

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2017-L7

阳光新业地产股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

| 姓名 | 职务 | 内容和原因 |
|----|----|-------|
|----|----|-------|

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

| 未亲自出席董事姓名 | 未亲自出席董事职务 | 未亲自出席会议原因 | 被委托人姓名 |
|-----------|-----------|-----------|--------|
|-----------|-----------|-----------|--------|

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

| | | | |
|----------|-----------------------------------|--------|--------|
| 股票简称 | 阳光股份 | 股票代码 | 000608 |
| 股票上市交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 | |
| 姓名 | 赵博 | | |
| 办公地址 | 北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层 | | |
| 传真 | (010) 88365280 | | |
| 电话 | (010) 68361088 | | |
| 电子信箱 | yangguangxinye@yangguangxinye.com | | |

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内公司主营业务为房地产开发与销售，投资性房地产出租与资产管理输出服务。

2016年，房地产住宅开发与销售在国家“去库存”背景下高歌猛进，继续延续强者恒强的发展态势，行业集中度继续加大，全国销售额Top100企业占市场比例已达到约43.9%，市场占有率逐年提高。公司目前存量房地产住宅开发项目较少，整体实力与行业领先水平差距巨大，公司在住宅开发领域没有竞争优势，短期内也不具备塑造此方面竞争力的基础条件。

近年来，随着大量新型商业项目及电子商务的迅猛发展，导致市场实体商业项目总体供给过剩。此外，随着一线城市土地及资产价格快速攀高，城市更新项目越来越受到广泛关注，并推入市场。国内商业及办公租赁市场已进入一个竞争激烈、分化加剧的新阶段，电子商务占社会消费品零售总额的比重逐年攀升。目前公司投资性房地产主要位于京津沪，商业项目多

为体量较小的社区商业，因此经营及租金相对稳定。虽然目前公司租金收入不高，但具备一定的资产管理能力。

1、房地产开发与销售

报告期内，公司房地产业务主要为天津杨柳青项目一期现房销售、北京阳光上东车库及住宅和成都锦尚项目库存销售。

2、投资性房地产出租与资产管理服务

公司投资性房地产主要位于京津沪及部分二线城市。业态上主要为集中商业和办公：其中集中商业部分从产品上主要分为以“阳光新生活广场”为代表的社区商业；以“新业广场”为代表的区域购物中心；以及以“新业中心”为代表的城市综合体。公司主要依靠租金收入、资产管理费用以及资产升值退出获取利润。

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

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

| | 2016 年 | 2015 年 | 本年比上年增减 | 2014 年 |
|------------------------|------------------|-------------------|------------|-------------------|
| 营业收入 | 639,555,000.00 | 647,600,000.00 | -1.24% | 1,358,598,000.00 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -468,238,000.00 | 20,180,000.00 | -2,420.31% | -585,172,000.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -304,424,000.00 | -124,566,000.00 | -144.39% | -619,961,000.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 175,947,000.00 | -15,631,000.00 | 1,225.63% | -164,531,000.00 |
| 基本每股收益（元/股） | -0.62 | 0.03 | -2,166.67% | -0.78 |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.62 | 0.03 | -2,166.67% | -0.78 |
| 加权平均净资产收益率 | -15.20% | 0.61% | -15.81% | -16.27% |
| | 2016 年末 | 2015 年末 | 本年末比上年末增减 | 2014 年末 |
| 总资产 | 9,800,937,000.00 | 10,252,324,000.00 | -4.40% | 11,238,528,000.00 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 2,846,516,000.00 | 3,314,631,000.00 | -14.12% | 3,294,179,000.00 |

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 营业收入 | 119,416,000.00 | 114,781,000.00 | 176,749,000.00 | 228,609,000.00 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -42,890,000.00 | -92,840,000.00 | -200,025,000.00 | -132,483,000.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -43,239,000.00 | -92,984,000.00 | -67,840,000.00 | -100,361,000.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -41,779,000.00 | 166,234,000.00 | -5,896,000.00 | 57,388,000.00 |

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

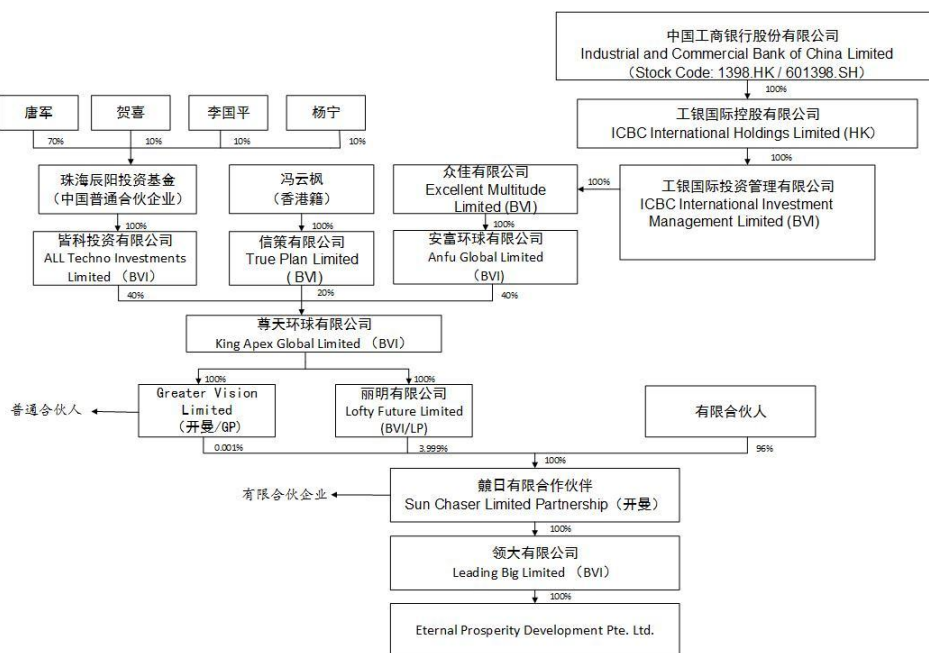
| 报告期末普通股股东总数 | 29,696 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 29,525 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 |
|----------------------------------|---------|--------------------------|-------------|-------------------|---------|---------------------------|---|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况 | | |
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| Reco Shine Pte. Ltd. | 境外法人 | 29.12% | 218,400,000 | 0 | | | |
| 北京燕赵房地产开发有限公司 | 境内非国有法人 | 6.61% | 49,593,062 | 0 | | | |
| 北京国际信托有限公司 | 国有法人 | 4.89% | 36,649,061 | 0 | | | |
| 上海永磐实业有限公司 | 境内非国有法人 | 4.22% | 31,657,999 | 0 | 质押 | 15,598,900 | |
| 全国社保基金一零八组合 | 其他 | 1.47% | 10,999,907 | 0 | | | |
| 中国工商银行股份有限公司—汇添富价值精选混合型证券投资基金 | 其他 | 1.07% | 8,000,000 | 0 | | | |
| 中国工商银行股份有限公司—富国研究精选灵活配置混合型证券投资基金 | 其他 | 0.93% | 6,999,988 | 0 | | | |
| 中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金 | 其他 | 0.91% | 6,817,251 | 0 | | | |
| 全国社保基金一零七组合 | 其他 | 0.85% | 6,411,501 | 0 | | | |
| 陈焕杰 | 境内自然人 | 0.85% | 6,363,130 | 0 | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | | 公司未知前十名股东中是否存在关联关系或一致行动。 | | | | | |
| 参与融资融券业务股东情况说明（如有） | | 无。 | | | | | |

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

(1) 公司债券基本信息

| 债券名称 | 债券简称 | 债券代码 | 到期日 | 债券余额 (万元) | 利率 |
|----------------------------|-----------|--------|------------------|-----------|-------|
| 阳光新业地产股份有限公司 2016 年非公开公司债券 | 06 光业 01 | 118760 | 2019 年 07 月 19 日 | 40,000 | 8.10% |
| 报告期内公司债券的付息兑付情况 | 报告期内无付息兑付 | | | | |

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2016年3月24日，联合信用评级有限公司评定公司的主体信用等级为AA-，评级展望为稳定，根据报告期情况评定本期债券的信用等级为AA-；联合评级出具了《阳光新业地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券信用评级分析报告》，该报告公布于深交所网站（http://www.szse.cn）和联合信用评级有限公司网站（http://www.lianhecreditrating.com.cn），请投资者关注。

报告期内，资信评级公司未对公司债券进行不定期跟踪评级。报告期内，公司未在中国境内发行其他债券、债券融资工具，资信评级机构未进行新的主体评级。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

| 项目 | 2016 年 | 2015 年 | 同期变动率 |
|--------------|--------|--------|----------|
| 资产负债率 | 62.33% | 59.71% | 2.62% |
| EBITDA 全部债务比 | -0.99% | 8.76% | -9.75% |
| 利息保障倍数 | -0.26 | 1.46 | -117.81% |

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 报告期内经济与市场情况分析

2016年世界政治局势出现一些新变化，欧洲及美国保守及孤立主义重新抬头，中国周边局势依然复杂，美联储连续加息，美元持续强势。国内经济在外部环境恶化和经济增速趋缓背景下，依靠积极的供给侧结构改革和房地产行业去库存拉动，以及稳健的货币及财政政策，基本实现了经济运行缓中趋稳、稳中向好的局面。根据国家统计局初步预估，2016年国内生产总值约744,127亿元，同比增长约6.7%，实现了十三五的良好开局。

2017年，鉴于欧洲各国将进入换届年，新的保守主义可能会主导欧洲主要政策，欧美的逆全球化趋势和贸易保护主义，会给中国进出口贸易带来较大的不确定性。然而随着“一带一路”近三年来从概念逐渐落地，已经取得世界很多国家的共识与合作，一批项目的落地，在输出国内过剩产能的同时对中国经济将产生一定的带动作用。国内方面，随着供给侧改革的逐步推进，以及大批PPP项目的逐渐实施，年内各省的固定资产投资较往年预计将出现较大增长。国企混合所有制改革从提出到了落地实施的关键时刻，占国民经济主导地位的国资改革将在带动经济发展的同时向社会释放改革红利。中央经济工作会议明确提出2017年经济增长“稳”为主基调，货币政策“稳健中性”，但应严防金融风险，金融去杠杆，引导更多资金流入实体经济。预计2017年国内经济将在“一带一路”、国企混改及大基建的带动下延续2016年平稳发展势头。

2016年房地产行业在国家去库存政策背景下，高歌猛进。全年全国商品房销售面积约15.7亿平米，同比增长约22.5%；销售金额约11.8万亿元，同比增长约34.8%；房地产开发投资约10.3万亿元，同比增长约6.9%。行业集中度进一步加剧，强者恒强，全年销售额过千亿企业达到12家，Top100进入门槛提升到约160亿元。Top100企业市场占有率达到约43.9%，龙头企业市场占有率超过3%，龙头企业销售额为第一百位的约24倍。市场成交结构中二线城市增长较为明显；一线城市受制于土地供应，新房市场供给有限，二手房存量市场占比显著提高；热点城市各层次产品价格提升显著，成交结构持续上移。

2017年，房地产行业宏观政策将延续2016年四季度以来的调控态势，在控风险与去库存中因城施策，不断深化。热点城市面临量价回调，三四线城市有望延续平稳。调控政策目前已经在土地竞买、购房资格、贷款利率及期限、价格审批以及房地产融资端陆续出台。总体来看，2017年全年成交面积会较2016年有所回落，但价格回调有限，部分热点一线城市新房供应有限，价格仍将温和上涨；部分二线城市受益于国家发展战略规划，新的交通、产业及基础人口优势，城市将进入较为平稳的发展周期。2017年受国家金融去杠杆及促进实体经济发展要求，房地产行业融资不容乐观，融资规模将有所收缩，资金成本或有所上移。

商业及办公租赁方面，电商对实体店的冲击依然持续，但线上线下的融合也越来越紧密，消费者的消费需求承多元化呈现，一些城市供应较大、竞争激烈，导致空置率提高、租金下滑；受经济增速放缓及产业结构调整影响，公司扩张及新设公司有所减少，一些城市办公物业由供不应求到供大于求，租金增长有所放缓，空置率有所提高。

(二) 主要项目所处区域市场分析

(1) 公司住宅项目主要位于天津、成都和北京3个城市。

北京住宅市场：2016年北京市场量跌价升，前三季度市场销售火热，需求旺盛，房价不断创新高，纯商品住宅（不含保障房和自住房）成交均价38,327元/平米，同比大涨32%，月均成交67万平米，同比下降11%，但月均供应量仅为54万平米，整体下降23%；“930”新政出台后，成交量明显回落，房价走势趋稳。二手房成交再创新高，全年成交27万套，已是纯商品住宅的4.7倍；土地市场受供应影响，成交低迷，住宅用地全年仅成交200万平米。

鉴于北京市场价格增长较快，公司对北京阳光上东项目部分存货以合理价格进行销售以补充公司现金流，销售收入约3,316万元。

天津住宅市场：2016年天津市场呈现量价大升的局面，截止2016年10月，天津商品住宅销售面积同比大涨76%，价格同比上涨26%至14,929元/平，供应同比增长42%，销供比1.59，整体供不应求。

公司天津杨柳青项目一期存货借助此轮市场春风，基本售罄。全年共实现签约金额约4.0409亿元，回款金额2.6536亿元，实现结转收入约1.8亿元。

成都住宅市场：2016年成都市场呈现量价齐升的局面，全年商品房均价9,409元/平，同比大涨32%；销售面积9,413.77万平方米，同比上涨15.53%，销供比3.31，市场呈现供不应求的局面。

因公司成都锦尚项目剩余可售产品主要为商住公寓部分，因此全年去化较为一般，共实现签约金额约1.0635亿元，回款金额1.0913亿元，结转收入约1亿元。

(2) 公司投资性房地产出租主要在北京、天津、上海和成都。

2016年上述城市主要经济指标如下:

| 宏观经济数据 | GDP (亿元) | 同比增长 | 城镇人均可支配收入 (元) | 同比增长 | 社会消费品零售总额 (亿元) | 同比增长 | 数据来源 |
|--------|----------|-------|---------------|-------|----------------|--------|--------------|
| 全国 | 744,127 | 6.70% | 33,616 | 7.80% | 31,757 | 10.90% | 国家统计局 |
| 北京 | 24,899 | 6.70% | 57,275 | 8.40% | 11,005 | 6.50% | 北京统计局 |
| 上海 | 27,466 | 6.80% | 57,692 | 8.90% | 10,946 | 8% | 上海统计局 |
| 天津 | 17,885 | 9.00% | 34,074 | 8.90% | 5,635 | 7.20% | 天津统计局 |
| 成都 | 12,000 | 7.50% | 36,187 | 8.10% | 5,620 | 10.00% | 成都2017政府工作报告 |

市场数据如下:

| 城市 | 住宅 | 均价 (元/平方米) | 价格同比变化 | 销售面积 (万平方米) | 销售面积同比变化 | 可售面积 (12月底) (万平方米) | 土地成交金额 (亿元) | 同比 | 数据来源 |
|----|------------|------------------------|--------|-----------------|-------------|--------------------|-------------|------|-------|
| 北京 | 住宅 | 28,730 | 14.00% | 948 | -16.56% | 716 | 852 | -57% | 中指研究院 |
| | 甲级写字楼 | 平均租金 (元/平方米月) | 租金同比变化 | 新增可租面积 (万平方米) | 可租面积 (万平方米) | 空置率 | 空置率较去年 | | 戴德梁行 |
| | | 387.2 | 上涨3% | 101.2 | 930.2 | 6.60% | 上涨了1.5% | | |
| | 商业 | 首层平均租金 (元/平方米日) | 租金同比变化 | 新增可租面积 (万平方米) | 可租面积 (万平方米) | 空置率* | | | 高力国际 |
| | 806.4 | -4.00% | 70 | 530 | 3.90% | | | | |
| 上海 | 住宅 | 均价 (含保障房) (元/平方米) | 价格同比变化 | 销售面积 (万平方米) | 销售面积同比变化 | 可售面积 (12月底) (万平方米) | 土地成交金额 (亿元) | 同比 | 中指研究院 |
| | | 25,125 | 7.00% | 2,195 | -3.73% | 661 | 1,638 | -3% | |
| | 甲级写字楼 | 平均租金 (元/平方米月) | 租金同比变化 | 新增可租面积 (万平方米) | 可租面积 (万平方米) | 空置率 | 空置率较去年 | | 戴德梁行 |
| | | 287 | 上涨3% | 116.9 | 866.7 | 12.26% | 上涨了3.86% | | |
| | 商业 | 首层平均租金 (元/平方米月) | 租金同比变化 | 新增可租面积 (万平方米) | 可租面积 (万平方米) | 空置率* | | | 高力国际 |
| | 1,119 | -4% | 96.6 | 510 | 12.10% | | | | |
| 天津 | 住宅 (截止10月) | 均价 (元/平方米) | 价格同比变化 | 商品住宅销售面积 (万平方米) | 销售面积同比变化 | 可售面积 (10月底) (万平方米) | 土地成交金额 (亿元) | 同比 | 中指研究院 |
| | | 14,929 | 26.77% | 1,881 | 76.02% | 1,134 | 1,304 | 123% | |
| | 写字楼 | 平均租金 (元/平方米月) | 租金同比变化 | 新增可租面积 (万平方米) | 可租面积 (万平方米) | 空置率 | 空置率较去年 | | 高力国际 |
| | | 98.2 | -6.20% | 21 | 165 | 31.50% | 上涨了1.5% | | |
| | 商业 | 首层平均租金 (元/平方米月) (购物中心) | 租金同比变化 | 新增可租面积 (万平方米) | 可租面积 (万平方米) | 空置率* | | | 高力国际 |
| | 486.7 | -1.00% | 25 | 260 | 7.50% | | | | |
| 成都 | 住宅 | 均价 (元/平方米) | 价格同比变化 | 销售面积 (万平方米) | 销售面积同比变化 | 可售面积 (12月底) (万平方米) | 土地成交金额 (亿元) | 同比 | 中指研究院 |
| | | 9,409 | 32.00% | 988 | 15.53% | 700 | 399 | -7% | |
| | 写字楼 | 平均租金 (元/平方米月) | 租金同比变化 | 新增可租面积 (万平方米) | 可租面积 (万平方米) | 空置率 | 空置率较去年 | | 高力国际 |
| | | 90 | -12% | 17.5 | 220 | 37.70% | 下降5.5% | | |
| | 商业 | 首层平均租金 (元/平方米月) (购物中心) | 租金同比变化 | 新增可租面积 (万平方米) | 可租面积 (万平方米) | 空置率* | | | 高力国际 |
| | 499 | -2.20% | 24 | 440 | 5.00% | | | | |

注释: *购物中心空置率

不同市场表现如下:

北京商办市场: 受北京经济增长略微减速的影响, 甲级写字楼市场出现更多缩减面积及搬迁活动, 但市场整体依旧表现活跃, 本年度甲级写字楼空置率微增至6.6%, 但鉴于2016年写字楼产品的大量供应, 该空置率表现依然反映了市场的旺盛需求。

上海商办市场: 上海市场仍为全国具有吸引力的商办市场, 该趋势可反映在全年大量的大宗交易中。整体市场需求依然强劲, 空置率小幅上涨至12%, 但伴随未来一年大量的市场供应, 将导致平均空置率的进一步攀升。

天津商办市场：2016年天津优质写字楼市场租赁需求维持疲软，在中短期内，新增供应将超过需求，空置率将继续走高，在激烈的市场竞争下，租金或将持续下跌。

成都商办市场：全市空置率接近40%，大量的新增商办物业入市，市场仍面临供过于求的压力，预计租金调整将于短期内持续。

(三) 公司主要经营情况

2016年是公司调整资产结构，积极寻求新业务的一年。报告期内，公司虽然亏损，但基本消化了公司过往几年遗留下来的一些历史包袱。而公司重要资产均布局于京津沪一线城市，在报告期内，资产质量随着市场变化，有了明显的改善。

2016年，受益于国家去库存宏观政策及京津冀概念，天津房地产住宅销售及土地市场异常火爆。公司杨柳青项目遗留的一期库存产品及时推向市场，基本售罄。全年实现签约金额约4亿元，回款金额约2.6亿元，为公司全年收入及现金流奠定了基础。

2016年，公司坚定从包租项目上止损退出。实现了从天津“绿游天地”项目的全部退出及上海淮海路项目的基本退出。

2016年，公司积极推进上海银河宾馆主楼及裙楼的资产处置事宜，但由于市场价格上升较快，公司拟将该物业短期租赁，以便将来实现更好的投资退出收益。

2016年，公司北京阳光大厦裙楼改造后招商顺利，提升了该物业的市场价值。

2016年，公司持有型物业及受托管理物业总体经营稳定。

2016年，公司积极利用资本市场，及时发行了4亿元3年期私募债，补充了公司流动资金。

2016年，公司积极利用资本市场尝试增加新的业务机会，筹划了收购华人文化有限责任公司旗下体奥动力（北京）体育传播有限公司股权，但后因政策变化及交易对方原因，公司终止了该项事宜。

2016年，公司实现营业收入6.396亿元，较去年下降1.24%。

2016年，公司实现归属于母公司股东净利润-4.682亿元，较去年下降2420.31%。

2016年度房地产开发情况表：

单位：平方米

| 项目名称 | 业态 | 地区 | 在建/竣工 | 占地面积 | 计容 建筑面积 | 已完工 建筑面积 | 预计总投资 金额 | 实际投资金额 (万元) |
|---------------|----|----|-------|---------|------------|-------------|-------------|----------------|
| 天津杨柳青鹭岭景园项目二期 | 住宅 | 天津 | 未开工 | 122,544 | 124,640 | - | 尚不确定 | 75,631 |
| 天津杨柳青鹭岭广场项目 | 住宅 | 天津 | 在建 | 200,000 | 83,000 | - | 尚不确定 | 115,710 |

2016年度房地产销售情况表

单位：平方米

| 项目名称 | 业态 | 地区 | 2016年期初可供出售面积 | 2016年度已出售面积 | 2016年度结算面积 |
|---------------|------|----|---------------|-------------|------------|
| 北京阳光上东项目 | 商业 | 北京 | 5,794 | - | - |
| | 住宅 | | 11,701.57 | 781.88 | 759.88 |
| 成都锦尚中心项目 | 办公 | 成都 | 27,686.19 | - | - |
| | 商住公寓 | | 40,156.2 | 9,413.77 | 9,618.86 |
| | 商业 | | 7,433.95 | - | - |
| 天津杨柳青鹭岭景园项目一期 | 住宅 | 天津 | 44,644.41 | 32,672.68 | 17,285.04 |

2016年度房地产出租情况表

单位：平方米

| 项目名称 | 业态 | 地区 | 权益比例 | 可租赁面积 | 出租率 |
|-----------|----------|----|------|--------|------|
| 阳光大厦 | 办公 | 北京 | 65% | 34,095 | 47% |
| 阳光上东 | 商业 | 北京 | 100% | 8,962 | 100% |
| 北苑华堂 | 商业 | 北京 | 51% | 31,181 | 100% |
| 通州瑞都商业 | 商业 | 北京 | 51% | 32,397 | 91% |
| 成都A-Ztown | 商业 | 成都 | 55% | 60,167 | 100% |
| 成都九眼桥 | 办公 | 成都 | 71% | 27,689 | 69% |
| | 商业（购物中心） | | | 33,796 | 88% |
| | 商业（底商） | | | 7,710 | 73% |
| 天津北辰 | 商业 | 天津 | 90% | 25,967 | 50% |

2016年度分地区的营业数据表

单位：元

| 分地区 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率 |
|------|----------------|----------------|----------|
| 北京地区 | 244,949,000.00 | 67,158,000.00 | 72.58% |
| 天津地区 | 188,132,000.00 | 171,204,000.00 | 9.00% |
| 四川地区 | 189,241,000.00 | 59,898,000.00 | 68.35% |
| 上海地区 | 17,233,000.00 | 41,262,000.00 | -139.42% |

2016 年度公司财务融资情况

| 类别 | 期末余额 | 本期融资成本区间 | 融资期限（年） |
|-------------|---------|--------------|---------|
| 期末融资总额（万元） | 451,152 | | |
| 其中：银行贷款（万元） | 210,388 | 4.75%-5.635% | 5-14 |
| 基金融资（万元） | 51,040 | 9.50% | 1-5 |
| 公司债券（万元） | 39,133 | 8.1% | 3 |
| 信托融资（万元） | 105,135 | 8%-10% | 2-3 |
| 委托贷款（万元） | 45,456 | 6% | 1.75-2 |

报告期内，公司总体营业收入较上一年度持平。其中房地产开发产品销售收入较上年下降约2,410万元，主要由于成都锦尚项目和北京阳光上东项目处于尾房销售阶段，合计同比较少约1.7亿元，而天津杨柳青项目销售好转，同比增加约1.5亿元。报告期内，投资性物业租赁收入同比较少约0.17亿元，主要为北京朝阳新业广场项目之前股权转让导致租金收入减少约0.35亿元，而北京北苑项目整租增加约0.09亿元，阳光大厦增加约0.09亿元。

报告期内公司利润亏损且较上年同期变化较大的原因，主要为开发产品销售结转成本增加、上海淮海路项目退出以及较上年同期无重大资产处置收益。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

| 产品名称 | 营业收入 | 营业利润 | 毛利率 | 营业收入比上年同期增减 | 营业利润比上年同期增减 | 毛利率比上年同期增减 |
|------------------------|----------------|----------------|---------|-------------|-------------|------------|
| 成都锦尚中心项目 | 101,880,000.00 | 44,063,000.00 | 43.25% | -57.76% | -57.62% | 0.15% |
| 天津杨柳青鹭岭景园项目一期 | 180,447,000.00 | 9,243,000.00 | 5.12% | 464.04% | 1,108.24% | 2.73% |
| 北京阳光上东项目 | 33,160,000.00 | 22,139,000.00 | 66.76% | -47.41% | -53.85% | -9.32% |
| 商业出租 | 188,696,000.00 | 188,696,000.00 | 100.00% | -5.87% | -5.87% | 0.00% |
| 项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费 | 68,812,000.00 | 21,048,000.00 | 30.59% | 2.53% | 6.05% | 1.01% |

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

公司于2016年9月退出淮海路包租项目，将项目未摊销装修成本117,181,000元一次性转入营业外支出，并根据2017年2月3日收到的一审判决，公司将预计因违约产生赔偿损失50,620,000元计入营业外支出，因此导致本期营业外支出金额较大。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本公司于2016年8月以现金1000万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，瑞腾阳光列入本公司合并报表范围。

本公司于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，阳光厚土不再列入本公司合并报表范围。

本公司于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，阳光基业不再列入本公司合并报表范围。

本公司于2016年12月转让了全资子公司北京艾探建筑设计咨询有限公司的股权，转让金额3万元，北京艾探不再列入本公司合并报表范围。