

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：

阳光新业地产股份有限公司 2015 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

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		

二、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产出租与资产管理服务，房地产开发与销售。

就房地产开发行业，目前行业集中度继续加大，进入强者恒强的发展阶段；行业平均利润率持续下滑；市场结构及产品需求已发生较大变化。行业第一梯度公司年销售额已突破2000亿元，全国销售额Top100公司进入门槛已过百亿，市场占有率逐年提高。目前公司房地产开发项目较少，年销售额与行业领先公司差距巨大，在住宅开发行业，公司没有竞争优势及行业地位。

就投资性房地产出租与资产管理行业。近年来商业地产投资开发以及电子商务的迅猛发展，导致市场实体商业项目供给过剩。随着国内经济增速放缓，以及消费者消费需求变化等因素影响，国内商业地产行业已经进入一个竞争激烈、分化加剧的新阶段。虽然2015年全年社会消费品零售总额超过30万亿元，同比增长达10.7%，市场容量仍在进一步扩张，但电子商务所占比重上升，单一项目的销售额呈现明显的2/8规律。除主要城市及主要区域项目经营较好外，其他地区项目多面临较大的经营压力。目前公司投资性房地产主要位于京津沪，由于公司商业项目多为社区购物中心，因此经营及租金相对稳定。

公司自2007年引入GIC转型商业地产以来，通过运营管理约30个社区购物中心，已经在国内商业地产领域形成了一定的知名度及品牌效应。虽然目前公司投资性房地产租赁收入并不高，但资产管理能力及管理效率在行业内仍具备一定优势。

1、房地产开发与销售

报告期内，公司已将未来的发展方向聚焦在以持有型物业资产管理为核心的轻资产模式，公司加大了对房地产业务的销售去化和转让剥离，及时收回了投资，并未新增纯住宅开发类土地储备。公司房地产业务主要为天津杨柳青项目开发销售及北京阳光上东和成都锦尚项目部分库存销售，未来，公司将继续加快上述三个项目的去化和剥离。

2、投资性房产出租与资产管理服务

公司投资性房地产主要位于京津沪及部分二线城市。从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。

鉴于近年来商业项目的过量供应以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。

三、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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	647,600,000.00	1,358,598,000.00	-52.33%	689,851,000.00
归属于上市公司股东的净利润	20,180,000.00	-585,172,000.00	103.45%	280,076,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-124,566,000.00	-619,961,000.00	79.91%	255,037,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-15,631,000.00	-164,531,000.00	90.50%	-447,792,000.00
基本每股收益（元/股）	0.03	-0.78	103.85%	0.37
稀释每股收益（元/股）	0.03	-0.78	103.85%	0.37
加权平均净资产收益率	0.61%	-16.27%	16.88%	7.51%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	10,252,324,000.00	11,238,528,000.00	-8.78%	10,346,108,000.00
归属于上市公司股东的净资产	3,314,631,000.00	3,294,179,000.00	0.62%	3,903,119,000.00

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	144,654,000.00	198,588,000.00	111,721,000.00	192,637,000.00
归属于上市公司股东的净利润	-52,204,000.00	35,570,000.00	34,727,000.00	2,087,000.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-51,854,000.00	36,811,000.00	34,554,000.00	-144,077,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-85,629,000.00	38,795,000.00	49,348,000.00	-18,145,000.00

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

四、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

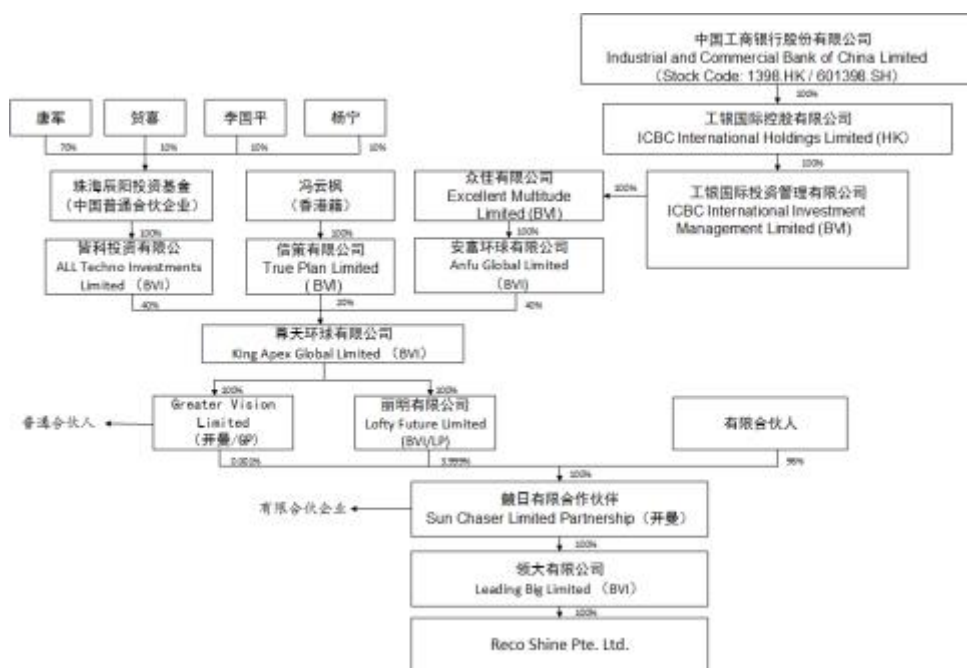
报告期末普通股股东总数	47,995	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,577	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
RECO SHINE PTE LTD	境外法人	29.12%	218,400,000	0			
北京燕赵房地产开发有限公司	境内非国有法人	6.61%	49,593,062	0			
北京国际信托有限公司	国有法人	4.89%	36,649,061	0			
徐颖	境内自然人	0.96%	7,207,657	0			
陈峰	境内自然人	0.58%	4,330,000	0			
孙绍军	境内自然人	0.54%	4,032,267	0			
泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L-FH002 深	其他	0.52%	3,862,284	0			
谢闻九	境内自然人	0.48%	3,616,040	0			
中国建设银行股份有限公司—信达澳银转型创新股票型证券投资基金	其他	0.45%	3,360,400	0			
尚飞	境内自然人	0.41%	3,067,760	0			
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。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	报告期末，公司股东陈峰通过普通证券账户持有 2330000 股，通过申万宏源证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2000000 股，实际合计持有 4,330,000 股，位列公司第五大流通股股东。						

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



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(一) 报告期内经济与市场情况分析

2015年全球经济增长依然在艰难中进行。新兴市场国家受美元加息预期及自身内部政治经济问题，普遍承受了巨大的压力，货币大幅贬值，有些国家甚至出现经济负增长。中国经济继续在去产能、调结构中奋力前进。宏观经济虽然面临三期叠加的压力，但“一带一路”、供给侧改革、国企改革等国家战略及举措已逐渐拉开序幕。经济增长虽然放缓，但基本面总体稳定。

房地产住宅市场在国家去库存基调下，不断从供需两端释放政策红利，使得全年商品房销售规模达12.85亿平米，同比增长6.5%；销售金额达8.7万亿，同比增长14.4%。行业集中度继续加大，市场竞争依然非常激烈，行业平均利润率继续下滑。全国住宅市场继续分化，三四线城市依然面临库存大、去化慢的问题，而北上广深等一线城市则出现量价齐升。一二线城市的改善性需求比例显著提升。

商业地产方面，电商对实体店的冲击依然持续，但线上线下的融合也越来越紧密，消费者的消费需求承多元化呈现，一些城市供应较大、竞争激烈，导致空置率提高、租金下滑；受经济增速放缓及产业结构调整影响，公司扩张及新设公司有所减少，一些城市办公物业由供不应求到供略大于求，租金增长有所放缓，空置率有所提高。

(二) 主要项目所处区域市场分析

(1) 公司住宅项目主要位于天津、成都和北京3个城市。2015年公司住宅业务收入主要来源于上述3个城市的库存去化。

北京市场：2015年，受政策利好影响，北京房地产市场呈现量价齐升。全年成交量达 970 万平方米，同比增长 31.2 个百分点。供应方面，商品住宅月均新批上市 68 万平方米，与 2014 年均值相比下降幅度接近 30%，处于近七年来次低位。供需对比，2015 年，北京商品住宅销供比上升至 1.1，平均出清周期为 10 个月，市场处于合理水平。2015 年，在多项利好政策以及高端住宅、自住房大量入市的影响下，北京新建商品住宅(不含保障房)均价整体稳中有升，全年均价为 27006 元/平方米，较 2014 年上涨 7.65%。

鉴于北京市场稳中有升，公司对北京阳光上东项目部分存货以合理的价格进行了销售，销售收入6305.4万元。

天津市场：2015年天津市场成交量价齐升，全年商品住宅成交面积约1358万平米，为近6年来同期最高，同比涨幅约42%；成交均价约11548元/平方米，同比增长约9.4%；库存下降约21.7%，至约1837.7万平米，出清周期在14个月以上；公司杨柳青项目所在西青区成交面积约54万平米，占全市成交约4%，成交均价约12000元/平米；

由于西青区域非天津市主要市场热度区域，表现略低于全市平均水平，因此公司项目去化面临较大的市场压力。2015年公司杨柳青项目没有新增开工面积，已有库存销售收入金额3199.2万元。

成都市场：2015年成都市场对政策刺激效果不显著，全年市场量价齐降，不同区域分化明显。主城区全年商品住宅成交约891万平米，同比下降约4.7%；成交均价约9819元/平米，同比下降约2.9%；主城区商品住宅库存面积约839万平米，同期上涨约5.7%，出现周期约11个月。

公司项目位于主城区，鉴于成都市场2015年表现，公司项目销售及结转速度较上年有所放缓。

注：上述市场数据来源于CREIS中指数据。

(2) 公司投资性房地产出租项目主要在北京、天津、上海和成都。

2015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	城镇人均可支配收 入 (元)	同比增长	全社会 消费品零售额 (亿元)	同比增长
全国	676708	6.90%	31195	6.60%	300931	10.60%
北京	22969	6.90%	52859	7.00%	10338	7.30%
上海	24965	7.00%	52962	8.40%	10056	6.40%
天津	16538	9.30%	34101	8.20%	5246	10.70%
成都	10801	7.90%	33476	8%	4946	10.70%

注：数据来源于国家统计局

北京	甲级写字楼	四季度平均租金 (元/平方米日)*	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		12.1	4.10%	19.6	670.7	2.70%
	商业	四季度首层平均租金 (元/平方米日)**	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		23.3		85	1032.7	5.40%
上海	甲级写字楼	四季度平均租金 (元/平方米日)*	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		8.7	8.70%	136.6	897	9.60%
	商业	四季度首层平均租金 (元/平方米日)**	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米) (估计)	可租面积 (万平方米)	空置率
		34.4		85	1012	7.20%
天津	写字楼(中心城区)	四季度平均租金 (元/平方米日)	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		4.1(甲级4.9)	-3.1% (甲级-1.7%)	30.7(甲级19.8)	203(甲级60)	34.70%
	商业(中心城区)	首层平均租金 (元/平方米日) (购物中心)	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米) (估计)	可租面积 (万平方米)	空置率
		11.4	-1.60%	44	342 (购物中心 225.6)	17%
成都	写字楼	平均租金 (元/平方米日)*	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		2.3(甲级3.1)	-4.9% (甲级-4.7%)	101.3(甲级42.8)	769.9 (其中甲级 262.1)	35.5% (甲级38.7%)
	商业(不含郊区)	首层平均租金 (元/平方米日) (购物中心)**	租金同比变化	新增可租面积 (万平方米)	可租面积 (万平方米)	空置率
		12.6	-2.00%	48.45	565.8	10.80%

注释：*平均有效净租金 **首层净租金不含免租期

注：数据来源于仲量联行

从上述数据可看出，上述4个城市商业消费市场容量基础良好，增速同当地GDP增速同步；北京、上海在全国处于绝对领先地位，而天津、成都增长较快。

全国甲级写字楼出租方面，北京以较低的空置率一枝独秀；而成都写字楼空置率最高，市场压力巨大；

商业方面，天津、成都市场供应较大，空置率较高，租金有所下降。

2015年公司商业及写字楼租金收入总体稳定，但成都九眼桥项目写字楼及商业出租遇到一定市场压力。

(三) 公司主要经营情况

2015年是公司根据新的发展战略，变革重生、再创辉煌的重要一年。公司实现了扭亏为盈，为公司利用资本市场持续发展奠定了基础。

2015年，公司大力践行轻资产战略。先后于一季度转让北京朝阳路商业45%股权；于二季度将上海银河宾馆裙楼收购股比从90%降至50%；于三季度剥离天津辛庄项目51%股权；于四季度转让北京瑞港100%股权；减轻了公司资金压力，同时实现了利润增厚。

2015年，公司上海银河宾馆主楼及北京阳光大厦顺利改造完成并已开始对外招租运营，这将使得公司2016年租金收入更为稳定并有所提升。

2015年，公司对面临激烈市场竞争的上海淮海路商业及成都九眼桥商业项目加强了支持与管理，并同时结合信息技术，对两个项目的线上线下融合进行了尝试，取得了一定效果。淮海路项目实现了顺利开业，九眼桥项目经营有所提升。

2015年，公司对北京北苑项目进行了整租，减低了公司改造投入的压力，同时提升了公司的租金收入。

2015年，公司积极利用资本市场的融资功能，提出了非公开发行股票购买资产的预案，通过增加公司在京津地区的业务比重，进一步提升公司资产质量与业绩。

2015年，公司实现营业收入647,600千元，较去年减少52.33%。

2015年，公司营业成本244,336千元，较去年减少66.73%。

2015年，公司实现归属于母公司股东的净利润20,180千元，较去年增加103.45%。

2015年度房地产开发情况表：

单位：平方米

项目名称	业态	地区	在建/竣工	占地面积	计容建筑面积	已完工建筑面积	预计总投资金额	实际投资金额(万元)
天津杨柳青鹭岭景园项目二期	住宅	天津	未开工	122,544	124,640	-	尚不确定	75,474
天津杨柳青鹭岭广场项目	住宅	天津	在建	200,000	83,000	-	尚不确定	115,658

2015年度房地产销售情况表

单位：平方米

项目名称	业态	地区	2015年期初可供出售面积	2015年度已出售面积	2015年度结算面积
北京阳光上东项目	商业	北京	5,794.00		
	住宅		12,957.00	1,515.66	1,255.43
成都锦尚中心项目	办公	成都	27,686.19		
	住宅		61,034.82	21,136.52	20,878.62
	商业		7,433.95		
天津杨柳青鹭岭景园项目一期	住宅	天津	47,940.22	4,444.66	3,295.81

2015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	楼面面积	出租率
阳光大厦	办公	北京	65%	48,664	17%
阳光上东	商业	北京	100%	8,962	100%
北苑华堂	商业	北京	51%	34,741	100%
通州瑞都商业	商业	北京	51%	39,103	100%
成都A-Ztown	商业	成都	55%	74,612	100%
成都九眼桥	办公	成都	71%	27,686	22%
	商业			72,335	91%
天津北辰	商业	天津	90%	27,471	47%
上海银河宾馆主楼	办公	上海	60%	45,865	4%

2015年度分地区的营业数据表

单位：元

分地区	营业收入	营业成本	毛利率
北京地区	299,076,000.00	75,865,000.00	74.63%
天津地区	37,209,000.00	31,227,000.00	16.08%
四川地区	310,239,000.00	137,244,000.00	55.76%
上海地区	1,076,000.00	0.00	100.00%

2015年度公司财务融资情况

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）	442,908		
其中：银行贷款（万元）	240,088	4.35%-7.53%	1-14年
基金融资（万元）	51,040	11.5%	1-5年
公司债券（万元）	0		
信托融资（万元）	51,780	8.5%-11%	0.5-2年
委托贷款（万元）	100,000	10%	2年

（四）投资性房地产及以公允价值计量的资产变动情况

2015年，公司投资性房地产本期购买金额为140,682千元，其中北京阳光大厦项目装修改建增加成本45,863千元，上海新业中心主楼项目装修改建增加成本94,819千元，均为已经按照投资性房地产核算的项目装修改建增加的成本。公司按照实际发生的装修改建成本记录投资性房地产，并根据期末公允价值对投资性房地产进行确认计量，不涉及会计核算方法的变更。

公司2015年度投资性房地产公允价值变动损益金额为153,498,000元，其中归属于母公司的公允价值变动损益金额为90,128,150元，占最近一期2014年经审计归属于上市公司股东的净利润-585,172,000元的比例为15.4%。

本报告期公允价值变动超过10%的房地产项目有北京阳光大厦项目及北苑华堂项目。两个项目本年均由商业业态改造成写字楼业态，导致物业收益增加金额资产估值变动较大。具体如下：

1、阳光大厦

商业部分自2005年出租予华堂商场，合同期内月租金水平为110元/平方米*月，至2014年11月华堂商场华堂商场撤租，2015年原商业部分进行改造，改造后65%的面积调整为办公功能，保留35%面积作为办公配套商业。由于写字楼物业的租金远高于商业物业，因此改造后的单位面积租金收益上升明显，初步估算为改造后该部分物业租金收益整体提升至约160元/平方米*月。该物业周边同类项目租金价格上升明显，较上一年末上升约10%；该区域办公楼新增供应极少，在此情况下租户可以接受租金上涨。就现有租户来看，如六层和七层租户在2015年7月合同到期后，日租金从6.0元/平方米调整为7.28元/平方米；由此可以预见已签约租户合同到期后，租金将有较大的上涨。

2、北苑华堂

该店自2007年3月出租予华堂商场经营，自2014年11月合同解除，期间租金为77元/平方米*月。该店空置12个月后，于2015年第四季度出租，出租后月租金收入约为89元/平方米*月；由此带来的租金收入增加明显。就市场供需来看，该物业周边同类项目租金价格上升明显，正常市场水平约为90-100元/平方米*月。

我公司本报告期依据公司项目自身变化及房地产市场波动情况，对公允价值进行了调整。

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	241,215,000.00	137,244,000.00	43.10%	-66.08%	-64.71%	-2.21%
北京阳光上东项目	63,054,000.00	15,081,000.00	76.08%	-38.89%	-85.14%	74.46%
商业出租	200,457,000.00	0.00	100.00%	-31.85%	0.00%	0.00%
项目管理、资产交易、市场研究及策划顾问服务费	67,113,000.00	47,265,000.00	29.57%	-10.24%	-8.13%	-1.62%

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

受经济增速放缓及产业结构调整影响，公司扩张及新设公司有所减少，公司项目去化面临较大的市场压力，商业地产方面，电商对实体店的冲击依然持续，消费者的消费需求承多元化呈现，导致空置率提高、租金下滑，一些城市办公物业由供不应求到供略大于求，租金增长有所放缓，空置率有所提高，导致本年度营业收入减少约7.1亿元，营业成本较上年度减少约4.9亿元。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

六、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

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

- 1、向嘉源盛达、众元投资出售控股子公司瑞景阳光45%股权，交易完成后本公司由持有瑞景阳光55%股权变为持有瑞景阳光10%股权，股权交割后，瑞景阳光不再列入合并报表范围。
- 2、向万众兴业出售全资子公司北京瑞丰持有的北京瑞港100%股权，股权交割后，北京瑞港不再列入合并报表范围。
- 3、本集团于2015年6月以现金1港元出资设立了全资子公司瑞嘉控股有限公司，列入本公司合并报表范围。
- 4、本集团于2015年6月分别认缴1美元出资设立了全资子公司阳光创投有限公司及阳光发展有限公司，列入本公司合并报表范围。
- 5、本集团于2015年7月认缴1港元出资设立了全资子公司阳光博瑞有限公司，列入本公司合并报表范围。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用