

证券代码：000608

证券简称：阳光股份

公告编号：2025-L39



阳光新业地产股份有限公司

关于全资子公司签署《委托租赁补充协议一》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

2024年6月20日公司召开第九届董事会2024年第六次临时会议，会议同意公司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”）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《委托租赁服务协议》，京基房地产委托深圳瑞和整体为其持有的京基一百大厦（以下简称“标的物业”）的租赁招商及租户管理等事务提供服务，每期服务费为人民币200万元（含税），以一个自然季度为一期。服务期限一年六个月，自2024年7月1日至2025年12月31日。

为了更好的开展招商和租户管理等事务，深圳瑞和拟与京基房地产签署《委托租赁补充协议一》，拟将原合同服务期限延长3年，委托服务费自2025年1月1日变更为每年固定服务费700万元加奖励服务费240万元，并调整部分委托方式。

（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

1、2025年4月7日，公司召开第十届董事会2025年第一次独立董事专门会议，会议审议通过了《关于全资子公司签署〈委托租赁补充协议一〉暨关联交易的议案》，同意将该议案提交公司董事会审议。

2、2025年4月17日公司召开第十届董事会第一次会议，会议审议通过了《关于全资子公司签署〈委托租赁补充协议一〉暨关联交易的议案》，关联董事陈家贤女士、熊伟先生、张志斐先生及陈家慧女士对本议案回避表决。

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。此次交易未达到股东大会审议标准。

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

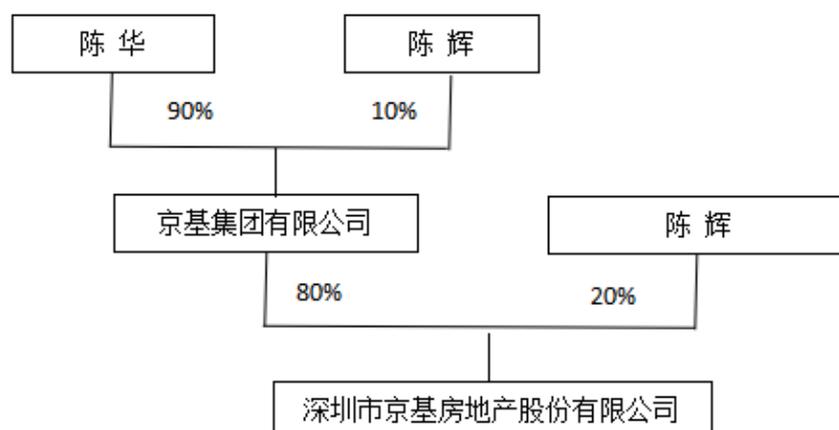
主要办公地点：深圳市罗湖区深南东路5016号京基一百大厦A座7201

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90,000万元，名称变更为“深圳市京基房地产股份有限公司”，2013年10月，注册资金由90,000万元减至85,000万元。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

京基房地产（未经审计）2024年1—9月实现营业收入251,763万元，实现净利润-27,818万元，截至2024年9月30日，总资产8,349,473万元，净资产3,485,479万元。

（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、关联交易标的基本情况

标的物业京基一百大厦位于深圳市罗湖区深南东路5016号，房屋用途为写字楼，位于地上6层至72层，建筑面积173,528.08平方米，可对外出租的使用面积为167,068.57平方米。目前正常、合法运营。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易遵循客观、公平、公允的定价原则，经交易双方协商确定。

五、关联交易协议的主要内容

甲方：深圳市京基房地产股份有限公司

乙方：深圳瑞和新业企业管理有限公司

（一）延长服务期限

延长原合同服务期限3年，延长期限自2026年1月1日至2028年12月31日。

（二）委托方式部分调整

1、为减少双方在专项维修工作的沟通难度和流程耗时，降低该类供应商的管理难度，及时交付租赁房屋和维修，减少租户投诉，提高招商效率和客户体验，双方同意：

自2025年1月1日起，原合同第二条第2.5款关于租户入驻存在特殊的改造、隔断调整、装饰装修、设施设备增改维修等工程、技术条件或要求（统称“专项维修”）工作，由乙方全权负责在租户租赁条件/意向/合同约定的交付时间内自行或组织第三方完成实施，实施费用由甲方按本协议实际承担。

2、乙方应设置专项维修费用专用账户，专款专用。甲方于每年的专项维修预算确定后15个工作日内向乙方预付当年专项维修预算的50%，每半年届满后10个工作日内结算。

如有不足，甲方于结算后20个工作日内补足差额并再支付当年专项维修预算的50%作为下半年预付费用，上半年如有结余则冲抵下半年预付费用；每年期限届满后10个工作日内进行年度结算，多退少补；以此类推。

（三）委托服务费结算

1、委托服务费：为平衡双方权利义务，双方同意原约定的800万元每年固定服务费自2025年1月1日变更为每年固定服务费700万元加奖励服务费240万元。其中：

固定服务费：自2025年1月1日起，原合同项下每一自然季度的服务费由人民币200万元变更为人民币175万元，支付方式不变。

奖励服务费：支付比例与当年度《整体租赁方案》确定的出租目标完成率

相同，乙方每季度末核算当季度的出租面积目标完成率并根据目标完成率核算对应奖金支付比例和金额并向甲方申请付款；甲方在20个工作日内核对确认并完成付款。

2、全民营销奖：鉴于以上及“京基会”小程序由甲方开发和运营，为便于管理和结算，双方确认原合同3.3条所述全民营销奖由甲方通过“京基会”小程序或其他方式承担和发放，不再纳入委托服务费范围。

（四）其他

1、本协议作为原合同不可分割的一部分，与原合同具有同等法律效力；原合同与本协议不一致的，以本协议为准，本协议未约定的内容，仍按原合同的约定执行。

2、本协议一式六份，经双方签字盖章后生效。

六、交易目的和对公司的影响

本次交易体现了控股股东对公司经营发展的大力支持，不会导致公司合并报表范围的变更，不存在损害公司及中小股东利益的情形，也不会对公司独立性产生影响。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

本年年初至披露日，除本次关联交易外，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3.43亿元（其中控股股东借款本金及利息共计人民币约2.8亿元，未支付装修补偿款0.62亿元）。

八、独立董事过半数同意意见

2025年4月7日，公司召开第十届董事会2025年第一次独立董事专门会议，本次会议由公司过半数独立董事共同推举独立董事郭磊明先生召集并主持。公司3位独立董事均对本次会议审议事项进行了表决，以3票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于全资子公司签署〈委托租赁补充协议一〉暨关联交易的议案》，并同意将该议案提交公司董事会审议。

九、备查文件

- 1、第十届董事会第一次会议决议；
- 2、第十届董事会2025年第一次独立董事专门会议决议；
- 3、《委托租赁补充协议一》。

特此公告。

阳光新业地产股份有限公司

董 事 会

二〇二五年四月十八日