

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2020-L52



阳光新业地产股份有限公司

关于拟租赁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

1、阳光新业地产股份有限公司（以下简称：“本公司”、“公司”或“阳光新业”）的全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司（以下简称：“北京瑞丰”、“承租方”）拟与深圳市京基房地产股份有限公司（以下简称“京基房地产”、“出租方”）签署《房屋租赁合同》，拟承租深圳市深南东路5016号京基一百大厦A座6901-01A单元作为办公场所，租赁房产建筑面积为1120.17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280042.50元（大写：贰拾捌万零肆拾贰元伍角）。

2、因出租方京基房地产属于公司控股股东京基集团有限公司（持股比例29.12%）的控股子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》中关联方的认定标准，京基房地产为公司关联法人，上述租赁办公场所事项构成关联交易。

3、上述议案已经公司第八届董事会2020年第七次临时会议审议通过，根据《深圳证券交易所股票上市规则》10.2.1规定，因公司董事长周磊先生现任京基集团有限公司总裁职务，公司总裁熊伟先生现任京基集团有限公司董事职务，公司董事、副总裁张志斐先生过去十二月内曾在京基集团有限公司全资子公司深圳市京基百纳商业管理有限公司担任副总裁职务，在公司董事会审议上述议案时，前述三名关联董事均回避表决。本议案已经公司独立董事事前认可并发表同意的独立意见。

4、上述议案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人将回避表决。

5、本次关联交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需有关部门批准。

二、关联方基本情况

1、概况

名称：深圳市京基房地产股份有限公司

统一社会信用代码：914403001923033209

税号：914403001923033209

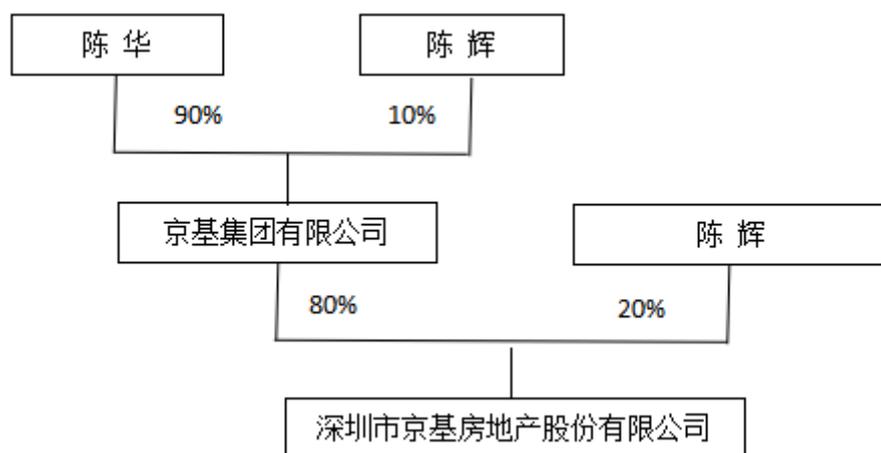
注册资本：85000 万人民币

企业类型：非上市股份有限公司

住所：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

主要股东：深圳市京基房地产股份有限公司的股东为京基集团有限公司和陈辉，其中京基集团有限公司持有京基房地产 80% 股权，陈辉先生持有京基房地产 20% 股权。股权结构图如下：



成立时间：1994 年 12 月 31 日

经营范围：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。

2、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8888万元，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8888万元增至85000万元，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。

3、最近一年又一期的主要财务指标（单位：元）

项目	2020.06.30（未经审计）	2019.12.31（经审计）
资产总额	72,516,289,696.24	63,100,675,989.81
负债总额	42,497,202,699.90	34,117,251,023.36
股东权益总额	30,019,086,996.34	28,983,424,966.45
项目	2020年1-6月（未经审计）	2019年度（经审计）
营业收入	4,400,868,746.91	9,426,433,624.13
净利润	1,025,907,080.91	4,339,184,008.86

4、京基房地产不是失信被执行人。

三、关联交易的定价依据

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，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、《房租租赁合同》的主要内容

出租方（甲方）：深圳市京基房地产股份有限公司

承租方（乙方）：北京瑞丰阳光投资有限公司

（一）租赁房产位置、面积及用途：

甲方将坐落与深圳市深南东路5601号京基一百大厦A座6901-01A单元（以下简称“租赁房产”）出租给乙方使用；租赁房产的建筑面积为1120.17平方米；租赁用途为办公。

（二）租赁期限

租赁期限：2年，即从2020年9月20日起至2022年9月19日止。

（三）租金

租金标准：2020年9月20日至2022年9月19日租金为人民币250元/m²/月（建筑面积），月租金合计为人民币280042.50元（大写：贰拾捌万

零肆拾贰元伍角)；

(四) 物业管理及其他费用

甲方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，乙方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》。

租赁期间，乙方应承担的管理费（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，由乙方直接向物业管理公司支付。

(五) 租赁保证金

为确保乙方履行本合同项下约定的义务，乙方应当在本合同签订后七日内向甲方支付租期末年2个月租金标准作为租赁保证金，即租赁保证金为人民币560085.00元（大写：伍拾陆万零捌拾伍元整）；本合同租赁期限届满且乙方不再续租时，乙方将该租赁房产交还给甲方，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，甲方将租赁保证金退还乙方（不计利息）。

(六) 违约责任

乙方应严格按照本合同第五条之约定支付租赁保证金，若乙方迟延支付租赁保证金或未足额支付租赁保证金的，每迟延一日，乙方应向甲方支付租赁保证金总额的千分之五作为违约金，逾期超过十日的，视为乙方严重违约，甲方可选择单方解除本合同。若甲方选择单方解除本合同的，甲方可在无须通知乙方的前提下将该租赁房产收回并另行出租，乙方仍须支付本合同约定的足额租赁保证金总额作为违约金。

五、本次关联交易的目的和对公司的影响

经综合考虑公司办公成本、方便沟通及未来发展等问题，经询价和充分比较，北京瑞丰拟与深圳市京基房地产股份有限公司签署《房屋租赁合同》暨关联交易事项，符合公司未来长期发展及节约办公成本的需要，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、年初至披露日与该关联方累计已发生的各类关联交易的总金额

年初至本披露日，除本次交易外，公司及北京瑞丰与京基房地产未发生其

他关联交易；年初至本披露日，公司与京基集团有限公司累计已发生的各类关联交易的总金额为人民币 1.3145 亿元(含截至本披露日借款利息人民币 145 万元)。

七、独立董事事前认可意见和独立意见

(一) 事前认可意见

北京瑞丰拟与深圳市京基房地产股份有限公司签署《房屋租赁合同》暨关联交易事项符合公司未来长期发展及节约办公成本的需要，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。因此，公司第八届董事会独立董事同意将上述议案提交公司第八届董事会2020年第七次临时会议审议。

(二) 独立意见

我们对北京瑞丰拟向控股股东京基集团有限公司控股子公司深圳京基房地产股份有限公司租赁办公场所事项进行了审核，经查询深圳市甲级写字楼租赁价格及京基一百大厦的市场租赁价格，对比北京瑞丰提供的《房屋租赁合同》价格后认为，此次协议的定价原则和履行方式遵循了市场原则，定价合理公允，交易公开、公平，符合公司未来发展需要，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。

本次董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《公司法》、公司《章程》以及相关规范性文件的规定，关联交易认定合规准确，关联董事均回避表决。

八、备查文件

- 1、第八届董事会 2020 年第七次临时会议决议；
- 2、独立董事关于关联交易的事前认可意见；
- 3、独立董事对第八届董事会 2020 年第七次临时会议有关事项的独立意见；
- 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

二〇二〇年八月二十六日