

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2019-L63

# 阳光新业地产股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

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

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

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

### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	108,075,000.00	157,048,000.00	-31.18%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-25,791,000.00	58,782,000.00	-143.88%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-36,911,000.00	-57,815,000.00	36.16%

经营活动产生的现金流量净额（元）	158,747,000.00	-204,182,000.00	177.75%
基本每股收益（元/股）	-0.03	0.08	-137.50%
稀释每股收益（元/股）	-0.03	0.08	-137.50%
加权平均净资产收益率	-0.87%	1.96%	-2.83%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,198,587,000.00	6,583,271,000.00	-5.84%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,940,649,000.00	2,974,219,000.00	-1.13%

### 3、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	21,954	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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
ETERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTE.LTD.	境外法人	29.12%	218,400,000			
上海永磐实业有限公司	境内非国有法人	12.25%	91,827,538			
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	6.20%	46,524,265			
宋梓琪	境内自然人	4.89%	36,649,061			
周增希	境内自然人	3.09%	23,138,973			
湖南省信托有限责任公司—南金 5 号集合资金信托计划	其他	1.53%	11,457,000			
上海衍金投资管理有限公司—衍金共生 2 号私募证券投资基金	其他	1.45%	10,858,045			
高志兴	境内自然人	1.21%	9,050,500			
黄鑫	境内自然人	1.20%	9,000,000			
伍美成	境内自然人	1.13%	8,471,201			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名股东中是否存在关联关系或一致行动。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	报告期末，公司股东高志兴通过普通证券账户持有 10,500 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 9,040,000.00 股，实际合计持有 9,050,500 股，位列公司第八大股东。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，位列公司第九大股东。					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

## 5、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。

## 6、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，且在半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

### (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
阳光新业地产股份有限公司 2016 年非公开公司债券	16 光业 01	118760	2019 年 07 月 19 日	20,500	9.50%

### (2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	42.41%	43.31%	-0.90%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.1	2.06	-46.60%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

2019年上半年，中国经济在国际贸易摩擦依然严峻的外部形势及内部经济转型压力下，运行基本平稳。根据国家统计局初步数据，上半年全国GDP实现约45.1万亿元，同比增长约6.3%，其中第一季度同比增长约6.4%，第二季度同比增长约6.2%。虽然经济增速有所放缓，但经济结构持续优化，新消费、服务型消费增长快速，消费对经济增长的贡献超过60%。下半年，贸易摩擦的持续性和不确定性依然存在，经济增长的外部压力依然较大。但随着大规模减税措施的实施、关税水平的大幅降低以及新型产业的投资带动，下半年经济增速有望企稳。

2019年随着房地产长效机制的逐步建立，以及防范金融风险、引导资金脱虚入实的宏观政策，房地产行业面临诸多调整。在各家银行陆续提高个人住房按揭贷款利率，金融机构限制信托等非标类融资，以及公司债兑付高峰的来临，房地产企业的资金面将比2018年承受较大压力。随着政策引导及扶持，越来越多的企业尝试长租公寓类等新业务，单一的住宅开发销售业务未来将遇到越来越多的挑战和风险。商业经营性物业市场，将持续受到电子商务的影响，只有特色类的“刚需”类消费项目才能得以存活。老旧或经营不善的商业物业都将面临闭店调整的命运。办公楼市场总体稳定，但面临经济发展和企业扩张放缓、城市更新等特色办公项目入市竞争的影响，办公物业的空置率有所提高，租金面临一定下滑压力。同时随着共享办公及楼宇智能化的发展，传统办公项目将面临压力。

2019年上半年，房地产市场销售增速同比有所放缓。规模以上龙头企业增速出现分化，不同规模量级以及不同公司性质的公司增长也出现分化。土地市场前高后低，随着地产非标融资收紧及公司债集中兑付压力，预计下半年土地市场将继续趋于理性。房地产市场集中度进一步提高，2019年上半年销售规模过千亿元企业超过12家，预计全年千亿元企业有望达到40家，Top100企业门槛将大幅提高。

2019年上半年公司各项经营工作稳定，并根据公司具体情况转让了北京北苑项目所持股权，同时及时收回了济南建大项目原有一级开发土地收储投资。

2019年上半年房地产销售情况表

单位：平方米

项目名称	业态	地区	2019年期初可供出售面积	2019年已出售面积	2019年结算面积
北京阳光上东项目	商业	北京	5,794.00	-	-
	住宅		9,942.99	-	-
成都锦尚中心项目	办公	成都	27,689	-	-
	商住公寓		21,391	98.94	98.94
	商业		8,204	-	-

2019年上半年房地产出租情况表

单位：平方米

项目名称	业态	地区	权益比例	可租赁面积	出租率
阳光上东	商业	北京	100%	9,096	98%
通州瑞都商业	商业	北京	51%	32,377	100%
成都A-Ztown	商业	成都	55%	55,813	100%
成都九眼桥	办公	成都	71%	27,689	43%
	商业（购物中心）			32,855	81%
	商业（底商）			8,204	93%
天津北辰	商业	天津	90%	25,967	50%
上海新业中心	办公	上海	60%	45,865	3%

2019年上半年分地区的营业数据表

单位：元

地区	营业收入	营业成本	毛利率
北京地区	65,933,000.00	5,427,000.00	91.77%
天津地区	2,634,000.00	-	100.00%
四川地区	38,366,000.00	743,000.00	98.06%
上海地区	1,142,000.00	-	100.00%

2019年上半年公司财务融资情况表

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限（年）
期末融资总额（万元）	173,000	4.9%-9.5%	3-12年
其中：银行贷款（万元）	98,500	4.9%-5.635%	8-12年
公司债券（万元）	20,500	9.50%	3年
信托融资（万元）	54,000	8%	3年

以上数据截止日期：2019年6月30日

## 2、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上一会计期间财务报告相比，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、公司将按照财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《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）要求编制财务报表。
- 2、公司将执行财政部 2019 年 5 月 9 日发布的《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（财会[2019]8 号）。
- 3、公司将执行财政部 2019 年 5 月 16 日发布的关于印发修订《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会[2019]9 号）。

### (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) 与上一会计期间财务报告相比，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 年上半年注销三家子公司，包括天津德然商贸有限公司、西安光华瑞景投资管理有限公司和沈阳阳光瑞景商业管理有限公司。