



## 阳光新业地产股份有限公司

### 第七届董事会 2018 年度工作报告

2018 年，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规和《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，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、2018 年度公司经营情况及战略实施情况

2018 年，由于济南政府取消了土地一二级联动政策，公司积极与济南政府沟通，就解除原有旧城改造协议并收回保证金事宜达成一致。

2018 年，公司获得北京市怀柔区财政局支持区域企业经营发展转移支付资金人民币 11,579.2 万元。

2018 年，公司积极探索与专业金融机构的合作机会，与中金资本就成立合资基金管理人募集资金投资项目达成合作意向。

2018 年，公司从内部管理中提升价值，对部分股权资产进行了优化。

2018 年，公司各项经营工作稳定。全年共实现营业收入 28,884.9 万元，实现归属于母公司股东净利润 1,146.4 万元。

#### 二、公司未来发展战略

##### （一）行业竞争格局和发展趋势

受国家宏观政策调控及相关政策影响，公司认为未来房地产行业将发生深刻变化并面临诸多挑战。首先就行业本身而言，由于龙头企业与中小企业的规模差距非常显著，行业集中度逐年增高、强者恒强的趋势短期内不会改变。其次，随着“房住不炒”、“租售同权”等政治引导，越来越多的企业开始尝试“长租公寓”等住房租赁业务，行业竞争已从单纯的住宅销售向租赁运营等其他新业务发展。再次，由于土地价格高企及政府对销售价格的指导，叠加行业平均资产负债率较高，行业平均利润率持续面临下滑压力。在资金脱虚入实、防范金融风险等宏观背景下，未来地产企业融资资金流入偏紧、杠杆率会被迫走低，融资能力将成为企业之间竞争的重要因素。最后，就商业地产而言，传统商业项目受网购及消费



者消费习惯变化已经没落，郊区特色商业、市区大型购物中心及小型社区商业由于满足人们的不同需要，优质项目依然表现优异。大型甲级写字楼已经不再是企业的唯一选择，随着很多城市更新项目的推出及共享办公的出现，传统办公项目将面临一定的挑战。

## （二）公司发展战略

未来一段时间，公司将进一步优化资产质量，降低财务杠杆，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。

## （三）经营计划

1、根据公司自身情况及市场机会，从成熟物业退出，进一步优化公司资产质量，降低公司负债，增加公司现金流。

2、为提高管理效率及资产处置效率，就部分控股项目进行股权调整。

3、加快已开发项目的库存清理，加大资金回收力度。

4、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。

## （四）风险因素

1、政策风险。截至目前，国家对房地产行业的宏观调控一直未见放松。全国主要城市均出台了住房限购及限售政策，同时对销售价格进行了一定程度的行政干预。地产行业的融资也受到诸多限制。鉴于公司可售住宅仅为一些尾房，且公司物业多为长期经营性物业贷款，上述政策对公司影响有限。

2、市场风险。随着经济下行压力的加大，企业扩张与居民实体店消费不活跃等，都会对投资性房地产的租金收入产生重大影响。

3、经营风险。截至目前，公司主要控股项目经营稳定，但个别项目仍面临周边同业项目及新兴购物方式的竞争，有一定的客户分流压力，对项目经营结果会产生一定影响。

4、财务风险。目前公司资产负债率并不高，但由于公司存量资产多为持有型物业，现金流主要为物业租金收入及住宅尾盘销售，当需要偿还金融机构贷款和利息时，如公司自有现金不足时，需要处置资产或进行再融资替换。

## （五）对策措施



1、针对政策风险，公司将紧密关注国家对经营性物业的融资新规，确保资产有合理的负债水平。

2、针对市场及经营风险，公司将进一步加快对低效资产的剥离，同时积极尝试新的营销手段，提高正常资产的运营效率。

3、针对财务风险，公司做好资产处置的储备工作，同时积极关注房地产行业融资及资本市场再融资政策变化。

### 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7次董事会会议、1次股东大会，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。

2、2018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：

2018年3月9日第七届董事会审计委员会第二十八次会议，审议通过2017年年度财务报告初稿。

2018年4月27日第七届董事会审计委员会第二十九次会议，审议通过2018年第一季度财务报告初稿。

2018年8月17日第七届董事会审计委员会第三十次会议，审议通过2018年半年度财务报告初稿。

2018年10月30日第七届董事会审计委员会第三十一次会议，审议通过2018年第三季度财务报告初稿及关于公司会计政策变更的议案。

2018年12月18日第七届董事会审计委员会第三十二次会议，审议通过2018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：

2018年2月9日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十九次会议，审议通过对公司高级管理人员2017年工作情况的考核结果。

2018年3月13日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第二十次会议，审议通过对公司2017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，认为公司2017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。

2018年3月23日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第二十一次会议，审议通过聘请公司高级管理人员的议案。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。

2018年12月7日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第二十二次会议，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；通过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。

报告期内，董事会战略委员会召开1次会议，具体情况如下：

2018年2月9日，第七届董事会战略委员会第六次会议，审议通过公司2018年经营计划与预算。

经2019年2月18日召开的2019年第二次临时股东大会审议通过，选举唐军先生、张缔江先生、杨宁先生、李国平先生为公司第八届董事会董事；选举韩传模先生、韩俊峰先生、韩美云女士为公司第八届董事会独立董事，上述七位董事共同组成公司第八届董事会，董事任期自股东大会审议通过之日起三年。

公司第七届董事会各位董事在任职期间的勤勉尽责，2019年，公司第八届董事会全体董事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，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**