

阳光新业地产股份有限公司

2018 年度财务报表及审计报告

阳光新业地产股份有限公司

2018 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 – 5
2018 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 – 110
补充资料	1– 2

审计报告

普华永道中天审字(2019)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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 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(13)、附注二((29)(a)(i))及附注四(9)。阳光新业采用公允价值对投资性房地产进行后续计量, 于 2018 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 4,345,340 千元, 于 2018 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 142,785 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 2018 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, 就可能导致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、结构和内容(包括披露), 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。

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。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国•上海市
2019 年 3 月 15 日

注册会计师

注册会计师

徐 涛(项目合伙人)

刘 佳

阳光新业地产股份有限公司

2018 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	2018 年 12 月 31 日 合并	2017 年 12 月 31 日 合并	2017 年 1 月 1 日 合并	2018 年 12 月 31 日 公司	2017 年 12 月 31 日 公司	2017 年 1 月 1 日 公司
流动资产							
货币资金	四(1)	197,521	1,090,790	478,990	35,911	747,244	169,387
应收票据及应收账款	四(2)	46,591	55,554	53,906	-	-	-
预付款项	四(3)	19,329	23,789	48,311	-	-	4,069
其他应收款	四(4)、十五(1)	290,612	101,467	87,943	2,030,591	4,988,533	5,918,981
存货	四(5)	678,809	710,720	2,859,893	12,160	12,160	12,160
其他流动资产	四(6)	15,507	10,729	85,000	10,652	10,652	-
流动资产合计		1,248,369	1,993,049	3,614,043	2,089,314	5,758,589	6,104,597
非流动资产							
可供出售金融资产	四(7)	26,002	26,002	23,721	-	-	-
长期股权投资	四(8)、十五(2)	938,851	943,280	997,607	664,000	663,473	670,318
投资性房地产	四(9)	4,345,340	4,206,880	5,060,150	-	-	-
固定资产	四(10)	10,663	11,639	26,923	196	209	222
无形资产	四(11)	10,954	11,478	49,341	-	-	-
商誉	四(12)	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	四(13)	2,983	4,002	7,834	-	-	-
递延所得税资产	四(14)	109	19,013	21,318	-	-	-
非流动资产合计		5,334,902	5,222,294	6,186,894	664,196	663,682	670,540
资产总计		6,583,271	7,215,343	9,800,937	2,753,510	6,422,271	6,775,137
流动负债							
应付票据及应付账款	四(16)	77,262	93,342	429,403	-	-	-
预收款项	四(17)	78,490	82,600	180,278	-	-	-
应付职工薪酬	四(18)	10,577	9,659	15,393	1	1	1
应交税费	四(19)	89,109	308,617	152,846	62	35,052	27
其他应付款	四(20)	136,107	142,088	225,571	104,891	3,337,233	3,650,815
一年内到期的非流动负债	四(21)	911,578	278,463	373,729	737,979	106,861	49,677
其他流动负债		-	-	13,832	-	-	-
流动负债合计		1,303,123	914,769	1,391,052	842,933	3,479,147	3,700,520
非流动负债							
长期借款	四(22)	1,040,451	1,776,432	3,396,581	-	534,628	808,861
应付债券	四(23)	-	394,011	391,326	-	394,011	391,326
长期应付款	四(24)	51,690	57,169	409,993	-	-	-
预计负债		-	-	6,331	-	-	-
递延所得税负债	四(14)	455,975	393,816	513,447	412	1,512	2,264
非流动负债合计		1,548,116	2,621,428	4,717,678	412	930,151	1,202,451
负债合计		2,851,239	3,536,197	6,108,730	843,345	4,409,298	4,902,971
股东权益							
股本	四(25)	749,913	749,913	749,913	749,913	749,913	749,913
资本公积	四(26)	511,152	511,152	511,152	609,753	609,753	609,753
其他综合收益	四(27)	171,940	172,089	185,569	-	-	-
盈余公积	四(28)	117,152	117,152	103,071	117,152	117,152	103,071
未分配利润	四(29)	1,424,062	1,435,095	1,296,811	433,347	536,155	409,429
归属于母公司股东权益合计		2,974,219	2,985,401	2,846,516	1,910,165	2,012,973	1,872,166
少数股东权益		757,813	693,745	845,691	-	-	-
股东权益合计		3,732,032	3,679,146	3,692,207	1,910,165	2,012,973	1,872,166
负债和股东权益总计		6,583,271	7,215,343	9,800,937	2,753,510	6,422,271	6,775,137

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

2018 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	2018 年度 合并	2017 年度 合并	2018 年度 公司	2017 年度 公司
一、营业收入	四(30)	288,849	534,420	-	-
减：营业成本	四(30)	(59,733)	(256,753)	-	-
税金及附加	四(31)	(45,679)	(114,634)	(125)	-
销售费用	四(32)	(37,284)	(48,129)	-	-
管理费用	四(33)	(108,676)	(127,653)	(9,085)	(31,967)
财务费用	四(34)	(155,776)	(239,069)	(73,171)	(92,522)
其中：利息费用		161,473	243,664	75,751	94,487
利息收入		5,654	5,299	2,595	1,976
资产减值损失	四(36)	(324)	(75,829)	-	-
加：其他收益	四(40)	116,579	-	-	-
投资收益	四(38),十五(3)	6,170	507,434	527	306,613
其中：对联营企业和合营企业的投资收益/(损失)		1,763	(584)	527	3,155
公允价值变动收益	四(37)	142,785	111,395	-	-
资产处置收益		77	-	-	-
二、营业利润/(亏损)		146,988	291,182	(81,854)	182,124
加：营业外收入	四(41)	8,612	12,484	-	-
减：营业外支出	四(42)	(2,808)	(229)	(20)	-
三、利润/(亏损)总额		152,792	303,437	(81,874)	182,124
减：所得税费用	四(43)	(68,060)	(113,249)	1,563	(41,317)
四、净利润/(亏损)		84,732	190,188	(80,311)	140,807
按经营持续性分类					
持续经营净利润/(亏损)		84,732	190,188	(80,311)	140,807
终止经营净利润		-	-	-	-
按所有权归属分类					
少数股东损益		73,268	37,823	-	-
归属于母公司股东的净利润/(亏损)		11,464	152,365	(80,311)	140,807
五、其他综合收益的税后净额	四(27)	(149)	(13,480)	-	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		(149)	(13,480)	-	-
将重分类进损益的其他综合收益		(149)	(13,480)	-	-
因存货或自用房产转入投资性房地产公允价值增加的转出		-	(13,179)	-	-
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)	(310)	-	-
外币财务报表折算差额		(24)	9	-	-
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		84,583	176,708	(80,311)	140,807
归属于母公司股东的综合收益总额		11,315	138,885	(80,311)	140,807
归属于少数股东的综合收益总额		73,268	37,823	-	-
七、每股收益					
基本每股收益(人民币元)	四(44)	0.02	0.20	—	—
稀释每股收益(人民币元)	四(44)	0.02	0.20	—	—

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

2018 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	2018 年度 合并	2017 年度 合并	2018 年度 公司	2017 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		314,907	531,542	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	四(45)(a)	140,105	18,030	2,596	1,978
经营活动现金流入小计		455,012	549,572	2,596	1,978
购买商品、接受劳务支付的现金		(34,720)	(144,918)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(52,182)	(89,385)	-	-
支付的各项税费		(279,548)	(57,895)	(35,683)	(3,328)
支付其他与经营活动有关的现金	四(45)(b)	(97,969)	(108,885)	(7,030)	(28,660)
经营活动现金流出小计		(464,419)	(401,083)	(42,713)	(31,988)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	四(46)(a)	(9,407)	148,489	(40,117)	(30,010)
二、投资活动产生的现金流量					
处置投资收到的现金		-	79,241	-	-
取得投资收益所收到的现金		-	7,194	-	-
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		-	2,330,214	-	313,458
从关联方收回现金		-	-	1,216,837	1,343,074
投资活动现金流入小计		151	2,416,649	1,216,837	1,656,532
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(614)	(24,124)	-	-
提供给关联方的资金	八(4)(b)(i)	(177,711)	(1,200)	(730,846)	(412,623)
支付其他与投资活动有关的现金	四(45)(c)	-	(80,109)	-	-
投资活动现金流出小计		(178,325)	(105,433)	(730,846)	(412,623)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(178,174)	2,311,216	485,991	1,243,909
三、筹资活动产生的现金流量					
取得借款收到的现金		-	120,000	-	-
发行债券收到的现金		-	-	-	-
从关联方取得资金		-	-	151,393	50,154
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		-	120,000	151,393	50,154
偿还债务支付的现金		(511,920)	(1,143,372)	(301,920)	(217,372)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(182,179)	(346,177)	(99,489)	(103,200)
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	八(4)(b)(ii)	-	(56,389)	(907,191)	(365,623)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(45)(d)	(4,599)	(414,599)	-	-
筹资活动现金流出小计		(698,698)	(1,960,537)	(1,308,600)	(686,195)
筹资活动使用的现金流量净额		(698,698)	(1,840,537)	(1,157,207)	(636,041)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		184	(279)	-	(1)
五、现金及现金等价物净(减少)/增加额		(886,095)	618,889	(711,333)	577,857
加：年初现金及现金等价物余额		1,078,778	459,889	747,244	169,387
六、年末现金及现金等价物余额	四(46)(b)	192,683	1,078,778	35,911	747,244

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

2018 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		
2017 年 1 月 1 日年初余额		749,913	511,152	185,569	103,071	1,296,811	845,691	3,692,207
2017 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	152,365	37,823	190,188
其他综合收益	四(27)	-	-	(13,480)	-	-	-	(13,480)
综合收益总额合计		-	-	(13,480)	-	152,365	37,823	176,708
股东投入和减少资本								
出售子公司		-	-	-	-	-	(189,769)	(189,769)
利润分配								
提取盈余公积	四(28)	-	-	-	14,081	(14,081)	-	-
2017 年 12 月 31 日年末余额		749,913	511,152	172,089	117,152	1,435,095	693,745	3,679,146
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						(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

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

2018 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
2017 年 1 月 1 日年初余额		749,913	609,753	103,071	409,429	1,872,166
2017 年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	140,807	140,807
综合收益总额合计		-	-	-	140,807	140,807
利润分配						
提取盈余公积	四(28)	-	-	14,081	(14,081)	-
2017 年 12 月 31 日年末余额		749,913	609,753	117,152	536,155	2,012,973
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

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

2018 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 2018 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,本年度无新纳入合并范围的子公司,本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(1)。

本财务报表由本公司董事会于 2019 年 3 月 15 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在存货成本及跌价准备的计量(附注二(11))、投资性房地产的计量模式(附注二(13))、收入的确认时点(附注二(22))、递延所得税资产和递延所得税负债(附注二(24))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(29)。

(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。于 2018 年 12 月 31 日,本集团合并财务报表中流动负债超过流动资产 54,754 千元。本集团管理层已积极采取措施应对上述情况,包括处置部分长期资产,以改善本集团的流动资金状况。基于此,本集团管理层确信本集团将会持续经营,故本集团仍以持续经营假设为基础编制本财务报表。

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 2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 现金及现金等价物

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

(8) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(b) 外币报表的折算

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

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

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起一年内(含一年)将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

(ii) 确认和计量

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

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

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

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值

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

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

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

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

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

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

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)

(iv) 金融资产的终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

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

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

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

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

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

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

(10) 应收款项

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

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

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

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

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

确定组合的依据如下：

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

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 应收款项(续)

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项(续)

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

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

按组合计提坏账准备的计提比例列示如下：

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

(c) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(11) 存货

(a) 分类

存货主要包括开发成本、开发产品及库存商品，按成本与可变现净值孰低计量。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 存货(续)

(b) 存货的计价方法

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。

(12) 长期股权投资

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(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(18))。

(13) 投资性房地产

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 投资性房地产(续)

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

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

(14) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

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

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

(b) 固定资产的折旧方法

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法(续)

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(18))。

(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。

(15) 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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 借款费用(续)

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。

(16) 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。

(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(18))。

(17) 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。

财务报表附注

2018 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)

(18) 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。

(19) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 职工薪酬(续)

(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。

(20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

财务报表附注

2018 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)

(21) 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。

(22) 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)

(22) 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。

(23) 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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 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。

(24) 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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 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。

(25) 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。

(26) 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。

(27) 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)

(27) 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。

(28) 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。

(29) 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)；

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 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。包含直接资本化法和现金流折现法。

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) 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。

(iii) 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)

(29) 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。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读，本集团已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整，对财务报表的影响列示如下：

(a) 对合并资产负债表及利润表的影响列示如下：

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	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本集团将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目。	应收账款	(55,554)	(53,906)
	应收票据及应收账款	55,554	53,906

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更(续)

(a) 对合并资产负债表及利润表的影响列示如下(续):

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	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本集团将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目。	应付账款	(93,342)	(429,403)
	应付票据及应付账款	93,342	429,403
本集团将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目。	应付利息	(18,378)	(25,718)
	应付股利	(1,545)	(1,545)
	其他应付款	19,923	27,263

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更(续)

(b) 对公司资产负债表及利润表的影响列示如下：

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	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本公司将应收利息、应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目。	应收股利	(720,323)	(720,323)
	其他应收款	720,323	720,323
本公司将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目。	应付利息	(15,550)	(16,620)
	应付股利	(1,545)	(1,545)
	其他应付款	17,095	18,165

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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%
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

2018 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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	21	38
银行存款	197,499	1,090,750
其他货币资金	1	2
合计	<u>197,521</u>	<u>1,090,790</u>

其中：存放在境外的款项 4,122 4,595

于 2018 年 12 月 31 日，银行存款中包括 4,838 千元(2017 年 12 月 31 日：12,012 千元)的住户按揭贷款保证金。

(2) 应收票据及应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	<u>46,591</u>	<u>55,554</u>
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	53,120	62,099
减：坏账准备	<u>(6,529)</u>	<u>(6,545)</u>
净额	<u>46,591</u>	<u>55,554</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	28,137	47,169
一到二年	11,109	3,758
二到三年	2,952	3,088
三年以上	10,922	8,084
合计	<u>53,120</u>	<u>62,099</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无逾期但未减值的应收账款 (2017 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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) 应收票据及应收账款(续)

(b) 应收账款按类别分析如下：

	2018 年 12 月 31 日				2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备								
—单独进行减值测试无减值迹象的								
第三方组合	29,741	56%	-	-	33,776	54%	-	-
—其他第三方组合	16,901	32%	(51)	0.3%	21,792	35%	(65)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	6,478	12%	(6,478)	100%	6,531	11%	(6,480)	99%
合计	53,120	100%	(6,529)	12%	62,099	100%	(6,545)	11%

(c) 按组合计提的坏账准备的应收账款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
—其他第三方组合	16,901	(51)	0.3%	21,792	(65)	0.3%

(d) 本年度计提的坏账准备金额为 0 元，转回的坏账准备金额为 16 千元。

(e) 2018 年度，本集团无核销的应收账款(2017 年度：0 元)。

(f) 于 2018 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	34,343	(1,243)	65%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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) 应收票据及应收账款(续)

(g) 2018 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2017 年度：无)。

(h) 2018 年度，本集团未向金融机构以不附追索权的方式转让应收账款(2017 年度：无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	10,860	56%	10,797	46%
一到二年	7,793	41%	8,855	37%
二到三年	263	1%	67	0%
三年以上	413	2%	4,070	17%
合计	19,329	100%	23,789	100%

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 8,469 千元(2017 年 12 月 31 日：12,992 千元)，主要为预付包租项目租金。

(b) 于 2018 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	18,669	97%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年 12 月 31 日	2017 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))	132,944	-
应收其他单位往来款项	79,019	79,856
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	9,936	9,936
应收代垫购房者契税、公共维修基金等款项	7,929	6,836
应收天津紫金新嘉商贸有限公司(以下称“紫金新嘉”)股利	5,578	-
应收其他代垫款项	4,305	6,125
应收合营公司往来款项	3,550	2,100
应收待退回拆迁款	2,405	2,405
应收项目管理、商业策划及资产交易服务款项	673	673
应收投标保证金、诚意保证金及押金	1,618	1,580
其他	7,397	5,190
合计	303,862	114,701
减：坏账准备	(13,250)	(13,234)
净额	290,612	101,467

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	193,022	45,198
一到二年	44,783	36,454
二到三年	35,049	875
三年以上	31,008	32,174
合计	303,862	114,701

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无已逾期但未减值的其他应收款(2017 年 12 月 31 日：无)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2018 年 12 月 31 日				2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-							
—单独进行减值测试无减值迹象的								
第三方组合	78,946	26%	-	-	83,514	73%	-	-
—关联方组合	191,253	63%	-	-	2,773	3%	-	-
—其他第三方组合	20,476	7%	(63)	0.3%	15,227	13%	(47)	0.3%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	13,187	4%	(13,187)	100%	13,187	11%	(13,187)	100%
合计	303,862	100%	(13,250)	4.0%	114,701	100%	(13,234)	11.5%

(c) 按组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法的组合分析如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	金额	计提比例	金额	金额	计提比例
—其他第三方组合	20,476	(63)	0.3%	15,227	(47)	0.3%

(d) 本年度新计提坏账准备 16 千元，无收回或转回的坏账准备。

(e) 2018 年度，本集团实际核销其他应收款 0 元(2017 年度：0 元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(f) 于 2018 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账 准备	计提 比例
Sunrise Tongzhou	资金拆借	132,944	一年以内	44%	-	-
Sunrise Jianshe	资金拆借	48,508	一年以内	16%	-	-
山东傲锐置业有限公司 (以下称“山东傲锐”)	资金拆借	42,645	一年以内 至两年	14%	-	-
北京市通州区潮县镇人 民政府	应收其他单位 往来款项	26,365	二至三年	9%	-	-
北京市国土资源局	应收待退回 土地出让金	9,936	三年以上	3%	-	-
		260,398		86%	-	-

(g) 于 2018 年 12 月 31 日，本集团无应收政府补助(2017 年 12 月 31 日：无)。

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 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	696,064	(17,255)	678,809	728,430	(17,735)	710,695
其他	936	(936)	-	961	(936)	25
	697,000	(18,191)	678,809	729,391	(18,671)	710,720

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	本年增加 计提	其他	本年减少 转销	2018 年 12 月 31 日
开发产品					
成都锦尚地下车位	11,831	324	-	(804)	11,351
西安凯玄项目	5,904	-	-	-	5,904
其他					
库存商品	936	-	-	-	936
合计	18,671	324	-	(804)	18,191

(c) 存货跌价准备情况如下：

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

(d) 开发产品

项目名称	竣工时间	2017 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2018 年 12 月 31 日
	2004 年至				
北京阳光上东项目	2014 年	268,511	-	(6,325)	262,186
成都锦尚中心项目	2014 年	431,521	-	(26,041)	405,480
西安凯玄项目	不适用	18,064	-	-	18,064
	2000 年至				
其他项目	2004 年	10,334	-	-	10,334
合计		728,430	-	(32,366)	696,064

2018 年度，本集团无由出售改为出租的开发产品(2017 年度：无)。

2018 年度，本集团无由出售改为自用的开发产品(2017 年度：无)。

(e) 于 2018 年 12 月 31 日，开发产品中包含资本化利息金额为 24,703 千元(2017 年 12 月 31 日：26,358 千元)，2018 年无新增资本化利息。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

(f) 于 2018 年 12 月 31 日，账面价值为 178,787 千元的存货(2017 年 12 月 31 日：216,725 千元)作为一年内到期的非流动负债 (附注四(21))的抵押物。

(6) 其他流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预付利息	10,652	10,652
预交税费	4,855	77
	<u>15,507</u>	<u>10,729</u>

(7) 可供出售金融资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
以成本计量		
—可供出售权益工具(a)	108,900	108,900
减：减值准备(b)	(82,898)	(82,898)
净额	<u>26,002</u>	<u>26,002</u>

可供出售金融资产相关信息分析如下：

(a) 以成本计量的可供出售金融资产：

	2017 年 12 月 31 日	本年 增加	本年 减少	2018 年 12 月 31 日	在被投资单 位持股比例	本年现 金分红
可供出售权益工具—成本						
—山东傲锐	88,890	-	-	88,890	10%	-
—广西北宝高等级公路股份有 限公司(以下称“广西北 宝”)	20,000	-	-	20,000	19%	-
—北京阳光优食餐饮有限公司	10	-	-	10	10%	-
合计	<u>108,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>108,900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 可供出售金融资产(续)

(a) 以成本计量的可供出售金融资产(续)

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

(b) 可供出售金融资产减值准备相关信息分析如下：

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
山东傲锐	(62,898)	-	-	(62,898)
广西北宝	(20,000)	-	-	(20,000)
合计	<u>(82,898)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(82,898)</u>

(8) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合营企业(a)	457,259	459,032
联营企业(b)	<u>497,979</u>	<u>500,635</u>
	955,238	959,667
减：长期股权投资减值准备	<u>(16,387)</u>	<u>(16,387)</u>
净额	<u>938,851</u>	<u>943,280</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动								2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整 的净损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
上海银河宾馆有限公司(以下 称“上海银河宾馆”)	429,272	-	-	(1,725)	-	-	-	-	-	427,547	-
菱华阳光(天津)商业管理 有限公司	29,760	-	-	(48)	-	-	-	-	-	29,712	(16,387)
合计	459,032	-	-	(1,773)	-	-	-	-	-	457,259	(16,387)

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

2018 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

	2017 年 12 月 31 日	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	2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
沈阳世达物流有限责任公司 (以下称“沈阳世达”)	75,333	-	-	(1,436)	-	-	-	-	-	73,897	-
天津友谊新资商贸有限公司 (以下称“友谊新资”)	89,718	-	-	2,324	-	-	-	-	-	92,042	-
天津光明新丽商贸有限公司 (以下称“光明新丽”)	104,927	-	-	(185)	-	(489)	-	-	-	104,253	-
天津津汇远景贸易有限公司 (以下称“津汇远景”)	75,609	-	-	2,260	-	-	-	-	-	77,869	-
紫金新嘉	79,417	-	-	(1,390)	(125)	-	(5,578)	-	-	72,324	-
北京瑞景阳光物业管理有限公司 (以下称“北京瑞景阳光”)	75,631	-	-	1,963	-	-	-	-	-	77,594	-
合计	500,635	-	-	3,536	(125)	(489)	(5,578)	-	-	497,979	-

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

2018 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
2017 年 12 月 31 日	4,206,880
本年减少	(4,325)
本年购建	-
公允价值变动(附注四(37))	142,785
2018 年 12 月 31 日	<u>4,345,340</u>

2018 年度，无资本化计入投资性房地产的借款费用(2017 年度：无)。

2018 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 142,785 千元(2017 年度：111,395 千元)。

于 2018 年 12 月 31 日，账面价值约为 3,458,225 千元的房屋及土地使用权(2017 年 12 月 31 日：3,386,920 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 2018 年 12 月 31 日，账面价值约为 587,165 千元的房屋及土地使用权(2017 年 12 月 31 日：585,090 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

2018 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				
2017 年 12 月 31 日	13,228	6,060	19,004	38,292
本年增加	-	-	614	614
购置	-	-	614	614
本年减少	(5)	(503)	(261)	(769)
处置及报废	(5)	(503)	(261)	(769)
2018 年 12 月 31 日	13,223	5,557	19,357	38,137

累计折旧				
2017 年 12 月 31 日	(5,627)	(4,924)	(16,102)	(26,653)
本年增加	(408)	(73)	(1,029)	(1,510)
计提	(408)	(73)	(1,029)	(1,510)
本年减少	4	478	207	689
处置及报废	4	478	207	689
2018 年 12 月 31 日	(6,031)	(4,519)	(16,924)	(27,474)

减值准备				
2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-

账面价值				
2018 年 12 月 31 日	7,192	1,038	2,433	10,663
2017 年 12 月 31 日	7,601	1,136	2,902	11,639

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无房屋建筑物(2017 年 12 月 31 日：无)作为一年内到期的非流动负债和长期借款的抵押物。

2018 年度，固定资产计提的折旧金额为 1,510 千元(2017 年度：2,322 千元)，其中计入销售费用及管理费用的折旧费用分别为 9 千元及 1,501 千元(2017 年度：31 千元及 2,291 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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				
2017 年 12 月 31 日	9,770	3,718	878	14,366
本年增加	-	-	-	-
购置	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	9,770	3,718	878	14,366
累计摊销				
2017 年 12 月 31 日	(607)	(1,403)	(878)	(2,888)
本年增加	(153)	(371)	-	(524)
计提	(153)	(371)	-	(524)
本年减少	-	-	-	-
处置	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	(760)	(1,774)	(878)	(3,412)
减值准备				
2017 年 12 月 31 日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	-	-	-	-
账面价值				
2018 年 12 月 31 日	9,010	1,944	-	10,954
2017 年 12 月 31 日	9,163	2,315	-	11,478

2018 年度，无形资产的摊销金额为 524 千元(2017 年度：1,614 千元)。

于 2018 年 12 月 31 日，无土地使用权(2017 年 12 月 31 日：无)作为一年内到期的非流动负债及长期借款的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年 12 月 31 日	2017 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

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2018 年 12 月 31 日
办公室及写字				
楼装修	2,926	-	(440)	2,486
售楼部建造	227	-	(227)	-
其他	849	-	(352)	497
合计	<u>4,002</u>	<u>-</u>	<u>(1,019)</u>	<u>2,983</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时 性差异及可 抵扣亏损	递延所得税 资产	可抵扣暂时 性差异及可 抵扣亏损	递延所得 税资产
预提费用及税金	1,360	340	108,984	27,246
资产减值准备	752	188	752	188
抵销内部未实现利润	89,820	22,455	93,428	23,357
其他	1,372	343	1,484	371
合计	93,304	23,326	204,648	51,162
		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		1,161		10,028
预计于 1 年后转回的金额		22,165		41,134
合计		23,326		51,162

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	应纳税暂 时性差异	递延所得税 负债	应纳税暂 时性差异	递延所得税 负债
非同一控制下企业合并	88,636	22,159	88,636	22,159
借款相关交易费用摊销余额	15,936	3,984	38,272	9,568
资本化利息	106,768	26,692	106,768	26,692
投资性房地产公允价值计 量的会计基础与计税基 础差异	1,673,928	418,482	1,439,572	359,893
直线法确认租金收入	29,832	7,458	28,944	7,236
其他	1,668	417	1,668	417
合计	1,916,768	479,192	1,703,860	425,965
		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		161,264		85,205
预计于 1 年后转回的金额		317,928		340,760
合计		479,192		425,965

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	266,673	254,707
可抵扣亏损	1,158,568	1,067,669
合计	<u>1,425,241</u>	<u>1,322,376</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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
2018	-	11,842
2019	339,444	395,009
2020	160,155	188,213
2021	355,999	356,878
2022	111,050	115,727
2023	191,920	-
	<u>1,158,568</u>	<u>1,067,669</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：

	2018 年 12 月 31 日		2017 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	23,217	109	32,149	19,013
递延所得税负债	23,217	455,975	32,149	393,816

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 资产减值准备

	2017 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少 转回或转销	2018 年 12 月 31 日
坏账准备	19,779	16	(16)	19,779
其中：应收账款坏 账准备	6,545	-	(16)	6,529
其他应收款 坏账准备	13,234	16	-	13,250
存货跌价准备	18,671	324	(804)	18,191
可供出售金融资产 减值准备(包含列 示于其他流动资 产部分)	82,898	-	-	82,898
长期股权投资减值 准备	16,387	-	-	16,387
商誉减值准备	14,349	-	-	14,349
	<u>152,084</u>	<u>340</u>	<u>(820)</u>	<u>151,604</u>

(16) 应付票据及应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付工程款	73,715	88,459
其他	<u>3,547</u>	<u>4,883</u>
合计	<u>77,262</u>	<u>93,342</u>

于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 72,003 千元(2017 年 12 月 31 日：62,270 千元)，主要为已结算但尚未支付的应付工程款。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 预收款项

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	31,510	28,686
投资物业预收租金	46,980	53,914
合计	<u>78,490</u>	<u>82,600</u>

(a) 预收款项中包含的开发项目预收款项分析如下：

项目名称	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	竣工时间	预售比例
北京阳春光华项目	1,492	1,492	2001 年	不适用
北京阳光丽景项目	727	491	2004 年	不适用
北京阳光上东项目	29,291	26,703	2004 年至 2014 年	不适用
合计	<u>31,510</u>	<u>28,686</u>		

(b) 于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 19,850 千元(2017 年 12 月 31 日：13,751 千元)，主要为开发项目销售预收款项，由于未达到结转条件，此款项尚未结转。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	10,527	9,561
应付设定提存计划(b)	50	98
应付辞退福利(c)	-	-
合计	<u>10,577</u>	<u>9,659</u>

(a) 短期薪酬

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	9,288	41,861	(40,870)	10,279
职工福利费	-	192	(192)	-
社会保险费	78	2,411	(2,429)	60
其中:医疗保险费	66	2,178	(2,193)	51
工伤保险费	5	117	(118)	4
生育保险费	7	116	(118)	5
住房公积金	(14)	2,703	(2,689)	-
工会经费和职工教育经费	208	19	(40)	187
其他短期薪酬	1	153	(153)	1
合计	<u>9,561</u>	<u>47,339</u>	<u>(46,373)</u>	<u>10,527</u>

(b) 设定提存计划

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
基本养老保险	86	4,268	(4,309)	45
失业保险费	12	162	(169)	5
	<u>98</u>	<u>4,430</u>	<u>(4,478)</u>	<u>50</u>

(c) 应付辞退福利

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他辞退福利(i)	<u>-</u>	<u>-</u>

- (i) 2018 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 1,331 千元(2017 年度：7,728 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交土地增值税	77,596	215,916
应交企业所得税	7,401	82,906
未交增值税	1,439	5,448
应交房产税	1,651	1,360
其他	1,022	2,987
合计	<u>89,109</u>	<u>308,617</u>

(20) 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付租赁保证金和租户押金	49,869	55,280
应付利息	15,206	18,378
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
应付租金	7,191	3,568
应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项	4,052	5,778
应付上海岛福投资管理有限公司往来款	3,562	3,562
应付股利	1,545	1,545
其他	34,457	33,752
合计	<u>136,107</u>	<u>142,088</u>

- (a) 于 2018 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 95,422 千元(2017 年 12 月 31 日：96,183 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。

(21) 一年内到期的非流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款		
(附注四(22))	707,628	277,908
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))	599	555
合计	<u>911,578</u>	<u>278,463</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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)

(22) 长期借款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	1,523,079	1,799,340
保证、抵押及质押借款(b)	225,000	255,000
	<u>1,748,079</u>	<u>2,054,340</u>
减：一年内到期的长期借款		
—抵押借款(a)	(677,628)	(247,908)
—保证、抵押及质押借款(b)	(30,000)	(30,000)
	<u>(707,628)</u>	<u>(277,908)</u>
净额	<u>1,040,451</u>	<u>1,776,432</u>

- (a) 于 2018 年 12 月 31 日，长期抵押借款 1,523,079 千元(2017 年 12 月 31 日：1,799,340 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 2019 年 2 月 20 日至 2026 年 6 月 20 日期间偿还。
- (b) 于 2018 年 12 月 31 日，长期保证、抵押及质押借款 225,000 千元(2017 年 12 月 31 日：255,000 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 2019 年 3 月 20 日至 2026 年 6 月 20 日期间每季度偿还一次。
- (c) 于 2018 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.9%至 8.1%(2017 年 12 月 31 日：4.75%至 8.1%)。

(23) 应付债券

	2017 年 12 月 31 日	本年 发行	按面值计 提利息	溢折价 摊销	本年 回购	转入一年内到 期的应付债券	2018 年 12 月 31 日
3 年期公司 债券	394,011	-	26,520	4,340	(195,000)	(203,351)	-

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)	205,000	2016 年 7 月 20 日	3 年	400,000

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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(续)

- (a) 根据深圳证券交易所2016年6月20日出具的《关于阳光新业地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》(深证函【2016】429号)，本公司获准面向合格投资者非公开发行面值不超过800,000千元人民币的公司债券。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计息，固定年利率为8.1%，每年付息一次(附注四(20))。根据《阳光新业地产有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书》，发行人有权决定在存续期限第2个计息年度末调整第3年的票面利率。本公司于2018年7月20日选择上调票面利率至9.5%，并在本期债券后续期限固定不变，同时回购面值195,000千元的公司债券。

(24) 长期应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付有限合伙债权人本金(a)	-	4,880
应付少数股东固定利润(b)	52,289	52,844
合计	52,289	57,724
减：一年内到期的长期应付款 (附注四(21))	(599)	(555)
净额	51,690	57,169

- (a) 本集团于 2014 年 2 月为上海锦赞资产管理有限公司(以下称“上海锦赞”)100%股权收购的资金募集，与中信信托合作，中信信托以其发行的信托计划出资，与本集团、本集团之一致行动人北京永盛智达投资管理有限公司合作成立有限合伙企业聚信新业，合伙期限为 5 年，本集团将聚信新业作为结构化主体纳入本集团合并范围。该基金由 A、B、C 三类合伙人出资设立，其中中信信托持有的 A 类优先级有限合伙人的出资份额 160,000 千元于 2017 年到期。于 2017 年 7 月 17 日，中信信托提前赎回基金中 B 类有限合伙人出资份额 250,000 千元。根据合伙协议中约定的收益分配方式及顺序，C 类有限合伙人出资份额账面价值减至 0 元。
- (b) 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 2018 年 12 月 31 日，经折现后的少数股东利润分成 52,289 千元(2017 年 12 月 31 日：52,844 千元)确认为长期应付款，其中一年内到期部分为 599 千元(2017 年 12 月 31 日：555 千元)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	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	小计	
人民币普通股	<u>749,913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>749,913</u>
	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动					2017 年 12 月 31 日
		其他	送股	公积金转股	其他	小计	
人民币普通股	<u>749,913</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>749,913</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本期减少	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	511,152	-	-	511,152

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本期减少	2017 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	511,152	-	-	511,152

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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			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	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属于 少数股东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
因存货或自用房产转入投资性房地产公 允价值的增加	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

2018 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)

	资产负债表中其他综合收益			2017 年度利润表中其他综合收益				
	2016 年 12 月 31 日	税后归属 于母公司	2017 年 12 月 31 日	本年所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属于 少数股东
以后将重分类进损益的其他综合收益								
因存货或自用房产转入投资性房地产								
公允价值的增加	185,147	(13,179)	171,968	-	(17,572)	4,393	(13,179)	-
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	435	(310)	125	125	(435)	-	(310)	-
外币报表折算差额	(13)	9	(4)	9	-	-	9	-
合计	185,569	(13,480)	172,089	134	(18,007)	4,393	(13,480)	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	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	<u>117,152</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>117,152</u>
	2016 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>103,071</u>	<u>14,081</u>	<u>-</u>	<u>117,152</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2018 年度计提法定盈余公积 0 元(2017 年度：14,081 千元)。

(29) 未分配利润

	2018 年度	2017 年度
年初未分配利润	1,435,095	1,296,811
加：本年归属于母公司股东的 净利润	11,464	152,365
减：提取法定盈余公积	-	(14,081)
向股东的分配	<u>(22,497)</u>	<u>-</u>
年末未分配利润	<u>1,424,062</u>	<u>1,435,095</u>

根据 2018 年 4 月 13 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每股人民币 0.03 元(含税)，按照已发行股份 749,913 千股计算，共计 22,497 千元(2017 年：无)。

根据 2019 年 3 月 15 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

2018 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

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入(a)	283,752	506,550
其他业务收入(b)	5,097	27,870
合计	288,849	534,420

	2018 年度	2017 年度
主营业务成本(a)	59,121	241,970
其他业务成本(b)	612	14,783
合计	59,733	256,753

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度		2017 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)	59,417	48,911	267,338	231,760
投资性房地产租赁业务(ii)	163,201	-	184,774	-
经营租入项目租赁业务(iii)	23,086	10,210	20,863	10,210
其他租赁业务	38,048	-	33,575	-
合计	283,752	59,121	506,550	241,970

(i) 开发产品销售业务收入及成本

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
成都锦尚中心项目	37,663	25,236	71,651	45,968
北京阳光上东项目	21,666	23,675	16,628	10,347
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	-	-	175,698	172,590
其他项目	88	-	3,361	2,855
合计	59,417	48,911	267,338	231,760

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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：

	2018 年度		2017 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	161,038	-	159,032	-
写字楼出租	2,163	-	25,742	-
合计	163,201	-	184,774	-

(iii) 经营租入项目租赁业务收入及成本：

	2018 年度		2017 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	23,086	10,210	20,863	10,210

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2018 年度		2017 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	5,072	587	27,842	14,783
商品零售	25	25	28	-
合计	5,097	612	27,870	14,783

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年度	2017 年度	计缴标准
房产税	31,836	27,535	附注三
土地增值税	10,758	80,531	附注三
其他	3,085	6,568	
合计	<u>45,679</u>	<u>114,634</u>	

(32) 销售费用

	2018 年度	2017 年度
物业管理及维修费	24,011	20,646
广告营销费	5,276	9,350
职工薪酬	3,082	5,705
资产折旧及摊销	613	2,360
办公及差旅费	504	1,897
销售代理费	262	4,494
其他	3,536	3,677
合计	<u>37,284</u>	<u>48,129</u>

(33) 管理费用

	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	53,829	65,821
中介机构服务费	27,436	33,232
办公及差旅费	15,824	17,276
租赁费	7,501	3,193
资产折旧及摊销	2,359	4,643
其他	1,727	3,488
合计	<u>108,676</u>	<u>127,653</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年度	2017 年度
利息支出	161,473	243,664
减：资本化利息	-	-
利息费用	161,473	243,664
减：利息收入	(5,654)	(5,299)
汇兑(收益)/损失	(184)	279
手续费	141	425
净额	155,776	239,069

(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：

	2018 年度	2017 年度
职工薪酬	53,100	83,651
开发产品销售成本	48,911	231,760
中介机构服务费	27,436	33,232
物业管理及维修费	24,011	20,646
租赁费	17,630	13,322
办公及差旅费	16,328	20,657
广告营销费	5,276	9,350
资产折旧及摊销	3,053	7,086
销售代理费	262	4,494
其他	9,686	8,337
合计	205,693	432,535

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年度	2017 年度
坏账损失	-	4,802
存货跌价损失(附注四(5))	324	12,019
可供出售金融资产减值损失(附注四(7))	-	59,008
合计	<u>324</u>	<u>75,829</u>

(37) 公允价值变动收益

	2018 年度	2017 年度
以公允价值计量的投资性房地产 (附注四(9))	<u>142,785</u>	<u>111,395</u>

(38) 投资收益

	2018 年度	2017 年度
处置子公司产生的投资收益	-	497,383
因处置子公司转出其相关的 其他综合收益	-	13,179
可供出售金融资产在持有期间取得 的投资收益	-	2,523
资金占用利息	4,407	-
权益法核算的长期股权投资收益/(损失)	1,763	(584)
处置联营企业及合营企业产生的投资损失	-	(5,502)
其他	-	435
合计	<u>6,170</u>	<u>507,434</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(39) 资产处置收益

	2018 年度	2017 年度	计入 2018 年度 非经常性损益 的金额
固定资产处置利得	<u>77</u>	<u>-</u>	<u>77</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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) 其他收益

	2018 年度	2017 年度	与资产相关/ 与收益相关
支持区域经济发展转移支付资金	115,792	-	与收益相关
其他	787	-	与收益相关
合计	116,579	-	

- (i) 于 2018 年，本集团收到北京市怀柔区财政局支持区域经济发展转移支付资金 115,792 千元(2017 年：无)。

(41) 营业外收入

	2018 年度	2017 年度	计入 2018 年度 非经常性损益的金额
罚款和补偿款项	8,342	411	8,342
政府补助(a)	14	190	14
未实际支付的预计负债	-	11,883	-
其他	256	-	256
合计	8,612	12,484	8,612

(a) 政府补助明细

	2018 年度	2017 年度
社保局岗位补贴	14	-
企业发展资金	-	190
合计	14	190

(42) 营业外支出

	2018 年度	2017 年度	计入 2018 年度 非经常性损益的金额
违约赔偿金	1,332	90	1,332
罚款及滞纳金	1,313	132	1,313
对外捐赠	20	-	20
其他	143	7	143
合计	2,808	229	2,808

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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) 所得税费用

	2018 年度	2017 年度
当期所得税	(13,003)	65,722
递延所得税	81,063	47,527
合计	68,060	113,249

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2018 年度	2017 年度
利润总额	152,792	303,437
按适用税率 25%计算的所得税	38,198	75,859
非应纳税收入	(3,771)	(48,723)
使用以前年度未确认递延所得税资产的可 抵扣亏损	(21,793)	(13,426)
当年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时 性差异	3,195	18,957
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	(203)	-
不得扣除的成本、费用和损失等	4,409	41,777
被投资单位税率差异	45	6,733
所得税费用	68,060	113,249

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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) 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：

	2018 年度	2017 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	11,464	152,365
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股收益(人民币元)	0.02	0.20
其中：		
—持续经营基本每股收益	0.02	0.20
—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 2018 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2017 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

2018 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) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
受限资金减少	7,174	7,089
利息收入(附注四(34))	5,654	5,299
收到的租赁押金	5,539	-
收到的违约补偿款	2,955	411
收到政府补助款	116,593	190
其他	2,190	5,041
合计	<u>140,105</u>	<u>18,030</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
支付的办公及中介机构服务费	43,764	47,281
支付的项目管理及营销费用	29,549	34,490
支付违约赔偿金(附注四(42))	1,332	8,164
支付的租赁押金	4,959	8,094
支付其他单位暂付款项	3,918	2,024
支付房租	2,051	-
其他	12,396	8,832
合计	<u>97,969</u>	<u>108,885</u>

(c) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
支付山东傲锐往来款	-	42,645
支付北京阳光苑商业投资有限公司的往来款	-	37,464
	<u>-</u>	<u>80,109</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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) 现金流量表项目注释(续)

(d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2018 年度	2017 年度
偿付少数股东保底分成利润	4,599	4,599
偿还的 A 类及 B 类有限合伙人投资款	-	410,000
合计	<u>4,599</u>	<u>414,599</u>

(46) 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

	2018 年度	2017 年度
净利润	84,732	190,188
加：资产减值准备(附注四(36))	324	75,829
固定资产折旧(附注四(10))	1,510	2,322
无形资产摊销(附注四(11))	524	1,614
长期待摊费用摊销(附注四(13))	1,019	3,150
处置固定资产收益	(77)	-
财务费用	161,289	243,943
投资收益(附注四(38))	(6,170)	(507,434)
递延所得税资产的减少	18,904	2,396
递延所得税负债的增加	62,159	45,131
存货的减少	31,587	223,302
投资性房地产公允价值变动损益 (附注四(37))	(142,785)	(111,395)
受限制的现金的减少	7,174	7,089
经营性应收项目的减少	9,039	17,289
经营性应付项目的减少	(238,636)	(44,935)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额	<u>(9,407)</u>	<u>148,489</u>

	2018 年度	2017 年度
现金的年末余额	192,683	1,078,778
减：现金的年初余额	(1,078,778)	(459,889)
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(886,095)</u>	<u>618,889</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 现金流量表补充资料(续)

(b) 现金及现金等价物

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金(附注四(1))	197,521	1,090,790
减：受到限制的存款	(4,838)	(12,012)
年末现金及现金等价物余额	<u>192,683</u>	<u>1,078,778</u>

(47) 外币货币性项目

	2018 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	586	6.8635	4,022
欧元	14	7.7857	109
合计			<u>4,131</u>

五 合并范围的变更

(1) 注销子公司

本公司于 2018 年注销 3 家子公司，包括石家庄阳光瑞景商业管理有限公司、郑州阳光瑞景商业管理有限公司、北京阳光尚颂商业管理有限公司。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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	
北京道乐科技发展有限公司 (以下称“道乐科技”)	北京市	北京市	物业管理、出租 自有商业用房	51.03%	-	非同一控制下企业合并
成都紫瑞新丽商贸有限公司(ii) (以下称“成都紫瑞”)	成都市	成都市	销售日用百货	-	55%	设立或投资
北京新业阳光商业管理有限公司 (以下称“新业商业”)	北京市	北京市	房地产经纪业务	100%	-	设立或投资
瑞阳嘉和(iii)	北京市	北京市	物业管理	51%	-	非同一控制下企业合并
津北阳光(附注四(24)(b))	天津市	天津市	商品销售，室内设计， 仓储，自有房屋租赁	-	90%	非同一控制下企业合并
上海锦赞	上海市	上海市	资产管理，投资管理	-	不适用	资产购买
聚信阳光(昆山)投资管理有限公司	苏州市	苏州市	投资管理，投资咨询	-	60%	设立或投资

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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	2018 年度归属于少数股东的损益	2018 年度向少数股东分派股利	2018 年 12 月 31 日少数股东权益
成都锦尚	29%	52	-	83,754
道乐科技	48.97%	36,039	-	143,650
瑞阳嘉和	49%	27,572	-	283,176
成都紫瑞	45%	9,639	-	224,663

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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：

	2018 年 12 月 31 日						2017 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	417,532	614,269	1,031,801	532,653	210,343	742,996	997,551	631,071	1,628,622	1,105,302	234,693	1,339,995
道乐科技	42,813	497,087	539,900	29,870	216,686	246,556	281,433	413,462	694,895	264,277	210,869	475,146
瑞阳嘉和	294,262	662,536	956,798	66,067	312,822	378,889	323,629	612,208	935,837	85,736	328,460	414,196
成都紫瑞	124,901	592,267	717,168	41,708	176,210	217,918	116,730	590,807	707,537	36,066	193,640	229,706

	2018 年度				2017 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净(亏损)/利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都锦尚	82,558	178	178	50,008	113,118	(5,425)	(5,425)	(5,226)
道乐科技	30,409	73,595	73,595	20,678	30,409	7,858	7,858	20,224
瑞阳嘉和	52,361	56,268	56,268	31,629	49,707	12,667	12,667	29,637
成都紫瑞	40,283	21,419	21,419	27,169	40,192	17,685	17,685	26,801

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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) 重要合营企业的基础信息

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

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年 12 月 31 日 上海银河宾馆	2017 年 12 月 31 日 上海银河宾馆
流动资产	864,088	864,054
其中：现金	359	850
非流动资产	2,139	2,139
资产合计	866,227	866,193
流动负债	46,145	43,257
非流动负债	201,624	201,028
负债合计	247,769	244,285
净资产	618,458	621,908
本集团持股比例	50%	50%
按持股比例计算的净 资产份额(i)	309,229	310,954
调整事项		
-商誉	118,318	118,318
对合营企业权益投资 的账面价值	427,547	429,272
	2018 年度 上海银河宾馆	2017 年度 上海银河宾馆
营业收入	679	2,042
净亏损	(3,450)	(2,316)
其他综合收益	-	-
综合收益总额	(3,450)	(2,316)

- (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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2018 年度	2017 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	29,712	13,373
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(48)	(3,001)
其他综合收益(i)	-	-
综合收益总额	(48)	(3,001)
联营企业：		
投资账面价值合计	497,979	500,635
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	3,536	3,575
其他综合收益(i)	(125)	-
综合收益总额	3,411	3,575

(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 2018 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

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

	开发产品销售		投资性房地产	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	成都	出租				
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	2,595	-	5,654
利息费用	-	13,877	41,019	30,826	75,751	-	161,473
对合营企业和联营企业的投资收益	-	-	-	1,236	527	-	1,763
资产减值(损失)/转回	-	(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

2018 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) 2017 年度及 2017 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	开发产品销售			投资性房地产	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	天津	成都	出租				
对外交易收入	32,963	175,698	92,252	184,774	48,733	-	-	534,420
分部间交易收入	51,941	-	-	-	14,465	-	(66,406)	-
营业成本	13,207	172,590	45,968	-	24,993	-	(5)	256,753
利息收入	88	170	50	216	2,799	1,976	-	5,299
利息费用	-	1,752	15,840	55,127	76,458	94,487	-	243,664
对合营企业和联营企业的投资损失	-	-	-	-	(3,739)	3,155	-	(584)
资产减值损失	(1,463)	-	(14,237)	-	(60,129)	-	-	(75,829)
折旧费和摊销费	(1,355)	(57)	(879)	(1,167)	(3,615)	(13)	-	(7,086)
(亏损)/利润总额	(108,098)	296,000	8,999	370,852	(157,419)	(106,897)	-	303,437
所得税费用	(747)	(13,673)	(2,358)	(94,159)	(2,312)	-	-	(113,249)
净(亏损)/利润	(108,845)	282,327	6,641	276,693	(159,731)	(106,897)	-	190,188
资产总额	3,536,750	-	1,633,181	5,045,216	9,979,224	6,422,272	(19,401,300)	7,215,343
负债总额	(2,281,595)	-	(1,291,780)	(2,370,740)	(10,292,001)	(4,409,299)	17,109,218	(3,536,197)
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	-	792,316	150,964	-	943,280
非流动资产增加额(i)	841	-	-	-	446	-	-	1,287

(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。

七 分部信息(续)

2018 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(2017 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 31,942 千元，占本集团营业收入的 11%(2017 年度：营业收入为 31,942 千元，占本集团营业收入的 6%)；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 10,923 千元，占本集团营业收入的 4%(2017 年度：营业收入为 7,818 千元，占本集团营业收入的 1%)。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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%
紫金新嘉	天津市	天津市	自有房屋租赁等	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

2018 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
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) 提供劳务

关联方	2018 年度	2017 年度
光明新丽	-	5,311
友谊新资	-	4,192
津汇远景	-	3,761
紫金新嘉	-	31
沈阳世达	-	10
北京瑞景阳光	-	423
合计	-	13,728

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(b) 关联方资金往来

(i) 提供给关联方资金

	2018 年度	2017 年度
Sunrise Tongzhou(附注八(5))	129,284	-
Sunrise Jianshe(附注八(5))	46,977	-
上海银河宾馆	1,450	1,200
合计	<u>177,711</u>	<u>1,200</u>

(ii) 归还关联方资金

	2018 年度	2017 年度
北京瑞景阳光	<u>-</u>	<u>56,389</u>

(c) 为联营企业借款提供担保余额(附注八(6))

	2018 年度	2017 年度
友谊新资	48,350	48,599
北京瑞景阳光	42,800	45,700
光明新丽	-	26,680
合计	<u>91,150</u>	<u>120,979</u>

(d) 应收股利

	2018 年度	2017 年度
紫金新嘉(i)	<u>5,578</u>	<u>-</u>

(i) 2018 年度紫金新嘉向北京瑞丰阳光投资有限公司(以下称“瑞丰投资”)分配股利 5,578 千元。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(e) 关键管理人员薪酬

	2018 年度	2017 年度
关键管理人员薪酬	<u>8,940</u>	<u>7,115</u>

(f) 资金占用费收入

	2018 年度	2017 年度
Sunrise Tongzhou	3,108	-
Sunrise Jianshe	<u>1,299</u>	<u>-</u>
合计	<u>4,407</u>	<u>-</u>

(5) 关联方应收款项余额

其他应收款

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
Sunrise Tongzhou	132,944	-	-	-
Sunrise Jianshe	48,508	-	-	-
紫金新嘉	5,578	-	-	-
上海银河宾馆	3,550	-	2,100	-
光明新丽	<u>673</u>	<u>-</u>	<u>673</u>	<u>-</u>
合计	<u>191,253</u>	<u>-</u>	<u>2,773</u>	<u>-</u>

于 2018 年 6 月，Sunrise Tongzhou 及 Sunrise Jianshe 与本集团签订借款协议，借款金额分别为 129,284 千元及 46,977 千元，借款期限自 2018 年 6 月 6 日起至 2019 年 6 月 5 日止，利率分别按照瑞阳嘉和及成都紫瑞现有银行贷款利率 4.9%和 5.64%执行，利息于借款到期时支付。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方承诺

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

对联营企业借款提供担保及承诺：

根据本公司于 2015 年 8 月 31 日公告的第七届董事会 2015 年第十二次临时会议决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例 10%向友谊新资拟申请不超过 550,000 千元银行借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为 55,000 千元。截至 2018 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 540,987 千元借款，还款 57,492 千元，本集团为友谊新资提供的担保余额为 48,350 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 2018 年 12 月 31 日，北京瑞景阳光已提取 520,000 千元借款，还款 92,000 千元，本集团为北京瑞景阳光提供的担保余额为 42,800 千元(附注八(4)(c))。

财务报表附注

2018 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

2018 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 48,350 千元(2017 年 12 月 31 日：48,599 千元)，将在四年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。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。

2018 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 42,800 千元(2017 年 12 月 31 日：45,700 千元)，将在十年内到期。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。

2018 年 12 月 31 日，本集团为联营企业光明新丽提供承诺保证的金额为 0 元(2017 年 12 月 31 日：26,680 千元)。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。光明新丽预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

(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2018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	30,746,219.64
成都锦尚中心项目	18,512,075.67
合计	49,258,295.31

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。

财务报表附注

2018 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：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	16,846	18,897
一到二年	12,743	16,846
二到三年	8,641	12,743
三年以上	68,103	76,744
合计	<u>106,333</u>	<u>125,230</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 2018 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

重要的股权处置

于 2019 年 3 月 8 日，经董事会批准，本集团拟与龙君环球有限公司(以下简称“受让方”)签订股权转让协议，以 174,426 千元交易价格向受让方出售本集团持有的子公司道乐科技 51.032%的股权。截至本报告报出日，相关交易尚未完成。

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 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：

	2018 年 12 月 31 日		
	美元项目	欧元项目	合计
外币金融资产			
-货币资金	4,022	109	4,131
	2017 年 12 月 31 日		
	美元项目	欧元项目	合计
外币金融资产			
-货币资金	4,496	109	4,605

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款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 2018 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 845,451 千元及一年内到期的长期借款 143,000 千元(2017 年 12 月 31 日：长期借款 1,016,804 千元及一年内到期的长期借款 141,046 千元)；(ii)以人民币计价的固定利率长期借款 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(附注四(23))(2017 年 12 月 31 日：长期借款 759,628 千元、一年内到期的长期借款 136,862 千元及一年内到期的应付债券 394,011 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 2018 年度及 2017 年度本集团并无利率互换安排。

于 2018 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 4,942 千元(2017 年 12 月 31 日：5,789 千元)。

(2) 信用风险

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

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

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

于 2018 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：

	2018 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
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	19,019	87,989	116,204
合计	1,241,295	359,768	685,550	247,943	2,534,556

	2017 年 12 月 31 日				
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
应付账款	93,342	-	-	-	93,342
其他应付款	142,088	-	-	-	142,088
长期借款	436,679	1,232,520	945,780	260,780	2,875,759
应付债券	32,400	418,990	-	-	451,390
长期应付款	4,598	12,717	18,810	92,796	128,921
合计	709,107	1,664,227	964,590	353,576	3,691,500

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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 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次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
其他	-	-	-	-
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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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 2017 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	-	-	1,398,390	1,398,390
成都地区物业	-	-	1,175,890	1,175,890
上海地区物业	-	-	1,470,000	1,470,000
天津地区物业	-	-	162,600	162,600
非金融资产合计	-	-	4,206,880	4,206,880
资产合计	-	-	4,206,880	4,206,880

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

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下：

	可供出售金融资产		投资性房地产				合计
	其他	北京地区 物业	成都地区 物业	上海地区 物业	天津地区 物业		
2018 年 1 月 1 日	-	1,398,390	1,175,890	1,470,000	162,600		4,206,880
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。

	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		
2017 年 1 月 1 日	23,711	2,324,460	1,175,490	1,397,600	162,600		5,083,861
处置子公司减少	-	(967,780)	-	-	-		(967,780)
本年(减少)/增加	(26,234)	-	3,115	-	-		(23,119)
计入损益的利得	2,523	41,710	(2,715)	72,400	-		113,918
计入其他综合收益的利得	-	-	-	-	-		-
2017 年 12 月 31 日	-	1,398,390	1,175,890	1,470,000	162,600		4,206,880
2017 年 12 月 31 日仍持有 的资产计入 2017 年度损 益的未实现利得或损失 的变动	-	-	-	-	-		-
—公允价值变动收益	-	41,710	(2,715)	72,400	-		111,395

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

2018 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

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			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可 观察
北苑新业广场	497,085	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	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.37-0.47	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	83-99 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	7.00%-7.25%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
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
						现金流折现法	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
							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
							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
						直接资本化法	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

2018 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			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可 观察
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
成都阳光新业 中心	587,165	商业	成都	72,479	21,037	市场比较法	可比案例价格 修正系数	50,000-55,000 元/平米 0.3-1.03	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	不可观察 不可观察
						直接资本化法	租金水平 资本化率	40-394 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
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	可比案例价格 修正系数	41,000-42,000 元/平米 0.83-0.89	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	不可观察 不可观察
						直接资本化法	租金水平 资本化率	128-198 元/平米/月 5.50%-6.00%	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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可 观 察 / 不可观察
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
						现金流折现法	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%	出租率率越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	2%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 23%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
							贴现率	9.25%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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	2017 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	
北苑新业广场	413,460	商业	北京	34,741	30,409	直接资本化法	租金水平	94 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	7.00%-7.25%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
通州阳光新生 活广场	611,990	商业	北京	39,103	49,707	直接资本化法	租金水平	67-2,008 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
					现金流折现法		租金水平	67-2,008 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	81-444 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	2.5%-3.5%	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	372,940	商业	北京	28,606	10,769	市场比较法	可比案例价格	31,800-45,800 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.79-1.12	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	31-66 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

2018 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	2017 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可 观 察 / 不可观察
建设路阳光新 生活广场	590,800	商业	成都	74,612	40,192	直接资本化法	租金水平	66-300 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
成都阳光新业 中心	585,090	商业	成都	72,479	20,865	市场比较法	可比案例价格	7,500-24,700 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	0.47-1.21	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	44-382 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	1,886	市场比较法	可比案例价格	41,353-43,000 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	0.8-0.86	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	127-195 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

2018 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	2017 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可 观 察 / 不可观察
北辰阳光新 生活	162,600	商业	天津	27,471	5,291	市场比较法	可比案例价格	10,088-15,627 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	0.44-0.70	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	35-48 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.25%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
						现金流折现法	租金水平	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

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、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 2018 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 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产负债率	<u>43%</u>	<u>49%</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收子公司及关联方往来款	2,030,591	4,988,533
应收其他单位往来款项	5,053	5,053
合计	2,035,644	4,993,586
减：坏账准备	(5,053)	(5,053)
净额	2,030,591	4,988,533

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	1,158,742	104,100
一至二年	-	272,829
二至三年	13,829	562,981
三年以上	863,073	4,053,676
合计	2,035,644	4,993,586

于 2018 年 12 月 31 日，本公司无已逾期但未减值的其他应收款(2017 年 12 月 31 日：无)。

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2018 年 12 月 31 日				2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例	金额	占总额比例	金额	占总额比例
按组合计提坏账准备								
— 关联方组合	2,030,591	100%	-	-	4,988,533	100%	-	-
单项金额虽不重大								
单独提坏账准备	5,053	0%	(5,053)	100%	5,053	0%	(5,053)	100%
合计	2,035,644	100%	(5,053)	0.2%	4,993,586	100%	(5,053)	0.1%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(c) 本年度本公司未计提坏账准备，无收回或转回的坏账准备。

(d) 2018 年度，本公司无实际核销其他应收款 (2017 年度：无)。

(e) 于 2018 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
瑞丰投资	应收子公司款	1,123,742	一年以内至三年以上	56%
北京瑞金阳光投资 有限公司(以下称 “瑞金投资”)	应收子公司款	86,093	一年以内至三年以上	4%
北京瑞菱阳光商业 管理公司	应收子公司款	30,780	三年以上	2%
成都阳光上东置业 有限公司	应收子公司款	46,151	三年以上	2%
天津瑞升阳光投资 有限公司	应收子公司款	8,779	三年以上	0%
合计		<u>1,295,545</u>		<u>64%</u>

(f) 于 2018 年 12 月 31 日，本公司无按照应收金额确认的政府补助(2017 年 12 月 31 日：无)。

(2) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
子公司(a)	513,359	513,359
联营企业(b)	<u>151,491</u>	<u>150,964</u>
合计	664,850	664,323
减：长期股权投资 减值准备	<u>(850)</u>	<u>(850)</u>
净额	<u>664,000</u>	<u>663,473</u>

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动				2018 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	本年宣告分派 的现金股利
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他			
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	-	-
瑞金投资	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
瑞丰投资	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
天津瑞尚投资有限公司	5,100	-	-	-	-	5,100	-	-
合计	513,359	-	-	-	-	513,359	(850)	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表项目附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动								2018 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	75,333	-	-	(1,436)	-	-	-	-	-	73,897	-
北京瑞景阳光	75,631	-	-	1,963	-	-	-	-	-	77,594	-
合计	150,964	-	-	527	-	-	-	-	-	151,491	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2018 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

	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	527	3,155
处置长期股权投资产生的投资收益	-	303,458
合计	<u>527</u>	<u>306,613</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

2018 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

	2018 年度	2017 年度
计入当期损益的政府补助	116,593	190
罚款和补偿款项	8,342	411
资金占用利息	4,407	-
非流动资产处置收益	77	-
处置子公司产生的投资收益	-	26,862
处置合营及联营企业产生的投资收益	-	(5,067)
未实际发生的预计负债	-	11,883
滞纳金与行政性罚款	(1,313)	(132)
违约赔偿金	(1,332)	(90)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	93	(7)
合计	126,867	34,050
所得税影响额	(1,379)	(6,171)
少数股东权益影响额(税后)	(1,866)	(20)
非经常性收益净额	123,622	27,859

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 142,785 千元(2017 年: 111,395 千元)(附注四(37))，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 142,785 千元列示，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

2018 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)	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 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利润	0.39	5.23	0.02	0.20	0.02	0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净(亏损)/利润	(3.85)	4.29	(0.15)	0.17	(0.15)	0.17