

阳光新业地产股份有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

阳光新业地产股份有限公司

2019 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 – 5
2019 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1
合并及公司利润表	2
合并及公司现金流量表	3
合并股东权益变动表	4
公司股东权益变动表	5
财务报表附注	6 – 119
补充资料	1– 3

审计报告

普华永道中天审字(2020)第 10030 号
(第一页, 共五页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了阳光新业地产股份有限公司(以下称“阳光新业”)的财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了阳光新业 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

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

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项为投资性房地产公允价值的评估

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>投资性房地产公允价值的评估</p> <p>阳光新业对投资性房地产的披露见合并财务报表附注二(12)、附注二((28)(a)(i))及附注四(10)。阳光新业采用公允价值对投资性房地产进行后续计量, 于 2019 年 12 月 31 日, 以公允价值计量的投资性房地产账面价值为人民币 3,850,210 千元, 于 2019 年度计入公允价值变动收益的投资性房地产评估增值约人民币 1,955 千元。评估值由阳光新业参考其聘请的独立第三方评估师(以下称“评估师”)执行的评估决定。</p> <p>管理层对投资性房地产公允价值进行评估时涉及重要的会计估计和判断, 主要包括估值技术的确定及对应评估方法下关键输入值的选择, 其中, 估值技术根据物业所处发展周期及市场环境的不同通常包括直接资本化法、现金流折现法和市场比较法。直接资本化法的关键输入值包括租金水平及资本化率; 现金流折现法的关键输入值包括租金水平、出租率及贴现率; 市场比较法的关键输入值包括可比案例价格。</p> <p>鉴于该事项涉及重要会计估计和判断, 以及对合并财务报表的重大影响, 我们在审计工作中对该事项给予了特别关注。</p>	<p>我们评估了评估师的胜任能力、专业能力及其客观性。</p> <p>我们与阳光新业管理层沟通了各投资性房地产选用的估值技术, 取得和查看了由评估师出具的阳光新业投资性房地产物业评估报告, 并结合阳光新业各投资性房地产的实际开发状况, 评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性。</p> <p>我们对投资性房地产公允价值评估时使用的关键输入值执行如下程序: 将评估师所使用的出租率及租金水平核对至管理层记录; 将评估师使用的贴现率及资本化率与行业水平进行比对; 通过收集和比较市场可比案例的售价、楼龄、地理位置及物业面积信息, 对评估师使用的可比案例价格进行了评估。</p> <p>基于所实施的审计程序, 我们取得的证据支持了管理层在投资性房地产公允价值的评估中对采用的评估方法及对关键输入值作出的重要会计估计和判断。</p>

四、 其他信息

阳光新业管理层对其他信息负责。其他信息包括阳光新业 2019 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

阳光新业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、执行和维护必要的内部控制, 以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督阳光新业的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

- (一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。
- (三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能对阳光新业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致阳光新业不能持续经营。
- (五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (六) 就阳光新业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

普华永道中天审字(2020)第 10030 号
(第五页, 共五页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

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



注册会计师



徐涛(项目合伙人)

注册会计师



孙勛扬

2019年12月31日合并及公司资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

项目	附注	2019年12月31日 合并	2018年12月31日 合并	2019年12月31日 公司	2018年12月31日 公司
流动资产					
货币资金	四(1)	72,934	197,521	1,040	35,911
应收账款	四(2)	30,492	46,591	-	-
预付款项	四(3)	22,036	19,329	-	-
其他应收款	四(4)、十五(1)	190,246	290,612	2,105,828	2,030,591
存货	四(5)	641,865	678,809	-	12,160
其他流动资产	四(6)	4,997	15,507	-	10,652
流动资产合计		962,570	1,248,369	2,106,868	2,089,314
非流动资产					
可供出售金融资产	四(7)	—	26,002	—	-
长期股权投资	四(8)、十五(2)	946,672	938,851	601,846	664,000
投资性房地产	四(9)	3,850,210	4,345,340	-	-
固定资产	四(10)	9,470	10,663	183	196
无形资产	四(11)	10,430	10,954	-	-
商誉	四(12)	-	-	-	-
长期待摊费用	四(13)	2,072	2,983	-	-
递延所得税资产	四(14)	792	109	-	-
非流动资产合计		4,819,646	5,334,902	602,029	664,196
资产总计		5,782,216	6,583,271	2,708,897	2,753,510
流动负债					
应付账款	四(16)	74,343	77,262	-	-
预收款项	四(17)	92,100	78,490	-	-
应付职工薪酬	四(18)	7,853	10,577	1	1
应交税费	四(19)	128,188	89,109	53	62
其他应付款	四(20)	185,946	136,107	355,101	104,891
一年内到期的非流动负债	四(21)	402,208	911,578	241,300	737,979
流动负债合计		890,638	1,303,123	596,455	842,933
非流动负债					
长期借款	四(22)	935,097	1,040,451	195,628	-
应付债券	四(23)	-	-	-	-
长期应付款	四(24)	51,047	51,690	-	-
递延所得税负债	四(14)	391,110	455,975	-	412
非流动负债合计		1,377,254	1,548,116	195,628	412
负债合计		2,267,892	2,851,239	792,083	843,345
股东权益					
股本	四(25)	749,913	749,913	749,913	749,913
资本公积	四(26)	511,152	511,152	609,753	609,753
其他综合收益	四(27)	171,924	171,940	-	-
盈余公积	四(28)	117,817	117,152	117,817	117,152
未分配利润	四(29)	1,338,784	1,424,062	439,331	433,347
归属于母公司股东权益合计		2,889,590	2,974,219	1,916,814	1,910,165
少数股东权益		624,734	757,813	-	-
股东权益合计		3,514,324	3,732,032	1,916,814	1,910,165
负债和股东权益总计		5,782,216	6,583,271	2,708,897	2,753,510

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

2019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	2019年度 合并	2018年度 合并	2019年度 公司	2018年度 公司
一、营业收入	四(30)	242,774	288,849	13,000	-
减: 营业成本	四(30)	(33,974)	(59,733)	(12,160)	-
税金及附加	四(31)	(51,671)	(45,679)	(88)	(125)
销售费用	四(32)	(25,750)	(37,284)	-	-
管理费用	四(33)	(92,869)	(108,676)	(11,720)	(9,085)
财务费用	四(34)	(121,488)	(155,776)	(55,701)	(73,171)
其中: 利息费用		121,946	161,473	75,751	75,751
利息收入		1,329	5,654	2,595	2,595
加: 其他收益		368	116,579	22	-
资产减值损失	四(36)	(13,735)	(324)	(10,000)	-
信用减值损失	四(37)	(3,285)	-	(77)	-
投资收益	四(38), 十五(3)	60,150	6,170	80,933	527
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		21,146	1,763	1,426	527
公允价值变动收益	四(39)	1,955	142,785	-	-
资产处置收益		-	77	-	-
二、营业(亏损)/利润		(37,525)	146,988	4,209	(81,854)
加: 营业外收入	四(40)	1,912	8,612	-	-
减: 营业外支出	四(41)	(291)	(2,808)	(10)	(20)
三、(亏损)/利润总额		(35,904)	152,792	4,199	(81,874)
减: 所得税费用	四(42)	(29,547)	(68,060)	4,481	1,563
四、净(亏损)/利润		(65,451)	84,732	8,680	(80,311)
按经营持续性分类					
持续经营净(亏损)/利润		(65,451)	84,732	8,680	(80,311)
终止经营净利润		-	-	-	-
按所有权归属分类					
少数股东损益		16,310	73,268	-	-
归属于母公司股东的净(亏损)/利润		(81,761)	11,464	8,680	(80,311)
五、其他综合收益的税后净额	四(27)	(16)	(149)	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(16)	(149)	-	-
将重分类进损益的其他综合收益		(16)	(149)	-	-
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		-	(125)	-	-
外币财务报表折算差额		(16)	(24)	-	-
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		(65,467)	84,583	8,680	(80,311)
归属于母公司股东的综合收益总额		(81,777)	11,315	8,680	(80,311)
归属于少数股东的综合收益总额		16,310	73,268	-	-
七、每股收益					
基本每股收益(人民币元)	四(43)	(0.11)	0.02	—	—
稀释每股收益(人民币元)	四(43)	(0.11)	0.02	—	—

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

2019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	2019年度 合并	2018年度 合并	2019年度 公司	2018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		255,600	314,907	13,000	-
收到的税费返还		4,468	-	4,092	-
收到其他与经营活动有关的现金	四(44)(a)	101,873	140,105	384	2,596
经营活动现金流入小计		361,941	455,012	17,476	2,596
购买商品、接受劳务支付的现金		(8,856)	(34,720)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(51,010)	(52,182)	-	-
支付的各项税费		(51,749)	(279,548)	(515)	(35,683)
支付其他与经营活动有关的现金	四(44)(b)	(85,779)	(97,969)	(15,047)	(7,030)
经营活动现金流出小计		(197,394)	(464,419)	(15,562)	(42,713)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(45)(a)	164,547	(9,407)	1,914	(40,117)
二、投资活动产生的现金流量					
处置投资收到的现金		48,412	-	-	-
取得投资收益所收到的现金		3,594	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	151	-	-
处置子公司收到的现金净额	四(45)(b)	163,926	-	174,426	-
从关联方收回现金	八(4)(b)(i)	46,977	-	226,060	1,216,837
收到其他与投资活动有关的现金	四(44)(c)	42,645	-	-	-
投资活动现金流入小计		305,554	151	400,486	1,216,837
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(55)	(614)	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金		(83)	-	-	-
提供给关联方的资金	八(4)(b)(ii)	(1,400)	(177,711)	(344,744)	(730,846)
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		(1,538)	(178,325)	(344,744)	(730,846)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		304,016	(178,174)	55,742	485,991
三、筹资活动产生的现金流量					
从关联方取得资金		-	-	319,030	151,393
收到其他与筹资活动有关的现金	四(44)(d)	1,000	-	1,000	-
筹资活动现金流入小计		1,000	-	320,030	151,393
偿还债务支付的现金		(470,000)	(511,920)	(305,000)	(301,920)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(111,273)	(182,179)	(51,616)	(99,489)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	(9,200)	-	-
归还关联方资金		-	-	(55,211)	(907,191)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(44)(e)	(12,786)	(4,599)	-	-
筹资活动现金流出小计		(594,059)	(698,698)	(411,827)	(1,308,600)
筹资活动使用的现金流量净额		(593,059)	(698,698)	(91,797)	(1,157,207)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		(730)	184	(730)	-
五、现金及现金等价物净减少额					
加：年初现金及现金等价物余额		192,683	1,078,778	35,911	747,244
六、年末现金及现金等价物余额					
	四(45)(c)	67,457	192,683	1,040	35,911

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：



2019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		
2018年1月1日年初余额		749,913	511,152	172,089	117,152	1,435,095	693,745	3,679,146
2018年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	11,464	73,268	84,732
其他综合收益	四(27)	-	-	(149)	-	-	-	(149)
综合收益总额合计		-	-	(149)	-	11,464	73,268	84,583
利润分配								
对股东的分配	四(29)	-	-	-	-	(22,497)	(9,200)	(31,697)
2018年12月31日年末余额		749,913	511,152	171,940	117,152	1,424,062	757,813	3,732,032
2018年12月31日年末余额		749,913	511,152	171,940	117,152	1,424,062	757,813	3,732,032
会计政策变更		-	-	-	(203)	(2,649)	(2,589)	(5,441)
2019年1月1日年初余额		749,913	511,152	171,940	116,949	1,421,413	755,224	3,726,591
2019年1月1日年初余额		749,913	511,152	171,940	116,949	1,421,413	755,224	3,726,591
2019年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	(81,761)	16,310	(65,451)
其他综合收益	四(27)	-	-	(16)	-	-	-	(16)
综合收益总额合计		-	-	(16)	-	(81,761)	16,310	(65,467)
股东投入和减少资本								
出售子公司		-	-	-	-	-	(144,564)	(144,564)
注销子公司		-	-	-	-	-	(2,236)	(2,236)
利润分配								
提取盈余公积	四(28)	-	-	-	868	(868)	-	-
2019年12月31日年末余额		749,913	511,152	171,924	117,817	1,338,784	624,734	3,514,324

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:



2019 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
2018 年 1 月 1 日年初余额		749,913	609,753	117,152	536,155	2,012,973
2018 年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	(80,311)	(80,311)
综合收益总额合计		-	-	-	(80,311)	(80,311)
利润分配						
对股东的分配	四(29)	-	-	-	(22,497)	(22,497)
2018 年 12 月 31 日年末余额		749,913	609,753	117,152	433,347	1,910,165
2018 年 12 月 31 日年末余额		749,913	609,753	117,152	433,347	1,910,165
会计政策变更		-	-	(203)	(1,828)	(2,031)
2019 年 1 月 1 日年初余额		749,913	609,753	116,949	431,519	1,908,134
2019 年 1 月 1 日年初余额		749,913	609,753	116,949	431,519	1,908,134
2019 年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	8,680	8,680
综合收益总额合计		-	-	-	8,680	8,680
利润分配						
提取盈余公积	四(28)	-	-	868	(868)	-
2019 年 12 月 31 日年末余额		749,913	609,753	117,817	439,331	1,916,814

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

2019 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 2019 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、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(1)、附注五(4),本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(2)。

本财务报表由本公司董事会于 2020 年 4 月 20 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,主要体现在预期信用损失的计量(附注二(9))、存货成本及跌价准备的计量(附注二(10))、投资性房地产的计量模式(附注二(12))、收入的确认时点(附注二(21))、递延所得税资产和递延所得税负债(附注二(23))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(28)。

(1) 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本集团 2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并(续)

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

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

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)

(i) 分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

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)

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款和应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(ii) 减值(续)

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据和计提方法如下:

应收账款组合	应收租赁款
应收账款组合	应收工程款
应收账款组合	应收项目管理费
应收账款组合	应收购房款
其他应收款组合	应收子公司往来款项
其他应收款组合	应收关联单位往来款项
其他应收款组合	应收押金、保证金
其他应收款组合	应收代垫款项
其他应收款组合	应收政府及相关单位款项
其他应收款组合	应收其他款项

对于划分为组合的应收账款, 本集团参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。针对其他应收款, 本集团参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具, 本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 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；(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。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余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其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据、应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。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，本集团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) 存货

(a) 分类

存货主要包括开发产品及库存商品，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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法(续)

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

(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(17))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 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。

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。

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 固定资产(续)

(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(17))。

(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)

(14) 借款费用

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

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

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。

(15) 无形资产

无形资产包括本集团自用的土地使用权、软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 软件

软件按预计使用寿命 10 年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 无形资产(续)

(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(17))。

(16) 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。

(17) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 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。

(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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(20) 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。

(21) 收入确认

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

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

(a) 销售商品

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 收入确认(续)

(a) 销售商品(续)

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

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

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(22) 政府补助

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 政府补助(续)

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 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。

(24) 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。其中代房地产管理部门向购房者收取的部分在收到时确认为其他应付款。房地产开发公司承担的部分确认为开发成本。

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。

(25) 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。

(26) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(二)本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 持有待售及终止经营(续)

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(27) 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。

(28) 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)；

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(i) 投资性房地产公允价值计量(续)

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

-基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

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

(ii) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2019 年度未发生重大变化。

(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)

(28) 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

2019 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)

(29) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”), 并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及修订后的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(以下简称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号——债务重组》(以下简称“债务重组准则”), 本集团已采用上述准则和通知编制 2019 年度财务报表。修订后非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响, 其他修订对本集团及本公司报表的影响列示如下:

(a) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2018 年 12 月 31 日	2018 年 1 月 1 日
本集团将应收票据及应收账款项目分拆为应收账款项目和应收票据项目。	应收账款	46,591	55,554
	应收票据及应收账款	(46,591)	(55,554)
本集团将应付票据及应付账款项目分拆为应付账款项目和应付票据项目。	应付账款	77,262	93,342
	应付票据及应付账款	(77,262)	(93,342)

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(29) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具

根据新金融工具准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表未重列。于 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 1 月 1 日，本集团和本公司均没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

(i) 于 2019 年 1 月 1 日，本集团合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	197,521	货币资金	摊余成本	197,521
应收账款	摊余成本	46,591	应收账款	摊余成本	43,473
其他应收款	摊余成本	290,612	其他应收款	摊余成本	285,747
可供出售金融资产	以成本计量 (权益工具)	26,002	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其 变动计入当期损益	27,699

于 2019 年 1 月 1 日，本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	35,911	货币资金	摊余成本	35,911
其他应收款	摊余成本	2,030,591	其他应收款	摊余成本	2,028,560

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(29) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具(续)

(ii) 于 2019 年 1 月 1 日，本集团及本公司根据新金融工具准则下的计量类别，将原金融资产账面价值调整为新金融工具准则下的账面价值的调节表：

新金融工具准则下的计量类别	注释
以摊余成本计量的金融资产	表 1
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	表 2

表 1：新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产

	注释	账面价值	
		合并	公司
货币资金			
2018 年 12 月 31 日		197,521	35,911
2019 年 1 月 1 日		197,521	35,911
应收款项(注释 1)			
2018 年 12 月 31 日		337,203	2,030,591
重新计量：预期信用损失合计		(7,983)	(2,031)
2019 年 1 月 1 日		329,220	2,028,560
以摊余成本计量的金融资产合计(新金融工具准则)		526,741	2,064,471

注释 1：于 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 1 月 1 日，应收款项余额包括应收账款、其他应收款等报表项目。

表 2：新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

	注释	账面价值	
		合并	公司
交易性金融资产(含其他非流动金融资产)			
2018 年 12 月 31 日		-	-
加：自可供出售金融资产转入(原金融工具准则)	i)	26,002	-
重新计量：由摊余成本计量变为公允价值计量		1,697	-
2019 年 1 月 1 日		27,699	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产合计 (新金融工具准则)		27,699	-

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具(续)

i)于 2018 年 12 月 31 日, 本集团持有的以成本计量的非上市股权投资, 账面金额合计为 108,900 千元, 累计计提减值准备 82,898 千元。

于 2019 年 1 月 1 日, 出于战略投资的考虑, 本集团将该股权投资从可供出售金融资产重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, 列示为其他非流动金融资产。相应地, 本集团将公允价值与原账面价值的差额 1,697 千元, 调整期初留存收益。

(iii) 于 2019 年 1 月 1 日, 本集团将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表:

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产—				
应收账款减值准备	(6,529)	-	(3,118)	(9,647)
其他应收款减值准备	(13,250)	-	(4,865)	(18,115)
合计	<u>(19,779)</u>	<u>-</u>	<u>(7,983)</u>	<u>(27,762)</u>

于 2019 年 1 月 1 日, 本公司将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表:

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产—				
其他应收款减值准备	<u>(5,053)</u>	<u>-</u>	<u>(2,031)</u>	<u>(7,084)</u>

因执行上述修订的准则, 本集团相应调整 2019 年 1 月 1 日递延所得税负债 845 千元; 相关调整对本集团合并财务报表中归属于母公司股东权益的影响金额为 2,852 千元, 其中未分配利润 2,649 千元, 盈余公积 203 千元; 对少数股东权益的影响金额为 2,589 千元。相关调整对本公司股东权益的影响金额为 2,031 千元, 其中未分配利润 1,828 千元, 盈余公积 203 千元。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)或不含增值税销售额(应纳税额按不含增值税销售额乘以适用税率)	6%、5%、3%
房产税	租金收入或房屋及土地使用权计税值	12%或 1.2%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	8	21
银行存款	72,925	197,499
其他货币资金	1	1
合计	<u>72,934</u>	<u>197,521</u>
其中: 存放在境外的款项	3,911	4,122

于 2019 年 12 月 31 日, 银行存款中包括受限资金 5,477 千元(2018 年 12 月 31 日: 4,838 千元), 其中 4,846 千元为住户按揭贷款保证金。

(2) 应收账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	45,663	53,120
减: 坏账准备	(15,171)	(6,529)
净额	<u>30,492</u>	<u>46,591</u>

(a) 应收账款账龄分析如下:

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	25,480	28,137
一到二年	2,558	11,109
二到三年	5,044	2,952
三年以上	12,581	10,922
合计	<u>45,663</u>	<u>53,120</u>

(b) 于 2019 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	<u>23,936</u>	<u>(6,801)</u>	<u>52%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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)

(c) 坏账准备

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(i) 于2019年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收租赁款	6,481	100%	(6,481)	回收可能性
应收工程款	5,434	100%	(5,434)	回收可能性
合计	<u>11,915</u>		<u>(11,915)</u>	

(ii) 于2019年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一—应收租赁款：

	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
逾期一年以内	9,071	2%	(181)
逾期一到二年	2,505	5%	(125)
逾期二到三年	4,378	32%	(1,401)
逾期三年以上	1,385	100%	(1,385)
	<u>17,339</u>		<u>(3,092)</u>

组合一—应收项目管理费：

	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	<u>12,564</u>	1%	<u>(126)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(c) 坏账准备(续)

组合—应收购房款:

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
未逾期	3,845	1%	(38)

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 6,010 千元, 其中收回或转回的坏账准备金额为 47 千元, 相应的账面余额为 15,171 千元, 无重要的收回和转回金额。

(d) 2019 年度, 本集团无对应收账款进行了无追索权的保理而终止确认的应收账款(2018 年度: 无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下:

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	5,372	24%	10,860	56%
一到二年	9,975	45%	7,793	41%
二到三年	6,064	28%	263	1%
三年以上	625	3%	413	2%
合计	22,036	100%	19,329	100%

于 2019 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预付款项为 16,664 千元(2018 年 12 月 31 日: 8,469 千元), 主要为预付包租项目租金。

(b) 于 2019 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	20,987	95%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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

	2019年 12月31日	2018年 12月31日
应收 Sunrise Tongzhou Private Limited(以下称“Sunrise Tongzhou”)借款本金和利息(附注八(5))	139,279	132,944
应收其他单位往来款项	32,606	79,019
应收代垫购房者契税、公共维修基金等款项	7,835	7,929
应收天津紫金新嘉商贸有限公司(以下称“紫金新嘉”)股利(附注八(5))	5,578	5,578
应收合营公司往来款项	4,950	3,550
应收其他代垫款项	3,481	4,305
应收待退回拆迁款	2,405	2,405
应收投标保证金、诚意保证金及押金	1,537	1,618
应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	673	673
应收 Sunrise Jianshe Private Limited (以下称“Sunrise Jianshe”)借款本金和利息(附注八(5))	-	48,508
应收待退回土地出让金(附注四(44)(a))	-	9,936
其他	6,558	7,397
合计	<u>204,902</u>	<u>303,862</u>
减：坏账准备	<u>(14,656)</u>	<u>(13,250)</u>
净额	<u>190,246</u>	<u>290,612</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
一年以内	8,542	193,022
一到二年	142,789	44,783
二到三年	2,163	35,049
三年以上	51,408	31,008
合计	<u>204,902</u>	<u>303,862</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计	
	未来 12 个月内预期信用损失		整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
2018 年 12 月 31 日	290,675	(63)	13,187	(13,187)	303,862	(13,250)
会计政策变更	-	(4,865)	-	-	-	(4,865)
2019 年 1 月 1 日	290,675	(4,928)	13,187	(13,187)	303,862	(18,115)
本年新增的款项	8,542	(138)	-	-	8,542	(138)
本年减少的款项	(105,968)	2,063	(1,534)	1,534	(107,502)	3,597
其中：终止确认	(3,884)	78	(1,534)	1,534	(5,418)	1,612
2019 年 12 月 31 日	193,249	(3,003)	11,653	(11,653)	204,902	(14,656)

于 2019 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
第三阶段				
应收其他单位往来款	6,959	100%	(6,959)	预计款
应收押金、保证金及备用金	220	100%	(220)	项无法
应收代垫款项	3,284	100%	(3,284)	收回
应收其他款项	1,190	100%	(1,190)	
	<u>11,653</u>		<u>(11,653)</u>	

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	损失准备	
	金额	金额	计提比例
应收关联单位往来款项			
一年以内	7,735	(116)	1.5%
一至两年	139,972	(2,100)	1.5%
两至三年	1,200	(18)	1.5%
三年以上	1,573	(24)	1.5%
应收押金、保证金及备用金			
一年以内	4	-	2.0%
一至两年	38	(1)	2.0%
三年以上	1,275	(26)	2.0%
应收代垫款项			
一至两年	1,094	(22)	2.0%
两至三年	778	(16)	2.0%
三年以上	6,160	(123)	2.0%
应收政府款项			
三年以上	27,865	(418)	1.5%
应收其他款项			
一年以内	806	(20)	2.5%
一至两年	1,686	(42)	2.5%
两至三年	185	(5)	2.5%
三年以上	2,878	(72)	2.5%
	<u>193,249</u>	<u>(3,003)</u>	

(c) 本年度共转回坏账准备金额 2,725 千元，其中收回或转回的坏账准备金额为 2,863 千元，相应的账面余额为 14,656 千元，无重要的收回和转回金额。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(d) 于 2019 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
Sunrise Tongzhou	资金拆借	139,279	一年以内及 一至二年	68%	(2,089)
北京市通州区潮县 镇人民政府	应收政府及相 关单位款项	26,365	三年以上	13%	(395)
紫金新嘉	应收股利	5,578	一至两年	3%	(84)
上海银河宾馆	应收关联单位 往来款项	4,950	一年以内及 一至三年	2%	(74)
潞城投资有限公司	应收政府及相 关单位款项	1,500	三年以上	1%	(23)
		<u>177,672</u>		<u>87%</u>	<u>(2,665)</u>

(e) 于 2019 年 12 月 31 日，本集团无应收政府补助(2018 年 12 月 31 日：无)。

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2019 年 12 月 31 日			2018 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
开发产品	666,757	(25,086)	641,671	696,064	(17,255)	678,809
其他	194	-	194	936	(936)	-
	<u>666,951</u>	<u>(25,086)</u>	<u>641,865</u>	<u>697,000</u>	<u>(18,191)</u>	<u>678,809</u>

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2019 年 12 月 31 日
		计提	其他	转销	其他	
开发产品						
成都锦尚中心项目	11,351	13,735	-	-	-	25,086
西安凯玄项目	5,904	-	-	(5,904)	-	-
其他						
库存商品	936	-	-	-	(936)	-
合计	<u>18,191</u>	<u>13,735</u>	<u>-</u>	<u>(5,904)</u>	<u>(936)</u>	<u>25,086</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(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
开发产品	存货的估计售价与估计的销售费用以及相关税费间的差额	存货结转
其他	存货的估计售价与估计的销售费用以及相关税费间的差额	子公司注销

(d) 开发产品

项目名称	竣工时间	2018 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2019 年 12 月 31 日
成都锦尚中心项目	2014 年	405,480	-	(2,149)	403,331
北京阳光上东项目	2004 年至 2014 年	262,186	-	(6,364)	255,822
西安凯玄项目	不适用	18,064	-	(18,064)	-
其他项目	2000 年至 2004 年	10,334	-	(2,730)	7,604
合计		696,064	-	(29,307)	666,757

2019 年度，本集团无由出售改为出租的开发产品(2018 年度：无)。

2019 年度，本集团无由出售改为自用的开发产品(2018 年度：无)。

(e) 于 2019 年 12 月 31 日，开发产品中包含资本化利息金额为 24,523 千元(2018 年 12 月 31 日：24,703 千元)。

(f) 于 2019 年 12 月 31 日，账面价值为 178,787 千元的存货(2018 年 12 月 31 日：178,787 千元)作为一年内到期的非流动负债(附注四(21))及长期借款(附注四(22))的抵押物。

(6) 其他流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预交增值税及其他税金	4,997	4,855
预付利息	-	10,652
	<u>4,997</u>	<u>15,507</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
以成本计量		
—可供出售权益工具	—	108,900
减：减值准备	—	(82,898)
净额	—	26,002

(8) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合营企业(a)	425,995	457,259
联营企业(b)	520,677	497,979
	946,672	955,238
减：长期股权投资减值准备	-	(16,387)
净额	946,672	938,851

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动						2019 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
上海银河宾馆	427,547	-	-	(1,552)	-	-	-	-	425,995	-
菱华阳光(天津)商业管理有限 公司(以下称“菱华阳光”)	29,712	-	(29,712)	-	-	-	-	-	-	-
合计	457,259	-	(29,712)	(1,552)	-	-	-	-	425,995	-

(i) 于 2019 年 2 月 20 日, 菱华阳光根据董事会决议终止经营, 本集团收回投资款 13,274 千元, 产生投资损失 51 千元(附注四(38))。

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

2019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

	2018年 12月31日	本年增减变动							2019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 (以下简称“沈阳世达”)	73,897	-	-	1,384	-	-	-	-	-	75,281	-
天津友谊新资商贸有限公司 (以下简称“友谊新资”)	92,042	-	-	2,512	-	-	-	-	-	94,554	-
天津光明新丽商贸有限公司 (以下简称“光明新丽”)	104,253	-	-	1,737	-	-	-	-	-	105,990	-
天津津汇远景贸易有限公司 (以下简称“津汇远景”)	77,869	-	-	2,246	-	-	-	-	-	80,115	-
紫金新嘉	72,324	-	-	14,777	-	-	-	-	-	87,101	-
北京瑞景阳光物业管理有限公司 (以下简称“北京瑞景阳光”)	77,594	-	-	42	-	-	-	-	-	77,636	-
合计	497,979	-	-	22,698	-	-	-	-	-	520,677	-

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

2019 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
2018 年 12 月 31 日	4,345,340
本年减少	(497,085)
本年购建	-
公允价值变动(附注四(39))	1,955
2019 年 12 月 31 日	<u>3,850,210</u>

2019 年度，本集团因处置子公司使投资性房地产减少 497,085 千元(附注五(2))。

2019 年度，无资本化计入投资性房地产的借款费用(2018 年度：无)。

2019 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 1,955 千元(2018 年度：142,785 千元)(附注四(39))。

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值约为 2,962,290 千元的房屋及土地使用权(2018 年 12 月 31 日：3,458,225 千元)作为抵押借款及一年内到期的抵押借款(附注四(22)(a))的抵押物。

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值约为 587,450 千元的房屋及土地使用权(2018 年 12 月 31 日：587,165 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(22)(b))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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				
2018 年 12 月 31 日	13,223	5,557	19,357	38,137
本年购置	-	-	57	57
本年处置及报废	(14)	-	(1,661)	(1,675)
2019 年 12 月 31 日	13,209	5,557	17,753	36,519
累计折旧				
2018 年 12 月 31 日	(6,031)	(4,519)	(16,924)	(27,474)
本年计提	(409)	(28)	(729)	(1,166)
本年处置及报废	14	-	1,577	1,591
2019 年 12 月 31 日	(6,426)	(4,547)	(16,076)	(27,049)
减值准备				
2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2019 年 12 月 31 日	6,783	1,010	1,677	9,470
2018 年 12 月 31 日	7,192	1,038	2,433	10,663

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无房屋建筑物(2018 年 12 月 31 日：无)作为抵押物。

2019 年度，固定资产计提的折旧金额为 1,166 千元(2018 年度：1,510 千元)，其中计入销售费用及管理费用的折旧费用分别为 54 千元及 1,112 千元(2018 年度：9 千元及 1,501 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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				
2018 年 12 月 31 日	9,770	3,718	878	14,366
本年购置	-	-	-	-
本年处置	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	9,770	3,718	878	14,366
累计摊销				
2018 年 12 月 31 日	(760)	(1,774)	(878)	(3,412)
本年计提	(153)	(371)	-	(524)
本年处置	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	(913)	(2,145)	(878)	(3,936)
减值准备				
2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2019 年 12 月 31 日	8,857	1,573	-	10,430
2018 年 12 月 31 日	9,010	1,944	-	10,954

2019 年度，无形资产的摊销金额为 524 千元(2018 年度：524 千元)。

于 2019 年 12 月 31 日，无土地使用权(2018 年 12 月 31 日：无)作为抵押物。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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

	2019 年 12 月 31 日	2018 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

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2019 年 12 月 31 日
办公室及写字 楼装修	2,486	-	(414)	2,072
其他	497	-	(497)	-
合计	<u>2,983</u>	<u>-</u>	<u>(911)</u>	<u>2,072</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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

	2019 年 12 月 31 日		2018 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
抵销内部未实现利润	88,760	22,190	89,820	22,455
预提费用及税金	48,116	12,029	1,360	340
资产减值准备	2,984	746	752	188
其他	1,360	340	1,372	343
合计	<u>141,220</u>	<u>35,305</u>	<u>93,304</u>	<u>23,326</u>

2019 年
12 月 31 日

2018 年
12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	13,387	1,161
预计于 1 年后转回的金额	21,918	22,165
合计	<u>35,305</u>	<u>23,326</u>

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2019 年 12 月 31 日		2018 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
投资性房地产公允价值计 量的会计基础与计税基 础差异	1,499,332	374,833	1,673,928	418,482
资本化利息	106,768	26,692	106,768	26,692
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	3,548	887	15,936	3,984
直线法确认租金收入	2,532	633	29,832	7,458
其他	1,676	419	1,668	417
合计	<u>1,702,492</u>	<u>425,623</u>	<u>1,916,768</u>	<u>479,192</u>

2019 年
12 月 31 日

2018 年
12 月 31 日

其中：

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	1,630	161,264
预计于 1 年后转回的金额	423,993	317,928
合计	<u>425,623</u>	<u>479,192</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	271,296	266,673
可抵扣亏损	956,453	1,158,568
合计	<u>1,227,749</u>	<u>1,425,241</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
2019	-	339,444
2020	158,993	160,155
2021	354,383	355,999
2022	105,749	111,050
2023	191,920	191,920
2024	145,408	-
	<u>956,453</u>	<u>1,158,568</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2019 年 12 月 31 日		2018 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	34,513	792	23,217	109
递延所得税负债	34,513	391,110	23,217	455,975

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付职工薪酬

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	7,824	10,527
应付设定提存计划(b)	29	50
应付辞退福利(c)	-	-
合计	<u>7,853</u>	<u>10,577</u>

(a) 短期薪酬

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	10,279	38,263	(41,112)	7,430
职工福利费	-	125	(125)	-
社会保险费	60	2,156	(2,168)	48
其中:医疗保险费	51	1,897	(1,909)	39
工伤保险费	4	107	(107)	4
生育保险费	5	152	(152)	5
住房公积金	-	2,326	(2,326)	-
工会经费和职工教育经费	187	203	(45)	345
其他短期薪酬	1	19	(19)	1
合计	<u>10,527</u>	<u>43,092</u>	<u>(45,795)</u>	<u>7,824</u>

(b) 设定提存计划

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险	45	3,276	(3,297)	24
失业保险费	5	143	(143)	5
合计	<u>50</u>	<u>3,419</u>	<u>(3,440)</u>	<u>29</u>

(c) 应付辞退福利

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他辞退福利(i)	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 2019 年度，本集团因解除劳务关系所提供的其他辞退福利费用为 1,775 千元(2018 年度：1,331 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应交土地增值税	98,476	77,596
应交企业所得税	22,533	7,401
应交增值税	4,822	1,439
应交房产税	1,875	1,651
其他	482	1,022
合计	<u>128,188</u>	<u>89,109</u>

(20) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付北京京润融城投资有限公司(以下称“京润融城”)往来款(i)(附注四(44)(a))	80,000	-
应付租赁保证金和租户押金	41,382	49,869
应付收购成都锦尚置业有限公司(以下称“成都锦尚”)和上海坚峰投资发展有限公司承继的往来款及暂收款	12,363	12,363
应付航港金控投资有限公司股权转让款	7,862	7,862
应付阳光大厦租金	5,032	7,191
应付上海岛福投资管理有限公司往来款	3,562	3,562
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	2,994	4,052
应付股利	1,545	1,545
应付利息	-	15,206
其他	31,206	34,457
合计	<u>185,946</u>	<u>136,107</u>

(a) 于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 93,162 千元(2018 年 12 月 31 日：95,422 千元)，主要为应付租赁保证金和租户押金。因为合同尚未到期，该款项尚未结清。

(i) 2019 年度，本集团收到京润融城往来款 80,000 千元，该款项无固定期限，不计息。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 一年内到期的非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(22))	398,219	707,628
一年内到期的应付债券(附注四(23))	-	203,351
一年内到期的长期应付款(附注四(24))	643	599
应付利息	3,346	-
合计	<u>402,208</u>	<u>911,578</u>

(22) 长期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	1,138,316	1,523,079
保证、抵押及质押借款(b)	<u>195,000</u>	<u>225,000</u>
	<u>1,333,316</u>	<u>1,748,079</u>
减：一年内到期的长期借款		
—抵押借款(a)	(368,219)	(677,628)
—保证、抵押及质押借款(b)	<u>(30,000)</u>	<u>(30,000)</u>
	<u>(398,219)</u>	<u>(707,628)</u>
净额	<u>935,097</u>	<u>1,040,451</u>

- (a) 于 2019 年 12 月 31 日，长期抵押借款 1,138,316 千元(2018 年 12 月 31 日：1,523,079 千元)系由本集团存货(附注四(5)(f))、投资性房地产(附注四(9))作为抵押。利息每季度或每月支付一次，本金应于 2020 年 2 月 20 日至 2026 年 6 月 20 日期间偿还。
- (b) 于 2019 年 12 月 31 日，长期保证、抵押及质押借款 195,000 千元(2018 年 12 月 31 日：225,000 千元)系由本公司为子公司提供担保、由本集团持有的投资性房地产(附注四(9))作为抵押，并由其租金收入作为质押。利息每季度支付一次，本金应于 2020 年 3 月 20 日至 2026 年 6 月 20 日期间每季度偿还一次。
- (c) 于 2019 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.9%至 9.5%(2018 年 12 月 31 日：4.9%至 8.1%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 应付债券

	2018 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	转入一年内到 期的应付债券	2019 年 12 月 31 日
3 年期公司 债券	-	-	-	-	-	-	-
划分为一年 内到期非 流动负债	203,351	-	9,720	1,649	(205,000)	-	-

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)	100	2016 年 7 月 20 日	3 年	400,000

(a) 本公司于2016年7月19日发行面值400,000千元的公司债券，此债券采用单利按年、固定利率计息，每年付息一次。

(24) 长期应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付少数股东固定利润(a)	51,690	52,289
减：一年内到期的长期应付款 (附注四(21))	(643)	(599)
净额	51,047	51,690

(a) 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2019年12月31日，经折现后的少数股东利润分成51,690千元(2018年12月31日：52,289千元)确认为长期应付款，其中一年内到期部分为643千元(2018年12月31日：599千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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) 股本

	2018年 12月31日	本年增减变动			2019年 12月31日
		其他	送股	公积金转股 其他	
人民币普通股	749,913	-	-	-	749,913
	2017年 12月31日	本年增减变动			2018年 12月31日
		其他	送股	公积金转股 其他	
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

2019 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) 资本公积

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 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>

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 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

2019 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) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益		2019 年度利润表中其他综合收益					
	2018 年 12 月 31 日	税后归属 于母公司	2019 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	所得 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	171,968	-	171,968	-	-	-	-	-
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	(28)	(16)	(44)	(16)	-	-	(16)	-
外币报表折算差额	171,940	(16)	171,924	(16)	-	-	(16)	-
合计								

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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) 其他综合收益(续)

	资产负债表其他综合收益		2018年度利润表中其他综合收益					
	2017年 12月31日	税后归属 于母公司	2018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	所得 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	171,968	-	171,968	-	-	-	-	-
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	125	(125)	-	-	(125)	-	(125)	-
外币报表折算差额	(4)	(24)	(28)	(24)	-	-	(24)	-
合计	172,089	(149)	171,940	(24)	(125)	-	(149)	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 盈余公积

	2018 年 12 月 31 日	会计政策 变更(a)	2019 年 1 月 1 日	本年 提取	本年 减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	117,152	(203)	116,949	868	-	117,817
	2017 年 12 月 31 日		本年提取	本年减少		2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	117,152	-	-	-		117,152

- (a) 于 2019 年 1 月 1 日，由于首次执行新金融工具准则调整盈余公积 203 千元(附注二(29))。

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。经董事会决议，本公司 2019 年按净利润的 10% 提取法定盈余公积金 868 千元(2018 年亏损，未计提法定盈余公积)。

(29) 未分配利润

	2019 年度	2018 年度
年初未分配利润(调整前)	1,424,062	1,435,095
调整 (a)	(2,649)	-
年初未分配利润(调整后)	1,421,413	1,435,095
加：本年归属于母公司股东的 净利润	(81,761)	11,464
减：提取法定盈余公积	(868)	-
向股东的分配	-	(22,497)
年末未分配利润	1,338,784	1,424,062

- (a) 于 2019 年 1 月 1 日，由于首次执行新金融工具准则调整 2019 年年初未分配利润 2,649 元(附注二(29))。

根据 2019 年 3 月 15 日董事会决议，本公司拟不进行股利分配。

根据 2020 年 4 月 20 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

2019 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) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入(a)	230,369	283,752
其他业务收入(b)	12,405	5,097
合计	<u>242,774</u>	<u>288,849</u>
	2019 年度	2018 年度
主营业务成本(a)	33,613	59,121
其他业务成本(b)	361	612
合计	<u>33,974</u>	<u>59,733</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度		2018 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)	33,860	23,403	59,417	48,911
投资性房地产租赁业务(ii)	147,088	-	163,201	-
经营租入项目租赁业务(iii)	22,801	10,210	23,086	10,210
其他租赁业务	26,620	-	38,048	-
合计	<u>230,369</u>	<u>33,613</u>	<u>283,752</u>	<u>59,121</u>

(i) 开发产品销售业务收入及成本

	2019 年度		2018 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
北京阳光上东项目	12,107	6,364	21,666	23,675
西安凯玄项目	13,000	12,160	-	-
成都锦尚中心项目	3,649	2,149	37,663	25,236
其他项目	5,104	2,730	88	-
合计	<u>33,860</u>	<u>23,403</u>	<u>59,417</u>	<u>48,911</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 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:

	2019 年度		2018 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	144,804	-	161,038	-
写字楼出租	2,284	-	2,163	-
合计	147,088	-	163,201	-

(iii) 经营租入项目租赁业务收入及成本:

	2019 年度		2018 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	22,801	10,210	23,086	10,210

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 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	12,380	336	5,072	587
商品零售	25	25	25	25
合计	12,405	361	5,097	612

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 税金及附加

	2019 年度	2018 年度	计缴标准
房产税	26,042	31,836	附注三
土地增值税	23,131	10,758	附注三
其他	2,498	3,085	
合计	<u>51,671</u>	<u>45,679</u>	

(32) 销售费用

	2019 年度	2018 年度
物业管理及维修费	19,556	24,011
广告营销费	2,496	5,276
职工薪酬	1,997	3,082
资产折旧及摊销	550	613
办公及差旅费	528	504
销售代理费	435	262
其他	188	3,536
合计	<u>25,750</u>	<u>37,284</u>

(33) 管理费用

	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	46,289	53,829
中介机构服务费	18,908	27,436
办公及差旅费	14,235	15,824
租赁费	7,499	7,501
资产折旧及摊销	1,970	2,359
其他	3,968	1,727
合计	<u>92,869</u>	<u>108,676</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 财务费用-净额

	2019 年度	2018 年度
利息支出	121,946	161,473
减：资本化利息	-	-
利息费用	<u>121,946</u>	<u>161,473</u>
减：利息收入	(1,329)	(5,654)
汇兑损失/(收益)	730	(184)
手续费	141	141
净额	<u>121,488</u>	<u>155,776</u>

(35) 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：

	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	48,286	53,100
开发产品销售成本	23,403	48,911
中介机构服务费	18,908	27,436
物业管理及维修费	19,556	24,011
租赁费	17,630	17,630
办公及差旅费	14,763	16,328
资产折旧及摊销	2,601	3,053
广告营销费	2,496	5,276
销售代理费	435	262
其他	4,515	9,686
合计	<u>152,593</u>	<u>205,693</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 资产减值损失

	2019 年度	2018 年度
存货跌价损失(附注四(5))	13,735	324

(37) 信用减值损失

	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	6,010	—
转回其他应收款坏账	(2,725)	—
合计	3,285	—

(38) 投资收益

	2019 年度	2018 年度
处置子公司产生的投资收益(附注五(2)(b))	23,683	-
权益法核算的长期股权投资收益	21,146	1,763
资金占用利息(附注八(4)(f))	7,923	4,407
收回其他非流动金融资产取得的投资收益(i)	7,449	-
处置合营企业产生的投资损失	(51)	-
合计	60,150	6,170

- (i) 2019 年度，本集团将持有的对山东傲锐置业有限公司(以下称“山东傲锐”)投资作为其他非流动金融资产核算。2019 年 5 月，本集团收回该项投资，产生投资收益 7,449 千元。

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(39) 公允价值变动收益

	2019 年度	2018 年度
以公允价值计量的投资性房地产 (附注四(9))	1,955	142,785

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 营业外收入

	2019 年度	2018 年度	计入 2019 年度 非经常性损益的金额
罚款和补偿款项	1,715	8,342	1,715
政府补助(a)	-	14	-
其他	197	256	197
合计	<u>1,912</u>	<u>8,612</u>	<u>1,912</u>

(a) 政府补助明细

	2019 年度	2018 年度
社保局岗位补贴	<u>-</u>	<u>14</u>

(41) 营业外支出

	2019 年度	2018 年度	计入 2019 年度 非经常性损益的金额
违约赔偿金	80	1,332	80
对外捐赠	10	20	10
罚款及滞纳金	-	1,313	-
其他	201	143	201
合计	<u>291</u>	<u>2,808</u>	<u>291</u>

(42) 所得税费用

	2019 年度	2018 年度
当期所得税	9,375	(13,003)
递延所得税	20,172	81,063
合计	<u>29,547</u>	<u>68,060</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 所得税费用(续)

将基于合并利润表的(亏损)/利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2019 年度	2018 年度
(亏损)/利润总额	<u>(35,904)</u>	<u>152,792</u>
按适用税率 25%计算的所得税	(8,976)	38,198
非应纳税收入	(5,675)	(3,771)
使用以前年度未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	(5,261)	(21,793)
使用以前年度未确认递延所得税资产的可 抵扣暂时性差异	(2,097)	-
当年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时 性差异	4,623	3,195
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	25,623	47,980
不得扣除的成本、费用和损失等	-	(203)
被投资单位税率差异	25,783	4,409
收到以前年度企业所得税退税	(373)	45
	(4,100)	-
所得税费用	<u>29,547</u>	<u>68,060</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(43) 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：

	2019 年度	2018 年度
归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	(81,761)	11,464
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股(亏损)/收益(人民币元)	<u>(0.11)</u>	<u>0.02</u>
其中：		
—持续经营基本每股(亏损)/收益	(0.11)	0.02
—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 2019 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2018 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

2019 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) 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

	2019 年度	2018 年度
收到京润融城往来款(附注四(20))	80,000	-
收到北京市国土资源局退回土地出让金(附注四(4))(i)	9,936	-
利息收入(附注四(34))	1,329	5,654
收到的租赁押金	7,260	5,539
收到的违约补偿款	180	2,955
收到政府补助款	-	116,593
受限资金减少	-	7,174
其他	3,168	2,190
合计	<u>101,873</u>	<u>140,105</u>

(i) 本集团之子公司北京星泰于 2019 年 11 月 22 日收到北京市国土资源局土地出让调价款 9,936 千元。该款项系北京星泰于以前年度开发阳光上东项目取得土地过程中产生。

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
支付的办公及中介机构服务费	35,814	43,764
支付的项目管理及营销费用	22,487	29,549
支付房租	9,179	2,051
支付的租赁押金	6,187	4,959
支付其他单位暂付款项	1,233	3,918
受限资金增加	639	-
支付违约赔偿金(附注四(41))	80	1,332
其他	10,160	12,396
合计	<u>85,779</u>	<u>97,969</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 现金流量表项目注释(续)

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
收回山东傲锐往来款	42,645	-

(d) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
昆仑信托有限责任公司退还保证金	1,000	-

(e) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
偿还北京道乐科技有限公司(以下称“道乐科技”)往来款	8,187	-
偿付少数股东保底分成利润	4,599	4,599
合计	<u>12,786</u>	<u>4,599</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 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

	2019 年度	2018 年度
净(亏损)/利润	(65,451)	84,732
加：信用减值损失(附注四(37))	3,285	—
资产减值损失(附注四(36))	13,735	324
固定资产折旧(附注四(10))	1,166	1,510
无形资产摊销(附注四(11))	524	524
长期待摊费用摊销(附注四(13))	911	1,019
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失	-	(77)
财务费用	122,676	161,289
投资收益(附注四(38))	(60,150)	(6,170)
递延所得税资产的减少	-	18,904
递延所得税负债的增加	20,172	62,159
存货的减少	23,308	31,587
公允价值变动损益(附注四(39))	(1,955)	(142,785)
受限制的现金的(增加)/减少	(639)	7,174
经营性应收项目的(增加)/减少	(7,219)	9,039
经营性应付项目的增加/(减少)	114,184	(238,636)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>164,547</u>	<u>(9,407)</u>
	2019 年度	2018 年度
现金的年末余额	67,457	192,683
减：现金的年初余额	(192,683)	(1,078,778)
现金及现金等价物净减少额	<u>(125,226)</u>	<u>(886,095)</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 现金流量表补充资料(续)

(b) 处置子公司

2019 年度

处置道乐科技于本年收到的现金和现金等价物	174,426
减：丧失控制日道乐科技持有的现金和现金等价物	(10,500)
处置子公司收到的现金净额	<u>163,926</u>

2019 年度处置子公司的价格

道乐科技	<u>174,426</u>
------	----------------

2019 年度处置子公司于处置日的净资产

流动资产	42,824
非流动资产	497,087
流动负债	(31,867)
非流动负债	(212,737)
	<u>295,307</u>

(c) 现金及现金等价物

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
现金	67,457	192,683
其中：库存现金	8	21
可随时用于支付的银行存款	67,448	192,661
可随时用于支付的其他货币资金	1	1
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>67,457</u>	<u>192,683</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 外币货币性项目

	2019 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金一			
美元	546	6.9817	3,812
欧元	14	7.7857	109
合计			<u>3,921</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净亏损	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
阳光优食	2019年9月4日	97	100%	货币资金	2019年9月4日	工商变更	-	(4)	(4)	(4)

(b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

	阳光优食
合并成本—现金	87
合并成本—其他非流动金融资产	10
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	(97)
商誉	-

本集团采用估值技术确定所转移非现金资产的公允价值以及所发生负债的公允价值。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

(i) 阳光优食

	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2018年 12月31日 账面价值
货币资金	4	4	14
存货	99	99	99
减：应交税费	(6)	(6)	(6)
净资产	<u>97</u>	<u>97</u>	<u>107</u>
取得的净资产	<u>97</u>	<u>97</u>	<u>107</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(2) 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	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
-------	------	------	------	---------	--------------	------------------------------------	-----------------------------

2019 年

4 月 4 日

工商变更

23,683

-

于 2019 年 3 月 8 日, 本公司与龙君环球有限公司(以下称“龙君环球”)签署股权转让协议, 以 174,426 千元向其转让持有的道乐科技 51.032% 股权, 产生投资收益 23,683 千元。

(b) 处置损益计算如下:

金额

处置价格

174,426

减: 合并财务报表层面享有的道乐科技净资产份额

(150,743)

处置产生的投资收益

23,683

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(3) 注销子公司

本集团于 2019 年注销了 7 家子公司，包括沈阳阳光瑞景商业管理有限公司、西安光华瑞景投资管理有限公司、天津瑞尚投资有限公司、天津德然商贸有限公司、天津阳光瑞景商业管理有限公司、青岛阳光瑞景商业管理有限公司、陕西新业上东投资有限公司。

(4) 其他原因的合并范围变动

本集团于 2019 年 10 月 17 日出资设立了全资子公司天津阳光新瑞商业管理有限公司。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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 (以下简称“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 (以下简称“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
北京首创风度假地产开发有限责任公司 (以下简称“首创风度假”)	北京市	北京市	房地产开发	91.67%	8.33%	设立或投资
上东经纪	北京市	北京市	物业管理	85%	15%	非同一控制下企业合并
天津阳光滨海房地产开发有限公司 (以下简称“天津阳光滨海”)	天津市	天津市	房地产开发	90%	10%	设立或投资
成都锦尚(i)	成都市	成都市	商业房地产开发	-	71%	资产购买
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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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	
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 瑞阳嘉和(iii)	北京市 北京市 天津市	北京市 北京市 天津市	房地产经纪业务 物业管理 商品销售, 室内设计, 仓储, 自有房屋租赁	100% 51%	- -	设立或投资 非同一控制下企业合并 非同一控制下企业合并
上海锦赞资产管理有限公 聚信阳光(昆山)投资管理有限公	上海市 苏州市	上海市 苏州市	资产管理, 投资管理 投资管理, 投资咨询	- -	不适用 60%	资产购买 设立或投资

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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(昆山)投资中心(有限合伙)(以下简称“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	-	不适用	设立或投资
上海新尚东资产管理有限公司(以下简称“上海新尚东”)	上海市	上海市	资产管理, 投资管理, 物业管理	-	100%	设立或投资

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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三分之二以上的董事同意才能通过, 成都锦尚董事会成员共 3 名, 本集团有权派出 2 名董事, 故本集团拥有的表决权比例为 67%。
- (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三分之二以上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三分之二以上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

2019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	2019年度归属于少数股东的损益	2019年度向少数股东分派股利	2019年12月31日少数股东权益
		成都锦尚	29%	(7,555)	-	76,162
		瑞阳嘉和	49%	12,632	-	294,224
		成都紫瑞	45%	10,094	-	234,197

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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:

	2019 年 12 月 31 日						2018 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	403,212	625,735	1,028,947	580,504	185,814	766,318	417,532	614,269	1,031,801	532,653	210,343	742,996
瑞阳嘉和	506,822	662,868	1,169,690	288,480	280,752	569,232	294,262	662,536	956,798	66,067	312,822	378,889
成都紫瑞	125,421	592,787	718,208	39,649	158,121	197,770	124,901	592,267	717,168	41,708	176,210	217,918
	2019 年度						2018 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	43,347	(26,052)	(26,052)	17,213			82,558	178	178	50,008		
瑞阳嘉和	52,771	25,779	25,779	36,320			52,361	56,268	56,268	31,629		
成都紫瑞	40,389	22,431	22,431	26,115			40,283	21,419	21,419	27,169		

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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%
联营企业-						
紫金新嘉(i)	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

- (i) 本集团对紫金新嘉的持股比例虽然低于 20%，但本集团对其经营决策等重大问题可以施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	上海银河宾馆	上海银河宾馆
流动资产	838,413	864,088
其中：现金	378	359
非流动资产	2,120	2,139
资产合计	<u>840,533</u>	<u>866,227</u>
流动负债	22,960	46,145
非流动负债	202,219	201,624
负债合计	<u>225,179</u>	<u>247,769</u>
净资产	<u>615,354</u>	<u>618,458</u>
本集团持股比例	50%	50%
按持股比例计算的净 资产份额(i)	<u>307,677</u>	<u>309,229</u>
调整事项		
-商誉	118,318	118,318
对合营企业权益投资 的账面价值	<u>425,995</u>	<u>427,547</u>
	2019 年度	2018 年度
	上海银河宾馆	上海银河宾馆
营业收入	716	679
净亏损	(3,104)	(3,450)
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>(3,104)</u>	<u>(3,450)</u>

- (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

2019 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) 重要联营企业的主要财务信息

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	紫金新嘉	紫金新嘉
流动资产	913,640	835,313
其中：现金	86,535	132,719
非流动资产	212,892	413,118
资产合计	<u>1,126,532</u>	<u>1,248,431</u>
流动负债	159,217	336,158
非流动负债	84,270	176,355
负债合计	<u>243,487</u>	<u>512,513</u>
少数股东权益	12,038	17,038
归属于母公司股东权益	<u>871,007</u>	<u>718,880</u>
本集团持股比例	10%	10%
按持股比例计算的净资产份额(i)	<u>87,101</u>	<u>71,888</u>
调整事项		
-商誉	-	436
对合营企业权益投资的账面价值	<u>87,101</u>	<u>72,324</u>
	2019 年度	2018 年度
	紫金新嘉	紫金新嘉
营业收入	9,542	9,914
净利润/(亏损)(ii)	152,127	(13,900)
其他综合收益	-	(1,245)
综合收益总额	152,127	(15,145)

(i) 本集团以联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。

(ii) 于 2019 年 6 月，紫金新嘉向第三方处置其持有的子公司天津天环阳光新生活购物广场有限公司 90% 股权，处置对价 318,800 千元，产生投资收益 233,098 千元。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(d) 不重要联营企业的汇总信息

	2019 年度	2018 年度
联营企业：		
投资账面价值合计	433,576	425,655
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	7,921	4,926
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	7,921	4,926

(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 2019 年度，本集团有 3 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；
- 开发产品销售成都分部，负责在成都地区销售开发产品；
- 投资性房地产出租分部，负责经营商业和写字楼租赁；
- 其他业务分部，主要包括包租项目租赁、项目管理、商业策划、资产交易及股权投资等业务单元。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 2019 年度及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	开发产品销售		其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	成都				
对外投资收入	27,618	19,862	48,206	-	-	242,774
分部间交易收入	6,157	-	-	-	(6,157)	-
营业成本	9,094	2,149	22,731	-	-	33,974
利息收入	147	28	664	358	-	1,329
利息费用	-	12,194	30,128	55,307	-	121,946
对合营企业和联营企业的投资收益	-	-	19,720	1,426	-	21,146
信用减值(损失)/转回	(5,547)	(77)	1,536	-	-	(3,285)
资产减值损失	-	(13,735)	-	-	-	(13,735)
折旧费和摊销费	(828)	(508)	(1,088)	(13)	-	(2,601)
(亏损)/利润总额	(32,701)	(20,387)	(46,891)	835	-	(35,904)
所得税费用	(1,011)	(5,521)	5,813	-	-	(29,547)
净(亏损)/利润	(33,712)	(25,908)	(41,078)	835	-	(65,451)
资产总额	2,306,695	460,582	7,894,433	-	(9,537,752)	5,782,216
负债总额	(1,007,998)	(143,687)	(5,945,618)	(792,085)	8,500,117	(2,267,892)
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	793,755	152,917	-	946,672
长期股权投资以外的其他非流动资产增加	9	2	-	-	-	57

(1) 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

2019 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) 2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	开发产品销售		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	成都	北京	成都					
对外交易收入	35,945	61,520	163,201	28,183	-	-	-	288,849	
分部间交易收入	7,285	-	-	2,512	-	(9,797)	-	-	
营业成本	23,675	25,236	-	10,822	-	-	-	59,733	
利息收入	100	44	182	2,733	-	-	-	5,654	
利息费用	-	13,877	41,019	30,826	-	2,595	-	161,473	
对合营企业和联营企业的投资收益	-	-	-	1,236	-	75,751	-	1,763	
资产减值损失	-	(324)	8	(8)	-	-	-	(324)	
折旧费和摊销费	(1,219)	(593)	(2)	(1,226)	-	(13)	-	(3,053)	
利润/(亏损)总额	73,959	14,227	196,026	(131,412)	-	(8)	-	152,792	
所得税费用	(10,010)	(12,699)	(60,308)	14,957	-	-	-	(68,060)	
净利润/(亏损)	63,949	1,528	135,718	(116,455)	-	(8)	-	84,732	
资产总额	2,235,722	463,579	4,974,500	5,381,651	2,753,511	(9,225,692)	6,583,271		
负债总额	(909,975)	(120,650)	(2,173,586)	(6,942,139)	(843,345)	8,138,456	(2,851,239)		
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	787,360	151,491	-	-	938,851	
非流动资产增加额 ⁽ⁱ⁾	344	5	260	5	-	-	-	614	

(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

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

七 分部信息(续)

2019 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(2018 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 33,493 千元, 占本集团营业收入的 14% (2018 年 31,942 千元, 占本集团营业收入的 11%); 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 8,037 千元, 占本集团营业收入的 3%(2018 年度: 营业收入为 10,923 千元, 占本集团营业收入的 4%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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
联营企业-						
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%
友谊新资	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	自有房产出租等	否	-	10%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况

	与本集团的关系
Eternal Prosperity Development Pte. Ltd	本公司之第一大股东 与重要子公司的少数股东
龙君环球	受同一方控制
Sunrise Jianshe	重要子公司的少数股东
Sunrise Tongzhou	重要子公司的少数股东

(4) 关联交易

(a) 转让子公司股权(附注(五)(2))

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2019 年度	2018 年度
龙君环球	股权转让	以市场定价标准为参考, 友好协商确定交易价格	174,426	-

(b) 关联方资金往来

(i) 从关联方收回资金(附注八(5))

	2019 年度	2018 年度
Sunrise Jianshe	46,977	-

(ii) 提供给关联方资金(附注八(5))

	2019 年度	2018 年度
Sunrise Tongzhou	-	129,284
Sunrise Jianshe	-	46,977
上海银河宾馆	1,400	1,450
合计	1,400	177,711

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(c) 为联营企业借款提供担保余额(附注八(6))

	2019 年度	2018 年度
友谊新资	47,849	48,350
北京瑞景阳光	39,700	42,800
合计	<u>87,549</u>	<u>91,150</u>

(d) 应收股利

	2019 年度	2018 年度
紫金新嘉(i)	<u>5,578</u>	<u>5,578</u>

(i) 2018 年度紫金新嘉向瑞丰阳光分配股利 5,578 千元。

(e) 关键人员关联薪酬

	2019 年度	2018 年度
关键管理人员薪酬	<u>9,460</u>	<u>8,940</u>

(f) 资金占用费收入

	2019 年度	2018 年度
Sunrise Tongzhou	5,976	3,108
Sunrise Jianshe	1,947	1,299
合计	<u>7,923</u>	<u>4,407</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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) 关联方应收款项余额

其他应收款

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
Sunrise Tongzhou	139,279	2,089	132,944	-
紫金新嘉	5,578	84	5,578	-
上海银河宾馆	4,950	74	3,550	-
光明新丽	673	10	673	-
Sunrise jianshe	-	-	48,508	-
合计	150,480	2,257	191,253	-

于 2018 年 6 月，Sunrise jianshe 和 Sunrise Tongzhou 与本公司之子公司成都紫瑞及瑞阳嘉和签订借款协议，借款金额分别为 46,977 千元和 129,284 千元，借款期限自 2018 年 6 月起至 2019 年 6 月止，利率分别按瑞阳嘉和及成都紫瑞现有银行借款利率 4.9%和 5.64%执行，到期一次还本付息。2019 年 10 月，Sunrise jianshe 偿还成都紫瑞借款本金及利息，Sunrise Tongzhou 与瑞阳嘉和签订借款展期协议，借款期限变更为自 2018 年 6 月 6 日起至 2020 年 6 月 5 日止。

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方承诺

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

对联营企业借款提供担保及承诺：

根据本公司于 2015 年 8 月 31 日公告的第七届董事会 2015 年第十二次临时会议决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例 10%向友谊新资拟申请不超过 550,000 千元银行借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为 55,000 千元。截至 2019 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 540,987 千元借款，还款 62,492 千元，本集团为友谊新资提供的担保余额为 47,849 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(2))。

根据本公司于 2014 年 6 月 25 日公告的 2014 年第七次临时股东大会决议，2014 年及 2015 年与北京瑞景阳光其他股东签订的反担保协议，本集团将按照在北京瑞景阳光的权益比例 10%向北京瑞景阳光拟申请的 520,000 千元借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为 52,000 千元。截至 2019 年 12 月 31 日，北京瑞景阳光已提取 520,000 千元借款，还款 123,000 千元，本集团为北京瑞景阳光提供的担保余额为 39,700 千元(附注八(4)(c))。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 或有事项

(1) 借款担保及承诺

2019 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 47,849 千元(2018 年 12 月 31 日：48,350 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。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。

2019 年 12 月 31 日，本集团为联营企业北京瑞景阳光提供财务担保的金额为 39,700 千元(2018 年 12 月 31 日：42,800 千元)，将在九年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。北京瑞景阳光预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

(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2019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	2,888
成都锦尚中心项目	6,779
合计	<u>9,667</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。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 承诺事项

(1) 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：

	2019年12月31日	2018年12月31日
一年以内	12,743	16,846
一到二年	8,641	12,743
二到三年	8,641	8,641
三年以上	59,462	68,103
合计	<u>89,487</u>	<u>106,333</u>

(2) 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))。

(3) 前期承诺履行情况

本集团 2019年12月31日之经营租赁承诺已按照之前承诺履行、根据更新的情况履行或无需再履行。

十一 资产负债表日后事项

新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年年初在全国爆发，相关防控工作在全国范围内持续进行。本集团将密切关注此次疫情发展情况，评估其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响，截至本财务报表批准报出日，本集团尚未发现重大不利影响。

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 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团内记账本位币为人民币的公司持有的外币金融资产折算成人民币的金额列示如下：

	2019 年 12 月 31 日		合计
	美元项目	欧元项目	
外币金融资产			
-货币资金	3,812	109	3,921
	2018 年 12 月 31 日		合计
	美元项目	欧元项目	
外币金融资产			
-货币资金	4,022	109	4,131

十二 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及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。(i)于 2019 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务包括人民币计价的浮动利率合同，包括长期借款 574,469 千元及一年内到期的长期借款 128,219 千元(2018 年 12 月 31 日：长期借款 845,451 千元及一年内到期的长期借款 143,000 千元)；(ii)以人民币计价的固定利率长期借款 360,628 千元、一年内到期的长期借款 270,000 千元及一年内到期应付债券 0 元(2018 年 12 月 31 日：长期借款 195,000 千元、一年内到期的长期借款 564,628 千元及一年内到期的应付债券 203,351 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 2019 年度及 2018 年度本集团并无利率互换安排。

于 2019 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 3,513 千元(2018 年 12 月 31 日：4,942 千元)。

(2) 信用风险

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

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

十二 金融风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

(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：

	2019 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	74,343	-	-	-	74,343
其他应付款	185,946	-	-	-	185,946
长期借款	481,065	412,049	557,937	59,918	1,510,969
长期应付款	4,598	4,598	14,421	87,989	111,606
合计	745,952	416,647	572,358	147,907	1,882,864

	2018 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	77,262	-	-	-	77,262
其他应付款	136,107	-	-	-	136,107
长期借款	807,454	355,170	666,531	159,954	1,989,109
应付债券	215,874	-	-	-	215,874
长期应付款	4,598	4,598	14,212	92,796	116,204
合计	1,241,295	359,768	680,743	252,750	2,534,556

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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2019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				
其他非流动金融资产				
权益工具投资	-	-	-	-
非金融资产				
投资性房地产—				
北京地区物业	-	-	1,036,880	1,036,880
成都地区物业	-	-	1,180,230	1,180,230
上海地区物业	-	-	1,470,000	1,470,000
天津地区物业	-	-	163,100	163,100
非金融资产合计	-	-	3,850,210	3,850,210
资产合计	-	-	3,850,210	3,850,210

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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 2018 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	-	-	-	-
非金融资产				
投资性房地产—				
北京地区物业	-	-	1,533,035	1,533,035
成都地区物业	-	-	1,179,425	1,179,425
上海地区物业	-	-	1,470,000	1,470,000
天津地区物业	-	-	162,880	162,880
非金融资产合计	-	-	4,345,340	4,345,340
资产合计	-	-	4,345,340	4,345,340

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

2019 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：

	其他非流动金融资产	投资性房地产				合计
	权益工具投资	北京地区 物业	成都地区 物业	上海地区 物业	天津地区 物业	
2018 年 12 月 31 日	-	1,533,035	1,179,425	1,470,000	162,880	4,345,340
会计政策变更	27,699	-	-	-	-	27,699
2019 年 1 月 1 日	27,699	1,533,035	1,179,425	1,470,000	162,880	4,373,039
处置子公司减少	-	(497,085)	-	-	-	(497,085)
本年减少	(35,148)	-	-	-	-	(35,148)
计入损益的利得	7,449	930	805	-	220	9,404
计入其他综合收益的利得	-	-	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	-	1,036,880	1,180,230	1,470,000	163,100	3,850,210
2019 年 12 月 31 日仍持有的资产计入 2019 年度损益的未实现利得或损失的变动						
—公允价值变动收益	-	930	805	-	220	1,955

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	
2018 年 1 月 1 日	-	1,398,390	1,175,890	1,470,000	162,600	4,206,880
处置子公司减少	-	-	-	-	-	-
本年减少	-	(1,500)	-	(2,825)	-	(4,325)
计入损益的利得	-	136,145	3,535	2,825	280	142,785
计入其他综合收益的利得	-	-	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	-	1,533,035	1,179,425	1,470,000	162,880	4,345,340
2018 年 12 月 31 日仍持有的资产计入 2018 年度损益的未实现利得或损失的变动						
—公允价值变动收益	-	136,145	3,535	2,825	280	142,785

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

2019 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:

投资性房地产

项目名称	2019 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	名称	范围	输入值	
									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	662,510	商业	北京	39,103	52,771	直接资本化法	租金水平	64-2,667 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
							租金水平	64-2,667 元/平米/月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
						现金流折现法	租期外租金水平	88-467 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	3%	租金上涨幅度越高, 公允价值越高	不可观察
							出租率	100%	出租率越高, 公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 21%	经营成本越高, 公允价值越低	不可观察
							贴现率	9.25%-9.50%	贴现率越高, 公允价值越低	不可观察
阳光上东及橡树 园出租部分	374,370	商业	北京	28,606	15,270	市场比较法	可比案例价格	25,000-49,000 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	0.76-1.52	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	42-66 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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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):

投资性房地产(续):

项目名称	2019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		
建设路阳光新生活广场	592,780	商业	成都	74,612	40,389	直接资本化法	租金水平	66-302 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
成都阳光新业中心	587,450	商业	成都	72,479	23,484	市场比较法	可比案例价格	49,000-59,000 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	0.92-1.37	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
							租金水平	40-355 元/平米/月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高, 公允价值越低	不可观察
上海新业中心主楼	1,470,000	写字楼	上海	45,860	2,284	市场比较法	可比案例价格	33,000-39,000 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	0.94-1.07	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
							租金水平	141-200 元/平米/月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
							资本化率	5.50%-6.00%	资本化率越高, 公允价值越低	不可观察

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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):

投资性房地产(续):

项目名称	2019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	
北辰阳光新生活	163,100	商业	天津	27,471	5,287	市场比较法	可比案例价格	14,000-15,000元/平米	可观察
						现金流折现法	修正系数	0.86-1.18	不可观察
							租金水平	35-48元/平米/月	不可观察
							出租率	90%-100%	不可观察
							租金上涨幅度	2%	不可观察
							经营成本	年收入23%	不可观察
							贴现率	9.25%	不可观察

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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):

投资性房地产(续):

项目名称	2018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		
北苑新业广场	497,805	商业	北京	34,741	30,409	市场比较法	可比案例价格	26,000-50,000 元/平米	与公允价值之间的关系	可观察
							修正系数	0.37-0.47	可比案例价格越高, 公允价值越高	不可观察
							租金水平	83-99 元/平米/月	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
							资本化率	7.00%-7.25%	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
通州阳光新生活广场	662,060	商业	北京	39,103	52,362	直接资本化法	租金水平	64-2,008 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
							租金水平	64-2,008 元/平米/月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
							租期外租金水平	87-458 元/平米/月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
						现金流折现法	租金上涨幅度	3%	租金上涨幅度越高, 公允价值越高	不可观察
							出租率	98%	出租率越高, 公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 21%	经营成本越高, 公允价值越低	不可观察
							贴现率	9.25%-9.50%	贴现率越高, 公允价值越低	不可观察
阳光上东及橡树园出租部分	373,890	商业	北京	28,606	11,636	市场比较法	可比案例价格	23,000-45,000 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	0.78-1.07	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
							租金水平	41-66 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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019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)

信息如下(续):

投资性房地产(续):

地址	项目名称	2018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
成都	建设路阳光新 生活广场	592,260	商业	成都	74,612	40,283	直接资本化法	租金水平 资本化率	52-261 元/平米/月 6.75%-7.75%	租金水平越高, 公允价值越高 资本化率越高, 公允价值越低	不可观察 不可观察
成都	成都阳光新业 中心	587,165	商业	成都	72,479	21,037	市场比较法 直接资本化法	可比案例价格 修正系数 租金水平 资本化率	50,000-55,000 元/平米 0.3-1.03 40-394 元/平米/月 6.75%-7.75%	可比案例价格越高, 公允价值越高 修正系数越高, 公允价值越高 租金水平越高, 公允价值越高 资本化率越高, 公允价值越低	不可观察 不可观察 不可观察 不可观察
上海	上海新业中心 主楼	1,470,000	写字楼	上海	45,860	2,163	市场比较法 直接资本化法	可比案例价格 修正系数 租金水平 资本化率	41,000-42,000 元/平米 0.83-0.89 128-198 元/平米/月 5.50%-6.00%	可比案例价格越高, 公允价值越高 修正系数越高, 公允价值越高 租金水平越高, 公允价值越高 资本化率越高, 公允价值越低	不可观察 不可观察 不可观察 不可观察

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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):

投资性房地产(续):

项目名称	2018 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
北辰阳光新 生活	162,880	商业	天津	27,471	5,311	市场比较法	可比案例价格	14,000-15,600 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	0.80-1.00	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
							租金水平	35-48 元/平米/月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
							出租率	90%-100%	出租率越高, 公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	2%	租金上涨幅度越高, 公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 23%	经营成本越高, 公允价值越低	不可观察
							贴现率	9.25%	贴现率越高, 公允价值越低	不可观察

十三 公允价值估计(续)

(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、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2019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2019年12月31日及2018年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

	2019年12月31日	2018年12月31日
资产负债率	<u>39%</u>	<u>43%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收子公司往来款	2,107,936	2,030,591
应收其他单位往来款项	5,053	5,053
合计	<u>2,112,989</u>	<u>2,035,644</u>
减：坏账准备	<u>(7,161)</u>	<u>(5,053)</u>
净额	<u>2,105,828</u>	<u>2,030,591</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年以内	224,989	1,158,742
一至二年	1,098,746	-
二至三年	-	13,829
三年以上	789,254	863,073
合计	<u>2,112,989</u>	<u>2,035,644</u>

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段		合计	
	未来 12 个月内预期信用损失		整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
2018 年 12 月 31 日	2,030,591	-	5,053	(5,053)	2,035,644	(5,053)
会计政策变更	-	(2,031)	-	-	-	(2,031)
2019 年 1 月 1 日	2,030,591	(2,031)	5,053	(5,053)	2,035,644	(7,084)
本年新增的款项	224,989	(225)	-	-	224,989	(225)
本年减少的款项	(147,644)	148	-	-	(147,644)	148
2019 年 12 月 31 日	<u>2,107,936</u>	<u>(2,108)</u>	<u>5,053</u>	<u>(5,053)</u>	<u>2,112,989</u>	<u>(7,161)</u>

财务报表附注

2019 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)

(1) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2019 年 12 月 31 日, 本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下:

(i) 于 2019 年 12 月 31 日, 单项计提坏账准备的其他应收款分析如下:

	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
第三阶段				
应收其他单位往来款项	5,053	100%	(5,053)	预计款项无法收回

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日, 组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段, 分析如下:

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额 金额	坏账准备 金额	计提比例
应收子公司及关联方往来款项			
一年以内	224,989	(225)	0.1%
一至两年	1,098,747	(1,099)	0.1%
三年以上	784,200	(784)	0.1%
	<u>2,107,936</u>	<u>(2,108)</u>	

(c) 本年度计提的坏账准备金额为 77 千元, 其中转回的金额为 148 千元, 相应的账面余额为 7,161 千元, 无重要的收回和转回金额。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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)

(1) 其他应收款(续)

(d) 于 2019 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
高华瑞丰投资有限公司	应收子公司款	1,063,746	一年以内及 一至两年	50%	15,956
瑞阳嘉和	应收子公司款	224,989	一年以内	11%	3,375
上海尚东资产管理 有限公司	应收子公司款	46,151	三年以上	2%	692
天津阳光滨海	应收子公司款	30,780	一至两年	1%	462
上海新尚东	应收子公司款	8,779	三年以上	0%	132
合计		<u>1,374,445</u>		<u>64%</u>	<u>20,617</u>

(e) 于 2019 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2018 年 12 月 31 日：无)。

(2) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
子公司(a)	459,779	513,359
联营企业(b)	152,917	151,491
合计	<u>612,696</u>	<u>664,850</u>
减：长期股权投资减值准备	(10,850)	(850)
净额	<u>601,846</u>	<u>664,000</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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

本年增减变动

	2018 年 12 月 31 日	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派 的现金股利
首创风度	55,000	-	-	-	-	55,000	-	-
北京星泰	31,036	-	-	-	-	31,036	-	-
瑞阳嘉和	88,661	-	-	-	-	88,661	-	-
道乐科技	48,480	-	(48,480)	-	-	-	-	-
北京宏诚展业房地产 开发有限公司	8,000	-	-	-	-	8,000	-	-
艺力设计	2,232	-	-	-	-	2,232	-	-
新业商业	2,000	-	-	-	-	2,000	-	-
天津阳光滨海	45,000	-	-	-	-	45,000	-	-
上东经纪	850	-	-	-	-	850	(850)	-
北京新瑞阳光房地产 开发有限公司	207,000	-	-	-	-	207,000	-	-
北京瑞金阳光投资有限 公司	10,000	-	-	(10,000)	-	10,000	(10,000)	-
瑞丰阳光	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
天津瑞尚投资有限公司	5,100	-	(5,100)	-	-	-	-	-
合计	513,359	-	(53,580)	(10,000)	-	459,779	(10,850)	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019年度

(除特别说明外, 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

	2018年 12月31日	本年增减变动							2019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	73,897	-	-	1,384	-	-	-	-	-	75,281	-
北京瑞景阳光	77,594	-	-	42	-	-	-	-	-	77,636	-
合计	151,491	-	-	1,426	-	-	-	-	-	152,917	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 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

	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	1,426	527
处置长期股权投资产生的投资收益	79,507	-
合计	<u>80,933</u>	<u>527</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

2019 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

	2019 年度	2018 年度
资金占用利息	7,923	4,407
罚款收入	1,715	8,342
计入当期损益的政府补助	368	116,593
处置联营公司	(51)	-
非流动资产处置收益	-	77
滞纳金与行政性罚款	-	(1,313)
违约赔偿金	(80)	(1,332)
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	47	-
收回其他非流动金融资产产生的收益	7,449	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(14)	93
合计	<u>17,357</u>	<u>126,867</u>
所得税影响额	(1,992)	(1,379)
少数股东权益影响额(税后)	(437)	(1,866)
非经常性收益净额	<u>14,928</u>	<u>123,622</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 1,955 千元(2018 年: 142,785 千元)(附注四(39))，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 1,955 千元列示，并将在以后年度一贯应用。

财务报表补充资料

2019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(续)

- (ii) 于2019年3月8日，本公司与龙君环球签署股权转让协议，将所持有的道乐科技51.032%股权转让，该项交易产生处置收益23,683千元(附注五(2)(b))，未作为非经常性损益列示。

鉴于公司目前业务主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出。在调整自身资产结构的同时，充分发挥公司对经营性物业的资产管理能力，通过轻资产模式实现股东回报和公司价值。目前市场上商业项目的收购、处置均以股权转让方式进行交易，处置持有投资物业的子公司产生的投资收益源于公司对投资性房地产的运营管理，实现其价值的提升，属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将道乐科技与投资性房地产科目相关的股权处置收益23,683千元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

2019 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)	
	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
			人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
归属于公司普通股股东的净(亏损)/利润	(2.79)	0.39	(0.11)	0.02	(0.11)	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净亏损	(3.30)	(3.85)	(0.13)	(0.15)	(0.13)	(0.15)

