



## 阳光新业地产股份有限公司

### 关于拟签署物业管理服务合同暨关联交易的公告

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”、“乙方”）拟与深圳市京基物业管理有限公司（以下简称“京基物业”）的分支机构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“物业服务中心”、“甲方”）签署《物业管理服务合同》，物业服务中心拟向北京瑞丰租赁的所处京基一百大厦的办公场所提供物业管理服务，租赁房产建筑面积为1120.17平方米，租赁期限为两年，物业管理期限自租赁房产交付之日起计算，物业管理费用为32元人民币/月/m<sup>2</sup>，按照租赁房产的建筑面积计算，每月管理费用共计人民币35845.44元（大写：叁万伍仟捌佰肆拾伍元肆角肆分）。

2、北京瑞丰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”）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。详细情况请见公司于本公告日披露的2020-L52号《关于拟租赁办公场所暨关联交易的公告》。根据《房屋租赁合同》约定，京基房地产委托物业服务中心对京基一百大厦进行物业管理服务，承租方北京瑞丰应于《房屋租赁合同》签订时与物业服务中心签署《物业管理服务合同》。

3、因京基物业属于本公司控股股东京基集团有限公司（持股比例 29.12%）的全资子公司，物业服务中心为京基物业的分支机构，根据《深圳证券交易所股

票上市规则》中关联方的认定标准，上述签署《物业管理服务合同》事项构成关联交易。

4、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。

5、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。

6、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

### （一）深圳市京基物业管理有限公司

#### 1、概况

名称：深圳市京基物业管理有限公司

统一社会信用代码：91440300661016261W

税号：91440300564228027J

注册资本：500 万元人民币

企业类型：有限责任公司法人独资

住所：深圳市罗湖区桂园街道老围社区深南东路 5016 号京基 100B 座 21 层 B-2102、2105

法定代表人：易文谦

主要股东：深圳市京基物业管理有限公司为京基集团有限公司的全资子公司

成立时间：2007 年 04 月 19 日

经营范围：物业管理，物业租赁；清洁服务；园艺服务；家政服务；从事广告业务；会议展览；企业形象策划、文化活动策划、市场营销策划、展览展示策划；礼仪服务；会务服务。（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：为机动车提供停放服务；食品生产；

餐饮服务；食品配送。

## 2、历史沿革

深圳市京基物业管理有限公司于 2007 年成立，是深圳市物业管理协会会员单位、国家一级资质物业。主要从事物业管理、物业租赁、清洁服务、园艺服务、家政服务等经营服务。目前，主要服务于京基集团有限公司开发的高端写字楼和高尚住宅社区。

近三年来，京基物业通过了“职业健康安全管理体系”、“环境管理体系”等认证，获得认证证书，并积极开拓市场，与深圳市多家公司签订了物业管理合同并提供物业管理服务。

## 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	358,590,957.22	257,437,731.37
负债总额	226,877,522.97	143,322,417.93
股东权益总额	131,713,434.25	114,115,313.44
项目	2020 年 1-6 月	2019 年度
营业收入	89,956,081.95	194,447,470.75
净利润	17,598,120.81	30,126,910.84

## 4、京基物业不是失信被执行人。

### （二）深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心

#### 1、概况

名称：深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心

统一社会信用代码：91440300564228027J

税号：91440300564228027J

注册资本：0 万人民币

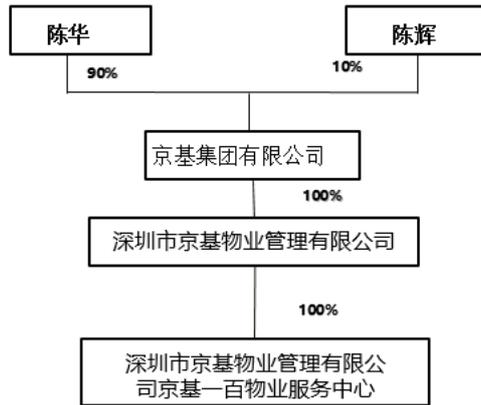
企业类型：有限责任公司分公司

住所：深圳市罗湖区深南东路 5601 号京基一百大厦 A 座 72 层 7202 西侧

法定代表人：易文谦

主要股东：深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心为深圳市京基物业管理有限公司的分支机构，深圳市京基物业管理有限公司为京基集团有限公司的全资子公司。

股权结构图如下：



成立时间：2010年10月20日

经营范围：物业管理，物业租赁；清洁服务；园艺服务；家政服务；从事广告业务；会议展览；企业形象策划、文化活动策划、市场营销策划、展览展示策划；礼仪服务；会务服务。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：为机动车提供停放服务。

## 2、历史沿革

深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心成立于2010年10月，属于京基物业的分公司。经营范围为物业管理，物业租赁；清洁服务；园艺服务；家政服务；从事广告业务；会议展览；企业形象策划、文化活动策划、市场营销策划、展览展示策划；礼仪服务；会务服务。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营）；为机动车提供停放服务。成立以来主要服务于京基100大厦。

3、物业服务中心不是失信被执行人。

## 三、关联交易的定价依据

本次关联交易是基于公司租赁办公场所物业管理的实际需求，双方遵循客观、公平、公允的定价原则，经交易双方协商一致确定，是正常的商业交易，按照正常的市场经营规则进行，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

## 四、《物业管理服务合同》的主要内容

甲方：深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心

乙方：北京瑞丰阳光投资有限公司

### （一）租赁房产基本情况

地址：深圳市深南东路5016号京基100大厦A座69层01A单元。

建筑面积： 共 1120.17 平方米。

交付日期： 2020 年 9 月 20 日。

租赁房产用途： 办公用途。

## （二）物业管理内容

甲方将向乙方提供如下各项物业管理与服务：

1. 共用部位的维护和管理：共用部位是指本项目主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、楼梯间、电梯、公共区域消防设施设备、上下水管道、公共走廊通道等。

2. 共用设施设备运行、养护和管理：共用设施设备是指共用的所有水管、水箱、水泵、中央空调、电梯、供电线路、通讯线路、照明、消防设施、绿地、道路、沟渠、池、公益性文体设施和共用设备设施使用的房屋等，并负责本项目的广告宣传及管理工作。

3. 环境卫生：公用环境卫生，包括公共场所、公用部位的清洁卫生、生活垃圾的收集、清运等。

4. 安全管理：维持公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗值勤等。

5. 交通秩序与车辆停放管理：提供停车服务，进出本项目各种车辆管理有序，制止管理区域内违章停车。

6. 装饰装修管理：详见《装修手册》。

7. 其他物业管理服务内容，详见《租户手册》。

## （三）物业管理期限

自租赁房产交付给乙方之日起计算，即自 2020 年 9 月 20 日起至 2022 年 9 月 19 日止。若乙方与业主方的《房屋租赁合同》提前终止的，则本合同相应终止。

## （四）费用及支付

按租赁房产的建筑面积计算（含正常办公时间空调费），每月每平方米为人民币 32 元整（大写：叁拾贰元），每月管理费共计为人民币 35845.44 元/月（大写：叁万伍仟捌佰肆拾伍元肆角肆分），自租赁房产交付给乙方之日起计收管理费。

乙方应在签订本合同后 7 个工作日内向甲方预付首月管理费人民币

35845.44 元整（大写：叁万伍仟捌佰肆拾伍元肆角肆分）。从第二个月起，乙方须在每月 5 日（节假日除外）前以现金或转账或支票方式支付当月管理费。

## 五、本次关联交易的目的和对公司的影响

本次关联交易开展是基于物业管理需求，遵循公平、公正、公开原则，依据市场价格定价及交易，不存在损害上市公司及其子公司、全体股东尤其是中小股东利益的情形，不会对公司的正常经营活动及财务状况产生重大影响。

## 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，公司及北京瑞丰与物业服务中心、京基物业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

根据我们对北京瑞丰拟与物业服务中心签署的《物业管理服务合同》的事前审核并审议，我们认为本次关联交易是基于物业管理的实际需要，其定价符合市场化水平，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

本次北京瑞丰拟与物业服务中心签署《物业管理服务合同》暨关联交易事项基于公司租赁办公场所物业管理实际需要，定价原则和履行方式遵循了市场原则，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、物业管理服务合同。

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