

# 南都物业服务股份有限公司

Nacity Property Service Co.,Ltd.

(浙江省杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼)



## 首次公开发行股票招股说明书

### 摘要

#### 保荐人（主承销商）



长江证券承销保荐有限公司  
CHANGJIANG FINANCING SERVICES CO.,LIMITED

(中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1589号长泰国际金融大厦21层)

## 声明

本招股说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股说明书全文的各部分内容。招股说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对招股说明书及其摘要的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或者投资者的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

## 第一节 重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意本公司及本次发行的以下事项和风险：

### 一、 发行方案

本次发行方案经公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过。

本次公开发行新股的数量为 1,984.1270 万股，全部为发行人公开发行新股，发行后流通股占发行后总股本比例为 25.00%。网上发行数量为 1,984.10 万股，为本次发行数量的 99.9986%，剩余未达沪市新股网上申购单位 1,000 股的余股 270 股由保荐人（主承销商）负责包销。本次发行股份全部为新股，不安排老股转让。

### 二、 发行人及相关责任主体的承诺事项

#### （一） 主要股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

##### 1、 公司实际控制人韩芳女士承诺：

（1）自南都物业股票上市之日起三十六个月内，本人不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的南都物业公开发行股份前已发行的股份，也不由南都物业回购该等股份；

（2）在上述期限满后，本人在南都物业担任董事、监事、高级管理人员期间每年转让直接或间接持有的南都物业股份不超过本人直接或间接持有南都物业股份总数的 25%；

（3）在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有南都物业的股份；

（4）南都物业股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本人持有公司股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；

(5) 如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；

(6) 自南都物业股票上市至其减持期间，南都物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

## 2、公司控股股东南都地产服务、股东舟山五彩石承诺：

(1) 自南都物业股票上市之日起三十六个月内，本公司/本企业不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的南都物业公开发行股份前已发行的股份，也不由南都物业回购该等股份；

(2) 南都物业股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本公司/本企业持有公司股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；

(3) 如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价；

(4) 自南都物业股票上市至其减持期间，南都物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

## 3、公司董事兼总经理肖小凌，公司董事金涛承诺：

(1) 自南都物业股票上市之日起三十六个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的南都物业公开发行股份前已发行的股份，也不由南都物业回购该等股份；

(2) 在上述期限满后，本人在南都物业任职期间每年转让直接或间接持有南都物业股份不超过本人直接或间接持有南都物业股份总数的 25%；

(3) 在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有南都物业的股份；

(4) 南都物业股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本人持有公司股票的锁定期限在原有锁定期限基础上自动延长六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；

(5) 如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；

(6) 自南都物业股票上市至其减持期间，南都物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

4、公司董事、副总经理兼董事会秘书阚建华，副总经理沈慧芳、徐静、潘才平、余剑义，财务负责人陈红承诺：

(1) 自南都物业股票上市之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的南都物业公开发行股份前已发行的股份，也不由南都物业回购该等股份；

(2) 在上述期限满后，本人在南都物业任职期间每年转让直接或间接持有南都物业股份不超过本人直接或间接持有南都物业股份总数的 25%；

(3) 在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有南都物业的股份；

(4) 如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期；不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；

(5) 自南都物业股票上市至其减持期间，南都物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

5、公司监事金新昌、章文亚、倪瑶承诺：

(1) 自南都物业股票上市之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的南都物业公开发行股份前已发行的股份，也不由南都物业回购该等股份；

(2) 在上述期限满后，本人在南都物业任职期间每年转让直接或间接持有南都物业股份不超过本人直接或间接持有南都物业股份总数的 25%；

(3) 在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有南都物业的股份；

(4) 自南都物业股票上市至其减持期间，南都物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

6、公司股东上海南都、银泰置地承诺：

(1) 自南都物业股票上市之日起三十六个月内，本公司不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的南都物业公开发行股份前已发行的股份，也不由南都物业回购该等股份；

(2) 如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价；

(3) 自南都物业股票上市至其减持期间，南都物业如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

7、公司股东郑勇强、中城年代承诺：

自南都物业股票上市之日起三十六个月内，本人/本公司不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的南都物业公开发行股份前已发行的股份，也不由南都物业回购该等股份。

**(二) 公开发行前持股5%以上股东的持股意向及减持意向**

本次发行前，持有本公司 5%以上股份的股东为韩芳女士、南都地产服务、舟山五彩石、上海南都、银泰置地，分别直接持有公司 28.64%、45.82%、6.64%、6%、6%股权。公司首次公开发行股票并上市后，其在锁定期满后根据需要通过证券交易所集中竞价交易系统、大宗交易系统减持其所持公司股票。持有本公司 5%以上股份的股东自锁定期满之日起两年内减持股份的具体安排如下：

#### 1、实际控制人韩芳女士持股意向及减持意向

(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。

(2) 若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：本人承诺的持有发行人股份锁定期均届满；本人如发生需向投资者进行赔偿的情形，均已经全额承担赔偿责任。

(3) 若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本人所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本人所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本人对南都物业实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。

(4) 将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。

#### 2、控股东南都地产服务、股东舟山五彩石持股意向及减持意向

(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。

(2) 若减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：承诺的持有发行人股份锁定期届满；如发生需向投资者进行赔偿的情形，已经全额承担赔偿责任。

(3) 若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本企业所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减

持比例不超过本次发行时本企业所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。

(4) 将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。

### 3、股东上海南都、银泰置地持股意向及减持意向

(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。

(2) 若减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：承诺的持有发行人股份锁定期届满；如发生需向投资者进行赔偿的情形，已经全额承担赔偿责任。

(3) 如在上述锁定期满后一年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。

(4) 将通过上海证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或上海证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。

### 4、未履行或未及时履行上述相关承诺时的约束措施如下：

由发行人及时、充分披露承诺人未履行或未及时履行相关承诺的事实及原因；承诺人及时作出合法、合理、有效的补充承诺或替代性承诺，以尽可能保护发行人及投资者的权益；由发行人董事会将上述补充承诺或替代性承诺提交发行人股东大会审议；承诺人因未履行或未及时履行相关承诺所获得的收益归发行人所有；承诺人未履行或未及时履行相关承诺导致发行人或投资者损失的，依法赔偿发行人或投资者的损失。

## 三、关于公司上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价的预案

### (一) 公司股价稳定预案

公司 2016 年第三次临时股东大会通过了《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》，主要内容如下：

为维护公司上市后股价的稳定，保护广大投资者尤其是中小投资者的利益，公司制定了关于首次公开发行股票上市后三年内公司股价连续低于最近一年末经审计每股净资产时稳定公司股价的预案，主要内容如下：

#### 1、启动稳定股价预案的触发条件

公司股票自首次公开发行并上市之日起三年内，若非因不可抗力因素所致，如公司股票连续 20 个交易日收盘价均低于最近一个会计年度末经审计每股净资产时，本公司及本预案中提及的其他主体将依照本预案的约定采取相应的措施以稳定公司股价。

若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与本公司最近一个会计年度末经审计的每股净资产不具可比性的，上述股票收盘价应做相应的复权调整。

#### 2、稳定股价的具体措施

稳定股价的具体措施包括发行人回购公司股份、控股股东增持公司股份以及公司董事（不含独立董事）、高级管理人员增持股份。在上市后三年内每次触发启动稳定股价预案的条件时，公司将及时依次采取以下部分或全部措施以稳定公司股价：

##### （1）发行人回购股份

自应采取稳定股价措施之日起 10 个工作日内，若公司控股股东、非独立董事、高级管理人员未向公司董事会送达增持公司股票书面通知，公司董事会将在上述送达通知事项期满后 10 个工作日内制定公司回购公司股票的预案，并在履行完毕相关内部决策程序和外部审批/备案程序（如需）后实施，且按照上市公司信息披露要求予以公告。预案包括回购股份数量、回购价格或价格区间、回购实施期限、回购股份的处理、回购对公司经营的影响、回购所需资金的来源、回购对公司股价的影响等内容。在公司股票收盘价连续 10 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产时，公司可终止实施回购计划。

公司在公告回购公司股票预案后 3 个月内实施回购公司股份。公司单次用于回购公司股票的资金总额不低于上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 5%，连续十二个月内回购比例不超过公司上一年度股份总额的 2%。

## （2）控股股东增持股份

自应采取稳定股价措施之日起 10 个交易日内，公司控股股东向公司董事会送达增持公司股票书面通知，通知至少包括控股股东拟增持股份数量、增持价格或价格区间、增持期限、增持目标及其他有关增持的内容。在公司股票收盘价连续 10 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产时，公司控股股东可终止实施增持计划。公司控股股东在增持计划按期实施后或增持计划终止后 2 个工作日内向公司董事会书面送达增持计划实施情况或增持计划终止情况通告，通告至少包括控股股东已增持股份数量、增持股价价格区间或增持计划终止情况等。

## （3）董事（不含独立董事）和高级管理人员增持股份

自应采取稳定股价措施之日起 10 个交易日内，公司非独立董事、高级管理人员向公司董事会送达增持公司股票书面通知，通知至少包括非独立董事、高级管理人员拟增持股份数量、增持价格或价格区间、增持期限、增持目标及其他有关增持的内容。在公司股票收盘价连续 10 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产时，公司非独立董事、高级管理人员可终止实施增持计划。公司非独立董事、高级管理人员在增持计划按期实施后或增持计划终止后 2 个工作日内向公司董事会书面送达增持计划实施情况或增持计划终止情况通告，通告至少包括已增持股份数量、增持股价价格区间或增持计划终止情况等。

公司非独立董事、高级管理人员承诺，自应采取稳定股价措施之日起 3 个月内实施增持公司股份。连续十二个月内非独立董事、高级管理人员累计增持资金金额不低于其上一年度在公司领取的税后薪酬总额及公司对其现金股利分配总额（税后）之和的 20%。

若上述期间内存在 N 个交易日限制非独立董事、高级管理人员买卖股票，则非独立董事、高级管理人员相应期限顺延 N 个交易日。

(4) 继续回购或增持公司股份将导致公司股权分布不符合上市条件时，将停止实施股价稳定措施。

(5) 公司稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕之日起 2 个交易日内，公司应将稳定股价措施实施情况予以公告。

## (二) 与公司股价稳定预案相关的承诺

### 1、公司的承诺

公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动稳定股价措施的条件，公司应在发生上述情形的最后一个交易日起十个交易日内，严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，向社会公众股东回购股票。由公司董事会制定具体实施方案并提前三个交易日公告。

### 2、控股股东的承诺

公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动稳定股价措施的条件，本公司应在发生上述情形后严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，增持公司股份，并将根据公司股东大会批准的《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》中的相关规定，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票。

### 3、董事（独立董事除外）、高级管理人员承诺

公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动稳定股价措施的条件，公司董事、高级管理人员应在发生上述情形后，严格按照

《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，增持公司股份。

上述承诺对公司未来新任职的董事和高级管理人员具有同样的约束力。

#### **四、相关各方关于信息披露文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏方面的承诺**

##### **（一）公司关于信息披露重大违规方面的承诺**

本公司及公司全体董事、监事、高级管理人员承诺《南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》（以下简称“招股说明书”）不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对本公司前述事实作出处罚决定之日起 30 日内，本公司将启动依法回购本次发行的全部新股的程序，回购价格按照回购是本公司股票的市场价格，以及本次发行价格加同期银行活期存款利息（如公司股票有分红、派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权、除息事项，回购股权及回购价格将相应调整）价格孰高原则确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本公司将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

##### **（二）控股股东南都地产服务关于信息披露重大违规方面的承诺**

本公司承诺《南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》（以下简称“招股说明书”）不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”）是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本公司将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。同时，如本公司已公开发售股份或转让原限售股的，本公司亦将按照回购时南都物业股票市场价格和相关股份发售或转让价格加算银行同期存款利息孰高原则确定回购价格，依法回购本公司公开发售股份或转让的原限售股。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本公司将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本公司非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本公司将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业取得股东分红，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。

### **（三）实际控制人韩芳关于信息披露重大违规方面的承诺**

如南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”）本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在南都物业股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。

#### **（四）董事、监事和高级管理人员关于信息披露重大违规方面的承诺**

本人承诺《南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》（以下简称“招股说明书”）不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”）是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对南都物业前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本人将依法及时提议召集召开南都物业董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在南都物业领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。

#### **（五）本次发行相关中介机构的承诺**

保荐机构承诺：如因长江保荐为发行人首次公开发行制作的、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，长江保荐将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

审计机构承诺：因本所为南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，如能证明本所没有过错的除外。

发行人律师承诺：如本所在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致本所所制作、出具的文件对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信息时发生重大遗漏，导致发行人不符合法律规定的发行条件，造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，本所将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等详细内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

资产评估机构承诺：如因本公司在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致本公司所制作、出具的文件对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信息时发生重大遗漏，导致发行人不符合法律规定的发行条件，造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，本公司将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等详细内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

## **五、发行人及其控股股东、实际控制人、董事及高级管理人员等责任主体未能履行承诺时的约束措施**

### **（一）发行人的承诺**

如本公司在首次公开发行股票（A股）并上市招股说明书中所作出的公开承诺事项未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取如下措施：

- 1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；
- 2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；
- 3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；

4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。

## （二）控股股东、实际控制人的承诺

浙江南都房地产服务有限公司、韩芳女士分别作为南都物业服务股份有限公司控股股东、实际控制人，特此承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：

- 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；
- 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；
- 3、有违法所得的，按相关法律法规处理；
- 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；
- 5、根据届时规定可以采取的其他措施。

## （三）公司董事、高级管理人员的承诺

南都物业服务股份有限公司董事、高级管理人员承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：

- 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；
- 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；
- 3、有违法所得的，按相关法律法规处理；
- 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；
- 5、根据届时规定可以采取的其他措施。

发行人董事、高级管理人员承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

## （四）公司股东的承诺

韩芳、金涛、肖小凌、郑勇强、南都地产服务、舟山五彩石、银泰置地、上海南都、中城年代作为南都物业服务股份有限公司股东承诺，如违反其在公司首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：

- 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；
- 2、因依赖股东所作承诺给发行人造成直接损失的，依法赔偿发行人因此所遭受的直接损失；
- 3、因违反承诺而有违法所得的，按相关法律法规处理；
- 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；
- 5、根据届时规定可以采取的其他措施。

## 六、公司上市前滚存利润的分配安排

经 2016 年 5 月 21 日召开的 2016 年第三次临时股东大会决议，公司股票发行当年所实现的净利润和发行前一年末的滚存未分配利润由发行完成后的新老股东共享。

## 七、发行后公司股利分配政策

### （一）利润分配的原则

公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定，公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

### （二）利润分配的方式

公司采取现金方式或者现金与股票相结合方式分配股利，其中优先以现金分红方式分配股利。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。公司利润分配不得超过累计可供股东分配的利润范围，不得损害公司持续经营能力。

### （三）分红的条件及比例

在满足下列条件时，可以进行分红：

1、在公司当年盈利且累计未分配利润为正数且保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如公司无重大资金支出安排，公司应当优先采取现金方式分配股利；公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可供股东分配的利润的10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

2、在公司经营状况良好，且董事会认为公司每股收益、股票价格与公司股本规模、股本结构不匹配时，公司可以在满足上述现金分红比例的前提下，同时采取发放股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

3、公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程（草案）》规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到20%；

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、上述重大资金支出事项是指以下任一情形：

(1) 公司未来十二个月内拟对外投资、收购或购买资产累计支出达到或超过公司最近一次经审计净资产的 30%或资产总额的 20%；

(2) 当年经营活动产生的现金流量净额为负；

(3) 中国证监会或者上海证券交易所规定的其他情形。

#### **(四) 现金分红的期间间隔**

在符合分红条件的情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红。公司董事会可以根据当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

#### **(五) 股票股利分配的条件**

在公司经营情况良好，并且董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在确保足额现金股利分配的前提下，提出股票股利分配预案。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

#### **(六) 决策程序和机制**

公司每年利润分配预案由公司董事会结合本章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟定，经独立董事对利润分配预案发表独立意见，并经董事会审议通过后提交股东大会审议批准。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会审议利润分配方案时，公司应为股东提供网络投票方式，通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

如公司当年盈利且满足现金分红条件、但董事会未按照既定利润分配政策向股东大会提交利润分配预案的，应当在定期报告中说明原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事发表独立意见。

#### **(七) 公司利润分配政策的变更**

公司应当根据自身实际情况，并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事的意见制定或调整分红回报规划及计划。但公司应保证现行及未来的分红回报规划及计划不得违反以下原则：即在公司当年盈利且满足现金分红条件的情况下，公司应当采取现金方式分配股利，以现金方式分配的利润不少于当次分配利润的20%。

如因外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，在股东大会提案中详细论证和说明原因；调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案，须经董事会、监事会审议通过后提交股东大会批准，独立董事应当对该议案发表独立意见，股东大会审议该议案时应当采用网络投票等方式为公众股东提供参会表决条件。利润分配政策调整方案应经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。

公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化是指以下情形之一：

1、因国家法律、法规及行业政策发生重大变化，对公司生产经营造成重大不利影响而导致公司经营亏损；

2、因出现战争、自然灾害等不可抗力因素，对公司生产经营造成重大不利影响而导致公司经营亏损；

3、因外部经营环境或者自身经营状况发生重大变化，公司连续三个会计年度经营活动产生的现金流量净额与净利润之比均低于20%；

4、中国证监会和证券交易所规定的其他事项。

**（八）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东分配的现金红利，以偿还其占用的资金**

**（九）股东分红回报规划的制订周期和调整机制**

1、公司应以三年为一个周期，制订股东回报规划，公司应当在总结之前三年股东回报规划执行情况的基础上，充分考虑公司所面临各项因素，以及股东

（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，确定是否需对公司利润分配政策及未来三年的股东回报规划予以调整。

2、如遇到战争、自然灾害等不可抗力，或者公司外部经营环境发生重大变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化，或现行的具体股东回报规划影响公司的可持续经营，确有必要对股东回报规划进行调整的，公司可以根据本条确定的利润分配基本原则，重新制订股东回报规划。

## **八、填补被摊薄即期回报的承诺**

### **（一）公司关于填补被摊薄即期回报方面的承诺**

公司将采取以下措施填补被摊薄即期回报：

- 1、加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，严格管理募集资金使用，保证募集资金得到充分有效利用；
- 2、进一步完善利润分配制度特别是现金分红政策，强化投资者回报机制；
- 3、保证稳健经营的前提下，充分发挥竞争优势，开展相关多元化，进一步提高公司市场竞争力和持续盈利能力。

### **（二）董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报方面的承诺**

为保障公司填补即期回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺：

- 1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；
- 2、对本人的职务消费行为进行约束；
- 3、不动用公司资产从事与其本人履行职责无关的投资、消费活动；
- 4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、公司目前无股权激励计划。若未来进行股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

### **（三）公司控股股东、实际控制人关于填补被摊薄即期回报方面的承诺**

公司控股股东、实际控制人承诺：不越权干预南都物业经营管理活动，不侵占南都物业利益。

## **九、本公司特别提醒投资者关注“风险因素”中的下列风险**

### **（一）劳务成本上涨风险**

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。报告期内，人力资源成本占主营业务成本的比例分别为 81.15%、83.59%、84.31%与 85.48%。虽然公司通过提升物业服务水平，加强管理，开展社区多种经营服务，提升物业类服务产品的附加值，以提升公司的盈利水平。但未来仍存在人力成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。

### **（二）未为全部员工缴纳社会保险而可能造成的补缴风险**

报告期内公司（含控股子公司）未为全部员工缴纳社会保险。截至 2017 年 6 月 30 日，公司及其子公司员工人数为 6,276 人，其中退休返聘人员 1,588 人，当月离职停保 127 人，城镇保险缴纳人数 3,063 人，“双农保”缴纳人数 296 人，公司应缴社保但未缴的员工占员工总人数的比例为 19.15%。报告期内，公司存在应缴社保但未缴员工的主要原因有：公司部分新招员工，由于各地方政策差异，员工社会保险在转移的过程中，社会保险手续正在办理中；部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳社会保险。

经过中介机构的改制辅导，公司和公司管理层已充分意识到社会保险缴纳的重要性，并且积极采取规范措施，向员工详细告知社会保险的政策和功能，促使员工接受缴纳社会保险，社保覆盖率逐步提高。针对上述社会保险缴纳情况，公

司控股东南都地产服务、实际控制人韩芳出具书面承诺如下，公司及其子公司的员工社会保险出现如需补缴之情形，公司控股股东、实际控制人将无条件以现金全额承担公司应补缴的社会保险及因此所产生的相关费用，并承担连带责任。

### （三）产业政策风险

报告期内，公司大部分的营业收入来自于提供物业管理服务。物业管理与物业经营服务产生的收入主要取决于公司所管理项目的建筑面积及收费。因此，公司物业管理服务收入的增长受政府有关房地产行业的法规所影响。政府推行的法律政策，可能会影响中国房地产行业，继而影响公司的业务增长，导致对公司的业务状况、财务状况及经营业绩造成不利影响。

## 十、审计截止日后公司经营情况

公司财务报告审计截止日为 2017 年 6 月 30 日，天健会计师接受本公司的委托，审计了本公司 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年 1-6 月、2016 年度、2015 年度、2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（天健审[2017]7978 号）。

### （一）2017 年 1-6 月经营情况和上年同期对比

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计	68,070.24	57,297.31
负债合计	43,561.45	33,643.14
归属于母公司股东权益	24,420.35	23,654.17
少数股东权益	88.44	-
股东权益合计	24,508.79	23,654.17

#### 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年1-6月
营业收入	37,506.80	27,150.94
营业利润	4,770.88	4,394.85
利润总额	4,891.42	4,505.39
净利润	3,589.03	3,345.42
归属母公司所有者净利润	3,566.18	3,345.42

## 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年1-6月
经营活动产生的现金流量净额	3,348.47	193.43
投资活动产生的现金流量净额	11,456.45	-6,003.81
筹资活动产生的现金流量净额	-3,263.90	9,825.00
汇率变动对现金的影响	-	-
现金及现金等价物净增加/(减少)额	11,541.02	4,014.62

## 4、非经常性损益明细表主要数据

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年1-6月
计入当期的政府补助	135.26	104.62
非流动性资产处置损益	-0.28	-0.06
委托他人投资或管理资产的损益	-	352.64
其他营业外收入和支出	-13.03	23.89
减：所得税影响	31.92	117.74
减：少数股东权益影响额（税后）	2.22	-
合计	87.81	363.35

截至2017年6月30日，公司总资产为68,070.24万元，较上年末增加18.80%，公司总负债为43,561.45万元，较上年末增加29.48%，资产、负债规模

保持稳定增长；公司净资产为 24,508.79 万元，较上年末增长了 3.61%，主要系 2017 年 1-6 月所实现的净利润所致。

2017 年 1-6 月公司营业收入为 37,506.80 万元，较上年同期增加了 10,355.86 万元，增幅为 38.14%，实现归属母公司所有者净利润 3,566.18 万元，较上年同期增加了 220.76 万元，增幅为 6.60%，实现扣除非经常性损益后归属母公司所有者净利润 3,478.38 万元，较上年同期增加 496.30 万元，增幅为 16.64%，主要系公司持续发展经营导致。

## （二）2017 年 1-9 月经营情况与上年同期对比

公司财务报告审计截止日为 2017 年 6 月 30 日。公司 2017 年 9 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2017 年 1-9 月的合并及母公司利润表、现金流量表、以及财务报表附注未经审计，但已由天健会计师事务所审阅，并出具了天健审[2017]8434 号《审阅报告》。

财务报告审计截止日至本招股说明书签署之日，公司经营情况正常。公司生产经营模式未发生重大变化；公司采购模式和销售模式未发生重大变化；公司经营情况正常；公司税收政策亦未发生重大变化；公司亦未出现其他可能影响投资者判断的重大事项。

公司财务报告审计截止日之后经审阅的主要财务数据如下：

### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计	72,642.01	57,297.31
负债合计	46,617.34	33,643.14
归属于母公司股东权益	25,910.74	23,654.17
少数股东权益	113.93	-
股东权益合计	26,024.67	23,654.17

### 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017年1-9月	2016年1-9月
营业收入	58,040.40	40,347.96
营业利润	6,709.49	6,069.44
利润总额	7,009.99	6,216.76
净利润	5,104.91	4,561.83
归属母公司所有者净利润	5,056.57	4,561.83

## 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017年1-9月	2016年1-9月
经营活动产生的现金流量净额	3,190.60	-494.94
投资活动产生的现金流量净额	10,263.46	-6,388.01
筹资活动产生的现金流量净额	-3,263.90	9,825.00
汇率变动对现金的影响	-	-
现金及现金等价物净增加/(减少)额	10,190.16	2,942.05

## 4、非经常性损益明细表主要数据

单位：万元

项目	2017年1-9月	2016年1-9月
计入当期的政府补助	337.53	154.07
非流动性资产处置损益	-0.58	-0.19
委托他人投资或管理资产的损益	-	510.88
其他营业外收入和支出	-34.64	18.10
所得税影响	82.57	173.42
少数股东权益影响额（税后）	8.51	-
合计	211.24	509.45

截至2017年9月30日，公司总资产为72,642.01万元，较上年末增加26.78%，公司总负债为46,617.34万元，较上年末增加38.56%，资产、负债规模

保持稳定增长；公司净资产为 26,024.67 万元，较上年末增长了 10.02%，主要系 2017 年 1-9 月所实现的净利润所致。

2017 年 1-9 月公司实现营业收入为 58,040.40 万元，较上年同期增加了 17,692.44 万元，增幅为 43.85%，实现归属母公司所有者净利润 5,056.57 万元，较上年同期增加了 494.74 万元，增幅为 10.85%，实现扣除非经常性损益后归属母公司所有者净利润 4,845.33 万元，较上年同期增加 792.94 万元，增幅为 19.57%，主要系公司持续发展经营导致。

### （三）2017 年度预计经营情况与上年同期对比

2017 年度全年预测主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年度（预估）	2016 年度（经审计）
营业收入	72,000-76,000	57,774.53
净利润	6,900-7,300	6,296.48
扣除非经常性损益后归属母公司所有者净利润	6,200-6,600	5,611.81

根据公司 2017 年度预估的主要财务数据，2017 年，公司营业收入预测值为 72,000.00 万元至 76,000.00 万元，较 2016 年同期增加 14,225.47 万元至 18,225.47 万元，增幅为 24.62%至 31.55%。净利润预测值为 6,900.00 万元至 7,300.00 万元，较 2016 年同期增加 603.52 万元至 1,003.52 万元，增幅为 9.59%至 15.94%。扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润预测值为 6,200.00 万元至 6,600.00 万元，较 2016 年同期增加 588.19 万元至 988.19 万元，增幅为 10.48%至 17.61%。

## 第二节 本次发行概况

股票种类	人民币普通股A股
每股面值	1.00元
发行股数	不超过1,984.127万股
其中：公开发行股数	1,984.127万股
公司股东公开发售股数	0万股
每股发行价	16.25元
发行后每股收益	0.71元（以2016年度经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）
市盈率	22.98倍
发行前每股净资产	4.10元（以2017年6月30日经审计的归属于母公司股东的净资产除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产	6.70元（以2017年6月30日经审计的归属于母公司股东的净资产加上本次募集资金净额除以本次发行后总股本计算）
市净率	2.43倍（按本次每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式	直接定价，不进行网下询价或配售
发行对象	持有上交所证券账户卡的自然人、法人、证券投资基金法人、符合法律规定的其他投资者等（国家法律、法规禁止及发行人须遵守的其他监管要求所禁止者除外）。
承销方式	余额包销
拟上市交易所	上海证券交易所

发行股份的流通	本次发行结束后，发行人将尽快申请发行的股票在上海证券交易所上市流通
预计募集资金总额	32,242.06万元
预计募集资金净额	28,748.30万元
发行费用概算（不含税）	承销及保荐费用：2,137.74万元 审计、验资及评估费用：649.06万元 律师费用：318.00万元 用于本次发行的信息披露费用：367.92万元 材料制作费：7.05万元 发行手续费：14.00万元 费用合计：3,493.77万元

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况

发行人名称：南都物业服务股份有限公司

英文名称：Nacity Property Service Co.,Ltd.

注册资本：5,952.381万元

法定代表人：韩芳

成立日期：1994年4月13日（2015年12月29日整体变更为股份有限公司）

注册地址：杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼

邮政编码：310023

联系电话：0571-88255592

传真：0571-88255592

网址：<http://www.nacityres.com/>

电子信箱：IR@nacity.cn

## 二、发行人历史沿革及改制重组情况

### （一）设立方式

公司系由浙江南都物业管理有限公司以 2015 年 10 月 31 日为基准日整体变更设立的股份公司。2015 年 12 月 27 日，公司召开创立大会暨第一次股东大会，全体发起人一致同意南都有限整体变更为股份公司。根据天健会计师 2015 年 11 月 27 日出具的天健审[2015]7304 号《审计报告》，以南都有限截至 2015 年 10 月 31 日经审计的净资产额 55,239,604.84 元为依据，折为股份公司的股本总额 50,000,000 股，每股面值为人民币壹元，剩余部分净资产 5,239,604.84 元计入资本公积。2015 年 12 月 29 日，公司在浙江省工商行政管理局办理了工商变更登记，企业法人注册登记号为：91330000142924946H。

### （二）发起人及其投入的资产内容

原南都有限的股东即为整体变更后南都物业的发起人，整体变更时，发起人及其持股情况如下：

序号	发起人名称/姓名	持股数量（万股）	持股比例
1	韩芳	1,704.545	34.09%
2	金涛	113.635	2.27%
3	肖小凌	59.090	1.18%
4	浙江南都房地产服务有限公司	2,727.275	54.55%
5	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	395.455	7.91%
合计		<b>5,000.000</b>	<b>100.00%</b>

## 三、发行人有关股本情况

### （一）本次发行前后的股本变化情况

本次发行前，公司股本 5,952.381 万股，本次拟公开发行 1,984.127 万股，占发行后股本 25%。本次发行前后公司股本结构如下：

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股数量 （万股）	持股比例 （%）	持股数量 （万股）	持股比例 （%）

南都地产	2,727.2750	45.82%	2,727.2750	34.36%
韩芳	1,704.5450	28.64%	1,704.5450	21.48%
舟山五彩石	395.4550	6.64%	395.4550	4.98%
上海南都	357.1429	6.00%	357.1429	4.50%
银泰置地	357.1429	6.00%	357.1429	4.50%
中城投资	119.0476	2.00%	119.0476	1.50%
郑勇强	119.0476	2.00%	119.0476	1.50%
金涛	113.6350	1.91%	113.6350	1.43%
肖小凌	59.0900	0.99%	59.0900	0.74%
本次发行的股份	-	-	1,984.1270	25.00%
<b>合计</b>	<b>5,952.3810</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,936.5080</b>	<b>100.00%</b>

## （二）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺详见招股说明书中“重大事项提示”。

## 四、发行人业务情况

### （一）发行人主要业务概述

公司提供的主要服务按业务类型可分为物业管理服务与增值服务，其中物业管理服务包括包干制物业管理服务、酬金制物业管理服务、案场服务和顾问咨询服务，具体情况如下：

#### 1、物业服务

公司的物业管理服务主要提供综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护、装修管理、社区文化等服务，服务对象为住宅、写字楼、酒店式公寓、购物中心、城市综合体、企业总部大楼、工厂、学校、会所、政府公建项目等。

##### （1）基础物业服务

基础物业服务按收费方式细分，可分为包干制物业管理服务与酬金制物业管理服务。

### A、包干制物业管理服务

包干制是指由业主向物业管理企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业管理企业享有或者承担。该种收费方式促使企业树立成本意识，提高自身服务效率。

### B、酬金制物业管理服务

公司的酬金制物业管理服务的内容及对象与包干制大致相同，但是在收费方式上截然不同。酬金制指在预收的物业服务资金中，按约定比例或者约定数额，提取酬金支付给物业管理企业，其余全部用于物业服务合同约定的支出，结余或者不足均由业主享有或者承担。该种收费方式保证了业主的知情权，有利于财务透明。

#### (2) 案场服务

案场服务由公司的案场服务中心负责，提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁服务，还包括物料管理、会务接待、后勤保障、设施设备的检查保修等服务。案场服务的主要服务对象为房地产销售中心、样板房、大型活动等，目前公司也在进行业务拓展，开辟乔迁服务、4S店礼仪服务等其它项目。案场服务项目持续的时间一般为三年左右，按照季度收费，定期进行考核。

#### (3) 顾问咨询服务

在传统的房地产开发过程中，房地产项目的设计与建造一般被看作是建设单位、设计院和承建商的工作。但物业一旦投入使用，管理者和使用者们又往往发现物业中还存在着许多无法弥补的先天缺陷。公司关注到此类市场需求，为房地产开发商、承建商及中小型物业管理公司提供物业顾问咨询服务。

该服务按对象可以分为两类：① 前期物业顾问业务，主要面向房地产开发商、承建商，公司参与房地产的规划设计、设施设备选型等，为今后物业的投入使用提供意见和建议。② 物业管理顾问咨询业务，主要面向中小型物业公司，公司凭借其二十多年来的管理经验与健全的管理体系，向对方输出管理经验、提供专业化的培训，帮助其培养物业管理团队。

## 2、增值服务

增值服务是指公司为了自身经营的需要，增强盈利能力，在物业管理服务之外开展的业务。主要包括场所清洁、家政服务、绿化养护、入室维修等服务，与基础的物业管理服务有所区分，具体介绍如下：

增值服务类别	服务内容
家政服务	根据客户的个性化需求，为私家区域提供的清洁服务等
绿化养护	根据客户的个性化需求，为私家区域提供树木、花卉、草坪等植物的保养、维护服务
入室维修	根据客户的个性化需求，为私家区域提供专有部位、专有设施设备的维修服务
拎包入住	为毛坯房或精装修房屋客户，提供“从装修到电器”整体解决方案的家装装修服务
商务服务	为客户提供专业的礼宾、接待服务
社区商业	以社区范围内的客户为服务对象，以便民、利民，满足和促进居民综合消费为目标的属地型商业服务

## （二）主要业务销售情况

### 1、主要业务销售收入情况

公司提供的主要服务按业务类型可分为物业管理服务与增值服务，报告期内，物业管理服务与增值服务的销售收入及占比情况如下表所示：

单位：万元

类型	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业管理服务	34,830.78	93.12%	54,184.71	94.09%	44,937.99	95.67%	36,348.72	93.45%
增值服务	2,573.48	6.88%	3,406.07	5.91%	2,032.04	4.33%	2,549.67	6.55%
合计	<b>37,404.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>57,590.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>46,970.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>38,898.39</b>	<b>100.00%</b>

其中，物业管理服务包括包干制物业管理服务、酬金制物业管理服务、案场

服务和顾问咨询服务，其销售收入及占比情况如下表所示：

单位：万元

类型	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
包干制物业管理服务收入	30,576.76	87.79%	45,480.14	83.94%	40,243.14	89.55%	32,917.44	90.56%
酬金制物业管理服务收入	292.90	0.84%	494.10	0.91%	425.28	0.95%	297.32	0.82%
案场服务收入	3,920.09	11.25%	8,070.62	14.89%	4,100.01	9.12%	2,986.87	8.22%
顾问服务收入	41.04	0.12%	139.86	0.26%	169.56	0.38%	147.10	0.40%
<b>合计</b>	<b>34,830.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>54,184.71</b>	<b>100.00%</b>	<b>44,937.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>36,348.72</b>	<b>100.00%</b>

关于销售收入结构的具体分析，参见招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“二、盈利能力分析”之“（二）营业收入分析”。

## 2、前五名项目销售情况

报告期内，公司向前五名管理项目销售金额占当期主营业务收入的情况如下表所示：

年度	序号	项目名称	营业收入（元）	占当期主营业务收入的 比例
2017年 1-6月	1	启东长岛案场	12,145,473.57	3.25%
	2	成都银泰城	9,194,036.34	2.46%
	3	杭州银泰城	8,436,061.20	2.26%
	4	东方润园	8,007,900.25	2.14%
	5	阿里巴巴	7,896,406.79	2.11%
			<b>小计</b>	<b>45,679,878.15</b>
2016	1	启东长岛案场	36,487,413.78	6.34%
	2	杭州银泰城	17,653,820.04	3.07%
	3	阿里巴巴[注 1]	13,772,503.27	2.39%
	4	海宁银泰城	13,073,748.54	2.27%
	5	东方润园	12,317,795.95	2.14%
			<b>小计</b>	<b>93,305,281.58</b>
2015	1	杭州银泰城	19,822,969.97	4.21%
	2	东方润园	15,109,574.39	3.21%
	3	海宁银泰城	13,162,687.71	2.80%
	4	阿里巴巴园区	11,418,939.91	2.43%
	5	财富金融中心	10,834,506.59	2.30%
			<b>小计</b>	<b>70,348,678.57</b>
2014	1	杭州银泰城	23,650,999.15	6.05%
	2	东方润园	16,385,377.43	4.19%
	3	财富金融中心	10,629,479.46	2.72%
	4	海宁银泰城	10,571,229.98	2.70%
	5	阿里巴巴园区	10,448,539.86	2.67%

	小计	71,685,625.88	18.34%
--	----	---------------	--------

注 1：阿里巴巴项目包括阿里巴巴滨江园区项目与阿里巴巴云栖小镇项目，由于两个项目与同一大业主签订在一个合同内，故此处合并计算。

报告期内，公司不存在向单个管理项目的销售比例超过同期销售总额的 50%或严重依赖于少数客户的情况。前五名项目中，杭州银泰城、成都银泰城项目的大业主为公司关联自然人沈国军控制的企业，参见“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（一）报告期内的经常性关联交易”中的相关内容；海宁银泰城项目的大业主为公司关联自然人沈国军参股的企业。除此之外，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员，主要关联方，持有公司 5%以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

### 3、主要业务销售量及价格变动情况

公司在管物业类型包括住宅类项目、办公类项目、商业类项目与其他项目，其他项目主要为学校及厂房。报告期内，公司在管项目按照物业类型区分，每期末的项目数量及签约面积情况如下：

物业类型	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	项目(个)	面积(平方米)	项目(个)	面积(平方米)	项目(个)	面积(平方米)	项目(个)	面积(平方米)
住宅	137	26,289,486	116	22,261,170	101	19,484,885	87	16,970,021
办公	63	6,135,356	47	4,914,016	41	4,250,400	36	3,795,136
商业	31	3,846,118	23	3,231,486	16	2,146,444	14	1,537,384
其他	34	1,933,893	17	1,073,658	5	558,015	4	379,177
合计	265	38,204,853	203	31,480,330	163	26,439,744	141	22,681,718

报告期内，公司签约的项目数量及面积总额逐年增长，2015年、2016年签约面积的增长率分别为 16.57%、19.06%。

报告期内，公司已交付项目按照物业类型区分，每期末的项目数量及管理面积情况如下：

物业类型	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	项目(个)	面积(平方米)	项目(个)	面积(平方米)	项目(个)	面积(平方米)	项目(个)	面积(平方米)
住宅	116	20,985,834	84	14,601,874	68	11,230,554	58	10,553,718
办公	56	4,722,302	45	4,191,676	39	3,674,621	32	2,756,137
商业	24	2,559,747	19	2,385,442	15	1,724,470	12	1,491,828

其他	28	1,866,893	11	1,003,958	5	558,015	4	379,177
合计	224	30,134,776	159	22,182,950	127	17,187,660	106	15,180,860

利用各项目已交付的可收费面积及单价进行加权计算，公司在管项目的加权平均价格情况如下表所示：

物业类型	单价（元/平方米·月）			
	2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
住宅	1.97	2.17	2.23	2.15
办公	5.29	5.57	4.78	4.71
商业	5.80	4.44	4.27	4.62
其他	1.59	2.25	4.41	4.10
平均单价	<b>2.44</b>	<b>2.79</b>	<b>2.83</b>	<b>2.77</b>

公司签订的物业服务合同，其价格按照政府指导价或市场价格制定。对于单个项目来说，合同期间其物业服务价格基本固定。但是随着人员工资薪酬的提高，公司新增项目的单价也有一定程度的提升。

报告期内，各类项目平均单价的波动，主要是由每年新增项目的单价不同所致。对于商业类项目，2015年该类型的单价较2014年降低了7.58%，是由于2015年签约的两个项目所提供的服务，一为保安消防，二为工务方面的服务，其单价较2014年商业类项目平均单价降低了51.73%、71.21%，但新增面积占2014年商业类项目总面积的3.43%、6.50%，造成2015年商业类项目的平均单价有一定的下降。2017年1-6月，由于成都银泰城项目新交付了一批单价较高的物业，占商业类物业面积的10%以上，使得公司商业类项目的单价较之2016年有明显的提升。2016年之前的其他类型物业项目主要为政府、学校类项目，单价在5-10元/平方米·月左右，物业单价较高，但占地面积小，对后期单价的影响较小。2016年公司新签约的几个园区、厂房类项目，占地面积占公司其他类型物业管理面积的77%左右，而其平均单价仅为1.64元/平方米·月，因此大幅拉低了其他类型物业项目的平均单价。2017年1-6月新增统计了公司于2016年底收购的采林物业的项目，由于采林物业的在管项目平均单价为1.23元/平方米·月，其面积占比约为23.84%，因此导致公司最新一期在管项目平均单价有较大幅度的下降。

### （三）主要成本及其供应情况

公司的原材料按照采购对象可以分为物资采购与业务采购。物资采购可进一步细分为办公家具、客服用品、秩序用品、工程用品、保洁用品、绿化用品、宿舍用品、食堂用品、洗衣房用品等；业务采购可进一步细分为绿化、保洁、秩序、电梯维保、外墙清洗、空调保养等。整个市场完全竞争，供应充足。

#### 1、前五名供应商采购情况

报告期内，公司各期前五名供应商及采购情况如下：

年份	序号	供应商名称	采购金额（元）	占营业成本金额之比
2017 年 1- 6 月	1	杭州北秀保安服务公司	25,799,937.99	9.33%
	2	杭州明邦保安服务公司	17,321,218.42	6.27%
	3	杭州市安保服务集团有限公司	9,934,366.06	3.59%
	4	浙江德邦保安服务有限公司	5,820,243.21	2.11%
	5	浙江震霆装饰设计工程有限公司	5,580,000.00	2.02%
	小计			<b>64,455,765.68</b>
2016	1	杭州北秀保安服务公司	32,498,601.12	7.72%
	2	杭州明邦保安服务公司	28,167,671.88	6.70%
	3	杭州市安保服务集团有限公司	14,300,402.59	3.40%
	4	上海镜新保洁有限公司	11,248,700.88	2.67%
	5	上海庆管物业管理有限公司	10,890,494.31	2.59%
	小计			<b>97,105,870.78</b>
2015	1	杭州市保安服务总公司	6,984,063.26	2.11%
	2	杭州明邦保安服务公司	5,685,248.00	1.72%
	3	上海重望物业管理服务有限公司	3,211,987.98	0.97%
	4	上海瑞庭物业管理服务有限公司	2,788,275.99	0.84%
	5	杭州捷丽世纪物业管理有限公司	2,722,377.35	0.82%
	小计			<b>21,391,952.58</b>
2014	1	杭州市保安服务总公司	5,015,045.40	1.75%
	2	杭州盛世行环境工程有限公司	2,147,680.00	0.75%
	3	杭州捷丽世纪物业管理有限公司	1,911,533.40	0.67%
	4	上海智诺酒店管理有限公司	1,680,000.00	0.59%
	5	杭州兵瑶服饰有限公司	1,541,122.00	0.54%
	小计			<b>12,295,380.80</b>

公司不存在向单个供应商的采购比例超过同期采购总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情况。公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员，主要关联方，持有公司 5%以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

## 2、主要成本的价格变动情况

物业管理行业的主要生产成本为人工成本，随着近年来最低工资标准的提升与房地产行业平均工资水平的上涨，导致公司的人力成本和劳务外包成本有所增加。2010年至2014年五年来，浙江省房地产业城镇单位就业人员月平均报酬及变动水平如下<sup>1</sup>：

名称	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
浙江省房地产业城镇单位就业人员月平均工资（元）	4,013.00	4,351.00	4,717.00	5,127.00	5,528.00
年增长率	13.86%	8.43%	8.42%	8.70%	7.82%

### （四）行业竞争情况以及发行人在行业中的竞争地位

#### 1、行业竞争格局

我国早期的物业管理行业衍生于房地产开发行业，物业管理企业一般依托集团内房地产开发商，单纯为地产商提供后续的管理服务，缺乏独立市场开拓能力。历经30余年的发展，物业管理行业虽已初步形成公司化运作和品牌化管理，但总体来说，行业发展很不平衡，集中表现在物业管理企业众多、管理水平参差不齐、市场份额分散等方面，自改革开放以来长期处于激烈竞争和行业整合阶段。2014年本行业的企业总数达10.5万家，尚未形成市场占有率较大的专业物业公司。

但是近年来，处于行业领先地位的企业的综合实力在不断增强，逐渐拉开与其他中小企业之间的差距，行业集中度有所提升。

##### （1）向四大城市群聚集

近年来，随着我国新型城镇化的推进以及中国房地产市场快速发展，存量房市场规模日益增大，为物业服务百强企业提供了巨大的发展空间。根据国家统计局相关数据，2016年我国的城镇化率达到57.35%，约7.93亿人居住在城镇；全国商品房竣工面积为10.6亿平方米，存量房市场规模再创新高。行业领先企业主要集中在人口密集、住房需求旺盛的长三角、珠三角、京津冀和成渝四大城市群。2016年百强企业中，一线城市管理项目个数占比21%，二线城市占比

<sup>1</sup>数据来源：国家统计局

44%，三四线城市占比 35%。

## (2) 经营规模和经营能力的提升

根据《2017 中国物业服务百强企业研究报告》的数据显示，百强企业的管理面积从 2013 年的 19.67 亿平方米上升到 2016 年的 54.50 亿平方米，年均复合增长率高达 40.45%，其管理面积占全国同业管理面积的比例上升到了 29.44%。

## 2、发行人在行业中的竞争地位

公司系长三角地区具有国家一级资质的专业物业服务供应商，致力于为客户提供优质的基础物业管理服务和多元化的增值服务。其业务以杭州地区为基点，精耕江浙沪，适时向全国拓展。

公司于报告期内，分别实现营业收入 39,086.15 万元、47,076.24 万元、57,774.53 万元、37,506.80 万元。由公司目前的营收规模和业务板块来看，与彩生活、中海物业和中奥到家等行业领先企业相比，本公司已经具有较强的竞争实力。

作为 2014 年至 2018 年中国物业管理协会第四届常务理事单位，公司所管理的项目获得多项国家、省、市级荣誉。2013 年，阿里巴巴项目获得中国住建部颁发的“全国物业管理示范大厦”称号；2012 年，逸天广场项目获得中国住建部颁发的“全国物业管理示范住宅小区”称号；2011 年，联合大厦项目获得中国住建部颁发的“全国物业管理示范大厦”称号；2010 年，温岭市财税大楼获得浙江省建设厅颁发的“全省物业管理示范大厦”称号；2009 年，林语别墅项目获得中国住建部颁发的“全国物业管理示范住宅小区”称号；2006 年，浙大科技园项目获得中国住建部颁发的“全国物业管理示范大厦”称号，江滨花园项目获得中国住建部颁发的“全国物业管理示范住宅小区”称号。除此之外，公司在行业内也获得多项荣誉，具体如下：

序号	名称	颁发者	时间
1	中国物业服务百强企业	中国指数研究院	2017
2	市场化运营领先企业	中国指数研究院	2017
3	中国物业服务商办物业管理 TOP10	中国指数研究院	2016

4	物业管理商业模式创新企业	中国物业管理协会	2015
5	物业管理综合实力百强企业	中国物业管理协会	2015
6	中国物业服务领先品牌	国务院发展研究中心、清华大学、中国指数研究院	2015
7	浙江省服务业重点企业	浙江省人民政府办公厅	2014
8	物业管理综合实力 TOP200 企业	中国物业管理协会	2013
9	物业管理综合实力 TOP200 服务特色企业-商业类	中国物业管理协会	2013
10	物业管理改革发展 30 周年行业标兵	中国物业管理协会	2011
11	物业管理改革发展三十周年综合实力百强企业	中国物业管理协会	2011

### 3、发行人竞争优势

#### (1) 机制优势

南都物业是一家运行机制灵活的民营企业。相比其他规模化的物业管理公司，南都物业自 2007 年起便率先实现了市场化运作，不存在地产开发母公司或集团的制约，因而能够做到独立决策，提升对客户的关注度。公司的机制优势使公司在市场上动力充足，竞争能力较强，相比同业能够提供更高性价比的服务。独立决策的机制使得公司的管理层能够发挥最大的能动性，使得公司的战略规划得到贯彻与延续，避免了高级管理层波动的风险。

#### (2) 人员与组织优势

南都物业拥有年轻化的管理团队，高级管理人员主要集中在 70 后年龄段，中级管理人员主要集中在 80 后，具有充足的活力与动力，具备良好的创新精神与奋斗精神。公司历来重视组织架构的作用，持续进行组织架构的调整与优化。最新的组织架构将公司的业务职能部门按区域进行划分，使得公司职能部门扁平化，预算绩效独立核算，权力得到充分下放。此种架构对保留人才、激发人员斗志、保持信息畅通等方面都起到了较大的作用。

公司还建立了有效的员工薪酬与激励机制，制订了各项员工关怀制度来增强员工的归属感与满意度。公司建立了完善的培训体系，拥有一支 46 人的内部培训讲师团队，为员工创造职后再教育的机会，鼓励员工自学提升学历。公司的各项制度与员工关怀举措，都为优化员工结构，提升员工效能，保证公司的团队优势作出了必要的贡献。

### **（3）管理与品牌优势**

南都物业作为国家一级资质的专业化物业管理企业和中国物业管理协会常务理事单位，已通过 ISO9001、ISO14001 和 OHSAS18001 三项管理体系认证，具有较完整的管理运行体系和丰富的管理经验。公司 3 次入围中国物业管理协会全国物业服务企业综合实力前 30 强，曾在全国物业服务企业商业类排名位居第 4 位，获得了商业模式创新企业称号。此外，公司获得了中国指数研究院服务领先品牌称号，其品牌价值位列全国前 15 强，并获得中国物业服务商办物业管理 TOP10 称号。

公司的 40 余个在管项目被各级部门评为优秀示范项目，获得了浙江省服务业重点企业、杭州市十佳物业服务企业等称号。在公司业务分布的主要区域，形成了良好的口碑效应，具有较强的品牌影响力。

### **（4）项目资源优势**

南都物业自 1994 年成立至今，通过提供不断更新与优化的服务，积累了一大批优质且稳定的客户资源。2011 年起，南都物业与绿地集团、银泰置地签订了华东区战略协议，全面进军综合商业物业市场，率先实现了齐全的业态分布与多元化服务体系的建立。南都物业总结各类项目的服务与管理经验，创造了“南都管家”等服务模式，获得了多个综合体、写字楼、产业园区等商办项目以及较为高端的住宅项目。公司在获得多个项目的同时，提升服务品质，赢得了客户的认可，保证了稳定的项目来源。

此外，公司与银泰置地、绿地集团、阿里巴巴等近百家有相同品牌发展理念的开发企业达成了多种层次的合作，为公司未来项目的稳定性与拓展性打下了坚实的基础。

## 五、发行人业务及生产经营有关的资产权属情况

### （一）主要固定资产

#### 1、主要固定资产的构成及价值

公司固定资产主要包括房屋建筑物、运输工具、其他设备等。其他设备包括办公用品与工具类用品，其中办公用品如电脑、复印机、投影仪等，工具类用品如割草机、洗地机、对讲机等。

截至报告期末，公司固定资产的具体情况如下：

单位：万元

项目	资产原值	累计折旧	资产净额
房屋及建筑物	4,002.95	1,559.07	2,443.88
运输工具	567.30	423.40	143.90
其他设备	866.55	613.52	253.04
<b>合计</b>	<b>5,436.80</b>	<b>2,595.99</b>	<b>2,840.81</b>

#### 2、自有房屋及建筑物

##### （1）联合大厦房产

公司与浙江华海实业有限公司存在纠纷的房产为位于杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦内的房产三处，分别为联合大厦701-708室、联合大厦1001-1002室、联合大厦1003室。

公司分别于2007年4月3日、2007年5月31日、2009年6月23日与华海实业签订《房屋预约转让协议》，约定：南都物业向华海实业购买分别位于联合大厦1幢7层701-708室（面积3,168.2平方米，价款3,168.32万元）、联合大厦1幢10层1001室、1002室（面积612平方米，价款总计581.4万元）、联合大厦1幢10层1003室（面积311.72平方米，价款总计296.431万元）房屋。

2009年6月15日，华海实业取得联合大厦《房屋所有权证》；2009年7月22日，华海实业取得变更后的联合大厦《国有土地使用证》。2009年6月25日，双方进行房产交付，公司开始对房屋进行使用。

2011年9月9日，杭州市国土资源局出具“杭土资简复[2011]60号”《关于联合大厦分层登记的答复意见》，联合大厦属于非经营性房地产项目，其建设用地使用权由浙江华海实业有限公司以协议出让方式取得，土地出让用途为“商业、综合（办公）”，为规范此类项目分割登记和分割转让事宜，该局在调研基础上已提出处理建议上报市政府。待市政府批复后，该局将按照市政府批复意见办理。

截至2012年，联合大厦1幢共设立两项抵押。2011年，华海实业在联合大厦1幢设立最高额抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司杭州浙大支行。2012年2月9日，华海实业在联合大厦1幢设立一般抵押，抵押权人为厦门国际信托有限公司。

2012年3月28日，抵押权人中国农业银行股份有限公司杭州浙大支行将华海实业起诉至法院，请求华海实业偿还贷款并在不能按时还款时享有拍卖、变卖该抵押物所得价款的优先受偿权。

2012年6月1日，公司将华海实业诉至法院。西湖区人民法院于2012年12月17日分别出具（2012）杭西民初字第1547号、（2012）杭西民初字第1548号、（2012）杭西民初字第1549号《民事判决书》，根据上述判决书，判决公司与华海实业之间签署的《房屋预约转让协议》系合法有效的房屋转让合同。

2015年8月25日，杭州市国土资源局出具《复函》，载明“根据《关于创新楼宇用地管理促进楼宇经济发展的实施意见》（杭政办函[2014]18号）和府办简复第B20150983号公文处理简复单规定，浙江华海实业有限公司可在联合大厦项目的抵押、查封等权利限制状态解除后，对该项目符合规定的土地使用权申请盘活。经属地楼宇经济主管部门审查，属地政府审核，并报我局批准后，可按规划竣工验收最小单元分割转让”。

2017年6月20日，南都物业向杭州市西湖区人民法院提起诉讼，请求判令浙江华海实业有限公司协助办理联合大厦1幢701室-708室、1001室-1003室房屋不动产转移登记至南都物业名下。2017年6月29日，该案件正式立案。截至本招股说明书签署日，该案件正在审理过程中。

截至目前，上述房产尚未办理完成过户登记，上述房产由公司自行使用或对外出租。

### (2) 绿地浦创商务大厦房产

公司与上海绿地北虹置业有限公司于2017年3月8日签订《上海市商品房出售合同》，约定南都物业向北虹置业购买位于上海市虹口区东大名路1050号绿地浦创商务大厦21层2404室房屋，建筑面积152.09平方米，价款总计1,003.794万元。上述房产目前正在办理过户登记手续。

## 3、租赁房屋及建筑物

截至本招股说明书签署之日，公司及子公司租赁房屋及建筑物的主要用途为员工宿舍、办公场所及长租公寓运营，具体情况如下：

序号	承租人	位置	面积(平方米)	月租金(元)	租赁期限
1	南都物业	桐庐县江南镇春江路龙潭小区	121.96	1,600.00	2017.5.1-2018.4.30
2	南都物业	滨江区逸天广场	150.4	3,700.00	2016.1.1-2018.12.31
3	南都物业	温州市鹿城区人民西路群艺大楼	90	3,083.00	2017.3.22-2018.3.21
4	南都物业	慈溪市宗汉街道百两村桥南59号	250	4,166.70	2017.1.1-2017.12.31
5	南都物业	郑州市惠济区长兴路办事处王宅村114号楼	140	2,700.00	2017.5.24-2018.5.23
6	南都物业	郑州市惠济区长兴路水景雅苑	170	3,500.00	2017.4.21-2018.2.20
7	南都物业	郑州市管城区中州大道阳光城10号院	46	1,750.00	2017.4.27-2018.4.26
8	南都物业	郑州市经济技术开发区第六大街以东经南三路以南12幢	89.5	3,000.00	2017.5.1-2018.4.30
9	南都物业	何家坝5号	30	1,200.00	2017.4.1-2018.3.31
10	南都物业	西湖区文二西路99号银座会所	150	1,344.00	2017.3.1-2018.2.28
11	南都物业	余杭区良渚镇良渚街道美丽洲小山桥村38号	98	1,375.00	2017.4.1-2018.3.31
12	南都物业	滨江区浦沿街道园区中路28号	70	3,000.00	2017.3.22-2018.3.21
13	南都物业	江干区御道家园	66.97	3,700.00	2017.5.20-2019.5.19
14	南都物业	下城区朝晖五区	48.38	4,608.00	2017.8.5-2018.8.4
15	南都物业	西溪北苑29幢	90	3,400.00	2017.8.1-2018.7.31
16	南都物业	萧山区宁围镇佳丰南苑29幢	80	3,400.00	2017.7.20-2018.7.19
17	南都物业	萧山区宁围镇合丰村佳丰南苑30幢	120	3,000.00	2015.11.1-2018.10.31
18	南都物业	慈溪古塘街道担山北路担山公寓	87.78	1,800.00	2017.3.15-2018.3.14
19	南都物业	逸品福邸21幢	126.99	1,350.00	2017.7.1-2020.6.30
20					

21	南都物业	成都市天府新区伏龙小区	110	2,800.00	2017.3.4-2018.3.3
22	南都物业	西湖区西穆鄂社区 57 号	100	3,000.00	2017.6.8-2018.6.7
23	南都物业	西湖区东蒋湾教室宿舍	90	2,300.00	2016.12.1-2017.11.30
24	南都物业	骆家庄西苑二区 99 号	20	1,620.00	2017.10.20-2018.10.19
25	南都物业	临安市锦北街道民主村青城山语间高家庄	263.52	880.00	2016.12.1-2017.11.30
26	南都物业	萧山区宁围镇江南明城	159.25	4,620.00	2016.11.1-2019.10.31
27	南都物业	上海市虹口区海门路 609 号	70.97	6,000.00	2017.6.1-2018.5.31
28	南都物业	浦东新区施湾三路 1105 弄	128	3,000.00	2017.4.1-2019.3.31
29	南都物业	西湖区留下荆长路 19-2 号	80	8,800.00	2017.8.8-2018.8.7
30	南都物业	滨江园区中路 28 号	120	9,600.00	2017.6.29-2018.6.28
31	采林物业	昆山市开发区美华西村	85	1,600.00	2017.6.20-2018.6.19
32	采林物业	昆山市玉山镇中茵广场	77.34	1,600.00	2017.2.1-2018.1.31
33	南都物业	上海市虹口区东大名路 1050 号	206.64	43,997.10	2017.5.1-2020.1.31
34	南都物业	西湖区紫荆花路 2 号联合大厦	543.9	41,666.67	2016.1.23-2021.2.22
35	南都物业	惠济区长兴路 22 号银江商务综合楼	40.20	2,300.00	2017.8.5-2018.7.4
36	大悦资产	滨江区江陵路 336 号鑫都汇大厦	14,100	634,735.00	2017.1.1-2028.12.31
37	大悦资产	九环路 31-6 号	6,113.02	149,066.30	2017.3.20-2027.7.19
38	大悦资产	西湖区天目山路 405 号	13,370	320,833.33	2017.7.15-2029.7.14
39	大悦资产	杭州市下城区朝晖九小区 69 幢	2,324.7	207,080.85	2017.11.1-2033.2.28

#### 4、运输工具

截至报告期末，公司运输工具的资产净值为 143.90 万元，除电动车、观光车外，公司拥有 11 辆商务用车，共计原值 567.30 万元。

### (二) 无形资产

#### 1、土地使用权

截至本招股说明书摘要签署之日，公司未获取任何土地使用权。

#### 2、商标

截至本招股说明书摘要签署之日，公司注册拥有的商标如下：

序号	商标	注册商标号	核定服务项目	注册人	注册有效期
1	<b>南都</b>	第 805811 号	第 36 类	上海益都实业投资有限公司	2016.01.06-2026.01.06
2	<b>NACITY</b>	第 13913201 号	第 35 类	南都物业	2015.03.07-2025.03.06

3	NACITY	第 13913213 号	第 36 类	南都物业	2015.03.07-2025.03.06
4		第 6972452 号	第 36 类	南都物业	2010.06.21-2020.06.20
5		第 6972457 号	第 43 类	南都物业	2010.09.28-2020.09.27
6		第 8112140 号	第 36 类	南都物业	2011.05.07-2021.05.06
7	 南有嘉會	第 8124824 号	第 36 类	南都物业	2012.02.28-2022.02.27
8	 南有嘉會	第 6092068 号	第 41 类	南都物业	2010.05.14-2020.05.13
9	 南有嘉會	第 6092061 号	第 43 类	南都物业	2010.06.28-2020.06.27
10	悦嘉家	第 13909942 号	第 37 类	南都物业	2015.03.07-2025.03.06
11	悦嘉家	第 13909971 号	第 39 类	南都物业	2015.03.07-2025.03.06
12	悦嘉家	第 13910009 号	第 41 类	南都物业	2015.02.28-2025.02.27
13	悦嘉家	第 13910039 号	第 43 类	南都物业	2015.09.07-2025.09.06
14	悦嘉家	第 17506612 号	第 9 类	南都物业	2016.09.21-2026.09.20

15	悦嘉家	第 17506709 号	第 16 类	南都物业	2016.09.21-2026.09.20
16	悦嘉家	第 17507185 号	第 42 类	南都物业	2016.09.21-2026.09.20
17	悦嘉家	第 17507336 号	第 45 类	南都物业	2016.09.21-2026.09.20
18	悦嘉家	第 17506928 号	第 35 类	南都物业	2016.11.14-2026.11.13
19		第 7232115 号	第 36 类	采林物业	2011.5.14-2021.5.13

注：公司需使用“南都”字样的中文商标，由于“3604 不动产事务”类别中，“南都”字样的商标已被其他公司注册，公司无法再行注册。截至本招股书签订之日，公司已与“南都”字样商标所有人签订《商标使用许可合同》，商标所有人同意将该“南都”商标无条件无期限许可给公司在第 36 类中“不动产出租、经纪、不动产代理，住房代理，不动产估价，不动产管理，公寓管理，公寓出租，住所（公寓）”上使用，即商标专用权存续期间南都物业可无偿永久使用该商标。目前，国家工商行政管理总局商标局已受理了该商标的使用许可备案。

### 3、域名

截至本招股说明书摘要签署之日，公司拥有的域名信息如下：

序号	域名名称	域名所有者	备案许可证号	有效日期
1	naradares.com	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.05.15 至 2020.05.15
2	naradares.cn	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.05.15 至 2020.05.15
3	naradares.com.cn	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.05.15 至 2020.05.15
4	nacityres.com	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-2	2014.05.06 至 2020.05.06
5	4001037979.cn	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.05.06 至 2020.05.06
6	4001037979.com.cn	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.05.06 至 2020.05.06
7	4001037979.com	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.05.06 至 2020.05.06
8	nacity.cn	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.05.06 至 2020.05.06
9	nacity.com.cn	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.05.06 至 2020.05.06
10	ndwy.cn	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-4	2006.07.26 至 2020.07.26
11	nacityres.cn	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-4	2014.05.06 至 2020.05.06

12	nacityres.com.cn	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-4	2014.05.06 至 2020.05.06
13	joyhomenet.net	悦都科技	浙 ICP 备 16019747 号-1	2016.05.05 至 2019.05.05
14	joyhomenet.cn	悦都科技	浙 ICP 备 16019747 号-1	2016.05.05 至 2019.05.05
15	joyhomenet.com	悦都科技	浙 ICP 备 16019747 号-1	2016.05.05 至 2019.05.05
16	nacity.com	南都物业	浙 ICP 备 12039560 号-5	2013.10.06 至 2018.10.07
17	qundaoclub.com	大悦资产	浙 ICP 备 17016982 号-1	2016.11.29 至 2020.11.29

#### 4、软件著作权

截至本招股说明书摘要签署之日，公司拥有的软件著作权信息如下：

序号	软件名称	登记号	证书号	著作权人	开发完成日期	首次发表日期	取得方式
1	悦服务 APP 软件 iOS 版 [简称：悦服务] V2.1.0	2017SR127758	软著登字第 1713042 号	悦都网络	2016.3.12	2016.3.14	原始取得
2	悦嘉家 App 软件 ios 版 [简称：悦嘉家] V2.3.8	2017SR130450	软著登字第 1715734 号	悦都网络	2016.3.12	2016.3.14	原始取得
3	悦嘉家 App 软件 安卓版 [简称：悦嘉家] V2.3.8	2017SR127766	软著登字第 1713050 号	悦都网络	2016.3.12	2016.3.14	原始取得
4	悦服务 app 软件 安卓版 [简称：悦服务] V2.1.0	2017SR127761	软著登字第 1713045 号	悦都网络	2016.3.12	2016.3.14	原始取得

## 六、同业竞争和关联交易

### （一）同业竞争情况

本公司的主营业务为提供综合物业服务。公司提供的服务具体分为物业服务与增值服务，其中物业服务包括包干制物业管理服务、酬金制物业管理服务、案场服务和顾问咨询服务；增值服务包括清洁、家政服务、绿化养护、入室维修等服务。

本公司控股股东为南都地产服务，实际控制人为韩芳女士。除本公司外，控股股东、实际控制人控制的其他企业有：南都企管、南都营销、南郡广告、南都悦盛、悦嘉教育、舟山五彩石。上述企业的基本情况如下：

单位：万元

企业名称	注册资本	持股比例	主营业务
浙江南都房地产服务有限公司	2,000.00	韩芳持股 100%	投资管理、咨询服务
浙江南都企业管理服务有限公司	200.00	南都地产服务持股 90%；韩芳持股 10%	会所运营管理和顾问咨询
浙江南都房地产营销策划有限公司	500.00	南都地产服务持股 70%；南都企管持股 30%	房地产销售代理、房屋置换服务
杭州南郡广告策划有限公司	50.00	南都地产服务持股 80%；韩芳持股 20%	广告设计、推广策划
浙江南都悦盛投资管理有限公司	1,000.00	南都地产服务持股 90%；南都企管持股 10%	投资管理（尚未运营）
杭州悦嘉教育咨询有限公司	100.00	南都地产服务持股 90%；南都企管持股 10%	教育培训
舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	1,000.00	韩芳出资占比 20.76%并担任普通合伙人；其他 43 位有限合伙人出资占比 79.24%	股权投资

截至招股说明书摘要签署之日，本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争。

## （二）避免同业竞争承诺函

为保证公司及全体股东利益不受损害，公司实际控制人韩芳、控股股东南都地产服务、股东舟山五彩石、全体董监高出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

本人/本公司/本企业及本人/本公司/本企业控制的其他企业目前未直接或间接从事与南都物业及其子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，包括但不限于提供与南都物业及其子公司相同或相近似的任何服务。

本人/本公司/本企业将不以直接或间接的方式从事、参与与南都物业及其下属企业经营业务构成潜在的直接或间接竞争的业务；保证将采取合法及有效的措施，促使本人/本公司/本企业控制的其他企业不从事、参与与南都物业及其下属企业经营运作相竞争的任何业务。

如南都物业进一步拓展其业务范围，本人/本公司/本企业及本人/本公司/本企业控制的其他企业将不与南都物业拓展后的业务相竞争；可能与南都物业拓展

后的业务产生竞争的，本人/本公司/本企业及本人/本公司/本企业控制的其他企业将采取措施终止与南都物业的竞争。

如本人/本公司/本企业及本人/本公司/本企业控制的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与南都物业的经营运作构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知南都物业，在通知中所指定的合理期间内，南都物业作出愿意利用该商业机会的肯定答复的，则尽力将该商业机会给予南都物业。

如违反以上承诺，本人/本公司/本企业愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给南都物业造成的所有直接或间接损失。本承诺函在本人/本公司/本企业作为南都物业股东期间内持续有效且不可变更或撤消。

公司持股 5%以上股东上海南都、银泰置地出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

本公司及本公司控制的其他企业目前未直接或间接从事与南都物业及其子公司主营业务即物业服务构成同业竞争的任何活动。

本公司将不以直接或间接的方式从事、参与与南都物业及其下属企业主营业务即物业服务构成潜在的直接或间接竞争的业务；保证将采取合法及有效的措施，促使本公司控制的其他企业不从事、参与与南都物业及其下属企业主营业务即物业服务相竞争的业务。

如违反以上承诺，本公司愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给南都物业造成的所有直接或间接损失。本承诺函在本公司作为南都物业股东期间内持续有效且不可变更或撤消。

此外，为有效避免同业竞争情况的发生，公司实际控制人韩芳出具了《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：本人及本人控制的其他企业不从事与南都物业及其子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的活动。如本人控制的其他企业与南都物业及其子公司现有及将来从事的业务产生了同业竞争，则本人将注销该企业，以避免与南都物业的竞争。

### （三）关联交易

#### 1、报告期内的经常性关联交易

##### （1）接受劳务等关联交易

报告期内，公司与关联方之间接受劳务的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方名称	2017年 1-6月	2016年	2015年	2014年
杭州南郡广告策划有限公司	11.65	11.65	-	-
浙江南都企业管理服务有限公司	2.09			
<b>合计金额</b>	<b>13.74</b>	11.65	-	-

2016年及2017年1-6月公司全资子公司悦都科技委托南郡广告为其进行广告宣传，产生广告费支出11.65万元。

##### （2）提供劳务等关联交易

报告期内，公司与关联方之间提供劳务的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方名称	2017年 1-6月	2016年	2015年（注）	2014年
杭州新湖滨商业发展有限公司	149.29	262.62	184.80	-
杭州龙翔商业发展有限公司	208.66	513.62	692.22	-
杭州银泰购物中心有限公司	292.95	642.93	795.27	-
传富置业（成都）有限公司	417.40	58.50		
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	46.60	38.83		
金华市传云物联网技术有限公司	638.74	180.84		
杭州西溪银盛置地有限公司	63.68	53.07		
杭州湖滨国际商业发展有限公司	41.54			
杭州新龙翔商业发展有限公司	1.42			
<b>合计金额</b>	<b>1,860.28</b>	<b>1,750.42</b>	<b>1,672.29</b>	-

注：从2016年5月起，沈国军通过北京银泰置地商业有限公司间接持有公司5.9775%股份，为公司关联自然人，根据《上海证券交易所股票上市规则（2014年修订）》规定：过去十二个月内上市公司的关联自然人直接或间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织为上市公司的关联法人，因此沈国军直接或间接控制的其他企业在2015年度与发行人之间的交易亦认定为关联交易。

公司向关联方提供劳务，主要系物业管理服务，2015年度、2016年与2017年1-6月向关联方提供劳务收入为1,672.29万元、1,750.42万元与1,860.28万元，占同期营业收入比例为3.55%、3.03%与4.96%，占比较小。公司与关联方之间的经常性关联交易，按照正常商业条款进行，交易条款公平合理，符合发行人及股东的整体利益，不存在损害发行人及股东利益的情形。

## 2、报告期内偶发性关联交易

### (1) 关联方资产转让

年度	转让方	受让方	转让标的	转让价格（万元）	定价模式
2015年	本公司	韩芳	浙江南都房地产服务有限公司22.50%的股权	450.00	协议价
2015年	金涛	本公司	杭州盈方物业服务有限公司10%的股权	5.70	协议价
2015年	本公司	浙江南都房地产服务有限公司	浙江南都酒店有限公司90%的股权	180.00	协议价
2015年	本公司	浙江南都房地产服务有限公司	浙江南都房地产营销策划有限公司70%的股权	140.00	协议价

资产转让详细情况请参见招股说明书“第五节发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（四）发行人设立以来重大资产重组情况”的内容。

## 3、报告期关联方应收应付款项余额

### (1) 应收关联方款项

报告期各期末，关联方应收账款情况如下：

单位：万元

关联方	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
浙江南都房地产营销策划有限公司		-	1.20	-
杭州新湖滨商业发展有限公司		-	30.80	-
杭州龙翔商业发展有限公司		-	82.62	-
杭州银泰购物中心有限公司	272.22	67.65	78.30	-
传富置业（成都）有限公司	9.32	5.12		
金华市传云物联网技术有限公司	157.93	148.20		
杭州西溪银盛置地有限公司		33.75		
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	48.00			
<b>合计</b>	<b>487.47</b>	254.73	192.92	-

注：从 2016 年 5 月起，沈国军通过北京银泰置地商业有限公司间接持有公司 5.9775% 股份，为公司关联自然人，根据《上海证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》规定：过去十二个月内上市公司的关联自然人直接或间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织为上市公司的关联法人，因此沈国军直接或间接控制的其他企业在 2015 年度与发行人之间的交易亦认定为关联交易。

应收账款中与浙江南都房地产营销策划有限公司的应收账款余额系浙江南都物业管理有限公司余杭分公司向其出租门店的租金。公司与杭州新湖滨商业发展有限公司、杭州龙翔商业发展有限公司、杭州银泰城购物中心有限公司、传富置业（成都）有限公司、金华市传云物联网技术有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司之间的应收账款余额系正常经营业务产生。报告期内各期末，关联方应收账款余额分别为 0 万元、192.92 万元、254.73 万元与 487.47 万元，占应收账款比例为 0%、3.67%、2.60%与 3.21%，占比较小。

报告期各期末，关联方其他应收款情况如下：

单位：万元

关联方	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
韩芳	-	-	-	11.30
金涛	-	-	-	50.00
韩红	-	-	-	-
陈琦超	-	-	-	10,000.00
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	-	142.28		
<b>合计</b>	-	<b>142.28</b>	-	<b>10,061.30</b>

公司与韩芳、韩红、陈琦超之间的其他应收款余额主要系由资金拆借产生，与杭州南郡广告策划有限公司之间的其他应收款余额主要系浙江南都房地产营销策划有限公司与其往来款，已于股份公司成立前归还。公司与金涛之间的其他应收款余额主要系报告期前南都企管将持有的南都有限 10%股权转让给金涛的股权转让款，由于 2013 年 1 月至 2015 年 8 月期间南都企管纳入至公司合并范围之内，因此合并报表账面存在该其他应收款余额。公司与名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司之间的其他应收款主要系酬金制项目代垫款。

## （2）应付关联方款项

报告期各期末，关联方应付账款情况如下：

单位：万元

关联方	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
浙江南都企业管理服务有限公司	0.53	-	-	-
合计	0.53	-	-	-

报告期各期末，关联方其他应付款情况如下：

单位：万元

关联方	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
杭州南郡广告策划有限公司			-	23.00
杭州银泰购物中心有限公司		4.16		
杭州龙翔商业发展有限公司	28.40	89.32	-	-
传富置业（成都）有限公司	30.58			
合计	58.98	93.48	-	23.00

公司与杭州南郡广告策划有限公司之间的其他应付款余额主要系浙江南都房地产营销策划有限公司与其往来款。公司与杭州银泰购物中心有限公司、杭州龙翔商业发展有限公司、传富置业（成都）有限公司之间的其他应付款余额主要系日常物业服务中水电、空调能耗费的代收代付款。

## 4、报告期内与董事、监事、高级管理人员及其他员工之间的资金往来

2015 年度公司与董监高及其他员工之间的资金往来：

单位：万元

关联方	期初余额	本期拆出	本期收回	期末余额
韩芳	9.80	19,428.00	19,437.80	-
陈琦超	10,000.00	-	10,000.00	-
<b>合计</b>	<b>10,009.80</b>	<b>19,428.00</b>	<b>29,437.80</b>	-

2014 年度公司与董监高及其他员工之间的资金往来：

单位：万元

关联方	期初余额	本期拆出	本期收回	期末余额
韩芳	-	25,809.80	25,800.00	9.80
韩红	8,000.00	-	8,000.00	-
陈琦超	-	10,000.00	-	10,000.00
<b>合计</b>	<b>8,000.00</b>	<b>35,809.80</b>	<b>33,800.00</b>	<b>10,009.80</b>

在保证公司正常经营的前提下，发行人向关联方借出资金，关联方及时归还资金。关联方资金拆借行为对公司生产经营未造成不利影响。

根据同期银行贷款利率计算，2014 年公司向韩红收取资金拆借利息 517,808.22 元、2015 年向陈琦超收取资金拆借利息 583,013.70 元。2014 年 1 月至 2015 年 10 月期间，公司与实际控制人韩芳之间发生资金拆借，未收取资金占用费。资金拆借款已于 2015 年 10 月归还。在资金拆借期间，韩芳直接或间接持有公司股权达到 97.5%，系公司控股股东，其余中小股东出具声明，知晓韩芳上述的资金拆借行为以及未收取资金占用费的情况，并对此无异议。

股份公司成立后，公司严格遵守《公司章程（草案）》和《关联交易管理制度》中的规定，且控股股东、实际控制人出具了《关于减少和避免关联交易的承诺函》。

#### （四）公司关联交易决策权限与程序的规定

##### 1、发行人关于关联交易决策程序的规定

发行人自 2015 年 12 月整体变更为股份有限公司后，逐步建立、落实、完善了关联交易相关制度。2015 年 12 月 27 日，发行人召开了创立大会暨第一次股东大会，审议通过了股份公司的《公司章程》，对关联交易及其决策程序作出了规定；2016 年 3 月 23 日，发行人召开了 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了《浙江南都物业服务股份有限公司股东大会议事规则》、《浙江南都物业服

务股份有限公司董事会议事规则》、《浙江南都物业服务股份有限公司关联交易管理制度》，对关联交易及股东大会、董事会审议关联交易的程序作出了相应的规定；2016年5月21日，发行人召开了2016年第三次临时股东大会，审议通过了《关于制定<公司章程（草案）>的议案》，在发行人上市后适用的《公司章程（草案）》中对关联交易相关决策程序进行了规定。此外，发行人董事会设置了审计委员会等专门委员会，聘任了独立董事，建立了独立董事相关工作制度，在公司治理层面建立了符合《公司法》、《上市规则》等法律、法规及其他规范性文件规定的关联交易管理制度。

（1）发行人现行有效的《公司章程》对关联交易决策程序规定如下：

第六十九条规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议应当充分披露非关联股东的表决情况。

审议有关关联交易事项，关联关系股东的回避和表决程序：股东大会审议的事项与某股东有关联关系，该股东应当在股东大会召开之日前向公司董事会披露其关联关系；股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系；大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决；关联事项形成决议，必须由非关联股东有表决权的股份数的半数以上通过；关联股东未就关联事项按上述程序进行关联关系披露或回避，有关该关联事项的决议无效，重新表决。

（2）发行人为本次发行上市制定《公司章程（草案）》对关联交易决策程序规定如下：

第七十九条规定，股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

审议关联交易事项，有关联关系股东的回避和表决程序如下：股东大会审议的某项与某股东有关联关系，该股东应当在股东大会召开之日前向公司董事会披

露其关联关系；股东大会在审议有关关联交易事项时，大会主持人宣布有关关联关系的股东，并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系；大会主持人宣布关联股东回避，由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决；关联事项形成决议，必须由出席股东大会的非关联股东有表决权的股份数的半数以上通过；关联股东未就关联事项按上述程序进行关联关系披露或回避，有关该关联事项的决议无效，重新表决。

## 2、报告期内关联交易的决策过程

公司 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日发生的关联交易，已经发行人第一届董事会第五次会议、2016 年第三次临时股东大会在关联董事或关联股东回避表决的情况下审议予以确认。

自发行人整体变更为股份有限公司后，发行人严格依照其《公司章程》、《关联交易管理制度》等规则履行其关联交易事项的审批，上述会议均在关联董事或关联股东回避表决的情况下经审议通过，具体情况如下：

日期	会议名称	关联交易议案	关联董事/关联股东是否回避	独立董事是否发表不同意见
2016 年 4 月 2 日	第一届董事会第四次会议	《关于确认公司 2015 年度发生的关联交易的议案》、 《关于公司 2016 年度预计日常关联交易的议案》	是	否
2016 年 4 月 22 日	2015 年度股东大会	《关于确认公司 2015 年度发生的关联交易的议案》、 《关于公司 2016 年度预计日常关联交易的议案》	是	否
2016 年 5 月 6 日	第一届董事会第五次会议	《关于确认公司报告期内关联交易的议案》	是	否
2016 年 5 月 21 日	2016 年第三次临时股东大会	《关于确认公司报告期内关联交易的议案》	是	否
2016 年 7 月 1 日	第一届董事会第七次会议	《关于与杭州理想银泰购物中心有限公司签订物业服务合同暨关联交易的议案》、 《关于提请对公司日常关联交易事项进行授权的议案》	是	否
2016 年 7 月	2016 年第四次临时股东大会	《关于与杭州理想银泰购物中心有限公司签订物业服务合同暨关联交易的议案》、 《关于提请对公司日常	是	否

月 16 日	大会	关联交易事项进行授权的议案》		
2016 年 8 月 19 日	第一届董事会第十次会议	《关于与过往关联方交易的议案》	是	否
2016 年 9 月 4 日	2016 年第六次临时股东大会	《关于与过往关联方交易的议案》	是	否
2016 年 9 月 9 日	第一届董事会第十一次会议	《关于确认公司 2016 年半年度关联交易的议案》	是	否
2016 年 9 月 24 日	2016 年第七次临时股东大会	《关于确认公司 2016 年半年度关联交易的议案》	是	否
2016 年 12 月 1 日	第一届董事会第十四次会议	《关于与杭州银泰购物中心有限公司签订<杭州银泰城前期物业服务合同延续服务期合同>暨关联交易的议案》、《关于提请对公司日常关联交易事项进行授权的议案》	是	否
2016 年 12 月 16 日	2016 年第九次临时股东大会	《关于与杭州银泰购物中心有限公司签订<杭州银泰城前期物业服务合同延续服务期合同>暨关联交易的议案》、《关于提请对公司日常关联交易事项进行授权的议案》	是	否
2017 年 2 月 28 日	第一届董事会第十五次会议	《关于确认公司 2016 年度发生的关联交易的议案》、《关于公司 2017 年度预计日常关联交易的议案》、《关于提请对公司日常关联交易事项进行授权的议案》	是	否
2017 年 3 月 20 日	2016 年度股东大会	《关于确认公司 2016 年度发生的关联交易的议案》、《关于公司 2017 年度预计日常关联交易的议案》、《关于提请对公司日常关联交易事项进行授权的议案》	是	否
2017 年 4 月 26 日	第一届董事会第十七次会议	《关于与传富置业（成都）有限公司签订<阿里巴巴西部基地前期物业服务合同>暨关联交易的议案》	是	否
2017 年 5 月 11 日	2017 年第二次临时股东大会	《关于与传富置业（成都）有限公司签订<阿里巴巴西部基地前期物业服务合同>暨关联交易的议案》	是	否
2017 年 6 月 14 日	第一届董事会第十八次会议	《关于与杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司签订<杭州银泰城项目物业服务合同>暨关联交易的议案》	是	否
2017 年 7 月 24 日	第一届董事会第二十次会议	《关于与杭州西溪银盛置地有限公司及其分公司签订西溪银泰中心物业服务合同暨关联交易的议案》	是	否

2017年8月8日	2017年第三次临时股东大会	《关于与杭州西溪银盛置地有限公司及其分公司签订西溪银泰中心物业服务合同暨关联交易的议案》	是	否
2017年8月15日	第一届董事会第二十一次会议	《关于确认公司2017年半年度关联交易的议案》	是	否
2017年8月30日	2017年第四次临时股东大会	《关于确认公司2017年半年度关联交易的议案》	是	否
2017年11月10日	第一届董事会第二十二次会议	《关于与杭州新龙翔商业发展有限公司签订<湖滨银泰三期前期物业服务合同>暨关联交易的议案》	是	否
2017年11月15日	第一届董事会第二十三次会议	《关于与名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司签订<淄博名尚银泰城购物中心工程、物业服务合同>暨关联交易的议案》	是	否

根据发行人上述董事会、股东大会的决策文件，在审议上述关联交易事项时，关联董事、关联股东均分别在相应的董事会、股东大会表决相关议案时予以回避，独立董事分别就上述关联交易事项发表了独立意见，不存在独立董事、监事发表不同意见的情况，上述对关联交易的审议程序符合公司章程关于关联交易决策程序的规定。

### 3、拟采取的减少关联交易的措施

本公司将始终以股东利益最大化为原则，规范和减少关联交易。未来，对于不可避免的关联交易，公司将严格执行《公司章程（草案）》等公司治理文件规定的关联交易决策程序、回避制度和信息披露制度，同时进一步完善独立董事制度，加强独立董事对关联交易的监督，保证关联交易的公平、公正、公允，避免关联交易损害公司和股东利益。

公司控股股东、实际控制人出具了《关于减少和避免关联交易的承诺函》，承诺：“1、确保南都物业的业务独立、资产完整、人员独立、财务独立，以避免、减少不必要的关联交易；

2、对于无法避免的关联交易，将严格按照市场公开、公平、公允的原则，参照市场通行的标准，确定交易价格，并依法签订关联交易合同；

3、严格遵守公司章程和监管部门相关规定，履行关联股东及关联董事回避表决程序及独立董事独立发表关联交易意见程序，确保关联交易程序合法，关联交易结果公平、合理；

4、严格遵守有关关联交易的信息披露规则。”

## 七、董事、监事、高级管理人员

### （一）董事会成员

公司董事会由 7 名成员组成，其中 3 名为独立董事，具体如下：

序号	姓名	类别	任期
1	韩芳	董事长	2015 年 12 月 27 日至 2018 年 12 月 26 日
2	肖小凌	董事、总经理	2015 年 12 月 27 日至 2018 年 12 月 26 日
3	阙建华	董事、副总经理、 董事会秘书	2015 年 12 月 27 日至 2018 年 12 月 26 日
4	金涛	董事	2015 年 12 月 27 日至 2018 年 12 月 26 日
5	黄瑜	独立董事	2016 年 3 月 23 日至 2018 年 12 月 26 日
6	蔡黛燕	独立董事	2016 年 3 月 23 日至 2018 年 12 月 26 日
7	张法荣	独立董事	2016 年 3 月 23 日至 2018 年 12 月 26 日

**韩芳女士：**1971 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，注册物业管理师，经济师。现任发行人董事长。

1993 年 2 月至 2006 年 12 月，就职于浙江南都房产集团有限公司，历任营销总监、总经理助理、集团副总裁等职；2001 年 9 月至今，担任南都物业董事长。

**肖小凌先生：**1973 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，研究生学历，高级工程师。现任发行人董事、总经理。

1996 年 7 月至 2006 年 12 月，就职于同济大学建筑设计研究院，历任设计师、副所长；2006 年 12 月至 2015 年 2 月，就职于上海同济科技实业股份有限公司，历任董事会秘书、副总经理、总经理。2015 年 12 月年至今，担任南都物业总经理。

**阙建华先生：**1974年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，硕士在读，物业管理师，建筑工程师。现任发行人董事、副总经理、董事会秘书。

1992年12月至1996年12月，服役于上海武警总队；1997年1月至1998年8月，担任常山县政府经济民警；1998年8月至今，就职于南都物业，历任项目经理、分公司总经理、物业总监、公司副总经理、常务副总经理等职务。

**金涛先生：**1968年3月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，现任发行人董事。

1993年2月至2006年12月，就职于浙江南都集团有限责任公司，历任办公室主任、采购部经理；2007年1月至今，担任浙江五环实业有限公司副总经理；2006年12月至今，担任南都物业董事。

**黄瑜女士：**1967年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，现任发行人独立董事。

1990年7月至1996年3月，就职于北京住宅建设开发集团总公司，历任技术员、主任、项目经理；1996年3月至1998年9月，担任香江国际发展有限公司总经理助理兼工程部经理；1998年9月至2000年6月，担任威宁谢中国有限公司高级投资咨询顾问；2000年6月至今，担任北京搜房网网络技术有限公司副总裁；2016年3月至今，担任南都物业独立董事。

**蔡黛燕女士：**1971年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级会计师、注册会计师、注册税务师、注册资产评估师，现任发行人独立董事。

1993年6月至今，担任浙江之江资产评估有限公司副总经理、董事；1999年6月至今，担任浙江之江会计师事务所有限公司副所长、董事；2004年7月至今，担任杭州杭瑞税务师事务所有限公司执行董事兼所长；2016年3月至今，担任南都物业独立董事。

**张法荣先生：**1964年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，副教授，现任发行人独立董事。

1987年9月至1998年9月，就职于杭州大学经济学院，历任房地产研究所所长、经济管理系主任；1998年9月至2003年5月，担任浙江南都房产集团有限公司副总裁；2004年6月至2016年9月，历任浙江郡原地产股份有限公司执行总裁、总裁、行政总裁、董事；2016年10月至今，担任浙江蓝城建设管理有限公司副总裁、执行总裁；2016年3月至今，担任南都物业独立董事。

## （二）监事会成员

公司监事会由3名成员组成，其中1名为职工代表监事。具体如下：

序号	姓名	类别	任期
1	金新昌	监事会主席	2017年4月20日至2018年12月26日
2	章文亚	监事	2015年12月27日至2018年12月26日
3	倪瑶	职工代表监事	2015年12月27日至2018年12月26日

**金新昌先生：**1968年9月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，工程师，注册物业管理师，现任发行人监事会主席。被选举为监事时的提名人为韩芳女士。

2007年12月至2009年9月任杭州全向科技有限公司副总经理；2009年10月加入南都物业，现任公司物业运营中心总监。2017年4月20日至今，担任南都物业监事。

**章文亚女士：**1984年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册物业管理师，现任发行人监事、市场营销中心总监。被选举为监事时的提名人为韩芳女士。

2007年7月至2010年9月，担任南都物业客服部经理；2010年10月至今，担任南都物业市场营销中心副总监、总监；2015年12月至今，担任南都物业监事。

**倪瑶女士：**1984年5月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册物业管理师、助理经济师，现任发行人职工代表监事、董事会办公室主任。被选举监事时的提名人为职工代表大会。

2007年7月至今，就职于南都物业，历任行政管家部主管、董事长秘书、总经办副主任、总经办总监、董事会办公室主任等职；2015年11月至今，担任浙江悦都网络科技有限公司经理；2015年12月至今，担任南都物业监事。

### （三）高级管理人员

公司高级管理人员有9名，其中1名总经理，7名副总经理，1名财务负责人。具体如下：

**肖小凌先生：** 总经理，参见董事会成员简历。

**阙建华先生：** 副总经理、董事会秘书，参见董事会成员简历。

**沈慧芳女士：** 1972年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，硕士在读，现任发行人副总经理。

1990年3月至1994年3月，担任杭州黄龙饭店前厅部督导；1994年4月至1996年3月，担任浙江建行旅行社亚大部销售经理；1996年4月至2002年7月，担任浙江绿都宾馆房务总监；2002年8月至2003年10月任杭州海外海宾馆房务总监；2003年11月至今担任南都物业副总经理。

**徐静女士：** 1972年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，硕士在读，现任发行人副总经理。

1991年6月至1997年5月，就职于华侨饭店；2002年2月至2005年6月，担任海外海酒店房务总监、总经理助理；2005年7月至今，就职于南都物业，历任项目经理、区域总监、副总经理。

**潘才平先生：** 1978年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，现任发行人副总经理。

曾任香港福而伟（上海）物业管理有限公司置业顾问、浙江南都房产集团有限公司置业顾问兼项目销售部副经理、通和置业投资有限公司销售管理中心总经理助理、杭州通原房地产开发有限公司销售策划部经理、杭州精泽房地产策划有限公司总经理、浙江侨福置业有限公司副总经理；2013年8月至2014年9月，

担任杭州新湖鸬鸟置业有限公司副总经理；2014年10月至今，担任南都物业副总经理。

**张林先生：**1981年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，工程师，现任发行人副总经理。

曾任仲量联行项目总经理、北京银泰置业有限公司发展部副总经理、北京银泰置地有限公司工程物业部副总经理、浙江银泰百货有限公司工程物业部总经理；2014年12月至2015年6月创办北京火龙港商贸有限公司；2015年7月至2016年3月任万达商业管理有限公司工程物业中心副总经理；2016年4月至今，担任南都物业副总经理。

**余剑义女士：**1977年5月7日出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，现任发行人副总经理。

1999年5月至2003年4月任浙江东阳五洲大酒店前厅部经理；2003年5月至2007年6月任浙江文化大酒店前厅部副经理；2007年7月加入南都物业，现任南都物业副总经理。

**吁悦先生：**1975年10月3日出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，注册物业管理师，现任发行人副总经理。

1998年7月至1999年10月任职于中国舰船研究院武汉科技开发中心；2000年3月至2002年4月任广东长青（集团）股份有限公司总办主管；2002年5月至2017年8月任万科物业发展有限公司总监；2017年11月至今，担任南都物业副总经理。

**陈红女士：**1960年8月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大专学历，中级会计师，现任发行人财务负责人。

1979年12月至1988年9月任职于西湖电子集团公司研究所；1988年10月至1999年6月任杭州中山大酒店财务经理助理；1999年12月至2001年5月任中大股份有限公司旗下中大宾馆财务经理；2001年5月至2006年8月任杭州卓盛物业管理有限公司财务总监；2001年6月至2006年10月任杭州卓盛房地产

开发有限公司财务主管；2003年11月至2005年1月任镇江金盛房地产开发有限公司财务经理；2009年9月至今任南都物业财务负责人。

#### （四）核心技术人员

**韩芳女士：**参见董事会成员简历。

**阚建华先生：**参见董事会成员简历。

**沈慧芳女士：**参见高级管理人员成员简历。

**徐静女士：**参见高级管理人员成员简历。

### 八、发行人控股股东及其实际控制人的简要情况

本公司控股股东为南都地产服务，持有公司45.82%股权。南都地产服务成立于2010年9月19日，注册资本2,000万元，法定代表人韩芳，注册地址为杭州市西湖区古墩路829号1609室，经营范围：“服务：房地产中介服务，市场营销策划，企业形象策划，经济信息咨询（除商品中介），投资管理、资产管理（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），承办会展，成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）。（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）”。

本公司实际控制人为韩芳女士，直接持有公司28.64%的股权，通过南都地产服务间接持有公司45.82%的股权，通过舟山五彩石间接持有公司1.38%的股权，合计持有公司75.83%股份，为公司实际控制人。韩芳女士的简历详见本招股书“第八节 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员”之“一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介”之“（一）董事会成员”。

### 九、财务会计信息和管理层讨论与分析

#### （一）近三年及一期经审计的财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

项 目	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动资产：				
货币资金	383,267,060.01	267,082,420.41	109,105,814.00	67,152,856.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据	650,000.00	500,000.00		
应收账款	151,806,395.35	97,926,886.26	52,632,584.34	52,594,476.30
预付款项				
其他应收款	39,947,285.95	34,753,175.24	17,164,853.02	110,228,238.44
存货	413,217.48	339,788.45	327,614.91	298,139.77
其他流动资产	1,212,820.44	136,023,563.49	130,000,000.00	56,000,000.00
<b>流动资产合计</b>	<b>577,296,779.23</b>	<b>536,625,833.85</b>	<b>309,230,866.27</b>	<b>286,273,711.40</b>
非流动资产：				
长期股权投资				4,351,576.86
投资性房地产	8,921,357.10			
固定资产	28,408,145.15	28,710,541.98	29,960,148.42	32,145,058.20
在建工程	16,375,202.68	925,468.91		
无形资产	753,681.34	362,817.12	313,833.34	10,500.00
商誉	43,596,660.85			
长期待摊费用	1,416,099.97			50,047.60
递延所得税资产	3,934,446.07	1,398,442.67	716,984.46	142,117.06
其他非流动资产		4,950,000.00		
<b>非流动资产合计</b>	<b>103,405,593.16</b>	<b>36,347,270.68</b>	<b>30,990,966.22</b>	<b>36,699,299.72</b>
<b>资产总计</b>	<b>680,702,372.39</b>	<b>572,973,104.53</b>	<b>340,221,832.49</b>	<b>322,973,011.12</b>
流动负债：				
短期借款				
应付票据				
应付账款	65,655,191.27	47,644,562.66	22,211,072.92	9,250,899.33
预收款项	114,140,458.96	79,939,721.81	61,314,609.34	50,391,578.53
应付职工薪酬	38,971,747.89	40,914,800.29	46,046,580.83	43,504,763.84
应交税费	19,614,665.00	22,839,681.42	36,771,823.68	26,014,185.37
其他应付款	197,232,423.12	145,092,629.50	104,300,815.53	86,094,876.86
一年内到期的非流动负债				
<b>流动负债合计</b>	<b>435,614,486.24</b>	<b>336,431,395.68</b>	<b>270,644,902.30</b>	<b>215,256,303.93</b>

非流动负债：				
长期借款				
递延收益				
<b>非流动负债合计</b>	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>435,614,486.24</b>	<b>336,431,395.68</b>	<b>270,644,902.30</b>	<b>215,256,303.93</b>
所有者权益：				
股本	59,523,810.00	59,523,810.00	50,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具				
资本公积	99,674,620.20	99,674,620.20	5,198,430.20	
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	7,876,600.66	7,876,600.66	1,517,380.47	2,500,000.00
未分配利润	77,128,493.66	69,466,677.99	12,861,119.52	100,010,952.80
归属于母公司所有者 权益合计	244,203,524.52	236,541,708.85	69,576,930.19	107,510,952.80
少数股东权益	884,361.63	-		205,754.39
<b>所有者权益合计</b>	<b>245,087,886.15</b>	<b>236,541,708.85</b>	<b>69,576,930.19</b>	<b>107,716,707.19</b>
<b>负债和所有者权益总     计</b>	<b>680,702,372.39</b>	<b>572,973,104.53</b>	<b>340,221,832.49</b>	<b>322,973,011.12</b>

## 2、合并利润表

单位：元

项    目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入	375,067,962.74	577,745,318.77	470,762,403.26	390,861,466.25
减：营业成本	276,438,618.91	420,696,346.48	330,594,369.39	286,393,674.80
税金及附加	2,498,054.17	9,895,894.50	24,293,651.50	20,791,894.26
销售费用	7,127,999.21	13,807,880.85	10,336,968.49	11,849,911.49
管理费用	38,759,161.26	52,966,640.97	71,541,135.27	33,413,610.38
财务费用	-257,146.06	187,340.77	-626,733.01	-329,767.76
资产减值损失	2,792,474.32	3,500,986.36	3,189,789.36	63,458.04
加：公允价值变动收益				2,197,540.67
投资收益		7,688,269.31	3,566,841.92	18,824.34
其中：对联营企业和				-115.49

合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	47,708,800.93	84,378,498.15	35,000,064.18	40,895,050.05
加：营业外收入	1,384,609.59	2,391,151.93	5,440,037.07	2,180,815.15
其中：非流动资产处置利得			18,444.32	
减：营业外支出	179,180.84	1,258,985.91	680,578.48	455,441.53
其中：非流动资产处置损失	2,812.25	5,954.67	40,913.07	4,402.63
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	48,914,229.68	85,510,664.17	39,759,522.77	42,620,423.67
减：所得税费用	13,023,978.76	22,545,885.51	17,662,537.10	11,124,564.35
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	35,890,250.92	62,964,778.66	22,096,985.67	31,495,859.32
其中：归属于母公司所有者的净利润	35,661,815.86	62,964,778.66	22,112,255.43	31,518,480.34
少数股东损益	228,435.06	-	-15,269.76	-22,621.02
五、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	35,890,250.92	62,964,778.66	22,096,985.67	31,495,859.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	35,661,815.86	62,964,778.66	22,112,255.43	31,518,480.34
归属于少数股东的综合收益总额	228,435.06	-	-15,269.76	-22,621.02
七、每股收益				
（一）基本每股收益	0.60	1.13	0.50	
（二）稀释每股收益	0.60	1.13	0.50	

## 3、合并现金流量表

单位：元

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	<b>376,678,678.78</b>	579,129,724.74	478,680,817.30	386,570,816.57
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	32,726,703.03	44,548,151.82	326,869,129.88	366,571,155.62
经营活动现金流入小计	409,405,381.81	623,677,876.56	805,549,947.18	753,141,972.19
购买商品、接受劳务支付的现金	135,395,193.32	195,094,295.84	91,082,737.11	90,039,770.23
支付给职工以及为职工支付的现金	172,037,251.60	255,836,157.76	252,709,821.62	204,455,795.85
支付的各项税费	43,019,397.86	60,960,990.82	38,233,203.40	23,274,448.72
支付其他与经营活动有关的现金	25,468,818.63	48,489,966.77	223,319,465.40	380,759,351.20
经营活动现金流出小计	375,920,661.41	560,381,411.19	605,345,227.53	698,529,365.99
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>33,484,720.40</b>	<b>63,296,465.37</b>	<b>200,204,719.65</b>	<b>54,612,606.20</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	135,000,000.00		4,500,000.00	6,151,711.31
取得投资收益收到的现金	2,738,876.72	6,517,272.93	473,338.83	520,348.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		72,850.00	140,588.09	11,993.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	137,738,876.72	6,590,122.93	5,113,926.92	6,684,053.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,817,180.30	2,761,261.09	2,177,702.12	1,288,178.00
投资支付的现金		5,000,000.00	74,657,000.00	56,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,357,170.75			
支付其他与投资活动有关的现金		4,950,000.00	36,987.34	
投资活动现金流出小计	23,174,351.05	12,711,261.09	76,871,689.46	57,288,178.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>114,564,525.67</b>	<b>-6,121,138.16</b>	<b>-71,757,762.54</b>	<b>-50,604,124.77</b>
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		104,000,000.00	22,820,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				

取得借款收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	-	104,000,000.00	22,820,000.00	
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,639,041.17	5,750,000.00	109,314,000.00	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			64,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	32,639,041.17	5,750,000.00	109,314,000.00	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-32,639,041.17</b>	<b>98,250,000.00</b>	<b>-86,494,000.00</b>	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>115,410,204.90</b>	<b>155,425,327.21</b>	<b>41,952,957.11</b>	<b>4,008,481.43</b>
加：期初现金及现金等价物余额	264,531,141.21	109,105,814.00	67,152,856.89	63,144,375.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>379,941,346.11</b>	<b>264,531,141.21</b>	<b>109,105,814.00</b>	<b>67,152,856.89</b>

## 4、合并股东权益变动表

2017年1-6月股东权益变动表（单位：元）								
项目	股本	资本公积	专项 储备	盈余公积	未分配利润	归属于母公司股 东权益小计	少数股东权 益	股东权益合计
一、上年年末余额	59,523,810.00	99,674,620.20		7,876,600.66	69,466,677.99	236,541,708.85	-	236,541,708.85
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	59,523,810.00	99,674,620.20		7,876,600.66	69,466,677.99	236,541,708.85	-	236,541,708.85
三、本期增减变动金额（减少 以“-”号填列）					7,661,815.67	7,661,815.67	884,361.63	8,546,177.30
（一）综合收益总额					35,661,815.86	35,661,815.86	228,435.06	35,890,250.92
（二）股东投入和减少资本							655,926.57	655,926.57
1.股东投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的 金额								
3.其他							655,926.57	655,926.57
（三）利润分配					-28,000,000.19	-28,000,000.19		-28,000,000.19
1.提取盈余公积								
2.对股东的分配					-28,000,000.19	-28,000,000.19		-28,000,000.19
3.其他								
（四）股东权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								

4.其他								
(五) 专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(六) 其他								
<b>四、本期期末余额</b>	<b>59,523,810.00</b>	<b>99,674,620.20</b>		<b>7,876,600.66</b>	<b>77,128,493.66</b>	<b>244,203,524.52</b>	<b>884,361.63</b>	<b>245,087,886.15</b>

2016年度股东权益变动表（单位：元）

项目	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	归属于母公司 股东权益小计	少数股东 权益	股东权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00	5,198,430.20		1,517,380.47	12,861,119.52	69,576,930.19		69,576,930.19
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	50,000,000.00	5,198,430.20		1,517,380.47	12,861,119.52	69,576,930.19		69,576,930.19
三、本期增减变动金额（减少以 “－”号填列）	9,523,810.00	94,476,190.00		6,359,220.19	56,605,558.47	166,964,778.66		166,964,778.66
（一）综合收益总额					62,964,778.66	62,964,778.66		62,964,778.66
（二）股东投入和减少资本	9,523,810.00	94,476,190.00				104,000,000.00		104,000,000.00
1.股东投入资本	9,523,810.00	94,476,190.00				104,000,000.00		104,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（三）利润分配				6,359,220.19	-6,359,220.19			
1.提取盈余公积				6,359,220.19	-6,359,220.19			
2.对股东的分配								

3.其他								
（四）股东权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（五）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（六）其他								
<b>四、本期期末余额</b>	<b>59,523,810.00</b>	<b>99,674,620.20</b>		<b>7,876,600.66</b>	<b>69,466,677.99</b>	<b>236,541,708.85</b>		<b>236,541,708.85</b>

2015年度股东权益变动表（单位：元）

项目	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	归属于母公司 股东权益小计	少数股东权 益	股东权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00			2,500,000.00	100,010,952.80	107,510,952.80	205,754.39	107,716,707.19
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	5,000,000.00			2,500,000.00	100,010,952.80	107,510,952.80	205,754.39	107,716,707.19
三、本期增减变动金额（减少以 “—”号填列）	45,000,000.00	5,198,430.20		-982,619.53	-87,149,833.28	-37,934,022.61	-205,754.39	-38,139,777.00
（一）综合收益总额					22,112,255.43	22,112,255.43	-15,269.76	22,096,985.67
（二）股东投入和减少资本	17,000,000.00	37,953,721.96				54,953,721.96	-126,484.63	54,827,237.33

1. 股东投入资本	17,000,000.00	5,820,000.00				22,820,000.00		22,820,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		32,174,896.60				32,174,896.60		32,174,896.60
3. 其他		-41,174.64				-41,174.64	-126,484.63	-167,659.27
(三) 利润分配				1,517,380.47	-116,517,380.47	-115,000,000.00	-64,000.00	-115,064,000.00
1. 提取盈余公积				1,517,380.47	-1,517,380.47			
2. 对股东的分配					-115,000,000.00	-115,000,000.00	-64,000.00	-115,064,000.00
3. 其他								
(四) 股东权益内部结转	28,000,000.00	-		-2,500,000.00	7,255,291.76			
1. 资本公积转增资本		32,755,291.76						
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他	28,000,000.00	-		-2,500,000.00	7,255,291.76			
		32,755,291.76						
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
<b>四、本期期末余额</b>	<b>50,000,000.00</b>	<b>5,198,430.20</b>		<b>1,517,380.47</b>	<b>12,861,119.52</b>	<b>69,576,930.19</b>	<b>-</b>	<b>69,576,930.19</b>

2014 年度股东权益变动表（单位：元）

项目	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	归属于母公司 股东权益小计	少数股东权 益	股东权益合计
----	----	------	------	------	-------	------------------	------------	--------

一、上年年末余额	5,000,000.00			2,500,000.00	68,492,472.46	75,992,472.46	228,375.41	76,220,847.87
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	5,000,000.00			2,500,000.00	68,492,472.46	75,992,472.46	228,375.41	76,220,847.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					31,518,480.34	31,518,480.34	-22,621.02	31,495,859.32
（一）综合收益总额					31,518,480.34	31,518,480.34	-22,621.02	31,495,859.32
（二）股东投入和减少资本								
1.股东投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.对股东的分配								
3.其他								
（四）股东权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
（五）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（六）其他								
四、本期末余额	5,000,000.00			2,500,000.00	100,010,952.80	107,510,952.80	205,754.39	107,716,707.19

## （二）报告期内非经常性损益情况

根据中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，公司非经常性损益情况如下：

单位：元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,352,628.88	2,029,283.27	5,297,314.94	2,065,905.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
委托他人投资或管理资产的损益		7,688,269.31	2,041,219.17	236,125.75
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				1,446,132.35
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,812.25	-5,954.67	1,503,154.00	245,597.37
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-130,343.44	-616,988.74	-95,441.12	31,042.01
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-32,174,896.60	
<b>非经营性损益对利润总额的影响的合计</b>	<b>1,219,473.19</b>	<b>9,094,609.17</b>	<b>-23,428,649.61</b>	<b>4,024,802.48</b>
减：所得税影响数	319,170.63	2,247,951.59	1,348,391.23	924,363.34
减：少数股东影响数	22,239.88	-	8,535.21	60,537.64
归属于母公司的非经常性损益影响数	878,062.68	6,846,657.58	-24,785,576.05	3,039,901.50
<b>扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润</b>	<b>34,783,753.18</b>	<b>56,118,121.08</b>	<b>46,897,831.48</b>	<b>28,478,578.8</b>

4

### （三）财务指标

#### 1、主要财务指标

财务指标	2017年 6月30日	2016年 12月31日	2015年 12月31日	2014年 12月31日
流动比率	1.33	1.60	1.14	1.33
速动比率	1.32	1.59	1.14	1.33
资产负债率(母公司)	61.69%	58.67%	78.87%	65.36%
无形资产(扣除土地使用权和 采矿权)占净资产比例	0.31%	0.15%	0.45%	0.01%
财务指标	2017年 1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
应收账款周转率(次)	3.00	7.67	8.95	8.48
存货周转率(次)	734.23	1,260.70	1,056.63	542.59
息税折旧摊销前利润(万元)	4,995.73	8,758.53	4,158.30	4,546.14
利息保障倍数(倍)	-	-	-	-
每股经营活动产生的现金流量 (元)	0.56	1.06	4.00	10.92
每股净现金流量(元)	1.94	2.61	0.84	0.80

上述财务指标的计算公式如下：

- (1) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债
- (2) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债
- (3) 资产负债率 = 总负债 / 总资产
- (4) 无形资产(扣除土地使用权)占净资产比率(%) = 无形资产(扣除土地使用权) / 净资产
- (5) 应收账款周转率 = 营业收入 / 应收账款平均值
- (6) 存货周转率 = 营业成本 / 存货平均值
- (7) 息税折旧摊销前利润 = 合并利润总额 + 利息支出 + 折旧费用 + 摊销费用
- (8) 利息保障倍数 = 息税折旧摊销前利润 / 利息支出

(9) 每股经营活动产生的现金流量 = 经营活动产生的现金流量净额 / 期末股本总额

(10) 每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额 / 期末股本总额

## 2、净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）的要求，本公司最近三年及一期加权平均净资产收益率、基本每股收益与稀释每股收益如下：

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2017 年 1-6 月	14.84%	0.60	0.60
	2016 年度	38.93%	1.13	1.13
	2015 年度	20.53%	0.50	0.50
	2014 年度	34.35%		
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2017 年 1-6 月	14.47%	0.58	0.58
	2016 年度	34.70%	1.01	1.01
	2015 年度	43.53%	1.05	1.05
	2014 年度	31.04%		

上述财务指标计算公式如下：

$$(1) \text{ 加权平均净资产收益率} = P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P<sub>0</sub> 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub> 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

(2) 基本每股收益= $P_0 \div S$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： $P_0$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； $S$  为发行在外的普通股加权平均数； $S_0$  为期初股份总数； $S_1$  为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； $S_j$  为报告期因回购等减少股份数； $S_k$  为报告期缩股数； $M_0$  报告期月份数； $M_i$  为增加股份次月起至报告期期末的累计月数； $M_j$  为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(3) 稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， $P_1$  为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

本公司不存在稀释性潜在普通股。

## (四) 管理层讨论与分析

### 1、资产主要构成分析

报告期内公司资产构成情况详见下表：

单位：万元

项目	2017年 6月30日		2016年 12月31日		2015年 12月31日		2014年 12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	57,729.68	84.81%	53,662.58	93.66%	30,923.09	90.89%	28,627.37	88.64%
非流动资产	10,340.56	15.19%	3,634.73	6.34%	3,099.10	9.11%	3,669.93	11.36%
其中：固定资产	2,840.81	4.17%	2,871.05	5.01%	2,996.01	8.81%	3,214.51	9.95%
<b>资产总计</b>	<b>68,070.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>57,297.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>34,022.18</b>	<b>100.00%</b>	<b>32,297.30</b>	<b>100.00%</b>

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款及其他流动资产构成，非流动资产主要是由房屋及建筑物、运输工具等固定资产、投资性房地产、在建工程、商誉与无形资产（软件）构成。

报告期内，公司流动资产保持上升趋势，主要是由于近两年公司经营业绩积累，货币资金及其他流动资产增长较多所致。

2014年至2016年，公司非流动资产有所下降，主要原因是固定资产和无形资产每年计提折旧和摊销导致净额减少。2017年1-6月，非流动资产增加，主要系大悦资产长租公寓项目租赁支出产生的在建工程和收购采林物业产生的商誉。

## 2、负债主要构成分析

报告期内公司负债构成情况详见下表：

单位：万元

项目	2017年 6月30日		2016年 12月31日		2015年 12月31日		2014年 12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	43,561.45	100.00%	33,643.14	100.00%	27,064.49	100.00%	21,525.63	100.00%
非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>43,561.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>33,643.14</b>	<b>100.00%</b>	<b>27,064.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>21,525.63</b>	<b>100.00%</b>

报告期内，公司负债规模稳定，随着公司业务规模的扩张，流动资金需求不断增加。

## 3、盈利能力分析

### (1) 营业收入分析

报告期内，公司营业收入、净利润、综合毛利率与净利率变动情况如下：



受益于公司业务规模及物业项目的增加，报告期内，公司营业收入呈逐年增长趋势，由2014年的39,086.15万元上升至2017年上半年的37,506.80万元。

公司物业服务结构的完善以及成本的有效控制，使得报告期内公司的综合毛利率及净利率总体呈上升趋势，2015年净利润和净利率下降主要系由于当年确认了股份支付费用3,217.49万元。关于公司毛利率变动的详细分析请参见本节之“二、盈利能力分析”之“（三）毛利构成及毛利率分析”部分。

## （2）营业收入构成情况

报告期内，公司营业收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	37,404.25	99.73%	57,590.78	99.68%	46,970.03	99.77%	38,898.39	99.52%
其他业务收入	102.54	0.27%	183.75	0.32%	106.21	0.23%	187.75	0.48%
<b>营业收入合计</b>	<b>37,506.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>57,774.53</b>	<b>100.00%</b>	<b>47,076.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>39,086.15</b>	<b>100.00%</b>

报告期各期，公司主营业务收入占营业收入的比例分别为99.52%、99.77%、99.68%与99.73%，主营业务占比突出。公司其他业务收入占比很低，对营业收入影响很小。

### A. 2015年度主营业务收入较2014年度变动情况

单位：万元

项目	2015年度	2014年度	增长率
主营业务收入	46,970.03	38,898.39	20.75%

公司 2015 年公司主营业务收入较 2014 年增加 8,071.64 万元，增长 20.75%，主要系由于公司业务规模进一步扩大产生。2015 年公司签约项目为 163 个，较 2014 年增加 22 个，合同总面积 2,598.34 万平方米，较 2014 年增加 342.29 万平方米。

### B. 2016 年度主营业务收入较 2015 年度变动情况

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	增长率
主营业务收入	57,590.78	46,970.03	22.61%

公司 2016 年公司主营业务收入较 2015 年增加 10,620.75 万元，增长 22.61%，主要系由于公司业务规模进一步扩大产生。截至 2016 年 12 月 31 日，公司签约项目为 204 个，较 2015 年增加 41 个，合同总面积 3,133.36 万平方米，较 2015 年增加 535.02 万平方米。

### (3) 2017 年 1-6 月主营业务收入较上年同期变动情况

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年 1-6 月	增长率
主营业务收入	37,404.25	27,056.16	38.25%

公司 2017 年 1-6 月公司主营业务收入较上年同期增加 10,348.09 万元，增长 38.25%，主要系由于公司业务规模进一步扩大产生。截至 2017 年 6 月 30 日，公司签约项目为 265 个，较 2016 年增加 61 个，合同总面积 3,820.49 万平方米，较 2016 年增加 138.00 万平方米。

### (3) 主营业务毛利构成分析

报告期内，公司主营业务毛利构成情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年度		2014 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
物业管理服务	7,915.42	80.67%	12,929.22	82.81%	12,731.68	91.03%	9,038.26	87.04%
增值服务	1,897.04	19.33%	2,684.60	17.19%	1,255.26	8.97%	1,346.34	12.96%
合计	9,812.46	100.00%	15,613.81	100.00%	13,986.95	100.00%	10,384.60	100.00%

报告期内各期，公司主营业务毛利分别为 10,384.60 万元、13,986.95 万元、15,613.81 万元与 9,812.46 万元。其中物业管理服务毛利贡献占比最高，报告期内占主营业务毛利比重分别为 87.04%、91.03%、82.81%与 80.67%。主营业务毛利增长，主要系包干制物业管理服务毛利增长导致。2014 年至 2017 年 1-6 月，公司增值服务毛利

金额较为稳定。2015年9月起，南都营销与南都企管不再纳入合并范围，相应的中介服务与酒店管理毛利减少。2016年与2017年1-6月，公司积极开展增值服务，相应收入也有所增加。

## （五）股利分配政策与实际分配情况

### 1、股利分配政策

公司利润分配政策为：公司应当执行稳定、持续的利润分配原则，公司利润分配不得超过累计可分配利润范围。公司应重视对投资者的合理投资回报，公司可以采取现金或者股票方式分配股利。存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

本公司股利分配的一般政策如下：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定公积金 10%；
- 3、提取任意公积金；
- 4、支付股东股利。

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10%列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但公司章程规定不按持股比例分配的除外。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

## 2、最近三年股利实际分配情况

发行人最近三年股利分配情况如下表所示：

单位：万元

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
股利分配	2,800.00	-	11,500.00	

根据发行人2015年9月21日股东会决议，2015年发行人向全体股东分配股利分配现金股利11,500.00万元（含税）。

根据发行人2017年3月20日2016年度股东大会决议，发行人向全体股东分配现金股利2,800.00万元（含税）。

### （六）发行人子公司及分公司情况

#### 1、下属子公司基本情况

截止本招股说明书摘要签署日，公司拥有五家全资子公司、两家控股子公司及一家孙公司，报告期内曾注销三家子公司。基本情况如下：

##### （1）盈方物业

公司名称	杭州盈方物业服务有限公司		
成立时间	2007年3月14日		
注册资本	100万元		
实收资本	100万元		
法定代表人	韩红		
住所	杭州市西湖区紫霞街176号互联网园1号楼401-4室		
企业类型	有限责任公司（法人独资）		
经营范围	服务：物业管理，房地产中介服务，房地产信息咨询。		
2016年的主要财务数据	总资产（元）	1,200,546.41	

(经天健会计师审计)	净资产(元)	-654,625.97
	净利润(元)	-976,432.45
2017年1-6月的主要财务数据 (经天健会计师审计)	总资产(元)	1,373,362.81
	净资产(元)	-1,022,652.49
	净利润(元)	-368,026.52

盈方物业的基本情况简述如下：

盈方物业由韩芳与金涛出资设立，注册资本100万元，其中韩芳出资90万元，占注册资本的90%；金涛出资10万元，占注册资本的10%。2007年3月1日，浙江之江会计师事务所出具浙之验(2007)076号《验资报告》，对本次出资进行了审验。

2007年12月6日，盈方物业召开股东会，同意韩芳将持有的90%股权(对应90万元出资额)转让给南都有限。双方签订《股权转让协议》，转让价格为90万元。2007年12月18日，完成本次工商变更登记。

2015年10月19日，盈方物业召开股东会，同意金涛将持有的10%股权(对应10万元出资额)转让给南都物业。同日，双方签订《股权转让协议》，转让价格为5.7万元。2015年10月30日，盈方物业完成本次工商变更登记。

## (2) 乐勤清洁

公司名称	浙江乐勤清洁服务有限公司
成立时间	2012年12月26日
注册资本	1,000万元
实收资本	300万元
法定代表人	黄慧琼
住所	浙江省杭州市西湖区高技街30号228室
企业类型	有限责任公司(法人独资)
经营范围	服务：家政服务，保洁服务，管道疏通，外墙清洗，石材养护，家用电器维修(限现场)，除“四害”服务，承接园林绿化工程(涉及资质证凭证经营)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准)

	批准后方可开展经营活动)	
2016 年的主要财务数据 (经天健会计师审计)	总资产 (元)	10,825,106.30
	净资产 (元)	4,692,387.92
	净利润 (元)	1,785,578.66
2017 年 1-6 月的主要财务数据 (经天健会计师审计)	总资产 (元)	10,572,952.56
	净资产 (元)	4,756,597.91
	净利润 (元)	64,209.99

乐勤清洁的基本情况简述如下：

乐勤清洁原为杭州南有嘉会家政服务有限公司，注册资本 50 万元。其中南都有限出资 40 万元，占注册资本的 80%；南都企管出资 10 万元，占注册资本的 20%。2012 年 12 月 20 日，浙江之江会计师事务所有限公司出具浙之验字（2012）第 466 号《验资报告》，对本次出资进行了审验。2012 年 12 月 26 日，乐勤清洁完成工商设立登记。

2014 年 8 月 7 日，乐勤清洁召开股东会，同意南都有限将其持有的乐勤清洁 80% 股权（对应 40 万元出资额）转让给黄慧琼。同日，南都有限与黄慧琼签订《股权转让协议》。2014 年 8 月 8 日，乐勤清洁完成本次工商变更登记。

2015 年 10 月 19 日，乐勤清洁召开股东会，同意南都企管将其持有乐勤清洁的 20% 股权（对应 10 万元出资额）转让给南都有限，同意黄慧琼将其持有的乐勤清洁的 80% 股权（对应 40 万元出资额）转让给南都有限。同日，双方签订《股权转让协议》。2015 年 10 月 26 日，乐勤清洁完成本次工商变更登记。

根据黄慧琼与南都有限于 2014 年 8 月 7 日签订的协议，黄慧琼为代南都有限持有乐勤清洁的 80% 股权。截至 2015 年 10 月 26 日，乐勤清洁办理完成黄慧琼将其持有的乐勤清洁 80% 股权转让给南都有限的工商变更登记后，上述股权代持情况即告终止。

2016 年 3 月 7 日，经乐勤清洁股东决定，同意公司注册资本增加至 300 万元，由南都物业出资 250 万元认缴新增注册资本。2016 年 3 月 11 日，乐勤清洁完成本次工商变更登记。

2016年11月12日，经乐勤清洁股东决定，同意公司注册资本增加至1,000万元，由南都物业出资700万元认缴新增注册资本。2016年11月23日，乐勤清洁完成本次工商变更登记。

### (3) 乐勤楼宇

公司名称	杭州乐勤楼宇工程有限公司	
成立时间	2014年4月15日	
注册资本	50万元	
实收资本	50万元	
法定代表人	汪卫萍	
住所	杭州市转塘街道双流643号E5-1-107	
企业类型	有限责任公司（法人独资）	
经营范围	楼宇设备、设施，建筑智能化产品，智能化设备的技术开发、技术咨询、技术服务；楼宇公共设施设备的维修、维护、保养；楼宇监控系统设计、施工、维修、保养，空调设备安装、维修、维护、清洗，供暖设备安装、维修、维护、清洗，消防设备安装、维修、维护，防水工程施工与服务咨询（涉及资质的凭资质经营）。（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）	
2016年的主要财务数据 （经天健会计师审计）	总资产（元）	1,430,936.12
	净资产（元）	641,478.43
	净利润（元）	226,863.61
2017年1-6月的主要财务数据 （经天健会计师审计）	总资产（元）	1,155,536.74
	净资产（元）	819,799.44
	净利润（元）	178,321.01

乐勤楼宇的基本情况简述如下：

乐勤楼宇由南都企管、黄慧琼共同出资设立，注册资本50万元。其中黄慧琼出资30万元，占注册资本的60%；南都企管出资20万元，占注册资本的40%。

2015年8月28日，公司召开股东会，同意南都企管将其持有的乐勤楼宇40%股权（对应20万元出资额）转让给南都有限，黄慧琼将其持有的乐勤楼宇60%股权（对应30万元出资额）转让给南都有限。同日，双方签订《股权转让协议》。2015年9月16日，乐勤楼宇完成本次工商变更。

根据黄慧琼与南都有限于2014年4月9日签订的协议，黄慧琼为代南都有限持有乐勤楼宇的60%股权。截至2015年9月16日，乐勤楼宇办理完成黄慧琼将其持有的乐勤楼宇60%股权转让给南都有限的工商变更登记后，上述股权代持情况即告终止。

#### （4）悦都科技

公司名称	浙江悦都网络科技有限公司	
成立时间	2015年11月3日	
注册资本	1,000万元	
实收资本	1,000万元	
法定代表人	韩芳	
住所	浙江省杭州市西湖区转塘科技经济区块16号3幢402室	
企业类型	有限责任公司（法人独资）	
经营范围	服务：计算机软硬件、网络技术的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，系统集成；网页设计，室内外装饰设计（涉及资质的凭资质经营），文化艺术活动策划（除演出中介），公关礼仪，代客户代订票务（除航空票务），家政服务，旅游信息咨询；销售：家具，家居用品，汽车用品，日用百货，花卉，工艺美术品，文体用品，办公用品，化妆品（除分装），电子产品（除电子出版物），珠宝首饰，初级食用农产品（除食品、药品），家用电器，五金交电，消防器材，建筑装饰材料，服装服饰；预包装食品（不含冷藏冷冻食品）销售；其他无需报经审批的一切合法项目。（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）	
2016年的主要财务数据 （经天健会计师审计）	总资产（元）	9,132,152.25
	净资产（元）	8,866,232.69
	净利润（元）	-1,133,032.76
2017年1-6月的主要财务数据	总资产（元）	8,022,973.17

(经天健会计师审计)	净资产(元)	7,468,188.51
	净利润(元)	-1,398,044.18

悦都科技的基本情况简述如下：悦都科技由南都有限出资设立，注册资本 1,000 万元，南都有限持股 100%。2015 年 11 月 3 日，悦都科技完成工商设立登记。2015 年 12 月 29 日，杭州新纪元会计师事务所出具杭新会验字（2016）第 0001 号验资报告，对本次出资进行了审验。悦都科技成立至今，股权结构未发生变动。

## (5) 大悦资产

公司名称	浙江大悦资产管理有限公司	
成立时间	2016 年 8 月 29 日	
注册资本	1,000 万元	
实收资本	1,000 万元	
法定代表人	韩芳	
住所	上城区元帅庙后 88 号 189 室	
企业类型	有限责任公司（法人独资）	
经营范围	服务：受托企业资产管理，物业管理，酒店管理，餐饮管理，企业管理，网络技术、电子产品的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让，室内外装饰工程，房产中介；销售：家具、家用电器。含下属分支机构经营范围。（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） （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）	
2016 年的主要财务数据 (经天健会计师审计)	总资产(元)	9,886,562.01
	净资产(元)	9,469,852.44
	净利润(元)	-530,147.56
2017 年 1-6 月的 主要财务数据 (经天健会计师审计)	总资产(元)	36,972,886.83
	净资产(元)	4,683,258.51
	净利润(元)	-4,786,593.93

大悦资产的基本情况简述如下：大悦资产由南都物业出资设立，注册资本 1,000 万元，南都物业持股 100%。2016 年 8 月 29 日，大悦资产完成工商设立登记。大悦资产成立至今，股权结构未发生变动。

① 杭州第一分公司

公司名称	浙江大悦资产管理有限公司杭州第一分公司
成立时间	2017 年 4 月 13 日
统一社会信用代码	91330104MA28NQYB0L
营业场所	浙江省杭州市江干区九环路 31-6 号 2 幢北楼整栋 1-4 层南楼 4-5 层
负责人	黄芳
经营范围	服务：受托企业资产管理（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），物业管理（凭资质经营），企业管理，网络技术、电子产品的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让，室内外装饰工程，房产中介；批发、零售：家具，家用电器。（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）

② 滨江一分公司

公司名称	浙江大悦资产管理有限公司滨江一分公司
成立时间	2017 年 6 月 9 日
统一社会信用代码	91330108MA28TRC493
营业场所	浙江省杭州市滨江区西兴街道江陵路 336 号鑫都汇大厦 2 幢 101-7 室、13-23 层
负责人	黄芳
经营范围	服务：受托企业资产管理（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）、物业管理、酒店管理、房产中介、住宿；技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让；计算机网络技术、电子产品；承接：室内外装饰工程（凭资质经营）；销售：家具、家用电器。（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）

③ 杭州第二分公司

公司名称	浙江大悦资产管理有限公司杭州第二分公司
成立时间	2017年11月15日
统一社会信用代码	91330103MA2AY68100
营业场所	浙江省杭州市下城区朝晖九小区69幢一层、四层
负责人	钟雪华
经营范围	服务：资产管理（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），物业管理，酒店管理，餐饮管理，住宿；网络技术、电子产品的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让，室内外装饰工程；批发、零售：家具、家用电器。（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）

## （6）采林物业

公司名称	上海采林物业管理有限公司	
成立时间	2002年9月24日	
注册资本	500万元	
实收资本	500万元	
法定代表人	余剑义	
住所	上海城桥经济开发区中津桥路22号1号楼405室	
企业类型	有限责任公司（国内合资）	
经营范围	物业管理，酒店管理，餐饮企业管理，停车场服务，房屋维修，空调清洗，家电维修保养，室内清洁，园林绿化，文教用品、日用百货、五金家电、建筑材料销售。（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）	
2016年的主要财务数据 （经天健会计师审计）	总资产（元）	50,454,350.46
	净资产（元）	6,559,265.72
	净利润（元）	2,601,520.14
2017年1-6月的主要财务数据 （经天健会计师审计）	总资产（元）	43,959,868.39
	净资产（元）	8,843,616.28

	净利润（元）	2,284,350.56
--	--------	--------------

采林物业的基本情况详见本招股书“第五节 发行人基本情况”之“三、发行人设立以来股本形成及其变化及重大资产重组情况”之“（四）发行人设立以来重大资产重组情况”。

#### ①灌南分公司

公司名称	上海采林物业管理有限公司灌南分公司
成立时间	2010年7月28日
统一社会信用代码	91320724559311715N
营业场所	灌南县新安镇灌河路北侧名仕佳园27#楼33号商铺
负责人	王军
经营范围	物业服务。（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）

#### ②昆山分公司

公司名称	上海采林物业管理有限公司昆山分公司
成立时间	2005年12月14日
统一社会信用代码	913205837820986706
营业场所	昆山开发区中茵广场1号楼1109室
负责人	蒋金生
经营范围	物业管理。（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）

#### ③如皋分公司

公司名称	上海采林物业管理有限公司如皋分公司
成立时间	2010年6月24日
统一社会信用代码	913206825580265330
营业场所	如皋市如城街道都市华庭116B#-9号房
负责人	周太飞

经营范围	物业管理，酒店管理，餐饮企业管理，停车场服务，房屋维修，室内清洁，园林绿化，日用百货、建筑材料销售。 (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)
------	--

## ④泗阳分公司

公司名称	上海采林物业管理有限公司泗阳分公司
成立时间	2008年3月5日
统一社会信用代码	91321323672542339F
营业场所	泗阳县众兴镇淮海东路（名流新天地 A198 幢 7 号门面房）
负责人	叶家军
经营范围	物业管理服务。（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）

## ⑤苏州分公司

公司名称	上海采林物业管理有限公司苏州分公司
成立时间	2015年8月20日
统一社会信用代码	9132059435456038XJ
营业场所	苏州工业园区扬东路 277 号晶汇大厦 3 幢 822 室
负责人	张筛勤
经营范围	物业管理、室内清洁、园林绿化。（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）

## ⑥芜湖分公司

公司名称	上海采林物业管理有限公司芜湖分公司
成立时间	2012年8月27日
统一社会信用代码	91340207052934315B
营业场所	芜湖市弋江区泰鑫商务中心 1208
负责人	潘虹
经营范围	为本公司开展经营活动提供业务接洽。

## ⑦西安分公司

公司名称	上海采林物业管理有限公司西安分公司
成立时间	2014年4月15日
统一社会信用代码	916101310991454449
营业场所	西安市高新区科技二路77号西安光电园专家公寓2号楼3单元302号
负责人	段守伟
经营范围	一般经营项目：物业管理；停车场服务；房屋维修；空调清洗；家电维修保养；室内清洁；园林绿化。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

## ⑧宿迁分公司

公司名称	上海采林物业管理有限公司宿迁分公司
成立时间	2006年4月17日
统一社会信用代码	91321311787676839J
营业场所	宿迁市宿豫区江山大道江山国际花园1号楼
负责人	杜明
经营范围	为主公司承揽：物业管理，房屋维修，空调清洗，家电维修保养，室内清洁，园林绿化。文教用品、日用百货、五金家电、建筑材料销售。（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）

## ⑨张家港分公司

公司名称	上海采林物业管理有限公司张家港分公司
成立时间	2015年8月19日
统一社会信用代码	91320582354542819C
营业场所	张家港市凤凰镇双龙村
负责人	陈德刚
经营范围	物业管理、酒店管理、餐饮企业管理、停车场服务；房屋维修、空调清洗、家电维修保养、室内清洁、园林绿化服务、文教用品、日用百货、五金家电、建筑材料销售。（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)
<b>⑩重庆分公司</b>	
公司名称	上海采林物业管理有限公司重庆分公司
成立时间	2007年10月10日
统一社会信用代码	91500113666435297T
营业场所	重庆市巴南区渝南大道158号8幢
负责人	姚宏贤
经营范围	物业管理（凭资质证书从事经营）、停车场服务、房屋维修、空调清洗、家电维修保养、室内清洁、园林绿地养护；销售：文教办公用品、日用百货、五金家电、建筑材料（不含危险化学品）。（法律、法规禁止的不得经营；法律、法规规定应经许可或审批的，取得许可或审批后经营。）
<b>⑪徐汇分公司</b>	
公司名称	上海采林物业管理有限公司徐汇分公司
成立时间	2004年6月2日
统一社会信用代码	913101047633267545
营业场所	上海市徐汇区瑞金南路604号1-2层
负责人	余剑义
经营范围	物业管理，房屋维修，空调清洗，家电维修保养，室内清洁，园林绿化，文教用品、日用百货、五金家电、建筑材料销售。（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）
<b>⑫松江分公司</b>	
公司名称	上海采林物业管理有限公司松江分公司
成立时间	2015年6月11日
统一社会信用代码	91310117MA1J20U672
营业场所	上海市松江区九亭镇沪亭北路618弄382号301室
负责人	余剑义

经营范围	物业管理，酒店管理，餐饮企业管理，停车场服务，房屋维修，空调清洗，家电维修保养，室内清洁，园林绿化，文教用品、日用百货、五金家电、建筑材料销售。（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）
------	--

### （7）杭州湾南都

公司名称	宁波杭州湾南都物业服务有限公司	
成立时间	2017年10月20日	
注册资本	500万元	
实收资本	0万元	
法定代表人	阙建华	
住所	浙江省宁波杭州湾新区滨海四路北侧众创园5号楼A192室	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	物业管理服务，停车服务，保洁服务，家政服务，餐饮管理服务，健康信息咨询，旅游信息咨询。（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）	
2016年的主要财务数据	总资产（元）	---
	净资产（元）	---
	净利润（元）	---
2017年1-6月的主要财务数据	总资产（元）	---
	净资产（元）	---
	净利润（元）	---

杭州湾南都的基本情况简述如下：杭州湾南都由南都物业和相原集团有限公司共同出资设立，注册资本500万元，其中南都物业持股70%，相原集团有限公司持股30%。2017年10月20日，杭州湾南都完成工商设立登记。杭州湾南都成立至今，股权结构未发生变动。

### （8）大悦西庭

公司名称	杭州大悦西庭企业管理有限公司
------	----------------

成立时间	2017年11月2日	
注册资本	200万元	
实收资本	0万元	
法定代表人	韩芳	
住所	浙江省杭州市西湖区留下街道留和路129号5028室	
企业类型	有限责任公司（法人独资）	
经营范围	服务：企业管理咨询，物业管理，酒店管理，餐饮管理，网络技术、电子产品的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让，承接室内外装饰工程（涉及资质证凭证经营）；批发、零售：家具，家用电器。（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）	
2016年的主要财务数据	总资产（元）	---
	净资产（元）	---
	净利润（元）	---
2017年1-6月的主要财务数据	总资产（元）	---
	净资产（元）	---
	净利润（元）	---

大悦西庭的基本情况简述如下：大悦西庭由大悦资产出资设立，注册资本 200 万元，大悦资产持股 100%。2017 年 11 月 2 日，大悦西庭完成工商设立登记。大悦西庭成立至今，股权结构未发生变动。

### （9）建德物业（已注销）

公司名称	建德南都物业服务有限公司
成立时间	2016年1月11日
注册资本	50万元
法定代表人	徐静
住所	建德市洋溪街道洋安江和城和风苑8幢-1号

企业类型	有限责任公司
经营范围	物业管理、家政服务。（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）

建德物业的基本情况简述如下：建德物业由南都物业和朱江山出资设立，注册资本 50 万元，其中南都物业出资 30 万元，占注册资本的 60%；朱江山出资 20 万元，占注册资本的 40%。2016 年 1 月 11 日，建德物业完成工商设立登记。

2016 年 10 月 24 日，建德物业取得建德市国家税务局核发的《清税证明》；2016 年 12 月 9 日，建德物业取得建德市地方税务局新安江税务分局建地税新税通[2016]62518 号《税务事项通知书》，核准注销；2016 年 12 月 9 日，建德物业取得建德市市场监督管理局（建）准予注销[2016]第 035324 号《工商企业注销证明》，被准予注销登记。

#### （10）北仑物业（已注销）

公司名称	宁波北仑南都物业服务有限公司
成立时间	2012 年 3 月 29 日
注册资本	50 万元
实收资本	50 万元
法定代表人	陈琦超
住所	宁波市北仑区新碶四季桂花园丹桂苑 9 幢 1 号 2 楼
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	物业服务、家政服务、家电维修。（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）

北仑物业的基本情况简述如下：北仑物业由南都有限出资设立，注册资本 50 万元，南都有限持股 100%。2012 年 3 月 23 日，浙江之江会计师事务所出具浙之验（2012）115 号验资报告，对本次出资进行了审验。2012 年 3 月 29 日，北仑物业完成工商设立登记。

2017 年 2 月 15 日，北仑物业取得宁波市北仑区（开发区）国家税务局核发的仓国税通[2017]4842 号《税务事项通知书》，核准注销；2017 年 2 月 15 日，北仑物业取

得宁波市北仑地方税务局核发的仓地税税通[2017]348号《税务事项通知书》，核准注销；2017年3月23日，北仑物业取得宁波市北仑区市场监督管理局核发的《企业核准注销登记通知书》，被准予注销登记。

### (11) 南郡物业（已注销）

公司名称	上海南郡物业管理有限公司
成立时间	2014年3月26日
注册资本	300万元
实收资本	300万元
法定代表人	余剑义
住所	上海市崇明县新河镇新开河路825号10幢410室（上海新河经济小区）
企业类型	一人有限责任公司（法人独资）
经营范围	物业管理，企业形象策划，保洁服务，泊车服务，会务服务，展示展览服务，绿化服务，家政服务（不得从事职业中介、医疗、餐饮、住宿等前置性行政许可事项），经济信息咨询，建筑装饰装修工程，建筑智能化工程，水电安装工程，建筑劳务分包。（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）

南郡物业的基本情况简述如下：南郡物业由南都有限出资设立，注册资本300万元，南都有限持股100%。2014年3月26日，完成工商设立登记。2014年5月14日，上海海明会计师事务所出具沪海验内字（2014）第0330号《验资报告》，对本次出资进行了审验。南郡物业成立至今，股权结构未发生变化。

南郡物业已于2017年9月28日收到上海市崇明区市场监督管理局出具的《准予注销登记通知书》，被准予注销登记。

## 2、各分公司基本情况

截至本招股说明书摘要签署之日，公司共有50家分公司，具体情况如下：

**(1) 安吉分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司安吉分公司
成立时间	2015年12月16日
统一社会信用代码	91330523MA28C2XU4L
营业场所	安吉县昌硕街道绕城南路1号201室
负责人	沈慧芳
经营范围	停车服务。物业管理，商品房的租赁、管理、维修、装饰，建筑及装饰材料、百杂货、农副产品（不含食品）、文教用品、服装、家具的销售。（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）

**(2) 常熟分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司常熟分公司
成立时间	2007年4月18日
统一社会信用代码	91320581660831491T
营业场所	常熟市尚湖中央花园24幢101、201室
负责人	阚建华
经营范围	商品房的管理、维修。（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）

**(3) 成都分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司成都分公司
成立时间	2016年4月7日
统一社会信用代码	91510100MA61U6375D
营业场所	成都高新区荣华南路366号3栋1单元15楼1501号
负责人	徐静
经营范围	物业管理（凭相关资质许可证经营）；房地产咨询服务；

	装饰材料（不含危险化学品）、农副产品（不含粮、油、生丝、蚕茧）、文具用品、服装、家具销售。（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）
--	---

#### （4）慈溪分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司慈溪分公司
成立时间	2011年8月24日
统一社会信用代码	9133028258052052X5
营业场所	慈溪市古塘街道慈溪智慧谷科技广场9号楼<1-1>室
负责人	韩红
经营范围	物业管理，商品房维修。（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）

#### （5）富阳分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司富阳分公司
成立时间	2012年5月14日
统一社会信用代码	91330183596616657G
营业场所	杭州富阳区富春街道金浦路108号复城国际公寓5号
负责人	陶毓海
经营范围	停车服务，游泳池的经营和管理，物业管理，家政服务，商品房的租赁、管理、维修、装饰，餐饮管理，绿化养护服务，房地产信息咨询服务，水电安装和维修，建筑材料、装饰材料（除油漆）、百杂货、农副产品、五金交电、电子产品、文教用品、服装、家具的销售。（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）

#### （6）哈尔滨分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司哈尔滨分公司
成立时间	2016年2月19日

统一社会信用代码	91230102MA18X28B2B
营业场所	哈尔滨市道里区群力第四大道 1333 号 A1 栋 B 单元 9 层 9 号
负责人	徐静
经营范围	停车场服务；物业管理，商品房的租赁、管理、维修、装饰，建筑及装饰材料、百杂货、文教用品、服装、家具的销售。（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）

### (7) 海宁分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司海宁分公司
成立时间	2011 年 3 月 8 日
统一社会信用代码	91330481571701150L
营业场所	浙江省海宁市硖石街道海州东路 594 号
负责人	徐静
经营范围	物业管理（凭有效资质证书经营）；停车服务。（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）

### (8) 湖州分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司湖州分公司
成立时间	2013 年 7 月 4 日
统一社会信用代码	913305020740222967
营业场所	湖州市学士府 7 幢 103 室、7 幢 203 室
负责人	韩红
经营范围	物业管理、建筑及装饰材料、百杂货、农副产品（不含食品）、服装、家具的销售。（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）

**(9) 金华分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司金华分公司
成立时间	2013年9月30日
统一社会信用代码	91330702080577255B
营业场所	浙江省金华市婺城区八一南街2016号新纪元香湖花园18幢一楼
负责人	阙建华
经营范围	物业管理服务。（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）

**(10) 柯桥分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司柯桥分公司
成立时间	2004年9月6日
统一社会信用代码	9133062176641811XX
营业场所	绍兴市柯桥区柯桥世贸名流11号楼103、104室
负责人	阙建华
经营范围	停车服务、物业管理、家政服务、绿化养护服务。（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）

**(11) 临安分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司临安分公司
成立时间	2007年9月12日
统一社会信用代码	91330185665246005U
营业场所	临安市锦北街道民主村（青城·山语间一期西区会所）
负责人	韩红
经营范围	商品房的租赁、管理、维修、装饰；停车服务。（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）

**(12) 临海分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司临海分公司
成立时间	2013年3月12日
统一社会信用代码	913310820740034238
营业场所	临海市东方大道1号临海银泰城四号楼三楼
负责人	沈慧芳
经营范围	物业管理（凭资质经营）。（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）

**(13) 宁波北仑分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司宁波北仑分公司
成立时间	2011年6月30日
统一社会信用代码	913302065775431227
营业场所	北仑区锦绣千丈2幢979室
负责人	阙建华
经营范围	物业服务；商品房租赁、维修、装饰。（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）

**(14) 宁波分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司宁波分公司
成立时间	2010年10月14日
统一社会信用代码	913302015638514314
营业场所	宁波市江东区清水桥路华城花园27号
负责人	阙建华
经营范围	房屋租赁、物业服务、设施维修、停车服务。（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）

**(15) 上海分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司上海分公司
成立时间	2012年9月19日
统一社会信用代码	91310109054570359B
营业场所	上海市虹口区东大名路687号1幢5楼569室
负责人	余剑义
经营范围	物业管理，停车服务。（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）

**(16) 上虞分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司上虞分公司
成立时间	2005年6月28日
统一社会信用代码	91330604777230219T
营业场所	绍兴市上虞区百官街道英台路88号9幢物业用房
负责人	韩红
经营范围	物业管理、商品房的租赁、管理、维修、装饰；建筑及装饰材料（除危险化学品及易制毒品）、百杂货、文教用品、服装、家具的销售。（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）

**(17) 绍兴分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司绍兴分公司
成立时间	2015年12月7日
统一社会信用代码	91330602MA2883N57F
营业场所	绍兴市洋江西路255号御和园商业2楼
负责人	阙建华
经营范围	物业管理，停车服务。（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)

### (18) 台州分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司台州分公司
成立时间	2010年5月10日
统一社会信用代码	9133100355479675XH
营业场所	台州市黄岩区桔乡大道南7号(华府天地综合楼四楼)
负责人	阙建华
经营范围	商品房物业管理。(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)

### (19) 桐庐分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司桐庐分公司
成立时间	2011年8月24日
统一社会信用代码	91330122580273717X
营业场所	桐庐县城环城西路9号春江燕语17幢304室
负责人	阙建华
经营范围	以公司名义承接业务。(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)

### (20) 温州分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司温州分公司
成立时间	2009年12月14日
统一社会信用代码	91330300698298549W
营业场所	浙江省温州市龙湾区东方明珠城A地块15幢物业管理用房
负责人	阙建华

经营范围	商品房的管理、维修。（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）
------	--

**(21) 萧山分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司杭州萧山分公司
成立时间	2006年11月22日
统一社会信用代码	91330109793693280E
营业场所	萧山区城厢街道杭州世界休闲博览园圣马可广场公建三号楼四楼
负责人	余卫华
经营范围	商品房的管理、维修。（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）

**(22) 宣城分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司宣城分公司
成立时间	2016年3月11日
统一社会信用代码	91341802MA2MTPF53K
营业场所	安徽省宣城市宣城区双桥街道双溪路71号-1办事处综合楼二楼
负责人	陶毓海
经营范围	物业管理；停车服务。（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）

**(23) 义乌分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司义乌分公司
成立时间	2016年3月23日
统一社会信用代码	91330782MA28DFB50R

营业场所	浙江省义乌市北苑街道金绣路8号8楼
负责人	阙建华
经营范围	以公司名义在公司授权范围内从事物业服务、停车服务。 (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)

**(24) 余杭分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司余杭分公司
成立时间	2006年12月1日
统一社会信用代码	913301107936966417
营业场所	杭州市余杭区径山镇依山郡7号楼303室
负责人	沈慧芳
经营范围	商品房管理,为公司承接业务。(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)

**(25) 郑州分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司郑州分公司
成立时间	2016年4月14日
统一社会信用代码	91410100MA3X8TC60C
营业场所	郑州高新技术产业开发区西三环路283号11号楼11层72号
负责人	阙建华
经营范围	从事所属企业法人资质范围内的业务联络。(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)

**(26) 淄博分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司淄博分公司
------	-------------------

成立时间	2016年7月8日
统一社会信用代码	91370303MA3CDFYE6G
营业场所	山东省淄博市高新区鲁泰大道9号淄博银泰城4023号
负责人	张林
经营范围	物业管理，停车服务。（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）

### （27）丽水分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司丽水分公司
成立时间	2016年6月15日
统一社会信用代码	91331100MA28J50X5N
营业场所	浙江省丽水市莲都区紫金北路1号纳爱斯绿谷庄园湖院1幢1号
负责人	阙建华
经营范围	游泳池的经营和管理，物业管理，停车服务，家政服务。（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）

### （28）奉化分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司奉化分公司
成立时间	2016年8月26日
统一社会信用代码	91330283MA282JHJ4T
营业场所	奉化市锦屏街道南山路150号商业-6-1
负责人	徐静
经营范围	物业服务；商品房的租赁、管理、维修、装饰；建筑及装饰材料、日用品、初级农产品、文教用品（除出版物外）、服装、家具的批发、零售。（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）

**(29) 启东分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司启东分公司
成立时间	2016年9月9日
统一社会信用代码	91320681MA1MU7R89E
营业场所	启东市启隆乡长岛项目 04 地块 14#、15#楼
负责人	余剑义
经营范围	物业管理，停车服务（停车场管理服务）。（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）

**(30) 太原分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司太原分公司
成立时间	2016年8月3日
统一社会信用代码	91140100MA0GW5EP3R
营业场所	太原市迎泽区小铁匠巷1号1幢9层9007号
负责人	阙建华
经营范围	物业管理。（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）

**(31) 北京分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司北京分公司
成立时间	2016年9月20日
统一社会信用代码	91110106MA008C716D
营业场所	北京市丰台区文体路甲3号院4号楼356室
负责人	张林
经营范围	物业管理；停车服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和

限制类项目的经营活动。)

### (32) 杭州第一分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司杭州第一分公司
成立时间	2016年12月14日
统一社会信用代码	91330100MA280PX65X
营业场所	杭州市江干区钱潮路9号东方润园5幢1单元201室
负责人	沈慧芳
经营范围	服务：物业管理，家政服务，绿化养护服务，水电安装和维修。（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）

### (33) 苏州分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司苏州分公司
成立时间	2017年1月25日
统一社会信用代码	91320594MA1NC9D29N
营业场所	苏州工业园区和顺路1号生能科技园379A室
负责人	阙建华
经营范围	物业管理、家政服务、绿化养护服务、停车场管理服务。（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）

### (34) 武汉分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司武汉分公司
成立时间	2016年9月30日
统一社会信用代码	91420106MA4KNMR77C
营业场所	武昌区中南大厦（中南路80号）3单元15层1-25号

负责人	阙建华
经营范围	停车服务；物业管理；房屋租赁信息咨询；餐饮管理；建筑及装饰材料、日用百货、初级农副产品、文教用品、服装、家具批零兼营。（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）

### （35）重庆分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司重庆分公司
成立时间	2016年10月10日
统一社会信用代码	91500000MA5U7Y4A10
营业场所	重庆市北部新区栖霞路18号6幢5单元33-6
负责人	徐静
经营范围	物业管理（为隶属企业法人承接其物业资质范围内的业务）；停车场经营管理；家政服务；餐饮管理；销售：建筑及装饰材料（不含危险化学品）、日用杂货、农副产品、文教用品、服装、家具。（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）

### （36）合肥分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司合肥分公司
成立时间	2017年2月27日
统一社会信用代码	91340100MA2NDBM96W
营业场所	合肥市新站区铜陵北路双景佳苑14-2510室
负责人	阙建华
经营范围	在总公司授权范围内经营。（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）

### （37）蚌埠分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司蚌埠分公司
------	-------------------

成立时间	2017年3月15日
统一社会信用代码	91340300MA2NF05568
营业场所	安徽省蚌埠市燕山投资大厦西附楼233号
负责人	张林
经营范围	停车服务（《设置路外停车场登记证》）；游泳池的经营和管理（凭许可证经营）；物业管理；家政服务；商品房的租赁、管理、维修、装饰；餐饮管理；绿化养护服务；房地产信息咨询服务；水电安装和维修；建筑及装饰材料、百货、农副产品（不含食品）、五金交电、电子产品、文教用品、服装、家具的销售。（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）

### （38）芜湖分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司芜湖分公司
成立时间	2017年3月9日
统一社会信用代码	91340200MA2NETQTX0
营业场所	芜湖市镜湖区荆峰路171号1幢
负责人	张林
经营范围	为本公司开展物业管理提供业务接洽，停车服务，家政服务，商品房屋租赁，餐饮管理，房地产信息咨询，水电安装和维修，建筑及装饰材料、百货、农副产品（不含食品）、五金交电、电子产品、文教用品、服装、家具的销售。（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）

### （39）浦江分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司浦江分公司
成立时间	2017年3月27日
统一社会信用代码	91330726MA28QFL20U
营业场所	浙江省浦江县华欣名都3幢商铺303号
负责人	阙建华

经营范围	以公司名义在浦江县内从事公司经营范围内的业务。（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）
------	---

**（40）青岛分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司青岛分公司
成立时间	2017年4月14日
统一社会信用代码	91370211MA3DGQ0D9N
营业场所	山东省青岛市黄岛区井冈山路668号楼一层33号网点
负责人	张林
经营范围	物业管理；停车服务；家政服务（不含职业介绍）（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）

**（41）邵阳分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司邵阳分公司
成立时间	2017年4月21日
统一社会信用代码	91430500MA4LKPT216
营业场所	邵阳市北塔区蔡锷路高撑安置小区
负责人	陶毓海
经营范围	在隶属企业经营范围内承接业务。（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）

**（42）济南分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司济南分公司
成立时间	2017年4月25日
统一社会信用代码	91370103MA3DJKWF9B
营业场所	山东省济南市市中区经四路419号办公楼3楼141号
负责人	张林

经营范围	停车服务（《设置路外停车场登记证》），游泳池的经营和管理（凭许可证经营）。物业管理，家政服务，商品房的租赁、管理、维修、装饰，餐饮管理，绿化养护服务，房地产信息咨询服务，水电安装和维修，建筑及装饰材料、百杂货、农副产品（不含食品）、五金交电、电子产品、文教用品、服装、家具的销售。（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）
------	--

### （43）开封分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司开封分公司
成立时间	2017年4月25日
统一社会信用代码	91410296MA40WD0556
营业场所	河南自贸试验区开封片区宋城路西段宋城雅居12号楼一单元1006室
负责人	阚建华
经营范围	停车服务，游泳池的经营和管理（凭许可证经营）。物业管理，家政服务，商品房的租赁、管理、维修、装饰，餐饮管理，绿化养护服务，房地产信息咨询服务，水电安装和维修，建筑及装饰材料、百杂货、农副产品（不含食品）、五金交电、电子产品、文教用品、服装、家具的销售。（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）

### （44）椒江分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司椒江分公司
成立时间	2017年5月12日
统一社会信用代码	91331002MA29WY356E
营业场所	浙江省台州市椒江区市府大道中央花园小区32幢一楼东侧
负责人	阚建华
经营范围	物业管理。（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）

**(45) 新乡分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司新乡分公司
成立时间	2017年5月26日
统一社会信用代码	91410700MA43U80E79
营业场所	新乡市平原路与自由路交叉口汇金城2号公寓1单元15层1510号
负责人	阙建华
经营范围	为总公司提供联络服务：物业管理。（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）

**(46) 西安分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司西安分公司
成立时间	2017年5月31日
统一社会信用代码	91610131MA6U570U7T
营业场所	西安市高新区锦业一路10号中投国际1幢2单元22107号
负责人	张林
经营范围	物业管理，家政服务，停车服务。（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）

**(47) 天津分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司天津分公司
成立时间	2017年6月5日
统一社会信用代码	91120104MA05RD0UXN
营业场所	天津市南开区西湖道平湖西里6号楼4门401
负责人	张林
经营范围	物业管理；停车服务（不得占路经营）；家政服务。（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）

**(48) 宁波杭州湾新区分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司宁波杭州湾新区分公司
成立时间	2017年6月6日
统一社会信用代码	91330201MA291J5Q0J
营业场所	浙江省宁波杭州湾新区罗源路58弄82号
负责人	金鹰
经营范围	物业管理，家政服务。（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）

**(49) 南昌分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司南昌分公司
成立时间	2017年6月28日
统一社会信用代码	91360103MA362TUM9C
营业场所	江西省南昌市西湖区云锦路508号信华商务中心1#写字楼1313室
负责人	徐静
经营范围	为隶属公司联系业务。（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）

**(50) 荆州分公司**

公司名称	南都物业服务股份有限公司荆州分公司
成立时间	2017年8月2日
统一社会信用代码	91421000MA490TEN94
营业场所	荆州市荆州区北京西路（万达广场）写字楼B栋1单元25层18号
负责人	阙建华
经营范围	为公司承接业务：物业管理、停车场服务、家政服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

## (51) 报告期内注销的分公司

报告期内，公司已注销的分公司有四家，具体如下：

### ① 济宁分公司

公司名称	浙江南都物业管理有限公司济宁分公司
成立时间	2013年11月28日
注册号	370833300003657
营业场所	济宁高新区崇文大道67号
负责人	陶毓海
经营范围	物业管理服务（凭资质证书开展经营）；停车服务；房屋租赁经纪服务；日用品、文教用品的销售。（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）

2015年7月30日，公司召开股东会议，决议注销没有经营业务的济宁分公司。

2015年8月4日，济宁市地方税务局高新技术开发区分局批准济宁分公司注销税务登记；2015年11月3日，济宁分公司取得了济宁高新技术开发区市场监督管理局（高新）登记内销字[2015]第500211号《准予注销登记通知书》，被准予注销登记。

### ② 嘉祥分公司

公司名称	浙江南都物业管理有限公司嘉祥分公司
成立时间	2013年11月14日
注册号	370829300006130
营业场所	嘉祥县城兗兰路17号
负责人	陶毓海
经营范围	为本公司承揽业务。（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）

2015年8月20日，公司召开股东会议，决议注销没有经营业务的嘉祥分公司。

2015年8月26日，嘉祥分公司取得嘉祥县地方税务局嘉地税税通[2015]3570号《税务事项通知书》，核准注销；2015年9月3日取得了嘉祥县工商行政管理局（嘉）登记内销字[2015]第500193号《准予注销登记通知书》，被准予工商注销登记。

## ③青田分公司

公司名称	浙江南都物业管理有限公司青田分公司
成立时间	2013年4月7日
注册号	331121000028950
营业场所	青田县瓯南街道润城小区1幢1号
负责人	阙建华
经营范围	物业管理、商品房的销售、代理、租赁、管理、维修、装饰（以上项目凭有效资质证书经营）；房地产咨询服务；建筑材料（不含危险化学品）销售。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）

2015年5月15日，公司召开股东会议，决议注销没有经营业务的青田分公司。2015年9月18日，青田分公司取得青田县国税局青田通[2015]108110号《税务通知书》，核准注销；2015年10月29日，青田分公司取得青田县地方税务局第一税务分局青地税一销通[2015]403号《注销税务登记通知书》；2015年11月9日被青田县工商局准予注销登记。

## ④灌南分公司

公司名称	南都物业服务股份有限公司灌南分公司
成立时间	2017年2月9日
统一社会信用代码	91320724MA1NCXTMXG
营业场所	灌南县新安镇灌河路（名仕佳园1#综合楼9号）
负责人	余剑义
经营范围	停车服务（《设置路外停车场登记证》）；物业管理、家政服务、商品房的租赁、管理、维修、装饰；绿化养护服务、房地产信息咨询服务；水电安装和维修；建筑及装饰材料、百杂货、农副产品（不含食品）、五金交电、电子产品、文教用品、服装、家具的销售。（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）

2017年12月4日，灌南分公司收到灌南县市场监督管理局出具的（07240266）分公司注销[2017]第12040001号《准予注销登记通知书》，被准予工商注销登记。

## 第四节 募集资金运用

### 一、本次募集资金运用的基本情况

#### (一) 本次募集资金投资项目

经股东大会批准，公司拟首次公开发行 1,984.127 万股 A 股股票，本次股票发行所募集资金在扣除发行费用后将按轻重缓急顺序投资于以下项目：

序号	项目名称	投资额（万元）	拟使用募集资金投资金额（万元）	项目审批情况
1	物业管理智能化系统项目	9,049.90	7,000.00	西发改技备案 (2016) 20 号
2	全国物业服务业务拓展项目	9,860.00	6,000.00	-
3	社区 O2O 平台建设项目	5,000.00	3,000.00	-
4	公寓租赁服务项目	10,785.80	10,785.80	-
5	人力资源建设项目	6,375.11	1,962.50	-
合计		<b>41,070.81</b>	<b>28,748.30</b>	

针对服务需求持续增长的市场形势，公司已自筹资金对上述部分项目进行建设。募集资金到位后，将用于支付项目所需剩余款项及置换已投入的自有资金。

本次股票发行后，如实际募集资金数量小于上述投资项目的资金需求，不足部分公司将用自筹资金或银行借款补充。

#### (二) 项目发展前景的分析

本次募集资金投资项目与公司的主营业务密切相关。项目的顺利实施，一方面能够提高公司主营业务的技术水平，扩大业务规模，打开新的市场，另一方面，能够有效促进公司在未来面对业务转型挑战时应变能力的提升，从而巩固公司的市场地位。同时，本次募集资金投资项目能够改善公司的财务状况，增强公司的偿债能力，降低财务风险。

## 第五节 风险因素和其他重要事项

投资本公司的股票会涉及一系列风险，因此，投资者在购买本公司股票前，敬请将下列风险因素连同本招股说明书摘要中其他资料一并考虑。下列风险因素是根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小分类排序的，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

### 一、市场风险

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将日趋专业化、标准化。因此，物业管理企业追求规模化、品牌化将是行业发展趋势。公司亟待快速提升自身服务与管理能力，扩大品牌影响力，使得在未来激烈的市场竞争中处于有利地位。

### 二、经营风险

#### （一）劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨。报告期内，人力资源成本占主营业务成本的比例分别为 81.15%、83.59%、84.31%与 85.48%。虽然公司通过提升物业服务水平，加强管理，开展社区多种经营服务，提升物业类服务产品的附加值，以提升公司的盈利水平。但未来仍存在人力成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。

#### （二）业务外包的风险

为提高服务效率，灵活适应市场需求，合理降低人工成本，公司将部分保安、保洁等业务委托给该领域的专业外包公司，以提升公司业务的规模与专业性。尽管公司在选择业务外包第三方公司时，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，

并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定的服务内容和质量标准为物业项目提供外包服务，或将影响公司业务的正常运转。

### （三）业务地区集中度过高风险

报告期内，公司物业管理服务区域主要集中在浙江地区。报告期内，公司在浙江省营业收入分别为 37,265.89 万元、43,806.71 万元、49,231.68 万元与 28,310.56 万元，占相应期间主营业务收入的比例分别为 95.80%、93.27%、85.49%与 75.69%。

公司近年来积极拓展全国市场，但是一旦出现浙江省竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司盈利能力产生不利影响。

### （四）未取得办公场所房屋权属证书的风险

公司尚未取得办公场所杭州市西湖区联合大厦 A 幢 1 单元 7 层 701-708 和 10 层 1001、1002 及 1003 室的房屋权属证书。虽然公司与开发商签订了《房屋预约转让协议》并已交付转让价款，且该等《房屋预约转让协议》业经法院生效判决认定为合法有效的房屋转让合同，但由于联合大厦目前处于抵押、查封状态，故暂无法实现过户。杭州市国土资源局出具杭土资简复[2015]34 号《复函》，确认联合大厦可在抵押、查封等权利限制状态解除后，可对符合规定的部分土地使用权申请盘活，且公司已向杭州市西湖区人民法院提起诉讼，要求开发商履行房屋登记手续，但仍存在因开发商无法还款或败诉而导致公司暂时无法获得办公场所房屋权属证书，从而造成公司经营损失的风险。

## 三、财务风险

### （一）现金收款风险

报告期内，公司与住宅类物业项目的客户间存在现金收款交易，涉及现金收款的客户主要系住宅物业的小业主。报告期内，现金收款占营业收入比例分别为 12.11%、11.38%、9.99%与 8.05%，呈逐年下降趋势。尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并在各住宅小区推广配备 POS 机减少小业主的现金收款，但若针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

## （二）物业收费方式的风险

公司在管的项目大多数采用包干制的收费方式。由于包干制是业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由公司享有或承担的收费方式。若公司收取的物业管理费金额不足以弥补开支，公司无权向业主收取有关不足额部分。虽然公司通过不断完善服务水平和提高服务效率来有效控制成本，并积极开展增值服务增加收入，但公司经营项目仍然存在亏损风险，从而可能对盈利能力、财务状况及经营业绩造成不利影响。

## （三）未能全部收回物业费的风险

根据公司的经验及物业费历史收缴率情况，大部分业主能够按期或者在一定期限内缴纳物业费。但也存在部分物业费无法收回的情形，包括：业主多年联系不上、业主长期未收房、业主因房屋质量等方面原因多年欠缴物业费等情形。虽然公司采取了积极的收款政策，但仍存在未能全部收回物业费的风险。

# 四、管理风险

## （一）实际控制人不当的风险

公司实际控制人韩芳，通过直接和间接持有公司 75.83%股份，处于绝对控股地位。虽然公司通过制定“三会”议事规则、《关联交易管理制度》等，进一步完善了公司法人治理结构，对控股股东、实际控制人的相关行为进行约束，但实际控制人仍能够通过行使表决权对公司的发展战略、经营决策、人事任免和利润分配等重大事宜实施不利影响，有可能损害公司及中小股东的利益。

## （二）公司治理的风险

有限公司期间，公司虽设立了“三会”，但未制定相关议事规则，同时公司内部控制也存在一定的欠缺。公司于 2015 年 12 月 29 日由有限公司整体变更设立为股份公司，建立健全了法人治理结构，制定了适应现阶段发展的内部控制制度体系，但是由于股份公司成立的时间较短，公司的各项管理、控制制度的执行未经过一个完整经营周期的实践检验。因此公司的治理和内部控制体系存在日后仍待完善的需要，公司经营中可能存在内部管理不适应发展，进而影响公司稳定、健康发展的风险。

### （三）核心业务人员流失风险

物业管理属于重管理的轻资产行业，核心业务人员对于公司管理、经营尤为重要，因此保持核心业务人员的稳定性是保证公司核心竞争力的关键。公司物业管理服务是以员工为核心开展的，其中包括项目管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

### （四）公司人员管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业，提供服务的人员年龄结构、学历背景等差异较大，因此管理难度较大。公司已经制定了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的物业服务，但是如果公司不能在服务过程中严格执行服务内容和标准，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。

### （五）控股子公司、分公司管理风险

公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截至本招股书摘要签署之日，公司全资及控股子公司 7 家、孙公司 1 家、分公司 50 家。根据公司的战略规划，公司规模将持续增长，业务将继续拓展，未来几年内需在其他区域设立更多的分支机构。

鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。为更好控制风险，目前公司已制定了一系列制度和措施促使公司本部及各分支机构完善规范运作，对分支机构在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制。如果本公司的管理体系和管理水平不能很好地适应这种变化，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

### （六）未为全部员工缴纳社会保险而可能造成的补缴风险

报告期内公司（含控股子公司）未为全部员工缴纳社会保险。截至 2017 年 6 月 30 日，公司及其子公司员工人数为 6,276 人，其中退休返聘人员 1,588 人，当月离职停保 127 人，城镇保险缴纳人数 3,063 人，“双农保”缴纳人数 296 人，公司应缴社保但未

缴的员工占员工总人数的比例为 19.15%。报告期内，公司存在应缴社保但未缴员工的主要原因有：公司部分新招员工，由于各地方政策差异，员工社会保险在转移的过程中，社会保险手续正在办理中；部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳社会保险。

经过中介机构的改制辅导，公司和公司管理层已充分意识到社会保险缴纳的重要性，并且积极采取规范措施，向员工详细告知社会保险的政策和功能，促使员工接受缴纳社会保险，社保覆盖率持续提高。针对上述社会保险缴纳情况，公司控股东南都地产服务、实际控制人韩芳出具书面承诺如下，公司及其子公司的员工社会保险出现如需补缴之情形，公司控股股东/实际控制人将无条件以现金全额承担公司应补缴的社会保险及因此所产生的相关费用，并承担连带责任。

### **（七）未为全部员工缴存住房公积金而可能造成的补缴风险**

截至 2017 年 6 月 30 日，公司及其控股子公司员工人数为 6,276 人，其中退休返聘人数 1,588 人，当月离职停缴住房公积金 127 人，已缴住房公积金的人数为 1,195 人，公司应缴住房公积金但未缴的员工占员工总人数的比例为 53.63%。报告期内，公司存在应缴住房公积金但未缴员工的主要原因有：公司部分新招员工，住房公积金手续正在办理中；因住房公积金个人承担部分将减少其实际可支配收入，部分员工不愿缴纳公积金。针对不愿缴纳住房公积金的员工，公司视其需要为其提供宿舍，截至 2017 年 6 月 30 日，公司为员工提供宿舍床位数量达 1,741 个。针对上述住房公积金缴纳情况，公司控股东南都地产服务、实际控制人韩芳出具书面承诺如下，公司及其子公司的员工住房公积金出现如需补缴之情形，公司控股股东/实际控制人将无条件以现金全额承担公司应补缴的住房公积金及因此所产生的相关费用，并承担连带责任。

### **（八）公司规模迅速扩大带来的管理风险**

公司已经建立了较为完善的法人治理结构，拥有独立健全的公司运营体系，适合公司目前的经营规模和发展需要。本次发行股票成功后，随着募集资金到位、投资项目的陆续实施，公司的经营规模将快速扩大，在资源整合、技术研发、生产管理、市场开拓和资本运作等方面对公司提出了更高的要求。如果公司管理水平及人力资源不能及时适应公司未来经营规模的快速扩大，将影响公司的运营能力和发展动力，给公司未来的经营和发展带来一定的管理风险。

## 五、产业政策风险

报告期内，公司大部分的营业收入来自于提供物业管理服务。物业管理与物业经营服务产生的收入主要取决于公司所管理项目的建筑面积及收费。因此，公司物业管理服务收入的增长受政府有关房地产行业的法规所影响。政府推行的法律政策，可能会影响中国房地产行业，继而影响公司的业务增长，导致对公司的业务状况、财务状况及经营业绩造成不利影响。

## 六、募集资金投资项目风险

报告期内，公司加权平均净资产收益率（按扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润计算）分别为 31.04%、39.59%、43.53%与 14.47%。本次发行后，公司净资产规模将得到提升，但是由于募投项目具有一定的实施周期，在项目达产前难以获得较高收益，因此公司存在发行后净资产收益率被摊薄的风险。

## 第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

### 一、本次发行的有关当事人

#### (一) 发行人：南都物业服务股份有限公司

英文名称：Nacity Property Service Co.,Ltd.

法定代表人：韩芳

办公地址：杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼

联系电话：0571-88255592

传真：0571-88255592

联系人：郑琪

#### (二) 保荐人（主承销商）：长江证券承销保荐有限公司

法定代表人：王承军

办公地址：上海市浦东新区世纪大道1198号世纪汇广场一座28楼

联系电话：021-61118978

传真：021-61118973

保荐代表人：孙玉龙、王珏

项目协办人：王婵媛

项目经办人：李光耀、程俊俊、王奇

### **（三）律师事务所：浙江天册律师事务所**

负责人：章靖忠

办公地址：杭州市杭大路1号黄龙世纪广场A-11

联系电话：0571-87901110

传真：0571-87902008

经办律师：孔瑾、王鑫睿

### **（四）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）**

负责人：王越豪

办公地址：杭州市西溪路128号新湖商务大厦

联系电话：0571-88216888

传真：0571-88216999

经办注册会计师：黄元喜、柯宗地

### **（五）资产评估机构：坤元资产评估有限公司**

法定代表人：俞华开

办公地址：杭州市教工路18号世贸丽晶城A座欧美中心C区11层

联系电话：0571-88216941

传真：0571-87178826

经办注册资产评估师：白植亮、周敏

**（六）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

联系电话：021-58708888

传真：021-58899400

**（七）收款银行：中国农业银行上海市浦东分行营业部**

户名：长江证券承销保荐有限公司

账号：03340300040012525

**（八）拟申请上市交易所：上海证券交易所**

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

**二、与本次发行上市有关的重要日期**

刊登发行公告日期：2018 年 1 月 22 日

申购日期：2018 年 1 月 23 日

缴款日期：2018 年 1 月 25 日

预计股票上市日期：本次发行结束后，发行人将尽快申请发行的股票在上海证券交易所上市流通。

## 三、备查文件

### （一）备查文件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文件，该等文件也在指定网站上披露，具体如下：

- （一）招股说明书
- （二）发行保荐书及发行保荐工作报告；
- （三）财务报表及审计报告；
- （四）内部控制鉴证报告；
- （五）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （六）法律意见书及律师工作报告；
- （七）公司章程（草案）；
- （八）中国证监会核准本次发行的文件；
- （九）其他与本次发行有关的重要文件。

### （二）文件查阅时间

工作日上午 9:00 至 11:30，下午 1:00 至 5:00。

### （三）文件查阅地址

1、发行人：南都物业服务股份有限公司

地址：杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 幢 1 单元 10 楼

电话：0571-87003086

联系人：郑琪

2、保荐人（主承销商）：长江证券承销保荐有限公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 21 层

电话：021-38784899

联系人：王珏

（本页无正文，为《南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票招股说明书摘要》之签字盖章页）

