2019年 年度报告摘要

证券代码：000608　　证券简称：阳光股份　　公告编号：2020-L11

阳光新业地产股份有限公司

一、重要提示

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

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

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

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内公司主营业务为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。

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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	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	−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	−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	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	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	2,889,590,000.00	2,974,219,000.00	−2.85%	2,985,401,000.00

（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	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

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

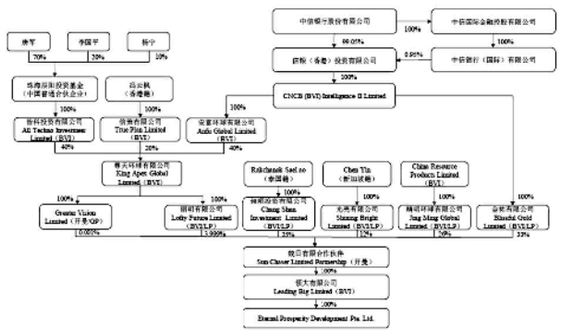
报告期末普通股股东总数	21,893	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	20,391	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
ETERNAL PROSPERITY DEVELOP-MENT PTE. LTD.	境外法人	29.12%	218,400,000	0			
上海永磐实业有限公司	境内非国有法人	12.25%	91,827,538	0			
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	5.54%	41,563,321	0			
宋梓琪	境内自然人	4.89%	36,649,061	0			
周增希	境内自然人	3.09%	23,138,973	0			
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	1.49%	11,158,500	0			
高志兴	境内自然人	1.38%	10,368,200	0			
黄鑫	境内自然人	1.20%	9,000,000	0			
伍美成	境内自然人	1.13%	8,471,201	0			
黄国海	境内自然人	1.10%	8,258,967	0	冻结	8,258,967	
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 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，通过中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。						

（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

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	0	9.50%
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				

（2）公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

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

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”。

（3）截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
资产负债率	39.22%	43.31%	−4.09%
EBITDA 全部债务比	3.91%	11.13%	−7.22%
利息保障倍数	0.71	1.95	−63.59%

三、经营情况讨论与分析

（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%。随着近郊区域基建设施逐渐完善，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(㎡)	可售面积(㎡)	累计预售（销售）面积(㎡)	本期预售（销售）面积(㎡)	本期预售（销售）金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	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(㎡)	累计已出租面积(㎡)	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

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
商业出租	144,804,000.00	144,804,000.00	100.00%	−10.08%	−10.08%	0.00%
其他租赁业务	26,620,000.00	26,620,000.00	100.00%	−30.04%	−30.04%	0.00%

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

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

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期初留存收益或其他综合收益。

（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 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。

证券代码：000608　　证券简称：阳光股份　　公告编号：2020-L15

阳光新业地产股份有限公司关于召开 2019 年年度股东大会通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、　召开会议基本情况

1、股东大会届次：2019 年年度股东大会

2、召集人：本公司董事会，本次股东大会的召开已经公司第八届董事会第三次会议审议通过。

3、本公司董事会认为：本次股东大会会议召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程的要求。

4、会议召开日期和时间：

（1）现场会议召开时间：2020 年 5 月 29 日下午 14:00

（2）网络投票时间：2020 年 5 月 29 日

其中，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为：2020 年 5 月 29 日，上午 9:30-11:30，下午 13:00-15:00。

通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为：2020 年 5 月 29 日上午 9:15 至下午 15:00 的任意时间。

5、股权登记日：2020 年 5 月 25 日

6、会议召开方式：本次股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，本公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

本公司股东只能选择现场投票、网络投票中的一种表决方式，如同一表决权出现重复投票表决的，以第一次投票表决结果为准。

7、出席对象：

（1）截至 2020 年 5 月 25 日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东。上述本公司全体股东均有权出席股东大会，并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是本公司股东。

（2）本公司董事、监事和高级管理人员。

（3）本公司聘请的律师。

（4）根据相关法规应当出席股东大会的其他人员。

8、会议地点：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层 A 会议室。

二、会议审议事项

议案 1：公司董事会 2019 年度工作报告。

议案 2：公司 2019 年年度报告及摘要。

议案 3：公司 2019 年度财务决算报告。

议案 4：公司 2019 年度利润分配预案。

议案 5：公司监事会 2019 年度工作报告。

议案 6：关于拟聘任公司 2020 年度审计机构的议案。

议案 7：关于董事长 2019 年度津贴的议案。

议案 8：关于公司独立董事 2019 年度津贴的议案。

上述议案已经公司第八届董事会第三次会议及第八届监事会第六次会议审议通过，有关议案的详细内容请参见刊登于本公告日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》上的 2020-L09 号《阳光新业地产股份有限公司第八届董事会第三次会议决议公告》、2020-L10 号《阳光新业地产股份有限公司第八届监事会第六次会议决议公告》、2020-L11 号《2019 年年度报告摘要》、2020-L12 号《关于拟聘任公司 2020 年度审计机构的公告》、阳光新业地产股份有限公司 2019 年年度报告全文、2019 年度财务报告及审计报告。

公司独立董事将在本次年度股东大会上作 2019 年度述职报告。

三、提案编码

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
100	总议案	√
非累积投票提案		
1.00	议案 1：公司董事会 2019 年度工作报告。	√
2.00	议案 2：公司 2019 年年度报告及摘要。	√
3.00	议案 3：公司 2019 年度财务决算报告。	√
4.00	议案 4：公司 2019 年度利润分配预案。	√
5.00	议案 5：公司监事会 2019 年度工作报告。	√
6.00	议案 6：关于拟聘任公司 2020 年度审计机构的议案。	√
7.00	议案 7：关于董事长 2019 年度津贴的议案。	√
8.00	议案 8：关于公司独立董事 2019 年度津贴的议案。	√

四、会议登记方法

1、登记时间：2020 年 5 月 26 日

2、登记方式：

A.个人股东持本人身份证、深圳证券代码卡办理登记。

B.法人股东持深圳证券代码卡、法人营业执照复印件（须加盖公司公章）、法定代表人授权委托书和出席人身份证办理登记。

C.委托代理人必须持有股东深圳证券代码卡、股东签署或盖章的授权委托书、股东营业执照复印件（须加盖公司公章）或本人身份证、代理人本人身份证办理登记手续。

D.股东也可用传真方式登记。

3、登记地点：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 11 层。

4、会议联系方式

会议联系人：赵博

联系电话：010-68366107

传真：010-88365280

邮编：100044

电子邮箱：yangguangxinye@yangguangxinye.com

5、会议费用

与会代表在参会期间的交通、通讯、食宿费用自理。

五、参加网络投票的具体操作流程

本次股东大会上，股东可以通过深交所交易系统和互联网投票系统（http://wltp.cninfo.com.cn）参加投票。具体投票方式详见附件 1“参加网络投票的具体操作流程”。

六、备查文件

1、第八届董事会第三次会议决议；

2、第八届监事会第六次会议决议；

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇二〇年四月二十日

附件 1：

参加网络投票的具体操作流程

本次股东大会向股东提供网络投票平台，网络投票包括交易系统投票和互联网投票，根据《上市公司股东大会网络投票实施细则》修订稿，将参加网络投票的具体操作流程提示如下：

一、网络投票的程序

1.投票代码：深市股东的投票代码为“360608”。

2.投票简称：“阳光投票”。

3.议案设置及意见表决。

（1）议案设置

表 1　股东大会议案对应“议案编码”一览表

提案编码	提案名称	备注
		该列打勾的栏目可以投票
100	总议案	√
非累积投票提案		
1.00	议案 1：公司董事会 2019 年度工作报告。	√
2.00	议案 2：公司 2019 年年度报告及摘要。	√
3.00	议案 3：公司 2019 年度财务决算报告。	√
4.00	议案 4