

证券代码:000608 证券简称:阳光股份 公告编号:2024-L39

阳光新业地产股份有限公司 第九届董事会2024年第七次临时会议 决议公告

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。

董事会会议召开情况:

阳光新业地产股份有限公司(以下简称“公司”)第九届董事会2024年第七次临时会议于2024年7月31日(星期三)在公司会议室以现场结合腾讯会议的方式召开。经全体董事一致同意,本次会议豁免通知时限要求,会议通知于2024年7月30日(星期二)以书面、电子邮件的方式送达各位董事。本次会议由公司董事长陈家贤女士主持,会议出席董事7人,实际出席董事7人,独立董事梁锐飞先生以腾讯会议的方式出席。公司监事会成员和高级管理人员列席了本次会议。会议的召开和表决程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

董监事会会议审议情况:

经与会董事充分讨论,会议审议做出了如下决议:

(一)审议通过了《关于全资子公司拟签署重大经营合同的议案》

为进一步增强企业经营能力,扩大公司管理规模,公司全资子公司深圳百纳新业商业管理有限公司(以下简称“百纳新业”),拟与深圳市沙井沙头股份合作公司(以下简称“沙头公司”),深圳市骏升泰商有限公司(以下简称“骏升泰公司”)签署《租赁合同》及《租赁补充协议》,沙头公司,骏升泰公司一致同意将位于深圳市宝安区沙井街道办事处沙头村的商业广场项目的一至七层整体(包括地下一层和夹层)全部物业(以下简称租赁物)以及附属于租赁物的各种辅助设施的使用权(包括但不限于租赁物外墙和项目用地范围内的室外广告牌、停车位的合法设置和使用等,本合同另有约定的除外)都以现状整体出租给甲方使用。甲方和乙方应作为一致行动人行使和履行其作为出租方的权利与义务,除本合同另有约定外,非经甲乙双方一致同意,甲乙双方中的任何一方不能单独解除或变更本合同,并对本合同项下出租方的义务和责任承担连带责任。

(二)租货物业包括地面一层至七层,地下室和夹层,经深圳市国测绘技术有限公司现场查丈全部面积为176,295.50平方米(大写:壹拾柒万陆仟零肆拾伍平方米)。

在租赁物业全部面积出租收益中,甲方占34.7173%,乙方占65.2827%。甲方和乙方各自所占比例收取本合同的租货保证金和租金。

(三)甲方和乙方租货的物业拟用于开设大型综合商业项目(包括对外招营商用于开办超市、百货、餐饮、娱乐、酒店、办公等),丙方应按开设经营项目的

要求办理相关照证,甲方和乙方应予以必要的配合和协助。在租赁期内,如丙方改变租赁物业用途,应事先征得甲方和乙方的书面同意。

2.租货期限

租货期限,从2024年8月1日至2033年11月30日止。

3.租金及支付方式

租货期内,丙方应按月支付租货物业的租金,租金为:

(1)自2024年8月1日起至2025年11月30日止,丙方应交纳的每月租金为人民币伍佰叁拾伍万肆仟伍佰捌拾肆元伍角贰分(小写¥3,395,964.52元);丙方每月应向甲方交纳的租金为人民币壹佰捌拾柒万叁仟零肆拾伍元肆角玖分(小写¥1,873,333.19元),丙方每月应向乙方交纳的租金为人民币伍佰伍拾捌元肆仟伍佰捌拾叁元叁角叁分(小写¥3,522,631.33元)。

(2)自2025年12月1日起至2028年11月30日止,丙方应交纳的每月租金为人民币伍佰肆拾肆万柒仟零肆拾伍元肆角陆分(小写¥4,547,354.66元);丙方每月应向甲方交纳的租金为人民币壹佰捌拾玖万壹仟壹佰捌拾肆元肆角陆分(小写¥1,891,174.46元),丙方每月应向乙方交纳的租金为人民币伍佰伍拾捌元肆仟伍佰捌拾伍元肆角零分(小写¥3,556,180.20元);

(3)自2028年12月1日起至2033年11月30日,丙方应交纳的每月租金为人民币贰仟捌拾伍万肆仟零肆拾伍元肆角零分(小写¥6,219,705.24元);丙方每月应向甲方交纳的租金为人民币贰仟捌拾壹万零肆仟零肆拾伍元肆角零分(小写¥2,159,313.73元),丙方每月应向乙方交纳的租金为人民币肆仟零零陆万零零肆拾壹元伍角壹分(小写¥4,060,391.51元)。

4.租货保证金

(1)本合同租货保证金为人民币壹仟零柒拾玖万壹仟玖佰肆拾零元肆肆分(小写¥10,791,924.04元),丙方应在本合同签订日以现金、支票或银行转账的形式支付给甲方和乙方,其中支付给甲方的租货保证金为人民币壹仟柒佰柒拾肆元肆角陆分(小写¥3,476,666.38元),支付给乙方的租货保证金为人民币柒仟柒佰肆仟肆元肆角陆分(小写¥7,045,262.66元),甲方和乙方收到后向丙方开具对账单证实租货保证金收据。

(2)丙方所交的租货保证金不得低于租货丙方正常应缴的费用。

(3)租货期间或非丙方原因租货合同终止,甲方和乙方应在三日内退租货保证金。甲方和乙方退租货保证金时,丙方同时满足以下条件:

A.丙方没有拖欠各项应缴费用;

B.丙方没有损坏租货物业或配套设施(自然损耗的除外)且已将租货物业及配套设施归回甲方和乙方;

C.由于丙方违约的,丙方已履行违约责任或赔偿责任;

丙方如不符合上述条件,甲方和乙方可暂不退还租货保证金,且甲方和乙方有权追究丙方的责任。

5.租货物业交付

甲方和乙方以目前租货物业的现状交付给丙方使用,此外如丙方需要增加配套设备设施及装饰装潢等全部由丙方自行负责并承担相关所有费用。

6.物业管理

甲方、乙方和丙方均同意租货物业的物业管理由丙方自行负责并承担相关的所有费用;除本合同另有约定外,除租金和租货保证金外,丙方无须再向甲方或丙方支付包括但不限于物业管理费用、卫生费、垃圾清运费等一切名目杂费,但相关政府部门制定的行政收费,丙方须按照相关规定按时向政府有关部门交纳。

7.甲方和乙方的保证及责任

(1)甲方和乙方有权将该租货物业出租给丙方使用,并同意允许丙方通过部分转租、招商、合作经营等方式将租货物业部分转租给有经营资格的第三方经营。

(2)甲方应尽力协助丙方解决员工居住问题,同意另行出租员工宿舍楼给丙方使用,具体租货条件由甲方和丙方另行商定。

(3)甲乙双方承诺,在本合同生效后,甲乙双方有义务协调当地政府部门排除任何第三人为由任何与甲乙双方之间的纠纷的名义,对丙方及租货物业的正常经营造成干扰。

(4)甲乙双方承诺,若甲方和丙方发生资产重组、合并、分立、解散、名称变更等情况,双方均保证丙方无障碍地继续租货,使用本合同项下之租货物业,否则视为甲方和丙方违约。

8.丙方保证及责任

(1)丙方可能将租货物业不多于50%的部分直接转租给任何第三方,其余部分自己经营、合作投资等方式经营,丙方不得整体转租,或改变租货用途,否则甲方或丙方有权单方终止合同,收回租货保证金并追究丙方其他违约责任。

(2)未经甲方和丙方书面许可,丙方不得将经营设施、场地和商品向任何单位或个人作抵押、担保、整体转租,丙方违反本条规定造成甲方或丙方损失的,甲方和丙方有权向丙方追偿。

(3)丙方尽力为当地社区青年提供就业岗位,协助解决社区青年就业问题。

9.转租

未经过甲方和丙方许可,丙方不得将租货物业擅自整体转租给任何第三方,丙方租货合同终止。

有下列情形之一,甲方或丙方有权选择提前终止租货合同,并要求丙方赔偿其遭受的一切实际损失:

(1)丙方逾期未支付租金或水电费等达40天;

(2)丙方利用租货物业进行违法、犯罪活动,损害甲方或丙方或其他人以及公共利益的;

(3)改变租货物业主体结构的;

(4)未经甲方和丙方同意,丙方擅自将高于50%的租货物业转租给第三方,但在丙方统一管理下运营租货物业对外合作招商引资的行为除外;

(5)丙方装修或改造租货物业影响建筑结构安全。

11.违约责任

(1)在丙方并无违约的前提下,甲方或丙方不得借故或以任何理由解除本合同,否则视甲方和丙方违约,甲方和丙方双倍返还丙方的租货保证金。在甲方和丙方并无违约的前提下,丙方提前解除本合同,丙方所交的租货保证金不予退还,丙方所欠租货甲方或丙方因此造成的一切经济损失。在租货期间,如因丙方的原因导致甲方和丙方提出终止或解除本合同,甲方和丙方有权没收丙方所

交的租货保证金,已在租货物业完成的全部装修、已安装的设备设施全部无偿归甲方和乙方所有,丙方还应按每提前一年解除或终止本合同赔偿一个月租金的标准赔偿甲方和乙方的租金损失(即以同期为基数,提前1年解除或终止合同,赔偿1个月租金,提前2年解除或终止合同,赔偿2个月租金,以此类推)及因此造成的其他经济损失。

(2)在甲方或乙方并无违约的前提下,丙方若拖欠租金,应向甲方和乙方支付滞纳金,每逾期一日甲方和乙方有权向丙方收取当月租金之千分之五的滞纳金,若丙方拖欠超过四十天的,则甲方或乙方有权选择终止本合同,并要求丙方赔偿相应的损失。若丙方在接到甲方或乙方终止本合同的通知后30天内未搬离,丙方放弃其置留于租货物业内的一切设备、设施、物品的所有权,甲方和乙方方可自行处理。

(3)丙方若拖欠水费、电费等应缴应付的费用超过四十天的,甲方或乙方有权选择终止本合同,并要求丙方赔偿相应的损失。

(4)除明确定规定的终止条款外,任何单方面终止本合同皆视为违约。违约方应向对方赔偿因本合同提前终止而遭受的一切直接损失。

(5)除上述各项规定外,任何一方若有违约行为,均应在收到另一方通知后七天内予以更正,另有规定的除外;逾期未能更正,另一方保留索赔的权利。

12.合同生效

本合同自三方法定代表人或授权代表签字并加盖公章且甲方及丙方均收到本合同的定金后生效。

13.保证

京基集团自愿为丙方在本租货合同项下的债务/义务提供连带责任担保,如丙方不履行或不能完全履行本租货合同项下的债务/义务时由保证人代为履行,本保证为不可撤销的,保证期限自丙方签章之日起至本租货合同项下丙方的债务全部履行期限届满之日起三年。

(二)租货补充协议

甲方(出租方):深圳市骏升泰商有限公司
乙方(承租方):深圳百纳新业商业管理有限公司

1.双方同意,因税务机关核定的税率发生变化,双方相应调整原合同约定的应收租金总额和增值税率,城建税及教育费附加金额,不含增值税、城建税及教育费附加的租货不变。

租货期内,甲乙双方按以下调整后的含税月租金执行:

租货期间	不含增值税月租金	原税率	原含税月租金	现税率	调整后的含税月租金
2024年8月1日 - 2025年11月30日	3,544,886.99		3,522,631.33	3.674,571.22	
2025年12月1日 - 2026年11月30日	3,386,838.29	5%	3,556,180.20	9%	3,709,567.13
2026年12月1日 - 2027年11月30日	3,867,039.53		4,060,391.51		4,235,526.34

即:自2024年8月1日起至2025年11月30日止,乙方每月应向甲方交纳的租金为人民币叁佰零肆拾柒万肆仟肆佰柒拾壹元零肆角零分(小写¥3,674,571.22元);自2025年12月1日起至2026年11月30日止,乙方向甲方交纳的租金为人民币叁佰零柒拾肆万零肆仟肆佰柒拾壹元零肆角零分(小写¥3,709,567.13元);自2026年12月1日起至2027年11月30日止,乙方向甲方交纳的租金为人民币肆仟零肆拾柒万肆仟肆佰柒拾壹元零肆角零分(小写¥4,235,526.34元)。

2.经各方签字盖章后生效。

3.京基集团自愿为丙方在本租货补充协议项下的债务/义务提供连带责任担保,如丙方不履行或不能完全履行本租货补充协议项下的债务/义务时由保证人代为履行,本保证为不可撤销的,保证期限自丙方签章之日起至本租货补充协议项下丙方的债务全部履行期限届满之日起三年。

(三)承诺书

承诺人:深圳百纳新业商业管理有限公司
我司与各方签订了《租货合同》(以下简称“原合同”),约定租货期限自2024年8月1日至2033年11月30日止,现我司向贵司承诺如下:
原合同租货期限届满后,我司同意再续租五年,即续租期间为自2023年12月1日起至2033年11月30日止;租金在原合同租货期限届满前5年的租金标准上递增10%。其他条件不变。

五、合同对丙方的影响

若合同顺利履行,将有利于进一步扩大公司现有的经营管理规模,增强公司的主业经营能力,增加公司主业营业收入,体现了控股股东对公司未来发展的大力支持。

本次交易完成后,自2024年8月起,“沙井京基百纳广场”项目的营业收入将纳入公司营业收入一并计算,预计对公司2024年度及未来年度的经营业绩产生积极的影响。

六、风险提示

本合同履行期间较长,合同金额较大,能否顺利履行完毕并确认收入存在不确定性,在合同具体执行过程中,受政策因素、市场因素等多方面影响,执行结果存在不确定性。

七、合同的审议程序

2024年7月31日公司召开第九届董事会2024年第七次临时会议,会议审议通过了《关于全资子公司拟签署重大经营合同的议案》。

八、备查文件

1.第九届董事会2024年第七次临时会议决议
2.《租货合同》
3.《租货补充协议》
4.《承诺书》
特此公告。

阳光新业地产股份有限公司 董事会

二〇二四年七月三十一日

阳光新业地产股份有限公司
关于全资子公司拟与关联方签署
关联合同的公告

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

阳光新业地产股份有限公司(以下简称“公司”)全资子公司深圳百纳新业商业管理有限公司(以下简称“百纳新业”)拟与深圳市骏升泰商有限公司(以下简称“骏升泰公司”)签署《租赁合同》及《租赁补充协议》,沙头公司,骏升泰公司一致同意将位于深圳市宝安区沙井街道办事处沙头村的商业广场项目的一至七层整体(包括地下一层和夹层)全部物业(以下简称租赁物)以及附属于租赁物的各种辅助设施的使用权(包括但不限于租赁物外墙和项目用地范围内的室外广告牌、停车位的合法设置和使用等,本合同另有约定的除外)都以现状整体出租给甲方使用。甲方和乙方应作为一致行动人行使和履行其作为出租方的权利与义务,除本合同另有约定外,非经甲乙双方一致同意,甲乙双方中的任何一方不能单独解除或变更本合同,并对本合同项下出租方的义务和责任承担连带责任。

(二)租货物业包括地面一层至七层,地下室和夹层,经深圳市国测绘技术有限公司现场查丈全部面积为176,295.50平方米(大写:壹拾柒万陆仟零肆拾伍平方米)。

在租赁物业全部面积出租收益中,甲方占34.7173%,乙方占65.2827%。甲方和乙方各自所占比例收取本合同的租货保证金和租金。

(三)甲方和乙方租货的物业拟用于开设大型综合商业项目(包括对外招营商用于开办超市、百货、餐饮、娱乐、酒店、办公等),丙方应按开设经营项目的

要求办理相关照证,甲方和乙方应予以必要的配合和协助。在租赁期内,如丙方改变租赁物业用途,应事先征得甲方和乙方的书面同意。