

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2022-L22

阳光新业地产股份有限公司 2021 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。

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	王小连	张茹	
办公地址	深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元	深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元	
传真	0755-82222655	0755-82222655	
电话	0755-82220822	0755-82220822	
电子信箱	yangguangxinye@yangguangxinye.com	yangguangxinye@yangguangxinye.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内公司从事的主要业务包括：商业运营管理业务、物业租赁业务以及住宅、商住尾盘销售业务。

（一）商业运营管理业务

公司拥有专业的商业运营团队，主要为商业项目提供专业的商业运营服务，通过为商业项目提供运营管理服务从而获取

管理服务收入。

（二）物业租赁业务

包括自持性物业租赁和经营性物业租赁，通过采取有针对性的运营策略，提高商业项目租赁管理水平，以商业项目出租获取租赁收入。截至2021年底，阳光股份管理的自有项目可出租面积近30万平米，布局于北京、上海、成都和天津等一二线城市。此外，2021年9月起，阳光股份正式受托管理京基集团旗下优质商业项目，托管项目总面积达50多万平方米。

（三）住宅、商住尾盘销售业务

本报告期内尾盘销售业务主要指北京阳光上东项目的尾盘住宅、商铺、车位以及成都锦尚项目的商铺、车位的销售。

未来公司经营业务将主要聚焦于商业运营管理业务、物业租赁业务。

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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	5,621,701,742.07	5,923,791,940.60	-5.10%	5,782,218,103.15
归属于上市公司股东的净资产	3,160,180,392.21	3,140,074,855.56	0.64%	2,889,590,203.79
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	567,554,915.80	570,162,656.45	-0.46%	242,774,366.70
归属于上市公司股东的净利润	64,269,140.42	107,337,965.92	-40.12%	-81,761,338.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	56,854,460.23	83,640,520.65	-32.03%	-96,689,338.98
经营活动产生的现金流量净额	214,267,234.18	372,214,126.31	-42.43%	164,546,711.30
基本每股收益（元/股）	0.09	0.14	-35.71%	-0.11
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.14	-35.71%	-0.11
加权平均净资产收益率	2.03%	3.56%	-1.53%	-2.79%

（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	66,111,439.32	112,684,957.58	156,865,033.38	231,893,485.52
归属于上市公司股东的净利润	-8,154,639.47	2,850,036.11	18,600,214.66	50,973,529.12
归属于上市公司股东的扣除非经	-8,221,652.52	2,536,452.08	18,721,693.92	43,817,966.75

常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-21,198,257.85	42,313,531.84	28,798,198.64	164,353,761.55

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	27,236	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	28,547	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、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
京基集团有限公司	境内非国有法人	29.97%	224,771,000	0	质押	172,500,000	
上海永磐实业有限 公司（注 1）	境内非国有法人	12.25%	91,827,538	0		0	
上海天倚道投资管 理有限公司一天倚 道励新 11 号私募证 券投资基金	其他	4.89%	36,649,000	0		0	
周增希	境内自然人	3.09%	23,138,973	0		0	
北京燕赵房地产开 发有限公司（注 2）	境内非国有法人	1.54%	11,516,352	0		0	
伍美成	境内自然人	1.13%	8,471,201	0		0	
陈焕杰	境外自然人	0.90%	6,781,430	0		0	
黄坤明	境内自然人	0.80%	6,015,740	0		0	
张音	境外自然人	0.80%	6,000,000	0		0	
刘振彬	境内自然人	0.75%	5,623,620	0		0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	京基集团有限公司为公司控股股东，除此之外公司未知前十名股东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	公司股东上海天倚道投资管理有限公司一天倚道励新 11 号私募证券投资基金通过普通证券账户持有 0 股，通过第一创业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 36,649,000 股，实际合计持有 36,649,000 股，位列公司第三大流通股股东。						

注 1：截至 2022 年 3 月 7 日，上海永磐持有公司股份 76,829,138 股，占公司总股本的 10.25%。

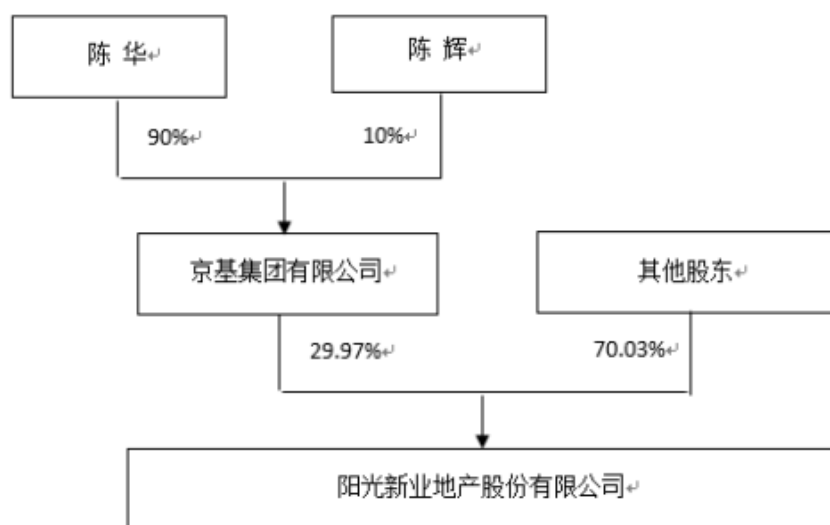
注 2：截至 2022 年 1 月 25 日，北京燕赵持有公司无限售流通 A 股 10,016,352 股，占公司总股本的 1.33%。

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

(一) 公司控股股东增持公司股份情况

2020年11月11日，公司收到控股股东京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）的通知，基于对公司内在价值的认可及发展前景的信心，京基集团在符合相关法律法规的前提下计划自2020年11月12日起6个月内通过深圳证券交易所交易系统集中竞价方式，以自有资金或自筹资金增持公司股份比例不低于公司总股本的0.5%（即：3,749,567股），且不超过公司总股本的0.86%（即：6,449,254股），本次增持完成后，控股股东京基集团所持公司股份比例不超过公司总股本的29.98%。本次增持不设价格区间，京基集团将根据公司股票价格波动情况及资本市场整体趋势，实施增持计划。

详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2020年11月12日的2020-L65号公告。

2021年1月29日，公司接到控股股东京基集团发来的《关于增持阳光新业地产股份有限公司股份计划实施完毕的告知函》。截至2021年1月29日，京基集团通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价方式累计增持公司股份6,371,000股，占公司总股本的0.85%，累计增持金额为人民币25,867,025.03元（不含交易费用），本次增持计划实施完毕。

本次增持完成后，京基集团持有上市公司股份224,771,000股，占公司总股本的29.97%。

详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2021年1月30日的2021-L02号公告。

（二）控股股东所持公司股份质押及解除质押情况

2020年7月20日，公司收到控股股东京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）发来的《通知函》及《证券质押登记证明》，京基集团于2020年7月17日将其持有的本公司无限售流通A股218,400,000股（占公司总股本29.12%）股份质押给兴业银行股份有限公司深圳分行，质押股份数量占其持有公司股份数量比例的100%。

详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2020年7月21日的2020-L45号公告。

2021年1月29日，公司收到京基集团通知，京基集团于2021年1月28日将原质押给兴业银行股份有限公司深圳分行的无限售流通股45,900,000股解除质押，解除质押股份数占其所持股份比例的20.42%，占公司总股本的6.12%。本次股份解除质押后，公司控股股东京基集团所持公司股份质押比例降至76.74%。

详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2021年1月30日的2021-L03号公告。

（三）关于股权分置改革实施前持股5%以上股东减持股份情况

2021年5月28日，公司收到股权分置改革实施前持有本公司股份5%以上的原非流通股股东北京燕赵房地产开发有限公司（以下简称“北京燕赵”）通知，其于2020年11月12日至2021年5月27日期间，通过深圳证券交易所交易系统累计减持公司无限售流通A股9,049,790股，减持股份达到1.2%。截至2021年5月27日，北京燕赵持有公司无限售流通A股17,515,352股，占公司总股本的2.33%。

详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2021年5月29日的2021-L32号公告。

2021年5月28日至2022年1月25日期间，北京燕赵通过深圳证券交易所交易系统累计减持公司无限售流通A股7,499,000股，减持股份达到1%。截至2022年1月25日，北京燕赵持有公司无限售流通A股10,016,352股，占公司总股本的1.33%。

详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2022年1月27日的2022-L01号公告。

（四）对外担保情况

2021年4月7日，公司召开第八届董事会2021年第一次临时会议，会议审议通过了《关于公司对外提供担保的议案》。公司全资子公司成都阳光上东商业管理有限公司（以下简称“上东商业”）拟向厦门国际银行股份有限公司厦门分行（以下简称“厦门国际”）申请人民币38,000万元授信，授信期限为180个月。公司为该笔授信提供连带责任担保。上东商业控股子公司成都锦尚置业有限公司（以下简称“成都锦尚”）、上东商业以其资产为该笔授信提供担保。根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，上述对外担保事项在董事会审议通过后已经公司2021年第一次临时股东大会审议通过。

详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2021年4月8日的2021-L16号、2021-L17号、4月24日的2021-L22号公告。

（五）关于公司全资子公司向京基集团有限公司借款及借款展期的关联交易事项

2020年8月26日，公司召开第八届董事会2020年第七次临时会议，会议审议通过了《关于公司全资子公司北京星泰房地产开发有限公司拟向京基集团有限公司借款暨关联交易的议案》。公司全资子公司北京星泰房地产开发有限公司（以下简称“北京星泰”）与京基集团有限公司（以下简称“京基集团”）签署《借款合同》，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%，可随时偿还。本借款为信用借款，北京星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星泰及公司业务发展和资金周转需要。

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，并经公司2020年9月15日召开的2020年第一次临时股东大会审议通过。

本次借款拓展了公司资金来源渠道，北京星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星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，不影响公司及其子公司的独立性。详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2020年8月27日的2020-L48号公告、2020-L51号公告，2020年9月16日的2020-L59号公告。

截止2020年9月，北京星泰已收到本次借款1.7亿元人民币。

2021年8月26日公司召开第八届董事会第六次会议，会议审议通过了《关于全资子公司向控股股东借款展期暨关联交易的议案》。根据公司实际经营的需要，北京星泰拟和京基集团签署《借款展期协议》，北京星泰拟向京基集团申请上述1.7亿元人民币借款展期，展期期限为原合同借款期限顺延12个月，展期借款利率维持不变，仍为年化利率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。除《借款展期协议》约定内容外，原《借款合同》约定的各项条款仍然有效。

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，并经公司2021年9月14日召开的2021年第二次临时股东大会审议通过。

本次交易能更好地促进公司业务发展，体现了控股股东对公司发展的支持，为公司提供了重要资金保障，不存在损害公司及其他中小股东利益的情形，符合公司和全体股东的利益，不会对公司的财务状况、经营成果及独立性造成重大影响。

详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2021年8月27日的2021-L35号、2021-L37号、9月15日的2021-L41号公告。

截至本报告期末，借款本金及利息共计人民币18,112.08万元。

（六）关于全资子公司签署《经营托管协议》暨关联交易的事项

2021年8月26日公司召开第八届董事会第六次会议，会议审议通过了《关于全资子公司签署<经营托管协议>暨关联交易的议案》，公司全资子公司深圳瑞和新业企业管理有限公司（以下简称“瑞和新业”）拟与京基集团及其全资子公司深圳市京基百纳商业管理有限公司（以下简称“京基百纳”）签署《经营托管协议》（以下简称“托管协议”），京基集团拟同意由京基百纳将其经营管理权委托瑞和新业行使。瑞和新业按托管期间经双方认可的审计机构审定后的京基百纳净利润的5%收取托管费（含税），托管期限自托管协议生效后2021年9月30日起至同业竞争解决之日止。

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，并经公司2021年9月14日召开的2021年第二次临时股东大会审议通过。

京基集团拟同意由京基百纳将其经营管理权委托瑞和新业行使，是京基集团解决同业竞争的具体举措，有利于公司发挥协同效应，符合公司长远利益。本次托管不会导致公司合并报表范围的变更，不存在损害公司及中小股东利益的情形，也不会对公司独立性产生影响。

详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2021年8月27日的2021-L35号、2021-L38号、9月15日的2021-L41号公告。

截至本报告期末，京基百纳托管项目净利润为6,513万元（经审计机构审定），公司累计应收取托管费（含税）81.41万元。

（七）关于持股5%以上股东减持股份的情况

2022年2月8日，公司收到持股5%以上股东上海永馨实业有限公司提供的《通知函》，2022年1月25日至2022年2月8日期间，其通过深圳证券交易所集中竞价交易系统减持其通过集中竞价交易买入的公司股票7,499,100股，占公司总股本的1%。

2022年3月7日，公司收到上海永馨提供的《通知函》，2022年2月9日至2022年3月7日期间，其通过深圳证券交易所集中竞价交易系统减持其通过集中竞价交易买入的公司股票7,499,300股，占公司总股本的1%。

截至2022年3月7日，上海永馨持有公司股份76,829,138股，占公司总股本的10.25%。

详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2022年2月10日的2022-L04号、3月9日的2022-L18号公告。

(八) 关于对外提供财务资助暨关联交易的事项

2022年3月17日公司召开第九届董事会第一次会议，会议审议通过了《关于对外提供财务资助暨关联交易的议案》，同意公司控股子公司上海晟璞与上海银河签署借款协议，上海晟璞将于2022年按照持股比例在与上海银河其它股东同等条件下，向上海银河提供财务资助100万元，财务资助期限至上海银河有偿还款能力时或至上海银河项目转让时，本次财务资助为无息借款。

公司董事会审议上述议案时，关联董事张志斐先生回避表决；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。根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等规定，该议案尚需提交公司股东大会审议，本次关联交易不涉及关联股东回避表决的情形。

详细情况请参见公司在指定信息披露媒体披露的2022年3月19日的2022-L19号、2022-L27号公告。

阳光新业地产股份有限公司

法定代表人：周磊

二〇二二年三月十八日