证券代码：000608　　证券简称：阳光股份　　公告编号：2011-L31

阳光新业地产股份有限公司 2011年前三季度业绩预告修正公告

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、预计的本期业绩情况

1、业绩预告期间：2011年1月1日—2011年9月30日

2、前次业绩预告情况：公司曾于2011年8月24日发布2011-L25号业绩预告公告，预计的业绩情况如下：

项 目	本报告期	上年同期
归属于上市公司股东的净利润	比上年同期减少：99.45%	盈利：49,608.9万元
	盈利：约272万元	
基本每股收益	约0.004元	0.66元

3、修正后的预计业绩

□亏损　□扭亏为盈　□同向上升　√同向下降　□其他

项 目	本报告期	上年同期
归属于上市公司股东的净利润	比上年同期减少：50% – 70%	盈利：49,608.9万元
	盈利：14,882万元– 24,804万元	
基本每股收益	约0.20元 – 0.33元	0.66元

二、业绩预告修正预审计情况

公司本期业绩预告修正未经注册会计师预审计。

三、业绩修正原因说明

公司将在2011年第三季度对青岛阳光上城（公园1号）项目和烟台阳光首院项目已计提的存货跌价准备全部予以转回，因此导致公司营业利润高于预期。

2008年度，因青岛和烟台区域房价出现下跌，公司对青岛阳光上城（公园1号）项目和烟台阳光首院项目分别计提存货跌价准备28,238千元，45,666千元。2009年度，公司进行了跟踪评估，继续对青岛阳光上城（公园1号）项目和烟台阳光首院项目分别计提存货跌价准备8,640千元和120,276千元。2010年以来，上述两个区域房价有所上涨，同时，公司实施了差异化策略，力争以高品质提升项目的市场竞争力，青岛阳光上城（公园1号）项目和烟台阳光首院项目分别于2010年10月和2011年6月开盘，销售情况已获得市场验证。经公司测试，截止2011年8月31日，上述两个项目的存货可变现净值均高于计提减值后的开发成本，公司因此决定将上述存货跌价准备全额予以转回。

四、其他相关说明

2011年1-9月份公司业绩具体数据，公司将在2011年第三季度报告中予以披露。

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二○一一年十月二十日

证券代码：000608　　证券简称：阳光股份　　公告编号：2011-L33

阳光新业地产股份有限公司第六届董事会2011年第九次临时会议决议公告

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。

经2011年10月8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"）第六届董事会2011年第九次临时会议于2011年10月14日在公司会议室召开。应出席董事7人，实出席董事7人。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6票同意，0票反对，0票弃权，审议通过关于出售青岛阳光滨海置业有限公司等五家全资控股子公司100%股权的关联交易议案。

由于本公司董事长唐军先生兼任收购方首创朝阳房地产发展有限公司董事长，所以本次交易构成了本公司的关联交易。董事会审议上述议案时，关联方董事唐军先生进行了回避表决。

本公司独立董事饶戈平先生、徐祥圣先生、黄翼忠先生已经事先审议、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。

此项交易尚须获得股东大会的批准。

上述交易的详细情况请参见公司刊登于本公告日的2011-L34号公告。

二、以7票同意，0票反对，0票弃权，审议通过于2011年11月7日召开2011年第三次临时股东大会的议案。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二○一一年十月二十日

证券代码：000608　　证券简称：阳光股份　　公告编号：2011-L34

阳光新业地产股份有限公司 资产出售暨关联交易公告

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。

重要提示：

1、阳光新业拟将直接和间接持有的100%股权的青岛阳光滨海置业有限公司、青岛千千树置业有限公司、烟台阳光新业房地产开发有限公司、阳光骊都房地产开发有限公司、烟台阳光骊臻房地产开发有限公司的全部股权以评估价格2.36亿元出售给关联方首创朝阳房地产发展有限公司，该交易需提交股东大会审议；

2、本次交易定价以评估价格为基准协商确定。评估机构对上述五家公司评估采用资产基础法进行评估；对五家公司的主要资产存货资产采用假设开发法进行评估，折现率取值为15.29%，略高于同行业取值均等水平；标的股权评估值为23,311.70万元，较标的股权净资产值增幅为1.06%。公司董事会及独立董事参考同行业项目资产转让评估情况及目前行业调控环境，认为上述评估方法及评估参数选取合理，能够较合理体现受目前房地产市场现状影响的资产的收益风险，评估参数选取适当合理。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。

3、本次交易中的青岛千千树置业有限公司为公司在2007年和2009年通过两次股权收购取得该公司100%股权，股权收购价格为7,522.71万元，本次交易的青岛千千树置业有限公司100%股权的股权转让价格为1,102万元，与前述千千树公司收购价格相比差额为6,420.71万元。

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"）拟与首创朝阳房地产发展有限公司（以下简称"首创朝阳"）签署《股权转让协议书》，就分别出让以下五家公司（上述5家公司以下可合称"目标公司"）股权事宜达成一致：

（1）公司和公司全资子公司天津阳光滨海房地产开发有限公司（以下简称"天津滨海"）拟以现金3,190万元向首创朝阳（以下简称"首创朝阳"）出售合计持有的青岛阳光滨海置业有限公司（以下简称"青岛滨海"）100%股权。

（2）公司拟以现金1,102万元向首创朝阳出售合计持有青岛千千树置业有限公司（以下简称"千千树"）100%股权。

（3）公司和公司全资子公司北京宏诚展业房地产开发有限公司（以下简称"宏诚展业"）拟以现金6,835万元向首创朝阳出售合计持有的烟台阳光新业房地产开发有限公司（以下简称"烟台新业"）100%股权。

（4）公司和公司全资子公司宏诚展业拟以现金5,000万元向首创朝阳出售合计持有的烟台阳光骊都房地产开发有限公司（以下简称"烟台骊都"）100%股权。

（5）公司和公司全资子公司宏诚展业拟以现金7,450万元向首创朝阳出售合计持有的烟台阳光骊臻房地产开发有限公司（以下简称"烟台骊臻"）100%股权。

上述交易的股权转价款总计23,577万元，交易完成后本公司及下属子公司不再持有目标公司股权。

由于本公司董事长唐军先生同时担任首创朝阳董事长，因此本次交易构成了本公司的关联交易。除此以外不存在需披露的其他关联关系。

上述议案已经公司第六届董事会2011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。

本次交易的五家目标公司资产总额合计为252,227.81万元，股权转让收入为23577万元，股权转让产生的利润为265.3万元，上述股权转让的利润占公司2010年净利润的0.59%，故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

名称：首创朝阳房地产发展有限公司

住所：北京市朝阳区农展南路甲1号

法定代表人：马崇慧

注册资本：人民币64000万元

营业执照注册号：110000001493452

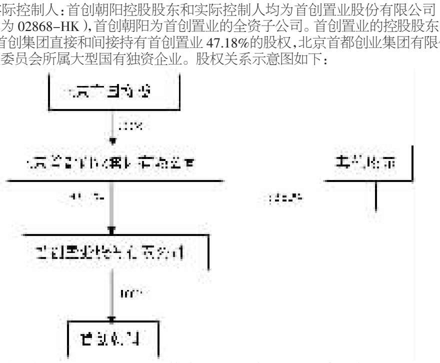
税务登记证号：11010572261248X

企业类型：有限责任公司（法人独资-外商投资企业投资）

经营范围：一般经营项目；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）；销售商品房；接受委托进行物业管理；房地产信息咨询；家居装饰。

主要办公地点：北京市朝阳区朝阳路139号院。

主要股东和实际控制人：首创朝阳控股股东和实际控制人均为首创置业股份有限公司（以下简称"首创置业"，股票代码为02868-HK），首创朝阳为首创置业的全资子公司。首创置业的控股股东为北京首都创业集团有限公司，首创集团直接和间接持有首创置业47.18%的股权，北京首都创业集团有限公司为北京市国有资产监督管理委员会所属大型国有独资企业。股权关系示意图如下：



首创置业直接持有本公司2.58%的股权，其关联公司北京首创阳光房地产有限责任公司持有本公司0.80%的股权。

截止2010年12月31日，首创朝阳总资产人民币410,588.24万元，净资产人民币95,124.87万元，2010年实现营业收入人民币84,928.51万元，净利润人民币25,870.14万元，上述数据为经审计的财务报表数据。截止2011年6月30日，首创朝阳总资产人民币382,920.23万元，净资产人民币123,155.43万元，2011年1-6月实现营业收入人民币107,569.80万元，归属首创朝阳公司的净利润人民币28,030.57万元，上述数据为未经审计的财务报表数据。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、青岛滨海公司概况

公司名称：青岛阳光滨海置业有限公司

公司注册地址：青岛市城阳区流亭街道杨埠寨社区

法定代表人：万林义

企业类型：有限责任公司

注册资本：5,000万元

公司成立时间：2007年10月23日

经营范围：房地产开发经营；自有商品房租赁；房地产开发的法律、法规和政策的咨询服务；装修装饰工程、商业管理。

股权结构：公司持有青岛滨海30%的股权，公司全资子公司天津滨海持有青岛滨海70%的股权。

历史沿革：青岛滨海成立于2007年10月23日，设立时注册资本人民币5000万元，出资股东为本公司和天津滨海，其中本公司货币出资1500万元，持股30%，天津滨海出资3500万元，持股70%。

2、千千树公司概况

公司名称：青岛千千树置业有限公司

公司注册地址：青岛市李沧区重庆中路852号

法定代表人：万林义

企业类型：有限责任公司

注册资本：2,000万元

公司成立时间：2007年3月14日

经营范围：房地产开发、销售。

股权结构：公司持有千千树100%的股权。

历史沿革：千千树成立于2007年03月14日，由青岛颐中房地产开发有限公司出资设立，注册资本为2000万元。2008年07月08日，本公司与原股东青岛颐中房地产开发有限公司达成协议，签订股权转让协议，受让本公司70%份额的股权；2009年10月03日，本公司与原股东青岛颐中房地产开发有限公司达成协议，签订股权转让协议，受让千千树公司30%份额的股权，此次股权转让后，阳光新业地产股份有限公司持有千千树公司100%股权。

3、烟台新业概况

公司名称：烟台阳光新业房地产开发有限公司

公司注册地址：烟台市福山区福祥新苑门市59-22号

法定代表人：万林义

企业类型：有限责任公司

注册资本：7,500万元

公司成立时间：2007年12月7日

经营范围：前置许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发经营；自有商品房的租赁；房地产开发的法律、法规和政策的咨询服务；装修装饰工程；商业管理服务（以上项目须凭资质经营的按核定资质经营）。

股权结构：公司持有烟台新业90%的股权，宏诚展业持有烟台新业10%的股权。

历史沿革：烟台新业系由本公司、宏诚展业于2007年12月7日共同出资组建，注册资本为2亿元，其中：本公司出资人民币1.80亿元，占注册资本的90%；宏诚展业出资0.20亿元，占注册资本的10%。2010年9月1日，烟台新业召开股东会决议，烟台新业以存续分立（派生分立）的方式分立为烟台新业（存续公司）、烟台骊臻（新设公司）、烟台骊都（新设公司），同意分立后的注册资本分别为7,500万元、7,500万元、5,000万元。分立后，烟台新业（存续公司）的注册资本由2亿元减至7,500万元，股权结构不变。上述实收资本已经2010年9月1日山东华彬会计师事务所以山华会内验字［2010］0355号验资报告得到审验。

4、烟台骊都概况

公司名称：烟台阳光骊都房地产开发有限公司

公司注册地址：烟台市福山区福祥新苑门市59-22号

法定代表人：万林义

企业类型：有限责任公司

注册资本：5,000万元

公司成立时间：2010年12月24日

经营范围：前置许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发经营项目；自有商品房的租赁；装修装饰工程；商业管理服务（以上范围不含国家专项审批项目，须凭资质经营的凭核定的资质经营）。

股权结构：公司持有烟台骊都90%的股权，宏诚展业持有烟台骊都10%的股权。

历史沿革：参见烟台新业历史沿革。

5、烟台骊臻概况

公司名称：烟台阳光骊臻房地产开发有限公司

公司注册地址：烟台市福山区福祥新苑门市59-22号

法定代表人：万林义

企业类型：有限责任公司

注册资本：7,500万元

公司成立时间：2010年12月24日

经营范围：前置许可经营项目：无。一般经营项目：房地产开发经营项目；自有商品房的租赁；装修装饰工程；商业管理服务（以上范围不含国家专项审批项目，须凭资质经营的凭核定的资质经营）。

股权结构：公司持有烟台骊臻90%的股权，宏诚展业持有烟台骊臻10%的股权。

历史沿革：参见烟台新业历史沿革。

（二）交易标的资产概况

1、青岛滨海

青岛滨海拥有青岛"阳光上城（公园1号）项目"和青岛"杨埠寨项目"。

（1）阳光上城（公园1号）项目

项目位置：青岛市城阳区长城路与308国道交汇处东侧，项目四至为：东临城阳高架路，北侧/东侧临杨埠寨社区，南临代征地块。

项目取得方式：青岛滨海通过招拍挂取得公园1号项目，招拍挂时间为2007年9月28日，成交价款为38,064万元，目前已缴清全部土地出让金。

项目相关规划指标：项目土地规划用途为城镇混合住宅及商业用地。项目用地土地使用权面积为81,016平方米，国有土地使用证编号为："青房地权市字第20083593号"和"青房地权市字第20083592号"，规划总用地面积：81016平方米；总建筑面积：137,781平方米，其中地上建筑面积121,298平方米（其中住宅面积100,009平方米，酒店商业及配套为21,289平方米），地下建筑面积16,483平方米。

项目开发计划及截止目前开发状况：本项目计划开发建设周期约为30个月，计划共分两期开发建设，项目于2009年11月开工建设，计划2012年上半年竣工。

项目销售计划及截止目前的销售状况：项目可售面积为101,839平方米，销售周期为26个月，项目已于2010年10月进入预售期，截止2011年8月31日，已售面积为30,176平方米，合同金额为24,771万元，销售均价为每平米8,209元。剩余部分计划在2012年年底完成销售，目前周边项目可比销售均价每平方米约为9,100元，预计本项目剩余可售部分销售均价约为每平方米9,440元（含车位及配套）。

项目土地及在建工程抵押情况：青岛滨海于2010年2月7日与中国工商银行股份有限公司青岛辽宁路支行签订《房地产借款合同》，贷款合同金额为23,000万元，同时签订了最高额抵押合同，抵押地块国有土地使用权编号为"青房地权市字第20083593号"和"青房地权市字第20083592号"，截至2011.8.31日银行贷款余额21,200万元。青岛滨海并于2011年3月1日与中国工商银行股份有限公司青岛辽宁路支行签订《房地产借款合同》，贷款合同金额为10,000万元。同时签订了最高额抵押合同，以一期在建工程设定抵押。截至2011年8月31日阳光滨海银行贷款余额总计为26,500万元。

截至2011年8月31日，该项资产的账面价值为72,266.76万元，评估价值为72,311.33万元。

（2）青岛"杨埠寨项目"

项目位置：城阳区308高架东侧，项目四至为：东南侧为青威路，西南侧为黑龙江北路（308国道），西北侧为阳光上城（公园1号）项目，北侧为杨埠寨社区D组团居住区。

项目取得方式：青岛滨海通过招拍挂取得杨埠寨项目，招拍挂时间为2011年6月2日，成交价款为15,541.56万元，目前已缴清全部土地出让金，

项目相关规划指标：项目土地规划用途为城镇住宅用地。项目宗地总面积：41,450平方米，其中出让宗地面积：38,805.4平方米。国有土地出让合同编号为：青岛-01-2011-2038，规划建筑面积：58,208.1平方米。根据2011年6月13日签订的《国有土地使用权出让合同》补充条款》：该宗土地须配建限价商品住房，面积不少于1716.3平方米，数量不少于21套，基准价格为5100元/平方米；须配建经济适用住房面积不少于3,966.9平方米，数量不少于62套，基准价格为3,793元/平方米。本项目目前开发计划及销售计划尚未确定。

本项目土地不存在抵押。

截至2011年8月31日，该项资产的账面价值为15,566.76万元，评估价值为15,566.76万元。

除上述青岛"阳光上城（公园1号）项目"所述抵押外，青岛滨海不存在其他担保及其他第三人权利，不存在涉及资产的重大争议、诉讼或仲裁事项。

截至2011年8月31日，阳光新业不存在为青岛滨海提供担保和委托理财的情况，阳光新业对青岛滨海的股东借款为58,948.90万元。

2、千千树

千千树拥有青岛"阳光香蜜湖项目"。

项目位置：项目位于青岛市李沧区重庆中路与兴国路交汇处，项目四至为：西起东小庄社区，东至重庆中路，南起兴国路，北至唐山路。

项目取得方式：项目土地规划用途为商业、住宅。项目的国有土地使用权于2006年9月8日以招拍挂方式19,624.80万元取得，已缴清全部土地出让金。

项目历史沿革：2007年9月8日，本公司与青岛颐中房地产开发有限公司（简称"青岛颐中"）签署《千千树项目合作协议》。本公司受让千千树公司70%股权，股权转让款为人民币5685.714万元。2009年11月3日，本公司与青岛颐中签署《股权转让协议》，受让其所持有的千千树公司30%的股权，股权转让价款合计1,837万元。上述交易详细内容请参见公司分别于2007年9月10日、2009年10月29日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》2007-L31号公告和2009-L39号公告。

项目相关规划指标：项目国有房地产权证编号为：青房地权市字200811707号、青房地权市字第200811709号、青房地权市字第200811710号、青房地权市字第200811705号，规划总用地面积：96,694.9平方米；总建筑面积：144,290平方米，地上建筑面积125,829平方米（其中住宅面积106,648平方米），地下建筑面积18,461平方米。

项目开发计划及截止目前开发状况：本项目计划开发建设周期为24个月，计划共分两期开发建设，项目已于2010年12月开工建设，计划于2012年年底竣工。

项目销售计划及截止目前的销售状况：项目可售面积为119,092平方米，销售周期为20个月，项目计划于2011年10月进入预售期，计划在2013年下半年完成销售，目前周边项目可比销售均价每平方米约为9,000元。预计本项目销售均价每平方米9,540元（含车位及配套）。

项目土地及在建工程抵押情况：2011年2月25日，千千树与招商银行股份有限公司香港中路支行签订了授信协议，授信额度为15,600万元。2011年2月25日，千千树同时与招行香港中路支行签订了最高额抵押合同，以千千树国有土地使用权和在建工程作为抵押物。该抵押地块的权属证书编号为："权证字号：青房地权市字200811707号"。2011年3月25日、2011年4月19日、2011年5月20日、2011年5月27日、2011年5月31日、2011年6月30日、2011年8月26日，千千树与招商银行股份有限公司香港中路支行签订了抵押借款合同，合同金额分别为3,000万元、300万元、1,300万元、1,000万元、5,200万元、800万元、3,400万，同时约定以该项目土地作为抵押签订抵押合同。截至2011年8月31日银行贷款余额15,000万元。

截至2011年8月31日，该项资产的账面价值为31,844.57万元，评估价值为31,983.45万元。

除上述青岛"阳光香蜜湖项目"所述抵押外，千千树不存在其他担保及其他第三人权利，不存在涉及资产的重大争议、诉讼或仲裁事项。

截至2011年8月31日，阳光新业不存在为青岛滨海提供担保和委托理财的情况，阳光新业对千千树的股东借款为13,835.01万元。

3、烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻

烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻三家公司共同拥有烟台"阳光首院项目"（也称烟台银河项目）。

项目位置：烟台市福山区松霞路与汇福路交汇处。

项目取得方式：烟台新业通过招拍挂方式取得阳光首院项目，取得时间为2007年9月28日，成交价款为76,400万元，目前已缴清全部土地出让金。2010年9月，烟台新业分立为烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻三家公司，阳光首院项目也由上述三家公司共同持有。

项目土地规划用途为住宅、商服用地。项目用地土地使用权面积194,972平方米，国有土地使用证编号为："烟国用（2010）第30058号"、"烟国用（2011）第30015号"和"烟国用（2011）第30014号"，总建筑面积413,967平方米，其中地上建筑面积328,869平方米，地下建筑面积85,098平方米。项目运营情况：项目一期已于2010年开工建设，2011年5月进入预售阶段；项目预计2015年竣工。截至2011年8月31日，一期住宅部分累计签约率约为35%，2011年8月31日住宅部分签约额为11,836.51万元。

项目开发计划及截止目前开发状况：本项目计划开发建设周期为62个月，计划共分4期开发建设，项目已于2010年6月开工建设，计划在2015年8月竣工。

项目销售计划及截止目前的销售状况：项目可售面积为326,309平方米，可售物业类型包括高层住宅、小高层住宅、花园洋房、联排别墅、四合院、底商等多种物业类型。项目销售周期为48个月，项目已于2011年6月进入预售期，截止2011年8月31日，已售面积为14,021平方米，合同金额为11,836.51万元，销售均价为8,442元，主要为花园洋房类型的物业；剩余部分计划在2015年年底前完成销售，预计销售均价为每平方米9,460元（含车位及配套）。目前周边洋房、高层住宅类型的项目可比销售均价每平方米约为8,830元，周边四合院、联排别墅类型的项目可比销售均价每平方米约为15,800元。

截至2011年8月31日，该项资产的账面价值为91,094.94万元，评估价值为91,162.30万元。

截止目前，烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻三家公司不存在抵押、担保及其他第三人权利，不存在涉及资产的重大争议、诉讼或仲裁事项。

截至2011年8月31日，阳光新业不存在为青岛滨海提供担保和委托理财的情况，阳光新业对烟台新业、烟台骊臻、烟台骊都的股东借款分别为24,396.55万元、19,051.33万元、20,541.06万元。

（三）交易标的审计情况

1、青岛滨海

根据具有执行证券期货相关业务资格的中磊会计师事务所有限公司出具中磊审字（2011）第0740号《审计报告》，青岛滨海近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

	2011年8月31日	2010年12月31日
资产总额	113,368.47	63,183.06
应收帐款	0	0
存货	87,833.52	52,141.12
负债总额	110,223.73	62,921.69
所有者权益	3,144.74	261.37
	2011年1-8月	2010年度
营业收入	0	536.60
营业利润	2,883.65	-850.69
净利润	2,883.37	-852.43
经营活动产生的现金流净额	-19,949.91	-17,686.65

2、千千树

根据具有执行证券期货相关业务资格的中磊会计师事务所有限公司出具中磊审字（2011）第0741号《审计报告》，千千树近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

	2011年8月31日	2010年12月31日
资产总额	41,221.83	26,738.94
应收帐款	0	0
存货	31,844.57	25,514.75
负债总额	40,261.01	25,251.26
所有者权益	960.82	1,487.69
	2011年1-8月	2010年度
营业收入	0	0
营业利润	-526.46	-489.88
净利润	-526.87	-489.98
经营活动产生的现金流净额	-1,869.88	1,954.77

3、烟台新业

根据具有执行证券期货相关业务资格的中磊会计师事务所有限公司出具中磊审字（2011）第0739号《审计报告》，烟台新业近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

	2011年8月31日	2010年12月31日
资产总额	35,395.59	29,882.53
应收帐款	0	0
存货	32,435.64	28,489.89
负债总额	28,585.51	21,494.13
所有者权益	6,810.07	1,332.95
	2011年1-8月	2010年度
营业收入	0	0
营业利润	5,477.12	-258.92
净利润	5,477.12	-263.42
经营活动产生的现金流净额	-5,144.36	-4,501.78

4、烟台骊都

根据具有执行证券期货相关业务资格的中磊会计师事务所有限公司出具中磊审字（2011）第0737号《审计报告》，烟台骊都近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

	2011年8月31日	2010年12月31日
资产总额	25,845.85	16,671.65
应收帐款	0	0
存货	25,821.09	16,671.65
负债总额	20,881.75	16286.56
所有者权益	4,964.11	385.09
	2011年1-8月	2010年度
营业收入	0	0
营业利润	4,579.01	-3.12
净利润	4,579.01	-3.12
经营活动产生的现金流净额	-338.14	0

5、烟台骊臻

根据具有执行证券期货相关业务资格的中磊会计师事务所有限公司出具中磊审字（2011）第0738号《审计报告》、烟台骊臻近一年及一期的主要财务数据如下：

单位：万元

	2011年8月31日	2010年12月31日
资产总额	36,396.07	22,840.53
应收帐款	0	0
存货	32,834.20	22,840.53
负债总额	28,964.11	21,494.13
所有者权益	7,431.96	1,346.40
	2011年1-8月	2010年度
营业收入	0	0
营业利润	6,085.56	-4.42
净利润	6,085.56	-4.42
经营活动产生的现金流净额	8,056.33	0

（四）交易标的资产评估情况

1、青岛滨海

具有证券从业资格的北京国融兴华资产评估有限责任公司出具了《阳光新业地产股份有限公司拟转让持有青岛阳光滨海置业有限公司的股权项目资产评估报告》（国融兴华报字（2011）293号），评估基准日2011年8月31日，评估方法为资产基础法，其中项目主要资产存货的评估方法为假设开发法。

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

假设开发法是采用净现金流还原模型进行预测，根据开发和销售时间计划测算整个项目的年净现金流，选取适当的折现率，将收益进行折现处理，最终得到存货可变现净值。其中：

1）可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额，其中：

a）预计现金流入，是根据项目未来规划情况，确认存货的未来现金流来源为项目的销售收入。

b）预计现金流出，包括项目土地相关成本、各项建筑安装支出、销售费用、营业税及附加土地增值税、公司所得税等。

c）项目收益期，据项目的规模、规划的要求、市场环境和对应的销售策略确定项目的开发和销售进度，按照企业预计的开发和销售进度确定现金流入和流出的时点确定。

2）折现率即投资回报率，即包括安全收益，又包括风险收益（利润）部分。折现率按照资本资产定价模型，投资项目折现率计算如下：$Re = Rf + \beta \times [E(Rm) - Rf] + \alpha$。其中：

a）Rf-无风险收益率（选择评估基准日距到期日剩余期限十年以上的长期国债的年到期收益率的平均值），取值为4.25%；

b）E（Rm）-Rf-市场风险溢价（是投资者所取得的风险补偿额相对于风险投资额的比率，该回报率超出在无风险证券投资上应得的回报率；目前在我国，通常采用证券市场上的公开资料来研究风险报酬率），取值为7.65%；

c）β-风险系数（查询从事房地产开发企业相关上市公司，计算2009年至2011年行业风险系数（平均值），取值为0.9203；

d）α-个别风险系数（公司具体分析确定），取值为4%。

根据上述相关参数，折现率取值为15.29%。上述参数的选取综合考虑了目前受国家密集的房地产调控政策影响的房地产市场现状、房地产行业的综合净资产利润率及目前所执行的银行利率等因素，本次折现率取值15.29%能够较合理体现受目前房地产市场现状影响的资产的收益风险。

评估结果：在持续经营的假设前提下，经评估后青岛滨海公司的资产、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	增加率%
流动资产	113,223.76	113,268.34	44.58	0.04
其中：存货	87,833.52	87,878.09	44.57	0.05
非流动资产	144.71	138.40	-6.31	-4.36
固定资产	105.92	99.61	-6.31	-5.96
长期待摊费用	38.79	38.79	–	–
资产总计	113,368.47	113,406.74	38.27	0.03
流动负债	83,723.73	83,723.73	–	–
非流动负债	26,500.00	26,500.00	–	–
负债合计	110,223.73	110,223.73	–	–
净资产（所有者权益）	3,144.74	3,183.01	38.27	1.22

根据上表可见，青岛滨海净资产账面值为3,144.74万元，评估值为3,183.01万元，增值额为38.27万元，增值率为1.22%，主要增值在于存货，存货部分账面价值87,833.52万元，评估值为87,878.09万元，增值额为44.57万元，增值率为0.05%。评估过程说明如下：

青岛滨海公司的存货资产包括青岛公园1号项目和青岛杨埠寨项目"。

1）青岛"杨埠寨项目"资产账面值为15,566.76万元，该项目为2011年6月2日通过公开市场招拍挂竞得，截止评估基准日2011年8月31日间隔时间较短，账面值与该地块截止评估基准日市场价格无变化，同时该块土地尚未进行可行性研究、开发计划等，因此，综合考虑上述原因，本次按账面值确认评估值。

2）青岛公园1号的存货估值情况如下表：

单位：万元

项目	参数	2011年1-8月	201年9-12月	2012年	2013年
一、销售收入		24,771.11	20,897.30	46,763.81	–
二、开发成本			6,080.04	5,987.92	3,768.45
三、销售税金			1,246.58	2,642.16	–
四、土地增值税			417.95	935.28	-1,848.64
五、期间费用			1,546.97	1,890.74	–
六、息税前现金流			11,605.77	35,307.72	-1,919.81
减：所得税费用	25%		1,044.87	2,338.19	-4,074.74
七、税后现金流			10,560.91	32,969.53	2,154.93
折现系数	15.29%		0.9537	0.8272	0.7175
八、现金流量折现值			10,071.73	27,272.43	1,546.16
加：商业用地转让协议价			8,649.90		
加：已销售收入			24,771.11		
九、现金流量折现值求和			72,311.33		

青岛公园1号项目资产的账面价值为72,266.76万元，评估价值为72,311.33万元，折合每平米8,883元。该部分资产评估小幅增值主要是因为：第一，项目土地成本较高。公司于2007年市场高位运行时获取了项目，土地成交价为38,064万元，楼面价（单位土地成本）高达3,138元；第二，开发项目定位"运用西班牙前庭后院格局，为地中海托斯卡纳风格；景观设计采用"花圃、叠树、坡地"等多种手法，为密植型地中海园林风格"，属于质量高档标准较高项目，开发成本投入较大；第三，目前房地产市场受国家调控政策影响，预测未来销售价格增幅较小。综上原因，造成青岛滨海所开发青岛公园1号项目仅有小幅增值。

2、千千树

北京国融兴华资产评估有限责任公司出具了《阳光新业地产股份有限公司拟转让持有青岛千千树置业有限公司的股权项目资产评估报告》（国融兴华报字（2011）292号），评估基准日2011年8月31日，评估方法为资产基础法，其中项目主要资产存货的评估方法为假设开发法。评估方法及评估参数介绍同上。

评估结果：

在持续经营的假设前提下，经资产基础法评估后千千树公司的资产、负债评估结果汇总如下表：

单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	41,216.37	41,355.25	138.88	0.34
其中：存货	31,844.57	31,983.45	138.88	0.44
非流动资产	5.46	4.57	-0.89	-16.30
固定资产	5.46	4.57	-0.89	-16.30
资产总计	41,221.83	41,359.82	137.99	0.33
流动负债	25,261.01	25,261.01	–	–
非流动负债	15,000.00	15,000.00	–	–
负债总计	40,261.01	40,261.01	–	–
净资产	960.82	1,098.81	137.99	14.36

根据上表可见，千千树公司净资产账面值为960.82万元，评估值为1,098.81万元，增值额为137.99万元，增值率为14.36%，主要增值在于存货，存货部分账面价值31,844.57万元，评估值为31,983.45万元，增值额为138.88万元，增值率为0.44%。存货估值情况如下表：

单位：万元

项目	参数	2011年9-12月	2012年	2013年
一、销售收入		7,299.57	50,630.79	55,666.51
二、开发成本		15,052.41	34,167.14	3,114.82
三、销售税金		412.43	2,860.64	3,145.16
四、土地增值税		145.99	1,012.62	-1,158.61
五、期间费用		791.10	1,582.21	1,582.21
六、息税前现金流		-9,102.36	11,008.18	48,982.93
减：所得税费用	25%	364.98	2,531.54	1,595.38
七、税后现金流		-9,467.34	8,476.64	47,387.55
折现系数	15.29%	0.9537	0.8272	0.7175
八、现金流量折现值		-9,028.81	7,011.89	34,000.38
九、现金流量折现值求和		31,983.45		

千千树的存货为青岛香蜜湖项目的资产，该项资产的账面价值为31,844.57万元，评估价值为31,983.45万元，折合每平米2,686元。该部分资产评估小幅增值主要原因在于：第一，项目开发质量标准较高，项目的容积率低，仅为1.3，项目着力打造西班牙风情社区，设计和建筑成本较高，使得项目成本投入较大；第二，鉴于目前房地产市场受国家调控政策影响，预计开盘销售单价较低，预计未来销售价格增幅较小。因此，千千树公司所开发项目出现小幅增值。

公司于2007年和2009年分两次取得千千树公司100%股权，收购价格为7,522.71万元；本次交易千千树公司净资产评估值1,098.81万元，依据资产评估结果确定交易价格为1,102万元，与前述千千树公司收购价格相比差额为6,420.71万元，主要原因在于该项目在房地产市场高位运行时取得，项目获取成本较高。

3、烟台新业

北京国融兴华资产评估有限责任公司出具了《阳光新业地产股份有限公司拟转让持有烟台阳光新业房地产开放有限公司的股权项目资产评估报告》（国融兴华报字（2011）296号），评估基准日2011年8月31日，评估方法为资产基础法，其中项目主要资产存货的评估方法为假设开发法。评估方法及评估参数介绍同上。

评估结果：

在持续经营的假设前提下，经资产基础法评估后烟台新业公司的资产、负债评估结果汇总如下表：

单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	35,381.12	35,403.99	22.87	0.06
其中：存货	32,435.64	32,458.46	22.82	0.07
非流动资产	14.46	13.08	-1.38	-9.54
固定资产	14.46	13.08	-1.38	-9.54
资产总计	35,395.58	35,417.07	21.49	0.06
流动负债	28,585.51	28,585.51	–	–
非流动负债	–	–	–	–
负债总计	28,585.51	28,585.51	–	–
净资产	6,810.07	6,831.56	21.49	0.32

根据上表可见，新业公司净资产账面值为6,810.07万元，评估值为6,831.56万元，增值额为21.49万元，增值率为0.32%，主要增值在于存货，存货部分账面价值32,435.64万元，评估值为32,459.54万元，增值额为22.82万元，增值率为0.07%。

存货估值情况如下表：

单位：万元

项目	参数	2011年9-12月	2012年	2013年	2014年	2015年
一、销售收入		12,181.82	16,167.79	1,124.12	7,421.06	16,260.51
二、开发成本		90.22	130.67	191.34	218.24	482.94
三、销售税金		688.27	913.48	63.51	419.29	918.72
四、土地增值税		243.64	323.36	22.48	148.42	-737.90
五、期间费用		173.41	346.82	346.82	520.23	520.23
六、息税前现金流		10,986.28	14,453.46	499.97	6,114.89	15,076.52
减：所得税费用	25%	456.82	606.29	42.15	278.29	2,106.07
七、税后现金流		10,529.46	13,847.17	457.81	5,836.60	12,970.44
折现系数	15.29%	0.9537	0.8272	0.7175	0.6223	0.5398
八、现金流量折现值		10,041.74	11,454.40	328.48	3,632.35	7,001.50
九、现金流量折现值求和		32,458.46				

4、烟台骊都

北京国融兴华资产评估有限责任公司于出具了《阳光新业地产股份有限公司拟转让持有烟台阳光骊都房地产开放有限公司的股权项目资产评估报告》（国融兴华报字（2011）294号），评估基准日2011年8月31日，评估方法为资产基础法，其中项目主要资产存货的评估方法为假设开发法。评估方法及评估参数介绍同上。

评估结果：

在持续经营的假设前提下，经资产基础法评估后烟台骊都公司的资产、负债评估结果汇总如下表：

单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	25,845.85	25,877.51	31.66	0.12
其中：存货	25,821.09	25,852.75	31.66	0.12
非流动资产				
投资性房地产				
固定资产				
资产总计	25,845.85	25,877.51	31.66	0.12
流动负债	20,881.75	20,881.75	–	–
非流动负债	–	–	–	–
负债总计	20,881.75	20,881.75	–	–
净资产	4,964.10	4,995.76	31.66	0.64

根据上表可见，骊都公司净资产账面值为4,964.10万元，评估值为4,995.76万元，增值额为31.66万元，增值率为0.64%，主要增值在于存货，存货部分账面价值25,821.09万元，评估值为25,852.75万元，增值额为30.79万元，增值率为0.12%。

存货估值情况如下表：

单位：万元

项目	参数	2011年9-12月	2012年	2013年	2014年
一、销售收入		–	33,718.86	38,798.05	46,521.08
二、开发成本		7,003.46	24,684.28	17,406.04	11,713.11
三、销售税金		–	1,905.12	2,192.09	2,628.44
四、土地增值税		–	674.38	775.96	-1,450.34
五、期间费用		822.66	1,234.00	1,234.00	822.66
六、息税前现金流		-7,826.12	5,221.10	17,189.97	32,807.21
减：所得税费用	25%	–	1,264.46	1,454.93	2,673.19
七、税后现金流		-7,826.12	3,956.64	15,735.04	30,134.01
折现系数	15.29%	0.9537	0.8272	0.7175	0.6223
八、现金流量折现值		-7,463.62	3,272.94	11,289.83	18,753.61
九、现金流量折现值求和		25,852.75			

5、烟台骊臻

北京国融兴华资产评估有限责任公司出具了《阳光新业地产股份有限公司拟转让持有烟台阳光骊臻房地产开放有限公司的股权项目资产评估报告》（国融兴华报字（2011）295号），评估基准日2011年8月31日，评估方法为资产基础法，其中项目主要资产存货的评估方法为假设开发法。评估方法及评估参数介绍同上。

评估结果：在持续经营的假设前提下，经资产基础法评估后烟台骊臻公司的资产、负债评估结果汇总如下表：

单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	36,395.01	36,411.91	16.90	0.05
其中：存货	32,834.20	32,851.09	16.89	0.05
非流动资产	1.07	1.07	–	–
投资性房地产				
固定资产	1.07	1.07	–	–
资产总计	36,396.08	36,412.98	16.90	0.05
流动负债	28,964.11	28,964.11	–	–
非流动负债	–	–	–	–
负债总计	28,964.11	28,964.11	–	–
净资产	7,431.97	7,448.87	16.90	0.23

根据上表可见，骊臻公司净资产账面值为7,431.97万元，评估值为7,448.87万元，增值额为16.90万元，增值率为0.23%，主要增值在于存货，存货部分账面价值32,834.20万元，评估值为32,851.09万元，增值额为16.89万元，增值率为0.05%。

存货估值情况如下表：

单位：万元

项目	参数	2011年1-8月	2011年9-12月	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
一、销售收入		11,836.51	1,336.80	17,701.77	20,266.87	44,134.21	39,863.81	–
二、开发成本			7,698.55	8,490.82	12,240.87	19,404.28	14,214.19	9,888.98
三、销售税金			75.53	1,000.15	1,145.08	2,493.58	2,252.31	–
四、土地增值税			26.74	354.04	405.34	882.68	797.28	-2,466.07
五、期间费用			479.82	959.65	959.65	959.65	959.65	479.82
六、息税前现金流			-6,943.84	6,897.12	5,515.93	20,394.02	21,640.39	-7,902.73
减：所得税费用	25%		50.13	663.82	760.01	1,655.03	1,494.89	-597.07
七、税后现金流			-6,993.97	6,233.30	4,755.93	18,738.99	20,145.50	-7,305.66
折现系数	15.29%		0.9537	0.8272	0.7175	0.6223	0.5398	0.4682
八、现金流量折现值			-6,670.01	5,156.19	3,412.36	11,662.03	10,874.62	-3,420.61
加：已销售收入			11,836.51					
九、现金流量折现值求和			32,851.09					

烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻三家公司共同拥有烟台"阳光首院项目"。截至2011年8月31日，阳光首院项目的账面价值为91,094.94万元，评估价值为91,162.30万元，折合每平米2919元。资产评估增值幅度较小，主要原因在于：第一，项目土地成本较高，公司于2007年市场高位运行时获取了该项目，土地成交价为76,400万元，楼面价（单位土地成本）高达2323元；第二，阳光首院项目是以园林营造，具有主题情景高档标准小区，所投入的开发成本较高；第三，烟台属二线城市，整体房地产销售价格偏低，又受国家房地产调控政策的影响，预测未来销售价格增长幅度较小，因而存货评估值略有增值。综上原因，造成烟台阳光首院项目仅有小幅增值。

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，青岛滨海、千千树、烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻经评估的全部股权价值分别为3,183.01万元、1,098.81万元、6,831.56万元、4,995.76万元、7,448.87万元，经交易各方协商并确认，青岛滨海、千千树、烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻100%的股权转让价款分别为3,190万元、1,102万元、6,835万元、5,000万元、7,450万元，五家目标公司股权转让款共计23,577万元。

3、其他说明

本次交易五家公司的股权交易价格是以资产评估报告的评估价值为定价依据，五家公司净资产评估值和账面价值相比评估增值率不高，原因在于五家公司的主要资产存货评估值和账面价值相比增值率不高，存货评估值和账面价值相比增值率不高，主要原因在于，项目开发成本较高，项目获取的土地成本较高，项目投入建设开发成本较高，而同时目前房地产市场受国家调控政策影响，预测未来销售价格增幅较小。因此，造成项目存货评估价值和账面价值相比仅有较小幅度的增值。

五、交易合同的主要内容

公司拟与首创朝阳就目标公司股权转让事宜签署《股权转让协议书》，主要内容如下：

1、成交金额：公司拟将公司直接或间接持有的目标公司100%股权转让给首创朝阳，股权转让款分别为：青岛滨海3,190万元、千千树1,102万元、烟台新业6,835万元、烟台骊都5,000万元、烟台骊臻7,450万元，五家目标公司股权转让款共计23,577万元。

2、股权转让款的支付

1）股权转让协议书生效日首创朝阳向阳光新业指定账户支付人民币10,000万元作为本协议项下的预付款；

2）股权转让协议书生效后90日内双方备齐办理股权转让工商变更登记手续的文件，共同办理目标股权转让的工商变更登记手续；

3）股权转让的工商变更登记手续办理完毕（以领取目标公司新营业执照为准）后30日内，首创朝阳向目标公司股东支付股权转让款人民币18,577万元（含已付预付款），剩余股权转让款人民币5,000万元在前述款项支付后90日内支付；

4）在办理股权转让的工商变更登记手续当日，首创朝阳将向目标公司提供借款人民币136,772.85万元，并由目标公司向阳光新业偿还阳光新业对目标公司的全部股东借款。

3、协议生效条件

股权转让协议书在双方签订后且经双方内部有权机构批准之日起生效。

六、涉及关联交易的其他安排

1、本交易完成后，公司不再持有目标公司股权，不会就目标公司和首创朝阳产生关联交易；

2、本交易完成后，除双方另有约定外，目标公司现有经营管理团队及员工继续在目标公司留用，目标公司将不再有本公司派遣人员。

七、本次交易的目的和对公司的影响

1、公司的战略发展目标为"成为中国领先的商业地产集团"，为此，在年初制定了"进一步提高商业地产业务收益，合理控制住宅项目开发节奏，加强资金运用与管理"的发展计划。2011年上半年，公司住宅业务销售收入有所下降，但商业地产经营收入仍然稳健上升。2011年上半年，公司商业物业租赁收入为12,024万元，约占公司上半年主营业务收入的43.74%，与2010年公司商业物业租赁收入占公司主营业务收入7.58%相比有明显的提高。董事会认为，公司近年向商业地产转型，提高商业地产业务资产比例的战略是正确的，但是转型的速度还应加快。由于持有型商业地产一般投资回收周期长，对资金需求较高，2011年下半年，公司为加快推进公司战略实施，提高商业地产业务比例，决定适当缩小住宅业务的资产规模。因此，本公司计划通过本次交易，一方面进一步减少住宅业务比例，一方面收回较多的资金。本次交易完成后，公司的住宅地产项目为北京阳光上东项目、天津万东小马路项目；公司在未来2-3年内，将主要投资于商业地产及包括商业地产类的综合地产项目，将不考虑投资纯住宅项目。

2、本次交易通过股权转让和收回对目标公司的股东贷款，能够收回资金160,349.85万元，，将大大增强公司现金储备，增强阳光新业的对商业项目及包含商业地产的综合项目的项目开发能力，有利于公司把握商业地产投资机会，有利于公司长远发展。

3、根据本次交易的审计报告相关财务数据测算，本次交易通过股权转让所产生投资收益为265.3万元。

4、本次交易完成后，公司不再持有目标公司股权。

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

2011年初至披露日，公司与首创置业签署的关联交易总金额累计为23,577万元。

九、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2011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青岛滨海、千千树、烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻进行了审计和评估。评估机构对上述五家目标公司评估采用资产基础法进行评估；对五家目标公司的主要资产存货资产采用假设开发法进行评估，在综合考虑了目前受国家密集的房地产调控政策影响的房地产市场现状、房地产行业的综合净资产利润率及目前所执行的银行利率等因素后，折现率取值为15.29%。我们认为，结合房地产行业2008年至2010年项目交易以假设开发法进行资产评估时折现率选取12%到15%的市场平均水平的情况，以及当前受国家密集的房地产调控政策影响的房地产市场现状、房地产行业的综合净资产利润率及目前所执行的银行利率等因素，评估参数的选取适当合理，能够较合理体现受目前房地产市场现状影响的资产的收益风险。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，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东的利益的情况。

十、备查文件

1、本公司第六届董事会第九次临时会议决议

2、独立董事意见

3、股权转让协议书

4、青岛滨海、千千树、烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻审计报告

5、青岛滨海、千千树、烟台新业、烟台骊都、烟台骊臻评估报告

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二○一一年十月二十日

证券代码：000608　　证券简称：阳光股份　　公告编号：2011-L35

阳光新业地产股份有限公司 2011年第三次临时股东大会通知

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、召开会议基本情况

1、召集人：本公司董事会

2、本公司董事会认为：本次股东大会会议召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和公司章程。

本次股东大会的召开已经公司第六届董事会2011年第九次临时会议审议通过。

3、会议召开日期和时间：

（1）现场会议召开时间：2011年11月7日上午13:30

（2）网络投票时间：2011年11月6日-2011年11月7日

其中，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为：2011年11月7日，上午9:30-11:30，下午13:00-15:00。

通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为：2011年11月6日下午15:00至2011年11月7日下午15:00中的任意时间。

（3）催告公告日期：2011年11月2日

4、股权登记日：2011年10月31日

5、会议召开方式：本次股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，本公司将通过深圳证券交易所交易系统和互联网投票系统向全体股东提供网络形式的投票平台，股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

本公司股东只能选择现场投票、网络投票中的一种表决方式，如同一表决权出现重复投票表决的，以第一次投票表决结果为准。

6、出席对象：

（1）截至2011年10月31日下午收市时在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东。上述本公司全体股东均有权出席股东大会，并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是本公司股东。

（2）本公司董事、监事和高级管理人员。

（3）本公司聘请的律师。

7、会议地点：北京市海淀区买卖街40号香山饭店会议室

二、会议审议事项

议案：关于出售青岛阳光滨海置业有限公司等五家全资控股子公司100%股权的关联交易议案。

上述议案已经公司第六届董事会2011年第九次临时会议审议通过，有关议案的详细内容请参见刊登于本公告日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上的2011-L34号公告。

三、会议登记方法

1、登记时间：2011年11月4日

2、登记方式：

A.个人股东持本人身份证、深圳证券代码卡办理登记。

B.法人股东持深圳证券代码卡、法人营业执照复印件（须加盖公司公章）、法定代表人授权委托书和出席人身份证办理登记。

C.委托代理人必须持有股东深圳证券代码卡、股东签署或盖章的授权委托书、股东营业执照复印件（须加盖公司公章）或本人身份证、代理人本人身份证办理登记手续。

D.股东也可用传真方式登记。

3、登记地点：北京市西城区西直门外大街112号阳光大厦7层

四、参加网络投票的具体操作流程

1、采用交易系统投票的投票程序

（1）本次临时股东大会通过交易系统进行网络投票的时间为2011年11月7日上午9:30-11:30、下午13:00-15:00，投票程序比照深圳证券交易所新股申购业务操作。

（2）投票代码：360608；投票简称：阳光投票

（3）股东投票的具体程序为：

①买卖方向为买入投票；

②在"委托价格"项下填报本次临时股东大会的议案序号，1.00元代表议案1，以2.00元代表议案2，以此类推。每一议案应以相应的价格分别申报。

议案序号	议案名称	议案序号
100	总议案	100.00
1	关于出售青岛阳光滨海置业有限公司等五家全资控股子公司100%股权的关联交易议案	1.00

③在"委托股数"项下填报表决意见，1股代表同意，2股代表反对，3股代表弃权；

④对同一议案的投票只能申报一次，不能撤单；

⑤不符合上述规定的申报无效，深圳证券交易所交易系统作自动撤单处理。

2.采用互联网投票的投票程序

（1）股东获取身份认证的具体流程

按照《深圳证券交易所投资者网络服务身份认证业务实施细则》的规定，股东可以采用服务密码或数字证书的方式进行身份认证。申请服务密码的，请登陆网址http://wltp.cninfo.com.cn的密码服务专区注册，填写相关信息并设置服务密码。如服务密码激活指令上午11:30前发出后，当日下午13:00即可使用；如服务密码激活指令上午11:30后发出后，次日方可使用。申请数字证书的，可向深圳证券信息公司或其委托的代理发证机构申请。

（2）股东根据获取的服务密码或数字证书可登录网址http://wltp.cninfo.com.cn的互联网投票系统进行投票。

（3）投资者进行投票的时间

通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2011年11月6日下午15:00至2011年11月7日下午15:00中的任意时间。

五、其它事项

1、会议联系方式

会议联系人：周文娟

联系电话：010-57832711

传真：010-88365280

邮编：100044

2、会议费用

与会代表在参会期间的交通、通讯、食宿费用自理。

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二○一一年十月二十日

附件：授权委托书格式

授权委托书

兹全权委托　　　　先生/女士代表本公司/本人出席阳光新业地产股份有限公司2011年第三次临时股东大会，并按以下权限行使股东权利：

1.对召开股东大会的公告所列第（　）项审议事项投赞成票；

2.对召开股东大会的公告所列第（　）项审议事项投反对票；

3.对召开股东大会的公告所列第（　）项审议事项投弃权票；

4.对可能纳入议程的临时提案有/无表决权。如果有表决权，对关于（ ）的提案投赞成票；对关于（ ）的提案投反对票；对关于（ ）的提案投弃权票；

5.对1-4项未作具体指示的事项，代理人可（不可）按自己的意愿表决。

委托人（签字或法人单位盖章）：

法人代表签字：

委托人深圳证券帐户卡号码：

委托人持有股数：

个人股东委托人身份证号码：

委托日期：

被委托人姓名：

被委托人身份证号码：