证券代码：000608 证券简称：阳光股份

**阳光新业地产股份有限公司投资者关系活动记录表**

 编号：201401

|  |  |
| --- | --- |
| 投资者关系活动类别 | √特定对象调研 □分析师会议□媒体采访 □业绩说明会□新闻发布会 □路演活动□现场参观 □其他 （请文字说明其他活动内容） |
| 参与单位名称及人员姓名 | 广大证券 谢皓宇国泰君安 李品科，梁荣东方基金 薛子徽中信证券 罗佳佳 左腾飞阳光资管 张松华安保险 钱振民生加银 柳世庆太盟投资 卫铭工银瑞信 王君正民族证券 黄鹏爱建证券 朱怡琳国金证券 周户东兴证券 张鹏东海证券 曾祥顺银河证券 潘玮华夏基金 杨路招商证券 廖爽大智慧 黄丹丹 |  |
| 时间 | 2014年1月10日 |
| 地点 | 公司会议室 |
| 上市公司接待人员姓名 | 董事长 唐军董事兼总裁 万林义董事会秘书 李峻财务负责人 李国平 |
| 投资者关系活动主要内容介绍 | 公司资产交易说明，商业运营模式和业务发展状况。详见附件《调研纪要》。 |
| 附件清单（如有） | 调研纪要 |
| 日期 |  |

**调研纪要**

时间：2014年1月10日

地点：公司会议室

调研机构：

广大证券 谢皓宇

国泰君安 李品科，梁荣

东方基金 薛子徽

中信证券 罗佳佳 左腾飞

阳光资管 张松

华安保险 钱振

民生加银 柳世庆

太盟投资 卫铭

工银瑞信 王君正

民族证券 黄鹏

爱建证券 朱怡琳

国金证券 周户

东兴证券 张鹏

东海证券 曾祥顺

银河证券 潘玮

华夏基金 杨路

招商证券 廖爽

大智慧 黄丹丹

采访对象：

董事长 唐军

董事兼总裁 万林义

董事会秘书 李峻

 财务负责人 李国平

调研纪要：

问题：本次资产交易中的香港恒信发展与公司的关系如何？

与其他房地产企业海外债权融资不同的是，这次阳光股份引入了战略合作伙伴进行股权融资，股权融资对于阳光股份来说并非第一次。相对来说，投资者选择股权融资较债权融资更为困难，这需要对合作方有深入了解，且对投资项目预期收益有坚定的信心。从我们的角度来看，恒信是一个善意的财务投资者。

问题：阳光未来是否会拓展海外资本平台？

在成熟的海外资本市场，诸如阳光股份此类具有GIC大股东背景，且持有稳定收益商业地产项目的公司易于获得资本的青睐，不论是在公司资质、资产评估等方面都具有明显优势，有利于吸引更加善意的合作伙伴和低成本的资金。我们采取公允价值计量，也有与国际资本对接的考虑。之前国内房地产企业在海外融资多采用债权融资，而我们想探索一条创新的海外资本运作之路，希望可以充分结合股权合作和债权融资的优势，兼顾控制权和资金杠杆的使用。以阳光股份本次资产收购来说，在保证部分控制权的前提下，以少量自有资金完成收购，继续保持并增加了对原有商业地产项目的管理和控制，并进一步扩大了公司商业地产规模。

我们希望这是一个良好的开端，本次收购作为豪威投资的第一期商业地产资产并购计划，未来将视情况开展后续商业地产资产并购计划。

问题：如何解释本次收购中，各种评估方法产生的评估结果的差异问题？

通常对房地产资产的评估可采用市场法、收益法和重置成本法评估。这些方法中，市场法始终是第一优选的方式，因为其估值结果有市场成交作为支持，故而最有说服务力。

资产基础法中对公司的核心资产商业地产的土地采用了市场法评估，体现了城市土地价格多年持续上涨和升温的现实，评估增值明显；而与此同时，商业地产的租金回报并不理想，所以经资产基础法评估后的股东全部权益价值远高于收益法的结果。考虑到国内租售价格反差较大的现实，收益法结果事实上无法反映持有型物业的完整价值。

所以，虽然两种结果反差大，但市场法显然更加得到交易各方关注。从卖方角度，也不可能只考虑收益水平，更多着眼于市场上重新获得此类物业的成本和代价，否则不可能出售物业。而收益法只体现了直接收益，没能反映出物业给产权人带来的全部“收益”。所以评估报告最终取市场法的结论，也是更能为市场接受的价格。

问题：本次收购的12处商业物业未来的发展规划如何？

本次收购的大部分商业物业是2007年“家世界”资产包中的物业，阳光股份作为小股东和管理服务商已管理多年。公司对这些商业地产项目特点、经营情况、价值提升潜力等各方面都比较熟悉。过去几年，我们积极对“家世界”资产包物业进行改造。截止目前，已对原收购资产包中的部分物业进行了全面改造；从已完成的物业项目看，项目完成后，其可租赁面积、年租金收入、单位租金水平皆有大幅度提升，成为公司较强改造能力的展现。

涉及本次资产交易的项目中， 除了北京分钟寺已经成功完成改造外，其他有9个项目都基本维持着2007年公司接手运营时的项目运营状态。在市场看来落成年代较为久远，已显陈旧落后，但是优势突出，地段好，人流稳定、商业成熟，一旦在管理能力和旧设备改造方面下大力度提升，其商业价值和竞争力将明显优于新项目建设。

北京西四环、沈阳建设路、天津天环、石家庄新华等四处物业自家得宝（家居建材超市）退租后，约有近一半面积空置，公司拟在本次交易完成后对其重新进行规划和招租；西安北郊项目所在地政府正在进行区域整体规划，公司将在政府规划细则出台后，再行制定商业计划。

未来几年，在商业物业培育成熟、价值凸显后，公司拟出售部分商业物业，预期可为公司带来超额投资收益。

问题：阳光新业未来的发展重心如何？

在多年的发展中，阳光股份实现了从住宅到商业的转型，以及从北京到全国的拓展，而现在要聚焦，要将更多的资源集中在核心城市。阳光股份未来的拓展方式主要为并购,通过并购可在短期内获得商业物业资源，再通过提升商业运营水平,从而提升物业价值。

问题：如何考虑商业地产的退出途径？

作为成熟的商业地产开发商，出售部分成熟商业物业，实现物业增值，回笼资金，有助于我们进行下一轮商业地产投资，我们的商业地产开发将形成良性循环。阳光股份的核心能力在于对商业物业的提升改造能力，收购老旧物业——商业提升——物业增值——价值实现，将为上市公司带来丰厚利润。

问题：如何看待未来商业地产的竞争？

未来商业地产，对于专业程度要求会越来越高。在竞争很惨烈、同质化严重的情况下，专业能力就显得很重要。谁的专业能力更强，谁能让客户更满意，谁的机会就会更多。

问题：公司在商业地产提升运营能力方面有什么区别于其他商业地产商的想法？

目前商业地产前景从整体上看好，但竞争在不断加剧。随着商业地产供应的逐渐加大，市场竞争的焦点体现在如何吸引更多的客流量。阳光股份拟通过打造基于微信平台的智能购物中心，提供差异化服务，提升服务品质。

2014年阳光股份将在北京、天津、成都打造基于微信平台的智能购物中心，预计将于今年2月上线。

智能购物中心主要包括：LBS—资讯推送；LBS—泊车系统等，为顾客推送商品及商家信息，为顾客购物提供便利。

问题：公司变更会计政策的考虑？

近年来，公司持有的商业地产规模不断扩大，公司目前采用的对投资性房地产以成本模式进行后续计量的会计政策所提供的会计信息，已无法恰当反映公司的财务状况和经营成果。

公司目前投资性房地产项目位于北京等重点城市的核心区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

对投资性房地产采用公允价值进行后续计量，是目前国际通行的计量方法，它能够客观、全面地反映公司投资性房地产的真实价值，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况，为其决策提供更有用的信息；同时该计量模式会降低资产负债率，提高公司融资能力，更有效的保障股东的利益。