

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2019-L36

# 阳光新业地产股份有限公司 2018 年年度报告摘要

## 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。

2018年，房地产开发行业在国家“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企业市场占有率首次超过55%，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加大业务的多元化布局，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此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巨大，经营性商业项目持续同时面临供给过剩及新零售的冲击。但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，来实现存在价值。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“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和车位。

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：人民币元

|                        | 2018 年           | 2017 年           | 本年比上年增减   | 2016 年           |
|------------------------|------------------|------------------|-----------|------------------|
| 营业收入                   | 288,849,000.00   | 534,420,000.00   | -45.95%   | 639,555,000.00   |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 11,464,000.00    | 152,365,000.00   | -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  | 124,506,000.00   | -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%   | -0.62            |
| 稀释每股收益（元/股）            | 0.02             | 0.2              | -90.00%   | -0.62            |
| 加权平均净资产收益率             | 0.39%            | 5.23%            | -4.84%    | -15.20%          |
|                        | 2018 年末          | 2017 年末          | 本年末比上年末增减 | 2016 年末          |
| 总资产                    | 6,583,271,000.00 | 7,215,343,000.00 | -8.76%    | 9,800,937,000.00 |
| 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                   | 67,826,000.00   | 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 | 17,367,000.00  |
| 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 | -100,741,000.00 | -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

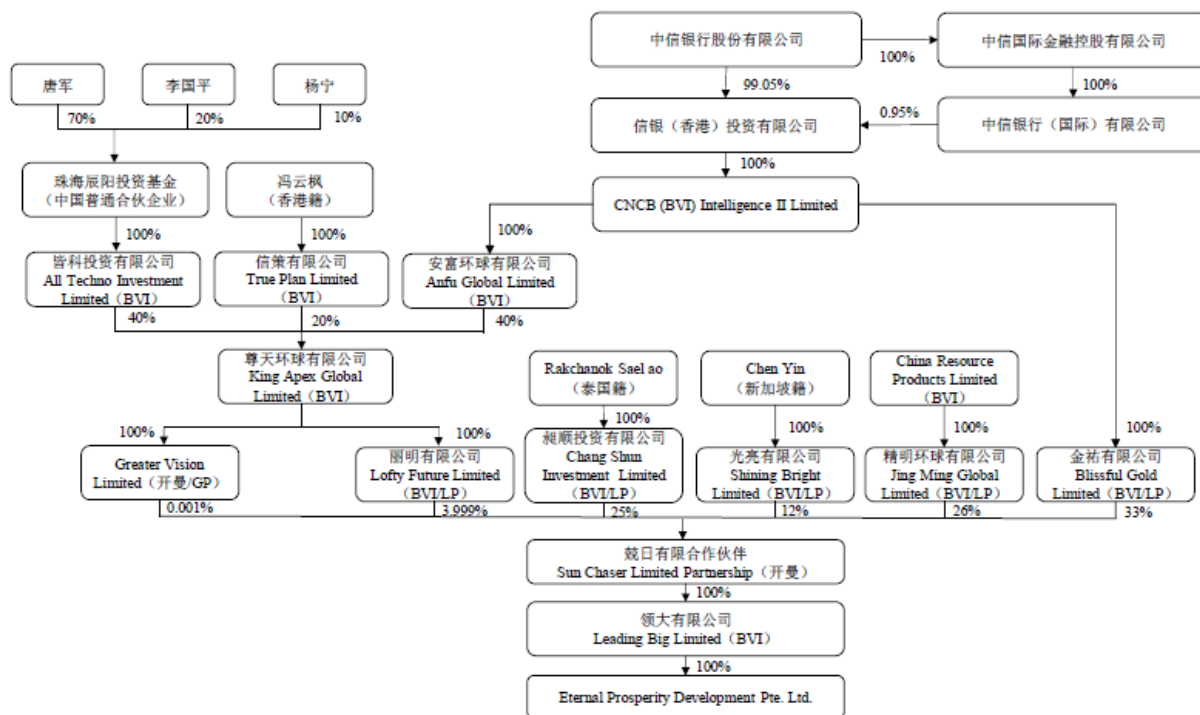
| 报告期末普通股股东总数                              | 24,658  | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 23,508      | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0       | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 0          |
|--|---|---------------------|-------------|-------------------|---------|---------------------------|------------|
| 前 10 名股东持股情况                             |   |                     |             |                   |         |                           |            |
| 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 DEVELOPMENT PTE.LTD.  | 境外法人  | 29.13%              | 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                 | 质押      |                           | 31,000,000 |
| 北京燕赵房地产开发有限公司                            | 境内非国有法人   | 6.61%               | 49,593,062  | 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                 |         |                           |            |
| 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%               | 11,475,262  | 0                 |         |                           |            |
| 高志兴                                      | 境内自然人   | 1.31%               | 9,838,300   | 0                 |         |                           |            |
| 长安国际信托股份有限公司—长安信托—长安投资 591 号证券投资集合资金信托计划 | 其他  | 1.20%               | 9,008,240   | 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                 | 质押      |                           | 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 478,300 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 9,360,000 股，实际合计持有 9,838,300 股，位列公司第七大股东。 |                     |             |                   |         |                           |            |

## (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 | 20,500    | 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”。

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**

单位：万元

| 项目           | 2018 年 | 2017 年 | 同期变动率   |
|--------------|--------|--------|---------|
| 资产负债率        | 43.31% | 49.01% | -5.70%  |
| EBITDA 全部债务比 | 11.13% | 15.67% | -4.54%  |
| 利息保障倍数       | 1.95   | 2.24   | -12.95% |

**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

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

2018 年世界政治经济充满动荡与摩擦。“美国优先”与多边主义诉求充斥在各种重要舞台。贸易保护主义的抬头使得中美、美欧及日本等世界主要经济体之间频繁谈判。中美贸易争端贯穿整年，在年底终见曙光。虽然外部环境极其严峻复杂，但在党和政府的坚强领导下，中国经济有效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，2018 年国内生产总值约 900,309 亿元，比上年增长 6.6%，其中第三产业增加值依旧较快，占比达到 52.2%。全年消费支出对国内生产总值的贡献率达到 76.2%。

2019 年中美贸易争端有望达成协议，经济发展的外部环境压力相比 2018 年有望有所缓解。然而，经济发展依然面临着各种风险隐患以及较大的内生增长压力。保持经济增速在合理区间，就必须继续坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作。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。如大规模减税、新基建领域补短板及稳健的货币及财政政策等重大国策得以成功实施，2019 年经济增速仍然可期。

2018 年，房地产宏观调控政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，坚持去库存、去杠杆的管控思路，在长效机制加速推进的过程中，积极引导全民预期。房价过快增长的势头得到遏制，市场逐渐降温，尤其在进入四季度以后市场转向明显，全年前高后低。全国全年商品房销售面积约 17.16 亿平米，同比增长约 1.3%；其中商品住宅销售面积约 14.8 亿平米，同比增长约 2.2%。房地产开发投资约 12.03 万亿元，同比增长约 9.5%。其中住宅投资约 8.5 万亿元，同比增长约 13.4%；办公楼投资约 5,996 亿元，同比下降约 11.3%；商业营业用房投资约 14,177 亿元，同比下降约 9.4%。个人按揭贷款约 2.37 万亿元，同比下降约 0.8%。行业集中度继续加剧，全年销售额千亿以上企业达到 31 家。Top10 门槛提升到 2,000 亿元，市场占有率提升到约 29.2%，Top20 企业市场占有率近 40%。中小房企将面临严峻的生存考验。

随着中国城镇化率的快速提升以及棚改、去库存接近尾声，2019 年房地产行业在前两年天量成交规模的基础上，难言乐观，预计全年销售将有小幅回落。其中一线城市小幅回升，二线城市分化，三四线城市压力较大，销售价格将进入横盘整理期。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、稳预期、保财政中协调发展。行业融资虽然随着货币的逐步宽松有所期许，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投资下滑显著，租金增长承压。在金融去杠杆及经济下行压力的综合影响下，投资性房地产资产价格也将进入一个相对稳定的时期。

(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：2018 年，北京住房市场呈现出明显的结构性变化。全市商品房销售面积为 696.2 万平方米，同比下降 20.4%。其中，住宅销售面积为 526.8 万平方米，下降 14%。2018 年上半年政策环境从严，供应量和成交量都处于低位，下半年新房的供应量和成交量均有所上升，成交均价保持平稳并有所上涨。二手房住宅市场呈现“量增价减”的趋势，成交 152463 套，同比上涨 11.89%，成交均价 60206 元/平方米，同比下降 3.7%。

成都住宅市场：2018 年，成都商品住宅销售面积 2442 万平方米，库存面积 2131 万平方米，去化周期 9.45 个月。其中中心城区商品住宅销售面积 1741 万平方米，库存面积 1578 万平方米，去化周期 9.69 个月。

(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：

北京：2018 年北京甲级写字楼市场需求总体坚实，年内入市的大量高品质新项目亦对租赁需求产生刺激作用，全市全年总净吸纳量达到 38.2 万平方米，同比增长 12.0%。其中新兴子市场表现活跃，望京与亚奥合计贡献北京市全年净吸纳量的

87.1%。科技与金融类租户仍为需求的主要推动力，灵活办公行业亦展现出强劲的扩张势头。尽管如此，充足的新增供应仍于2018年末将全市整体空置率同比推升1.7个百分点至10.0%。租金方面，新入市项目普遍低于全市平均租金水平，发展较早及新增供应充足的子市场亦因激烈的竞争租金受到一定冲击。2018年全年，北京优质商铺物业市场共有四个购物中心入市，总存量同比增长5.7%至约593万平方米。消费升级的趋势不断强化，消费者逐渐从“价格敏感”向“品质敏感”转变，业主不断优化租户结构，使得2018年末整体空置率同比下降1个百分点至2.1%。激烈竞争和强劲需求使得零售市场租户调整频繁，2018年全年北京优质商铺物业首层平均固定租金同比上涨1.3%至826.8元每月每平方米。

上海：2018年，受益于灵活办公、金融以及TMT等行业的扩张，上海核心区写字楼市场全年净吸纳量创新高，达63.5万平方米。虽然由于全球经济与贸易的不确定性以及国内去杠杆政策的延续，上海私营企业的设立与扩张于2018年下半年有所放缓，从而造成了写字楼市场需求在上半年冲高之后的回落，但全年整体空置率仍同比下降3.8%至10.0%，而租金则同比提升1.2%至人民币10.35元每平方米每天。2018年，上海零售物业市场保持活跃，净吸纳量超过了新增供应，整体空置率降至过去3年来的最低水平。因大部分新增供应均位于发展中零售区，且在传统商户谋求转型、线上电商提前布局等因素影响下，租金平均同比下降1.1%。

天津：2018年天津甲级写字楼市场供应量达到近五年峰值，库存压力加大。受经济环境影响，甲级写字楼整体租赁需求稳中有降，全年净吸纳量累计13万平方米。鉴于大体量新增供应的入市，空置率上涨至38.6%。2018年，四座新建购物中心进入天津城区非核心零售市场，为市场带来31.5万平方米的新增供应。租赁需求主要来源于儿童及餐饮业态，生活方式品牌也在本年度加速扩张。全市空置率环比下降1.2个百分点至11.5%，同比下跌2.0个百分点。预计未来的租赁需求也将随着新增供应有所递增，但由于新增供应主要集中在非核心区域，预计全市整体租金或将低速增长。

成都：2018年，成都甲级写字楼市场新增三个项目交付入市，共计21余万平方米，推动甲级写字楼总存量突破320万平方米，继续占据全国第五大甲级写字楼市场。甲级写字楼市场延续去年活跃基调，全年净吸纳量录得约43.1万，大量办公需求释放且大面积成交频出带动市场平均空置率全年下跌8.5个百分点至21.0%。强势的需求逐步改变供需两端对租金的预期和谈判空间，业主显著增强的议价力和租户逐步上浮的租金接受度共同促使租金连续四个季度上升，至年末报人民币102.5元每平方米每月，同比上涨4.1%。2018年，成都零售物业市场整体呈现活跃态势，加速形成商业新格局。年内共有4个新项目开业，共计新增供应约48万平方米，推动市场总存量达到650万平方米（含百货），成都的零售市场容量继续位列全国前四。活跃的租赁成交促成全年零售物业市场增加近60万净吸纳，拉动市场空置率连续四年下降，同比下跌2.5个百分点至4.5%。以南延线为首的非核心商圈区域在过去一年租赁需求旺盛，空置率保持低位运行，支撑全市购物中心首层平均租金同比上涨1.7%。

2018年上述城市主要经济指标如下：

| 宏观经济数据 | GDP（亿元）  | 同比增长  | 城镇人均可支配<br>收入（元） | 同比增长  | 社会消费<br>品零售总<br>额（亿<br>元） | 同比增长   | 数据来源  |
|--------|----------|-------|------------------|-------|---------------------------|--------|-------|
| 全国     | 900309   | 6.60% | 39251            | 7.80% | 380987                    | 9.00%  | 国家统计局 |
| 北京     | 30320    | 6.60% | 67990            | 8.90% | 11747.7                   | 2.70%  | 北京统计局 |
| 上海     | 32680    | 6.60% | 68034            | 8.70% | 12668.69                  | 7.90%  | 上海统计局 |
| 天津     | 18809.64 | 3.60% | 42976            | 6.70% | 5827                      | 1.70%  | 天津统计局 |
| 成都     | 15342.77 | 8.00% | 42128            | 8.20% | 6801.8                    | 10.00% | 成都统计局 |

市场数据如下：

|  | 住宅    | 均价<br>(元/平方米)       | 价格同比变化 | 销售面积<br>(万平方米) | 销售面积同<br>比变化 | 可售面积(12月<br>底)<br>(万平方米) | 土地成交额<br>(亿元) | 同比      | 数据来源        |
|--|-------|---------------------|--------|----------------|--------------|--------------------------|---------------|---------|-------------|
|  |       | 北京                  | 50551  | 11.46%         | 526.8        | -14.90%                  | 925.3         | 1682.69 | -40%        |
|  | 甲级写字楼 | 平均租金(元/平<br>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        |         | 高力国际        |
|  |       | 327.1               | -1.40% | 38.2           | 691          | 10.00%                   | 上涨1.7%        |         |             |
|  | 零售物业  | 首层平均租金(元<br>/平方米每月) | 同比变化   | 新增可租面积         | 可租面积         | 空置率                      |               |         | 高力国际        |
|  |       | 826.8               | 1.30%  | 33             | 593          | 2.10%                    |               |         |             |
|  | 甲级写字楼 | 平均租金(元/平<br>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        |
|  |       | 310.5               | 1.20%  | 63.5           | 809          | 10.00%                   | 下降3.8%        |         |             |
|  | 零售物业  | 首层平均租金(元<br>/平方米每月) | 同比变化   | 新增可租面积         | 可租面积         | 空置率                      |               |         | 高力国际        |
|  |       | 1011                | -1.10% | 90             | 751          | 7.60%                    |               |         |             |
|  | 甲级写字楼 | 平均租金(元/平<br>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        |
|  |       | 139.2               | 1.10%  | 13             | 154.6        | 38.60%                   | 下降0.8%        |         |             |
|  | 零售物业  | 首层平均租金(元<br>/平方米每月) | 同比变化   | 新增可租面积         | 可租面积         | 空置率                      |               |         | 第一太平戴<br>维斯 |
|  |       | 344.9               | 1.30%  | 31.5           | 549.1        | 11.50%                   |               |         |             |
|  | 住宅    | 均价<br>(元/平方米)       | 价格同比变化 | 销售面积<br>(万平方米) | 售面积同比变       | 可售面积(12月<br>底)<br>(万平方米) | 土地成交额<br>(亿元) | 同比      | 数据来源        |
|  |       | 9938                | 15.90% | 2442           | -8.70%       | 2131                     | 849.3         | -29%    | 中指研究院       |
|  | 甲级写字楼 | 平均租金(元/平<br>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<br>维斯 |
|  |       | 102.5               | 4.10%  | 43.1           | 320          | 21.00%                   | -8.50%        |         |             |
|  | 零售物业  | 首层平均租金(元<br>/平方米每月) | 同比变化   | 新增可租面积         | 可租面积         | 空置率                      |               |         | 第一太平戴<br>维斯 |
|  |       | 413.5               | 1.70%  | 48             | 650          | 4.50%                    |               |         |             |

(三) 公司主要经营情况

2018年，由于济南政府取消了土地一二级联动政策，公司积极与济南政府沟通，就解除原有旧城改造协议并收回保证金事宜达成一致。

2018年，公司获得北京市怀柔区财政局支持区域企业经营发展转移支付人民币11,579.2万元。

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资金投资项目达成合作意向。

2018年，公司从内部管理中提升价值，对部分股权资产进行了优化。

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年度房地产销售情况表

单位：平方米

| 项目名称     | 业态   | 地区 | 2018年期初<br>可供出售面积 | 2018年<br>已出售面积 | 2018年<br>结算面积 |
|----------|------|----|-------------------|----------------|---------------|
| 北京阳光上东项目 | 商业   | 北京 | 5,794.00          | -              | -             |
|          | 住宅   |    | 10,346.78         | 405.70         | 405.70        |
| 成都锦尚中心项目 | 办公   | 成都 | 27,686.19         | -              | -             |
|          | 商住公寓 |    | 23,691.41         | 4,271.38       | 4,271.38      |
|          | 商业   |    | 7,433.95          | -              | -             |

2018年度房地产出租情况表

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  | 100%  |
| 北苑华堂      | 商业       | 北京 | 51%  | 31,181 | 100%  |
| 通州瑞都商业    | 商业       | 北京 | 51%  | 32,377 | 99.9% |
| 成都A-Ztown | 商业       | 成都 | 55%  | 55,813 | 100%  |
| 成都九眼桥     | 办公       | 成都 | 71%  | 27,689 | 85%   |
|           | 商业（购物中心） |    |      | 33,853 | 79.5% |
|           | 商业（底商）   |    |      | 7,710  | 93%   |
| 天津北辰      | 商业       | 天津 | 90%  | 25,967 | 49.9% |

2018年度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 | 155,388,000.00 | 34,496,000.00 | 77.80%  |
| 天津 | 5,311,000.00   | -             | 100.00% |
| 成都 | 125,987,000.00 | 25,236,000.00 | 79.97%  |
| 上海 | 2,163,000.00   | -             | 100.00% |
| 合计 | 288,849,000.00 | 59,732,000.00 | -       |

2018年度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）  | 195,143 | 4.9%-9.5%   | 3-12年   |
| 其中：银行贷款（万元） | 121,345 | 4.9%-5.635% | 5-12年   |
| 公司债券（万元）    | 20,335  | 9.50%       | 3年      |
| 信托融资（万元）    | 53,463  | 8%          | 3年      |

以上数据截止日期：2018年12月31日

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2018年转让部分控股子公司股权形成的投资收益较大所致。

## 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 |
|----------|----------------|----------------|---------|-------------|-------------|------------|
| 成都锦尚中心项目 | 37,663,000.00  | 12,427,000.00  | 33.00%  | -47.44%     | -51.61%     | -2.85%     |
| 商业出租     | 161,038,000.00 | 161,038,000.00 | 100.00% | 1.26%       | 1.26%       | 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

财政部于2018年颁布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)及其解读，本集团已按照上述通知编制2018年度的财务报表，比较财务报表已相应调整，对财务报表的影响列示如下：

| 受影响的报表项目名称 | 影响金额           |                 |
|------------|----------------|-----------------|
|            | 2017年12月31日    | 2017年1月1日       |
| 应收账款       | -55,554,000.00 | -53,906,000.00  |
| 应收票据及应收账款  | 55,554,000.00  | 53,906,000.00   |
| 应付账款       | -93,342,000.00 | -429,403,000.00 |
| 应付票据及应付账款  | 93,342,000.00  | 429,403,000.00  |
| 应付利息       | -18,378,000.00 | -25,718,000.00  |
| 应付股利       | -1,545,000.00  | -1,545,000.00   |
| 其他应付款      | 19,923,000.00  | 27,263,000.00   |

**(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2018年注销三家子公司，包括石家庄阳光瑞景商业管理有限公司、郑州阳光瑞景商业管理有限公司、北京阳光尚颂商业管理有限公司。以上三家公司不再纳入合并报表范围内。