

(六)所有者权益内部结构					
1.资本公积(减少填“－”)					
2.盈余公积(减少填“－”)					
3.利润分配(减少填“－”)					
4.其他					
(七)专项准备			23,800,720.35		23,800,720.35
1.本年提取			90,136,377.17		90,136,377.17
2.本年使用			-66,245,656.82		-66,245,656.82
(八)外币报表折算差额	513,747,000.00	592,481,293.27	115,291,906.54	245,517,148.67	1,105,519,113.66
三、附注说明					2,572,558,462.14
1.主要会计政策、会计估计的变更以及重大会计差错更正及其影响数					
□ 会计政策变更					
本报告期无主要会计政策是否变更					
□ 是 √ 否					
□ 会计估计变更					
本报告期无主要会计估计是否变更					
□ 是 √ 否					
□ 会计差错更正					
本报告期是否发现前期会计差错					
□ 是 √ 否					
2.合并报表合并范围发生变更的理由					
3.视具体非标准审计报告，列示涉及事项的有关附注					

承租下一个月租金收入为0.25个月租金的数额;如标的物业于当月空置,则对于每个空置月份的承租方,按照承租下一个月的租金合同项下0.25个月租金的金额,在业主申报确认后,于下月份调整后各承租方之前增加;而对于因整体空置导致有利可图的承租方,按照该承租方对应的承租租赁合同项下0.25个月租金的金额收取。

(b) 保留的承租方,不收取;

(c) 保留的承租方,转移承租权、保留的承租方以外的其他承租方,另行约定;且在双方就此通过书面方式或一致之表前,业主无需向物业服务提供方支付该部分服务费用。

(d) 物业服务收费如下:

a) 管理费—管理部分

i) 在主合同约定的物业管理费第三方代理机构的服务范围和服务标准,并与该第三方代理机构签订代理合同后,原则上,业主以一个月度季度为周期,对期限内因其租赁成功而需向物业服务提供方支付的统一管理费用与承租方的费用进行清算;

b) 租赁服务费

(i) 对于标的物业开业前新增招租的租赁费用,业主应于产生的开业日后90日内向物业服务提供方支付租赁金额的75%,对于剩余部分的租组佣金,由业主按照如下(6)(ii)条关于日常招商佣金的比例进行清算并支付;

(ii) 对于标的物业开业日后的招租收取的租金金额,如租赁合同项下约定的期限(不含免租期)不超过六个月的,则该租组佣金的计算方式为:根据该期限自开业之日起,按租赁合同项下约定的期限(不含免租期)和月,则对应的物业服务提供方租赁佣金在当期次支付时支付(不含免租期)超过六个月后支付。原则上业主以月度或季度为周期,对期限内其租赁成功而需向物业服务提供方支付的租组佣金部分与服务提供方进行清算并支付;

(iii) 除上述(a)和(ii)条之外,标的物业内主商户租赁成功后,该标的物业的业主与服务提供方立即按租赁合同进行清算并支付;

(iv) 对于标的物业开业后的招租,在计算其成本时,根据承租方的协议截止于此日已支付的租赁佣金有权减少支付或不支付的费用;如果承租方存在有效担保支付租组佣金但尚未支付或未予支付的金额。

(e) 本协议自[2012年1月1日起,至2013年12月31日止]。

(f) 本公司计划将与友诺新、紫金山、普泰、建发集团、汇江、远辰景观等《资产管理协议》,其主要内容包括:服务范围、服务费用及支付方式、服务期间等,均与本招商服务《资产管理协议》相一致。

(g) 配套设施管理 《资产管理协议》

i) 本公司的主要业务是提供《资产管理协议》,本公司将接受世嘉物流发展,为世嘉物流持有的北塘长租项目提供公共管理服务,商业运营管理和运营管理服务,服务范围,服务费用的计算方式和取费方式如下:

Q 资产管理服务

服务范围、服务费计算方法及收取方式与光明新《资产管理协议》相同。

Q 租金运营管理费的特殊

A 服务范围：

与光明新《资产管理协议》相同

B 服务费计算方法：

商业运营管理服务费由两部分构成，第一部分是根据协议约定提供服务提供方启动本协议项下相关服务的前期筹备工作，包括但不限于组建专业团队、前期调研、策划等工作的前期筹备费用；第二部分为提供服务方的前期筹备工作，包括但不限于双方在此期间，上述期间的工作运营管理费用均为不含税支付。

C 服务费收取方式：

本公司为世达物流提供启动本协议项下相关服务的前期筹备工作，包括但不限于组建专业团队、前期调研、策划等工作，应取得的费用总额为人民币1,213,964元。世达物流应收到本公司书面提供的费用结算申请及公司出具的符合中国会计准则和中国甲方要求的金额发票后15个工作日内支付上述款项。

D 商业中心总成本费用分摊的

由世达物流及其关联公司与本公司在本协议签署同时另行签署书面协议约定商业中心总成本费用分摊的计算方式和责任。

Q 招商管理服务

服务范围、服务费计算方法及收取方式与光明新《资产管理协议》相同。

2. 服务范围

与光明新《资产管理协议》相同。

四)《资产管理框架协议》

本公司拟与光明新、友宜智选、紫金新嘉、建设汇通、汇汇远星、世达物流共同签署《资产管理框架协议》，上述六家公司《资产管理框架协议》商业运营管理服务费所包含的商业中心总成本费用分摊部分应按本协议约定的计算方式和责任主要内容如下：

1. 协议期限

本协议有效期为：自2012年1月1日起，至2012年12月31日止。本协议有效期届满时，由双方另行商议续订事项。

2. 商业中心总费用分摊部分的计算及支付

A 根据经双方认可的运营监管指标的年度平均值NOI的3.5%计算，该等商业中心总费用分摊部分应等于商业中心每季度的总费用，由委托方支付的汇汇远星按甲方支付方，但汇汇远星支付方应支付承租人的其他成本或其第三方向本公司支付。除租金之外，委托方的任何一方不得向本公司支付承租人的其他成本。

B 任何情况下，本公司应支付的每季度的商业中心总费用分摊部分最高不超过人民币100万元（即港币1,000,000.00元）按照按照双方计算所得的商业中心总费用分摊部分超过人民币100万元（即港币1,000,000.00元）

2000年)超过应支付运费将不再支付。

3. 在本公司受托管理标的物的业务期间内,如果一自然年度当年的资产管理费较上一自然年度的资产管理费增加,且当年度资产管理费的标的物的资产运营发展较少,则在前年度资产管理费支付时,将上一自然年度的资产管理费扣除当年新发生标的物的资产管理费,则当年的资产管理费由该差额部分应占的扣减与上述资产管理费总额的50%相应的数额。

七、交易对手的上市公司上的影响

1. 公司曾于2008年共同与光明乳业、友道物流等五家公司签署《顾问管理协议》,受托管理五家公司所属物业资产,该事项与详细情况请见公司2011年7月26日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的2008-04-08。

2. 公司曾于2011年与光明乳业、友道物流等五家公司签署《2011年物业管理协议》,继续受托五家公司提供共管物业服务,该事项与详细情况请见公司2011年7月26日刊载于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》的2011-06-05公告。

3. 公司关于上述 2011年物业管理协议已于2011年12月31日到期,根据受托商业物业经营现状、经协商,由本公司于2012年1月,友道物流等五家公司分别续签《2012年度协议》,继续受托为五家公司的物业资产提供共管物业服务,该事项与详细情况请见公司2012年1月10日公告。

4. 上述物业管理协议,本公司运营业务以受托商业物业服务。

同时,根据《资产管理协议》的规定,本公司与上述六家公司共同签署《资产管理框架协议》,对《资产管理协议》关于商业运营管理的商业收入总费用的计算和支付补充约定:

1. 上述六家公司《资产管理协议》及《资产管理框架协议》约定的,不仅(大于)本公司受托管理商业物业的规模,而且有利于公司进一步积累商业物业领域的管理服务经验,并将给公司带来不断的管理费收益。截止本关联交易发生日,公司初步统计,上述六家公司《资产管理框架协议》项下的管理费收益总额约7500万元。

八、当年年初披露至与关联人累计已发生的各类关联交易的具体情况

当年年初披露日至与关联人累计已发生的关联交易总额约1.3亿元。

九、独立董事事前认可和独立意见

本公司独立董事徐永祥先生、徐泽祥先生、黄冀忠先生已经事先研究了上述关联交易议案,并同意签署事前认可意见。

同时,独立董事徐永祥先生对上述关联交易发表了独立意见,认为关联交易合法合规,符合公司公平合理,对公司本项交易的审议表决履行了合适的程序,不存在损害上市公司中小股东利益的情况。

十、备查文件

1. 董事会议案。

2. 独立董事意见。

3. 光明乳业、友道新嘉、新嘉新源、建设新汇、泽汇运聚、达世物流等六家公司《资产管理框架协议》。

阳光新业地产股份有限公司
董事会
二〇一二年八月六日