

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2020-L50

阳光新业地产股份有限公司 2020 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。

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 (总机) (010) 68366107 (投资者热线)		
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）	88,103,766.92	108,075,204.43	-18.48%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-51,102,985.32	-25,790,627.57	-98.15%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-51,307,731.22	-36,912,307.77	-39.00%
经营活动产生的现金流量净额（元）	22,930,020.74	158,747,239.83	-85.56%
基本每股收益（元/股）	-0.07	-0.03	-133.33%
稀释每股收益（元/股）	-0.07	-0.03	-133.33%

加权平均净资产收益率	-1.78%	-0.87%	-0.91%
	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）	5,634,211,262.77	5,782,218,103.19	-2.56%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,839,213,806.97	2,889,590,515.90	-1.74%

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	20,902	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
京基集团有限公司	境内非国有法人	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	5.17%	38,794,740			
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			
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	1.47%	11,042,300			
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			
高志兴	境内自然人	1.07%	8,040,000			
陈焕杰	境内自然人	0.90%	6,781,430			
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，位列公司第七大流通股股东。公司股东高志兴通过普通证券账户持有 0 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 8,040,000 股，实际合计持有 8,040,000 股，位列公司第九大流通股股东。					

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

新控股股东名称	京基集团有限公司
变更日期	2020 年 05 月 13 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
指定网站披露日期	2020 年 05 月 15 日

实际控制人报告期内变更

√ 适用 □ 不适用

新实际控制人名称	陈华
变更日期	2020 年 05 月 13 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）

指定网站披露日期	2020 年 05 月 15 日
----------	------------------

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
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2020年上半年，中国经济受新冠肺炎疫情影响，在严峻的内外部政治经济环境下，快速止跌反弹。根据国家统计局初步数据，上半年全国GDP实现约456,614亿元，同比下降1.6%。其中一季度同比下降约6.8%，二季度增长约3.2%。复工复产复商复市加快推进，主要指标恢复性增长，经济运行稳步复苏，基本民生保障有力，市场预期总体向好，社会发展大局稳定。下半年，受国际整体疫情形势影响，国内疫情防控的压力依然持续存在，疫情对整体经济活动的影响也会一直存在。国际地缘政治及保护主义对中国进出口贸易的潜在影响依然存在，经济发展面临的挑战较大。但随着国内应对疫情的逐步成熟，以及“六稳”、新老基建和积极财政货币政策的实施，下半年经济增速有望环比继续反弹。

2020年上半年，房地产行业受新冠疫情影响，一季度业绩同比下滑较大，二季度随着国内疫情形势逐步得到控制，行业触底反弹，环比增速加快，但上半年整体增速仍同比下滑。根据国家统计局统计，上半年全国商品房销售面积约6.94亿平米，同比下降8.4%；销售金额约6.69万亿元，同比下降5.4%；房地产开发投资6.28万亿元，同比增长1.9%；新开工面积9.75亿平米，同比下降7.6%；竣工面积2.9亿平米，同比下降10.5%；土地购置面积0.8亿平米，同比下降0.9%。开发企业受疫情影响，分化加剧，其中Top20开发企业上半年销售金额同比仅下降约1.3%。市场方面，深圳及个别二线城市市场热度较高，其它一二线城市均有不同程度回暖。随着地方政府就土地出让条件的放松以及资金成本的下行，土地市场热点地块溢价成交增多。2020年下半年，随着中央再次提出“不将房地产作为短期刺激经济的措施”以及“房住不炒”等宏观调控基调，预计行业将在因城施策的基调下平稳发展。

2020年上半年，新冠疫情爆发后，公司积极响应政府号召，对部分涉及民生的租户及物业公司给予了一些租金减免。商业项目在疫情期间，总体运营平稳，但部分聚集性业态商户受疫情防控需要，未能开业运营。个别商户也因疫情影响，不再开业。受上述因素影响，公司上半年商业项目租金收入同比有所下降。上半年，公司第一大股东发生变化，公司从无实控人到京基集团有限公司成为公司控股股东、陈华先生成为公司实控人。公司董事会、监事会及高级管理人员均发生了较大的变化。尽管受疫情及股东变化影响，总体上，上半年公司各项经营工作较为平稳有序推进。

2020年下半年，公司就商业项目将加大招商及运营管理工作，力争将疫情对全年租金收入的影响降低到最小。同时，公司将加大北京阳光上东项目的开发库存产品销售准备工作，并根据公司全年目标及市场条件，适时销售。公司在梳理参股项目投资现状后，将积极与项目合资方沟通，从参股项目早日退出变现。

主要项目所处区域市场分析

1、住宅销售市场：北京和成都

北京住宅市场：

2020年上半年，北京紧随中央调控步伐，坚守“房住不炒”基调，边际优化调控政策，遏制炒房、炒学区等行为。在新冠疫情冲击下，北京2020年上半年商品住宅市场交易规模明显回落，成交价格呈结构性小幅上涨态势。分区域来看，近郊区上半年市场整体成交规模降幅相对较小，中心城区及远郊区整体成交规模降幅较大，降幅均超50%。上半年整体市场以刚需为主，但各区需求分化明显，中心城区再改及豪改产品成交占比仍超一成，近郊区刚改及再改需求仍存一定空间，远郊区刚改及再改产品成交占比明显提升。二手住宅方面，2020年上半年北京二手房成交6.4万套，同比下降10%，为近六年以来最低。成交均价同比呈结构性上涨，环比保持相对平稳态势。2020年上半年，伴随北京限价政策边际调整，不限价商品住宅项目积极取证入市，叠加部分改善型需求释放，北京商品住宅成交均价同比呈结构性上涨态势，商品住宅成交均价为49,622元/平方米，同比上涨13%，为近三年同期价格同比涨幅最大。

成都住宅市场：

2020年上半年成都商品住宅累计成交1,105.6万m²，同比上升7.6%。成都复工复产早，疫情之后市场快速复苏，成交量出现补偿性增长，3-6月成交量均高于去年同期，在供应较去年同期下降6.5%情况下，成交量同比上升7.6%。随着成渝城市群战略的进一步明确，以及2019年下半年区域购房资格互通影响，2020上半年天府新区供销远远领先其他区域。中心城区产品改善化趋势愈发明显且不可逆，一方面来源于需求端成都步入改善时代，另一方面也受制于中心城区降容、地价刚性上涨导

致企业通过改善产品实现溢价，改善化进程“被迫”加速。

2、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：

受新冠疫情影响，2020年上半年北京写字楼市场持续低迷，6月疫情出现反弹，市场需求再度被抑制。2020年上半年，北京甲级写字楼市场有2个新项目入市，全市甲级写字楼存量共计1,248万平方米，空置率升至13.6%，租金每月每平方米360.5元，连续第六个季度出现环比下滑。

2020年上半年，新冠疫情爆发对北京零售市场造成了较为严重的影响，全市未有新增商业项目投入使用，大部分购物中心面临部分商铺暂停营业或关闭的困扰，导致北京购物中心空置率升至9.7%，租金水平也出现下滑，全市购物中心首层租金为每平方米每月859.1元，同比下降0.1%。六月份北京疫情出现反复，也拖延了零售市场复苏的节奏。

上海：

受疫情影响，2020年上半年全市仅两个全新甲级写字楼项目共计10.5万平方米入市，甲级写字楼存量升至1,340万平方米。二季度，写字楼租赁活动复苏，但净吸纳量明显少于往年同期水平。尽管来自部分行业和企业的需求见长，但另一边，市场出现减租和退租现象，导致全市甲级写字楼空置率水平至17.4%。业主进一步给出租金让步，租金降至每平方米每天7.5元。上半年市场无疑对业主和租户方都是考验。

2020年上半年上海零售市场无新项目入市，餐饮业受疫情影响最为严重。购物中心内较多掉铺现象使得全市购物中心空置率上升至11.6%。

天津：

受疫情影响，2020年上半年经济发展放缓，甲级写字楼市场无新增供应，市场净吸纳量出现下滑。天津市政府出台租金减免等优惠措施，意图减轻企业经营压力，但对办公租赁需求提升的直接作用不大。同时，部分企业尝试远程、线上会议等新兴办公模式，亦直接降低了当前对线上办公场地的需求。二季度后随着经济逐步复苏，甲级写字楼市场存量持续消化，市场竞争较为激烈，充足的市场存量使租金承压。

受疫情影响，2020年上半年天津零售市场的新建工程和招商进度延后，无新项目入市。大多数零售商扩张步伐放缓。全市空置率10.7%，同比下降0.2个百分点，全市首层平均租金为344.85元每平方米每月，同比下降1.5个百分点。

成都：

2020年上半年，受全球经济环境和新冠疫情影响，部分项目推迟入市时间，全市仅有一个甲级写字楼入市，将甲级写字楼存量推升至330万平方米。甲级写字楼市场活跃度持续走低，第二季度企业退租情况明显，退租面积较去年同期上涨75%，推动全市空置率上升至24%。年初整体租金相对平稳，但二季度开始部分业主下调租金，优质客户议价能力明显提升。上半年甲级写字楼市场平均租金为101.3元每月每平方米，同比下降1.3%。

2020年上半年，成都零售市场新增2个项目，总存量达到604万平方米。受疫情影响零售市场需求持续走弱，购物中心平均空置率大幅上升至10.1%，三年来首次突破10%。首层平均租金小幅下滑，至431.2元每月每平方米。核心商圈购物中心首层租金降幅略小于非核心区域。

2020年上半年宏观经济数据

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	456,614	-1.60%	21,655	-2.00%	172,256	-11.40%	国家统计局
北京	16,206	-3.20%	37,560	2.20%	5,973	-13.00%	北京统计局
上海	17,357	-2.60%	38,459	3.60%	6,947	-11.20%	上海统计局
天津	6,309	-3.90%	24,140	-1.50%	-	-21.70%	天津统计局
成都	8,299	0.60%	24,563	4.30%	3,692	-7.70%	成都统计局

2020年上半年上述城市主要市场数据如下：

	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	土地成交额（亿元）	土地成交额同比变化	数据来源
		49,622	13.00%	213.1	-35.40%	910	21.00%	
北京	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	第一太平戴维斯
		360.5	-3.40%	3.73	1,247.8	13.60%	4.9%	
	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	第一太平戴维斯
		859.1	1.30%	0	593	9.70%	3.50%	
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	第一太平戴维斯
		225	-4.00%	8.37	1,340	17.40%	0.50%	

	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	第一太平戴维斯
		795	-1.60%	0	751	11.60%	1.6%	
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	第一太平戴维斯
		131.4	-1.40%	1.29	145	36.10%	下降2.1%	
	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	第一太平戴维斯
		344.85	-1.50%	0	359	10.70%	下降0.2%	
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	土地成交额（亿元）	土地成交额同比变化	中指研究院
		13,131	15.90%	1,105.6	7.60%	613	19%	
	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	第一太平戴维斯
		101.3	-1.30%	0.13	330	24.00%	1.30%	
	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	第一太平戴维斯
		431.8	-0.20%	-24	604	5.30%	0.80%	

公司主要经营情况

2020年上半年，公司各项经营工作较为平稳有序推进，实现营业收入8,810.38万元，实现归属于母公司股东净利润-5,110.30万元，较去年同期下降98.15%。

2020年上半年，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	成都市一环东路五段17-87号	住宅、公寓、写字楼、底商、农贸市场	71.00%	99,542	154,102	97,112	0	0	97,112	0	0
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	0	0	632,635	0	0

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	12,620.85	78.31%
通州瑞都商业	北京市通州区翠景北里1号楼	商业	51.00%	32,359	27,428	84.76%
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%	59,828	59,828	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%	33,364	25,553	76.59%
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	5,578	69.13%
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	22,640	81.77%
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	12,958	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	3.19%
--------	----------------------	-----	--------	-----------	----------	-------

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	859,000,000.00	4.9-5.635%	166,500,000.00	287,000,000.00	211,000,000.00	194,500,000.00
信托融资	380,000,000.00	9.50%	380,000,000.00			
其他	130,000,000.00	5%	130,000,000.00			
合计	1,369,000,000.00		676,500,000.00	287,000,000.00	211,000,000.00	194,500,000.00

以上数据截止日期：2020 年 6 月 30 日

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。鉴于公司控股股东已变更为京基集团有限公司，公司未来的发展战略也将存在调整的可能。

2020 年公司将根据自身情况及市场机会，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。同时，在满足疫情防控的要求下，力争投资性房地产出租经营保持平稳运行。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

于2020年6月30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	2,132,017.02
成都锦尚中心项目	1,730,000.00
合计	3,862,017.02

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、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

（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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。