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】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,市场规模总体向好,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实94亿平米,同比下降6.4%;销售金额约6.60万亿元,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3.75亿平米,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%。开发业化投资情影响,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,深圳及今明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,但部分聚焦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,公司继续以项目转型大数据及运营管理工作,力争将疫情对全年租金收入的影响降低到最小。同时,公司将加大北京国际北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,中心城区再改及第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64万套,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,环比均价相对平稳态势。2020年上半年,伴随北京限价政策边际调整,不限价商品住宅因目积极取证入市,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㎡,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达计1,248万平方米,空置率开至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关新项目入市,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76%,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:

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	土地成交额(亿元)	土地成交额同比变化	北京统计局中指研究院
		49,622	13.00%	213.1	-35.40%	910	21.00%	
	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	1,247.80	13.60%	4.90%	
	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%	1.60%	
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%	1,105.60	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(㎡)	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	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(㎡)	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	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大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消理,加大资金回收力度,增厚公司利润。同时,在满足疫情的控制的要求下,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。

证券代码:000608　证券简称:阳光股份　公告编号:2020-L48

阳光新业地产股份有限公司第八届董事会2020年第七次临时会议决议公告

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。

经2020年8月19日向全体董事发出会议通知,阳光新业地产股份有限公司(简称“公司”或“本公司”)第八届董事会2020年第七次临时会议于2020年8月26日在公司会议室召开。应出席监事3人,实出席监事3人,其中监事刘建阳先生、冯雁新女士采取通讯表决方式。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。经与会监事充分讨论,会议达成如下决议:

一、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过监事会对公司2020年半年度报告出具的审核意见。

监事会认为,公司2020年半年度报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,监事会及全体监事愿对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过关于向董事会提议召开临时股东大会的议案。

监事会审议通过向董事会提议召开临时股东大会审议《提名李云常先生为公司第八届监事会非职工代表监事候选人的议案》,议案内容及候选人简历详见公司于2020年8月11日披露的2020-L47《关于补选监事的公告》。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司

监事会

二〇二〇年八月二十六日

证券代码:000608　证券简称:阳光股份　公告编号:2020-L51

阳光新业地产股份有限公司关于拟向京基集团有限公司借款暨关联交易的公告

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、关联交易概述

1、阳光新业地产股份有限公司(以下简称“公司”、“上市公司”或“阳光新业”)全资子公司北京基泰房地产开发有限公司(以下简称“北京基泰”)拟向京基集团有限公司(以下简称“京基集团”)签署《借款合同》,北京基泰拟向京基集团借款不超过1.7亿元人民币,借款期限12个月,借款年化利率5%,可提前归还本金和利息。本借款为信用借款,北京基泰不向京基集团及其关联方提供任何形式的担保措施,本借款用于满足北京基泰及公司业务发展及短期资金周转需要。

2、京基集团直接持有阳光新业21.8401万股A股股票,占阳光新业总股本的比例为29.12%,为阳光新业的控股股东。根据《深圳证券交易所股票上市规则》中关联方的认定标准,京基集团为公司关联法人,因此北京基泰向京基集团有限公司借款构成关联交易。公司董事长周磊先生现任京基集团有限公司总裁职务,公司总裁熊伟先生现任京基集团有限公司董事职务,公司董事、副总裁张志斐先生过去十二月内曾在京基集团有限公司全资子公司深圳市京基百纳商业管理有限公司担任副总裁职务,在公司董事会审议上述议案时,前述三名关联董事均回避表决。本议案已经公司独立董事事前认可并发表同意的独立意见。

4、上述议案尚须获得股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联人将回避表决。

5、本次关联交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,无需有关部门批准。

二、关联方基本情况

1、概况

名称:深圳市京基房地产股份有限公司

统一社会信用代码:91440300192303320 9

税号:91440300192303320 9

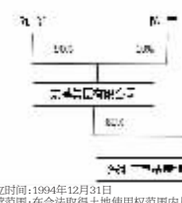
注册资本:185000万人民币

企业类型:非上市股份有限公司

住所:深圳市罗湖区深南东路5016号京基一百大厦A座7201

法定代表人:陈华

主要股东:深圳市京基房地产股份有限公司的股东为京基集团有限公司和陈辉,其中京基集团有限公司持有京基房地产80%股权,陈辉先生持有京基房地产20%股权。股权结构图如下:



成立时间:1994年12月31日

经营范围:在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营;自有物业管理;金属材料、建筑材料、石油制品、化工产品及原料、木材、水产品、五金交电、纺织品(均不含专营、专控、专卖商品)的购销;酒店管理;从事广告业务(法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的,另行办理审批登记后方可经营);自有物业租赁。

2、历史沿革

深圳市京基房地产股份有限公司前名为“深圳市京基房地产开发有限公司”,于1994年12月成立,注册资金8880万元,是国家房地产开发一级资质企业,主要从事房地产开发经营与物业管理服务。2008年12月,公司注册资金由8888万元增至85000万元,名称变更为“深圳市京基房地产股份有限公司”。近三年来,公司继续深耕深圳市场,并在深圳开发运作了多个房地产开发项目。

3、最近一年又一期的主要财务指标 (单位:元)

项目	2020.06.30(未经审计)	2019.12.31(经审计)
资产总额	72,516,289,696.24	63,100,675,989.81
负债总额	42,497,202,699.90	34,117,251,023.36
股东权益总额	30,019,086,996.34	28,983,424,966.45
项目	2020年1-6月(未经审计)	2019年度(经审计)
营业收入	4,400,868,746.91	9,426,433,624.13
净利润	1,025,907,080.91	4,339,184,008.86

4、京基房地产不是失信被执行人。

三、关联交易的定价依据

本次关联交易定价参考银行同期借款利率及近期相关市场案例,遵循客观、公平、公允的原则,经交易双方协商一致确定。本次借款无需北京基泰提供任何形式的担保措施,北京基泰承担的借款利率公允合理,不存在损害公司及全体股东利益的情形。

四、《借款合同》的主要内容

1、借款金额:借款总额不超过人民币170,000,000.00元(人民币壹亿柒仟万元整),实际借款金额以到账金额为准。

2、借款利息:借款利率为年化5%。利息按资金实际使用天数计算,偿还借款本金时一并偿还利息。

3、借款期限:借款期限自首笔款项到账日起12个月。在上述期限内,北京基泰有权提前归还本金和利息。

4、担保措施:本借款为信用借款,北京基泰不向京基集团及其关联方提供任何形式的担保措施。

5、违约责任:未按时足额归还本金及/或利息的,北京基泰应当按照待支付金额0.05%/自然日的标准支付逾期利息,直至完成全部付款义务。

五、本次关联交易的目的和对公司的影响

本次借款拓展了资金来源渠道,北京基泰不向京基集团及其关联方提供任何形式的担保措施,不存在其他协议安排。该笔借款额度可以支持北京基泰及公司业务发展的资金需求,不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形,不影响上市公司及其子公司的独立性。

六、年初至披露日与该关联方累计已发生的各类关联交易的总金额

年初至本披露日,除本次交易外,公司及北京基泰与京基房地产未发生其他关联交易;年初至本披露日,公司与京基集团有限公司累计已发生的各类关联交易的总金额为人民币1,3145亿元(含截至本披露日借款利息人民币145万元)。

七、独立董事事前认可意见和独立意见

(一)事前认可意见

北京基泰向京基集团借款是为满足日常经营的资金周转需求,交易遵循了一般商业条款,资金成本定价公允;本次交易符合法律法规和《公司章程》的规定,未发现存在损害公司及股东尤其是中小股东利益的情形,也未影响公司的独立性。因此,第八届董事会独立董事同意将上述议案提交阳光新业第八届董事会2020年第七次临时会议审议。

(二)独立意见

京基集团向北京星泰提供借款支持了业务发展,拓展了资金来源渠道,定价原则合理、公允,不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。同时,本次董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《公司法》、《公司章程》以及相关规范性文件的规定。

八、备查文件

1、第八届董事会2020年第七次临时会议决议;

2、独立董事关于关联交易的事前认可意见;

3、独立董事对第八届董事会2020年第七次临时会议有关事项的独立意见;

4、借款合同。

特此公告

阳光新业地产股份有限公司

董事会

二〇二〇年八月二十六日

证券代码:000608　证券简称:阳光股份　公告编号:2020-L52

阳光新业地产股份有限公司关于拟租赁办公场所暨关联交易的公告

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、关联交易概述

1、阳光新业地产股份有限公司(以下简称:“本公司”、“公司”或“阳光新业”)的全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司(以下简称:“北京瑞丰”、“承租方”)拟与深圳市京基房地产股份有限公司(以下简称“京基房地产”、“出租方”)签署《房屋租赁合同》,拟承租深圳市深南东路5016号京基一百大厦A座6901-01A单元作为办公场所,租赁房产建筑面积为1120.17平方米,租赁期限为两年,租金为人民币250元/㎡/月(建筑面积),月租金合计为人民币280042.50元(大写:贰拾捌万零肆拾贰元伍角)。

2、因出租方京基房地产属于公司控股股东京基集团有限公司(持股比例29.12%)的控股子公司,根据《深圳证券交易所股票上市规则》中关联方的认定标准,京基房地产为公司关联法人,上述租赁办公场所事项构成关联交易。

3、上述议案已经公司第八届董事会2020年第七次临时会议审议通过,根据《深圳证券交易所股票上市规则》10.2.1规定,因公司董事长周磊先生现任京基集团有限公司总裁职务,公司总裁熊伟先生现任京基集团有限公司董事职务,公司董事、副总裁张志斐先生过去十二月内曾在京基集团有限公司全资子公司深圳市京基百纳商业管理有限公司担任副总裁职务,在公司董事会审议上述议案时,前述三名关联董事均回避表决。本议案已经公司独立董事事前认可并发表同意的独立意见。

4、上述议案尚须获得股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联人将回避表决。

5、本次关联交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,无需有关部门批准。

二、关联方基本情况

1、概况

名称:深圳市京基房地产股份有限公司

统一社会信用代码:91440300192303320 9

税号:91440300192303320 9

注册资本:185000万人民币

企业类型:非上市股份有限公司

住所:深圳市罗湖区深南东路5016号京基一百大厦A座7201

法定代表人:陈华

主要股东:深圳市京基房地产股份有限公司的股东为京基集团有限公司和陈辉,其中京基集团有限公司持有京基房地产80%股权,陈辉先生持有京基房地产20%股权。股权结构图如下:

成立时间:1994年12月31日

经营范围:在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营;自有物业管理;金属材料、建筑材料、石油制品、化工产品及原料、木材、水产品、五金交电、纺织品(均不含专营、专控、专卖商品)的购销;酒店管理;从事广告业务(法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的,另行办理审批登记后方可经营);自有物业租赁。

2、历史沿革

深圳市京基房地产股份有限公司前名为“深圳市京基房地产开发有限公司”,于1994年12月成立,注册资金8880万元,是国家房地产开发一级资质企业,主要从事房地产开发经营与物业管理服务。2008年12月,公司注册资金由8888万元增至85000万元,名称变更为“深圳市京基房地产股份有限公司”。近三年来,公司继续深耕深圳市场,并在深圳开发运作了多个房地产开发项目。

3、最近一年又一期的主要财务指标 (单位:元)

项目	2020.06.30(未经审计)	2019.12.31(经审计)
资产总额	72,516,289,696.24	63,100,675,989.81
负债总额	42,497,202,699.90	34,117,251,023.36
股东权益总额	30,019,086,996.34	28,983,424,966.45
项目	2020年1-6月(未经审计)	2019年度(经审计)
营业收入	4,400,868,746.91	9,426,433,624.13
净利润	1,025,907,080.91	4,339,184,008.86

4、京基房地产不是失信被执行人。

三、关联交易的定价依据

本次关联交易定价参考深圳市同等甲级写字楼的月租金水平及京基一百大厦的市场租赁价格,遵循客观、公平、公允的原则,经交易双方协商一致确定,不存在损害公司及全体股东利益的情形。因此,公司第八届董事会独立董事同意将上述议案提交公司第八届董事会2020年第七次临时会议审议。

(一)独立意见

本次北京瑞丰拟与物业服务中心签署《物业管理服务合同》暨关联交易事项基于公司租赁办公场所物业管理实际需要,定价原则和履行方式遵循了市场原则,不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

本次董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《公司法》、公司《章程》以及相关规范性文件的规定,关联交易认定合规准确,关联董事均回避表决。

八、备查文件

1、第八届董事会2020年第七次临时会议决议;

2、独立董事关于关联交易的事前认可意见;

3、独立董事对第八届董事会2020年第七次临时会议有关事项的独立意见;

4、物业管理服务合同。

特此公告

阳光新业地产股份有限公司

董事会

二〇二〇年八月二十六日

证券代码:000608　证券简称:阳光股份　公告编号:2020-L54

阳光新业地产股份有限公司关于补选独立董事的公告

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。

阳光新业地产股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)第八届董事会于2020年5月21日收到独立董事韩传模先生递交的辞呈,韩传模先生因公司控制权变更原因,申请辞去公司第八届董事会独立董事职务,并同时申请辞去第八届董事会审计委员会主任委员、战略委员会委员及提名与薪酬考核委员会委员职务(详细情况请见公司于2020年5月22日披露的2020-L34号公告)。

根据《公司法》、《阳光新业地产股份有限公司章程》等相关规定,经公司第八届董事会提名,公司于2020年8月26日召开第八届董事会2020年第七次临时会议,审议通过了《提名张力先生为公司第八届董事会独立董事候选人的议案》,并提交公司2020年第一次临时股东大会审议。本次补选需经深交所备案审核无异议并经股东大会审议通过之日起生效,任期自股东大会审议通过之日起至公司第八届董事会任期届满止。

张力先生简历详见附件。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司

董事会

二〇二〇年八月二十六日

附件:

张力先生简历

张力先生,中国回籍,1976年出生,会计专业,硕士学历,注册会计师。

张力先生曾先后担任信永中和(香港)会计师事务所有限公司深圳分所负责人,大华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所授薪合伙人,致同会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所授薪合伙人,现任上会会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所合伙人,深圳英飞拓科技股份有限公司独立董事。

张力先生未持有阳光新业地产股份有限公司股份;张力先生与公司5%以上股份的股东、阳光新业地产股份有限公司其他董事、监事和高级管理人员不存在关联关系;张力先生不存在深圳证券交易所《深圳证券交易所上市公司规范运作指引(2020年修订)》3.2.3条所列情形;张力先生没有受过中国证监会及其他国家主管机关行政处罚和证券交易所惩戒;张力先生不是失信被执行人,符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、《股票上市规则》及交易所其他相关规定等要求的任职资格

证券代码:000608　证券简称:阳光股份　公告编号:2020-L55

阳光新业地产股份有限公司独立董事候选人声明公告

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。

阳光新业地产股份有限公司 独立董事