

阳光新业地产股份有限公司

2016年度财务报表及审计报告

阳光新业地产股份有限公司

2016 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 2
2016 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 - 4
合并及公司利润表	5
合并及公司现金流量表	6
合并股东权益变动表	7
公司股东权益变动表	8
财务报表附注	9 - 127
补充资料	128 - 129

审计报告

普华永道中天审字(2017)第 10030 号
(第一页, 共二页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的阳光新业地产股份有限公司(以下称“阳光新业”)的财务报表, 包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2016 年度的合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表和合并及公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是阳光新业管理层的责任。这种责任包括:

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,上述阳光新业的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了阳光新业2016年12月31日的合并及公司财务状况以及2016年度的合并及公司经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

徐 涛

中国·上海市
2017年2月21日

注册会计师

王 豆 豆

阳光新业地产股份有限公司

2016年12月31日合并资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

阳光新业地产股份有限公司

2016年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

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

2016年12月31日公司资产负债表
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

阳光新业地产股份有限公司

2016年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

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

2016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	2016年度 合并	2015年度 合并	2016年度 公司	2015年度 公司
一、营业收入	四(36)	639,555	647,600	-	-
减：营业成本	四(36)	(339,521)	(244,336)	-	-
税金及附加	四(37)	(50,320)	50,635	-	-
销售费用	四(38)	(65,738)	(75,108)	-	(1)
管理费用	四(39)	(141,779)	(156,772)	(9,853)	(22,150)
财务费用-净额	四(40)	(295,251)	(301,099)	(130,587)	(112,753)
资产减值损失	四(42)	(23,839)	(4,822)	(6,404)	-
加：公允价值变动收益/(损失)	四(43)	75,970	(92,142)	-	-
投资(损失)/收益	四(44),十四(3)	(9,583)	390,111	190,408	168,437
其中：对联营企业和合营企业的投资(损失)/收益		(11,023)	(5,248)	(2,672)	7,959
二、营业(亏损)/利润		(210,506)	214,067	43,564	33,533
加：营业外收入	四(45)	4,619	6,790	-	-
其中：非流动资产处置利得		-	32	-	-
减：营业外支出	四(46)	(168,089)	(3,139)	-	-
其中：非流动资产处置损失		(117,191)	(46)	-	-
三、(亏损)/利润总额		(373,976)	217,718	43,564	33,533
减：所得税费用	四(47)	(64,915)	(149,387)	(2,264)	-
四、净(亏损)/利润		(438,891)	68,331	41,300	33,533
归属于母公司股东的净(亏损)/利润		(468,238)	20,180	41,300	33,533
少数股东损益		29,347	48,151	-	-
五、其他综合收益的税后净额	四(33)	123	272	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		123	272	-	-
以后将重分类进损益的其他综合收益		123	272	-	-
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		132	303	-	-
外币财务报表折算差额		(9)	(31)	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合收益总额		(438,768)	68,603	41,300	33,533
归属于母公司股东的综合收益总额		(468,115)	20,452	41,300	33,533
归属于少数股东的综合收益总额		29,347	48,151	-	-
七、每股收益					
基本每股(损失)/收益(人民币元)	四(48)	(0.62)	0.03	—	—
稀释每股(损失)/收益(人民币元)	四(48)	(0.62)	0.03	—	—

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

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

2016年度合并及公司现金流量表 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项 目	附注	2016年度 合并	2015年度 合并	2016年度 公司	2015年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		722,139	520,557	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	四(49)(a)	10,566	86,930	636	33,278
经营活动现金流入小计		732,705	607,487	636	33,278
购买商品、接受劳务支付的现金		(124,918)	(104,898)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(103,868)	(133,643)	-	-
支付的各项税费		(86,627)	(160,405)	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	四(49)(b)	(241,345)	(224,172)	(14,850)	(19,140)
经营活动现金流出小计		(556,758)	(623,118)	(14,850)	(19,140)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(50)(a)	175,947	(15,631)	(14,214)	14,138
二、投资活动产生的现金流量					
处置投资收到的现金		576	495,410	-	-
取得投资收益所收到的现金		-	2,850	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40	385	-	-
处置子公司收到的现金净额		9	225,314	-	222,616
从关联方收回现金	八(4)(b)(i)	-	120,000	879,296	269,780
投资活动现金流入小计		625	843,959	879,296	492,396
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(9,367)	(174,430)	-	-
投资支付的现金		-	(212,631)	(10,000)	-
提供给关联方的资金	八(4)(b)(ii)	(900)	(220,000)	(787,983)	(413,577)
支付其他与投资活动有关的现金	四(49)(c)	-	(30,000)	-	-
投资活动现金流出小计		(10,267)	(637,061)	(797,983)	(413,577)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(9,642)	206,898	81,313	78,819
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		2,006,500	1,777,400	898,920	1,000,000
发行债券收到的现金		397,000	-	397,000	-
从关联方取得资金		-	-	95,400	20,640
收到其他与筹资活动有关的现金	四(49)(d)	160,000	160,000	-	-
筹资活动现金流入小计		2,563,500	1,937,400	1,391,320	1,020,640
偿还债务支付的现金		(2,317,830)	(1,646,300)	(1,340,000)	(680,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(316,205)	(294,423)	(122,045)	(115,707)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
归还关联方资金		-	-	(129,598)	(130,585)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(49)(e)	(164,389)	(161,129)	(8,050)	-
筹资活动现金流出小计		(2,798,424)	(2,101,852)	(1,599,693)	(926,292)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(234,924)	(164,452)	(208,373)	94,348
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1	6	-	-
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额		(68,618)	26,821	(141,274)	187,305
加：年初现金及现金等价物余额		528,507	501,686	310,661	123,356
六、年末现金及现金等价物余额	四(50)(b)	459,889	528,507	169,387	310,661

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

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

2016年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
2015年1月1日年初余额		749,913	511,152	185,174	95,588	1,752,352	1,062,442	4,356,621
2015年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	20,180	48,151	68,331
其他综合收益	四(33)	-	-	272	-	-	-	272
综合收益总额合计		-	-	272	-	20,180	48,151	68,603
股东投入和减少资本								
出售子公司		-	-	-	-	-	(294,249)	(294,249)
利润分配								
提取盈余公积	四(34)	-	-	-	3,353	(3,353)	-	-
2015年12月31日年末余额		749,913	511,152	185,446	98,941	1,769,179	816,344	4,130,975
2016年1月1日年初余额		749,913	511,152	185,446	98,941	1,769,179	816,344	4,130,975
2016年度增减变动额								
综合收益总额								
净(亏损)/利润		-	-	-	-	(468,238)	29,347	(438,891)
其他综合收益	四(33)	-	-	123	-	-	-	123
综合收益总额合计		-	-	123	-	(468,238)	29,347	(438,768)
利润分配								
提取盈余公积	四(34)	-	-	-	4,130	(4,130)	-	-
2016年12月31日年末余额		749,913	511,152	185,569	103,071	1,296,811	845,691	3,692,207

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

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

2016年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2015年1月1日年初余额		749,913	609,753	95,588	315,344	1,770,598
2015年度增减变动额						
成本法转权益法		-	-	-	26,735	26,735
综合收益总额		-	-	-		
净利润		-	-	-	33,533	33,533
综合收益总额合计		-	-	-	33,533	33,533
利润分配						
提取盈余公积	四(34)	-	-	3,353	(3,353)	-
2015年12月31日年末余额		749,913	609,753	98,941	372,259	1,830,866
2016年1月1日年初余额		749,913	609,753	98,941	372,259	1,830,866
2016年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	41,300	41,300
综合收益总额合计		-	-	-	41,300	41,300
利润分配						
提取盈余公积	四(34)	-	-	4,130	(4,130)	-
2016年12月31日年末余额		749,913	609,753	103,071	409,429	1,872,166

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

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

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

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

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

本财务报表由本公司董事会于2017年2月21日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

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

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

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本集团 2016 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2016 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2016 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与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

2016 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

2016 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

2016 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

2016 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

2016 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

2016 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、借款及应付债券等。

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 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

2016 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

2016 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

2016 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

2016 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

2016 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。

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

2016 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

2016 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

2016 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。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 收入确认

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

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

(a) 销售商品

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

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

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

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 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

2016 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

2016 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

2016 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) 投资性房地产公允价值计量

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

参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)；

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

基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

(ii) 房地产开发产品成本

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(iii) 税项

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

(iv) 存货跌价准备

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断—收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 30%至 70%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—50%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
增值税(a)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)或不含增值税销售额(应纳税额按不含增值税销售额乘以适用税率)	6%、5%
营业税	应纳税营业额	5%
房产税	租金收入或房屋及土地使用权计税值	12%或 1.2%

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

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

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

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

(2) 应收账款

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

(a) 应收账款账龄分析如下：

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2016 年 12 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备								
—单独进行减值测试无减值迹象的								
第三方组合	34,914	60%	-	-	27,045	54%	-	-
—其他第三方组合	18,997	33%	(57)	0.3%	22,957	45%	(69)	0.3%
—单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	4,352	7%	(4,300)	99%	438	1%	(438)	100%
合计	58,263	100%	(4,357)	7%	50,440	100%	(507)	1%

(c) 按组合计提的坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
其他第三方组合	18,997	(57)	0.3%	22,957	(69)	0.3%

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

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

(f) 于 2016 年 12 月 31 日，本集团无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的应收账款(2015 年 12 月 31 日：无)。

(g) 于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

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

(i) 2016 年度，本集团未向金融机构以不附追索权的方式转让应收账款(2015 年度：无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

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

于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 26,561 千元(2015 年 12 月 31 日：81,919 千元)，主要为预付项目款，由于相关项目进度尚未达到结转节点，该款项尚未结转。

(b) 于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	35,372	73%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应收其他单位往来款项	50,106	16,927
应收其他代垫款项	12,086	12,588
应收投标保证金、诚意保证 金及押金	6,077	11,653
应收项目管理、商业策划及 资产交易服务款项	8,386	18,006
应收待退回拆迁款	2,405	6,789
应收待退回土地出让金	9,936	9,936
应收代垫购房者契税、公共 维修基金等款项	6,412	5,556
应收合营公司往来款项	900	-
其他	4,846	3,116
合计	<u>101,154</u>	<u>84,571</u>
减：坏账准备	(13,211)	(7,908)
净额	<u>87,943</u>	<u>76,663</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2016年12月31日				2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备								
— 单独进行减值测试无减值迹象的第三方组合	57,001	56%	-	-	35,569	42%	-	-
— 关联方组合	9,082	9%	-	-	17,265	20%	-	-
— 其他第三方组合	21,926	22%	(66)	0.3%	23,901	28%	(72)	0.3%
单项金额虽不重大但单独提坏账准备	13,145	13%	(13,145)	100%	7,836	10%	(7,836)	100%
合计	101,154	100%	(13,211)	13.1%	84,571	100%	(7,908)	9.4%

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
其他第三方组合	21,926	(66)	0.3%	23,901	(72)	0.3%

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(f) 于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备	计提 比例
北京市通州区漷县 镇人民政府	待退回项目款	26,365	一年以内	26%	-	-
北京市华远置业有 限公司	股权转让款	12,000	一年至二年	12%	-	-
北京市国土资源局 陕西浩业投资有限 公司(以下称“浩 业投资”)	土地出让金	9,936	三年以上	10%	-	-
天津市西青区建设 工程质量安全监 督管理支队	保证金	4,700	一年以内	5%	-	-
	保证金	4,000	三年以上	3%	-	-
		<u>57,001</u>		<u>56%</u>	-	-

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

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2016 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本						
天津杨柳青鹭岭景园项目二期	27,156	-	-	(1,174)	-	25,982
天津杨柳青鹭岭广场项目	174,762	-	-	(2,549)	-	172,213
开发产品						
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	197,726	-	-	(97,532)	-	100,194
西安凯玄大厦	-	5,904	-	-	-	5,904
其他						
库存商品	-	1,519	-	-	-	1,519
合计	399,644	7,423	-	(101,255)	-	305,812

(c) 存货跌价准备情况如下：

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

(d) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
天津杨柳青鹭岭景园项目二期	2012 年	尚未确定	尚未确定	756,312	754,742
天津杨柳青鹭岭广场项目	2012 年	尚未确定	尚未确定	1,157,099	1,156,581
合计				1,913,411	1,911,323

于 2016 年 12 月 31 日，天津杨柳青鹭岭景园项目二期开发成本中无资本化利息金额(2015 年 12 月 31 日：无)。2016 年度该项目暂时处于规划调整阶段，无新增资本化利息金额。

于 2016 年 12 月 31 日，天津杨柳青鹭岭广场项目开发成本中包含的资本化利息金额为 34,134 千元(2015 年 12 月 31 日：34,134 千元)。2016 年度该项目暂时处于规划调整阶段，无新增资本化利息金额。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(e) 开发产品

项目名称	竣工时间	2015 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2016 年 12 月 31 日
北京盛世嘉园项目	2000 年	4,112	-	-	4,112
北京阳春光华项目	2001 年	6,117	-	-	6,117
北京阳光丽景项目	2004 年	6,116	-	-	6,116
北京阳光上东项目	2004 年至 2014 年	289,880	-	(11,021)	278,859
成都锦尚中心项目	2014 年	528,893	-	(57,817)	471,076
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	2014 年	679,875	45,734	(259,392)	466,217
西安凯玄大厦	不适用	18,064	-	-	18,064
合计		<u>1,533,057</u>	<u>45,734</u>	<u>(328,230)</u>	<u>1,250,561</u>

2016 年度，本集团无由出售改为出租的开发产品(2015 年度：无)。

2016 年度，本集团无由出售改为自用的开发产品(2015 年度：无)。

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

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

(6) 其他流动资产

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 可供出售金融资产

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

(a) 可供出售金融资产相关信息分析如下：

以成本法计量的可供出售金融资产：

	2015 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2016 年 12 月 31 日	在被投资单 位持股比例	本年现 金分红
可供出售权益工具—成本						
—山东傲锐置业有限公司 (以下称“山东傲锐”)	88,890	-	(88,890)	-	10.00%	-
—广西北宝高等级公路股份有 限公司(以下称“广西北 宝”)	20,000	-	-	20,000	18.93%	-
—北京阳光优食餐饮有限公司	10	-	-	10	10.00%	-
可供出售权益工具—减值准备						
—山东傲锐	-	(3,890)	3,890	-	-	-
—广西北宝	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合计	<u><u>88,900</u></u>	<u><u>(3,890)</u></u>	<u><u>(85,000)</u></u>	<u><u>10</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 可供出售金融资产(续)

(a) 可供出售金融资产相关信息分析如下(续):

以公允价值计量的可供出售金融资产:

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

(b) 可供出售金融资产减值准备相关信息分析如下:

	可供出售权益工具	其他	合计
2015 年 12 月 31 日	(20,000)	-	(20,000)
本年计提	(3,890)	-	(3,890)
本年减少	3,890	-	3,890
2016 年 12 月 31 日	<u>(20,000)</u>	<u>-</u>	<u>(20,000)</u>

(c) 其他可供出售金融资产为本集团购买的中信信托有限责任公司(以下称“中信信托”)发起设立的信托计划中的 19,040,000 份 B 类信托计划份额, 金额为 19,040 千元。该信托计划作为聚信新业(昆山)投资中心(有限合伙)(以下称“聚信新业”)的 A 类及 B 类优先级合伙人出资, 为本集团未纳入合并范围的结构化主体, 其总发行规模为 410,000,000 份, 总金额为 410,000 千元。本集团在该信托计划的重大风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值 23,711 千元。本集团不存在向该信托计划提供财务支持的义务和意图。

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期应收款

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

(9) 长期股权投资

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动								2016 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
上海银河宾馆有限公司(以下 称“上海银河宾馆”)	432,233	-	-	(1,803)	-	-	-	-	-	430,430	-
菱华阳光(天津)商业管理有限 公司(以下称“菱华阳光商 业”)(i)	33,318	-	-	(557)	-	-	-	(16,387)	-	16,374	(16,387)
北京汉博阳光商业管理有限 公司	1,040	-	-	-	-	-	-	-	(1,040)	-	-
合计	466,591	-	-	(2,360)	-	-	-	(16,387)	(1,040)	446,804	(16,387)

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

- (i) 本集团持有菱华阳光商业 55%的股权。根据菱华阳光商业章程的规定，公司相关活动的决策由董事会作出，董事会成员共 4 名，本集团有权派出 2 名，董事会决议需由三分之二以上表决权通过方可执行，本集团无法单独控制该公司，因此作为合营公司核算。2016 年，由于菱华阳光商业退出原经营租赁项目且预计未来无其他持续经营业务，本集团计提长期股权投资减值准备 16,387 千元。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动							2016 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备			其他
沈阳世达物流有限责任公司 (以下称“沈阳世达”)	80,479	-	-	(4,716)	-	-	-	-	-	75,763	-
天津友谊新资商贸有限公司 (以下称“友谊新资”)(i)(ii)	92,567	-	-	(1,817)	-	(499)	-	-	-	90,251	-
天津光明新丽商贸有限公司 (以下称“光明新丽”)(i)(ii)	106,896	-	-	(1,434)	-	(229)	-	-	-	105,233	-
天津津汇远景贸易有限公司 (以下称“津汇远景”)(i)(ii)	71,389	-	-	1,626	-	-	-	-	-	73,015	-
天津建设新汇商贸有限公司 (以下称“建设新汇”)(i)	57,764	-	-	(3,595)	132	-	-	-	-	54,301	-
天津紫金新嘉商贸有限公司 (以下称“紫金新嘉”)(i)	80,965	-	-	(771)	-	-	-	-	-	80,194	-
北京瑞景阳光物业管理有限公司 (以下称“北京瑞景阳光”)	70,002	-	-	2,044	-	-	-	-	-	72,046	-
合计	560,062	-	-	(8,663)	132	(728)	-	-	-	550,803	-

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业(续)

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

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

于 2016 年 12 月 31 日，紫金新嘉拥有的公允价值为 61,100 千元(2015 年 12 月 31 日：64,200 千元)的投资性房地产尚未取得房屋所有权证，其建筑物虽已取得建设工程规划许可证，但由于该物业所占土地性质为集体土地，目前法律对此种情况尚无明确规定，该物业上的租赁合同的法律效力存在一定的不确定性。

- (ii) 2015 年，本集团以持有的友谊新资、光明新丽、津汇远景各 10%的股权作为短期借款(附注四(17)(b))的担保。于 2016 年 12 月 31 日，上述担保事项已解除。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 投资性房地产

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

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

2016 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 75,970 千元(2015 年度：153,498 千元)。

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 固定资产

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

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

	房屋、建筑物	运输工具	办公设备	合计
减值准备				
2015 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	-	-	-	-

	房屋、建筑物	运输工具	办公设备	合计
账面价值				
2016 年 12 月 31 日	19,899	1,682	5,342	26,923
2015 年 12 月 31 日	20,840	2,734	6,711	30,285

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值为 11,420 千元(原价 19,656 千元)的房屋建筑物(2015 年 12 月 31 日：账面价值 11,876 千元，原价 19,656 千元)作为一年内到期的非流动负债和长期借款(附注四(27)(a))的抵押物。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 无形资产

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

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

于 2016 年 12 月 31 日，账面价值约为 18,542 千元(原价 26,034 千元)的土地使用权(2015 年 12 月 31 日：账面价值 19,719 千元，原价 26,034 千元)作为一年内到期的非流动负债及长期借款(附注四(27)(a))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 商誉

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司(以下称“瑞阳嘉和”)	13,954	13,954
北京上东房地产经纪有限公司(以下称“上东经纪”)	395	395
	<u>14,349</u>	<u>14,349</u>
减：减值准备		
— 瑞阳嘉和	(13,954)	(13,954)
— 上东经纪	(395)	(395)
净额	<u>-</u>	<u>-</u>

(14) 长期待摊费用

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时 性差异及可 抵扣亏损	递延所得税 资产	可抵扣暂时 性差异及可 抵扣亏损	递延所得税 资产
预提费用及税金	106,804	26,701	102,788	25,697
资产减值准备	752	188	-	-
抵销内部未实现利润	86,004	21,501	89,864	22,466
其他	1,716	429	2,788	697
合计	<u>195,276</u>	<u>48,819</u>	<u>195,440</u>	<u>48,860</u>
		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		26,483		10,272
预计于 1 年后转回的金额		<u>22,336</u>		<u>38,588</u>
合计		<u>48,819</u>		<u>48,860</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并	88,636	22,159	88,636	22,159
借款相关交易费用摊销余额	48,636	12,159	38,712	9,678
资本化利息	106,768	26,692	106,768	26,692
投资性房地产公允价值计量的 会计基础与计税基础差异	1,890,232	472,558	1,713,356	428,339
直线法确认收入	28,056	7,014	21,612	5,403
其他	1,464	366	1,459	365
合计	<u>2,163,792</u>	<u>540,948</u>	<u>1,970,543</u>	<u>492,636</u>
		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		82,943		111,108
预计于 1 年后转回的金额		458,005		381,528
合计		<u>540,948</u>		<u>492,636</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

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

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	27,501	21,318	22,805	26,055
递延所得税负债	27,501	513,447	22,805	469,831

(16) 资产减值准备

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 短期借款

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

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

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

(18) 应付账款

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 预收款项

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	129,327	55,308
投资物业预收租金	50,951	42,295
合计	<u>180,278</u>	<u>97,603</u>

(a) 预收款项中包含的开发项目预收款项分析如下：

项目名称	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	竣工时间	于 2016 年 12 月 31 日 预售比例
北京阳春光华项目	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	20,072	25,847	2004 年至	不适用
成都锦尚中心项目	18,661	15,267	2014 年	不适用
天津杨柳青鹭岭景园项目 一期	88,807	12,407	2014 年	不适用
合计	<u>129,327</u>	<u>55,308</u>		

(b) 于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 6,721 千元(2015 年 12 月 31 日：12,694 千元)，主要为开发项目销售预收款项，由于未达到结转条件，此款项尚未结转。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 设定提存计划

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

(c) 应付辞退福利

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

(i) 2016 年度，本集团因解除劳动关系所提供及支付的其他辞退福利费用为 1,220 千元(2015 年度：633 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应交税费

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

(22) 应付利息

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

(23) 应付股利

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(24) 其他应付款

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付租赁保证金和租户押金(a)	63,373	61,359
应付北京瑞景阳光往来款(附注八(5)(b))	56,389	56,928
应付收购成都锦尚置业有限公司(以下称“成都锦尚”)和上海坚峰投资发展有限公司承继的往来款及暂收款	12,363	16,747
应付航港金控投资有限公司股权转让款	7,862	7,862
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	7,379	10,704
应付投资性房地产购买及建设工程款	3,923	3,923
应付上海岛福投资管理有限公司往来款	3,562	3,562
应付北京知普博时(北京)投资有限公司(以下称“知普博时”)	-	108,130
其他	43,457	44,846
合计	<u>198,308</u>	<u>314,061</u>

(a) 于 2016 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 140,121 千元(2015 年 12 月 31 日：196,232 千元)，主要为租赁保证金和租户押金，因为合同尚未到期，该款项尚未结清。

(25) 一年内到期的非流动负债

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 其他流动负债

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

(27) 长期借款

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

- (a) 于 2016 年 12 月 31 日，长期抵押借款 2,662,425 千元(2015 年 12 月 31 日：3,501,280 千元)系由本集团存货(附注四(5)(f))、投资性房地产(附注四(10))、固定资产(附注四(11))及无形资产(附注四(12))作为抵押。利息每季度或每月支付一次，本金应于 2017 年 1 月 10 日至 2027 年 10 月 1 日偿还。
- (b) 于 2016 年 12 月 31 日，长期保证、抵押借款 192,809 千元(2015 年 12 月 31 日：无)系由本公司为天津西青杨柳青森林绿野建筑工程有限公司(以下称“天津杨柳青”)提供担保、由天津杨柳青存货(附注四(5)(f))作为抵押。利息每季度支付一次，本金应于 2019 年 7 月 20 日一次性偿还。
- (c) 于 2016 年 12 月 31 日，长期保证、抵押及质押借款 300,000 千元(2015 年 12 月 31 日：无)系由本公司为成都锦尚提供担保、由成都锦尚投资性房地产(附注四(10))作为抵押以及成都阳光新业中心租金收入作为质押。利息每季度支付一次，本金应于 2017 年 3 月 20 日至 2026 年 6 月 20 日每季度偿还一次。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 长期借款(续)

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

(28) 应付债券

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

债券有关信息如下：

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

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

(29) 长期应付款

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 长期应付款(续)

- (a) 本集团于 2014 年 2 月为上海锦赆资产管理有限公司(以下称“上海锦赆”)100%股权收购的资金募集，与中信信托合作，中信信托以其发行的信托计划出资，与本集团、本集团之一致行动人北京永盛智达投资管理有限公司合作成立有限合伙企业聚信新业，合伙期限为 5 年，本集团将聚信新业作为结构化主体纳入本集团合并范围。该基金由 A、B、C 三类合伙人出资设立，其中中信信托作为 A 类优先级有限合伙人的出资份额采取滚动发行模式，每年中止一次并重新发行。于 2016 年 12 月 31 日，该基金的募集规模为 661,000,000 份(2015 年 12 月 31 日：661,000,000 份)，总金额为 661,000 千元(2015 年 12 月 31 日：661,000 千元)，其中本集团作为 C 类次级优先级合伙人持有其中 150,600 千元份额，其余共计 510,400 千元(2015 年 12 月 31 日：510,400 千元)确认为长期应付款。其中一年内到期的部分为 A 类优先级有限合伙人出资额共计 160,000 千元(2015 年度：160,000 千元)。
- (b) 根据有限合伙人收益分配的约定，截止 2016 年 12 月 31 日，本集团累计确认的应付有限合伙人收益余额共计 10,598 千元(2015 年 12 月 31 日：22,044 千元)，其中应付 A 类有限合伙人利息为 3,849 千元(2015 年 12 月 31 日：2,067 千元)已计入应付利息(附注四(22))。
- (c) 天津市宏鹏实业有限公司(以下称“天津宏鹏实业”)为持有本集团之子公司天津津北阳光新生活购物广场(以下称“津北阳光”)10%股权的少数股东，每年自津北阳光取得固定利润分成，天津宏鹏实业不参与津北阳光经营管理，也不承担因津北阳光管理不善所产生的损失。于 2016 年 12 月 31 日，经折现后的少数股东利润分成 53,360 千元(2015 年 12 月 31 日：53,645 千元)确认为长期应付款，其中一年内到期部分为 516 千元(2015 年 12 月 31 日：285 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 预计负债

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 股本

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 资本公积

	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
股本溢价	498,120	-	-	498,120
其他资本公积-其他	13,032	-	-	13,032
合计	<u>511,152</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>511,152</u>

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			2016 年度利润表中其他综合收益				
	2015 年 12 月 31 日	税后归属 于母公司	2016 年 12 月 31 日	本年所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属于 少数股东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
因存货或自用房产转入投资性房地产公允价值 的增加	185,147	-	185,147	-	-	-	-	-
权益法下在被投资单位以后将重分类进损 益的其他综合收益中享有的份额	303	132	435	132	-	-	132	-
外币报表折算差额	(4)	(9)	(13)	(9)	-	-	(9)	-
合计	185,446	123	185,569	123	-	-	123	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 其他综合收益(续)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 盈余公积

	2015 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>98,941</u>	<u>4,130</u>	<u>-</u>	<u>103,071</u>
	2014 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2015 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>95,588</u>	<u>3,353</u>	<u>-</u>	<u>98,941</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2016 年度计提法定盈余公积 4,130 千元(2015 年度：3,353 千元)。

(35) 未分配利润

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

根据 2016 年 3 月 2 日董事会决议，本公司拟不进行股利分配。

根据 2017 年 2 月 21 日董事会决议，本公司拟不进行股利分配。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业收入和营业成本

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

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

(i) 开发产品销售业务收入及成本

	2016 年度		2015 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
成都锦尚中心项目	101,880	57,817	241,215	137,244
天津杨柳青鹭岭景观项目一期	180,447	171,204	31,992	31,227
北京阳光上东项目	33,160	11,021	63,054	15,081
其他项目	1,517	-	4,835	801
合计	<u>317,004</u>	<u>240,042</u>	<u>341,096</u>	<u>184,353</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(ii) 投资性房地产租赁业务收入及成本：

	2016 年度		2015 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商业出租	164,964	-	194,001	-
写字楼出租	26,457	-	14,868	-
合计	191,421	-	208,869	-

(iii) 经营租入项目租赁业务收入及成本：

	2016 年度		2015 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京 878 商务中心	21,862	10,378	21,132	10,716
上海淮海路项目	15,244	41,262	-	-
合计	37,106	51,640	21,132	10,716

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2016 年度		2015 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费	68,812	47,764	67,113	47,265
代理费及手续费收入	1,446	-	2,194	-
商品零售	34	75	740	2,002
合计	70,292	47,839	70,047	49,267

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 税金及附加

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

(38) 销售费用

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

(39) 管理费用

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 财务费用-净额

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

(41) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 资产减值损失

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

(43) 公允价值变动收益/(损失)

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

(44) 投资(损失)/收益

	2016 年度	2015 年度
权益法核算的长期股权投资损失	(11,023)	(5,248)
处置合营企业产生的投资收益	-	105,920
处置子公司产生的投资收益(附注五(1))	-	42,044
因处置子公司转出投资性房地产公允价值变动损益(附注四(43))	-	245,640
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	1,904	1,903
其他	(464)	(148)
合计	<u>(9,583)</u>	<u>390,111</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 营业外收入

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

(a) 政府补助明细(附注四(49)(a))

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

(46) 营业外支出

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 所得税费用

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

	2016 年度	2015 年度
(亏损)/利润总额	<u>(373,976)</u>	<u>217,718</u>
按适用税率 25%计算的所得税	(93,494)	54,430
非应纳税收入	(9,825)	(5,163)
使用以前年度未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	(13,378)	(9,643)
当年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时 性差异	57,496	1,196
当年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 转回以前年度未确认递延所得税资产的可 抵扣暂时性差异	107,244	65,504
当年转回以前年度确认递延所得税资产的 可抵扣亏损	(3,267)	(5,900)
当年转回以前年度确认递延所得税资产的 可抵扣亏损	-	512
不得扣除的成本、费用和损失等	6,446	34,798
被投资单位税率差异	13,693	13,653
所得税费用	<u>64,915</u>	<u>149,387</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(48) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

	2016 年度	2015 年度
归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	(468,238)	20,180
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股(损失)/收益(人民币元)	<u>(0.62)</u>	<u>0.03</u>
其中：		
— 持续经营基本每股(损失)/收益	(0.62)	0.03
— 终止经营基本每股收益	-	-

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2016 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2015 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2016 年度	2015 年度
收到的租赁押金	2,014	10,561
收到的违约补偿款(附注四(45))	2,811	1,329
利息收入(附注四(40))	2,000	1,524
收到政府补助款(附注四(45))	1,583	5,068
收到其他代垫款项	-	5,097
收到山东傲锐经营往来款	-	35,637
收回预付的项目开发款	-	10,549
收到上海上瑞实业有限公司租金补偿款	-	6,000
受限资金减少	-	1,122
其他	2,158	10,043
合计	<u>10,566</u>	<u>86,930</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 现金流量表项目注释(续)

(c) 支付的其他与投资活动有关的现金

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

(d) 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

(e) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

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

(b) 现金及现金等价物

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 外币货币性项目

	2016年12月31日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	696	6.9370	4,828
欧元	15	7.3068	110
合计			<u>4,938</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更

(1) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权比例	丧失控制权之日剩余股权账面价值	丧失控制权之日剩余股权公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	与原子公司股权投资相关的公允价值变动损益转入投资损益的金额
北京艾探建筑设计咨询有限公司(以下称“北京艾探”)	30	100%	股权转让	2016年 12月21日	工商变更	-	-	-	-	-	不适用	-	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 处置子公司(续)

(b) 处置损益如下：

(i) 北京艾琛

处置损益计算如下：

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

(2) 其他原因的合并范围变动

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

主要子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
石家庄阳光瑞景商业管理有限公司	石家庄市	石家庄市	商业管理咨询	-	100%	设立或投资
北京阳光苑商业投资有限公司 (以下称“阳光苑”)	北京市	北京市	房地产开发	-	65%	设立或投资
北京道乐科技发展有限公司 (以下称“道乐科技”)	北京市	北京市	电子信息、机电一体化	51.03%	-	非同一控制下企业合并
成都紫瑞新丽商贸有限公司(ii) (以下称“成都紫瑞”)	成都市	成都市	销售日用百货	-	55%	设立或投资
北京新业阳光商业管理有限公司 下称“新业商业”)	北京市	北京市	房地产经纪业务	100%	-	设立或投资
瑞阳嘉和(iii)	北京市	北京市	物业管理	51%	-	非同一控制下企业合并
津北阳光(附注四(29)(c))	天津市	天津市	商品销售, 室内设计, 仓储, 自有房屋租赁	-	90%	非同一控制下企业合并
上海锦赞	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

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

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

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(b) 重要合营企业的主要财务信息

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

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

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

七 分部信息

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

于 2016 年度，本集团有 4 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 分部信息(续)

(a) 2016 年度及 2016 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

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

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 分部信息(续)

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

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

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 分部信息(续)

2016 年度，本集团无来自其他国家和地区的对外交易收入，以及位于其他国家和地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产(2015 年度：无)。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易

(1) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(2) 合营企业和联营企业情况

除附注六中已披露的重要合营和联营企业的情况外，与本集团发生关联交易的其他合营企业和联营企业的情况如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例	
					直接	间接
合营企业-						
菱华阳光(天津)房地产开发有限公司(以下称“菱华阳光”)(i)	天津市	天津市	房地产开发	否	不适用	不适用
联营企业-						
沈阳世达	沈阳市	沈阳市	仓储服务、自有产权房屋出租等	否	44%	-
友谊新资	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%
光明新丽	天津市	天津市	自有房屋租赁、房地产开发及销售	否	-	10%
津汇远景	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%
建设新汇	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%
紫金新嘉	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%
北京瑞景阳光	北京市	北京市	自有房产出租、出售、物业管理；经济信息咨询	否	-	10%

- (i) 本集团于 2015 年 10 月 1 日将持有的菱华阳光 51% 股权出售，菱华阳光本年度不再构成本集团关联方。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况

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

- (i) 于 2015 年 8 月 7 日，Leading Big Limited(以下称“Leading Big”)与 Recosia China 签署了《收购协议》，Recosia China 将其持有的 Reco 100% 股权以 982,800 千元的交易价格转让给 Leading Big。于 2016 年 2 月 3 日，上述股权变更交割手续已完成。Leading Big 成为本公司第一大股东之股东。于 2016 年 4 月 21 日，本公司之第一大股东 Reco 公司名称变更为 Eternal Prosperity Development Pte. Ltd。

(4) 关联交易

(a) 提供劳务

关联方	关联交易内容	关联交易定价政策	2016 年度	2015 年度
友谊新资		注(i)	12,988	12,489
光明新丽		注(i)	13,610	7,981
津汇远景	提供项目管理	注(i)	10,077	10,714
建设新汇	、商业策划	注(i)	7,755	9,217
紫金新嘉	及资产交易	注(i)	2,774	5,155
沈阳世达	服务(i)	注(i)	814	792
北京瑞景阳光		注(i)	5,735	-
菱华阳光			-	12,588
合计			53,753	58,936

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(a) 提供劳务(续)

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

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

(b) 关联方资金往来

(i) 从关联方收回资金

	2016 年度	2015 年度
建设新汇	-	120,000

(ii) 提供给关联方资金

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

上述款项为无担保免息款项。

(c) 为联营企业借款提供担保余额(附注八(6))

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(d) 关联方提供贷款余额(附注四(17)(b))

	2016 年度	2015 年度
新资	-	199,600

(e) 支付股利

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

(f) 关键管理人员薪酬

	2016 年度	2015 年度
关键管理人员薪酬	<u>5,934</u>	<u>7,590</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收、应付款项余额

(a) 其他应收款

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

上述款项均为无担保免息款项。

(b) 其他应付款(附注四(24))

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

上述款项均为无担保免息款项。

(c) 应付股利(附注四(23))

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方承诺

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

对联营企业借款提供担保及承诺：

根据本公司于 2015 年 8 月 31 日公告的第七届董事会 2015 年第十二次临时会议决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例 10%向友谊新资拟申请不超过 550,000 千元银行借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为 55,000 千元。截止 2016 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 540,987 千元借款，还款 33,354 千元，本集团为友谊新资提供的担保余额为 50,763 千元(附注八(4)(c))。友谊新资尚余 9,013 千元借款未提取(附注十(3))。

根据本公司于 2013 年 5 月 30 日公告的 2013 年第四次临时股东大会决议，本集团于 2013 年 9 月 27 日向光明新丽 520,000 千元银行借款的贷款人出具《承诺函》，承诺在光明新丽发生违约时，按本公司的股东权益比例 10%向光明新丽或其下属的项目公司提供进一步资金支持，方式为增加投资总额、注册资本或提供股东贷款，本集团承诺的保证金额为 52,000 千元。截至 2016 年 12 月 31 日，光明新丽已提取 270,000 千元借款，已偿还 2,200 千元，本集团为光明新丽提供的担保余额为 26,780 千元(附注八(4)(c))。光明新丽尚余 250,000 千元借款未提取(附注十(3))。

九 或有事项

(1) 借款担保及承诺

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

2016 年 12 月 31 日，本集团为联营企业光明新丽提供承诺保证的金额为 26,780 千元(2015 年 12 月 31 日：26,880 千元)，将在两年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。光明新丽预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 或有事项(续)

(2) 按揭贷款担保

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

于2016年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

项目名称	按揭款担保余额
北京阳光上东项目	69,945
北京盛世嘉园项目	164
成都锦尚中心项目	40,583
合计	<u>110,692</u>

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

(3) 本集团之联营公司可能承担的原股东分立前形成的债务

本集团之联营公司友谊新资、光明新丽、津汇远景、建设新汇和紫金新嘉可能承担分立前原股东经营期间形成的债务，见附注四(9)(b)(i)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 承诺事项

(1) 开发项目承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的承诺：

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

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

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

于 2016 年 12 月 31 日，本集团的经营租赁项目为北京 878 商务中心项目。北京 878 商务中心项目租赁期为 2012 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 承诺事项(续)

(3) 担保承诺事项

本集团承诺为友谊新资尚未提取的 9,013 千元借款按照在友谊新资的股权比例 10%提供共同保证 (附注八(6))。

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

(4) 前期承诺履行情况

本集团2015年12月31日之开发项目承诺、经营租赁承诺已按照之前承诺履行、根据更新的情况履行或无需再履行。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十一 金融风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

于 2016 年 12 月 31 日及 2015 年 12 月 31 日，本集团持有的外币金融资产折算成人民币的金额列示如下：

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

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

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十一 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2016 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要包括：(i)、以人民币计价的浮动利率长期借款 1,685,351 千元及一年内到期的长期借款 118,536 千元(2015 年 12 月 31 日：长期借款 1,803,886 千元及一年内到期的长期借款 397,394 千元)；(ii)、以人民币计价的固定利率长期借款 1,711,230 千元、一年内到期的长期借款 94,677 千元及应付债券 391,326 千元(附注四(28))(2015 年 12 月 31 日：长期借款 1,000,000 千元、一年内到期的长期借款 300,000 千元及债券 0 千元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2016 年度及 2015 年度本集团并无利率互换安排。

于 2016 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的借款利息会增加或减少约 9,019 千元(2015 年 12 月 31 日：11,006 千元)。

(2) 信用风险

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十一 金融风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十一 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

	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

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2016 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
其他	-	-	23,711	23,711
非金融资产				
投资性房地产—				
北京地区物业	-	-	2,324,460	2,324,460
成都地区物业	-	-	1,175,490	1,175,490
上海地区物业	-	-	1,397,600	1,397,600
天津地区物业	-	-	162,600	162,600
非金融资产合计	-	-	5,060,150	5,060,150
资产合计	-	-	5,083,861	5,083,861

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下：

	可供出售金融资产	投资性房地产				合计
	其他	北京地区 物业	成都地区 物业	上海地区 物业	天津地区 物业	
2016 年 1 月 1 日	21,807	2,265,320	1,161,090	1,395,500	162,270	5,005,987
计入损益的利得	1,904	59,140	14,400	2,100	330	77,874
计入其他综合收益的利得	-	-	-	-	-	-
2016 年 12 月 31 日	23,711	2,324,460	1,175,490	1,397,600	162,600	5,083,861
2016 年 12 月 31 日仍持有的资产计入 2016 年度损益的未实现利得或损失的变动—						
公允价值变动收益	-	59,140	14,400	2,100	330	75,970

计入损益的利得或损失计入利润表中的投资收益及公允价值变动收益项目。

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

计入损益的利得或损失计入利润表中的投资收益及公允价值变动收益项目。

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

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

(a) 可供出售金融资产

	2016 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	输入值			
			名称	加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
可供出售金融资产— 其他	23,711	现金流折现法	市场利率	10%	市场利率越高，公允价值越低	不可观察
	2015 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	输入值			
			名称	加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
可供出售金融资产— 其他	21,807	现金流折现法	市场利率	10%	市场利率越高，公允价值越低	不可观察

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产

项目名称	2016 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可 观 察 / 不可观察
阳光上东及橡树 园出租部分	371,160	商业	北京	28,606	13,943	市场比较法	可比案例价格	33,000-63,000 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.56-1.07	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	21-66 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
阳光大厦	928,260	商业、 写字楼	北京	48,664	24,467	直接资本化法	租金水平	68-270 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.50%-7.50%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
北苑新业广场	413,050	商业	北京	34,741	30,818	直接资本化法	租金水平	93 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	7.00%-7.25%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	2016 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面 积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可 观 察 / 不可观察
通州阳光新生 活广场	611,990	商业	北京	39,103	51,519	直接资本化法	租金水平	62-447 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.50%-7.50%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
						现金流折现法	租金水平	62-447 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	1%-3%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	95%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 24%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
贴现率	9.25%-9.50%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察							
建设路阳光新 生活广场	590,400	商业	成都	74,612	40,710	直接资本化法	租金水平	66-294 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
成都阳光新业 中心	585,090	商业	成都	72,478	22,819	市场比较法	可比案例价格	54,000-55,000 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.92-0.94	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	42-325 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	2016 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察 / 不可观察
上海新业中心 主楼	1,397,600	写字楼	上海	45,860	1,990	市场比较法	可比案例价格	29,900-46,800 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.75-0.99	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	95-191 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	5.50%-6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
北辰阳光新 生活	162,600	商业	天津	27,471	5,155	市场比较法	可比案例价格	8,500-12,000 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.56-0.70	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	34-46 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.25%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
						现金流折现法	租金水平	34-46 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	90%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	2%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 23%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
	贴现率	9.25%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察						

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	2015 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/ 不可观察
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

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

项目名称	2015 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面 积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可 观 察 / 不可观察
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

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

(b) 投资性房地产(续):

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 公允价值估计(续)

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

于 2016 年 12 月 31 日，本集团不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异不大。

十三 资本管理

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

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

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

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

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>62%</u>	<u>60%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

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

(a) 其他应收款账龄分析如下：

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

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

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
其他第三方组合	-	-	-	500	(2)	0.4%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

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

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

(f) 于 2016 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例
北京瑞丰阳光投资 有限公司(以下称 “瑞丰投资”)	应收子公司款	1,978,098	一年以内至三年	38%
北京瑞金阳光投资 有限公司(以下称 “瑞金投资”)	应收子公司款	1,468,413	一年至三年以上	28%
北京高华瑞丰投资 有限公司	应收子公司款	599,452	一年以内	12%
瑞腾阳光	应收子公司款	240,000	一年以内	5%
北京瑞菱阳光商 业管理公司	应收子公司款	229,523	两年至三年以上	4%
合计		<u>4,515,486</u>		<u>87%</u>

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动				2016 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派 的现金股利
		新增投资	减少投资	计提减值准备	其他			
1 首创风度	55,000	-	-	-	-	55,000	-	-
2 北京星泰	31,036	-	-	-	-	31,036	-	-
3 阳光苑(i)	46,920	-	(46,920)	-	-	-	-	-
4 天津瑞尚投资有限公司	5,100	-	-	-	-	5,100	-	-
5 瑞阳嘉和	88,661	-	-	-	-	88,661	-	-
6 道乐科技	48,480	-	-	-	-	48,480	-	-
7 北京宏诚展业房地产 开发有限公司	8,000	-	-	-	-	8,000	-	-
8 艺力设计	2,232	-	-	-	-	2,232	-	-
9 新业商业	2,000	-	-	-	-	2,000	-	-
10 天津阳光滨海	45,000	-	-	-	-	45,000	-	-
11 瑞腾阳光	-	10,000	-	-	-	10,000	-	-
12 上东经纪	850	-	-	-	-	850	(850)	-
13 北京新瑞阳光房地产 开发有限公司	207,000	-	-	-	-	207,000	-	-
14 瑞金投资	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
15 瑞丰投资	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
合计	560,279	10,000	(46,920)	-	-	523,359	(850)	-

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2015 年 12 月 31 日	本年增减变动								2016 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
沈阳世达	80,479	-	-	(4,716)	-	-	-	-	-	75,763	-
北京瑞景阳光	70,002	-	-	2,044	-	-	-	-	-	72,046	-
合计	150,481	-	-	(2,672)	-	-	-	-	-	147,809	-

(c) 由于上东经纪经营及财务状况不佳，本公司对其计提全额减值准备。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十四 公司财务报表附注(续)

(3) 投资收益

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

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2016 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

	2016 年度	2015 年度
处置合营企业产生的投资收益	-	105,920
处置子公司产生的投资收益	-	42,044
固定资产及长期待摊费用处置损失	(117,191)	(14)
计入当期损益的政府补助	1,583	5,068
违约赔偿金	(50,620)	(506)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,758	(897)
合计	<u>(163,470)</u>	<u>151,615</u>
所得税影响额	(308)	(6,903)
少数股东权益影响额(税后)	(36)	34
非经常性收益净额	<u>(163,814)</u>	<u>144,746</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 75,970 千元(2015 年: 153,498 千元)(附注四(43))，未作为非经常性损益列示。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2016 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股(亏损)/收益			
	净资产收益率(%)		基本每股(亏损)/收益		稀释每股(亏损)/收益	
	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
归属于公司普通股股东的净(亏损)/利润	(15.20)	0.61	(0.62)	0.03	(0.62)	0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净亏损	(9.63)	(3.85)	(0.41)	(0.17)	(0.41)	(0.17)