

证券代码：603506

证券简称：南都物业

公告编号：2022-023

## 南都物业服务集团股份有限公司

### 对外投资公告

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：

- 投资标的名称：桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司
- 投资金额：600 万元人民币
- 特别风险提示：本事项为设立新公司，尚需工商行政管理部门核准。新公司设立后，存在一定的政策、管理和市场风险。

#### 一、对外投资概述

为夯实全业态、全场景物业服务基础，提升城市空间运营综合服务水平，南都物业服务集团股份有限公司（以下简称“南都物业”或“公司”）参与了乌镇实业（桐乡）有限公司（以下简称“乌镇实业公司”）引入战略投资者合作项目的公开招标并被选定为中标投资方。2022 年 4 月 29 日，公司与乌镇实业公司签署《引入战略投资者合作项目合作协议》（以下简称“《合作协议》”），拟与乌镇实业公司指定的云享乌镇（桐乡）股权投资有限公司（以下简称“云享投资公司”）共同组建桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司（以下简称“合资公司”），注册资本为 1,000 万，由合资公司负责乌镇实业公司授权范围内的物业项目服务、管理和运营；经营性资产委托经营管理；资产建档规范化管理、社会停车场管理等各类管理服务项目。

根据《上海证券交易所股票上市规则》《董事会议事规则》及《公司章程》等相关规定，本次对外投资事项在董事长审议批准权限范围内，无需提交公司董事会、股东大会审议。

本次对外投资不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》

规定的重大资产重组。

## 二、投资主体基本情况

### (一) 南都物业服务集团股份有限公司

- 1、统一社会信用代码：91330000142924946H
- 2、类型：其他股份有限公司(上市)
- 3、住所：杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
- 4、法定代表人：韩芳
- 5、注册资本：18777.7779万人民币
- 6、成立日期：1994年04月13日
- 7、经营范围：许可项目：高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；各类工程建设活动；建设工程设计；住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理；第二类增值电信业务；城市建筑垃圾处置（清运）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；餐饮服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：食品经营（仅销售预包装食品）；物业管理；酒店管理；城乡市容管理；市政设施管理；城市绿化管理；餐饮管理；停车场服务；家政服务；园区管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；航空运营支持服务；航空商务服务；房地产咨询；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；礼仪服务；包装服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；住宅水电安装维护服务；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；日用电器修理；水利相关咨询服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑装饰材料销售；安防设备销售；五金产品零售；文具用品零售；家具销售；家用电器销售；日用百货销售；农副产品销售；服装服饰零售；厨具卫具及日用杂品零售；办公设备销售；劳动保护用品销售；专用设备修理；通用设备修理；工程管理服务；物联网应用服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；健身休闲活动；物业服务评估；商业综合体管理服务；水污染治理；供暖服务；居民日常生活服务；单位后勤管理服务；代驾服务；票务代理服务；病人陪护服务；护理机构服务（不含医疗服务）；市场营销策划；专业设计服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；建筑材料销售；灯具销售；电子产品销售；汽车装饰用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）（除依

法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

## **(二) 乌镇实业（桐乡）有限公司**

- 1、统一社会信用代码：91330483566957397T
- 2、类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 3、住所：浙江省嘉兴市桐乡市乌镇镇凤仙街乌镇大桥西堍
- 4、法定代表人：曹银月
- 5、注册资本：100000 万人民币
- 6、成立日期：2010 年 12 月 8 日

7、经营范围：投资兴办实业；国有资产投资；投资管理；资产管理；乌镇镇旧镇区范围内的基础设施开发建设、投资；公用设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8、股东及实际控制人：桐乡市财政局通过桐乡市城市建设投资有限公司持有乌镇实业公司 100%股权。

9、上述交易对方与本公司之间不存在关联关系，也不存在可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

## **(三) 云享乌镇（桐乡）股权投资有限公司**

- 1、统一社会信用代码：91330483MA2CXQ934Y
- 2、类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 3、住所：浙江省乌镇镇云享路 1 号
- 4、法定代表人：曹银月
- 5、注册资本：50000 万人民币
- 6、成立日期：2019 年 11 月 25 日

7、经营范围：股权投资；实业投资（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8、股东及实际控制人：乌镇实业公司持有云享投资公司 100%股权

9、上述交易对方与本公司之间不存在关联关系，也不存在可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系。

## **三、合资公司基本情况**

(一) 合资公司名称：桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司

(二) 注册资本：1,000 万元人民币

(三) 出资方式：货币出资

(四) 经营范围：一般项目：城市绿化管理；物业管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；单位后勤管理服务；酒店管理；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务；品牌管理；市场调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产经纪；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；家政服务；非居住房地产租赁；住房租赁；餐饮管理；建筑物清洁服务；医院管理；房地产咨询；住宅水电安装维护服务；物业服务评估；农副产品销售；（以上经营范围不含经济信息咨询）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。（具体以公司登记机关核准登记的经营范围为准）。

#### 四、对外投资协议的主要内容

甲方：乌镇实业（桐乡）有限公司

乙方：南都物业服务集团股份有限公司

(一) 合资公司的股东及股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	南都物业服务集团股份有限公司	600	60%
2	云享乌镇（桐乡）股权投资有限公司	400	40%
合计		1,000	100%

(二) 项目经营权

甲方已获得市乌镇镇政府的授权，通过与乙方签订本协议的方式，将授权范围内移交项目的经营权授予合资公司，即由合资公司负责服务、管理与经营，并享有获取经营收入的权利。

(三) 合资公司治理结构

合资公司将根据《公司法》设立公司股东会、董事会和监事会，进一步完善公司法人治理结构。合资公司以股东会为最高权力机构，实行董事会领导下的总经理负责制。

(四) 股东会

合资公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是公司的最高权力机构。

## （五）董事会

合资公司成立后，董事会依法成立。董事会由五名董事组成，设董事长一名。三名董事由乙方提名，二名董事由云享乌镇公司提名，董事长由乙方提名，并报经董事会选举产生。

## （六）监事会

监事会由三名监事组成，由乙方委派一名，云享乌镇公司委派一名，另设一名职工代表监事，监事任期每届为三年。

监事会主席由云享乌镇公司提名，经监事会全体监事的过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议。

## （七）经营管理层

合资公司实行董事会领导下的总经理负责制，以总经理为首的经营班子负责公司日常经营管理。公司设总经理一人（中标单位投标文件注明的总经理），副总经理若干人，总理由乙方提名，一名副总经理及一名财务负责人（共同列席总经理办公会）由云享乌镇公司提名，董事会聘任，其他高级管理人员由总经理提名，按照相关的权限和程序报批后由董事会聘任。

## （八）合同终止

### 1、法律变更或政府行为导致的终止

如果在本协议生效日后，因法律变更及政府行为导致乙方部分或全部不能履行本协议项下主要义务，而此种变化和影响又不以甲方的意志为转移，甲、乙双方应尽力就继续履行本协议进行协商。若不能达成一致，则一方可向另一方发出终止意向通知。

### 2、不可抗力造成的终止

当不可抗力事件阻止一方履行其义务的时间持续 60 日以上时，双方应协商决定继续履行本协议的条件或者终止本协议。如果自不可抗力发生后 30 日内双方不能就继续履行的条件或终止本协议达成一致意见，任何一方有权给予另一方书面通知后立即终止本协议。

### 3、协商一致终止

在合作期内，经各方协商一致可提前终止本协议。

### 4、终止意向通知和终止通知

#### 4.1 终止意向通知

按照本协议甲乙双方发出的任何终止意向通知之后，双方应在 30 日内协商避免本协议终止的措施。

如果甲方和乙方就将要采取的措施达成一致意见，或者甲方或乙方在相应的协商期或双方可能同意的更长时间内纠正了违约事件，终止意向通知即自动失效。

#### 4.2 终止通知

在协商期届满之时，如果

(1) 双方未达成一致；

(2) 导致发出终止意向通知的违约事件未得到纠正，本协议在终止通知送达对方之日终止。

#### 5、终止的后果

本协议终止后，双方在本协议项下不再有进一步的义务，但到期应付的款项除外；本协议的终止不影响本协议中争议解决条款和任何在本协议终止后仍然有效的其他条款的效力。

#### (九) 合同生效

本协议自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字，并加盖公章之日起正式生效。

### 五、对外投资对上市公司的影响

依托乌镇实业公司丰富的项目资源，嫁接南都物业多年来积累的城市空间运营服务能力、丰富的人才储备以及完善的管理体系与智慧管理平台，在优势互补、共同发展的原则下，以乌镇实业公司现有项目为市场切入点，双方共同打造以服务乌镇空间项目的物业管理、园区管理、市场管理等为核心品类的专业化、规模化、品牌化物业服务平台，强化“空间+服务”的全链服务能力。同时，合资公司借助股东资源、品牌优势，立足乌镇，加大周边市场外拓力度，实现业态、区域多维度拓展，进一步推动南都物业“一体两翼”战略协同发展，加速向国内领先的城市运营综合服务商转型。本次对外投资行为不存在损害上市公司及股东利益的情形。

### 六、对外投资的风险分析

本次投资因存在政府政策、管理、市场情况变化等不确定因素，从而导致合资公司预期收益存在不确定性，具有一定的政策、管理和市场风险。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2022年4月30日