

一、重要提示
本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

阳光新业地产股份有限公司

2022年度报告摘要

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2023-104

Table with 6 columns: 序号, 姓名, 任职日期, 处理类型, 实施单位, 事由及处理结果

3、独立性
大华会计师事务所(特殊普通合伙)及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制人员能够在执行本项目审计工作时保持独立性。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序
(一)审计委员会履职情况
公司于2023年3月16日召开第九届董事会审计委员会第七次会议，会议以同意3票、反对0票、弃权0票审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》。

三、备查文件
(一)公司第九届董事会第三次会议决议；
(二)公司第九届董事会审计委员会第三次会议决议；
(三)独立董事关于第九届董事会第三次会议相关事项的事前认可意见；
(四)独立董事对公司第九届董事会第三次会议相关事项的专项说明和独立意见。

特此公告。
阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇二三年三月十七日

潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。
独立董事将在公司2022年年度股东大会上述职。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票
(二)审议通过了《关于2022年度总裁工作报告》的议案
表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票

根据《公司章程》的相关规定:公司在当年盈利且累计未分配利润为正、且现金流充裕,实施现金分红不会影响公司后续持续经营的情况下,采取现金方式分配股利,每年以现金方式分配的利润不少于合并报表当年实现的归属于上市公司股东的可分配利润的10%。

由于本年度公司亏损,未达到《公司章程》规定的现金分红条件,公司董事会根据实际情况出发,提出以下利润分配方案:公司2022年度不进行利润分配,也不以公积金转增股本。

独立董事对该议案发表了同意的独立意见,具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《独立董事对公司第九届董事会第三次会议相关事项的专项说明和独立意见》。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票
(七)审议通过了《关于2022年度内部控制自我评价报告》的议案
独立董事对该议案发表了同意的独立意见,具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2022年度内部控制自我评价报告》(公告编号:2023-107)及《独立董事对公司第九届董事会第三次会议相关事项的专项说明和独立意见》。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票
(八)审议通过了《审计委员会关于大华会计师事务所(特殊普通合伙)从事本年度公司审计工作的总结报告》的议案
表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票

独立董事对该议案发表了同意的独立意见,具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《独立董事对公司第九届董事会第三次会议相关事项的专项说明和独立意见》。

表决结果:同意5票,反对0票,弃权0票
(十一)审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》
为保持会计师事务所审计、内控审计工作的连续性,公司董事会同意续聘大华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2023年度财务审计机构和内控审计机构,同时董事会提请股东大会授权管理层根据公司规模和审计工作业务量确定年度审计费用。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票
上述议案中议案一、二、四、五、六、九、十一尚需提交公司2022年年度股东大会审议,公司2022年年度股东大会召开时间另行通知。

特此公告。
阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇二三年三月十七日

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票
上述议案中议案一、二、三、四、五、六、九、十一尚需提交公司2022年年度股东大会审议,公司2022年年度股东大会召开时间另行通知。

特此公告。
阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇二三年三月十七日

阳光新业地产股份有限公司
第九届监事会第六次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
监事会会议召开情况
阳光新业地产股份有限公司(以下简称“公司”)第九届监事会第六次会议通知于2023年3月6日(星期一)以书面、电子邮件的形式发出,于2023年3月16日(星期四)在公司会议室以现场加通讯会议方式召开。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票
(二)审议通过了《关于2022年度监事会工作报告》的议案
具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2022年度监事会工作报告》(公告编号:2023-106)。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票
(三)审议通过了《关于2022年度财务报告》及其摘要的议案
经审核,监事会认为董事会编制和审查公司2022年年度报告的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,报告内容和真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票
(四)审议通过了《关于2022年度利润分配方案的议案》
经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2022年度实现归属于上市公司股东的净利润为-39,418.57万元,2022年年末可供股东分配的利润为111,365.79万元。

根据《公司章程》的相关规定:公司在当年盈利且累计未分配利润为正、且现金流充裕,实施现金分红不会影响公司后续持续经营的情况下,采取现金方式分配股利,每年以现金方式分配的利润不少于合并报表当年实现的归属于上市公司股东的可分配利润的10%。

由于本年度公司亏损,未达到《公司章程》规定的现金分红条件,公司董事会从实际情况出发,提出以下利润分配方案:公司2022年度不进行利润分配,也不以公积金转增股本。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票
(七)审议通过了《关于2022年度内部控制自我评价报告》的议案
监事会认为:公司依据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第21号——年度内部控制评价报告的一般规定》和中国证监会、深圳证券交易所有关内部控制评价的相关规定,结合公司现行内部控制制度的要求和管理需要,建立了完善的内部控制组织结构,能够满足公司战略规划、业务发展的需要,保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效,《2022年度内部控制自我评价报告》比较全面、客观、真实地反映了公司内部控制体系建设及运作的实际情况。

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2022年度内部控制自我评价报告》(公告编号:2023-107)。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票
(七)审议通过了《关于2022年度监事薪酬》的议案
监事会认为:公司依据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第21号——年度内部控制评价报告的一般规定》和中国证监会、深圳证券交易所有关内部控制评价的相关规定,结合公司现行内部控制制度的要求和管理需要,建立了完善的内部控制组织结构,能够满足公司战略规划、业务发展的需要,保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效,《2022年度内部控制自我评价报告》比较全面、客观、真实地反映了公司内部控制体系建设及运作的实际情况。

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2022年度内部控制自我评价报告》(公告编号:2023-107)。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票
(七)审议通过了《关于2022年度监事薪酬》的议案
监事会认为:公司依据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第21号——年度内部控制评价报告的一般规定》和中国证监会、深圳证券交易所有关内部控制评价的相关规定,结合公司现行内部控制制度的要求和管理需要,建立了完善的内部控制组织结构,能够满足公司战略规划、业务发展的需要,保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效,《2022年度内部控制自我评价报告》比较全面、客观、真实地反映了公司内部控制体系建设及运作的实际情况。

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2022年度内部控制自我评价报告》(公告编号:2023-107)。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票
(七)审议通过了《关于2022年度监事薪酬》的议案
监事会认为:公司依据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第21号——年度内部控制评价报告的一般规定》和中国证监会、深圳证券交易所有关内部控制评价的相关规定,结合公司现行内部控制制度的要求和管理需要,建立了完善的内部控制组织结构,能够满足公司战略规划、业务发展的需要,保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效,《2022年度内部控制自我评价报告》比较全面、客观、真实地反映了公司内部控制体系建设及运作的实际情况。

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2022年度内部控制自我评价报告》(公告编号:2023-107)。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票
(七)审议通过了《关于2022年度监事薪酬》的议案
监事会认为:公司依据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第21号——年度内部控制评价报告的一般规定》和中国证监会、深圳证券交易所有关内部控制评价的相关规定,结合公司现行内部控制制度的要求和管理需要,建立了完善的内部控制组织结构,能够满足公司战略规划、业务发展的需要,保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效,《2022年度内部控制自我评价报告》比较全面、客观、真实地反映了公司内部控制体系建设及运作的实际情况。

具体内容详见公司同日刊登于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2022年度内部控制自我评价报告》(公告编号:2023-107)。

2、报告期主要业务或产品简介
报告期内公司从事的主要业务包括:商业运营管理业务、物业租赁业务以及商住尾盘销售业务。

(一)商业运营管理业务
公司拥有专业的商业运营团队,主要为商业项目提供专业的商业运营服务,通过为商业项目提供运营管理服务从而获取管理服务收入。

(二)物业租赁业务
包括自持物业租赁和经营性物业租赁,通过采取有针对性的运营策略,提高商业项目出租率,以商业项目出租获取租赁收入。截至2022年底,阳光股份管理的自有项目可出租面积30万平方米,布局于北京、上海、成都和天津等二线城市,此外,2021年9月起,阳光股份正式受托管理京基集团旗下优质商业项目,托管项目总面积达50多万平方米。

(三)商住尾盘销售业务
本报告期内尾盘销售业务主要指北京阳光上东项目的尾盘商铺、车位以及成都锦尚项目的车位销售。

3、主要会计数据和财务指标
(1)近三年主要会计数据和财务指标
公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据
□是 √否

Table with 5 columns: 2022年末, 2021年末, 本年末比上年末增减, 2020年末

(2)分季度主要会计数据
单位:元

Table with 5 columns: 第一季度, 第二季度, 第三季度, 第四季度

存在重大差异
□是 √否

4、股本及股东情况
(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表
单位:股

Table with 4 columns: 报告期末普通股股东总数, 报告期末表决权恢复的优先股股东总数, 报告期末表决权恢复的优先股股东数量, 报告期末表决权恢复的优先股股东数量

Table with 6 columns: 股东名称, 股东性质, 持股比例, 持股数量, 持有其他限售股份的持股数量, 限售期

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表
□适用 √不适用

5、在年度报告批准报出日存续的债券情况
□适用 √不适用



阳光新业地产股份有限公司
法定代表人:周磊
二〇二三年三月十七日

阳光新业地产股份有限公司
关于拟续聘会计师事务所的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
阳光新业地产股份有限公司(简称“公司”)于2023年3月16日召开第九届董事会第三次会议,会议审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》,公司董事会同意续聘大华会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“大华会计师事务所”)为公司2023年度财务审计机构和内控审计机构,同时董事会提请股东大会授权管理层根据公司规模和审计工作业务量确定年度审计费用。本议案尚需提交公司股东大会审议,现将相关情况公告如下:

一、拟续聘会计师事务所的基本情况
(一)机构信息
1.基本信息
机构名称:大华会计师事务所(特殊普通合伙)
成立日期:2012年2月9日成立(由大华会计师事务所有限公司改制为特殊普通合伙企业)

2.投资者关系互动平台(https://ir.p5w.net/)参与本年度业绩说明会。
三、备查文件
经与会监事签字并加盖监事会印章的监事会决议。
特此公告。
阳光新业地产股份有限公司
监事会
二〇二三年三月十七日

阳光新业地产股份有限公司
关于召开2022年度业绩说明会并征集问题的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
阳光新业地产股份有限公司(以下简称“公司”)已于2023年3月18日在公司指定信息披露网站巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)披露了公司《2022年年度报告》及摘要,为加强与投资者的深入交流,使投资者更加全面、深入地瞭解公司情况,公司定于2023年4月6日(星期四)在全景网举办2022年度业绩说明会。本次年度业绩说明会采用网络提问的方式举行,具体情况如下:

一、网上说明会安排
1.召开时间:2023年4月6日(星期四)15:00-17:00
2.参会人员:公司总裁、财务负责人、独立董事、董事会秘书以及公司其他高级管理人员。
3.参会方式:本次年度业绩说明会将采用网络提问的方式举行,投资者可登陆全景网“投资者关系互动平台”(https://ir.p5w.net/)参与本年度业绩说明会。

二、征集问题事项
为充分听取投资者、提升交流的针对性,现就公司2022年度业绩说明会提前向投资者公开征集问题,广泛听取投资者的意见和建议。投资者可于2023年4月6日(星期四)下午14:00前访问https://ir.p5w.net/zj/,或扫描下方二维码,进入问题征集专题页面,公司将在此2022年度业绩说明会上,对投资者普遍关注的问题进行回答。欢迎广大投资者积极参与本次网上业绩说明会。

特此公告。
阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇二三年三月十七日

阳光新业地产股份有限公司
第九届监事会第三次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
一、监事会会议召开情况
阳光新业地产股份有限公司(以下简称“公司”)第九届监事会第三次会议通知于2023年3月6日(星期一)以书面、电子邮件的形式发出,于2023年3月16日(星期四)在公司会议室以现场加通讯会议的方式召开。本次会议由公司董事长周磊先生主持,会议出席监事7人,出席监事会会议人员包括:监事会主席周磊先生、监事会副主席周磊先生、监事张力先生、郭嘉明先生和聘任独立董事韩美云女士向董事会提交了《独立董事2022年度述职报告》,该报告具体内容同日刊登于巨

(C1、C9商业及车位)、一环路东五段55号成都阳光新业中心商场、成都阳光新业中心商业及车位、天津北辰阳光新生活广场项目租金水平下降,市场销售价格下降以及考虑意向协议约定价格等因素,产生公允价值变动损失0.93亿元(税前);三是2022年公司尾盘项目销售,转回以前年度确认的公允价值变动收益0.23亿元(税前)。

项目名称, 2022年12月31日公允价值(元), 主要业务类型, 建筑面积(m²), 估值技术, 名称, 范围, 与公允价值之间的关系, 可观察/不可观察

可比案例价格, 12,000-12,600元/㎡, 可比案例价格越高,公允价值越高, 不可观察

修正系数, 0.49-0.65, 修正系数越高,公允价值越高, 不可观察

租金水平, 62-57元/㎡·月, 租金水平越高,公允价值越高, 不可观察

出租率, 100%, 出租率越高,公允价值越高, 不可观察

租金上涨幅度, 3%, 租金上涨幅度越高,公允价值越高, 不可观察

经营成本, 年收入23%, 经营成本越低,公允价值越低, 不可观察

贴现率, 9.25%, 贴现率越高,公允价值越低, 不可观察

可比案例价格, 45,351-62,000元/个, 可比案例价格越高,公允价值越高, 不可观察

修正系数, 0.92-0.96, 修正系数越高,公允价值越高, 不可观察

可比案例价格, 30,629-35,000元/㎡, 可比案例价格越高,公允价值越高, 不可观察

修正系数, 1.05-1.26, 修正系数越高,公允价值越高, 不可观察

可比案例价格, 36,364-46,921元/㎡, 可比案例价格越高,公允价值越高, 不可观察

修正系数, 0.92-1.23, 修正系数越高,公允价值越高, 不可观察

可比案例价格, 300,000-320,000元/个, 可比案例价格越高,公允价值越高, 不可观察

修正系数, 0.97-1.00, 修正系数越高,公允价值越高, 不可观察

租金水平, 120-130元/㎡·月, 租金水平越高,公允价值越高, 不可观察

资本化率, 5.0%, 资本化率越高,公允价值越低, 不可观察

租金水平, 38-61元/㎡·月, 租金水平越高,公允价值越高, 不可观察

资本化率, 6.0%, 资本化率越高,公允价值越低, 不可观察

散铺一层市场租金为578-600元/㎡·月;主力店市场租金为94-98元/㎡·月

主力/租期内65%;租期外70%;租期7.0%;租期外7.5%

散铺一层市场租金为578-600元/㎡·月;主力店市场租金为94-98元/㎡·月

租金水平, 6.75%;租期外7.25%;租期(租期外7.75%)

可比案例价格, 10,400-11,600元/㎡, 可比案例价格越高,公允价值越高, 不可观察

修正系数, 0.93-0.94, 修正系数越高,公允价值越高, 不可观察

可比案例价格, 95,000-106,000元/个, 可比案例价格越高,公允价值越高, 不可观察

修正系数, 0.96-1.01, 修正系数越高,公允价值越高, 不可观察

可比案例价格, 14,167-14,381元/㎡, 可比案例价格越高,公允价值越高, 不可观察

修正系数, 0.99-1.03, 修正系数越高,公允价值越高, 不可观察

可比案例价格, 46,422-54,578元/㎡, 可比案例价格越高,公允价值越高, 不可观察

修正系数, 0.94-1.03, 修正系数越高,公允价值越高, 不可观察

可比案例价格, 25,000-28,245元, 可比案例价格越高,公允价值越高, 不可观察

修正系数, 0.81-1.13, 修正系数越高,公允价值越高, 不可观察

三、对公司财务状况及经营成果的影响
2022年,公司投资性房地产产生公允价值变动损失4.11亿元,将减少公司2022年度合并报表归属于上市公司股东的净利润2.95亿元,相应减少公司合并报表归属于上市公司所有者权益2.95亿元。

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇二三年三月十七日