



阳光新业地产股份有限公司

第七届董事会 2017 年度工作报告

2017 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、2017 年度公司经营情况及战略实施情况

2017 年上半年，公司抓住市场机遇，及时转让了北京阳光大厦及天津杨柳青项目，使得公司资产质量明显提升，公司现金流状况明显好转，资产负债率大幅下降。

2017 年，公司实现了从部分参股项目的股权及管理退出，公司管理效率提升，业务更加聚焦。

2017 年，公司积极谋求新业务发展，拟以现金方式收购京基集团控股的深圳市京基百纳商业管理有限公司 100% 股权，后因交易对方原因，公司终止了此次重大资产重组事宜。

2017 年，公司各项经营工作稳定。全年共实现营业收入 53,442 万元，实现归属于母公司股东净利润 15,236.5 万元，实现扭亏为盈。

二、公司未来发展战略

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，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。

（一）经营计划

1、根据公司自身情况及市场机会，进一步优化公司资产质量。由于成都市场短期内商办物业依然面临较大压力，力争实现该区域物业的剥离退出。

2、与上海锦江集团积极沟通，探讨上海项目的发展方向，提升该物业的资产周转率。

3、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。

（二）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。在供应端，加大了共有产权房等保障性住房的供应力度。银行全面上调了首套房及二套房贷款利率，增加了购房人的购房成本。对地产行业的非标融资及开发贷款等融资进行了限制。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。目前公司物业主要分布于京沪成，且均位于成熟区域。除成都外，北京与上海物业的市场压力不大。但由于成都物业的租金目前尚不能满足投资回报要求，资产估值承受较大压力。

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。

（三）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、薪酬与考核委员会、提名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8次董事会会议、4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、2017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《审计委员会年度审计工作规程》，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6次会议，具体情况如下：

2017年1月6日第七届董事会审计委员会第二十二次会议，审议通过2016年年度审计工作计划。

2017年2月15日第七届董事会审计委员会第二十三次会议，审议通过2016年年度财务报告初稿。

2017年4月28日第七届董事会审计委员会第二十四次会议，审议通过2017年第一季度财务报告初稿。

2017年7月31日第七届董事会审计委员会第二十五次会议，审议通过2017年半年度财务报告初稿。

2017年10月27日第七届董事会审计委员会第二十六次会议，审议通过2017年第三季度财务报告初稿。

2017年12月25日第七届董事会审计委员会第二十七次会议，审议通过2017年年度审计工作计划。

3、报告期内，董事会提名与薪酬考核委员会共召开3次会议，具体情况如下：

2017年1月17日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十六次会议，审议通过对公司高级管理人员2016年工作情况的考核结果。

2017年2月15日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十七次会议，审议通过对公司2016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，认为上述披露信息真实、准确、完整。

2017年10月16日，第七届董事会提名与薪酬考核委员会第十八次会议，审议通过提名张缔江先生为第七届董事会董事候选人，同时提名张缔江先生担任本届董事会审计委员会、战略委员会委员的议案；提名韩美云女士公司第七届董



事会独立董事候选人，同时提名韩美云女士担任本届董事会提名与薪酬委员会和战略委员会委员职务的议案。

4、报告期内，董事会战略委员会召开1次会议，具体情况如下：

2017年1月17日，第七届董事会战略委员会第五次会议，审议通过公司2017年经营计划与预算。

2018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，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