

南都物业服务股份有限公司

关于拟与关联方签署物业服务合同暨日常关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

● 南都物业服务股份有限公司（以下简称“公司”）于2018年3月30日召开第一届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于拟与关联方签署物业服务合同暨日常关联交易的议案》，无需再提交股东大会审议。

● 交易对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：本次日常关联交易为生产经营所必须，以市场价格为定价依据，公司主要业务不会因此次关联交易对关联方形成重大依赖，不会影响公司独立性。

一、日常关联交易基本情况及审议程序

（一）董事会审议程序

2018年3月30日，公司召开第一届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于拟与关联方签署物业服务合同暨日常关联交易的议案》，详情请见公司披露的第一届董事会第二十五次会议决议公告。上述议案无需提交股东大会批准。

（二）独立董事事前认可意见及独立意见

独立董事事前认可意见：公司拟与关联方发生的日常关联交易是根据公司生产经营需要，属于正常的商业交易行为。我们审核了公司的日常关联交易的相关协议内容，了解了关于关联交易的背景情况，我们认为本次关联交易符合公司《章程》和《公司关联交易管理办法》的规定，关联交易的定价遵循了公开、公平、公正及市场化的原则，交易价格公允合理，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形，不会对公司的经营及独立性产生影响。

基于上述情形，我们同意将本次关联交易相关议案提交公司第一届董事会第二十五次会议审议。

独立董事发表独立意见：同意公司与杭州新湖滨商业发展有限公司、杭州湖滨国际商业发展有限公司及杭州新龙翔商业发展有限公司签订物业服务合同。经核查，全体独立董事一致认为，上述关联交易事项属公司日常业务经营发展所需。关联交易定价公允，审议程序符合有关法律、法规和公司《章程》的规定，该交易未损害公司及其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益，公司主要业务不会因上述关联交易对关联方形成依赖，不会影响公司独立性。

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方基本情况

1、杭州新湖滨商业发展有限公司

成立日期：2005 年 11 月 16 日

注册资本：8000 万人民币

住 所：杭州市上城区延安路 258 号

法定代表人：沈国军

经营范围：服务：小型车停车场；饮品店（固体饮料）；零售：预包装食品。湖滨地区商贸旅游特设街区的管理；服务：企业管理咨询，物业管理；批发、零售：办公用品，化妆品，黄金饰品，银饰品，珠宝（除古玩），日用百货，工艺美术品。

关联关系：因沈国军先生直接、间接持有北京银泰置地商业有限公司（以下简称“银泰置地”）95%以上的股份，而银泰置地曾于 2018 年 2 月 1 日前持有公司 6%的股份，故沈国军先生系曾间接持有公司 5%以上股份的自然人。此外，沈国军先生担任杭州新湖滨商业发展有限公司董事长，因此公司与杭州新湖滨商业发展有限公司构成关联关系。

2、杭州湖滨国际商业发展有限公司

成立日期：2001 年 08 月 08 日

注册资本：10000 万人民币

住 所：杭州市上城区东坡路 7 号 4 楼

法定代表人：沈国军

经营范围：湖滨地区商贸旅游特色街居经营管理；日用百货，珠宝（不含钻石），金银饰品，服装，针纺织品，建筑材料（不含钢材），装饰材料，金属材料

料，五金交电，机电设备，化工原料（除化学危险品及易制毒化学品），工艺美术品（不含文物）的批发、零售（涉及配额、许可证、专项规定管理的商品，按有关规定办理申请）；物业管理的服务。

关联关系：杭州湖滨国际商业发展有限公司系 2018 年 2 月 1 日前间接持股公司 5%以上股份的自然人股东沈国军担任董事长的企业。因此，公司与杭州湖滨国际商业发展有限公司构成关联关系。

3、杭州新龙翔商业发展有限公司

成立日期：2015 年 06 月 29 日

注册资本：1000 万人民币

住 所：浙江省杭州市上城区东坡路 15 号

法定代表人：沈国军

经营范围：服务：房地产开发经营，实业投资（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务），企业管理咨询，物业管理，服装修改；批发、零售：服装，服饰及辅料，针纺织品，日用百货，珠宝首饰，化妆品，预包装食品，保健食品，丝绸，金银饰品，电子产品，通讯设备，家用电器，建筑材料，装饰材料，眼镜（除角膜接触镜），工艺美术品，家具，家居用品，字画（除文物），花卉；含下属分支机构的经营围。

关联关系：杭州新龙翔商业发展有限公司系 2018 年 2 月 1 日前间接持股公司 5%以上股份的自然人股东沈国军担任董事长的企业。因此，公司与杭州新龙翔商业发展有限公司构成关联关系。

（二）前期同类关联交易的执行情况和履约能力分析

上述关联人经营状况良好，财务状况稳健。公司根据上述关联人的主要财务指标和经营情况进行分析，认为上述关联人具有充足的履约能力和支付能力。

三、日常关联交易的主要内容和定价政策

（一）本次公司与关联方之间提供劳务的关联交易情况如下：

1、与杭州新湖滨商业发展有限公司的关联交易

签署协议各方：甲方：杭州新湖滨商业发展有限公司

乙方：南都物业服务股份有限公司

交易金额：预计 350 万元

协议内容：由乙方为甲方物业项目提供多片区的物业服务，涉及保洁、秩序维护、客户服务等，具体协议条款以最终签订的合同为准。

支付方式：由甲方向乙方据实结算服务费（暂定，实际支付方式以合同约定为准）。

协议生效时间及期限：本协议经公司董事会审议批准后生效，合同有效期暂定为1年，自2018年4月1日至2019年3月31日止（实际起始时间以合同约定为准）。

2、与杭州湖滨国际商业发展有限公司的关联交易

签署协议各方：甲方：杭州湖滨国际商业发展有限公司

乙方：南都物业服务股份有限公司

交易金额：预计200万元

协议内容：由乙方为甲方物业项目提供多片区的物业服务，涉及保洁、秩序维护、客户服务等，具体协议条款以最终签订的合同为准。

支付方式：由甲方向乙方据实结算服务费（暂定，实际支付方式以合同约定为准）。

协议生效时间及期限：本协议经公司董事会审议批准后生效，合同有效期暂定为1年，自2018年3月1日至2019年2月28日止（实际起始时间以合同约定为准）。

3、与杭州新龙翔商业发展有限公司的关联交易

签署协议各方：甲方：杭州新龙翔商业发展有限公司

乙方：南都物业服务股份有限公司

交易金额：预计250万元

协议内容：由乙方为甲方物业项目提供多片区的物业服务，涉及保洁、秩序维护、客户服务等，具体协议条款以最终签订的合同为准。

支付方式：由甲方向乙方据实结算服务费（暂定，实际支付方式以合同约定为准）。

协议生效时间及期限：本协议经公司董事会审议批准后生效，合同有效期暂定为1年，自2018年4月1日至2019年3月31日止（实际起始时间以合同约定为准）。

(二) 公司提供劳务关联交易的定价依据:

公司向以上关联方提供物业服务与公司向非关联方提供物业服务均采用成本测算法进行定价。通常,基础物业服务的成本主要包括人工支出、公共区域水电费支出、公共环境维护支出、公用设备维护保养、办公费用、税金、管理费用等。根据所提供的物业服务的成本加上一定比例的利润,从而得出物业服务的价格。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

公司拟与杭州新湖滨商业发展有限公司、杭州湖滨国际商业发展有限公司及杭州新龙翔商业发展有限公司签署物业服务合同构成的日常关联交易为生产经营所必须,上述合同的定价采用成本测算法为定价依据,交易双方遵循了平等、自愿、公平和诚实信用的原则,未损害公司利益,公司主要业务不会因上述关联交易对关联方形形成重大依赖,不会影响公司独立性。

五、上网及报备文件

(一) 南都物业服务股份有限公司第一届董事会第二十五次会议决议

(二) 南都物业服务股份有限公司独立董事关于第一届董事会第二十五次会议相关事项的独立意见

(三) 南都物业服务股份有限公司独立董事关于拟与关联方签署物业服务合同暨日常关联交易的事前认可意见

特此公告。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年3月31日