

审计报告

普华永道中天审字(2016)第 10037 号
(第一页, 共二页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东:

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

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是阳光新业管理层的责任。这种责任包括:

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

陈 静

中国•上海市
2016年3月2日

注册会计师

王 豆 豆

阳光新业地产股份有限公司

2015年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

阳光新业地产股份有限公司

2015年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

阳光新业地产股份有限公司

2015年12月31日公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

阳光新业地产股份有限公司

2015年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

阳光新业地产股份有限公司

2015年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2015年度 合并	2014年度 合并	2015年度 公司	2014年度 公司
一、营业收入	四(33)	647,600	1,358,598	-	-
减：营业成本	四(33)	(244,336)	(734,316)	-	-
营业税金及附加	四(34)	50,635	(167,916)	-	-
销售费用	四(35)	(75,108)	(173,543)	(1)	(35)
管理费用	四(36)	(156,772)	(181,655)	(22,150)	(16,568)
财务费用-净额	四(37)	(301,099)	(176,667)	(112,753)	(90,901)
资产减值损失	四(39)	(4,822)	(418,128)	-	(6,928)
加：公允价值变动收益	四(40)	(92,142)	7,526	-	-
投资收益/(损失)	四(41),十五(3)	390,111	6,386	168,437	(908)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		(5,248)	5,557	7,959	(905)
二、营业(亏损)/利润		214,067	(479,715)	33,533	(115,340)
加：营业外收入	四(42)	6,790	59,869	-	1
其中：非流动资产处置利得		32	51	-	-
减：营业外支出	四(43)	(3,139)	(30,961)	-	(7)
其中：非流动资产处置损失		(46)	(141)	-	-
三、(亏损)/利润总额		217,718	(450,807)	33,533	(115,346)
减：所得税费用	四(44)	(149,387)	(71,248)	-	(152)
四、净(亏损)/利润		68,331	(522,055)	33,533	(115,498)
归属于母公司股东的净(亏损)/利润		20,180	(585,172)	33,533	(115,498)
少数股东损益		48,151	63,117	-	-
五、其他综合(亏损)/收益的税后净额	四(30)	272	(96)	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		272	(96)	-	-
以后将重分类进损益的其他综合(亏损)/收益		272	(96)	-	-
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		303	-	-	-
外币财务报表折算差额		(31)	(96)	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合(亏损)/收益总额		68,603	(522,151)	33,533	(115,498)
归属于母公司股东的综合(亏损)/收益总额		20,452	(585,268)	33,533	(115,498)
归属于少数股东的综合收益总额		48,151	63,117	-	-
七、每股收益					
基本每股(损失)/收益(人民币元)	四(45)	0.03	(0.78)	-	-
稀释每股(损失)/收益(人民币元)	四(45)	0.03	(0.78)	-	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

阳光新业地产股份有限公司

2015年度合并及公司现金流量表 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2015年度 合并	2014年度 合并	2015年度 公司	2014年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		520,557	830,525	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	四(46)(a)	86,930	284,007	33,278	36,490
经营活动现金流入小计		607,487	1,114,532	33,278	36,490
购买商品、接受劳务支付的现金		(104,898)	(493,718)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(133,643)	(161,612)	-	-
支付的各项税费		(160,405)	(340,432)	-	(7,501)
支付其他与经营活动有关的现金	四(46)(b)	(224,172)	(283,301)	(19,140)	(11,305)
经营活动现金流出小计		(623,118)	(1,279,063)	(19,140)	(18,806)
经营活动使用的现金流量净额	四(47)(a)	(15,631)	(164,531)	14,138	17,684
二、投资活动产生的现金流量					
处置投资收到的现金		495,410	673	-	926
取得投资收益所收到的现金		2,850	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		385	441	-	-
处置子公司收到的现金净额	四(47)(b)	225,314	-	222,616	-
从关联方收回资金	八(4)(c)	120,000	-	269,780	408,753
投资活动现金流入小计		843,959	1,114	492,396	409,679
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(174,430)	(80,266)	-	-
投资支付的现金		(212,631)	(119,207)	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	(1,209,651)	-	-
提供给关联方的资金	八(4)(c)	(220,000)	-	(413,577)	(1,561,585)
支付其他与投资活动有关的现金	四(46)(c)	(30,000)	(475,261)	-	-
投资活动现金流出小计		(637,061)	(1,884,385)	(413,577)	(1,561,585)
投资活动使用的现金流量净额		206,898	(1,883,271)	78,819	(1,151,906)
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		-	1,600	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	1,600	-	-
取得借款收到的现金		1,777,400	2,357,300	1,000,000	530,000
从关联方取得资金		-	-	20,640	744,990
收到其他与筹资活动有关的现金	四(46)(d)	160,000	507,140	-	-
筹资活动现金流入小计		1,937,400	2,866,040	1,020,640	1,274,990
偿还债务支付的现金		(1,646,300)	(788,500)	(680,000)	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(294,423)	(330,849)	(115,707)	(89,164)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
归还关联方资金		-	-	(130,585)	(250,550)
支付的其他与筹资活动有关的现金	四(46)(e)	(161,129)	(97,078)	-	-
筹资活动现金流出小计		(2,101,852)	(1,216,427)	(926,292)	(339,714)
筹资活动产生的现金流量净额		(164,452)	1,649,613	94,348	935,276
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6	(5)	-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额		26,821	(398,194)	187,305	(198,946)
加：年初现金及现金等价物余额		501,686	899,880	123,356	322,302
六、年末现金及现金等价物余额	四(47)(c)	528,507	501,686	310,661	123,356

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

阳光新业地产股份有限公司

2015年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

阳光新业地产股份有限公司

2015年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 公司基本情况

阳光新业地产股份有限公司(以下称“本公司”)的前身是广西虎威股份有限公司(以下称“广西虎威”),经中国证券监督管理委员会批准,广西虎威于1996年9月5日通过深圳证券交易所(以下称“深交所”)向社会公开发行人民币普通股,并于1996年9月19日在深交所上市并交易(股票代码000608)。1998年9月,广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”;2008年5月,再更名为“阳光新业地产股份有限公司”,即现用名。于2015年12月31日,本公司的总股本为749,913千元,每股面值1元。本公司的注册地址为广西壮族自治区南宁市江南路230号南宁经济技术开发区;管理总部位于北京市。

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

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

本财务报表由本公司董事会于2016年3月2日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

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

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

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

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

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

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

按组合计提坏账准备的计提比例列示如下：

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

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(11) 存货

(a) 分类

存货主要包括开发成本、开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 固定资产(续)

(a) 固定资产确认及初始计量(续)

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

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

(d) 固定资产的处置

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 在建工程

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

(16) 借款费用

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

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

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

(17) 无形资产

无形资产包括本集团自用的土地使用权、软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 收入确认

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

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

(a) 销售商品

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

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

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

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 政府补助

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

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

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

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

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

(25) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(26) 维修基金和质量保证金

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

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

(27) 租赁

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(28) 持有待售及终止经营

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

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

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

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

(29) 分部信息

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断

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

(a) 重要会计估计及其关键假设

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

(i) 房地产开发产品成本

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

(ii) 税项

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iii) 投资性房地产公允价值计量

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

参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)；

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

基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

(iv) 存货跌价准备

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断—收入确认

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

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

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

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—50%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
营业税	应纳税营业额	5%、3%
房产税	租金收入或房屋及土地使用权计税余值	12%或 1.2%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%、3%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款

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

(a) 应收账款账龄分析如下：

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(b) 应收账款按类别分析如下：

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

(c) 按组合计提的坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

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

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

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

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

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

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	30,732	(8)	61%

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

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

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

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

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

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

	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>70,730</u>	<u>66%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

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

(a) 其他应收款账龄分析如下：

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

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

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

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

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备	计提 比例
北京市华远置业有限公司 (以下称“华远置业”)	股权转让款	12,000	一年以内	14%	-	-
北京市国土资源局	土地出让金	9,936	三年以上	12%	-	-
天津市西青区建设工程质 量安全监督管理支队	保证金	6,000	二年至 三年以上	7%	-	-
四川博海建设工程有限 公司	拆迁款	4,383	三年以上	5%	-	-
成都市城乡建设委员会	保证金	3,250	二年至三年	4%	-	-
合计		35,569		42%	-	-

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

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

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

(c) 存货跌价准备情况如下：

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

(d) 开发成本

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(e) 开发产品

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

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

2015 年度，本集团无由出售改为出租的开发产品(2014 年度：无)。

2015 年度，本集团无由出售改为自用的开发产品(2014 年度：无)。

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 可供出售金融资产

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

(a) 可供出售金融资产相关信息分析如下：

以成本法计量的可供出售金融资产：

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

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

以公允价值计量的可供出售金融资产：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 可供出售金融资产(续)

(b) 可供出售金融资产减值准备相关信息分析如下：

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

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

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

(7) 长期应收款

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

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

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业(续)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

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

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

	房屋、建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
2014 年 12 月 31 日	30,603	13,077	23,851	67,531
本年增加	-	399	264	663
购置	-	399	264	663
本年减少	-	(296)	(722)	(1,018)
处置及报废	-	(296)	(722)	(1,018)
2015 年 12 月 31 日	30,603	13,180	23,393	67,176

累计折旧				
2014 年 12 月 31 日	(8,402)	(9,118)	(15,147)	(32,667)
本年增加	(1,361)	(1,471)	(1,929)	(4,761)
计提	(1,361)	(1,471)	(1,929)	(4,761)
本年减少	-	143	394	537
处置及报废	-	143	394	537
2015 年 12 月 31 日	(9,763)	(10,446)	(16,682)	(36,891)

减值准备				
2014 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-

账面价值				
2015 年 12 月 31 日	20,840	2,734	6,711	30,285
2014 年 12 月 31 日	22,201	3,959	8,704	34,864

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉

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

(13) 长期待摊费用

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

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

2015 年 12 月 31 日

2014 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	10,272	68,824
预计于 1 年后转回的金额	38,588	20,178
合计	48,860	89,002

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

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

2015 年 12 月 31 日

2014 年 12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	111,108	166,096
预计于 1 年后转回的金额	<u>381,528</u>	<u>333,900</u>
合计	<u>492,636</u>	<u>499,996</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

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

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

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

(15) 资产减值准备

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 短期借款

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

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

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

- (b) 于 2015 年 4 月 3 日，新资房地产开发(上海)有限公司(以下称“新资”)向本集团提供委托贷款 200,000 千元，本金及利息应于 2016 年 4 月 2 日偿还。基于该笔贷款，本集团与新资签署《股权和商品房购买选择权协议》，协议约定如本集团未按约定偿还贷款本金及利息，则新资有权以本集团未偿还的应付款项为限，对本集团持有的友谊新资、光明新丽及津汇远景各 10%的股权(附注四(8)(b)(iv))、瑞阳嘉和 51%的股权(附注六(1)(a)(iv))，成都锦尚中心项目的写字楼(附注四(5)(f))中的一项或多项按照经评估的公允价值行使购买选择权。与该笔委托贷款有关的融资顾问费共计 1,200 千元，于 2015 年 12 月 31 日，该笔贷款的摊余成本余额为 199,600 千元。

- (c) 于 2015 年 12 月 31 日，短期借款的利率区间为 4.98%至 8.50% (2014 年 12 月 31 日：5.60%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 应付账款

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

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

(18) 预收款项

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

(a) 预收款项中包含的开发项目预收款项分析如下：

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

(b) 于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 12,694 千元(2014 年 12 月 31 日：12,731 千元)，主要为开发项目销售预收款项，由于未达到结转条件，此款项尚未结转。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 应付职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 设定提存计划

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

(c) 应付辞退福利

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应交税费

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

(21) 应付利息

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

(22) 应付股利

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 其他应付款

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

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

(24) 一年内到期的非流动负债

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 长期借款

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

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

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

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

(26) 长期应付款

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 长期应付款(续)

- (a) 本集团于 2014 年 2 月为上海锦贇资产管理有限公司(以下称“上海锦贇”)100%股权收购的资金募集，与中信信托合作，中信信托以其发行的信托计划出资，与本集团、本集团之一致行动人北京永盛智达投资管理有限公司合作成立有限合伙企业聚信新业，合伙期限为 5 年，本集团将聚信新业作为结构化主体纳入本集团合并范围。该基金由 A、B、C 三类合伙人出资设立，其中中信信托作为 A 类优先级有限合伙人的出资份额采取滚动发行模式，每年中止一次并重新发行。于 2015 年 12 月 31 日，该基金的募集规模为 661,000,000 份(2014 年 12 月 31 日：657,740,000 份)，总金额为 661,000 千元(2014 年 12 月 31 日：657,740 千元)，其中本集团作为 C 类次级优先级合伙人持有其中 150,600 千元份额，其余共计 510,400 千元(2014 年 12 月 31 日：507,140 千元)确认为长期应付款。其中一年内到期的部分为 A 类优先级有限合伙人出资额共计 160,000 千元(2014 年度：156,740 千元)。
- (b) 根据有限合伙人收益分配的约定，截止 2015 年 12 月 31 日，本集团累计确认的应付有限合伙人收益余额共计 22,044 千元(2014 年 12 月 31 日：25,810 千元)，其中应付 A 类有限合伙人利息为 2,067 千元(2014 年 12 月 31 日：14,596 千元)已计入应付利息(附注四(21))。
- (c) 天津市宏鹏实业有限公司(以下称“天津宏鹏实业”)为持有本集团之子公司天津津北阳光新生活购物广场(以下称“津北阳光”)10%股权的少数股东，每年自津北阳光取得固定利润分成，天津宏鹏实业不参与津北阳光经营管理，也不承担因津北阳光管理不善所产生的损失。于 2015 年 12 月 31 日，经折现后的少数股东利润分成 53,645 千元(2014 年 12 月 31 日：53,910)确认为长期应付款，其中一年内到期部分为 285 千元(2014 年 12 月 31 日：265 千元)。

(27) 预计负债

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 股本

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 资本公积

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			2015年度利润表中其他综合收益				
	2014年 12月31日	税后归属 于母公司	2015年 12月31日	本年所得税 前发生额	减：前期计入其 他综合收益本年 转出	减：所得 税费用	税后归属于 母公司	税后归属于少数 股东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
因存货或自用房产转入投资性房地产公允价 值的增加	185,147	-	185,147	-	-	-	-	-
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益 的其他综合收益中享有的份额	-	303	303	303	-	-	303	-
外币报表折算差额	27	(31)	(4)	(31)	-	-	(31)	-
合计	185,174	272	185,446	272	-	-	272	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 其他综合收益(续)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 盈余公积

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

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

(32) 未分配利润

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

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

根据 2015 年 4 月 24 日董事会决议，本公司拟不进行股利分配。

根据 2016 年 3 月 2 日董事会决议，本公司拟不进行股利分配。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本

	2015 年度	2014 年度
主营业务收入(a)	577,553	1,280,784
其他业务收入(b)	70,047	77,814
合计	<u>647,600</u>	<u>1,358,598</u>
	2015 年度	2014 年度
主营业务成本(a)	195,069	682,406
其他业务成本(b)	49,267	51,910
合计	<u>244,336</u>	<u>734,316</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

(i) 开发产品销售业务收入及成本

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(ii) 投资性房地产租赁业务收入及成本:

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

(iii) 经营租入项目租赁业务收入及成本:

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

本集团已于 2014 年退出上海松江路项目。

(b) 其他业务收入和其他业务成本

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业税金及附加

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

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

(35) 销售费用

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

(36) 管理费用

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 财务费用-净额

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

(38) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(39) 资产减值损失

	2015 年度	2014 年度
坏账(转回)/损失(附注四(2)、(4))	(5)	7,160
存货跌价损失(附注四(5))	4,827	410,968
合计	<u>4,822</u>	<u>418,128</u>

(40) 公允价值变动(损失)/收益

	2015 年度	2014 年度
以公允价值计量的投资性房地产 (附注四(9))	153,498	7,526
以前年度公允价值变动损益因处 置子公司转出(附注四(41))	<u>(245,640)</u>	<u>-</u>
合计	<u>(92,142)</u>	<u>7,526</u>

(41) 投资收益

	2015 年度	2014 年度
权益法核算的长期股权投资(损失) /收益	(5,248)	5,557
处置合营企业产生的投资收益/(损 失)(附注四(8)(a)(i))	105,920	(35)
处置子公司产生的投资收益(附注 五(1))	42,044	-
因处置子公司转出投资性房地产公 允价值变动损益(附注四(40))	245,640	-
可供出售金融资产在持有期间取得 的投资收益	1,903	864
其他	<u>(148)</u>	<u>-</u>
合计	<u>390,111</u>	<u>6,386</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 营业外收入

	2015 年度	2014 年度	计入 2015 年度 非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	32	51	32
其中：固定资产处置利得	32	51	32
政府补助(a)	5,068	2,836	5,068
罚款和补偿款项(附注四(46)(a))	1,329	1,034	1,329
合并成本小于合并中取得的被购买 方可辨认净资产公允价值份额的 差额	-	55,938	-
其他	361	10	361
合计	<u>6,790</u>	<u>59,869</u>	<u>6,790</u>

(a) 政府补助明细(附注四(46)(a))

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

(43) 营业外支出

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 所得税费用

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

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

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

(b) 稀释每股收益

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

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

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表项目注释(续)

(c) 支付的其他与投资活动有关的现金

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

(d) 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

(e) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司

(i) 2015 年度本集团无以企业合并的方式取得的子公司。

(ii) 处置子公司

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

2015 年度处置子公司的价格

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司(续)

处置子公司的净资产

2015 年度

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

(c) 现金及现金等价物

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

(48) 外币货币性项目

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更

(1) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权比例	丧失控制权之日剩余股权账面价值	丧失控制权之日剩余股权公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	与原子公司股权投资相关的公允价值变动损益转入投资损益的金额
北京瑞景阳光 (附注四 (8)(b)(iii))	331,478	45%	股权转让	2015 年 6 月 26 日	工商变更	37,229	10%	65,389	65,389	-	收益法	-	245,640
北京瑞港(附注 四(8)(b)(ii))	13,000	100%	股权转让	2015 年 12 月 25 日	工商变更	4,904	-	-	-	-	不适用	(89)	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 处置子公司(续)

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

(i) 北京瑞景阳光

处置损益计算如下：

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

(ii) 北京瑞港

处置损益计算如下：

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

(2) 其他原因的合并范围变动

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

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

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

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

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

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

2015 年 12 月 31 日

上海银河宾馆

流动资产	26,401
其中：现金	69
非流动资产	840,891
资产合计	867,292
流动负债	40,108
非流动负债	199,354
负债合计	239,462
净资产	627,830
本集团持股比例	50%
按持股比例计算的净资产 份额(i)	313,915
调整事项	
-商誉	118,318
对合营企业权益投资的账 面价值	432,233

2015 年 6 月 25 日至

2015 年 12 月 31 日期间

上海银河宾馆

营业收入	1,883
净利润	1,795
其他综合收益	-
综合收益总额	1,795

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

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

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

七 分部信息

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

于 2015 年度，本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 分部信息(续)

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 分部信息(续)

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

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

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 分部信息(续)

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易

(1) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(2) 合营企业和联营企业情况

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

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

(i) 于 2015 年 10 月 1 日，本集团将持有的菱华阳光 51% 股权出售(附注四(8)(a)(i))。

(ii) 于 2015 年 12 月 25 日，本集团将间接持有的豪威投资 30% 股权出售(附注四(8)(b)(ii))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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
北京燕赵
首创置业
新资

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

(4) 关联交易

(a) 提供劳务

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(b) 接受劳务

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

(c) 关联方资金往来

从关联方收回资金

	2015 年度	2014 年度
建设新汇	120,000	-

提供给关联方资金

	2015 年度	2014 年度
建设新汇	220,000	-

上述款项为无担保免息款项。

(d) 为联营企业借款提供担保余额(附注八(6))

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 关联方提供贷款余额(附注四(16)(b))

	2015 年度	2014 年度
新资	<u>199,600</u>	<u>-</u>

(f) 支付股利

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

(g) 关键管理人员薪酬

	2015 年度	2014 年度
关键管理人员薪酬	<u>7,590</u>	<u>8,620</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额

(a) 其他应收款

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

上述款项均为无担保免息款项。

(b) 其他应付款

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

上述款项均为无担保免息款项。

(c) 应付股利(附注四(22))

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方承诺

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

对联营企业借款提供担保及承诺：

根据本公司于 2015 年 8 月 31 日公告的第七届董事会 2015 年第十二次临时会议决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例 10%向友谊新资拟申请不超过 550,000 千元银行借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为 55,000 千元。截止 2015 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 503,568 千元借款，还款 0 千元，本集团为友谊新资提供的担保余额为 50,357 千元(附注八(4)(d))。友谊新资尚余 46,432 千元借款未提取(附注十(3))。

根据本公司于 2013 年 5 月 30 日公告的 2013 年第四次临时股东大会决议，本集团于 2013 年 9 月 27 日向光明新丽 520,000 千元银行借款的贷款人出具《承诺函》，承诺在光明新丽发生违约时，按本公司的股东权益比例 10%向光明新丽或其下属的项目公司提供进一步资金支持，方式为增加投资总额、注册资本或提供股东贷款，本集团承诺的保证金额为 52,000 千元。截至 2015 年 12 月 31 日，光明新丽已提取 270,000 千元借款，已偿还 1,200 千元，本集团为光明新丽提供的担保余额为 26,880 千元(附注八(4)(d))。光明新丽尚余 250,000 千元借款未提取(附注十(3))。

九 或有事项

(1) 借款担保及承诺

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 或有事项(续)

(2) 按揭贷款担保

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

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

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

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

(3) 本集团之联营公司可能承担的原股东分立前形成的债务

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 承诺事项

(1) 开发项目承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的承诺：

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

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 承诺事项(续)

(3) 担保承诺事项

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

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

(4) 前期承诺履行情况

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

十一 资产负债表日后事项

(1) 第一大股东 Reco 之股东变更

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

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

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

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2015 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要包括：(i)、以人民币计价的浮动利率长期借款 1,803,886 千元及一年内到期的长期借款 397,394 千元(2014 年 12 月 31 日：长期借款 2,659,778 千元及一年内到期的长期借款 410,917 千元)；(ii)、以人民币计价的固定利率长期借款 1,000,000 千元及一年内到期的长期借款 300,000 千元(2014 年 12 月 31 日：长期借款 300,000 千元及一年内到期的长期借款 930,000 千元)(附注四(25))。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2015 年度及 2014 年度本集团并无利率互换安排。

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

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

(2) 信用风险

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下：

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

计入损益的利得或损失计入利润表中的投资收益及公允价值变动收益项目。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下(续):

	可供出售金融资产 其他	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	19,040	-	87,043	1,285,474	-	1,391,557
非同一控制下企业合并	-	-	-	-	156,000	156,000
计入损益的利得/(损失)	864	57,000	(60,000)	4,526	6,000	8,390
计入其他综合收益的利得	-	-	-	-	-	-
2014 年 12 月 31 日	19,904	3,032,000	1,208,000	1,290,000	162,000	5,711,904
2014 年 12 月 31 日仍持有的 资产计入 2014 年度损益 的未实现利得或损失的变动 —公允价值变动收益/(亏损)	-	57,000	(60,000)	4,526	6,000	7,526

计入损益的利得或损失计入利润表中的投资收益及公允价值变动收益项目。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

(a) 可供出售金融资产

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

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

十四 资本管理

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

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

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

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

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>60%</u>	<u>61%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

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

(a) 其他应收款账龄分析如下：

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

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

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(d) 本年度本公司未计提坏账准备，无收回或转回的坏账准备金额。

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动							2015 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备			其他
沈阳世达	77,787	-	-	2,692	-	-	-	-	-	80,479	-
北京瑞景阳光	-	-	-	5,267	-	-	-	-	64,735	70,002	-
合计	77,787	-	-	7,959	-	-	-	-	64,735	150,481	-

(c) 由于上东经纪经营及财务状况不佳，本公司对其计提全额减值准备。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 投资收益/(损失)

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

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2015 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

	2015 年度	2014 年度
处置合营企业产生的投资收益	105,920	-
处置子公司产生的投资收益	42,044	-
非同一控制下企业合并中合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	-	55,938
固定资产及无形资产处置损失	(14)	(90)
计入当期损益的政府补助	5,068	2,836
违约赔偿金	(506)	(24,750)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(897)	(5,026)
合计	<u>151,615</u>	<u>28,908</u>
所得税影响额	(6,903)	3,194
少数股东权益影响额(税后)	34	2,687
非经常性收益净额	<u>144,746</u>	<u>34,789</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 153,498 千元(2014 年: 7,526 千元)(附注四(40))，未作为非经常性损益列示。

本集团管理层认为，投资性房地产的运营管理是本集团的主营业务，本集团致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2015 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 净资产收益率及每股收益

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