阳光新业地产股份有限公司详式权益变动报告书

上市公司名称:	阳光新业地产股份有限公司
股票上市地点:	深圳证券交易所
股票简称:	阳光股份
股票代码:	000608
信息披露义务人:	京基集团有限公司
住所及通讯地址:	深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦A座6901-02A单元
股份变动性质:	增加

签署日期:2020年4月28日

信息披露义务人声明

一、信息披露义务人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号——权益变动报告书(2020年修订)》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号——上市公司收购报告书(2020年修订)》及相关的法律、法规编写本报告书。

二、依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》的规定,本报告书已全面披露信息披露义务人在阳光新业地产股份有限公司中拥有权益的股份变动情况。

截至本报告书签署之日,除本报告书披露的持股信息外,信息披露义务人没有通过任何其他方式增加或减少其在阳光新业地产股份有限公司中拥有权益的股份。

三、信息披露义务人签署本报告书已获得必要的授权和批准,其履行亦不违反信息披露义务人公司章程或内部规则中的任何条款,或与之相冲突。

四、本次权益变动基于2020年4月28日签署的《Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.与京基集团有限公司关于阳光新业地产股份有限公司之股份转让协议》。

五、本次权益变动是根据本报告书所载明的资料进行的。除信息披露义务人和所聘请的具有证券从业资格的专业机构外,没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书做出任何解释或者说明。

第一节 释 义

除非另有说明,以下简称具有如下特定含义:

阳光股份、上市公司	指	阳光新业地产股份有限公司,股票代码:000608
信息披露义务人、本公司、京基集团	指	京基集团有限公司
本报告书、权益变动报告书	指	《阳光新业地产股份有限公司详式权益变动报告书》
标的股份	指	Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.持有的21,840万股阳光股份的股份,占阳光股份总股本的比例为29.12%
本次权益变动、本次股权转让	指	信息披露义务人通过协议受让Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.持有的21,840万股阳光股份的股份,占阳光股份总股本的比例为29.12%
股份转让协议	指	《Eternal Prosperity Development Pte. Ltd. 与京基集团有限公司关于阳光新业地产股份有限公司之股份转让协议》
京基智农、康达尔	指	深圳市京基智农时代股份有限公司。深圳市康达尔(集团)股份有限公司于2020年4月9日披露《关于变更注册资本、公司名称及证券简称的公告》,公司名称变更为"深圳市京基智农时代股份有限公司",证券简称变更为"京基智农"
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法(2018年修订)》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法(2019年修订)》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法(2020年修订)》
准则15号	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号——权益变动报告书(2020年修订)》
准则16号	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号——上市公司收购报告书(2020年修订)》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 信息披露义务人基本情况

一、信息披露义务人基本情况

名称	京基集团有限公司
注册地址	深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦A座6901-02A单元
法定代表人	陈华
注册资本	10,000万元
企业社会信用代码	91440300279381452A
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是:投资兴办高科技工业、房地产、旅游、餐饮、能源、储运等实业(具体项目另行申报);国内贸易,从事货物及技术的进出口业务(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外);自有物业租赁;物业管理(凭物业管理资质证书经营);会所管理及咨询;高新科技建筑材料的技术开发,各类经济信息咨询(不含限制项目);游艇租赁;从事广告业务;酒店管理,餐饮管理;日用百货,副食的内部零售及相关配套服务;会议服务(法律、行政法规、国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外);健身服务;电子商务。(企业经营涉及前置性行政许可的,须取得前置性行政许可文件后方可经营),许可经营项目是:棋牌、茶艺、游泳池、健身房、保健、按摩、足浴;附属商务中心、商场;美容美发、桑拿;机动车辆停放服务;旅业、住宿;咖啡厅、咖啡制售;酒吧、KTV、公共浴室;销售烟酒、饮料;中西餐制售;餐饮服务。
成立时间	1997年9月16日
营业期限	1997年9月16日至长期
股东	陈华、陈辉
住所	深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦A座6901-02A单元
邮政编码	518001
联系电话	0755-25569008

二、信息披露义务人控股股东、实际控制人情况

(一)信息披露义务人股权控制关系结构图

截至本报告书签署之日,京基集团的股东共有两名,分别为陈华和陈辉,其中,陈华先生持有京基集团90%股权,系京基集团的控股股东、实际控制人。

截至本报告书签署之日,京基集团的股权结构如下:

(二)信息披露义务人控股股东及实际控制人情况

截至本报告书签署之日,京基集团的控股股东、实际控制人为陈华先生。陈华先生的基本信息如下:

姓名	陈华
性别	男
国籍	中国
身份证号码	440***********221X
居住地址	中国深圳

(三)信息披露义务人控股股东及实际控制人所控制的企业情况

截至本报告书签署之日,除京基集团及其子公司外,京基集团的控股股东、实际控制人陈华先生未控制其他企业。

京基集团控制的核心企业及其主营业务情况如下:

序号	公司名称	控制股份比例(%)	注册资本(万元)	主营业务
1	深圳市京基房地产股份有限公司	80.00	85,000.00	房地产开发与经营
2	深圳市京基百纳商业管理有限公司	100.00	21,028.00	商业经营与管理
3	深圳市京基物业管理有限公司	100.00	500.00	物业管理、物业租赁
4	深圳市京基海湾酒店管理有限公司	100.00	2,000.00	酒店服务
5	深圳市京基晶都酒店管理有限公司	100.00	2,000.00	酒店服务
6	深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	80.00	5,000.00	酒店服务
7	天津京基酒店有限公司	100.00	1,000.00	酒店服务
8	北京京基酒店管理有限公司	100.00	3,000.00	酒店服务
9	深圳市京基资本管理有限公司	100.00	1,000.00	资产管理
10	深圳市百纳小额贷款有限责任公司	100.00	10,000.00	小额贷款
11	深圳城市大学投资开发有限公司	90.00	10,000.00	教育投资
12	天津京基乡村高尔夫俱乐部有限公司	100.00	1,000.00	高尔夫俱乐部
13	深圳市京基动画设计有限公司	100.00	876.04	动画设计
14	深圳市京基智农时代股份有限公司	71.50%	40,249.1731	饲料生产、自来水供应、房地产开发、公共交通运输、商业贸易、养殖业、房屋及土地租赁、物业管理、金融等
15	深圳市京基时代实业有限公司	100.00	80,000.00	兴办实业、股权投资

三、信息披露义务人的主营业务及最近三年及一期简要财务状况

京基集团的主营业务为房地产开发与经营、商业经营与管理、酒店投资与管理、物业管理等。

京基集团最近三年及一期的主要财务状况如下(合并报表数据):

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
总资产(万元)	8,107,856.45	6,668,397.40	5,161,409.13	5,388,857.39
总负债(万元)	5,560,827.03	4,230,945.92	3,190,139.37	3,257,282.59
所有者权益(万元)	2,547,029.42	2,437,451.48	1,971,269.76	2,131,574.80
归属于母公司所有者权益(万元)	1,730,193.64	1,651,630.29	1,529,208.99	1,705,475.98
实收资本(万元)	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
未分配利润(万元)	1,702,023.06	1,620,817.86	1,633,657.01	1,644,258.16
资产负债率	68.59%	63.45%	61.81%	60.44%
项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入(万元)	560,332.81	766,487.11	851,896.53	1,297,749.03
营业成本(万元)	266,013.21	348,236.31	499,198.42	732,354.89
营业利润(万元)	119,722.25	30,294.77	77,977.96	166,520.02
毛利率	53%	55%	41%	44%
利润总额(万元)	118,995.68	26,293.55	77,739.62	167,485.40
净利润(万元)	88,331.42	12,104.98	35,976.23	118,679.00
归属于母公司股东的净利润(万元)	58,995.62	-11,832.57	20,014.28	85,425.03
归属于母公司股东的净资产收益率	3.49%	-0.74%	1.24%	5.19%

四、信息披露义务人最近五年内受到处罚和涉及诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署之日,信息披露义务人最近五年没有受过行政处罚(与证券市场明显无关的除外)和刑事处罚。

截至本报告书签署之日,信息披露义务人最近五年涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁事项如下:

案件性质	原告/申请人	被告/被申请人	案由	诉讼请求涉及金额(万元)	案件进展情况
起诉案件	京基集团(注1)	康达尔	公司决议效力确认纠纷((2016)粤0304民初7145号、(2016)粤03民终13834号、(2016)粤民申8073号)	--	本案已于2016年11月28日作出生效判决(注2)。2017年3月30日,广东省高级人民法院作出再审裁定,驳回康达尔再审申请
起诉案件	京基集团	康达尔	与公司有关的纠纷((2017)粤0304民初第7767号)	--(注3)	深圳市福田区人民法院已作出民事裁定,准许京基集团撤诉
起诉案件	京基集团	康达尔	与公司有关的纠纷((2017)粤0304民初第7768号)	--(注4)	深圳市福田区人民法院已作出民事裁定,准许京基集团撤诉
起诉案件	京基集团	康达尔	与公司有关的纠纷((2017)粤0304民初第7769号)	--(注5)	深圳市福田区人民法院已作出民事裁定,准许京基集团撤诉
起诉案件	京基集团	康达尔	与公司有关的纠纷((2017)粤0304民初第46828号)	--(注6)	深圳市福田区人民法院已作出民事裁定,准许京基集团撤诉
起诉案件	京基集团	罗爱华、季圣智、黄馨、李力夫、潘同文、祝九胜、李邑宁、胡隐昌、陈扬名、栾胜基、曾江虹	损害股东利益责任纠纷((2016)粤0303民初11806号)	4,900.00	深圳市罗湖区人民法院已作出民事裁定,准许京基集团撤诉
被诉案件	康达尔	林志、陈木兰、林举周、郑裕朋、陈浩南、陈立松、谭帝士、赵标就、温敏、邱洞明、杨开金、凌建兴、刘彬彬、京基集团、王东河	股东资格确认纠纷((2015)粤高法民二初字第36号)	50,000.00(注7)	广东省高级人民法院已作出民事裁定,准许康达尔撤诉
被诉案件	深圳市华超投资控股集团有限公司	京基集团、林志、陈浩南、凌建兴、刘彬彬、谭帝士、林举周、邱洞明、赵标就、温敏、杨开金、陈木兰、郑裕朋、陈立松、王东河	损害股东利益责任纠纷((2018)粤民初93号)	50,000.00(注8)	广东省高级人民法院已作出民事裁定,准许深圳市华超投资控股集团有限公司撤诉
起诉案件	京基集团	新一佳超市有限公司	借款纠纷((2016)粤0303民初12397号)	5,000.00	本案已于2016年12月7日作出生效判决,判决被告清偿京基集团借款本金人民币5,000万元及利息;2017年3月22日作出执行裁定,由于本案被执行人目前没有其他可供执行的财产,且申请执行人在指定期限内未能提供财产可供执行,因此本次执行程序无法继续进行,裁定终结执行程序。截至本报告书签署之日,被告处于破产清算程序中,京基集团已向被告管理人申报债权

注1:本案原告原为京基集团及林志、王东河,林志、王东河在本案一审庭审后向深圳市福田区人民法院申请撤诉,深圳市福田区人民法院已另行裁定予以准许。

注2:本案的判决如下:"一、被告于2015年11月26日作出的第八届董事会2015年第六次临时会议作出的'林志、京基集团有限公司及其一致行动人在改正行为前不得对其持有康达尔公司股份行使表决权'的决议无效;二、被告2015年11月26日作出的第八届董事会2015年第六次临时会议作出的'林志、京基集团有限公司及其一致行动人将其违法所得(即违法增持公司股票及减持该股票所获得的收益)上交康达尔'的决议无效;三、被告2015年11月26日作出的第八届董事会2015年第六次临时会议作出的'林志、京基集团有限公司及其一致行动人改正其违法行为,将合计持有的公司股票减持至合计持有比例5%以下'的决议无效;四、被告2015年11月26日作出的第八届董事会2015年第六次临时会议作出的'林志、京基集团有限公司及其一致行动人不具备收购康达尔主体资格'的决议无效;五、驳回原告京基集团的其他诉讼请求。本案案件受理费50元由被告负担。"

注3:诉讼请求包括请求法院判令被告在中国证券监督管理委员会及其派出机构未作出限制原告行使作为康达尔所享有的股东权利的生效行政处罚决定书或生效行政监管措施决定书,或者有管辖权的人民法院未作出限制原告行使作为康达尔股东所享有的股东权利的生效司法裁判文书的情况下,不得剥夺或限制或妨碍原告按照在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的原告所持康达尔股票的股份份额行使相应的表决权、提案权、提名权、分红权以及请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会等股东权利等。

注4:诉讼请求包括请求法院判决确认原告持有的康达尔股份(合计123,677,371股)应计入康达尔2016年第一次临时股东大会的有效表决权股份总数等。

注5:诉讼请求包括请求法院判决确认原告持有的康达尔股份(合计123,677,371股)应计入康达尔2015年年度股东大会的有效表决权股份总数等。

注6:诉讼请求包括请求法院判决确认原告持有的康达尔股份(合计123,677,371股)应计入康达尔2017年第一次临时股东大会的有效表决权股份总数等。

注7:诉讼请求包括请求人民法院确认各被告不具备收购康达尔的主体资格;请求人民法院判决各被告减持原告股票所得收益归原告所有,暂按人民币5亿元计,具体数额按照实际所得收益数额确定等。

注8:诉讼请求包括请求人民法院确认京基集团就其受让自其他被告的77,750,191股股票,在京基集团持有期间不享有股东权利;请求人民法院判令康达尔(第三人)不得将京基集团持有的前述77,750,191股股票计入康达尔股东大会会议的有效表决权总数;请求人民法院判令全体被告共同向原告赔偿损失人民币5亿元等。

五、信息披露义务人董事、监事及高级管理人员情况

(一)信息披露义务人董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本报告书签署之日,信息披露义务人董事、监事及高级管理人员的基本情况如下:

姓名	性别	国籍	职务	证件号码	长期居住地	其他国家或地区居留权
陈华	男	中国	董事长	440***********221X	深圳	香港
陈辉	男	中国	董事	440***********2215	深圳	香港
王东河	男	中国	副董事长	440***********3619	深圳	无
熊伟	男	中国	董事	430***********1516	深圳	无
易文谦	男	中国	董事	441***********2116	深圳	无
袁春鸿	女	中国	监事	360***********5000	深圳	无
周磊	男	中国	总裁	320***********2514	深圳	香港
李传玉	女	中国	副总裁	230***********2647	深圳	无

(二)上述人员最近五年受处罚、涉及诉讼或仲裁的情况

截至本报告书签署之日,除王东河先生涉及两宗"股东资格确认纠纷"案件(案件具体情况详见本节"四、信息披露义务人最近五年内受到处罚和涉及诉讼、仲裁情况")外,京基集团董事、监事及高级管理人员最近五年没有受过行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

六、信息披露义务人及其控股股东、实际控制人在境内、境外拥有其他上市公司权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况

截至本报告书签署之日,信息披露义务人及其控股股东、实际控制人拥有境内外其他上市公司5%以上已发行股份的情况如下表所示:

序号	公司全称	证券简称	股票代码	上市交易所	控制股份比例	是否为控股股东	经营范围
1	深圳市京基智农时代股份有限公司	京基智农	000048	深交所	71.50%	是	养殖鸡、鸡苗、禽蛋、生产制造肉制品、饮料、鸡场设备、自酿啤酒、兴办实业(具体项目另行申报);非银行金融业(以主管部门审批为准);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);在合法取得的土地上从事房地产开发经营;货物及技术进出口;房屋租赁。
2	仁东控股股份有限公司	仁东控股	002647	深交所	6.97%	否	实业投资,资产管理。(未经金融等监管部门批准不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务),投资咨询服务,信息系统集成服务,信息技术咨询服务,数据处理、数据库服务,企业征信服务,网络技术的研究开发、技术咨询、技术服务,软件开发,企业管理咨询服务,供应链管理,从事进出口业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

第三节 权益变动的目的及决定

一、本次权益变动的目的

信息披露义务人看好上市公司发展潜力,拟通过本次股权转让取得上市公司控制权。届时,信息披露义务人将利用自身资源优势和业务经验,帮助上市公司提升管理效率、优化资源配置,进一步增强上市公司持续盈利能力、促进上市公司稳定发展、提升上市公司价值及对社会公众股东的投资回报。

信息披露义务人通过本次股权转让,将直接持有阳光股份21,840万股股份,占上市公司总股本的29.12%,京基集团将成为上市公司控股股东,陈华先生将成为上市公司实际控制人。

二、未来12个月继续增持或处置计划

本次权益变动后,信息披露义务人暂无在未来12个月内继续增持上市公司股份的计划,但不排除信息披露义务人根据市场情况,进一步巩固控制权目的及/或自身战略安排继续增持上市公司股份的可能。若信息披露义务人后续拟增持上市公司股份,将依照相关法律法规履行信息披露义务。

信息披露义务人及其实际控制人承诺,在本次权益变动完成之日起18个月内,不直接或间接转让本次受让阳光股份的股份。

三、本次权益变动履行的程序

2020年4月20日,京基集团董事会做出书面决议,同意收购Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.所持有阳光股份29.12%的股份。

2020年4月20日,京基集团股东会做出书面决议,同意收购Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.所持有阳光股份29.12%的股份。

2020年4月28日,京基集团与Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.签署《京基集团有限公司与Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.股份转让协议》,约定由京基集团有限公司受让Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.持有阳光股份29.12%的股份。

第四节 权益变动方式

一、本次权益变动前后拥有权益股份的情况

(一)本次权益变动前

本次股权转让前,信息披露义务人未直接或间接持有上市公司股份。

(二)本次权益变动后

本次股权转让后,信息披露义务人直接持有21,840万股阳光股份A股股票,占上市公司总股本的比例为29.12%。

二、本次权益变动的时间及方式

本次权益变动方式为协议转让。2020年4月28日,京基集团和Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.签署《股份转让协议》,京基集团通过受让Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.持有21,840万股阳光股份的股份,占阳光股份股本比例为29.12%。

三、与本次权益变动相关的《股份转让协议》主要内容

协议双方:

甲方(转让方):Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.

乙方(受让方):京基集团有限公司

本协议双方就本次股权转让相关事项订立本协议,具体内容如下:

(一)签署时间

1.1 2020年4月28日

(二)本次交易所涉上市公司股份

2.1 阳光新业地产股份有限公司(以下简称"上市公司")是一家股票于1996年在深圳证券交易所上市交易的A股上市公司,股票代码:000608。截至本协议签署日,上市公司总股本为749,913,309股,甲方直接持有上市公司218,400,000股占上市公司总股本29.12%的股份。甲方持有的前述上市公司的全部股份为其合法、真实、有效且为自身利益而独立和完整地持有,不存在代持、委托或受托持股的情形。

(三)本次交易方案

3.1 甲方自愿并同意按本协议约定之条件和条款向乙方转让,且乙方自愿并同意按本协议约定之条件和条款自甲方受让,甲方截至本协议签署日依法直接持有的全部上市公司218,400,000股股份(占上市公司总股本29.12%),本次股份转让完成后,甲方不再直接持有上市公司股份。

3.2 本次股份转让完成后,乙方持有上市公司218,400,000股股份,占上市公司总股本29.12%,在上市公司的表决权比例占上市公司总股本的29.12%,成为上市公司的控股股东。

3.3 根据《深圳证券交易所上市公司股份协议转让业务办理指引》等规定,双方经充分谈判和友好协商后一致同意,本次股份转让对价总额为1,441,440,000元,相应标的股份单价为6.6元/股。

3.4 双方同意,自本协议签署日起至标的股份过户完成日止的期间内,若上市公司派发股利、送股、资本公积转增、拆分股份、增发新股、配股等除权除息行为的,标的股份的数量及每股单价应同时根据交易所除权除息规则作相应调整。

3.5 双方同意,除本协议另有约定外,本次股份转让的实施取决于如下先决条件的满足:

3.5.1 本次股份转让取得深交所合规性确认。

(四)本次股份转让的实施步骤

4.1 取得深交所合规性确认

双方同意,自本协议签署之日起,甲方应积极配合乙方完成本协议在深圳的公证手续并尽快备齐向交易所申请本次股份转让所涉甲方提供文件并根据乙方的指示向交易所提交本次股份转让合规性事项的书面申请,乙方应给予充分和必要的配合,双方应按交易所的要求回复深交所的询问。双方同意,若在完成全部标的股份的过户手续之前,深交所合规性确认的有效期届满,则双方应在深交所合规性确认的有效期届满后的次日再次向深交所申请本次股份转让的合规性确认并提交全部的相关资料。

4.2 支付首期对价款

双方同意,自取得深交所合规性确认之日起的30日内,乙方应向甲方指定的境内银行账户(下称"甲方指定账户")支付首期股份转让对价款1,000,000,000元(大写:拾亿元整)。

甲方指定账户的账户信息如下:

银行名称:中国工商银行股份有限公司南宁市民族支行

帐户地址:中国广西南宁市民族大道38-2号泰安大厦一楼

帐户名称:Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.

帐户号码:NRA2102109009300561216

4.3 标的股份过户登记

双方同意,甲方应与乙方于乙方完成向甲方指定的境内银行账户支付第一期股份转让对价款1,000,000,000元之日起30日内共同向登记结算公司办理完毕标的股份过户登记至乙方名下的全部手续。

4.4 支付剩余对价款

双方同意,在办理完毕标的股份过户登记至乙方名下的全部手续之日起30个工作日内,乙方将剩余全部股份转让对价款支付给甲方指定的境内银行账户。

乙方同意,就甲方将其指定的境内银行账户收取的全部股份转让对价款汇出至甲方的境外银行账户所涉及的完税、办理对外支付税务备案和外汇相关的监管机构申请事宜,乙方将尽最大努力提供所有必要的协助。

4.5 尽管有上述期限约定,双方及上市公司仍应根据中国法律、法规要求并在对方及上市公司的必要协助下,尽实际可能地尽快办理本次股份转让相关政府手续并获得同意,包括但不限于前往政府机构完成交易所登记变更、工商登记变更、向商务部及下辖地方机构进行外商投资企业变更备案、税款代扣代缴登记的申报手续及申报扣缴预提所得税等。

4.6 上市公司董事改选

双方同意,标的股份过户完成后,乙方有权向上市公司董事会提名具备任职资格的董事候选人(含独立董事候选人)。甲方应协助乙方改选上市公司董事会。

4.7 双方同意,除上述约定的条件外,标的股份转让对价款的支付均以甲方于支付时点未违反本协议项下的陈述、保证和承诺事项为前提,但若违反不会(i)影响甲方履行其在本协议项下的义务以致使本次股份转让无法完成的,或(ii)在对上市公司及其它方面具有重大不利影响的,则除外。若甲方在支付时点存在违反本协议第六条项下的陈述、保证和承诺事项的情形且该情形将导致本次股份转让无法按本协议约定实施,或将导致上市公司遭受重大不利影响,或将导致乙方有重大损失,乙方有权延期支付,或延期指示银行支付相关价款,而无须承担任何违约责任。

(五)本次交易相关税费的处理

5.1 双方应各自承担其就磋商、签署或完成本协议和本协议所预期或相关的一切事宜所产生或有关的费用及支出。

5.2 除本协议另有约定外,因签订和履行本协议而发生的法定税费(包括预提所得税、印花税和其他适用税费),双方应按照有关法律各自承担。

5.3 在法律、法规及主管政府机构允许的情况下,甲方应有权自行向主管政府机构申报并支付与股份转让价款有关的预提所得税。预提所得税金额应由主管政府机关基于其与甲方的协商确定(如适用)。乙方及上市公司应为上述协商提供所有必要的协助。

四、本次权益变动所涉及的上市公司股份是否存在任何权利限制

本次权益变动所涉及的上市公司股份共计21,840万股,不存在任何质押及其他权利负担。

信息披露义务人承诺自本次权益变动完成后,18个月内不转让本次权益变动取得的上市公司股份。

除此之外,本次权益变动所涉及的上市公司股份无其他任何权利限制。

第五节 资金来源

一、资金总额

经京基集团有限公司与Eternal Prosperity Development Pte. Ltd.协商,本次权益变动总对价为人民币1,441,440,000元。

二、资金来源及声明

本次股权转让所需资金全部来自于信息披露义务人的自有资金。

信息披露义务人就本次股权转让资金来源声明如下:"本次股权转让资金来源合法,不存在直接或者间接来源于上市公司及其关联方的情形。不存在与上市公司进行资产置换或者其他交易取得资金的情形。"

三、资金支付方式

关于前述资金的支付方式,详见本报告书"第四节 本次权益变动方式"之"三、与本次权益变动相关的《股份转让协议》主要内容"项下"本次股份转让的实施步骤"所述。

第六节 后续计划

一、未来12个月内改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务作出重大调整的计划

截至本报告书签署之日,信息披露义务人暂无在未来12个月内改变上市公司主营业务或者对上市公司主营业务作出重大调整的计划。

二、未来12个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划,或上市公司拟购买或置换资产的重组计划

截至本报告书签署之日,信息披露义务人暂无在未来12个月内对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划,或上市公司拟购买或置换资产的重组计划。

三、改变上市公司现任董事会或高级管理人员的组成计划

在本次股权转让完成后,信息披露义务人将通过上市公司股东大会依法行使股东权利,向上市公司推荐合格的董事、监事及高级管理人员候选人,由上市公司股东大会依据有关法律、法规及公司章程选举产生新的董事会和监事会成员,并由董事会决定聘任相关高级管理人员。

除此之外,信息披露义务人与上市公司其他股东之间就董事、监事、高级管理人员的任免不存在任何合同或者默契。

四、对上市公司章程修改的计划

本次权益变动完成后,根据上市公司实际情况及规范治理要求,在遵守法律法规的前提下,信息披露义务人不排除对上市公司章程进行适当修订。如届时修订上市公司章程的,相关信息披露义务人将根据法律法规的要求,履行相应法律程序和信息披露义务。

五、对上市公司现有员工聘用计划作重大变动的计划

截至本报告书签署之日,信息披露义务人暂无对上市公司现有员工聘用计划作重大变动的计划。如果根据上市公司实际情况需要进行相应调整,信息披露义务人将严格按照相关法律法规的规定,履行相关批准程序和信息披露义务。

六、对上市公司分红政策重大调整的计划

截至本报告书签署之日,信息披露义务人暂无对上市公司分红政策进行重大调整的计划。

七、其他对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划

截至本报告书签署之日,信息披露义务人暂无其他确定的对上市公司业务和组织结构有重大影响的计划。但不排除根据上市公司业务发展需要,在遵守法律法规的前提下,信息披露义务人对上市公司业务和组织结构做出适当合理且必要调整的可能,相关信息披露义务人届时将按照有关法律法规的要求,履行相应法律程序和信息披露义务。

第七节 对上市公司的影响分析

一、本次权益变动对上市公司独立性的影响

本次权益变动对上市公司的人员独立、资产完整、财务独立不会产生重大影响。本次股权转让完成后,上市公司仍将具有独立的经营能力,在采购、生产、销售、人员等方面保持独立。

为保持上市公司独立性,信息披露义务人已出具《关于保持上市公司独立性的承诺函》,保持上市公司的人员、资产、财务、机构、业务独立。

二、本次权益变动后的同业竞争情况

1、阳光股份的业务情况

根据阳光股份于2020年4月21日在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)公告的《2019年年度报告》,阳光股份主营业务为投资性房地产出租与资产管理,以及存量住宅、商住等开发库存销售。

阳光股份《2019年年度报告》披露:

"1、投资性房地产出租与资产管理服务

公司投资性房地产主要位于京沪蓉。业态主要为集中商业和办公:其中集中商业部分从产品上主要分为以"阳光新生活广场"为代表的社区商业;以"新业广场"为代表的区域购物中心;以"新业中心"为代表的城市综合体。公司主要依靠租金收入、资产管理费用以及资产升值退出获取利润。

2、住宅、商住等开发库存销售

报告期内,公司销售北京阳光上东及成都锦尚项目的尾房。

鉴于近年来商业项目的过量供应及电商对传统商业项目的冲击,公司未来业务将主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出。在调整自身资产结构的同时,充分发挥公司对经营性物业的资产管理能力,通过轻资产模式实现股东回报和公司价值。"

根据阳光股份的信息披露情况,阳光股份的主营业务目前及未来均以投资性房地产出租与资产管理为主。阳光股份2015年以来房地产开发销售收入主要为天津杨柳青项目开发销售及北京阳光上东和成都锦尚项目部分库存销售,2017年转让天津杨柳青开发项目后,主要销售为北京阳光上东及成都锦尚项目的尾房和车库,近几年来没有开发新的房地产项目。公司未来业务将主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出。

2、京基集团的业务情况

截至本报告书签署之日,京基集团的主营业务为房地产开发与经营、商业经营与管理、酒店投资与管理、物业管理等。其控制的深圳市京基百纳商业管理有限公司主营业务为商业经营与管理;其控制的深圳市京基房地产股份有限公司主营业务为房地产开发与经营;其控制的深圳市京基物业管理有限公司主营业务为物业租赁、物业管理;其控制的深圳市京基智农时代股份有限公司主营业务为饲料生产、自来水供应、房地产开发、公共交通运输、商业贸易、养殖业、房屋及土地租赁、物业管理、金融等。

3、同业竞争情形

在房地产开发业务方面,虽然京基集团、京基智农和阳光股份在房地产销售上存在同业竞争或潜在同业竞争情形,但因阳光股份主营业务以投资性房地产出租与资产管理为主,其逐步退出房地产开发业务,现有房地产开发销售收入为销售住宅、商住等开发库存销售,阳光股份近几年来没有开发新的楼盘,阳光股份与京基集团、京基智农之间不产生实质性竞争,不对上市公司构成重大不利影响。

在商业管理与经营方面,京基集团控制的深圳市京基百纳商业管理有限公司与阳光股份存在同业竞争或潜在同业竞争。京基集团控制的京基智农主营业务中不包含商业管理与经营业务,京基智农与阳光股份之间在商业管理与经营业务方面不存在同业竞争或潜在同业竞争。

4、解决同业竞争的措施

为解决上述同业竞争问题,维护上市公司的可持续发展、保护上市公司中小股东的合法利益,信息披露义务人及其实际控制人陈华先生分别作出承诺如下:

京基集团及其实际控制人在取得阳光股份的控制权后,为解决上述同业竞争问题,维护阳光股份的可持续发展、保护上市公司中小股东的合法利益,拟采取以下措施:

"(1)本次协议转让完成且京基集团直接或间接控制阳光股份期间,若京基集团控制的其他企业获得与阳光股份在商业管理与经营方面具有直接竞争关系的业务机会,相关业务机会将优先提供给阳光股份实施。

(2)本次协议转让完成后,京基集团及其实际控制人将延续阳光股份未来业务的定位,未来业务将主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出,在调整自身资产结构的同时,充分发挥公司对经营性物业的资产管理能力,通过轻资产模式实现股东回报和公司价值。

(3)在商业管理与经营业务方面,京基集团及其实际控制人在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下,本着有利于阳光股份发展和维护股东利益尤其是中小股东利益的原则,将在五年内逐步采取资产重组、委托管理、股权置换、业务调整等多种方式,稳妥推进业务的整合以解决同业竞争问题。"

三、本次权益变动后的关联交易情况

本次权益变动之前,信息义务披露人与阳光股份之间的交易情况详见本报告书第八节"一、与上市公司及其子公司之间的交易"。

为规范将来可能存在的关联交易,信息义务披露人出具了《关于规范与上市公司关联交易的承诺函》承诺:

"1、本承诺人将严格遵守相关法律、法规、规范性文件、上市公司章程及关联交易决策制度等有关规定行使股东权利;在股东大会对涉及上市公司与本承诺人及本承诺人控制的其他企业(不包含上市公司及其控制的企业,下同)之间的关联交易进行表决时,履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序。

2、本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免与上市公司发生关联交易;对无法避免或者有合理原因而发生的关联交易,将遵循市场公正、公平、公开的原则,按照公允、合理的市场价格进行交易,并依法签署协议,履行合法程序,按照上市公司章程、有关法律法规和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序,保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。

3、不利用本承诺人在上市公司的地位及影响谋求上市公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利或谋求与上市公司达成交易的优先权利。

4、本承诺人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为。若上市公司向本承诺人及本承诺人控制的其他企业提供担保的,应当严格按照法律法规的规定履行相关决策及信息披露程序。

5、上述承诺于本承诺人直接或间接控制上市公司且上市公司保持上市地位期间持续有效。"

第八节 与上市公司之间的重大交易

一、与上市公司及其子公司之间的交易

在本报告书签署之日前24个月内,信息披露义务人控股子公司康达尔于2018年10月11日通过大宗交易购买16光业01债券1.1亿元,并于2019年7月19日债券到期赎回。除此之外信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员与上市公司及其子公司之间未发生合计金额超过3,000万元或者高于上市公司最近经审计净资产值5%以上的交易。

二、与上市公司董事、监事、高级管理人员的交易

在本报告书签署之日前24个月内,信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员与上市公司的董事、监事、高级管理人员未发生其他合计金额超过5万元以上的交易。

三、对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员的补偿安排

在本报告书签署之日前24个月内,信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员不存在对拟更换的上市公司董事、监事、高级管理人员进行补偿或者其他任何类似安排的情形。

四、其他对上市公司股东决定有重大影响的情况

在本报告书签署之日前24个月内,信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员不存在对上市公司有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排。

第九节 前六个月内买卖上市交易股份情况

一、信息披露义务人前六个月内买卖上市公司股票的情况

根据自查,截至本报告书签署之日起前6个月内,信息披露义务人不存在通过证券交易所买卖上市公司股票的情况。

二、信息披露义务人董事、监事、高级管理人员及其直系亲属前六个月内买卖上市公司股票的情况

根据信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员分别出具的《关于前6个月内买卖上市公司股票的自查报告》,截至本报告书签署之日起前6个月内,信息披露义务人的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在通过证券交易所买卖上市公司股票的情况。

第十节 信息披露义务人的财务资料

一、审计意见

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对京基集团2016年财务数据进行了审计,并出具了"亚会B审字(2017)1551号"标准无保留意见《审计报告》。相关审计意见认为,京基集团财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了京基集团2016年12月31日合并及公司的财务状况,以及2016年度合并及公司的经营成果和现金流量。

亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对京基集团2017年财务数据进行了审计,并出具了"亚会B审字(2018)1901号"标准无保留意见《审计报告》。相关审计意见认为,京基集团财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了京基集团2017年12月31日合并及公司的财务状况,以及2017年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对京基集团2018年财务数据进行了审计,并出具了"瑞华审字(2019)48090031号"标准无保留意见《审计报告》。相关审计意见认为,京基集团财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了京基集团2018年12月31日合并及公司的财务状况,以及2018年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、最近三年及一期财务报表

京基集团最近三年经审计的合并财务报表和最近一期未经审计的合并财务报表如下:

(一)合并资产负债表

单位:万元

项目	2019.9.30	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产:				
货币资金	1,466,532.86	771,679.27	503,907.71	568,057.51
应收账款	28,023.52	13,305.06	7,495.17	4,645.07
预付款项	160,739.31	115,762.97	173,106.37	210,015.57
其他应收款	467,729.95	376,899.65	241,193.43	256,886.03
存货	2,357,048.63	1,884,741.33	951,803.72	832,378.46
其他流动资产	31,651.13	74,402.84	25,281.26	76,647.86
流动资产合计	4,624,816.81	3,248,532.31	1,904,576.97	1,948,630.50
非流动资产:				
可供出售金融资产		38,804.51	294,332.89	468,985.97
长期股权投资	114,855.86	10,189.95	7,960.00	-
投资性房地产	2,731,123.21	2,743,487.42	2,632,537.63	2,648,090.94
固定资产	265,724.21	288,081.42	191,401.21	203,292.95
无形资产	26,765.39	30,938.61	3,640.58	3,601.04
商誉	129,019.35	129,019.35	1,343.07	1,343.07
长期待摊费用	38,799.43	43,000.08	45,348.48	49,812.46
递延所得税资产	122,349.57	116,711.15	78,655.59	55,794.45
其他非流动资产	10,170.06	12,346.15		-
非流动资产合计	3,483,039.65	3,419,865.09	3,256,832.16	3,440,226.89
资产总计	8,107,856.45	6,668,397.40	5,161,409.13	5,388,857.39
流动负债:				
短期借款	42,000.00	222,221.00	7,000.00	165,000.00
应付账款	189,632.27	190,853.20	99,206.62	120,049.19
预收款项	1,130,495.10	654,171.64	131,405.67	407,657.60
应付职工薪酬	6,433.93	16,768.36	12,271.91	10,273.85
应交税费	-32,865.03	40,398.28	53,768.03	126,124.97
应付利息				3,762.66
其他应付款	112,295.09	98,535.21	58,885.49	44,238.26
一年内到期的非流动负债		544,009.96	346,488.33	265,564.71
其他流动负债				-
流动负债合计	1,499,824.13	1,813,108.24	727,129.20	1,142,671.24
非流动负债:				
长期借款	3,122,640.63	1,796,992.07	1,902,841.73	1,544,813.01
专项应付款				514.25
递延所得税负债	612,907.67	617,103.16	559,550.74	569,284.09
其他非流动负债	631.97			-
非流动负债合计	4,061,002.90	2,417,837.68	2,463,010.17	2,114,611.35
负债合计	5,560,827.03	4,230,945.92	3,190,139.37	3,257,282.59
所有者权益:				
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
其他综合收益	17,691.27	20,814.32	-119,350.65	46,315.19
盈余公积	308.89		4,902.64	4,902.64
未分配利润	1,702,023.06	1,620,817.86	1,633,657.01	1,644,258.16
归属于母公司所有者权益合计	1,730,193.64	1,651,630.29	1,529,208.99	1,705,475.98
少数股东权益	816,835.78	785,821.19	442,060.77	426,098.82
所有者权益合计	2,547,029.42	2,437,451.48	1,971,269.76	2,131,574.80
负债和所有者权益总计	8,107,856.45	6,668,397.40	5,161,409.13	5,388,857.39

(二)合并利润表单位:万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业总收入	560,332.81	766,487.11	851,896.53	1,297,749.03
其中:营业收入	560,332.81	766,487.11	851,896.53	1,297,749.03
二、营业总成本	444,408.02	584,946.82	758,405.33	1,140,349.81
其中:营业成本	266,013.21	348,236.31	499,198.42	732,354.89
营业税金及附加	30,481.98	64,963.19	39,347.13	189,014.15
销售费用	29,249.09	57,160.54	51,944.19	55,663.73
管理费用	66,022.82	70,625.02	69,567.52	76,149.36
财务费用	52,700.16	21,278.13	81,710.12	84,203.83
资产减值损失	-59.25	22,683.62	16,637.94	2,963.86
加:公允价值变动收益(损失以"-"号填列)	-11,421.56	2,440.20	-11,773.09	8,788.12
投资收益(损失以"-"号填列)	14,376.76	-154,526.64	-3,720.47	332.68
三、营业利润(亏损以"-"号填列)	119,722.25	30,294.77	77,977.96	166,520.02
加:营业外收入	1,190.29	1,108.69	2,332.15	1,950.65
其中:非流动资产处置利得				45.10
减:营业外支出	1,916.87	5,109.91	2,570.48	985.26
其中:非流动资产处置损失				3.46
四、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	118,995.68	26,293.55	77,739.62	167,485.40
减:所得税费用	30,664.26	14,188.57	41,763.39	48,806.40
五、净利润(净亏损以"-"号填列)	88,331.42	12,104.98	35,976.23	118,679.00
归属于母公司股东的净利润	58,995.62	-11,832.57	20,014.28	85,425.03
少数股东损益	29,335.79	23,937.55	15,961.95	33,253.97
六、其他综合收益的税后净额		140,164.97	-165,665.84	32,695.97
七、综合收益总额	88,331.42	152,269.95	-129,689.61	151,374.97
归属于母公司股东的综合收益总额	58,995.62	128,332.40	-145,651.56	118,121.00
归属于少数股东的综合收益总额	29,335.79	23,937.55	15,961.95	33,253.97

(三)合并现金流量表

单位:万元

(下转C634版)