阳光新业地产股份有限公司

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2023-L04

2022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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

□适用 √不适用

董事会审议的报告期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2022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)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商铺、车位以及成都锦尚项目的车位销售。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

	2022年末	2021年末	本年末比上年末增减	2020年末
总资产	4,843,554,710.02	5,621,701,742.07	-13.84%	5,923,791,940.60
归属于上市公司股东的净资产	2,690,165,197.33	3,160,180,392.21	-14.87%	3,140,074,855.56
	2022年	2021年	本年比上年增减	2020年
营业收入	381,194,621.57	567,554,915.80	-32.84%	570,162,656.45
归属于上市公司股东的净利润	-384,184,955.86	64,269,140.42	-697.78%	107,337,965.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-391,561,118.30	56,854,460.23	-788.71%	83,640,520.65
经营活动产生的现金流量净额	159,464,347.78	214,267,234.18	-25.58%	372,214,126.31
基本每股收益(元/股)	-0.51	0.09	-666.67%	0.14
稀释每股收益(元/股)	-0.51	0.09	-666.67%	0.14
加权平均净资产收益率	-12.94%	2.03%	-14.97%	3.56%

(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	83,425,491.08	55,137,211.11	166,842,500.12	75,789,419.26
归属于上市公司股东的净利润	-4,746,437.40	-28,515,585.03	32,755,320.70	-383,678,254.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,988,576.56	-27,725,011.79	32,581,265.08	-384,428,795.03
经营活动产生的现金流量净额	1,672,996.07	49,152,957.53	106,408,180.25	2,230,213.93

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	29,770	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,568	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
上海天倚道投资管理有限公司-天倚道励新11号私募证券投资基金	其他	4.89%	36,649,000	0		
周增希	境内自然人	3.09%	23,138,973	0		
张依婷	境内自然人	1.15%	8,596,160	0		
陈焕杰	境外自然人	0.90%	6,781,430	0		
中信证券股份有限公司	国有法人	0.90%	6,767,228	0		
黄坤明	境内自然人	0.80%	6,015,740	0		
张音	境外自然人	0.80%	6,000,000	0		
刘振彬	境内自然人	0.75%	5,623,620	0		
中国国际金融股份有限公司	国有法人	0.73%	5,463,773	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-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,位列公司第二大流通股股东。					

(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

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

无

阳光新业地产股份有限公司

法定代表人:周磊

二〇二三年三月十七日

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2023-L02

阳光新业地产股份有限公司第九届董事会第三次会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

阳光新业地产股份有限公司(以下简称"公司")第九届董事会第三次会议通知于2023年3月6日(星期一)以书面、电子邮件的形式发出,于2023年3月16日(星期四)在公司会议室以现场加腾讯会议的方式召开。本次会议由公司董事长周磊先生主持,会议应出席董事7人,实出席董事7人,公司董事、总裁熊伟先生以腾讯会议方式出席。公司监事会成员和高级管理人员列席了本次会议。会议的召开和表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

二、董事会会议审议情况

经与会董事充分讨论,会议审议做出了如下决议:

(一)审议通过了《关于2022年度董事会工作报告》的议案

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2022年度董事会工作报告》(公告编号:2023一L05)。

公司现任独立董事刘平春先生、张力先生、郭磊明先生和时任独立董事韩美云女士向董事会提交了《独立董事2022年度述职报告》,该报告具体内容同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

独立董事将在公司2022年年度股东大会上述职。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票

(二)审议通过了《关于2022年度总裁工作报告》的议案

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票

(三)审议通过了《关于2022年年度报告》及其摘要的议案

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),以及《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》上的《2022年年度报告》及《2022年年度报告摘要》(公告编号:2023一L04)。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票

(四)审议通过了《关于2022年度财务决算报告》的议案

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票

(五)审议通过了《关于2023年度财务预算报告》的议案

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票

(六)审议通过了《关于公司2022年度利润分配方案》的议案

经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2022年度实现归属于上市公司股东的净利润为-38,418.5万元,2022年年末可供股东分配的利润为111,365万元。

根据《公司章程》的相关规定:公司在当年盈利且累计未分配利润为正、且现金流充裕,实施现金分红不会影响公司后续持续经营的情况下,采取现金方式分配股利,每年以现金方式分配的利润不少于合并报表当年实现的归属于上市公司股东的可分配利润的10%。

由于本年度公司亏损,未达到《公司章程》规定的现金分红条件,公司董事会从实际情况出发,提出以下利润分配方案:公司2022年度不进行利润分配、也不以公积金转增股本。

独立董事对该议案发表了同意的独立意见,具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《独立董事对公司第九届董事会第三次会议相关事项的专项说明和独立意见》。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票

(七)审议通过了《关于2022年度内部控制自我评价报告》的议案

独立董事对该议案发表了同意的独立意见,具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2022年度内部控制自我评价报告》(公告编号:2023一L07)及《独立董事对公司第九届董事会第三次会议相关事项的专项说明和独立意见》。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票

(八)审议通过了《审计委员会关于大华会计师事务所(特殊普通合伙)从事本年度公司审计工作的总结报告》的议案

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票

(九)审议了《关于2022年度董事薪酬的议案》

因该议案涉及全体董事,董事会全体成员对本议案回避表决,本议案将直接提交公司2022年年度股东大会审议。

独立董事对该议案发表了同意的独立意见,具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《独立董事对公司第九届董事会第三次会议相关事项的专项说明和独立意见》。

(十)审议通过了《关于2022年度高级管理人员薪酬的议案》

因本议案涉及在公司担任行政职务的董事,按其行政职务领取的薪酬,因此关联董事熊伟先生、常立铭先生对本议案回避表决。

独立董事对该议案发表了同意的独立意见,具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《独立董事对公司第九届董事会第三次会议相关事项的专项说明和独立意见》。

表决结果:同意5票,反对0票,弃权0票

(十一)审议通过了《关于续聘会计师事务所》的议案

为保持公司财务审计、内控审计工作的连续性,公司董事会同意续聘大华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2023年度财务审计机构和内控审计机构,同时董事会提请股东大会授权管理层根据公司规模和审计工作业务量确定年度审计费用。

独立董事对该议案发表了事前认可意见和同意的独立意见,具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),以及《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》上的《关于拟续聘会计师事务所的公告》(公告编号:2023一L08)及《独立董事对公司第九届董事会第三次会议相关事项的专项说明和独立意见》。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票

上述议案中议案一、三、四、五、六、九、十一尚需提交公司2022年年度股东大会审议。公司2022年年度股东大会召开时间另行通知。

三、备查文件

经与会董事签字并加盖董事会印章的董事会决议。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司

董 事 会

二〇二三年三月十七日

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2023-L03

阳光新业地产股份有限公司第九届监事会第六次会议决议公告

本公司及监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、监事会会议召开情况

阳光新业地产股份有限公司(以下简称"公司")第九届监事会第六次会议通知于2023年3月6日(星期一)以书面、电子邮件的形式发出,于2023年3月16日(星期四)在公司会议室以现场加腾讯会议方式召开。本次会议由公司监事会主席马雅新女士主持,会议应出席监事3人,实出席监事3人。会议的召开和表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

二、监事会会议审议情况

经与会监事充分讨论,会议审议做出了如下决议:

(一)审议通过了《关于2022年度监事会工作报告》的议案

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2022年度监事会工作报告》(公告编号:2023一L06)。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票

(二)审议通过了《关于2022年年度报告》及其摘要的议案

经审核,监事会认为董事会编制和审议公司2022年年度报告的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn),以及《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》、《上海证券报》上的《2022年年度报告》及《2022年年度报告摘要》(公告编号:2023一L04)。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票

(三)审议通过了《关于2022年度财务决算报告》的议案

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票

(四)审议通过了《关于2023年度财务预算报告》的议案

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票

(五)审议通过了《关于公司2022年度利润分配方案的议案》

经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2022年度实现归属于上市公司股东的净利润为-38,418.5万元,2022年年末可供股东分配的利润为111,365万元。

根据《公司章程》的相关规定:公司在当年盈利且累计未分配利润为正、且现金流充裕,实施现金分红不会影响公司后续持续经营的情况下,采取现金方式分配股利,每年以现金方式分配的利润不少于合并报表当年实现的归属于上市公司股东的可分配利润的10%。

由于本年度公司亏损,未达到《公司章程》规定的现金分红条件,公司董事会从实际情况出发,提出以下利润分配方案:公司2022年度不进行利润分配、也不以公积金转增股本。

监事会认为:公司2022年度利润分配方案遵循了《公司章程》中利润分配的原则,有利于保障公司日常经营的有序开展和公司业务发展的需要。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票

(六)审议通过了《关于2022年度内部控制自我评价报告》的议案

监事会认为:公司依据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第21号一一年度内部控制评价报告的一般规定》和中国证监会、深圳证券交易所有关内部控制评价的相关规定,结合公司现行内部控制制度的要求和管理需要,建立了完善的内部控制组织结构,能够满足公司战略规划、业务发展的需要,保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效,《2022年度内部控制自我评价报告》对公司内部控制的评价报告客观、真实地反映了公司内部控制体系建设和运作的实际情况。

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2022年度内部控制自我评价报告》(公告编号:2023一L07)。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票

(七)审议了《关于2022年度监事薪酬》的议案

因该议案涉及全体监事,监事会全体成员对本议案回避表决,本议案将直接提交公司2022年年度股东大会审议。

上述议案中议案一、二、三、四、五、七尚需提交公司2022年年度股东大会审议。公司2022年年度股东大会召开时间另行通知。

三、备查文件

经与会监事签字并加盖监事会印章的监事会决议。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司

监 事 会

二〇二三年三月十七日

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2023-L08

阳光新业地产股份有限公司关于拟续聘会计师事务所的公告

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(简称"公司")于2023年3月16日召开第九届董事会第三次会议,会议审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》,公司董事会同意续聘大华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"大华会计师事务所")为公司2023年度财务审计机构和内控审计机构,同时董事会提请股东大会授权管理层根据公司规模和审计工作业务量确定年度审计费用。本议案尚需提交公司股东大会审议。现将相关事宜公告如下:

一、拟续聘会计师事务所的基本情况

(一)机构信息

1、基本信息

机构名称:大华会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期:2012年2月9日成立(由大华会计师事务所有限公司转制为特殊普通合伙企业)

组织形式:特殊普通合伙

注册地址:北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

首席合伙人:梁春

截至2022年12月31日合伙人数量:272人

截至2022年12月31日注册会计师人数:1603人,其中:签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数:1000人

2021年度业务总收入:309,837.89万元

2021年度审计业务收入:275,105.65万元

2021年度证券业务收入:123,612.01万元

2021年度上市公司审计客户家数:449家

主要行业:制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、房地产业、批发和零售业、建筑业

2021年度上市公司年报审计收费总额:50,968.97万元

本公司同行业上市公司审计客户家数:10家

2、投资者保护能力。

大华会计师事务所已计提的职业风险基金和已购买的职业保险累计赔偿限额之和超过人民币7亿元。职业保险购买符合相关规定。大华会计师事务所近三年不存在因与执业行为相关的民事诉讼而需承担民事责任的情况。

3、诚信记录

大华会计师事务所近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚4次、监督管理措施27次、自律监管措施1次、纪律处分1次;82名从业人员近三年因执业行为分别受到刑事处罚0次、行政处罚5次、监督管理措施39次、自律监管措施3次、纪律处分2次。

(二)项目信息

1、基本信息

项目合伙人:薛祈明,2000年2月成为注册会计师,1997年2月开始从事上市公司审计,1997年2月开始在大华所执业,2020年1月开始为本公司提供审计服务;近三年签署上市公司审计报告6个。

签字注册会计师:黄灿,1999年4月成为注册会计师,2006年12月开始在大华会计师事务所执业并从事上市公司审计,2021年11月开始为本公司提供审计服务;近三年签署上市公司审计报告1个。

项目质量控制复核人:余东红,1996年1月成为注册会计师,1996年开始从事上市公司审计,2012年2月开始在本所执业,2021年12月开始兼任复核工作;近三年承做或复核的上市公司和挂牌公司审计报告超过15家次。

2、诚信记录

项目合伙人受到行政监管措施1次,签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年未因执业行为受到刑事处罚,未因执业行为受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施,未因执业行为受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分。

序号	姓名	处理处罚日期	处理处罚类型	实施单位	事由及处理处罚情况
1	薛祈明	2021年6月25日	出具警示函	中国证券监督管理委员会宁波监管局	涉及东方日升新能源股份有限公司向不特定对象发行可转换公司债券审计项目,主要问题是出具的承诺函未如实说明发行人业绩下滑影响发行条件等情况。

3、独立性

大华会计师事务所(特殊普通合伙)及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人能够在执行本项目审计工作时保持独立性。

4、审计费用

董事会提请股东大会授权管理层根据公司规模和审计工作业务量确定年度审计费用。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

(一)审计委员会履职情况

公司于2023年3月16日召开第九届董事会审计委员会第七次会议,会议以同意3票、反对0票、弃权0票审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》。审计委员会对大华会计师事务所的专业胜任能力、投资者保护能力、诚信状况、独立性等进行了审核,认为大华会计师事务所具备为公司服务的资质要求,年审会计师已严格按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,出具的审计报告能够充分反映公司2022年12月31日的财务状况以及2022年度的经营成果和现金流量,出具的审计结论符合公司的实际情况,同意续聘大华会计师事务所为公司2023年度的审计服务机构,同意将该事项提交公司第九届董事会第三次会议审议。

(二)独立董事的事前认可情况和独立意见

1、事前认可意见

大华会计师事务所(特殊普通合伙)具有为上市公司提供审计服务的经验与能力,在为公司提供审计服务的工作中,能够独立对公司财务状况进行审计,较好的履行了审计机构应尽的责任和义务,出具的报告能够客观、真实的反映公司的实际情况,财务状况和经营成果,不存在损害上市公司及股东利益的情形,能够满足公司2023年度审计要求。因此,同意将该议案提交公司第九届董事会第三次会议审议。

2、独立意见

鉴于大华会计师事务所(特殊普通合伙)具有证券相关业务执业资格,拥有专业的审计团队和较强的技术支持力量,能够独立对公司财务状况和内控制度建设情况进行审计,能够公允、客观的出具审计报告,公正地反映公司的财务状况和经营成果,同时公司续聘会计师事务所的审议程序合法、合规。我们同意续聘该所为公司2023年度财务审计机构和内控审计机构。

(三)董事会对议案审议和表决情况

公司于2023年3月16日召开第九届董事会第三次会议,会议以同意7票、反对0票、弃权0票审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》,公司董事会同意续聘大华会计师事务所为公司2023年度审计机构。

(四)生效日期

本次续聘会计师事务所事项尚需提交公司股东大会审议,并自公司股东大会审议通过之日生效。

三、备查文件

(一)公司第九届董事会第三次会议决议;

(二)公司第九届董事会审计委员会第七次会议决议;

(三)独立董事关于第九届董事会第三次会议相关事项的事前认可意见;

(四)独立董事对公司第九届董事会第三次会议相关事项的专项说明和独立意见;

(五)大华会计师事务所关于其基本情况的说明。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司

董 事 会

二〇二三年三月十七日

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2023-L09

阳光新业地产股份有限公司关于计提资产减值准备的公告

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、本次计提减值准备的情况概述

(一)计提资产减值准备的原因

根据《企业会计准则》及阳光新业地产股份有限公司(以下简称"公司")会计政策的相关规定,为了更加真实、准确的反映公司的资产和财务状况,基于谨慎性原则,公司对合并范围内的应收款项、长期股权投资等进行了减值测试,对各项资产减值的可能性进行了充分的评估和分析,确定了需计提的资产减值损失。

(二)计提资产减值准备的具体情况说明

2022年1-12月公司计提减值损失9,070.63万元,其中信用减值损失1,519.14万元,资产减值损失7,551.49万元。具体情况如下:

项 目	2022年计提减值损失金额(万元)
一、信用减值损失	
其中:应收账款	-29.79
其他应收款	1,548.93
小计	1,519.14
二、资产减值损失	
其中:长期股权投资	7,551.49
小计	7,551.49
合计	9,070.63

(三)本次资产减值损失计提方法和确认标准

1、应收款项(应收账款、其他应收款)

本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项以及租赁应收款,本公司运用简化计量方法,按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日,将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额,也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见2022年度审计报告之财务报表附注三、重要会计政策、会计估计/附注(十)6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的判断,依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失。

2、长期资产减值(长期股权投资)

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的,以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。本公司对长期资产减值的确定方法及会计处理方法详见2022年度审计报告之财务报表附注三、重要会计政策、会计估计/附注(二十二)长期资产减值。

二、董事会关于本次计提减值准备合理性的说明

董事会认为:公司依据《企业会计准则》和相关会计政策的规定,基于谨慎性原则,结合公司资产及实际经营情况计提资产减值准备,公允地反映公司报告期末的资产和财务状况,有助于向投资者提供更加可靠的会计信息。公司董事会同意本次计提资产减值准备事项。

三、本次计提减值准备对公司的影响

公司2022年度对应收款项、长期股权投资计提资产减值准备合计9,070.63万元,考虑少数股东损益影响后,该计提资产减值准备共计减少2022年度归属于母公司所有者的净利润9,056.28万元,占公司2022年度归属于母公司所有者的净利润绝对值的比例为23.57%,相应减少公司合并报表归属于母公司所有者权益9,056.28万元。

阳光新业地产股份有限公司

董 事 会

二〇二三年三月十七日

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2023-L10

阳光新业地产股份有限公司关于确认投资性房地产公允价值变动的公告

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。

根据《企业会计准则》及阳光新业地产股份有限公司(以下简称"公司")会计政策的相关规定:公司投资性房地产本身有交易价格时,依据成交价格确认其公允价值;公司投资性房地产本身无交易价格时,由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告,以评估报告的估价结论作为其公允价值。

2022年度,公司聘请深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司、北京中林资产评估有限公司对投资性房地产进行评估并出具评估报告,详情如下:

一、投资性房地产总体情况

截至 2022 年12月31日,公司投资性房地产账面价值37.38亿元,项目具体地理位置详见下表:

项目	地理位置
天津北辰阳光新生活广场	天津市北辰区京津公路西
阳春光华(橡树园)	北京市海淀区万柳汇通花园A楼
阳光上东(C2会所)	北京市朝阳区东四环北路6号
阳光上东(C1、C9商业及车位)	北京市朝阳区东四环北路6号
阳光上东(C5商业)	北京市朝阳区东四环北路6号
阳光上东地下仓储	北京市朝阳区东四环北路6号
通州阳光新生活广场	北京市通州区翠景北里1号楼
成都阳光新生活广场	四川省成都市成华区二环路东二段426号、建设路2号
成都阳光新业中心商场	四川省成都市锦江区一环路东五段55号
成都阳光新业中心写字楼	四川省成都市锦江区一环路东五段55号
成都阳光新业中心底商及车位	四川省成都市锦江区青和里南段33号3栋、一环路东五段55号1栋

上海市长宁区中山西路888号1幢新业中心主楼	上海市长宁区中山西路888号

二、投资性房地产公允价值变动具体情况

2022年,公司投资性房地产产生公允价值变动损失4.11亿元(税前),变化原因:一是2022年中山西路888号1幢新业中心主楼项目因市场租金水平下降和写字楼成交价格下降等因素,产生公允价值变动损失2.95亿元(税前);二是2022年阳光上东(C1、C9商业及车位)、一环路东五段55号成都阳光新业中心商场、成都阳光新业中心底商及车位、天津北辰阳光新生活广场项目因项目租金水平下降、市场销售价格下降以及考虑意向协议约定价格等因素,产生公允价值变动损失0.93亿元(税前);三是2022年公司尾盘项目销售,转回以前年度确认的公允价值变动收益 0.23亿元(税前)。

项目名称	2022年12月31日公允价值(元)	主要业务类型	地区	建筑面积(㎡)	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
天津北辰阳光新生活广场	144,920,000	商业	天津	27,470.67	市场比较法	可比案例价格	12,000-12,600元/㎡	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.49-0.55	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
					现金流折现法	租金水平	52-57元/㎡·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						出租率	100%	出租率越高,公允价值越高	不可观察
						租金上涨幅度	3%	租金上涨幅度越高,公允价值越高	不可观察
						经营成本	年收入23%	经营成本越高,公允价值越低	不可观察
						贴现率	9.25%	贴现率越高,公允价值越低	不可观察
阳春光华(橡树园)	22,660,000	商业	北京	704.81	市场比较法	可比案例价格	45,351-52,000元/㎡	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.92-0.95	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
阳光上东(C2会所)	64,560,000	商业	北京	2,982.14	市场比较法	可比案例价格	30,629-35,000元/㎡	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	1.05-1.26	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
阳光上东(C1、C9商业及车位)	163,736,000	商业	北京	14,950.74	市场比较法	可比案例价格	36,364-46,921元/㎡	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.92-1.23	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
		车位	北京		市场比较法	可比案例价格	300,000-320,000元/个	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.97-1.00	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
阳光上东(C5商业)	4,390,000	商业	北京	534.62	直接资本化法	租金水平	120-130元/㎡·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	5.0%	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
阳光上东地下仓储	50,150,000	仓储	北京	18,805.18	直接资本化法	租金水平	38-61元/㎡·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	6.0%	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
通州阳光新生活广场	616,510,000	商业	北京	29,403.56	市场比较法	可比案例价格	散铺一层市场租金为578-600元/㎡·月;主力店市场租金为94-98元/㎡·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.94-1.03	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	散铺一层市场租金为578-600元/㎡·月;主力店市场租金为94-98元/㎡·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力(租期内6.5%、租期外7.0%)散铺(租期内7.0%、租期外7.5%)	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
					现金流折现法	租金水平	散铺一层市场租金为578-600元/㎡·月;主力店市场租金为94-98元/㎡·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						出租率	99%-100%	出租率越高,公允价值越高	不可观察
						租金上涨幅度	4.0%-2.5%	租金上涨幅度越高,公允价值越高	不可观察
						经营成本	年收入20%	经营成本越高,公允价值越低	不可观察
						贴现率	9.25%至9.50%	贴现率越高,公允价值越低	不可观察
成都华阳区环路二东二号、426号二段2号阳光新生活广场	592,780,000	商业	成都	74,612.08	直接资本化法	租金水平	大型主力店72-80元/㎡·月;散铺300-327元/㎡·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力(租期内6.75%、租期外7.25%)散铺(租期内7.25%、租期外7.75%)	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
成都阳光新业中心及车位	90,988,400	商业	成都	24,811.45	市场比较法	可比案例价格	10,400-11,600元/㎡	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.93-0.94	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
		车位	成都		市场比较法	可比案例价格	95,000-105,000元/个	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.96-1.01	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
一环路东五段55号都新业中心写字楼	310,000,000	办公	成都	27,689.08	市场比较法	可比案例价格	14,167-14,381元/㎡	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.99-1.03	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	91-96元/㎡·月	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	租期内6.5%,租期外7.00%	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
一环路东五段55号阳光新业中心商场	532,650,000	商业	成都	72,710.06	市场比较法	可比案例价格	46,422-54,578元/㎡	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.94-1.03	修正系数越高,公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	主力(61-77元/㎡·月)散铺(390-401元/㎡·月)	租金水平越高,公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力(租期内6.75%、租期外7.25%)散铺(租期内7.25%、租期外7.75%)	资本化率越高,公允价值越低	不可观察
中山西路888号1幢新业中心主楼	1,144,700,000	办公	上海	45,859.87	市场比较法	可比案例价格	25000-28245.40元/m2	可比案例价格越高,公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.81-1.13	修正系数越高,公允价值越高	不可观察

三、对公司财务状况及经营成果的影响

2022年,公司投资性房地产产生公允价值变动损失4.11亿元,将减少公司2022年度合并报表归属于母公司股东的净利润2.95亿元,相应减少公司合并报表归属于母公司所有者权益2.95亿元。

阳光新业地产股份有限公司

董 事 会

二〇二三年三月十七日

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2023-L11

阳