

南都物业服务股份有限公司
关于确认 2017 年度日常关联交易以及预计 2018 年度日常关
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 4 月 20 日召开第一届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于确认 2017 年度日常关联交易的议案》及《关于预计 2018 年度日常关联交易的议案》，其中在审议《关于确认 2017 年度日常关联交易的议案》过程中，关联董事韩芳回避表决。上述议案尚需提交股东大会审议。

● 交易对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：公司主营业务不会因日常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

（一）日常关联交易履行的审议程序

1、2018 年 4 月 20 日，公司召开第一届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于确认 2017 年度日常关联交易的议案》及《关于预计 2018 年度日常关联交易的议案》，其中在审议《关于确认 2017 年度日常关联交易的议案》过程中，关联董事韩芳回避表决。详情请见公司于 2018 年 4 月 21 日披露的公司第一届董事会第二十六次会议决议公告。

2、独立董事事前认可意见及独立意见

我们认为 2017 年度发生的日常关联交易的定价公允，未导致资金占用，符合公司实际经营所需，公司 2018 年预计与关联方发生的交易额度是根据公司以往日常经营发展需要发生的实际交易情况进行的合理预测。在了解了关于关联交易的背景情况后，我们认为本次关联交易事项符合公司《章程》和《关联交易管

理制度》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，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《关于确认 2017 年度日常关联交易的议案》及《关于预计 2018 年度日常关联交易的议案》提交公司第一届董事会第二十六次会议审议。

独立董事发表独立意见：公司 2017 年度的关联交易遵循公平自愿原则，定价公允，并履行了必要的决策程序，符合交易当时法律法规及公司相关制度的规定，不存在损害公司及其他非关联股东利益的情况。全体独立董事一致确认 2017 年度公司日常关联交易的发生金额 4,059.35 万元。

公司关于 2018 年日常关联交易的预计符合公司生产经营发展的需要，相关交易价格确定原则公平、合理，符合公司和全体股东的利益，同意公司 2018 年度与关联方之间发生总金额不超过 6,510 万元人民币的日常关联交易，在 2018 年度与关联方签订总金额不超过 13,050 万元人民币的日常关联交易合同。

（二）2017 年度关联交易发生金额

单位：万元

关联交易类别	关联方	关联交易内容	2017年度预计金额	2017年度实际发生金额
接受关联方提供劳务	韩芳女士控股或担任董、高的企业	杭州南郡广告策划有限公司	广告费	34.95
		浙江南郡企业管理服务有限公司	住宿费	3.38
	沈国军先生控股或担任董、高的企业	杭州龙翔商业发展有限公司	垃圾清理费	2.17
	小计		100.00	40.50
向关联方提供劳务	沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业	杭州新湖滨商业发展有限公司	物业费	275.66
		杭州龙翔商业发展有限公司	物业费	437.54
		杭州银泰购物中心有限公司	物业费	1,144.05
		传富置业（成都）有限公司	物业费	563.50
		名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	物业费	302.98
		杭州西溪银盛置地有限公司	物业费	910.01
		金华市传云物联网技术有限公	物业费	200.44

		司			
		杭州湖滨国际商业发展有限公司	物业费		114.66
		杭州新龙翔商业发展有限公司	物业费		59.01
		浙江银泰商业管理有限公司	物业费		11.00
	小计			5,400.00	4,018.85
合计				5,500.00	4,059.35

(三) 2018年度预计与关联方之间发生关联交易的金额【注1】

单元：万元

关联交易类别	关联方	交易内容	2017年实际发生金额	2018年预计发生金额	本次预计金额与上年实际发生金额差异较大的原因
接受关联方提供劳务	沈国军先生控股或担任董、高的企业	垃圾清运费、服务费等	2.17	10	
向关联方提供劳务	沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业	物业服务费等	4,018.85	6,500	
		合计	4,021.02	6,510	

注1：2018年预计与关联方之间发生关联交易的金额，包括既有合同及可能新签合同在2018年度中可能发生的金额。

(四) 2018年度预计与关联方之间签订关联交易合同的金额【注2】

在2018年预计与关联方签订的关联交易合同金额的范围内，提请授权公司董事长行使决策权并签署合同等文件。

单元：万元

关联交易类别	关联方	预计签约金额
向关联方提供劳务	杭州新湖滨商业发展有限公司【注3】	350.00
	杭州湖滨国际商业发展有限公司【注3】	200.00
	杭州新龙翔商业发展有限公司【注3】	250.00
	杭州银泰购物中心有限公司	3,000.00

	杭州西溪银盛置地有限公司	2,000.00
	杭州龙翔商业发展有限公司	250.00
	沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业【注4】	7,000.00
	小计	13,050.00

注2：公司预计与关联方签订的物业服务合同的总金额，并不等同于预计向关联方收取物业费的金额。物业服务合同的总金额系全体业主向公司支付的物业费总额，若开发商将物业出售或出租，则出售或出租部分的物业费由相应的业主/物业使用人交纳，开发商（即关联方）仅需支付其自有或控制部分的物业费，该部分费用被确认为公司与关联方发生的关联交易金额。

注3：公司第一届董事会第二十五次会议已就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、杭州新龙翔商业发展有限公司拟签订的物业服务合同暨日常关联交易进行授权。

注4：公司拟以市场竞争的方式参与关联方所属项目的物业管理服务。因此，该预计签约的金额存在不确定性。

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方基本情况

1、韩芳女士控股或担任董、高的企业（与公司的关联关系：实际控制人控制并担任董事的企业）

序号	公司名称	注册资本	住所	经营范围
1	杭州南郡广告策划有限公司	50万人民币	浙江省杭州市西湖区高技街30号226室	服务：设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告发布），计算机软硬件、通信技术的技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让，图文设计、制作，建筑设计（凭资质证经营），承接通讯工程（涉及资质证凭证经营），企业营销策划，企业形象策划，企业管理咨询，商务信息咨询（除中介），承办会展，礼仪服务；批发、零售：计算机软硬件，电子产品（除专控），工艺美术品，办公自动化设备。

2	浙江南都企业管理服务有限公司	200 万人民币	杭州市文新路 369 号	企业管理，棋牌室、酒吧服务，乒乓球、台球、健身房、网球场，培训服务（不含办班培训），日用百货的销售。
3	杭州悦嘉教育咨询有限公司	100 万人民币	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 4199 号 5-1-6-1 幢 203 室	服务：教育信息咨询（不含教学活动及出国留学中介）、文化艺术交流活动策划（除演出及演出中介）、成年人的非证书劳动职业技能培训、成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）。

2、沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业（与公司的关联关系：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。以下企业为沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业。）

序号	公司名称	注册资本	住所	经营范围
1	杭州龙翔商业发展有限公司	2000 万人民币	上城区延安路 245 号	服务：停车服务，房地产开发与经营（杭政储出[2008]39 号地块）。（上述经营服务在批准的有效期内方可经营）。服务：企业管理咨询，房地产投资，物业管理；批发、零售：服装，服饰及辅料，针纺织品，日用百货，珠宝首饰。
2	杭州新湖滨商业发展有限公司	8000 万人民币	杭州市上城区延安路 258 号	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。
3	杭州银泰购物中心有限公司	10000 万人民币	杭州市拱墅区丰潭路 380 号银泰城 2 幢 501	住宿（凭有效许可证，限分支机构经营）。停车服务（《设置路外停车场登记证》），百货的销售，企业管理咨询，投资管理，酒店

			室-1	管理，工程项目管理，经济信息咨询，会展服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，自有房屋租赁，洗车服务，汽车美容服务，洗衣服务，健身服务。
4	传富置业（成都）有限公司	9300 万美元	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区世纪城南路 599 号 4 栋 505 室	在成都高新区南部新区[宗地编号为 GX21(243/211/252):2010-142]从事房地产开发、销售、出租；酒店经营的管理；在自建的商场内从事商业百货经营；写字楼开发；房地产咨询；以及停车场经营。
5	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	15666 万人民币	淄博高新区鲁泰大道以北西六路以东（淄博名尚国际社区商业楼）	商业项目的投资、规划、设计、及运营管理；受委托进行经营管理服务、营销策划；商业地产策划；商业信息技术开发应用服务；店铺招商与租赁；房屋租赁；商业地产中介；物业管理；代理国内外广告业务
6	杭州西溪银盛置地有限公司	40000 万人民币	浙江省杭州市西湖区西溪国家湿地公园福堤 5 号管理用房 108 室	服务：房地产开发，房屋租赁，房地产营销策划，房地产信息咨询，房地产中介服务，室内外装饰设计，承接室内装饰工程，企业管理咨询，投资管理（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、代客户理财等金融服务），酒店管理，工程项目咨询（涉及资质证凭证经营），市场调查，经济信息咨询（除商品中介），企业形象策划，承办会展，设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告发布），计算机软硬件的技术开发、技术咨询、成果转让，成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批的项目除外）；批发、零售：针纺织品，日用百货，五金交电，化工产品（除化学危

				险品及第一类易制毒化学品），计算机软硬件，木材，普通机械。
7	金华市传云物联网技术有限公司【注5】	8500万人民币	浙江省金华市金义都市新区广渠街1号10号楼	站场：货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储服务） 物联网络软件和物流网络技术的研究、设计、开发与制作、销售，并提供相关技术咨询与技术服务；国内货物运输代理，人力搬运装卸服务，货运信息咨询服务；仓储服务（除危险品），仓储物流设备的批发与零售；自有房屋租赁、物业服务；为电子商务企业提供住所托管；代理企业登记；年度报告的申报；代理记账；为托管企业提供各类法律文件的收递，客户接待、来电转接、安排会议的商务秘书服务。
8	杭州湖滨国际商业发展有限公司	10000万人民币	杭州市上城区东坡路7号4楼	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，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。
9	杭州新龙翔商业发展有限公司	1000万人民币	浙江省杭州市上城区东坡路15号	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范围。
10	浙江银泰商业管理有限公司	10000 万人民币	杭州市拱墅区丰潭路 380 号银泰城 2 幢 701 室-2	商业品牌管理；日用百货的销售；物业管理；企业管理咨询；经济信息咨询；投资管理（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）；工程项目管理（凭资质证书经营）；会展服务；广告设计、制作、代理、发布（除网络广告发布）

注 5：金华市传云物联网技术有限公司为曾于 2018 年 2 月 1 日前间接持股 5%以上股东沈国军原任职企业菜鸟网络科技有限公司的子公司。根据工商公示信息，沈国军于 2016 年 2 月 22 日起不再担任菜鸟网络科技有限公司董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，至 2017 年 2 月 22 日后，金华市传云物联网技术有限公司已不再为公司关联方。

（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

上述日常关联交易系在自愿、平等、公平、公允的原则下进行，交易的价格依据市场公允价格协商或竞标确定，且原则上不偏离独立第三方的价格或收费标准，符合公司及全体股东利益。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

公司与上述关联方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二十六次会议决议

（二）南都物业服务股份有限公司独立董事关于确认 2017 年度日常关联交易以及预计 2018 年度日常关联交易的事前认可意见

(三)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二十六次会议相关事项的独立意见

特此公告。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年4月21日