



阳光新业地产股份有限公司

关于拟续租办公场所暨关联交易的公告

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

（一）关联交易基本情况

2020年9月，阳光新业地产股份有限公司（以下简称“公司”）的全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司与深圳市京基房地产股份有限公司（以下简称“京基房地产”）签署《房屋租赁合同》，承租深圳市深南东路5016号京基一百大厦A座6901-01A单元作为公司总部办公场所，租赁房产建筑面积为1,120.17平方米，租赁期限为两年，月租金合计为人民币280,042.50元（详细情况请参见刊登于2020年8月27日的2020-L48号、2020-L52号、9月16日的2020-L59号公告）。

目前该租赁合同将于2022年9月到期。

根据公司生产经营的需要，公司所属全资子公司深圳瑞和新业企业管理有限公司（以下简称“深圳瑞和”）、深圳瑞成新业商业管理有限公司（以下简称“深圳瑞成”）拟分别与京基房地产续签《房屋租赁合同》，承租深圳市深南东路5016号京基一百大厦A座6901-01A单元、6901-01E单元作为公司总部办公场所，租赁房产建筑面积为1,120.17平方米，租赁期限为两年，租金为人民币250元/m²/月（建筑面积），月租金合计为人民币280,042.50元（大写：贰拾捌万零肆拾贰元伍角）。

（二）关联关系

京基房地产为公司控股股东京基集团的控股子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

（三）审议程序

2022年8月29日，公司召开第九届董事会第二次会议，会议审议通过了《关于拟续租办公场所暨关联交易的议案》，关联董事周磊先生、熊伟先生、张志斐先生对本议案回避表决。独立董事已就本次关联交易事项发表了事前认可意见和同意的独立意见。此项交易尚需获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人京基集团将回避表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组、不构成重组上市，不需要经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

（一）基本情况

企业名称：深圳市京基房地产股份有限公司

企业性质：股份有限公司（非上市）

注册地：深圳市罗湖区深南东路5016号京基一百大厦A座7201

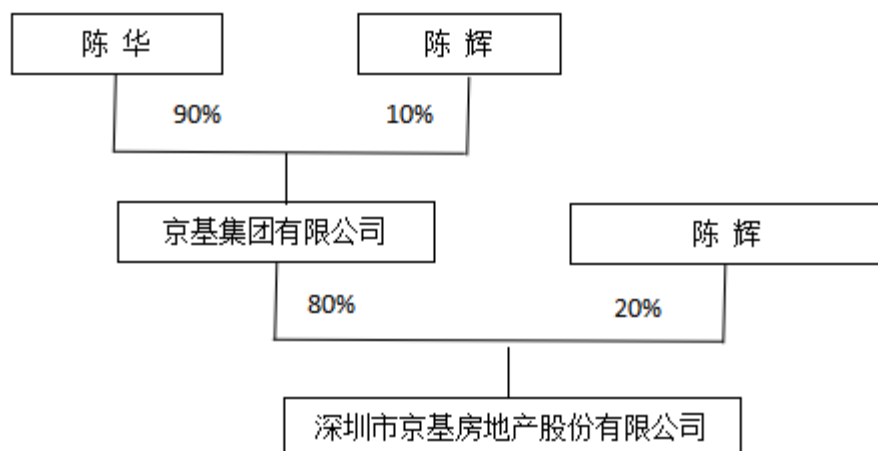
主要办公地点：深圳市罗湖区深南东路5016号京基一百大厦A座7201

法定代表人：陈华

注册资本：85,000万元人民币

统一社会信用代码：914403001923033209

主要股东：京基房地产的股东为京基集团和陈辉，其中京基集团持有京基房地产80%股权，陈辉先生持有京基房地产20%股权。股权结构图如下：



主营业务：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营；自有物业管理；金属材料、建筑材料、石油制品、化工产品及其原料、木材、水产品、五金交电、纺织品（均不含专营、专控、专卖商品）的购销；酒店管理；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批登记的，另行办理审批登记后方可经营）；自有物业租赁。

（二）历史沿革

深圳市京基房地产股份有限公司前名为“深圳市京基房地产开发有限公司”，于1994年12月成立，注册资金8,888万元，是国家房地产开发一级资质企业，主要从事房地产开发经营与物业管理服务。2008年12月，公司注册资金由8,888万元增至85,000万元，名称变更为“深圳市京基房地产股份有限公司”。近三年来，公司继续深耕深圳市场，并在深圳开发运作了多个房地产开发项目。

（三）财务状况

截至2021年12月31日（经审计），京基房地产总资产7,685,523万元，净资产3,317,648万元，营业收入1,102,776万元，净利润245,757万元。

（四）关联关系说明

京基房地产为公司控股股东京基集团的控股子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

（五）经查询，京基房地产不是失信被执行人。

三、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易定价参考深圳市同等甲级写字楼的月租金水平及京基一百大厦的市场租赁价格及公司往期租赁价格，遵循客观、公平、公允的原则，经交易双方协商一致确定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

四、房屋租赁合同的主要内容

1、京基房地产分别将座落于深圳市深南东路5016号京基一百大厦A座6901-01A单元（建筑面积为619.89平方米）、6901-01E单元（建筑面积为500.28平方米，与上述6901-01A单元合称为“租赁房产”）出租给深圳瑞和、深圳瑞成使用。

2、租赁房产用途：办公用途。未经京基房地产书面同意，深圳瑞和、深圳瑞成不得将租赁房产用于其他用途（如培训、会所、娱乐场所、医疗美容等）。

3、租赁期限：

租赁房产租期 2 年，即从 2022 年 09 月 20 日起至 2024 年 09 月 19 日止。

4、租金及支付方式：

(1) 自 2022 年 09 月 20 日起至 2024 年 09 月 19 日租金为人民币 250 元/m²/月，月租金合计为人民币 280,042.5 元（大写：贰拾捌万零肆拾贰元伍角）。

(2) 深圳瑞和应于合同签订后七个工作日内支付首期（2022 年 09 月 20 日至 2022 年 10 月 19 日）租金人民币 154,972.50 元（大写：壹拾伍万肆仟玖佰柒拾贰元伍角），深圳瑞成应于本合同签订后七个工作日内支付首期（2022 年 09 月 20 日至 2022 年 10 月 19 日）租金人民币 125,070.00 元（大写：壹拾贰万伍仟零柒拾元），从 2022 年 10 月起（含该月）的租金，深圳瑞和、深圳瑞成应于每月 15 日（如遇节假日顺延至节后第一天）前支付当月租金。不满一个完整的日历月的租金按照该日历月实际租赁天数计算。

5、物业管理服务及其他费用

(1) 京基房地产委托深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心（以下简称“物业管理公司”）对京基一百大厦进行物业管理服务，深圳瑞和、深圳瑞成应于本合同签订时与物业管理公司签署《物业管理服务合同》。

(2) 租赁期间，深圳瑞和、深圳瑞成应承担的管理费（含正常办公时间空调费）、超时空调费、水电费等其他费用按《物业管理服务合同》的相关约定，直接向物业管理公司支付。

6、租赁保证金

深圳瑞和应当在合同签订后七个工作日内向京基房地产支付租期末年 2 个月租金标准作为租赁保证金，即租赁保证金为人民币 309,945.00 元（大写：叁拾万零玖仟玖佰肆拾伍元）；深圳瑞成应当在合同签订后七个工作日内向京基房地产支付租期末年 2 个月租金标准作为租赁保证金，即租赁保证金为人民币 250,140.00 元（大写：贰拾伍万零壹佰肆拾元）；本合同租赁期限届满且深圳瑞和、深圳瑞成不再续租时，深圳瑞和、深圳瑞成将该租赁房产交还给京基房地产，且双方就租赁房产而产生的一切权利和义务履行完毕后十个工作日内，京基房地产将租赁保证金退还深圳瑞和、深圳瑞成（不计利息）。

五、交易目的和对公司的影响

本次公司子公司向关联方续租办公场所系日常经营活动的需要，有利于公

司日常经营的稳定开展，租赁价格合理公允，交易公平公开，不存在损害公司及股东尤其是中小股东利益的情形，相关关联交易不影响公司的独立性。

六、与关联人累计已发生的各类关联交易情况

2022 年年初至本公告披露日，公司及全资子公司与京基集团及其子公司累计已发生的各类关联交易总金额约为 3.26 亿元。

七、独立董事事前认可和独立意见

（一）事前认可意见

经审查，我们认为本次续租办公场所系日常经营活动的需要，对公司经营业务的开展具有积极的作用。董事会审议该事项时，关联董事需回避表决，我们同意将该议案提交公司董事会审议。

（二）独立意见

本次续租办公场所为公司稳定运营提供了有利的条件，关联交易价格公允，关联董事对本次关联交易回避表决，关联交易的审议、表决程序符合相关法律、法规、《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，不存在损害公司或股东利益，特别是非关联股东和中小股东利益的情形。我们同意公司本次关联交易事项。

八、备查文件

- 1、第九届董事会第二次会议决议；
- 2、独立董事关于第九届董事会第二次会议相关事项的事前认可意见；
- 3、独立董事关于第九届董事会第二次会议相关事项的专项说明和独立意见；
- 4、《房屋租赁合同》。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司

董 事 会

二〇二二年八月二十九日