

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情况，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
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

非标准审计意见揭示

□ 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	董秘会秘书	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)68362290

电话 (010)68361098

电子邮箱 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、商业等开发库存。

2018年，房地产开发行业在“房住不炒”的调控思想指导下，整体增速有所放缓，市场在四季度转向降温，价格逐渐回归理性。行业集中度进一步加大，全国销售额Top50企业市场份额占有率首次超过65%，龙头企业市场份额持续提高，中小房企面临的生存竞争压力越来越大。随着房地产长效机制的逐步建立，越来越多的企业开始尝试向大企业的多元化布局，寻求地产与产业的结合。公司在传统住宅开发领域，与行业龙头差距巨大，短期内也不具备塑造这方面竞争力的基础条件。

2018年，全国商业经营用房投资同比继续下降，受电商影响及过往存量项目影响，商业地产持续下滑，价格逐渐回归理性。行业集中度进一步加大，全国销售额Top50企业市场份额占有率达到65%以上，龙头企业在市场竞争中优势明显，商业地产方面也并不具备塑造这方面竞争力的基础条件。

1、投资房地产出租与资产管理服务

公司投资性房地产主要位于北京。业态上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，以及以“商业中心”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和车位。

鉴于近年来前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冀地区，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，充分发掘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) 近五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：人民币元			
2018年	2017年	本年比上年增长%	2016年
营业收入 288,849,000.00	534,420,000.00	-45.95%	639,565,000.00
归属于上市公司股东的净利润 11,464,000.00	152,395,000.00	-92.48%	-468,238,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 -112,158,000.00	134,506,000.00	-190.08%	-304,424,000.00
经营活动产生的现金流量净额 -9,407,000.00	148,489,000.00	-106.34%	175,947,000.00
基本每股收益(元/股) 0.02	0.2	-90.00%	-0.02
稀释每股收益(元/股) 0.02	0.2	-90.00%	-0.02
加权平均净资产收益率 0.39%	5.23%	-38.4%	-16.20%
2018年末 2017年末 本年末比上一年末增减			
总资产 6,593,271,000.00	7,215,343,000.00	-8.76%	9,806,897,000.00
归属于上市公司股东的净资产 2,974,219,000.00	2,985,401,000.00	-0.37%	2,846,516,000.00

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元			
第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入 67,626,000.00	89,222,000.00	64,798,000.00	67,003,000.00
归属于上市公司股东的净利润 -29,190,000.00	87,972,000.00	-64,685,000.00	17,387,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 -29,528,000.00	-28,287,000.00	-63,201,000.00	8,858,000.00
经营活动产生的现金流量净额 -103,441,000.00	-101,741,000.00	-122,000.00	194,897,000.00

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	24,068	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	23,608	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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况	股东性质	持股比例
INTERNAL PROSPERITY DEVELOPMENT PTY LTD.	境外法人	29.13%	218,400,000.00	0		境内自然人	31,000,000.00
上海润华实业有限公司	境内非国有法人	12.25%	91,027,638	0	质押	境内自然人	36,491,061
北京润华房地产开发有限公司	境内非国有法人	6.61%	49,593,062	0		境内自然人	30,649,061
宋荣刚	境内自然人	3.00%	23,138,973	0		境内自然人	11,475,262
周增海	境内自然人	1.12%	8,471,201	0		境内自然人	8,268,167
黄国海	境内自然人	1.10%	8,268,167	0	质押	境内自然人	8,268,067
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是否在关联关系或一致行动。						
参与融资融券业务股东明细情况	报告期末，公司不存在通过信用交易从事融资融券业务的客户持有4,300股，通过深证证券账户持有信用融券客户数有9,300户，占信用融券客户数的9.30%，实际合计持有9,300股。						

(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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(4) 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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

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尚未能全部兑付的公司债券

参考披露

(1) 公司债券基本信息

报告期末普通股股东总数 24,068 报告期末普通股股东总市值 115,000,000.00 报告期末普通股股东人均持股市值 4,780.00 报告期内普通股股东户数 1,000 报告期内普通股股东户均持股市值 115,000.00

(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”。

报告期内，公司未在中国境内发行其他债券、债券融资工具，资信评级机构未进行新的主体评级。

(3) 截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无近2年的主要会计数据和财务指标。

6、经营情况讨论与分析

1、报告期内经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

一、概述

(一) 报告期内经济与市场情况分析

报告期内，公司归属于上市公司股东的净利润比去年同期下降较大，主要为2017年相比2016年转让部分控股子公司股权形成的投资收益较大所致。

2018年，公司积极探索与专业金融机构的合作机会，与中金资本就成立合资基金管理人募集投资基金项目达成合作意向，部分股权资产已注入中金资本，公司获得11,464,000元的收益。

2018年，公司积极探索与专业金融机构的合作机会，与中金资本就成立合资公司达成合作意向，部分股权资产已注入中金资本，公司获得11,464,000元的收益。

2018年，公司各项经营工作稳定。全年共实现营业收入28,884.9万元，实现归属于母公司股东净利润1,146.4万元。

2018年度房地产业生产经营情况表

单位：平方米

项目名称 业态 地区 2018年期初可供出租面积 2018年已出租面积 2018年结算面积

北京阳光上东项目 商业 北京 10,794.00 9,096 100%

北京财富中心项目 住宅 北京 10,346.78 405.70 405.70

成都锦尚中心项目