

南都物业服务股份有限公司 关于全资子公司签订重大合同的公告

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：

- 合同类型及金额：房屋租赁合同，合同金额暂定为 6,277.3248 万元。
- 合同生效条件：自双方签章之日起生效。
- 合同履行期限：租赁期限为 18.5 年，自 2018 年 7 月 1 日至 2036 年 12 月 31 日止，其中 2018 年 7 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日为装修免租期。
- 对上市公司当期业绩的影响：该合同的签订对公司当期业绩无重大影响，对公司未来经营将产生积极影响，符合全体股东利益及公司长远发展战略需要。
- 特别风险提示：协议双方均具有履约能力，但过程中可能存在不可抗力等因素的影响，敬请广大投资者注意投资风险。

一、审议程序情况

南都物业服务股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司浙江大悦资产管理有限公司（以下简称“乙方”）与杭州欢乐城投资有限公司（以下简称“甲方”）签订《房屋租赁合同》，甲方拟将西溪欢乐城 5 号楼 5-9 层出租给乙方作青年长租公寓及酒店使用，租赁期限为 18.5 年，合同金额 6,277.3248 万元。

本次交易事项不构成重大资产重组，亦不构成关联交易，无需提交董事会审议，已按公司程序进行了评审和决策。

二、合同标的和对方当事人情况

（一）合同标的情况

1、租赁房屋地址：合同租赁标的为西溪欢乐城 5 号楼 5-9 层，位于杭州市余杭区闲林五常大道；土地使用年限截至 2055 年 2 月 28 日止。

2、租赁年限：租赁期限为 18.5 年。

3、合同金额：合同总金额为 6,277.3248 万元。

(二) 合同对方当事人情况

公司名称：杭州欢乐城投资有限公司

注册地址：浙江省杭州余杭区闲林街道蒙卡岸公寓 9 幢 9-6 室

法定代表人：曹映杭

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：服务：房地产开发、经营，酒店管理，室内外装饰工程施工，水电安装（除电力设施），物业管理，房屋租赁，园林绿化，景观设计；销售：建筑材料、鲜花、树木、宠物、工艺品、日用品、动物饲料、预包装食品、水果；零售：卷烟、雪茄烟；蝴蝶、甲虫等昆虫爬虫的养殖销售（限规模以下）花草、盆景种植及销售；室内小型游乐（除电子游艺及游戏）；场地租赁；文化艺术交流活动策划（除演出及演出中介）；绿化管理；餐饮服务；摄影、摄像服务（除冲印）；教育信息咨询；舞蹈培训，声乐培训，钢琴培训，武术培训，美术培训，书法培训，轮滑培训；制作、设计、代理、发布国内广告（除新闻媒体及网络广告）；会议及展览服务；商务信息咨询（除商品中介）；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）。

（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）

三、合同主要条款

甲方（出租方）：杭州欢乐城投资有限公司

乙方（承租方）：浙江大悦资产管理有限公司

(一) 租赁期限及免租期

甲乙双方约定该租赁房屋的租赁期限为 18.5 年，自 2018 年 7 月 1 日至 2036 年 12 月 31 日止。甲方给予乙方 6 个月的装修免租期，即装修免租期自 2018 年 7 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止。

(二) 租赁用途

租赁用途为青年长租公寓及酒店。

(三) 租金及支付方式

2019 年 1 月 1 日起算租金，首期租金 ¥734,400（人民币柒拾叁万肆仟肆佰元整），双方确认租金在前一年的基础上每年递增一次，合同总金额为

6,277.3248 万元。

（四）违约责任

1、甲方因自身原因迟延将房屋交付乙方的（包括仅交付部分房屋的），应按 2000 元/天向乙方支付违约金，迟延超过 30 日的，乙方有权解除本合同，并要求甲方赔偿乙方其余损失（包括但不限于乙方拆除、搬离租赁房屋费用、房屋装修损失等）。

2、乙方迟延支付履约保证金、租金及其他应向甲方支付的费用，应按所欠款项的万分之五/天向甲方支付违约金；乙方逾期支付租金超过 30 个工作日后，经甲方书面催告 30 日内乙方仍未支付的，甲方有权解除本合同。

3、乙方应当遵守本项目物业服务公司规定的各项制度并按照约定向物业服务公司缴纳服务费、公用事业费等各项费用；若物业管理服务公司向乙方第二次书面催告（第一次与第二次书面催告时间间隔不少于 5 日）后 30 个工作日内，乙方仍不履行相关费用支付义务的，则甲方有权从履约保证金中直接扣减相应金额（包括本金及违约金）代为支付，不足部分由乙方继续支付。

4、租赁期间，除另有约定外，任意一方有违反本合同项下其他约定的情形，经守约方书面催告后未予整改的，给守约方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。

5、租赁期间，非出现本合同约定之情形，任何一方擅自提前解除本合同，应按合同约定未履行部分租金总额的 20%向对方支付违约金，若违约金不足以抵付对方损失的，违约方还应根据对方实际经济损失补足差额。

6、合同一方未能或延迟行使、或部分行使本合同项下的权利不得被视为其对于本合同项下的其它权利的放弃。任何一方未要求另一方履行义务，或延迟要求另一方履行义务，或要求另一方履行部分义务不得被视为对对方履行其它义务的放弃。

7、因甲方或甲方房屋原因导致乙方无法正常办出相关营业许可的，乙方有权解除合同并要求甲方支付平均年租金 30%的违约金，并要求甲方赔偿其余损失（包括但不限于房屋装修、拆除、搬离租赁房屋费用等）。

8、因甲方违约导致乙方解除合同的，甲方除需按本协议其他约定承担违约责任外，还应赔偿乙方房屋装修损失、拆除、搬离租赁房屋费用等损失。

（五）解决纠纷方式

本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向该房屋所在地人民法院起诉。

（六）合同生效条件

自双方签章之日起生效。

四、合同履行对上市公司的影响

本次签订租赁合同事项有助于浙江大悦资产管理有限公司长租公寓业务规模的扩张，对公司未来经营将产生积极影响，符合全体股东利益及公司长远发展战略需要。租赁合同的签订及履行不影响公司业务的独立性，亦不存在对交易方形成依赖的情况。

五、合同履行的风险分析

本次租赁合同条款中已对合同价格、合同履行等内容做出了明确约定，合同双方也均具备履约能力，但在合同履行过程中如遇到政策、市场、环境等不可预计的或不可抗力等因素的影响，项目能否顺利运营存在一定的不确定性。

敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年6月9日