证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2013-L46

阳光新业地产股份有限公司第七届董事会2013年第十二次临时会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

经2013年12月11日向全体董事发出会议通知,阳光新业地产股份有限公司(简称“公司”或“本公司”)第七届董事会2013年第十二次临时会议于2013年12月19日在公司会议室召开。应出席董事7人,实出席董事7人,监事会成员列席本次会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。经与会董事充分讨论,会议达成如下决议:

一、以5票同意,0票反对,0票弃权,审议通过关于本公司与天津光明新丽商贸有限公司、天津友谊新资商贸有限公司、天津紫金新嘉商贸有限公司、天津建设新汇商贸有限公司、天津津汇远景贸易有限公司、沈阳世达物流责任有限公司共同签署《资产管理框架协议》的关联交易议案。

董事会审议上述议案时,关联方董事孙建军先生、陈厚强先生进行了回避表决。本公司独立董事徐祥圣先生、黄翼忠先生、李鸣先生已经事先审议、研究了上述关联交易议案,并同意提交董事会予以审议。公司独立董事对上述关联交易议案发表了独立意见。

上述交易的详细情况请见公司刊登于本公告日的2013-L47号公告。

二、以7票同意,0票反对,0票弃权,审议通过关于变更会计政策的议案。

上述交易的详细情况请见公司刊登于本公告日的2013-L48号公告。

三、以5票同意,0票反对,0票弃权,审议通过关于对外投资暨关联交易受让津北阳光的议案。

董事会审议上述议案时,关联方董事孙建军先生、陈厚强先生进行了回避表决。本公司独立董事徐祥圣先生、黄翼忠先生、李鸣先生已经事先审议、研究了上述关联交易议案,并同意提交董事会予以审议。公司独立董事对上述关联交易议案发表了独立意见。

上述交易的详细情况请见公司刊登于本公告日的2013-L50号公告。

四、以5票同意,0票反对,0票弃权,审议通过关于放弃控股子公司和参股公司优先购买权的议案。

董事会审议上述议案时,关联方董事孙建军先生、陈厚强先生进行了回避表决。

上述交易的详细情况请见公司刊登于本公告日的2013-L51号公告。

五、以5票同意,0票反对,0票弃权,审议通过关于对外投资的议案。

董事会审议上述议案时,关联方董事孙建军先生、陈厚强先生进行了回避表决。

上述交易的详细情况请见公司刊登于本公告日的2013-L52号公告。

六、以7票同意,0票反对,0票弃权,审议通过于2014年1月15日召开2014年第一次临时股东大会的议案。

详细情况请见公司刊登于本公告日的2013-L53号公告。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇一三年十二月二十四日

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2013-L47

阳光新业地产股份有限公司关于签署《资产管理框架协议》的关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、关联交易概述

1、本公司拟分别与天津光明新丽商贸有限公司(以下简称:“光明新丽”)、天津友谊新资商贸有限公司(以下简称:“友谊新资”)、天津紫金新嘉商贸有限公司(以下简称:“紫金新嘉”)、天津建设新汇商贸有限公司(以下简称:“建设新汇”)、天津津汇远景贸易有限公司(以下简称:“津汇远景”)、沈阳世达物流有限公司(以下简称:“世达物流”)共同签署《资产管理框架协议》(以下简称“框架协议”),就关于商业运营管理费的商业中心总部费用分摊部分作补充约定。

2、本公司2012年已与上述六家公司签署《资产管理协议》,为其持有的所有标的物提供资产管理服务、商业运营管理服务和招商管理服务,并按《资产管理协议》约定收取服务费,服务期限自2012年1月1日起,至2013年12月31日止。该项交易详细情况请见公司2012年8月7日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的2012—L33号公告。

3、由于光明新丽、友谊新资、紫金新嘉、建设新汇、津汇远景为本公司第一大股东Reco Shine Pte. Ltd.(以下简称:“Reco Shine”)的控股股东Recosia China Pte. Ltd.(以下简称:“Recosia”)间接控制的附属公司;世达物流是本公司第一大股东Reco Shine的控股子公司,因此上述交易构成了本公司的关联交易。

4、上述议案已经公司第七届董事会2013年第十二次临时会议审议通过。董事会审议上述议案时,关联方董事孙建军先生、陈厚强先生进行了回避表决。本公司独立董事徐祥圣先生、黄翼忠先生、李鸣先生已经事先审议、研究了上述关联交易议案,并同意提交董事会予以审议。公司独立董事对上述关联交易议案发表了独立意见。此项交易不须获得股东大会的批准。

5、本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

(1)光明新丽概况

公司名称:天津光明新丽商贸有限公司

注册地址:天津经济技术开发区第五大街泰华路12号创业中心1楼B区119室

法定代表人:VICKY YUANYUAN ZHANG(张媛媛)

企业类型:有限责任公司(中外合资)

注册资本:人民币5.5亿元

经营范围:日用百货、建筑、装饰材料、家俱、五金交电、工艺美术品批发零售;园艺、室内装饰;劳动服务;技术信息咨询;会议服务、日用杂品、服装鞋帽、仪器仪表、汽车摩托车配件、电讯器材;劳保、办公用品;厨具及配套设备、保险柜、防盗门零售;家政服务、出租柜台、工具维修;自有房屋租赁。

成立日期:2007年11月8日

股权结构:Recosia全资子公司Ray Development Pte. Ltd.持有光明新丽90%的股权,本公司全资控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司持有光明新丽10%的股权。

2、光明新丽最近一年又一期的主要财务指标

截止2012年12月31日(经审计)光明新丽资产总额1,237,897,307元、负债总额388,414,644元、净资产849,482,663元,2012年实现营业收入544,367,068元,净利润82,456,881元。

截止2013年9月30日(未经审计)光明新丽资产总额1,410,195,049元、负债总额554,156,399元、净资产856,038,650元,2013年1-9月实现营业收入526,813元,净利润6,555,987元。

2、友谊新资

(1)友谊新资概况

公司名称:天津友谊新资商贸有限公司

注册地址:天津经济技术开发区泰华路12号创业中心5楼B区505

法定代表人:VICKY YUANYUAN ZHANG(张媛媛)

企业类型:有限责任公司(中外合资)

注册资本:人民币5.3177亿元

经营范围:日用百货、建筑、装饰材料、家俱、五金交电、工艺美术品批发零售;园艺、室内装饰;劳动服务;技术信息咨询;餐饮、会议服务、日用杂品、服装鞋帽、仪器仪表、汽车摩托车配件、电讯器材;劳保、办公用品;厨具及配套设备、保险柜、防盗门零售;家政服务;出租柜台、工具维修;自有房屋租赁。

成立日期:2007年11月8日

股权结构:Recosia全资子公司Home Alliance Pte. Ltd.持有友谊新资90%的股权,本公司全资控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司持有友谊新资10%的股权。

(2)友谊新资最近一年又一期的主要财务指标

截止2012年12月31日(经审计)友谊新资资产总额1,354,419,385元、负债总额703,039,767元、净资产651,379,618元,2012年实现营业收入25,872,526元,净利润-19,680,175元。

截止2013年9月30日(未经审计)友谊新资资产总额1,301,487,151元、负债总额682,937,272元、净资产618,549,879元,2013年1-9月实现营业收入59,393,942元,净利润-32,829,738元。

3、紫金新嘉

(1)紫金新嘉概况

公司名称:天津紫金新嘉商贸有限公司

注册地址:天津经济技术开发区第五大街泰华路12号创业中心6楼B区621室

法定代表人:张媛媛

企业类型:有限责任公司(中外合资)

注册资本:人民币3亿元

经营范围:日用百货、建筑、装饰材料、家俱、五金交电、工艺美术品批发零售;自有房屋租赁;酒店管理、餐饮管理服务;日用杂品、服装鞋帽、化工产品(危险化学品及易制毒品除外)、仪器、仪表、汽车摩托车配件、电讯器材、园艺产品、室内装饰、鲜活植物、劳保用品、办公用品、厨具及配套设备、保险柜、防盗门零售;家政服务;出租柜台服务;工具维修服务等;自有房屋出租。

成立日期:2007年11月8日

股权结构:Recosia全资子公司Merino Pte. Ltd.持有紫金新嘉90%的股权,本公司全资控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司持有紫金新嘉10%的股权。

(2)紫金新嘉最近一年又一期的主要财务指标

截止2012年12月31日(经审计)紫金新嘉资产总额927,925,708元、负债总额438,414,447元、净资产489,511,261元,2012年实现营业收入77,435,823元,净利润-23,534,885元。

截止2013年9月30日(未经审计)紫金新嘉资产总额826,323,420元、负债总额352,748,300元、净资产473,575,120元,2013年1-9月实现营业收入60,652,958元,净利润-15,936,138元。

4、建设新汇

(1)建设新汇公司概况

公司名称:天津建设新汇商贸有限公司

注册地址:天津经济技术开发区第五大街泰华路12号创业中心4楼B区 418室

法定代表人:张媛媛

企业类型:有限责任公司(中外合资)

注册资本:人民币3亿元

经营范围:日用百货、建筑、装饰材料、家俱、五金交电、工艺美术品批发零售;园艺、室内装饰;劳动服务;技术信息咨询;餐饮、会议服务;日用杂品、服装鞋帽、仪器仪表、汽车摩托车配件、电讯器材;劳保、办公用品;厨具及配套设备、保险柜、防盗门零售;家政服务;出租柜台、工具维修服务;自有房屋租赁。

成立日期:2007年11月8日

股权结构:Recosia全资子公司Coralvest Pte. Ltd.持有建设新汇90%的股权,本公司全资控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司持有建设新汇10%的股权。

2、建设新汇最近一年又一期的主要财务指标

截止2012年12月31日(经审计)建设新汇资产总额952,176,651元、负债总额780,345,308元、净资产171,831,343元,2012年实现营业收入84,185,587元,净利润-33,287,652元。

截止2013年9月30日(未经审计)建设新汇资产总额875,421,894元、负债总额722,352,925元、净资产153,068,969元,2013年1-9月实现营业收入58,608,962元,净利润-18,762,373元。

5、津汇远景

(1)津汇远景公司概况

公司名称:天津津汇远景贸易有限公司

注册地址:天津经济技术开发区第四大街天大科技园102号

法定代表人:VICKY YUANYUAN ZHANG(张媛媛)

企业类型:有限责任公司(中外合资)

注册资本:人民币3亿元

经营范围:日用百货、建筑、装饰材料、家俱、五金交电、工艺美术品批发零售;园艺、室内装饰;劳动服务;技术信息咨询;会议服务;日用杂品、服装鞋帽、仪器仪表、汽车摩托车配件、电讯器材;劳保、办公用品、厨具及配套设备、保险柜、防盗门零售;家政服务、出租柜台、工具维修;自有房屋租赁。

成立日期:2007年11月8日

股权结构:Recosia全资子公司Dawnview Pte. Ltd.持有津汇远景90%的股权,本公司全资控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司持有津汇远景10%的股权。

2、津汇远景最近一年又一期的主要财务指标

截止2012年12月31日(经审计)津汇远景资产总额835,903,065元、负债总额462,777,842元、净资产373,125,223元,2012年实现营业收入72,531,267元,净利润-18,985,433元。

截止2013年9月30日(未经审计)津汇远景资产总额663,972,224元、负债总额298,897,619元、净资产365,074,605元,2013年1-9月实现营业收入57,567,033元,净利润-8,050,617元。

6、世达物流

(1)世达物流公司概况

成立时间:2005年4月6日

注册资本:人民币20270万元

住所:沈阳市东陵区长青街121号

法定代表人:张媛媛

公司类型:有限责任公司(中外合资企业)

经营范围:仓储服务(不含危险化学品仓储)、自有房屋代出租、物业管理

股权比例:本公司持有世达物流44%的股权,Reco Shine持有世达物流56%的股权。

截止2012年12月31日(经审计)世达物流资产总额250,759,283元、负债总额101,357,865元、净资产149,401,418元,2012年实现营业收入18,438,424元,净利润-22,067,787元。

截止2013年9月30日(未经审计)世达物流资产总额231,211,173元、负债总额93,713,408元、净资产137,497,765元,2013年1-9月实现营业收入15,018,146元,净利润-11,903,640元。

三、交易的定价政策及定价依据

交易各方以服务项目的市价定价标准为参考,并经友好协商确定本次交易价格。

四、交易协议的主要内容

本公司拟与光明新丽、友谊新资、紫金新嘉、建设新汇、津汇远景、世达物流共同签署《资产管理框架协议》,主要内容如下:

1、协议期限

本协议有效期间为:自2013年1月1日起,至2013年12月31日止。本协议有效期届满时,由双方另行商议续约事宜。

2、商业中心总部费用分摊部分的计算及支付

1)按照经委托方审批的运营管理标的物业的年度预算中NOI的3.5%计算。该等商业中心总部费用分摊部分应平均分配为每月度的预算金额,由委托方中的津汇远景按月向本公司支付,但津汇远景可以指示委托方的其他成员或其他第三方向本公司支付。除津汇远景外,委托方中的任何一方不承担向本公司支付商业中心总部费用分摊部分的义务,亦不与津汇远景承担连带责任。

2)在任何情况下,本公司应收的每年度的商业中心总部费用分摊部分最高不超过人民币伍佰捌拾万元(RMB5,800,000)。如按照本协议计算所得的商业中心总部费用分摊部分超过人民币伍佰捌拾万元(RMB5,800,000),则超过部分津汇远景将不再支付。

3)在本公司受托管理标的物业的服务期间内,如某一自然年度当年的资产管理费较上一年度的资产管理费增长的(如当年度本公司受托管理的标的物业较上一年度发生减少,则在作前述资产管理费比较时,上一年度的资产管理费应扣除当年所减少标的物业对应的资产管理费),则当年的商业中心总部费用分摊部分应自动扣减与上述资产管理费增幅的50%相等的数额。

五、交易目的和对上市公司的影响

1、公司曾于2008年共同与光明新丽、友谊新资等五家公司签署《项目管理协议》,受托管理五家公司全部物业资产,该项交易详细情况请见公司2008年6月7日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的2008—L23号公告。

2、公司2011年与光明新丽、友谊新资等五家公司签署《2011年项目管理协议》,继续为上述五家公司提供管理服务,该项交易详细情况请见公司2011年2月26日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的2011—L05号公告。

3、公司2012年与光明新丽、友谊新资等五家公司签署《资产管理协议》,为其持有的所有标的物提供资产管理服务、商业运营管理服务和招商管理服务,服务期限自2012年1月1日起,至2013年12月31日止;公司2012年与光明新丽、友谊新资等五家公司共同签署《资产管理框架协议》,就《资产管理协议》关于商业运营管理费的商业中心总部费用分摊部分作补充规定,服务期限自2012年1月1日起,至2012年12月31日止。

4、本次签署框架协议,将是公司与光明新丽、友谊新资等五家公司就为其持有的所有标的物业的2013年度商业中心总部费用分摊部分做出约定。

5、截止本次交易披露日,公司初步预计,公司从上述六家公司收取的2013年度管理费收入(含本次签署的框架协议收取的2013年度商业中心总部费用),总额约4785万元。

六、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额4785万元。

七、独立董事事前认可和独立意见

本公司独立董事徐祥圣先生、黄翼忠先生、李鸣先生已经事先审议、研究了上述关联交易议案,并同意提交董事会予以审议。

公司独立董事对上述关联交易议案发表了独立意见:本项关联交易合法合规,定价公平合理,公司董事会对本项交易的审议表决履行了合法的程序,不存在损害上市公司及中小股东权益的情况。

八、备查文件

1、董事会决议。

2、独立董事意见。

3、光明新丽、友谊新资、紫金新嘉、建设新汇、津汇远景、世达物流等六家公司《资产管理框架协议》。

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇一三年十二月二十四日

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2013-L48

阳光新业地产股份有限公司关于会计政策变更的提示性公告

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。

根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《深圳证券交易所信息披露业务备忘录第28号——会计政策及会计估计变更》等相关规定,阳光新业地产股份有限公司(以下简称“本公司”)于2013年12月19日召开第七届董事会第十二次临时会议审议通过拟进行会计政策变更的议案,公司拟从2014年1月1日起将投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。鉴于目前尚无法评估本次会计政策变更对2013年年度财务数据的影响,因此公司董事会将在后续对相关内容进行补充审议,并按相关规定履行审议程序。现将本次会计政策变更的情况公告如下:

一、本次会计政策变更的概况

1、会计政策变更日期

自2014年1月1日起。

2、会计政策变更原因

公司目前持有的投资性房地产为北京阳光大厦、北京阳光上东商业底商、北京北苑华堂、北京A-Ztown、北京通州瑞都商业、成都A-Ztown,以及参股公司的投资性物业,该等投资性房地产项目以成本模式进行后续计量。

近年来,公司持有的商业地产规模不断扩大,公司目前采用的对投资性房地产以成本模式进行后续计量的会计政策所提供的会计信息,已无法恰当反映公司的财务状况和经营成果。

公司目前投资性房地产项目位于北京等重点城市的核心区域,有活跃的房地产交易市场,可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

因此,公司决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。对投资性房地产采用公允价值进行后续计量,是目前国际通行的计量方法,它能客观、全面地反映公司投资性房地产的真实价值,便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况,为其决策提供更有用的信息;同时该计量模式会降低资产负债率,提高公司融资能力,更有效的保障股东的利益。

3、会计政策变更内容

本次会计政策变更前采用的会计政策:

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权按年限平均法计提折旧或摊销。当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时,公司确认资产减值损失,并将其账面价值减记至可收回金额。

本次会计政策变更后采用的会计政策:

投资性房地产采用公允价值模式计量时,不对投资性房地产计提折旧或摊销。资产负债表日,以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与其账面金额的差额计入当期损益,同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。对于在建投资性房地产,如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的,以成本计量该在建投资性房地产,其公允价值能够可靠计量时或其完工后(两者孰早),再以公允价值计量。

4、会计政策变更的影响

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定,成本模式转为公允价值模式的,应当作为会计政策变更,按照《企业会计准则第29号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。本公司投资性房地产自2014年1月1日起将采用公允价值模式进行计量,该会计政策变更需要在2014年度一季报中对2013年12月31日的财务报表金额进行追溯调整,相关资料将在适当时候于本公司在2013年年度财务报告披露后公布。目前在未经审计及未经第三方评估的情况下,对2013年度会计报表进行模拟,预计公司净资产增加比例在20%-40%之间,预计因投资性房地产增加的净利润不超过当年实际净利润的30%。

5、后续其他工作

鉴于目前尚无法评估本次会计政策变更对2013年年度财务数据的影响,因此公司董事会将授权公司管理层安排公司财务管理部门进行相关资产评估等准备工作,拟在2013年年度财务报告披露后,公司董事会对相关内容进行补充审议,并按相关规定履行审议程序。

二、独立董事对本次会计政策变更的独立意见

公司采用公允价值对投资性房地产进行计量,能够客观、全面地反映公司投资性房地产的真实价值,符合国际惯例,维护了公司及广大投资者的利益,同意公司自2014年1月1日起采用公允价值对投资性房地产进行计量。

三、监事会对本次会计政策变更的意见

公司对投资性房地产采用公允价值计量符合企业会计准则相关规定,能够真实、全面地反映公司所持有的投资性房地产的真实价值,没有损害公司和全体股东的利益,同意公司拟自2014年1月1日起采用公允价值对投资性房地产进行计量。

四、备查文件

1、公司第七届董事会第十二次会议决议;

2、公司第七届监事会第九次会议决议;

3、独立董事意见。

阳光新业地产股份有限公司董事会
二〇一三年十二月二十四日

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2013-L49

阳光新业地产股份有限公司第七届监事会第九次会议决议公告

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。

经2013年12月11日向全体监事发出会议通知,阳光新业地产股份有限公司(简称“公司”或“本公司”)第七届监事会第九次会议于2013年12月19日在公司会议室召开。应出席监事3人,实出席监事3人。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。经与会监事充分讨论,会议达成如下决议:

一、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了公司关于会计政策变更的议案。

公司监事会认为公司对投资性房地产采用公允价值计量符合企业会计准则相关规定,能够真实、全面地反映公司所持有的投资性房地产的真实价值,没有损害公司和全体股东的利益,同意公司自2014年1月1日起采用公允价值对投资性房地产进行计量。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司
监事会
二〇一三年十二月二十四日

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2013-L50

阳光新业地产股份有限公司对外投资暨关联交易公告

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。

一、关联交易概述

阳光新业地产股份有限公司(以下简称“公司、本公司或阳光新业”)全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司(以下简称“瑞丰公司”)拟在2013年12月23日与天津光明新丽商贸有限公司(以下简称“光明新丽”)签署《股权转让协议》,就受让天津津北阳光新生活购物广场有限公司(以下简称“津北阳光”)股权转让事宜达成一致,瑞丰公司拟以6,368万元人民币向腾买光明新丽持有的津北阳光90%股权。

鉴于Recosia China Pte. Ltd.(以下简称“Recosia China”)的全资子公司Rey Development Pte. Ltd.持有光明新丽90%的股权,Recosia China为本公司第一大股东RECO SHINE PRIVATE LIMITED(以下简称“Reco Shine”)的控股股东,因此本次交易构成本公司的关联交易。

上述议案已经由公司第七届董事会2013年第十二次临时会议审议通过,董事会审议此项关联交易时关联方董事孙建军先生、陈厚强先生进行了回避表决,其余2名董事,3名独立董事参与表决并全票通过了上述议案。公司独立董事发表了独立董事意见。

本项关联交易尚须获得股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联股东将放弃在股东大会上对该项议案的投票权。

本次交易不构成公司重大资产重组。

二、交易对方(关联方)基本情况

公司名称:天津光明新丽商贸有限公司

注册地址:天津经济技术开发区第五大街泰华路12号创业中心1楼B区119室

法定代表人:VICKY YUANYUAN ZHANG(张媛媛)

企业类型:有限责任公司(中外合资)

注册资本:人民币5.5亿元

经营范围:日用百货、建筑、装饰材料、家俱、五金交电、工艺美术品批发零售;园艺、室内装饰;劳动服务;技术信息咨询;餐饮、会议服务、日用杂品、服装鞋帽、仪器仪表、汽车摩托车配件、电讯器材;劳保、办公用品;厨具及配套设备、保险柜、防盗门零售;家政服务、出租柜台、工具维修;自有房屋租赁。

成立日期:2007年11月8日

主要股东或和实际控制人:Recosia China全资子公司Ray Development Pte. Ltd.持有光明新丽90%的股权,本公司全资控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司持有光明新丽10%的股权。

截止2012年12月31日(经审计)光明新丽资产总额1,237,897,307元、负债总额388,414,644元、净资产849,482,663元,2012年实现营业收入544,367,068元,净利润82,456,881元。

截止2013年9月30日(未经审计)光明新丽资产总额1,410,195,049元、负债总额554,156,399元、净资产856,038,650元,2013年1-9月实现营业收入92,270,813元,净利润6,555,987元。

三、交易标的基本情况

公司名称:天津津北阳光新生活购物广场有限公司

公司注册地址:北辰经济开发区

法定代表人:李鹰

企业类型:有限责任公司

注册资本:2,000.00万元

经营范围:日用杂品(烟花爆竹除外)、针纺织品、服装、鞋帽、文化体育用品、化工产品(危险化学品、易制毒品除外)、电讯器材配件、钟表眼镜、仪器仪表、办公用品、汽车配件、摩托车配件批发兼零售;室内装饰、仓储(危险化学品除外);劳务服务;利用自有媒介(商场)设计、制作、发布招牌、灯箱、橱窗霓虹灯广告;柜台租赁;自有房屋租赁。

成立日期:1996年3月27日

股权结构:光明新丽持有津北阳光90%股权,天津市宏鹏实业有限公司(以下简称“宏鹏实业”)持有津北阳光10%的股权。宏鹏实业每年从津北阳光分得固定分成,不参与津北阳光的经营管理,亦不承担津北阳光的经营亏损。宏鹏实业2013年从津北阳光分得固定分成为438.9万元。

相关历史沿革:2009年9月3日,本公司召开董事会审议通过收购光明新丽10%的股权,从而间接参股津北阳光。根据截止2009年7月31日资产评估报告,光明新丽持有津北阳光90%股权账面价值为6722.44万元,评估值为7920.67万元。相关内容可详见阳光股份公告2009-L28号。

(二)交易标的资产概况

津北阳光持有天津北辰阳光新生活广场物业(以下简称“天津北辰物业”),该物业位于天津市北辰区京津公路西,于1999年开业,土地使用权终止日期为2042年1月14日,土地使用面积为44128平方米,建筑面积27470.67平方米,主要用于商业租赁经营,承租主力店为华润万家超市。根据津北阳光与华润万家超市签署的租赁协议,租赁时间自2006年9月11日至2017年3月10日,租赁面积为1298.15平方米,年租金约为521.7万元。目前北辰物业的空置面积约为13008.88平米,为原第二主力店家得宝建材超市退租形成,拟重新规划招商。

光明新丽于2010年1月28日与中国工商银行股份有限公司天津市北辰区分行(以下简称“工行珠市口支行”)签订借款合同,合同金额为2700万元,借款期限为10年;同时津北阳光与工行珠市口支行签订抵押合同,将其持有的天津北辰物业抵押给工行珠市口支行,抵押日及抵押期限与借款合同相同。本笔新增借款实际借款发生额为2700万元。截止2013年7月31日,该笔借款余额为1825万元。

(三)交易标的审计情况

根据具有执行证券期货相关业务资格的普华永道中天会计师事务所出具普华永道中天审字(2013)第24122号《审计报告》,津北阳光最近一年又一期的主要财务数据如下:

单位:元

	2013年7月31日	2012年12月31日
资产总额	119,323,944	120,472,442
应收帐款	0	0
存货	0	0
负债总额	54,970,397	54,654,613
所有者权益	64,353,547	65,817,829
	2013年1-7月	2012年度
营业收入	4,416,620	10,717,692
营业利润	(1,689,533)	(307,348)
净利润	(1,464,282)	(613,774)
经营活动产生的现金流净额	2,610,266	6,689,437

截止2013年7月31日,津北阳光资产总额119323.39万元,其中流动资产49722.14万元,非流动资产69600.26万元,流动资产中主要包括4967.03万元津北阳光对光明新丽的应收款,光明新丽已经承诺将在津北阳光股权变更完成之前归还对津北阳光所有欠款;非流动资产中主要为投资性房地产6939.67万元;负债总额5497.04万元,所有者权益6435.35万元。

(四)交易标的资产评估情况

北京天健兴业资产评估有限公司于2013年12月17日出具了《北京瑞丰阳光投资有限公司拟收购天津津北阳光新生活购物广场有限公司股权项目资产评估报告》,(天兴评报字(2013)第787-4号),评估基准日2013年7月31日,评估方法为资产基础法和收益法。北京天健兴业资产评估事务所有限公司具有证券从业资格。

(1)资产基础法

在持续经营的假设前提下,经资产基础法评估后津北阳光的资产、负债评估结果汇总如下表:

单位:万元

	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	4,972.14	4,972.14	–	–
2	非流动资产	6,960.26	13,347.10	6,386.84	91.76
3	可供出售金融资产	–	–	–	–
4	持有至到期投资	–	–	–	–
5	长期应收款	–	–	–	–
6	长期股权投资	–	–	–	–
7	投资性房地产	6,939.67	13,326.49	6,386.82	92.03
8	固定资产	0.85	0.87	0.02	2.35
9	在建工程	–	–	–	–
10	工程物资	–	–	–	–
11	固定资产清理	–	–	–	–
12	生产性生物资产	–	–	–	–
13	油气资产	–	–	–	–
14	无形资产	–	–	–	–
15	开发支出	–	–	–	–
16	商誉	–	–	–	–
17	长期待摊费用	–	–	–	–
18	递延所得税资产	19.74	19.74	–	–
19	其他非流动资产	–	–	–	–
20	资产总计	11,932.40	18,319.24	6,386.84	53.53
21	流动负债	95.81	95.81	–	–
22	非流动负债	5,401.23	5,401.23	–	–
23	负债合计	5,497.04	5,497.04	–	–
24	净资产(所有者权益)	6,435.36	12,822.20	6,386.84	99.25

(2)收益法评估结果

经收益法评估瑞丰阳光公司拟收购天津光明新丽商贸有限公司持有津北阳光公司全部股权权益价值为8,066.60万元,较净资产账面价值6,435.36万元增值1,631.24万元,增值率为25.35%。

(3)最终评估结果的选取

津北阳光公司主要持有商业物业,通过租赁商业物业取得收益,效益稳定但回报周期长,商业物业受社会经济政策、消费习惯等影响较大,同时也受商场业态定位、经营管理、地段位置等的影响,采用收益法评估体现了评估基准日企业经营管理租赁物业所产生的企业价值。

资产基础法反映了评估基准日时点企业购置各项资产的重置价值,由于物业自身增值尤其是土地成交价格逐年增高,带动国内商业地产的交易价格高,而与此同时商业地产普遍存在供应量大、受电商冲击大,所以租售比转弱的情况,故通过收益法评估后的结果明显低于市场法。基于这种事实,收益法不能反映商业地产的完整价值,其结果不能为市场产接受,而资产基础法下投资性房地产中的土地使用权已体现了市场价值水平,从而使资产基础法的评估结果反映了市场价格,更能为市场接受,故本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结果。国经评估后瑞丰阳光公司拟收购的天津光明新丽商贸有限公司持有的津北阳光公司全部股权权益价值为12,022.20万元。

本公司董事会认为:上述评估机构选聘程序合法、该评估机构具备独立性、评估假设和评估结论合理。

四、交易的定价政策及定价依据

1、交易标的的定价原则

以资产评估报告的评估价值为定价依据,经交易双方友好协商确定交易价格。

2、交易价格

根据上述评估结果,津北阳光经评估90%股权权益价值为12,022.2万元,经交易各方协商并确认,津北阳光90%的股权转让价款共计为6,368万元。

五、交易合同的主要内容

1、成交金额:瑞丰公司受让津北阳光90%的股权,股权转让价格为6,368万元。

2、股权转让款的支付:

北京瑞丰在不迟于2014年3月10日,将天津津北股权转让价款的20%支付进光明新丽指定的收款账户;在不迟于津北阳光获得新营业执照之日(新的营业执照之日与工商变更完成之日为同一天)起的5个营业日内,股权转让价款的剩余80%支付进光明新丽指定的收款账户。

双方一致同意,北京瑞丰向光明新丽支付任何津北阳光股权转让价款的实际付款时间可以早于2014年3月31日。若北京瑞丰向光明新丽支付任何津北阳光股权转让价款的实际付款时间晚于2014年3月31日,则北京瑞丰应付金额中应当增加从2014年3月31日起计至实际付款日为止按照以下标准计算所得的款项:

(1)若实际付款日处于2014年3月31日后满6个月之内,则每个日历日按人民币10,467.95元计算增加付款;或者

(2)若实际付款日处于2014年3月31日后满6个月之后,则每个日历日按人民币17,446.58元计算增加付款。

前述增加的款项按日历日累计计算。

3、若天津津北股权转让对应的变更登记手续至2015年1月7日(“最后期限日”)时仍未办理完毕,则本协议在最后期限日后第30个日历日的当日自动提前终止(除非双方届时就最后期限日的延后另行达成书面一致)。

4、本协议自光明新丽的法定代表人或授权代表签字并加盖公章且北京瑞丰的法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立,并自本公司的股东大会审议通过批准天津津北股权转让之日起生效。

如截至2014年2月28日止,天津津北股权转让仍未经国资监督管理机构的股东大会审议通过批准,则本协议自2014年2月28日起自动提前终止,并且本协议双方就此互不承担任何责任。

六、涉及关联交易的其他安排

1、收购资金来源

本次交易的收购价款总计为6,368万元,交易需要支付的资金为公司自有资金,公司对本次收购在资金方面作了妥善安排,可保证本次交易的顺利完成,本次收购款项的支出不会影响到公司主营业务的正常开展。

2、本项交易不涉及人员安置事项。

3、是否存在关联方资金占用

截止2013年7月31日,津北阳光应收光明新丽49,670,975元。

光明新丽于2010年1月28日与工行珠市口支行签订借款合同,合同金额为2700万元,借款期限为10年;同时津北阳光与工行珠市口支行签订抵押合同,将持有的天津北辰物业抵押给工行珠市口支行,抵押日及抵押期限与借款合同相同。本笔新增借款实际借款发生额为2,700万元。截止2013年7月31日,该笔借款余额为1,825万元。

光明新丽承诺,津北阳光股权工商变更完成之前归还欠付津北阳光的所有借款,并偿还前述银行借款,协助津北阳光办理解除天津北辰物业的抵押手续。

4、本公司将在本次交易通过股东大会审议后,按协议约定支付20%的交易预付款项,同时要求光明新丽归还欠付津北阳光的款项及办理解除天津北辰物业的解抵押手续,在上述欠款归还完成及解抵押手续完成后,即开始办理资产交易的工商变更手续,在工商变更手续完成后,按协议约定支付剩余80%的交易款项。

七、本次交易的目的和对公司的影响

1、本次交易完成后,公司增加一个商业地产项目,扩大了公司商业地产规模,符合公司的长期发展战略。

2、天津北辰物业为公司管理多年的商业项目,公司对其项目特点、经营情况、价值提升潜力等各方面都相当熟悉,本次收购完成后,公司将获得天津北辰物业的控制权,能够使得公司独立自主的发掘该物业的发展潜力,使公司最大限度的享受项目价值提升带来的收益。

八、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额。

2013年初至披露日,公司与光明新丽等著的关联交易总金额累计为6,368万元。

九、独立董事事前认可和独立意见

本公司独立董事徐祥圣先生、黄翼忠先生、李鸣先生对上述关联交易发表如下意见:

公司第七届董事会2013年第十二次临时会议审议上述关联交易议案时,关联方董事进行了回避表决,董事会审议表决履行了合法的程序。

公司聘请了具有证券从业资格的审计机构和评估机构对津北阳光进行了审计和评估,以评估结果作为交易的参考定价依据。评估机构选聘程序合法、该评估机构具备独立性和胜任能力,评估假设和评估结论合理。

因此,我们认为,本次关联交易决策程序合法、交易价格体现了公允性,不存在损害公司及社会公众股股东的利益的情况。

十、备查文件

1、 本公司第七届董事会第十二次临时会议决议

2、 独立董事意见

3、 股权转让协议

4、 津北阳光审计报告

5、 津北阳光评估报告

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇一三年十二月二十四日

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2013-L51

阳光新业地产股份有限公司放弃控股子公司和参股公司优先购买权的公告

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。

一、