

荣安地产股份有限公司

关于签订日常关联交易协议的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、关联交易事项概述

鉴于荣安地产股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）、宁波荣安房地产开发有限公司已将宁波荣安物业服务有限公司（以下简称“荣安物业”）的 100%股权转让给关联方宁波香安企业管理有限公司，相关股权转让工商手续于 2020 年 7 月 28 日办理完成，宁波荣安物业服务有限公司（以下简称“荣安物业”）系公司同一实际控制人控制下的关联方。

为确保公司所开发房产项目的物业服务质量及物业服务的一贯性，公司与关联方“荣安物业”拟签订《日常关联交易协议》，委托“荣安物业”为公司及公司下属子公司提供劳务，并向“荣安物业”出租公司房屋。

2020 年 8 月 25 日公司第十一届董事会第三次会议审议通过了《关于签订日常关联交易协议的议案》，关联董事王久芳、王丛玮回避表决，表决结果：7 票同意，0 票反对，0 票弃权。公司独立董事对该事项进行了事前认可并发表了同意的独立意见。本次交易在董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》及公司章程等相关规定，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，不需要经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

- （一）公司名称：宁波荣安物业服务有限公司
- （二）统一社会信用代码/注册号：9133021272040234X6
- （三）法定代表人：王久芳
- （四）注册资本：1000 万元
- （五）成立日期：1999 年 12 月 03 日
- （六）公司类型：有限责任公司

(七) 注册地址：浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号(荣安大厦 18 楼)

(八) 经营范围：物业服务；家政服务；停车服务；房地产信息咨询；台球服务；棋牌服务；室内外装修；水电安装、维修；家用电器维修；高危险性体育项目：游泳；以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止或无需经营许可的项目和未列入地方产业发展负面清单的项目。

(九) 股东及股权结构：宁波香安企业管理有限公司持有该公司 100%的股权

(十) 实际控制人：王久芳

(十一) “荣安物业”最近一年又一期经审计的财务数据（单位：元）：

项目	2019年12月31日	2020年03月31日
总资产	83,494,567.16	83,650,055.65
总负债	47,876,353.38	82,474,195.20
净资产	35,618,213.78	1,175,860.45
或有事项涉及的总额	-	-
	2019年度	2020年1-3月
营业收入	118,664,684.37	17,043,952.24
营业利润	32,606,125.58	-7,173,331.86
净利润	27,845,162.99	-5,773,519.93

(十) 关联关系：公司实际控制人、董事长王久芳先生持有“荣安物业”51%的股权且担任“荣安物业”执行董事及法定代表人，公司董事、总经理王丛玮先生持有“荣安物业”49%的股权。“荣安物业”为公司同一实际控制人控制下的关联方。

(十一) 履约能力分析：“荣安物业”是依法注册成立，依法存续的法人主体，经营正常，具备较强的履约能力。

(十二) “荣安物业”非失信被执行人。

三、关联交易的主要内容及定价策略

公司与“荣安物业”的关联交易皆为日常生产经营所需的交易，在本次日常关联交易协议有效期内，公司每一个会计年度拟接受“荣安物业”提供劳务的总额为不超过 4,000 万元，包括但不限于支付前期销售配合服务费、商业物业的物业管理服务费、前期物业管理服务费等。公司每一个会计年度向“荣安物业”出租房屋的租金总额为不超过 90 万元。

本次关联交易价格在参考下述因素的基础上，由双方协商确定：所需服务项目具体情况、服务的成本、行业同类服务企业提供类似服务的价格以及物业服务当地的物业服务费政府指

导价（如有）。出租房屋之交易价格系在参考出租房屋附近的类似物业的当前市价基础上，由双方协商确定。

四、关联交易协议的主要内容

甲方：荣安地产股份有限公司

乙方：宁波荣安物业服务有限公司

鉴于荣安地产股份有限公司与宁波荣安物业服务有限公司系同一实际控制人控制下的关联方，为规范双方日常关联交易行为，特签订本协议。

（一）关联交易范围

1、甲方或甲方控股子公司（以下统称甲方）接受乙方或乙方控股子公司及分公司（以下统称乙方）提供的劳务，具体服务类型包括但不限于：公司项目交付前销售中心的前期销售配合服务，包括但不限于销售中心保洁、保安、设备维护、维修等销售配合服务；公司持有型商业物业的物业管理服务等；公司项目交付后的住宅小区前期物业管理服务等。上述各类业务具体服务范围以交易双方签订的具体协议为准。

2、甲方向乙方出租房屋，具体出租物业以交易双方签订的具体协议为准。

（二）关联交易定价依据

1、甲方接受乙方提供劳务的价格在参考下述因素的基础上，由双方协商确定：所需服务项目具体情况、服务的成本、行业同类服务企业提供类似服务的价格以及物业服务当地的物业服务费政府指导价（如有）。

2、甲方向乙方出租房屋之交易价格系在参考出租房屋附近的类似物业的当前市价基础上，由双方协商确定。

（三）交易金额及付款方式

1、合同期限内，甲方每一个会计年度接受乙方提供的劳务总额不超过 4,000 万元。公司项目交付前销售中心的销售配合服务，根据各项目销售中心与乙方签订的《物业管理前期销售配合协议》的约定支付，一般按照季度结算支付。公司持有型商业物业的物业管理服务，根据交易双方合同约定的为准。公司项目交付后的住宅小区前期物业管理服务价格由公开招投标方式确认，根据《前期物业管理服务合同》的约定按年、半年、季度或月度支付。

2、合同期限内，甲方每一个会计年度向乙方出租房屋的租金总额不超过 90 万元，付款方式以交易双方的租赁合同约定为准；

（四）合同期限

2020年8月1日-2022年12月31日

（五）其他条款：

1、甲方及乙方可以本协议约定的条款为基础，根据需要由甲方或甲方的子公司与乙方或乙方的分公司/子公司就实际发生的交易单独签订具体的合同。

2、在具体合同执行过程中，如有需要并经双方同意，具体合同可以调整，但该等调整需符合本协议的原则，遵守有关法律法规及监管规则的规定。

（六）生效条件：由甲乙双方法定代表人或授权代表签字及加盖公章后生效。

五、关联交易目的和对上市公司的影响

“荣安物业”具有多年物业服务经验，能确保公司所开发房产的物业服务质量并保持其物业服务的一贯水准，该日常关联交易属于公司正常经营所需。公司与“荣安物业”的交易价格将综合考虑市场价格、服务成本及合理利润，经过双方谈判确定，定价原则合理、公允，不存在损害公司及中小股东利益的情况。

六、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

当年年初至披露日，公司与“荣安物业”发生的关联交易金额为1953.93万元（“荣安物业”股权转让完成后至今，未发生关联交易）。

当年年初至披露日，公司与“荣安物业”同一实际控制人王久芳控制的荣安集团股份有限公司及其下属公司发生的关联交易金额为124.48万元。

七、独立董事事前认可及独立意见

作为公司的独立董事，在认真审阅相关文件资料并听取公司对本次事项情况的说明后，基于独立、客观、公正的判断立场，发表事前认可及独立意见如下：

公司已将公司与宁波荣安物业服务有限公司签订日常关联交易协议的事项事先通知我们并进行了沟通。上述关联交易事项，不存在损害公司其他股东利益的情形。我们同意将该议案提交第十一届董事会第三次会议进行审议。

本次公司与宁波荣安物业服务有限公司签订日常关联交易协议的事项，交易定价参照市场价格确定，符合公开、公平、公正的原则。关联交易表决程序符合法律规定，审议过程中关联董事履行了回避制度，不存在利益输送、损害其他股东尤其是中小股东利益的情况。

因此，同意本次签订日常关联交易协议的事项。

八、备查文件

- 1、荣安地产股份有限公司第十一届董事会第三次会议决议
- 2、荣安地产股份有限公司独立董事关于第十一届董事会第三次会议相关事项的事前认可及独立意见

特此公告。

荣安地产股份有限公司董事会

二〇二〇年八月二十七日