



阳光新业地产股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人唐军、主管会计工作负责人郭春锋及会计机构负责人(会计主管人员)郭春锋声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告中涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节	重要提示、目录和释义	1
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要	8
第四节	经营情况讨论与分析	10
第五节	重要事项	27
第六节	股份变动及股东情况	42
第七节	优先股相关情况	49
第八节	可转换公司债券相关情况.....	50
第九节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	51
第十节	公司治理	56
第十一节	公司债券相关情况	62
第十二节	财务报告	65
第十三节	备查文件目录	192

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	阳光新业地产股份有限公司
Reco Shine	指	Reco Shine Pte. Ltd.
上海永磐	指	上海永磐实业有限公司
北京燕赵	指	北京燕赵地产开发有限公司
首创置业	指	首创置业股份有限公司
瑞嘉、瑞嘉控股	指	瑞嘉控股有限公司
昆仑信托	指	昆仑信托有限责任公司
EPDP	指	ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.
京基集团	指	京基集团有限公司
道乐科技	指	北京道乐科技发展有限公司
信银投资	指	信银（香港）投资有限公司
中金资本	指	中金资本运营有限公司
上海锦贇	指	上海锦贇资产管理有限公司
聚信阳光	指	聚信阳光（昆山）投资管理有限公司
永盛智达	指	北京永盛智达投资管理有限公司
中信信托	指	中信信托有限责任公司
天津瑞升	指	天津瑞升阳光投资有限公司
聚信新业	指	聚信新业（昆山）投资中心
光明新丽	指	天津光明新丽商贸有限公司
紫金新嘉	指	天津紫金新嘉商贸有限公司
阳光优食	指	北京阳光优食餐饮有限公司
阳光新瑞	指	天津阳光新瑞商业管理有限公司
龙君环球	指	龙君环球有限公司
上海银河宾馆	指	上海银河宾馆有限公司
Sunrise Tongzhou	指	Sunrise Tongzhou Private Limited
Sunrise Jianshe	指	Sunrise Jianshe Private Limited
山东傲锐	指	山东傲锐置业有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	阳光股份	股票代码	000608
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	阳光新业地产股份有限公司		
公司的中文简称	阳光新业		
公司的外文名称（如有）	YANG GUANG CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	YANG GUANG		
公司的法定代表人	唐军		
注册地址	广西壮族自治区南宁市江南路 230 号南宁经济技术开发区		
注册地址的邮政编码	530031		
办公地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层		
办公地址的邮政编码	100044		
公司网址	http://www.yangguangxinye.com		
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵博	
联系地址	北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层	
电话	(010) 68361088	
传真	(010) 88365280	
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	91450000200538358N
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1998 年 3 月，公司主营业务由水泥制造销售变为房地产开发销售。

历次控股股东的变更情况（如有）	2004 年 12 月 22 日，首创置业将其持有本公司 45,266,200 股股份转让予北京燕赵，占本公司总股本的 15.5%，北京燕赵成为本公司的第一大股东。2007 年 6 月 5 日，本公司向 Reco Shine 非公开发行 120,000,000 股股份，占本公司总股本的 29.12%，Reco Shine 成为本公司第一大股东。2016 年 4 月 21 日，Reco Shine 更名为 Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.。
-----------------	---

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	中华人民共和国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼
签字会计师姓名	徐涛、孙勳扬

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	242,774,000.00	288,849,000.00	-15.95%	534,420,000.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	-81,761,000.00	11,464,000.00	-813.20%	152,365,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-96,689,000.00	-112,158,000.00	13.79%	124,506,000.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	164,547,000.00	-9,407,000.00	1,849.20%	148,489,000.00
基本每股收益（元/股）	-0.11	0.02	-650.00%	0.20
稀释每股收益（元/股）	-0.11	0.02	-650.00%	0.20
加权平均净资产收益率	-2.79%	0.39%	-3.18%	5.23%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	5,782,216,000.00	6,583,271,000.00	-12.17%	7,215,343,000.00
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,889,590,000.00	2,974,219,000.00	-2.85%	2,985,401,000.00

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	54,550,000.00	53,525,000.00	56,230,000.00	78,469,000.00
归属于上市公司股东的净利润	-24,958,000.00	-833,000.00	-18,526,000.00	-37,444,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-26,585,000.00	-10,326,000.00	-26,760,000.00	-33,018,000.00
经营活动产生的现金流量净额	11,734,000.00	147,013,000.00	56,140,000.00	-50,340,000.00

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

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	0.00	77,000.00		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	368,000.00	116,593,000.00	190,000.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	47,000.00			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,000.00	93,000.00	-7,000.00	
罚款和补偿款项	1,715,000.00	8,342,000.00	411,000.00	
资金占用利息	7,923,000.00	4,407,000.00		
违约赔偿金	-80,000.00	-1,332,000.00	-90,000.00	
处置合营及联营企业产生的投资收益	-51,000.00		-5,067,000.00	
收回其他非流动金融资产产生的收益	7,449,000.00			
滞纳金与行政性罚款		-1,313,000.00	-132,000.00	
处置子公司产生的投资收益			26,862,000.00	
未实际发生的预计负债			11,883,000.00	
减：所得税影响额	1,992,000.00	1,379,000.00	6,171,000.00	
少数股东权益影响额（税后）	437,000.00	1,866,000.00	20,000.00	
合计	14,928,000.00	123,622,000.00	27,859,000.00	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
公允价值变动损益	1,955,000.00	本公司为了更加真实、公允地反映公司的投资性房地产的价值，为投资者提供更相关的信息，自 2014 年 1 月 1 日起，对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式计量。本公司管理层认为，投资性房地产的运营管理是本公司的主营业务，本公司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，本公司将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。
投资收益	23,683,000.00	于 2019 年 3 月 8 日，本公司与龙君环球签署股权转让协议，将所持有的道乐科技 51.032% 股权转让，该项交易产生处置收益 23,683,000 元，未作为非经常性损益列示。鉴于公司目前业务主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出。在调整自身资产结构的同时，充分发挥公司对经营性物业的资产管理能力，通过轻资产模式实现股东回报和公司价值。目前市场上商业项目的收购、处置均以股权转让方式进行交易，处置持有投资物业的子公司产生的投资收益源于公司对投资性房地产的运营管理，实现其价值的提升，属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将道乐科技与投资性房地产科目相关的股权处置收益 23,683,000 元作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

报告期内公司主营业务为投资性房地产出租与资产管理，以及存量住宅、商住等开发库存销售。

2019年，房地产宏观调控政策坚持“房住不炒”基调，坚持去库存、去杠杆的管控思路，不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实城市主体责任，全年房地产市场总体保持平稳态势。

2019年，全国商业经营用房投资同比继续下降，由于电商影响，过往项目存量巨大，网上购物占社会消费品零售总额比重逐年提高，办公楼及商业营业用房租金增长承压。经营性商业项目持续面临供给过剩和新零售冲击的双重压力。郊区特色主题型商业项目、城市区域核心购物中心项目及社区商业项目由于能够满足人们日常刚性消费，仍然具有一定的持续经营能力。

近年来，全国社会消费品零售总额稳步增长，但网购及新零售占比增加较快。实体商业项目需要不断与网络化的社会信息相结合，成为线上线下消费链条中的节点，从而实现存在价值。目前公司投资性房地产主要位于京沪蓉，项目数量及体量均较小，与同行业龙头公司比较并不具备规模优势，且资产取得时间均较早，已经进入成熟期，未来提升空间有限。

1、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沪蓉。业态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“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。

2、住宅、商住等开发库存销售

报告期内，公司销售北京阳光上东及成都锦尚项目的尾房。

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。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无重大变化
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
投资性房地产	投资性房地产较期初减少 4.95 亿，主要是由于 2019 年转让持有的道乐科技的股权，减少了道乐科技持有的投资性房地产 4.97 亿所致。
货币资金	货币资金较期初减少了 1.25 亿，主要是本期偿还公司债券、银行贷款本息所致。
其他应收款	其他应收款较期初减少 1.00 亿，主要是由于本期收回了 Sunrise Jianshe Private Limited 的往来款 0.49 亿，山东傲锐的往来款 0.43 亿所致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

随着房地产行业的快速发展，公司与行业龙头企业的差距拉大，在传统住宅开发领域公司没有足够竞争力。近10年来，在中国主要一二线城市完成了超过30个项目的招商及运营，为公司主营业务的持续发展以及未来战略的实现奠定了坚实的基础。虽然在经营性物业的资产管理能力方面未有更多积累和沉淀，但公司较早转型商业地产，积累了充足的商业项目的策划招商和运营管理能力。

近年来，公司制定了新的发展方向和轻资产业务模式，并形成了以对资产投资、改造、营运及退出为主线的全新组织架构，正在重新塑造在地产业产业链上端的资产管理能力，并根据未来新业务，储备相应的竞争力。

同时，随着近年来公司资产结构的不断优化，公司资产负债率显著下降，已低于行业平均水平，为公司未来业务的发展储备了相应的财务杠杆空间。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）报告期内经济与市场情况分析

2019年世界政治经济依旧充满动荡与摩擦。贸易保护主义的抬头使得世界主要经济体之间隔阂加深，世界经济增速下行压力凸显。中美贸易争端贯穿整年，在年底达成阶段性共识。虽然外部环境极其严峻复杂，但中国经济较为有效的应对了外部环境的深刻变化，经济运行总体平稳，实现了稳中有进。根据国家统计局初步核算，2019年国内生产总值约990,865亿元，比上年增长6.1%，其中第三产业增加值依旧较快，占比达到53.9%。

2020年初，随着新冠肺炎疫情在全球的爆发流行，世界经济的正常运营短期受到严重挑战。为防控疫情，各国所采取的临时性管控措施将极大降低人流、经济交往、投资及消费活动效率，世界及中国经济在2020年面临较大挑战。为保持经济增速在合理区间，政府进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心。如新老基建领域补短板及积极的货币及财政政策等重大国策得以成功实施，2020年经济增速仍然可期。

2019年，房地产宏观调控政策坚持“房住不炒”基调，坚持去库存、去杠杆的管控思路，不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实城市主体责任，全年房地产市场总体保持平稳态势。全国全年商品房销售面积约17.16亿平米，同比下降约0.1%；其中商品住宅销售面积约15亿平米，同比增长约1.5%。房地产开发投资约13.2万亿元，同比增长约9.9%。其中住宅投资约9.7万亿元，同比增长约13.9%；办公楼投资约6,163亿元，同比增长约2.8%；商业营业用房投资约13,226亿元，同比下降约6.7%。个人按揭贷款约2.73万亿元，同比增长约15.1%。行业集中度继续加剧，Top10企业总销售额约4.5万亿元，同比增长约12.8%；Top20企业总销售额约6.5万亿元，同比增长约16.4%。

随着中国城镇化率及人均住房面积的快速提升，棚改、去库存接近尾声，受新冠肺炎对经济及居民家庭支出的短期影响，预计2020年房地产行业在前两年天量成交规模的基础上，难言乐观。预计全年销售将有所回落。随着因城施策政策的实施以及房地产长效机制的逐步建立，全年房地产行业将在防风险、保财政中协调、稳定发展。行业融资虽然随着货币政策的逐步宽松有所缓解，融资成本有所下降，但融资方式及用途依然受到严格限制，在销售压力加大的情况下，高负债企业资金面依然承压。单一的住宅销售业务未来将遇到越来越多的挑战和风险。由于经济增速放缓使得企业扩张减弱，以及网上购物占社会消费品零售总额比重的逐年提高，办公楼及商业营业用房租金增长承压。

（二）主要项目所处区域市场分析

1、报告期内，公司住宅销售类物业主要位于北京和成都。

北京住宅市场：2019年，北京楼市调控延续高压政策，整体处于供大于求状态，全年商品住宅（不含保障房）累计成交700.7万平方米，同比增长46%；商品住宅（不含保障房）销售价格小幅上涨，上半年成交均价持续回落，下半年相对平稳，全年成交均价同比上涨6%。截至年末，北京商品住宅（含保障房）库存量为1,138万平方米，较去年同期增加16%；整体市场去化压力依然较大，库存风险增加。二手房市场方面，全年北京二手房网签量14.5万套，同比下滑5.5%，成交均价与去年持平。

成都住宅市场：2019年，成都主城区一手住宅供应量继续增加，达约496.2万平方米，同比上涨27.6%。主城区全年成交一手住宅约384.9万平方米，同比略微下降4.9%，与去年相比，成交量跌幅明显收窄。主城区一手住宅成交均价达17,588元每平方米，同比上涨27.6%。随着近郊区域基础设施逐渐完善，产业迅速发展，人口不断增长，2019年一手住宅供应仍然集中在传统近郊区域，全年近郊一手住宅供应量达约1,319.7万平方米，小幅下降12.1%；成交量约为1,122.4万平方米，成交均价达11,953元每平方米，同比上升15.5%。

2、报告期内，公司投资性物业在北京、天津、上海和成都。

不同市场表现如下：

北京：2019年全年北京甲级写字楼市场共迎来134.5万平方米的新增供应，主要集中在CBD核心区中服地块及丽泽金融商务区，海量供应入市直接拉动全市空置率上升至12.7%，这两项指标均为2009年以来的最高值。全年全市甲级写字楼市场吸纳量较2017、2018年有所下降，累计约46万平方米。供需之间的平衡被打破以及逐渐疲软的市场需求，共同促使北京写字楼市场的平均租金连续四个季度出现环比下滑，至2019年末下降至每月每平方米364.9元。无论是来自自身的（供需体系的转变）还是外部环境（宏观经济增速放缓）的变化均对写字楼市场产生了巨大影响，导致租赁需求被进一步遏制，多数租户对租赁成本更加敏感，而整体市场由业主主导向租户主导转变。

2019年，基于首都功能定位及城市规划等因素影响，北京中心城区原则上不再增加新的商业项目，因此，2019年北京零售物业市场的新增供应基本上由两个部分组成，即核心区域的存量项目改造升级以及来自郊区的新建零售项目。购物中心营业状况出现两极分化，热门商圈的热点项目更受主要零售商的青睐，这使得经营状况良好的项目得以提升租金水平，而多数新项目业主仍面临较大的招租压力。2019年，存量商业改造和商办运营成为新趋势，新型文化、新零售成为商业运营新亮点。

上海：2019年全年整体写字楼净吸纳量共计约62.4万平方米，同比下降46%，接近同期供应水平。全市甲级写字楼平均空置率较去年同比微降0.8个百分点，至17.5%。然而整体市场依然维持供过于求的局面。租赁需求持续放缓迫使业主继续加大租金让步以换取出租率，这使得年末全市甲级写字楼租金至人民币每平方米每天7.9元，全年租金跌幅0.9%。

2019年，上海零售物业全年共有12个项目带来约90万平方米新增供应，全市购物中心首层租金环比上涨0.4%至每平方米每天人民币27.5元。全市空置率水平受新增供应影响，升至近两年最高。

天津：2019年全年天津写字楼供应量同比下降90%，远低于前几年水平，是近五年最低值，新兴区域优势明显，传统板块出现负吸纳，整体市场延续高空置率。全市甲级写字楼总存量为162万平方米，甲级写字楼租赁需求保持平稳，传统金融行业持续占据租赁需求的主要来源。此外，物流、教育、信息服务等类企业需求有所回升。全年净吸纳量累计7.9万平方米，整体空置率36.5%，仍处于较高水平。

2019年，天津零售物业存量增至380.9万平方米，空置率10.4%，同比下降1.1个百分点。受大环境影响，大多数零售商扩张步伐显著放缓，落成时间较早的项目试图通过调整租户组合来重新定位，引进更多以生活方式为导向的店铺，提升项目竞争力并增加客流量。

成都：2019年，成都甲级写字楼市场新增供应约19万平方米，推动全市甲级写字楼总存量达到328万余平方米。在需求端，全市甲级写字楼净吸纳量约13万平方米，市场平均空置率约21.9%。一部分项目业主小幅度下调租金，另一部分业主虽然对外报价不变，但对成交价格预期明显降低，同时对优质客户在租金方面的让步显著。全年平均租金回落至人民币102.7元每平方米每月，同比小幅下降0.3%。

2019年，成都零售物业市场新增供应量与去年相比大幅减少，合计新增供应约22万平方米，推动全市零售物业市场总存量达到664.4万平方米。

2019年宏观经济数据

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	990,865	6.10%	42,359	7.90%	411,649	8.00%	国家统计局
北京	35,371.3	6.10%	73,849	8.60%	12,270	4.40%	北京统计局
上海	38,155	6.00%	73,615	8.20%	13,497	6.50%	上海统计局
天津	14,014.28	4.80%	46,119	7.30%	6,346	8.90%	天津统计局
成都	17,012.65	7.80%	45,878	8.90%	7,478	9.90%	成都统计局

2019年上述城市主要经济指标如下：

北京	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 成交额 (亿元)	同比	数据来源
		45,966	-2.30%	789	49.80%	1,138	1,672.1	-0.35%	北京统计局 中指研究院
	甲级写字楼	平均租金(元/平 方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较上年	数据来源	
		364.9	-1.60%	134.9	1,241.9	12.70%	上涨 5.6%	第一太平戴维斯	
	零售物业	首层平均租金(元 /平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	-	数据来源	
		826.8	1.30%	46.2	593	2.10%		世邦魏理仕	
上海	甲级写字楼	平均租金(元/平 方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较上年	数据来源	
		237	-0.90%	68.8	1,330	17.40%	下降 0.9%	第一太平戴维斯	
	零售物业	首层平均租金(元 /平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较上年	数据来源	
		825	-1.10%	90	751	8.40%	上涨 1.6%	第一太平戴维斯	
天津	甲级写字楼	平均租金(元/平 方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较上年	数据来源	
		131	-1.40%	7.9	162	36.50%	下降 3.1%	第一太平戴维斯	
	零售物业	首层平均租金(元 /平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较上年	数据来源	
		337.64	0.40%	10	380.9	10.40%	下降 1.1%	第一太平戴维斯	
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)	土地成交额 (亿元)	同比	数据来源
		11,349	13.00%	2,209	-2.00%	2,476	1,116	33%	中指研究院
	甲级写字楼	平均租金 (元/平方米每 月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较上年	数据来源	
		102.7	-0.30%	13	328	21.90%	0.90%	第一太平戴维斯	
	零售物业	首层平均租金(元 /平方米每月)	同比变化	新增可租面积	可租面积	空置率	空置率较上年	数据来源	
		437.2	0.80%	22	664.4	4.50%	持平	第一太平戴维斯	

(三) 公司主要经营情况

2019年，公司各项经营工作稳定。全年共实现营业收入24,277.4万元，实现归属于母公司股东净利润-8,176.1万元。公司对持有的北京道乐科技股权进行了处置转让，增加了现金流、降低了负债。同时，对部分政府长期欠款进行了收回。公司整体资产负债率已显著低于行业平均水平。

2019年公司无新增土地储备项目，无累计土地储备情况，公司无在建项目开发情况。

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积(m ²)	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
四川省成都市	锦尚城市中心	成都市一环路东五段17-87号	住宅、公寓、写字楼、底商、农贸市场	71.00%	99,542	154,102	97,112	294	383	97,112	294	383
北京市	阳光上东	东四环北路6号	商业、车位、住宅	100.00%	590,493	648,469	632,635	236	1,271	632,635	236	1,271

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m ²)	累计已出租面积(m ²)	平均出租率
阳光上东及橡树园	北京市朝阳区东四环北路6号	商业	100.00%	16,116.49	13,657.44	84.74%
通州瑞都商业	北京市通州区翠景北里1号楼	商业	51.00%	32,358.72	28,838.10	89.12%
成都 A-Ztown	四川省成都市成华区二环路东二段426号、建设路2号阳光新生活广场商业	商业	55.00%	59,827.66	59,827.66	100.00%
成都九眼桥	四川省成都市锦江区一环路东五段55号	商业(购物中心)	71.00%	33,181.47	27,465.88	82.77%
成都九眼桥	四川省成都市锦江区一环路东五段55号	商业(底商)	71.00%	8,069.05	7,062.5	87.53%
成都九眼桥	四川省成都市锦江区一环路东五段55号	办公	71.00%	27,689.08	17,699.8	63.92%
天津北辰	天津市北辰区京津公路西天津北辰阳光新生活广场	商业	90.00%	25,967.03	12,958.15	49.90%
上海新业中心	上海市长宁区中山西路888号1幢	写字楼	60.00%	44,529.89	1,422.09	3.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

单位：元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	905,000,000.00	4.9%-5.635%	162,000,000.00	171,000,000.00	333,000,000.00	239,000,000.00
信托融资	440,000,000.00	9.50%	240,000,000.00	200,000,000.00		

发展战略和未来一年经营计划

公司将进一步优化资产质量，在继续做好存量资产的经营与资产管理业务的同时，加快资产变现步伐，积极关注新项目和其他创新型业务。实现公司稳定、持续发展。鉴于公司第一大股东EPDP目前正在筹划股权转让，公司未来的发展战略也

将随着股东变化而存在调整的可能。

2020年公司将根据自身情况及市场机会，处置部分资产，进一步优化公司资产质量，增加公司现金流。加快已开发项目的库存清理，加大资金回收力度，增厚公司利润。在关注地产行业创新型业务的同时积极响应国家号召，寻求资本服务实体经济的机会，实现公司可持续发展。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

于2019年12月31日，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

单位：元

项目名称	按揭款担保余额
北京阳光上东项目	2,888,000
成都锦尚中心项目	6,779,000
合计	9,667,000

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	242,774,000.00	100%	288,849,000.00	100%	-15.95%
分行业					
开发产品销售业务	33,860,000.00	13.95%	59,417,000.00	20.57%	-43.01%
投资性房地产租赁业务	147,088,000.00	60.59%	163,201,000.00	56.50%	-9.87%
经营租入项目租赁业务	22,801,000.00	9.39%	23,086,000.00	7.99%	-1.23%
其他租赁业务	26,620,000.00	10.96%	38,048,000.00	13.17%	-30.04%
其他业务收入	12,405,000.00	5.11%	5,097,000.00	1.76%	143.38%
分产品					
北京阳光上东项目	12,107,000.00	4.99%	21,666,000.00	7.50%	-44.12%
西安凯玄项目	13,000,000.00	5.35%			100.00%
成都锦尚中心项目	3,649,000.00	1.50%	37,663,000.00	13.04%	-90.31%
其他项目	5,104,000.00	2.10%	88,000.00	0.03%	5,700.00%
商业出租	144,804,000.00	59.66%	161,038,000.00	55.75%	-10.08%
写字楼出租	2,284,000.00	0.94%	2,163,000.00	0.75%	5.59%
北京 878 商务中心	22,801,000.00	9.39%	23,086,000.00	7.99%	-1.23%
其他租赁业务	26,620,000.00	10.96%	38,048,000.00	13.17%	-30.04%
项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费	12,380,000.00	5.10%	5,072,000.00	1.76%	144.09%
商品零售	25,000.00	0.01%	25,000.00	0.01%	0.00%
分地区					
北京地区	128,984,000.00	53.13%	155,388,000.00	53.79%	-16.99%
天津地区	5,287,000.00	2.18%	5,311,000.00	1.84%	-0.45%
四川地区	106,219,000.00	43.75%	125,987,000.00	43.62%	-15.69%
上海地区	2,284,000.00	0.94%	2,163,000.00	0.75%	5.59%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
开发产品销售业务	33,860,000.00	23,403,000.00	30.88%	-43.01%	-52.15%	13.20%
投资性房地产业务	147,088,000.00		100.00%	-9.87%		
其他租赁业务	26,620,000.00		100.00%	-30.04%		
分产品						
商业出租	144,804,000.00		100.00%	-10.08%		
其他租赁业务	26,620,000.00		100.00%	-30.04%		
分地区						
北京地区	128,984,000.00	19,474,000.00	84.90%	-16.99%	-43.55%	7.10%
四川地区	106,219,000.00	14,500,000.00	86.35%	-15.69%	-42.54%	6.38%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
开发产品销售业务	成本结转	23,403,000.00	68.89%	48,911,000.00	81.88%	-52.15%
经营租入项目租赁业务	折旧摊销	10,210,000.00	30.05%	10,210,000.00	17.09%	0.00%
其他业务	其他业务成本	361,000.00	1.06%	612,000.00	1.02%	-41.01%

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
成都锦尚中心项目	成本结转	2,149,000.00	6.33%	25,236,000.00	42.25%	-91.48%
北京阳光上东项目	成本结转	6,364,000.00	18.73%	23,675,000.00	39.63%	-73.12%
其他项目	成本结转	14,890,000.00	43.83%			
北京 878 商务中心	折旧摊销	10,210,000.00	30.05%	10,210,000.00	17.09%	0.00%
其他业务	其他业务成本	361,000.00	1.06%	612,000.00	1.02%	-41.01%

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

- 1、本公司于2019年9月4日收购北京阳光优食餐饮有限公司90%的股权。
- 2、本公司于2019年4月4日转让持有的道乐科技51.032%股权。
- 3、本公司于2019年注销了7家子公司，包括沈阳阳光瑞景商业管理有限公司、西安光华瑞景投资管理有限公司、天津瑞尚投资有限公司、天津德然商贸有限公司、天津阳光瑞景商业管理有限公司、青岛阳光瑞景商业管理有限公司、陕西新业上东投资有限公司。
- 4、本公司于2019年10月17日出资设立了全资子公司天津阳光新瑞商业管理有限公司。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	76,095,000.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	31.34%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	伊藤洋华堂	33,493,000.00	13.80%
2	北京家乐福商业管理有限公司	14,422,000.00	5.94%
3	陕西金轩置业有限公司	13,000,000.00	5.35%
4	悦荟商业房地产开发（西安）有限公司	9,483,000.00	3.91%
5	绫致时装(天津)有限公司	5,697,000.00	2.35%
合计	--	76,095,000.00	31.34%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	16,341,000.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	48.10%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	北京东光微电子有限公司	10,210,000.00	30.05%
2	北京阳光苑商业投资有限公司	2,423,000.00	7.13%
3	北京市凯思盛物业管理有限公司	1,820,000.00	5.36%
4	新昌物业管理（深圳）有限公司上海分公司	1,236,000.00	3.64%
5	天津家顺物业管理有限公司	652,000.00	1.92%
合计	--	16,341,000.00	48.10%

主要供应商其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

供应商	2019年累计发生额	交易背景	签约时间	采购项目	采购总金额	是否关联方
北京东光微电子有限公司	10,210,000.00	公司于2009年同该供应商签订房屋整租合同	2009年-2029年	房屋租赁	175,500,000.00	否
北京阳光苑商业投资有限公司	2,423,000.00	公司与该供应商于2017年签订办公房屋租赁合同	2017-2020年	房屋租赁	10,494,000.00	否
北京市凯思盛物业管理有限公司	1,820,000.00	公司于2018年同该供应商签订物业服务合同	2018年-2020年	物业服务	16,560,000.00	否
新昌物业管理（深圳）有限公司上海分公司	1,236,000.00	公司于2018年同该供应商签订物业服务合同	2019年	物业服务	1,236,000.00	否
天津家顺物业管理有限公司	652,000.00	公司于2018年同该供应商签订物业服务合同	2018年-2020年	物业服务	4,328,000.00	否
合计	16,341,000.00	-	-	-	208,118,000.00	-

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	25,750,000.00	37,284,000.00	-30.94%	主要是由于公司开发项目处于尾盘销售状态，销售相关支出减少所致。
管理费用	92,869,000.00	108,676,000.00	-14.55%	
财务费用	121,488,000.00	155,776,000.00	-22.01%	主要是由于公司本期偿还了较多借款所致。

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	361,941,000.00	455,012,000.00	-20.45%
经营活动现金流出小计	197,394,000.00	464,419,000.00	-57.50%
经营活动产生的现金流量净额	164,547,000.00	-9,407,000.00	-1,849.20%
投资活动现金流入小计	305,554,000.00	151,000.00	202,253.64%
投资活动现金流出小计	1,538,000.00	178,325,000.00	-99.14%
投资活动产生的现金流量净额	304,016,000.00	-178,174,000.00	-270.63%
筹资活动现金流入小计	1,000,000.00		100.00%
筹资活动现金流出小计	594,059,000.00	698,698,000.00	-14.98%
筹资活动产生的现金流量净额	-593,059,000.00	-698,698,000.00	-15.12%
现金及现金等价物净增加额	-125,226,000.00	-886,095,000.00	-85.87%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流出小计较上期同比减少57.50%，主要是由于18年部分开发项目土地增值税清算缴纳税款较多，同时由于前期转让项目导致18年所得税缴纳较多所致，本年无同类较大事项所致。

投资活动现金流入小计较上期同比增加较大，主要是由于公司转让道乐科技股权收到现金较多，同时收回前期投资款项较多所致。

投资活动现金流出小计较上期减少99.14%，主要是公司18年提供给控股子公司的少数股东借款较多，本期无此类事项所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	60,150,000.00	-167.53%	主要是公司转让持有的道乐科技股权，公司联营企业转让下属子公司所致。	否
公允价值变动损益	1,955,000.00	-5.45%	主要是由于本期投资性房地产公允价值变动。	否
资产减值	-13,735,000.00	38.25%	主要是由于公司对成都地区的车位计提减值所致。	否
营业外收入	1,912,000.00	-5.33%	主要是由于罚款和补偿款确认营业外收入所致。	否
营业外支出	291,000.00	-0.81%		否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	72,934,000.00	1.26%	197,521,000.00	3.00%	-1.74%	货币资金较期初减少了 1.25 亿，主要是本期偿还公司债券、银行贷款本息所致。
应收账款	30,492,000.00	0.53%	43,473,000.00	0.66%	-0.13%	
存货	641,865,000.00	11.10%	678,809,000.00	10.32%	0.78%	
投资性房地产	3,850,210,000.00	66.59%	4,345,340,000.00	66.06%	0.53%	
长期股权投资	946,672,000.00	16.37%	938,851,000.00	14.27%	2.10%	主要为联营、合营企业产生的投资收益所致。
固定资产	9,470,000.00	0.16%	10,663,000.00	0.16%	0.00%	
在建工程		0.00%		0.00%	0.00%	
短期借款		0.00%		0.00%	0.00%	
长期借款	935,097,000.00	16.17%	1,040,451,000.00	15.82%	0.35%	

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
投资性房地产	4,345,340,000.00	1,955,000.00				497,085,000.00		3,850,210,000.00
上述合计	4,345,340,000.00	1,955,000.00				497,085,000.00		3,850,210,000.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

于2019年12月31日，银行存款中包括5,477,000.00元住户按揭贷款保证金及账户冻结无法随意支取的存款。

于2019年12月31日，账面价值为178,787,000.00元的存货作为一年内到期的非流动负债及长期借款的抵押物。

于2019年12月31日，账面价值约为2,962,290,000.00元的房屋及土地使用权作为抵押借款及一年内到期的抵押借款的抵押物。

于2019年12月31日，账面价值约为587,450,000.00元的房屋及土地使用权作为保证、抵押及质押借款及一年内到期的保证、抵押及质押借款的抵押物。

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格 (万元)	本期初起 至出售日 该股权为 上市公司 贡献的净 利润(万 元)	出售对公司的影响	股权出售为 上市公司贡 献的净利润 占净利润总 额的比例	股权出售 定价原则	是否 为关 联交 易	与交 易对 方的 关联 关系	所涉 及的 股权 是否 已全 部过 户	是否按计划 如期实施, 如未按计划 实施,应当 说明原因及 公司已采取 的措施	披露 日期	披露 索引
DRAGON KING GLOBAL LIMITED (龙君环球有限公司)	北京道乐科技发展有限公司	2019年04月04日	17,442.62	233	鉴于该标的资产已整租给第三方并存在长期租约,公司未来获取收益空间不大,公司及时从该物业退出,利于实现公司资产结构调整,增加公司利润、补充公司现金及降低公司负债,本次交易符合公司轻资产发展战略,有利于公司更加健康持续发展。	36.18%	本次交易定价参考资产评估报告的评估价值,经交易双方友好协商确定。	否	否	是	是	2019年03月09日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京首创风度房地产开发有限责任公司	子公司	房地产开发	60,000,000.00	571,560,000.00	178,074,000.00	1,049,000.00	139,000.00	139,000.00
北京星泰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	55,180,000.00	1,748,089,000.00	924,726,000.00	50,696,000.00	2,873,000.00	2,097,000.00
成都紫瑞新丽商贸有限公司	子公司	销售日用百货	150,000,000.00	718,208,000.00	520,438,000.00	40,389,000.00	29,910,000.00	22,431,000.00
上海新尚东资产管理有限公司	子公司	资产管理及投资管理	50,000,000.00	340,000.00	-168,107,000.00	0.00	-2,560,000.00	-2,380,000.00
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司	子公司	物业管理	139,500,000.00	1,169,690,000.00	600,458,000.00	52,771,000.00	34,334,000.00	25,779,000.00
成都锦尚置业有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,028,947,000.00	262,629,000.00	43,347,000.00	-22,015,000.00	-26,052,000.00
上海锦贇资产管理有限公司	子公司	资产管理	80,000,000.00	1,455,170,000.00	1,215,257,000.00	2,284,000.00	-4,635,000.00	-15,248,000.00
北京高华瑞丰投资有限公司	子公司	投资管理	10,000,000.00	1,851,087,000.00	-54,913,000.00	0.00	1,098,000.00	1,098,000.00
北京瑞菱阳光商业管理有限公司	子公司	投资管理	10,000,000.00	222,822,000.00	-11,932,000.00	0.00	-36,000.00	-36,000.00
北京艺力设计工程有限公司	子公司	建筑装饰及施工总承包	10,000,000.00	410,799,000.00	241,109,000.00	0.00	-30,377,000.00	-30,377,000.00
北京上东房地产经纪有限公司	子公司	房地产经纪	1,000,000.00	34,820,000.00	12,896,000.00	22,801,000.00	2,980,000.00	2,600,000.00
上海尚东资产管理有限公司	子公司	资产管理及投资管理	5,000,000.00	347,000.00	-60,840,000.00	0.00	-21,000.00	-21,000.00
北京瑞景阳光商业管理有限公司	子公司	企业管理服务	1,000,000.00	962,000.00	791,000.00	0.00	-1,120,000.00	-1,120,000.00
天津阳光滨海房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	33,721,000.00	1,408,000.00	0.00	-6,796,000.00	-6,789,000.00

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京阳光优食餐饮有限公司	收购	无
道乐科技	处置	产生投资收益 23,683,000 元

主要控股参股公司情况说明

无

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

2014年2月28日，本集团完成了对上海锦赞100%股权收购的交易。本集团与中信信托合作，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特殊目的实体纳入本集团合并范围。

有限合伙企业聚信新业出资比例构成如下：（1）普通合伙人聚信阳光以现金100万出资；（2）中信信托通过发行信托募集资金认购首期A类合伙人份额1.45亿元（第二期发行金额增加至1.60亿元）；（3）中信信托通过发行信托计划拟募集资金2.5亿认购B类有限合伙人份额。（4）我公司全资子公司天津瑞升和我公司一致行动人永盛智达分别以现金1.5亿和1亿出资认购C类有限合伙人份额；

普通合伙人聚信阳光由中信聚信、天津瑞升、及我公司另外一家全资子公司北京瑞业投资管理有限公司投资设立，出资比例为4:4:2。我公司通过全资子公司天津瑞升及北京瑞业投资控制普通合伙人聚信阳光60%的股权，进而间接控制聚信新业。

有限合伙人各方收益分配顺序如下：

（一）A类有限合伙人

A类为纯债权性质的合伙人，在合伙人分配顺序中属于最优先级的合伙人。首期A类有限合伙出资额约为人民币1.45亿元（第二期发行金额增加至1.60亿元）。A类合伙人仅获得固定收益，收益根据实际发行情况确定，本公司预计综合发行成本不超过发行时同期银行贷款基准利率的2.5倍。

（二）B类有限合伙人

B类为股债结合性质的合伙人，在分配顺序中属于中间级的合伙人，出资额为2.5亿。在有限合伙各合伙人出资到位后第四年开始，B类合伙人可要求本公司以年化10.4%的成本回购B类的份额。或者本公司可强制以年化15.4%的成本主动收购B类的份额。若B类合伙人和阳光都不行使上述的权利，则B类在有限合伙清算时按分配顺序在A类分配完之后，和C类合伙人共同享有有限合伙的剩余权益。在B类和C类的本金都分配完后，优先分配B类的基准收益为10.4%，再分配C类的基准收益10%，之后的为超额收益。

（三）C类有限合伙人

C类为股权性质的合伙人，在分配顺序中属于劣后级的合伙人。在A类的本金收益和B类的本金分配完后，再分配C类的本金。若本公司在第四年开始选择强制收购B类的份额，则A类和B类都属于固定融资性的合伙人，C类享有清算融资后的所有剩余权益。亦可由B类强制要求本公司进行回购。

（四）超额收益

若B类合伙人和本公司都没有行使强制回购权和收购权，则在有限合伙到期清算时，可能存在超额收益，即分配完A类本金收益、B类本金和基准收益、C类本金和基准收益后，剩余的部分要在聚信阳光和B类及C类合伙人中进行分配。

聚信新业投资回报取决于银河宾馆项目的经营业绩，因此，聚信新业的相关活动实质上是银河宾馆项目的相关活动，管理层认为银河宾馆项目的选择及收购价格的确定、改造方案及改造预算的制定、更新改造后的经营决策是对聚信新业的回报产生最重大影响的活动，这些活动由阳光新业主导，这主要是由于阳光管理层具备商业地产经营方面多年的经验。阳光新业通过上述经营活动获取相关利益及承担对应性风险。

2017年4月25日，本期A类产品赎回，该事项已在2017年第一季度报告中予以披露。

2017年7月17日，本期B类产品赎回，该事项已在2017年半年度报告中予以披露。

各方经协商一致，2018年1月31日公司全资子公司北京瑞业与聚信阳光、中信信托、永盛智达、天津瑞升（以上各方合称“全体合伙人”），签署《聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）之退伙协议》和《聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）之入伙协议》，北京瑞业与天津瑞升、永盛智达签署《聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）合伙协议》，全体合伙人一致同意，聚信阳光和中信信托退出合伙企业，退出合伙企业后，聚信阳光和中信信托不再享有原合伙协议项下合伙人的任何权利。北京瑞业通过直接认缴合伙企业出资的方式，作为普通合伙人加入合伙企业，认缴出资额为人民币100万元，并将按照约定缴付出资，合伙企业的普通合伙人和执行事务合伙人由北京瑞业担任。

同时，北京瑞业与聚信阳光签署《股权转让协议》，将聚信阳光持有的北京荣合0.1%股权转让给北京瑞业。

2020年3月4日，中信信托将所持聚信阳光40%股份在北京产权交易所挂牌出售。

截至本公告日，我公司已摘牌并签订合同，后续事项正在进行中。

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

受国家宏观政策调控及相关政策影响，公司认为未来房地产行业将发生深刻变化并面临诸多挑战。首先就行业本身而言，由于龙头企业与中小企业的规模差距非常显著，行业集中度逐年增高、强者恒强的趋势短期内不会改变。但受制于高负债增长模式的缺陷，龙头企业增速也将放缓。其次，随着“房住不炒”、“租售同权”等政治引导，行业竞争已从单纯的住宅销售向商业运营、长租公寓、物业管理等其他新业务发展。再次，由于政府的价格指导及行业竞争的加剧，行业平均利润率持续面临下滑压力。融资能力将成为企业之间竞争的重要因素。最后，就商业地产而言，传统商业项目受网购及消费者消费习惯变化已经没落，郊区特色商业、市区大型购物中心及小型社区商业由于满足人们的不同需要，优质项目依然表现优异。大型写字楼已经不再是企业的唯一选择，随着很多城市更新项目的推出及共享办公的出现，传统办公项目也将面临一定的挑战。

（二）公司发展战略

未来一段时间，公司将进一步优化资产质量，在继续做好存量资产的经营与资产管理业务的同时，加快资产变现步伐，积极关注新项目和其他创新型业务。实现公司稳定、持续发展。鉴于公司第一大股东EPDP目前正在筹划股权转让，公司未来的发展战略也将随着股东变化而存在调整的可能。

（三）经营计划

- 1、根据公司自身情况及市场机会，处置部分资产，进一步优化公司资产质量，增加公司现金流。
- 2、加快已开发项目的库存清理，加大资金回收力度，增厚公司利润。
- 3、在关注地产行业创新型业务的同时积极响应国家号召，寻求资本服务实体经济的机会，实现公司可持续发展。

（四）风险因素

1、政策风险。截至目前，国家对房地产行业的宏观调控一直未见放松。因城施策以“房住不炒”为前提，地产行业的销售及融资依然受到诸多限制。鉴于公司可售住宅仅为一些尾房，且公司物业多为长期经营性物业贷款，上述政策对公司影响有限。

2、市场风险。随着经济下行压力的加大，以及新冠肺炎疫情影响，公司2020年投资性房地产的租金收入会存在一定的下滑压力。

3、经营风险。截至目前，公司主要控股项目经营稳定，但个别项目仍面临周边同业项目及新兴购物方式的竞争，有一定的客户分流压力，对项目经营结果会产生一定影响。

4、财务风险。目前公司资产负债率并不高，但由于公司存量资产多为持有型物业，现金流主要为物业租金收入及住宅尾盘销售，当需要偿还金融机构贷款和利息时，如公司自有现金不足时，需要处置资产、进行再融资替换或寻求股东支持。

（五）对策措施

- 1、针对政策风险，公司将紧密关注国家对经营性物业的融资新规，确保资产有合理的负债水平。
- 2、针对市场及经营风险，公司将进一步加快对低效资产的剥离，同时积极尝试新的营销手段，提高正常资产的运营效率。
- 3、针对财务风险，公司做好资产处置的储备工作，同时积极关注房地产行业融资、资本市场再融资政策变化及寻求股东支持。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司现金分红政策的制定及执行一直严格遵守有关法律法规和规范性文件以及公司章程的规定，符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到充分维护。具体政策内容请参见刊登于2018年3月17日的2018-L08、L12号公告、刊登于2019年1月30日的2019-L10、L19号公告及《阳光新业地产股份有限公司章程》全文。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

本公司2017年度利润分配，2018年3月16日公司第七届董事会第十二次会议审议通过公司2017年度利润分配预案：以公司2017年12月31日总股本749,913,309股为基数，向全体股东每10股派现金红利0.3元（含税）。本次分配不进行资本公积金转增股本。

本公司2018年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

本公司2019年度利润不分配，也不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并 报表中归属于 上市公司普通 股股东的净利 润	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司 普通股股东的 净利润的比 率	以其他方式 (如回购股 份)现金分红 的金额	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归 属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2019年	0.00	-81,761,000.00	0.00%			0.00	0.00%
2018年	0.00	11,464,000.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017年	22,497,000.00	152,365,000.00	14.77%	0.00	0.00%	22,497,000.00	14.77%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	Leading Big Limited	关于避免同业竞争的承诺	1、Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地与阳光股份在业务范围内构成实质性竞争的业务。2、如 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控股、实际控制的其他企业有任何商业机会可从事、参与或入股可能与阳光股份经营业务构成竞争的业务，Leading Big Limited 将及时通知阳光股份，优先提供上述商业机会给阳光股份进行选择，并尽最大努力促使该等业务机会具备转移给阳光股份的条件。3、Leading Big Limited 将严格遵守中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所有关规章及阳光股份《公司章程》等有关规定，与其他股东一样平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害阳光股份和其他股东的合法权益。4、除非 Leading Big Limited 间接持有的阳光股份 A 股股票低于 5%，本承诺将始终有效。若 Leading Big Limited 违反上述承诺而给阳光股份及其他股东造成的损失将由 Leading Big Limited 承担。	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司主要股东（持股 5%）期间有效	正在履行

	<p>Leading Big Limited</p>	<p>关于规范关联交易的承诺</p>	<p>1、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 承诺不利用自身对阳光股份的股东地位及重大影响，谋求阳光股份及其下属子公司在业务合作等方面给予 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 投资的其他企业优于市场第三方的权利；不利用自身对阳光股份的重大影响，谋求与阳光股份及其下属子公司达成交易的优先权利。2、杜绝 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 所投资的其他企业非法占用阳光股份及其下属子公司资金、资产的行为，在任何情况下，不要求阳光股份及其下属子公司违规向 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 其所投资的其他企业提供任何形式的担保。3、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 将诚信和善意履行作为阳光股份股东的义务，尽量避免与阳光股份（包括其控制的企业）之间的关联交易；对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与阳光股份依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件</p> <p>和阳光股份《公司章程》的规定履行批准程序；关联交易价格依照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格确定，保证关联交易价格具有公允性；保证按照有关法律、法规和阳光股份《公司章程》的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的利益。4、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 承诺在阳光股份股东大会对涉及 Leading Big Limited 及 Leading Big Limited 控制的其他企业的有关关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。5、本次权益变动完成后，Leading Big Limited 保证将依照阳光股份《公司章程》的规定参加股东大会，平等地行使股东权利并承担股东义务，不利用股东地位谋取不正当利益，不损害阳光股份及其他股东的合法权益。6、本次权益变动完成后，除非 Leading Big Limited 不再为阳光股份之股东，本承诺将始终有效。若 Leading Big Limited 违反上述承诺给阳光股份及其他股东造成损失的，一切损失将由 Leading Big Limited 承担。</p>	<p>2016 年 02 月 03 日</p>	<p>作为上市公司股东期间有效</p>	<p>正在履行</p>
--	----------------------------	--------------------	---	-------------------------	---------------------	-------------

	Leading Big Limited	关于保持上市公司独立性的承诺	<p>(一) 保持与上市公司之间的人员独立 1、上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在领大公司兼任除董事、监事以外的行政职务，继续保持上市公司人员的独立性。2、上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和领大公司之间完全独立。</p> <p>(二) 保持与上市公司之间资产独立 1、上市公司具有独立完整的资产，其资产全部能处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。2、领大公司当前没有、之后也不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。3、领大公司不会以上市公司的资产为自身的债务提供担保。(三) 保持与上市公司之间财务独立 1、上市公司继续保持独立的财务部门和独立的财务核算体系。2、上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。3、上市公司独立在银行开户，不与领大公司共享一个银行账户。4、上市公司能够做出独立的财务决策，领大公司不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用调度。5、上市公司的财务人员独立，不在领大公司兼职或领取报酬。6、上市公司依法独立纳税。(四) 保持与上市公司之间机构独立 1、上市公司继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。2、上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。(五) 保持与上市公司之间业务独立 1、上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，在采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立，具备面向市场独立自主持续经营的能力。2、领大公司除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。</p>	2016 年 02 月 03 日	作为上市公司股东期间有效	正在履行
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						

其他对公司中小股东所作承诺	公司董事及核心团队	增持股份	根据市场情况，以自有资金通过证券公司、基金管理公司定向资产管理等方式购入公司股份，合计购入金额不低于 100 万元人民币，并承诺在本次增持后六个月内不转让所持有的公司股份。	2015 年 07 月 11 日	6 个月	正在履行
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、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

- 1、本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表。
- 2、本公司自2019年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

七、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。

八、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2019年注销了7家子公司,包括沈阳阳光瑞景商业管理有限公司、西安光华瑞景投资管理有限公司、天津瑞尚投资有限公司、天津德然商贸有限公司、天津阳光瑞景商业管理有限公司、青岛阳光瑞景商业管理有限公司、陕西新业上东投资有限公司。

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

于2019年3月8日,本公司与龙君环球有限公司签署股权转让协议,向其转让持有的道乐科技51.032%股权,交易完成后本公司不再持有道乐科技股权。

于2019年9月4日,本公司出资购买阳光优食90%股权。交易完成后,阳光优食为本公司全资子公司。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	230
境内会计师事务所审计服务的连续年限	18
境内会计师事务所注册会计师姓名	徐涛、孙勳扬
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

应收关联方债权

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增 金额 (万元)	本期收回 金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
Sunrise Tongzhou	重要子公司的少数股东	资金往来	是	13,294.4	0	0	4.90%	633.5	13,927.9
Sunrise Jianshe	重要子公司的少数股东	资金往来	是	4,850.8	0	5,057	5.64%	206.2	0
上海银河宾馆	合营企业	资金往来	是	355	140	0	0.00%	0	495
紫金新嘉	参股企业	应收股利	是	557.8	0	0	0.00%	0	557.8
光明新丽	参股企业	资金往来	否	67.3	0	0	0.00%	0	67.3
关联债权对公司经营成果及财务状况的影响		产生利息收入 792.3 万元。截至本报告披露日，Sunrise Tongzhou 应收款项余额为 0。							

应付关联方债务

无

5、其他重大关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
天津友谊新资商贸有限公司	2015年09月01日	5,500	2015年09月18日	4,784.95	连带责任保证	84个月	否	是
北京瑞景阳光物业管理有限公司	2014年06月10日	52,000	2014年06月27日	39,700	连带责任保证	14年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			57,500	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				44,484.95
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海晟域资产管理有限公司	2014年06月28日	85,000	2014年07月16日	41,800	连带责任保证	不超过10年	否	否
成都锦尚置业有限公司	2016年07月12日	30,000	2016年08月18日	19,500	连带责任保证	10年	否	否
阳光新业地产股份有限公司	2016年05月18日	75,000	2016年09月05日	44,000	抵押	不超过2年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			190,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				105,300
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			0	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				0
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			0	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				0
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			247,500	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				149,784.95
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例								51.84%
其中：								

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)	61,300
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	44,000
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	105,300
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无

采用复合方式担保的具体情况说明

无

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

不适用

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作, 也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位
否

不适用

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、股东股份解除质押

公司于2019年1月3日收到股东上海永磐函告，上海永磐实业有限公司于2019年1月3日星期四，将原质押予东兴证券股份有限公司的我公司无限售流通A股31,000,000股（占公司总股本4.13%）解除质押并办理解除质押登记手续。

截至2019年1月3日星期四，上海永磐实业有限公司持有我公司A股股票91,827,538股，占公司总股本的12.25%，无股份质押情况。

详细情况请参见刊登于2019年1月4日的2019-L02号公告。

2、收到关注函

公司于2019年1月16日收到中国证监会广西监管局《关于阳光新业地产股份有限公司有关问题的监管关注函》（桂证监函（2019）第38号，）公司于2019年1月16日对该关注函做出回函并公告。

详细情况请参见刊登于2019年1月17日的2019-L06号公告。

3、公司董事会换届选举

经2019年1月29日公司第七届董事会2019年第二次临时会议审议通过了关于公司董事会换届选举及提名第八届董事会非独立董事候选人及独立董事候选人的相关议案。公司董事会同意提名唐军先生、张缔江先生、杨宁先生、李国平先生、林峰先生、陈东彪先生、王寿庆先生作为公司第八届董事会非独立董事候选人；同意提名韩传模先生、韩俊峰先生、韩美云女士、倪建达先生、陈坚先生作为公司第八届董事会独立董事候选人。

经2019年2月18日召开的2019年第二次临时股东大会审议通过，选举唐军先生、张缔江先生、杨宁先生、李国平先生为公司第八届董事会董事；选举韩传模先生、韩俊峰先生、韩美云女士为公司第八届董事会独立董事，上述七位董事共同组成公司第八届董事会，董事任期自股东大会审议通过之日起三年。

经2019年2月18日召开的第八届董事会2019年第一次临时会议审议通过，选举唐军先生为公司第八届董事会董事长。审议通过公司第八届董事会专门委员会组成人员的议案。公司第八届董事会下设三个专门委员会，即，战略委员会、审计委员会、提名与薪酬考核委员会。

根据董事长唐军先生提名，并经过公司董事会提名与薪酬考核委员会审查通过，董事会同意续聘杨宁先生担任公司总裁，任期三年。根据董事长唐军先生提名，经过公司董事会提名与薪酬考核委员会审查通过，同意续聘赵博先生为公司第八届董事会秘书，任期三年。根据总裁杨宁先生提名，并经过公司董事会提名与薪酬考核委员会审查通过，董事会同意续聘李国平先生担任公司副总裁；续聘沈葵女士担任公司副总裁；续聘郭春锋先生担任公司财务负责人、财务总监，以上人员任期三年。

详细情况请参见刊登于2019年1月30日的2019-L10、L11、L12、L13、L14、L15、L16号公告，2019年2月19日的2019-L28、L29号公告。

4、公司监事会换届选举

经2018年12月27日通过职工无记名投票表决的方式，选举高淼女士担任公司第八届监事会职工代表监事。

经2019年1月29日公司第七届监事会第三十三次会议审议通过了关于公司监事会换届选举提名非职工代表监事候选人的相关议案。公司监事会同意提名刘建图先生、符海鹰先生作为公司第八届监事会非职工代表监事候选人。

经2019年2月18日召开的2019年第二次临时股东大会审议通过，选举刘建图先生、符海鹰先生作为公司第八届监事会非职工代表监事。按照《公司法》、《公司章程》的有关规定，刘建图先生、符海鹰先生与高淼女士共同组成公司第八届监事会，监事任期自股东大会审议通过之日起三年。

经第八届监事会第一次会议审议通过，选举刘建图先生为公司第八届监事会主席。

详细情况请参见刊登于2018年12月29日的2018-L51号公告，2019年1月30日的2019-L17、L18号公告，2019年2月19日的2019-L28、L30号公告。

5、修订公司章程等公司制度

为规范公司的组织和行为，保证股东依法行使职权，根据《上市公司治理准则》、《上市公司信息披露管理办法》、《上市公司股东大会规则》、《上市公司章程指引》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规则要求和其他有关规定，公司修订《阳光新业地产股份有限公司章程》部分条款、《阳光新业地产股份有限公司股东大会会议事规则》部分条款、《阳光新业地产股份有限公司董事会议事规则》部分条款、《阳光新业地产股份有限公司监事会议事规则》部分条款、《阳光新业地产股份有限公司独立董事工作制度》部分条款。

该事项经2019年1月29日第七届董事会2019年第二次临时会议审议通过，并经2019年2月18日召开的公司2019年第二次临时股东大会审议，经由出席股东大会股东（包括股东代理人）所持表决权的2/3以上通过后实施。

具体修订内容请参见刊登于2019年1月30日的2019-L19、L20、L21、L22、L23号公告及《阳光新业地产股份有限公司章程》全文、《阳光新业地产股份有限公司股东大会会议事规则》全文、《阳光新业地产股份有限公司董事会议事规则》全文、《阳光新业地产股份有限公司监事会议事规则》全文、《阳光新业地产股份有限公司独立董事工作制度》全文。

公司修订《阳光新业地产股份有限公司董事会审计委员会实施细则》、《阳光新业地产股份有限公司董事会战略委员会实施细则》、《阳光新业地产股份有限公司董事会提名与薪酬考核委员会实施细则》。经2019年1月29日召开第七届董事会2019年第二次临时会议审议通过并实施。

具体修订内容请参见同日刊登的2019-L24公告及《阳光新业地产股份有限公司董事会审计委员会实施细则》全文、《阳光新业地产股份有限公司董事会战略委员会实施细则》全文、《阳光新业地产股份有限公司董事会提名与薪酬考核委员会实施细则》全文。

6、股东减持计划

(1) 公司于2019年1月31日收到公司持股5%以上股东北京燕赵房地产开发有限公司（以下简称“北京燕赵”）《北京燕赵房地产开发有限公司股份减持计划告知函》，其计划自本减持计划公告之日起15个交易日后的六个月内，以证券交易所集中竞价或大宗交易方式减持本公司无限售流通A股股份不超过22,497,300股（不超过公司总股本的2.99%）。因减持时间过半，公司于2019年6月3日收到北京燕赵的《减持计划进展情况告知函》。截至2019年6月3日，北京燕赵持有公司无限售流通A股46,524,265股（占公司总股本的6.20%）。2019年9月3日，北京燕赵减持计划期限已届满，公司收到《北京燕赵房地产开发有限公司减持计划期满暨完成情况的告知函》。截至2019年9月3日，北京燕赵持有公司无限售流通A股41,563,321股，占公司总股本的5.54%。本次减持与北京燕赵于2019年2月1日披露的减持计划不存在差异。

详细情况请参见刊登于2019年2月1日的2019-L26号，2019年6月4日的2019-L54号，2019年9月4日的2019-L66号公告。

(2) 公司于2019年9月9日收到公司持股5%以上股东北京燕赵发出的《北京燕赵房地产开发有限公司股份减持计划告知函》，北京燕赵持有公司无限售流通A股41,563,321股（占公司总股本的5.54%），其计划自本减持计划公告之日起15个交易日后的六个月内，以证券交易所集中竞价或大宗交易方式减持本公司无限售流通A股股份不超过22,497,300股（不超过公司总股本的2.99%），如减持计划实施完成，北京燕赵将不再是我公司持股5%以上股东。

详细情况请参见刊登于2019年9月10日的2019-L68号公告。

公司于2020年1月9日收到北京燕赵的《减持计划进展情况告知函》，截至2020年1月9日，北京燕赵较上述减持预披露公告中披露的减持时间已过半，自减持计划公告之日起15个交易日后至2020年1月9日，北京燕赵通过证券交易所集中竞价方式减持本公司股份0股；通过大宗交易方式减持本公司股份0股，未作减持。

详细情况请参见刊登于2020年1月10日的2020-L01号公告。

2020年4月9日，北京燕赵减持计划期限已届满，公司收到《北京燕赵房地产开发有限公司减持计划期满暨完成情况的告知函》。截至2020年4月9日，北京燕赵持有公司无限售流通A股41,563,321股，占公司总股本的5.54%。自减持计划公告之日起15个交易日后至2020年4月9日，北京燕赵通过证券交易所集中竞价方式减持本公司股份0股；通过大宗交易方式减持本公司股份0股，未作减持。本次减持与北京燕赵于2019年9月9日披露的减持计划不存在差异。

详细情况请参见刊登于2020年4月10日的2020-L06号公告。

7、与专业投资机构合作设立基金

公司与中金资本运营有限公司（以下简称“中金资本”）签署《合作意向书》（以下简称“意向书”或“该意向书”），由中

金资本指定的主体Sail Co.Ltd和阳光股份的全资子公司瑞嘉控股有限公司（REGAL HOLDING CO.,LIMITED,以下简称“瑞嘉”、“瑞嘉控股”），共同成立合资公司作为普通合伙人设立一支有限合伙形式的美元基金（以下简称“基金”或“该基金”），基金目标规模约1.35亿美元。基金设立完成后，将用于收购包括阳光股份北苑项目在内的本公司及其他方直接或间接持有的位于北京和天津的五至六个商业地产项目公司的部分股权。由于在出售北苑项目51.032%股权的交易中，北苑项目股东SUNRISE BEIYUAN PRIVATE LIMITED(日升北苑私人有限公司)(持股比例48.547%)的全资股东DRAGON KING GLOBAL LIMITED（龙君环球有限公司）亦有意收购北苑项目股权，经友好协商，公司最终与DRAGON KING GLOBAL LIMITED（龙君环球有限公司）达成该交易。因此，公司将与中金资本继续探讨其他合作机会。

详细情况请参见刊登于2018年7月28日的2018-L27、L28号公告，2019年3月9日的2019-L33号公告。

截至本公告日，合资公司已经完成注册，本公司尚未完成认缴出资。

8、关于重大事项停牌事项及第一大股东筹划股权转让事项进展

公司于2019年3月25日晚收到公司第一大股东ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.（以下简称：EPDP，持股比例29.12%）《通知函》，EPDP告知，其正在与京基集团有限公司（交易对手方所属房地产行业，以下简称“京基集团”），筹划转让其持有的本公司29.12%股份事项，尚未与交易对手方签署任何协议，该事项尚在筹划期存在不确定性。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关规定，经公司向深交所申请，公司股票（公司简称：阳光股份，证券代码：000608）自2019年3月26日开市起停牌。2019年4月2日（周二）开市起复牌。关于此事项详情情况请见公告于2019年3月26日的2019-L38号公告，2019年3月29日的2019-L39号公告，2019年4月2日的2019-L40号公告，2019年10月公司向EPDP发出询函，并于10月8日收到回复函，详细情况请见公告于2019年10月9日的2019-L69号公告。

经公司问询，截至本报告披露日，上述买卖双方就股权转让事宜的谈判及相关事项仍在进行中。

9、收到关注函

公司于2019年4月2日收到深圳证券交易所公司管理部《关于对阳光新业地产股份有限公司的关注函》（公司部关注函（2019）第57号）（以下简称“关注函”），公司于2019年4月9日对该关注函做出回函并公告。

详细情况请参见刊登于2019年4月2日的2019-L41号公告，2019年4月10日的2019-L43号公告。

10、会计政策变更

（1）公司于2019年4月29日召开了第八届董事会2019年第四次临时会议及第八届监事会第三次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，独立董事对此发表了同意的独立意见。

本次变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。本次变更后，公司将按照财政部2017年印发修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号—金融本资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会〔2017〕9号）及《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会〔2017〕14号）相关规则执行。其他未修改部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

公司本次会计政策变更事项为董事会审议范围，无需提交股东大会审议。

新金融工具准则的会计政策公司将依据财政部的规定于2019年1月1日起执行。

详细情况请参见刊登于2019年4月30日的2019-L48、L51号公告。

（2）公司于2019年8月23日召开了第八届董事会第二次会议及第八届监事会第三次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，独立董事对此发表了同意的独立意见。

本次变更前，公司执行财政部发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。本次变更后，公司将执行财政部发布的财会〔2019〕6号、财会〔2019〕8号、财会〔2019〕9号的有关规定。其余未变更部分仍执行财政部发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

根据财会〔2019〕6号、财会〔2019〕8号、财会〔2019〕9号文件的相关要求，本次公司会计政策变更仅对财务报表格

式和部分科目列示产生影响，不影响公司净资产、净利润等相关财务指标。本次会计政策的变更不涉及对公司以前年度财务数据的追溯调整，不涉及公司业务范围的变化，对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

公司本次会计政策变更事项为董事会审议范围，无需提交股东大会审议。

详细情况请参见刊登于2019年8月24日的2019-L61、L64号公告。

11、非公开发行公司债券兑付兑息暨摘牌

公司于2016年7月20日发行的阳光新业地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”或“16光业01”，债券代码：118760）至2019年7月20日期满3年。根据《阳光新业地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》有关条款的规定，公司于2019年7月22日开始支付自2018年7月20日至2019年7月19日期间（以下简称“本年度”）的利息9.50元（含税）/张和本期债券剩余本金。本次兑付兑息债权登记日：2019年7月19日，次兑付兑息除息日：2019年7月22日，本次兑付兑息日：2019年7月22日。

截至披露日，本次兑付兑息已完成，本期债券已摘牌。

12、延长借款期限并继续提供担保

公司与昆仑信托有限责任公司（以下简称：昆仑信托）于2016年8月签署《信托贷款合同》，向昆仑信托申请借款。借款人为本公司，借款期限3年，借款金额人民币7.5亿元（以下简称“本笔借款”、“借款”）。本公司以全资子公司北京星泰房地产开发有限公司（以下简称“北京星泰”）持有的位于北京市朝阳区东四环北路6号二区28号楼配套公建用房、29号楼部分住宅用房为本笔借款提供抵押担保。上述交易经公司于2016年5月17日召开的第七届董事会2016年第六次临时会议、2016年6月3日召开的2016年第五次临时股东大会审议通过，详细情况请见披露于2016年5月18日的2016-L43、L46号公告，2016年6月4日的2016-L53号公告。经本公司与昆仑信托协商，双方于2019年9月3日签署《信托贷款合同之补充协议》、《抵押合同之补充协议》，公司于2019年9月4日归还昆仑信托人民币1亿元后，将剩余本金人民币4.4亿元的借款期限延长不超过两年。借款利率将调整为不超过10%/年。

本项交易不构成关联交易，已经2019年8月13日召开第八届董事会2019年第五次临时会议，2019年8月29日召开的2019年第三次临时股东大会的审议通过。

详细情况请参见刊登于2019年8月14日的2019-L56、L57号公告，2019年8月30日的2019-L65号公告。

13、股权分置改革实施前持有本公司股份5%以上的原非流通股股东减持情况

公司于2019年8月14日收到北京燕赵（股权分置改革实施前持有本公司股份5%以上的原非流通股股东）的《持股变动情况告知函》、《简式权益变动报告书》，8月15日收到更正后的《持股变动情况告知函》、《简式权益变动报告书》。自2007年12月26日至2019年8月13日，北京燕赵合计减持15,072,062股，占公司总股本比例5.21%。截至2019年8月14日，北京燕赵持有公司无限售流通A股股份43,475,249股，占公司总股本的5.80%。

详细情况请参见刊登于2019年8月16日的2019-L59号公告及当日公告的《简式权益变动报告书》。

2019年9月3日，公司收到《北京燕赵房地产开发有限公司持股变动情况告知函》，其于2014年12月1日至2019年9月2日期间，通过深圳证券交易所交易系统累计减持公司无限售条件股份8,029,741股，其中累积减持股权分置改革实施相关股份达到1%。北京燕赵的股改承诺已于2011年1月13日履行期满，本次减持不存在违反最低减持价格承诺的情况。

详细情况请参见刊登于2019年9月4日的2019-L67号公告。

14、公司高级管理人员变动

公司董事、总裁杨宁先生因个人原因，于2020年2月24日向公司第八届董事会递交辞呈，辞去公司总裁职务。杨宁先生将继续担任公司董事职务。详见公司于2020年2月25日披露的2020-L03《关于公司高级管理人员变更的公告》。

经公司董事长唐军先生提名，董事会提名与薪酬考核委员会审核，独立董事认可，公司董事会于2020年2月26日召开第八届董事会2020年第一次临时会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，同意聘请常立铭先生为公司新任总裁。

详细情况请参见刊登于2020年2月27日的2020-L04、L05号公告。

二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、出售子公司股权

经2019年3月8日召开的第八届董事会2019年第二次临时会议审议通过了关于出售子公司股权的议案。公司已与DRAGON KING GLOBAL LIMITED（龙君环球有限公司）（以下简称“受让方”）签署《股权转让协议》（以下简称“协议”或“本协议”），将出让方所持北京道乐科技发展有限公司（以下简称“目标公司”或“道乐科技”）51.032%股权转让给受让方，受让方愿意受让转让方持有的目标公司全部股权，股权转让价格为人民币壹亿柒仟肆佰肆拾贰万陆仟贰佰叁拾伍元（RMB174,426,235）。交易完成后龙君环球有限公司持有目标公司51.032%股权，目标公司及下属公司不再纳入本公司合并报表范围。项目公司除转让方以外的其他股东已书面同意本次股权转让并放弃其各自享有的优先购买权。

本次交易不构成关联交易，不构成公司重大资产重组，无需提交股东大会审议。

详细情况请参见刊登于2019年3月9日的2019-L31、L32号公告。

截至本公告日，已完成工商变更和商务备案，协议股权转让款已收到。道乐科技对银行贷款已还清，阳光股份对该笔债务提供的担保已解除。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	111,450	0.01%					0	111,450	0.01%
3、其他内资持股	111,450	0.01%					0	111,450	0.01%
境内自然人持股	111,450	0.01%					0	111,450	0.01%
二、无限售条件股份	749,801,859	99.99%					0	749,801,859	99.99%
1、人民币普通股	749,801,859	99.99%					0	749,801,859	99.99%
三、股份总数	749,913,309	100.00%					0	749,913,309	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	21,893	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	20,391	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.	境外法人	29.12%	218,400,000			218,400,000		
上海永馨实业有限公司	境内非国有法人	12.25%	91,827,538			91,827,538		
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	5.54%	41,563,321	-8,029,741		41,563,321		
宋梓琪	境内自然人	4.89%	36,649,061			36,649,061		
周增希	境内自然人	3.09%	23,138,973			23,138,973		

上海衍金投资管理 有限公司一衍 金共生 2 号私募 证券投资基金	其他	1.49%	11,158,500	7,932,500		11,158,500		
高志兴	境内自然人	1.38%	10,368,200	529,900		10,368,200		
黄鑫	境内自然人	1.20%	9,000,000	9,000,000		9,000,000		
伍美成	境内自然人	1.13%	8,471,201			8,471,201		
黄国海	境内自然人	1.10%	8,258,967			8,258,967	冻结	8,258,967
战略投资者或一般法人因配 售新股成为前 10 名股东的情况 （如有）（参见注 3）	无							
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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.	218,400,000	人民币普通股	218,400,000					
上海永磐实业有限公司	91,827,538	人民币普通股	91,827,538					
北京燕赵房地产开发有限公 司	41,563,321	人民币普通股	41,563,321					
宋梓琪	36,649,061	人民币普通股	36,649,061					
周增希	23,138,973	人民币普通股	23,138,973					
上海衍金投资管理有限公司 一衍金共生 2 号私募证券投 资基金	11,158,500	人民币普通股	11,158,500					
高志兴	10,368,200	人民币普通股	10,368,200					
黄鑫	9,000,000	人民币普通股	9,000,000					
伍美成	8,471,201	人民币普通股	8,471,201					
黄国海	8,258,967	人民币普通股	8,258,967					

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间是否存在关联关系或一致行动。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	报告期末，公司股东高志兴通过普通证券账户持有 1,368,200 股，通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 9,000,000 股，实际合计持有 10,368,200 股，位列公司第七大流通股股东。公司股东黄鑫通过普通证券账户持有 0 股，通过申万宏源西部证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 9,000,000 股，实际合计持有 9,000,000 股，位列公司第八大流通股股东。

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：外商控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.	无	2006 年 03 月 28 日	新加坡注册号 200604415K	专门为向本公司战略投资事宜而设立的特殊目的公司。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	控股股东 Eternal Prosperity Development Pte. Ltd. 报告期内未控股和参股其他境内外上市公司。			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：无实际控制人

实际控制人类型：不存在

公司不存在实际控制人情况的说明

2017年9月11日，公司第一大股东Eternal Prosperity Development Pte. Limited（更名前：Reco Shine Pte. Ltd.）的间接股东ExcellentMultitude Limited(众佳有限公司)、Harmonic Lead Limited(和领有限公司)分别已向CNCB (BVI) Intelligence II Limited/ICBC International Investment Management Limited（以下简称“CNCB”）转让其持有的安富环球有限公司（以下简称“安富环球”）100%股权、金祐有限公司（以下简称“金祐有限”）100%股权。完成本次权益变动后，CNCB间接持有上市公司约10.08%的股份。根据CNCB提供的《简式权益变动报告书》、《北京市竞天公诚律师事务所关于CNCB收购安富环球及金祐有限股权之专项法律意见书》及《广州证券股份有限公司关于阳光新业地产股份有限公司无实际控制人认定的专项核查意见》，本次权益变动完成后，上市公司的控制权不会发生变化，公司仍处在没有实际控制人的现状。

本次股权交易后，CNCB 将持有安富环球 100% 股权和金祐有限 100% 股权，从而成为 Leading Big Limited 的间接股东。CNCB 将通过安富环球间接持有尊天环球有限公司（以下简称：“尊天环球”）40% 的股权，通过金祐有限间接持有兢日有限合作伙伴（以下简称：“兢日有限合伙”）33% 的 LP 份额。同时，工银国际控股有限公司（以下简称“工银国际”）之

前所拥有的人员提名和决策管理的权益将由CNCB 享有。本次股权交易后，各方并未实质改变尊天环球、兢日有限合伙、Leading Big Limited、Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.及阳光股份中有关股东会、董事会的相关约定，本次股权交易并不会对Leading Big Limited 以及上市公司实际控制权产生影响。

1、从股权结构方面分析

本次股权交易完成后，仅安富环球和金祐有限的上层股权结构发生了变更，Leading Big Limited 股权结构的其他部分并未发生变化。Leading Big Limited 的唯一股东仍为兢日有限合伙。Greater Vision Limited 实际控制兢日有限合伙。Greater Vision Limited 的唯一股东尊天环球的股权结构仍是安富环球（其实际控制人变更为信银投资）持有 40% 的股权，皆科投资有限公司（其实际控制人为上市公司管理层）持有 40% 的股权，信策有限公司（其实际控制人为冯云枫）持有 20% 的股权。

因此从股权上，信银（香港）投资有限公司（以下简称：“信银投资”）、上市公司管理层、冯云枫三方中的任何一方均不能单独控制 Leading Big Limited，进而也不能单独控制上市公司。

2、从决策人员的提名及决策管理方面分析

本次股权交易完成后，尊天环球的董事会，兢日有限合伙的投资委员会，Leading Big Limited 的董事会仍然均是5个席位，其中皆科投资有2个提名权，安富环球有2个提名权，信策公司有1个提名权。表决权依然按照一人一票的方式行使，所有决议均须不少于出席会议的过半数（50%）董事/委员投赞成票或书面同意后方可生效，且特别事项须经不少于4个董事/委员投赞成票或书面同意后方可生效。此外，股东会的所有决议也仍须经不低于累计持有代表公司届时已发行在外的股本的三分之二的股东投赞成票或书面同意后方可生效，信银投资、上市公司管理层、冯云枫三方中的任何一方不能控制股东会的最终决策。

因此，信银投资、上市公司管理层、冯云枫三方中的任何一方提名的人员占比均未达到 Leading Big Limited 董事会及 Greater Vision Limited 投资委员会的二分之一，任何一方亦不能直接决定表决事项的通过，进而信银投资、上市公司管理层、冯云枫三方中的任何一方也不能单独控制上市公司的重大决策。

3、从上市公司无共同控制方面分析

本次股权交易完成后，信银投资、上市公司管理层、冯云枫各方并未实质改变阳光股份中有关股东大会、董事会的相关约定，不会对上市公司实际控制权产生影响，各方仍然未对上市公司构成共同控制。

4、从关联关系及一致行动关系方面分析

2017年9月11日，信银投资出具声明：信银投资与珠海辰阳冯云枫之间无关联关系，亦未签署一致行动协议，也不存在一致行动关系；信银投资未与珠海辰阳冯云枫试图通过任何方式谋求联合控制阳光股份。

2017年9月8日，珠海辰阳出具声明：珠海辰阳与信银投资及冯云枫之间无关联关系，亦未签署一致行动协议，也不存在一致行动关系；珠海辰阳未与信银投资及冯云枫试图通过任何方式谋求联合控制阳光股份。

2017年9月8日，冯云枫出具声明：冯云枫与信银投资及珠海辰阳之间无关联关系，亦未签署一致行动协议，也不存在一致行动关系；冯云枫未与信银投资及珠海辰阳试图通过任何方式谋求联合控制阳光股份。

综上，信银投资、上市公司管理层和冯云枫三方中的任何一方均不能单独控制 Leading Big Limited 的董事会、股东会，亦不能单独控制 Leading Big Limited 重大经营管理决策，Leading Big Limited 无实际控制人。信银投资、上市公司管理层、冯云枫三方中的任何一方也不能单独控制上市公司的重大决策。

上述内容详见刊载于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上2017年9月12日2017-L31号公告及当日公告的《简式权益变动报告书》、《北京市竞天公诚律师事务所关于CNCB收购安富环球及金祐有限股权之专项法律意见书》及《广州证券股份有限公司关于阳光新业地产股份有限公司无实际控制人认定的专项核查意见》。

Reco Shine Pte. Ltd已于2016年4月21日变更为“Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.”，详细情况请参见刊登于2016年4月23日的2016-L38号公告。

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10%以上的股东情况

是 否

法人

最终控制层面持股情况

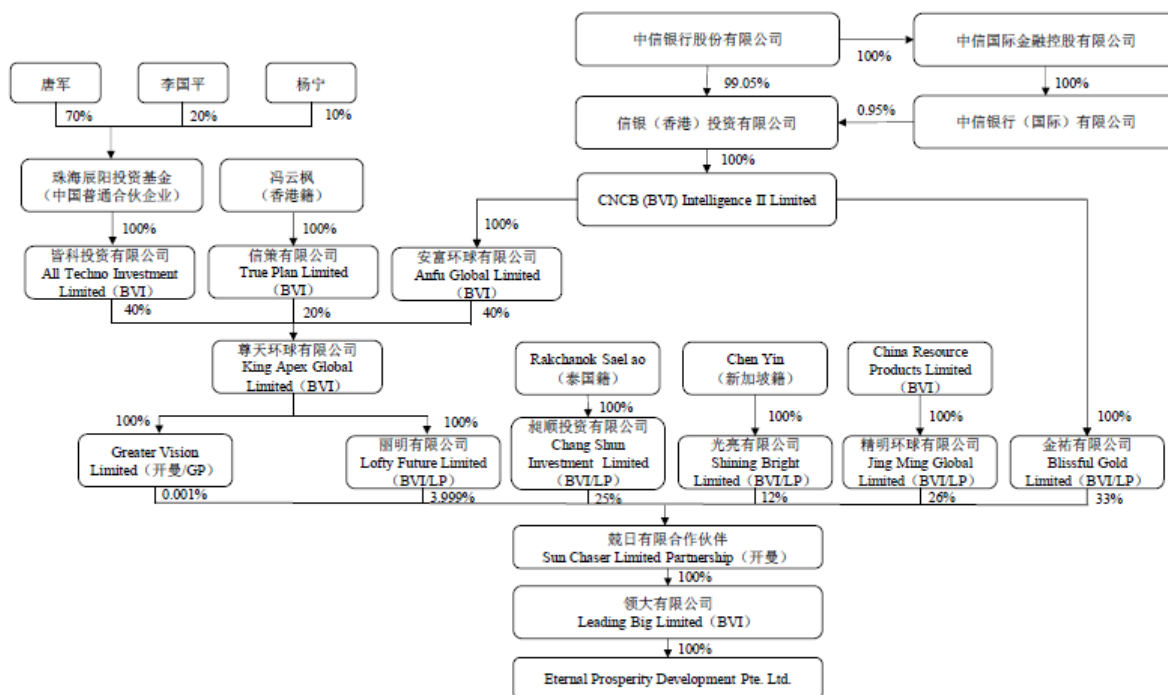
最终控制层面股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
信银（香港）投资有限公司	郭党怀	1984 年 10 月 05 日	香港公司号码 03936323	投资融资业务
最终控制层面股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	无			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

√ 适用 □ 不适用

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
上海永馨实业有限公司	杨欣	2014 年 04 月 14 日	壹亿元整	房地产开发、投资咨询，企业营销策划，商务信息咨询，会务服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
							0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
符海鹰	监事	任免	2019年02月18日	被选举
高淼	职工代表监事	任免	2019年02月18日	被选举
张馥香	监事	任期满离任	2019年02月18日	任期满离任
吴卫光	职工代表监事	任期满离任	2019年02月18日	任期满离任
杨宁	总裁	离任	2020年02月24日	个人原因
常立铭	总裁	任免	2020年02月26日	被任命

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

唐军先生，工商管理硕士，高级工程师。曾任北京首创阳光房地产开发有限责任公司董事长，华远地产股份有限公司董事。2002年至2018年4月，曾任首创置业股份有限公司执行董事兼总裁。曾任本公司第二、三、四、五、六、七届董事会董事长，现任本公司第八届董事会董事长。

张缔江先生，加拿大英属哥伦比亚大学商学院金融专业学士学位。曾任中银国际（香港）有限公司投资银行部、企业融资部联席董事；招商证券（香港）有限公司投资银行中国组董事；法国巴黎银行（香港）投资银行部中国组董事；现任信银（香港）投资有限公司投融资业务部董事。曾任本公司第七届董事会董事，现任本公司第八届董事会董事。

韩传模先生，天津财经大学教授（2级），博士研究生导师，中国注册会计师、注册资产评估师。现任中国会计学会会计史专业委员会副主任委员、财政部会计准则委员会咨询专家、财政部内部控制标准委员会咨询专家、天津市注册会计师协会常务理事及后续教育委员会委员；天津力生制药股份有限公司、浪潮电子信息产业股份有限公司独立董事。曾任本公司第七届董事会独立董事，现任本公司第八届董事会独立董事。

韩俊峰先生，硕士学位。曾任阳光房地产公司总经理助理、国泰土地整理有限公司副总经理、北京中赫置业投资控股有限公司集团副总经理、河北建设集团盛宇房地产开发有限公司常务副总经理、北京金海鸿业房地产开发有限公司总经理；现任北京首钢房地产开发有限公司董事总经理。曾任本公司第七届董事会独立董事，现任本公司第八届董事会独立董事。

韩美云女士，法学硕士学位。曾任招商证券股份有限公司资产管理总部总经理助理，北京市大成（深圳）律师事务所执

业律师；现任上海市锦天城（深圳）律师事务所合伙人律师。曾任本公司第七届董事会独立董事，现任本公司第八届董事会独立董事。

杨宁先生，学士学位，注册会计师。1992-1998年就职于国家审计署外资司。1998年加入本公司，先后担任本公司财务部经理、财务总监、董事会秘书、副总经理、副总裁、总裁。2015年8月至今，兼任凤凰光学股份有限公司（SH600071）独立董事。曾任本公司第七届董事会董事，现任本公司第八届董事会董事。

李国平先生，注册会计师、国际内部审计师、注册评估师。曾任北京铁路局临汾铁路分局主管会计；北京敬业瑞之会计师事务所审计部项目经理、高级经理；首创置业股份有限公司财务经理、财务管理部总经理助理、副总经理、财务管理部负责人；裕田中国发展有限公司财务总监。2011年加入本公司，历任公司财务部副总经理、财务部总经理、总裁助理兼财务负责人，第七届董事会董事，现任本公司第八届董事会董事、副总裁。

刘建图先生，经济学学士学位。工程师。2000年至今，就职于北京燕赵房地产开发有限公司，任董事长、总经理。曾任本公司第五、六、七届监事会主席，现任本公司第八届监事会主席。

符海鹰先生，学士学位，工程师。曾任海南省水电工程总公司技术科副科长、海口保税区京江置业有限公司工程成本负责人、海南瀚星实业投资有限公司工程部经理、广州奥特莱斯（中国）有限公司合约预算部经理、裕田中国发展有限公司海南项目副总经理等职务；现任领大有限公司董事总经理，本公司第八届监事会监事。

高淼女士，硕士学位。2008年加入本公司，曾任公司人力资源部培训经理、招聘经理、人力资源部总经理助理、人力行政管理部总经理助理、人力行政管理部副总经理。现任本公司人力行政管理部总经理，公司第八届监事会职工监事。

张馥香女士，学士学位，高级会计师。曾任首创置业股份有限公司副总裁；北京首创阳光房地产有限责任公司董事；华远地产股份有限公司监事，现任华远地产股份有限公司董事。曾任本公司第三、四、五、六、七届监事会监事，于2019年2月18日，因监事会换届离职。

吴卫光先生，经济学硕士。2001年加入本公司，曾任公司行政人力资源部经理、控股子公司北京电控副总经理、公司总裁办公室总经理助理、控股子公司成都锦尚副总经理。现任本公司北京城市公司副总经理，曾任本公司第七届监事会监事，于2019年2月18日，因监事会换届离职。

常立铭先生，注册会计师。曾担任莱蒙国际集团有限公司资金总监；深圳市心海控股有限公司首席财务官；深圳市心海城市更新集团有限公司董事。2020年加入本公司，现任本公司总裁。

沈葵女士，硕士学位，注册造价工程师。2005-2009年就职于佳兆业集团控股有限公司，任副总裁。2010年加入本公司，现任本公司副总裁。

赵博先生，硕士学位。2006-2008年就职于北京中实恒业房地产开发有限公司，任经营部副经理；2008-2014年就职于首创置业股份有限公司，任商业地产事业部投资总监；2014年加入本公司，任资本市场部、投资业务部总经理，曾任公司第七届董事会秘书，现任公司第八届董事会秘书。

郭春锋先生，学士学位。曾任金永（北京）科技发展有限公司销售课长、立信会计师事务所有限公司项目经理；凯德商用中国财务经理；裕田中国发展有限公司高级财务经理；中国金茂控股集团有限公司财务经理；2014年加入本公司，历任财务部总经理助理、副总经理，现任公司财务负责人、财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
张缔江	信银（香港）投资有限公司	投融资业务部董事	2016年10月01日		是
刘建图	北京燕赵房地产开发有限公司	董事长、总经理	2000年01月01日		是
符海鹰	领大有限公司	董事总经理	2016年12月09日		是
在股东单位任职情况的说明	截至本公告日，公司共有一位非独立董事、两位股东代表监事，在股东单位任职并领取报酬。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
韩传模	力生制药股份有限公司	独立董事	2013年12月09日	2019年12月09日	是
韩传模	浪潮电子信息产业股份有限公司	独立董事	2014年04月12日	2020年04月12日	是
韩俊峰	北京首钢房地产开发有限公司	董事总经理	2016年05月05日	2022年12月31日	是
韩美云	上海市锦天城（深圳）律师事务所	合伙人律师	2015年06月01日		是
杨宁	凤凰光学股份有限公司	独立董事	2015年08月25日	2022年12月24日	是
在其他单位任职情况的说明	报告期内，公司共有四位董事在其他单位任职，其中四位董事在其他单位领取报酬津贴。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员薪酬由公司董事会决定。公司提名与薪酬考核委员会具体负责公司高管的考评和激励机制的建立和实施。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
唐军	董事长	男	60	现任	120	否
张缔江	董事	男	37	现任	0	是
韩传模	独立董事	男	69	现任	9	否
韩俊峰	独立董事	男	48	现任	9	否
韩美云	独立董事	女	43	现任	9	否

杨宁	董事	男	49	现任	191	否
李国平	董事、副总裁	男	43	现任	160	否
刘建图	监事会主席	男	65	现任	0	是
符海鹰	监事	男	49	现任	0	是
高淼	职工监事	女	40	现任	64	否
常立铭	总裁	男	47	现任	0	否
沈葵	副总裁	女	54	现任	160	否
赵博	董事会秘书	男	38	现任	105	否
郭春锋	财务总监	男	38	现任	74	否
吴卫光	职工代表监事	男	61	离任	45	否
张馥香	监事	女	58	离任	0	否
合计	--	--	--	--	946	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	51
主要子公司在职员工的数量（人）	58
在职员工的数量合计（人）	109
当期领取薪酬员工总人数（人）	111
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
招商、营销、运营人员	54
金融、财务人员	33
人力、行政、法务人员	22
合计	109
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以下	36
大学本科及双学士	56
硕士及以上	17
合计	109

2、薪酬政策

公司为员工提供在行业和地区内具有一定竞争力的薪酬福利待遇，同时在公司内部实施具有公平性、激励性、竞争性、规范化的薪酬管理制度，以实现公司与员工的共赢。

3、培训计划

公司逐步建立和实施基于人力效能提升为核心的人才梯队培养与发展体系。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》及其他相关的法律、法规和规范性文件，严格遵守《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《信息披露事务管理办法》、《投资者关系管理制度》、《对外担保管理办法》、《内部审计制度》、《内幕信息知情人登记管理制度》、《内部问责制度》等一系列公司内部管理制度，不断完善公司的治理结构、规范公司管理，公司治理的实际状况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件，与上述文件的要求不存在差异。

2019年1月29日公司第七届董事会2019年第二次临时会议审议通过，修订《董事会审计委员会实施细则》、《董事会提名与薪酬考核委员会实施细则》、《董事会战略委员会实施细则》，修订后的全文详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

2019年2月18日，经2019年第二次临时股东大会表决通过，修订《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》，修订后的全文详见巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

不适用

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	53.37%	2019 年 01 月 25 日	2019 年 01 月 26 日	2019-L08 2019 年第一次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	53.23%	2019 年 02 月 18 日	2019 年 02 月 19 日	2019-L28 2019 年第二次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2018 年年度股东大会	年度股东大会	29.37%	2019 年 05 月 08 日	2019 年 05 月 09 日	2019-L52 2018 年年度股东大会 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	29.33%	2019 年 08 月 29 日	2019 年 08 月 30 日	2019-L65 2019 年第三次临时股东大会决议公告 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
韩传模	10	4	6	0	0	否	4
韩俊峰	10	7	3	0	0	否	2
韩美云	10	1	9	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

1、2019年1月29日，第七届董事会2019年第二次临时会议，对公司提名唐军先生、张缔江先生、杨宁先生、李国平先生、林峰先生、陈东彪先生、王寿庆先生为公司第八届董事会非独立董事候选人，提名韩传模先生、韩俊峰先生、韩美云女士、倪建达先生、陈坚先生作为第八届董事会独立董事候选人是否符合有关法律法规及公司章程规定的任职资格，推选程序是否合法发表了独立意见。

2、2019年2月18日，第八届董事会2019年第一次临时会议，对选举唐军先生为公司第八届董事会董事长，续聘杨宁先生担任公司总裁，续聘赵博先生为公司第八届董事会秘书发表独立意见，认为以上人员符合《公司法》、《公司章程》规定的任职资格，推选程序合法。

3、2019年3月15日，第八届董事会第一次会议，对公司2018年内部控制自我评价报告、董事会提出2018年度利润分配预案、续聘普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2019年年度审计机构、董事长2018年度津贴、公司2018年度高级管理人员薪酬发表独立意见，对公司2018年度控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况发表专项说明和独立意见。

4、2019年4月29日，第八届董事会2019年第四次临时会议，对根据财政部发布的有关准则进行的变更公司会计政策发表独立意见。

5、2019年8月23日，第八届董事会第二次会议，对根据财政部发布的有关准则进行的变更公司会计政策发表独立意见，对公司2019年半年度控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况发表专项说明和独立意见。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会审计委员会的履职情况

2019年，公司审计委员会根据中国证监会的有关规定、公司章程、《董事会审计委员会实施细则》以及《审计委员会年度审计工作规程》，对公司年度审计工作的履行监督职能。

报告期内，审计委员会共召开五次会议，具体情况如下：

2019年3月8日第八届董事会审计委员会第一次会议，审议通过2018年年度财务报告初稿。

2019年4月29日第八届董事会审计委员会第二次会议，审议通过2019年第一季度财务报告初稿及关于公司会计政策变更的议案。

2019年8月23日第八届董事会审计委员会第三次会议，审议通过2019年半年度财务报告初稿及关于公司会计政策变更的议案。

2019年10月29日第八届董事会审计委员会第四次会议，审议通过2019年第三季度财务报告初稿。

2019年12月20日第八届董事会审计委员会第五次会议，审议通过2019年年度审计工作计划。

2、董事会提名与薪酬考核委员会的履职情况

报告期内，提名与薪酬考核委员会共召开四次会议，具体情况如下：

2019年1月29日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第二十三次会议，审议通过关于公司董事会换届选举并提名公司

第八届董事会非独立董事候选人的议案。审议通过公司股东Eternal Prosperity Development Pte. Limited提名唐军先生作为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案；审议通过公司股东Eternal Prosperity Development Pte. Limited提名张缔江先生作为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案；审议通过公司董事会提名杨宁先生作为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案；审议通过公司董事会提名李国平先生作为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案；审议通过公司股东上海永磐实业有限公司提名林峰先生作为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案；审议通过公司股东上海永磐实业有限公司提名陈东彪先生作为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案；审议通过公司股东上海永磐实业有限公司提名王寿庆先生作为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案。

审议通过关于公司董事会换届选举并提名公司第八届董事会独立董事候选人的议案。审议通过公司董事会提名韩传模先生作为公司第八届董事会独立董事候选人的议案；审议通过公司董事会提名韩俊峰先生作为公司第八届董事会独立董事候选人的议案；审议通过公司股东Eternal Prosperity Development Pte. Limited提名韩美云女士作为公司第八届董事会独立董事候选人的议案；审议通过公司股东上海永磐实业有限公司提名陈坚先生作为公司第八届董事会独立董事候选人的议案；审议通过公司股东上海永磐实业有限公司提名倪建达先生作为公司第八届董事会独立董事候选人的议案。

2019年1月31日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第二十四次会议，审议通过对公司高级管理人员2018年工作情况的考核结果。

2019年2月18日，第八届董事会提名与薪酬考核委员会第一次会议，审议通过关于关于聘请总裁的议案，同意续聘杨宁先生为公司总裁；审议通过关于聘请第八届董事会秘书的议案，同意续聘赵博先生为公司第八届董事会秘书；审议通过关于聘请公司其他高级管理人员的议案，同意续聘李国平先生担任公司副总裁；续聘沈葵女士担任公司副总裁；续聘郭春锋先生担任公司财务负责人、财务总监。

2019年3月15日，第八届董事会提名与薪酬考核委员会第二次会议，审议通过委员会对公司2018年度报告所披露的公司董事、监事和高级管理人员薪酬的审核意见，委员会认为，公司2018年度报告披露了公司董事、监事和高级管理人员年度薪酬，上述披露信息真实、准确、完整。

3、董事会战略委员会的履职情况

报告期内，战略委员会共召开一次会议，具体情况如下：

2019年2月18日，第八届董事会战略委员会第一次会议，审议通过公司2019年经营计划与预算。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司提名与薪酬考核委员会具体负责公司高管的考评和激励机制的建立和实施。本年度结束后，提名与薪酬考核委员会依据年初制定的经营计划对公司高管人员进行绩效评价，将高管人员的个人绩效评价结果与公司的年度绩效相挂钩，最终确定了高管人员薪酬年度报酬数额。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年04月20日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	56.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	83.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>a) 财务报告内部控制重大缺陷的迹象包括：公司高级管理人员舞弊；公司更正已公布的财务报告；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。b) 财务报告内部控制重要缺陷的迹象包括：未依照公认会计准则选择和应用会计政策；未建立反舞弊程序和控制措施；对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。c) 财务报告内部控制一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>a) 非财务报告内部控制重大缺陷的迹象包括：缺乏民主决策程序，如缺乏重大问题决策、重要干部任免、重大项目投资决策、大额资金使用（三重一大）决策程序；决策程序不科学，如重大决策失误，给公司造成重大财产损失；严重违反国家法律、法规；关键管理人员或重要人才大量流失；媒体负面新闻频现；内部控制评价的重大缺陷未得到整改；重要业务缺乏制度控制或制度系统失效，给公司造成按上述定量标准认定的重大财产损失。b) 非财务报告内部控制重要缺陷的迹象包括：公司因管理失误致使发生依据上述定量标准认定的重要财产损失，控制活动未能防范该失误；财产损失虽然未达到和超过该重要性水平，但从性质上看，仍应引起董事会和管理层重视。c) 非财务报告内部控制一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>定量标准以集团合并营业收入总额为主要衡量指标，如该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额高于集团合并营业收入总额的1%，则认定为重大缺陷；如错报金额高于集团合并营业收入总额的0.5%，但小于1%则认定为重要缺陷；其余则认定为一般缺陷。</p>	<p>定量标准以集团合并营业收入总额为主要衡量指标，如该缺陷单独或连同其他缺陷导致的直接财产损失金额高于集团合并营业收入总额的1%，则认定为重大缺陷；如财产损失金额高于集团合并营业收入总额的0.5%，但小于1%，则认定为重要缺陷；其余则认定为一般缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，阳光新业于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 04 月 20 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
参照披露

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
阳光新业地产股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券	16 光业 01	118760	2016 年 07 月 20 日	2019 年 07 月 19 日	0	9.50%	到期一次性偿还债券本金； 按年付息。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	已完成本报告期的付息兑付						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	民生证券股份有限公司	办公地址	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 16-18 层	联系人	李俏秣	联系人电话	010-85127963
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司		办公地址	中国北京朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	无变化						

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金用于偿还金融机构借款和补充流动资金。严格按照约定用途执行用款审批程序。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

四、公司债券信息评级情况

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。

2017年4月19日，联合信用评级有限公司对我公司发行的“16光业01”的信用状况进行了跟踪评级，联合评级出具了《阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券2017年跟踪评级报告》（联合[2017]302号），评定公司发行的“16光业01”信用等级为AA-，主体信用等级为AA-，评级展望为“稳定”。

2018年5月3日，联合信用评级有限公司对我公司发行的“16光业01”的信用状况进行了跟踪评级，联合评级出具了《阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券2018年跟踪评级报告》（联合[2018]454号），评定公司发行的“16光业01”信用等级为AA-，主体信用等级为AA-，评级展望为“稳定”。

2019年4月30日，联合信用评级有限公司对我公司发行的“16光业01”的信用状况进行了跟踪评级，联合评级出具了《阳光新业地产股份有限公司非公开发行公司债券2019年跟踪评级报告》（联合[2019]604号），评定公司发行的“16光业01”信用等级为AA-，主体信用等级为AA-，评级展望为“稳定”。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内公司债券增信机制、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，公司未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

本期债券受托管理人为民生证券股份有限公司，报告期内，受托管理人严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关法律法规积极履行受托管理人相关职责。在履行受托管理人相关职责时，受托管理人与公司不存在利益冲突情形。

八、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	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	8,864	31,732	-72.07%

流动比率	108.08%	95.80%	12.28%
资产负债率	39.22%	43.31%	-4.09%
速动比率	32.97%	41.03%	-8.06%
EBITDA 全部债务比	3.91%	11.13%	-7.22%
利息保障倍数	0.71	1.95	-63.59%
现金利息保障倍数	2.42	1.33	81.95%
EBITDA 利息保障倍数	0.73	1.97	-62.94%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用 不适用

息税折旧摊销前利润减少72.07%，利息保障倍数减少63.75%，EBITDA利息保障倍数减少63.01%，主要是由于公司18年取得较高的政府补助，本期无类似事项，导致净利润下降较多，计算出相关比率下降幅度较大。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内无对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司在银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行保持着良好的长期合作伙伴关系。截止到2019年12月31日报告期内，公司获得的银行授信额度为0亿元，其中已使用授信额度为0亿元，报告期内该部分贷款已偿还额度为0亿元。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行了公司债券募集说明书相关的约定和承诺。

十二、报告期内发生的重大事项

1、非公开发行公司债券兑付兑息暨摘牌

公司于2016年7月20日发行的阳光新业地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”或“16光业01”，债券代码：118760）至2019年7月20日期满3年。根据《阳光新业地产股份有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》有关条款的规定，公司于2019年7月22日开始支付自2018年7月20日至2019年7月19日期间（以下简称“本年度”）的利息9.50元（含税）/张和本期债券剩余本金。本次兑付兑息债权登记日：2019年7月19日，次兑付兑息除息日：2019年7月22日，本次兑付兑息日：2019年7月22日。

截至披露日，本次兑付兑息已完成，本期债券已摘牌。

十三、公司债券是否存在保证人

是 否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 20 日
审计机构名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	普华永道中天审字(2020)第 10030 号
注册会计师姓名	徐涛、孙勛扬

审计报告正文

普华永道中天审字(2020)第 10030 号
(第一页, 共五页)

阳光新业地产股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

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

(二) 我们的意见

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

二、 形成审计意见的基础

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

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

普华永道中天审字(2020)第 10030 号
(第二页, 共五页)

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项为投资性房地产公允价值的评估

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>投资性房地产公允价值的评估</p> <p>阳光新业对投资性房地产的披露见合并财务报表附注二(12)、附注二((28)(a)(i))及附注四(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2019年12月31日,以公允价值计量的投资性房地产账面价值为人民币3,850,210千元,于2019年度计入公允价值变动收益的投资性房地产评估增值约人民币1,955千元。评估值由阳光新业参考其聘请的独立第三方评估师(以下称“评估师”)执行的评估决定。</p> <p>管理层对投资性房地产公允价值进行评估时涉及重要的会计估计和判断,主要包括估值技术的确定及对应评估方法下关键输入值的选择,其中,估值技术根据物业所处发展周期及市场环境的不同通常包括直接资本化法、现金流折现法和市场比较法。直接资本化法的关键输入值包括租金水平及资本化率;现金流折现法的关键输入值包括租金水平、出租率及贴现率;市场比较法的关键输入值包括可比案例价格。</p> <p>鉴于该事项涉及重要会计估计和判断,以及对合并财务报表的重大影响,我们在审计工作中对该事项给予了特别关注。</p>	<p>我们了解、评估并测试了阳光新业对投资性房地产公允价值评估的内部控制。</p> <p>我们评估了评估师的胜任能力、专业能力及客观性。</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>

普华永道中天审字(2020)第 10030 号

(第三页, 共五页)

四、 其他信息

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督阳光新业的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

普华永道中天审字(2020)第 10030 号
(第四页, 共五页)

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(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就阳光新业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

普华永道中天审字(2020)第 10030 号
(第五页, 共五页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2020 年 4 月 20 日

注册会计师

注册会计师

徐 涛(项目合伙人)

孙勳扬

二、财务报表

1、2019 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表

(除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

2、2019 年度合并及公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

3、2019 年度合并及公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

项目	附注	2019 年度 合并	2018 年度 合并	2019 年度 公司	2018 年度 公司
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		255,600	314,907	13,000	-
收到的税费返还		4,468	-	4,092	-
收到其他与经营活动有关的现金	四(44)(a)	101,873	140,105	384	2,596
经营活动现金流入小计		361,941	455,012	17,476	2,596
购买商品、接受劳务支付的现金		(8,856)	(34,720)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(51,010)	(52,182)	-	-
支付的各项税费		(51,749)	(279,548)	(515)	(35,683)
支付其他与经营活动有关的现金	四(44)(b)	(85,779)	(97,969)	(15,047)	(7,030)
经营活动现金流出小计		(197,394)	(464,419)	(15,562)	(42,713)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(45)(a)	164,547	(9,407)	1,914	(40,117)
二、投资活动产生的现金流量					
处置投资收到的现金		48,412	-	-	-
取得投资收益所收到的现金		3,594	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	151	-	-
处置子公司收到的现金净额	四(45)(b)	163,926	-	174,426	-
从关联方收回现金	八(4)(b)(i)	46,977	-	226,060	1,216,837
收到其他与投资活动有关的现金	四(44)(c)	42,645	-	-	-
投资活动现金流入小计		305,554	151	400,486	1,216,837
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(55)	(614)	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金		(83)	-	-	-
提供给关联方的资金	八(4)(b)(ii)	(1,400)	(177,711)	(344,744)	(730,846)
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		(1,538)	(178,325)	(344,744)	(730,846)
投资活动产生/(使用)的现金流量净额		304,016	(178,174)	55,742	485,991
三、筹资活动产生的现金流量					
从关联方取得资金		-	-	319,030	151,393
收到其他与筹资活动有关的现金	四(44)(d)	1,000	-	1,000	-
筹资活动现金流入小计		1,000	-	320,030	151,393
偿还债务支付的现金		(470,000)	(511,920)	(305,000)	(301,920)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(111,273)	(182,179)	(51,616)	(99,489)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	(9,200)	-	-
归还关联方资金		-	-	(55,211)	(907,191)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(44)(e)	(12,786)	(4,599)	-	-
筹资活动现金流出小计		(594,059)	(698,698)	(411,827)	(1,308,600)
筹资活动使用的现金流量净额		(593,059)	(698,698)	(91,797)	(1,157,207)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
		(730)	184	(730)	-
五、现金及现金等价物净减少额					
		(125,226)	(886,095)	(34,871)	(711,333)
加：年初现金及现金等价物余额		192,683	1,078,778	35,911	747,244
六、年末现金及现金等价物余额					
	四(45)(c)	67,457	192,683	1,040	35,911

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

4、2019 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

5、2019 年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：唐军

主管会计工作的负责人：郭春锋

会计机构负责人：郭春锋

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2019 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 公司基本情况

阳光新业地产股份有限公司(以下称“本公司”)的前身是广西虎威股份有限公司(以下称“广西虎威”),经中国证券监督管理委员会批准,广西虎威于1996年9月5日通过深圳证券交易所(以下称“深交所”)向社会公开发行人民币普通股,并于1996年9月19日在深交所上市并交易(股票代码000608)。1998年9月,广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”;2008年5月,再更名为“阳光新业地产股份有限公司”,即现用名。于2019年12月31日,本公司的总股本为749,913千元,每股面值1元。本公司的注册地址为广西壮族自治区南宁市江南路230号南宁经济技术开发区;管理总部位于北京市。

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

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六,本年度新纳入合并范围的子公司详见附注五(1)、附注五(4),本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(2)。

本财务报表由本公司董事会于2020年4月20日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在预期信用损失的计量(附注二(9))、存货成本及跌价准备的计量(附注二(10))、投资性房地产的计量模式(附注二(12))、收入的确认时点(附注二(21))、递延所得税资产和递延所得税负债(附注二(23))等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用重要会计估计和关键判断详见附注二(28)。

(1) 财务报表编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本集团 2019 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

记账本位币为人民币。

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

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

(b) 非同一控制下的企业合并

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并(续)

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

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

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) 外币交易

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

(b) 外币报表的折算

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

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

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

债务工具

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

以摊余成本计量：

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

权益工具

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值

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

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

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2019 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 终止确认

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

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

(b) 金融负债

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

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据、应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 金融工具(续)

(c) 金融工具的公允价值确定

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

(10) 存货

(a) 分类

存货主要包括开发产品及库存商品，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

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

建筑成本中包含的公共配套设施指政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资

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

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

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

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法(续)

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

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 投资性房地产

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

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

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

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

(13) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 固定资产(续)

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

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

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

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

(d) 固定资产的处置

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 借款费用

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

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

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

(15) 无形资产

无形资产包括本集团自用的土地使用权、软件等，以成本计量。

(a) 土地使用权

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

(b) 软件

软件按预计使用寿命 10 年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 无形资产(续)

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

(16) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(17) 长期资产减值

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(19) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

(20) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列示为流动负债。

(21) 收入确认

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

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

(a) 销售商品

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

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2019 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)
(21) 收入确认(续)
(a) 销售商品(续)

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

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

- (b) 提供劳务
收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。
- (c) 让渡资产使用权
利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。
经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(22) 政府补助

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 政府补助(续)

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(24) 维修基金和质量保证金

维修基金按照相关当地的规定，按房价总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准确定，部分为代房地产管理部门向购房者收取，部分为房地产开发公司承担，在办理房产证时上交房地产管理部门。其中代房地产管理部门向购房者收取的部分在收到时确认为其他应付款。房地产开发公司承担的部分确认为开发成本。

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

(25) 租赁

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

(26) 持有待售及终止经营

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 持有待售及终止经营(续)

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

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(27) 分部信息

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

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

(28) 重要会计估计及判断

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)

(28) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(i) 投资性房地产公允价值计量(续)

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

-基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

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

(ii) 预期信用损失的计量

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

(iii) 税项

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

(iv) 存货跌价准备

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(28) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断—收入确认

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计政策变更

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

(a) 一般企业报表格式的修改

(i) 对合并资产负债表的影响列示如下：

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具

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

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具(续)

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

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

表 1: 新金融工具准则下以摊余成本计量的金融资产

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

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

表 2: 新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计政策变更(续)

(b) 金融工具(续)

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

于 2019 年 1 月 1 日，出于战略投资的考虑，本集团将该股权投资从可供出售金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为其他非流动金融资产。相应地，本集团将公允价值与原账面价值的差额 1,697 千元，调整期初留存收益。

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

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2019 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

三 税项

本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—50%
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)或不含增值税销售额(应纳税额按不含增值税销售额乘以适用税率)	6%、5%、3%
房产税	租金收入或房屋及土地使用权计税值	12%或 1.2%

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	8	21
银行存款	72,925	197,499
其他货币资金	1	1
合计	<u>72,934</u>	<u>197,521</u>

其中：存放在境外的款项 3,911 4,122
于 2019 年 12 月 31 日，银行存款中包括受限资金 5,477 千元(2018 年 12 月 31 日：4,838 千元),其中 4,846 千元为住户按揭贷款保证金。

(2) 应收账款

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

(a) 应收账款账龄分析如下：

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

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	金额	坏账准备 金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>23,936</u>	<u>(6,801)</u>	<u>52%</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

(c) 坏账准备

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

(i) 于 2019 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

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

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一—应收租赁款：

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

组合一—应收项目管理费：

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收账款(续)

组合—应收购房款:

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

- (iii) 本年度计提的坏账准备金额为 6,010 千元，其中收回或转回的坏账准备金额为 47 千元，相应的账面余额为 15,171 千元，无重要的收回和转回金额。
- (d) 2019 年度，本集团无对应收账款进行了无追索权的保理而终止确认的应收账款(2018 年度：无)。

(3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下:

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

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

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下:

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	20,987	95%

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)
 (4) 其他应收款

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

(a) 其他应收款账龄分析如下：

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

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

2019 年 12 月 31 日

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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(d) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账 准备
Sunrise Tongzhou	资金拆借	139,279	一年以内及 一至二年	68%	(2,089)
北京市通州区潮县镇 人民政府	应收政府及相关 单位款项	26,365	三年以上	13%	(395)
紫金新嘉	应收股利	5,578	一至两年	3%	(84)
上海银河宾馆	应收关联单位 往来款项	4,950	一年以内及 一至三年	2%	(74)
潞城投资有限公司	应收政府及相关 单位款项	1,500	三年以上	1%	(23)
		177,672		87%	(2,665)

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

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

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

(b) 存货跌价准备分析如下：

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(c) 存货跌价准备情况如下：

	确定可变现净值的具体依据	本年转回或转销存货跌价准备的原因
开发产品	存货的估计售价与估计的销售费用以及相关税费间的差额	存货结转
其他	存货的估计售价与估计的销售费用以及相关税费间的差额	子公司注销

(d) 开发产品

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

2019 年度，本集团无由出售改为出租的开发产品(2018 年度：无)。

2019 年度，本集团无由出售改为自用的开发产品(2018 年度：无)。

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

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

(6) 其他流动资产

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 可供出售金融资产

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

(8) 长期股权投资

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动								2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
上海银河宾馆	427,547	-	-	(1,552)	-	-	-	-	-	425,995	-
菱华阳光(天津)商业管理有限 公司(以下称“菱华阳光”)	29,712	-	(29,712)	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	457,259	-	(29,712)	(1,552)	-	-	-	-	-	425,995	-

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

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2018年 12月31日	本年增减变动							2019年 12月31日	减值准备 年末余额	
		追加投资	减少投资	按权益法调 整的净损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备			其他
沈阳世达物流有限责任公司 (以下称“沈阳世达”)	73,897	-	-	1,384	-	-	-	-	-	75,281	-
天津友谊新资商贸有限公司 (以下称“友谊新资”)	92,042	-	-	2,512	-	-	-	-	-	94,554	-
天津光明新丽商贸有限公司 (以下称“光明新丽”)	104,253	-	-	1,737	-	-	-	-	-	105,990	-
天津津汇远景贸易有限公司 (以下称“津汇远景”)	77,869	-	-	2,246	-	-	-	-	-	80,115	-
紫金新嘉	72,324	-	-	14,777	-	-	-	-	-	87,101	-
北京瑞景阳光物业管理有限公司 (以下称“北京瑞景阳光”)	77,594	-	-	42	-	-	-	-	-	77,636	-
合计	497,979	-	-	22,698	-	-	-	-	-	520,677	-

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2019 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 投资性房地产

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

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

2019 年度，无资本化计入投资性房地产的借款费用(2018 年度：无)。

2019 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 1,955 千元(2018 年度：142,785 千元)(附注四(39))。

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

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值约为 587,450 千元的房屋及土地使用权(2018 年 12 月 31 日：587,165 千元)作为保证、抵押及质押借款及一年内到期的保证、抵押及质押借款(附注四(22)(b))的抵押物。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 固定资产

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 商誉

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
北京瑞阳嘉和物业管理有限 公司(以下称“瑞阳嘉和”)	13,954	13,954
北京上东房地产经纪有限 公司(以下称“上东经纪”)	395	395
	<u>14,349</u>	<u>14,349</u>
减：减值准备		
— 瑞阳嘉和	(13,954)	(13,954)
— 上东经纪	(395)	(395)
净额	<u>-</u>	<u>-</u>

(13) 长期待摊费用

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)
 (14) 递延所得税资产和递延所得税负债
 (a) 未经抵销的递延所得税资产

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异及 可抵扣亏损	递延所得税资 产	可抵扣暂时性差异及可抵 扣亏损	递延所得税资 产
抵销内部未实现利润	88,760	22,190	89,820	22,455
预提费用及税金	48,116	12,029	1,360	340
资产减值准备	2,984	746	752	188
其他	1,360	340	1,372	343
合计	141,220	35,305	93,304	23,326

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	13,387	1,161
预计于 1 年后转回的金额	21,918	22,165
合计	35,305	23,326

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	应纳税暂 时性差异	递延所得税负 债	应纳税暂时 性差异	递延所得税负 债
投资性房地产公允价值计 量的会计基础与计税基 础差异	1,499,332	374,833	1,673,928	418,482
资本化利息	106,768	26,692	106,768	26,692
非同一控制下企业合并	88,636	22,159	88,636	22,159
借款相关交易费用摊销余额	3,548	887	15,936	3,984
直线法确认租金收入	2,532	633	29,832	7,458
其他	1,676	419	1,668	417
合计	1,702,492	425,623	1,916,768	479,192

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其中：		
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	1,630	161,264
预计于 1 年后转回的金额	423,993	317,928
合计	425,623	479,192

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

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

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

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

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	34,513	792	23,217	109
递延所得税负债	34,513	391,110	23,217	455,975

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 资产减值及损失准备

	2018 年 12 月 31 日	会计政策 变更	2019 年 1 月 1 日	本年 增加	本年减少			2019 年 12 月 31 日
					转回	转销	处置子公司	
应收账款坏账准备	6,529	3,118	9,647	6,057	(47)	-	(486)	15,171
其中：单项计提坏账准备	6,478	-	6,478	5,484	(47)	-	-	11,915
组合计提坏账准备	51	3,118	3,169	573	-	-	(486)	3,256
其他应收款坏账准备	13,250	4,865	18,115	138	(2,863)	-	(734)	14,656
存货跌价准备	18,191	—	18,191	13,735	-	(5,904)	(936)	25,086
可供出售金融资产减值准备	82,898	(82,898)	—	—	—	—	—	—
长期股权投资减值准备	16,387	—	16,387	-	(16,387)	-	-	-
商誉减值准备	14,349	—	14,349	-	-	-	-	14,349
小计	151,604	(74,915)	76,689	19,930	(19,297)	(5,904)	(2,156)	69,262

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 应付账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付工程款	71,858	73,715
其他	2,485	3,547
合计	<u>74,343</u>	<u>77,262</u>

于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 71,190 千元(2018 年 12 月 31 日：72,003 千元)，主要为已结算但尚未支付的应付工程款。

(17) 预收款项

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
开发项目预收款项(a)	44,316	31,510
投资物业预收租金	47,784	46,980
合计	<u>92,100</u>	<u>78,490</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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	竣工时间	预售比例
北京阳光上东项目	42,471	29,291	2004-2014 年	不适用
北京阳光光华项目	1,118	1,492	2001 年	不适用
北京阳光丽景项目	727	727	2004 年	不适用
合计	<u>44,316</u>	<u>31,510</u>		

(b) 于 2019 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 39,601 千元(2018 年 12 月 31 日：19,850 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
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 设定提存计划

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 应付职工薪酬(续)

(c) 应付辞退福利

2019 年 12 月 31 日

2018 年 12 月 31 日

其他辞退福利(i)

-

-

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

(19) 应交税费

2019 年 12 月 31 日

2018 年 12 月 31 日

应交土地增值税

98,476

77,596

应交企业所得税

22,533

7,401

应交增值税

4,822

1,439

应交房产税

1,875

1,651

其他

482

1,022

合计

128,188

89,109

(20) 其他应付款

2019 年 12 月 31 日

2018 年 12 月 31 日

应付北京京润融城投资有限公司(以下称“京润融城”)往来款(i)(附注四(44)(a))

80,000

-

应付租赁保证金和租户押金

41,382

49,869

应付收购成都锦尚置业有限公司(以下称“成都锦尚”)和上海坚峰投资发展有限公司承继的往来款及暂收款

12,363

12,363

应付航港金控投资有限公司股权转让款

7,862

7,862

应付阳光大厦租金

5,032

7,191

应付上海岛福投资管理有限公司往来款

3,562

3,562

应付已代收契税、公共维修基金、产权代办费等款项

2,994

4,052

应付股利

1,545

1,545

应付利息

-

15,206

其他

31,206

34,457

合计

185,946

136,107

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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 一年内到期的非流动负债

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

(22) 长期借款

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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)
 四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应付债券

	2018 年 12 月 31 日	本年 发行	按面值计 提利息	溢折价 摊销	本年 偿还	转入一年内到 期的应付债券	2019 年 12 月 31 日
3 年期公司 债券	-	-	-	-	-	-	-
划分为一年 内到期非 流动负债	203,351	-	9,720	1,649	(205,000)	-	-

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
3 年期公司债券(a)	100	2016 年 7 月 20 日	3 年	400,000

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

(24) 长期应付款

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

(a) 天津市宏鹏实业有限公司(以下称“天津宏鹏实业”)为持有本集团之子公司天津津北阳光新生活购物广场(以下称“津北阳光”)10%股权的少数股东，每年自津北阳光取得固定利润分成，天津宏鹏实业不参与津北阳光经营管理，也不承担因津北阳光管理不善所产生的损失。于2019年12月31日，经折现后的少数股东利润分成51,690千元(2018年12月31日：52,289千元)确认为长期应付款，其中一年内到期部分为643千元(2018年12月31日：599千元)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 股本

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 资本公积

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
股本溢价	498,120	-	-	498,120
其他资本公积-其他	13,032	-	-	13,032
合计	<u>511,152</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>511,152</u>
	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
股本溢价	498,120	-	-	498,120
其他资本公积-其他	13,032	-	-	13,032
合计	<u>511,152</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>511,152</u>

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)
 (27) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			2019 年度利润表中其他综合收益				
	2018 年 12 月 31 日	税后归属 于母公司	2019 年 12 月 31 日	本年所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	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		-	-	-	-	-	-	-
外币报表折算差额	(28)	(16)	(44)	(16)	-	-	(16)	-
合计	171,940	(16)	171,924	(16)	-	-	(16)	-

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 其他综合收益(续)

	资产负债表其他综合收益			2018 年度利润表中其他综合收益				
	2017 年 12 月 31 日	税后归属 于母公司	2018 年 12 月 31 日	本年所得税 前发生额	减：前期计入 其他综合收益 本年转出	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
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 盈余公积

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

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

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2019 年按净利润的 10% 提取法定盈余公积金 868 千元 (2018 年亏损，未计提法定盈余公积)。

(29) 未分配利润

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

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

根据 2019 年 3 月 15 日董事会决议，本公司拟不进行股利分配。

根据 2020 年 4 月 20 日董事会决议，本公司拟不进行股利分配。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度
主营业务收入(a)	230,369	283,752
其他业务收入(b)	12,405	5,097
合计	<u>242,774</u>	<u>288,849</u>

	2019 年度	2018 年度
主营业务成本(a)	33,613	59,121
其他业务成本(b)	361	612
合计	<u>33,974</u>	<u>59,733</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

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

(i) 开发产品销售业务收入及成本

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

(ii) 投资性房地产租赁业务收入及成本：

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
商业出租	144,804	-	161,038	-
写字楼出租	2,284	-	2,163	-
合计	147,088	-	163,201	-

(iii) 经营租入项目租赁业务收入及成本：

	2019 年度		2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京 878 商务中心	22,801	10,210	23,086	10,210

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费	12,380	336	5,072	587
商品零售	25	25	25	25
合计	12,405	361	5,097	612

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 税金及附加

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

(32) 销售费用

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

(33) 管理费用

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 财务费用-净额

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

(35) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(36) 资产减值损失

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

(37) 信用减值损失

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

(38) 投资收益

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

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

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。

(39) 公允价值变动收益

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 营业外收入

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

(a) 政府补助明细

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

(41) 营业外支出

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

(42) 所得税费用

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(42) 所得税费用(续)

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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(43) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

	2019 年度	2018 年度
归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	(81,761)	11,464
本公司发行在外普通股的加权平均数	749,913	749,913
基本每股(亏损)/收益(人民币元)	<u>(0.11)</u>	<u>0.02</u>
其中：		
—持续经营基本每股(亏损)/收益	(0.11)	0.02
—终止经营基本每股收益	-	-

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2019 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2018 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

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

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

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 现金流量表项目注释(续)

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度
收回山东傲锐往来款	42,645	-

(d) 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

(e) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料(续)

(b) 处置子公司

2019 年度

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

2019 年度处置子公司的价格

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

2019 年度处置子公司于处置日的净资产

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

(c) 现金及现金等价物

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

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2019 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 外币货币性项目

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

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

合并成本以及商誉的确认情况如下：

(b)

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

本集团采用估值技术确定所转移非现金资产的公允价值以及所发生负债的公允价值。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更

(1) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

(i) 阳光优食

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置 价款	处置 比例	处置 方式	丧失控制权 时点	丧失控制权时点 的判断依据	处置价款与处置投资对应的 合并财务报表层面享有该 子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相 关的其他综合收益转 入投资损益的金额
道乐科技	174,426	51.032%	股权转让	2019 年 4 月 4 日	工商变更	23,683	-

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

(b) 处置损益计算如下：

处置价格	金额 174,426
减：合并财务报表层面享有的道乐科技净资产份额	<u>(150,743)</u>
处置产生的投资收益	<u>23,683</u>

五 合并范围的变更(续)

(3) 注销子公司

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

(4) 其他原因的合并范围变动

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

主要子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
北京星泰房地产开发有限公司 (以下称“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
北京瑞景阳光商业管理有限公司	北京市	北京市	企业管理服务	-	100%	设立或投资

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)
 (1) 在子公司中的权益(续)
 (a) 企业集团的构成(续)

主要子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
成都紫瑞新丽商贸有限公司(ii) (以下称“成都紫瑞”)	成都市	成都市	销售日用百货	-	55%	设立或投资
北京新业阳光商业管理有限公司 瑞阳嘉和(iii)	北京市	北京市	房地产经纪业务	100%	-	设立或投资
津北阳光(附注四(24)(a))	北京市	北京市	物业管理	51%	-	非同一控制下企业合并
	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
上海锦贻资产管理有限公司	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
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

主要子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
聚信新业(昆山)投资中心(有限合伙)(以下简称“聚信新业”)	苏州市	苏州市	实业投资、投资管理 及 信息咨询, 资产管理, 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(以下简称“上海新尚东”)	上海市	上海市	资产管理, 投资管理, 物业管理	-	100%	设立或投资

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 3 名，本集团有权派出 2 名董事，故本集团拥有的表决权比例为 67%。
- (ii) 本集团对成都紫瑞的持股比例为 55%，成都紫瑞相关活动的决策由董事会作出，董事会决议至少应经由出席董事会会议的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
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2019 年 12 月 31 日						2018 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都锦尚	403,212	625,735	1,028,947	580,504	185,814	766,318	417,532	614,269	1,031,801	532,653	210,343	742,996
瑞阳嘉和	506,822	662,868	1,169,690	288,480	280,752	569,232	294,262	662,536	956,798	66,067	312,822	378,889
成都紫瑞	125,421	592,787	718,208	39,649	158,121	197,770	124,901	592,267	717,168	41,708	176,210	217,918
	2019 年度				2018 年度							
	营业收入	净(亏损)/利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量				
成都锦尚	43,347	(26,052)	(26,052)	17,213	82,558	178	178	50,008				
瑞阳嘉和	52,771	25,779	25,779	36,320	52,361	56,268	56,268	31,629				
成都紫瑞	40,389	22,431	22,431	26,115	40,283	21,419	21,419	27,169				

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业和联营企业的基础信息

	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动 是否具有战略性	持股比例	
					直接	间接
合营企业-						
上海银河宾馆	上海市	上海市	住宿、宾馆、商场	是	-	50%
联营企业-						
紫金新嘉(i)	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%

本集团对上述股权投资采用权益法核算。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

六 在其他主体中的权益(续)
 (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)
 (b) 重要合营企业的主要财务信息

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)
- (c) 重要联营企业的主要财务信息

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
	紫金新嘉	紫金新嘉
流动资产	913,640	835,313
其中：现金	86,535	132,719
非流动资产	212,892	413,118
资产合计	1,126,532	1,248,431
流动负债	159,217	336,158
非流动负债	84,270	176,355
负债合计	243,487	512,513
少数股东权益	12,038	17,038
归属于母公司股东权益	871,007	718,880
本集团持股比例	10%	10%
按持股比例计算的净 资产份额(i)	87,101	71,888
调整事项		
-商誉	-	436
对合营企业权益投资 的账面价值	87,101	72,324

	2019 年度	2018 年度
	紫金新嘉	紫金新嘉
营业收入	9,542	9,914
净利润/(亏损)(ii)	152,127	(13,900)
其他综合收益	-	(1,245)
综合收益总额	152,127	(15,145)
(i) 本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。		
(ii) 于 2019 年 6 月，紫金新嘉向第三方处置其持有的子公司天津天环阳光新生活购物广场有限公司 90% 股权，处置对价 318,800 千元，产生投资收益 233,098 千元。		

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

	2019 年度	2018 年度
六 在其他主体中的权益(续)		
(2) 在合营企业和联营企业中的权益(续)		
(d) 不重要联营企业的汇总信息		
联营企业：		
投资账面价值合计	433,576	425,655
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润(i)	7,921	4,926
其他综合收益(i)	-	
综合收益总额	7,921	4,926
(i) 净亏损和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。		

七 分部信息

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

于 2019 年度，本集团有 3 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 分部信息(续)

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

	开发产品销售		投资性房地产 出租	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
	北京	成都					
对外交易收入	27,618	19,862	147,088	48,206	-	-	242,774
分部间交易收入	6,157	-	-	-	-	(6,157)	-
营业成本	9,094	2,149	-	22,731	-	-	33,974
利息收入	147	28	132	664	358	-	1,329
利息费用	-	12,194	24,317	30,128	55,307	-	121,946
对合营企业和联营企业的投资收益	-	-	-	19,720	1,426	-	21,146
信用减值(损失)/转回	(5,547)	(77)	803	1,536	-	-	(3,285)
资产减值损失	-	(13,735)	-	-	-	-	(13,735)
折旧费和摊销费	(828)	(508)	(164)	(1,088)	(13)	-	(2,601)
(亏损)/利润总额	(32,701)	(20,387)	63,240	(46,891)	835	-	(35,904)
所得税费用	(1,011)	(5,521)	(28,828)	5,813	-	-	(29,547)
净(亏损)/利润	(33,712)	(25,908)	34,412	(41,078)	835	-	(65,451)
资产总额	2,306,695	460,582	4,658,258	7,894,433	-	(9,537,752)	5,782,216
负债总额	(1,007,998)	(143,687)	(2,878,621)	(5,945,618)	(792,085)	8,500,117	(2,267,892)
对合营企业和联营企业的长期股权投资	-	-	-	793,755	152,917	-	946,672
长期股权投资以外的其他非流动资产增加	9	2	46	-	-	-	57

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

七 分部信息(续)

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

	开发产品销售 北京	开发产品销售 成都	投资性房地产 出租	其他	未分配的金额	分部间抵销	合计
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
资产减值收益	-	(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。

七 分部信息(续)

2019 年度，本集团无来自其他国家和地区的对外交易收入，以及位于其他国家和地区的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产(2018 年度：无)。

本集团来自于被划分至投资性房地产出租分部的一个客户取得的营业收入为 33,493 千元，占本集团营业收入的 14% (2018 年 31,942 千元，占本集团营业收入的 11%)；本集团来自于被划分至开发产品销售北京分部的一个客户取得的营业收入为 8,037 千元，占本集团营业收入的 3%(2018 年度：营业收入为 10,923 千元，占本集团营业收入的 4%)。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易

(1) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(2) 合营企业和联营企业情况

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

	主要 经营地	注册地	业务性质	对集团活 动是否具 有战略性	持股比例	
					直接	间接
联营企业-						
光明新丽	天津市	天津市	自有房屋租赁、 房地产开发及销售	否	-	10%
友谊新资	天津市	天津市	自有房屋租赁等	否	-	10%
北京瑞景阳光	北京市	北京市	自有房产出租等	否	-	10%

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(3) 其他关联方情况

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

(4) 关联交易

(a) 转让子公司股权(附注(五)(2))

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

(b) 关联方资金往来

(i) 从关联方收回资金(附注八(5))

	2019 年度	2018 年度
Sunrise Jianshe	46,977	-

(ii) 提供给关联方资金(附注八(5))

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 关联交易(续)

(c) 为联营企业借款提供担保余额(附注八(6))

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

(d) 应收股利

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

(i) 2018 年度紫金新嘉向瑞丰阳光分配股利 5,578 千元。

(e) 关键人员关联薪酬

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

(f) 资金占用费收入

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联方应收款项余额

其他应收款

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

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

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方承诺

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

对联营企业借款提供担保及承诺：

根据本公司于 2015 年 8 月 31 日公告的第七届董事会 2015 年第十二次临时会议决议，本集团将与友谊新资控股股东按照在友谊新资的股东权益比例 10%向友谊新资拟申请不超过 550,000 千元银行借款提供连带保证担保，本集团将承担的连带保证责任担保的金额为 55,000 千元。截至 2019 年 12 月 31 日，友谊新资已提取 540,987 千元借款，还款 62,492 千元，本集团为友谊新资提供的担保余额为 47,849 千元(附注八(4)(c))。友谊新资尚余 9,013 千元借款未提取(附注十(2))。

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

九 或有事项

(1) 借款担保及承诺

2019 年 12 月 31 日，本集团为联营企业友谊新资提供财务担保的金额为 47,849 千元(2018 年 12 月 31 日：48,350 千元)，将在三年内到期。上述金额代表联营企业违约将给本集团造成的最大损失。友谊新资预期不存在重大债务违约风险，因此未确认与财务担保相关的预计负债。

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

(2) 按揭贷款担保

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

于2019年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保如下：

项目名称	按揭款担保余额
北京阳光上东项目	2,888
成都锦尚中心项目	6,779
合计	<u>9,667</u>

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2019 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十 承诺事项

(1) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

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

(2) 担保承诺事项

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

(3) 前期承诺履行情况

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

十一 资产负债表日后事项

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险

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

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

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

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

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

十二 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。(i)于 2019 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务包括人民币计价的浮动利率合同，包括长期借款 574,469 千元及一年内到期的长期借款 128,219 千元(2018 年 12 月 31 日：长期借款 845,451 千元及一年内到期的长期借款 143,000 千元)；(ii)以人民币计价的固定利率长期借款 360,628 千元、一年内到期的长期借款 270,000 千元及一年内到期应付债券 0 元 (2018 年 12 月 31 日：长期借款 195,000 千元、一年内到期的长期借款 564,628 千元及一年内到期的应付债券 203,351 千元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2019 年度及 2018 年度本集团并无利率互换安排。

于 2019 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的借款利息会增加或减少约 3,513 千元 (2018 年 12 月 31 日：4,942 千元)。

(2) 信用风险

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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十二 金融风险(续)

(2) 信用风险(续)

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

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

(3) 流动性风险

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

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2019 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	74,343	-	-	-	74,343
其他应付款	185,946	-	-	-	185,946
长期借款	481,065	412,049	557,937	59,918	1,510,969
长期应付款	4,598	4,598	14,421	87,989	111,606
合计	745,952	416,647	572,358	147,907	1,882,864

	2018 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	77,262	-	-	-	77,262
其他应付款	136,107	-	-	-	136,107
长期借款	807,454	355,170	666,531	159,954	1,989,109
应付债券	215,874	-	-	-	215,874
长期应付款	4,598	4,598	14,212	92,796	116,204
合计	1,241,295	359,768	680,743	252,750	2,534,556

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2019 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
其他非流动金融资产—				
权益工具投资	-	-	-	-
非金融资产				
投资性房地产—				
北京地区物业	-	-	1,036,880	1,036,880
成都地区物业	-	-	1,180,230	1,180,230
上海地区物业	-	-	1,470,000	1,470,000
天津地区物业	-	-	163,100	163,100
非金融资产合计	-	-	3,850,210	3,850,210
资产合计	-	-	3,850,210	3,850,210

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

于 2018 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层级列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
金融资产				
可供出售金融资产—				
其他	-	-	-	-
非金融资产				
投资性房地产—				
北京地区物业	-	-	1,533,035	1,533,035
成都地区物业	-	-	1,179,425	1,179,425
上海地区物业	-	-	1,470,000	1,470,000
天津地区物业	-	-	162,880	162,880
非金融资产合计	-	-	4,345,340	4,345,340
资产合计	-	-	4,345,340	4,345,340

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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外, 金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下:

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

计入损益的利得或损失计入利润表中的投资收益及公允价值变动收益项目。

	可供出售金融资产	投资性房地产				合计
	其他	北京地区 物业	成都地区 物业	上海地区 物业	天津地区 物业	
2018 年 1 月 1 日	-	1,398,390	1,175,890	1,470,000	162,600	4,206,880
处置子公司减少	-	-	-	-	-	-
本年减少	-	(1,500)	-	(2,825)	-	(4,325)
计入损益的利得	-	136,145	3,535	2,825	280	142,785
计入其他综合收益的利得	-	-	-	-	-	-
2018 年 12 月 31 日	-	1,533,035	1,179,425	1,470,000	162,880	4,345,340
2018 年 12 月 31 日仍持有 的资产计入 2018 年度损 益的未实现利得或损失 的变动						
—公允价值变动收益	-	136,145	3,535	2,825	280	142,785

计入损益的利得或损失计入利润表中的投资收益及公允价值变动收益项目。

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

投资性房地产

项目名称	2019年12月31日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面 积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可 观察
通州阳光新生 活广场	662,510	商业	北京	39,103	52,771	直接资本化法	租金水平	64-2,667 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.50%-7.50%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
						现金流折现法	租金水平	64-2,667 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租期外租金水平	88-467 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	3%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 21%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
							贴现率	9.25%-9.50%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察
阳光上东及橡树 园出租部分	374,370	商业	北京	28,606	15,270	市场比较法	可比案例价格	25,000-49,000 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.76-1.52	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	42-66 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

投资性房地产(续):

项目名称	2019年12月31日公允价值	主要物业类型	地区	建筑面积(m ²)	报告期租金收入	估值技术	输入值			
							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	592,780	商业	成都	74,612	40,389	直接资本化法	租金水平	66-302 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
成都阳光新业中心	587,450	商业	成都	72,479	23,484	市场比较法	可比案例价格	49,000-59,000 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.92-1.37	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	40-355 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
上海新业中心主楼	1,470,000	写字楼	上海	45,860	2,284	市场比较法	可比案例价格	33,000-39,000 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.94-1.07	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
						直接资本化法	租金水平	141-200 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
资本化率	5.50%-6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察							

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

投资性房地产(续):

项目名称	2019 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							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	163,100	商业	天津	27,471	5,287	市场比较法	可比案例价格	14,000-15,000 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.86-1.18	修正系数越高，公允价值越高	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
2019年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)
(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):
投资性房地产(续):

项目名称	2018年12月31日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面 积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			可观察/ 不可观察
							名称	范围	与公允价值之间的关系	
北苑新业广场	497,805	商业	北京	34,741	30,409	市场比较法	可比案例价格修正系数	26,000-50,000元/平米 0.37-0.47	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
						直接资本化法	租金水平 资本化率	83-99元/平米/月 7.00%-7.25%	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
						直接资本化法	租金水平 资本化率	64-2,008元/平米/月 6.50%-7.50%	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
						现金流折现法	租金水平 租期外租金水平	64-2,008元/平米/月 87-458元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高 租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
通州阳光新生活广场	662,060	商业	北京	39,103	52,362	直接资本化法	租金水平 资本化率	64-2,008元/平米/月 6.50%-7.50%	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
						现金流折现法	租金水平 租期外租金水平	64-2,008元/平米/月 87-458元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高 租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度 出租率 经营成本 贴现率	3% 98% 年收入21% 9.25%-9.50%	出租率越高，公允价值越高 经营成本越高，公允价值越低 贴现率越高，公允价值越低	不可观察 不可观察 不可观察
						市场比较法	可比案例价格修正系数	23,000-45,000元/平米 0.78-1.07	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
阳光上东及橡树园出租部分	373,890	商业	北京	28,606	11,636	直接资本化法	租金水平 资本化率	41-66元/平米/月 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
						市场比较法	可比案例价格修正系数	23,000-45,000元/平米 0.78-1.07	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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

投资性房地产(续):

项目名称	2018 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			
							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	52-261 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	6.75%-7.75%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察
成都阳光新业 中心	587,165	商业	成都	72,479	21,037	市场比较法	可比案例价格	50,000-55,000 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.3-1.03	修正系数越高，公允价值越高	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	41,000-42,000 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	0.83-0.89	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	128-198 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							资本化率	5.50%-6.00%	资本化率越高，公允价值越低	不可观察

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十三 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

投资性房地产(续):

项目名称	2018 年 12 月 31 日公允价值	主要物 业类型	地区	建筑面积 (m ²)	报告期租 金收入	估值技术	输入值			可观察/ 不可观察
							名称	范围	与公允价值之间的关系	
北辰阳光新 生活	162,880	商业	天津	27,471	5,311	市场比较法	可比案例价格	14,000-15,600 元/平米	可比案例价格越高，公允价值越高	不可观察
							修正系数	0.80-1.00	修正系数越高，公允价值越高	不可观察
							租金水平	35-48 元/平米/月	租金水平越高，公允价值越高	不可观察
							出租率	90%-100%	出租率越高，公允价值越高	不可观察
							租金上涨幅度	2%	租金上涨幅度越高，公允价值越高	不可观察
							经营成本	年收入 23%	经营成本越高，公允价值越低	不可观察
							贴现率	9.25%	贴现率越高，公允价值越低	不可观察
		现金流折现法								

十三 公允价值估计(续)

(2) 非持续的以公允价值计量的资产

本集团无非持续的公允价值计量的资产。

(3) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

于 2019 年 12 月 31 日，本集团不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异不大。

十四 资本管理

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

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

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

(a) 其他应收款账龄分析如下：

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

(b) 损失准备及其账面余额变动表

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表项目附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

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

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

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

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

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

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

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表项目附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(d) 于 2019 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
高华瑞丰投资有限公司	应收子公司款	1,063,746	一年以内及一 至两年	50%	15,956
瑞阳嘉和	应收子公司款	224,989	一年以内	11%	3,375
上海尚东资产管理 有限公司	应收子公司款	46,151	三年以上	2%	692
天津阳光滨海	应收子公司款	30,780	一至两年	1%	462
上海新尚东	应收子公司款	8,779	三年以上	0%	132
合计		<u>1,374,445</u>		<u>64%</u>	<u>20,617</u>

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

(2) 长期股权投资

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

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动				2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	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	-	-
北京瑞金阳光投资有限 公司	10,000	-	-	(10,000)	-	10,000	(10,000)	-
瑞丰阳光	10,000	-	-	-	-	10,000	-	-
天津瑞尚投资有限公司	5,100	-	(5,100)	-	-	-	-	-
合计	513,359	-	(53,580)	(10,000)	-	459,779	(10,850)	-

阳光新业地产股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外，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

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动								2019 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	按权益法调整的净损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
沈阳世达	73,897	-	-	1,384	-	-	-	-	-	75,281	-
北京瑞景阳光	77,594	-	-	42	-	-	-	-	-	77,636	-
合计	151,491	-	-	1,426	-	-	-	-	-	152,917	-

阳光新业地产股份有限公司
财务报表附注
2019 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

十五 公司财务报表附注(续)

(3) 投资收益

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

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 非经常性损益明细表

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

非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益【2008】》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

- (i) 本集团采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 1,955 千元(2018 年: 142,785 千元)(附注四(39))，未作为非经常性损益列示。

本集团管理层认为，投资性房地产的运营管理是本集团的主营业务，本集团致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益 1,955 千元列示，并将在以后年度一贯应用。

阳光新业地产股份有限公司

财务报表补充资料

2019 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

一 非经常性损益明细表(续)

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

鉴于公司目前业务主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出。在调整自身资产结构的同时，充分发挥公司对经营性物业的资产管理能力，通过轻资产模式实现股东回报和公司价值。目前市场上商业项目的收购、处置均以股权转让方式进行交易，处置持有投资物业的子公司产生的投资收益源于公司对投资性房地产的运营管理，实现其价值的提升，属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的业绩，属于持续发生的事项，因此，本集团将道乐科技与投资性房地产科目相关的股权处置收益 23,683 千元作为经常性损益列示，并将在以后年度一贯应用。

阳光新业地产股份有限公司
 财务报表补充资料
 2019 年度
 (除特别注明外，金额单位为人民币千元)

二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益/(亏损)			
	净资产收益率(%)		基本每股收益/(亏损)		稀释每股收益/(亏损)	
	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度	2019 年度	2018 年度
			人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
归属于公司普通股股东的净(亏损)/利润	(2.79)	0.39	(0.11)	0.02	(0.11)	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净亏损	(3.30)	(3.85)	(0.13)	(0.15)	(0.13)	(0.15)

第十三节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》上披露的所有公司文件的正本及公告原稿。

阳光新业地产股份有限公司

法定代表人：唐军

二〇二〇年四月二十日