

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2009-L37



阳光新业地产股份有限公司

关于受让北京首创风度房地产开发有限责任公司

8.33%股权的关联交易公告

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

本公司控股子公司北京瑞丰阳光投资有限公司（简称：“北京瑞丰”）拟与首创置业股份有限公司（以下简称：“首创置业”）签署《股权转让协议》，受让首创置业所持有的本公司控股子公司北京首创风度房地产开发有限责任公司（以下简称：“风度公司”）8.33%的股权，并支付相应的股权转让款830万元。

由于本公司董事长唐军先生同时担任首创置业总裁，因此本次交易构成了本公司的关联交易。

上述议案已经本公司第六届董事会 2009 年第九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唐军先生进行了回避表决，其余 3 名董事，3 名独立董事参与表决并全票通过上述议案。公司独立董事事先认可并发表了独立董事意见。此项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人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

本次关联交易不构成重大资产重组，不需经过有关部门批准。

二、交易各方基本情况

1、关联方基本情况

名称：首创置业股份有限公司

住所：北京市怀柔区迎宾中路 1 号 5 层 501 室

法定代表人：刘晓光

注册资本：人民币202,796万元

企业类型： 股份有限公司

经营范围：房地产开发；销售、出租自有商品房；房地产信息咨询服务；物业管理；房地产展览展示；酒店管理；旅游信息咨询

主要办公地点：北京市西城区广宁伯街2号金泽大厦17层

税务登记证号码：110227744701379

主要股东和实际控制人：首创置业控股股东和实际控制人均为北京首都创业集团有限公司

首创置业成立于2002年12月5日，2003年6月在香港联交所挂牌上市（股票代码：HK2868），是全国领先的大型地产综合营运商，以中、高档住宅专业开发为核心业务，以商业地产投资与运营为辅助业务。截至2008年12月31日，首创置业已累计开发项目19个，正在开发项目14个，拟开发项目9个，累计开发面积424万平方米。

截止2008年12月31日，首创置业总资产1,906,750万元，净资产615,932万元，2008年实现营业收入516,710万元，净利润76,226万元。上述数据为合并财务报表数据，已经普华永道会计师事务所审计。

2、北京瑞丰的基本情况

名称：北京瑞丰阳光投资有限公司

成立日期：2007年10月26日

注册地点：北京市怀柔区迎宾中路1号502室

法定代表人：侯国民

注册资本：人民币1,000万元

经营范围：投资管理；投资咨询、经济信息咨询；技术开发、转让；房地产开发（不含土地成片开发；高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营；大型主题公园的建设、经营。）；物业管理。（以上咨询不含中介服务）

股东情况：北京瑞丰为本公司控股子公司，本公司持有其100%的股权。

三、关联交易标的基本情况

1、风度公司基本情况如下：

住所：北京市大兴区魏善庄镇子原半壁店工业公司院内

法定代表人：唐军

注册资本：人民币6,000万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发；销售、出租自行开发后的商品房；房地产信息咨询

成立日期：1992年9月5日

股权结构：风度公司为本公司控股子公司，本公司持有其91.67%股权，首创置业持有其8.33%股权。

风度公司负责开发阳光丽景项目，该项目位于北京市西城区黄寺大街，已于2004年竣工，目前除少量底商外，已基本销售完毕。

2、交易标的审计情况

根据具有证券从业资格的普华永道中天会计师事务所有限公司于2009年7月15日出具的《北京首创风度房地产开发有限责任公司2008年度及截至2009年5月31日止5个月期间财务报表及审计报告》（普华永道中天审字（2009）第685号，以下简称：“《审计报告》”），风度公司主要财务情况如下：

（1）近一年及一期的主要财务数据

单位：元

	2009年5月31日	2008年12月31日
资产总额	620,179,767	419,535,972
应收账款	295,660	296,439
其它应收款	290,565,597	223,001,771
负债总额	133,557,398	117,360,272
所有者权益	486,622,369	302,175,700
	2009年1-5月	2008年度
营业收入	226,766,340	24,292,282
营业利润	205,369,629	8,119,951
净利润	184,446,669	5,913,851
经营活动产生的现金流净额	154,090,495	73,694,868

（2）其他应收款

截止2009年5月30日，风度公司其他应收款290,565,597元，主要包括：应收关联公司往来款289,619,983元，为风度公司应收本公司及本公司控股子公司的往来款项。本公司关联方首创置业与风度公司无往来款项。

四、交易的定价政策及定价根据

1、定价原则：以审计结果为定价依据，经交易双方友好协商确定交易价格。

2、交易价格

根据审计结果，本公司受让首创置业所持风度公司 8.33% 股权的最终交易价格 830 万元，具体定价过程如下：

根据审计报告，截止 2009 年 5 月 31 日，风度公司净资产为 48,662.24 万元，首创置业持有风度公司 8.33% 股权对应的净资产为 4,053.56 万元。

截止 2009 年 5 月 31 日，风度公司未分配利润 38,837.84 万元，风度公司 2009 年 6 月 22 日股东会决议通过了利润分配方案，风度公司向股东按其持股比例进行现金分红，分红基准日为 2009 年 5 月 31 日，分红金额共计 38,700 万元，首创置业应获得分红金额为 3,223.71 万元。

考虑到风度公司上述分红，在股权转让定价时，首创置业持有风度公司 8.33% 股权对应的审计截止日净资产应扣除首创置业从风度公司获得的分红金额，即， $4,053.56 \text{ 万元} - 3,223.71 \text{ 万元} = 829.85 \text{ 万元}$ 。

因此，根据首创置业持有风度公司 8.33% 股权对应的审计截止日净资产，及上述净资产扣除首创置业从风度公司获得的分红金额，经双方协商，确定本公司受让风度公司 8.33% 股权的最终交易价格为 830 万元。

五、交易协议的主要内容

北京瑞丰将与首创置业签署《股权转让协议》，其主要内容如下：

1、成交金额：北京瑞丰为取得首创置业所持有的风度公司 8.33% 的股权应向首创置业支付股权转让款总额为 830 万元。

2、股权转让款的支付：

协议签署之日起五（5）个工作日内，北京瑞丰应支付股权转让款 415 万元至首创置业指定账户；

在股权转让工商变更登记办理完成之日起三十（30）日内，北京瑞丰应支付股权转让款余额，计 415 万元至首创置业指定账户。

3、因转让股权而应缴纳的税、费由协议双方按照法律、法规的规定各自承担。

4、协议生效条件：自双方签字盖章且经双方各自有权机构批准之日起生效。

六、交易目的和对上市公司的影响

风度公司持有公司控股子公司北京星泰房地产开发有限公司（以下简称：“星泰公司”）18.75% 的股权，由于星泰公司具有房地产开发企业一级资质，为实现

对星泰公司全资控股，公司通过控股子公司北京瑞丰受让首创置业所持有的风度公司 8.33% 的股权，同时，北京瑞丰受让首创置业所持有的星泰公司 25.01% 的股权（具体交易内容请参见公司于本公告日的 2009-L38 号公告），最终实现公司对星泰公司的 100% 控股。

七、本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

2009 年初至披露日，公司与首创置业已发生的关联交易总金额累计为 830 万元。

八、独立董事事前认可和独立意见

本公司独立董事饶戈平先生、徐祥圣先生、黄翼忠先生对上述关联交易发表如下意见：

公司第六届董事会 2009 年第九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对北京首创风度房地产开发有限责任公司进行了审计，以审计结果作为交易的定价根据。

因此，我们认为，上述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。

九、备查文件

1. 第六届董事会 2009 年第九次临时会议决议。
2. 独立董事意见。
3. 风度公司《股权转让协议》。
4. 风度公司审计报告。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇〇九年十月二十九日