

证券代码：837249

证券简称：乐生活

主办券商：国海证券

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司

对外投资设立控股子公司的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

一、对外投资概述

（一）基本情况

为承接当地优质物业项目，并实现与合作方的优势互补，从而更有效地开拓当地的物业管理市场，公司拟与郑州市圃苑物业服务有限公司（以下简称“圃苑物业”）共同投资成立物业管理公司。其中，乐生活出资人民币 60 万元，持股比例 60%；圃苑物业出资人民币 40 万元，持股比例 40%。

（二）是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《管理办法》”）第二条相关规定，公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到 50%以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到 30%以上。

同时《管理办法》第三十五条规定，计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业

控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。

此外，公众公司在 12 个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定履行相应程序的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。

公司在最近 12 个月内购买的物业公司股权为 2017 年 12 月购买北京华特物业管理发展有限公司（以下简称“华特物业”）70%股权（详见《乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司股权收购暨关联交易的公告》，公告编号：2017-062）、2018 年 8 月购买的秦皇岛修多物业服务有限公司（以下简称“修多物业”）80%股权（详见《乐生活（北京）智慧社区投资发展股份有限公司收购资产的公告》，公告编号：2018-038）。

交易时，华特物业的资产总额、净资产分别为 5,092 万元、1,719 万元，成交金额合计为人民币 4,158 万元，因此，购买的资产总额以华特物业资产总额 5,092 万元为准，资产净额以成交金额 4,158 万元为准；修多物业 2017 年 12 月 31 日资产总额、净资产分别为 645.94 万元、505.28 万元，成交金额为人民币 785 万元，因此，购买修多物业的资产总额、资产净额均以成交金额 785 万元为准；本次对外投资设立控股子公司的认缴出资金额为 60 万元，因此，涉及的资产总额、资产净额均以成交金额 60 万元为准。

华特物业和修多物业主营业务为物业管理，本次交易拟设立的控股子公司的主营业务也为物业管理，构成《管理办法》第三十五条中所述的“相关资产”，因此将收购华特物业、修多物业与此次设立控股子公司进行累计计算，判定是否构成重大资产重组。综合考虑收购华特物业、修多物业及本次交易，最近 12 个月购买的物业公司股权资产总额合计为 5,937 万元，资产净额合计为 5,003 万元。

根据立信会计师事务所（特殊有限合伙）出具的审计报告（信会师报字[2018]第 ZG50264 号），截至 2017 年 12 月 31 日，公司合并报表范围内的资产总额为

27,132.46 万元，净资产为 9,524.64 万元。综合考虑收购华特物业、修多物业及本次交易，购买的资产总额未达到公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的 50%；资产净额达到公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的 50%但未达到公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的 30%。因此，公司 12 个月内对同一或者相关资产连续购买累计数额未达到《管理办法》规定的标准。

综上，公司本次对外投资设立控股子公司的事项未达到《管理办法》关于重大资产重组标准的相关规定，故本次交易未构成重大资产重组。

（三）是否构成关联交易

本次交易不构成关联交易

（四）审议和表决情况

该事项已由 2018 年 12 月 17 日召开的公司第二届董事会第二次会议审议通过，根据《公司章程》和《对外投资融资管理办法》规定，本次对外投资金额在董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议批准。

（五）交易生效需要的其它审批及有关程序

本次设立控股子公司的事项需报当地工商行政管理部门办理注册登记手续。

（六）本次对外投资不涉及进入新的领域。

二、投资协议其他主体的基本情况

1. 法人及其他经济组织

名称：郑州市圃苑物业服务有限公司

住所：郑州市郑东新区圃田乡东四环圃田乡政府院 2 楼 201

注册地址：郑州市郑东新区圃田乡东四环圃田乡政府院 2 楼 201

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：陈华强

实际控制人：郑州市郑东新区圃田乡文化服务中心

主营业务：物业服务

注册资本：500,000 元

三、投资标的基本情况

（一）设立有限责任公司

1、出资方式

本次对外投资的出资方式为：现金

本次对外投资的出资说明

本次对外投资的资金来源为公司自有资金。

2、投资标的基本情况

名称：郑州市圃苑乐生活物业有限公司

注册地：河南省郑州市

经营范围：物业服务或物业管理、机动车停车场、出租经营、接受委托从事物业管理、保洁服务、家政服务、餐饮管理、医院管理、从事商业经纪业务、供暖设备维修及租赁等

公司及各投资人、股东的投资规模、方式和持股比例：（单位：元）

投资人名称	出资额或投资金额	出资方式	认缴/实缴	出资比例或持股比例
乐生活	600,000	现金	认缴	60%
圃苑物业	400,000	现金	认缴	40%

以上信息以工商行政管理部门登记为准。

四、对外投资协议的主要内容

拟签订的合作协议的主要内容如下：

（一）拟成立的有限公司概况

1、名称暂定为郑州市圃苑乐生活物业有限公司（以下简称“有限公司”，最终以公司工商登记机关核准名称为准）。

2、组织形式为有限责任公司。

3、经营范围：营业执照经营范围中需包含物业服务或物业管理、机动车停车场、出租经营、接受委托从事物业管理、保洁服务、家政服务、餐饮管理、医

院管理、从事商业经纪业务、供暖设备维修及租赁等内容，最终以公司登记机关备案的为准。

4、营业期限应为自有限公司登记成立之日起三年。根据项目的实施情况，经各方一致同意后，可依法延长营业期限。

5、有限公司住所地为郑州，具体地址各方另行确定。

6、注册资本为 100 万元（人民币，下同），各方的出资比例及方式如下：圃田物业出资 40 万元，占有限公司注册资本的百分之肆拾（40%），以现金方式缴纳；乐生活出资 60 万元，占有限公司注册资本的百分之陆拾（60%），以现金方式缴纳。

（二）管理架构及职责

1、有限公司设股东会，股东会由全体股东组成，股东会是权力机构。

2、有限公司设董事会，成员为 5 人。其中由股东乐生活推荐 3 人，股东圃田物业推荐 2 人，经股东会选举确定。

设董事长 1 人，副董事长 1 人。董事长从股东乐生活推荐的人选中经董事会选举产生；副董事长由股东圃田物业推荐的人选担任，经董事会确认。

董事任期三年，任期届满，可以连任。董事任期届满前，股东会不得无故解除其职务。

董事长为有限公司的法定代表人。

3、有限公司实行董事会领导下的总经理负责制。设总经理一名，负责日常经营管理，由股东乐生活推荐，经董事长提名后，由董事会聘任。

4、有限公司设监事会，由 3 名监事组成，其中股东乐生活委派监事 1 人，股东圃田物业委派监事 1 人，职工大会民主选举 1 人。设监事会主席 1 人，由股东圃田物业推荐，经全体监事过半数选举产生。

本协议自双方代表签字、盖章并经乐生活董事会程序审议通过后生效。

五、对外投资的目的、存在风险和对公司的影响

（一）本次对外投资的目的

本次对外投资主要是为了承接当地优质物业项目，并实现与合作方的优势互补，从而更有效地开拓当地的物业管理市场。

（二）本次对外投资可能存在的风险

本次对外投资是公司从开拓市场、增强主营业务竞争力出发的投资活动，可能存在一定的合作风险、经营和管理风险，但总体风险可控，不存在重大的风险。公司也将进一步完善内控制度，积极防范可能出现的风险。

（三）本次对外投资对公司的未来财务状况和经营成果影响

本次对外投资对公司整体的财务状况无重大影响，不存在影响公司正常经营的情况。本次对外投资，将有利于公司拓展服务领域，提高市场竞争力，对公司未来的发展起到积极作用。

六、备查文件目录

《乐生活智慧社区服务集团股份有限公司第二届董事会第二次会议决议》

乐生活智慧社区服务集团股份有限公司

董事会

2018 年 12 月 18 日