



阳光新业地产股份有限公司

第八届董事会 2019 年度工作报告

2019 年，阳光新业地产股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规、规范性文件和《公司章程》等相关规定，从切实维护公司利益和广大股东权益出发，积极有效地行使董事会职权，认真履行了股东大会赋予的职责，不断规范运作科学决策，积极推动公司各项业务的发展。按照公司既定发展方向，努力推进各项工作，使得各项业务平稳发展。

一、2019 年度公司经营情况及战略实施情况

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。

2019年，房地产宏观调控政策坚持“房住不炒”基调，坚持去库存、去杠杆的管控思路，不将房地产作为短期刺激经济的手段，全面落实城市主体责任，全年房地产市场总体保持平稳态势。

2019年，全国商业经营用房投资同比继续下降，由于电商影响，过往项目存量巨大，网上购物占社会消费品零售总额比重逐年提高，办公楼及商业营业用房租金增长承压。经营性商业项目持续面临供给过剩和新零售冲击的双重压力。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，从而实现存在价值。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“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。

2019年，公司各项经营工作稳定。全年共实现营业收入24,277.4万元，实现归属于母公司股东净利润-8,176.1万元。公司对持有的北京道乐科技股权进行了处置转让，增加了现金流、降低了负债。同时，对部分政府长期欠款进行了收回。公司整体资产负债率已显著低于行业平均水平。

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。

二、公司未来发展战略

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。鉴于公司第一大股东EPDP目前正在筹划股权转让，公司未来的发展战略也将随着股东变化而存在调整的可能。

2020年公司将根据自身情况及市场机会，处置部分资产，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清理，加大资金回收力度，增厚公司利润。在关注地产行业创新型业务的同时积极响应国家号召，寻求资本服务实体经济的机会，实现公司可持续发展。

三、董事会履职情况

公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等法律法规及公司制度的规定，依法履行职责。公司董事会现有独立董事3名，非独立董事4名，董事会下设审计委员会、提名与薪酬考核委员会及战略委员会，各委员会各司其职，为公司的规范运作做出了应有的贡献。

1、报告期内，公司共召开了10次董事会会议、召集并组织了1次年度股东大会、3次临时股东大会，上述会议均严格按照股东大会的决议和授权，认真执行并完成股东大会通过的各项决议。相关内容已按照披露要求在《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上进行了信息披露。



公司第八届董事会董事出席董事会、股东大会情况如下：

董事姓名	应参加董 事会会议 次数	亲自董事 会会议出 席次数	委托董事 会会议出 席次数	缺席董事 会会议次数	列席股 东大会次数
唐 军	10	10	0	0	4
张缔江	10	7	0	3	2
韩传模	10	10	0	0	4
韩俊峰	10	10	0	0	2
韩美云	10	10	0	0	4
杨 宁	10	10	0	0	4
李国平	10	10	0	0	3

2、2019年，公司审计委员会根据中国证监会的有关规定、《公司章程》、《董事会审计委员会实施细则》以及《年度审计工作计划》，对公司年度审计工作的履行监督职能。

报告期内，董事会审计委员会共召开5次会议，具体情况如下：

2019年3月8日第八届董事会审计委员会第一次会议，审议通过2018年年度财务报告初稿。

2019年4月29日第八届董事会审计委员会第二次会议，审议通过2019年第一季度财务报告初稿、关于公司会计政策变更的议案。

2019年8月23日第八届董事会审计委员会第三次会议，审议通过2019年半年度财务报告初稿、关于公司会计政策变更的议案。

2019年10月29日第八届董事会审计委员会第四次会议，审议通过2019年第三季度财务报告初稿。

2019年12月20日第八届董事会审计委员会第五次会议，审议通过2019年年度审计工作计划。

报告期内，董事会提名与薪酬考核委员会共召开4次会议，具体情况如下：

2019年1月29日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第二十三次会议，审议通过关于公司董事会换届选举并提名公司第八届董事会非独立董事候选人的议案、关于公司董事会换届选举并提名公司第八届董事会独立董事候选人的议



案。

2019年1月31日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第二十四次会议，通过对公司高级管理人员2018年工作情况的考核结果。与会委员依据年初制定的经营管理目标对公司高级管理人员进行绩效评价，并根据岗位绩效评价结果及薪酬分配政策确定高级管理人员的绩效报酬数额。

2019年2月18日，第八届董事会提名与薪酬考核委员会第一次会议，审议通过关于聘请总裁的议案。根据董事长唐军先生提名，同意续聘杨宁先生为公司总裁。审议通过关于公司聘请第八届董事会秘书的议案，根据董事长唐军先生提名，董事会提名与薪酬考核委员会对公司第八届董事会秘书人选赵博先生的个人履历和工作经历、任职资格进行事前审核，同意续聘赵博先生为公司第八届董事会秘书；审议通过关于聘请公司其他高级管理人员的议案，根据总裁杨宁先生提名，董事会提名与薪酬考核委员会对公司副总裁、财务总监人选的个人履历和工作经历、任职资格进行事前审核，同意续聘李国平先生担任公司副总裁；续聘沈葵女士担任公司副总裁；续聘郭春锋先生担任公司财务负责人、财务总监根据总裁杨宁先生提名，同意聘请郭春锋先生担任公司财务负责人、财务总监。

2019年3月15日，第八届董事会提名与薪酬考核委员会第二次会议，审议通过委员会对公司2018年度报告所披露的公司董事、监事和高级管理人员薪酬的审核意见，委员会认为，公司2018年度报告披露了公司董事、监事和高级管理人员年度薪酬，上述披露信息真实、准确、完整。

报告期内，董事会战略委员会召开1次会议，具体情况如下：

2019年2月18日，第八届董事会战略委员会第一次会议，审议通过公司2019年经营计划与预算。

2019年，公司第八届董事会各位董事在任职期间的勤勉尽责。2020年，董事会将根据公司的总体发展战略规划要求，制定相对应的工作思路及重点工作计划，继续发挥在公司治理中的核心地位，组织和领导公司经营管理层及全体员工围绕战略目标，全心全意投入到工作中，切实履行勤勉尽责义务，完成各项工作目标，促进公司健康、快速的发展。

公司董事：唐军、张缔江、韩传模、韩俊峰、韩美云、杨宁、李国平