

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2009-L38



阳光新业地产股份有限公司

关于受让北京星泰房地产开发有限公司

25.01%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（以下简称：“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星泰房地产开发有限公司（以下简称：“星泰公司”）25.01%的股权，并支付相应的股权转让款12,350万元。

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、星泰公司基本情况如下：

住所：北京市怀柔区迎宾中路1号五层502室

法定代表人：唐军

注册资本：人民币5,518万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发；销售商品房；自有房产的物业管理

成立日期：1999年4月5日

股权结构：星泰公司为本公司控股子公司，本公司持有其56.24%股权，本公司控股子公司北京首创风度房地产开发责任有限公司（以下简称：“风度公司”）持有其18.75%股权，首创置业持有其25.01%股权。

星泰公司主要负责阳春光华一橡树园项目和阳光上东项目开发和建设，其中：

阳春光华一橡树园项目位于北京市西郊海淀区巴沟村南路的万柳住宅小区，该项目已于2001年竣工，目前已基本销售完毕。截止2009年5月31日，该资产账面价值2,135.43万元，评估价值2,533.3万元。

阳光上东项目位于北京市朝阳区将台乡大清寺，该项目于2003年开工建设，规划总建筑面积约72万平方米，共分三期开发，C1、C2、B区为一期，C3C4-C9区为二期，三期为A区酒店和公寓。该项目大部分已售出，目前在售部分主要为C9区和公寓。截止2009年5月31日，该项目账面价值127,039.03万元，评估价值161,585.94万元。

星泰公司以阳光上东项目C9区1#至7#住宅配套、地下车库及对应的土地使用权为该公司20,000万元的银行借款提供抵押。截止公告日，上述抵押已解除。

截止2009年5月31日，星泰公司净资产账面价值为15,141.72万元，评估价值为50,083.17万元，增值额为34,941.45万元。评估增值主要原因为：星泰公司正在开发的阳光上东项目开发成本较低，项目所处区域房地产交易价格有较大幅度上涨。截止目前，阳光上东项目在售C9区和公寓销售均价约2.5万/平方米。据公司了解，项目附近在售的“银河湾”项目近期销售均价约2.6万/平方米。

星泰公司纳入评估范围内的存货分成开发成本、开发产品，主要采用市价法评估。评估开发成本时，对于已签约销售部分按合同价值确定其市场价值，对于未销售的建筑面积参考公司同类已售部分的销售价格计算对应的市场价值；评估

开发产品时，对于正常销售的楼盘及车位采用公司确定的销售价格乘以建筑面积作为市场价值。

2、风度公司已同意放弃星泰公司25.01%股权转让的优先受让权。

3、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《北京星泰房地产开发有限公司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686号），星泰公司的主要财务情况如下：

（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	3,040,455,801	2,888,130,044
应收账款	9,463,221	7,189,328
其它应收款	1,146,747,049	1,548,937,597
负债总额	2,889,038,603	2,113,481,872
所有者权益	151,417,198	774,648,172
	2009年1—5月	2008年度
营业收入	125,119,909	1,611,936,473
营业利润	35,777,727	297,533,248
净利润	26,769,026	222,606,037
经营活动产生的现金流净额	112,057,845	121,986,048

（2）负债总额

截止2009年5月30日，星泰公司负债总额2,889,038,603元，主要包括：预收款项688,767,546元，应付股利650,000,000元，其他应付款392,493,368元（其中379,908,836元为应付本公司控股子公司的往来款项）。

（3）其他应收款

截止2009年5月30日，星泰公司其他应收款1,146,747,049元，主要包括：应收关联公司往来款1,135,673,207元，为星泰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星泰公司无往来款项。

4、北京天健兴业资产评估有限公司（具有证券从业资格）于2009年7月16

日出具了《阳光新业地产股份有限公司拟收购北京星泰房地产开发有限公司股权项目资产评估报告书》(天兴评报字(2009)第165号,以下简称:“《评估报告》”),评估基准日为2009年5月31日,在持续经营的假设前提下,经资产基础法评估,星泰公司总资产账面价值为304,045.58万元,评估价值为338,987.03万元,增值额为34,941.45万元,增值率为11.49%;总负债账面价值为288,903.86万元,评估价值为288,903.86万元,无增减值变动;净资产账面价值为15,141.72万元,净资产评估价值为50,083.17万元,增值额为34,941.45万元,增值率为230.76%。

评估增值主要由房地产存货增值导致。存货的账面值是按照实际发生成本计价,由于项目已经取得预、销售许可证,目前对外销售正常,评估值中考虑了开发项目销售后可实现的部分利润,形成评估增值。

评估结论汇总见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	300,662.64	335,387.09	34,724.46	11.55
非流动资产	2	3,382.94	3,599.94	216.99	6.41
其中:可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期股权投资	5	2,300.00	2,298.81	-1.19	-0.05
投资性房地产	6	783.11	1,009.54	226.43	28.91
固定资产	7	299.83	291.59	-8.25	-2.75
在建工程	8	-	-	-	
无形资产	9	-	-	-	
递延所得税资产	10	-	-	-	
其他非流动资产	11	-	-	-	
资产总计	12	304,045.58	338,987.03	34,941.45	11.49
流动负债	13	288,903.86	288,903.86	-	-
非流动负债	14	-	-	-	

负债总计	15	288,903.86	288,903.86	-	-
净资产	16	15,141.72	50,083.17	34,941.45	230.76

即星泰公司的全部股东权益价值为 50,083.17 万元。

四、交易的定价政策及定价根据

1、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《评估报告》，截止 2009 年 5 月 31 日，星泰公司的全部股东权益价值为 50,083.17 万元，首创置业持有星泰公司 25.01% 股权评估值为 12,525.80 万元。因此，根据评估结果，经双方协商，北京瑞丰受让星泰公司 25.01% 的股权的最终交易价格为 12,350 万元。

3、公司董事会认为：本次交易定价根据合理，交易价格公允。

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星泰公司 25.01% 的股权应向首创置业支付股权转让款总额为 12,350 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 6,175 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 6,175 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

1、星泰公司具有房地产开发企业一级资质，是公司目前控股的唯一一家具备上述资质的子公司。具有房地产开发企业一级资质，在公开市场获取土地时，具有一定的竞争优势，星泰公司未来将成为公司开发新的房地产项目的重要平台。因此，公司以合理的价格购买首创置业所持有的星泰公司 25.01% 的股权、

以及首创置业所持有的风度公司 8.33%的股权(具体交易内容请参见公司于本公告日的 2009-L37 号公告),从而实现对星泰公司 100%的控股。公司全资控股星泰公司后,星泰公司未来如获得新的开发项目,公司将享有全部收益。

2、星泰公司负责开发的阳春光华一橡树园已基本销售完毕、阳光上东项目大部分已出售,公司实现对星泰公司 100%的控股,有助于顺利完成上述项目后期销售和清盘工作。

3、通过增持星泰公司股权,公司在星泰公司及其控股子公司权益和盈利的所占比例也将相应提高,将给公司带来良好的收益。

4、根据《企业会计准则讲解(2008)》的关于“购买子公司少数股权处理”的规定,在合并财务报表中,子公司的资产、负债应以购买日(合并日)开始持续计算的金额反映。母公司新取得的长期股权投资与按照新增持股比例应享有子公司购买日(合并日)开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额,应当调整合并财务报表中的资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积(资本溢价或股本溢价)的余额不足冲减的,调整留存收益。

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 13,180 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和评估机构对北京星泰房地产开发有限公司进行了审计和评估,以评估结果作为交易的定价依据。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,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、星泰公司《股权转让协议》。
- 4、星泰公司审计报告。
- 5、星泰公司评估报告。

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