

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2021-L08



阳光新业地产股份有限公司

2020年度董事会工作报告

2020年，阳光新业地产股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，本着对全体股东负责的态度，积极有效地行使董事会职权，认真贯彻落实股东大会的各项决议，勤勉尽责地开展董事会各项工作，推动公司治理水平的提高和公司各项业务健康稳定发展。公司董事会2020年度的工作情况报告如下：

一、2020年度经营情况

2020年，在董事会的领导下，公司积极应对宏观经济压力和复杂的行业形势，紧跟市场动态，经过半年的调整与改进，商业项目的管理能力和运营水平得到大幅度的提高，闲置资产得到有效的盘活，物业出租情况良好。

报告期内公司实现营业收入57,016万元，较上年同期增长135%；实现净利润11,541万元，实现扭亏为盈；实现归属于母公司股东净利润10,734万元，利润增长的主要原因为2020年度公司加速开发项目尾盘销售所致。

（一）物业租赁业务实现营业收入16,651万元，较上年同期减少2,965万元，下降15%，占公司营业收入的29%，主要原因系2020年受疫情影响，存在租户退租及减租的情况，导致公司物业租赁收入下滑。公司物业租赁包含酒店、购物中心、商业、写字楼等多种业态。报告期内，公司物业租赁业务在管项目13个，管理的可出租面积共约29万平方米，物业租赁总体出租率为86.5%。

（二）住宅、商住尾盘销售业务方面，实现收入38,306万元，较上年同期增加34,920万元，增长1,031%，占公司营业收入的67%。报告期内成功解决了北京地产项目销售中存在的历史障碍，重新启动了住宅尾盘的销售，积极采取

符合市场规律的营销策略并取得较好的成绩。

(三) 商业运营业务实现营业收入 92 万元，较上年同期增加 57 万元，增长 163%，主要系公司成都区域公司启动商业运营管理，增加停车场收入所致。

二、2020 年度董事会工作情况

2020 年，公司共召开董事会 11 次，审议议案 37 个，会议的召开和表决程序均符合法律、法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定，董事会具体召开情况如下：

| 序号 | 会议召开时间 | 会议届次 | 审议议案 |
|----|-----------------|----------------------|--|
| 1 | 2020 年 2 月 26 日 | 第八届董事会 2020 年第一次临时会议 | 关于聘任公司高级管理人员的议案 |
| 2 | 2020 年 4 月 20 日 | 第八届董事会第三次会议 | 1、公司董事会 2019 年度工作报告 |
| | | | 2、公司 2019 年年度报告及摘要 |
| | | | 3、公司 2019 年度财务决算报告 |
| | | | 4、公司 2019 年度利润分配预案 |
| | | | 5、公司 2019 年度内部控制自我评价报告 |
| | | | 6、关于拟聘任公司 2020 年度审计机构的议案 |
| | | | 7、关于计提资产减值准备的议案 |
| | | | 8、关于董事长 2019 年度津贴的议案 |
| | | | 9、关于公司独立董事 2019 年度津贴的议案 |
| | | | 10、关于公司 2019 年度高级管理人员薪酬的议案 |
| | | | 11、关于会计政策变更的议案 |
| | | | 12、于 2020 年 5 月 29 日召开公司 2019 年年度股东大会的议案 |
| 3 | 2020 年 4 月 29 日 | 第八届董事会 2020 年第二次临时会议 | 公司 2020 年第一季度报告 |

| | | | |
|---|------------|--------------------|---|
| 4 | 2020年4月30日 | 第八届董事会2020年第三次临时会议 | 关于公司对外提供财务资助的议案 |
| 5 | 2020年5月14日 | 第八届董事会2020年第四次临时会议 | 关于公司向京基集团有限公司借款暨关联交易的议案 |
| 6 | 2020年5月18日 | 第八届董事会2020年第五次临时会议 | 1、将《关于提名常立铭为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案》提交公司2019年年度股东大会审议 |
| | | | 2、将《关于提名熊伟为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案》提交公司2019年年度股东大会审议 |
| | | | 3、将《关于提名周磊为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案》提交公司2019年年度股东大会审议 |
| | | | 4、将《关于提名张志斐为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案》提交公司2019年年度股东大会审议 |
| | | | 5、将《关于补选公司第八届董事会独立董事的议案》提交公司2019年年度股东大会审议 |
| | | | 6、将《关于补选公司第八届监事会监事的议案》提交公司2019年年度股东大会审议 |
| | | | 7、将《关于修订<公司章程>的议案》提交公司2019年年度股东大会审议 |
| 7 | 2020年6月1日 | 第八届董事会2020年第六次临时会议 | 1、选举周磊先生为公司第八届董事会董事长 |
| | | | 2、关于补选公司第八届董事会专门委员会委员的议案 |
| | | | 3、关于聘请公司总裁的议案 |
| | | | 4、关于聘请公司其他高级管理人员的议案 |
| 8 | 2020年8月26日 | 第八届董事会2020年第七次临时会议 | 1、公司2020年半年度报告 |
| | | | 2、关于公司全资子公司北京星泰房地产开发有限公司拟向京基集团有限公司借款暨关联交易的议案 |

| | | | |
|----|-------------|---------------------|---|
| | | | 3、关于公司全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司拟与深圳市京基房地产股份有限公司签署《房屋租赁合同》暨关联交易议案 |
| | | | 4、关于公司全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司拟与深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心签署《物业管理服务合同》暨关联交易议案 |
| | | | 5、提名张力先生为公司第八届董事会独立董事候选人的议案 |
| | | | 6、关于2020年9月15日召开2020年第一次临时股东大会的议案 |
| 9 | 2020年9月24日 | 第八届董事会2020年第八次临时会议 | 1、关于补选张力先生为董事会战略委员会委员、薪酬与提名考核委员会委员及审计委员会主任委员的议案 |
| | | | 2、关于公司总部办公及通讯地址变更的议案 |
| 10 | 2020年10月29日 | 第八届董事会第四次会议 | 公司2020年第三季度报告 |
| 11 | 2020年12月1日 | 第八届董事会第2020年第九次临时会议 | 关于聘任董事会秘书的议案 |

三、2020年度对股东大会决议执行情况

2020年度，公司董事会共召集股东大会2次，审议议案20个，会议的召开和表决程序均符合法律、法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定，董事会严格执行股东大会的各项决议，股东大会具体召开情况如下：

| 序号 | 会议召开时间 | 会议届次 | 议案内容 |
|----|------------|-------------|--------------------|
| 1 | 2020年5月29日 | 2019年年度股东大会 | 1、公司董事会2019年度工作报告。 |
| | | | 2、公司2019年年度报告及摘要。 |
| | | | 3、公司2019年度财务决算报告。 |

| | | | |
|---|------------|----------------|---|
| | | | 4、公司2019年度利润分配预案。 |
| | | | 5、公司监事会2019年度工作报告。 |
| | | | 6、关于拟聘任公司2020年度审计机构的议案。 |
| | | | 7、关于董事长2019年度津贴的议案。 |
| | | | 8、关于公司独立董事2019年度津贴的议案。 |
| | | | 9、关于提名常立铭为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案。 |
| | | | 10、关于提名熊伟为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案。 |
| | | | 11、关于提名周磊为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案。 |
| | | | 12、关于提名张志斐为公司第八届董事会非独立董事候选人的议案。 |
| | | | 13、关于补选公司第八届董事会独立董事的议案。 |
| | | | 14、关于补选公司第八届监事会监事的议案。 |
| | | | 15、关于修改<公司章程>的议案。 |
| 2 | 2020年9月15日 | 2020年第一次临时股东大会 | 1、关于公司全资子公司北京星泰房地产开发有限公司拟向京基集团有限公司借款暨关联交易的议案。 |
| | | | 2、关于公司全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司拟与深圳市京基房地产股份有限公司签署《房屋租赁合同》暨关联交易议案。 |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | 3、关于公司全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司拟与深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心签署《物业管理服务合同》暨关联交易议案。 |
| | | | 4、提名张力先生为公司第八届董事会独立董事候选人的议案。 |
| | | | 5、提名李云常先生为公司第八届监事会非职工代表监事候选人的议案。 |

四、董事会各专门委员会运行情况

公司董事会下设战略委员会、审计委员会和提名与薪酬考核委员会，各委员会均严格按照《董事会议事规则》及专门委员会实施细则的规定履行职责：

（一）公司董事会下设战略委员会，成员由5名董事组成，其中独立董事3名，主任委员由公司董事长担任。董事会战略委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资融资方案以及重大资本运作、资产经营项目等进行研究并提出建议。报告期内，公司战略委员会召开1次会议，履职情况如下：

2020年4月20日，公司召开第八届董事会战略委员会第二次会议，会议审议通过了《公司2020年经营计划》。

（二）公司董事会下设审计委员会，成员由3名独立董事组成，主任委员由独立董事中专业会计人士担任。董事会审计委员会主要负责监督及评估外部审计工作、提议聘请或更换外部审计机构，监督公司的内部审计制度及其实施，负责内部审计与外部审计之间的沟通等。报告期内，公司董事会审计委员会共召开7次会议，履职情况如下：

1、2020年4月7日，公司召开第八届董事会审计委员会第六次会议，会议审议通过了《2019年年度财务报告初稿》；

2、2020年4月20日，公司召开第八届董事会审计委员会第七次会议，会议审议通过了《关于拟聘任公司2020年年度审计机构的议案》、《计提减值准备的议案》；

3、2020年4月29日，公司召开第八届董事会审计委员会第八次会议，会议审议通过了《2020年第一季度财务报告初稿》；

4、2020年4月30日，公司召开第八届董事会审计委员会第九次会议，会议审议通过了《关于公司对外提供财务资助的议案》；

5、2020年8月24日，公司召开第八届董事会审计委员会第十次会议，会议审议通过了《2020年半年度财务报告初稿》；

6、2020年9月24日，公司召开第八届董事会审计委员会第十一次会议，会议审议通过了《关于选举张力先生为公司第八届董事会审计委员会主任委员的议案》；

7、2020年10月27日，公司召开第八届董事会审计委员会第十二次会议，会议审议通过了《2020年第三季度财务报告初稿》。

（三）公司董事会下设提名与薪酬考核委员会，成员由3名董事组成，其中独立董事2名，主任委员由独立董事担任。董事会提名与薪酬考核委员会主要负责制定公司董事及高级管理人员的人选、选择标准和程序；制定和审查公司董事及高级管理人员的薪酬政策与方案等。报告期内，公司董事会提名与薪酬考核委员会共召开5次会议，履职情况如下：

1、2020年2月26日，公司召开第八届董事会提名与薪酬考核委员会第三次会议，会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》；

2、2020年4月20日，公司召开第八届董事会提名与薪酬考核委员会第四次会议，会议审议通过了《委员会对公司2019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》；

3、2020年6月1日，公司召开第八届董事会提名与薪酬考核委员会第五次会议，会议审议通过了《关于聘请公司总裁的议案》、《关于聘请公司其他高级管理人员的议案》；

4、2020年8月26日，公司召开第八届董事会提名与薪酬考核委员会第六次会议，会议审议通过了《关于提名张力先生作为公司第八届董事会独立董事候选人的议案》；

5、2020年12月1日，公司召开第八届董事会提名与薪酬考核委员会第七次会议，会议审议通过了《关于聘任董事会秘书的议案》。

五、独立董事履职情况

报告期内，公司独立董事积极了解和关注公司生产经营和依法运作情况，作为所处各领域的专家，为公司战略发展和规范化运作等方面的工作提出很多建设性的意见，并对公司内控建设、利润分配方案、关联交易、财务资助、聘任审计机构、董事、高级管理人员的提名和薪酬、计提资产减值准备等事项发表独立意见，为维护公司整体利益，特别是维护中小股东的合法权益，独立行使职责，发挥了重要的作用。公司采纳了独立董事提出的各项意见、建议。独立意见刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。独立董事具体履职情况如下：

| 独立董事出席董事会及股东大会的情况 | | | | | | | |
|-------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|---------|------------------|----------|
| 独立董事姓名 | 本报告期应参加董事会次数 | 现场出席董事会次数 | 以通讯方式参加董事会次数 | 委托出席董事会次数 | 缺席董事会次数 | 是否连续两次未亲自参加董事会会议 | 出席股东大会次数 |
| 刘平春 | 5 | 1 | 4 | 0 | 0 | 否 | 1 |
| 韩美云 | 11 | 1 | 10 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 张力 | 3 | 1 | 2 | 0 | 0 | 否 | 0 |
| 韩传模 | 8 | 0 | 8 | 0 | 0 | 否 | 2 |
| 韩俊峰 | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 | 否 | 0 |

六、公司2021年工作计划

2021年，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，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，以引领创新发展为方向、稳中求胜为前提，专业化的团队为运营主力，打造新时代经济下的新一轮创造型发展格局。

（一）经营提升方面，将围绕“提高出租率、强化服务精神”的年度管理主题，通过标准化建设、平台化运营，提升服务品质，提高项目出租率及租金单价水平，同时进一步挖掘项目增值服务以及收入渠道，通过管理业务的培育、运营平台的智能化，实现业务价值的延伸，争取商业地产领域的业务突破。

（二）资产盘活方面，将加快余量开发产品的销售，加强闲置资产的流动性，唤醒无形资产的收益能力，高效回流资金，全方位、多维度地增加收入来源。

（三）业务拓展方面，将充分结合现有资源，围绕战略目标，定期召开新商业模式的专项研讨会，从管理层到所有员工集思广益、各抒己见，寻找业务

发展的新方向，为公司拓展新型的盈利模式，提高自身的造血能力。

（四）风险管控方面，加强内部控制建设，健全、完善全面风险管控体系，防微杜渐，全面排查及清理工作中产生的不良因素，监督员工、供应商、合作方等依法行事，守护公司资产及利益。

（五）资金管理方面，将不断强化以财务指标为核心的经营管理理念，加强资金保障，优化财务结构，密切关注金融市场监管政策及市场利率变动情况，关注新型融资工具、丰富融资渠道、降低融资成本，加大创新融资的探索力度；继续实行资金计划管理，强化预算管理工作，努力盘活监管资金，为公司战略提供坚实的资金保障。

（六）团队建设方面，秉持“德才兼备，以德为先”的企业人才观，配合公司战略实施，积极引入外部优秀人才，重视人才培养和员工发展，打造一支“来之能战、战之必胜”的年轻化、专业化人才队伍；同时，进一步优化组织架构，规划实施员工激励政策，完善绩效考核管理制度，增强内部组织效能，充分发挥人力行政支撑保障作用。

展望2021年，公司将把握时代发展的契机，以现有物业租赁、商业运营为载体，积极探索创新业务，打通现有各项背景资源，打造“新阳光”的核心竞争力，实现新发展。

阳光新业地产股份有限公司

董事会

二〇二一年三月三十日