,293,173</b>

阳光新业地产股份有限公司

2014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	2014年 12月31日 合并	2013年 12月31日 合并	2013年 1月1日 合并
<b>流动负债</b>				
短期借款	四(16)	300	30,000	-
应付账款	四(17)	606,949	410,393	534,738
预收款项	四(18)	185,390	699,676	183,857
应付职工薪酬	四(19)	20,450	41,024	43,563
应交税费	四(20)	343,567	454,708	410,370
应付利息	四(21)	24,122	4,778	2,012
应付股利	四(22)	11,600	1,546	1,546
其他应付款	四(23)	372,117	649,215	1,161,470
一年内到期的非流动负债	四(24)	1,497,922	292,750	239,000
<b>流动负债合计</b>		<b>3,062,417</b>	<b>2,584,090</b>	<b>2,576,556</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款	四(25)	2,959,778	2,435,333	827,500
长期应付款	四(26)	415,259	-	-
预计负债	四(27)	14,000	-	-
递延所得税负债	四(14)	430,453	433,016	359,745
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,819,490</b>	<b>2,868,349</b>	<b>1,187,245</b>
<b>负债合计</b>		<b>6,881,907</b>	<b>5,452,439</b>	<b>3,763,801</b>
<b>股东权益</b>				
股本	四(28)	749,913	749,913	749,913
资本公积	四(29)	511,152	512,327	537,937
其他综合收益	四(30)	185,174	185,270	106,526
盈余公积	四(31)	95,588	95,588	94,247
未分配利润	四(32)	1,752,352	2,360,021	2,111,282
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>3,294,179</b>	<b>3,903,119</b>	<b>3,599,905</b>
少数股东权益		1,062,442	990,550	929,467
<b>股东权益合计</b>		<b>4,356,621</b>	<b>4,893,669</b>	<b>4,529,372</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>11,238,528</b>	<b>10,346,108</b>	<b>8,293,173</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

阳光新业地产股份有限公司

2014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	2014年 12月31日 公司	2013年 12月31日 公司	2013年 1月1日 公司
流动资产				
货币资金		123,356	322,302	65,725
预付款项		4,069	13,775	-
应收股利		720,323	720,323	720,323
其他应收款	十五(1)	4,947,750	3,837,212	2,929,845
流动资产合计		5,795,498	4,893,612	3,715,893
非流动资产				
可供出售金融资产		-	-	-
长期股权投资	十五(2)	846,216	848,049	901,679
固定资产		248	261	274
非流动资产合计		846,464	848,310	901,953
资产总计		6,641,962	5,741,922	4,617,846

# 阳光新业地产股份有限公司

## 2014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	2014年 12月31日 公司	2013年 12月31日 公司	2013年 1月1日 公司
<b>流动负债</b>				
应付职工薪酬		1	1	1
应交税费		52	3,331	27,099
应付利息		2,530	1,012	-
应付股利		11,600	1,546	1,546
其他应付款		3,877,181	3,377,439	2,664,016
一年内到期的非流动负债		680,000	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>4,571,364</b>	<b>3,383,329</b>	<b>2,692,662</b>
<b>非流动负债</b>				
长期借款		300,000	450,000	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>300,000</b>	<b>450,000</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>4,871,364</b>	<b>3,833,329</b>	<b>2,692,662</b>
<b>股东权益</b>				
股本		749,913	749,913	749,913
资本公积		609,753	609,753	609,753
盈余公积		95,588	95,588	94,247
未分配利润		315,344	453,339	471,271
<b>股东权益合计</b>		<b>1,770,598</b>	<b>1,908,593</b>	<b>1,925,184</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>6,641,962</b>	<b>5,741,922</b>	<b>4,617,846</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

# 阳光新业地产股份有限公司

## 2014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	2014年度 合并	2013年度 合并	2014年度 公司	2013年度 公司
<b>一、营业收入</b>	四(33)	1,358,598	689,851	-	-
减: 营业成本	四(33)	(734,316)	(27,692)	-	-
营业税金及附加	四(34)	(167,916)	(89,743)	-	-
销售费用	四(35)	(173,543)	(116,994)	(35)	(419)
管理费用	四(36)	(181,655)	(200,557)	(16,568)	(33,071)
财务费用-净额	四(37)	(176,667)	(7,253)	(90,901)	(1,216)
资产减值损失	四(39)	(418,128)	14,198	(6,928)	(8)
加: 公允价值变动收益	四(40)	7,526	119,936	-	-
投资收益/(损失)	四(41),十五(3)	6,386	64,754	(908)	44,345
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		5,557	(1,317)	(905)	(2,630)
<b>二、营业(亏损)/利润</b>		(479,715)	446,500	(115,340)	9,631
加: 营业外收入	四(42)	59,869	15,650	1	9,125
其中: 非流动资产处置利得		51	5	-	-
减: 营业外支出	四(43)	(30,961)	(559)	(7)	-
其中: 非流动资产处置损失		(141)	(14)	-	-
<b>三、(亏损)/利润总额</b>		(450,807)	461,591	(115,346)	18,756
减: 所得税费用	四(44)	(71,248)	(106,324)	(152)	(5,351)
<b>四、净(亏损)/利润</b>		(522,055)	355,267	(115,498)	13,405
归属于母公司股东的净(亏损)/利润		(585,172)	280,076	(115,498)	13,405
少数股东损益		63,117	75,191	-	-
<b>五、其他综合(亏损)/收益的税后净额</b>	四(30)	(96)	101,266	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(96)	78,744	-	-
以后将重分类进损益的其他综合(亏损)/收益		(96)	78,744	-	-
因存货或自用房产转入投资性房地产公允价值的增加		-	78,712	-	-
外币财务报表折算差额		(96)	32	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	22,522	-	-
<b>六、综合(亏损)/收益总额</b>		(522,151)	456,533	(115,498)	13,405
归属于母公司股东的综合(亏损)/收益总额		(585,268)	358,820	(115,498)	13,405
归属于少数股东的综合收益总额		63,117	97,713	-	-
<b>七、每股收益</b>					
基本每股(损失)/收益(人民币元)	四(45)	(0.78)	0.37	—	—
稀释每股(损失)/收益(人民币元)	四(45)	(0.78)	0.37	—	—

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 唐军

主管会计工作的负责人: 李国平

会计机构负责人: 迟超

# 阳光新业地产股份有限公司

## 2014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	2014年度 合并	2013年度 合并	2014年度 公司	2013年度 公司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		830,525	1,101,609	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	四(46)(a)	284,007	64,887	36,490	3,726
经营活动现金流入小计		1,114,532	1,166,496	36,490	3,726
购买商品、接受劳务支付的现金		(493,718)	(1,059,095)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	四(19)	(161,612)	(155,212)	-	-
支付的各项税费		(340,432)	(151,087)	(7,501)	(29,121)
支付其他与经营活动有关的现金	四(46)(b)	(283,301)	(248,894)	(11,305)	(69,454)
经营活动现金流出小计		(1,279,063)	(1,614,288)	(18,806)	(98,575)
经营活动使用的现金流量净额	四(47)(a)	(164,531)	(447,792)	17,684	(94,849)
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金		-	2,500	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		441	85,901	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		673	92,567	926	92,974
从关联方收回资金	八(4)(c)	-	89,109	408,753	510,971
收到其他与投资活动有关的现金	四(46)(c)	-	225,431	-	28,530
投资活动现金流入小计		1,114	495,508	409,679	632,475
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(80,266)	(76,174)	-	-
投资支付的现金		(119,207)	(381,800)	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	四(47)(b)	(1,209,651)	(504,360)	-	-
提供给关联方的资金		-	-	(1,561,585)	(1,414,163)
支付其他与投资活动有关的现金	四(46)(d)	(475,261)	-	-	(939)
投资活动现金流出小计		(1,884,385)	(962,334)	(1,561,585)	(1,415,102)
投资活动使用的现金流量净额		(1,883,271)	(466,826)	(1,151,906)	(782,627)
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资收到的现金		1,600	2,450	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,600	2,450	-	-
取得借款收到的现金		2,357,300	2,147,000	530,000	450,000
从关联方取得资金		-	-	744,990	1,320,726
收到其他与筹资活动有关的现金	四(46)(e)	507,140	90,000	-	-
筹资活动现金流入小计		2,866,040	2,239,450	1,274,990	1,770,726
偿还债务支付的现金		(788,500)	(450,150)	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(330,849)	(187,872)	(89,164)	(45,407)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	(29,996)
归还关联方资金		-	-	(250,550)	(559,512)
支付的其他与筹资活动有关的现金	四(46)(f)	(97,078)	(145,619)	-	(31,670)
筹资活动现金流出小计		(1,216,427)	(783,641)	(339,714)	(636,589)
筹资活动产生的现金流量净额		1,649,613	1,455,809	935,276	1,134,137
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
		(5)	(88)	-	(84)
<b>五、现金及现金等价物净(减少)/增加额</b>					
加: 年初现金及现金等价物余额		899,880	358,777	322,302	65,725
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>					
	四(47)(c)	501,686	899,880	123,356	322,302

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 唐军

主管会计工作的负责人: 李国平

会计机构负责人: 迟超

阳光新业地产股份有限公司

2014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		
2012年12月31日年初余额		749,913	537,937	91	93,137	1,419,229	562,939	3,363,246
会计政策变更	二(30)	-	-	106,435	1,110	692,053	366,528	1,166,126
2013年1月1日年初余额		749,913	537,937	106,526	94,247	2,111,282	929,467	4,529,372
2013年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	280,076	75,191	355,267
其他综合收益	四(30)	-	-	78,744	-	-	22,522	101,266
综合收益总额合计		-	-	78,744	-	280,076	97,713	456,533
股东投入和减少资本								
股东投入资本		-	-	-	-	-	2,450	2,450
其他		-	(25,610)	-	-	-	(33,450)	(59,060)
利润分配								
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	1,341	(1,341)	-	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	-	(29,996)	-	(29,996)
其他		-	-	-	-	-	(5,630)	(5,630)
2013年12月31日年末余额		749,913	512,327	185,270	95,588	2,360,021	990,550	4,893,669
2014年1月1日年初余额		749,913	512,327	185,270	95,588	2,360,021	990,550	4,893,669
2014年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	(585,172)	63,117	(522,055)
其他综合收益	四(30)	-	-	(96)	-	-	-	(96)
综合收益总额合计		-	-	(96)	-	(585,172)	63,117	(522,151)
股东投入和减少资本								
非同一控制下企业合并	五(1)(c)	-	-	-	-	-	8,000	8,000
股东投入资本		-	-	-	-	-	1,600	1,600
其他	六(1)(a)(i)	-	(1,175)	-	-	-	(825)	(2,000)
利润分配								
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	-	-	-	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	-	(22,497)	-	(22,497)
2014年12月31日年末余额		749,913	511,152	185,174	95,588	1,752,352	1,062,442	4,356,621

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

# 阳光新业地产股份有限公司

## 2014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
2013年1月1日年初余额		749,913	609,753	94,247	471,271	1,925,184
2013年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	13,405	13,405
综合收益总额合计		-	-	-	13,405	13,405
利润分配						
提取盈余公积	四(31)	-	-	1,341	(1,341)	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	(29,996)	(29,996)
2013年12月31日年末余额		749,913	609,753	95,588	453,339	1,908,593
2014年1月1日年初余额		749,913	609,753	95,588	453,339	1,908,593
2014年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	(115,498)	(115,498)
综合收益总额合计		-	-	-	(115,498)	(115,498)
利润分配						
提取盈余公积	四(31)	-	-	-	-	-
对股东的分配	四(32)	-	-	-	(22,497)	(22,497)
2014年12月31日年末余额		749,913	609,753	95,588	315,344	1,770,598

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：李国平

会计机构负责人：迟超

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

### 2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

#### 一 公司基本情况

阳光新业地产股份有限公司(以下称“本公司”)的前身是广西虎威股份有限公司(以下称“广西虎威”),经中国证券监督管理委员会批准,广西虎威于1996年9月5日通过深圳证券交易所(以下称“深交所”)向社会公开发行人民币普通股,并于1996年9月19日在深交所上市并交易(股票代码000608)。1998年9月,广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”(以下称“广西阳光”);2008年5月,广西阳光更名为“阳光新业地产股份有限公司”,即现用名。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;总部位于北京市。

经中国证券监督管理委员会证监发行字【2007】110号文批准,本公司于2007年5月28日完成向特定投资者新加坡Reco Shine Pte. Ltd(以下称“Reco”)定向发行人民币普通股120,000千股,每股面值1元,发行后,总股本增至412,040千元。其中,Reco持有的股份占总股本29.12%,为本公司的第一大股东。根据约定的3年限售期,截止2010年5月27日,所有Reco持有的股份均已实现流通。

于2007年9月21日,经2007年第二次临时股东大会批准,本公司向全体股东分派现金股利和股票股利,按照2007年6月30日总股本约412,040千股计算,每股分派0.05元(含税),共计约20,603千元;每股分派红股0.3股(含税),共计约123,612千股。分派后,本公司总股本增至535,652千股,Reco持有的股份增至156,000千股,股东持股比例不变。

于2010年3月10日,经2009年度股东大会批准,本公司向全体股东分派现金股利和股票股利,按照2009年12月31日总股本535,652千股计算,每股分派0.06元(含税),共计32,139千元;每股分派红股0.4股(含税),共计214,261千股。分派后,本公司总股本增至749,913千股,Reco持有的股份增至218,400千股,股东持股比例不变。

于2013年5月10日,经2012年年度股东大会决议,本公司向全体股东派发现金股利,每股人民币0.04元(含税),按照已发行股份749,913千股计算,共计29,996千元。

于2014年4月10日,经2013年年度股东大会决议,本公司向全体股东派发现金股利,每股人民币0.03元(含税),按照已发行股份749,913千股计算,共计22,497千元。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要在北京、天津、四川等地区从事房地产开发、自有商品房的租赁以及相关的咨询服务等。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 一 公司基本情况(续)

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六，本年度新纳入合并范围的子公司主要有天津津北阳光新生活购物广场有限公司(以下称“津北阳光”)、上海锦贇资产管理有限公司(以下称“上海锦贇”)、聚信阳光(昆山)投资管理有限公司(以下称“聚信阳光”)、聚信新业(昆山)投资中心(有限合伙)(以下称“聚信新业”)和上海新尚东资产管理有限公司(以下称“上海新尚东”)，详见附注五。

本财务报表由本公司董事会于 2015 年 4 月 24 日批准报出。

### 二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货成本及跌价准备的计量(附注二(11))、长期股权投资的计量(附注二(12))、投资性房地产的计量模式(附注二(13))、借款费用的计量(附注二(16))、收入的确认时点(附注二(23))、递延所得税资产和递延所得税负债(附注二(25))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的判断关键详见附注二(31)。

#### (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。

#### (2) 遵循企业会计准则的声明

本集团 2014 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 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(8) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(b) 外币报表的折算

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

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

(ii) 确认和计量

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

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

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

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(b) 金融负债

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

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

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

(10) 应收款项

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

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：应收款项各类别中，余额前五名并且单项金额超过 2,500 千元的应收第三方款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

确定组合的依据如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收账款(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	余额百分比法
单独进行减值测试无减值迹象的	
第三方组合	余额百分比法
其他第三方组合	余额百分比法

组合中，采用余额百分比法的坏账准备计提比例列示如下：

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

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(11) 存货

(a) 分类

存货主要包括开发成本、开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 存货(续)

#### (b) 存货的计价方法(续)

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

#### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

#### (d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

### (12) 长期股权投资

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

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

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

#### (a) 投资成本确定

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (13) 投资性房地产

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

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

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

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

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

当投资性房地产的可收回金额低于账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

### (14) 固定资产

#### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 固定资产(续)

(a) 固定资产确认及初始计量(续)

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	34—40 年	3%—5%	2.4%—2.9%
运输工具	5—9 年	3%—5%	10.6%—19.4%
办公设备	5—9 年	5%	10.6%—19.0%

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (15) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

### (16) 借款费用

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

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

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

### (17) 无形资产

无形资产包括本集团自用的土地使用权、软件等，以成本计量。

#### (a) 土地使用权

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (17) 无形资产(续)

#### (b) 软件

软件按预计使用寿命 10 年平均摊销。

#### (c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

#### (d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(19))。

### (18) 长期待摊费用

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

### (19) 长期资产减值

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (19) 长期资产减值(续)

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (20) 职工薪酬

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

#### (a) 短期薪酬

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

#### (b) 离职后福利

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

#### 基本养老保险

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (20) 职工薪酬(续)

#### (c) 辞退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

### (21) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (22) 预计负债

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (23) 收入确认

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

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

#### (a) 销售商品

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

#### (b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

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

#### (c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

### (24) 政府补助

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。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (24) 政府补助(续)

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

### (25) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (25) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

### (26) 维修基金和质量保证金

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

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

### (27) 租赁

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (28) 持有待售及终止经营

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

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额计量，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债。

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

### (29) 分部信息

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更

- (a) 财政部于 2014 年颁布《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》、《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》和修订后的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》以及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，要求除《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》自 2014 年度财务报表起施行外，其他准则自 2014 年 7 月 1 日起施行。此项变更为企业会计准则所要求的会计政策变更，故无需本集团内部审批机构批准。

本集团已采用上述准则编制 2014 年度财务报表，对本集团财务报表的影响列示如下：

- (i) 部分财务报表项目已根据上述准则进行列报，比较期间财务信息已相应调整，并且根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》应用指南列报了 2013 年 1 月 1 日的资产负债表。

此项会计政策变更所影响的报表项目及其金额：

项目	2013 年 12 月 31 日	2013 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	93,900	50,000
长期股权投资	(93,900)	(50,000)
外币报表折算差额	(123)	(91)
其他综合收益	123	91

- (ii) 若干与公允价值有关的披露信息已根据《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》编制，根据该准则，比较财务报表中的相关信息无需进行调整。
- (iii) 若干与本集团在其他主体中权益有关的披露信息已根据《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》编制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更(续)

- (b) 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，根据 2013 年 12 月 19 日董事会决议，从 2014 年 1 月 1 日起，本集团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，该会计政策将采取追溯调整法对本集团的财务信息进行调整，该调整对合并资产负债表及合并利润表的影响如下：

对合并资产负债表的影响	2013 年 12 月 31 日	2013 年 1 月 1 日
长期股权投资增加	142,189	111,981
投资性房地产增加	1,715,198	1,419,078
固定资产增加	2,516	-
无形资产增加	19,161	-
商誉减少	(10,163)	(10,163)
递延所得税资产减少	(84,063)	(57,524)
递延所得税负债增加	350,156	297,246
其他综合收益增加	185,147	106,435
盈余公积增加	1,619	1,110
未分配利润增加	780,346	692,053
少数股东权益增加	467,570	366,528
对合并利润表的影响	2013 年度	2012 年度
营业成本减少	(63,006)	(62,470)
管理费用增加	123	-
投资收益增加	30,208	5,271
公允价值变动损益增加	119,936	10,052
所得税费用增加	45,705	13,105
少数股东损益增加	78,520	13,839
基本每股收益	0.11	0.05
稀释每股收益	0.11	0.05

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (31) 重要会计估计和判断

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

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

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

##### (i) 房地产开发产品成本

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

##### (ii) 税项

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(31) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iii) 投资性房地产公允价值计量

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

参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)；

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

基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

(iv) 存货跌价准备

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

(v) 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额为其预计未来现金流量的现值，其计算需要采用会计估计。

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量估计所基于的预计租金水平进行重新修订，且修订后的预计租金低于目前基于的预计租金，则本集团需对商誉计提减值准备。

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对商誉计提减值准备。

如果实际毛利率或税前折现率高于或低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (31) 重要会计估计和判断(续)

#### (b) 采用会计政策的关键判断—收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 30%至 50%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

## 三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—60%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3%、17%
房产税	租金收入或房屋及土地使用权计税余值	12%或 1.2%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金	92	103
银行存款	515,120	913,162
其中：存放在境外的款项总额	649	1,802
合计	<u>515,212</u>	<u>913,265</u>

于 2014 年 12 月 31 日，银行存款中有 360 千元的定期存款(2013 年 12 月 31 日：无)质押给银行作为 300 千元短期借款的担保(附注四(16))。

于 2014 年 12 月 31 日，银行存款中包括 13,166 千元(2013 年 12 月 31 日：13,385 千元)的住户按揭贷款保证金。

(2) 应收账款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收账款	45,133	24,135
减：坏账准备	(899)	(617)
净额	<u>44,234</u>	<u>23,518</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	31,615	14,890
一到二年	8,082	7,967
三年以上	5,436	1,278
合计	<u>45,133</u>	<u>24,135</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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：

	2014 年 12 月 31 日				2013 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	29,844	66%	-	-	7,669	32%	-	-
按组合计提坏账准备								
—关联方组合	-	-	-	-	-	-	-	-
—其他第三方组合	14,433	32%	(43)	0.3%	15,897	66%	(48)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	856	2%	(856)	100%	569	2%	(569)	100%
合计	45,133	100%	(899)	2%	24,135	100%	(617)	3%

(c) 于 2014 年 12 月 31 日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
华堂洋华堂商业有限公司	24,410	-	-	
北京东光兴业科技发展有限公司(以下称“东光兴业”)	5,434	-	-	
合计	29,844	-	-	

(d) 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：

	2014 年 12 月 31 日			2013 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	14,433	(43)	0.3%	15,897	(48)	0.3%

(e) 本年度计提的坏账准备金额为 287 千元，收回或转回的坏账准备金额为 5 千元，无重要的收回或转回金额。

(f) 于 2014 年度，本集团无核销的应收账款(2013 年度：无)。

(g) 于 2014 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(2013 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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)

(h) 于 2014 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>31,693</u>	<u>(6)</u>	<u>70%</u>

(i) 2014 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2013 年度：无)。

(j) 2014 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(2013 年度：无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	261,899	75%	116,858	56%
一到二年	2,599	1%	42,842	21%
二到三年	38,097	11%	249	0%
三年以上	46,781	13%	48,482	23%
合计	<u>349,376</u>	<u>100%</u>	<u>208,431</u>	<u>100%</u>

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 87,477 千元(2013 年 12 月 31 日：91,573 千元)，主要为预付项目款，由于相关项目进度尚未达到结转节点，该款项尚未结转。

(b) 于 2014 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>295,932</u>	<u>85%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收其他单位往来款项	46,395	71,755
应收投标保证金、诚意保证 金及押金	37,198	98,967
应收其他代垫款项	12,393	13,472
应收项目管理、商业策划及 资产交易服务款项(附注八 (5)(a))	20,383	22,244
应收待退回拆迁款	6,789	10,055
应收待退回土地出让金	9,936	9,936
应收代垫购房者契税、公共 维修基金等款项	5,577	313
其他	5,144	4,107
合计	143,815	230,849
减：坏账准备	(14,875)	(7,997)
净额	128,940	222,852

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	26,660	122,904
一至二年	57,106	44,368
二至三年	4,793	31,043
三年以上	55,256	32,534
合计	143,815	230,849

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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：

	2014 年 12 月 31 日				2013 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
单项金额重大且单独计提坏账准备	81,161	56%	(6,936)	8.5%	147,202	64%	-	-
按组合计提坏账准备								
— 第三方客户组合	34,435	24%	(103)	0.3%	53,567	23%	(161)	0.3%
— 关联方组合	20,383	14%	-	-	22,244	10%	-	-
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	7,836	6%	(7,836)	100%	7,836	3%	(7,836)	100%
合计	143,815	100%	(14,875)	10.3%	230,849	100%	(7,997)	3.5%

(c) 于 2014 年 12 月 31 日，单项金额重大并且单独计提坏账准备的其他应收款详见附注四(4)(g)。

(d) 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：

	2014 年 12 月 31 日			2013 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
第三方客户组合	34,435	(103)	0.3%	53,567	(161)	0.3%
关联方组合	20,383	-	-	22,244	-	-
合计	54,818	(103)	0.2%	75,811	(161)	0.2%

(e) 本年度计提的坏账准备金额为 6,936 千元，收回或转回的坏账准备金额为 58 千元，无重要的收回或转回金额。

(f) 2014 年度，本集团无实际核销的其他应收款(2013 年度：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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)

(g) 于 2014 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”)	代垫款	35,842	一年以内 至两年	25%	-	-
西安凯玄实业有限公司(以 下称“西安凯玄”)(i)	保证金	25,000	三年以上	17%	(6,936)	28%
北京市国土资源局	保证金	9,936	三年以上	7%	-	-
天津市西青区建设工程质 量安全监督管理支队	保证金	6,000	一至三年	4%	-	-
四川博海建设工程有限公司	保证金	4,383	三年以上	3%	-	-
合计		81,161		56%	(6,936)	9%

(i) 于 2014 年 12 月 31 日，应收西安凯玄款项 25,000 千元主要为项目开发诚意金，公司已终止与西安凯玄的合作。由于对方财务状况不佳，无法全额归还上述款项。本集团根据与对方的沟通及期后达成的和解协议，对应收款项预估计提坏账准备 6,936 千元。

(h) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团无应收政府补助(2013 年 12 月 31 日：无)。

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2014 年 12 月 31 日			2013 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	1,906,589	(201,918)	1,704,671	3,374,757	-	3,374,757
开发产品	1,719,168	(209,050)	1,510,118	172,527	-	172,527
其他	3,806	-	3,806	821	-	821
合计	3,629,563	(410,968)	3,218,595	3,548,105	-	3,548,105

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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：

	2013 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2014 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本						
天津杨柳青鹭岭景园项目二期	-	27,156	-	-	-	27,156
天津杨柳青鹭岭广场项目	-	174,762	-	-	-	174,762
开发产品						
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	-	209,050	-	-	-	209,050
合计	-	410,968	-	-	-	410,968

(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	不适用

(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	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
北京阳光上东项目(C9 区 5 号楼)	2005 年	2014 年	180,623	-	94,441
成都锦尚中心项目	2012 年	2014 年	1,055,063	-	739,779
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	2012 年	2014 年	881,252	-	828,306
天津杨柳青鹭岭景园项目二期	2012 年	尚未确定	尚未确定	747,415	727,615
天津杨柳青鹭岭广场项目	2012 年	尚未确定	尚未确定	1,159,174	984,616
合计				1,906,589	3,374,757

于 2014 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息金额为 34,134 千元(2013 年 12 月 31 日：152,628 千元)。于 2014 年度，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 7.99%(2013 年度：7.10%)。

2014 年度，本集团无由出售改为出租的开发成本(2013 年度：631,443 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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	2013 年		2014 年	
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日
北京盛世嘉园项目	2000 年	4,913	-	-	4,913
北京阳春光华项目	2001 年	6,117	-	-	6,117
北京阳光丽景项目	2004 年	7,869	-	(1,753)	6,116
北京阳光上东项目(不含 C9 区 5 号楼)	2004 年至 2009 年	153,628	72,219	(88,146)	137,701
成都锦尚中心项目	2014 年	-	1,055,063	(388,926)	666,137
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	2014 年	-	881,252	(150,328)	730,924
北京阳光上东项目(C9 区 5 号楼)	2014 年	-	180,623	(13,363)	167,260
合计		172,527	2,189,157	(642,516)	1,719,168

2014 年度，本集团无由出售改为出租的开发产品(2013 年度：2,613 千元)。

2014 年度，本集团无由出售改为自用的开发产品(2013 年度：18,769 千元)。

(f) 于 2014 年 12 月 31 日，账面价值为 2,727,937 千元的存货(2013 年 12 月 31 日：966,948 千元)作为一年内到期的非流动负债(附注四(24)(a)(i))及长期借款(附注四(25)(i))的抵押物。

(6) 可供出售金融资产

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
以成本计量		
—可供出售权益工具	113,900	113,900
—其他	19,904	-
减：减值准备	(20,000)	(20,000)
净额	113,804	93,900

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 可供出售金融资产(续)

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：

	2013 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2014 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	88,890	-	-	88,890	10.00%	-
—新疆远镜合志股权投资合伙企业(有限合伙)(以下称“新疆远镜合志”)	5,000	-	-	5,000	5.47%	-
—广西北宝高等级公路股份有限公司(以下称“广西北宝”)	20,000	-	-	20,000	18.93%	-
—北京阳光优食餐饮有限公司	10	-	-	10	10.00%	-
其他						
—中信阳光投资基金 1 号集合资金信托计划(以下称“信托计划”)	-	19,904	-	19,904	不适用	-
可供出售权益工具—减值准备						
—广西北宝	(20,000)	-	-	(20,000)	-	-
合计	93,900	19,904	-	113,804	-	-

(b) 可供出售金融资产减值准备相关信息分析如下：

	可供出售权益工具	其他	合计
2013 年 12 月 31 日	(20,000)	-	(20,000)
本年计提	-	-	-
本年减少	-	-	-
2014 年 12 月 31 日	(20,000)	-	(20,000)

(c) 本年本集团无以公允价值计量的其他可供出售金融资产。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 可供出售金融资产(续)

(d) 其他可供出售金融资产为本集团购买的中信信托有限责任公司(以下称“中信信托”)发起设立的信托计划中的 19,040,000 份 B 类信托计划份额。该信托计划作为聚信新业的 A 类及 B 类优先级合伙人出资。该信托计划为本集团未纳入合并范围的结构化主体，其总发行规模为 406,740,000 份，总金额为 406,740 千元。本集团在该信托计划的最大风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值 19,904 千元。本集团不存在向该信托计划提供财务支持的义务和意图。

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

(f) 本集团以成本法计量的其他可供出售金融资产为本集团所购买的信托计划 B 类信托份额。该投资没有活跃市场报价，其公允价值合理估计数的变动区间较大，且各种用于确定公允价值估计数的概率不能合理地确定，因此其公允价值不能可靠计量。本集团尚无处置这些投资的计划。

(7) 长期应收款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收租赁押金	35,130	35,130

于 2014 年 12 月 31 日，长期应收款为本集团支付的为租入上海锦江国际购物中心项目的租赁履约保证金及押金。

(8) 长期股权投资

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
合营企业(a)	412,095	423,129
联营企业(b)	519,307	508,598
	931,402	931,727
减：长期股权投资减值准备	-	-
净额	931,402	931,727

本集团不存在长期股权投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动							2014 年 12 月 31 日	减值准备
		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		
北京汉博阳光商业管理有限公司(以下称“汉博阳光”)	1,356	-	-	2,933	-	-	-	-	4,289	-
菱华阳光(天津)房地产开发有限公司(以下称“菱华阳光”)(附注六(2)(b))	263,414	-	-	(7,644)	-	(5,193)	-	-	250,577	-
阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司(以下称“阳菱光辉”)	157,209	-	-	(37)	-	-	-	-	157,172	-
上海新丽熹和资产管理有限公司(以下称“上海新丽熹和”)	247	-	(208)	(39)	-	-	-	-	-	-
北京阳光承兴资产管理有限公司	499	-	(500)	1	-	-	-	-	-	-
南京智尚汇东资产管理有限公司	404	-	-	(347)	-	-	-	-	57	-
合计	423,129	-	(708)	(5,133)	-	(5,193)	-	-	412,095	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动							2014 年 12 月 31 日	减值准备
		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		
沈阳世达物流有限责任公司(以下称 “沈阳世达”)	78,692	-	-	(905)	-	-	-	-	77,787	-
天津友谊新资商贸有限公司(以下称 “友谊新资”)(i)	93,129	-	-	2,886	-	-	-	-	96,015	-
天津光明新丽商贸有限公司(以下称 “光明新丽”)(i)	101,130	-	-	5,552	-	-	-	-	106,682	-
天津津汇远景贸易有限公司(以下称 “津汇远景”)(i)	67,454	-	-	4,031	-	-	-	-	71,485	-
天津建设新汇商贸有限公司(以下称 “建设新汇”)(i)	60,645	-	-	591	-	-	-	-	61,236	-
天津紫金新嘉商贸有限公司(以下称 “紫金新嘉”)(i)	76,475	-	-	2,658	-	-	-	-	79,133	-
菱华阳光(天津)商业管理有限公司(以下 称“菱华阳光商业”)	31,073	-	-	(4,123)	-	-	-	-	26,950	-
豪威投资有限公司(以下称“豪威投 资”)(ii)	-	19	-	-	-	-	-	-	19	-
合计	508,598	19	-	10,690	-	-	-	-	519,307	-

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

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

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

于 2014 年 12 月 31 日，紫金新嘉若干子公司拥有的公允价值为 83,000 千元(2013 年 12 月 31 日：89,000 千元)的投资性房地产尚未取得房屋所有权证。其中公允价值为 72,000 千元(2013 年 12 月 31 日：77,000 千元)的建筑物虽已取得建设工程规划许可证，但由于该物业所占土地性质为集体土地，由于目前法律对此种情况尚无明确规定，该物业上的租赁合同的法律效力存在一定的不确定性；其他公允价值为 11,000 千元(2013 年 12 月 31 日 12,000 千元)的建筑物尚未取得建设规划许可证，相应的租赁合同根据 2009 年 9 月 1 日起实施的《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》的相关规定，属于无效合同，紫金新嘉之子公司可要求参照合同约定的租金标准要求承租人支付房屋占有使用费，但亦将向承租人赔偿因合同无效受到的损失。

- (ii) 截至 2014 年 12 月 31 日，本集团未向豪威投资按约定提供股东借款，豪威投资经董事会决议，公司 2014 年利润全部由另一股东恒信发展有限公司享有，本集团不再享有，也不再对 2014 年的收益进行主张。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

	建筑物及土地使用权
2013 年 12 月 31 日	4,155,957
非同一控制下企业合并(附注五(1)(c))	156,000
本年增加	1,372,517
公允价值变动收益(附注四(40))	7,526
2014 年 12 月 31 日	<u>5,692,000</u>

2014 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 7,526 千元(2013 年度：186,000 千元)。

于 2014 年 12 月 31 日，账面价值约为 5,435,000 千元的房屋及土地使用权(2013 年 12 月 31 日：3,546,000 千元)作为一年内到期的非流动负债(附注四(24)(a)(i))及长期借款(附注四(25)(i))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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				
2013 年 12 月 31 日	30,603	13,226	22,961	66,790
本年增加	-	144	1,627	1,771
购置	-	144	1,619	1,763
非同一控制下企业合并 (附注五(1)(c))	-	-	8	8
本年减少	-	(293)	(737)	(1,030)
处置及报废	-	(293)	(737)	(1,030)
2014 年 12 月 31 日	30,603	13,077	23,851	67,531
累计折旧				
2013 年 12 月 31 日	(6,941)	(7,771)	(12,853)	(27,565)
本年增加	(1,461)	(1,595)	(2,968)	(6,024)
计提	(1,461)	(1,595)	(2,968)	(6,024)
本年减少	-	248	674	922
处置及报废	-	248	674	922
2014 年 12 月 31 日	(8,402)	(9,118)	(15,147)	(32,667)
减值准备				
2013 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2014 年 12 月 31 日	22,201	3,959	8,704	34,864
2013 年 12 月 31 日	23,662	5,455	10,108	39,225

于 2014 年 12 月 31 日，账面价值为 12,415 千元(原价 19,656 千元)的房屋建筑物(2013 年 12 月 31 日：账面价值 13,184 千元，原价 19,656 千元)作为一年内到期的非流动负债(附注四(24)(a)(i))和长期借款(附注四(25)(i))的抵押物。

2014 年度，固定资产计提的折旧金额为 6,024 千元(2013 年度：5,132 千元)，其中计入开发成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 1,092 千元、516 千元及 4,416 千元(2013 年度：92 千元、588 千元及 4,452 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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				
2013 年 12 月 31 日	55,172	3,151	885	59,208
本年增加	-	1,260	-	1,260
购置	-	1,260	-	1,260
本年减少	-	(1,240)	(7)	(1,247)
处置	-	(1,240)	(7)	(1,247)
2014 年 12 月 31 日	55,172	3,171	878	59,221
累计摊销				
2013 年 12 月 31 日	(5,293)	(798)	(59)	(6,150)
本年增加	(1,221)	(361)	(95)	(1,677)
计提	(1,221)	(361)	(95)	(1,677)
本年减少	-	817	7	824
处置	-	817	7	824
2014 年 12 月 31 日	(6,514)	(342)	(147)	(7,003)
减值准备				
2013 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2014 年 12 月 31 日	48,658	2,829	731	52,218
2013 年 12 月 31 日	49,879	2,353	826	53,058

2014 年度，无形资产的摊销金额为 1,677 千元(2013 年度：801 千元)。

于 2014 年 12 月 31 日，账面价值约为 20,332 千元(原价 26,034 千元)的土地使用权(2013 年 12 月 31 日：账面价值 20,948 千元，原价 26,034 千元)作为一年内到期的非流动负债(附注四(24)(a)(i))及长期借款(附注四(25)(i))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

	2014 年 12 月 31 日	2013 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	(4,186)	(4,186)
其他减少(附注二(30)(b))	(10,163)	(10,163)
净额	<u>-</u>	<u>-</u>

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

(13) 长期待摊费用

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	其他减少	2014 年 12 月 31 日
办公室及写字楼装修	10,757	1,817	(2,624)	-	9,950
经营租入物业改造(i)	53,223	58,758	(506)	(29,174)	82,301
办公楼租赁	1,144	127	(1,202)	-	69
售楼部建造	15,274	1,402	(9,241)	-	7,435
资金托管费	7,304	1,169	(7,272)	-	1,201
其他	709	2,036	(407)	-	2,338
合计	<u>88,411</u>	<u>65,309</u>	<u>(21,252)</u>	<u>(29,174)</u>	<u>103,294</u>

- (i) 本集团于 2013 年经营租入上海松江路物业，计划在装修改造后对外出租经营，由于项目交付前烟道存在重大缺陷，由此导致烟道改造引发周边居民投诉及项目环评报告难以通过等原因，项目未能正常开业。本集团计划退出该项目，将项目装修成本一次性摊销。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

	2014 年 12 月 31 日		2013 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	250,948	62,737	267,632	66,908
可抵扣亏损	5,708	1,427	151,272	37,818
其中：当期亏损	-	-	106,024	26,506
资产减值准备	752	188	780	195
超支广告费	-	-	9,972	2,493
抵销内部未实现利润	95,888	23,972	59,076	14,769
其他	2,712	678	-	-
合计	356,008	89,002	488,732	122,183

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	68,824	33,181
预计于 1 年后转回的金额	20,178	89,002
合计	89,002	122,183

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2014 年 12 月 31 日		2013 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	249,996	62,499
借款相关交易费用 摊销余额	33,956	8,489	4,100	1,025
可税前抵扣的预缴 税金	-	-	5,540	1,385
资本化利息	53,488	13,372	94,168	23,542
投资性房地产公允 价值变动	1,554,694	388,674	1,547,168	386,792
投资性房地产的折 旧差异	267,748	66,937	189,707	47,427
其他	1,460	365	-	-
合计	1,999,982	499,996	2,090,679	522,670
		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		166,096		14,174
预计于 1 年后转回的金额		333,900		508,496
合计		499,996		522,670

(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：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	54,265	11,913
可抵扣亏损	679,487	53,604
合计	733,752	65,517

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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)

(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：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
2014年	-	-
2015年	1,288	1,636
2016年	14,354	14,600
2017年	19,593	16,989
2018年	68,280	20,379
2019年	575,972	-
合计	<u>679,487</u>	<u>53,604</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：

	2014年12月31日		2013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	69,543	19,459	89,654	32,529
递延所得税负债	69,543	430,453	89,654	433,016

(15) 资产减值准备

	2013 年	本年	本年减少		2014 年
	12 月 31 日	增加	转回	转销	12 月 31 日
坏账准备	8,614	7,223	(63)	-	15,774
其中：应收账款坏账准备	617	287	(5)	-	899
其他应收款坏账准备	7,997	6,936	(58)	-	14,875
存货跌价准备	-	410,968	-	-	410,968
可供出售金融资产减值准备	20,000	-	-	-	20,000
商誉减值准备	14,349	-	-	-	14,349
合计	<u>42,963</u>	<u>418,191</u>	<u>(63)</u>	<u>-</u>	<u>461,091</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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)

(16) 短期借款

	币种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
保证借款	人民币	-	30,000
质押借款	人民币	300	-
合计		<u>300</u>	<u>30,000</u>

于 2014 年 12 月 31 日，本公司未对子公司提供保证借款(2013 年 12 月 31 日：30,000 千元)。

于 2014 年 12 月 31 日，银行质押借款 300 千元(2013 年 12 月 31 日：无)系由 360 千元人民币定期存款作为质押物(附注四(1))。

于 2014 年 12 月 31 日，短期借款的利率为 5.60%(2013 年 12 月 31 日：5.60%)。

(17) 应付账款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付工程款	578,959	386,577
应付经营租入项目租金	23,777	23,266
其他	4,213	550
合计	<u>606,949</u>	<u>410,393</u>

于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 82,273 千元(2013 年 12 月 31 日：127,571 千元)，主要为尚未进行结算的应付工程款。

(18) 预收款项

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	150,310	664,012
投资物业预收租金	35,080	35,664
合计	<u>185,390</u>	<u>699,676</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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) 预收款项(续)

(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	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	竣工 时间	于 2014 年 12 月 31 日预售比例
北京阳春光华项目	1,492	1,641	2001 年	不适用
北京阳光丽景项目	295	8,291	2004 年	不适用
北京阳光上东项目	30,427	23,905	2004 年至 2009 年	不适用
成都锦尚中心项目	102,379	557,945	2014 年	不适用
天津杨柳青鹭岭景园项 目一期	15,717	72,230	2014 年	不适用
合计	<u>150,310</u>	<u>664,012</u>		

(b) 于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 12,731 千元(2013 年 12 月 31 日：93,941 千元)，主要为开发项目销售预收款项，由于入住手续尚未办理，此款项尚未结清。

(19) 应付职工薪酬

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	20,186	40,695
应付设定提存计划(b)	264	264
应付辞退福利(c)	-	65
合计	<u>20,450</u>	<u>41,024</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和 补贴	39,479	97,451	(117,010)	19,920
职工福利费	-	1,658	(1,658)	-
社会保险费	85	7,230	(7,251)	64
其中：医疗保险费	79	6,299	(6,322)	56
工伤保险费	3	424	(424)	3
生育保险费	3	507	(505)	5
住房公积金	989	6,719	(7,729)	(21)
工会经费和职工教育 经费	218	5,923	(5,919)	222
其他短期薪酬	(76)	1,379	(1,302)	1
合计	<u>40,695</u>	<u>120,360</u>	<u>(140,869)</u>	<u>20,186</u>

(b) 设定提存计划

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
基本养老保险	252	13,092	(13,089)	255
失业保险费	12	826	(829)	9
合计	<u>264</u>	<u>13,918</u>	<u>(13,918)</u>	<u>264</u>

(c) 应付辞退福利

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他辞退福利(i)	<u>-</u>	<u>65</u>

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应交税费

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应交土地增值税	249,556	370,694
应交企业所得税	82,437	65,482
应交营业税	9,181	15,536
其他	2,393	2,996
合计	<u>343,567</u>	<u>454,708</u>

(21) 应付利息

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期 借款利息	9,526	4,778
应付 A 类有限合伙人利息 (附注四(26)(b))	14,596	-
合计	<u>24,122</u>	<u>4,778</u>

(22) 应付股利

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付 Reco(附注八(5)(c))	6,552	-
应付北京燕赵房地产开发有限公司 (以下称“北京燕赵”)(附注 八(5)(c))	1,701	-
应付北京国际信托有限公司	1,129	-
应付首创置业股份有限公司(以下 称“首创置业”)(附注八(5)(c))	579	-
其他	1,639	1,546
合计	<u>11,600</u>	<u>1,546</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 其他应付款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付收购天津德然商贸有限公司(以下称“德然商贸”)股权受让款及承继的往来款(b)	28,836	413,058
应付收购成都锦尚置业有限公司(以下称“成都锦尚”)和上海坚峰投资发展有限公司(以下称“上海坚峰”)承继的往来款及暂收款(b)	16,747	20,173
应付东光兴业往来款	864	1,911
应付投资性房地产购买及建设工程款	20,470	26,873
应付租赁保证金和租户押金(b)	56,754	56,216
应付上海岛福投资管理有限公司(以下称“上海岛福”)借款(a)	3,562	91,254
代收业主装修款	7,477	14,359
应付北京知普博时(北京)投资有限公司(以下称“知普博时”)项目保证金	175,000	-
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	22,754	233
应付违约赔偿金	1,702	-
其他	37,951	25,138
合计	<u>372,117</u>	<u>649,215</u>

- (a) 2013 年度本公司之子公司成都锦尚与上海岛福签订借款协议，借款本金为 90,000 千元，年利率为 7.5%，借款期限为一年。于 2014 年 12 月 31 日，该笔借款本金已偿还，应付余额为计提的尚未支付的利息。

除上述款项外，其余应付款项均无利息，无抵押或担保情况，且无固定偿还期。

- (b) 于 2014 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 134,077 千元(2013 年 12 月 31 日：484,161 千元)，主要为收到的租赁保证金和租户押金以及以前年度收购产生的股权转让款及承继的债务款。其中，收到的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；为收购成都锦尚和上海坚峰承继的往来款和暂收款，因未与对方单位办理结算，该款项尚未结清；为收购天津德然商贸的股权转让款及承继的债务款已于 2015 年 1 月 30 日结清。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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) 一年内到期的非流动负债

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(a)	1,340,917	292,750
一年内到期的长期应付款 (附注四(26))	157,005	-
合计	<u>1,497,922</u>	<u>292,750</u>

(a) 一年内到期的长期借款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	1,340,917	214,000
保证借款(ii)	-	78,750
合计	<u>1,340,917</u>	<u>292,750</u>

(i) 于 2014 年 12 月 31 日，一年内到期的长期抵押借款 1,340,917 千元(2013 年 12 月 31 日：214,000 千元)系由本集团存货(附注四(5)(f))、投资性房地产(附注四(9))、固定资产(附注四(10))及无形资产(附注四(11))作为抵押物取得，本金应于 2015 年 1 月 10 日至 2015 年 12 月 30 日偿还。

(ii) 于 2014 年 12 月 31 日，本集团无对子公司提供保证的一年内到期的长期银行借款(2013 年 12 月 31 日：78,750 千元)。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 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

	币种	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
抵押借款(i)	人民币	2,959,778	2,339,083
保证借款(ii)	人民币	-	96,250
合计		<u>2,959,778</u>	<u>2,435,333</u>

(i) 于 2014 年 12 月 31 日，长期抵押借款 2,959,778 千元(2013 年 12 月 31 日：2,339,083 千元)系由本集团存货(附注四(5)(f))、投资性房地产(附注四(9))、固定资产(附注四(10))及无形资产(附注四(11))作为抵押。利息每季度或每月支付一次，本金应于 2016 年 1 月 10 日至 2028 年 6 月 30 日偿还。

(ii) 于 2014 年 12 月 31 日，本公司无对子公司提供保证的长期银行借款(2013 年 12 月 31 日：96,250 千元)。

于 2014 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 6.15%至 11.00%(2013 年 12 月 31 日：6.46%至 11.00%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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)

(26) 长期应付款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付有限合伙债权人本金(a)	507,140	-
应付有限合伙债权人收益(b)	11,214	-
应付少数股东固定利润(附注 五(1)(c)(i))	53,910	-
合计	572,264	-
减：一年内到期的长期应付 款(附注四(24))	(157,005)	-
净额	415,259	-

(a) 本集团于 2014 年 2 月为上海锦赞 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特殊目的实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，募集规模为 657,740,000 份，总金额为 657,740 千元，其中本集团作为 C 类次级优先级合伙人持有其中 150,600 千元份额，其余共计 507,140 千元确认为长期应付款。其中一年内到期的部分为中信信托作为 A 类优先级有限合伙人出资份额，金额共计 156,740 千元，该类份额采取滚动发行模式，每年中止一次并重新发行。除此之外，其余一年内到期的长期应付款 265 千元为应付少数股东固定利润一年内到期的部分。

(b) 根据有限合伙人收益分配的约定，截止 2014 年 12 月 31 日，本集团累计确认的应付有限合伙人收益余额共计 25,810 千元，其中应付 A 类有限合伙人利息为 14,596 千元已计入应付利息(附注四(21))。

(27) 预计负债

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
租户赔偿款	14,000	-

由于上海松江路项目未能正常开业(附注四(13)(i))，于 2014 年 12 月 31 日，本集团就与已签约租户的协商情况预估的违约赔偿金 14,000 千元确认为预计负债，同时本集团应收业主赔偿款 6,000 千元，差额 8,000 千元计入营业外支出(附注四(43)(i))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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)

(28) 股本

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动					2014 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
人民币普通股	749,913	-	-	-	-	-	749,913
	2012 年 12 月 31 日	本年增减变动					2013 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
人民币普通股	749,913	-	-	-	-	-	749,913

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 资本公积

	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
股本溢价	524,905	-	-	524,905
购买少数股权支付的对价 与按比例计算的子公司 净资产之间的差额(附注 六(1)(a)(i))	(25,610)	-	(1,175)	(26,785)
其他资本公积-其他	13,032	-	-	13,032
合计	<u>512,327</u>	<u>-</u>	<u>(1,175)</u>	<u>511,152</u>
	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
股本溢价	524,905	-	-	524,905
购买少数股权支付的对价 与按比例计算的子公司 净资产之间的差额	-	-	(25,610)	(25,610)
其他资本公积-其他	13,032	-	-	13,032
合计	<u>537,937</u>	<u>-</u>	<u>(25,610)</u>	<u>512,327</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			2014年度利润表中其他综合收益				
	2013年 12月31日	税后归属于 母公司	2014年 12月31日	本年所得税 前发生额	减：前期计入其 他综合收益本年 转入损益	减：所得 税费用	税后归属于 母公司	税后归属于少数 股东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
因存货或自用房产转入投资性房地产公允价 值的增加	185,147	-	185,147	-	-	-	-	-
外币报表折算差额	123	(96)	27	(96)	-	-	(96)	-
合计	185,270	(96)	185,174	(96)	-	-	(96)	-

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 其他综合收益(续)

	资产负债表中其他综合收益			2013年度利润表中其他综合收益				
	2012年 12月31日	税后归属于母 公司	2013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 转入损益	减：所得 税费用	税后归属于 母公司	税后归属于少数 股东
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	106,435	78,712	185,147	101,234	-	-	78,712	22,522
外币报表折算差额	91	32	123	32	-	-	32	-
合计	106,526	78,744	185,270	101,266	-	-	78,744	22,522

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 盈余公积

	2013 年 12 月 31 日	本年 提取	本年 减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	95,588	-	-	95,588
	2012 年 12 月 31 日	本年 提取	本年 减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	94,247	1,341	-	95,588

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2014 年度亏损，因此未计提法定盈余公积(2013 年度：经董事会决议，按净利润的 10%提取，共 1,341 千元)。

(32) 未分配利润

	2014 年度	2013 年度
年初未分配利润	2,360,021	2,111,282
加：本年归属于母公司股东的净(亏损)/利润	(585,172)	280,076
减：计提法定盈余公积	-	(1,341)
向股东的分配	(22,497)	(29,996)
年末未分配利润	1,752,352	2,360,021

于 2014 年 12 月 31 日，未分配利润中包含归属于母公司的子公司盈余公积余额 176,179 千元(2013 年 12 月 31 日：170,122 千元)，其中子公司 2014 年度计提的归属于母公司的盈余公积 6,057 千元(2013 年度：20,790 千元)。

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

根据 2015 年 4 月 24 日董事会决议，本公司拟不进行股利分配。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本

	2014 年度	2013 年度
主营业务收入(a)	1,280,784	518,260
其他业务收入(b)	77,814	171,591
合计	<u>1,358,598</u>	<u>689,851</u>
	2014 年度	2013 年度
主营业务成本(a)	682,406	(30,721)
其他业务成本(b)	51,910	58,413
合计	<u>734,316</u>	<u>27,692</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2014 年度		2013 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)	956,305	642,516	242,784	(41,268)
投资性房地产租赁业务(ii)	306,606	-	263,536	-
经营租入项目租赁业务(iii)	17,873	39,890	11,940	10,547
合计	<u>1,280,784</u>	<u>682,406</u>	<u>518,260</u>	<u>(30,721)</u>

(i) 开发产品销售业务收入及成本

	2014 年度		2013 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	711,135	388,926	-	-
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	127,150	150,328	-	-
北京阳光上东项目	103,182	101,509	236,751	(43,095)
北京阳光丽景项目	13,168	1,753	3,228	624
其他项目	1,670	-	2,805	1,203
合计	<u>956,305</u>	<u>642,516</u>	<u>242,784</u>	<u>(41,268)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(ii) 投资性房地产租赁业务收入及成本:

	2014 年度		2013 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	294,155	-	251,515	-
写字楼出租	12,451	-	12,021	-
合计	<u>306,606</u>	<u>-</u>	<u>263,536</u>	<u>-</u>

(iii) 经营租入项目租赁业务收入及成本:

	2014 年度		2013 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	17,873	10,716	11,940	10,547
上海松江路项目	-	29,174	-	-
合计	<u>17,873</u>	<u>39,890</u>	<u>11,940</u>	<u>10,547</u>

上海松江路项目未能正常开业，该项目未产生营业收入，本集团已计划退出该项目。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2014 年度		2013 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	74,769	51,449	83,875	46,159
代理费及手续费收入	2,398	-	2,216	318
商品零售	647	461	-	-
投资性房地产销售	-	-	85,500	11,936
合计	<u>77,814</u>	<u>51,910</u>	<u>171,591</u>	<u>58,413</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业税金及附加

	2014 年度	2013 年度	计缴标准
土地增值税	56,199	26,294	附注三
营业税	77,998	36,294	附注三
房产税	22,960	22,378	附注三
其他	10,759	4,777	
合计	<u>167,916</u>	<u>89,743</u>	

(35) 销售费用

	2014 年度	2013 年度
广告营销费	115,485	52,856
物业管理及维修费	20,622	22,492
资产折旧及摊销	10,493	8,734
职工薪酬	3,068	6,198
销售代理费	6,427	12,626
运营管理费	7,214	3,930
办公及差旅费	8,769	8,130
其他	1,465	2,028
合计	<u>173,543</u>	<u>116,994</u>

(36) 管理费用

	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	83,630	95,559
办公及差旅费	55,086	61,661
中介机构服务费	26,877	30,050
资产折旧及摊销	10,096	8,279
税费	2,931	3,002
其他	3,035	2,006
合计	<u>181,655</u>	<u>200,557</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 财务费用-净额

	2014 年度	2013 年度
利息支出	342,270	142,628
减：资本化利息	(171,964)	(142,628)
合计	170,306	-
减：利息收入	(3,158)	(3,497)
汇兑损失	5	88
资金托管费	7,272	8,043
手续费	2,242	2,619
净额	176,667	7,253

(38) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2014 年度	2013 年度
开发产品销售成本	642,516	5,209
广告营销费	115,485	52,856
职工薪酬	138,147	101,757
办公及差旅费	63,855	69,791
租金	39,890	10,547
中介机构服务费	26,877	30,050
资产折旧及摊销	20,589	17,013
物业管理及维修费	20,622	22,492
运营管理费	7,214	3,930
销售代理费	6,427	12,626
税费	2,931	3,002
商品零售成本	461	-
投资性房地产销售成本	-	11,936
其他	4,500	4,034
合计	1,089,514	345,243

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 资产减值损失

	2014 年度	2013 年度
坏账损失/(转回)(附注四(2)、(4))	7,160	(14,198)
存货跌价损失(附注四(5))	410,968	-
合计	<u>418,128</u>	<u>(14,198)</u>

(40) 公允价值变动收益

	2014 年度	2013 年度
以公允价值计量的投资性房地产	7,526	186,000
以前年度公允价值变动损益因处置相关资产转出	-	(66,064)
合计	<u>7,526</u>	<u>119,936</u>

(41) 投资收益

	2014 年度	2013 年度
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	5,557	(1,317)
处置长期股权投资产生的投资(损失)/收益	(35)	66,071
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	864	-
合计	<u>6,386</u>	<u>64,754</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

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 营业外收入

	2014 年度	2013 年度	计入 2014 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	51	5	51
其中：固定资产处置利得	51	5	51
政府补助	2,836	6,300	2,836
罚款和补偿款项	1,034	197	1,034
合并成本小于合并中取得的被购买 方可辨认净资产公允价值份额的 差额(附注五(1)(b))	55,938	-	55,938
无需支付的款项	-	9,125	-
其他	10	23	10
合计	59,869	15,650	59,869

(43) 营业外支出

	2014 年度	2013 年度	计入 2014 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	141	14	141
其中：固定资产处置损失	52	14	52
无形资产处置损失	89	-	89
违约赔偿金(i)	24,750	-	24,750
罚款及滞纳金	1,616	273	1,616
捐赠支出	20	20	20
其他	4,434	252	4,434
合计	30,961	559	30,961

- (i) 2014 年度，本集团的开发项目因逾期交房支付购房者违约赔偿金 16,750 千元；因上海松江路项目未能正常开业，本集团应确认的赔偿款 8,000 千元(附注四(27))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 所得税费用

	2014 年度	2013 年度
当期所得税	82,900	74,864
递延所得税	(11,652)	31,460
合计	<u>71,248</u>	<u>106,324</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2014 年度	2013 年度
(亏损)/利润总额	(450,807)	461,591
适用税率 25%计算的所得税	(112,702)	115,398
非应纳税收入	(13,985)	(4,901)
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	(1,389)	(329)
使用以前年度未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(2,091)	(8,660)
当年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	11,285	404
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	143,839	6,041
当年转回以前年度确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	(910)	(4,670)
当年转回以前年度确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	213	-
当年转回以前年度确认递延所得税资产的可抵扣亏损	12,766	-
不得扣除的成本、费用和损失等	24,942	3,041
被投资单位税率差异	9,280	-
所得税费用	<u>71,248</u>	<u>106,324</u>

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (45) 每股收益

##### (a) 基本每股收益

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

	2014 年度	2013 年度
归属于母公司普通股股东的合并净(亏 损)/利润	(585,172)	280,076
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股(损失)/收益(人民币元)	<u>(0.78)</u>	<u>0.37</u>
其中：		
—持续经营基本每股(损失)/收益	(0.78)	0.37
—终止经营基本每股收益	-	0.005

##### (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 2014 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2013 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
收到知普博时项目往来款	175,000	-
代收业主装修款	-	14,359
收到返还的投标保证金及履约保证金	61,769	-
收到的违约补偿款(附注四(42))	1,034	197
收到的租赁押金	538	11,777
利息收入(附注四(37))	3,158	3,497
受限资金减少	219	15,574
收到待退回的拆迁款	3,266	4,350
收到其他代垫款项	23,600	2,947
收到政府补助款	2,836	6,300
其他	12,587	5,886
合计	<u>284,007</u>	<u>64,887</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
支付的项目宣传及营销费用	166,688	99,636
支付的行政管理及办公费用	95,084	100,772
支付违约赔偿金	10,664	273
支付投标保证金及履约保证金	-	35,130
支付其他单位暂付款项	6,302	3,000
其他	4,563	10,083
合计	<u>283,301</u>	<u>248,894</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表项目注释(续)

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
收回北京电控阳光房地产开发有限公司往来款	-	91,351
收回北京京投阳光房地产开发有限公司往来款	-	19,850
收回天津诺尔思建筑材料国际贸易有限公司往来款	-	85,700
收回山东傲锐往来款	-	28,530
合计	-	225,431

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
支付收购德然商贸承继的往来款	247,555	-
支付收购银河宾馆裙楼预付款	227,706	-
合计	475,261	-

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
收到有限合伙人投资款(附注四(26)(a))	507,140	-
收到上海岛福借款	-	90,000
合计	507,140	90,000

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表项目注释(续)

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2014 年度	2013 年度
偿还上海岛福借款	90,000	-
偿付收购成都锦尚和上海坚峰承继 的往来款	3,426	145,619
偿付少数股东保底分成利润(附注五 (1)(c)(i))	3,292	-
取得借款质押的银行定期存款	360	-
合计	<u>97,078</u>	<u>145,619</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2014 年度	2013 年度
净(亏损)/利润	(522,055)	355,267
加：资产减值准备(附注四(39))	418,128	(14,198)
固定资产折旧(附注四(10))	6,024	5,132
无形资产摊销(附注四(11))	1,677	801
长期待摊费用摊销(附注四(13))	21,252	15,737
处置固定资产及投资性房地产损失/(收益)	90	(73,698)
财务费用	170,311	88
投资收益(附注四(41))	(6,386)	(64,754)
递延所得税资产的减少/(增加)	13,070	(6,396)
递延所得税负债的(减少)/增加	(24,722)	37,856
存货的增加	(50,025)	(852,428)
投资性房地产公允价值变动损益(附注四(40))	(7,526)	(119,936)
受限制的现金的减少(附注四(1))	219	15,574
无需支付的款项(附注四(42))	-	(9,125)
合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额(附注四(42))	(55,938)	-
经营性应收项目的减少/(增加)	129,687	(147,228)
经营性应付项目的(减少)/增加	(258,337)	409,516
经营活动使用的现金流量净额	<u>(164,531)</u>	<u>(447,792)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2014 年度	2013 年度
本年发生的企业合并或资产收购于本年支付的现金和现金等价物		
其中：津北阳光(附注五(1))	63,680	-
上海锦赞(附注五(2)(iv))	1,217,339	-
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物		
其中：津北阳光	(48,014)	-
上海锦赞	(23,354)	-
取得子公司支付的现金净额	<u>1,209,651</u>	<u>-</u>

2014 年度取得子公司的价格

津北阳光	63,680
上海锦赞	1,217,339
	<u>1,281,019</u>

取得子公司的净资产

	2014 年度	2013 年度
流动资产	71,379	-
非流动资产	1,351,596	-
流动负债	(2,017)	-
非流动负债	(76,002)	-
净资产	<u>1,344,956</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司

2014 年度本集团未处置子公司(2013 年度：处置子公司减少的现金净额为 92,567 千元)。

(c) 现金及现金等价物

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
现金	501,686	899,880
其中：库存现金	92	103
可随时用于支付的银行存款	501,594	899,777
年末现金及现金等价物余额	<u>501,686</u>	<u>899,880</u>

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
津北阳光	2014 年 3 月 31 日	63,680	90%	股权收购	2014 年 3 月 31 日	实际承受股东权利与义务的日期	3,931	3,063	2,012	(47,514)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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) 非同一控制下的企业合并(续)

(b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

	津北阳光
合并成本 -	
现金	63,680
转移非现金资产的公允价值	-
发生或承担负债的公允价值	-
合并成本合计	<u>63,680</u>
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	<u>(119,618)</u>
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	<u>(55,938)</u>

财务报表附注

2014 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) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

津北阳光

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2013 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	48,014	48,014	16
预付账款	11	11	-
其他应收款	-	-	48,312
投资性房地产	156,000	67,364	68,129
固定资产	8	8	7
减：应付款项	(44)	(44)	(173)
应交税费	(118)	(118)	-
一年内到期的非流动负债	(251)	(251)	(246)
递延所得税负债	(22,159)	-	-
长期应付款(i)	(53,843)	(53,843)	(53,910)
净资产	127,618	61,141	62,135
减：少数股东权益(i)	(8,000)	(8,000)	(8,000)
取得的净资产	119,618	53,141	54,135

- (i) 天津市宏鹏实业有限公司(以下称“天津宏鹏实业”)为持有津北阳光 10%股权的少数股东，每年自津北阳光取得固定利润分成(以 2007 年为固定利润分配基准年且固定利润每五年增长 5%，2014 年度固定利润分成金额为 4,389 千元)，购买日后至 2014 年 12 月 31 日期间，本集团共支付分成利润金额为 3,292 千元。天津宏鹏实业不参与津北阳光经营管理，也不承担因本公司管理不善所产生的损失，因此在合并报表中的少数股东权益仅为实收资本中天津宏鹏实业出资的部分，即 8,000 千元。于 2014 年 12 月 31 日，经折现后的少数股东利润分成 53,910 千元确认为长期应付款(附注四(26))。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 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) 非同一控制下的企业合并(续)

#### (c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

本集团采用估值技术来确定津北阳光的资产负债于购买日的公允价值。主要资产的评估方法及其关键假设列示如下:

投资性房地产的评估方法为比较法和收益法结合，使用的关键假设包括投资性房地产市场售价及投资性房地产市场租金等。

津北阳光自购买日至 2014 年 12 月 31 日止期间的现金流量列示如下:

经营活动产生现金净额	2,012
投资活动使用的现金流量净额	(46,234)
筹资活动使用的现金流量净额	(3,292)
现金净减少额	<u>(47,514)</u>

五 合并范围的变更(续)

(2) 其他原因的合并范围变动

- (i) 本公司于 2014 年 1 月 17 日以现金 30,000 千元出资设立了全资子公司上海新尚东。
- (ii) 于 2014 年 1 月 19 日本公司与合作方共同出资设立聚信阳光，本公司出资额为 2,000 千元。
- (iii) 本公司于 2014 年 4 月 8 日与合作方共同出资设立聚信新业，本公司出资额为 150,600 千元。
- (iv) 本集团于 2014 年 1 月 28 日自上海产权交易所竞得上海锦赞 100% 股权，股权转让价款为 1,217,339 千元。该产权交易于 2014 年 2 月 28 日完成。于交易时点，上海锦赞持有的银河宾馆主楼项目为空置状态，并无经营业务。交易完成后，本集团对银河宾馆主楼物业进行更新改造，拟将其由宾馆改造成写字楼。本集团将此交易按照资产收购进行会计处理。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益

#### (1) 在子公司中的权益

##### (a) 企业集团的构成

主要子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京星泰房地产开发有限公司 (以下称“星泰公司”)	北京市	北京市	房地产开发	56.24%	43.76%	设立或投资
北京艺力设计工程有限公司 (以下称“艺力设计”)	北京市	北京市	建筑装饰工程设计	90%	10%	非同一控制下企业合并
北京首创风度房地产开发有限责任公司 (以下称“首创风度”)	北京市	北京市	房地产开发	91.67%	8.33%	设立或投资
上东经纪	北京市	北京市	物业管理	85%	15%	非同一控制下企业合并
天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司	天津市	天津市	商业房地产开发	-	100%	非同一控制下企业合并
天津阳光滨海房地产开发有限公司 (以下称“天津阳光滨海”)	天津市	天津市	房地产开发	90%	10%	设立或投资
成都锦尚(i)	成都市	成都市	商业房地产开发	-	71%	购买
天津阳光瑞景商业管理有限公司	天津市	天津市	商业管理咨询	-	100%	设立或投资
北京阳光瑞景商业管理有限公司	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

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

##### (a) 企业集团的构成(续)

主要子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
石家庄阳光瑞景商业管理有限公司	石家庄市	石家庄市	商业管理咨询	-	100%	设立或投资
北京阳光苑商业投资有限公司 (以下称“阳光苑”)	北京市	北京市	房地产开发	65%	-	设立或投资
北京瑞景阳光物业管理有限公司(ii) (以下称“北京瑞景阳光”)	北京市	北京市	物业管理	55%	-	设立或投资
北京道乐科技发展有限公司 (以下称“道乐科技”)	北京市	北京市	电子信息、机电一体化	51.03%	-	非同一控制下企业合并
成都紫瑞新丽商贸有限公司(iii) (以下称“成都紫瑞”)	成都市	成都市	销售日用百货	-	55%	设立或投资
北京新业阳光商业管理有限公司 (以下称“新业商业”)	北京市	北京市	房地产经纪业务	100%	-	设立或投资
瑞阳嘉和(iv)	北京市	北京市	物业管理	51%	-	非同一控制下企业合并
津北阳光	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
上海锦贇(附注五(2)(iv))	上海市	上海市	资产管理，投资管理	-	不适用	资产收购
聚信阳光(v)	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

2014 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(v)	苏州市	苏州市	实业投资，投资管理及 信息咨询，资产管理， 企业咨询管理	-	不适用	设立或投资
上海新尚东	上海市	上海市	资产管理，投资管理， 物业管理	-	100%	设立或投资

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

- (i) 于 2014 年 3 月 13 日，本集团完成了自欧尚(中国)香港有限公司收购成都锦尚 1%股权的交易，交易价款为 2,000 千元(已于 2013 年预付)。该购买交易新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，减少了合并财务报表中的资本公积累额 1,175 千元(附注四(29))。交易完成后，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) 本公司对北京瑞景阳光的持股比例为 55%，北京瑞景阳光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，北京瑞景阳光董事会成员共 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%。
- (iii) 本集团对成都紫瑞的持股比例为 55%，成都紫瑞相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的五分之三的董事同意才能通过，成都紫瑞董事会成员共 5 名，本集团有权派出 3 名董事，故本集团拥有的表决权比例为 60%。
- (iv) 本公司对瑞阳嘉和的持股比例为 51%，瑞阳嘉和相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的五分之三的董事同意才能通过，瑞阳嘉和董事会成员共 5 名，本公司有权派出 3 名董事，故本公司拥有的表决权比例为 60%。

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)

- (v) 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(附注五(2)(iv))。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(附注四(26)(a))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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	2014 年度归属于 少数股东的损益	2014 年度向 少数股东分派股利	2014 年 12 月 31 日 少数股东权益
成都锦尚	29%	3,971	-	86,376
阳光苑	35%	11,450	-	160,405
道乐科技	48.97%	8,646	-	83,781
瑞阳嘉和	49%	20,352	-	229,647
成都紫瑞	45%	8,967	-	188,448
北京瑞景阳光	45%	9,776	-	290,897

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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：

	2014 年 12 月 31 日						2013 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都锦尚	1,343,387	652,710	1,996,097	1,111,556	586,693	1,698,249	1,563,493	642,121	2,205,614	1,390,362	531,096	1,921,458
阳光苑	403,467	794,298	1,197,765	45,094	694,371	739,465	380,312	783,652	1,163,964	38,706	699,672	738,378
道乐科技	246,669	360,010	606,679	181,741	253,852	435,593	213,960	359,014	572,974	264,440	155,103	419,543
瑞阳嘉和	421,355	591,479	1,012,834	396,715	147,451	544,166	115,827	570,732	686,559	187,966	71,460	259,426
北京瑞景阳光	276,265	1,003,009	1,279,274	33,203	599,633	632,836	174,659	990,080	1,164,739	84,486	455,540	540,026
成都紫瑞	97,042	576,039	673,081	24,977	229,331	254,308	33,456	568,068	601,524	27,550	175,128	202,678

	2014 年度				2013 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净(亏损)/利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都锦尚	710,604	13,692	13,692	93,969	6,736	(28,997)	22,420	(65,631)
阳光苑	80,131	32,714	32,714	36,907	50,976	13,007	33,282	32,932
道乐科技	45,590	17,655	17,655	32,685	29,149	37,018	37,018	17,114
瑞阳嘉和	55,042	41,535	41,535	35,352	50,481	50,282	50,282	21,862
北京瑞景阳光	71,534	21,725	21,725	52,447	70,796	45,421	45,421	36,677
成都紫瑞	41,589	19,927	19,927	29,192	41,502	41,249	41,249	27,204

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (2) 在合营企业和联营企业中的权益

##### (a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
					直接	间接
合营企业-						
菱华阳光(i)	天津市	天津市	房地产开发、建设与经营管理	是	-	51%

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

- (i) 本集团对菱华阳光的持股比例为 51%，合营公司的最高权力机构为董事会，公司的重大经营决策需要由董事会成员一致通过方可执行，故将其作为合营企业核算。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

	2014 年 12 月 31 日 菱华阳光	2013 年 12 月 31 日 菱华阳光
流动资产	1,465,507	913,047
其中：现金	279,143	232,394
非流动资产	16,518	13,505
资产合计	<u>1,482,025</u>	<u>926,552</u>
流动负债	907,523	359,792
非流动负债	72,990	50,261
负债合计	<u>980,513</u>	<u>410,053</u>
净资产	<u>501,512</u>	<u>516,499</u>
本集团持股比例	51%	51%
按持股比例计算的净资产份 额(i)	<u>255,770</u>	<u>263,414</u>
调整事项		
-内部交易未实现利润	(5,193)	-
对合营企业权益投资的账面 价值	<u>250,577</u>	<u>263,414</u>
	2014 年度 菱华阳光	2013 年度 菱华阳光
财务费用	(2,524)	1,400
所得税费用	(4,969)	(4,139)
净亏损	(14,988)	(12,416)
其他综合收益	-	-
综合收益总额	(14,988)	(12,416)

- (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

2014 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

	2014 年度	2013 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	161,518	159,715
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	2,511	1,161
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	2,511	1,161
联营企业：		
投资账面价值合计	519,307	508,598
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	10,690	5,607
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	10,690	5,607

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

(d) 对豪威投资的承诺见附注十(3)(c)。

## 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。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

于 2014 年度，本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

财务报表附注

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

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

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 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) 2013 年度及 2013 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	240,696	2,088	-	263,536	183,531	-	-	689,851
分部间交易收入	-	-	-	-	-	-	-	-
主营业务成本	(42,471)	1,203	-	-	10,547	-	-	(30,721)
利息收入	813	181	544	255	166	1,538	-	3,497
利息费用	-	-	-	-	-	-	-	-
对合营企业和联营企业的投资收益/(损失)	-	-	-	-	1,302	(2,619)	-	(1,317)
资产减值(损失)/转回	(6)	(29)	14,405	(6)	(68)	(98)	-	14,198
折旧费和摊销费	(4,099)	(9,033)	(5,570)	(1,297)	(1,657)	(14)	-	(21,670)
利润/(亏损)总额	5,306	78,496	88,472	276,099	(3,296)	16,514	-	461,591
所得税费用	(29,419)	8,966	10,290	(66,529)	(739)	(28,893)	-	(106,324)
净(亏损)/利润	(24,113)	87,462	98,762	209,570	(4,035)	(12,379)	-	355,267
资产总额	2,719,193	3,198,471	3,393,815	5,105,592	1,642,423	5,741,922	(11,455,308)	10,346,108
负债总额	1,476,367	2,810,346	3,091,139	2,718,732	2,977,832	3,833,330	(11,455,307)	5,452,439
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	853,035	78,692	-	931,727
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	25,417	67,038	714,717	1,642,409	8,519	-	-	2,458,100

## 七 分部信息(续)

2014 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(2013 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 101,601 千元，占本集团营业收入的 7%(2013 年度：营业收入为 127,353 千元，占本集团营业收入的 19%)；本集团来自于被划分至开发产品销售北京分部的一个客户取得的营业收入为 34,524 千元，占本集团营业收入的 3%(2013 年度：营业收入为 21,709 千元，占本集团营业收入的 3%)。

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 八 关联方关系及其交易

#### (1) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

#### (2) 合营企业和联营企业情况

除附注六中已披露的重要合营和联营企业的情况外，其余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- 汉博阳光	北京市	北京市	企业管理、市场调查等	否	-	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%
建设新汇	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%
紫金新嘉	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%
菱华阳光商业	天津市	天津市	商业管理	否	-	45%
豪威投资	北京市、天 津市等	英属维尔 京群岛	投资管理	否	-	30%

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (3) 其他关联方情况

与本集团的关系

Reco	本公司之第一大股东, 对本公司有重大影响
北京燕赵	持有本公司股权比例超过 5%的股东
首创置业	与本公司同受同一关键管理人员重大影响
北京利通商宜投资有限公司(以下称“利通商宜”)	2013 年度为首创置业之子公司

#### (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	2014 年度	2013 年度
友谊新资		注(i)	11,868	11,438
光明新丽		注(i)	7,769	17,441
津汇远景		注(i)	10,295	11,640
建设新汇	提供项目管理、商业策划及资产交易服务(i)	注(i)	9,570	14,550
紫金新嘉		注(i)	7,683	7,964
菱华阳光		注(i)	10,781	7,637
沈阳世达		注(i)	773	594
菱华阳光商业		注(i)	319	-
利通商宜	提供项目管理、商业策划及资产交易服务	本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目的市价定价标准为参考, 友好协商确定交易价格	-	4,836
上海新丽熹和	招商管理	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	-	498
菱华阳光商业	项目管理费		-	645
合计			<u>59,058</u>	<u>77,243</u>

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

本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目的市价定价标准为参考, 友好协商确定交易价格, 并经本公司董事会审议通过。审议时, 本公司独立董事已对上述定价方式及决策程序发表独立意见。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(b) 接受劳务

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2014 年度	2013 年度
汉博阳光	项目策划费及咨询顾问费	本集团向关联交易对方提供劳务均以服务项目的市价定价标准为参考，友好协商确定交易价格	11,292	3,372

(c) 关联方资金往来

从关联方收回资金

	2014 年度	2013 年度
菱华阳光	-	52,520
阳菱光辉	-	36,470
上海新丽熹和	-	70
菱华阳光商业	-	49
合计	-	89,109

上述款项为无担保免息款项。

(d) 为联营企业借款提供担保余额(附注八(6))

	2014 年度	2013 年度
友谊新资	52,190	51,188
光明新丽	26,980	24,970
合计	79,170	76,158

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 支付股利

	2014 年度	2013 年度
Reco	-	8,736

(f) 购买子公司

于 2013 年 12 月，本公司与光明新丽签订股权转让协议，收购光明新丽持有的津北阳光 90%的股权，该股权交易于 2014 年 3 月 31 日完成，交易完成后，津北阳光成为本公司的子公司并纳入本集团的合并范围(附注五(1))。

(g) 关键管理人员薪酬

	2014 年度	2013 年度
关键管理人员薪酬	8,620	8,779

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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(附注四(4))

	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
菱华阳光	367	-	-	-
友谊新资	7,006	-	6,717	-
光明新丽	8,030	-	9,075	-
津汇远景	3,382	-	3,368	-
建设新汇	800	-	2,140	-
紫金新嘉	630	-	820	-
沈阳世达	168	-	-	-
菱华阳光商业	-	-	124	-
合计	<u>20,383</u>	<u>-</u>	<u>22,244</u>	<u>-</u>

上述款项均为无担保免息款项。

(b) 其他应付款

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
汉博阳光	3,850	1,381
豪威投资	19	-
合计	<u>3,869</u>	<u>1,381</u>

上述款项为无担保免息款项。

(c) 应付股利(附注四(22))

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
Reco	6,552	-
首创置业	579	-
北京燕赵	1,701	-
合计	<u>8,832</u>	<u>-</u>

## 八 关联方关系及其交易(续)

### (6) 关联方承诺

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

对联营企业借款提供担保及承诺：

根据本公司于 2011 年 1 月 19 日公告的 2011 年第一次临时股东大会决议，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 689,000 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 68,900 千元。截止 2014 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 552,902 千元借款，还款 31,000 千元，本集团为友谊新资提供的担保余额为 52,190 千元(附注八(4)(d))。友谊新资尚余 136,098 千元借款未提取(附注十(4))。

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 2014 年 12 月 31 日，光明新丽已提取 270,000 千元借款，已偿还 200 千元，本集团为光明新丽提供的担保余额为 26,980 千元(附注八(4)(d))。光明新丽尚余 250,000 千元借款未提取(附注十(4))。

## 九 或有事项

### (1) 借款担保及承诺

2014 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 52,190 千元(2013 年 12 月 31 日：51,188 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。友谊新资预期不存在重大债务违约风险，本集团未确认与财务担保相关的预计负债。

2014 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 26,980 千元(2013 年 12 月 31 日：52,000 千元)，将在四年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。光明新丽预期不存在重大债务违约风险，本集团未确认与财务担保相关的预计负债。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 或有事项(续)

(2) 按揭贷款担保

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

于2014年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

项目名称	按揭贷款担保余额
北京阳光上东项目	60,976
北京阳光丽景项目	94
北京盛世嘉园项目	530
成都锦尚中心项目	112,009
合计	<u>173,609</u>

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

(3) 本集团之联营公司可能承担的原股东分立前形成的债务

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

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 承诺事项

(1) 开发项目承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的承诺：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
房地产开发项目	467,242	452,653
经营租入项目装修改造	29,112	3,193
投资性房地产开发项目	34,238	-
合计	<u>530,592</u>	<u>455,846</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	58,762	66,943
一到二年	61,055	68,434
二到三年	61,618	72,099
三年以上	775,044	1,167,354
合计	<u>956,479</u>	<u>1,374,830</u>

于 2014 年 12 月 31 日，本集团的经营租赁项目包括上海淮海路项目及北京 878 商务中心项目。上海淮海路项目租赁期为 2013 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 31 日，该项目处于装修改造阶段，尚未正式运营。北京 878 商务中心项目租赁期为 2012 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日，该项目已正式运营。

本集团于 2013 年经营租入上海松江路物业，计划在装修改造后对外出租经营，租赁期为 2013 年 3 月 1 日至 2033 年 11 月 30 日。由于项目未能正常开业，本集团计划退出该项目(附注四(13))。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十 承诺事项(续)

(3) 对外投资承诺事项

(a) 新疆远镜合志

根据 2013 年度本公司之子公司阳光厚土(天津)股权投资基金管理有限公司(以下称“阳光厚土”)与新疆远镜合志、新疆家世界股权投资有限公司等 9 家公司签订的《合伙协议》, 阳光厚土认缴新疆远镜合志出资额中的 15,000 千元。截止 2014 年 12 月 31 日, 阳光厚土已出资 5,000 千元, 剩余款项 10,000 千元尚未支付(附注四(6)(a))。

(b) 上海银河宾馆

上海晟璞投资管理有限公司(以下称“上海晟璞”)于 2014 年 5 月 9 日与上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司(以下称“锦江酒店”)签署《上海市产权交易合同》, 拟受让锦江酒店所持有的上海银河 90% 股权, 股权交易价格为 759,020 千元。截止 2014 年 12 月 31 日, 上海晟璞已支付 30% 股权款 227,706 千元, 剩余款项 531,314 千元尚未支付。截至本财务报表报出日, 其中 159,394 千元已支付完毕。

(c) 与豪威的股东借款承诺

于 2014 年 2 月, 本集团以 3 千美元认购了豪威投资 30% 股权。根据豪威投资章程的约定, 本公司承诺向豪威投资提供折合 328,526 千元的股东借款。截止 2014 年 12 月 31 日, 该股东借款尚未提供。

(4) 担保承诺事项

本集团承诺为友谊新资尚未提取的 136,098 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))。

## 十一 资产负债表日后事项

### (1) 处置子公司

于 2015 年 3 月 18 日，本集团处置了控股子公司北京瑞景阳光 45% 的股权。北京瑞景阳光持有一位于北京的投资性房地产项目，股权转让对价共计 331,891 千元，处置收益约 39,418 千元。交易完成后，本公司持有北京瑞景阳光 10% 的股权，本集团将不再拥有北京瑞景阳光的控制权。

## 十二 金融风险

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

### (1) 市场风险

#### (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元依然存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于 2014 年度及 2013 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于 2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2014 年 12 月 31 日			合计
	美元项目	欧元项目	港币项目	
外币金融资产				
- 货币资金	4,513	649	2	5,164
	2013 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	5,219	1,802	2	7,023

财务报表附注

2014 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)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2014 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，包括长期借款 2,659,778 千元及一年内到期的长期借款 410,917 千元(2013 年 12 月 31 日：长期借款 1,735,333 千元及一年内到期的长期借款 292,750 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 2014 年度及 2013 年度本集团并无利率互换安排。

于 2014 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其它因素保持不变，本集团的借款利息会增加或减少约 15,353 千元(2013 年 12 月 31 日：10,140 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。

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险(续)

(2) 信用风险(续)

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对债务人的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它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。

于 2014 年 12 月 31 日，除已计提坏账准备的其他应收款外，本集团无其他重大逾期应收款项(2013 年 12 月 31 日：无)。

(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：

	2014 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	317	-	-	-	317
应付款项	979,066	-	-	-	979,066
应付利息	24,122	-	-	-	24,122
应付股利	11,600	-	-	-	11,600
长期借款	1,654,274	892,556	960,668	2,082,780	5,590,278
长期应付款	162,310	4,389	483,467	111,606	761,772
合计	2,831,689	896,945	1,444,135	2,194,386	7,367,155

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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)

	2013年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	30,420	-	-	-	30,420
应付款项	1,063,229	-	-	-	1,063,229
应付利息	4,778	-	-	-	4,778
应付股利	1,546	-	-	-	1,546
长期借款	492,735	957,647	1,026,241	976,703	3,453,326
合计	1,592,708	957,647	1,026,241	976,703	4,553,299

财务报表附注

2014 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

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

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

于 2013 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
非金融资产				
投资性房地产—				
北京地区物业	-	-	2,975,000	2,975,000
成都地区物业	-	-	1,180,957	1,180,957
非金融资产合计	-	-	4,155,957	4,155,957
资产合计	-	-	4,155,957	4,155,957

财务报表附注

2014 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)

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租金收益模型和可比市场法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

上述第三层次资产变动如下：

	投资性房地产				合计
	北京地区 物业	成都地区 物业	上海地区 物业	天津地区 物业	
2014 年 1 月 1 日	2,975,000	1,180,957	-	-	4,155,957
本年增加	-	87,043	1,285,474	-	1,372,517
非同一控制下企业合并	-	-	-	156,000	156,000
计入损益的利得/(损失)	57,000	(60,000)	4,526	6,000	7,526
2014 年 12 月 31 日	3,032,000	1,208,000	1,290,000	162,000	5,692,000
2014 年 12 月 31 日仍持有的 资产计入 2014 年度损益的 未实现利得或损失的变动					
—公允价值变动收益/(亏损)	57,000	(60,000)	4,526	6,000	7,526

计入损益的利得或损失计入利润表中的公允价值变动收益项目。

财务报表附注

2014 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(续):

	投资性房地产		合计
	北京地区物业	成都地区物业	
2013 年 1 月 1 日	2,860,000	538,000	3,398,000
出售	(78,000)	-	(78,000)
自用房地产或存货转入	73,000	612,957	685,957
转为自用房地产	(36,000)	-	(36,000)
计入损益的利得	156,000	30,000	186,000
2013 年 12 月 31 日	2,975,000	1,180,957	4,155,957
2013 年 12 月 31 日仍持有的资产计入 2013 年度损益的未实现利得或损失的变动			
—公允价值变动收益	156,000	30,000	186,000

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

财务报表附注

2014 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：

	2014 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
投资性房地产—						
北京地区物业	3,032,000	市场比较法/直接资本化法/现金流折现法	单价	11,954.74-38,667 元/平米	售价越高，公允价值越高	不可观察
			租金	17-440 元/平米/月	租金越高，公允价值越高	不可观察
			出租率	95%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
			资本化率	6%-7.5%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
			租金上涨幅度	年增长率 3%	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 25.85%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
			贴现率	9.25%-9.5%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察
成都地区物业	1,208,000	市场比较法/直接资本化法	单价	19,195 元/平米	售价越高，公允价值越高	不可观察
			租金	68-302 元/平米/月	租金越高，公允价值越高	不可观察
			出租率	94%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
			资本化率	6%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
上海地区物业	1,290,000	市场比较法/直接资本化法	单价	30,546 元/平米	售价越高，公允价值越高	不可观察
			租金	191 元/平米/月	租金越高，公允价值越高	不可观察
			出租率	60%-95%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
			资本化率	6%	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):

	2014 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
投资性房地产— 天津地区物业	162,000	市场比较法/直接资本化法/现金流量折现法	单价	6,516 元/平米	售价越高，公允价值越高	不可观察
			租金	46 元/平米/月	租金越高，公允价值越高	不可观察
			出租率	50%-100%	出租率越高，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
			租金上涨幅度	年增长率 1%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
			经营成本	年收入 23.9%	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

#### (2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的公允价值计量的资产。

#### (3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

于 2014 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的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2014年12月31日及2013年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>61%</u>	<u>53%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应收子公司及关联方往来款	4,896,077	3,743,247
应收其他单位往来款项	63,164	98,528
合计	4,959,241	3,841,775
减：坏账准备	(11,491)	(4,563)
净额	4,947,750	3,837,212

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一年以内	1,928,110	2,133,345
一至二年	1,701,234	1,002,092
二至三年	881,134	123,166
三年以上	448,763	583,172
合计	4,959,241	3,841,775

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2014 年 12 月 31 日				2013 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
单项金额重大且单独计提坏账准备	58,111	1%	(6,936)	11.9%	90,701	2%	-	-
按组合计提坏账准备								
— 关联方组合	4,896,077	99%	-	-	3,743,247	98%	-	-
— 其他第三方组合	500	0%	(2)	0.4%	3,274	0%	(10)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	4,553	0%	(4,553)	100%	4,553	0%	(4,553)	100%
合计	4,959,241	100%	(11,491)	0.2%	3,841,775	100%	(4,563)	0.1%

(c) 于 2014 年 12 月 31 日，单项金额重大并且单独计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
山东傲锐	33,111	-	-	
西安凯玄	25,000	(6,936)	28%	附注四(4)(g)(i)
合计	58,111	(6,936)		

(d) 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：

	2014 年 12 月 31 日			2013 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
关联方组合	4,896,077	-	-	3,743,247	-	-
其他第三方组合	500	(2)	0.4%	3,274	(10)	0.3%
合计	4,896,577	(2)	0%	3,746,521	(10)	0%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(e) 于 2014 年度，本公司计提坏账准备 6,936 千元，收回或转回的坏账准备金额为 8 千元(2013 年度：无)。

(f) 2014 年度，本公司无实际核销的其他应收款(2013 年度：无)。

(g) 于 2014 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例
北京瑞丰阳光投资有限公司(以下称“瑞丰投资”)	应收子公司款	1,914,928	一年以内至三年以上	39%
北京瑞金阳光投资有限公司(以下称“瑞金投资”)	应收子公司款	1,454,413	一年以内至三年	29%
成都阳光上东置业有限公司	应收子公司款	523,088	一至三年	11%
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	应收子公司款	468,803	一年以内至三年	9%
天津瑞升阳光投资有限公司	应收子公司款	141,300	一年以内	3%
合计		<u>4,502,532</u>		<u>91%</u>

(h) 于 2014 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2013 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
子公司(a)	769,279	769,279
联营企业(b)	77,787	79,620
合计	847,066	848,899
减：长期股权投资减值准备(c)	(850)	(850)
净额	846,216	848,049

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动				2014 年 12 月 31 日	减值准备	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 星泰公司	31,036	-	-	-	-	31,036	-	-
3 阳光苑	46,920	-	-	-	-	46,920	-	-
4 天津瑞尚投资有限公司	5,100	-	-	-	-	5,100	-	-
5 瑞阳嘉和	88,661	-	-	-	-	88,661	-	-
6 道乐科技	48,480	-	-	-	-	48,480	-	-
7 北京宏诚展业房地产开发有限公司	8,000	-	-	-	-	8,000	-	-
8 艺力设计	2,232	-	-	-	-	2,232	-	-
9 新业商业	2,000	-	-	-	-	2,000	-	-
10 天津阳光滨海	45,000	-	-	-	-	45,000	-	-
11 北京瑞景阳光	209,000	-	-	-	-	209,000	-	-
12 上东经纪	850	-	-	-	-	850	(850)	-
13 北京新瑞阳光房地产开发有限公司	207,000	-	-	-	-	207,000	-	-
14 瑞金投资	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
15 瑞丰投资	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
合计	769,279	-	-	-	-	769,279	(850)	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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

	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动								2014 年 12 月 31 日	减值准备
		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	78,692	-	-	(905)	-	-	-	-	-	77,787	-
北京荣合阳光物业 管理有限公司	928	-	(928)	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	79,620	-	(928)	(905)	-	-	-	-	-	77,787	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2014 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)

(c) 由于上东经纪经营及财务状况不佳，本公司对其计提全额减值准备。

(3) 投资(损失)/收益

	2014 年度	2013 年度
权益法核算的长期股权投资损失	(905)	(2,630)
处置长期股权投资产生的投资(损失)/收益	(3)	46,975
合计	<u>(908)</u>	<u>44,345</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

## 财务报表补充资料

2014 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

	2014 年度	2013 年度
非同一控制下企业合并中合并成本小于合并中取得的被 购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	55,938	-
无需支付的款项	-	9,125
非流动资产处置损失	(90)	(9)
计入当期损益的政府补助	2,836	6,300
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	14,405
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(i)	-	-
违约赔偿金	(24,750)	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(5,026)	(325)
	<u>28,908</u>	<u>29,496</u>
所得税影响额	3,194	(3,773)
少数股东权益影响额(税后)	2,687	(684)
	<u>34,789</u>	<u>25,039</u>

#### 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 7,526 千元(2013 年: 119,936 千元)(附注四(40))，未作为非经常性损益列示。

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

# 阳光新业地产股份有限公司

## 财务报表补充资料

2014 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

### 二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股(亏损)/收益			
	净资产收益率(%)		基本每股(亏损)/收益		稀释每股(亏损)/收益	
	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度	2014 年度	2013 年度
归属于公司普通股股东的净(亏损)/利润	(16.27)	7.51	(0.78)	0.37	(0.78)	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净(亏损)/利润	(17.32)	6.86	(0.83)	0.34	(0.83)	0.34

### 三 会计政策变更相关补充资料

- (1) 本集团根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对 2013 年度财务报表进行了追溯重述(详见附注二(30)(a)), 并同时列报了 2013 年 1 月 1 日的合并及公司资产负债表。
- (2) 本集团为了更加真实、公允地反映公司的投资性房地产的价值, 为投资者提供更相关的信息, 自 2014 年 1 月 1 日起, 本集团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, 并对 2013 年度财务报表进行了追溯重述(详见附注二(30)(b)), 并同时列报了 2013 年 1 月 1 日的合并及公司资产负债表。

## 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》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

2015年4月24日