

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

阳光新业地产股份有限公司 投资者关系活动记录表

编号：2022-01

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	通过网络远程方式参与公司 2021 年度业绩说明会的全体投资者
时间	2022 年 3 月 29 日（星期二）15:00-17:00
地点	全景网“投资者关系互动平台”（ https://ir.p5w.net ）
上市公司接待人员姓名	公司总裁熊伟先生；副总裁、财务总监、财务负责人常立铭先生； 独立董事：刘平春先生、张力先生、郭磊明先生；董事会秘书王小连女士；副总裁扶金龙先生。
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1、问：请问贵公司在今后是否会进一步加大物业租赁业务？</p> <p>答：尊敬的投资者您好！会的，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，积极推进商业地产领域的创新。感谢您对公司的关注。</p> <p>2、问：未来有新项目新产业可期，请具体说明？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，未来公司经营业务还是主要聚焦于商业运营管理业务和物业租赁业务。在大湾区拓展优质物业租赁及运营项目，关于公司未来的发展还请持续关注公司公告，谢谢。</p> <p>3、问：市间传闻 2011 年公司有个创新项目在做市场调查和可行性</p>

研究报告，争取年底提交董事会通过。时间已经到了 2022 年 3 月，这项创新型项目是流产了还是在继续？

答：尊敬的投资者您好，关于各种新项目的市场调查是公司的常规工作，也在一直进行中，未来也会加大力度推进。关于公司未来的发展还请关注公司公告。感谢您的关注。

4、问：请问公司与阳光城有何股权关系？

答：尊敬的投资者您好，公司与阳光城无股权关系。感谢您的关注。

5、问：请问 2022 年有新的商业项目吗？年内会落地吗？

答：尊敬的投资者您好，目前公司正在大湾区、北京、成都等城市积极拓展优质项目。此外托管项目方面，有正在筹备中的京基百纳水贝项目——10 万平方米都市时尚休闲购物中心，开业时间待定。感谢您的关注。

6、问：请问公司面对房地产改革压力未来几年如何规划？

答：尊敬的投资者您好，公司目前只有房地产开发遗留的少量尾盘销售，没有土地储备，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。根据公司发展战略，公司将持续以提升物业商业价值为核心，以满足顾客需求、增强顾客体验为导向，依托公司现有优势，充分发挥以及整合控股股东的项目资源，积极推进商业地产领域的创新。同时，公司积极寻求契机，计划在粤港澳大湾区及周边发达城市，通过整租、品牌输出、委托管理等多种方式，不断扩展公司的商业管理规模。在拓展方面，积极探索创新业务，充分结合现有资源，为公司拓展新型的盈利模式，提高自身的造血能力，实现新发展格局及盈利。公司董事会将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，全方位寻求突围发展、提升公司经营效益。感谢您的关注。

7、问：你们后续有什么计划，有想过转型吗？

答：尊敬的投资者您好，公司未来主要还是聚焦于商业运营管理业务和物业租赁业务，在大湾区拓展优质物业租赁及运营项目，积极推进商业地产领域的创新。感谢您的关注。

8、问：疫情对贵司业绩影响有多大？广东、上海等地爆发疫情对贵司工厂正常运作是否产生影响？

答：尊敬的投资者，您好！公司项目主要分布在北京、成都、天津、上海等地。各地疫情之下，除个别工作进展稍受影响，各项目均能正常运作。在疫情常态化和商业地产进入存量竞争的情况下，2021年公司克服市场影响，通过扩大招商渠道、升级品牌、强化服务、形象改造等举措，达成商业项目在租金收入和出租率方面呈现双增长趋势。谢谢关注！

9、问：总裁先生您好，公司业绩和营收比较稳定，但是股价却一直维持底部，在京基集团收购后却没有体现公司价值，在兼并主业的同时接下来贵公司高层是否有意并购或是现金收购其他行业公司？希望公司背靠大股东的优势和上市资本优势做大做强，以此回报股东和体现公司价值。

答：尊敬的投资者您好，公司一直关注行业动态，目前地产行业股份增发受限，在公司资金安排充裕下公司会积极关注。谢谢。

10、问：你们大股东什么时候资产注入，重组二年了还是这样，你们对得起我们一直跟着你们的股东吗？

答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。2021年10月公司正式受托管理京基百纳经营管理权，覆盖正在运营管理的项目以及托管期

	<p>间新增的项目。根据京基集团协议受让阳光股份股权时出具的承诺，京基集团将在 5 年内完成资产注入工作。公司将积极稳妥推进该项工作。谢谢关注。</p> <p>11、问：阳光股份未来发展潜力怎么样？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，管理层会一如既往，全方位寻求突围发展、提升公司经营效益。关于公司未来的发展还请关注公司公告。谢谢您的关注。</p> <p>12、问：请问阳光股份和阳光城有什么关系，为什么股价会随着阳光城一同涨跌。</p> <p>答：尊敬的投资者您好，公司与阳光城无股权关系。谢谢您的关注。</p> <p>13、问：公司不分红是什么原因呢？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。目前受公司所处行业发展情况的影响，公司融资能力受限。结合公司目前的盈利能力和财务状况，考虑公司未来发展等事项的资金需求，为保障公司正常经营和稳定发展，公司董事会从实际情况出发，2021 年度不进行利润分配、也不以公积金转增股本。</p> <p>14、问：最近两个星期贵公司高层、大股东有没有出售股票？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，公司高层、大股东最近两个星期无出售股票。谢谢关注。</p> <p>15、问：京基集团控股后，阳光股份的发展规划有什么变化？二股东减资退出是什么原因？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。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。根据上海永磐出具的《简式权益变动报告书》，其在二级市场减持主要根据自身发展需要。</p>
--	---

16、问：请问能大致总结下贵公司 21 年度的业绩情况吗？

答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。2021 年公司实现营业收入 56,755 万元，与上年基本持平；净利润 8,281 万元，较上年同期减少 28%；实现归属于母公司股东净利润 6,427 万元；净利润减少的主要原因为 2021 年度公司投资性房地产公允价值减少及成都项目未决诉讼计提预计负债所致。

17、问：请问阳光城和阳光股份是什么关系，为什么一起涨跌，还有为什么不回购公司股份，提升持股人的信心，现在有政策福利，公司接下来怎么安排？

答：尊敬的投资者您好，公司与阳光城无股权关系。谢谢您的关注。

18、问：公司有未来发展趋势如何？

答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。公司将持续以提升物业商业价值为核心，以满足顾客需求、增强顾客体验为导向，依托公司现有优势，充分发挥以及整合控股股东的项目资源，积极推进商业地产领域的创新。同时，公司积极寻求契机，计划在粤港澳大湾区及周边发达城市，通过整租、品牌输出、委托管理等多种方式，不断扩展公司的商业管理规模。在拓展方面，积极探索创新业务，充分结合现有资源，为公司拓展新型的盈利模式，提高自身的造血能力，实现新发展格局及盈利。

19、问：公司受疫情影响情况如何？有何应对措施？

答：尊敬的投资者，您好！公司项目主要分布在北京、成都、天津、上海等地。各地疫情之下，除个别工作进展稍受影响，各项目均能正常运作。在疫情常态化和商业地产进入存量竞争的情况下，2021 年公司克服市场影响，通过扩大招商渠道、升级品牌、强化服务、

形象改造等举措，达成商业项目在租金收入和出租率方面呈现双增长趋势。谢谢关注！

20、问：请问尊敬的董事长您好：公司近年来主营业绩不佳，是否考虑外延伸并购创新性产业，实现 1+1 大于 2？

答：尊敬的投资者您好，公司一直关注行业动态，目前地产行业股份增发受限，在公司资金安排充裕下公司会积极关注。谢谢

21、问：公司除房地产外还有什么营业亮点吗？

答：尊敬的投资者，您好！公司主营业务为商业运营管理和物业租赁，2021 年营业收入较上年同期有不同程度的上升，主要表现在物业租赁上升 17%、商业运营管理增长 765%，整体运营管理能力在稳步增强。尤其在疫情常态化和商业地产进入存量竞争的情况下，2021 年公司克服市场影响，达成商业项目在租金收入和出租率方面呈现双增长趋势。在做强做大已有项目的同时，公司一方面将以品牌管理输出、委托管理等轻资产模式，在粤港澳大湾区、北京、成都等优势地区，加大力度拓展优质项目；另一方面将充分结合现有资源，积极探索创新业务，拓展新型的盈利模式。

22、问：王总您好，我是四川大决策王博，请问公司目前地产销售、商业租赁、运营对业绩的贡献度哪块更高呢？增速较快的是哪个领域？未来战略角度会更聚焦于哪些领域呢？

答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。（一）物业租赁业务实现营业收入 19,477 万元，较上年同期上升 17%，占公司营业收入的 34%。（二）住宅、商住尾盘销售业务方面，实现收入 36,406 万元，较上年同期减少 5%，占公司营业收入的 64%。（三）商业运营实现营业收入 793 万元，较上年同期增长 765%，占公司营业收入的 1.4%。未

来公司将主要聚焦于商业运营管理业务、物业租赁业务。

23、问：请问能否公布最新的十大流通股东名单？旭辉的撤退是否和大股东达成某种协议？

答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。关于公司十大流通股名单可以关注公司已披露的 2021 年年度报告及后续发布的 2022 年一季度报告。公司股东永磐的减持行为系其根据自身发展需求做出。

24、问：公司股价长期跌破净资产，请问管理层怎么看？

答：尊敬的投资者您好，二级市场股价受宏观环境、行业政策等多方因素影响。公司会不断加强业务拓展，提高管理效率，努力实现公司价值的不断增长。感谢您的关注。

25、问：2022 公司会在哪方面发展提升自己的业绩？

答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。2022 年，公司聚焦商业地产运营核心主业，围绕“品牌提升，持续焕新”的思路进行购物中心升级优化。同时还将通过品牌管理输出、委托管理等轻资产输出方式，加大粤港澳大湾区、北京、成都等优势地区、优质项目的拓展力度。

26、问：贵司在大湾区如何考虑发展和布局？

答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。2022 年公司将通过品牌管理输出、委托管理等轻资产输出方式，加大粤港澳大湾区、北京、成都等优势地区、优质项目的拓展力度。

27、问：目前公司主营业务是否有所开拓？还有地产项目吗？

答：尊敬的投资者您好，目前公司正在大湾区、北京、成都等城市积极拓展优质项目。此外托管项目方面，有正在筹备中的京基百纳水贝项目——10 万平方米都市时尚休闲购物中心，开业时间待定。

公司目前只有房地产开发遗留的少量尾盘销售，没有新的房地产开发项目。感谢您的关注。

28、问：请问公司近期有融资计划吗？

答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。公司将配合经营业务开展情况进行融资安排。

29、问：请问上海长宁区新业中心项目去留问题今年能得到解决吗？

答：尊敬的投资者，您好！今年公司将积极处置低效非核心资产，感谢您的关注！

30、问：请问京基集团会注入什么优质资产？

答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。2021年10月公司正式受托管理京基百纳经营管理权，覆盖正在运营管理的项目以及托管期间新增的项目。根据京基集团出具的相关承诺，京基集团将在收购完成之日起5年内完成资产注入工作。公司将积极稳妥推进该项工作。

31、问：疫情对公司业务造成哪些影响？本财年有没有跨行业投资并购计划？

答：尊敬的投资者您好，公司项目主要分布在北京、成都、天津、上海等地。各地疫情之下，除个别工作进展稍受影响，各项目均能正常运作。在疫情常态化和商业地产进入存量竞争的情况下，2021年公司克服市场影响，通过扩大招商渠道、升级品牌、强化服务、形象改造等举措，达成商业项目在租金收入和出租率方面呈现双增长趋势。公司本年度没有跨行业投资并购计划。谢谢关注！

32、问：今年一季度公司盈利情况如何，是否明显增长？

	<p>答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。公司一季度业绩敬请关注公司后续发布的一季报。</p> <p>33、问：公司未来是否有非房地产项目？</p> <p>答：尊敬的投资者，您好！公司聚焦商业运营管理和物业租赁，目前正积极在大湾区、北京、成都等城市拓展优质项目。谢谢您的关注！</p> <p>34、问：对于公司净利率减少四成，公司接下来有何措施应对？</p> <p>答：尊敬的投资者，您好！公司正积极在大湾区、北京、成都等城市拓展优质项目。谢谢您的关注！</p> <p>35、问：自京基参股以来，股比一直保持在百分之 29，京基是否有增持股份的计划或想法？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，公司暂无收到控股股东的通知，谢谢您的关注。</p> <p>36、问：公司有无回购的计划？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，公司无回购计划，谢谢您的关注。</p> <p>37、问：请问京基集团控股后，对阳光股份有何规划？</p> <p>答：尊敬的投资者您好，感谢您的关注。2021 年 10 月公司正式受托管理京基百纳经营管理权，覆盖正在运营管理的项目以及托管期间新增的项目。根据京基集团协议受让阳光股份股权时出具的承诺，京基集团将在收购完成之日起 5 年内完成资产注入工作。公司将积极稳妥推进该项工作。</p>
附件清单（如有）	
日期	2022 年 3 月 29 日