

阳光新业地产股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2025-01

投资者关系活动类别	☐特定对象调研 ☐分析师会议 ☐媒体采访 ☒业绩说明会 ☐新闻发布会 ☐路演活动 ☐现场参观 ☐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 2024 年度业绩说明会的全体投资者
时间	2025 年 4 月 21 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	公司董事长陈家贤女士；董事、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：郭磊明先生、梁剑飞先生、陈杰先生；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	1、您好董事长，请问贵公司如何应对 st 发生的面退风险？ 答：尊敬的投资者您好，公司高度重视市值管理相关工作，并制定了估值提升计划。在保障公司核心主业健康稳定发展的同时，拓展新项目提升营收规模，鼓励控股股东及董监高在符合条件的情况下增持上市公司股份，同时将结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。感谢您的关注。 2、您好董事长，请问大股东资产注入承诺临期，是否会履行承诺呢？ 答：尊敬的投资者您好，京基集团自成为上市公司控股股东以来，一直高度重视承诺的履行情况，包括委托上市公司经营管理京基百纳旗下项

	目；退出“沙井京基百纳广场”项目的承租，由上市公司承租并负责日常管理和运营。后续的进展情况，请及时关注公司披露的公告。感谢您的关注。 3、上海新业那栋楼今年是否可以跟大股东进行股权置换呢 答：尊敬的投资者您好，公司将通过出租、出售等方式加快盘活闲置资产的速度，提升公司的盈利能力。后续的进展情况请及时关注公司披露的公告。感谢您的关注。 4、您好，请问贵公司如何应对 st 后的面退风险呢？ 答：尊敬的投资者您好，公司高度重视市值管理相关工作，并制定了估值提升计划。在保障公司核心主业健康稳定发展的同时，拓展新项目提升营收规模，鼓励控股股东及董监高在符合条件的情况下增持上市公司股份，同时将结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。感谢您的关注。 5、董事长你好：请问 2025 有没有并购重组安排来提升公司质量？ 答：尊敬的投资者您好，2025 年公司在保障核心主业健康稳定发展的同时，积极拓展新项目提升营收规模，同时将结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。感谢您的关注。 6、您好董事长，贵公司股票创下历史新低，估值提升计划提到并购重组今年是否会实施，具体是哪方面 答：尊敬的投资者您好，公司计划 2025 年积极拓展新的商业项目，提升营收规模，同时将结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。后续进展情况请及时关注公司披露的公告。感谢您的关注。 7、董事长您好：请问贵母公司京基集团之前承诺于 2025 年 5 月份之
--	--

	前解决同业竞争的问题能执行么？ 答：尊敬的投资者您好，京基集团自成为上市公司控股股东以来，一直高度重视承诺的履行情况，包括委托上市公司经营管理京基百纳旗下项目；退出“沙井京基百纳广场”项目的承租，由上市公司承租并负责日常管理和运营。后续的进展情况，请及时关注公司披露的公告。感谢您的关注。 8、常总监你好：请问阳光股份 2021-2024 年财务数据追溯调整会不会被证监会立案调查？ 答：尊敬的投资者您好，本次差错更正仅因水电费收入的确认方式由总额法变为净额法，且累积影响数占 2021 年、2022 年及 2023 年的营收比例较低，影响较小，不影响前期归母净利润金额，不涉及定期报告中现金流量表的调整，不会对公司当期及后期财务状况和生产经营产生重大影响。感谢您的关注。 9、您好董事长，贵公司提到估值提升鼓励控股股东增持，是否可以在 st 后周二实施，增强投资者信心，避免面退风险 答：尊敬的投资者您好，公司高度重视市值管理相关工作，鼓励控股股东及董监高在符合条件的情况下增持上市公司股份。后续如有增持计划，公司将及时履行信息披露义务，感谢您的关注。 10、董事长您好：贵母公司京基集团承诺 2025 年 5 月 13 号之前解决同业竞争的承诺是否有效？5 月份到期后是否可以解决同业竞争？ 答：尊敬的投资者您好，京基集团自成为上市公司控股股东以来，一直高度重视承诺的履行情况，包括委托上市公司经营管理京基百纳旗下项目；退出“沙井京基百纳广场”项目的承租，由上市公司承租并负责日常管理和运营。后续的进展情况，请及时关注公司披露的公告。感谢您
--	--

	的关注。 11、您好总裁，大股东的资产注入承诺临时了，是否有具体方案？大股东是否还会有动作支持贵公司发展？ 答：尊敬的投资者您好，京基集团自成为上市公司控股股东以来，一直高度重视承诺的履行情况，包括委托上市公司经营管理京基百纳旗下项目；退出“沙井京基百纳广场”项目的承租，由上市公司承租并负责日常管理和运营。后续的进展情况，请及时关注公司披露的公告。感谢您的关注。 12、尊敬的常总裁您好，贵公司 2021 年到 2024 年需要进行会计差错更正，主要涉及代收水电费计入营收收入的问题，公司的整改得到审计公司的认可，涉及数额也不是特别重大。但是根据上交所上市规则，2020 年后连续三年存在虚假记载公司降被强制退市。公司是否就此次的会计差错更正问题与监管部门沟通，监管部门认定为是差错还是虚假记载？是否存在被立案的可能？感谢并期待您的回答！ 答：尊敬的投资者您好，本次差错更正仅因水电费收入的确认方式由总额法变为净额法，且累积影响数占 2021 年、2022 年及 2023 年的营收比例较低，影响较小，不影响前期归母净利润金额，不涉及定期报告中现金流量表的调整，不会对公司当期及后期财务状况和生产经营产生重大影响。感谢您的关注。 13、您好总裁，贵公司股票创下历史新低，估值提升计划提到鼓励控股股东增持，是否可以在周二 st 后实施，这样既能避免面退又能增强投资者信心 答：尊敬的投资者您好，公司高度重视市值管理相关工作，鼓励控股股东及董监高在符合条件的情况下增持上市公司股份。后续如有增持计
--	--

	划，公司将及时履行信息披露义务，感谢您的关注。 14、董事长你好：阳光股份的物业管理业务只能保证公司有生存下去的机会而已，但是绝不会有超额利润与超长发展机会了，贵公司有没有考虑转型或者双主业经营做一些其它行业的资产并购（这个也是政策支持的方向）？ 答：尊敬的投资者您好，在保障公司核心主业健康稳定发展的同时，公司将努力拓展新项目，提升营收规模，并结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。感谢您的关注。 15、感谢公司选择在这个节点开业绩说明会，说明公司还是关心我们这些小股民的心情。我们都知道现在商业地产环境不好，公司也在努力，从年报看到去年的整体出租率也提升 7%，也看到这几年每年公司都有在搞新项目。但我认为这个速度可以再快一些，而且不要局限于大股东的项目，公司现在有没有在洽谈其他商业项目？ 答：尊敬的投资者您好，公司目前正在重点关注大湾区以及周边城市核心地段的优质商业项目，尤其是中小型存量商业项目。感谢您的关注。 16、尊敬的董事长您好，5 年前承诺新资产注入的事项什么时候执行？ 答：尊敬的投资者您好，京基集团自成为上市公司控股股东以来，一直高度重视承诺的履行情况，包括委托上市公司经营管理京基百纳旗下项目；退出“沙井京基百纳广场”项目的承租，由上市公司承租并负责日常管理和运营。后续的进展情况，请及时关注公司披露的公告。感谢您的关注。 17、尊敬的陈董事长，媒体东方财富股吧阳光股份吧一些人大肆宣传贵公司 Zaojia 退市的言论，影响极坏。不知贵公司有没注意到，是否采取法律手段维护贵公司的正面形象？谢谢
--	---

	答：尊敬的投资者您好，我们会根据中央网信办 2025 年“清朗行动”重点整治任务内容，向平台正规举报。感谢您的建议。 18、公司水电费的调整由全额法改为净额法，并追溯到前两年，这种行为会不会被监管部门立案调查？请陈董正面回答此问题。 答：尊敬的投资者您好，本次差错更正仅因水电费收入的确认方式由总额法变为净额法，且累积影响数占 2021 年、2022 年及 2023 年的营收比例较低，影响较小，不影响前期归母净利润金额，不涉及定期报告中现金流量表的调整，不会对公司当期及后期财务状况和生产经营产生重大影响。感谢您的关注。 19、马上要 ST 了，但也看到近年阳光的领导们努力减少亏损，坚信未来阳光股份一定会光芒万丈的！提个建议，盼望阳光的领导们采取措施想办法，让阳光复牌开盘时不是一字跌停，打破 ST 常规必然跌停的局面，让愁云惨雾中的股民看到一缕阳光！让关税重压下的中国股市透出一缕阳光！让广大股民看到阳光股份维护股价的决心！我相信，不跌停，股民就会看到希望，就会为后期股价恢复净值积攒无与伦比的人气！可能比发多少公告有效的多。 答：尊敬的投资者您好，感谢您的建议。 20、2024 年报沙井店扣非营收 8300 万元，请问 2024 年全年沙井店具体营收多少？2025 年预计多少？还有房产结算收入吗？另 沙井店的财务费用为何这么高？2023 年并表追溯调整列示，沙井店有息负债才 1.1 亿元，为何财务费用 4400 多万元？2024 年又大大增加了公司的财务费用。 答：尊敬的投资者您好，2024 年沙井项目营收约 1.24 亿元。2025 年公司的营收情况请及时关注公司披露的相关公告。沙井店的财务费用主要
--	--

	为应用新租赁准则,确认租赁期内各个期间的利息所致。感谢您的关注。 21、公司股价离 1 元面值退市仅一步之近,如果股价在当前市场冲击下跃破并退市,公司管理层当前是否有相关的措施与举措预案?具体来说是什 么?请说明 答:尊敬的投资者您好,公司高度重视市值管理相关工作,并制定了估值提升计划。在保障公司核心主业健康稳定发展的同时,拓展新项目提升营收规模,鼓励控股股东及董监高在符合条件的情况下增持上市公司股份,同时将结合公司的资金状况和经营情况,适时通过并购等方式进入新的产业赛道。感谢您的关注。 22、公司采取哪些措施来提升 2025 年的全年营收?公司对摘帽有信心吗? 答:尊敬的投资者您好,公司对 2025 年的营收有充分的信心。首先,相较 2024 年营收,2025 年沙井项目将为公司多贡献约 8 个月的营收。其次,公司将通过以下措施来提高经营效益:一是改善存量基本面,提升存量项目的出租率和出租单价,提升经营效率和盈利能力;加快盘活闲置资产的速度;二是发力增量项目,重点关注大湾区以及周边城市核心地段的优质商业项目,聚焦中小型存量商业项目,扩大商业运营项目规模,提升公司整体品牌价值,增加营业收入;三是发展新质生产力,通过并购重组加快布局战略性新兴产业,探索通过与外部机构共同设立并购基金、合资公司等方式,收购具有发展潜力的优质并购标的。感谢您的关注。 23、除了沙井京基百纳广场今年有望增收,是否还有其他项目也能实现增收呢? 答:尊敬的投资者您好,按公司的 2025 年经营计划,购物中心项目平
--	--

	均出租率相较于 2024 年将有一定的增幅。出租率的提升，将有助于营业收入的拔高。感谢您的关注。 24、公司当前有多少于今年内以及在 26 年将偿还的债务？公司是否有资金链断裂的风险？请务实回复。谢谢。 答：尊敬的投资者您好，在目前融资金额和融资条件不变的情况下（不包含股东借款），2025 年全年，公司需偿还的贷款本金为 4188 万元（其中 108 万已提前偿还），2026 年全年，需偿还的贷款本金为 6906 万元（其中 1786 万已提前偿还）。感谢您的关注。 25、您好管理层，贵公司的的营收加上沙井才 3 亿，今年如何做大营收？ 答：尊敬的投资者您好，在保障公司核心主业健康稳定发展的同时，公司将努力拓展新的商业项目，提升营收规模，并结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。感谢您的关注。 26、您好，请问贵公司今年具体有哪些措施提高营收利润，因为 st 后可能会有租户解约，请问如何应对 答：尊敬的投资者您好，公司被实施退市风险警示，系因为财务指标触发深交所相关规则，但不影响公司的日常经营。公司将通过以下措施来提供经营效益：一是改善存量基本面，提升存量项目的出租率和出租单价，提升经营效率和盈利能力；加快盘活闲置资产的速度，优化公司资产配置与运营效率；二是发力增量项目，重点关注大湾区以及周边城市核心地段的优质商业项目，聚焦中小型存量商业项目，扩大商业运营项目规模，提升公司整体品牌价值，增加营业收入；三是发展新质生产力，通过并购重组加快布局战略性新兴产业，探索通过与外部机构共同设立并购基金、合资公司等方式，收购具有发展潜力的优质并购标的。感谢
--	---

	您的关注。 27、您好董事长，贵公司连年亏损，接近退市边缘，如何应对 st 后股价跌破 1 元的风险 答：尊敬的投资者您好，公司高度重视市值管理相关工作，并制定了估值提升计划。在保障公司核心主业健康稳定发展的同时，拓展新的商业项目，提升营收规模，鼓励控股股东及董监高在符合条件的情况下增持上市公司股份，同时将结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。感谢您的关注。 28、董事长您好：作为贵公司的长期投资者，也是第一次遭遇 st 事件，对公司的信心也是遭到了滑铁卢。对于提升广大投资者的信心，稳住股价有哪些详细具体的措施，何时能实施。 答：尊敬的投资者您好，公司高度重视市值管理相关工作，并制定了估值提升计划。在保障公司核心主业健康稳定发展的同时，拓展新项目提升营收规模，鼓励控股股东及董监高在符合条件的情况下增持上市公司股份，同时将结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。感谢您的关注。 29、董事长好！有没有制定具体估值提升计划？ 答：尊敬的投资者您好，公司高度重视市值管理相关工作，并制定了估值提升计划。具体情况可参见公司于 2025 年 4 月 19 日在指定信息披露媒体披露的相关公告。感谢您的关注。 30、请问什么时候并购重组？ 答：尊敬的投资者您好，请关注公司后续披露的相关公告。感谢您的关注。 31、沙井京基百纳广场项目对公司产生的营收增长及利润增长能详细
--	--

	介绍下吗 答：尊敬的投资者您好，沙井项目 2024 年的营收约 1.24 亿元。2025 年，公司将通过提升项目营业收入和严控项目运营成本双管齐下，提升项目的运营效益。具体而言，根据项目周边竞品情况和目标客群，公司更新项目的定位，进行差异化运营，由“深圳西部时尚生活体验中心”调整为“多彩快乐聚场”。围绕新的定位，招商方面，重新规划各楼层的功能和业态组合，优化招商人员配置，加大招商力度，2025 年预算出租率为 92%；客流方面，通过打造沙井首个天台篮球场、沙井首个天台萌宠乐园、亲子欢乐空间和多彩生活空间等常态化社交空间吸引客流，结合 IP 造势、各式主题营销活动、短视频营销、会员营销创新、同商圈竞品联动等多种手段，提振项目客流，提升商户销售，保障营业收入。感谢您的关注。 32、董事长，您好。我关注到最近股吧，同花顺等互联网软件上有很多关于企业的负面消息，大部分是不实的谣言，请问企业有没有考虑采取措施维护自身的良好形象？ 答：尊敬的投资者您好，公司设有专门部门负责舆情工作的开展。我们会根据中央网信办 2025 年“清朗行动”重点整治任务内容，向平台正规举报。感谢您的关注。 33、公司已经处于退市边缘，带星后将可能直逼面额低于 1 元而被动退市。请问。公司实控人在当前危难关口是否考虑增持？如果不考虑又是什么原因？我们目前被深套多年。 答：尊敬的投资者您好，公司鼓励控股股东在符合条件的情况下增持上市公司股份。如有增持计划，公司将及时履行信息披露义务。感谢您的关注。
--	--

	34、公司作为物业管理公司，技术含量低且重资产运作，1. 公司为什么不出售部分物业收回部分流动性资金渡过难关？2. 是否有考虑出售上海 888 号大厦的计划？价值 9 亿元且年年贬值，为什么不下决定变卖？ 答：尊敬的投资者您好。公司的主营业务为商业运营管理和物业租赁业务，未来在保障核心主业稳健发展的同时，将积极拓展新项目提升营收规模，并加快盘活闲置资产的速度，提升公司的盈利能力。感谢您的关注。 35、您好，贵公司这周二 st 后股价跌停逼近面退，是否让控股股东直接增持股份，增强投资者信心，避免面退风险 答：尊敬的投资者您好，公司高度重视市值管理相关工作，并制定了估值提升计划。在保障公司核心主业健康稳定发展的同时，拓展新项目提升营收规模，鼓励控股股东及董监高在符合条件的情况下增持上市公司股份，同时将结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。感谢您的关注。 36、您好，贵公司的营收加上沙井勉强 3 亿，有具体并购重组措施做大做强吗 答：尊敬的投资者您好，2025 年公司在保障公司核心主业健康稳定发展的同时，积极拓展新的商业项目，提升营收规模，同时将结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。具体情况请关注公司后续披露的公告。感谢您的关注。 37、您好总裁，贵公司加上沙井项目 2025 年勉强营收 3 亿，今年如何做大做强营收？大股东资产注入有具体细节吗？这周能否应对面退风险？上海新业中心能否资产置换争取今年扭亏为盈？ 答：尊敬的投资者您好，2025 年公司在保障公司核心主业健康稳定发
--	---

	展的同时，积极拓展新的商业项目，提升营收规模，同时将结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。另外还将加快盘活闲置资产的速度。关于资产注入的具体细节问题请关注公司后续披露的公告。感谢您的关注。 38、同业竞争的资产注入承诺最后承诺日期应该是5月中旬到期对吗 答：尊敬的投资者，您好，资产注入的最新进展请关注公司披露的后续公告。感谢您的关注。 39、马上面临1元面值退市风险的现实，请问公司有没有措施？ 答：尊敬的投资者您好，公司高度重视市值管理相关工作，并制定了估值提升计划。在保障公司核心主业健康稳定发展的同时，拓展新的商业项目，提升营收规模，鼓励控股股东及董监高在符合条件的情况下增持上市公司股份，同时将结合公司的资金状况和经营情况，适时通过并购等方式进入新的产业赛道。感谢您的关注。 40、请问，上海价值9亿元的888号物业，为什么不考虑出售？回来部分资金缓解公司资金流压力。谢谢说明。 答：尊敬的投资者，您好，公司将通过出租、出售等方式加快盘活闲置资产的速度，充裕公司的现金流，感谢您的关注。 41、你好，请问董事长阳光股份2024年报证监会审计过了吗？后续会不会导致出现问询函或者被立案？还有我认为贵公司现在最大问题是要解决股价面值，贵公司股价已经非常低了，我觉得贵公司可以趁现在市值低估搞房地产并购重组，重组优质资产，虽然房地产行业现在被人骂，我认为未来肯定是QE时代，房地产不代表没有好未来尤其是商业地产，别像大公司搞高负债和高利息把自己搞死 答：尊敬的投资者您好，感谢您的建议。
--	--

	42、公司表面上有 3 元的每股净资产，但是因为都是物业，流动性极其差的资产，请问当前公司是否已经出现了实际上的资不抵债的情况？ 请务必回复 答：尊敬的投资者您好，2024 年末公司资产负债率为 42%，不存在资不抵债的情况。感谢您的关注。 43、您好管理层，能否讲一下 2025 年一季度营收利润情况，最近是否有措施出台提升估值？ 答：尊敬的投资者您好，公司将于 4 月 29 日披露一季报，请关注公司后续披露的相关公告。公司已制定并披露了估值提升计划。具体情况可参见公司于 2025 年 4 月 19 日在指定信息披露媒体披露的相关公告。感谢您的关注。 44、尊重的管理层，您们好，贵公司是否有向多元化发展的意愿，资本市场主要讲究题材和业绩，请问是否会出台具体措施？ 答：尊敬的投资者您好，请关注公司后续披露的公告。 45、您好，管理层，很多上市公司都有员工持股计划，请问贵公司是否会推出此计划？另外贵公司是否会加快与大股东的资产整合？ 答：尊敬的投资者您好，请关注公司后续披露的公告。 46、想请问公司，哪些信息是公司能够回答的？哪些不能直接回答的？ 答：尊敬的投资者您好，公司接受问询时，应严格遵守《上市公司信息披露管理办法》的要求，在不违反保密相关规定的前提下，及时回应投资者的问询。感谢您的关注。 47、2024 年公司亏损收窄，但营业收入预计不足 3 亿，净利润也面临亏损，公司计划采取哪些具体措施来进一步改善盈利状况，实现扭亏为盈？
--	---

	答：尊敬的投资者，您好，公司投资性房地产采用公允价值计量。根据《企业会计准则》等相关规定，每年公司聘请第三方评估机构对投房进行评估，并以评估报告的估价结论作为公允价值。近年来，受房地产市场下行影响，投房的市场估值被下调，从而对公司业绩造成了影响。剔除上述影响，公司核心主业经营一切正常，2024 年实现主要租赁项目平均出租率同比增长 7%、整体租费收缴率高达 99%、成本控制成效显著、项目拓展稳步推进。接下来，公司将改善基本面，提升存量项目的出租率和出租单价，确保基本盘的收入；加快盘活闲置资产的速度，提升公司的盈利能力；外拓项目，重点关注大湾区以及周边城市核心地段的优质商业项目，增加营业收入；在做好主业的同时，发展新质生产力，通过并购重组的方式加快布局战略性新兴产业，收购具有发展潜力的优质并购标的。感谢您的关注。 48、上海新业中心出售情况怎样？是否考虑降价出售？ 或者和京基集团旗下其它资产置换。 答：尊敬的投资者，您好，公司将通过出租、出售等方式加快盘活闲置资产的速度，充裕公司的现金流，感谢您的关注。 49、去年年初，公司高管花了 1000 多万增持公司股份，也体现了高管们的担当。请问今年还会增持吗？另外，高管降薪了么？ 答：尊敬的投资者您好，公司鼓励董监高在符合条件的情况下增持上市公司的股份。近三年来，公司高管的薪酬均有不同程度的降幅。2025 年，公司在提升营业收入的同时，将严格控制和精简包括人工成本在内的各项成本费用。感谢您的关注。
附件清单（如有）	
日期	2025 年 4 月 21 日