



阳光新业地产股份有限公司

关于拟续签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

（一）关联交易基本情况

1、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（以下简称“北京瑞丰”）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”）签署《物业管理服务合同》，物业服务中心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。（详细情况请参见刊登于2020年8月27日的2020-L48号、2020-L53号、9月16日的2020-L59号公告）。

目前该物业管理服务合同将于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”）拟分别与物业服务中心续签《物业管理服务合同》，物业服务中心拟向其租赁的深圳市深南东路5016号京基100大厦A座69层01-01A单元、69层01-01E单元（以下简称“租赁房产”）提供物业管理服务，租赁房产建筑面积为1,120.17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，物业管理费用为人民币32元/月/m²，按照租赁房产的建筑面积计算，每月管理费用共计人民币35,845.44元（大写：叁万伍仟捌佰肆拾伍元肆角

肆分)。

2、深圳瑞和、深圳瑞成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、6901-01E单元作为公司总部办公场所。详细情况请见公司于本公告日披露的2022-L46号《关于拟续租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，深圳瑞和、深圳瑞成应于《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》。

（二）关联关系

京基物业为公司控股股东京基集团的控股子公司，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》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《关于拟续签物业管理服务合同暨关联交易的议案》，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）深圳市京基物业管理有限公司

1、概况

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册地：深圳市福田区沙头街道下沙社区滨河路 9289 号下沙村京基滨河时代广场负二层 A 区 01

主要办公地点：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

注册资本：3,000 万元人民币

统一社会信用代码：91440300661016261W

主要股东：京基集团持有京基物业 100% 股权

主营业务：一般经营项目是：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、财务状况

截至 2021 年 12 月 31 日（经审计），京基物业总资产 52,659 万元，净资产 19,160 万元，营业收入 31,446 万元，净利润 4,034 万元。

4、关联关系说明

京基物业为公司控股股东京基集团的控股子公司，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》的相关规定，本次交易构成关联交易。

5、经查询，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

企业性质：有限责任公司分公司

注册地：深圳市罗湖区深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 72 层 7202 西侧

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 72 层 7202

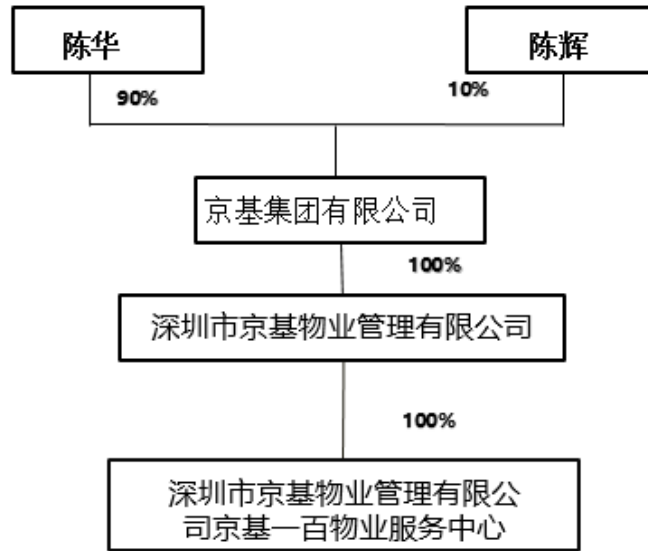
西侧

法定代表人：易文谦

统一社会信用代码：91440300564228027J

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：



主营业务：一般经营项目是：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，成立以来主要服务于京基100大厦。

3、关联关系说明

京基物业为公司控股股东京基集团的控股子公司，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》的相关规定，本次交易构成关联交易。

4、经查询，物业服务中心不是失信被执行人。

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、关联交易协议的主要内容

（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 01-01A 单元、69 层 01-01E 单元。

建筑面积：共 1,120.17 平方米。

交付日期：2022 年 9 月 20 日。

租赁房产用途：办公用途。

（二）物业管理内容

物业服务中心将向深圳瑞和、深圳瑞成提供如下各项物业管理与服务，包括共用部位的维护和管理、共用设施设备运行、养护和管理、公用环境卫生、安全管理、交通秩序与车辆停放管理、装饰装修管理及其他物业管理服务内容。

（三）物业管理期限

自租赁房产交付之日起计算，即自 2022 年 9 月 20 日起至 2024 年 9 月 19 日止。若深圳瑞和、深圳瑞成与业主方的《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

1、管理费：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），深圳瑞和每月管理费共计人民币 19,836.48 元/月（大写：壹万玖仟捌佰叁拾陆元肆角捌分），深圳瑞成每月管理费共计人民币 16,008.96 元/月（大写：壹万陆仟零捌元玖角陆分），均自租赁房产交付之日起计收管理费。

2、深圳瑞和应在签订合同后 7 个工作日内向物业管理服务中心预付首月管理费人民币 19,836.48 元（大写：壹万玖仟捌佰叁拾陆元肆角捌分），深圳瑞成应在签订本合同后 7 个工作日内向物业管理服务中心预付首月管理费人民币

16,008.96 元（大写：壹万陆仟零捌元玖角陆分）。从第二个月起，深圳瑞和、深圳瑞成须在每月 15 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。

3、管理费周转金：深圳瑞和应于签订本合同后 7 个工作日内向物业管理服务中心缴纳两个月管理费共计人民币 39,672.96 元（大写：叁万玖仟陆佰柒拾贰元玖角陆分）作为管理费周转金，深圳瑞成应于签订本合同后 7 个工作日内向物业管理服务中心缴纳两个月管理费共计人民币 32,017.92 元（大写：叁万贰仟零拾柒元玖角贰分）作为管理费周转金。

五、交易目的和对公司的影响

本次关联交易的开展是基于物业管理需求，所涉及的物业管理费为公司日常经营性支出，交易价格公允，不会损害公司和广大股东的利益。

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，我们认为京基物业从事多年物业管理服务，具有专业的物业管理经验及规范的物业管理水平，且本次关联交易的开展是基于物业管理需求，我们同意将该议案提交公司董事会审议。董事会审议该事项时，关联董事需回避表决。

（二）独立意见

本次关联交易事项基于公司租赁办公场所物业管理实际需要，所涉及的物业管理费为公司日常经营性支出，不会对公司本期和未来的财务状况和经营成果造成重大影响。本次关联交易遵循了公平、合理的定价原则，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、《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

二〇二二年八月二十九日