

## **南都物业服务集团股份有限公司 对外投资暨关联交易的补充公告**

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法律责任。

南都物业服务集团股份有限公司（以下简称“南都物业”）于 2022 年 11 月 9 日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露了《南都物业服务集团股份有限公司对外投资暨关联交易公告》（公告编号：2022-041），让广大投资者进一步对本次对外投资暨关联交易情况有更充分的了解，特补充说明如下：

### **一、本次交易的必要性**

公司拟参与投资的浙江谷尚智能科技有限公司（以下简称“谷尚智能”）由浙江栖江科技有限公司、杭州紫金港科技城建设投资有限公司、浙江天能建设发展有限公司、杭州可泽网络科技有限公司、浙江南都产业发展集团有限公司（以下简称“南都产发集团”）、杭州子巨自动化设备有限公司及杭州微风堂文化创意有限公司共同组建。除南都产发集团外，谷尚智能其余股东与南都物业均不存在关联关系。

谷尚智能的核心资产为双桥（云谷）单元 XH0205-17 地块（以下简称“项目地块”），该地块由浙江栖江科技有限公司控股股东杭州西湖城市建设投资集团有限公司负责代建。

项目地块规划建设 17 幢建筑（地上建筑面积约为 18.70 万平方米），其中 3 幢建筑（地上建筑面积约为 3.78 万平方米）可作为南都物业总部大楼使用。

如谷尚智能完成股权变更，南都物业将向谷尚智能委派一名董事，参与经营决策，对项目地块上其中 3 幢建筑的建设及装修具有决定权。

## 二、本次交易的公允性

2020年6月，谷尚智能通过竞拍取得项目地块的土地使用权，土地使用权出让价款为8,970万元。截至目前，南都产发集团作为股东已向谷尚智能合计投资7,650万元，包括谷尚智能实缴注册资本及根据项目进度投入的增资款。南都产发集团持有的谷尚智能17%股权转让价格根据资产基础法确定，作价8,525.98万元。本次评估增值主要因为在建工程 and 无形资产有所增值，其中在建工程增值是因为评估计入了资金成本，无形资产增值是因为土地使用权价值根据市场情况有所增加。土地使用权价值选取其他年份该区域的成交价格进行修正确定。上述股权转让价格对比南都产发集团向谷尚智能投入的资金及资金成本，定价公允合理。

特此公告。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2022年11月11日