

证券代码：603506

证券简称：南都物业

公告编号：2021-051

## 南都物业服务集团股份有限公司

### 关于对上海证券交易所监管工作函的回复公告

本公司董事会、全体董事及相关股东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：

● 2020年12月21日，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”）向控股股东浙江南都产业发展集团有限公司（以下简称“南都集团”）转款1,100万元，2020年12月23日，南都集团将1,100万元退回南都物业账户。该笔款项属于南都集团非经营性占用南都物业资金的行为，上述事项公司未履行相关审议和审批程序，未按相关规定履行信息披露义务，除上述情况，公司不存在其他控股股东资金占用或其他损害上市公司利益的情形。

● 杭州丽郡置业有限公司（以下简称“杭州丽郡”）于2021年8月向江苏银行股份有限公司申请35,000万元借款，南都集团与赛丽正宏集团有限公司、夏赛丽为其银行借款提供担保。截至10月31日，杭州丽郡已实际获得银行借款15,000万元。

南都物业截至2021年10月31日已收到杭州丽郡还款13,000万元，其还款资金来源于股东赛丽地产向南都集团的借款。

截至2021年10月31日，南都物业（含子公司）与杭州丽郡及其控股股东赛丽地产集团有限公司（以下简称“赛丽地产”）等关联方发生商品交易款共0.3218万。

除上述业务往来关系外，杭州丽郡及其控股股东赛丽地产等关联方与上市公司、控股股东、实际控制人之间不存在关联关系、一致行动关系或其他利益安排。

● 杭州丽郡与公司的剩余财务资助款仍由杭州丽郡或赛丽地产于2021年12月31日前完成清偿。为确保南都物业能在约定时间内收回本息，若杭州丽郡及赛丽

地产自筹资金不足以按期清偿项目借款的，不排除南都集团届时继续向赛丽地产提供借款。上述事项仅为南都集团与赛丽地产双方之间发生的正常借贷行为，与南都物业无关，不会影响上市公司及中小股东利益，同时南都物业未曾亦不会就上述事项向南都集团提供任何资金。

南都物业于 2021 年 11 月 15 日收到上海证券交易所《关于南都物业服务集团股份有限公司对外提供财务资助事项的监管工作函》（上证公函【2021】2882 号）（以下简称“监管工作函”），公司就监管工作函关注的相关问题逐项进行了认真核查落实，现就有关问题回复如下：

一、公司及控股股东应当自查并说明，杭州丽郡及其控股股东赛丽地产等关联方与上市公司、控股股东、实际控制人之间是否存在或曾经存在业务往来、关联关系、一致行动关系或其他利益安排。如是，请披露明细；如否，请说明南都集团为杭州丽郡提供还款资金的主要原因、后续安排，是否存在其他约定或利益安排。

公司回复：

（一）截至 2021 年 10 月 31 日，杭州丽郡及其控股股东赛丽地产等关联方与上市公司、控股东南都集团、实际控制人之间业务往来情况，具体如下：

1、财务资助及还款

年度	公司、控股股东、实际控制人	对方单位	交易内容	金额（万元）
2019 年、2020 年	南都物业	杭州丽郡	财务资助	23,000
2021 年	南都物业	杭州丽郡	还款	13,000
2021 年	南都集团	赛丽地产	借款	13,000

2、南都集团为杭州丽郡提供担保

由于开发杭政储出[2019]46 号地块项目建设资金需求，杭州丽郡于 2021 年 8 月向江苏银行股份有限公司申请 35,000 万元借款，该笔借款以“西湖区杭政储出[2019]46 号地块商业商务用房”作为抵押。鉴于杭州丽郡 50%股权已质押给南都物业，作为重要利益相关主体，南都物业需向杭州丽郡相关贷款提供担保，考虑南都物业对外提供担保不利于上市公司及其中小股东利益，同时该等贷款对于杭州丽郡

的继续投资与经营及最终清偿其结欠南都物业债务有益，为不影响项目建设进程，南都集团与赛丽正宏集团有限公司[注 2]、夏赛丽为其银行借款提供担保。截至 10 月 31 日，杭州丽郡已实际获得银行借款 15,000 万元。

### 3、其他业务往来

年度	公司、控股股东、实际控制人	对方单位	交易内容	金额（万元）
2019 年	浙江悦都网络科技有限公司[注 1]	赛丽正宏集团有限公司[注 2]	果类加工品、保健休闲品等社区零售商品款	0.28
2020 年	浙江大悦商业经营管理有限公司[注 1]	浙江赛丽美术馆[注 2]	明信片购买款	0.0028
2021 年	杭州悦嘉家网络科技有限公司[注 1]	杭州丽郡	海鸭蛋、粽子礼盒、水果等社区零售商品款	0.039

[注 1]：浙江悦都网络科技有限公司、浙江大悦商业经营管理有限公司及杭州悦嘉家网络科技有限公司为南都物业全资子公司；

[注 2]：赛丽正宏集团有限公司为赛丽地产控股股东，浙江赛丽美术馆由赛丽地产董事长夏赛丽担任法定代表人。

（二）杭州丽郡及其控股股东赛丽地产等关联方与上市公司、控股股东、实际控制人之间不存在关联关系、一致行动关系情况

#### 1、杭州丽郡情况

公司名称	杭州丽郡置业有限公司
注册时间	2019 年 9 月 18 日
注册地址	浙江省杭州市西湖区文一西路 75 号一号楼 6 层 618 室

法定代表人	方晓宏
主要人员	执行董事兼总经理：方晓宏 监事：赖建武
股权结构	赛丽地产集团有限公司持有 100% 股权
最终受益人	夏赛丽

## 2、赛丽地产情况

公司名称	赛丽地产集团有限公司
注册时间	2005 年 3 月 29 日
注册地址	杭州市江干区九环路 63 号 1 幢 1 楼 1234 室
法定代表人	夏赛丽
股权结构	赛丽正宏集团有限公司持有 60% 股权；浙江万钧投资有限公司持有 40% 股权[注 3]
主要人员	董事长：夏赛丽 董事：张惠泉、俞文东、刘诚、方晓宏 监事：赖建武 总经理：张惠泉
最终受益人	夏赛丽

[注 3]：赛丽正宏集团有限公司、浙江万钧投资有限公司穿透后为夏赛丽持有 100% 权益的公司。

除上述业务往来关系外，上市公司及其控股股东、实际控制人与杭州丽郡及其控股股东赛丽地产不存在关联关系、一致行动关系或其他利益安排。

### （三）南都集团提供还款资金主要原因、后续安排

公司与杭州丽郡、赛丽地产三方商定于 2021 年 11 月 15 日前归还公司 13,000 万元，具体详见公司于 2021 年 10 月 9 日披露的《南都物业服务集团股份有限公司关于对外提供财务资助进展的补充公告》。由于杭州丽郡及赛丽地产暂时未能快速筹措足额资金，南都集团为保障上市公司利益，确保南都物业及时收回财务资助款，同意赛丽地产向其借款 13,000 万元。杭州丽郡与公司的剩余财务资助款仍由杭州丽郡或赛丽地产于 2021 年 12 月 31 日前完成清偿。为确保南都物业能在约定时间内

收回本息，若杭州丽郡及赛丽地产自筹资金不足以按期清偿项目借款的，不排除南都集团届时继续向赛丽地产提供借款。上述事项仅为南都集团与赛丽地产双方之间发生的正常借贷行为，与南都物业无关，不会影响上市公司及中小股东利益，同时南都物业未曾亦不会就上述事项向南都集团提供任何资金。

**二、请公司补充说明前期该 2.3 亿元财务资助款的实际去向，是否变相流向控股股东或实际控制人，并全面自查是否存在控股股东资金占用或其他损害上市公司利益的情形。**

公司回复：

（一）前期 2.3 亿元财务资助款实际去向

截至 2021 年 10 月 31 日，杭州丽郡获得公司及赛丽地产提供财务资助共 46,000 万元，用于 2019 年 9 月 9 日至 2020 年 5 月 22 日期间支付土地款 41,529 万元，2021 年 2 月 4 日支付契税 1257.99 万元，剩余 3,213.01 万元用于前期及工程费用、管理费用、职工薪酬等支出，所有支出均用于项目开发建设。经公司全面自查并与控股股东、实际控制人及杭州丽郡确认，南都物业向杭州丽郡提供的财务资助款 23,000 万元未变相流向控股股东或实际控制人，上述事项中不存在控股股东资金占用或其他损害上市公司利益的情形。

（二）南都物业与控股东南都集团资金往来情况

2020 年 12 月 21 日，南都物业向控股东南都集团转款 1,100 万元，2020 年 12 月 23 日，南都集团将 1,100 万元退回南都物业账户。该笔款项属于南都集团非经营性占用南都物业资金的行为，上述事项公司未履行相关审议和审批程序，未按规定履行信息披露义务，除上述情况，公司不存在其他控股股东资金占用或其他损害上市公司利益的情形。

**三、请公司结合杭州丽郡及其控股股东赛丽地产的资产负债情况、资信情况、现金流等，补充说明公司拟采取何种措施确保如期收回剩余的财务资助款及利息。**

公司回复：

（一）赛丽地产以杭州丽郡 50% 股权提供质押担保并为杭州丽郡财务资助本息承担连带责任担保

公司与赛丽地产、杭州丽郡于 2019 年约定，赛丽地产以其持有 1,000 万元出资

额对应杭州丽郡 50%的股权，为杭州丽郡清偿公司财务资助本息提供质押担保，借款期限自首次借款之日起至项目竣工交付之日止，同时赛丽地产为杭州丽郡履行清偿财务资助本息的义务承担连带责任担保。截至 2021 年 10 月 31 日，赛丽地产资产总计 154,239.07 万元，杭州丽郡资产总计 63,540.35 万元。目前，赛丽地产持有的杭州丽郡 50%的股权仍处于质押状态，项目交付前，若杭州丽郡未如期归还剩余借款，公司仍可行使质押权。

#### （二）项目地块及附着建筑物价值可覆盖借款

杭州丽郡所开发地块成交总价为 41,529 万元，性质为商业商务用地，且已于 2021 年 2 月取得该地块土地使用权证【浙(2021)杭州市不动产权第 0038686 号】，使用期限至 2060 年 6 月 1 日止。截止 2021 年 10 月 31 日，项目建设投入已达 64,463.45 万元，且在正常建设中，项目地块及附着建筑物价值可覆盖借款。

杭州丽郡及赛丽地产将继续积极筹措资金，为保障上市公司利益，确保南都物业能在约定时间内收回本息，若杭州丽郡及赛丽地产自筹资金不足以按期清偿项目借款的，不排除南都集团届时继续向赛丽地产提供借款。

**四、请公司补充说明前期决策是否审慎，是否充分保障上市公司和中小股东的利益。请公司全体董事、监事、高级管理人员自查并说明，前期向杭州丽郡提供财务资助事项的过程中履职是否勤勉尽责，决策是否审慎。**

公司回复：

公司已从浙江区域性物业公司向全国性物业公司转型，同时围绕物业管理服务积极布局多元化增值服务。根据公司业务发展规划，公司现有办公场所已无法满足业务规模不断扩大、人员增长对办公场所的需求。

2019 年公司在获知赛丽地产竞得杭政储出[2019]46 号地块后，拟与赛丽地产共同投资建设总部办公楼。公司对该地块面积、地理位置、开发周期等进行了综合评估，对合作方赛丽地产财务状况、资产情况、以及经营情况进行了解。在董事会召开前，公司将相关资料发给各位董事进行审阅，并按照有关法律法规的规定组织、召开了董事会对上述事项进行审议，公司独立董事发表了同意的审核意见，公司与赛丽地产、杭州丽郡于 2019 年 10 月 21 日共同签署《项目合作协议书》。2019 年 10 月 17 号，赛丽地产与杭州市规划和自然资源局签署《土地出让合同》补充协议，将

杭政储出[2019]46号地块受让方调整为杭州丽郡。综合开发地块情况及合作方经营状况，结合公司的经营规划、现金流情况的情况，公司董事、监事、高级管理人员勤勉尽责、审慎决策，审议程序合法合规，旨在通过向杭州丽郡提供财务资助与赛丽地产合作开发总部办公楼的方式解决公司对办公场所的需求。

2021年杭州丽郡获得项目土地使用权证后，公司再次综合评估其所开发地块情况，认定其现有功能规划设计已不再适应企业未来战略发展需求，且投资周期较长，无法最大化公司的资金运用效率，并召开董事会对终止财务资助事项进行审议，公司独立董事发表了同意的审核意见，公司与赛丽地产、杭州丽郡于2021年9月30日共同签署了《项目合作协议书终止协议》，同意南都物业终止与赛丽地产共同投资建设总部办公楼的合作关系，不再进行部分债权转为增资，公司将收回向项目公司提供的财务资助本金及利息费用。

公司进行投资及终止合作决策时依据法律、法规、其他规范性文件及公司章程履行了必要的程序，对相关事项的决策审慎、合规，前期向杭州丽郡提供财务资助及终止财务资助事项的决策，不会影响公司正常运营，未出现损害公司及中小股东利益的情形，公司对各项审议程序和进展均进行了及时披露。

特此公告。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2021年11月25日