

证券代码：300130

证券简称：新国都

公告编号：2019-038

## 深圳市新国都股份有限公司

### 关于公司及全资子公司日常关联交易的公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。

#### 一、 关联交易基本情况及概述

##### （一）基本情况

1、关于深圳市新国都股份有限公司（以下简称“公司”）拟与关联方深圳市泰德信实业有限公司（以下简称“泰德信”）重新签订房屋租赁协议暨关联交易的事项

公司于2019年2月22日召开第四届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于公司及公司全资子公司房屋租赁暨关联交易的议案》，同意公司及子公司深圳市新国都支付技术有限公司继续向泰德信租赁深圳市福田区泰然大道东路泰然劲松大厦17A、17B物业作为办公场地，其中，公司向泰德信租赁劲松大厦17A的建筑面积为84.47平方米，每平方米每月人民币125元，月租金总额为10,558.75元。公司独立董事、监事会发表了明确同意的意见，保荐机构发表了无异议专项核查意见。

由于公司实际经营管理及业务发展的需要，公司拟扩大劲松大厦17A的租赁面积。经公司与泰德信友好协商一致，同意公司租赁劲松大厦17A的建筑面积扩大为236.99平方米，每平方米每月租赁仍为人民币125元，月租金总额为人民币29,623.75元。租赁期限自2019年4月15日至2020年4月15日止，据此测算，租金总额为355,485元。

2、关于公司全资子公司长沙公信诚丰信息技术服务有限公司（以下简称“公信诚丰”）向关联方陈文辉先生、刘丹女士租赁办公场地暨关联交易的事项。

公信诚丰的主要办公场所为长沙市岳麓区金星中路383号西京公寓三期商业商业广场写字楼（又名：河西王府井商业广场写字楼），该办公场所为租赁物业，租赁有效期自2017年7月1日至2019年6月30日止，租金为每日每平方米2.85元（含税），月租金为161,467.61元。随着公信诚丰的业务扩展以及人员的增加，原办公

场地已不能满足正常经营需求，为保证公信诚丰的长足发展，在参考市场市场价格的基础上，经协商一致，公信诚丰向关联方陈文辉先生、刘丹女士（实际产权人为刘与、刘泽奕，刘丹为其法定监护人）租赁办公场地并于2018年9月1日签署相关租赁协议。

（1）公信诚丰向陈文辉先生租赁办公场地暨关联交易的事项

公信诚丰向陈文辉先生租赁长沙市岳麓区谷丰中路209号荣泰广场1、2、3幢630-648房、1830-1837房作为办公场地，租赁面积为1,569.49平方米，其中6楼1,103.09平方米，18楼466.4平方米，承租单元的6楼租赁期为60个月，租赁期限自2018年9月1日（起租日）起至2023年8月31日止（包括首尾两日）。18楼租赁期为8个月，自2018年9月1日（起租日）起至2019年4月30日止（包括首尾两日）。租金总额为3,433,987.72元。

详细租金情况表如下：

租期	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /天)		递增率 (%)	(不含税)月 租金(元)		
	6楼	18楼		6楼	18楼	合计
	2018年9月至2019年4月	1.5		2	0	50328.48
2019年5月至2019年8月	1.5		0	50328.48		50328.48
2019年9月至2020年8月	1.5		0	50328.48		50328.48
2020年9月至2021年8月	1.575		5	52844.91		52844.91
2021年9月至2022年8月	1.654		5	55487.15		55487.15
2022年9月至2023年8月	1.736		5	58261.51		58261.51

（2）公信诚丰向刘丹女士租赁办公场地暨关联交易的事项

公信诚丰向刘丹女士租赁长沙市岳麓区谷丰中路209号荣泰广场1、2、3幢1838、1839、1840、1841、1842、1843号房作为办公场地，租赁期为8个月，自2018年9月1日（起租日）起至2019年4月30日止（包括首尾两日），每日平方米人民币2元（不含税）租赁面积合计382.97平方米，租金总额为186,378.72元。

公司于2019年4月24日召开第四届董事会第三十一次会议审议通过了《关于公司及全资子公司日常关联交易的议案》，关联董事刘祥、江汉回避表决，公司独立董事对本次交易事项进行了事前核查，出具了事前认可意见，并就本次交易事项发表了独立意见。

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。本议案尚需提交公司2018年年度股东大会审议，关联股东刘祥、江汉将回避表决。

## 二、 关联方介绍和关联关系

### （一）关联方基本情况

#### 1、关联方基本情况

企业名称：深圳市泰德信实业有限公司

注册地址：深圳市福田区沙头街道深南大道以南6007号安徽大厦2202

法定代表人：江汉

注册资本：300万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报），国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）

2、关联关系：控股股东、董事长及总经理刘祥先生和公司股东、董事及副总经理江汉先生为深圳市泰德信实业有限公司股东。

### （二）关联方基本情况

#### 1、关联方：陈文辉

2、关联关系：本次交易对方陈文辉先生为公信诚丰的董事。

### （三）关联方基本情况

#### 1、关联方：刘丹

2、关联关系：本次交易对方刘丹女士为公信诚丰总经理兼董事及法定代表人

的配偶。

### 三、 关联交易主要内容

#### (一) 泰德信拟与公司签订的房屋租赁协议

1、定价原则和依据：根据 2019 年度该区域房屋租赁市场价格，经租赁双方协商一致，确定单位租金为 125 元/平方米/月，租赁总金额为 355,485 元。

#### 2、租赁协议的主要内容

甲方将位于深圳市福田区泰然大道东泰然劲松大厦 17A 的房屋(以下简称租赁房屋)出租给乙方使用。房屋租赁用途：厂房。租赁房屋面积共计 236.99 平方米。房屋产权人或合法使用人为 深圳市泰德信实业有限公司，房地产权利证书或者证明其合法权属证明的其他有效证件名称及号码：3000090615 号。

乙方租用租赁房屋的期限自 2019 年 4 月 15 日至 2020 年 4 月 15 日止。租赁期限不得超过二十年或批准的土地使用年限。超过二十年或批准的土地使用年限的，超过部分无效。租赁期间届满，当事人可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年或批准的土地使用年限。

甲方应自合同签订起五日内将租赁房屋交付乙方。交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，并在附页中补充列明。

租赁房屋的租金按房屋出租面积每平方米每月人民币 125 元（大写：壹佰贰拾伍元）计算，月租金总额为人民币 29,623.75 元（大写：贰万玖仟陆佰贰拾叁元柒角伍分元）。房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。”

#### (二) 公信诚丰拟与陈文辉签订房屋租赁协议

1、定价原则和依据：根据 2019 年度该区域房屋租赁市场价格，经租赁双方协商一致。

#### 2、租赁协议的主要内容：

##### 第一条 承租单元

1.1 承租单元：系指本房产。

1.2 承租单元实测建筑面积为 1569.49 平方米，其中 6 楼 1103.09 平方米，18 楼 466.4 平方米。

1.3 承租单元的用途为办公。

1.4 本房产《房屋所有权证》尚未取得，正在办理之中。

1.5 本承租单元（已）（未）设定抵押。抵押权人无。

## 第二条 租赁期限

2.1 承租单元的6楼租赁期为60个月，自2018年9月1日（起租日）起至2023年8月31日止（包括首尾两日）；18楼租赁期为8个月，自2018年9月1日（起租日）起至2019年4月30日止（包括首尾两日）

## 第三条 租金、物业管理费的支付方式和期限

3.1 承租单元租金（不含物业管理费及公用事业费用）按下列标准计算：

3.1.1 自2018年9月1日至2020年8月31日期间，6楼租金标准为：每日每建筑平方米人民币1.5元（不含税），月租金=每日每建筑平方米人民币×365天×租赁合同面积÷12月=月租金人民币50328.48元（不含税）；以后每年按5%标准递增。

3.1.2 自2018年9月1日至2019年4月30日期间，18楼租金标准为：每日每建筑平方米人民币2元（不含税），月租金=每日每建筑平方米人民币×365天×租赁合同面积÷12月=月租金人民币28372.67元（不含税）。

3.1.3 租金递增：

租期	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /天)		递增率 (%)	(不含税)月 租金(元)		
	6楼	18楼		6楼	18楼	合计
2018年9月至 2019年4月	1.5	2	0	50,328.48	28,372.67	78,701.15
2019年5月至 2019年8月	1.5		0	50,328.48		50,328.48
2019年9月至 2020年8月	1.5		0	50,328.48		50,328.48
2020年9月至 2021年8月	1.575		5	52,844.91		52,844.91
2021年9月至	1.654		5	55,487.15		55,487.15

2022年8月						
2022年9月至 2023年8月	1.736		5	58,261.51		58,261.51

3.1.4 自2018年9月1日至2019年4月30日期间，合计月租金为78,701.15元（不含税）；

自2019年5月1日至2020年8月31日期间，合计月租金为50,328.48元（不含税）；

自2020年9月1日至2021年8月31日期间，合计月租金为52,844.91元（不含税）；

自2021年9月1日至2022年8月31日期间，合计月租金为55,487.15元（不含税）；

自2022年9月1日至2023年8月31日期间，合计月租金为58,261.51元（不含税）。

3.2 首期租金为2018年9月1日至2019年2月28日的租金，共人民币472,206.90元，支付时间为本合同签订之日起15日内。”

### （三）公信诚丰拟与刘丹签订房屋租赁协议

1、定价原则和依据：根据2019年度该区域房屋租赁市场价格，经租赁双方协商一致。

#### 2、租赁协议的主要内容：

（1）1841、1842、1843号房租赁协议的主要内容：

#### 第四条 承租单元

1.1 承租单元：系指本房产。

1.2 承租单元实测建筑面积为179.38平方米。

1.3 承租单元的用途为办公。

1.4 本房产《房屋所有权证》尚未取得，正在办理之中。

1.5 本承租单元（已）（未）设定抵押。抵押权人无。

#### 第五条 租赁期限

2.1 承租单元的租赁期为8个月，自2018年9月1日（起租日）起至2019年4月30日止（包括首尾两日）。

第六条 租金、物业管理费的支付方式和期限

3.3承租单元租金(不含物业管理费及公用事业费用)按下列标准计算:

自2018年9月1日至2019年4月30日期间,租金标准为:每日每建筑平方米人民币2元(不含税),月租金=每日每建筑平方米人民币×365天×租赁合同面积÷12月=月租金人民币10912.28元(不含税)。

租金:

租期	租金单价 (元/m <sup>2</sup> / 天)	递增率(%)	(不含税)月 租金(元)
2018年9月至2019年4月	2.000	0	10912.28

3.4租期2018年9月1日至2019年2月28日的租金,共人民币65473.68元,支付时间为本合同签订之日起15日内。剩余租金双方应于本合同租赁期限终止前结清。”

(2) 1838、1839、1840号房租赁协议的主要内容:

第七条 承租单元

- 1.1 承租单元:系指本房产。
- 1.2 承租单元实测建筑面积为203.59平方米。
- 1.3 承租单元的用途为办公。
- 1.4 本房产《房屋所有权证》尚未取得,正在办理之中。
- 1.5 本承租单元(已)(未)  设定抵押。抵押权人 无。

第八条 租赁期限

2.1 承租单元的租赁期为8个月,自2018年9月1日(起租日)起至2019年4月30日止(包括首尾两日)。

第九条 租金、物业管理费的支付方式和期限

3.3 承租单元租金(不含物业管理费及公用事业费用)按下列标准计算:

自2018年9月1日至2019年4月30日期间,租金标准为:每日每建筑平方米人民币2元(不含税),月租金=每日每建筑平方米人民币×365天×租赁合同面积÷12月=月租金人民币12385.06元(不含税)。

租金:(详情见下表)

租期	租金单价 (元/m <sup>2</sup> / 天)	递增率 (%)	(不含税)月 租金 (元)
2018年9月至2019年4月	2.000	0	12385.06

3.4 租期 2018 年 9 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日的租金，共人民币 74310.36 元，支付时间为本合同签订之日起 15 日内。剩余租金双方应于本合同租赁期限终止前结清。”

#### 四、 关联交易目的和对上市公司的影响

##### 1、关联交易的必要性

公司本次向泰德信扩租劲松大厦 17A 作为办公场地，是公司业务正常开展的需要。公司总部虽已搬迁至深圳市深圳湾科技生态园，但随着公司业务的开拓，对原总部办公场所仍有租赁需求，本次扩大租赁面积有利于安置公司相关业务的人员，降低公司管理成本。

公信诚丰本次向陈辉先生、刘丹女士租赁房屋作为办公场地，是出于公信诚丰实际发展需要。相比原办公场地，公信诚丰向陈辉先生、刘丹女士租赁的办公场地面积更大，单位租金更便宜，在满足公信诚丰发展需求的同时节约了租赁成本。此外，谷丰中路 209 号荣泰广场与河西王府井商业广场写字楼相距不足 3 公里，同处岳麓区中心商圈，新租赁场地不会对公信诚丰的经营发展造成不利影响。

##### 2、定价政策和定价依据

本次租赁房产的价格是在参考市场公允价格的基础上，经双方协商确定的，交易价格为正常的交易价格，定价原则合理、公允，遵守自愿、等价、有偿的原则。

##### 3、对公司影响

上述日常关联交易事项系公司日常生产经营需要，市场价格公允，关联交易行为合理，不影响公司的独立性，符合公司和全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情形。公司本次事项审批手续符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，在董事会表决过程中，关联董事回避了表决，其它董事经审议通过了该议案，程序合法有效，具有合理性和必要性。

##### (一) 独立董事事前认可意见



我们认真审议了董事会提供的《关于公司及全资子公司日常关联交易的议案》，认为本次关联交易遵循平等自愿的原则，定价原则公允，不存在损害公司及中小股东利益的情形，符合公司及股东的利益。议案内容及程序符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》及公司章程的相关规定。我们一致同意将该议案提交公司第四届董事会第三十一次会议审议。

## （二）独立董事独立意见

经认真查阅相关法律法规及查阅本次交易的相关文件，公司独立董事发表独立意见认为：本次关联交易的内容及审议程序，均符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》及公司章程、公司《关联交易决策制度》的相关规定。本次关联交易的价格公允、合理，不存在损害公司及股东利益的情形。

董事会对该议案的审议和表决程序符合《公司法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的有关规定。

鉴于此，公司全体独立董事同意《关于公司及全资子公司日常关联交易的公告》。

## 五、 监事会意见

监事会认为：公司本次向关联方租赁办公场所事项是公司正常经营的需要，有利于公司的稳定经营，交易内容及交易的审批程序符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》及公司章程的相关规定。本次关联交易价格以市场定价为依据，按照等价有偿、公允市价的定价原则，未违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司及股东利益的情形。

## 六、 保荐机构专项核查意见

经核查，万联证券认为：上述关联交易事项，已经公司第四届董事会第三十一次会议和第四届监事会第三十次会议审议通过，独立董事发表了事前认可意见和明确同意的独立意见，尚需提交 2018 年度股东大会审议，审议程序符合《公司法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等相关法规和规范性文件规定以及《公司章程》的规定。

万联证券作为保荐机构，对上述关联交易事项无异议。

## 七、 备查文件

- 1、深圳市新国都股份有限公司第四届董事会第三十一次会议决议；
- 2、深圳市新国都股份有限公司第四届监事会第三十次会议决议；
- 3、深圳市新国都股份有限公司独立董事关于公司相关事项发表的独立意见；
- 4、深圳市新国都股份有限公司独立董事对关联交易的事前认可意见；
- 5、深圳市新国都股份有限公司监事会关于公司相关事项发表的独立意见；
- 6、万联证券股份有限公司关于深圳市新国都股份有限公司及全资子公司 2019 年日常关联交易的专项核查意见。

特此公告。

深圳市新国都股份有限公司

董事会

2019 年 4 月 26 日