

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2021-L07

阳光新业地产股份有限公司 2020 年年度报告摘要

一、重要提示

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	阳光股份	股票代码	000608
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王小连	张茹	
办公地址	深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元	深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元	
传真	0755-82222655	0755-82222655	
电话	0755-82220822	0755-82220822	
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com	yangguangxinye@yangguangxinye.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内公司从事的主要业务包括：商业运营管理业务、物业租赁业务以及住宅、商住尾盘销售业务。

(1) 商业运营管理业务

公司拥有专业的商业运营管理团队，通过为商业运营项目提供策划招商和运营管理服务从而获取管理服务收入。本报告期内公司商业运营管理的商业项目主要为北京通州阳光新生活广场、成都阳光新生活广场等。

(2) 物业租赁业务

包括自持性物业租赁和经营性物业租赁，公司以市场为导向，优化运营服务体系建设，采取有针对性的运营策略，提高物业租赁管理水平，通过出租物业获取租赁收入。本报告期内主要以公司自持物业租赁为主，公司现持有的物业主要集中在北京、成都、天津三地，物业类型包括商业、写字楼、商铺等。

(3) 住宅、商住尾盘销售业务

本报告期内尾盘销售是指北京阳光上东项目的尾盘住宅和公寓以及成都锦尚项目的尾房和车库的销售。

未来公司业务将主要聚焦在商业运营管理和物业租赁两大领域。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	570,162,656.45	242,774,366.70	134.85%	288,849,000.00
归属于上市公司股东的净利润	107,337,965.92	-81,761,338.98	不适用	11,464,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	83,640,520.65	-96,689,338.98	不适用	-112,158,000.00
经营活动产生的现金流量净额	372,214,126.31	164,546,711.30	126.21%	-9,407,000.00
基本每股收益（元/股）	0.14	-0.11	不适用	0.02
稀释每股收益（元/股）	0.14	-0.11	不适用	0.02
加权平均净资产收益率	3.56%	-2.79%	不适用	0.39%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	5,923,791,940.60	5,782,218,103.15	2.45%	6,583,271,000.00
归属于上市公司股东的净资产	3,140,074,855.56	2,889,590,203.79	8.67%	2,974,219,000.00

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	44,121,081.21	43,982,685.71	39,033,761.01	443,025,128.52
归属于上市公司股东的净利润	-19,177,373.26	-31,925,612.06	-29,225,753.08	187,666,704.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-19,665,491.42	-31,642,239.80	-29,492,829.28	164,441,081.15
经营活动产生的现金流量净额	18,030,351.24	4,899,669.50	99,741,348.03	249,542,757.54

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

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股 股东总数	24,203	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	25,158	报告期末表 决权恢复的 优先股股东 总数	0	年度报告披露日 前一个月末表 决权恢复的优 先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份 数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
京基集团有限公司	境内非国有法人	29.97%	224,771,000	0	质押	218,400,000 (注)	
上海永馨实业有限 公司	境内非国有法人	12.25%	91,827,538	0			
上海天倚道投资管 理有限公司一天倚 道励新 11 号私募 证券投资基金	其他	4.89%	36,649,000	0			
北京燕赵房地产开 发有限公司	境内非国有法人	3.40%	25,511,642	0			
周增希	境内自然人	3.09%	23,138,973	0			
伍美成	境内自然人	1.13%	8,471,201	0			
高志兴	境内自然人	1.06%	7,932,500	0			
陈焕杰	境外自然人	0.90%	6,781,430	0			
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	0.83%	6,224,800	0			
秦锋	境内自然人	0.80%	6,030,000	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	京基集团有限公司为公司控股股东，除此之外公司未知前十名股东是否存在关联关系或一致行动。						
参与融资融券业务股东情况说明	<p>1、公司股东上海天倚道投资管理有限公司一天倚道励新 11 号私募证券投资基金通过普通证券账户持有 0 股，通过第一创业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 36,649,000 股，实际合计持有 36,649,000 股，位列公司第三大流通股股东。</p> <p>2、公司股东高志兴通过普通证券账户持有 581,500 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 7,351,000 股，实际合计持有 7,932,500 股，位列公司第七大流通股股东。</p>						

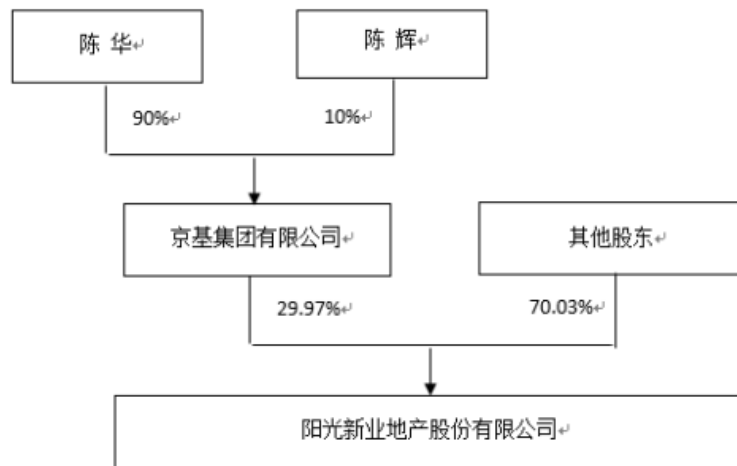
注:2021年1月28日京基集团将原质押给兴业银行股份有限公司深圳分行的无限售流通股 45,900,000 股股份解除质押,解除质押股份数占其所持股份比例的 20.42%, 占公司总股本的 6.12%。本次股份解除质押后,京基集团所持公司股份质押数量为 172,500,000 股,质押股份占其所持公司股份的比例降至 76.74%。

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

(1) 报告期内经济与市场情况

2020年,新冠疫情对全球经济造成较大冲击,严重影响全球经济增长。根据国际货币基金组织(IMF)于2021年1月发布的数据,预估2020年全球GDP增速为-3.5%。中国由于疫情较快得到控制,复工复产有序推进,经济复苏劲头强劲,2020年中国为全球唯一正增长的主要经济体,GDP增速为2.3%。2020年全国社会消费品零售总额39.2万亿元,比上年下降3.9%。2020年,我国实物商品网上零售额同比增长14.8%。整体来看,线上消费持续增长,实体经济稳定恢复,尽管目前消费市场仍未完全恢复至疫情前的水平,但继续发挥对经济发展的基础性作用。(数据来源:CREIS中指数据)。

(2) 主要项目所处区域市场

报告期内,公司商业运营和物业租赁业务主要集中在北京、天津、上海和成都。

2020年全年北京市写字楼市场的净吸纳量仅约为17.7万平方米,较去年同比下降61%。2020年截至四季末,全市甲级写

写字楼存量增至1,289万平方米（含自用面积）；全市甲级写字楼平均空置率微升至15.8%，同比上升3.1%；全市平均租金连续第八个季度环比下跌，至人民币每平方米每月349.2元，租金指数同比下降3.5%。预计2021年北京写字楼市场将迎来新一轮供应高峰，届时将为市场带来约131万平方米的新增办公面积。

2020年底北京市购物中心存量为1,008.4万平方米。至2020年第四季度末，北京购物中心平均空置率降至6.9%，同比下降0.2%。其中，核心商圈及次核心商圈购物中心空置率均为5.7%；全市购物中心首层平均租金为每平方米每月847.1元，租金指数同比下降1.5%。核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月人民币1,298.6元，租金指数同比下降1.4%。次核心商圈购物中心首层平均租金为每平方米每月人民币691.4元，租金指数同比下降1.4%。零售市场作为受疫情影响最严重的板块之一，2020年北京零售市场经历了巨大的压力与挑战，从年初受到新冠疫情的冲击，到下半年疫情得到有效控制、新项目开始逐步入市，零售市场呈现出先抑后扬的走势。此外，部分在建购物中心的施工进度受到疫情影响，其交付日期延后，导致2020全年仅有四个新项目入市。在后疫情阶段，预计将有多个项目于2021年完工开业，将为北京零售市场带来更多选择和新的活力。

2020年成都写字楼市场由于宏观经济增长和租赁需求放缓，全年甲级写字楼仅录得5.6万平方米净吸纳量。分阶段来看，上半年甲级写字楼内净吸纳量为负值，市场需求在下半年回暖态势明显，录得多单一千平方米以上的大面积成交。但受新项目入市影响，四季度甲级写字楼平均空置率环比上升0.9%，至23.8%；同期，甲级写字楼租金环比下降0.1%，至人民币每平方米每月101.0元。2020年成都甲级写字楼市场总存量突破340万平方米。2021年预计成都将迎来多个甲级写字楼项目入市，届时全市甲级写字楼总存量或将超过370万平方米。随着2020年多条地铁线路的开通运营，成都轨道交通运营已突破500公里，未来商务空间布局将逐步优化，写字楼租赁市场的需求也将进一步释放。

截止2020年末成都全市购物中心总存量增至646.0万平方米。成都全市购物中心平均空置率继续缓慢回落，环比下降0.6%，达约9.3%。四季度核心商圈部分项目重装调整后亮相市场，入驻率大幅上涨，带动区域整体空置率环比下降1.8%至9.2%；非核心商圈平均空置率环比下降0.5%至9.3%；全市购物中心普遍延续调整态势，首层平均租金指数不变，报人民币426.9元每平方米每月。核心商圈租金指数环比略微上涨约0.2%，报人民币917.6元每平方米每月；非核心商圈租金指数与上个季度持平，报人民币348.4元每平方米每月。2021年成都零售市场预计会放缓放量，疫情的不确定性或将影响未来项目的招商。随着未来四年市场上购物中心供应量逐渐趋稳，全市整体空置率有望继续稳步回落并慢慢趋于平稳。2021年成都将举办世界大学生运动会，加上近年城市轨道交通的高速发展，将帮助成都零售市场发掘更多发展机遇。（数据来源：第一太平戴维斯）

（3）报告期内公司主要经营情况

2020年，在董事会的领导下，公司积极应对宏观经济压力和复杂的行业形势，紧跟市场动态，经过半年的调整与改进，商业项目的管理能力和运营水平得到大幅度的提高，闲置资产得到有效的盘活，物业出租情况良好。

报告期内公司实现营业收入57,016万元，较上年同期增长135%；实现净利润 11,541万元，实现扭亏为盈；实现归属于母公司股东净利润10,734万元，利润增长的主要原因为2020年度公司加速开发项目尾盘销售所致。

① 物业租赁业务实现营业收入16,651万元，较上年同期减少2,965万元，下降15%，占公司营业收入的29%，主要原因系2020年受疫情影响，存在租户退租及减租的情况，导致公司物业租赁收入下滑。公司物业租赁包含酒店、购物中心、商业、写字楼等多种业态。报告期内，公司物业租赁业务在管项目13个，管理的可出租面积共约29万平方米，物业租赁总体出租率为86.5%。

② 住宅、商住尾盘销售业务方面，实现收入38,306万元，较上年同期增加34,920万元，增长1,031%，占公司营业收入的67%。报告期内成功解决了北京地产项目销售中存在的历史障碍，重新启动了住宅尾盘的销售，积极采取符合市场规律的营销策略并取得较好的成绩。

③ 商业运营业务实现营业收入92万元，较上年同期增加57万元，增长163%，主要系公司成都区域公司启动商业运营管理，增加停车场收入所致。

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	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	99,661	2,691	1,308	99,661	2,691	1,054.4
北京市	阳光上东	东四环北路 2 号、6 号一区、二区	商业、车位、住宅	100.00%	517,129	637,258	604,004	6,285	38,434	604,004	6,361	37,251.2

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
北京通州阳光新生活广场	北京市通州区翠景北里 1 号楼	商业	51.00%	32,358.72	27,489.29	85.00%
北京阳光上东底商	北京市朝阳区东四环北路 6 号二区	底商	100.00%	12,241.25	12,045.83	98.00%
878 东区	北京市朝阳区酒仙桥中路 24 号院 1 号楼	写字楼	0.00%	14,252.35	11,658.34	82.00%
成都阳光新生活广场	四川省成都市成华区二环路东二段 426 号、建设路 2 号	商业	55.00%	59,610.05	58,777.47	99.00%
成都阳光新业中心	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%	33,375.00	29,247.00	88.00%
成都阳光新业大厦	四川省成都市锦江区一环路东五段 55 号	办公	71.00%	27,689.08	23620.42	85.00%
成都阳光新业大厦底商	四川省成都市锦江区一环路东五段 55 号	商业 (底商)	71.00%	8069.05	3746.41	46.00%
天津津北阳光新生活购物广场	天津市北辰区京津公路西	商业	90.00%	24258.15	17694.15	73.00%

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	813,000,000.00	4.90%-5.64%	241,000,000.00	333,000,000.00	89,000,000.00	150,000,000.00
信托融资	110,000,000.00	9.50%	110,000,000.00			

(4) 发展战略和未来一年经营计划

① 公司战略规划及举措

依托公司现有优势，充分发挥以及整合控股股东的项目资源，以引领创新发展为方向、稳中求胜为前提，专业化的团队

为运营主力，打造新时代经济下的新一轮创造型发展格局，展望2021年，以把握时代发展为契机，现有物业租赁、商业运营为载体，积极探索创新业务，积极打通现有各项背景资源，在新消费、新科技和新文化等产业领域进行布局，打造“新阳光”的核心竞争力，实现新发展格局及盈利。

②公司2021年经营计划

2021年，公司将围绕发展战略及规划，以“科学高效”为运营理念，在提升经营、盘活资产、拓展业务三个大方向发力，同时做好风险管控、资金管理、团队建设等方面的工作，不断提升公司核心竞争力，积极拓展新型产业盈利模式，努力开创公司事业的新局面。

在经营提升方面，将围绕“提高出租率、强化服务精神”的年度管理主题，通过标准化建设、平台化运营，提升服务品质，提高项目出租率及租金单价水平，同时进一步挖掘项目增值服务以及收入渠道，通过管理业务的培育、运营平台的智能化，实现业务价值的延伸，争取商业地产领域的业务突破。

资产盘活方面，将加快余量开发产品的销售，加强闲置资产的流动性，唤醒无形资产的收益能力，高效回流资金，全方位、多维度地增加收入来源。

业务拓展方面，将充分结合现有资源，围绕战略目标，定期召开新商业模式的专项研讨会，从管理层到所有员工集思广益、各抒己见，寻找业务发展的新方向，为公司拓展新型的盈利模式，提高自身的造血能力。

风险管控方面，加强内部控制建设，健全、完善全面风险管控体系，防微杜渐，全面排查及清理工作中产生的不良因素，监督员工、供应商、合作方等依法行事，守护公司资产及利益。

资金管理方面，将不断强化以财务指标为核心的经营管理理念，加强资金保障，优化财务结构，密切关注金融市场监管政策及市场利率变动情况，关注新型融资工具、丰富融资渠道、降低融资成本，加大创新融资的探索力度；继续实行资金计划管理，强化预算管理工作，努力盘活监管资金，为公司战略提供坚实的资金保障。

团队建设方面，秉持“德才兼备，以德为先”的企业人才观，配合公司战略实施，积极引入外部优秀人才，重视人才培养和员工发展，打造一支“来之能战、战之必胜”的年轻化、专业化人才队伍；同时，进一步优化组织架构，规划实施员工激励政策，完善绩效考核管理制度，增强内部组织效能，充分发挥人力行政支撑保障作用。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

2020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	12,487,564.63
成都锦尚中心项目	7,808,891.17
合计	20,296,455.80

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

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
开发产品销售	383,055,727.28	252,512,780.12	65.92%	1,031.29%	2,314.83%	113.47%
商业租赁	127,835,879.45	113,232,067.54	88.58%	-19.21%	-28.44%	-11.42%
写字楼租赁	38,678,764.48	28,439,808.44	73.53%	1.97%	2.60%	0.62%
商业运营	916,991.25	826,991.25	90.19%	165.15%	139.13%	-9.81%
其他	19,675,293.99	19,354,658.35	98.37%	58.61%	60.70%	1.32%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

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

适用 不适用

公司于2020年底，成功解决了北京地产项目销售中存在的历史障碍，结转北京阳光上东项目尾盘销售收入所致。

6、面临退市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

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

适用 不适用

会计政策变更

2017年7月5日，财政部修订发布《关于修订印发〈企业会计准则第14号—收入〉的通知》（财会[2017]22号），根据财政部要求，在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行。按照上述要求，本公司将自2020年1月1日起执行上述新收入会计准则。

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自2020年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号—收入》	2020年4月20日召开的第八届董事会第三次会议、第八届监事会第六次会议审议通过	(1)

会计政策变更说明：

执行新收入准则对本公司的影响

本公司自2020年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第14号—收入》（财会[2017]22号）（简称〈新收入准

则>), 变更后的会计政策详见附注五。

于2020年1月1日之前收入准则的列示与新收入准则要求不一致的, 本公司按照新收入准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新收入准则要求不一致的, 本公司未调整可比期间信息。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下:

单位:元

项目	2019年12月31日	累积影响金额			2020年1月1日
		分类和计量影响 (注1)	其他影响	小计	
预收款项	92,100,240.43	-44,315,958.53	---	-44,315,958.53	47,784,281.90
合同负债		42,205,674.79	---	42,205,674.79	42,205,674.79
其他流动负债		2,110,283.74		2,110,283.74	2,110,283.74
负债合计	92,100,240.43	---	---	---	92,100,240.43

注: 上表仅呈列受影响的财务报表项目, 不受影响的财务报表项目不包括在内, 因此所披露的小计和合计无法根据上表中呈列的数字重新计算得出。

注1: 于2020年1月1日, 本公司已收取的44,315,958.53元的以前年度被分类为预收款项的客户对价, 本公司按合同对其核算, 有义务向客户转让开发产品, 构成单项履约义务, 因此该部分不含税金额从预收款项重分类至合同负债、待转增值税重分类至其他流动负债。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比, 合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本公司于2020年注销了4家子公司, 包括上海新赞资产管理有限公司、北京阳光优食餐饮有限公司、天津阳光新瑞商业管理有限公司、Sol Oriental International Retail Consulting .,Ltd。

本公司于2020年11月30日设立了全资子公司深圳瑞和新业企业管理有限公司。

本公司于2020年11月30日设立了全资子公司深圳瑞基新业企业管理有限公司。

阳光新业地产股份有限公司

法定代表人: 周磊

二〇二一年三月三十日