

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：2024-01

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2023年度业绩说明会的全体投资者
时间	2024年4月8日（星期一）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：张力先生、郭磊明先生、梁剑飞先生；董事会秘书王小连女士；副总裁：扶金龙先生、谌中谋先生。
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1、问：您好！我来自四川大决策，请问今年春节后，公司新开发楼盘销售有没有回暖？</p> <p>答：尊敬的投资者您好。公司主营业务为物业租赁和商业运营业务，没有房地产开发业务。感谢您的关注。</p> <p>2、问：熊总您好，我这边是《泡财经》。2023年公司毛利率同比下滑较为严重，请问新的一年采取什么措施补救？</p> <p>答：尊敬的投资者您好。随着房地产销售业务的去化，公司将把更多的精力与资源投入到商业运营管理和物业租赁上，聚焦内生外拓，加强盈利能力，保障可持续发展。内生上，通过品牌焕新、服务提升、管理精</p>

细、成本管控，以提高租金收缴率、拔高租金单价、保持毛利率，实现向存量要利润。2023年，整体项目租金收缴率达98%、商管部分毛利率达68%，商业运营管理收入同比增长42.88%、毛利率同比增长4.04%，物业租赁毛利率同比增长4.14%，其中商业租赁通过主动调改带来平均租金单价同比上涨9%，写字楼租赁抗住市场下行压力、收入同比基本持平。外拓上，2023年，自持物业规模新增4.3万m²；商业运营管理面积新增近20万m²，三年来共增加32.8万m²；托管面积新增10万m²。公司仍然以提升商业物业价值为首要任务，重点拓展公司旗下城市公司所在地及周边城市商业项目，利用较高毛利率的现有优势去提升整体盈利规模。感谢您的关注。

3、问：公司这两年的亏损主要因为房地产市场行情不好，自持物业的市场估值调低而导致。那我能不能理解为：如果行情好了，估值能回归到合理水平呢？

答：尊敬的投资者您好。根据《企业会计准则》等相关规定，每个年度，审计师会根据市场交易情况、物业经营情况等因素，对投资性物业的市场估值做出合理的调整。感谢您的关注。

4、问：公司已经连续亏损，今年有什么好的方法改善这一现状吗？还有大股东的承诺最晚什么时候兑现啊？

答：尊敬的投资者您好。与上年同期相比，公司2023年度归母净利润减少亏损38.83%，这两年主要源于受房地产市场的持续影响，商办市场疲软且存量较大，大宗交易相对低迷，导致其长期持有性物业和股权投资的市场估值被下调，从而影响净利润。剔除上述影响，公司核心主业经营一切正常，保持稳健发展态势。聚焦公司的核心业务商业运营管理和物业租赁，从最真实反映商业地产核心运营水平的指标——营运净收

入（NOI）来看，呈正向且同比微涨的发展态势。2023年，这两个板块的业务实现营业收入约1.69亿元，商管部分毛利率为68%，处于行业较高的水平。在保持较高毛利率的优势下，公司正在努力通过外拓去提高整体的盈利规模。后续经营情况届时请关注公司定期报告。另外根据京基集团收购承诺：自股份过户之日起，5年内将与上市公司存在同业竞争或潜在同业竞争关系的资产注入上市公司。感谢您的关注。

5、问：现在很多房企都转型聚焦经营性物业，公司也是比较早进入的。看到媒体报道，公司的毛利率能做到68，那还是不错的，但规模太小了。公司有考虑怎么提升规模吗？

答：尊敬的投资者您好。随着房地产销售业务的去化，公司将把全部精力与资源投入到商业运营管理和物业租赁上，聚焦内生外拓，加强盈利能力，保障可持续发展。外拓上，2023年，公司自持物业规模新增4.3万m²；商业运营管理面积新增近20万m²，三年来共增加32.8万m²；托管面积新增10万m²。公司仍然以提升商业物业价值为首要任务，重点拓展公司旗下城市公司所在地及周边城市商业项目，同时依托大股东在商业领域深耕多年的积累，利用较高毛利率的现有优势去提升整体盈利规模。感谢您的关注。

6、问：一直持有公司的股票，也大概了解这家公司的历史，财务包袱确实很重。这届管理层来了之后，从报表上看应该是降了不少债务。能否具体说下情况？

答：感谢您一直以来对公司的信任与支持。从2020年期末至2023年期末，公司有息负债规模大幅下降43.74%，至6.88亿元，债务结构持续优化。

7、问：公司股价这么低，是否有退市风险？

答：尊敬的投资者您好。根据《股票上市规则》规定，公司不存在被实施退市风险警示或其他风险警示的情形。感谢您的关注。

8、问：公司管理层如何看待后续股价，当前的股价合理吗？

答：股票价格受经济形势、大盘走势、行业信心等多方面因素的影响。公司基本面未发生重大变化，经营一切正常。公司管理层始终高度重视市值管理工作，深知只有稳健的业绩和充分的沟通才能赢得信任，坚持通过提升经营质量和规模、加强盈利能力、规范公司运作、提高信披质量、加强投资者交流等多个方面不断增强市场对公司的信心，推动估值合理回归。年初，公司部分董监高通过自有资金增持公司股票，亦是向市场表达了对公司未来发展前景的信心和对公司长期价值的认同。感谢您的关注。

9、问：公司为什么要增发？

答：尊敬的投资者您好，简易程序下的“小额快速”定增灵活性强，融资流程短，有助于快速实现融资计划。公司希望能借此拓宽融资渠道，降低资金成本。感谢您的关注。

10、问：控股股东资产注入需要什么程序？整个流程要多少时间？

答：尊敬的投资者您好，资产注入一般需要履行董事会、股东大会审议程序，具体流程和时间还需根据注入资产的规模、监管机构的审核意见（如需要）等来确定。感谢您的关注。

11、问：年初股价大跌的时候，公司管理层还是展示了一定的魄力，增持得很及时。后续还有其他计划么？

答：感谢您对公司的支持与关注。公司管理层始终高度重视市值管理工作，深知只有稳健的业绩和充分的沟通才能赢得信任，坚持通过提升经营质量和规模、加强盈利能力、规范公司运作、提高信披质量、加强投

	<p>资者交流等多个方面不断增强市场对公司的信心，推动估值合理回归。</p> <p>12、问：预计三年内公司能够增持商业物业面积有多少？</p> <p>答：尊敬的投资者您好。2023年，公司自持物业规模新增4.3万m²；商业运营管理面积新增近20万m²，三年来（2021-2023）共增加32.8万m²；托管面积新增10万m²。接下来，公司仍然以提升商业物业价值为首要任务，重点拓展公司旗下城市公司所在地及周边城市商业项目，利用较高毛利率的现有优势去提升整体盈利规模。感谢您的关注。</p> <p>13、问：预计未来三年内公司能够增持商业物业面积有多少？</p> <p>答：尊敬的投资者您好。在保持较高毛利率的优势下，公司正在努力通过外拓去提高整体的管理版图和盈利规模，持续考察旗下城市公司所在地及周边城市的商业项目，并结合业界先进的拓展评估模型，筛选出适合的项目，具体进展请关注公司后续公告。感谢您的关注。</p>
附件清单（如有）	
日期	2024年4月8日