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）

南都物业
NACITY PROPERTY
值得您信赖的物业运营商

首次公开发行股票招股说明书

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）

发 行 概 况

发行股票类型： 人民币普通股（A股）

发行股数： 不超过1,984.127万股

每股面值： 人民币1.00元

每股发行价格： 16.25元，通过直接定价的方式确定

预计发行日期： 2018年1月23日

拟上市证券交易所： 上海证券交易所

发行后总股本： 7,936.508万股

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：

承诺人	承诺内容
公司实际控制人韩芳	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；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%；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；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；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；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。
公司控股股东南都地产服务、股东舟山五彩石	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；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；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；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。
公司董事兼总经理肖小凌，公司董事金涛	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；在上述期限满后，本人在南都物业担任董事、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%；在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有的南都物业的股份；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；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；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。
公司董事、副总经理兼董事会秘书阙建华，副总经理沈慧芳、徐静、潘才平、余剑义，财务负责人陈红	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；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%；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；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；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。
公司监事金新昌、章文亚、倪瑶	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；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%；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；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。
公司股东上海南都、银泰置地	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；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；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。
公司股东郑勇强、中城年代	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。

保荐人（主承销商）：长江证券承销保荐有限公司

招股说明书签署日期：2018年1月2日

发行人声明

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，并对其真实性、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。

保荐人承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、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，将先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作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。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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。

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及风险，并请投资者认真阅读本招股说明书“风险因素”一节的全部内容：

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阙建华，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；

（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 个交易日内，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 个交易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》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，回购价格按照回购时本公司的股票市场价格，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》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》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，则本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。

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。

五、关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺

（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。

六、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。

七、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。

八、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。

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%。

有关公司财务报告审计截止日后主要财务信息及经营状况的具体情况请参见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“十一、审计截止日后公司经营情况”。

目 录

目 录 27

第一节 释义 31

一、普通术语 31
二、专业术语 33

第二节 概览 36

一、发行人简介 36
二、控股股东和实际控制人简介 36
三、发行人主要财务数据 37
四、本次发行情况 38
五、募集资金用途 39

第三节 本次发行概况 40

一、本次发行的基本情况 40
二、本次发行相关机构的情况 41
三、发行人与相关中介机构的关系 43
四、与本次发行上市有关的重要日期 43

第四节 风险因素 44

一、市场风险 44
二、经营风险 44
三、财务风险 45
四、管理风险 46
五、产业政策风险 49
六、募集资金投资项目风险 49

第五节 发行人基本情况 50

一、发行人基本情况 50
二、发行人历史沿革及改制重组情况 50
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 53
四、发行人设立时及历次验资情况 66
五、发行人组织结构图 67
六、发行人子公司及分公司情况 72
七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况 115
八、发行人有关股本情况 127
九、发行人员工及其社会保障情况 128

十、主要股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员的承诺和履行情况 135
第六节 业务和技术 136
一、主营业务、主要产品及设立以来的变化情况 136
二、发行人所处行业的基本情况 136
三、发行人在行业中的竞争地位 154
四、发行人主要业务情况 166
五、发行人主要固定资产及无形资产 202
六、发行人技术及研发情况 210
七、发行人产品质量控制情况 214
第七节 同业竞争与关联交易 217
一、独立性情况 217
二、同业竞争 218
三、关联方与关联关系 221
四、关联交易情况 234
五、公司关联交易决策权限与程序的规定 243
第八节 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员 249
一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介 249
二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其亲属持股情况 253
三、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员对外投资情况 255
四、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员收入情况 257
五、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员兼职情况 258
六、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员相互之间的亲属情况 259
七、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员承诺及协议 259
八、董事、监事、高级管理人员的任职资格 259
九、董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况 260
第九节 公司治理 262
一、股东大会制度的建立健全及运行情况 262
二、董事会制度的建立健全及运行情况 268
三、监事会制度的建立健全及运行情况 273
四、独立董事制度的建立健全及运行情况 276
五、董事会秘书制度的建立健全及运行情况 279
六、董事会各专门委员会的设置情况 280
七、报告期内公司的违法违规行为 283
八、报告期内公司资金违规占用及担保情况 284
九、公司内部控制情况 284
第十节 财务会计信息 286
一、注册会计师意见 286

二、近三年及一期经审计的财务报表 286
三、财务报表编制基础、合并报表范围及变化情况 306
四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计 309
五、税项 324
六、分部信息 325
七、最近一年内收购兼并情况 327
八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表 327
九、主要资产 328
十、主要负债 330
十一、股东权益 333
十二、现金流量情况 336
十三、期后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项 336
十四、报告期内的重要财务指标 337
十五、盈利预测情况 340
十六、历次验资及资产评估情况 340
第十一节 管理层讨论与分析 342
一、发行人财务状况分析 342
二、盈利能力分析 372
三、现金流量分析 411
四、资本性支出分析 413
五、重大会计政策或会计估计与同行业上市公司的差异比较 414
六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项 414
七、未来财务状况与盈利前景 414
八、公司未来分红回报规划 416
九、募集资金到位当年每股收益变动趋势及填补措施 418
十、填补回报的具体措施及董事、高级管理人员承诺 419
第十二节 业务发展目标 427
一、发行当年和未来两年的发展计划 427
二、拟定上述计划所依据的假设条件 428
三、实施上述计划可能面临的主要困难 429
四、确保实现上述发展计划拟采用的方式、方法或途径 429
五、发展计划与现有业务的关系 430
第十三节 募集资金运用 431
一、本次募集资金运用的基本情况 431
二、募集资金投资项目的具体情况 433
三、募集资金运用对公司财务和经营成果的影响 466
第十四节 股利分配政策 469
一、股利分配政策 469

二、最近三年股利实际分配情况 469
三、本次发行后的股利分配计划 470
四、本次发行完成前滚存利润的分配情况 473
第十五节 其他重要事项 475
一、信息披露与投资者服务 475
二、重大合同 475
三、对外担保情况 478
四、重大诉讼或仲裁事项 478
第十六节 董事、监事、高管人员及中介机构声明 484
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明 484
保荐人（主承销商）声明 485
保荐机构董事长声明 486
发行人律师声明 487
会计师事务所声明 488
验资机构声明 489
验资复核机构声明 490
资产评估机构声明 491
第十七节 备查文件 492
一、备查文件 492
二、文件查阅时间 492
三、文件查阅地址 492

第一节 释义

在本招股说明书中，除另有特别说明外，下列词语具有如下含义：

一、普通术语

发行人、公司、本公司、南都物业、股份公司	指	南都物业服务股份有限公司
南都有限	指	浙江南都物业管理有限公司、发行人前身
南都地产服务	指	浙江南都房地产服务有限公司
舟山五彩石	指	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）
南郡物业	指	上海南郡物业管理有限公司
盈方物业	指	杭州盈方物业服务有限公司
北仑物业	指	宁波北仑南都物业服务有限公司
乐勤清洁	指	浙江乐勤清洁服务有限公司
乐勤楼宇	指	杭州乐勤楼宇工程有限公司
悦都科技	指	浙江悦都网络科技有限公司
建德物业	指	建德南都物业服务有限公司
大悦资产	指	浙江大悦资产管理有限公司
采林物业	指	上海采林物业管理有限公司
杭州湾南都	指	宁波杭州湾南都物业服务有限公司
大悦西庭	指	杭州大悦西庭企业管理有限公司
余杭万科南都	指	杭州余杭万科南都物业服务有限公司
南都企管	指	浙江南都酒店有限公司，2017 年 4 月更名为“浙江南都企业管理服务有限公司”
南都营销	指	浙江南都房地产营销策划有限公司
南郡广告	指	杭州南郡广告策划有限公司
南有嘉鱼	指	杭州南有嘉鱼装饰设计有限公司
南都悦盛	指	浙江南都悦盛投资管理有限公司
悦嘉教育	指	杭州悦嘉教育咨询有限公司

上海南都	指	上海南都集团有限公司
银泰置地	指	北京银泰置地商业有限公司
中城年代	指	上海中城年代股权投资基金管理有限公司
蓝都创投	指	上海蓝都创业投资中心（有限合伙）
颐氧投资	指	上海颐氧投资管理中心（有限合伙）
蜜茶投资	指	杭州蜜茶投资合伙企业（有限合伙）
龙仓置业	指	上海龙仓置业有限公司
北虹置业	指	上海绿地北虹置业有限公司
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
财政部	指	中华人民共和国财政部
人事部	指	原中华人民共和国人事部
国务院办公厅	指	中华人民共和国国务院办公厅
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程或章程	指	南都物业服务股份有限公司章程
本次发行	指	公司本次向社会公众公开发行境内上市人民币普通股（A股）的行为
A 股	指	本公司本次向境内投资者发行的普通股，每股面值人民币 1.00 元，须以人民币认购
保荐机构、保荐人（主承销商）	指	长江证券承销保荐有限公司
申报会计师、天健会计师	指	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	浙江天册律师事务所
报告期	指	2014 年度、2015 年度、2016 年度、2017 年 1-6 月
元、万元	指	人民币元、万元
股东大会	指	南都物业服务股份有限公司股东大会
董事会	指	南都物业服务股份有限公司董事会
监事会	指	南都物业服务股份有限公司监事会

社会公众股	指	南都物业服务股份有限公司本次向社会公众公开发行的人民币普通股
承销/保荐协议	指	本公司与主承销商（保荐机构）签订的关于本次股票发行的承销/保荐协议
股权融资	指	企业的股东愿意让出部分企业所有权，通过企业增资的方式引进新的股东的融资方式，总股本同时增加

二、专业术语

物业	指	已经建成并投入使用的各类房屋及其与之相配套的共用部位、共用设施设备
业主	指	物业的所有权人
物业管理	指	通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动
包干制	指	业主向物业服务企业支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由物业服务企业享有或承担的物业服务计费方式
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的物业服务计费方式
案场服务	指	为售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务
增值服务	指	物业服务企业为其管理项目内的住户提供的个性化专项服务，如家政服务、私人绿化服务、室内维修服务等
拎包入住	指	为毛坯房屋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模式
顾问咨询服务	指	为开发商、承建商、物业服务企业提供与物业服务相关的专业咨询服务
在管面积/管理面积	指	物业服务企业按委托合同进行管理服务的各类房屋及其与之相配套的共用部位的总建筑面积之和
开发商	指	以营利为目的，从事房地产开发和经营的企业
承建商	指	负责房地产或者物业项目建筑施工的单位
业态	指	物业企业为满足不同类型的物业提供相应的物业服务而形成的不同经营形态
商业综合体	指	是将城市中商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等城市生活空间的三项以上功能进行组合，并在各部分间建立一种相互依存、相互裨益的

		能动关系，从而形成一个多功能、高效率、复杂而统一的综合体
产业园区	指	由政府或企业为实现产业发展目标而创立的特殊区位环境,常见的产业园区类型有物流园区、科技园区、文化创意园区、总部基地、生态农业园区等
社区 O2O	指	通过线上到线下资源的整合，以社区生活场景为中心，以线下服务为基础，构建用户与商家、上门服务提供者之间连接的平台
APP	指	Application，即手机软件
智能车管系统	指	通过智能设备感应车辆信息，并对该信息加以运算、传送并通过字符显示、语音播报等人机界面转化成能够辨别和判断的信号，从而实现计时收费、车辆管理等目的的智能系统
智慧门禁系统	指	对建筑物内外的出入通道进行智能管理，通过智能化设备打开小区出入口和单元门门禁，并自动记录人员出入情况、出入时间等信息的智能系统
设施设备管理系统	指	将项目中部分设施设备的运行数据进行统一管理，自动故障报警，并可通过智能设备调度、统一派单的系统
二维码	指	用某种特定的几何图形按一定规律在平面（二维方向上）分布的黑白相间的图形记录数据符号信息
消防集成系统	指	利用物联网应用技术，采用数据网络，将各项目消防报警系统联成网络，实现对联网项目消防报警设备进行远程、集中监控管理的系统
巡检	指	对物业设备进行定期循环检验，以掌握设备运行状况及周围环境的变化，发现设施缺陷和危及安全的隐患，及时采取有效措施，保证设备的安全和系统稳定
B2B	指	企业与企业之间通过专用网络或 Internet，进行数据信息的交换、传递，开展交易活动的商业模式
VPN	指	虚拟专用网络，即在公用网络上建立专用网络，进行加密通讯
道闸	指	又称挡车器，是专门用于道路上限制机动车行驶的通道出入口管理设备，现广泛应用于公路收费站、停车场系统管理车辆通道，用于管理车辆的出入
大业主	指	拥有批量房屋的单位，如房地产开发商、单一业主、资产管理公司等
空置房源	指	业主未使用或出租的房屋
一线城市	指	北京、上海、广州、深圳这 4 个城市
二线城市	指	中东部地区的省会城市、沿海开放城市和经济发达的地级市
三线城市	指	中东部地区省域内的区域中心城市、经济条件较发达的地级市和全国百强县，也包括一些西部地区的

		省会首府城市
物业共用部位	指	物业管理区域内属于全体业主或者单幢物业的业主、非业主使用人共同使用的公共门厅、楼梯间、电梯间、管道井、设备间、过道、值班保安室、公共停车位、房屋承重结构、户外墙面、屋面和道路、场地、绿地等部位

注：本招股说明书中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

第二节 概览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

一、发行人简介

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）
住所：	杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼
网址：	http://www.nacityres.com/

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）

二、控股股东和实际控制人简介

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”。

三、发行人主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

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
资产总计	680,702,372.39	572,973,104.53	340,221,832.49	322,973,011.12
负债合计	435,614,486.24	336,431,395.68	270,644,902.30	215,256,303.93
归属于母公司股东权益	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
股东权益合计	245,087,886.15	236,541,708.85	69,576,930.19	107,716,707.19

（二）合并利润表主要数据

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	375,067,962.74	577,745,318.77	470,762,403.26	390,861,466.25
营业利润	47,708,800.93	84,378,498.15	35,000,064.18	40,895,050.05
利润总额	48,914,229.68	85,510,664.17	39,759,522.77	42,620,423.67
净利润	35,890,250.92	62,964,778.66	22,096,985.67	31,495,859.32
归属母公司所有者净利润	35,661,815.86	62,964,778.66	22,112,255.43	31,518,480.34

（三）合并现金流量表主要数据

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	33,484,720.40	63,296,465.37	200,204,719.65	54,612,606.20
投资活动产生的现金流量净额	114,564,525.67	-6,121,138.16	-71,757,762.54	-50,604,124.77
筹资活动产生的现金流量净额	-32,639,041.17	98,250,000.00	-86,494,000.00	-
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加/(减少)额	115,410,204.90	155,425,327.21	41,952,957.11	4,008,481.43

（四）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

四、本次发行情况

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
发行后总股本	7,936.508万股
发行价格	16.25元/股
发行方式	直接定价

五、募集资金用途

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		**41,070.81**	**28,748.30**	

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。

本次发行募集资金投资项目的具体内容详见本招股说明书“第十三节 募集资金运用”。

第三节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

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

二、本次发行相关机构的情况

（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

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

三、发行人与相关中介机构的关系

截至本招股说明书签署之日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系。

四、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。

第四节 风险因素

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。公司物业管理服务工作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%、43.53%、34.70%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。

第五节 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

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		**5,000.000**	**100.00%**

（三）改制设立前后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司的主要发起人为南都地产服务、韩芳女士和舟山五彩石。由于本公司为有限责任公司整体变更设立的股份有限公司，主要发起人拥有的资产和实际从事的主要业务未因本公司改制而发生变化。截至公司改制完成，除持有本公司股权外，南都地产服务、韩芳女士和舟山五彩石拥有的主要资产和实际从事的业务为：

公司名称	注册资本	持股比例	主营业务
南都地产服务	2,000 万元	韩芳持股 100%	投资管理、咨询服务
南都企管	200 万元	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
南都营销	500 万元	南都地产服务持股 70%	房地产销售代理、房屋置换服务
南郡广告	50 万元	南都地产服务持股 80% 韩芳持股 20%	广告设计、推广策划
南有嘉鱼	200 万元	南都地产服务持股 50%	装修、设计
舟山五彩石	1,000 万元	韩芳出资 20%	股权投资、投资管理
蓝都创投	834 万元	韩芳出资 12.35%	创业投资、实业投资、资产管理
颐氧投资	320 万元	韩芳出资 6.02%	投资管理、咨询，企业管理咨询
蜜茶投资	2,040 万元	韩芳出资 5.88%	实业投资，投资管理，投资咨询

南都地产服务、舟山五彩石的基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）发起人基本情况”。南都企管、南都营销、南郡广告与南有嘉鱼的基本情况详见本招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业的基本情况”。

（四）发行人成立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务

本公司由南都有限整体变更设立，在改制设立时承继了南都有限的全部资产和业务，包括与物业服务相关的办公设备、交通工具、流动资产、无形资产等。

本公司主要从事物业管理服务业务。公司具有独立、完整的业务体系，其主要服务及具体业务流程详见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“四、发行人主要业务情况”。

（五）改制前原公司的业务流程、改制后发行人的业务流程，以及原公司和发行人业务流程间的联系

改制前原公司的业务流程与改制后发行人的业务流程没有变化。具体业务流程详见“第六节 业务和技术”之“四、发行人主要业务情况”。

（六）发行人成立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

本公司自成立以来，一直独立从事生产经营活动，在生产经营方面与主要发起人及其控制的其它企业完全分开，不存在依赖主要发起人及其控制的其它企业的情形。发行人与关联方之间的关联交易详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”。

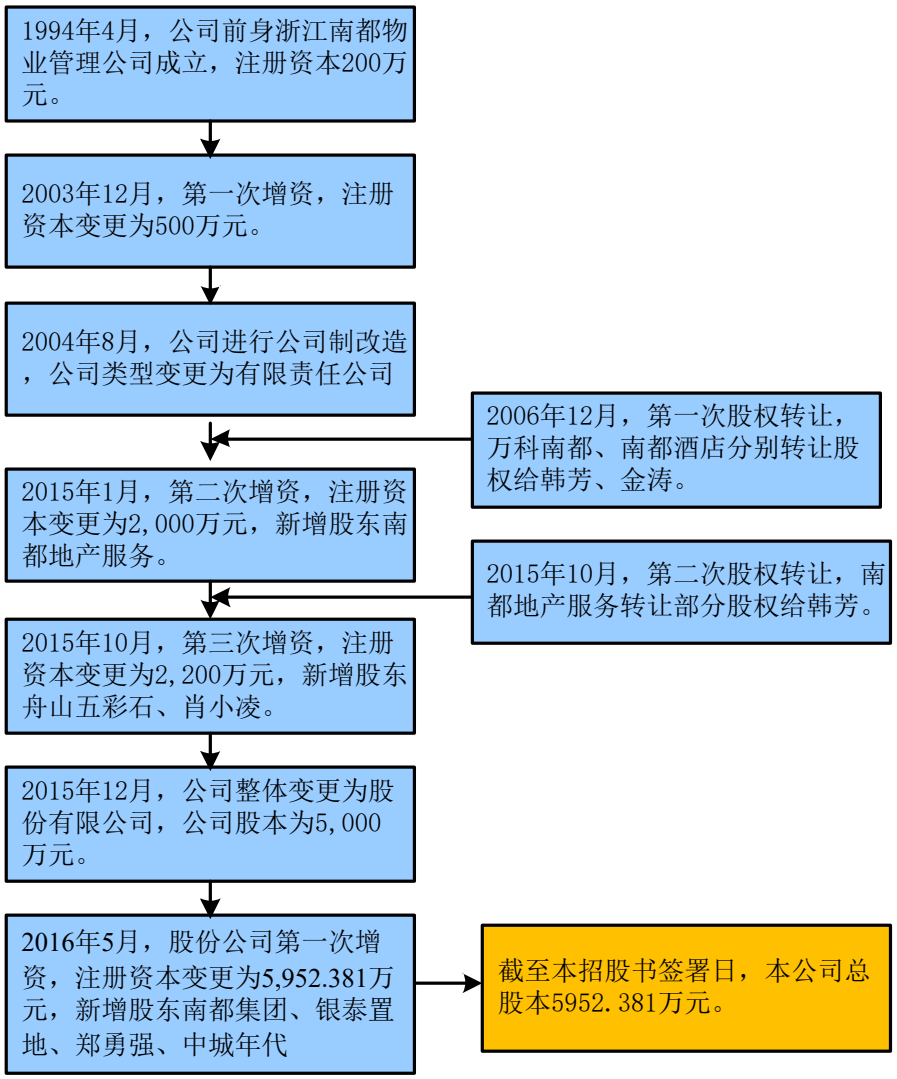
（七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

本公司系南都有限整体变更设立，承继了南都有限的全部资产、负债及权益，

本公司及下属子公司资产完整，合法拥有或使用与业务经营有关的资产，相关出资资产的产权变更手续已办理完毕。

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

自 1994 年 4 月 13 日公司成立至本招股说明书签署日，发行人历次股本演变具体情况如下：



（一）南都物业的设立情况

南都物业的前身浙江南都物业管理公司由浙江华电房地产开发公司出资设立，注册资本 200 万元。

根据浙江浙财会计师事务所于 1994 年 4 月 5 日出具的编号为“浙财验[1994]108 号”《资金验审证明》及浙江华电房地产开发公司出具的《验资（资金担保）证明》，浙江华电房地产开发公司应向南都物业管理公司投入资本 200 万元，已作为“长期投资”列账，其中固定资产 30 万元，流动资金 170 万元。

1994 年 4 月 13 日，浙江南都物业管理公司取得了浙江省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：14292494-6）。后于 1996 年 3 月 22 日补领《企业法人营业执照》（注册号：14293625-0）。浙江南都物业管理公司设立时的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	浙江华电房地产开发公司	200.00	100.00%
合计		**200.00**	**100.00%**

注：浙江华电房地产开发公司于 1995 年 8 月 8 日完成改制，于 1998 年 10 月更名为“浙江南都房产集团有限公司”（下称“南都房产集团”）。

（二）南都物业的股权变化

1、2003 年 12 月，第一次增资

2003 年 12 月 12 日，南都房产集团出具《关于同意增加南都物业公司注册资金的决议》，同意浙江南都物业管理公司增加注册资本 300 万元。

2003 年 12 月 16 日，浙江之江会计师事务所出具了浙之验[2003]480 号《验资报告》，验证：截至 2003 年 12 月 16 日，浙江南都物业管理公司已收到南都房产集团缴纳的新增注册资本 300 万元，均以货币出资，变更后的实收资本为 500 万元。

2003 年 12 月 18 日，浙江南都物业管理公司就本次增资事宜进行了工商变更登记。本次增资后，浙江南都物业管理公司的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	浙江南都房产集团有限公司	500.00	100.00%
合计		**500.00**	**100.00%**

2、2004 年 8 月，公司改制

2004 年 8 月 11 日，南都房产集团及子公司浙江南都物业管理公司向浙江省工商行政管理局出具《改制申请报告》。根据上述文件，浙江南都物业管理公司作为浙江南都房产集团有限公司的全资子公司，在 1994 年 4 月 13 日注册成立时，因母公司当时为全民所有制与集体所有制联营性质，故子公司浙江南都物业管理公司的经济性质亦登记为全民所有制与集体所有制联营（后变更为集体联营），1995 年 8 月 8 日，浙江南都物业管理公司股东浙江华电房地产开发公司更名为浙江华电房地产开发有限责任公司，企业性质变更为有限责任公司。浙江华电房地产开发公司改制为有限责任公司时，其子公司的经济性质亦应随之改变，但由于工作疏忽，没有及时对其进行相应的变更。基于浙江南都房产集团有限公司及集团下属子公司均已不含国有资产的事实，为明确企业性质，理顺相应关系，申请浙江南都物业管理公司随母公司浙江南都房产集团有限公司改制为有限责任公司。

2004 年 8 月 16 日，浙江南都物业管理公司向浙江南都房产集团有限公司上报《浙江南都物业管理公司关于要求改制的请示》，申请进行企业改制，将公司部分资产转让并改制成立有限责任公司，主要方案如下：

①已委托浙江之江资产评估有限公司完成资产评估，以 2004 年 7 月 31 日为评估基准日，浙江南都物业管理公司净资产评估值为 513.20 万元。

②公司将改制为有限责任公司，名称变更为浙江南都物业管理有限公司，公司注册资本为 500 万元，由浙江南都房产集团有限公司和浙江南都酒店有限公司两个法人股东投资组建。

③浙江南都物业管理公司原有全部资产作如下处理：净资产 450 万元以浙江南都房产集团有限公司名义出资至浙江南都物业管理有限公司，占 90%股权，净资产 50 万元转让给浙江南都酒店有限公司，占 10%股权。余下 13.2 万元作为公积金留给改制后的公司用于企业发展。

④浙江南都物业管理公司改制成立浙江南都物业管理有限公司，原有职工续聘为浙江南都物业管理有限公司员工，签订劳动合同。

⑤原浙江南都物业管理公司的债权债务由改制后的浙江南都物业管理有限

公司承担。

2004 年 8 月 16 日，浙江之江资产评估有限公司出具了浙之评报字[2004]027 号《资产评估报告》，对浙江南都物业管理公司截至 2004 年 7 月 31 日的全部资产及负债进行了评估，评估后净资产为 5,131,987.99 元。

2004 年 8 月 18 日，南都房产集团召开股东会并通过决议，同意与浙江南都酒店有限公司共同出资组建浙江南都物业管理有限公司；同意南都房产集团以其拥有的浙江南都物业管理公司净资产 450 万元向南都物业投资，占注册资本的 90%；同意将浙江南都物业管理公司评估后其中的 50 万元净资产转让给浙江南都酒店有限公司。

2004 年 8 月 18 日，南都有限召开股东会议，对浙之评报字[2004]027 号《资产评估报告》进行确认，并通过浙江南都物业管理有限公司章程。同日，南都房产集团与浙江南都酒店有限公司签订《资产转让出资协议》，约定南都房产集团将其拥有的浙江南都物业管理公司评估后的 50 万元净资产转让给浙江南都酒店有限公司；浙江南都酒店有限公司以受让的 50 万元净资产与南都房产集团共同组建浙江南都物业管理有限公司，并占有该公司 10%的股权。

2004 年 8 月 18 日，浙江南都物业管理公司召开职工大会，审议通过浙江南都物业管理公司改制方案；通过浙之评报字[2004]027 号《资产评估报告》；审议通过浙江南都物业管理公司资产处置方案。

2004 年 8 月 20 日，南都房产集团出具“浙南房字[2004]016 号”公司文件《关于同意浙江南都物业管理公司改制方案的批复》，同意浙江南都物业管理公司的企业改制方案中提出的资产及人员处置方案。

2004 年 8 月 25 日，杭州金融债权管理办公室出具《改制企业落实金融债权证明书》，同意办理相关手续。

2004 年 8 月 26 日，浙江之江会计师事务所出具了浙之验[2004]299 号《验资报告》，验证：截至 2004 年 8 月 20 日，浙江南都物业管理公司已收到浙江南都房产集团有限公司、浙江南都酒店有限公司以原浙江南都物业管理公司经评估后净资产出资 500 万元。原浙江南都物业管理公司经评估的净资产余额 131,987.99 元留给公司用于企业发展。

2004 年 8 月 27 日，南都有限就此次改制事宜进行了工商变更登记，公司名

称变更为“浙江南都物业管理有限公司”，企业类型变更为有限责任公司。

本次变更后，南都有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	浙江南都房产集团有限公司	450.00	90.00%
2	浙江南都酒店有限公司	50.00	10.00%
合计		**500.00**	**100.00%**

注 1：南都房产集团于 2005 年 8 月 12 日更名为“南都房产集团有限公司”，于 2006 年 8 月 21 日更名为“浙江万科南都房地产有限公司”（下称“万科南都”）。

注 2：自 2004 年 8 月 27 日至 2006 年 12 月 21 日，南都有限持有浙江南都酒店有限公司 10%股权，两公司之间存在交叉持股情况。截至 2006 年 12 月 21 日，浙江南都酒店有限公司将其持有的公司 10%股权转让给股东金涛的工商变更登记后，上述交叉持股情况即告终止。

发行人律师认为，南都有限设立时因其股东浙江华电房地产开发公司工商登记的企业性质而登记为“全民所有制与集体所有制联营”，2004 年 8 月南都有限改制为有限责任公司时系万科南都的全资子公司，万科南都系由南都集团及钱勇强等 7 名自然人共同出资的有限责任公司，南都集团系由周庆治等 5 名自然人共同出资的有限公司，南都有限改制时股东及最终权属主体中不存在国有、集体出资；南都有限改制为有限责任公司时，召开了股东会并审议通过了改制为有限公司的相关决议，股东万科南都就改制方案出具了相关文件，履行了资产评估程序，召开了职工大会，并由会计师事务所履行了验资程序并出具验资报告。南都有限上述改制为有限公司的程序合法、合规、真实、有效，不存在损害集体或国有权益的情况。

3、2006 年 12 月，第一次股权转让

2006 年 11 月 16 日，万科南都与韩芳签订《股权转让协议》，约定万科南都将持有南都有限 90%股权（对应 450 万元出资额）以 640.1862 万元转让给韩芳；浙江南都酒店有限公司与金涛签订《股权转让协议》，约定浙江南都酒店有限公司将持有南都有限 10%股权（对应 50 万元出资额）以 71.1318 万元转让给金涛，以上转让价格经各方协商确定。同日，南都有限召开股东会，全体股东同意上述

股权转让。

2006 年 12 月 21 日，南都有限就此次股权转让事宜进行了工商变更登记。本次变更后，南都有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	韩芳	450.00	90.00%
2	金涛	50.00	10.00%
合计		**500.00**	**100.00%**

注：发行人现实际控制人取得南都有限控制权时，万科南都系上市公司万科企业股份有限公司下级控股子公司，上述股权转让系发行人现实际控制人及自然人股东间接与万科企业股份有限公司之间的股权转让交易，转让行为合法、合规、真实、有效。

4、2015 年 1 月，第二次增资

2015 年 1 月 20 日，南都有限召开股东会，全体股东同意增资 1,500 万元，由新增股东浙江南都房地产服务有限公司（下称“南都地产服务”）以货币资金形式进行出资。同日，南都有限召开股东会，通过章程修正案。

2015 年 1 月 21 日，南都有限就此次增资事宜进行了工商变更登记。本次变更后，南都有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	浙江南都房地产服务有限公司	1,500.00	75.00%
2	韩芳	450.00	22.50%
3	金涛	50.00	2.50%
合计		**2,000.00**	**100.00%**

注：由于韩芳拥有南都地产服务 100%股权，因此南都有限的实际控制人未发生改变。

5、2015 年 10 月，第二次股权转让

2015 年 9 月 30 日，南都地产服务与韩芳签订《股权转让协议》，约定南都地产服务将持有南都有限 15%股权（对应 300 万元出资额）以 345 万元转让给韩芳。同日，南都有限召开股东会，全体股东同意上述股权转让。

2015 年 10 月 19 日，南都有限就此次股权转让事宜进行了工商变更登记。本次变更后，南都有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	浙江南都房地产服务有限公司	1,200.00	60.00%
2	韩芳	750.00	37.50%
3	金涛	50.00	2.50%
合计		**2,000.00**	**100.00%**

6、2015 年 10 月，第三次增资

2015 年 10 月 20 日，南都有限召开股东会，全体股东同意增资 200 万元，由新增股东舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）（下称“舟山五彩石”）以及肖小凌以货币资金形式认缴。舟山五彩石出资 680.34 万元，其中 174 万元计入公司注册资本，超出部分计入资本公积；肖小凌出资 101.66 万元，其中 26 万元计入公司注册资本，超出部分计入资本公积。同日，南都有限召开股东会，通过章程修正案。

2015 年 10 月 23 日，南都有限就此次增资事宜进行了工商变更登记。本次变更后，南都有限的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	浙江南都房地产服务有限公司	1,200.00	54.55%
2	韩芳	750.00	34.09%
3	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	174.00	7.91%
4	金涛	50.00	2.27%
5	肖小凌	26.00	1.18%
合计		**2,200.00**	**100.00%**

（三）南都物业整体变更设立后的股本情况

1、2015 年 12 月，股份公司设立

2015 年 11 月 27 日，天健会计师事务所出具天健审[2015]7304 号《审计报

告》，截至基准日 2015 年 10 月 31 日，南都有限净资产为 55,239,604.84 元。

2015 年 12 月 12 日，南都有限全体股东签署了《发起人协议》，以经审计的账面净资产 55,239,604.84 元折股为股份有限公司的股本 5,000 万元，每股面值人民币 1 元，其余 5,239,604.84 元计入公司资本公积。

2015 年 12 月 27 日，南都物业召开创立大会，全体股东一致同意设立浙江南都物业服务股份有限公司，并通过公司章程。

2015 年 12 月 29 日，南都物业领取了统一社会信用代码为 91330000142924946H 的《营业执照》，注册资本 5,000 万元，股本结构如下：

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

2、2016 年 5 月，第四次增资

2016 年 4 月 22 日，南都物业召开 2015 年度股东大会，全体股东同意增资 952.381 万元，由新增股东以货币资金认缴。其中，上海南都出资 3,900 万元，357.1429 万元计入实收资本，超出部分计入资本公积；银泰置地出资 3,900 万元，357.1429 万元计入实收资本，超出部分计入资本公积；郑勇强出资 1,300 万元，119.0476 万元计入实收资本，超出部分计入资本公积；中城年代出资 1,300 万元，其中 119.0476 万元计入实收资本，超出部分计入资本公积。

2016 年 5 月 6 日，南都物业就此次增资事宜进行了工商变更登记。本次变更后，南都物业的股权结构为：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	浙江南都房地产服务有限公司	2,727.2750	45.82%
2	韩芳	1,704.5450	28.64%

3	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	395.4550	6.64%
4	上海南都集团有限公司	357.1429	6.00%
5	北京银泰置地商业有限公司	357.1429	6.00%
6	郑勇强	119.0476	2.00%
7	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	119.0476	2.00%
8	金涛	113.6350	1.91%
9	肖小凌	59.0900	0.99%
合计		**5,952.3810**	**100.00%**

（四）发行人设立以来重大资产重组情况

为明确公司自身发展定位、整合业务资源，报告期内本公司陆续转让了余杭万科南都、南都地产服务、南都企管、南都营销全部股权。此外，为开拓物业服务市场、壮大业务发展规模，公司收购了采林物业。上述重组情况如下：

1、余杭万科南都转让

（1）基本情况

杭州余杭万科南都物业服务有限公司（下称“余杭万科南都”）成立于 2011 年 6 月 13 日，由杭州万科物业服务有限公司与南都有限共同出资设立，注册资本 50 万元。其中，杭州万科物业服务有限公司出资 25 万元，占注册资本的 50%；南都有限出资 25 万元，占注册资本的 50%。余杭万科南都的主营业务为物业管理。

（2）转让过程

2014 年 5 月 16 日，南都有限与杭州万科物业服务有限公司签订《股权转让协议》，约定南都有限将余杭万科南都 50%股权（对应 25 万出资额）以 25 万元转让给杭州万科物业服务有限公司。转让价格经各方协商，为股东原始出资金额。

2014 年 5 月 21 日，余杭万科南都完成本次股权转让的工商变更登记。至此，南都有限不再持有余杭万科南都股权。

2、南都地产服务转让

（1）基本情况

南都地产服务由南都有限和韩芳出资设立，注册资本 500 万元。其中南都有限出资 450 万元，占注册资本的 90%；韩芳出资 50 万元，占注册资本的 10%。南都地产服务的主营业务为投资管理、咨询服务。

2013 年 4 月 8 日，南都地产服务召开股东会，同意增加注册资本至 1,000 万元。其中，韩芳出资 550 万元，占注册资本的 55%；南都有限出资 450 万元，占注册资本的 45%。2013 年 4 月 12 日，浙江之江会计师事务所出具浙之验字（2013）第 157 号《验资报告》，对本次增资进行了审验。2013 年 4 月 22 日，南都地产服务完成本次增资的工商变更登记。

（2）转让过程

2014 年 12 月 30 日，南都地产服务召开股东会，同意增加注册资本至 2,000 万元。其中，韩芳出资 1,550 万元，占注册资本的 77.5%；南都有限出资 450 万元，占注册资本的 22.5%。

同日，南都地产服务召开股东会，同意南都有限将持有的 22.5%股权（对应 450 万元出资额）转让给韩芳。随后，双方签订《股权转让协议》，转让价格为 450 万元。转让价格经各方协商，为股东原始出资金额。

2015 年 3 月 6 日，浙江之江会计师事务所有限公司出具浙之验字（2015）015 号《验资报告》，对本次增资进行了审验。

2015 年 1 月 6 日，南都地产服务完成本次股权转让和增资的工商变更登记。至此，南都有限不再持有南都地产服务股权。

3、南都企管转让

（1）基本情况

南都企管由浙江南都富华房地产开发公司（以下简称“南都富华”）和浙江南都物业管理公司出资设立，注册资本 50 万元。其中，南都富华出资 45 万元，占注册资本的 90%；浙江南都物业管理公司出资 5 万元，占注册资本的 10%。南都企管的主营业务为会所运营管理和顾问咨询。

2000 年 11 月 26 日，南都企管召开股东会议，同意南都富华将持有的南都企管 90%股权（对应 45 万元出资额）以 45 万元转让给南都房产集团。同日，双方签订《股权转让协议》。2002 年 1 月 10 日，南都企管完成本次变更登记。

2002 年 9 月 10 日，南都企管召开股东会议，同意增资至 200 万元。其中，南都房产集团出资 180 万，占注册资本的 90%；浙江南都物业管理公司出资 20 万，占注册资本的 10%。2002 年 9 月 1 日，浙江之江会计师事务所出具浙之验（2002）256 号《验资报告》，对本次增资进行了审验。2002 年 10 月 16 日，南都企管完成本次变更登记。

2006 年 11 月 16 日，南都企管召开股东会议，同意万科南都（原“南都房产集团”）将其持有的南都企管 80%股权（对应 160 万元出资额）转让给南都有限，同意万科南都将其持有的南都企管 10%股权（对应 20 万元出资额）转让给韩芳。2006 年 11 月，万科南都与南都有限、韩芳签订《股权转让协议》。2007 年 1 月 8 日，南都企管完成本次工商变更登记。

（2）转让过程

2015 年 8 月 28 日，南都企管召开股东会议，同意南都有限将持有的 90%股权（对应 180 万元出资额）转让给南都地产服务。同日，双方签订《股权转让协议》，股权转让价格为 180 万元。转让价格经各方协商，为股东原始出资金额。

2015 年 9 月 16 日，南都企管对本次股权转让完成工商变更登记。至此，南都物业不再持有南都企管股权。

4、南都营销转让

（1）基本情况

南都营销由南都有限和南都企管出资设立，注册资本 500 万元。其中，南都有限出资 350 万元，占注册资本的 70%；南都企管出资 150 万元，占注册资本的 30%。南都营销的主营业务为房地产销售代理、房屋置换服务。

2010 年 1 月 1 日，南都营销召开股东会，同意南都企管将其持有的 10%股权（对应 50 万元出资额）以 50 万元转让给杨振春。同日，双方签订《股权转让协议》。2010 年 2 月 20 日，南都营销完成本次工商变更登记。

2015 年 4 月 20 日，南都营销召开股东会，同意杨振春将持有的 10%股权（对

应 50 万元出资额）转让给南都企管。同日，双方签订股权转让协议，转让价格为 50 万元。2015 年 4 月 27 日，南都营销完成本次工商变更登记。

（2）转让过程

2015 年 8 月 28 日，南都营销召开股东会议，同意南都有限将持有的 70%股权（对应 350 万元出资额）转让给南都地产服务。同日，双方签订《股权转让协议》，转让价格为 140 万元。转让价格参考当时南都营销每股净资产并经双方协商确定。

2015 年 9 月 18 日，南都营销对本次股权转让完成工商变更登记。至此，南都有限不再持有南都营销股权。

5、采林物业收购

（1）基本情况

上海采林物业管理有限公司（下称“采林物业”）由上海龙仓置业有限公司（下称“龙仓置业”）和自然人汪海鸥、张志英出资设立，注册资本 100 万元。其中，龙仓置业出资 40 万元，占注册资本的 40%；汪海鸥、张志英各出资 30 万元，分别占注册资本的 30%。采林物业的主营业务为物业管理服务。

2004 年 8 月 10 日，采林物业召开股东会，同意增加注册资本至 300 万元，其中，龙仓置业、汪海鸥、张志英各出资 120 万元、90 万元、90 万元，分别占注册资本的 40%、 30%、30%。2004 年 9 月 2 日，上海华申会计师事务所有限公司出具华会发（2004）第 1345 号《验资报告》，对本次增资进行了审验。2004 年 9 月 9 日，采林物业完成本次工商变更。

2007 年 3 月 6 日，采林物业召开股东会，同意龙仓置业将持有的采林物业 20%、20%股权分别转让给汪海鸥和张志英。同日，龙仓置业分别与汪海鸥、张志英签订《转股协议书》。2007 年 3 月 20 日，采林物业完成本次工商变更。

2007 年 4 月 2 日，采林物业召开股东会，同意汪海鸥将持有的采林物业 20%股权转让给陈才林。同日，双方签订签订《转股协议书》。2007 年 4 月 18 日，采林物业完成本次工商变更。

2008 年 3 月 28 日，采林物业召开股东会，同意增加注册资本至 500 万元。其中，张志英、汪海鸥、陈才林各出资 250 万元、150 万元、100 万元，分别占

注册资本的 50%、30%、20%。2008 年 4 月 1 日，上海永得信会计师事务所有限公司出具永得信验[2008]20220 号《验资报告》，对本次增资进行了审验。2008 年 4 月 1 日，采林物业完成本次工商变更。

2014 年 6 月 20 日，采林物业召开股东会，同意汪海鸥将持有的采林物业 30%股权转让给陈才林。同日，双方签订《股权转让协议》。2014 年 7 月 11 日，采林物业完成本次工商变更。

（2）转让过程

2016 年 12 月 21 日，采林物业召开股东会，同意张志英、陈才林分别将持有的采林物业 50%股权（对应 250 万出资额）、40%股权（对应 200 万出资额）转让给南都物业。同日，张志英、陈才林与南都物业签订《股权转让合同》，转让价款分别为 2,750 万元、2,200 万元。转让价格参考 2016 年预计净利润（2016 年 1-6 月经审计净利润的年化数据）的 9 倍左右市盈率基础上，经双方协商确定。

2017 年 1 月 16 日，采林物业完成本次股权转让的工商变更登记。至此，南都物业取得采林物业 90%股权，成为采林物业的控股股东。

上述重组事项发生后，公司的管理层、内部机构职能、相关业务和日常运营等均未发生变化，未对实际控制人造成影响。除上述已披露的情形外，本公司不存在其他重大资产重组情况。

（3）报告期末采林物业项目数量及签约面积情况如下：

物业类型	项目（个）	面积（平方米）
住宅	23	4,133,183
办公	10	390,702
商业	2	222,517
其他	18	885,621
合计	53	5,632,023

（4）报告期末采林物业在管项目的加权平均价格情况如下：

物业类型	单价（元/平方米·月）
住宅	1.14
办公	4.95
商业	0.00

其他	1.11
平均单价	1.23

注：截至 2017 年 6 月 30 日，采林物业已签约的 2 个商业项目中汽零·梦工厂及远祥生活广场项目均未交付，因此不计入采林物业在管项目的加权平均价格计算统计中。

四、发行人设立时及历次验资情况

（一）南都物业成立时的验资情况

1994 年 4 月 5 日，浙江浙财会计师事务所对公司成立时的实收资本情况进行审验，并出具浙财验[1994]108 号《资金审验证明》。证明：浙江华电房地产开发公司应向南都物业管理公司投入资本 200 万元，在其实有资本中拨给，已作为“长期投资”列账。浙江华电房地产开发公司出具《验资（资金担保）证明》，证明：浙江华电房地产开发公司出资 200 万元，其中固定资产 30 万元，流动资金 170 万元。

（二）南都物业 2003 年增资时的验资情况

2003 年 12 月 16 日，浙江之江会计师事务所对公司第一次增资情况进行了审验，并出具浙之验[2003]480 号《验资报告》。验证：截至 2003 年 12 月 16 日，浙江南都物业管理公司已收到南都房产集团缴纳的新增注册资本 300 万元，均以货币出资，变更后累计注册资本实收金额为 500 万元。

（三）南都物业进行改制时的验资情况

2004 年 8 月 26 日，浙江之江会计师事务所对公司进行改制后的实收资本情况进行了审验，并出具浙之验[2004]299 号《验资报告》。验证：截至 2004 年 8 月 20 日，浙江南都物业管理公司已收到南都房产集团以原公司经评估后的净资产出资 450 万元，浙江南都酒店有限公司以原公司经评估后的净资产出资 50 万元。公司注册资本 500 万元。

（四）南都物业 2015 年两次增资的验资情况

2016 年 6 月 2 日，天健会计师事务所对公司实收资本从 500 万元增资至 2,200 万元的资本到位情况进行了复核，并出具天健验[2016]207 号《实收资本复核报告》。根据复核：截至 2015 年 10 月 31 日止，公司实收资本从 500 万元增加至 2,200 万元，新增实收资本已全部到位。

（五）南都物业整体变更设立时的验资情况

2015 年 12 月 22 日，天健会计师事务所对公司整体变更设立为股份公司的实收资本情况进行了审验，并出具了天健验[2015]544 号《验资报告》。验证：截至 2015 年 12 月 18 日，公司已收到全体出资者所拥有的截至 2015 年 10 月 31 日止浙江南都物业管理有限公司经审计的净资产 55,239,604.84 元，折合股份公司股本 5,000 万元，资本公积 5,239,604.84 元。

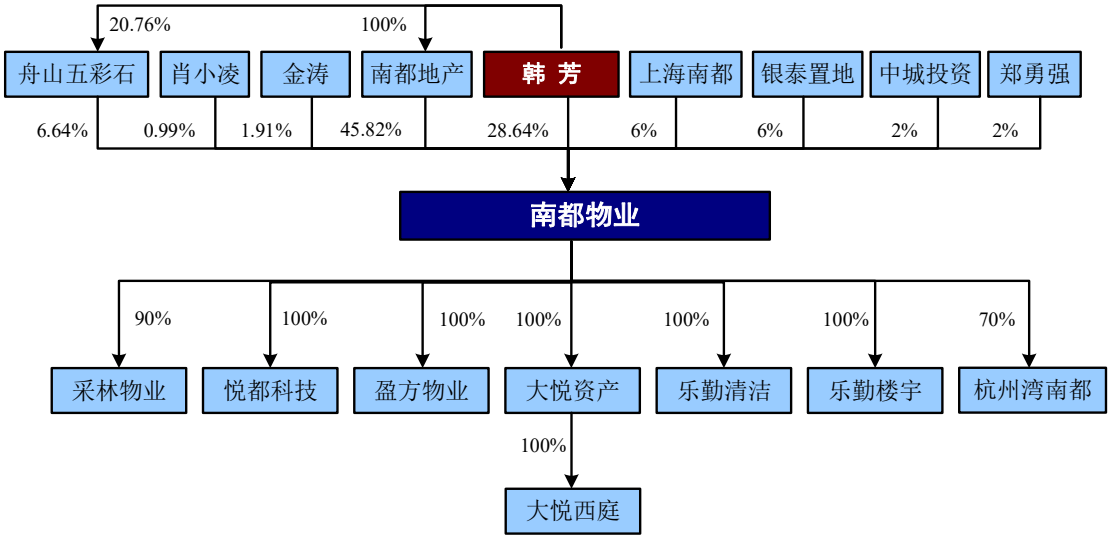
（六）南都物业 2016 年增资时的验资情况

2016 年 5 月 23 日，天健会计师事务所对公司 2016 年增资的实收资本情况进行了审验，并出具了天健验[2016]166 号《验资报告》。验证：截至 2016 年 5 月 20 日止，公司已收到新股东上海南都、银泰置地、郑勇强、中城年代以货币形式缴纳的新增注册资本（实收资本）合计 9,523,810.00 元。变更后的公司累计实收股本 59,523,810.00 元。

五、发行人组织结构图

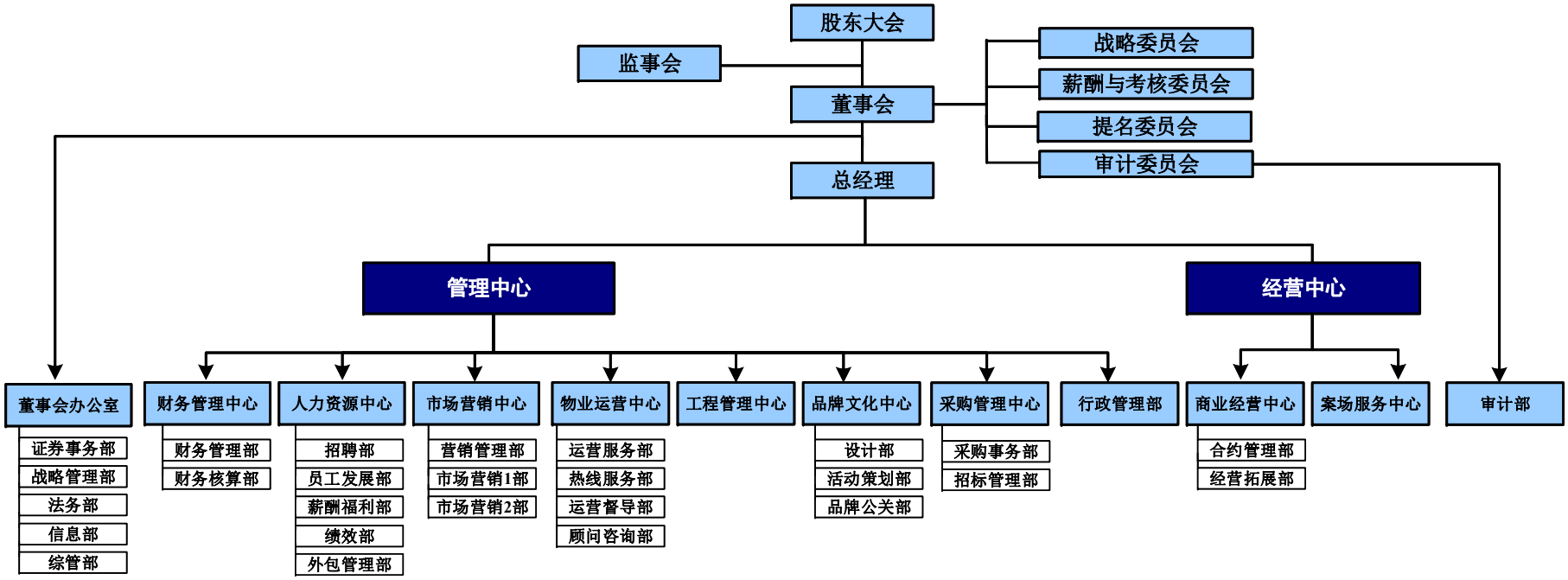
（一）公司股权结构图

截至本招股说明书签署日，本公司股权结构图如下：


20.76%
100%
舟山五彩石
肖小凌
金涛
南都地产
韩 芳
上海南都
银泰置地
中城投资
郑勇强
6.64%
0.99%
1.91%
45.82%
28.64%
6%
6%
2%
2%
南都物业
90%
100%
100%
100%
100%
100%
70%
采林物业
悦都科技
盈方物业
大悦资产
乐勤清洁
乐勤楼宇
杭州湾南都
100%
大悦西庭

（二）发行人内部组织结构

截至本招股说明书签署之日，本公司内部组织机构设置如下图：



（三）发行人各职能部门主要职责

本公司按照现代企业制度要求，根据自身行业特点设置了公司的组织机构。本公司的权力机构是股东大会，董事会为股东大会的执行机构，对股东大会负责。董事会办公室为董事会常设机构，处理董事会日常事务；董事会下设薪酬与考核委员会、提名委员会、战略委员会和审计委员会，审计委员会下设审计部；监事会为股东大会领导下的监督机构。公司下设 12 个职能部门，主要职责如下：

职能部门	主要职责
董事会办公室	公司战略研究，为公司经营、业务发展与资本运作等提供支持；对外信息披露和沟通工作；公司规范治理和内部控制制度建设、完善；投资者关系管理；协助各业务部门进行其他信息化系统建设及优化；建立公司内部信息体系，内部营运数据的收集、整理及发布；公司法律事务及风险控制；证照资质管理、发文管理。
财务管理中心	建立健全各项财务管理、资金管理、审计管理制度、流程及标准，经领导批准后贯彻实施；负责公司总部、各分\子公司与物业服务中心财务预、决算的审核与监督执行；负责对公司的资金运用、现金流状况、财务各项成本等进行财务分析，为公司领导决策提供依据；拟定融资计划、资金使用计划并组织实施；负责资金的调配工作，提高资金的使用效率，降低资金使用成本等。
人力资源中心	建立健全各项人力资源管理制度、流程及标准，并贯彻实施；控制和监督公司总部的人力资源管理,不断完善组织结构部署、部门职责部署、部门权限部署、岗位职责部署，制定并执行定岗\定编\定额\定人计划，岗位工作分析与价值评估；管控公司整体招聘体系，组织开展(除一线岗位专员)公司各级人员的招聘、选拔；完善绩效考核体系，组织实施公司总部及项目管理人员的绩效评估并形成绩效分析报告持续改善工作水平等。
市场营销中心	负责制定公司营销战略建议报告，递交公司审批，为公司营销明确发展方向；负责公司战略合作单位、总部所在地浙江省区域营销业务拓展，督导与帮扶区域公司二级营销业务拓展和市场竞争；负责制定、完善公司各类营销制度、流程和绩效考核方案并对落地情况进行监督、检查；负责公司整体营销团队的建设工作等。

物业运营中心	执行公司总部各项工作计划和工作指令，组织项目完成年度经济和管理指标；组织对项目开展日常专项检查，年中、年终品质检查，追溯项目整改过程，验证整改结果；协助项目制定创优方案，负责创优现场服务品质提升的辅导工作；负责重大事件、突发事件、媒体应对事件等的协助处理；负责对项目生命周期过程中的工作辅导、品质检查和评估工作等；拓展公司顾问咨询业务，实现年度签约、回款和利润指标等。
工程管理中心	审定和完善工程中心各部制定的各项工程相关管理规章制度、业务流程，检查工程制度落实情况；组织工程中心重大项目的策划、合同评审等重要管理活动；批准或签署工程相关评审报告、质量计划书、经营合同等；负责项目工程服务部的管理工作，负责审核各部门工程管理目标和质量目标。
品牌文化中心	依据企业发展战略，编撰、制定、实施品牌形象宣传计划；建立健全各项品牌文化相关管理制度、流程、标准，并贯彻实施；负责公司自媒体运营、提升；负责公司各项活动策划、落地；各类现有媒体、行业协会关系维护与拓展等。
采购管理中心	建立并完善公司采购管理体系，制定采购相关管理制度、流程、标准，并贯彻实施；有效控制采购物品及服务的价格、质量；拓展采购渠道，负责公司的供应商管理和审核；组织公司采购招投标，提供采购保障等。
行政管理部	草拟公司和本部各类文字材料，负责公司的文件、档案、合同等汇总、归档工作；负责公司各类印章的管理，审核用印文件和各类合同，并做好各区域、项目印章使用的检查及督导工作；统筹公司各类资产全生命周期的管理，并做好各区域、项目资产盘点、核查工作；全面负责公司仓库的管理，包括总仓的物品出入库管理、账务报表、物品盘点及各项目二级分仓的核查督导；负责总部办公环境维护、公用设施设备的维修、清洁等。
商业经营中心	建立并完善商业经营管理体系，提供经营保障，整合利用各类资源，积极开展多种经营，不断创新赢利模式，创造新的赢利点；负责各项目物业服务中心装修方案的设计及装修管理等。
案场服务中心	制定案场的管理架构、各环节工作流程、全员的绩效考核标准；前期业务考察，制定服务方案，执行案场业务谈判，代表公司与开发商签订案场委托服务协议；案场服务项目的筹建、品质管理，培训实施及日常管理工作；为开发商及公司的各类活动提供高端服务等。

审计部	监督公司经营政策、方针以及财务管理制度、财经纪律的贯彻执行；纠正相关部门在执行公司实现总体目标过程中的偏差，实现公司利益最大化；审查违规行为，保护企业资金、财产的安全与完整等。

六、发行人子公司及分公司情况

（一）下属子公司基本情况

截止本招股说明书签署日，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。公司下属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（经天健会计师审计）	总资产（元）	1,200,546.41
	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，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
2016 年的主要财务数据	总资产（元）	10,825,106.30

（经天健会计师审计）	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（经天健会计师审计）	总资产（元）	8,022,973.17
	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	91320594354560 38XJ
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）

（10）重庆分公司

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。）

（11）徐汇分公司

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）

（12）松江分公司

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）国家税务局核发的仑国税税通[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仑地税税通[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证事项），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。

（二）各分公司基本情况

截至本招股说明书签署之日，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	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）

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	安徽省宣城市宣州区双桥街道双溪路 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。（依法须经审批的项目，经相关部门审批

	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）

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	阙建华
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	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）

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）

59、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	嘉祥县城兖兰路 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。

七、发起人、持有发行人5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况

（一）发起人基本情况

1、自然人发起人

截至本招股说明书签署日，自然人发起人持股情况如下表：

序号	股东	持股数量（万股）	持股比例
1	韩芳	1,704.545	28.64%
2	金涛	113.635	1.91%
3	肖小凌	59.090	0.99%
合计		1,877.270	31.54%

2、法人发起人

（1）南都地产服务

截至本招股说明书签署日，南都地产服务持有本公司 2,727.275 万股发起人股份，持股比例 45.82%。

南都地产服务于 2010 年 9 月 19 日设立，《企业法人营业执照》统一社会信用代码为：91330106563005382B；主要经营场所为杭州市西湖区古墩路 829 号 1609 室；公司法定代表人为韩芳，注册资本为 2,000 万元；公司类型为有限责任公司（自然人独资）；经营范围为：“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）”。

南都地产服务的现有股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	韩芳	2,000.00	100.00%

合计	2,000.00	100.00%

南都地产服务的历史沿革详见本招股说明书“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”。

（2）舟山五彩石

截至本招股说明书签署日，舟山五彩石持有本公司 395.455 万股发起人股份，持股比例 6.64%。

舟山五彩石于 2015 年 8 月 25 日设立，《营业执照》统一社会信用代码为：91330901355352208D；主要经营场所为舟山港综合保税区企业服务中心 301-717 室；公司类型为有限合伙企业；经营范围为：“股权投资、投资管理、投资咨询、资产管理。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众（融）资等金融业务）（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）”。

舟山五彩石设立时的出资额为 1,000 万元，其中韩芳出资 200 万元，占出资额的 20%，韩红出资 800 万元，占出资额的 80%。

2015 年 11 月 27 日，韩红将其持有的 493.1028 万元出资额转让给阙建华等 44 位新合伙人，并完成变更登记。

2017 年 7 月 18 日，岳伟、陆丽花分别将其持有的 5.0575 万元、2.5287 万元出资额转让给韩芳，并完成变更登记。

舟山五彩石的现有合伙人及出资情况如下：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	认缴比例	序号	股东名称	认缴金额（万元）	认缴比例
1	韩红	306.8972	30.69%	23	章文亚	7.5862	0.76%
2	韩芳	207.5862	20.76%	24	张德路	7.5862	0.76%
3	沈慧芳	63.2184	6.32%	25	蔡伟星	7.5862	0.76%
4	徐静	63.2184	6.32%	26	陈琦超	7.5862	0.76%
5	阙建华	63.2184	6.32%	27	韩保华	7.5862	0.76%
6	陶毓海	40.4598	4.05%	28	金新昌	5.0575	0.51%
7	张显	20.2299	2.02%	29	潘才平	5.0575	0.51%
8	王黎	12.6437	1.26%	30	汤勇	5.0575	0.51%
9	余剑义	12.6437	1.26%	31	王景强	5.0575	0.51%
10	陈高平	10.1149	1.01%	32	陈其凡	2.5287	0.25%

11	陈红	10.1149	1.01%	33	陈蕊	2.5287	0.25%
12	李言山	10.1149	1.01%	34	方相荣	2.5287	0.25%
13	孟计	10.1149	1.01%	35	华美娜	2.5287	0.25%
14	倪瑶	10.1149	1.01%	36	陆勇	2.5287	0.25%
15	石小岭	10.1149	1.01%	37	汪卫萍	2.5287	0.25%
16	余卫华	10.1149	1.01%	38	王启龙	2.5287	0.25%
17	周波	10.1149	1.01%	39	吴辉	2.5287	0.25%
18	韩博凡	7.5862	0.76%	40	许国莉	2.5287	0.25%
19	黄慧琼	7.5862	0.76%	41	姚静	2.5287	0.25%
20	蒋玉华	7.5862	0.76%	42	张晓波	2.5287	0.25%
21	盛福明	7.5862	0.76%	43	钟国梁	2.5287	0.25%
22	宋忠亚	7.5862	0.76%	44	朱建平	2.5287	0.25%
小计		908.9659	90.90%	合计		1,000.0000	100.00%

（二）持有发行人 5%以上股份的主要股东基本情况

目前，持有公司 5%以上股份的股东为韩芳女士、南都地产服务、舟山五彩石、上海南都和银泰置地。

1、韩芳女士

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，中国国籍，无境外永久居留权，身份证号为 330104197104l0XXXX，住所为杭州市西湖区南都花园别墅。基本情况详见本招股书“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”。

2、南都地产服务

南都地产服务直接持有公司 45.82%的股权，为公司控股股东。

南都地产服务的基本情况详见本招股书“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）发起人基本情况”。

3、舟山五彩石

舟山五彩石直接持有公司 6.64%股权，为公司持股 5%以上的主要股东。

舟山五彩石的基本情况详见本招股书“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）发起人基本情况”。

4、上海南都

上海南都集团有限公司（下称“上海南都”）直接持有公司 6%股权，为公司持股 5%以上的主要股东。

上海南都于 1999 年 11 月 1 日设立，《企业法人营业执照》统一社会信用代码为：91310115631584495G；主要经营场所为中国（上海）自由贸易试验区张江路 1196 号 101 室；公司法定代表人为林旦，注册资本为 30,000 万元；公司类型为有限责任公司（国内合资）；经营范围为：城市基础设施建设及经营，普通住宅的开发建设，高科技项目、教育项目投资咨询，集团内部资产管理以及上述相关的咨询服务（除经纪）。（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）。

上海南都目前的股权结构为：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	上海益都实业投资有限公司	17,000.00	56.67%
2	赵亦斓	8,352.50	27.84%
3	何伟	1,875.90	6.25%
4	林旦	1,782.30	5.94%
5	王海光	989.30	3.30%
合计		**30,000.00**	**100.00%**

5、银泰置地

北京银泰置地商业有限公司（下称“银泰置地”）直接持有公司 6%股权，为公司持股 5%以上的主要股东。

银泰置地于 2010 年 9 月 17 日设立，《企业法人营业执照》统一社会信用代码为：91110000562093878Q；主要经营场所为北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 3 号楼 4 层 402 单元；公司法定代表人为沈国军，注册资本为 10,000 万元；公司类型为其他有限责任公司；经营范围为：房地产开发；企业管理、市场调查；经济信息咨询、企业形象策划；承办展览展示；技术开发、技术咨询、技术转让、计算机技术培训；销售自行开发的商品房、针纺织品、百货、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、计算机软硬件、木材、机械设备；劳务服务（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）。

银泰置地目前的股权结构为：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	北京国俊投资有限公司	9,500.00	95.00%
2	中国银泰投资有限公司	500.00	5.00%
合计		**10,000.00**	**100.00%**

（三）实际控制人基本情况

公司实际控制人为韩芳女士。韩芳女士为公司董事长，其基本情况详见本招股书“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”。

（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业的基本情况

截至本招股说明书签署日，发行人控股股东南都地产服务及实际控制人韩芳女士控制的其他企业基本情况如下：

1、南都企管

公司名称	浙江南都企业管理服务有限公司
成立时间	2000 年 7 月 6 日

注册资本	200 万元	
实收资本	200 万元	
法定代表人	吴辉	
住所	杭州市文新路 369 号	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	企业管理，棋牌室、酒吧服务，乒乓球、台球、健身房、网球场，培训服务（不含办班培训），日用百货的销售。（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）	
股东持股情况	南都地产服务持股比例 90% 韩芳持股比例 10%	
2016 年的主要财务数据（经正瑞会计师审计）	总资产（元）	4,559,048.37
	净资产（元）	2,823,787.75
	净利润（元）	413,888.65
2017 年 1-6 月的主要财务数据（经正瑞会计师审计）	总资产（元）	5,229,695.94
	净资产（元）	3,133,626.82
	净利润（元）	309,839.07

南都企管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）江滨分公司

公司名称	浙江南都企业管理服务有限公司江滨分公司
成立时间	2003 年 9 月 12 日
统一社会信用代码	913300007539991118

营业场所	杭州市滨江区北环路 103 号
负责人	吴辉
经营范围	经营棋牌室、健身房、乒乓球室、台球室，培训服务（不含办班培训）。（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、南都营销

公司名称	浙江南都房地产营销策划有限公司	
成立时间	2007 年 12 月 27 日	
注册资本	500 万元	
实收资本	500 万元	
法定代表人	张晓波	
住所	杭州市西湖区文新街道竞舟路 344 号	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	房地产销售代理，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，经济信息咨询服务。（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）	
股东持股情况	南都地产服务持股比例 70% 南都企管持股比例 30%	
2016 年的主要财务数据（经正瑞会计师审计）	总资产（元）	8,990,612.63
	净资产（元）	4,168,357.80
	净利润（元）	1,610,845.01
2017 年 1-6 月的主要财务数	总资产（元）	6,034,746.26

据（经正瑞会计师审计）	净资产（元）	4,203,111.70
	净利润（元）	34,753.90

南都营销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）余杭分公司

公司名称	浙江南都房地产营销策划有限公司余杭分公司
成立时间	2009 年 7 月 6 日
统一社会信用代码	91330110691706618Y
营业场所	浙江省杭州市余杭区五常街道西溪润景大厦 2 幢 611 室
负责人	孙东辉
经营范围	房地产销售代理，市场营销策划，企业形象策划，会务服务、经济信息咨询服务（除证券、期货）。（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、南郡广告

公司名称	杭州南郡广告策划有限公司
成立时间	2011 年 6 月 17 日
注册资本	50 万元
实收资本	50 万元
法定代表人	张晓波
住所	浙江省杭州市西湖区高技街 30 号 226 室

企业类型	有限责任公司	
经营范围	服务：设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告发布），计算机软硬件、通信技术的技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让，图文设计、制作，建筑设计（凭资质证经营），承接通讯工程（涉及资质证凭证经营），企业营销策划，企业形象策划，企业管理咨询，商务信息咨询（除中介），承办会展，礼仪服务；批发、零售：计算机软硬件，电子产品（除专控），工艺美术品，办公自动化设备。（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）	
股东持股情况	南都地产服务持股比例 80% 韩芳持股比例 20%	
2016 年的主要财务数据（经正瑞会计师审计）	总资产（元）	786,734.61
	净资产（元）	416,379.85
	净利润（元）	176,550.50
2017 年 1-6 月的主要财务数据（经正瑞会计师审计）	总资产（元）	848,698.18
	净资产（元）	401,375.56
	净利润（元）	-15,004.29

南郡广告的基本情况简述如下：南郡广告由韩芳出资设立，注册资本 50 万元，韩芳持股 100%。2011 年 6 月 14 日，浙江之江会计师事务所有限公司出具浙之验（2011）178 号《验资报告》，对本次出资进行了审验。2011 年 6 月 17 日，完成工商设立登记。

2015 年 1 月 5 日，南郡广告股东决定，同意韩芳将持有的 80%股权转让给南都地产服务。同日，双方签订《股权转让协议》，转让价格为 40 万元。2015 年 1 月 12 日，南郡广告完成本次变更登记。

4、南都悦盛

公司名称	浙江南都悦盛投资管理有限公司

成立时间	2016 年 5 月 9 日	
注册资本	1,000 万元	
实收资本	0 万元	
法定代表人	肖小凌	
住所	上城区元帅庙后 88-1 号 180 室	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	服务：投资管理，私募股权投资。（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）	
股东持股情况	南都地产服务持股比例 90% 南都企管持股比例 10%	
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）	——

南都悦盛的基本情况简述如下：南都悦盛由南都地产服务出资设立，注册资本 1,000 万元，占注册资本的 100%。2016 年 5 月 9 日，南都悦盛完成本次设立登记。

2016 年 11 月 18 日，南都地产服务与南都企管签订《股权转让协议》，将其持有的南都悦盛 10%股权转让给南都企管。由于南都地产服务实际到位 0 万元股权，本次转让价格为 0 万元，未到位 100 万元股权由南都企管于 2036 年 5 月 9 日前承担到位义务。2016 年 12 月 6 日，南都悦盛完成本次工商变更登记。

5、悦嘉教育

公司名称	杭州悦嘉教育咨询有限公司	
成立时间	2016 年 8 月 29 日	
注册资本	100 万元	
实收资本	100 万元	
法定代表人	吴辉	
住所	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 4199 号 5-1-6-1 幢 203 室-	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	服务：教育信息咨询（不含教学活动及出国留学中介）、文化艺术交流活动策划（除演出及演出中介）、成年人的非证书劳动职业技能培训、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）	
股东持股情况	南都地产服务持股比例 90% 南都企管持股比例 10%	
2016 年的主要财务数据（经正瑞会计师审计）	总资产（元）	945,284.62
	净资产（元）	944,694.73
	净利润（元）	-55,305.27
2017 年 1-6 月的主要财务数据（经正瑞会计师审计）	总资产（元）	850,972.04
	净资产（元）	850,999.40
	净利润（元）	-93,695.33

悦嘉教育的基本情况简述如下：悦嘉教育由南都地产服务与南都企管出资设立，注册资本 100 万元，其中南都地产服务出资 90 万元，占注册资本的 90%，南都企管出资 10 万元，占注册资本的 10%。2016 年 8 月 29 日，悦嘉教育完成

本次设立登记。悦嘉教育成立至今，股权结构未发生变动。

6、南有嘉鱼（已注销）

公司名称	杭州南有嘉鱼装饰设计有限公司
成立时间	2014 年 6 月 27 日
注册资本	200 万元
法定代表人	边江
住所	杭州市转塘街道双流 643 号 E4-1-12
企业类型	有限责任公司
经营范围	室内外装饰设计、咨询与施工（涉及资质的凭资质）；室外装饰管理咨询。（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）

南有嘉鱼的基本情况简述如下：南有嘉鱼由南都地产服务与上海释天企业管理咨询有限公司出资设立，注册资本 200 万元，其中南都地产服务出资 100 万元，占注册资本的 50%；上海释天企业管理咨询有限公司出资 100 万元，占注册资本的 50%。2014 年 6 月 27 日，完成本次设立登记。

2016 年 8 月 24 日，南有嘉鱼取得杭州市西湖区国家税务局核发的杭国通[2016]130484 号《税务事项通知书》，核准注销；2017 年 1 月 4 日，南有嘉鱼取得杭州市地方税务局纳税服务局核发的杭地税纳税通[2017]219 号《税务事项通知书》，核准注销；2017 年 1 月 23 日，南有嘉鱼取得杭州市西湖区市场监督管理局核发的《工商企业注销证明》，被准予注销登记。

（五）控股股东、实际控制人和其他股东持有的发行人股份被质押或者其他争议情况

截至本招股书签署日，发行人实际控制人韩芳女士以及公司其他股东所持发行人股份均不存在质押、冻结或其他有争议的情况。

八、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(%)
南都地产服务	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%
中城年代	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%
合计	**5,952.3810**	**100.00%**	**7,936.5080**	**100.00%**

（二）发行人前十名股东

截至本招股说明书签署日，本公司前十名股东如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例(%)
1	浙江南都房地产服务有限公司	2727.2750	45.82%
2	韩芳	1704.5450	28.64%
3	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	395.4550	6.64%
4	上海南都集团有限公司	357.1429	6.00%
5	北京银泰置地商业有限公司	357.1429	6.00%
6	郑勇强	119.0476	2.00%
7	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	119.0476	2.00%
8	金涛	113.6350	1.91%
9	肖小凌	59.0900	0.99%
合计		**5,952.3810**	**100.00%**

（三）前十名自然人股东及其在发行人处担任的职务

截至本招股说明书签署日，本公司自然人股东在公司任职情况如下表所示：

序号	股东	股份数（万股）	占股本比例（%）	在本公司任职
1	韩芳	1,704.545	28.64%	董事长
2	金涛	113.635	1.91%	董事
3	肖小凌	59.090	0.99%	董事兼总经理

（四）内部职工股及工会持股、信托持股情况

截至本招股说明书签署日，本公司未发行内部职工股，也不存在工会持股、信托持股、委托持股等情况。

（五）股东中的战略投资者持股及其简况

截至本招股说明书签署日，本公司股东中无战略投资者。

（六）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

本公司股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺详见本招股书“重大事项提醒”之“二、发行人及相关责任主体的承诺事项”。

九、发行人员工及其社会保障情况

（一）员工结构情况

报告期内，2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司员工总数（含子公司员工）为 3,557 人、4,301 人、5,089 人和 6,276 人。报告期末员工结构具体情况如下：

1、员工专业结构

员工类别	人数（人）	占员工总数的比例
管理人员	637	10.15%
客服人员	993	15.82%

维修人员	952	15.17%
秩序人员	882	14.05%
保洁/绿化人员	2,634	41.97%
其它物业管理人员	178	2.84%
合计	6,276	100.00%

2、员工受教育程度

受教育程度	人数（人）	占员工总数的比例
硕士及以上学历	20	0.32%
本科学历	295	4.70%
大专学历	970	15.46%
中专及以下学历	4,991	79.53%
合计	6,276	100.00%

3、员工年龄分布

年龄分布	人数（人）	占员工总数的比例
30 岁以下	1,268	20.20%
31-40 岁	1,051	16.75%
41-50 岁	1,702	27.12%
51 岁以上	2,255	35.93%
合计	6,276	100.00%

（二）发行人社会保障制度和住房公积金制度执行情况

本公司按照国家及所在地劳动和社会保障法律、法规及相关政策，统一向所在地劳动和社会保障部门缴纳养老、失业、医疗、工伤、生育保险和向当地住房公积金管理机构缴纳住房公积金。

1、报告期内员工缴纳五险一金情况

报告期内，发行人及其子公司为员工缴纳社会保险的人数情况如下：

时间	员工总数	退休返聘人数	当月离职停保人数	当月末应缴社保人数	当月末应缴社保人员情况				住房公积金缴纳人数
					五险缴纳人数	自行缴纳双农保	当月入职员工尚未缴纳	自愿放弃缴保人数	
2017.6.30	6,276	1,588	127	4,561	3,063	296	184	1,018	1,195
2016.12.31	5,089	1,118	106	3,865	2,943	280	191	451	736
2015.12.31	4,301	884	59	3,358	2,441	150	61	706	404
2014.12.31	3,557	661	43	2,853	2,146	0	117	590	319

报告期内，公司社会保险和住房公积金缴费人数与员工总数存在差距的主要原因有：退休返聘员工属已办理退休手续人员，不需缴纳社会保险和住房公积金；部分员工当月离职，不再为其缴纳社会保险和住房公积金；部分员工参加户籍地新型农村合作医疗保险和新型农村社会养老保险，放弃缴纳社会保险；公司部分新招员工，社会保险和住房公积金缴纳手续正在办理中；部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳社会保险和住房公积金。

针对部分员工自愿放弃缴纳住房公积金的情况，公司为其提供员工宿舍。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。

2、社保五险、住房公积金企业和个人的缴费比例（截止到 2017 年 6 月 30 日）

险种	公司承担	员工个人承担
养老保险	14%	8%
医疗保险	11.5%	2%
生育保险	1%	0%
工伤保险	0.3%	0%
失业保险	0.5%	城镇 0.5%、农村 0%

住房公积金	12%	12%

3、监管机构出具的相关证明及控股股东、实际控制人承诺

杭州市西湖区人力资源和社会保障局出具了《证明》，证明公司报告期内无重大劳动纠纷，未受到行政处罚，社会保险已开户参保。

杭州市住房公积金管理中心出具《证明》，证明报告期内公司无违反住房公积金相关法律、法规的行政处罚记录。

南都物业控股股东南都地产服务、实际控制人韩芳出具《承诺函》，承诺公司及其子公司的员工五险一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五险一金及因此所产生的相关费用，并承担连带责任。

（三）员工薪酬情况

1、公司薪酬制度

公司根据《劳动法》、《劳动合同法》及其他法律法规，遵循“薪岗匹配、调薪激励”等原则，制定了员工薪酬管理制度。依据公司岗位设置情况，公司构建了统一的薪酬体系，具体分为四种工资结构：年薪制、岗位工资制、月薪制和市场工资制。

年薪制是以年度为单位确定经营者的报酬,并视其经营成果完成情况，发放风险收入的工资制度。原则上公司经营团队的薪酬采用年薪制。

岗位工资制是以岗位职责内容，以及工作强度、能力和条件等基本劳动要素评价为基础，按员工在岗实际业绩贡献确定劳动报酬的工资制度。岗位工资制涉及的岗位由人力资源中心与部门负责人确定后，按公司人力资源工作审批权限，经审批后确定。

月薪制是依据员工的职位、能力、业绩、经验确定月薪标准的薪酬制度。公司主管级及以下职务的员工采用“月薪制”。

市场工资制是以当地同类岗位的劳动力市场工资水平为依据，确定员工收入水平的工资制度，主要适用于秩序员、保洁员等岗位。

此外，公司将根据整体运营情况、员工年度考核情况及岗位变动等因素进行薪酬调整。

2、公司各级别、各类岗位员工的收入水平、与当地平均工资水平比较情况

（1）各级别员工月平均收入水平及与当地平均工资水平比较

单位：元

年度	级别	月平均收入	浙江省在岗职工平均工资	浙江省最低工资标准（适用杭州地区工资档）
2017 年 1-6 月	高层	40,273	——	1,860 （2017.1.1-2017.6.30）
	中层	10,457		
	员工	3,162		
	总体	3,490		
2016 年度	高层	38,705	4,699	1,860 （2016.1.1-2016.12.31）
	中层	15,004		
	员工	3,387		
	总体	3,806		
2015 年度	高层	33,375	4,310	1,860 （2015.11.1-2015.12.31）
	中层	11,473		1,650 （2015.1.1-2015.10.31）
	员工	3,275		
	总体	3,595		
2014 年度	高层	33,243	4,031	1,650 （2014.8.1-2014.12.31）
	中层	10,960		
	员工	3,036		1,470 （2014.1.1-2014.7.31）
	总体	3,365		

注 1：浙江省在岗职工平均工资系根据浙江省人力资源和社会保障厅浙人社发[2015]62

号、浙人社发[2016]49 号、浙人社发[2017]66 号文发布的 2014 年、2015 年和 2016 年全省在岗职工年平均工资测算的月度平均数。

注 2：浙江省最低工资标准（适用杭州地区工资档）系根据浙江省人民政府浙政发[2012]101 号、浙政发[2014]30 号、浙政发[2015]30 号文和杭州市人民政府杭政函[2013]22 号、杭政函[2014]128 号、杭政函[2015]144 号文确定。

（2）各岗位员工月平均收入水平及与当地平均工资水平比较

单位：元

年度	岗位	月平均收入	浙江省在岗职工平均工资	浙江省最低工资标准（适用杭州地区工资档）
2017 年 1-6 月	管理人员	7,897	——	1,860（2017.1.1-2017.6.30）
	客服人员	3,576		
	维修人员	3,855		
	秩序人员	3,292		
	保洁/绿化人员	2,388		
	其它人员	3,218		
	总体	3,490		
2016 年度	管理人员	9,682	4,699	1,860（2016.1.1-2016.12.31）
	客服人员	3,661		
	维修人员	4,037		
	秩序人员	3,777		
	保洁/绿化人员	2,517		
	其它人员	3,457		
	总体	3,806		
2015 年度	管理人员	7,847	4,310	1,860（2015.11.1-2015.12.31）
	客服人员	3,500		
	维修人员	3,879		1,650（2015.1.1-2015.10.31）
	秩序人员	3,595		
	保洁/绿化人员	2,427		

	其它人员	3,688		
	总体	3,595		
2014 年度	管理人员	7,018	4,031	1,650 （2014.8.1-2014.12.31）
	客服人员	2,928		
	维修人员	3,434		
	秩序人员	3,292		1,470 （2014.1.1-2014.7.31）
	保洁/绿化人员	2,232		
	其它人员	3,302		
	总体	3,365		

注 1：浙江省在岗职工平均工资系根据浙江省人力资源和社会保障厅浙人社发[2015]62 号、浙人社发[2016]49 号、浙人社发[2017]66 号文发布的 2014 年、2015 年和 2016 年全省在岗职工年平均工资测算的月度平均数。

注 2：浙江省最低工资标准（适用杭州地区工资档）系根据浙江省人民政府浙政发[2012]101 号、浙政发[2014]30 号、浙政发[2015]30 号文和杭州市人民政府杭政函[2013]22 号、杭政函[2014]128 号、杭政函[2015]144 号文确定。

公司员工平均薪酬高于浙江省最低工资标准，略低于浙江省在岗职工平均工资。其中，员工平均薪酬略低于浙江省在岗职工平均工资的原因主要系保洁/绿化类用工薪酬水平偏低，从而拉低了公司整体薪酬水平。2014 年末、2015 年末、2016 年末和 2017 年 6 月末，公司保洁/绿化类用工分别占员工总数的 38.61%、41.71%、41.95%和 41.97%，平均薪酬仅为 2,232 元、2,427 元、2,517 元和 2,388 元。

3、公司未来薪酬制度及水平变化趋势

公司未来薪酬制度将以现有制度为基础，遵循按劳分配、效率优先、兼顾公平及可持续发展的原则,结合未来行业发展状况、公司经营状况、人力资源供需情况等进行适时调整, 以充分发挥薪酬的激励和引导作用，为公司的生存和发展起到重要的保障作用。公司未来薪酬水平将参照当地和同行业的工资水平趋势，

实现稳步增长。

十、主要股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员的承诺和履行情况

（一）避免同业竞争及利益冲突的承诺

发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员就避免与发行人及其控制的企业之间产生同业竞争及利益冲突，作出如下承诺，详见“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、同业竞争”之“（二）避免同业竞争的承诺”。

（二）减少及规范关联交易的承诺

发行人控股股东、实际控制人就规范今后可能与发行人发生的关联交易作出如下承诺，详见“第七节 同业竞争与关联交易”之“五、公司关联交易决策权限与程序的规定”之“（五）拟采取的减少关联交易的措施”。

（三）有关股份锁定的承诺

发行人股东有关股份锁定的承诺详见本招股书“重大事项提醒”之“二、发行人及相关责任主体的承诺事项”。

第六节 业务和技术

一、主营业务、主要产品及设立以来的变化情况

公司的经营范围为：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。

股份公司自 2015 年 12 月成立以来，一直从事物业管理相关服务，主营业务未发生变化。公司提供的主要服务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：

包干制物业管理服务：采用包干制的收费方式，提供综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护等服务。

酬金制物业管理服务：采用酬金制的收费方式，提供综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护等服务。

案场服务：为售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务。

顾问咨询服务：为开发商、承建商、物业服务企业提供与物业服务相关的专业咨询服务。

增值服务：为住户提供的个性化专项服务，如家政服务、私人绿化服务、室内维修服务等。

二、发行人所处行业的基本情况

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司属于“K70 房地产业”。根据《国民经济行业分类标准》（GB/T4754-2011），公司所处行业名称为“K70 房地产业”之“K7020 物业管理”。

（一）行业主管部门及监督体制

物业管理行业的监管体制以政府职能部门为主，根据国务院公布的《物业管

理条例》，中华人民共和国住房与城乡建设部和国家发改委负责全国物业管理活动的监督管理工作。除此之外，县级以上地方人民政府房地产行政主管部门负责本行政区域内物业管理活动的监督管理工作，县级以上人民政府价格主管部门会同同级房地产行政主管部门共同监管物业服务收费项目。

物业管理行业的自律性组织包括中国物业管理协会（CPMI）、中国物业服务行业协会（CPSIA）、中国物业行业管理协会（CPMA）及各地区物业管理协会等。其中，作为行业内最重要的自律性组织，中国物业管理协会（CPMI）成立于 2000 年，为具有社团法人资格的全国性社会团体，成员以物业管理企业为主，允许其他相关企业参加，主管部门为中华人民共和国建设部。其职能包括：协助政府贯彻执行国家的有关法律、法规和政策，协助政府开展行业调研和行业统计工作，为政府制定行业改革方案、发展规划、产业政策等提供预案和建议，代表和维护企业合法权益，向政府反映企业的合理要求和建议等。

（二）行业主要法律、法规及产业政策

我国物业管理行业的法律法规日臻完善，行业中的企业需要遵守《中华人民共和国物权法》及以下相关政策和规定：

1、国家级政策与法规

主要法规政策	颁发部门	实施时间	主要内容
《建设部关于实行物业管理企业经理、部门经理、管理员岗位培训持证上岗制度的通知》	建设部人事教育劳动司、建设部房地产业司	1996 年	对物业管理企业经理、部门经理智管理员实行岗位制度，规定相关从业人员应学习的课程
《物业管理企业财务管理规定》	财政部	1998 年	规范物业管理企业财务行为，促进企业公平竞争，加强财务管理和经济核算
《建设部关于修订全国物业管理示范住宅小区（大厦、工业区）标准及有关考评验收工作的通知》	建设部	2000 年	各地对物业管理项目考评验收是否设立“示范”、“优秀”两个档次，对原标准进行了修改
《物业管理条例》中华人民共和国国务院第 379 号令	国务院	2003 年	规范物业管理活动，维护业主和物业管理企业的合法权益
《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件	最高人民法院	2003 年	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及试用法律进行了说明

适用法律若干问题的解释》			
《前期物业管理招标投标管理暂行办法》《业主大会规程》	建设部	2003 年	规范前期物业管理招标投标活动，保护招标投标当事人的合法权益；规范业主大会的活动，保障民主决策，维护业主的合法权益
《物业服务收费管理办法》	国家发改委、建设部	2003 年	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益
《普通住宅小区物业管理服务等级标准》	中国物业管理协会	2004 年	对物业管理服务的各个等级设定了项目内容与标准
《物业服务企业资质管理办法》	建设部	2004 年	加强对物业管理活动的监督管理，规范物业管理市场秩序，提高物业管理服务水平
《国家税务总局关于住房专项维修基金征免营业税问题的通知》	国家税务总局	2004 年	鉴于住房专项维修基金资金所有权及使用的特殊性，对房地产主管部门或其指定机构、公积金管理中心、开发企业以及物业管理单位代收的住房专项维修基金，不计征营业税
《物业服务收费明码标价规定》	国家发改委、建设部	2004 年	物业管理企业向业主提供服务，应当按照本规定实行明码标价，标明服务项目、收费标准等有关情况
《建设部关于印发<业主临时公约（示范文本）>的通知》《前期物业服务合同（示范文本）》	建设部	2004 年	推动建立业主自我管理与自我约束的机制，维护全体业主的共同利益；引导前期物业管理活动当事人通过合同明确各自的权利与义务，减少物业管理纠纷
《物业管理师制度暂行规定》、《物业管理师资格考试实施办法》和《物业管理师资格认定考试办法》	人事部、建设部	2005 年	国家对从事物业管理工作的专业管理人员，实行职业准入制度，纳入全国专业技术人员职业资格证书制度统一规划
《物业管理条例》、《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》	国务院	2007 年	规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境
《物业服务定价成本监审办法（试行）》	国家发改委、建设部	2007 年	政府价格主管部门制定或者调整实施行政府指导价的物业服务收费标准，对相关物业服务企业实施定价成本监审
《建设部关于修改<物业管理企业资质管理办法>的决定》	建设部	2007 年	对原管理办法进行了修改
《住宅专项维修资金管理办法》	建设部、财政部	2007 年	加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共享部位、共享设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益
《国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见》	国务院办公厅	2008 年	加强规划和产业政策引导，深化服务领域改革，提高服务领域对外开放水平，大力培育服务领域领军企业和知名品牌
《最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应	最高人民法院	2009 年	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及试用法律进行了说明

用法律若干问题的解释》			
《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》	最高人民法院	2009 年	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及试用法律进行了说明
《业主大会业主委员会指导规则》	住房和城乡建设部	2009 年	规范业主大会和业主委员会的活动，维护业主的合法权益
《物业承接查验办法》	住房和城乡建设部	2010 年	规范物业承接查验行为，加强前期物业管理活动的指导和监督
《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》	国家发改委	2014 年	加强对有关服务市场价格行为的监管，坚决依法查处串通涨价、价格欺诈等不正当价格行为，维护正常市场价格秩序，保持价格水平基本稳定，保障市场主体合法权益
住房和城乡建设部关于修改《房地产开发企业资质管理规定》等部门规章的决定	住房和城乡建设部	2015 年	对《物业管理企业资质管理办法》进行了修订
《国务院关于修改部分行政法规的决定》中华人民共和国国务院第 666 号令	国务院	2016 年	删去《物业管理条例》中关于物业管理职业资质的第三十三条、第六十一条
《城乡社区服务体系建设规划（2016-2020 年）》	民政部	2016 年	为增强城乡社区服务功能，提高城乡居民生活水平，促进城乡发展一体化，维护城乡基层和谐稳定，制定本规划
国务院关于第三批取消中央指定地方实施行政许可事项的决定（国发〔2017〕7 号）	国务院	2017 年	取消审批后，住房城乡建设部要研究制定物业服务标准规范，通过建立黑名单制度、信息公开、推动行业自律等方式，加强事中事后监管

2、省级政策与法规

主要法规政策	颁发部门	实施时间	主要内容
《浙江省物业服务收费管理实施办法（试行）》	浙江省物价局	2005 年	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益
《浙江省物业管理条例》	浙江省人大常委	2006 年	结合浙江省实际，规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益
《浙江省物业专项维修资金管理办法》	浙江省人民政府	2007 年	加强物业专项维修资金的管理，保障物业共有部分、共有设施设备正常使用
《浙江省住宅物业保修金管理办法》	浙江省人民政府	2007 年	物业保修金的管理，保障物业正常维修和使用
《浙江省物业区域相关共有设施设备管理办法》	浙江省人民政府	2007 年	保物业区域内相关共有设施设备的正常运转
《浙江省物业项目承接验	浙江省住房和城	2009 年	规范物业项目承接验收行为，维护业主、建设单

收管理办法（试行）》	乡建设厅		位和物业服务企业的合法权益
《浙江省物业项目服务退出管理办法（试行）》	浙江省住房和城乡建设厅	2010 年	加强物业项目服务退出管理，规范物业服务企业退出行为
《浙江省高级人民法院民一庭关于审理物业服务合同纠纷案件适用法律若干问题的意见（试行）》	浙江省高级人民法院	2011 年	对于人民法院予以支持和不予支持的相关情况及试用法律进行了说明

3、市级政策与法规

主要法规政策	颁发部门	实施时间	主要内容
《杭州市物业服务收费管理实施办法（试行）》	杭州市物价局、杭州市房产管理局	2005 年	规范物业服务收费行为
《杭州市城市房屋使用安全管理条例》	浙江省人大常委	2006 年	规范城市房屋使用安全管理，保障房屋安全使用，保护公民、法人和其他组织的生命财产安全
《杭州市关于加强对物业经营性收益管理的通知》	杭州市房产管理局	2007 年	对物业管理用房经营性收益和利用物业共享部位、共享设施设备经营所得收益的管理和使用
《杭州市关于进一步完善杭州市区机动车停放收费管理的实施办法》	杭州市物价局	2008 年	规范杭州市区机动车停放收费管理，维护停车场经营者和车辆停放者的合法权益
《杭州市物价局关于杭州市区环卫有偿服务收费有关问题的通知》	杭州市物价局	2009 年	规范杭州市环境卫生有偿服务收费管理，促进环境保护
《杭州市关于进一步加快家政服务业发展的若干意见》	杭州市人民政府	2009 年	对加快家政服务业提出若干意见，包括税收优惠、社会保险补贴、加强技能培训、落实政策法规等
《杭州市物业服务企业退出项目管理暂行办法》	杭州市物业管理改善工程领导小组	2010 年	规范物业服务企业退出项目管理的活动，维护当事人的合法权益，做好项目管理的衔接工作，保持业主正常生活秩序
《杭州市专项维修资金使用管理的补充规定》	杭州市房产管理局	2010 年	规范专项维修资金的使用和管理，充分发挥专项维修资金的作用，切实解决房屋维修难问题
《杭州市物业维修基金和物业管理用房管理办法》	杭州市人民政府	2012 年	规范物业维修基金的缴纳、使用和管理以及物业管理用房的配置、使用和管理
《关于进一步完善物业服务项目经营收支情况公示制度的通知（杭州）》	杭州市房产管理局	2012 年	规范物业服务企业的运营、物业服务企业各项经费的公示制度，维护物业服务活动中各方当事人的合法权益
《杭州市物业管理条例》	杭州市人大	2014 年	规范物业管理行为，维护业主、非业主使用人和物业服务企业的合法权益

（三）行业发展现状及趋势

物业管理，是指通过选聘物业服务企业，由物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

1、物业管理行业起源

物业管理发展到现在已经有一百多年的历史。最早的物业管理起源于 19 世纪 60 年代的英国。一位名叫奥克维娅·希尔的女士为在其名下出租房屋制定了一套房屋管理办法，引导并要求租户严格遵守。奥克维娅·希尔实施规范物业管理后，住房秩序和居住环境有了明显的改善，社会其他人士也纷纷效仿，并取得了政府的关注。随后英国还成立了非盈利性行业组织——皇家特许屋宇经理学会（CHI），这就是物业管理起源。随后美国、日本等发达国家的物业管理行业也迅速发展起来。1908 年，由美国芝加哥大楼的所有者和管理者乔治·A·霍尔特组织的芝加哥建筑物管理人员组织（CBMO——Chicago Building Managers Organization）召开了第一次全国性会议，宣告了全世界第一个专门的物业管理行业组织的诞生。行业自治组织的成立，既标志着物业管理行业的成熟，又有力地推动了物业管理行业的有序发展。

我国现代意义上的物业管理行业则诞生于改革开放后。1981 年 3 月 10 日，深圳市第一家涉外商品房管理的专业公司——深圳物业管理公司正式成立，开始对深圳经济特区的涉外商品房实行统一的物业管理，这是我国国内物业管理迈出的第一步，标志着这一新兴行业的诞生。同年 6 月 18 日，深圳市颁布了《深圳经济特区住宅物业管理条例》并于 11 月 1 日起施行。这是我国第一部地方性物业管理法规。其后，北京，上海等地区也相继制定出台了地方性物业管理法规，推动了城镇物业管理的进一步发展，使全国各地物业管理工作进一步走向规范化和法制化。2003 年 9 月 1 日，国务院颁布的《物业管理条例》开始实施，这标志着我国物业管理工作步入了新的发展阶段，进入了高效、法制、规范的高速发展新时期。截止 2014 年底，我国已成立约 10.5 万家物业管理公司。根据中国物

业管理协会统计，2014 年底我国物业管理面积约为 164.5 亿平方米[1]。2015 年底，我国物业管理面积约为 174.5 亿平方米，较上一年增长了 6.08%[2]。根据中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》中显示，2016 年全国物业管理面积约为 185.1 亿平方米，较上一年增长了 6.07%。

2、物业管理行业发展现状

（1）基础服务持续提升

基础物业服务是物业服务企业生存的核心要素，行业处于任何发展阶段都不能忽视。近年来，在全行业的共同努力下，基础服务水平持续提升。首先是服务理念的端正，行业普遍认识到基础服务的重要性，各地行业主管部门、协会和物业服务企业纷纷开展“物业服务质量提升年”活动，宣传并实践“固本”、“守正”的经营理念，认真做好物业管理本职工作。其次是服务技能的提升，企业越来越意识到行业设施设备管理的核心价值，注重技术能力的培训提升和先进设备体系的引入；广东、辽宁、安徽等地纷纷开展行业技能大比武、引导企业提高基础服务技能。再者是服务品质的提高，关注物业服务用户体验，增强与用户的交流互动，精细管理的同时简化服务流程。根据《2017 中国物业服务百强企业研究报告》公布的数据显示，2014 年至 2017 年，重点企业业主满意度均值均在 80%以上，其中 2017 年重点企业业主满意度为 80.3%。扎实的基本功带来了经济效益和社会效益的外溢，物业管理行业在协助维护社会稳定、处理社会突发事件和抗击自然灾害中所发挥的重要作用，得到了社会的高度评价。

（2）行业规模持续增长

2016 年全国物业管理面积约为 185.1 亿平方米，较 2015 年的 174.5 亿平方米增长了月 6.07%，相比 2014 年的 164.5 亿平方米增长了约 12.52%，管理面积规模持续扩大[3]。

企业数量持续增长：截至 2014 年底，全国物业服务企业约 10.5 万家，与我国第三次经济普查数据基本持平，较 2012 年调查的企业数量 7.1 万家增长了约

[1] 中国物业管理协会，《2015 全国物业管理行业发展报告》

[2] 中国物业管理协会，《2016 年中国物业服务百强企业研究报告》

[3] 中国指数研究院，《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

48%。广东、江苏、山东位居前三（见图 2）。

图 2 各省、自治区和直辖市 2014 年物业服务企业数量（家）

营业收入水平持续增长：全国物业服务企业 2014 年经营总收入约为 3500 亿元，较 2012 年全国 3000 亿左右有较大增幅，增长了 16.7%（见图 3）。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联时代拓展多元经营收渠道，行业经营总收入实现了较大程度的上涨。此外，根据中国指数研究院发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》数据显示，预计到 2022 年，全国基础物业管理市场规模约为 1.2 万亿元。

图 3 全国物业管理企业年经营总收入

从业人员持续增长：截至 2014 年底，物业管理行业从业人员约为 711.2 万人，较 2012 年的 612.3 万增长了约 16.2%，人员数量增长速度较快（见图 4）。

图 4 各省、自治区和直辖市 2014 年物业管理行业从业人员数量（万人）

（3）区域差距逐渐减小

经济较发达的东部地区在物业管理规模方面依然走在全国前列，约占全国管理面积的 44.5%，但是较 2012 年下降 2.5 个百分点；中部物业管理规模快速增长，约占全国的 23%，也较 2012 年增长 2.7 个百分点。总体而言中西部与东部的地区差异已经开始缩小（见图 5）。值得注意的是，河南省和重庆市 2014 年物业管理面积相比 2012 年均有较大幅度的上涨，一定程度上表明中部崛起、西部开发等因素对地区物业管理行业的区域差异缩小起到了积极作用。

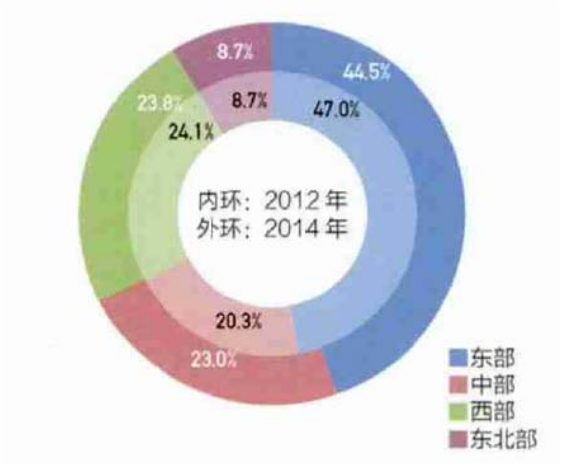


图 5 各地区物业管理面积占比

在企业数量上，虽然东部地区物业服务企业数量仍远高于其他地区，但是区域差距已经逐渐缩小。如图 6 所示，东部地区物业服务企业约 4.8 万家，约占全

国物业服务企业的 44%；中部地区约 2.5 万家，约占全国的 22.8%；西部地区约 2.8 万家，约占全国的 25.4%；东北部地区；东北部地区约 0.9 万家，约占全国的 7.8%。综合来看，中西部区域物业服务企业数量增长较快，与东部地区的差距进一步缩小。

从业人员数量的区域差距也有所缩小。东部地区物业管理行业从业人员约 353.2 万人，约占全国从业人员的 49.7%；中部地区约 136.8 万，约占全国的 19.2%；西部地区约 179. 6 万人，约占全国的 25.2%；东北部地区约 41.6 万，约占全国的 5.9%。值得注意的是，从业人员数量反映出中西部加快增长的态势，尤其以河南、陕西等省市增速尤为明显，区域间差距有所缩小（见图 7）。

图 6 各地区物业服务企业数量

	2012 年	2014 年
东部	52.8%	49.7%
西部	21.3%	25.2%
中部	18.9%	19.2%
东北部	7.1%	5.9%

图 7 各地区物业管理行业从业人员分布情况

（4）商业模式的发展

物业服务企业一直积极创新商业模式，并成功取得新进展。例如，彩生活以 3.3 亿元收购深圳开元国际 100%股权，此次并购增强了彩生活在中高端社区物业管理方面的实力，彩生活社区 O2O 平台增加 30 多万户家庭、100 多万用户，涉及超过 130 个物业管理项目。万科物业向行业输出“睿服务”解决方案，先后与金隅集团、北京首创置业等企业签约合作，全面进入市场化发展轨道。通过并购、联盟，扩大管理规模，增加服务客户数量，有利于发挥集约和规模效应，增加经营性收入，推动行业快速发展。

（四）行业竞争格局、市场供需和利润水平变动情况

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，尚未形成市场占有比例较大的专业物业公司。

但是近年来，处于行业领先位置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 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、行业竞争的发展方向

随着物业管理行业第一梯队企业综合实力的增强，市场占有率的提升，这些企业之间的竞争焦点将成为本行业竞争的方向标。

（1）成本竞争

近年来物业管理快速发展，导致行业内对高端管理人员的需求旺盛，行业人力资源出现供不应求的局面，也造成了人力成本的持续提升。《2015 物业服务企业发展报告》显示，TOP100 物业管理企业的经营管理人员（包括高层管理人员、项目经理和管理员）的平均年薪为 71853 元，而普通操作人员（包括工程维修人员、程序维修人员、清洁工和绿化工等）的平均年薪为 37174 元。薪酬落差以及在一二线城市的较大的生活开销压力，使得普通操作人员倾向于转向其他薪资水平相对较高的行业，进一步造成本行业的人力稀缺。此外，我国人口红利消失导致我国整体人力成本的提升，也导致了本行业人工成本的攀升，具体情况如图 8[4]所示。

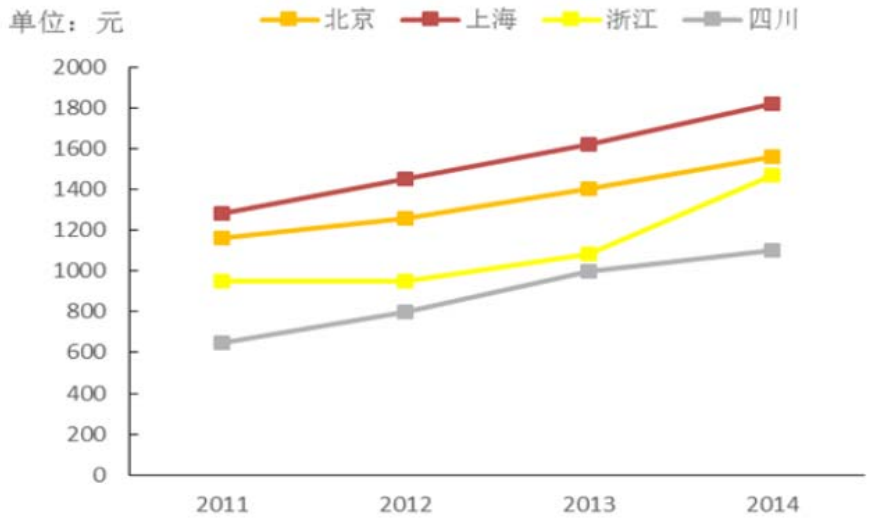


图 8 各地最低工资标准

本行业的人力成本的攀升也拉升了总的经营成本。伴随着行业调价机制的不健全，物业费整体价格仍处于较低的水平。因此，有效降低成本已经成为各企业提升自身竞争力的重要途径。

（2）抢滩智能互联网平台

随着互联网技术的发展，业主需求也发生了潜移默化的变化，从单一基本需求商务、交际、娱乐等多元化深层需求扩展，也促使企业的商业模式作出调整。庞大的业主规模若被拓展成为消费终端，将给物业服务企业到来巨大的利润空间。以社区作为入口，通过物业资源的服务逐渐整合客户信息，运用 APP、微信

[4] 平安证券研究报告，《物业管理转型风起，社区 020 落地有声》

等互联网技术，构建物业生态圈和社商生态圈，使得业主足不出户即能享受各种服务，成为行业竞争的新的焦点。诸多行业龙头企业已经建立起包括社区电商、社区家政和社区金融的物业服务互联网平台，例如万科物业提出的“睿服务”体系，诚信行推出的幸福 360 智慧人居体系。

（3）优化人力资源结构

物业服务行业高端管理人员的高薪资待遇吸引着越来越多的高素质人才进入这个行业。根据《2017 中国物业服务百强企业研究报告》数据统计，2016 年百强企业本科以上从业人员占比 9.25%，同比增长 0.91 个百分点，人才结构持续优化。今后，随着物业服务的多元化发展，对专业化的高素质人才的需求更加强烈。如今物业管理行业对具有资产管理、IT 技术、社区商业和居家养老等非传统物业专业技术人员的需求与日俱增。随着智能互联网平台的建立，需要物业服务人员具有处理多种事务的综合业务能力，同时也催生了对具有综合管理能力的人员的需求。此外，行业领先企业往往需要一个杰出的核心管理团队，来帮助企业践行企业管理理念，推进企业战略实施和支撑企业转型升级，因此核心团队的外部招聘和内部培养也十分重要，对人力资源结构的优化也成为物业管理企业竞争的焦点。

3、利润水平

近年来，物业管理行业的净利润仍然处于较低水平，2016 年百强企业平均净利润率为 7.29%。行业利润水平低的原因主要在以下几个方面：

（1）物业管理的传统业务属于劳动密集型服务，技术含量低，员工流失率高，缺乏严格的准入、培训和考核机制。同质化的服务也使得物业管理行业竞争激烈，利润水平低。随着近年劳动力成本不断上升，行业的利润空间被进一步压缩。[5]

（2）开发商下属物业公司常常被视为成本中心，不以盈利为目的，一直从事着最基本的四保业务（保修、保洁、保绿和保安），缺乏效率优化和管理创新的动力，在多元业务探索、增加收入来源方面进展缓慢，使得物业管理行业一直处于较低利润水平。

[5] 平安证券，研究报告，《物业管理转型风起，社区 020 落地有声》，2016 年 1 月 27 日

（3）长期以来，政府对物业收费实行价格管制，指导价未随成本上涨而作合理调整。一些业主物业消费意识差，拖欠或拒缴物业费现象严重，也给企业带来了额外的负担。

近年来，作为物业管理行业价值链上游行业的房地产行业，其净利润呈现下降的趋势，价值链下游的物业管理企业尚能保持净利润水平的上升已属不易。随着国家在 2014 年底放开非保障性住房的服务价格，辅之以互联网技术的引入和商业模式加速创新等利好因素，物业管理行业的利润水平有望进一步上升。

（五）行业内的主要企业及市场份额

截至本招股书签署日，国内尚无专业物业管理的 A 股上市公司，但有四家登陆香港证券交易所的上市公司，新三板挂牌公司已经超过五十家。其他大型非上市物业管理企业包括万科物业发展有限公司、保利物业服务有限公司等。

随着综合实力的提高，龙头企业和中等规模物业管理公司的差距在逐渐拉大。根据《2017 中国物业服务百强企业研究报告》数据显示，行业集中度还有很大的提升空间。

（六）影响行业发展的主要因素

1、有利因素

（1）市场规模高速增长

据国家统计局数据显示，2013-2016 年连续四年全国房屋竣工量合计高达 46 亿平方米左右，部分地区政府推动老旧住宅区引入物业管理，增量房、存量房以及老旧住宅区为物业管理行业提供了巨大的市场空间。

国家统计局网站数据显示，城乡居民收入快速增长也驱动了物业服务行业的增长。2016 年我国城镇居民人均可支配收入 33,616 元，比上年名义增长 7.8%，扣除价格因素，实际增长 5.6%；农村居民人均可支配收入 12,363 元，名义增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 6.2%。居民可支配收入不断提高，物业服务消费意识也不断增强，越来越看重物业服务，也进一步促进了本行业的繁荣。

（2）市场竞争机制的引入

2014 年底，国家发改委放开非保障性住宅物业服务价格，业主自主选择物业公司的情况下，双方协商定价。这就为行业引入了市场机制，提高差异化、更高质量服务的住宅小区能够收取与其服务相匹配的市场价格，有助于资源的有效配置和行业的健康发展。

（3）移动互联网技术的发展催生多元业务

互联网技术的不断提升与发展，尤其 2015 年李克强总理强调的“互联网+”概念掀起了互联网的又一波热潮。互联网技术的应用不仅能使得物业管理效率大幅度提升，同时还能促使物业管理企业在商业模式上进行创新，促进物业服务的转型升级，使得服务范围得到拓展，还能获得产业附加值，延伸物业生态圈。借助互联网技术，物业服务企业逐渐向住户增添增值服务，如在线水电煤缴费、手机充值、生活信息查询及在线预约下单等，提升居民生活便捷性的同时也发展了新的赢利点。多元业务发展首先在百强企业初见成效，2016 年百强企业多种经营收入均值 1.08 亿元，增长率为 19.95%，占营业收入的 17.28%[6]。

（4）国内资本市场环境的逐步改善

2014 年以来，国内资本市场全面深化改革，资本市场环境明显改善，央行多次实施降息降准等货币宽松政策，力图降低市场利率和社会融资成本，改善证券发行和融资环境；新三板市场全面扩容，做市商制度和市场分层管理制度持续落实推进，为物业服务企业健康快速发展带来新契机。物业管理企业通过登陆资本市场可以实现品牌影响力的提升，为加速规模化提供了必要资金支持，实现规模经济抵御市场冲击等。

2、不利因素

（1）行业竞争格局分散，企业并购速度加快

中国的物业管理普遍存在着“谁开发，谁管理”的现状，由商品房开发商下属的物业管理公司负责经营。2014 年，全国注册房地产开发商 6 万多家，物业服务企业约 10.5 万家，物业服务百强企业在管面积仅占全国总在管面积的 10.6%。随着行业内百强企业兼并收购速度的增加，2016 年末，百强企业管理面积已占全国物业管理面积的 29.44%，呈明显的上升趋势。

[6] 中国指数研究院，《2017 中国物业服务百强企业研究报告》

（2）受上游行业的宏观政策影响较大

房地产业是物业管理的上游行业，本行业的发展与上游行业联系紧密。房地产业对于推动居民消费升级、改善民生具有重要作用，政府历来十分重视房地产业的监管和调控，针对房地产市场周期波动而采取相应政策以稳定市场。因此，房地产相关行业受宏观政策影响较大。房地产业的政策制定主体复杂，政策手段丰富多样，而且由于我国房地产业发展迅速，法规及监管体系需要完善之处较多，因此政策推出的节奏也较为频繁。上游行业过于频繁的政策变动将会给物业管理行业带来一定的经营风险。

（3）管理粗放，服务专业化水平低

我国众多的物业管理服务企业中，85%是开发商的子公司，10%是由房管站转制，独立的专业物业服务公司只有 5%左右[7]。不少开发商的下属物业公司经营理念滞后，管理方式有待改进，服务意识尚需提高，无法满足消费者对高质量生活的要求。部分小区公共维修基金管理不透明，绿化养护不到位，导致杂草丛生；安保服务意识淡薄，生人随意出入，由此引起的业主与物业的纠纷经常见诸于报道。

（4）企业服务成本上升

物业管理产业作为劳动密集型行业，人力成本在主营业务成本中的占比较大。近年来，随着职工工资标准和社保福利的政策性刚性调升，用工成本持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。因此，成本上涨是影响物业服务企业发展的重要因素之一。

（5）人才需求难以满足

人力资源是物业服务提供商的核心资产，优秀的人才及团队往往是其核心竞争力和支撑品牌的重要因素。近年来，由于物业管理规模迅速扩大，加上行业从业人员的工资待遇低、工作强度高、工作压力大，许多从业人员选择了转行，致使专业人员供求关系失衡。同时，随着业主要求的提高，使得行业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律，具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。

[7] 广发证券研究报告，《万科 A：探路 转型 担当 奋进》

（七）行业技术水平及技术特点

传统的物业管理行业主要依赖于人力资源对业主提供物业管理服务。物业管理公司在专业的经营管理团队运营下，依托专业的中层管理队伍和适应业务需要的特定专业技术人员，配合具备熟练劳动技能、吃苦耐劳的一线工作人员的辛勤劳动，为业主提供优质的物业管理服务。从资产角度看，除需具备在物业现场进行物业管理服务的必要辅助材料如：维修用配件、清洁用品、绿化用品和安保用品外，公司进行正常经营无需依赖于较大规模的资产。公司物业管理业务的开展更多倚靠对人员的统筹、安排等管理能力和经验，以及对物业设施的维护经验。

随着互联网技术的引入、企业对新的商业模式的探索、业主对服务品质需求的提升，本行业对具有软件开发、资产管理、社区商业经营和网络营销等技术的人才有了新的需求。

（八）行业进入壁垒

1、企业资质壁垒

我国对物业管理企业实施资格准入制度，根据 2004 年颁布的《物业服务企业资质管理办法》规定，物业服务企业资质等级分为一、二、三级。其中，一级资质需要满足：（1）注册资本 500 万元以上；（2）物业管理专业人员以及工程、管理、经济等相关专业类的专职管理和技术人员不少于 30 人。其中，具有中级以上职称的人员不少于 20 人，工程、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称；（3）物业管理专业人员按照国家有关规定取得执业资格证书；（4）管理两种以上物业，并且管理各类物业的房屋建筑面积分别占下列相应计算基数的百分比之和不低于 100%：①多层住宅 200 万平方米；②高层住宅 100 万平方米；③独立式住宅（别墅）15 万平方米；④办公楼、工业厂房及其他物业 50 万平方米；（5）建立并严格执行服务质量、服务收费等企业管理制度和标准，建立企业信用档案，有优良的经营管理业绩[8]。新进入者短期内难以全面符合一级资质要求的注册资本、专业人员、管理面积、制度标准等条件，面临一定的资质壁垒。

[8]中华人民共和国建设部令第 125 号《物业管理企业资质管理办法》2004 年

2、企业品牌壁垒

品牌是物业管理行业服务质量、管理水平、营销能力的综合体现，需要经过长期的积淀和持续的市场推广。在市场中建立起自有品牌代表着企业的知名度、美誉度达到了一定的高度，业主倾向于选择资质较高，服务较好，有一定品牌影响的企业，增加了新企业想要进入物业管理行业的难度。

3、经营和管理壁垒

物业管理企业在经营和运作上模式较多，特点鲜明，在物业管理内容、信息系统管理、财务管理、员工组织和制度标准实施等方面对企业的经营管理能力提出了挑战。对于新进入者而言，很难在短时间内顺畅地组织和实施高效率的经营和管理。

（九）本行业与上下游行业的关联性

本行业的上游主要分为两类，第一类为房地产开发业，另一类是人力资源、绿化、办公用品及专用机器批发等行业。

我国房地产行业经过了长足的发展已经进入成熟的阶段，随着近年来经济增速的减缓、人口老龄化的加深，我国房地产行业增速放缓，但是在一线城市仍然呈现出旺盛的购房需求，房市供不应求的情况屡见不鲜。物业管理行业是在房地产开发完成的基础上进行作业，需要与房地产公司进行良好的衔接；很多物业管理企业甚至拥有房地产开发商背景，更能掌握关键资源和大额订单。此外，由于房地产行业是周期性行业，也使得本行业收到房地产行业的周期变化和宏观经济波动的影响。

人力资源、办公用品等行业已经进入了发展的成熟期，行业内厂商较多，竞争比较激烈。因此，物业管理企业的供应商选择面较广，上游产品的价格波动较小，对于本企业业绩影响也较小。目前，公司供应商比较稳定，合作关系良好。

物业管理行业主要向终端业主提供物业服务。随着居民生活水平的提高和互联网技术的推广，业主对物业服务的要求不断提高，本行业必须不断加大在服务项目创新领域和服务体验领域的投入。物业费缴纳程度和业主满意程度等是物业

管理公司主要关注的指标。下游业主对本行业的商业模式创新、服务技术升级、盈利水平等都具有重要的引导作用。

（十）行业周期性、区域性和季节性特征

1、季节性

本行业的服务并无明显季节性。

2、区域性

在全国范围受我国区域经济发展不平衡和城镇化水平参差不齐的影响，物业管理行业发展地域差异十分明显。东部的企业数量、在管面积、经营收入等指标全面领先于中部、西部和东北部地区。

在单个省市的范围，由于服务与一般商品相比具有即时性和结合性的特点，因此，提供物业管理的企业应该距离客户群里较近，才能更加准确地把握业主的需要，进而提供更加优质的物业服务。

因此，物业管理行业具有一定的区域性。但是随着行业的发展，具有品牌优势的物业服务企业已经逐步突破区域的限制，增加覆盖地区范围。

3、周期性

物业管理行业属于房地产开发行业的下游，物业服务的需求量与新建居民住宅、办公用房规模密切相关，由于房地产投资规模受宏观经济周期性波动的影响较大，因此，与房地产行业的周期性一样，物业管理服务行业的周期性与宏观经济的周期性呈正相关，尤其受到房地产景气程度的影响。

三、发行人在行业中的竞争地位

（一）发行人在市场中表现

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

（二）国内主要竞争对手情况

本公司为专业物业管理企业，拥有一级物业服务企业资质证书，主要竞争对手为其他拥有一级物业服务资质的物业管理企业。公司的主要竞争对手可分为两类，一类为开发商下属物业企业，一类为独立第三方物业企业。

A、作为公司主要竞争对手的开发商下属物业企业情况如下：

1）万科物业发展有限公司

万科物业发展有限公司（以下简称“万科物业”）是万科企业股份有限公司的控股子公司，截至 2016 年底，万科物业在全国 65 个大中城市进行了业务布局，服务项目约 1800 个，合同面积约 3.56 亿平方米，在职员工人数约 4.7 万名。2016 年万科物业营业收入 55.5 亿元，净利润为 4.6 亿元。

2）绿城物业服务集团有限公司

绿城物业服务集团有限公司（以下简称“绿城服务”）成立于 1998 年 10 月，2016 年 7 月于香港交易所主板挂牌上市。截至 2017 年 6 月 30 日，绿城服务在管项目达到 959 个，管理面积达到 1.18 亿平方米，在管面积住宅类项目占比 78.4%，非住宅项目占比 21.6%，，业务覆盖全国 23 个省、99 个城市。2017 年 1-6 月，绿城服务营业收入 22 亿元，净利润为 1.25 亿元。

3）广东碧桂园物业服务股份有限公司

广东碧桂园物业服务股份有限公司（以下简称“碧桂园物业”）是碧桂园集团旗下四大业务板块之一，其物业服务业务遍及全国 27 个省、直辖市、自治区，服务项目数量逾 500 个，签约管理面积约 2.1 亿平方米，服务团队逾 1.8 万人。截至 2015 年末，住宅类项目在管面积占比为 85%，商业物业占比 6.5%，学校物业占比 3%，办公物业占比 5.5%。2015 年，碧桂园物业营业收入 16.7 亿元，净利润为 2.2 亿元。

4）保利物业发展股份有限公司

保利物业发展股份有限公司（以下简称“保利物业”）于 1996 年在广州成立，

旗下分子公司 26 家，业务遍及全国 60 个大中城市，承接的物业管理项目 400 余个，管理面积约 1 亿平方米，员工总数 2 万余人。截至 2016 年底，主营业务收入中住宅物业占比为 87.44%，办公物业占比 12.56%。2017 年 8 月，保利物业于全国中小企业股份转让系统正式挂牌。2017 年 1-6 月，保利物业营业收入 18.12 亿元，净利润为 1.14 亿元。

5）中海物业集团有限公司

中海物业集团有限公司（以下简称“中海物业”）隶属于中国建筑工程总公司旗下中国海外集团，自 1991 年起在内地开展物业管理服务。2015 年 10 月，中海物业在香港联交所主板上市。2016 年，中海物业实现营业收入 22.9 亿元，净利润为 2 亿元，在管项目建筑面积约 9350 万平方米。截至 2015 年 5 月，总建筑面积住宅社区占比 94.6%，商用物业占比 4.2%，政府物业占比 1.2%。截至 2017 年 3 月，中海物业业务覆盖全国 52 座重点城市，旗下员工 2.2 万人，签约物业项目 489 个。

6）金科物业服务集团有限公司

金科物业服务集团有限公司（以下简称“金科服务”）隶属于 A 股上市公司金科地产集团股份有限公司，成立于 1998 年，在职员工 1.2 万余人。金科服务业务覆盖全国 16 个省、自治区及直辖市，进驻 70 余城，管理规模约 1.6 亿平方米。金科物业业务以住宅物业为主，区域上以中西部区域为重点。2016 年，金科物业营业收入中住宅物业业绩贡献度为 88.1%，为物业服务费收入的主要来源，商业物业、办公物业服务费收入业绩贡献率分别为 10.9%和 1%；住宅物业项目占比最高，达到 77.87%，商业物业占比 7.99%，办公物业占比 14.14%。

7）金地物业管理集团公司

金地物业管理集团公司（以下简称“金地物业”）于 1993 年在深圳成立，是金地集团旗下为客户提供物业管理服务、资产运营的综合平台。金地物业在全国区域内进行了布局。截至 2015 年 5 月，金地物业在管居住物业项目建筑面积 14,003.52 万平方米，占比高达 61%；在管商业运营项目建筑面积 3,068.92 万平方米，占比 13%；在管办公物业、工业物业均占比 2%，在管其他物业占比 22%。2016 年，金地物业实现营业收入 23.1 亿元，净利润 2.39 亿元。截至 2016 年底，金地物业在管项目总建筑面积约 1.82 亿平方米，管理项目数 493 个。

8）龙湖物业服务集团有限公司

龙湖物业服务集团有限公司（以下简称“龙湖物业”）成立于 1997 年，是龙湖集团控股子公司，在重庆、成都、北京、西安、上海等 30 个城市开展了物业服务工作，员工人数逾万，合约面积超过 1 亿平方米。龙湖物业的住宅物业项目占比达 94.35%。截至 2016 年底，龙湖物业服务费收入主要来源于住宅物业、商业物业、办公物业，其中住宅物业占比 75.5%，商业物业、办公物业服务收入占比 13.15%和 11.36%。

9）彩生活服务集团有限公司

彩生活服务集团有限公司（以下简称“彩生活”）成立于 2002 年 6 月，总部位于深圳，2014 年 6 月在香港联交所主板上市，是国内社区服务运营的首家上市公司。截至 2017 年上半年彩生活实现营收 7.47 亿元，净利润为 1.15 亿元。2017 年 6 月底服务项目达到 2,178 个，管理面积约 3.83 亿平方米。并购是彩生活实现在管面积规模迅速提升的主要手段。

B、作为公司主要竞争对手的独立第三方物业企业情况如下：

长城物业集团股份有限公司

长城物业集团股份有限公司（以下简称“长城物业”）创立于 1987 年，员工人数包含分包方约为 2 万人，业务范围覆盖全国 31 个省、自治区、直辖市的 80 余个城市，物业项目约 700 余个，物业面积逾 1.5 亿平方米，服务类型包括住宅和公建等。2016 年，长城物业实现营业收入 22 亿元，净利润 1.3 亿元。长城物业较早实现了与地产母公司的脱离而走上独立市场化运营的道路。

公司 2017 年 1-6 月与部分竞争对手的对比情况如下：

公司类型	公司名称	资产总计（万元）	营业收入（万元）	管理项目（个）	管理面积（万平米）	备注[1]	名义单价（元/平米·月）[2]
港股上市公司	彩生活	411,850.00	74,662.80	2,178	38,309.00	签约项目及合同面积	0.32
	中奥到家	123,010.60	47,554.30	482	6,330.00	签约项目及合同面积	1.25
	中海物业	281,957.80	130,807.50	500	9,860.00	管理面积	2.21
	绿城服务	382,766.50	220,322.00	959	11,750.00	已交付项目及合同面积	3.13
A 股拟上市公司	碧桂园物业	/	/	/	/	尚未披露公开信息	/
	新城悦物业	/	/	/	/	尚未披露公开信息	/
	南都物业	68,070.24	37,506.80	224	3,013.48[3]	已交付项目及合同面积	2.07
新三板挂牌公司	保利物业	181,229.11	142,212.90	/	9,294.93	在管面积	2.55
	嘉宝股份	79,467.47	47,180.08	163	3,349.00	在管项目及面积	2.35
	一卡通	55,403.89	40,409.31	137	1,900.00	在管项目及面积	3.54
	天骄股份	36,405.06	27,214.43	/	/		/
	开元物业	33,785.71	25,761.45	237	/	在管项目	/

公司 2016 年与部分竞争对手的对比情况如下：

公司	公司名称	资产总计	营业收入	管理项目	管理面积	备注	名义单价（元/平米·月）

类型		（万元）	（万元）	（个）	（万平米）		
港股上市公司	彩生活	402,260.80	134,206.90	2,172	35,752.10	签约项目及合同面积	0.31
	中奥到家	110,114.90	63,514.60	455	5,999.50	签约项目及合同面积	0.88
	中海物业	256,910.90	256,336.00	470	9,350.00	管理面积	2.28
	绿城服务	332,271.90	372,199.30	809	10,520.00	已交付项目及合同面积	2.95
A股拟上市公司	碧桂园物业	164,484.90	53,668.50	超过300个	7,693.95	第一季度数据，管理面积为计费面积	2.33
	新城悦物业	58,740.28	57,337.21	181	4,687.60	管理项目及合同面积	1.02
	南都物业	57,297.31	57,774.53	159	2,218.30	已交付项目及合同面积	2.17
新三板挂牌公司	保利物业	155,584.89	254,806.70	/	/		/
	嘉宝股份	68,847.89	68,011.30	152	3,006.00	管理面积	1.89
	一卡通	51,315.20	62,896.09	136	1,993.19	在管项目及面积	2.63
	天骄股份	33,027.95	48,345.49	/	1,400.00	管理面积	2.88
	开元物业	28,809.87	42,716.25	311	3,452.22	签约项目及管理和顾问面积	1.03

公司2015年与部分竞争对手的对比情况如下：

公司类型	公司名称	资产总计（万元）	营业收入（万元）	管理项目（个）	管理面积（万平米）	备注	名义单价（元/平米·月）

港股上市公司	彩生活	271,915.60	82,764.50	1,879	30,347.30	签约项目及合同面积	0.23
	中奥到家	71,083.30	42,015.50	167	3,381.50	签约项目及合同面积	1.04
	中海物业	216,571.00	254,439.80	427	8,260.00	在管项目建筑面积	2.57
	绿城服务	164,188.50	291,862.70	637	8,279.90	已交付项目及合同面积	2.94
A 股拟上市公司	碧桂园物业	114,508.11	167,246.44	/	6,979.85	管理面积为计费面积	2.00
	新城悦物业	36,888.38	40,025.75	109	3,134.65	管理项目及合同面积	1.06
	南都物业	34,022.18	47,076.24	127	1,718.77	已交付项目及合同面积	2.28
新三板挂牌公司	保利物业	128,216.81	193,607.11	/	/		/
	嘉宝股份	36,277.93	55,073.67	104	2,172.88	在管项目及面积	2.11
	一卡通	50,036.57	53,640.56	103	1,176.20	在管项目及面积	3.80
	天骄股份	21,908.88	32,006.40	/	1,200.00	管理面积	2.22
	开元物业	18,963.90	30,955.90	259	2,785.00	签约项目及管理和顾问面积	0.93

公司 2014 年与部分竞争对手的对比情况如下：

公司类型	公司名称	资产总计（万元）	营业收入（万元）	管理项目（个）	管理面积（万平米）	备注	名义单价（元/平米·月）
港股	彩生活	159,973.10	38,928.70	796	13,716.40	签约项目及合同面积	0.24

上市公司	中奥到家	27,904.40	36,120.20	149	3,138.90	签约项目及合同面积	0.96
	中海物业	194,112.30	216,372.40	/	5,638.40	在管项目建筑面积	3.20
	绿城服务	130,231.50	220,456.50	532	6,588.80	已交付项目及合同面积	2.79
A 股拟上市公司	碧桂园物业	168,734.90	120,723.71	/	5,124.92	管理面积为计费面积	1.96
	新城悦物业	27,168.98	26,667.06	79	2,432.46	管理项目及合同面积	0.91
	南都物业	32,297.30	39,086.15	106	1,518.09	已交付项目及合同面积	2.14
新三板挂牌公司	保利物业	/	/	/	/		/
	嘉宝股份	99,246.53	52,796.95	84	1,851.34	管理面积	2.38
	一卡通	67,200.98	43,174.36	/	/		/
	天骄股份	8,750.27	18,257.86	/	800.00	管理面积	1.90
	开元物业	12,732.94	21,778.91	183	1,756.00	签约项目及管理和顾问面积	1.03

注 1：签约项目包含了已交付的项目和已签约但未交付的储备项目；合同面积是指合同中约定的面积，多指物业的建筑面积；而计费面积是指建筑物中可以作为收费依据的面积，一般以单位面积价格（通常以“元/平米·月”的方式）来确定物业收费标准，往往小于物业建筑面积。

注 2：名义单价为营业收入与管理面积的商数，仅作估算参考。

注 3：截至 2017 年 6 月 30 日，公司已交付项目数量为 224 个，其管理面积为 3,013.48 万平方米，已签约项目（包含已交付）数量为 265 个，其管

理面积为 3,820.49 万平方米，已中标未签约项目数量为 30 个，其管理面积约 499.48 万平方米。

公司与部分竞争对手的偿债能力、资产周转能力、盈利能力、期间费用等情况的对比分析见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“一、发行人财务状况分析”及“二、盈利能力分析”的相关内容。

（三）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。2017 年获得中国指数研究院“中国物业服务百强企业”、“市场化运营领先企业”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。

（四）发行人竞争劣势

1、市场竞争劣势

南都物业的主要经营模式为承接物业管理项目，实施物业管理。公司的经营

模式较为单一，缺少其他业务来源，不利于形成新型服务业态。目前南都物业旗下的悦都科技刚刚起步，其社区 O2O 与公司传统物业服务相结合的经营模式仍需接受实践的检验。

2、规模劣势

诸多拥有丰富业态结构的企业多为拥有房地产开发母公司的物业管理公司，本身具有较强的资源优势和抗风险能力。此类企业凭借其先发优势与规模优势，在探索物业管理新业态的道路上积累了宝贵的经验。南都物业目前的规模无法尝试全方位、多层次的新型业态结构，这也加大了公司整合商业要素的难度。

3、资金劣势

公司目前的业务集中在江浙沪地区，且主要集中在杭州地区。公司业务的拓展需要进行大规模的营销推广并在全国范围内进行网点布局，因而需要大规模的资金投入。公司目前的账面现金主要是物业费预收账款，以及大量代收水电费，不宜作为投资资金。因此，公司亟需通过股权融资等方式，补充公司业务发展所必须的资金。

四、发行人主要业务情况

（一）主要服务概述

公司提供的主要服务按业务类型可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，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

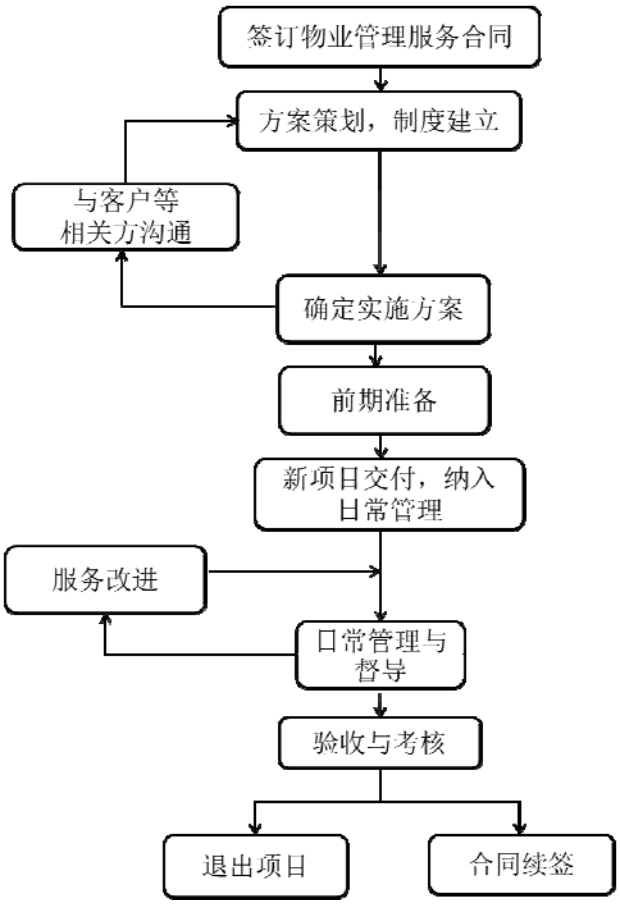
（二）主要业务流程

公司的主要业务都是围绕客户需求制定方案、配备设施、组织人员。其中包干制/酬金制物业管理服务与案场服务在业务流程上主要包括：承接流程、管理流程及退出流程，而增值服务是在物业管理服务的基础之上另外开展的经营活动。主要业务流程如下：

1、包干制/酬金制物业管理服务流程

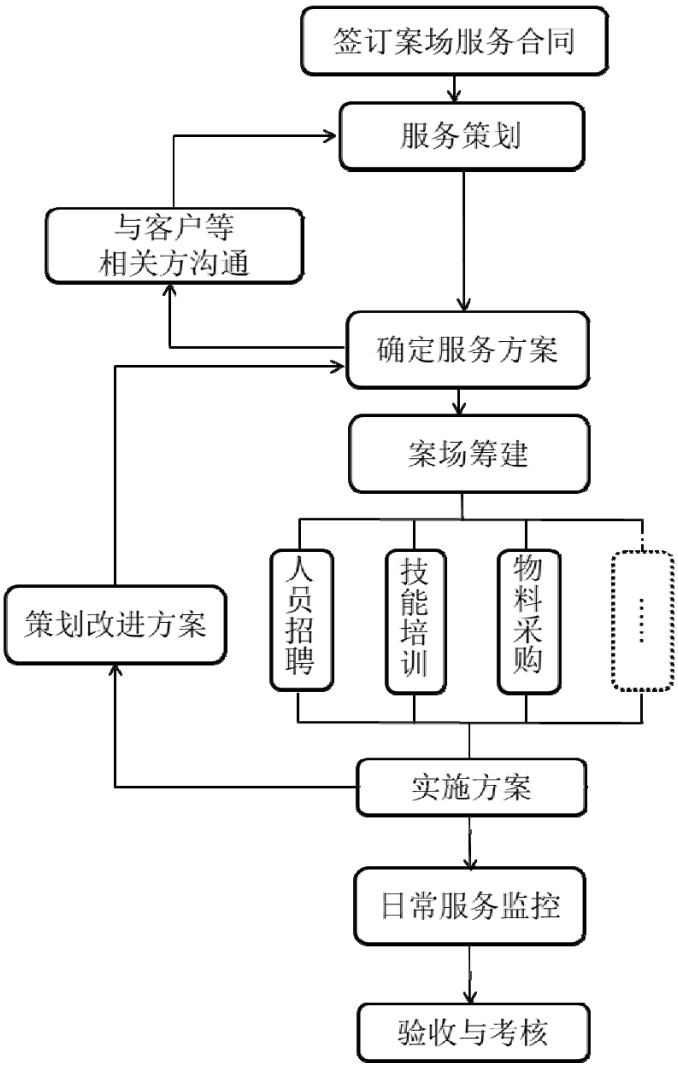
服务在前期包括公司营销、项目承接、方案策划、与客户沟通、确定方案、前期物料采购及人员配备几个步骤，以客户的需求为主。在中期的日常监管中，由公司指定的项目负责人对整个项目进行管理，将项目的进展、需求、突发情况等及时向公司汇报，由公司的职能部门按照规定实施解决方案。在后期，项目还

要进行核查与评估，通过对客户满意度的调查，及时按照客户提出意见与建议进行整改。



2、案场服务流程

案场服务的业务模式比较统一，主要为：接到客户需求、启动团队策划、商务报价、案场筹建、人员招聘、技能培训、日常管理、监督检查、项目完成，最终收到客户确认并收款，这一系列的程序都有相应的制度规定。具体业务流程如下：

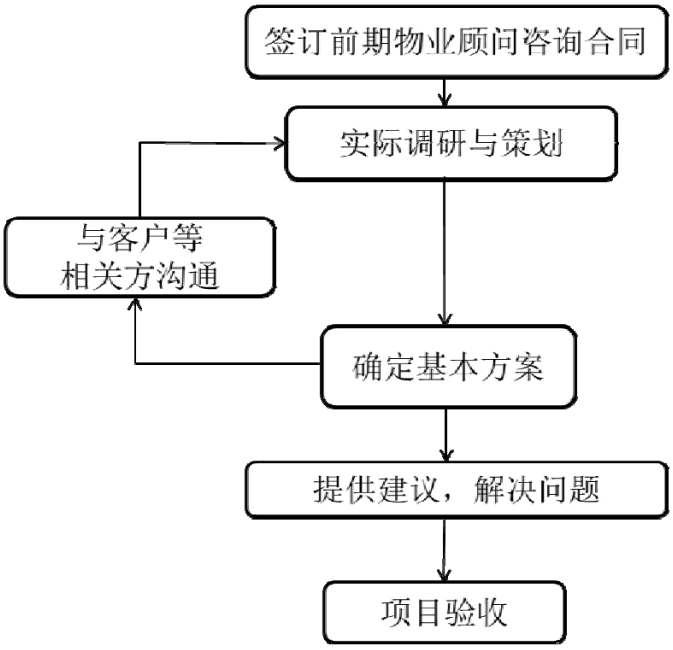


3、顾问咨询服务流程

南都顾问咨询业务主要分为两类：一类是前期物业顾问业务，面向开发商、承建商等；一类是物业管理顾问咨询业务，面向中小型物业管理公司。

（1）前期物业顾问咨询业务

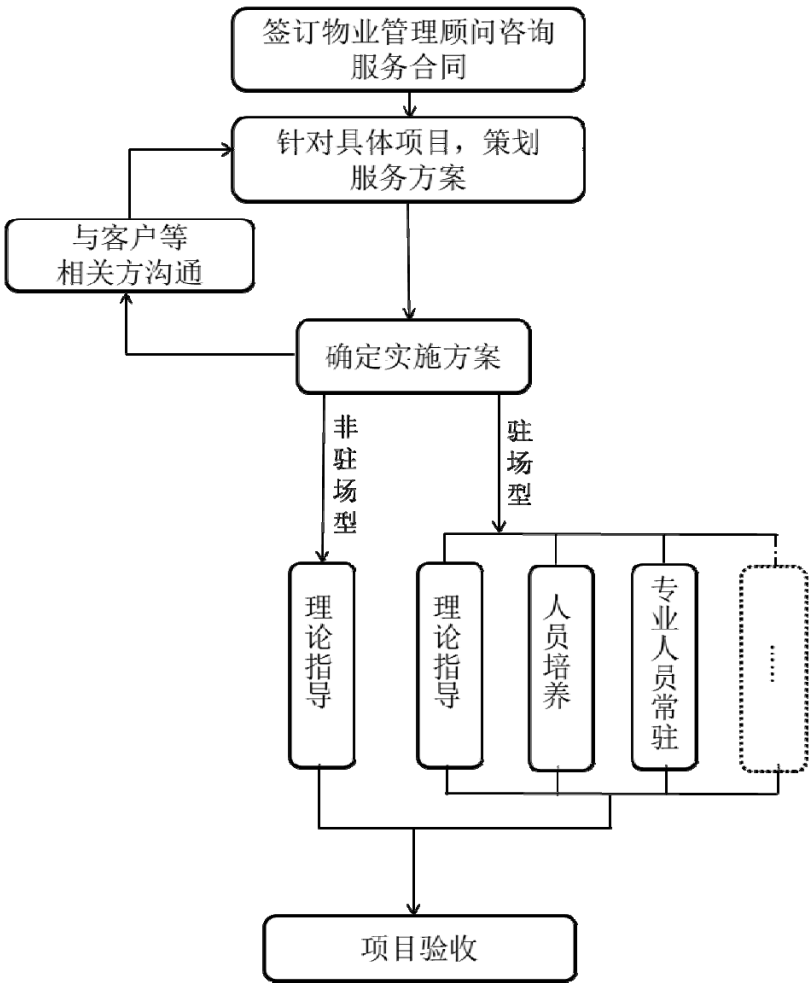
南都物业前期顾问服务是根据公司管理层十余年的房地产开发经验以及公司二十多年来对百余家建设单位的房产品物业管理中积累的丰富经验，来帮助建设单位审核规划设计方案、审核施工图纸、监督施工、参与设施设备选型，及时提出注意要点和修改建议，以达到减少建设单位的无效成本投入，提高物业使用者的满意度和管理者的便利性。其主要业务流程如下：



（2）物业管理顾问咨询业务

公司运用二十多年来的物业管理经验、服务理念、管理体系、规章制度和服务标准，为中小型物业公司提供物业管理顾问咨询服务。通过为具体项目制定物业管理制度、对项目全体物业人员进行系统的专业培训、定期对项目物业服务品质进行监督检查等方法，帮助中小型物业公司快速地打造出一支专业的物业服务队伍，并建立一套完善的物业管理体系。

本业务包括：非驻场型业务、驻场型业务。前者为理论、经验、体系的输出，后者不仅输出管理经验、管理体系，还将派驻项目经理、专业主管等专业人员常驻项目，协助客户搭建物业服务体系、培养物业管理团队、建立服务标准、供专业化的培训。其主要业务流程如下：



4、增值服务流程

增值服务是在物业管理服务的基础上开展的多种经营活动，其管理纳入所在的物业管理项目。主要业务流程包括：

（1）业务筹备：受服务对象与开发商单独委托进行增值业务，详细了解客户需求，制定个性化的服务方案，并将任务分解到各部门、各班组以及个人，力求责任清晰、任务明确。

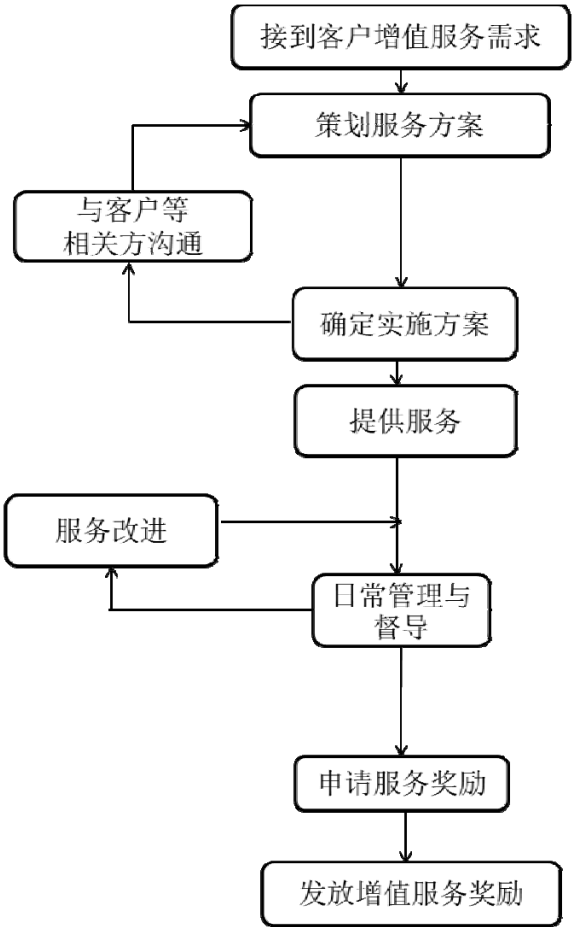
（2）预算编制：商业经营中心将根据去年的多种经营收入、公司当年的经营计划，充分考虑预算期内相关因素导致的成本变动，来制定增值服务的预算。预算的具体金额由商业经营中心与各个项目负责人对接确认。

（3）业务运营及过程监控：与物业管理服务类似，该业务也是交由项目负责人及分管领导管理，并接受每年度公司的监督与审核。

（4）奖励申报：各项目将每季产生的多种经营业绩报表交由总部经营合约

部和财务管理中心核实，由董事长审批，按照利润提成比例发放给相关员工。

（5）进一步服务方案：根据持续的过程监控及信息反馈，项目组在项目运行过程中不断完善服务方案。



（三）主要经营模式

1、采购模式

按照采购对象的种类，可以将公司的采购业务分为物资采购与业务采购。物资采购包括服装及配件、办公用品及家具、清洁用品等，主要是前期开办物资与项目运营过程中所需的物资。业务采购包括项目保洁、秩序外包、电梯保养、道闸改造、软件系统维护、公关活动策划等业务，公司为了降低营业成本，提高品质和顾客满意度，因此将一些业务外包给专业、高效的服务供应商。

（1）公司部门及负责内容

公司各职能部门分别负责确定供应商、采购预算、后期反馈等问题，具体如

下：

部门名称	负责内容
财务管理中心	负责公司各部门/项目的采购预算审核、签订工作，并严格按年度预算控制费用支出
采购管理中心	负责提供采购定点供应商，制定采购指导价，审核各部门/项目采购价格及渠道，收集质量反馈及协调处理质量问题，协助各部门/项目完成采购实施
采购物资的部门	负责在预算范围内进行内网申购、到货验收及质量反馈，最后对账报销。

（2）资质要求及招标过程：

公司主要将在用/常用供应商分为 A/B/C 三个等级：

A 级供应商为符合公司定点供应商资质要求，与公司签订了年度供货合同，定期结款，送货到指定地点（杭州区域范围内，部分外地可快递）的企业；

B 级供应商为从 A 级供应商降级的或资质不完全符合公司定点供应商要求，送货到指定地点（部分区域可送货），有固定供货价格的报价单，在用/常用供应的企业；

C 级供应商为不符合 B 级供应商定义，但为在用/常用供应商，或符合 B 级供应商定义，但尚未使用的备选企业。

对于供应商的选择，南都物业优先考虑资质齐全的专业服务公司。对方的资质等级、信誉情况、近三年的类似业绩情况，都在公司的考虑范围内。

若公司采取招标的方式选择供应商，在招标的过程中，公司将成立招标工作领导小组，一般由公司领导、中心总监为常任成员，相关区域总监和项目经理为非常任成员，如招标项目为工程或环境类可邀请相关工程或环境的专业人士作为临时人员参与工作。领导小组通过打分的方式，对投标人的方案、标书及答辩过程进行评估，结合项目的具体要求，确定最终的供应商。

（3）后期管理

公司将会进行后期跟踪，由项目人员、专业人员、经营合约部共同调查所采购的物资/服务的质量是否合格，结合各方的满意度来评估是否继续与该供应商合作。另外，公司设立了《奖罚制度》，以防采购中出现多购、勿购、收受贿赂、

虚报账单等违规情况。整个采购过程中，公司优先选择性价比高的采购渠道，致力于在保证质量的前提下降低公司采购成本。

2、生产模式

物业管理行业的生产过程即提供服务的过程。公司以客户需求为导向，在生产过程中主要关注两个方面：一方面是对设备的关注，确保各项目的设施、设备状况良好；一方面是对服务的关注，通过质量管理体系与人力资源管理体系，对员工进行培训、督导及奖罚，保证服务优质。前者由工程管理中心负责统一调度，项目负责人现场实施解决方案；后者则是需要按照客户所需，执行标准且灵活的服务流程，具体如下：

（1）调研阶段

客户的需求始终是公司工作的出发点，在了解客户的需求的基础上，公司会认真进行比对、分析，针对不同的客户类型制定个性化的服务方案。

（2）执行阶段

公司严格按照服务方案的内容提供相应服务，针对服务期间客户反映的问题能够做到及时解决，且由项目负责人向公司反馈。

（3）监督阶段

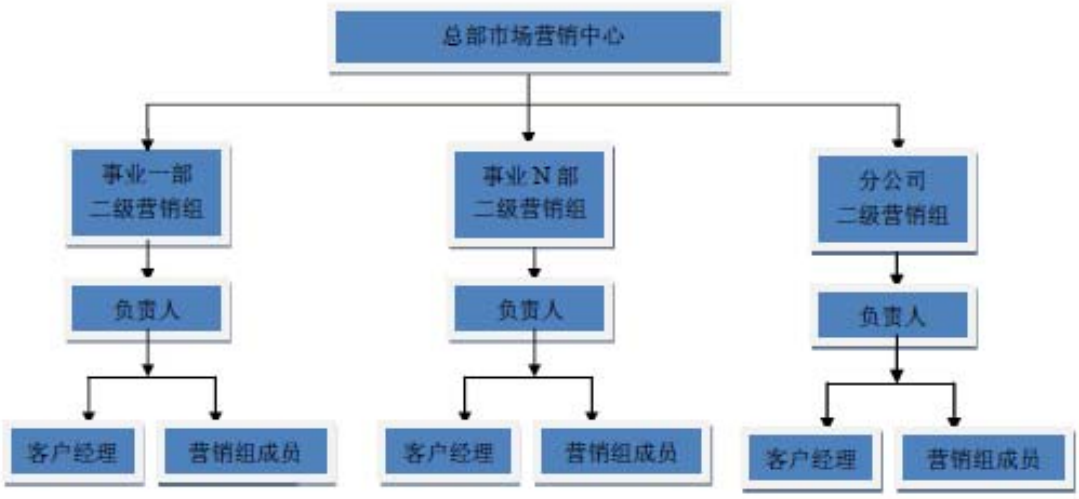
在项目执行阶段，公司定时派专人督导，对项目进行检查。每年度公司进行客户满意度调查，对服务进行自检和改进。

3、营销模式及退出机制

公司成立了营销中心，负责市场调研分析与项目开发管理。

（1）业务拓展

在合作客户 公司在各个事业部中设置二级营销人员，制定了《二级营销管理制度》，以扩大项目信息收集和承接渠道，有助于项目层级的拓展与项目续约。由总部市场营销中心负责对二级营销人员进行培训，由各个事业部/分公司的营销团队负责建立并带领二级营销团队执行各项任务。具体架构如下：



新客户拓展 公司对于新客户的拓展主要有两个部分，其一，是对于一些知名企业，公司会密切关注，分析客户需求，主动进行拓展；其二，是对于其他客户，由于南都物业在市场上的知名度较广、服务质量较高，因此许多新的客户主动找南都物业合作。

媒体平台 近年来，公司扩大自有媒体平台，由品牌文化中心进行统筹，对官方网站、微信、杂志、报刊等实行制度化有效管理。除此之外，公司还积极参与公益类、社区联动类活动，如红五月便民增值活动、小黄人公益活动等，树立企业在公众心中良好的形象，提高知名度。

（2）规划与布局

品牌定位：公司的物业服务分为两大品牌，分别针对中高端及顶级项目，分别为南都物业品牌与南都管家品牌：(i)南都物业品牌主要面向中高端物业项目，通过公共界面的客户服务、安全服务、工程服务、环境服务、装修管理、消防管理以及社区文化活动的推广，为业主创造安全、舒适、和谐的居住环境。(ii)南都管家品牌主要面向顶级物业项目，如豪宅、顶级商业项目等，在公共服务的基础上，结合五星级酒店系统化的服务管理模式，实施一对多的人性化服务。

区域布局：公司为降低风险、保证业务的稳定，一般随着合作伙伴的外拓进行异地业务的发展。未来，公司将会主动拓展，积极在各地建设营销网点，拓展区域重心在长三角（浙江、上海、江苏南部），北京为中心的北部区域，成都与重庆为中心的西部区域。

（3）退出机制

项目退出机制的完善对于整个项目的完整性和经济效益来说十分重要。公司规定由区域总监来负责项目退出的工作计划，项目负责人负责各项退出工作的实施，公司的其他部门，如财务管理中心、人力资源中心、总经办等，协同合作，负责人员的安置、物业费的追缴与设备回收。

退出以后，公司将与客户或交接的单位签署相关协议，保证整个项目能够顺利结项。

4、定价机制及盈利模式

物业服务的定价模式与物业项目的类型或房屋的性质相关，对此，各地政府部门做出了详细的规定。一般来说，普通住宅的前期物业服务收费实行政府指导价，有定价权限的政府价格主管部门会同房地产行政主管部门根据物业管理服务等级标准等因素，制定相应的基准价及其浮动幅度，并定期公布。除此以外的其他物业项目，如别墅、商铺、办公楼、以及非前期的普通住宅物业服务等，实行市场调节价，由物业管理公司与业主基于市场价格共同商定。

具体的收费标准，由公司与开发商或业主自行商定，按照政府的基准价和浮动幅度在物业服务合同中约定。

南都物业严格执行在管项目所在地政府制定的《物业服务收费管理办法》，再依据项目的类型、服务、所在地等因素，采用市场定价法和成本测算法两种方法对所提供的物业服务进行定价。

（1）市场定价法

公司考察标的物业周边同档次物业的费用水平，并以此为依据进行定价的方式称为市场定价法。

（2）成本测算法

一般情况下，基础物业服务的成本主要包括人工支出、公共区域水电费支出、公共环境维护支出、公用设备维护保养、办公费用、税金、管理费用等。根据所提供的物业服务的成本加上一定比例的利润，从而得出物业服务的价格。

通常针对不同类型的业主单位，公司会采用不同的定价机制。对于小业主单位（销售型物业），由于业主较多，对物业服务的价格较为敏感，通常采用市场定价法与成本测算法相结合的方式进行定价。首先考察周边市场价格确定初步定

价，然后通过成本测算法来判断项目是否有赢利空间，从而确定项目的可行性。在进行市场定价法确定价格时，采用的参考物业价格，一定程度上取决于公司及业主对该处物业的市场定位。相同的市场定位不仅是公司与业主对价格达成一致的前提，也是决定物业服务品质，同时影响成本的重要因素。

对于大业主单位，公司多采用成本测算法进行定价。首先，业主提出服务内容与标准的要求。随后，公司按照业主的诉求，进行提供相应服务所需成本的测算。最后根据测算结果，加上一定比例的利润，对业主进行报价。

对于包干制的项目而言，公司对业主的收费是相对固定的，其利润来源于公司对成本的控制，其收费超过成本的部分，形成公司的盈利。对于酬金制的项目而言，由业主来承担服务过程中的成本，公司获得的酬金由双方通过协议约定。

（四）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	**37,404.25**	**100.00%**	**57,590.78**	**100.00%**	**46,970.03**	**100.00%**	**38,898.39**	**100.00%**

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%
合计	**34,830.78**	**100.00%**	**54,184.71**	**100.00%**	**44,937.99**	**100.00%**	**36,348.72**	**100.00%**

关于销售收入结构的具体分析，参见本招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“二、盈利能力分析”之“（一）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%
	小计		**45,679,878.15**	**12.21%**
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%
	小计		**93,305,281.58**	**16.20%**
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%
	小计		**70,348,678.57**	**14.94%**
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、主要客户销售情况

报告期内，公司向主要客户销售金额占当期营业收入总额的情况如下表所示：

2017 年 1-6 月

单位：元

序号	客户名称	项目名称	销售收入	占当期主营业务收入的比例
1	启东崇和置业有限公司	绿地启东长岛	16,133,518.13	4.31%
2	阿里巴巴(中国)网络技术公司	阿里巴巴	7,896,406.79	2.11%
3	金华市传云物联网技术有限公司	金义园区	6,387,440.44	1.71%
4	杭州华三通信技术有限公司	H3C 基地	5,493,965.74	1.47%
5	传富置业（成都）有限公司	成都银泰城	4,174,017.35	1.12%
6	海宁银泰置业有限公司	海宁银泰城	3,910,165.17	1.05%
7	杭州银泰购物中心有限公司	城西银泰	2,929,474.53	0.78%
8	东华大学	东华大学	2,776,093.29	0.74%
9	杭州裕廊腾飞科技有限公司	新加坡杭州科技园	2,516,165.39	0.67%
10	河南绿地商城置业有限公司	绿地公园城	2,493,344.99	0.67%
小计			54,710,591.82	14.63%

2016 年度

单位：元

序号	客户名称	项目名称	销售收入	占当期主营业务收入的比例
1	启东崇和置业有限公司	绿地启东长岛	37,619,312.83	6.53%
2	阿里巴巴(中国)网络技术公司	阿里巴巴	13,772,503.27	2.39%
3	杭州华三通信技术有限公司	H3C 基地	10,453,258.32	1.82%
4	海宁银泰置业有限公司	海宁银泰城	8,945,173.40	1.55%
5	杭州银泰购物中心有限公司	城西银泰	6,429,302.22	1.12%
6	杭州市住房保障办公室	田园租赁房	5,610,244.26	0.97%
7	杭州龙翔商业发展有限公司	湖滨银泰龙翔里	5,136,169.40	0.89%
8	上海绿地施湾置业有限公司	东海岸沃尔玛	4,231,073.72	0.73%
9	杭州之江创意园开发有限公司	凤凰创意国际、凤凰创意大厦	4,180,315.17	0.73%
10	恒生电子股份有限公司	恒生大厦	3,789,573.75	0.66%
小计			100,166,926.34	17.39%

2015 年度

单位：元

序号	客户名称	项目名称	销售收入	占当期主营业务收入的比例
1	阿里巴巴(中国)网络技术公司	阿里巴巴	11,418,939.91	2.43%
2	杭州华三通信技术有限公司	H3C 基地	10,634,923.71	2.26%
3	海宁银泰置业有限公司	海宁银泰城	10,378,793.63	2.21%
4	杭州银泰购物中心有限公司	城西银泰	7,952,718.03	1.69%
5	杭州龙翔商业发展有限公司	湖滨银泰龙翔里	6,922,196.39	1.47%
6	杭州市住房保障办公室	田园租赁房	5,786,888.94	1.23%
7	杭州欣盛嘉业房地产开发有限公司	东方福邸	5,430,650.94	1.16%
8	杭州之江创意园开发有限公司	凤凰创意国际、凤凰创意大厦	4,464,909.65	0.95%
9	杭州银耀百货有限公司	银耀百货	4,222,888.65	0.90%
10	杭州市中策职业学校	中策职高	3,746,076.00	0.80%
小计			70,958,985.85	15.11%

2014 年度

单位：元

序号	客户名称	项目名称	销售收入	占当期主营业务收入的比例
1	阿里巴巴(中国)网络技术公司	阿里巴巴	10,448,539.86	2.69%
2	海宁银泰置业有限公司	海宁银泰城	9,949,719.02	2.56%
3	杭州华三通信技术有限公司	H3C 基地	9,105,009.35	2.34%

4	杭州银耀百货有限公司	银耀百货	4,419,235.00	1.14%
5	湖州银佳百货有限公司	银佳百货	3,914,256.50	1.01%
6	杭州银泰购物中心有限公司	城西银泰	3,502,337.03	0.90%
7	杭州市陈经纶体育学校	陈经纶体校	3,381,458.00	0.87%
8	杭州欣盛嘉业房地产开发有限公司	东方福邸	3,238,411.13	0.83%
9	杭州市中策职业学校	中策职高	3,161,179.00	0.81%
10	杭州市住房保障办公室	田园租赁房	2,668,481.27	0.69%
小计			53,788,626.16	13.84%

注：启东崇和置业有限公司的绿地启东长岛项目包括启东长岛案场、部分前期物业等若干相关项目。以上项目收入不包含小业主收入。

4、主要业务销售量及价格变动情况

（1）报告期内各期按物业类型的项目数量、面积、单价、收入、毛利

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，公司已签约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	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	**2.44**	**2.79**	**2.83**	**2.77**

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。

报告期内各期，公司包干制物业管理服务的收入情况如下：

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
住宅	17,049.79	55.76%	23,985.85	52.74%	19,161.79	47.62%	15,779.97	47.94%
办公	7,724.33	25.26%	13,737.27	30.20%	11,506.07	28.59%	8,905.06	27.05%
商业	3,738.92	12.23%	6,772.48	14.89%	5,812.84	14.44%	5,464.25	16.60%
其他	2,063.71	6.75%	984.55	2.16%	3,762.44	9.35%	2,768.16	8.41%
合计	**30,576.76**	**100.00%**	**45,480.14**	**100.00%**	**40,243.14**	**100.00%**	**32,917.44**	**100.00%**

包干制物业管理服务主要包括住宅、办公、商业与其他四类。住宅主要系多层住宅、小高层住宅、高层住宅、别墅等；办公主要系商务楼、政府办公楼、产业园区等；商业主要系购物中心、百货大楼、商业综合体等；其他主要系学校、前期物业项目等。

2015 年新增 22 个物业项目，其中包干制项目 21 个，酬金制项目 1 个。包干制项目中，住宅类项目新增 13 个，办公类项目新增 5 个，商业类项目新增 2 个，其他类项目新增 1 个。

2016 年新增 40 个物业项目，全部为包干制项目，其中住宅类项目新增 15 个，办公楼项目新增 6 个，商业类项目新增 7 个，其他类项目新增 12 个。

2017 年 1-6 月新增 62 个物业项目，其中通过并购采林物业新增 53 个物业项目。新增的项目中，住宅类项目新增 21 个，办公类项目新增 16 个，商业类项目新增 8 个，其他类项目新增 17 个。

报告期内各期，公司包干制物业管理服务的毛利情况如下：

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
住宅	3,151.22	47.48%	4,443.29	43.34%	4,617.47	42.80%	2,959.86	40.43%
办公	2,068.54	31.17%	3,695.33	36.04%	3,502.77	32.47%	2,262.95	30.91%
商业	1,264.93	19.06%	2,038.85	19.89%	2,031.70	18.83%	1,719.73	23.49%
其他	152.34	2.30%	74.70	0.73%	635.73	5.89%	378.17	5.17%
合计	**6,637.02**	**100.00%**	**10,252.16**	**100.00%**	**10,787.66**	**100.00%**	**7,320.70**	**100.00%**

报告期各期，包干制物业管理服务毛利分别为 7,320.70 万元、10,787.66 万元、10,252.16 万元与 6,637.02 万元。包干制物业管理服务毛利增加，主要系签约物业项目数量增加导致。

2015 年包干制物业管理服务毛利较 2014 年增加 3,466.96 万元，主要系物业项目增加导致。2015 年新签约 22 个物业项目，其中包干制项目 21 个，酬金制项目 1 个。包干制项目中，住宅类项目新增 13 个，办公类项目新增 5 个，商业类项目新增 2 个，其他类项目新增 1 个。

2016 年包干制物业管理服务毛利较 2015 年减少 535.50 万元，主要系虽然 2016 年物业项目有所增加，但是从 2016 年 5 月起公司开始缴纳增值税，因此确认的营业收入中不包含物业费中增值税部分，因此导致包干制物业管理服务毛利略有下降。

2017 年 1-6 月包干制物业管理服务毛利较上年同期增加 1,258.14 万元，主要系物业项目增加导致。

（2）报告期内各期按地区的项目数量、面积、单价、收入、毛利

报告期内，公司项目按照地区区分，每期末的项目数量及签约面积情况如下：

所在区域	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）
杭州市	132	16,450,086	129	16,751,825	107	14,975,030	90	12,368,289
浙江省（除杭州市）	49	9,335,852	47	8,866,063	38	6,930,893	36	6,417,609
江苏省	41	5,524,741	15	3,393,282	10	1,707,784	9	1,644,426
上海市	26	2,741,567	10	1,341,284	6	875,738	4	636,232
山东省	2	343,014	0	0	2	1,494,000	2	1,494,000
四川省	1	421,974	1	71,505	0	0	0	0
河南省	1	536,904	1	536,094	0	0	0	0
湖南省	1	596,749	1	596,749	0	0	0	0
安徽省	4	604,728						
北京市	1	153,537						
陕西省	4	543,759						
重庆市	3	951,942						
合计	**265**	**38,204,853**	**204**	**31,556,802**	**163**	**25,983,445**	**141**	**22,560,556**

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：

所在区域	单价（元/平方米·月）

	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
杭州市	3.12	3.17	3.13	3.16
浙江省（除杭州市）	2.13	2.08	2.09	2.10
江苏省	1.27	1.85	1.59	1.56
上海市	2.60	5.33	6.82	8.85
山东省	--	--	0.60	0.60
四川省	11.87	8.85	--	--
河南省	--	--	--	--
湖南省	--			
安徽省	0.62			
北京市	--			
陕西省	1.50			
重庆市	1.32			
平均单价	2.44	2.79	2.83	2.77

注：公司部分已签约项目由于未交付或未进行可计费面积测绘，因此无加权单价数据。

报告期内各期，公司按照区域划分的主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

地区	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
杭州市	21,732.10	58.10%	40,268.61	69.92%	36,288.81	77.26%	31,910.19	82.03%
浙江省（除杭州市）	6,578.46	17.59%	8,963.07	15.56%	7,517.90	16.01%	5,355.70	13.77%
江苏省	2,349.69	6.28%	5,588.59	9.70%	1,550.95	3.30%	1,201.96	3.09%
上海市	4,031.87	10.78%	2,207.78	3.83%	1,445.98	3.08%	172.54	0.44%
山东省	-	0.00%			166.39	0.35%	258.00	0.66%
四川省	1,038.19	2.78%	303.64	0.53%				
河南省	539.13	1.44%	259.09	0.45%				
重庆市	277.23	0.74%						
陕西省	610.08	1.63%						
安徽省	247.50	0.66%						
合计	**37,404.25**	**100.00%**	**57,590.78**	**100.00%**	**46,970.03**	**100.00%**	**38,898.39**	**100.00%**

公司主营业务主要集中杭州地区。报告期内，公司于杭州地区的收入占比最

高，分别为 82.03%、77.26%、69.92%与 58.10%，符合公司扎根杭州，辐射全国的战略，其他地区以嘉兴、绍兴、宁波、上海、苏州、南通、成都、郑州、西安、重庆等地区为主。报告期内，公司逐年扩大杭州地区以外的物业收入。

报告期内各期，公司按照区域划分的主营业务毛利构成情况如下：

单位：万元

地区	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
杭州市	5,798.53	59.09%	11,246.16	72.03%	10,915.37	78.04%	8,659.53	83.39%
浙江省（除杭州市）	1,429.97	14.57%	2,173.31	13.92%	2,081.41	14.88%	1,293.15	12.45%
江苏省	714.42	7.28%	1,529.58	9.80%	456.86	3.27%	288.92	2.78%
上海市	1,273.67	12.98%	702.90	4.50%	483.71	3.46%	52.20	0.50%
山东省	-				49.60	0.35%	90.80	0.87%
四川省	480.29	4.89%	-108.16	-0.69%				
陕西省	78.89	0.80%						
重庆市	77.10	0.79%						
安徽省	32.81	0.33%						
山西省	-8.45	-0.09%						
河南省	-64.78	-0.66%	70.03	0.45%				
合计	**9,812.46**	**100.00%**	**15,613.81**	**100.00%**	**13,986.95**	**100.00%**	**10,384.60**	**100.00%**

公司按照区域划分的主营业务毛利情况与主营业务收入情况基本一致，主营业务毛利主要集中在杭州，并逐年向杭州以外的地区扩张。2016 年四川省主营业务毛利为负，主要系公司在四川省新承接了物业项目，为了积极开拓西南地区市场，公司配置的业务人员比较完整，人员投入较大，因此在项目初期略有亏损。随着成都银泰城项目的陆续交付，四川省的经营开始盈利。

（3）报告期内各期间新委聘、新交付、终止的明细变动情况

报告期内各期，公司新委聘、新交付、终止的物业项目情况如下：

单位：个

项目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
新委聘	16	42	27	18
新交付	23	34	26	29
新并购	53（49）【注】			
终止	7	2	5	4

注：新并购的采林物业 53 个项目中有 4 个尚未交付，因此截至报告期末，采林物业为公司增加了 53 个已签约项目和 49 个已交付项目。

截至目前，公司已委聘但未交付的主要项目如下表所述：

序号	项目名称	建筑面积（平方米）	年签约额（元）	签约时间	拟交付时间
1	新茂轻纺城	134,008	4,213,449	2013 年 7 月	待定
2	怡丰城	201,881	4,356,455	2013 年 12 月	待定
3	逸林雅苑	31,701	1,799,822	2014 年 7 月	待定
4	好学府（金隅学府）	76,679	3,257,712	2015 年 7 月	2018 年 1 月
5	春风江南府	113,033	2,060,000	2015 年 9 月	2017 年 12 月
6	江南大厦	63,358	4,226,626	2015 年 10 月	2017 年 10 月
7	嘉桂轩（时尚公馆）	281,062	8,375,150	2015 年 12 月	2018 年 6 月
8	北辰·奥园	317,540	8,168,009	2016 年 5 月	2018 年 3 月
9	江南世家二期	401,043	6,300,000	2016 年 6 月	2018 年 12 月
10	南都璟园南区	25,290	1,067,213	2016 年 6 月	2018 年 6 月
11	绿地璀璨天城	536,904	13,693,211	2016 年 6 月	2018 年 9 月
12	绿地汇中心	31,000	10,994,200	2016 年 7 月	2018 年 3 月
13	恒祺商务中心	161,096	5,978,164	2016 年 7 月	2018 年 5 月
14	理想银泰城（2、3 期）	418,005	14,367,643	2016 年 7 月	2018 年 6 月
15	碧水豪园（府上）	76,674	1,382,006	2016 年 8 月	2017 年 12 月
16	长九珊瑚沙项目	344,198	10,095,221	2016 年 9 月	2018 年 12 月
17	柯桥世贸中心	135,168	3,779,259	2016 年 10 月	待定
18	海宁工人路商业中心	257,000	7,512,958	2016 年 10 月	2017 年 10 月
19	西湖春天	596,749	11,175,827	2016 年 11 月	2018 年 6 月
20	绿地海珀云翡	153,537	6,360,000	2017 年 1 月	2018 年 12 月
21	启东新村沙 B-02 地块	339,599	8,354,000	2017 年 4 月	待定
22	启东新村沙 B-03 地块	451,323	13,622,000	2017 年 4 月	2018 年 12 月
23	启东新村沙 B-06 地块	229,318	6,697,200	2017 年 4 月	2017 年 12 月
24	启东新村沙 B-08 地块	236,332	6,733,100	2017 年 4 月	待定
25	华策中心	126,147	5,956,034	2017 年 5 月	2018 年 9 月
26	绿地虹口缤纷城	86,693	4,000,000	2017 年 5 月	2018 年 5 月
27	飞鸟客	257,923	4,329,470	2017 年 5 月	2018 年 6 月
28	高塘和苑	83,495	2,039,035	2017 年 6 月	2017 年 12 月
29	绿地国际花都 1、2 期	93,014	2,525,601	2017 年 6 月	2019 年 6 月
30	绿地柏轩花园	130,000	2,899,000	2017 年 7 月	2020 年 6 月

31	杭州湾 38-40 号地块	380,000	8,190,000	2017 年 8 月	2019 年 12 月
32	西溪银泰购物中心	190,000	19,461,356	2017 年 9 月	2017 年 11 月
33	淘宝城西溪三期商业	30,000	11,696,145	2017 年 10 月	2017 年 11 月

以上项目交付时间间隔较长的原因系相关政策规定房产项目领取预售许可证之前必须签订物业服务合同，确定物业服务公司及物业费标准，因此导致物业服务合同签订期与交付期之间一般有 2 年左右的间隔。部分项目由于建造工期等原因，尚未明确交付时间。

报告期内，公司新委聘及新交付的项目数量较多，新业务的承接能力较强，终止的项目数量较少，项目的持续性较好，因此 2016 年项目数量及管理面积有较大幅度的增长。

综上，公司承接项目能力较强，业务地区范围也不断扩张，报告期内，委聘的物业项目数量持续增加，并且物业项目的持续性较好，与客户保持了良好的持续合作关系。随着管理项目的增加，公司在报告期内保持了收入的稳定增长。

（4）报告期末按到期日的合同情况

报告期末，按到期日的合同数量、面积、单价、合同金额情况如下：

按到期日	合同数量（个）	合同面积（万平方米）	合同单价（元/平方米·月）	合同金额（万元）（注 2）
无固定期限项目（注 1）	132	2,433.97	2.90	38,481.13
2017 年底	50	424.33	2.25	3,524.07
2018 年底	42	361.65	5.75	3,286.69
2019 年及以后	41	600.54	2.45	1,009.14

注 1：物业公司与建设单位签订前期物业服务合同，通常约定合同有效期至业主委员会（以下简称“业委会”）成立，待业委会成立后再由业委会决定续签或者更换物业公司。由于业委会成立需要满足入住率、交付时间等要求，因此业委会成立时间存在不确定性，前期业务合同没有固定的有效期限。

注 2：公司签订的物业合同类型中主要包括约定面积、单价的合同和约定服务总金额的合同。此处合同金额统计的是约定服务总金额的物业合同中截止报告期末尚未执行完毕将在报告期后每年执行的金额。无固定期限项目的合同未约定固定合同金额，此处根据项目的收费面积及收费单价相乘计算得出合同金额。

截止 2017 年 6 月末，公司签约项目共 265 个，合同面积共 3,820.49 万平方米，其中 132 个项目无固定服务期限，占项目总数的比例为 49.81%，占合同面积的比例为 63.71%，占比较大。该类物业项目无明确的到期时间，通常服务期限较长，短时间内终止的可能性较小，因此可以保障公司未来收入得以有效持续。

报告期内，公司每年均有新委聘项目以及新交付项目，业务地区范围也不断扩张，同时原有项目中终止的情形较少。鉴于物业服务项目本身期限较长、稳定性较强的特点，以及公司较强的业务扩展能力，公司未来收入发展趋势较为稳定。

（5）报告期内续签及物业费收缴情况

报告期内，公司平均收缴率、平均续约率与百强企业的对比情况如下表所示：

项目	2016 年	2015 年	2014 年
百强收缴率【3】	94.10%	94.09%	93.02%
公司当年收缴率【1】	83.76%	85.13%	82.71%
公司累计收缴率【2】	90.57%	95.92%	97.34%
百强续约率	98.21%	98.80%	98.82%
公司续约率【4】	98.77%	96.45%	96.85%

注 1：公司当年物业费收缴率按照收缴金额计算，当年物业费收缴率=已收当年物业费÷当年实际应收物业费×100%。当年实际应收物业费=当年应收物业费金额-当年减免物业费金额。减免物业费金额包括开发商空置房物业费折扣金额，以及经业主和物业服务公司协商后的物业费减免。开发商未出售部分为空置房屋，该部分物业费用按照《物业管理条例》由开发商缴纳。按行业惯例，相应空置房物业费减免存在两种约定方式：第一，物业服务合同约定空置房物业费折扣力度；第二，开发商向物业服务公司提出空置房物业费减免申请，结合实际经营情况，经双方协商后报物业服务公司审批。对于业主而言的物业费减免，包括服务内容的调整或客户针对服务质量提出调整物业费的要求等。

注 2：公司累计物业费收缴率的计算公式为：累计物业费收缴率=各期累计已收当年物业费÷当年实际应收物业费×100%。上表中累计已收物业费为每期产生的实际应收物业费截至 2017 年 6 月 30 日的累计收缴金额（例如，2016 年累计收缴率为 2016 年当年产生的实际应收物业费从 2016 年初至 2017 年 6 月底的累计收缴情况，而 2014 年累计收缴率为 2014 年当年产生的实际应收物业费从 2014 年初至 2017 年 6 月底的累计收缴情况）。由于累计期的逐年减少，导致 2016 年的收缴率相对往年而言暂时较低。

注 3：以上百强数据来源于中国指数研究院发布的历年中国物业服务百强企业研究报告，相关研究报告并未公布收缴率的计算公式。

注 4：公司续约率的计算公式为：当年续约率=（1-当年撤场项目数÷上年末签约项目数）×100%。

公司当年收缴率体现了公司物业管理项目的首年收缴情况，由于物业项目存在一定的合理催收期，首年收缴率在 80%左右，而累计收缴率则随着时间的推移，公司通过不断收取历史欠缴的物业费，使得往年的收缴率逐步提升，从而更真实反映了项目回款的比例，且更早期的物业项目由于后续物业费回款累计期较长，因此其收缴率会高于近期年份的收缴率。从 2014 年的累计收缴率情况来看，公司的项目回款情况较好。

公司报告期内维持了较低的项目撤场率，使得项目的续约率较高，与百强企业相比较为接近。

综上所述，公司项目平均单价在其主要业务区域浙江省高于平均值，体现了公司具备实施中端以上物业项目的管理能力。公司保持了较高的项目累计收缴率和续约率，使得公司的业务收入较为稳定，具备一定的可持续性和抗风险能力。

（五）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		**64,455,765.68**	**23.32%**
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		**97,105,870.78**	**23.08%**

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		**21,391,952.58**	**6.47%**
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		**12,295,380.80**	**4.29%**

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、主要供应商及公司向其采购情况

（1）公司报告期内按采购对象对外采购情况如下：

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
服务采购	10,281.26	61.38%	13,482.17	65.19%	2,965.09	33.40%	1,381.94	19.34%
工程材料	605.23	3.61%	1,200.66	5.81%	1,021.77	11.51%	1,551.26	21.71%
公共水电	1,075.06	6.42%	1,505.45	7.28%	1,332.66	15.02%	1,280.85	17.93%
电梯及门禁维保	751.39	4.49%	1,119.47	5.41%	826.87	9.32%	717.93	10.05%
清洁用品及保养	440.27	2.63%	931.81	4.51%	678.75	7.65%	613.61	8.59%
服装费用	315.93	1.89%	611.56	2.96%	497.7	5.61%	386.54	5.41%
绿化费用	132.68	0.79%	260.34	1.26%	343.29	3.87%	399.52	5.59%
秩序维护	128.55	0.77%	136.47	0.66%	63.83	0.72%	45	0.63%
多种经营	676.44	4.04%	721.47	3.49%	313.76	3.54%	199.93	2.80%
装修工程	1,605.79	9.59%						
租赁费	540.01	3.22%						
其他	197.05	1.18%	709.73	3.43%	830.63	9.36%	568.08	7.95%
合计	**16,749.66**	**100.00%**	**20,679.13**	**100.00%**	**8,874.35**	**100.00%**	**7,144.66**	**100.00%**

（2）报告期内，公司主要供应商的采购金额及采购占比情况如下：

年份	序号	供应商名称	采购内容	采购金额（万元）	占采购总额的比重	占同类采购额的比重
2017 年 1-6 月	1	杭州北秀保安服务有限公司	服务采购	2,579.99	15.40%	25.09%
	2	杭州明邦保安服务有限公司	服务采购	1,732.12	10.34%	16.85%
	3	杭州市保安服务集团有限公司	服务采购	993.44	5.93%	9.66%
	4	浙江德邦保安服务有限公司	服务采购	582.02	3.47%	5.66%
	5	浙江震霆装饰设计工程有限公司	装修工程	558.00	3.33%	34.75%
	6	杭州融服人力资源服务有限公司	服务采购	550.2	3.28%	5.35%
	7	上海庆管物业管理有限公司	服务采购	453.77	2.71%	4.41%
	8	杭州兴耀商业经营管理有限公司	租赁费	440.28	2.63%	81.53%
	9	上海镜新保洁有限公司	服务采购	372.02	2.22%	3.62%
	10	河南港宁物业服务有限公司	服务采购	294.56	1.76%	2.87%
	小计			**8,556.40**	**51.08%**	
2016 年度	1	杭州北秀保安服务有限公司	服务采购	3,249.86	15.72%	24.10%
	2	杭州明邦保安服务有限公司	服务采购	2,816.77	13.62%	20.89%
	3	杭州市安保服务集团有限公司	服务采购	1,430.04	6.92%	10.61%
	4	上海镜新保洁有限公司	服务采购	1,124.87	5.44%	8.34%
	5	上海庆管物业管理有限公司	服务采购	1,089.05	5.27%	8.08%
	6	浙江德邦保安服务有限公司	服务采购	724.57	3.50%	5.37%
	7	上海重望物业管理服务有限公司	服务采购	410.62	1.99%	3.05%
	8	杭州雅那尔服饰有限公司	服装费	343.88	1.66%	56.23%
	9	上海楷丰保安服务有限公司	服务采购	286.97	1.39%	2.13%
	10	杭州瑞庭保洁服务有	服务采购	258.50	1.25%	1.92%

		限公司				
	小计			**11,735.13**	**56.75%**	
2015 年度	1	杭州市安保服务集团有限公司	服务采购	698.41	7.87%	23.55%
	2	杭州明邦保安服务公司	服务采购	568.52	6.41%	19.17%
	3	上海重望物业管理服务有限公司	服务采购	321.20	3.62%	10.83%
	4	上海瑞庭物业管理服务有限公司	服务采购	278.83	3.14%	9.40%
	5	杭州捷丽世纪物业管理有限公司	服务采购	272.24	3.07%	9.18%
	6	杭州北秀保安服务有限公司	服务采购	257.33	2.90%	8.68%
	7	杭州兵瑶服饰有限公司	服装费	231.43	2.61%	46.50%
	8	奥的斯电梯（中国）有限公司浙江分公司	电梯及门禁维保	162.38	1.83%	19.64%
	9	杭州邢家贸易有限公司	工程材料	143.99	1.62%	14.09%
	10	杭州思达夫纺织服饰有限公司	服装费	98.31	1.11%	19.75%
	小计			**3,032.64**	**34.17%**	
2014 年度	1	杭州市安保服务集团有限公司	服务采购	501.50	7.02%	36.29%
	2	杭州盛世行环境工程有限公司	服务采购	214.77	3.01%	15.54%
	3	杭州捷丽世纪物业管理有限公司	服务采购	191.15	2.68%	13.83%
	4	上海智诺酒店管理有限公司	服务采购	168.00	2.35%	12.16%
	5	杭州兵瑶服饰有限公司	服装	154.11	2.16%	39.87%
	6	杭州邢家贸易有限公司	工程材料	153.33	2.15%	9.88%
	7	奥的斯机电电梯有限公司杭州分公司	电梯及门禁维保	142.89	2.00%	19.90%
	8	上海重望物业管理服务有限公司	服务采购	126.76	1.77%	9.17%
	9	杭州朋得利环境工程有限公司	服务采购	125.29	1.75%	9.07%
	10	浙江时代电子市场东	服装	114.19	1.60%	29.54%

	视电子经营部				
	小计		**1,891.99**	**26.48%**	

由上表可知，前十名供应商采购额及占比逐年增加，报告期内前十名供应商合计采购额分别为 1,891.99 万元、3,032.64 万元、11,735.13 万元、8,556.40 万元，占对外采购总额的比重分别为 26.48%、34.17%、56.75%和 51.08%，主要供应商采购总额和占比均大幅增加。一方面系公司业务规模扩大，管理物业项目增加，导致向主要供应商采购额大幅增加；另一方面，公司 2015 年前公司与部分保安人员、保洁人员签订劳务派遣合同，这部分人员成本计入职工薪酬核算。2015 年下半年开始，公司逐步开始减少劳务派遣人数，与部分保洁人员签订正式劳动合同，其余保安、保洁人员采用服务采购的形式。截至 2015 年底，公司已不存在劳务派遣员工，因此对外采购保洁及保安服务大幅增加，从而导致对外采购总额大幅增加。

（3）主要供应商的主要情况如下：

供应商名称	注册时间	注册资本	股东名称	高管情况	主营业务
杭州北秀保安服务公司	2014/11/7	1500 万	周艳飞、冯春红、王莉娜、胡巧荣、周永凤、沈鹤君	执行董事兼总经理：周永凤；监事：童道宁	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范；劳务派遣业务。物业管理；保洁服务；成年人的非文化教育培训。
杭州明邦保安服务有限公司	2011/12/14	1100 万	朱海明、朱陈珏、詹旭龙、杭州明邦保全物业管理有限公司、孙雅丽	总经理：刘争平；执行董事：朱海明；监事：陈龙根；	服务：保安服务，劳务派遣。服务：物业管理，智能化系统、安全防范系统、消防系统、通讯系统的技术开发、技术服务、安装及维修，成年的非证书劳动职业技能培训，家政服务；
杭州市安保服务集团有限公司	1985/8/23	6000 万	杭州市商贸旅游集团有限公司	董事长兼总经理：郑雪林；董事：杨伟、寿新国；监事：胡超东；	服务：门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估，国内劳务派遣。服务：防火、防盗、监控工程承包，安全防范咨询，计算机系统集成，计算机软硬件技术开发，开锁服务，物业管理，摄影；批发、零售：照相器材，工艺美术品；

上海镜新保洁有限公司	2003/6/6	2000万	邓建兵、薛勤、薛萍、邓建梅	执行董事：薛萍；监事：邓建兵；	保洁服务，物业管理，机电设备的维修，建筑装修装饰建设工程专业施工，房屋建设工程施工，建筑防水建设工程专业施工，建筑幕墙建设工程专业施工，绿化养护，礼仪服务，清洁用品，洗涤用品、日用百货的批发、零售。
上海庆管物业管理有限公司	2015/4/1	50万	卫叶斌、沈佳飞	执行董事兼总经理：沈佳飞；监事：卫叶斌；	物业管理，实业投资，投资管理，投资咨询（除经纪），房地产经纪，园林绿化，电子商务，建筑装修装饰建设工程专业施工，民用水电安装，金属材料、建筑材料、五金交电、文体用品、劳防用品、服装鞋帽的销售。
浙江德邦保安服务有限公司	2012/1/10	1100万	应丽群、陈杭妹、王德来、李银泉、金朝华、黄淼珍	执行董事兼总经理：王德来；监事：应丽群；	服务：劳务派遣。服务：门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范(凭有效许可证经营)，家政服务，防盗报警系统及监控的上门安装（除专控），物业管理、餐饮管理、园林绿化工程，保洁服务，室内外装饰工程，楼宇智能化工程，计算机软硬件的技术开发；批发零售：消防器材，保安器材，一般劳保用品。
上海重望物业管理服务有限公司	2008/1/25	500万	余江涛、公彦宝	执行董事：公彦宝；监事：余江涛	物业管理，企业管理咨询，楼宇智能化系统工程，公共安全技术防范工程，园林绿化工程，停车场设计、安装，水电安装，管道安装（除特种设备），电器设备（除特种设备）安装维修，楼宇外墙清洗，餐饮企业管理，电子产品，日用百货，厨房设备，酒店设备，办公设备，卫生洁具销售。
杭州雅那尔服饰有限公司	2011/7/5	100万	沈兵、赵玉瑶	执行董事兼总经理：赵玉瑶；监事：沈兵；	批发、零售：服装，鞋帽，日用百货。
上海楷丰保安服务有限公司	2011/7/7	5180万	陆其阳、王杏清、陆战喜	执行董事：许林法；监事：王杏清；	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、秩序维护、安全风险评估，安全技术防范设备领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，安全防范技术工程，停车场（库）经营，物业服务，市容巡视服务。
杭州瑞庭保洁服务有限公司	2015/1/16	200万	戴苡、陈丽娜	执行董事兼总经理：陈丽娜；监事：戴苡；	服务：保洁服务，外墙清洗，物业管理，家政服务，虫害消杀服务，园林绿化养护，建筑物水电设施、暖通设备的维修，汽车清洗、汽车装潢及维修，经济信息咨询，企业形象策划，计算机软件开发及相关技术服务。批发、零售：清洁设备，清洁用品，酒店用品，洗涤用品，消毒用品，日用百货，针纺织品，计算机及配件，花木，汽车用品及配件，家

					用电器，五金材料，装饰材料。
奥的斯机电电梯有限公司杭州分公司	1998/7/20		奥的斯电梯（中国）投资有限公司、西子电梯集团有限公司	负责人：巩志昂	安装、维修、改造、保养：电梯、自动扶梯、自动人行道和相关设备（凭资质经营）；并提供技术咨询服务。
奥的斯电梯（中国）有限公司浙江分公司	2006-5-19		奥的斯电梯（中国）投资有限公司	负责人：王如光	用于各种住宅楼、商用楼、医院、购物中心、展览馆以及港口、地铁、火车站、机场等建筑和公共场所的货运和客运电梯、自动扶梯、自动人行道、杂物梯的安装、维修、保养，货运和客运电梯、自动扶梯的改造；及安装、改造、保养、维修相关传送装置、屏蔽门、动力门及以上产品的控制柜、门机及操纵盘等数控系统、交流伺服电机装置、永磁同步电机及用于永磁同步电机的定转子和冲片等新型机电元件、缓冲器（含液压缓冲器）以及其他相关产品及零部件
杭州邢家贸易有限公司	2013/10/24	500万	谢巧玲、邢湘泉	执行董事兼总经理：邢湘泉；监事：谢巧玲；	批发、零售：水暖材料，五金电器，建筑材料，装饰材料，铁艺制品，广告材料，服装，服饰，箱包，鞋帽，玩具，有色金属，橡胶制品，化工产品（除化学危险品及第一类易制毒化学品），包装材料，塑料制品，日用百货，床上用品，五金交电，电子产品（除专控），机电设备（除小轿车），机械设备，仪器仪表，计算机软硬件，玻璃制品，消防材料，办公用品，木制品，家具，纺织品，陶瓷，汽车配件。
上海瑞庭物业管理服务有限公司	2006/6/6	5000万	邓建兵、薛勤	执行董事：邓建兵；监事：蔡爱军；	物业管理，停车场管理，建筑物清洁服务，礼仪服务，建筑装修装饰建设工程专业施工，绿化养护，化工原料及产品的批发、零售。

杭州捷丽世纪物业管理有限公司	2004/2/24	100万	惠悦、戴苗	执行董事兼总经理：章海霞；监事：戴苗；	服务：物业管理，保洁服务，外墙清洗，家政服务，劳务派遣，虫害消杀服务，花卉园艺服务，企业形象策划，计算机软件开发及相关技术服务，清洁技术咨询；批发、零售：清洁设备，清洁用品，酒店用品，洗涤用品，消毒用品，日化用品，针纺织品，计算机及配件，花木。
杭州兵瑶服饰有限公司	2011/12/19	10万	赵玉瑶	执行董事兼总经理：赵玉瑶；监事：陈正奎；	批发、零售：服装，鞋帽，日用百货。
杭州盛世行环境工程有限公司	2011/2/25	500万	韩翔、俞莉娜	执行董事兼总经理：韩翔；监事：俞莉娜；	服务：环境污染防治工程，环境污染防治设备技术开发，环境技术咨询，市政工程，给水、排水工程（凭资质经营），家政服务，室内外保洁，绿化养护，物业管理，酒店管理。
上海智诺酒店管理有限公司	2005/5/19	500万	沈晔、徐蓓骏	执行董事：沈晔；监事：陈孝烈；	酒店管理，物业服务，绿化养护，物业区停车服务，物业保安智能服务，餐饮企业管理（不含食品生产经营），保洁服务，礼仪服务，室内外装饰装潢，酒店用品、文体用品的销售，汽车租赁，商务咨询（除经纪）。
浙江时代电子市场东视电子经营部	2015/1/15		叶宽	负责人：叶宽	批发、零售：电子产品、器件及元件
日立电梯(中国)有限公司杭州工程有限公司	1999-8-26	600万	日立电梯（中国）有限公司、杭州广日电梯工程技术有限公司	董事长：水本真治；副董事长：陈龙；监事：袁军	安装、维修、保养、改造：日立电梯（中国）有限公司和日本国株式会社日立制作所制造的电梯、电动扶梯、自动人行道、杂物梯、立体停车场、建筑智能系统工程及其零部件、零部件，成年人的非证书职业技能培训；电梯技术咨询服务
杭州朋得利环境工程有限公司	2011-1-20	100万	马社巧、马社存	执行董事：马社巧；监事：马社存	服务：承接室外装饰工程、环境工程、通讯工程（涉及资质证凭证经营），单位保洁，家政服务，外墙清洗，绿化维护，石材维护；批发、零售：通讯设备（除专控），日用百货，建筑材料；其他无需报经审批的一切合法项目。
杭州思达夫纺织服饰有限公司	2003/07/10	50万	陈丽敏、毕兆馨	执行董事兼总经理：陈丽敏；监事：毕兆馨	批发、零售：服装，服饰，丝绸，棉、丝、化纤纺织原料及产品，服装面料及辅料，鞋帽，工艺品，绣花品，日用百货，服装设计及打样，化工原料及产品（除化学危险品及易制毒化学品），仪器仪表，五金交电。

杭州市西湖区方海图文设计	2010-3-19		陈建新	负责人：陈建新	服务：图文设计（除广告设计）
浙江震霆装饰设计工程有限公司	2013-1-11	1080万	席时良	执行董事兼总经理：席时良；监事：许芸	服务：建筑装饰工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、机电设备安装工程、建筑智能化工程、消防工程、水暖弱电工程、园林绿化工程、园林古建筑工程、城市环境艺术工程的设计、施工及技术咨询，铝合金门窗的设计、安装，国内广告设计、制作；批发、零售：建筑设备，建筑装饰材料，木制品，家具，工艺美术品，五金交电，纺织品，灯具，化工产品及原料（除化学危险品及易制毒化学品），陶瓷产品，办公自动化设备，百货。
杭州融服人力资源服务有限公司	2012-12-7	550万	汪秋菊	执行董事兼总经理：汪秋菊；监事：朱慧丽	劳务派遣业务。劳动和社会保障事务代理服务、职业介绍、承接企业分包的劳务作业；道路保洁、家政、物业管理服务；企业管理咨询，会展服务；成年人的非证书劳动职业技能培训；仓储服务（除危险化学品）；货物装卸、打包服务。
河南港宁物业服务有限公司	2013-12-5	100万	徐健宁	执行董事兼总经理：徐健宁；监事：张奕	物业服务，房屋租赁。（以上范围，国家法律、行政法规及规章规定须审批的项目除外）
上海泰阁保安服务有限公司	2014-7-25	8800万	马朝龙	执行董事兼总经理：马朝龙；监事：董辉	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、秩序维护、安全风险评估；停车场经营；物业管理；保洁服务。（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）
浙江震霆装饰设计工程有限公司	2013/1/11	1080万	席时良	执行董事兼总经理：席时良；监事：许芸	服务：建筑装饰工程、建筑幕墙工程、钢结构工程、机电设备安装工程、建筑智能化工程、消防工程、水暖弱电工程、园林绿化工程、园林古建筑工程、城市环境艺术工程的设计、施工及技术咨询，铝合金门窗的设计、安装，国内广告设计、制作；批发、零售：建筑设备，建筑装饰材料，木制品，家具，工艺美术品，五金交电，纺织品，灯具，化工产品及原料（除化学危险品及易制毒化学品），陶瓷产品，办公自动化设备，百货。
杭州兴耀商业经营管理有限公司	2014/8/28	1000万	黄东良	执行董事兼总经理：执行董事兼总经理：黄东良；监事：王永海	服务：企业管理咨询，投资管理、投资咨询（除证券、期货），物业管理，房产中介，企业营销策划；其他无需报经审批的一切合法项目。

（4）主要业务供应商合作的物业项目数量情况

单位名称	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年	变动情况
杭州北秀保安服务有限公司	84	77	55		2015 年开始公司逐步减少劳务派遣人数，与服务公司签订服务采购合同，故 2015 年开始项目大幅增加，随着公司业务逐步增加，业务项目也随之增加。
杭州明邦保安服务有限公司	56	54	44		2015 年开始公司逐步减少劳务派遣人数，与服务公司签订服务采购合同，故 2015 年开始项目大幅增加，随着公司业务逐步增加，业务项目也随之增加。
杭州市安保服务集团有限公司	14	20	11	6	主要系随着公司业务逐步增加，业务项目也随之增加。
上海镜新保洁有限公司	20	17	2		主要系上海分公司业务逐步增加，业务项目也随之增加。
上海庆管物业管理有限公司	4	3	2		主要系上海分公司业务逐步增加，业务项目也随之增加。
浙江德邦保安服务有限公司	10	9	8		变动较小。
上海重望物业管理服务有限公司	2	2	2	1	变动较小。
上海楷丰保安服务有限公司		3	3		项目主要转至中龙护嘉保安服务集团有限公司。
杭州瑞庭保洁服务有限公司	4	1	2		变动较小。
杭州捷丽世纪物业管理有限公司	2	2	3	2	变动较小。
杭州兵瑶服饰有限公司				157	杭州雅那尔服饰有限公司系杭州兵瑶服饰有限公司关联公司，2015 年开始与公司合作，替代原杭州兵瑶服饰有限公司业务。合作项目逐年增加系业务逐年增加所致。
杭州雅那尔服饰有限公司	84	217	172		
杭州思达夫纺织服饰有限公司	68	217	172	157	主要系公司业务逐年增加所致。
奥的斯电梯（中国）有限公司浙江分公司	7	23	18	3	主要系公司业务逐年增加所致。
杭州邢家贸易有限公司	54	59	56	49	主要系公司业务逐年增加所致。
杭州盛世行环境工程有限公司				2	变动较小。
上海智诺酒店管理有限公司			1	3	项目主要转至上海瑞庭物业管理公司。
杭州朋得利环境工程有限公司			1	6	项目主要转至杭州明邦保安服务公司。
浙江震霆装饰设计工程有限公司	1				新增鑫都汇项目装修工程。
杭州融服人力资源服务有限公司	32				新增部分项目。
河南港宁物业服务有限公司	3				郑州分公司前期项目。
上海泰阁保安服务有限公司	6				原上海华豹保安服务有限公司项目转入。

3、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服务采购成本有所增加。2011 年至 2015 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[9]：

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%

（六）环保情况

公司为非生产型企业，主要从事物业服务业务，不属于重污染行业。公司在提供物业服务、增值服务的过程中产生的主要排放污染物为少量生活污水，经汇集后排入市政污水管网，其排污处理方式与排污情况相匹配。

公司取得了由第三方认证机构深圳市环通认证中心有限公司颁发的环境管理体系认证证书，证明南都物业的相关业务符合环境管理体系的标准，具体情况如下：

证书名称	标准	认证范围	证书所有者	有效期
环境管理体系认证证书	GB/T24001-2004/ISO 14001：2004	物业管理服务及相关管理活动	南都物业	2016.02.23至2018.09.15

经保荐机构核查，发行人是浙江省知名的物业管理服务提供商，自成立以来一直专注于为各类物业业主提供物业管理服务。根据《上市公司环保核查行业分类管理名录》（环办函〔2008〕373 号），公司所处行业不属于列表所列的重污染行业，公司在提供物业服务、增值服务的过程中产生的主要排放污染物为少量生活污水，经汇集后排入市政污水管网，因此公司无需设立专项环保投入资金。

[9] 数据来源：国家统计局

五、发行人主要固定资产及无形资产

（一）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
合计	**5,436.80**	**2,595.99**	**2,840.81**

2、自有房屋及建筑物

（1）发行人及其子公司拥有的房产情况

A．发行人分别于 2007 年 4 月 3 日、2007 年 5 月 31 日、2009 年 6 月 23 日向浙江华海实业有限公司购入联合大厦 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）房产。截止目前，上述房产已经交付发行人使用，但尚未办理完成房屋产权过户。

B．发行人于 2017 年 3 月 8 日向上海绿地北虹置业有限公司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。根据发行人确认并经保荐机构及发行人律师核查，上述房产系发行人于上海购置的商用房产。截止目前，上述房产已取得编

号为“沪(2017)虹字不动产权第 005121 号”的《不动产权证书》，房屋类型为“办公楼”，建筑面积为 152.09 平方米。

（2）纠纷房产的纠纷进展情况、对发行人经营的影响、是否影响发行人的资产完整性。

发行人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。

根据浙江华海实业有限公司（预约转让人）与南都有限（预约受让人）分别于 2007 年 4 月 3 日、2007 年 5 月 31 日、2009 年 6 月 23 日签署的《房屋预约转让协议》，南都物业向预约转让人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。

浙江华海实业有限公司就联合大厦 1 幢、2 幢房屋已取得“杭房权证西字第 09237820 号”（房产面积为 33,422.67 平方米）、“杭房权证西字第 09237821 号”（房产面积为 32,350.49 平方米）房屋产权证，对应土地使用权证为“杭西国用（2009）第 000112 号”国有土地使用权证（宗地面积 28,773.3 平方米）。

根据 2011 年 9 月 9 日杭州市国土资源局出具的“杭土资简复[2011]60 号”《关于联合大厦分层登记的答复意见》，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。

南都物业于 2012 年 6 月 1 日就上述房产未及时过户向杭州市西湖区人民法院提起诉讼，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》，判决南都物业与浙江华海实业有限公司之间签署的《房屋预约转让协议》有效。

根据 2015 年 8 月 25 日杭州市国土资源局出具的“杭土资简复[2015]34 号”《关

于办理存量盘活发展楼宇经济的请示的复函》“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。

（3）查验与结论

保荐机构及发行人律师核查了发行人购买上述房产的相关协议，就纠纷房产核查了相关诉讼文件、主管部门批复文件、土地使用权证、房屋产权证，实地查看了上述纠纷房产的使用状况，经核查后保荐机构及发行人律师认为：

A．上述纠纷房产系由于原产权人原因导致未能及时办理过户，根据已有生效判决相关《房屋预约转让协议》协议合法、有效，根据杭州市国土资源局相关批复，允许对上述房产做出分割及过户，发行人占有、使用或对外出租上述房产不存在限制及障碍，未因上述纠纷导致无法使用的情况；

B．发行人作为物业服务经营主体，其主要生产经营场所均在物业项目所在地，发行人主要将上述房产用于总部管理办公用房及对外出租，发行人主营业务对上述房产依赖度较低，上述房产的权属瑕疵不会对发行人的持续经营能力产生重大不利影响，亦不会对发行人的本次发行上市构成实质性障碍。

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	西湖区西穆鄃社区 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

截至本招股说明书签署之日，公司注册或拥有使用权的商标如下：

序号	商标	注册商标号	核定服务项目	注册人	有效期至	取得时间	取得方式
1	南都	第 805811 号	第 36 类	上海益都实业投资有限公司	2026.01.06	2016.06.09	授权使用
2	NACITY	第 13913201 号	第 35 类	南都物业	2025.03.06	2015.03.07	自行申请
3	NACITY	第 13913213 号	第 36 类	南都物业	2025.03.06	2015.03.07	自行申请
4		第 6972452 号	第 36 类	南都物业	2020.06.20	2010.06.21	自行申请
5		第 6972457 号	第 43 类	南都物业	2020.09.27	2010.09.28	自行申请
6		第 8112140 号	第 36 类	南都物业	2021.05.06	2011.05.07	自行申请
7		第 8124824 号	第 36 类	南都物业	2022.02.27	2012.02.28	自行申请

8	南有嘉會	第 6092068 号	第 41 类	南都物业	2020.05.13	2010.05.14	自行申请
9	南有嘉會	第 6092061 号	第 43 类	南都物业	2020.06.27	2010.06.28	自行申请
10	悦嘉家	第 13909942 号	第 37 类	南都物业	2025.03.06	2015.03.07	自行申请
11	悦嘉家	第 13909971 号	第 39 类	南都物业	2025.03.06	2015.03.07	自行申请
12	悦嘉家	第 13910009 号	第 41 类	南都物业	2025.02.27	2015.02.28	自行申请
13	悦嘉家	第 13910039 号	第 43 类	南都物业	2025.09.06	2015.09.07	自行申请
14	悦嘉家	第 17506612 号	第 9 类	南都物业	2026.09.20	2016.09.21	自行申请
15	悦嘉家	第 17506709 号	第 16 类	南都物业	2026.09.20	2016.09.21	自行申请
16	悦嘉家	第 17507185 号	第 42 类	南都物业	2026.09.20	2016.09.21	自行申请
17	悦嘉家	第 17507336 号	第 45 类	南都物业	2026.09.20	2016.09.21	自行申请
18	悦嘉家	第 17506928 号	第 35 类	南都物业	2026.11.13	2016.11.14	自行申请
19	CaiLin	第 7232115 号	第 36 类	采林物业	2021.5.13	2011.5.14	自行申请

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。

（1）商标许可方上海益都实业投资有限公司的基本信息如下：

公司名称：	上海益都实业投资有限公司
公司类型	有限责任公司（国内合资）

注册资本：	1,000 万元
法定代表人：	林旦
成立日期	2007 年 4 月 5 日
住所：	上海市青浦区沪青平公路 9565 号 1 幢 1 层 A 区 1322 室
经营范围：	实业投资，投资管理，企业管理咨询，商务信息咨询，企业营销策划，计算机网络工程（除专项审批）。
持股比例：	赵亦斓持股 64.25%；何伟持股 14.43%；林旦持股 13.71%；王海光持股 7.61%

根据上海益都实业（作为“许可方、甲方”）与南都物业（作为“被许可方、乙方”）签订的《商标使用许可合同》，甲方将在 36 类商品/服务上注册的第 805811 号“南都”商标许可给乙方在第 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）”商品/服务上使用；商标许可使用期限为永久；商标许可使用范围为中国大陆（不包含港澳台地区）；商标许可使用费用为无偿。

除上述条款外，《商标使用许可合同》的其他主要条款包括：

①许可使用的形式：除许可方、被许可方及其各自子公司外，许可方不可将标的商标许可给任意第三方使用；

②商标到期，由许可方负责商标的续展申请，如许可方选择不进行续展，经被许可方南都物业通知后许可方可选择将商标转让给被许可方并由被许可方进行续展，或许可方自行续展并继续无偿授权被许可方使用；如许可方拟转让标的商标，则被许可方拥有优先受让权；

③乙方必须在使用该注册商标的商品/服务上表明自己的企业名称和商品/服务产地；

④乙方不得任意改变甲方注册商标的文字、图形或者其组合，并不得超越许可的商品范围使用甲方的注册商标。

（2）许可商标“南都”的具体情况如下：

序号	商标	注册商标号	核定服务项目	注册人	有效期
1	南都	第 805811 号	第 36 类	上海益都实业投资有限公司	2016.01.06-2026.01.06

公司通常将“南都”作为商号用于企业招投标、广告宣传、提供物业服务等日

常经营活动，并非直接作为服务商标使用；其次，公司作为一家物业服务类企业，主要依靠其高素质的服务团队和优秀的物业管理水平开展经营活动，对商标的依赖程度较低。因此，该许可商标不会对公司持续经营造成重大影响。

3、域名

截至本招股说明书签署之日，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	首次发表日	取得

					期	期	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、发行人技术及研发情况

（一）核心技术

物业管理属于服务行业，主要以服务质量、沟通能力、运营管理能力、工程管理能力等实力作为行业内企业的核心技术。二十多年的物业管理经验，使得南都物业拥有了多项具有自身特色的技术，主要如下：

1、人力资源管理体系

物业管理行业主要依赖人力资源进行服务，行业特性决定了人力资源管理的重要性，可以称之为一项核心技术。南都物业在人才的储备、培养、管理等方面已经形成了较为健全的体系，多年的实践经验显示了南都在该技术方面的成熟与先进。按照管理的对象，可以将公司的人力资源管理体系分为两类：一类是对公司员工的管理，另一类是对于外包人员的管理。

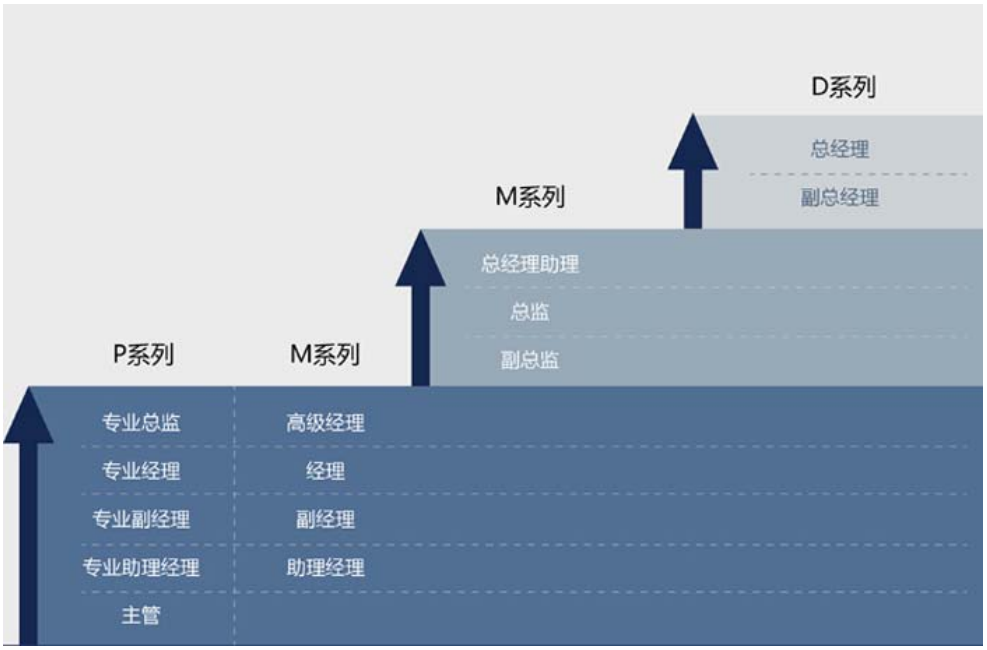
（1）对公司员工的管理

在人才管理方面，人力资源中心通过“内部人才库”对公司员工统筹管理。在人才引进方面，公司分层次进行引入与培训：对于中高层管理人才，公司制定了“新动力计划”，即针对次年交付的项目或急缺的管理类型人才，定向引进、定制“培养”；对于所需的专业技术骨干，公司针对专业服务的要求，进行定制、定人的培养计划；对于应届大学生，公司制度了“雏鹰计划”，与高校建立“校企合作

班”，让大学生们作为公司的基础力量得以引进。

每年度公司进行严格的绩效考核，将绩效等级分为 A 至 E 五等，以此作为员工人事变动、培训发展、评优奖励的依据。

在人员晋升方面，公司采用内部提升为主，外部引入为辅的原则。其晋升信道分为 P 系列与 M 系列：P 系列是专业线发展通道，适用于培养专项人才；M 系列是管理线发展信道，适用于培养综合管理人才。两轨并行，量材而用，这些都有利于员工专业技能的挖掘与培养，提高员工的积极性。以下是 P 系列与 M 系列的示意图：



（2）对外包人员的管理

公司每周根据服务质量检查表，对外包公司的服务进行日常检查与评分。每年，公司进行客户满意度调查，按照预先制定的调查评估体系评分。若出现违反公司规定的情况，公司将酌情扣减服务费。

结合对内对外的双重管理，使得公司在面对竞争之下保持人员稳定、服务优质。不仅如此，公司各部门分工合作，根据发展方向及时调整相关的管理制度，使之能够顺应行业趋势与发展潮流。

2、丰富的项目经验

公司拥有二十多年的项目经验，服务对象多样化，包括住宅、商业楼、办公

楼，也承接学校、政府及公共类业务。不仅如此，公司也向开发商、设计院、中小型物业管理企业提供物业咨询服务，这是多年的项目经验带来的收益。

虽然物业管理行业通常是按照客户的需求提供定制化服务，每个项目之间各不相同，但在流程与管理模式上具有可复制性。经过多年的检验，南都物业建立的一套特色服务体系具有灵活性与可持续性，能够为其带来稳定。更进一步，南都在未来向其它地区拓展业务，也可以借鉴原有的项目经验，再结合当地的实际情况，从而降低风险。

不仅如此，丰富的项目经验还为南都物业未来的发展奠定良好的基础。无论是智能化系统项目，还是社区 O2O，对市场需求的准确把握、业务前期的顺利推广、与客户沟通无阻，都需要足够丰富的项目经验支持。

3、工程技术

小区、写字楼等项目涉及多种工程类服务，如入室维修、工程改造等，需要物业公司派出专人负责资料审核、现场巡视、违章现象纠正等工作，确保各部门在工程服务期间各司其职。因此，工程技术方面的经验与人才是一家优质物业公司必备的核心技术。

南都物业拥有自己的工程管理中心，主要职责有二，其一是对各类物业设施设备的维护，对各项目的工程服务部进行工程指导、培训、帮扶和检查，这些都需要专业的知识与技能；其二是进行智能化系统项目的规划与实施，推进新技术在物业管理中的应用。除此之外，公司在工程技术方面的经验使其为中小型物业公司提供咨询服务时，在物业的工程施工、管线设计、物业功能规划等方面提供专业的建议。

工程管理中心不仅保证项目中的工程建设类服务有序施行，保护业主的人生安全、财产安全，还能为项目的改造升级进行统筹和规划，为公司的发展提供工程技术方面的支持。

4、开发能力

勇于尝试是公司多年来处于行业前列的原因之一。公司尝试与支付宝、菜鸟网络等互联网、物流企业合作，打造专属的“悦嘉家”社区商业服务平台，通过

APP、微信等多条渠道与业主联系互动，横向涵盖小区业主的生活需求，拓展物业服务的宽度，增加了多元化营业收入。

悦都科技作为南都物业新成立的子公司，致力于在传统物业的基础上，搭建云平台，依托互联网技术将项目资源进行整合，调度分配给客户。相比于中小型物业公司，南都具有持续发展的条件，其专业团队及开发能力让它处于行业进步的前列，顺利加入“互联网+”的队伍。

（二）正在从事的研发项目及进展情况

公司为拓展物业管理的服务范围，利用互联网平台为业主提供更加便捷的服务，从 2015 年起即投入资金，由其控股的全资子公司悦都科技负责社区 APP 等产品的研发工作。公司的研发投入主要包括人工费用、服务采购费用、广告宣传费用等。2015 年起，公司的研发支出及未来规划情况如下：

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
研发投入（万元）	900.00	278.00	93.00

公司正在从事的研发项目及其进展情况如下表所示：

序号	研发项目名称	进展情况	研发目标
1	悦嘉家云平台（社区版）	2.0 版本已经上线运行	继续优化悦嘉家（社区版）中的手机蓝牙门禁系统，同步悦购（商城模块）也在开发中；快递、送水等功能模块优化
2	悦嘉家云平台（园区版）	1.0 版本已经开发完成，2017 年 9 月底开始试运行	满足南都的各种商务楼园区用户的需求，在社交和物业服务以及各类多元服务
3	悦嘉家云平台(悦服务端)	2.0 版本运行中	将物业的传统的纸质业务流程进行互联网化操作，实现一键接单等基础功能，同步与 BA 硬件系统进行连接，完成设备管理系统的打通，已经智能蓝牙手机巡检技术的开发

目前，APP 已在杭州部分项目正式运营，满足了公司加强与业主间互动、为业主提供更加便捷服务的需求。未来，公司将全面推进“悦嘉家”的社区生活服务进程，为客户提供更加完善的线上线下服务。

七、发行人产品质量控制情况

（一）质量控制体系与标准

质量管理是企业生存与发展的必备内容。公司的质量控制均按照国家标准或行业标准执行，符合规范。国家、省级、市级法律法规及行业的具体标准，参见本招股说明书“第六节 业务和技术”之“二、发行人所处行业的基本情况”之“（二）行业主要法律、法规及产业政策”。

在质量控制体系的建立上，公司科学归纳了各个项目、各个环节的具体要求，全面开展了服务标准的研究制定工作，形成具有特色的质量管理模式。公司发放了覆盖全部物业服务的质量标准，包括《环境服务部（绿化）工作手册》、《环境服务部（保洁）工作手册》、《秩序维护部工作手册》、《客户服务部工作手册》、《工程服务部工作手册》等。

（二）公司获得资质及证书情况

截至本招股说明书出具之日，发行人及其下属各分、子公司取得的相关资质证明情况如下：

序号	证书名称	证书编号	颁发机构	核准日期	公司名称
1	《中华人民共和国物业服务企业资质证书》壹级	（建）1050195	中华人民共和国住房和城乡建设部	2016.09.23	南都物业
2	《中华人民共和国物业服务企业资质证书》国家三级	杭房物证（2012）第139号	杭州市住房保障和房产管理局	2016.08.10至2019.08.10	盈方物业
3	《中华人民共和国物业服务业资质证书》壹级	（建）111010	中华人民共和国住房和城乡建设部	2017.09.04	采林物业
4	食品经营许可证	JY13301060164083	杭州市西湖区市场监督管理局	2017.05.23至2022.05.22	悦都科技

另外，公司还拥有以下与经营业务相关的证书：

序号	证书名称	证书编号	颁发机构	颁发日期	公司名称

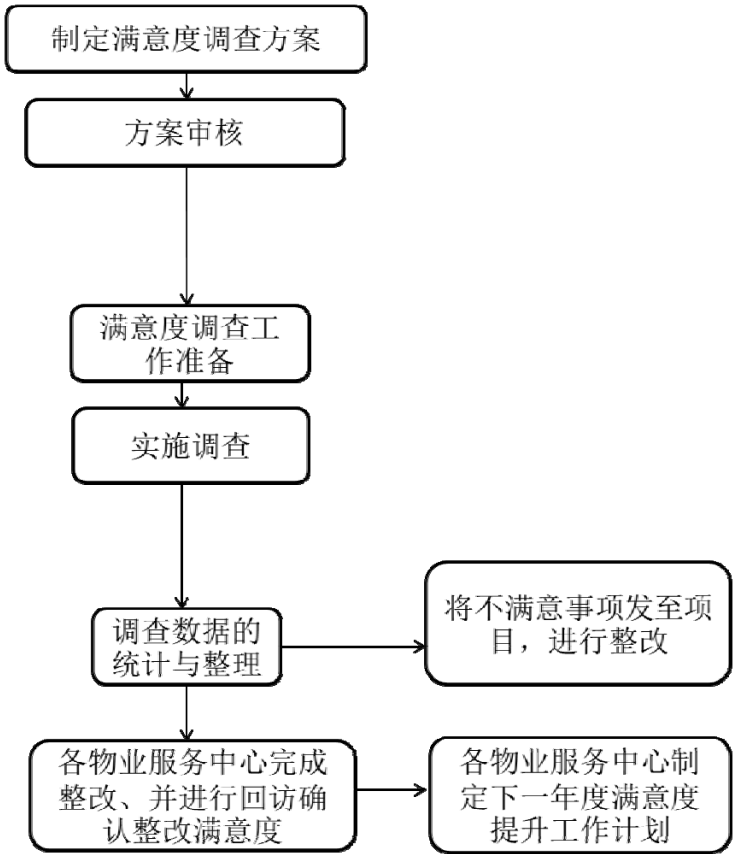
1	设置路外停车场登记证	杭公交管（路外）2011字第000008号	杭州市公安局	2011.08.29	南都物业

公司的经营活动符合相关的质量管理体系要求、环境管理体系要求、与职业健康安全管理体系要求，经第三方认证机构认证，公司获得了 ISO 相关证书，具体情况如下：

证书名称	标准	证书号	认证机构	证书所有者	有效期
质量管理体系认证证书	GB/T19001-2008idtISO9001:2008	15/16Q6326R11	杭州万泰认证有限公司	南都物业	2015.02.26至2018.02.25
环境管理体系认证证书	GB/T24001-2004/ISO14001:2004	02416E2010115R1M	深圳市环通认证中心有限公司	南都物业	2016.02.23至2018.09.15
职业健康安全管理体系认证证书	GB/T28001-2011/OHSAS 18001：2007	02416S2010098R1M	深圳市环通认证中心有限公司	南都物业	2016.02.23 至2019.02.22

（三）质量控制措施

公司的质量管理采用理论与实际相结合的管理模式，建立了《满意度调查制度》，由物业运营中心的热线服务部主导，其他各部门辅助，每年度调查客户对各服务中心的工作满意程度，评估各项服务水准，研究整改方案。发放给客户的满意度调查表主要针对工作质量、工作及时率、安全规范操作、工作态度、沟通能力等进行评估，是公司质量控制体系的重要组成部分。其流程图如下：



除此之外，公司还制定了《投诉处理管理办法》、《奖罚制度》等，均是从制度上对公司的日常运营进行规范，避免服务与管理出现漏洞，产生质量危机。

（四）产品质量纠纷

报告期内，公司未存在因服务质量问题而引起纠纷的情形。

根据公司业务所在地工商局出具的证明，发行人及其子公司在报告期内严格遵守中华人民共和国的法律法规，不存在违法违规行为，亦不存在被本局及本局下属机关处罚且情节严重的情形。

第七节 同业竞争与关联交易

一、独立性情况

本公司成立后，严格规范与公司股东之间的关系，建立健全各项管理制度。公司在业务、资产、人员、财务、机构方面均独立于公司各股东，具有独立完整的业务以及面向市场自主经营的能力，完全独立运作、自主经营、独立承担责任和风险。

（一）资产独立

本公司独立拥有有形资产及无形资产的产权，公司的资产与股东的资产权属关系界定明确，公司对其所有资产具有控制支配权。本公司没有以所属资产或权益为股东或其他关联企业提供担保，公司对其所有资产拥有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人占用而损害公司利益的情况。

（二）人员独立

本公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员和核心技术人员均专职在公司或下属控股子公司工作并领取报酬，未在其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；本公司董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定产生，不存在控股股东、实际控制人越过公司股东大会、董事会、监事会而作出人事任免决定的情况；公司员工独立于股东单位及其关联方，并执行独立的劳动、人事及工资管理制度。

（三）财务独立

本公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员。公司根据现行会计制度及相关法规、条例，结合公司实际情况制定了内部财务会计管理制度，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立进行财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，不存在与股东共用账号的情况。

公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

（四）机构独立

本公司建立健全了股东大会、董事会、监事会及总经理负责的经理层等机构及相应的“三会”议事规则和总经理工作细则，形成了完善的法人治理结构；公司依据生产经营需要设置了相应的职能部门，各职能部门按规定的职责独立运作；公司与股东单位之间不存在混合经营、合署办公的情况；公司各职能部门与股东单位及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东单位干预本公司组织机构设立与运作的情况。

（五）业务独立

本公司主要从事物业管理业务，具有完整的业务流程、独立的生产经营场所以及业务渠道，取得了各项独立的业务资质证书，能够对外独立开展业务，不依赖于股东和其他任何关联方，公司具有独立的主营业务和面向市场自主经营的能力。

综上所述，本公司在资产、人员、财务、机构、业务方面与股东及其关联单位相互独立，拥有独立完整的资产和直接向市场独立经营的能力。

二、同业竞争

（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

截至本招股说明书签署之日，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、关联方与关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》的规定，报告期内，公司的主要关联方及关联关系如下：

序号	关联方名称	与本公司关系
控股股东及实际控制人		
1	南都地产服务	系公司控股股东，持有公司 45.82%股份。
2	韩芳	系公司实际控制人，直接及间接持有公司 75.83 %股份。
其他持股 5%以上股东		
1	舟山五彩石	持有公司 6.64%股份。
2	上海南都	持有公司 6%股份。
3	银泰置地	持有公司 6%股份。
4	沈国军	间接持有公司 5.9775%股份。
控股股东及实际控制人控制的其他企业		
1	南都企管	南都地产服务持有其 90%的股权；韩芳持有其 10%的股权。
2	南都营销	南都地产服务持有其 70%的股权，南都企管持有其 30%的股权。
3	南郡广告	南都地产服务持有其 80%的股权；韩芳持有其 20%的股权。
4	南都悦盛	南都地产服务持有其 90%的股权，南都企管持有其 10%的股权。
5	悦嘉教育	南都地产服务持有其 90%的股权，南都企管持有其 10%的股权。
6	南有嘉鱼	南都地产服务原控制企业，2017 年 1 月注销。
公司的控股子公司		
1	盈方物业	公司全资子公司，持有其 100%股权。
2	乐勤清洁	公司全资子公司，持有其 100%股权。
3	乐勤楼宇	公司全资子公司，持有其 100%股权。
4	悦都科技	公司全资子公司，持有其 100%股权。
5	大悦资产	公司全资子公司，持有其 100%股权。
6	采林物业	公司控股子公司，持有其 90%股权。
7	杭州湾南都	公司控股子公司，持有其 70%股权。
8	大悦西庭	公司全资孙公司，大悦资产持有其 100%股权。
9	建德物业	公司原控股子公司，2016 年 12 月注销。
10	北仑物业	公司原全资子公司，2017 年 3 月注销。
11	南郡物业	公司原全资子公司，2017 年 9 月注销。

董事、监事及高级管理人员	该等人员的基本情况请参阅本招股书“第八节 董事、监事、高级管理人员及核心人员”之“一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介”的相关内容。
与关联自然人关系密切的家庭成员	与关联自然人关系密切的家庭成员，包括配偶、父母及配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母。报告期内，除本公司实际控制人韩芳之妹韩红、表兄陈琦超与公司存在关联交易外，其他人员与本公司之间不存在任何关联交易；该等人员未担任本公司的董事、监事、高级管理人员。

其他关联自然人

1	余卫华	控股股东南都地产服务监事

其他关联法人

1	浙江五环实业有限公司	董事金涛担任副总经理的企业
2	杭州狐鹏科技股份有限公司	董事、总经理肖小凌担任董事的企业
3	伯乐孚企业管理咨询（上海）有限公司	董事、总经理肖小凌配偶姚莹担任总经理的企业
4	杭州易至教育咨询有限公司	副总经理潘才平持股 100%并担任执行董事兼总经理的企业
5	杭州瑗左珠宝有限公司	副总经理潘才平之兄潘金平及其配偶朱立敏持股 100%的企业
6	杭州泊岸珠宝有限公司	副总经理潘才平之兄潘金平持股 51%的企业
7	浙江安桥资产管理有限公司	副总经理潘才平之兄潘金平持股 20%并担任执行董事兼总经理的企业
8	浙江海牛环境科技股份有限公司	副总经理潘才平之兄潘金平担任董事的企业
9	杭州蒙克企划传媒有限公司	副总经理潘才平之兄潘金平的配偶朱立敏持股 60%并担任执行董事兼总经理的企业
10	杭州杭瑞税务师事务所有限公司	独立董事蔡黛燕持股 26%并担任执行董事兼总经理的企业
11	浙江之江会计师事务所有限公司	独立董事蔡黛燕持股 15.88%并担任董事的企业
12	浙江之江资产评估有限公司	独立董事蔡黛燕持股 18.88%并担任董事的企业
13	北京搜房网络技术有限公司	独立董事黄瑜担任副总裁的企业
14	北京中锐行房地产土地评估有限公司	独立董事黄瑜持股 34%并担任经理的企业
15	浙江蓝城建设管理有限公司	独立董事张法荣担任副总裁的企业

16	上海攸澜置业有限公司	独立董事张法荣担任董事兼总经理的企业
17	浙江杭州湾花田小镇建设开发有限公司	独立董事张法荣担任董事兼总经理的企业
18	浙江伟业房地产估价有限公司	独立董事张法荣及其配偶冯晶控制的企业
19	浙江郡原地产股份有限公司	独立董事张法荣原担任行政总裁的企业
20	北京国俊投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任执行董事、总经理的企业
21	浙江国俊有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任执行董事的企业；沈国军之妹沈军燕担任总经理的企业
22	中国银泰投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任董事长、总经理的企业
23	北京银泰置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任董事长的企业
24	杭州银俊投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任董事长的企业
25	宁波银泰投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业；沈国军之弟沈君升担任执行董事兼总经理的企业
26	湖州佳乐福商城有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事的企业
27	浙江银泰商业管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业；沈国军之弟沈君升担任董事兼总经理的企业
28	浙江纬翰投资管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任董事长、总经理的企业
29	北京银泰置地商业管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
30	天津银润投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
31	黑龙江银泰置地有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
32	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
33	台州银泰商业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
34	台州银泰置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
35	杭州银晟商业管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
36	杭州西溪银盛置地有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
37	东阳市三阳银泰置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
38	宁波银泰置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业；沈国军之弟沈君升担任董事长兼总经理的企业
39	苍南银泰置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业

40	厦门银泰置业有限责任公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
41	宁波市金润资产经营有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任董事的企业
42	北京世纪泰悦物业管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
43	杭州海威房地产开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
44	北京宏达祥和房地产开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
45	北京银泰酒店管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
46	北京银泰吉祥商业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
47	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事长的企业
48	河北银泰农业科技发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任董事长的企业
49	银泰（永清）新城投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任董事长的企业
50	赤峰天星投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
51	上海纬翰融资租赁有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
52	浙江富强置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业；沈国军之妹沈军燕的配偶鲁胜担任董事的企业
53	杭州银泰购物中心有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业；沈国军之妹沈军燕的配偶鲁胜担任董事的企业
54	浙江浙商产融资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制并担任董事长、总经理的企业
55	海南银泰置地有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制并担任负责人的企业
56	杭州龙翔商业发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事长的企业
57	杭州新龙翔商业发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事长的企业
58	杭州湖滨环球商业发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事长的企业
59	宁波溪口银泰旅游开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业；沈国军之弟沈君升担任执行董事、经理的企业
60	平阳银泰置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
61	奉化银泰置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
62	成都银城置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制并担任董事长的企业；沈国军之弟君杰担任董

		事的企业
63	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
64	哈尔滨银悦商业管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
65	宁波银泰城商业管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业；沈国军之弟沈君升担任总经理的企业
66	湖南金润通实业投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
67	涞源银泰农业科技发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
68	平山县银泰葫芦峪土地整理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
69	银泰葫芦峪曲阳农业科技开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
70	葫芦峪（唐县）农业科技开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
71	银泰葫芦峪(阜平)农业科技开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
72	平山县银泰葫芦峪农业科技开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
73	甘肃浙银天虹资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
74	浙银富海（深圳）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
75	广州浙银创新资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
76	浙银（上海）资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
77	浙银协同资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
78	浙江浙银绩优投资管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
79	浙银钜鑫（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
80	浙银乾徕（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
81	浙银伯乐（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
82	浙银前源（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
83	浙银汇智（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
84	奉化银泰城商业经营管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业；沈国军之弟沈君升担任执行董事的企

		业
85	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
86	河北葫芦峪农业开发股份有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
87	浙银上海湘府城市建设发展合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
88	杭州新湖滨商业发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事长的企业
89	中信产业投资基金管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事的企业
90	北京友宝科斯科贸有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事的企业
91	浙江江南会置业管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事的企业
92	北京银泰鸿业高尔夫球场投资管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事的企业
93	浙江银泰电子商务有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事的企业
94	杭州湖滨国际商业发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事长的企业
95	慈溪银泰商业管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原担任董事的企业
96	柳州新银都房地产开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原担任董事长的企业
97	杭州云泰购物中心有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军有重大影响的企业
98	银泰资源股份有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
99	Chengdu Tianfu II Holding Ltd.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
100	Chengdu Tianfu II Investment Ltd.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
101	East Jump Management Limited	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
102	Fortune Achieve Group Limited	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
103	Maxland Int'l Commercial Management Ltd.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
104	Pride Leader Management Limited	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
105	Sea Islands International Co., Ltd.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
106	Trendy Move Investments Limited	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任

		负责人的企业
107	Yintai International Holdings Ltd.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
108	Constant Wish Investment Ltd.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
109	Development Enterprises Group (H.K.) Ltd.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
110	Esso International (Group) Ltd.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
111	Glory Bless Limited	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
112	Bay Glory Industrial Limited	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
113	Intime International Holdings Limited	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
114	Yellow River Investments Limited	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
115	Yintai Land (Group) Ltd.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
116	Cainiao Smart Logistics Network Limited	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事的企业
117	Profit Reach International Limited	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
118	Profit Reach Holdings Limited	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
119	Strong Eagle Fund L.P.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
120	Strong Eagle Limited	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
121	Bless Rich Holdings Ltd.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
122	ART Capital Holdings Ltd.	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任负责人的企业
123	海南银泰星际投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任执行董事的企业
124	北京世纪家园房地产开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
125	浙银智森（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
126	浙银至善（厦门）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
127	浙银渝富（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业

128	浙银益潮（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
129	浙银信和成都资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
130	浙银协同翊景投资（上海）合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
131	浙银协同扬隆投资（上海）合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
132	浙银协同犇鸿投资（上海）合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
133	浙银天下资本管理（珠海）有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
134	浙银首润（深圳）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
135	浙银睿锦（杭州）资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
136	浙银纳海广州投资管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
137	浙银联创（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
138	浙银科闻（宁波）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
139	浙银俊诚（杭州）资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
140	浙银今嘉（杭州）资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
141	浙银佳好（杭州）资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
142	浙银汇通（杭州）资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
143	浙银汇来（杭州）资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
144	浙银汇地（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
145	浙银华弘（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
146	浙银弘元（杭州）资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
147	浙银国瀚（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
148	浙银复成（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
149	浙银沣禾（杭州）资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企

		业
150	浙银大通（杭州）资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
151	浙银创东方（杭州）资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
152	浙银博汇（杭州）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
153	浙银伯达（北京）资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
154	浙江浙银昆仑资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
155	武汉浙银天睿资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
156	上海浙银金阁投资管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
157	上海浙银厚载资产管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
158	上海崇置城市建设发展合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
159	山东浙银嘉润资本管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
160	攀枝花银泰商业管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
161	宁波梅山保税港区浙银光亨贞吉投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
162	宁波梅山保税港区夕惕若厉投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
163	成都银泰冠唯科技有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
164	传富置业（成都）有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
165	杭州昺泰投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
166	涞水银泰旅游开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
167	霍尔果斯浙银恒寻股权投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
168	宁波梅山保税港区致丰投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
169	浙银协同焱瑞投资（上海）合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
170	镇江浙津文化旅游合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
171	宁波梅山保税港区泽赋协同股权投资中心（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
172	浙银协同扬景投资（上海）合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业

173	宁波梅山保税港区钜铭投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
174	安吉钜勤投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
175	安吉钜勇投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
176	安吉钜道投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
177	安吉钜汇投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
178	赣州鸿禧投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
179	珠海保税区和佳钜鑫医疗投资中心（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
180	安吉钜金投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
181	安乡县和佳医疗建设有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
182	施甸和佳医疗建设投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
183	浙银伯嘉（杭州）投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
184	辽宁德佳肉牛产业投资管理中心（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
185	杭州雪珀投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
186	杭州赛萨斯投资合伙企业(有限合伙)	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
187	杭州昂麦维投资合伙企业(有限合伙)	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
188	杭州高勒投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
189	嘉兴智硅投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
190	嘉兴智镁投资合伙企业（有限合伙)	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
191	嘉兴迪智投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
192	杭州盘江汇智投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
193	杭州博仕投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
194	绍兴上虞艾泽俊诚投资管理合伙企业	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企

	（有限合伙）	业
195	深圳市浙银首润卓越一号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
196	深圳市浙银首润二号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
197	深圳市浙润顺源投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
198	深圳市浙银首润六号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
199	深圳市浙银首润八号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
200	深圳市浙银首润十号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
201	深圳市浙银首润成长四号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
202	深圳市浙银首润成长二号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
203	深圳市浙银首润成长三号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
204	深圳市浙银首润四号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
205	深圳市浙银首润一号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
206	深圳市浙银首润卓越三号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
207	深圳市浙银首润成长五号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
208	深圳市浙银首润七号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
209	深圳市浙银首润九号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
210	深圳市浙银首润三号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
211	深圳市浙银首润五号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
212	深圳市浙银首润成长一号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
213	深圳市浙银首润卓越四号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
214	深圳市浙银首润卓越二号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
215	深圳市浙银首润卓越五号投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业

216	杭州上优投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
217	杭州吉海汇地股权投资基金合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
218	杭州上博投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
219	杭州上广投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
220	宁波梅山保税港区齐轩股权投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
221	陕西空港新城产业投资基金合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
222	杭州河泰投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
223	济南润银股权投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
224	杭州雅营达投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
225	杭州产聚投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
226	衢州华海新能源科技产业股权投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
227	杭州浙银虹达投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
228	济南嘉银股权投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
229	杭州交建彭大投资合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军原控制的企业
230	三亚东锣岛海上游乐有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事的企业
231	杭州乐府投资管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军有重大影响的企业
232	杭州宁俊实业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军有重大影响的企业
233	金华市传云物联网技术有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军原任职企业菜鸟网络科技有限公司的子公司
234	天一证券有限责任公司	间接持股 5%以上股东沈国军担任董事的企业
235	东阳银泰城商业管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业；沈国军之弟沈君升担任董事的企业
236	北京花园城银泰置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
237	攀枝花银泰置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业

238	杭州银泰农旅投资发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
239	浙江银泰旅游产业发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制并担任董事长的企业
240	海南银泰金润置地有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
241	涞水银泰房地产开发有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军控制的企业
242	北京裕盛银泰商业管理顾问有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之配偶张婉如控制并担任执行董事、经理的企业
243	裕盛银泰运达体育文化发展（北京）有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之配偶张婉如控制的企业
244	北京誉佳宸文化发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之配偶张婉如担任董事长的企业
245	上海璞胤克电子商务有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之子女沈芷蔚控制并担任执行董事、经理的企业
246	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之弟沈君升担任董事的企业
247	慈溪泰悦商业经营管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之弟沈君升担任执行董事、总经理的企业
248	宁波君悦投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之弟沈君升担任董事、经理的企业
249	宁波溪口泰悦新农村开发建设有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之弟沈君升担任经理的企业
250	宁波市溪口旅游开发股份有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之弟沈君升担任董事、总经理的企业
251	西安银泰成长置业有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之弟沈君升担任执行董事兼总经理的企业
252	杭州倚胜投资管理有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之妹沈军燕担任经理的企业
253	杭州兴华教育咨询有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之妹沈军燕的配偶鲁胜担任执行董事兼总经理的企业
254	杭州聚才人力资源服务有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之妹沈军燕的配偶鲁胜担任执行董事兼总经理的企业
255	金华前锦投资有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之妹沈军燕的配偶鲁胜有重大影响并担任执行董事的企业
256	杭州兴华前进投资管理合伙企业（有限合伙）	间接持股 5%以上股东沈国军之妹沈军燕的配偶鲁胜有重大影响的企业
257	杭州兴华前进教育发展有限公司	间接持股 5%以上股东沈国军之妹沈军燕的配偶鲁胜担任董事兼总经理的企业

注：金华市传云物联网技术有限公司为间接持股 5%以上股东沈国军原任职企业菜鸟网络科技有限公司的子公司。根据工商公示信息，沈国军于 2016 年 2 月 22 日起不再担任菜鸟网络科技有限公司董事，根据《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定，截至本招股说

明书签署之日，金华市传云物联网技术有限公司已不再为公司关联方。

四、关联交易情况

（一）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			
合计金额	**13.74**	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。

2016 年上半年，由于悦都科技存在品牌推广策划以及微信自媒体、APP 运营推广的服务需求，分别向南郡广告、杭州元易房地产营销策划有限公司、杭州锐青营销策划有限公司进行了询价，在对比了三家供应商提供的价格和服务内容之后，选择了同等条件下价格居中的南郡广告作为其供应商。因此，2016 年及 2017 年 1-6 月悦都科技向南郡广告进行采购的关联交易具有其必要性、合理性，其定价不存在显失公允的情形。

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			
合计金额	**1,860.28**	**1,750.42**	**1,672.29**	**-**

（1）公司产生提供劳务关联交易的背景：

以上公司关联企业与持有公司 6%股份的银泰置地亦属于关联企业。其中，银泰置地实际控制人沈国军共计持有其 99.63%股权；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、杭州湖滨国际商业发展有限公司、杭州新龙翔商业发展有限公司为沈国军担任董事长的企业；杭州银泰购物中心有限公司、传富置业（成都）有限公司、杭州西溪银盛置地有限公司为沈国军控制的企业；名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司为沈国军之弟沈君升担任董事的企业；金华市传云物联网技术有限公司为沈国军原担任董事企业菜鸟网络科技有限公司控股的子公司。以上企业成为公司的关联方，系银泰置地于 2016 年 5 月向公司增资后，银泰置地与其实际控制人沈国军成为公司关联方之故。因此，2015 年 1 月 1 日之前公司与以上企业产生的交易，未纳入公司关联交易。

公司向以上关联方提供劳务，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。

（2）公司提供劳务关联交易的定价依据：

除个别合同中约定按人员或按工作量支付服务费之外，公司向以上关联方提供物业管理服务与公司向非关联方提供服务均采用成本测算法进行定价。通常，基础物业服务的成本主要包括人工支出、公共区域水电费支出、公共环境维护支出、公用设备维护保养、办公费用、税金、管理费用等。根据所提供的物业服务的成本加上一定比例的利润，从而得出物业服务的价格。

公司成本测算法的定价公式为：

物业服务成本=物业服务人员薪酬福利（人工支出）+公共区域水电能耗支出+公共环境维护支出+物业秩序维护费用（若有）+公共设备维护保养支出+物业服务中心办公等费用

物业服务报价=物业服务成本*（1+税金比例+物业公司管理费计提比例+不可预见支出比例）=测绘可计费面积*物业服务单价

以上成本中人工支出占物业服务成本的比例往往超过 60%，其他物业服务成本视具体物业情况而定。人工支出成本的测算依据主要包括项目物业服务人员配置和人员素质及报价标准。

A. 项目物业服务人员配置

公司制定了详细的项目物业服务人员配置标准，其人员配置标准分为以下几个维度：

项目类型：主要包括住宅类、写字楼、商业综合体；

项目标的：住宅类和写字楼项目按标的规模分为三类，商业综合体项目按标的规模分为两类；

部门及岗位：项目按管理部门、客户服务/行政管家/商业服务部门、秩序维护部门、工程服务部门、环境服务部门分别设立了运营总监/副总监、各职能专员、经理人员、主管人员、领班人员、技术人员，以及服务人员等岗位。

公司人员配置标准定义了不同类型、标的项目各个岗位的人数配置，作为公司新签项目时进行成本测算的重要依据。

B. 人员素质及报价标准

公司从人员素质和专业条线两个维度制定了人员内部报价标准：

人员素质：包括专业技能、管理技能、形象气质、其他专长等方面。

专业条线：包括环境服务、秩序维护、工程服务、客户服务四个条线，每个条线拥有一个基准报价，并有各自不同的人员素质定价标准。

公司根据项目物业的具体情况，结合业主的要求，进行项目物业服务人员的人数和素质等级配置，同时根据公司制订的相关标准，进行人工支出的成本测算，并最终完成总体物业服务成本测算和物业服务报价。

C. 定价公允性核查结论

根据发行人确认：发行人根据项目物业的具体情况及业主提出的具体要求，按照既定的测算方式进行报价，在上述关联方客户进行比价、议价后，发行人通过与上述关联方协商最终确定服务价格，上述交易的人员配置及人员定价与发行人为其他非关联方提供劳务的经常性交易采用了同一标准；上述项目在相关企业成为公司关联方之后，其物业项目的价格未发生明显变动；上述关联方股权结构复杂，其内控制度及管理体系与发行人股东银泰置业之间相互独立，具备独立的商业体系且不会因银泰置业持有发行人股份影响其定价策略，就上述交易的定价均遵循市场原则。因此，上述关联交易定价不存在显失公允的情形。

（二）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

（1）南都地产服务股权转让

截至南都地产服务本次股权转让前，南都地产服务注册资本为 1,000 万元，其中南都有限持有该公司出资额 450 万元，占该公司注册资本总额的 45%；韩芳持有该公司出资额 550 万元，占该公司注册资本总额的 55%。

2014 年 12 月 30 日，经南都地产服务股东会审议同意，同意南都有限将持有的 22.5%股权（对应 450 万元出资额）转让给韩芳，双方签订《股权转让协议》，转让对价按照注册资本 1:1 确定，转让对价总额总额为 450 万元。2015 年 1 月 6

日，南都地产服务完成本次股权转让和增资的工商变更登记。

根据发行人实际控制人确认，南都地产服务原由韩芳与南都有限合资成立，自设立以来实际业务较少，截止转让前净资产与注册资本金额相近。2014 年末，发行人实际控制人拟整合其控制的企业主体，拟通过一家控股主体实现对发行人及其他产业的持股，考虑到南都地产服务实际经营业务较少，资产负债结构清晰，便将南都地产服务自南都有限剥离。参考当时的南都地产服务财务数据，该公司截止 2014 年末净资产约为 960 万元，与注册资本相近，经协商确定股权转让对价按照注册资本 1:1 确定，股权转让对价总额确定为 450 万元。因此，上述股权转让定价不存在显失公允的情形。

（2）盈方物业股权转让

截止本次股权转让前，盈方物业注册资本为 100 万元，其中南都有限持有该公司出资额 90 万元，对应该公司注册资本总额的 90%；金涛持有该公司出资额 10 万元，对应该公司注册资本总额的 10%。

2015 年 10 月 19 日，经盈方物业股东会审核同意，金涛将其持有的盈方物业 10%股权（对应 10 万元出资额）转让给南都有限，双方签订《股权转让协议》，转让对价总额为 5.7 万元。2015 年 10 月 30 日，盈方物业办理完成本次股权转让的工商变更登记。

根据发行人实际控制人及金涛确认：盈方物业原系南都有限控股子公司，关联自然人金涛持有该公司 10%股权，盈方物业主营业务为物业服务，2015 年发行人启动上市计划，对相关业务主体进行整合，考虑盈方物业经营业务系发行人主营业务，发行人便收购了金涛持有的盈方物业 10%股权使该公司成为发行人全资子公司。考虑盈方物业收购发生时盈方物业净资产约为 57 万元，参考上述净资产金额，经转让双方协商确定盈方物业 10%股权转让对价为 5.7 万元。因此，上述股权转让定价不存在显失公允的情形。

（3）南都企管股权转让

截止本次股权转让前，南都企管注册资本为 200 万元，其中南都有限持有该公司出资额 180 万元，占该公司注册资本总额的 90%；韩芳持有该公司出资额

20 万元，占该公司注册资本总额的 10%。

2015 年 8 月 28 日，经南都企管股东会决议同意，南都有限将其持有的南都企管 90%股权（对应 45 万元出资额）以 45 万元转让给南都地产服务，双方签订《股权转让协议》。2002 年 1 月 10 日，南都企管办理完成本次股权转让的工商变更登记。

根据发行人实际控制人确认，南都企管原为南都有限控股子公司，从事会所管理等业务。2015 年发行人启动上市计划，鉴于南都企管主营业务与发行人主营业务无关，出于主业突出的考量决定将其剥离。南都企管截止上述股权转让前，始终接近盈亏平衡状态，参考该公司账面净资产金额，由转让双方协商确定转让对价按照注册资本 1:1 确定，转让对价总额确定为 180 万元。因此，上述股权转让定价不存在显失公允的情形。

（4）南都营销股权转让

截止本次股权转让前，南都营销注册资本为 500 万元，其中南都有限持有该公司出资额 350 万元，占该公司注册资本总额的 70%；南都企管持有该公司出资额 150 万元，占该公司注册资本总额的 30%。

2015 年 8 月 28 日，经南都营销股东会决议同意，南都有限将其持有的南都营销 70%股权（对应 350 万元出资额）转让给南都地产服务，双方签订了《股权转让协议》，约定转让价格为 140 万元。2015 年 9 月 18 日，南都营销办理完成了本次股权转让的工商变更登记。

经发行人实际控制人确认，南都营销原为南都有限控股子公司，其主营业务为房地产销售代理等业务。2015 年发行人启动上市计划，鉴于南都营销主营业务与发行人主营业务不同，出于主业突出的考量决定将其剥离。南都营销截止上述股权转让前，始终处于亏损状态，参考该公司账面净资产金额，由转让双方协商确定转让对价为 140 万元。因此，上述股权转让定价不存在显失公允的情形。

（三）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			
合计	**487.47**	**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		
合计	**-**	**142.28**	**-**	**10,061.30**

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。

（四）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	-
合计	**10,009.80**	**19,428.00**	**29,437.80**	**-**

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
合计	**8,000.00**	**35,809.80**	**33,800.00**	**10,009.80**

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》。

五、公司关联交易决策权限与程序的规定

（一）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。

（二）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	独立董事是否发表不

			否回避	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 16 日	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关联交易事项进行授权的议案》	是	否
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	第一届董事会第十四次	《关于与杭州银泰购物中心有限公司签订<杭州	是	否

月 1 日	会议	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》		
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。

（三）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。

第八节 董事、监事、高级管理人员、核心技术人员

一、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员简介

（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，历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。

阙建华先生：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。

二、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员及其亲属持股情况

（一）董事、监事、高级管理人员与核心技术人员目前持股情况

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员目前持股情况如下所示：

姓名	职务	直接持股（万股）	间接持股（万股）	持股比例
韩芳	董事长	1,704.545	2,809.366	75.83%
肖小凌	董事、总经理	59.090	-	0.99%
阙建华	董事、副总经理、	-	25.000	0.42%

	董秘			
金涛	董事	113.635	-	1.91%
金新昌	监事会主席	-	2.000	0.03%
章文亚	监事	-	3.000	0.05%
倪瑶	职工代表监事	-	4.000	0.07%
沈慧芳	副总经理	-	25.000	0.42%
徐静	副总经理	-	25.000	0.42%
潘才平	副总经理	-	2.000	0.03%
张林	副总经理	-	-	-
余剑义	副总经理	-	5.000	0.08%
吁悦	副总经理	-	-	-
陈红	财务负责人	-	4.000	0.07%
合计		**1,877.270**	**2,904.366**	**80.33%**

（二）最近三年董事、监事、高级管理人员与核心技术人员持股变化情况

最近三年董事、监事、高级管理人员与核心技术人员持股变化情况如下：

姓名	变化时间	直接持股（万股）	间接持股（万股）	持股比例
韩芳	2014.1.1	450.0000	-	90.00%
	2015.1.21	450.0000	1,500.0000	97.50%
	2015.10.19	750.0000	1,200.0000	97.50%
	2015.10.23	750.0000	1,234.8000	90.22%
	2015.12.29	1,704.5500	2,806.3660	90.22%
	2016.5.6	1,704.5500	2,806.3660	75.78%
	2017.7.18	1,704.5500	2,809.3660	75.83%
肖小凌	2014.1.1	-	-	-
	2015.10.23	26.0000	-	1.18%
	2015.12.29	59.0900	-	1.18%
	2016.5.6	59.0900	-	0.99%
阙建华	2014.1.1	-	-	-
	2015.11.27	-	11.0000	0.50%
	2015.12.29	-	25.0000	0.50%
	2016.5.6	-	25.0000	0.42%
金涛	2014.1.1	50.0000	-	10.00%
	2015.1.21	50.0000	-	2.50%
	2015.10.23	50.0000	-	2.27%
	2015.12.29	113.6350	-	2.27%
	2016.5.6	113.6350	-	1.91%
金新昌	2014.1.1	-	-	-

	2015.11.27	-	0.8800	0.04%
	2015.12.29	-	2.0000	0.04%
	2016.5.6	-	2.0000	0.03%
章文亚	2014.1.1	-	-	-
	2015.11.27		1.3200	0.06%
	2015.12.29	-	3.0000	0.06%
	2016.5.6	-	3.0000	0.05%
倪瑶	2014.1.1	-	-	-
	2015.11.27	-	1.7600	0.08%
	2015.12.29	-	4.0000	0.08%
	2016.5.6	-	4.0000	0.07%
沈慧芳	2014.1.1	-	-	-
	2015.11.27	-	11.0000	0.50%
	2015.12.29	-	25.0000	0.50%
	2016.5.6	-	25.0000	0.42%
徐静	2014.1.1	-	-	-
	2015.11.27	-	11.0000	0.50%
	2015.12.29	-	25.0000	0.50%
	2016.5.6	-	25.0000	0.42%
潘才平	2014.1.1	-	-	-
	2015.11.27	-	0.8800	0.04%
	2015.12.29	-	2.0000	0.04%
	2016.5.6	-	2.0000	0.03%
张林	2014.1.1	-	-	-
余剑义	2014.1.1	-	-	-
	2015.11.27	-	2.2000	0.10%
	2015.12.29	-	5.0000	0.10%
	2016.5.6	-	5.0000	0.08%
吁悦	2014.1.1	-	-	-
陈红	2014.1.1	-	-	-
	2015.11.27	-	1.7600	0.08%
	2015.12.29	-	4.0000	0.08%
	2016.5.6	-	4.0000	0.07%

三、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员对外投资情况

姓名	担任发行人职务	被投资企业名称	出资额（万元）	持股比例	投资企业与发行人关系

韩芳	董事长	上海蓝都创业投资中心（有限合伙）	103.00	12.35%	无
		上海颐氧投资管理中心（有限合伙）	19.25	6.02%	无
		浙江南都房地产服务有限公司	2,000.00	100.00%	同一控制人控制公司
		杭州南郡广告策划有限公司	10.00	20.00%	同一控制人控制公司
		浙江南都企业管理服务有限公司	20.00	10.00%	同一控制人控制公司
		舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	207.59	20.76 %	股东公司
		苏州维新仲华创业投资合伙企业（有限合伙）	500.00	0.45%	无
		苏州钟鼎三号创业投资中心（有限合伙）	1,000.00	1.00%	无
		杭州蜜茶投资合伙企业（有限合伙）	120.00	5.88%	无
肖小凌	董事兼总经理	上海颐氧投资管理中心（有限合伙）	19.25	6.02%	无
		上海济励投资管理中心（有限合伙）	40.00	2.67%	无
		杭州狐鹏科技股份有限公司	200.00	20.00%	无
阙建华	董事、副总经理、董事会秘书	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	63.22	6.32%	股东公司
黄瑜	独立董事	北京中锐行房地产土地评估有限公司	68.00	34.00%	无
蔡黛燕	独立董事	杭州杭瑞税务师事务所有限公司	7.80	26.00%	无
		浙江之江会计师事务所有限公司	31.77	15.88%	无
		浙江之江资产评估有限公司	37.77	18.88%	无
张法荣	独立董事	上海攸澜置业有限公司	1,500	15.00%	无
		浙江伟业房地产估价有限公司	41.90	41.90%	无
金新昌	监事会主席	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	5.06	0.51%	股东公司

章文亚	监事	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	7.59	0.76%	股东公司
倪瑶	职工代表监事	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	10.11	1.01%	股东公司
沈慧芳	副总经理	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	63.22	6.32%	股东公司
徐静	副总经理	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	63.22	6.32%	股东公司
潘才平	副总经理	杭州易至教育咨询有限公司	200.00	100.00%	无
		舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	5.06	0.51%	股东公司
余剑义	副总经理	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	12.64	1.26%	股东公司
吁悦	副总经理	深圳市誉鹰第七投资管理合伙企业（有限合伙）	93.00	7.10%	无
陈红	财务负责人	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	10.11	1.01%	股东公司

韩芳女士对外投资情况，详见“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（四）控股股东和实际控制人控制的其他企业的基本情况”。

四、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员收入情况

本公司董事、监事、高管人员与核心技术人员领取收入情况如下：

单位：元

姓名	职务	2016 年度薪酬	2017 年 1-6 月薪酬
韩芳	董事长	759,600.00	436,900.00
肖小凌	董事、总经理	705,000.00	430,900.00
阙建华	董事、副总经理、董秘	591,911.92	379,898.52
金涛	董事	-	-
黄瑜	独立董事	52,543.18	30,185.58
蔡黛燕	独立董事	52,543.18	30,185.58
张法荣	独立董事	52,543.18	30,185.58
金新昌	监事会主席	-	117,500.00
章文亚	监事	303,340.00	127,225.00
倪瑶	职工代表监事	286,100.00	151,860.00
沈慧芳	副总经理	579,477.11	344,247.06
徐静	副总经理	481,493.62	288,254.59

潘才平	副总经理	473,550.00	185,800.00
张林	副总经理	464,952.38	344,900.00
余剑义	副总经理	-	-
吁悦	副总经理	-	-
陈红	财务负责人	317,400.00	181,950.00

注：金新昌于 2017 年 4 月 20 日起担任公司监事，余剑义于 2017 年 7 月 5 日起担任公司副总经理，吁悦于 2017 年 11 月 10 日起担任公司副总经理。

五、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员兼职情况

截至本招股说明书签署日，董事、监事、高级管理人员与核心技术人员兼职情况如下：

姓名	担任发行人职务	兼职企业/单位名称	兼职企业与发行人关系	兼职职务
韩芳	董事长	浙江南都房地产服务有限公司	控股股东	执行董事兼总经理
		杭州南郡广告策划有限公司	同一控制人控制公司	执行董事
		浙江南都企业管理服务有限公司	同一控制人控制公司	执行董事
		浙江南都房地产营销策划有限公司	同一控制人控制公司	执行董事
		杭州悦嘉教育咨询有限公司	同一控制人控制公司	执行董事
		舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	股东公司	执行事务合伙人
金涛	董事	浙江五环实业有限公司	--	副总经理
肖小凌	董事、总经理	浙江南都悦盛投资管理有限公司	同一控制人控制公司	执行董事
		杭州狐鹏科技股份有限公司	--	董事
黄瑜	独立董事	北京搜房网络技术有限公司	--	副总裁
		北京中锐行房地产土地评估有限公司	--	经理
蔡黛燕	独立董事	杭州杭瑞税务师事务所有限公司	--	董事长兼总经理
		浙江之江会计师事务所有限公司	--	董事
		浙江之江资产评估有限公司	--	董事
张法荣	独立董事	浙江蓝城建设管理有限公司	--	副总裁
		上海攸澜置业有限公司	--	董事兼总经理
		浙江伟业房地产估价有限公司	--	董事
		浙江杭州湾花田小镇建设开发有限	--	董事兼总经理

		公司		
潘才平	副总经理	杭州易至教育咨询有限公司	--	执行董事兼总经理
沈慧芳	副总经理	杭州悦嘉教育咨询有限公司	同一控制人控制公司	监事
陈红	财务负责人	浙江南都悦盛投资管理有限公司	同一控制人控制公司	监事

除上述兼职情况外，董事、监事、高级管理人员与核心技术人员不存在在本公司及其控股子公司以外的其他企业担任职务的情形。

六、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员相互之间的亲属情况

截至本招股书说明书签署日，本公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员之间不存在任何亲属关系。

七、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员承诺及协议

公司实际控制人韩芳女士及其他董事、监事、高级管理人员已就避免与公司发生同业竞争出具了《关于避免同业竞争的承诺函》；公司实际控制人韩芳女士就关于避免和规范关联交易出具了《关于规范关联交易的承诺函》，并出具《承诺函》，承诺不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用南都物业及其控股子公司之资金，且将严格遵守中国证监会及证券交易所关于上市公司法人治理的有关规定，避免本公司、本公司控制的企业及其他经济组织与南都物业及其子公司发生除正常业务外的一切资金往来。

在本公司任职并领薪的董事、监事、高级管理人员及核心技术人员与本公司签订了《劳动合同》。

八、董事、监事、高级管理人员的任职资格

本公司董事、监事和高级管理人员的任职资格符合《公司法》及国家相关法

律规定。

九、董事、监事、高级管理人员报告期内的变动情况

（一）董事变动情况及原因

2013 年 1 月 1 日，公司的董事为韩芳、金涛、韩红。

2015 年 12 月 27 日，公司召开股份公司第一次股东大会，选举韩芳、金涛、肖小凌、韩红、阙建华为第一届董事会成员，任期三年，自 2015 年 12 月 27 日至 2018 年 12 月 26 日。

2016 年 3 月 23 日，公司召开 2016 年第二次临时股东大会，同意原董事韩红辞去董事职务，选举黄瑜、蔡黛燕、张法荣担任公司独立董事，任期三年，自 2016 年 3 月 23 日至 2018 年 12 月 26 日。

2017 年 1 月 13 日，独立董事张法荣向公司董事会递交辞职报告，因个人原因辞去独立董事职务。根据公司相关制度规定，在公司股东大会选出新任独立董事前，张法荣仍将继续履行独立董事相关职责。

（二）监事变动情况及原因

2013 年 1 月 1 日，公司的监事为陈琦超。

2015 年 12 月 27 日，公司召开股份公司第一次股东大会，选举何师柱、章文亚为第一届监事会成员。2015 年 12 月 27 日，公司召开职工代表大会，选举倪瑶担任职工代表监事。至此，公司第一届监事会成员为何师柱、章文亚、倪瑶，任期三年，自 2015 年 12 月 27 日至 2018 年 12 月 26 日。

2017 年 4 月 20 日，公司召开 2017 年第一次临时股东大会，何师柱因个人原因辞去监事职务，选举金新昌担任公司监事。

（三）高级管理人员变动情况及原因

2013 年 1 月 1 日，公司的总经理为沈秉诚，副总经理为阙建华、沈慧芳、徐静、张显，财务负责人为陈红。

2014 年 10 月 8 日，公司召开董事会，沈秉诚因个人原因辞去总经理职务，

公司聘任韩红担任总经理。

2015 年 12 月 27 日，公司召开第一届董事会第一次会议，聘任肖小凌为总经理，正式聘任阙建华、沈慧芳、徐静、张显、潘才平为副总经理。

2016 年 3 月 2 日，公司召开第一届董事会第三次会议，正式聘任陈红为财务负责人，聘任阙建华为董事会秘书。

2016 年 9 月 9 日，公司召开第一届董事会第十一次会议，聘任张林为副总经理。

2017 年 7 月 5 日，公司召开第一届董事会第十九次会议，聘任余剑义为副总经理。

2017 年 10 月 29 日，张显因个人原因辞去公司副总经理职务。2017 年 11 月 10 日，公司召开第一届董事会第二十二次会议，聘任吁悦为副总经理。

第九节 公司治理

根据《公司法》、《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的相关要求，公司已经建立了由股东大会、董事会、监事会和经营管理层组成的治理结构。股东大会、董事会、监事会分别为公司的最高权力机构、主要决策机构和监督机构。股东大会是公司的最高权力机构，由全体股东组成。董事会是公司的经营决策机构，由 7 名董事组成，其中独立董事 3 名；董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及战略决策委员会。监事会是公司的监督机构，由 3 名监事组成，其中职工代表监事 1 名。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员，由董事会聘任或解聘。

为符合上市后对公司治理规范要求，规范股东大会、董事会及监事会的组织和行为，进一步完善公司治理结构，公司制定并实施了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《董事会审计委员会工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会战略决策委员会工作细则》、《董事会提名委员会工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《总经理工作细则》等具体制度，并根据相关制度设置了相关机构。

公司自设立以来，股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》等法律法规及相关制度的要求履行各自的职责和义务，公司重大经营决策、投资决策严格按照《公司章程》规定的程序和规则进行。

上述机构依法运作，未出现违法违规现象。

一、股东大会制度的建立健全及运行情况

发行人制订了《股东大会议事规则》，股东大会规范运行。公司股东严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定行使自己的权利。

（一）股东大会制度的建立健全情况

1、股东的权利和义务

公司股东依法享有收益分配、参加股东大会并行使相应的表决权、对公司的

经营进行监督等权利，并承担相应的义务。根据《公司章程》规定，公司股东享有下列权利：（一）依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配；（二）依法请求、召集、主持、参加或者委派股东代理人参加股东大会，并行使相应的表决权；（三）对公司的经营进行监督，提出建议或者质询；（四）依照法律、行政法规及本章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；（五）查阅本章程、股东名册、公司债券存根、股东大会会议记录、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告；（六）公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；（七）对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议的股东，要求公司收购其股份；（八）法律、行政法规、部门规章或本章程规定的其他权利。

《公司章程》规定，公司股东承担下列义务：（一）遵守法律、行政法规和本章程；（二）依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；（三）除法律、法规规定的情形外，不得退股；（四）不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益；不得滥用公司法人独立地位和股东有限责任损害公司债权人的利益；（五）法律、行政法规及本章程规定应当承担的其他义务。

公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的，应当依法承担赔偿责任。

公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害公司债权人利益的，应当对公司债务承担连带责任。

2、股东大会的职权

《公司章程》规定，股东大会为公司的权力机构，依法行使下列职权：（一）决定公司的经营方针和投资计划；（二）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（三）审议批准董事会的报告；（四）审议批准监事会报告；（五）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（六）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（七）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（八）对发行公司债券作出决议；（九）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（十）修改本章程；（十一）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；（十二）审议批准第四十一条规定的担保事项；（十三）

审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项；（十四）审议批准变更募集资金用途事项；（十五）审议股权激励计划；（十六）审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

3、股东大会议事规则

（1）会议召集

股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的六个月内举行。临时股东大会不定期召开，出现以下情形时，临时股东大会应当在 2 个月内召开：（一）董事人数不足公司章程规定人数 2/3 时；（二）公司未弥补的亏损达实收股本总额 1/3 时；（三）单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东请求时；（四）董事会认为必要时；（五）监事会提议召开时；（六）法律、行政法规、部门规章、公司章程或股东大会议事规则规定的其他情形。

（2）股东大会的提案与通知

提案的内容应当属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规、公司章程和股东大会议事规则的有关规定。

单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。召集人应当在收到提案后 2 日内发出股东大会补充通知，披露提出临时提案的股东姓名或者名称、持股比例和新增提案的内容。

除前款规定外，召集人在发出股东大会通知后，不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。

（3）股东大会决议

股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。

下列事项由股东大会以普通决议通过：（一）董事会和监事会的工作报告；（二）董事会拟定的利润分配方案和弥补亏损方案；（三）董事会和监事会成员

的任免及其报酬和支付方法；（四）公司年度预算方案、决算方案；（五）公司年度报告；（六）除法律、行政法规规定、公司章程或股东大会议事规则规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

下列事项由股东大会以特别决议通过：（一）公司增加或者减少注册资本；（二）公司的分立、合并、解散和清算；（三）公司章程的修改；（四）公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司最近一期经审计总资产 30%的；（五）股权激励计划；（六）法律、行政法规、公司章程或股东大会议事规则规定的，以及股东大会以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

（二）股东大会的运行情况

发行人设立股份公司以来，共召开了 17 次股东大会（含创立大会），对选举董事、监事、公司的有关内控制度、公司的利润分配以及本次发行上市等事项进行了审议并作出了决议。股东大会的召集、通知、召开方式、表决程序、决议内容及会议记录等各方面均严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的要求规范运行。具体如下：

1、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《浙江南都物业服务股份有限公司筹备情况的报告》、《关于发起人抵作股款的财产作价的报告》、《关于公司筹备费用开支情况的说明》、《关于创立浙江南都物业服务股份有限公司的议案》、《浙江南都物业服务股份有限公司章程》、《关于聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司财务审计机构的议案》，并选举产生公司第一届董事会和除职工代表监事以外的监事会成员。

2、2016 年 1 月 14 日，发行人召开了 2016 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于设立中航信托·天顺 2303 号中城联盟投资单一资金信托的议案》、《关于投资杭州德稳投资合伙企业（有限合伙）的议案》、《关于授权董事会使用自用闲置资金购买中信银行理财产品的议案》。

3、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监事会议事规

则》、《浙江南都物业服务股份有限公司独立董事工作制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司独立董事津贴制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司对外投资管理制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司关联交易管理制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司对外担保管理制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司财务管理制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司内部审计制度》、《关于批准设立第一届董事会专门委员会的议案》、《关于选举公司董事的议案》、《关于变更公司名称的议案》、《关于修订公司章程的议案》。

4、2016 年 4 月 22 日，发行人召开了 2015 年度股东大会，审议通过了《公司 2015 年度董事会工作报告》、《公司 2015 年度监事会工作报告》、《公司 2015 年度财务决算报告》、《公司 2015 年度利润分配预案》、《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》、《关于续聘公司财务审计机构的议案》、《关于审核公司董事、高级管理人员薪酬的议案》、《关于增加公司注册资本的议案》、《关于修订公司章程的议案》。

5、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《关于公司首次公开发行股票并上市的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行股票并上市有关具体事宜的议案》、《关于公司首次公开发行股票募集资金投资项目及其可行性的议案》、《关于公司首次公开发行股票前滚存利润分配方案的议案》、《关于制定<公司章程（草案）>的议案》、《关于制定<募集资金管理制度（草案）>的议案》、《关于确认公司报告期内关联交易的议案》、《关于确认公司报告期内财务报告的议案》、《关于制定公司股东未来分红回报规划的议案》、《关于公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案的议案》、《关于公司首次公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及填补措施的议案》。

6、2016 年 7 月 16 日，发行人召开了 2016 年第四次临时股东大会，审议通过了《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》、《关于授权公司经营管理层签署上海采林物业管理有限公司股权收购协议的议案》。

7、2016 年 7 月 18 日，发行人召开了 2016 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于公司经营范围变更的议案》、《关于修改公司章程的议案》。

8、2016 年 9 月 4 日，发行人召开了 2016 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于与过往关联方交易的议案》。

9、2016 年 9 月 24 日，发行人召开了 2016 年第七次临时股东大会，审议通过了《公司 2016 年半年度董事会工作报告》、《公司 2016 年半年度监事会工作报告》、《公司 2016 年半年度财务决算报告》、《关于确认公司 2016 年半年度关联交易的议案》、《关于调整公司组织机构的议案》。

10、2016 年 11 月 21 日，发行人召开了 2016 年第八次临时股东大会，审议通过了《关于公司经营范围变更的议案》、《关于修改公司章程的议案》。

11、2016 年 12 月 16 日，发行人召开了 2016 年第九次临时股东大会，审议通过了《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》、《关于签订<上海采林物业管理有限公司之股权转让合同>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》。

12、2017 年 3 月 20 日，发行人召开了 2016 年年度股东大会，审议通过了《公司 2016 年度董事会工作报告》、《公司 2016 年度监事会工作报告》、《公司 2016 年度财务决算报告》、《公司 2016 年度利润分配预案》、《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》、《关于续聘公司财务审计机构的议案》、《关于审核公司董事、高级管理人员薪酬的议案》。

13、2017 年 4 月 20 日，发行人召开了 2017 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于更换公司监事的议案》。

14、2017 年 5 月 11 日，发行人召开了 2017 年第二次临时股东大会，审议通过了《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》。

15、2017 年 8 月 8 日，发行人召开了 2017 年第三次临时股东大会，审议通过了《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》。

16、2017 年 8 月 30 日，发行人召开了 2017 年第四次临时股东大会，审议通过了《公司 2017 年半年度董事会工作报告》、《公司 2017 年半年度监事会工作

报告》、《公司 2017 年半年度财务决算报告》、《关于确认公司 2017 年半年度关联交易的议案》。

17、2017 年 12 月 7 日，发行人召开了 2017 年第五次临时股东大会，审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》、《关于确认公司报告期内财务报告的议案》。

二、董事会制度的建立健全及运行情况

发行人制定了《董事会议事规则》，董事会规范运行。公司董事严格按照《公司章程》和《董事会议事规则》的规定行使自己的权利。

（一）董事会制度的建立健全情况

1、董事会的建立及构成

2015 年 12 月 27 日，公司召开创立大会，选举产生了公司第一届董事会。2016 年 3 月 23 日，公司召开 2016 年第二次临时股东大会，增选公司第一届董事会独立董事。董事会对股东大会负责。董事会由 7 名董事组成，其中独立董事 3 名。董事会设董事长 1 人，董事长由董事会以全体董事的过半数选举产生。董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可以连选连任。

2、董事会的职权

根据公司《公司章程》规定，董事会行使下列职权：（一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；（二）执行股东大会的决议；（三）决定公司的经营计划和投资方案；（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（六）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；（七）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；（八）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；（九）决定公司内部管理机构的设置；（十）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理

人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；（十一）制订公司的基本管理制度；（十二）制订本章程的修改方案；（十三）管理公司信息披露事项；（十四）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；（十五）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；（十六）法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。

3、董事会议事规则

（1）一般规定

根据《公司章程》、《董事会议事规则》的相关规定：董事会会议分为定期会议和临时会议。董事会每年应至少召开两次会议。董事会应在有下列情形之一时召开临时会议：代表 1/10 以上表决权的股东提议时；1/3 以上董事联名提议时；监事会提议时；董事长认为必要时；1/2 以上独立董事提议时；总经理提议时；证券监管部门要求召开时；《公司章程》规定的其他情形。召开董事会定期会议和临时会议，董事会办公室应当分别提前十日和五日将盖有董事会印章的书面会议通知，通过专人、传真、邮件、电话或者公司章程规定的其他形式，提交全体董事和监事以及总经理、董事会秘书。非专人送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。情况紧急需要尽快召开董事会临时会议的，可以随时通过电话或者其他口头方式发出会议通知，但召集人应当在会议上作出说明。

（2）会议召集与决议

董事会会议由董事长召集和主持。董事会会议应有过半数的董事出席方可举行。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。董事会决议的表决，实行一人一票，以书面或举手方式进行。董事会秘书应当安排董事会办公室工作人员对董事会会议做好记录，出席会议的董事、董事会秘书和记录人员应当在会议记录上签名。

（二）董事会的运行情况

发行人设立股份公司以来，公司共召开了 24 次董事会，历次会议的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录均按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等相关法律法规及规定规范运作，公司董事严格按照《公司章程》

和《董事会议事规则》的规定行使权利和履行义务。具体如下：

1、2015 年 12 月 27 日，发行人召开了第一届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司董事长的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》。

2、2015 年 12 月 29 日，发行人召开了第一届董事会第二次会议，审议通过了《关于设立中航信托·天顺 2303 号中城联盟投资单一资金信托的议案》、《关于投资杭州德稳投资合伙企业（有限合伙）的议案》、《关于授权董事会使用自用闲置资金购买中信银行理财产品的议案》、《关于提请召开公司 2016 年第一次临时股东大会的议案》。

3、2016 年 3 月 2 日，发行人召开了第一届董事会第三次会议，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独立董事工作制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司独立董事津贴制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司对外投资管理制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司关联交易管理制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司对外担保管理制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司总经理工作制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司董事会秘书工作制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司财务管理制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司内部审计制度》、《浙江南都物业服务股份有限公司内部控制制度》、《关于设立第一届董事会专门委员会并选举委员的议案》、《关于制定第一届董事会专门委员会工作细则的议案》、《关于选举公司董事的议案》、《关于变更公司名称的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于聘任部分高级管理人员的议案》、《关于召开公司 2016 年第二次临时股东大会的议案》。

4、2016 年 4 月 2 日，发行人召开了第一届董事会第四次会议，审议通过了《公司 2015 年度总经理工作报告》、《公司 2015 年度董事会工作报告》、《公司 2015 年度财务决算报告》、《公司 2015 年度利润分配预案》、《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》、《关于续聘公司财务审计机构的议案》、《关于审核公司董事、高级管理人员薪酬的议案》、《关于增加公司注册资本的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于提请召开公司 2015 年度股东大会的议案》。

5、2016 年 5 月 6 日，发行人召开了第一届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司首次公开发行股票并上市的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司申请首次公开发行股票并上市有关具体事宜的议案》、《关于公司首次公开发行股票募集资金投资项目及其可行性的议案》、《关于公司首次公开发行股票前滚存利润分配方案的议案》、《关于制定<公司章程（草案）>的议案》、《关于制定<募集资金管理制度（草案）>的议案》、《关于制定<信息披露管理制度（草案）>的议案》、《关于制定<投资者关系管理制度（草案）>的议案》、《关于确认公司报告期内关联交易的议案》、《关于确认公司报告期内财务报告的议案》、《关于确认公司报告期内内部控制自我评价报告的议案》、《关于制定公司股东未来分红回报规划的议案》、《关于公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案的议案》、《关于公司首次公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及填补措施的议案》、《关于召开公司 2016 年第三次临时股东大会的议案》。

6、2016 年 6 月 29 日，发行人召开了第一届董事会第六次会议，审议通过了《关于购买中信银行理财产品的议案》。

7、2016 年 7 月 1 日，发行人召开了第一届董事会第七次会议，审议通过了《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》、《关于授权公司经营管理层签署上海采林物业管理有限公司股权收购协议的议案》、《关于提议召开公司 2016 年第四次临时股东大会的议案》。

8、2016 年 7 月 3 日，发行人召开了第一届董事会第八次会议，审议通过了《关于公司经营范围变更的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于提议召开公司 2016 年第五次临时股东大会的议案》。

9、2016 年 8 月 17 日，发行人召开了第一届董事会第九次会议，审议通过了《关于成立子公司的议案》。

10、2016 年 8 月 19 日，发行人召开了第一届董事会第十次会议，审议通过了《关于与过往关联方交易的议案》、《关于提议召开公司 2016 年第六次临时股东大会的议案》。

11、2016 年 9 月 9 日，发行人召开了第一届董事会第十一次会议，审议通过了《公司 2016 年半年度董事会工作报告》、《公司 2016 年半年度财务决算报告》、

《关于确认公司 2016 年半年度关联交易的议案》、《关于调整公司组织机构的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于提议召开公司 2016 年第七次临时股东大会的议案》。

12、2016 年 10 月 31 日，发行人召开了第一届董事会第十二次会议，审议通过了《关于对全资子公司增资的议案》。

13、2016 年 11 月 6 日，发行人召开了第一届董事会第十三次会议，审议通过了《关于公司经营范围变更的议案》、《关于修改公司章程的议案》、《关于提议召开公司 2016 年第八次临时股东大会的议案》。

14、2016 年 12 月 1 日，发行人召开了第一届董事会第十四次会议，审议通过了《关于授权浙江大悦资产管理有限公司经营管理层与杭州兴耀商业经营管理有限公司及杭州天瑞服饰有限公司签订租赁合同的议案》、《授权浙江大悦资产管理有限公司签署采购类协议的议案》、《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》、《关于签订<上海采林物业管理有限公司之股权转让合同>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》、《关于提议召开公司 2016 年第九次临时股东大会的议案》。

15、2017 年 2 月 28 日，发行人召开了第一届董事会第十五次会议，审议通过了《公司 2016 年度总经理工作报告》、《公司 2016 年度董事会工作报告》、《公司 2016 年度财务决算报告》、《公司 2016 年度利润分配预案》、《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》、《关于续聘公司财务审计机构的议案》、《关于审核公司董事、高级管理人员薪酬的议案》、《关于提请召开公司 2016 年度股东大会的议案》。

16、2017 年 4 月 5 日，发行人召开了第一届董事会第十六次会议，审议通过了《关于调整公司组织机构的议案》。

17、2017 年 4 月 26 日，发行人召开了第一届董事会第十七次会议，审议通过了《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》、《关于提请召开公司 2017 年第二次临时股东大会的议案》。

18、2017 年 6 月 14 日，发行人召开了第一届董事会第十八次会议，审议通过了《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》。

19、2017 年 7 月 5 日，发行人召开了第一届董事会第十九次会议，审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》。

20、2017 年 7 月 24 日，发行人召开了第一届董事会第二十次会议，审议通过了《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》、《关于提请召开公司 2017 年第三次临时股东大会的议案》。

21、2017 年 8 月 15 日，发行人召开了第一届董事会第二十一次会议，审议通过了《公司 2017 年半年度董事会工作报告》、《公司 2017 年半年度财务决算报告》、《关于确认公司 2017 年半年度关联交易的议案》、《关于提议召开公司 2017 年第四次临时股东大会的议案》。

22、2017 年 11 月 10 日，发行人召开了第一届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《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》。

23、2017 年 11 月 15 日，发行人召开了第一届董事会第二十三次会议，审议通过了《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》。

24、2017 年 11 月 22 日，发行人召开了第一届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》、《关于确认公司报告期内财务报告的议案》、《关于提议召开公司 2017 年第五次临时股东大会的议案》。

三、监事会制度的建立健全及运行情况

发行人制定了《监事会议事规则》，监事会规范运行。发行人监事严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定行使自己的权利。

（一）监事会制度的建立健全情况

1、监事会的构成

2015 年 12 月 27 日，公司召开了创立大会，选举产生了公司第一届监事会。监事会由三名监事组成，其中一人为职工代表监事，两人为股东代表监事。监事会设监事会主席一名。监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会主席召集和主持监事会会议；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上监事共同推举一名监事召集和主持监事会会议。董事、总经理和其他高级管理人员不得兼任监事。监事每届任期三年，监事任期届满，连选可以连任。

2、监事会职权

根据《公司章程》规定，监事会行使下列职权：（一）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；（二）检查公司财务；（三）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；（四）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；（五）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；（六）向股东大会提出提案；（七）依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；（八）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

3、监事会议事规则

（1）一般规定

根据《公司章程》和《监事会议事规则》的相关规定，监事会会议分为定期会议和临时会议。监事会定期会议应当每六个月召开一次。出现下列情况之一的，监事会应当在十日内召开临时会议：任何监事提议召开时；股东大会、董事会会议通过了违反法律、法规、规章、监管部门的各种规定和要求、公司章程、公司股东大会决议和其他有关规定的决议时；董事和高级管理人员的不当行为可能给

公司造成重大损害或者在市场中造成恶劣影响时；公司、董事、监事、高级管理人员被股东提起诉讼时；公司、董事、监事、高级管理人员收到证券监管部门处罚或者被上海证券交易所公开谴责时；证券监管部门要求召开时。召开监事会定期会议和临时会议，监事会办公室应当分别提前十日和五日将盖有监事会印章的书面会议通知，通过专人、传真、邮件、电话或者公司章程规定的其他形式，提交全体监事。非专人送达的，还应当通过电话进行确认并做相应记录。

（2）会议召开及表决

监事会会议应当由全体监事的二分之一以上出席方可举行，监事会决议通过须过半数以上监事同意。出席监事会的监事进行记名的书面或举手表决，每一监事享有一票表决权。监事会会议应严格按照规定程序进行。

（二）监事会的运行情况

发行人设立股份公司以来，公司共召开了 10 次监事会，公司监事按照《公司章程》和《监事会议事规则》的规定依法行使权利并履行相应的义务，具体如下：

1、2015 年 12 月 27 日，发行人召开了第一届监事会第一次会议，选举了监事会主席。

2、2016 年 3 月 2 日，发行人召开了第一届监事会第二次会议，审议通过了《浙江南都物业服务股份有限公司监事会议事规则》。

3、2016 年 4 月 2 日，发行人召开了第一届监事会第三次会议，审议通过了《公司 2015 年度财务决算报告》、《公司 2015 年度利润分配预案》、《公司 2015 年度监事会工作报告》、《关于确认公司 2015 年度发生的关联交易的议案》。

4、2016 年 5 月 6 日，发行人召开了第一届监事会第四次会议，审议通过了《关于公司首次公开发行股票前滚存利润分配方案的议案》、《关于确认公司报告期内关联交易的议案》、《关于确认公司报告期内财务报告的议案》。

5、2016 年 9 月 9 日，发行人召开了第一届监事会第五次会议，审议通过了《公司 2016 年半年度监事会工作报告》、《公司 2016 年半年度财务决算报告》、《关于确认公司 2016 年半年度关联交易的议案》。

6、2017 年 2 月 28 日，发行人召开了第一届监事会第六次会议，审议通过

了《公司 2016 年度财务决算报告》、《公司 2016 年度利润分配预案》、《关于确认公司 2016 年度发生的关联交易的议案》、《公司 2016 年度监事会工作报告》。

7、2017 年 4 月 5 日，发行人召开了第一届监事会第七次会议，审议通过了《关于更换公司监事的议案》、《关于提请召开公司 2017 年第一次临时股东大会的议案》。

8、2017 年 4 月 25 日，发行人召开了第一届监事会第八次会议，审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》。

9、2017 年 8 月 15 日，发行人召开了第一届监事会第九次会议，审议通过了《公司 2017 年半年度监事会工作报告》、《公司 2017 年半年度财务决算报告》、《关于确认公司 2017 年半年度关联交易的议案》。

10、2017 年 11 月 22 日，发行人召开了第一届监事会第十次会议，审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》、《关于确认公司报告期内财务报告的议案》。

四、独立董事制度的建立健全及运行情况

（一）独立董事制度的建立健全情况

1、独立董事制度的建立以及构成与比例

2016 年 3 月 23 日，公司召开了 2016 年第二次临时股东大会，聘任黄瑜、蔡黛燕、张法荣为公司第一届独立董事，并审议通过了《独立董事工作制度》。

2017 年 1 月 13 日，独立董事张法荣向公司董事会递交辞职报告，因个人原因辞去独立董事职务。根据公司相关制度规定，在公司股东大会选出新任独立董事前，张法荣仍将继续履行独立董事相关职责。

2、独立董事发挥作用的制度安排

独立董事对公司及全体股东负有诚信与勤勉义务。独立董事应当按照相关法律、法规及有关规定和公司章程的要求，认真履行职责，维护公司整体利益，尤其要关注中小股东的合法权益不受损害。独立董事应当独立履行职责，不受公司

主要股东、实际控制人或者其他与公司存在利害关系的单位或个人的影响。独立董事除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，独立董事还具有以下特别职权：

（1）重大关联交易（指公司拟于关联人达成的总额高于 300 万元人民币且公司最近经审计净资产值 0.5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；

（2）向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

（3）向董事会提请召开临时股东大会；

（4）提议召开董事会；

（5）独立聘请外部审计机构和咨询机构，相关费用由公司承担；

（6）在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

独立董事行使上述职权应当取得全体独立董事二分之一以上同意。如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

根据公司《独立董事工作制度》第十八条规定，独立董事应当对公司重大事项及以下事项向董事会和股东大会发表独立意见：

（1）提名、任免董事；

（2）聘任或解聘高级管理人员；

（3）公司董事、高级管理人员的薪酬；

（4）需要披露的关联交易、对外担保（不含对合并报表范围内子公司提供担保）、委托理财、对外提供财务资助、变更募集资金用途、股票及其衍生品种投资等重大事项；

（5）重大资产重组方案、股权激励计划；

（6）公司当年盈利但年度董事会未做出现金利润分配预案的；

（7）独立董事认为可能损害中小股东权益的事项；

（8）有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易所业务规则及公司章程规定的其他事项。

独立董事应当就上述事项发表以下几类意见之一：同意；保留意见及其理由；反对意见及其理由；无法发表意见及其障碍。

（二）独立董事制度的运行情况

本公司独立董事自受聘以来，以公司和股东的最大利益为行为准则，严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等规定，忠实履行自己的职责，对公司重大事项和关联交易事项的决策，对公司法人治理结构的完善起到了积极的作用，发表了具体意见如下：

1、就发行人第一届董事会第四次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事第四次会议相关事项的独立意见》。

2、就发行人第一届董事会第五次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第五次会议相关事项的独立意见》。

3、就发行人报告期内重大关联交易情况，发表了《独立董事关于公司重大关联交易的意见》。

4、就发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业是否存在同业竞争情况，发表了《独立董事关于公司与控股股东及实际控制人不存在同业竞争的独立意见》。

5、就发行人第一届董事会第七次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第七次会议相关事项的独立意见》。

6、就发行人第一届董事会第十次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第十次会议相关事项的独立意见》。

7、就发行人第一届董事会第十一次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第十一次会议相关事项的独立意见》。

8、就发行人第一届董事会第十四次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第十四次会议相关事项的独立意见》。

9、就发行人第一届董事会第十五次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第十五次会议相关事项的独立意见》。

10、就发行人第一届董事会第十七次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第十七次会议相关事项的独立意见》。

11、就发行人第一届董事会第十八次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第十八次会议相关事项的独立意见》。

12、就发行人第一届董事会第十九次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第十九次会议相关事项的独立意见》。

13、就发行人第一届董事会第二十次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第二十次会议相关事项的独立意见》。

14、就发行人第一届董事会第二十一次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第二十一次会议相关事项的独立意见》。

15、就发行人第一届董事会第二十二次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第二十二次会议相关事项的独立意见》。

16、就发行人第一届董事会第二十三次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第二十三次会议相关事项的独立意见》。

17、就发行人第一届董事会第二十四次会议审议的相关议案，发表了《独立董事关于第一届董事会第二十四次会议相关事项的独立意见》。

五、董事会秘书制度的建立健全及运行情况

根据《公司法》、中国证监会、证券交易所和《公司章程》的相关规定，公司董事会聘任了董事会秘书，并制定了《董事会秘书工作制度》。董事会秘书是公司高级管理人员，对公司和董事会负责，自聘任以来严格依照相关规定认真履行自身职责。

1、董事会秘书职责

董事会秘书的主要职责包括：（一）负责公司信息披露事务，协调公司信息披露工作，组织制订公司信息披露事务管理制度，督促公司及相关信息披露义务人遵守信息披露相关规定；（二）负责公司投资者关系管理和股东资料管理工作，协调公司与证券监管机构、股东及实际控制人、证券服务机构、媒体等之间的信息沟通；（三）组织筹备董事会会议和股东大会，参加股东大会、董事会会议、监事会会议及高级管理人员相关会议，负责董事会会议记录工作并签字确认；（四）负责公司信息披露的保密工作，在未公开重大信息出现泄露时，及时向证券交易所报告并公告；（五）关注公共媒体报道并主动求证真实情况，督促董事会及时回复证券交易所所有问询；（六）组织董事、监事和高级管理人员进行证券法律法规、本规则及证券交易所其他相关规定的培训，协助前述人员了解各自

在信息披露中的权利和义务；（七）督促董事、监事和高级管理人员遵守证券法律法规、证券交易所相关规定及公司章程，切实履行其所作出的承诺；在知悉公司作出或者可能作出违反有关规定的决议时，应当予以提醒并立即如实地向证券交易所报告；（八）《公司法》、《证券法》、中国证监会和证券交易所要求履行的其他职责。

2、董事会秘书履行职责情况

自公司董事会秘书任职以来，董事会秘书严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会秘书制度》的有关规定，严格履行相关职责，配合董事会的工作，对公司董事会的规范运作起到了重要作用。

六、董事会各专门委员会的设置情况

1、专门委员会的设立情况

2016 年 3 月 2 日，发行人召开第一届董事会第三次会议，审议通过设立战略决策委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，各专门委员会的设立情况及相应议事规则如下：

（1）战略决策委员会

董事会战略决策委员会是董事会下设的专门工作机构，主要负责对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；审议公司战略联盟协议和实施报告；审议公司市场定位和行业吸引力分析报告；审议公司市场、开发、投融资、人力资源等特定战略分析报告；审议公司战略实施计划和战略调整计划；审议公司重大项目投资的可行性分析报告；审议公司重大项目投资的实施计划以及资金筹措和使用方案；审议重大项目投资中与合作方的谈判情况报告；审议控股子公司的战略规划；董事会授予的其他职权。战略委员会共有三名董事组成，分别是韩芳、肖小凌、黄瑜，其中韩芳女士任召集人。

（2）提名委员会

董事会提名委员会是董事会下设的专门工作机构，主要负责研究董事、经理人员的选择标准和程序并提出建议；广泛搜寻合格的董事和经理人选；对董事候选人和经理候选人审查并提出建议；对董事会的规模和构成的提出建议；董事会授予的其他职权。提名委员会成员由三名董事组成，分别是黄瑜、蔡黛燕、阙建

华，其中黄瑜女士任召集人。

（3）审计委员会

董事会审计委员会是董事会下设的专门工作机构，主要负责提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施；负责内部审计与外部审计之间的沟通；审核公司的财务信息及其披露；审查公司的内控制度，组织对重大关联交易进行审计；董事会授予的其他职权。审计委员会成员由三名董事组成，分别是蔡黛燕、张法荣、肖小凌，其中蔡黛燕女士任召集人。

（4）薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会是董事会下设的专门工作机构，主要负责拟定董事与经理人员考核的标准，进行考核并提出建议；研究和审查董事、高级管理人员的薪酬政策与方案；董事会授予的其他职权。薪酬与考核委员会成员由三名董事组成，分别是张法荣、蔡黛燕、韩芳，其张法荣先生任召集人。

2、专门委员会的运行情况

（1）审计委员会

2016 年 4 月 2 日，发行人召开了第一届董事会审计委员会第一次会议，会议审议通过了《公司 2015 年度财务决算报告》、《公司 2015 年度利润分配预案》、《关于确认公司 2015 年度发生的关联交易的议案》、《关于续聘公司财务审计机构的议案》、《关于公司 2016 年度预计日常关联交易的议案》。

2016 年 5 月 6 日，发行人召开了第一届董事会审计委员会第二次会议，会议审议通过了《关于公司首次公开发行股票前滚存利润分配方案的议案》、《关于确认公司报告期内关联交易的议案》、《关于确认公司报告期内财务报告的议案》、《关于制定公司股东未来分红回报规划的议案》。

2016 年 9 月 9 日，发行人召开了第一届董事会审计委员会第三次会议，会议审议通过了《公司 2016 年半年度财务决算报告》、《关于确认公司 2016 年半年度关联交易的议案》。

2017 年 2 月 28 日，发行人召开了第一届董事会审计委员会第四次会议，会议审议通过了《公司 2016 年度财务决算报告》、《公司 2016 年度利润分配预案》、《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》、《关于续聘公司财务审计机构的议案》、《公司 2016 年度董

事会审计委员会工作报告》。

2017 年 8 月 15 日，发行人召开了第一届董事会审计委员会第五次会议，会议审议通过了《公司 2017 年半年度财务决算报告》、《关于确认公司 2017 年半年度关联交易的议案》。

2017 年 11 月 22 日，发行人召开了第一届董事会审计委员会第六次会议，会议审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》、《关于确认公司报告期内财务报告的议案》。

（2）薪酬与考核委员会

2016 年 4 月 2 日，发行人召开了第一届董事会薪酬与考核委员会第一次会议，会议审议通过了《关于审核公司董事、高级管理人员薪酬的议案》。

2017 年 2 月 28 日，发行人召开了第一届董事会薪酬与考核委员会第二次会议，会议审议通过了《关于审核公司董事、高级管理人员薪酬的议案》、《公司 2016 年度董事会薪酬与考核委员会工作报告》。

（3）战略决策委员会

2016 年 4 月 2 日，发行人召开了第一届董事会战略决策委员会第一次会议，会议审议通过了《关于增加公司注册资本的议案》。

2016 年 5 月 6 日，发行人召开了第一届董事会战略决策委员会第二次会议，会议审议通过了《关于公司首次公开发行股票并上市的议案》、《关于公司首次公开发行股票募集资金投资项目及其可行性的议案》、《关于制定公司股东未来分红回报规划的议案》、《关于公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案的议案》、《关于公司首次公开发行股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及填补措施的议案》。

2016 年 7 月 1 日，发行人召开了第一届董事会战略决策委员会第三次会议，会议审议通过了《关于授权公司经营管理层签署上海采林物业管理有限公司股权收购协议的议案》。

2017 年 2 月 28 日，发行人召开了第一届董事会战略决策委员会第四次会议，会议审议通过了《公司 2016 年度董事会战略决策委员会工作报告》。

（4）提名委员会

2016 年 9 月 9 日，发行人召开了第一届董事会提名委员会第一次会议，会

议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》。

2017 年 2 月 28 日，发行人召开了第一届董事会提名委员会第二次会议，会议审议通过了《公司 2016 年度董事会提名委员会工作报告》。

2017 年 7 月 5 日，发行人召开了第一届董事会提名委员会第三次会议，会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》。

2017 年 11 月 10 日，发行人召开了第一届董事会提名委员会第四次会议，会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》。

七、报告期内公司的违法违规行为

报告期内，公司严格按照《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定开展经营活动，不存在重大违法违规行为。报告期内，公司及子公司曾受到部分主管机关的行政处罚，其中金额较大的处罚情况如下：

（1）2017 年 5 月 11 日，因南都物业管理的田园春晓苑等物业项目的 73 台电梯未经定期检验，杭州市拱墅区市场监督管理局出具（杭拱）市管质处字[2017]001 号《行政处罚决定书》，决定给予当事人一般处罚 12 万元。案发后，公司积极采取措施进行整改，申请杭州市特种设备检测研究院对涉案的 73 台电梯分批进行了定期检验，检验结论为合格。根据杭州市拱墅区市场监督管理局出具的《情况说明》，上述行为不属于重大违法行为。

（2）2017 年 8 月 21 日，因南都物业管理的海运国际大厦消防设施、器材、消防安全标志未保持完好有效，杭州市公安消防支队上城区大队出具上公（消）行罚决字[2017]11000224 号《行政处罚决定书》，决定给予公司罚款 2 万元。案发后，公司积极落实规章制度，定期对消防故障点安全标志进行维护，确保该类事项不再发生。根据杭州市公安消防支队上城区大队出具的《情况说明》，上述行为不属于重大违法行为。

（3）2017 年 1 月 13 日，因南都物业上海分公司管理的物业项目排放的污水水质超标，上海市浦东新区城市管理行政执法局出具第 2041763205 号《行政处罚决定书》，决定给予公司罚款 2 万 2 千元。案发后，公司积极联系污水处理公司对排放污水进行处理，确保水质达标。根据上海市浦东新区城市管理行政执法局执法大队三大队出具的《情况说明》，上述行为不属于重大违法行为。

（4）2017 年 3 月 28 日，因采林物业在上海市松江区九亭镇沪亭北路 618 弄 22 号楼、93 号楼、109 号楼及 1 号地下车库有其他场所与居住场所设置在同一建筑物内，不符合消防技术标准，上海市松江区公安消防支队出具沪公（松）（消）行罚决字[2017]2981700624 号《行政处罚决定书》，决定责令停产停业，罚款 1 万 9 千元。案发后，公司采取措施对在该地居住人员予以搬迁，以符合相关要求。根据上海市松江区公安消防支队出具的《情况说明》，上述行为不属于重大违法行为。

鉴于公司对违规事项积极主动进行整改，未造成危害后果，且相关主管部门已出具说明，证明上述事项不属于重大违法行为。保荐机构及发行人律师认为，公司上述违法事项不属于重大违法违规行为，不构成本次发行上市的障碍。

八、报告期内公司资金违规占用及担保情况

报告期内公司资金占用情况请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（四）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”。截至本招股说明书签署日，发行人不存在被控股股东及其控制的其他企业占用资金或资产的情况。

九、公司内部控制情况

（一）公司的内控制度建设

公司在改制设立股份公司后，建立和不断完善有关内控制度，并以公司本身特点为基础在有关内控制度中做了针对性的规定。

1、发行人建立了健全的内部管理制度保证公司治理的有效性

公司依法制定了内部管理制度；公司设置了独立董事并制定了《独立董事工作制度》，强化对董事会及管理层的约束和监督。截至本招股书签署日，公司召开的 17 次股东大会、24 次董事会和 10 次监事会，均按照《公司法》、《公司章程》规定的职权履行职责，该等股东大会、董事会、监事会会议议案均是由全体股东、董事、监事一致表决通过。

2、发行人建立了健全的内部管理制度保障股东利益

公司制定了《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》，从而避免因可能的公司管理层控制而损害股东利益；公司为了保障未来公众股东的利益，还制定了《投资者关系管理制度》、《信息披露管理制度》，确保本公司上市后公众股东能及时、准确的获取本公司对外披露的信息，保障公众股东的利益。公司制定了一整套包括组织架构、治理结构、管理制度、财务制度等在内的较为有效的内部控制体系，从而确保公司的各项经营活动正常运行。

（二）公司管理层对内控制度的自我评价

公司管理层认为：“公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。”

（三）注册会计师对内部控制的鉴证意见

根据天健会计师于 2017 年 8 月 15 日出具的天健审（2017）7979 号《内部控制鉴证报告》，南都物业已按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于报告期内在所有重大方面保持了有效的内部控制。

第十节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关的分析反映了本公司最近三年经审计的财务状况、经营成果及现金流量，引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经审计的合并财务报告。投资者欲对本公司的财务状况、经营成果、现金流量和会计政策进行详细的了解，应当认真阅读本招股书附录的经审计的财务报表及附注。

本节若非标明或特别指明，单位均为人民币元。

一、注册会计师意见

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天健审（2017）7978 号《审计报告》。

二、近三年及一期经审计的财务报表

（一）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
流动资产合计	**577,296,779.23**	**536,625,833.85**	**309,230,866.27**	**286,273,711.40**

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		
非流动资产合计	**103,405,593.16**	**36,347,270.68**	**30,990,966.22**	**36,699,299.72**
资产总计	**680,702,372.39**	**572,973,104.53**	**340,221,832.49**	**322,973,011.12**
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				
流动负债合计	**435,614,486.24**	**336,431,395.68**	**270,644,902.30**	**215,256,303.93**
非流动负债：				
长期借款				
递延收益				
非流动负债合计	**-**	**-**	**-**	**-**
负债合计	**435,614,486.24**	**336,431,395.68**	**270,644,902.30**	**215,256,303.93**
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
所有者权益合计	**245,087,886.15**	**236,541,708.85**	**69,576,930.19**	**107,716,707.19**

负债和所有者权益总计	**680,702,372.39**	**572,973,104.53**	**340,221,832.49**	**322,973,011.12**

（二）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：对联营企业和合营企业的投资收益				-115.49
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	

（三）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	376,678,678.78	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
经营活动产生的现金流量净额	**33,484,720.40**	**63,296,465.37**	**200,204,719.65**	**54,612,606.20**
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
投资活动产生的现金流量净额	**114,564,525.67**	**-6,121,138.16**	**-71,757,762.54**	**-50,604,124.77**
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	
筹资活动产生的现金流量净额	**-32,639,041.17**	**98,250,000.00**	**-86,494,000.00**	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	**115,410,204.90**	**155,425,327.21**	**41,952,957.11**	**4,008,481.43**

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
六、期末现金及现金等价物余额	**379,941,346.11**	**264,531,141.21**	**109,105,814.00**	**67,152,856.89**

（四）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								
四、本期期末余额	59,523,810.00	99,674,620.20		7,876,600.66	77,128,493.66	244,203,524.52	884,361.63	245,087,886.15

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								
四、本期期末余额	**59,523,810.00**	**99,674,620.20**		**7,876,600.66**	**69,466,677.99**	**236,541,708.85**		**236,541,708.85**

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	-32,755,291.76		-2,500,000.00	7,255,291.76			
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	28,000,000.00	-32,755,291.76		-2,500,000.00	7,255,291.76			
（五）专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	**50,000,000.00**	**5,198,430.20**		**1,517,380.47**	**12,861,119.52**	**69,576,930.19**	**-**	**69,576,930.19**

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**

（五）母公司资产负债表

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	333,876,239.01	242,830,110.20	87,050,638.14	55,042,854.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	650,000.00	500,000.00		
应收账款	137,423,702.84	97,546,880.93	52,439,046.66	51,347,690.69
预付款项				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	60,768,648.61	34,844,633.20	17,081,947.19	110,984,132.41
存货	322,194.24	339,788.45	327,614.91	286,330.71
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	1,155,536.95	136,022,743.49	130,000,000.00	56,000,000.00
流动资产合计	**534,196,321.65**	**512,084,156.27**	**286,899,246.90**	**273,661,008.68**
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	76,957,000.00	27,957,000.00	15,457,000.00	14,102,686.86
投资性房地产	8,921,357.10			
固定资产	27,259,150.49	28,611,631.07	29,930,807.52	31,899,243.47
在建工程	144,444.44	445,468.91		
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	748,690.91	362,817.12	313,833.34	10,500.00
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,416,099.97			
递延所得税资产	2,026,632.70	1,396,547.75	716,984.46	142,117.06
其他非流动资产		4,950,000.00		
非流动资产合计	**117,473,375.61**	**63,723,464.85**	**46,418,625.32**	**46,154,547.39**
资产总计	**651,669,697.26**	**575,807,621.12**	**333,317,872.22**	**319,815,556.07**

流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	57,013,055.36	47,101,910.16	22,571,173.92	11,517,539.01
预收款项	107,783,960.52	79,816,054.48	61,304,183.06	50,291,756.88
应付职工薪酬	29,392,614.11	35,333,961.29	39,666,391.32	39,292,635.64
应交税费	16,984,215.87	21,839,133.25	36,341,195.26	25,755,314.56
应付利息				
应付股利				
其他应付款	190,856,013.69	153,710,950.51	103,021,519.12	82,168,833.42
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	**402,029,859.55**	**337,802,009.69**	**262,904,462.68**	**209,026,079.51**
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计	**402,029,859.55**	**337,802,009.69**	**262,904,462.68**	**209,026,079.51**
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	99,715,794.84	99,715,794.84	5,239,604.84	
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	82,523,632.21	70,889,405.93	13,656,424.23	103,289,476.56
所有者权益合计	**249,639,837.71**	**238,005,611.43**	**70,413,409.54**	**110,789,476.56**
负债和所有者权益总计	**651,669,697.26**	**575,807,621.12**	**333,317,872.22**	**319,815,556.07**

（六）母公司利润表

单位：元

项　　目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
一、营业收入	329,454,680.59	567,559,277.94	457,716,407.81	375,963,752.58
减：营业成本	237,823,013.19	414,192,513.13	323,017,202.73	276,325,131.83
税金及附加	2,095,659.61	8,557,517.81	21,650,990.16	19,195,668.76
销售费用	6,573,453.61	13,068,346.02	9,695,845.49	9,395,833.15
管理费用	27,702,570.38	51,879,093.28	69,258,886.11	30,736,815.24
财务费用	-285,502.08	228,533.98	-610,030.37	-326,955.45
资产减值损失	2,704,786.76	3,409,739.50	3,011,704.33	452,032.39
加：公允价值变动收益				1,640,427.80
投资收益	-3,834.00	7,688,269.31	1,014,532.31	223,565.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				-115.49
二、营业利润	52,836,865.12	83,911,803.53	32,706,341.67	42,049,220.29
加：营业外收入	849,122.40	1,969,049.70	5,191,529.83	2,172,786.34
其中：非流动资产处置利得			7,444.12	
减：营业外支出	148,709.71	371,442.86	622,225.10	426,928.96
其中：非流动资产处置损失	2,812.25	5,954.67	36,389.02	4,059.63
三、利润总额	53,537,277.81	85,509,410.37	37,275,646.40	43,795,077.67
减：所得税费用	13,903,051.34	21,917,208.48	17,646,610.02	11,092,192.14
四、净利润	39,634,226.47	63,592,201.89	19,629,036.38	32,702,885.53
五、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				
六、综合收益总额	39,634,226.47	63,592,201.89	19,629,036.38	32,702,885.53

（七）母公司现金流量表

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	329,430,664.94	566,645,351.86	465,338,008.43	372,042,630.40
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	27,992,913.09	53,637,511.97	326,769,122.78	365,852,139.16
经营活动现金流入小计	357,423,578.03	620,282,863.83	792,107,131.21	737,894,769.56
购买商品、接受劳务支付的现金	144,101,842.04	242,887,974.01	124,542,467.07	99,338,482.08

支付给职工以及为职工支付的现金	122,555,592.57	200,143,342.49	214,710,387.76	185,378,213.10
支付的各项税费	33,606,756.53	57,167,354.91	35,702,632.86	21,684,897.31
支付其他与经营活动有关的现金	44,905,858.64	47,062,961.40	221,526,743.17	375,390,185.58
经营活动现金流出小计	345,170,049.78	547,261,632.81	596,482,230.86	681,791,778.07
经营活动产生的现金流量净额	**12,253,528.25**	**73,021,231.02**	**195,624,900.35**	**56,102,991.49**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	135,496,166.00		4,500,000.00	5,005,701.53
取得投资收益收到的现金	2,738,876.72	6,517,272.93	1,049,338.83	492,354.55
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	127,088.09	11,993.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			3,200,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	138,235,042.72	6,590,122.93	8,876,426.92	5,510,049.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,742,441.97	2,183,161.09	1,406,544.00	1,245,628.00
投资支付的现金		17,500,000.00	84,657,000.00	59,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	29,700,000.00			
支付其他与投资活动有关的现金		4,950,000.00		
投资活动现金流出小计	31,442,441.97	24,633,161.09	86,063,544.00	60,245,628.00
投资活动产生的现金流量净额	**106,792,600.75**	**-18,043,038.16**	**-77,187,117.08**	**-54,735,578.15**
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	
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	28,000,000.19	5,750,000.00	109,250,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	28,000,000.19	5,750,000.00	109,250,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	**-28,000,000.19**	**98,250,000.00**	**-86,430,000.00**	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	**91,046,128.81**	**153,228,192.86**	**32,007,783.27**	**1,367,413.34**
加：期初现金及现金等价物余额	240,278,831.00	87,050,638.14	55,042,854.87	53,675,441.53
六、期末现金及现金等价物余额	**331,324,959.81**	**240,278,831.00**	**87,050,638.14**	**55,042,854.87**

（八）母公司股东权益变动表

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	股东权益合计
一、上年年末余额	**59,523,810.00**	**99,715,794.84**		**7,876,600.66**	**70,889,405.93**	**238,005,611.43**
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	**59,523,810.00**	**99,715,794.84**		**7,876,600.66**	**70,889,405.93**	**238,005,611.43**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					**11,634,226.28**	**11,634,226.28**
（一）综合收益总额					39,634,226.47	39,634,226.47
（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						
（三）利润分配					-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
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、本期期末余额	**59,523,810.00**	**99,715,794.84**		**7,876,600.66**	**82,523,632.21**	**249,639,837.71**

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	股东权益合计
一、上年年末余额	**50,000,000.00**	**5,239,604.84**		**1,517,380.47**	**13,656,424.23**	**70,413,409.54**
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	**50,000,000.00**	**5,239,604.84**		**1,517,380.47**	**13,656,424.23**	**70,413,409.54**
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	**9,523,810.00**	**94,476,190.00**		**6,359,220.19**	**57,232,981.70**	**167,592,201.89**
（一）综合收益总额					63,592,201.89	63,592,201.89
（二）股东投入和减少资本	9,523,810.00	94,476,190.00				104,000,000.00
1.股东投入资本	9,523,810.00	94,476,190.00				104,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额						
（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						
四、本期期末余额	**59,523,810.00**	**99,715,794.84**		**7,876,600.66**	**70,889,405.93**	**238,005,611.43**

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	股东权益合计
一、上年年末余额	**5,000,000.00**			**2,500,000.00**	**103,289,476.56**	**110,789,476.56**
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**	**103,289,476.56**	**110,789,476.56**
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）	**45,000,000.00**	**5,239,604.84**		**-982,619.53**	**-89,633,052.33**	**-40,376,067.02**
（一）综合收益总额					19,629,036.38	19,629,036.38
（二）股东投入和减少资本	17,000,000.00	37,994,896.60				54,994,896.60
1.股东投入资本	17,000,000.00	5,820,000.00				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
（三）利润分配				1,517,380.47	-116,517,380.47	-115,000,000.00
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
3.其他						
（四）股东权益内部结转	28,000,000.00	-32,755,291.76		-2,500,000.00	7,255,291.76	
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	28,000,000.00	-32,755,291.76		-2,500,000.00	7,255,291.76	
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	**50,000,000.00**	**5,239,604.84**		**1,517,380.47**	**13,656,424.23**	**70,413,409.54**

2014 年股东权益变动表（单位：元）

项目	股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	**5,000,000.00**			**2,500,000.00**	**70,586,591.03**	**78,086,591.03**
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**	**70,586,591.03**	**78,086,591.03**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					**32,702,885.53**	**32,702,885.53**
（一）综合收益总额					32,702,885.53	32,702,885.53
（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						
（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、本期期末余额	**5,000,000.00**			**2,500,000.00**	**103,289,476.56**	**110,789,476.56**

三、财务报表编制基础、合并报表范围及变化情况

（一）财务报表编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定所述会计政策和估计编制。

此外，本财务报表还按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2010 年修订）》列报和披露报告期内相关财务报表及其附注。

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

（二）合并财务报表范围及其变化

1、合并范围确定原则

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表合并范围。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整母公司对子公司的长期股权投资后，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

2、报告期内纳入合并范围的子公司

报告期内纳入合并范围的子公司情况详见下表：

单位：万元

序号	公司名称	注册资本	经营范围
1	杭州盈方物业服务有限公司	100.00	服务：物业管理，房地产中介服务，房地产信息咨询。
2	宁波北仑南都物业服务有限公司	50.00	物业服务、家政服务、家电维修。
3	浙江乐勤清洁服务有	1,000.00	服务：家政服务，保洁服务，管道疏通，外墙清洗，石

	限公司		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，经相关部门批准后方可开展经营活动）
4	杭州乐勤楼宇工程有限公司	50.00	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）。。
5	上海南郡物业管理有限公司	300.00	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证事项），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）
6	浙江悦都网络科技有限公司	1000.00	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）
7	浙江南都企业管理服务有限公司	200.00	企业管理，棋牌室、酒吧服务，乒乓球、台球、健身房、网球场，培训服务（不含办班培训），日用百货的销售。（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）
8	浙江南都房地产营销策划有限公司	500.00	房地产销售代理，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，经济信息咨询服务。（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）
9	建德南都物业服务有限公司	50.00	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）
10	浙江大悦资产管理有限公司	1,000.00	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）

11	上海采林物业管理有限公司	500.00	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)

3、合并范围变化情况

报告期内合并范围变化情况详见下表：

通过设立或投资等方式取得的子公司	是否纳入合并范围			
	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
杭州盈方物业服务有限公司	是	是	是	是
宁波北仑南都物业服务有限公司	否	是	是	是
浙江乐勤清洁服务有限公司	是	是	是	是
杭州乐勤楼宇工程有限公司	是	是	是	是
上海南郡物业管理有限公司	是	是	是	是
浙江悦都网络科技有限公司	是	是	是	否
浙江南都企业管理服务有限公司	否	否	否	是
浙江南都房地产营销策划有限公司	否	否	否	是
建德南都物业服务有限公司	否	否	否	否
浙江大悦资产管理有限公司	是	是	否	否
上海采林物业管理有限公司	是	否	否	否

（1）报告期新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
1	上海采林物业管理有限公司	支付现金	2017 年 1 月 1 日	4,950.00 万元	90.00%
2	浙江大悦资产管理有限公司	设立	2016 年 8 月 29 日	1,000.00 万元	100.00%
3	建德南都物业服务有限公司	设立	2016 年 1 月 11 日	-	-
4	浙江悦都网络科技有限公司	设立	2015 年 11 月 3 日	1,000.00 万元	100.00%
5	上海南郡物业管理有限公司	设立	2014 年 3 月 26 日	300.00 万元	100.00%
6	杭州乐勤楼宇工程有限公司	设立	2014 年 4 月 15 日	50.00 万元	100.00%

（2）报告期内不再纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产（元）	处置当期期初至处置日净利润（元）
1	浙江南都企业管理服务有限公司	转让	2015 年 9 月 16 日	1,106,592.74	241,635.12
2	浙江南都房地产营销策划有限公司	转让	2015 年 9 月 18 日	1,181,238.45	92,098.21

3	建德南都物业服务有限公司	注销	2016 年 12 月 9 日		
4	宁波北仑南都物业服务有限公司	注销	2017 年 3 月 15 日	496,166.00	185.61

四、报告期内采用的主要会计政策和会计估计

（一）收入

1、销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3）收入的金额能够可靠地计量；4）相关的经济利益很可能流入；5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3、让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、收入确认的具体办法

公司主要提供物业管理等服务，公司在物业管理服务已提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（二）金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报

价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损

益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5、金融资产的减值测试和减值准备计提方法

（1）资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

（2）对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在

具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

（三）应收款项

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按账龄组合计提坏账准备。

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

账龄	应收账款 计提比例(%)	其他应收款 计提比例(%)
1 年以内（含，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（四）存货

1、存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在

产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2、发出存货的计价方法

发出存货采用移动加权平均法。

3、存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（五）长期股权投资

1、共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2、投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者

权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1）在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2）在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3、后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4、通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

（1）个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

（2）合并财务报表

1）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2）通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失

控制权当期的损益。

（六）投资性房地产

1、投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（七）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司各类固定资产折旧方法如下：

项目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	20	5	4.75
运输工具	直线法	3-5	5	19-31.67
其他设备	直线法	3-5	5	19-31.67

3、固定资产的减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（八）在建工程

1、在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2、在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（九）无形资产

1、无形资产的计价方法

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2、无形资产的摊销方法

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
软件	5

3、无形资产的减值准备计提方法

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

（十）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十一）职工薪酬

1、职工薪酬类型

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1）根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2）设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3）期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4、辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5、其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十二）政府补助

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

（十三）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

（3）资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（4）公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：1）企业合并；2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（十三）经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（十四）股份支付

1、股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权

条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（十五）会计政策变更、会计估计变更及其影响

1、主要会计政策变更说明

本公司报告期内无会计政策变更。

2、主要会计估计变更说明

本公司原应收款项坏账准备计提比例如下：账龄 1 年以内（含，下同）的，按其余额的 1%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 5%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 10%计提；账龄 3 年以上的，按其余额的 30%计提。为了更谨慎、客观地反映公司的财务状况以及经营成果，经公司董事会决议，自 2015 年 1 月 1 日起，变更后应收款项坏账准备计提比例如下：账龄 1 年以内（含，下同）的，按其余额的 5%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 30%计提；账龄 3-4 年的，按其余额的 50%计提；账龄 4-5 年的，按其余额的 80%计提；5 年以上的，按期余额的 100%计提。此项会计估计变更采用未来适用法，对 2015 年损益的影响为减少归属于母公司所有者的净利润 3,155,936.21 元。

（十六）前期差错更正及其影响

2015 年 10 月舟山五彩石及肖小凌向南都有限公司增资形成股份支付，应在 2015 年度确认股份支付费用。本项差错经公司一届二十四次次董事会审议通过，本期采用追溯重述法对该项差错进行了更正。该项差错更正增加 2015 年度管理费用 32,174,896.60 元，减少 2015 年度净利润 32,174,896.60 元，不影响报告期内其他财务报表项目。

五、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税（注 1）	销售货物或提供应税劳务	17%、11%、6%、5%、3%
营业税	应纳税营业额	5%、3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%或 12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、10%(注 2)

注 1：报告期内，南都物业、盈方物业、大悦资产、南都企管与悦都科技为增值税小规模纳税人，适用增值税税率 3%。根据财政部、国家税务总局 2016 年 3 月 23 日出具的财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起，公司开始缴纳增值税，南都物业转为增值税一般纳税人，代收代付电费适用增值税税率 17%，维修费和泊位费适用增值税税率 11%，物业服务业务适用增值税税率 6%，出租 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，选择适用简易计税方法适用增值税税率 5%，代收代付水费和认定为小规模纳税人的分、子公司适用增值税税率 3%。

注 2：杭州盈方物业服务有限公司、上海采林物业管理有限公司泗阳分公司采用核定征收方法计缴企业所得税；杭州乐勤楼宇工程有限公司、上海采林物业管理有限公司如皋分公司适用小微企业所得税税率 20%减半征收政策。

（二）主要税收优惠

报告期内，公司未享有税收优惠。

六、分部信息

（一）报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1、该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

2、管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3、能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以业务分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

（二）报告分部的财务信息

1、2017 年 1-6 月

业务分部

单位：元

项目	包干制物业管理服务	酬金制物业管理服务	案场服务	顾问服务	增值服务	合计
主营业务收入	305,767,571.88	2,928,976.36	39,200,852.73	410,377.36	25,734,753.33	374,042,531.66
主营业务成本	239,397,340.69		29,756,236.97		6,764,366.18	275,917,943.84

2、2016 年度

业务分部

单位：元

项目	包干制物业管理服务	酬金制物业管理服务	案场服务	顾问服务	增值服务	合计
主营业务收入	454,801,429.21	4,940,962.96	80,706,165.32	1,398,581.14	34,060,660.95	575,907,799.58
主营业务成本	352,279,822.28		60,275,165.81		7,214,681.98	419,769,670.07

3、2015 年度

业务分部

单位：元

项目	包干制物业管理服务	酬金制物业管理服务	案场服务	顾问服务	增值服务	合计
主营业务收入	402,431,374.96	4,252,818.89	41,000,127.66	1,695,600.00	20,320,385.08	469,700,306.59
主营业务成本	294,554,812.04		27,508,265.85		7,767,766.98	329,830,844.87

4、2014 年度

业务分部

单位：元

项目	包干制物业管理服务	酬金制物业管理服务	案场服务	顾问服务	增值服务	合计
主营业务收入	329,174,354.39	2,973,168.00	29,868,698.93	1,471,000.00	25,496,715.42	388,983,936.74
主营业务成本	255,967,342.73		17,137,276.75		12,033,319.14	285,137,938.62

（三）酬金制物业管理项目核算情况说明

公司承接的部分物业管理项目采用酬金制收费方式。酬金制是指在预收的物业服务资金中按约定金额提取酬金，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的物业服务计费方式。

根据公司与委托方签订的酬金制项目物业管理合同约定：（1）公司对酬金制项目进行独立核算，单独开立银行账户，收取的物业管理服务资金为所缴纳的业主所有，由公司代管，公司不能从该账户取得除酬金外的其他收入；（2）物业管理服务资金只能用于支付物业项目运营管理费用、酬金、法定税费等；（3）公司应编制年度和月度成本费用预算和结算并报委托方审核同意，服务提供方的最终确定须经委托方同意；（4）公司因该物业管理行为与第三方签订合同所产生的所有债权、债务由委托方享有和承担；（5）物业管理服务资金年度运营收支盈余和亏损均由委托方享有和承担；（6）委托方聘请专业机构对合同期内的物业服务资金的收支情况进行审计，公司退出该物业时，应移交全部物业档案资料。因此公

司对酬金制项目不具有实质控制权，公司仅获取固定金额的酬金收入,公司将取得的酬金收入确认为营业收入，其他与酬金制物业管理项目相关的代管资产、负债、收入、成本、费用未纳入公司财务报表。

七、最近一年内收购兼并情况

最近一年内，本公司不存在收购、兼并其他企业资产（或股权）、且被收购企业资产总额或营业收入或净利润超过收购前本公司相应项目 20%（含）的情形。

八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表

根据中国证券监督委员会颁布的《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	

非经营性损益对利润总额的影响的合计	**1,219,473.19**	**9,094,609.17**	**-23,428,649.61**	**4,024,802.48**
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
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	**34,783,753.18**	**56,118,121.08**	**46,897,831.48**	**28,478,578.84**

九、主要资产

（一）投资性房地产

公司的投资性房地产主要为房屋建筑物，截至 2017 年 6 月 30 日，公司投资性房地产账面原值 984.67 万元，累计折旧 10.72 万元，减值准备 81.82 万元，净额 892.14 万元，其具体情况如下：

单位：万元

项目	资产原值	累计折旧	资产净值	减值准备	资产净额	折旧年限(年)	残值率(%)
房屋及建筑物	984.67	10.72	973.95	81.82	892.14	20	5
合计	984.67	10.72	973.95	81.82	892.14		

报告期末，房屋及建筑物可收回金额低于其账面价值，故提取资产减值准备 81.82 万元。

（二）固定资产

公司的固定资产主要分为房屋建筑物、运输工具、其他设备三类，截至 2017 年 6 月 30 日，公司固定资产账面原值 5,436.80 万元，累计折旧 2,595.99 万元，净值 2,840.81 万元，其具体情况如下：

单位：万元

项目	资产原值	累计折旧	资产净值	减值准备	资产净额	折旧年限(年)	残值率(%)
房屋及建筑物	4,002.95	1,559.07	2,443.88	-	2,443.88	20	5
运输工具	567.30	423.40	143.90	-	143.90	3-5	5
其他设备	866.55	613.52	253.04	-	253.04	3-5	5
合计	**5,436.80**	**2,595.99**	**2,840.81**	**-**	**2,840.81**		

报告期末，各项固定资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未提

取固定资产减值准备。

（三）无形资产

公司无形资产为软件。截至 2017 年 6 月 30 日，公司无形资产账面价值为 75.37 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	资产原值	累计摊销	减值准备	资产净额
软件	91.49	16.12	-	75.37
合计	**91.49**	**16.12**	**-**	**75.37**

报告期末，各项无形资产不存在可收回金额低于其账面价值的情况，故未提取无形资产减值准备。

（四）在建工程

公司在建工程为租赁房产装修工程和商务办公软件。截至 2017 年 6 月 30 日，公司在建工程账面价值为 1,637.52 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日	占比
群岛服务式公寓装修工程	1,466.58	89.56%
群岛国际青年社区装修工程	156.50	9.56%
商务办公软件	14.44	0.88%
合计	**1,637.52**	**100.00%**

（五）商誉

截至 2017 年 6 月 30 日，公司商誉账面价值为 4,359.67 万元，具体情况如下：

单位：万元

被投资单位名称或形成商誉的事项	2017 年 6 月 30 日	占比
上海采林物业管理有限公司	4,359.67	100.00%
合计	**4,359.67**	**100.00%**

1、商誉的计算过程

公司于 2017 年支付人民币 49,500,000.00 元合并成本收购了上海采林物业管理有限公司 90%的权益。合并成本超过获得的上海采林物业管理有限公司可辨认净资产公允价值的差额人民币 43,596,660.85 元，确认为因取得上海采林物业管理有限公司相关的商誉。

2、商誉的减值测试过程、参数及商誉减值损失确认方法

根据万隆（上海）资产评估有限公司出具的《南都物业服务股份有限公司以财务报告为目的的商誉减值测试涉及的其子公司上海采林物业管理有限公司股东全部权益价值评估报告》（万隆评财字〔2017〕第 4041 号），上海采林物业管理有限公司全部权益采用收益法的评估结果为 5,825.80 万元，作为确定可收回金额的依据，按 90%的持股比例确认可收回金额为 5,243.22 万元，大于包含商誉资产组账面价值 5,155.59 万元，故商誉不存在减值迹象。

十、主要负债

（一）应付账款

截至 2017 年 6 月 30 日，公司应付账款情况如下：

单位：元

项目	2017 年 6 月 30 日	占比
劳务费	56,927,344.75	86.71%
工程款	464,409.58	0.71%
房租费	4,402,761.86	6.71%
购房款	2,029,520.00	3.09%
其他	1,831,155.08	2.79%
合计	65,655,191.27	100.00%

报告期内，公司应付账款中持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（三）报告期关联方应收应付款项余额”。

（二）预收账款

截至 2017 年 6 月 30 日，公司预收账款情况如下：

单位：元

项目	2017 年 6 月 30 日	占比
物业管理费	114,140,458.96	100.00%
合计	**114,140,458.96**	**100.00%**

（三）应付职工薪酬

截至 2017 年 6 月 30 日，公司应付职工薪酬情况如下：

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 6 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	38,502,097.68	138,223,484.19	140,857,506.36	35,868,075.51
二、职工福利费	-	15,937,979.31	15,937,979.31	-
三、社会保险费		12,817,444.86	12,817,444.86	
其中：医疗保险费		5,058,107.21	5,058,107.21	
基本养老保险费		6,718,658.44	6,718,658.44	
年金缴费				
失业保险费		429,963.53	429,963.53	
工伤保险费		209,042.93	209,042.93	
生育保险费		401,672.75	401,672.75	
四、住房公积金		1,029,871.40	1,029,871.40	
五、辞退福利				
六、其他	2,412,702.61	1,630,906.31	939,936.54	3,103,672.38
其中：工会经费和职工教育经费	2,412,702.61	1,630,906.31	939,936.54	3,103,672.38
合计	**40,914,800.29**	**169,639,686.07**	**171,582,738.47**	**38,971,747.89**

（四）应交税费

截至 2017 年 6 月 30 日，公司应交税费情况如下：

单位：元

项目	2017 年 6 月 30 日	占比
增值税	7,676,946.42	39.14%
营业税	-	-
企业所得税	10,327,610.77	52.65%
代扣代缴个人所得税	308,872.98	1.57%
城市维护建设税	638,958.66	3.26%
房产税	153,323.32	0.78%
教育费附加	277,095.90	1.41%
地方教育附加	184,102.02	0.94%
地方水利建设基金	1,617.69	0.01%
其他	46,137.24	0.24%
合计	19,614,665.00	100.00%

（五）其他应付款

截至 2017 年 6 月 30 日，公司其他应付款情况如下：

单位：元

项目	2017 年 6 月 30 日	占比
代收代付款	116,180,598.18	58.91%
押金保证金	62,742,190.58	31.81%
股权转让款	9,383,805.88	4.76%
其他	8,925,828.48	4.53%
合计	**197,232,423.12**	**100.00%**

报告期内，公司其他应付款中持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情

况”之“（三）报告期关联方应收应付款项余额”。

（六）或有债项、或有负债及重大逾期未偿还款项

截至 2017 年 6 月 30 日，公司无或有债项，也无需要披露的票据贴现、抵押及担保形成的或有负债，无重大逾期未偿还债项的情况。

十一、股东权益

报告期内，公司合并股东权益变动情况如下：

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
股本	59,523,810.00	59,523,810.00	50,000,000.00	5,000,000.00
资本公积	99,674,620.20	99,674,620.20	5,198,430.20	
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
外币报表折算差额				
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
所有者权益合计	**245,087,886.15**	**236,541,708.85**	**69,576,930.19**	**107,716,707.19**

（一）股本变动情况

1、股本明细

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
浙江南都房地产服务有限公司	27,272,750.00	27,272,750.00	27,272,750.00	
韩芳	17,045,450.00	17,045,450.00	17,045,450.00	4,500,000.00

金涛	1,136,350.00	1,136,350.00	1,136,350.00	500,000.00
舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	3,954,550.00	3,954,550.00	3,954,550.00	
肖小凌	590,900.00	590,900.00	590,900.00	
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	1,190,476.00	1,190,476.00		
上海南都集团有限公司	3,571,429.00	3,571,429.00		
北京银泰置地商业有限公司	3,571,429.00	3,571,429.00		
郑勇强	1,190,476.00	1,190,476.00		
合计	**59,523,810.00**	**59,523,810.00**	**50,000,000.00**	**5,000,000.00**

2、变动说明

（1）根据 2015 年 1 月 20 日南都有限公司股东会决议及修改后的公司章程规定，南都有限公司增资 1,500.00 万元，由浙江南都房地产服务有限公司认缴。

（2）根据 2015 年 9 月 30 日南都有限公司股东会决议、章程修正案及韩芳与浙江南都房地产服务有限公司签订的《股权转让协议》，浙江南都房地产服务有限公司将持有南都有限公司的 300.00 万元股权转让给韩芳。

（3）根据 2015 年 10 月 20 日南都有限公司股东会决议及章程修正案，南都有限公司增加注册资本 200.00 万元，由舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）出资 680.34 万元认缴 174.00 万元，肖小凌出资 101.66 万元认缴 26.00 万元，其中 200.00 万元计入注册资本，582.00 万元计入资本公积。

（4）根据 2015 年 12 月 12 日南都有限公司股东会决议及股东签署的《发起人协议》，南都有限公司以 2015 年 10 月 31 日为基准日整体变更为浙江南都物业服务股份有限公司，以南都有限公司 2015 年 10 月 31 日经审计的净资产 55,239,604.84 元（其中股本 22,000,000.00 元，资本公积 37,994,896.60 元，盈余公积 2,500,000.00 元，未分配利润-7,255,291.76 元）折合公司股本 50,000,000 股（每股面值 1 元），其余 5,239,604.84 元计入资本公积。

（5）根据 2016 年 4 月 22 日公司股东大会决议及章程修正案，公司增加注册资本 952.38 万元，由上海南都集团有限公司出资 3,900.00 万元认缴 357.14 万元，北京银泰置地商业有限公司出资 3,900.00 万元认缴 357.14 万元，上海中城年代股权投资基金管理有限公司出资 1,300.00 万元认缴 119.05 万元，郑勇强出

资 1,300.00 万元认缴 119.05 万元，其中 952.38 万元计入注册资本，9,447.62 万元计入资本公积。

（二）资本公积变动情况

1、根据 2015 年 10 月 20 日南都有限公司股东会决议及章程修正案，南都有限公司增加注册资本 200.00 万元，由舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）出资 680.34 万元认缴 174.00 万元，肖小凌出资 101.66 万元认缴 26.00 万元，其中 200.00 万元计入注册资本，582.00 万元计入资本公积。

舟山五彩石及肖小凌增资构成股份支付，确认股份支付费用 32,174,896.60 元，增加资本公积 32,174,896.60 元

2、根据 2015 年 12 月 12 日南都有限公司股东会决议及股东签署的《发起人协议》，南都有限公司以 2015 年 10 月 31 日为基准日整体变更为浙江南都物业服务股份有限公司，减少资本公积 32,755,291.76 元。

3、2015 年收购子公司杭州盈方物业服务有限公司少数股东股权，支付对价与享有可辨认净资产份额的差额-41,174.64 元计入资本公积。

4、根据 2016 年 4 月 22 日公司股东大会决议及章程修正案，公司增加注册资本 952.38 万元，由上海南都集团有限公司出资 3,900.00 万元认缴 357.14 万元，北京银泰置地商业有限公司出资 3,900.00 万元认缴 357.14 万元，上海中城年代股权投资基金管理有限公司出资 1,300.00 万元认缴 119.05 万元，郑勇强出资 1,300.00 万元认缴 119.05 万元，其中 952.38 万元计入注册资本，9,447.62 万元计入资本公积。

（三）盈余公积变动情况

报告期内，公司法定盈余公积计提比例为公司每年税后净利润的 10%。2015 年，公司盈余公积减少主要系当年公司整体改制净资产折股所致。

（四）未分配利润的变动情况

未分配利润各期增加均为当期净利润转入。

十二、现金流量情况

报告期内，公司现金流量情况详见下表：

单位：元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
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
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
经营活动产生的现金流量净额	**33,484,720.40**	**63,296,465.37**	**200,204,719.65**	**54,612,606.20**
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
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
投资活动产生的现金流量净额	**114,564,525.67**	**-6,121,138.16**	**-71,757,762.54**	**-50,604,124.77**
筹资活动现金流入小计	-	104,000,000.00	22,820,000.00	-
筹资活动现金流出小计	32,639,041.17	5,750,000.00	109,314,000.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	**-32,639,041.17**	**98,250,000.00**	**-86,494,000.00**	**-**
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加/(减少)额	**115,410,204.90**	**155,425,327.21**	**41,952,957.11**	**4,008,481.43**

十三、期后事项、或有事项、承诺事项及其他重要事项

（一）期后事项

大悦资产公司于 2017 年 7 月 14 日与杭州天目艺术专修学校签订房屋租赁合同，承租该公司位于杭州市西湖区天目山路 405 号的房屋，租赁面积合计 13,370 平方米，租赁期自 2017 年 7 月 15 日起至 2029 年 7 月 14 日止，租金及物业费合计 69,283,724.00 元。租赁期前四个月系免租期，第五租赁月起租金及物业费每六个月支付一次。

除上述事项外，自资产负债表日至审计报告日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项的非调整事项。

（二）或有事项

截至 2017 年 6 月 30 日，本公司无应披露而未披露的或有事项。

（三）承诺事项

公司子公司浙江大悦资产管理有限公司于 2016 年 12 月 27 日与杭州兴耀商业经营管理有限公司签订房屋租赁合同，承租该公司位于杭州市滨江区江陵路 336 号鑫都汇大厦北楼 13-23 层及一层大堂及大厦配套的房屋，建筑面积 14,100 平方米，租赁期自 2017 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日止，租金及物业费合计 111,015,884 元。首年租金及物业费于 2017 年 8 月 1 日前支付，第二租赁年起租金及物业费每季度支付一次。

公司子公司浙江大悦资产管理有限公司于 2016 年 12 月 29 日与杭州天瑞服饰有限公司签订房屋租赁合同，承租该公司位于杭州市九环路 31-6 号 2 幢北楼整栋 1-5 层及南楼 4-5 层房屋，租赁面积合计 6,113.02 平方米，租赁期自 2017 年 3 月 20 日起至 2027 年 7 月 19 日止，租金及物业费合计 25,464,587.78 元。租赁期前三个月系免租期，第四租赁月起租金及物业费每四个月支付一次。

除上述事项外，截至 2017 年 6 月 30 日，本公司无应披露而未披露的或有事项。

十四、报告期内的重要财务指标

（一）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＝(利润总额+利息费用)/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

（二）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）加权平均净资产收益率＝P_0/（E_0＋NP÷2＋E_i×M_i÷M_0–E_j×M_j÷M_0±E_k×M_k÷M_0）

其中：P0 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；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 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；Ej 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；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 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；Mk 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÷S

S=S_0＋S_1＋S_i×M_i÷M_0–S_j×M_j÷M_0-S_k

其中：P0 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；S0 为期初股份总数；S1 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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期

缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 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=P1/(S0＋S1＋Si×Mi÷M0–Sj×Mj÷M0–Sk+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，P1 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。

十五、盈利预测情况

公司未作盈利预测报告。

十六、历次验资及资产评估情况

（一）历次验资情况

公司自成立以来，共进行过六次验资，具体情况详见本招股说明书中“第五节 发行人基本情况”之“四、发行人设立时及历次验资情况”。

（二）设立时的资产评估情况

1、第一次资产评估

2004 年，浙江南都物业管理公司委托浙江之江资产评估有限公司，以国家有关资产评估的法律、法规、文件和浙江南都物业管理公司提供的有关资料等为依据，以 2004 年 7 月 31 日为评估基准日，采用成本加和法，对浙江南都物业管理公司为改制为有限公司所涉及的全部资产及负债进行了评估。

根据浙江之江资产评估有限公司出具的浙之评报字（2004）第 027 号《资产评估报告书》，截止 2004 年 7 月 31 日，浙江南都物业管理公司资产账面价值

11,995,080.34 元，调整后账面价值 11,995,080.34 元，评估价值 11,913,047.09 元，评估增值-82,033.25 元，增值率-0.68%；负债账面价值 7,425,666.10 元，调整后账面价值 6,781,059.10 元，评估价值 6,781,059.10 元；净资产账面价值 4,569,414.24 元，调整后账面价值 5,214,021.24 元，评估价值 5,131,987.99 元，评估增值 -82,033.25 元，增值率-1.57%。

2、第二次资产评估

2015 年，浙江南都物业管理有限公司委托坤元资产评估有限公司，根据有关法律、法规和资产评估准则，资产评估原则，以 2015 年 10 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法，对浙江南都物业管理有限公司拟变更设立为股份公司涉及的资产净额的市场价值进行了评估。

根据坤元资产评估有限公司出具的坤元评报[2015]690 号《资产评估报告》，截止 2015 年 10 月 31 日，浙江南都物业管理有限公司资产账面价值 300,249,125.46 元，评估价值 336,322,043.02 元，评估增值 36,072,917.56 元，增值率为 12.01%；负债账面价值 245,009,520.62 元，评估价值 245,009,520.62 元；资产净额账面价值 55,239,604.84 元，评估价值 91,312,522.40 元，评估增值 36,072,917.56 元，增值率为 65.30%。

第十一节 管理层讨论与分析

公司管理层结合截至 2017 年 6 月 30 日、2016 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日三年及一期的财务资料，对报告期内公司的财务状况、盈利能力、现金流情况、资本性支出及未来趋势进行了讨论与分析。

一、发行人财务状况分析

（一）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%
资产总计	**68,070.24**	**100.00%**	**57,297.31**	**100.00%**	**34,022.18**	**100.00%**	**32,297.30**	**100.00%**

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。

1、流动资产构成分析

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款及其他流动资产等

项目。报告期内，公司各期末流动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
货币资金	38,326.71	66.39%	26,708.24	49.77%	10,910.58	35.28%	6,715.29	23.46%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
应收票据	65.00	0.11%	50.00	0.09%				
应收账款	15,180.64	26.30%	9,792.69	18.25%	5,263.26	17.02%	5,259.45	18.37%
预付款项	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他应收款	3,994.73	6.92%	3,475.32	6.48%	1,716.49	5.55%	11,022.82	38.50%
存货	41.32	0.07%	33.98	0.06%	32.76	0.11%	29.81	0.10%
其他流动资产	121.28	0.21%	13,602.36	25.35%	13,000.00	42.04%	5,600.00	19.56%
流动资产总计	**57,729.68**	**100.00%**	**53,662.58**	**100.00%**	**30,923.09**	**100.00%**	**28,627.37**	**100.00%**

报告期内，公司主要流动资产变动情况分析如下：

（1）货币资金

报告期内，公司货币资金情况详见下表：

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
货币资金	38,326.71	26,708.24	10,910.58	6,715.29
占流动资产比例	**66.39%**	**49.77%**	**35.28%**	**23.46%**

报告期各期末，公司货币资金余额分别为 6,715.29 万元、10,910.58 万元、26,708.24 万元与 38,326.71 万元，占流动资产的比例分别为 23.46%、 35.28%、49.77%与 66.39%，主要为满足公司及其子公司日常经营生产所需。

2015 年末公司货币资金余额较 2014 年末增加 4,195.30 万元，当期与其相关的大额现金流事项有：1）经营活动产生净现金流入 20,020.47 亿元；2）吸收投

资取得现金流入 2,282.00 万元；3）购买货币基金、信托产品支付现金 7,465.70 万元；4）分配股利支付现金 10,931.40 万元。

2016 年末，公司货币资金余额较 2015 年末增加 15,797.66 万元，当期与其相关的大额现金流事项有：1）吸收投资取得现金流入 10,400.00 万元；2）经营活动产生净现金流入 6,329.65 万元。

2017 年 6 月末，公司货币资金余额较 2016 年末增加 11,618.46 万元，当期与其相关的大额现金流事项有：1）收回投资收到现金 13,500.00 万元；2）经营活动产生净现金流入 3,348.47 万元；3）分配股利、利润或偿付利息支付现金 3,263.90 万元。

由于行业特点，部分住宅业主采用现金收款方式缴纳物业费，报告期内现金收款情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
现金收款	3,019.35	5,771.44	5,355.68	4,731.57
营业收入	37,506.80	57,774.53	47,076.24	39,086.15
现金收款占营业收入比重	8.05%	9.99%	11.38%	12.11%

针对现金收款事项，公司制定了较为严格的内控制度：

A．新项目交付后，项目负责人填写项目基础信息；

B．财务部对项目基础信息进行复核；

C．信息部门将项目基础信息导入公司专有的新视窗收费软件；

D．财务部审核后启动项目收费系统；

E．财务部在收费系统定期生成收费账单，经项目主管审核后发给业主；

F．业主缴款后，财务专员在新视窗软件中直接打印发票，交给业主；

G．每天项目部将收费款项于下班前存入公司银行账户；

H．各分公司及项目部每周向公司财务部报账，财务部根据收费系统中的物业面积及物业管理费单价复核其准确性，并与银行账户的收款情况进行核对；

I．各项目定期查看收费系统中未收费项目，查看未收费原因，并安排项目人员进行催账。

为了减少现金收款，公司逐步在各物业项目处增加 POS 机与支付宝收款方

式，以减少现金收取物业费的比例。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。

（2）应收票据

报告期各期末，公司应收票据账面价值分别为 0 万元、0 万元、50.00 万元与 65.00 万元，占流动资产的比例分别为 0.00%、0.00%、0.09%与 0.11%，主要系收取企业客户的银行承兑汇票。

（3）应收账款

报告期各期末，公司应收账款账面价值分别为 5,259.45 万元、5,263.26 万元、9,792.69 万元与 15,180.64 万元，呈逐年上升趋势，占流动资产的比例分别为18.37%、17.02%、18.25%与 26.30%。

应收账款按物业项目类型披露金额以及占比情况如下：

单位：万元

物业项目类型	2017 年 6 月 30 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）	金额	占比（%）
住宅项目	8,692.24	54.20	3,233.51	31.23	2,060.06	37.11	2,182.29	41.04
案场项目	3,196.72	19.93	4,490.43	43.37	1,560.45	28.11	1,153.70	21.69
办公类项目	2,280.08	14.22	1,646.39	15.90	1,117.55	20.13	1,062.04	19.97
商业类项目	1,206.98	7.53	741.45	7.16	653.90	11.78	703.62	13.23
其他项目	660.77	4.12	242.51	2.34	159.11	2.87	216.08	4.07
合计	**16,036.79**	**100.00**	**10,354.30**	**100.00**	**5,551.07**	**100.00**	**5,317.72**	**100.00**

应收账款按物业项目类型披露金额以及占比变动原因分析如下：

公司主要为住宅项目、案场项目、办公写字楼、商业综合体等项目提供物业服务，主要客户对象为住宅项目的居民小业主和企事业单位大业主，物业服务的发生具有持续性，一定期间内连续发生，且较为稳定。不同客户收款政策不完全一致，大业主主要为按月或按季度收款，对居民小业主采用预交物业费的方式，但部分居民小业主存在延迟支付的情况，存在一定应收账款。

公司应收账款形成的原因主要为：1）公司与大业主签订服务合同，约定服务价格及分期支付时间，公司在服务期完成后确认营业收入以及应收账款；2）

公司与开发商或小业主之间，在服务期完成物业服务后确认营业收入，对于尚未收取到的物业费确认为应收账款。

公司应收账款下各物业项目类型的应收款项呈逐年增加的趋势，主要系报告期内公司各物业项目数量逐年增加，2013年-2015年各物业项目类型与应收账款余额占比基本稳定。2016年应收账款余额大幅度增加系公司住宅项目和案场项目应收账款余额大幅度增加，导致2016年各项目类型占比与报告期内其他年度差异较大。其中住宅项目应收账款余额增加系公司项目增加所致；案场项目应收账款余额增加主要系本期为绿地集团提供案场服务项目增加，加之绿地集团的付款审批周期较长，导致公司期末应收账款余额增加。

报告期内，公司与客户根据业务发生特点及行业惯例在合同中约定收款方式，未针对客户设定信用期，一般在合同中约定采取按期结算收款或者按期预收款的方式。

报告期内，公司应收账款原值账龄结构详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内	15,700.02	97.90%	785.00	9,884.10	95.46%	494.21
1 至 2 年	248.18	1.55%	24.82	379.96	3.67%	38.00
2 至 3 年	44.47	0.28%	13.34	85.55	0.83%	25.67
3 至 4 年	22.25	0.14%	11.13			
4 至 5 年	-	0.00%	0.00	4.68	0.05%	3.75
5 年以上	21.86	0.14%	21.86	-	0.00%	0.00
合计	**16,036.79**	**100.00%**	**856.15**	**10,354.30**	**100.00%**	**561.61**
项目	**2015 年 12 月 31 日**			**2014 年 12 月 31 日**		
	金额	**占比**	**坏账准备**	**金额**	**占比**	**坏账准备**
1 年以内	5,411.09	97.48%	270.55	5,269.61	99.10%	52.70
1 至 2 年	133.43	2.40%	13.34	25.89	0.49%	1.29
2 至 3 年	-	0.00%	-	11.91	0.22%	1.19
3 至 4 年	4.68	0.08%	2.34	9.91	0.19%	2.97
4 至 5 年	1.47	0.03%	1.18	0.40	0.01%	0.12

5 年以上	0.40	0.01%	0.40	-	0.00%	-
合计	**5,551.07**	**100.00%**	**287.81**	**5,317.72**	**100.00%**	**58.27**

报告期各期末，公司应收账款净额分别为 5,259.45 万元、5,263.26 万元、9,792.69 万元与 15,180.64 万元，占流动资产的比例分别为 18.37%、17.02%、18.25%与 26.30%。报告期内，公司营业收入分别为 39,086.15 万元、47,076.24 万元、57,774.53 万元与 37,506.80 万元，各年末应收账款原值占营业收入比重分别为 13.61%、11.79%、16.95%与 42.76%。

2015 年末，公司应收账款原值较 2014 年末增加 233.35 万元，增长 4.39%，主要系公司营业收入进一步增长，2015 年公司营业收入较 2014 年增加 7,990.09 万元，增长 20.44%。公司应收账款增幅小于营业收入增幅，主要是公司加强了应收账款的管理，使得 2015 年应收账款周转率及回款速度有所提升。

2016 年末，公司应收账款原值较 2015 年末增加 4,803.23 万元，增长 86.53%，主要系由于住宅类业主的应收账款余额增加以及向启东崇和置业有限公司的应收账款余额增加导致。

2017 年 6 月末，公司应收账款原值较 2016 年末增加 5,682.48 万元，增长 54.88%，主要系由于部分业主习惯于年底支付当年物业费，因此应收账款的年中余额会大于年末余额。2017 年 6 月末，应收账款原值为 16,036.79 万元，当期营业收入为 37,506.80 万元，应收账款占营业收入的比例为 42.76%。2016 年 6 月末，应收账款原值为 11,090.23 万元，当期营业收入为 27,150.94 万元，应收账款占营业收入的比例为 40.85%。本期应收账款原值占营业收入的比例与上年同期接近。

公司对物业费的收款建立了完善的管理制度，绝大部分业主能按时交费，公司对存在欠费的业主，进行积极沟通，让业主满意后交费，对无法解决的欠费情况，公司通过法律途径解决。

报告期内，公司账龄在 1 年以内的应收账款占比均保持在 95%以上，公司应收账款管理良好，公司物业费能够及时收回，较少出现逾期现象，回收风险较小。

应收账款减值准备计提情况请参见本节“一、发行人财务状况分析”之“（一）资产主要构成分析”之“3、资产减值准备计提情况”的内容。

报告期内，公司应收账款前五名客户详情如下：

单位：元

客户名称	金额	账龄	占应收账款余额比例
2017 年 6 月 30 日			
启东崇和置业有限公司	10,335,268.90	1 年以内	6.44%
河南绿地牟山置业有限公司	3,009,502.26	1 年以内	1.88%
杭州银泰购物中心有限公司	2,722,158.48	1 年以内	1.70%
上海绿地新龙基置业有限公司	2,494,378.64	1 年以内	1.56%
河南广海房地产开发有限公司	2,324,329.94	1 年以内	1.45%
合计	**20,885,638.22**		**13.02%**
2016 年 12 月 31 日			
启东崇和置业有限公司	13,734,215.00	1 年以内	13.26%
上海绿地宝岛置业有限公司	3,606,570.76	1 年以内	3.48%
上海绿地新龙基置业有限公司	2,836,758.00	1 年以内	2.74%
上海绿地北虹置业有限公司	2,463,929.64	1 年以内	2.38%
上海绿地奉城置业有限公司	2,429,625.20	1 年以内	2.35%
合计	**25,071,098.60**		**24.21%**
2015 年 12 月 31 日			
启东崇和置业有限公司	2,034,647.40	1 年以内	3.67%
阿里巴巴(中国)网络技术公司	1,912,747.24	1 年以内	3.45%
海宁银泰置业有限公司	1,353,893.05	1 年以内	2.44%
湖州银佳百货有限公司	1,275,705.00	1 年以内	2.30%
杭州华三通信技术有限公司	911,102.31	1 年以内	1.64%
合计	**7,488,095.00**		**13.49%**
2014 年 12 月 31 日			
绿野房地产开发有限公司	624,011.16	1 年以内	1.17%
海宁银泰置业有限公司	575,107.38	1 年以内	1.08%
浙江恒祺置业有限公司	520,000.00	1 年以内	0.98%
杭州华正建筑设计院有限公司	481,508.00	1 年以内	0.91%
杭州三德投资有限公司	380,266.95	1 年以内	0.72%

合计	**2,580,893.49**		**4.85%**

报告期内，公司应收账款中持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（三）报告期关联方应收应付款项余额”。

（4）其他应收款

报告期内各期末，公司其他应收款净额分别为 11,022.82 万元、1,716.49 万元、3,475.32 万元与 3,994.73 万元，占流动资产的比例分别 38.50%、5.55%、6.48%与 6.92%。

报告期内，公司其他应收款原值账龄结构详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 6 月 30 日			2016 年 12 月 31 日		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内	3,754.12	85.31%	187.71	3,454.73	91.57%	172.74
1 至 2 年	363.82	8.27%	36.38	156.85	4.16%	15.69
2 至 3 年	103.46	2.35%	31.04	26.17	0.69%	7.85
3 至 4 年	16.81	0.38%	8.41	57.94	1.54%	28.97
4 至 5 年	100.21	2.28%	80.17	24.35	0.65%	19.48
5 年以上	62.31	1.42%	62.31	52.76	1.40%	52.76
合计	**4,400.75**	**100.00%**	**406.02**	**3,772.79**	**100.00%**	**297.48**
项目	**2015 年 12 月 31 日**			**2014 年 12 月 31 日**		
	金额	**占比**	**坏账准备**	**金额**	**占比**	**坏账准备**
1 年以内	1,660.33	85.69%	83.02	10,763.64	96.10%	107.64
1 至 2 年	44.06	2.27%	4.41	130.35	1.16%	6.52
2 至 3 年	71.01	3.66%	21.30	142.53	1.27%	14.25
3 至 4 年	85.21	4.40%	42.60	119.08	1.06%	35.73
4 至 5 年	36.06	1.86%	28.85	37.58	0.34%	11.27
5 年以上	41.00	2.12%	41.00	7.21	0.06%	2.16
合计	**1,937.66**	**100.00%**	**221.18**	**11,200.39**	**100.00%**	**177.57**

报告期内，公司其他应收款按性质分类情况详见下表：

单位：万元

款项性质	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收暂付款	2,810.99	2,651.19	1,244.51	692.22
押金保证金	940.85	656.13	375.64	272.65
理财产品利息	-	273.89	156.79	-
拆借款	239.55	-	-	10,000.00
其他	409.36	191.59	160.72	235.52
合计	**4,400.75**	**3,772.79**	**1,937.66**	**11,200.39**

2014 年末，公司其他应收款余额较大，主要为应收关联方韩红与陈琦超的往来款项。2015 年末其他应收款余额较 2014 年末减少约 9,306.34 万元，主要系公司于 2015 年结清了与韩红、陈琦超等关联方之间的往来款项，详情请参见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”内容。2016 年末，其他应收款余额较 2015 年末增加 1,758.83 万元，2017 年 6 月末，其他应收款余额较 2016 年末增加 519.41 万元，主要系应收暂付款增加导致。2017 年 6 月 30 日拆借款余额主要系采林物业与其他个人和单位之间的往来款项，截止本招股说明书签署日已收回。

报告期期内，公司其他应收款中应收暂付款具体内容如下：

单位：万元

明细	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
代收代付业主水费	963.02	767.40	598.74	298.80
代收代付业主电费	1,237.38	1,024.67	529.35	127.10
代垫酬金制项目款项	467.79	811.22	54.52	15.19
其他款项	142.79	47.89	94.44	251.14
总计	**2,810.99**	**2,651.19**	**1,244.51**	**692.22**

截至 2017 年 6 月 30 日，公司其他应收款前五大欠款单位为：

单位：万元

单位名称	金额	占比(%)	账龄	性质
杭州兴耀商业经营管理有限公司	130.00	2.95	1 年以内	履约保证金
中国建设银行浙江省分行	93.66	2.13	1 年以内	应收暂付款

西安采林物业管理有限公司	90.00	2.05	1 年以内	借款
西安市碑林区创意产业发展有限公司	79.18	1.80	1 年以内	应收暂付款
杭州之江创意园开发有限公司	71.29	1.62	1 年以内	履约保证金
合计	**464.13**	**10.55**		

报告期内，公司其他应收账款中持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（三）报告期关联方应收应付款项余额”。西安采林物业管理有限公司向公司借款 90.00 万元已于 2017 年 8 月归还。

（5）存货

报告期内各期末，公司存货余额分别为 29.81 万元、32.76 万元、33.98 万元与 41.32 万元，占流动资产的比例分别为 0.10%、0.11%、0.06%与 0.07%。

报告期内，公司存货的明细情况如下：

单位：万元

存货项目	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
原材料	41.32	100.00%	33.98	100.00%	32.76	100.00%	29.81	100.00%
产成品								
存货合计	41.32	100.00%	33.98	100.00%	32.76	100.00%	29.81	100.00%
存货跌价准备								
存货净值	**41.32**	**100.00%**	**33.98**	**100.00%**	**32.76**	**100.00%**	**29.81**	**100.00%**

存货包括原材料与产成品，原材料主要是员工服装、清洁维修用品等。公司存货周转率较高， 2014 年、2015 年、2016 年与 2017 年 1-6 月分别为 542.59 次、1,056.63 次、1,260.70 次与 734.23 次，存货周转速度较快，不存在存货减值的迹象。报告期内，公司未对存货计提减值准备。

（6）其他流动资产

报告期内，公司其他流动资产情况详见下表：

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
货币基金		3,000.00	5,000.00	5,600.00
理财产品		10,500.00		
预缴税金	15.23	52.27		
信托产品			8,000.00	
待摊房租	41.61			
其他	64.44	50.08		
合计	**121.28**	**13,602.36**	**13,000.00**	**5,600.00**

报告期内各期末，公司其他流动资产余额分别为 5,600.00 万元、13,000.00 万元、13,602.36 万元与 121.28 万元，占流动资产的比例分别为 19.56%、42.04%、25.35%与 0.21%。

2014 年其他流动资产较 2013 年增长 5,578.11 万元，主要是公司购买货币基金导致。2015 年其他流动资产较 2014 年增长 7,400.00 万元，主要是公司购买信托产品导致。2016 年末其他流动资产较 2015 年末增长 602.36 万元，主要是公司购买理财产品导致。2017 年 6 月末其他流动资产较 2016 年末减少 13,481.07 万元，主要是公司货币基金、理财产品到期赎回后不再购买导致。

报告期内，公司购买的理财产品情况如下：

A. 货币基金系广发基金管理有限公司及建信基金管理有限责任公司发行的货币性基金。货币基金主要条款如下：

基金名称	基金管理人	产品投资范围	投资期限	与流动性相关的主要条款
广发货币	广发基金管理有限公司	1、现金； 2、期限在 1 年以内(含 1 年)的银行存款(包括活期存款、定期存款、通知存款、大额存单等)、债券回购、中央银行票据、同业存单；3、剩余期限在 397 天以内(含 397 天)的债券、非金融企业债务融资工具(包括但不限于短期融资券、超短期融资券、中期票据)、资产支持证券；4、中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具。	开放式基金	每个开放日可申请赎回
建信货币	建信基金管理有限责任公司	1、现金； 2、期限在一年以内(含一年)的银行存款、债券回购、中央银行票据、同业存单；3、剩余期限在三百九十七天以内(含三百九十七天)的债券、资产支持证券、非金融企业债务融资工具； 4、法律法规或中	开放式基金	每个开放日可申请赎回

		国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具；5、期限在一年以内(含一年)的债券回购；6、期限在一年以内(含一年)的中央银行票据； 7、中国证监会、中国人民银行认可的其他具有良好流动性的货币市场工具。		

B. 信托产品系中国对外经济贸易信托有限公司发行的“中城联盟流动资金贷款项目”产品及中航信托股份有限公司发行的“天顺 2303 号中城联盟投资单一资金信托”产品，公司与中国对外经济贸易信托有限公司于 2015 年 9 月 15 日签订《外贸信托-中城联盟流动资金贷款项目十三期单一资金信托》合同，资金规模 8,000.00 万元，其中 80.00 万系认购信托业保障基金，该合同于 2016 年 1 月 22 日收到本金及收益；公司与中航信托股份有限公司于 2016 年 1 月 18 日签订《中航信托-天顺 2303 号中城联盟投资单一资金信托》合同，该合同于 2016 年 4 月 19 日收到本金及收益。相关信托产品主要条款如下：

信托名称	信托管理人	产品投资范围	投资期限	预期收益率	与流动性相关的主要条款
中城联盟流动资金贷款项目十三期单一资金信托	中国对外经济贸易信托有限公司	向上海中城联盟投资管理股份有限公司发放流动资金贷款。借款人系从事房地产行业投资业务，信托资金用于借款人新设股权投资企业或合伙企业运营。	自本信托生效之日起 6 个月	9.702%	受益人的信托受益权可以根据信托合同的规定转让和继承
天顺 2303 号中城联盟投资单一资金信托	中航信托股份有限公司	向上海中城联盟投资管理股份有限公司发放流动资金贷款。借款人系从事房地产行业投资业务，信托资金用于借款人新设股权投资企业或合伙企业运营。	自本信托生效之日起 12 个月	9.70%	受益人的信托受益权可以根据信托合同的规定转让和继承

C. 理财产品系购买中信银行理财产品，公司分别于 2016 年 5 月 5 日购买共赢稳健步步高升 B 款人民币理财产品 7,000.00 万元份额，于 2016 年 6 月 30 日购买共赢利率结构 16572 期人民币结构性理财产品 3,500.00 万元份额，理财产品相关协议主要条款如下：

理财产品名称	理财产品管理人	产品投资范围	投资期限	预期收益率	与流动性相关的主要条款
共赢稳健步步高升 B 款人民币理财产品	中信银行股份有限公司	1、货币市场类：现金、存款、货币基金、质押式回购和其他货币市场类资产；2、固定收益类：债券、资产支持证券、非公开定向债务融资工具、债券基金和其他固定收益类资产；3、非标准化债权资产和其他类：符合监管机构要求的基金公司及其资产管	无名义存续期限	非保本浮动收益	每个工作日 9:00-15:30，投资者可通过柜台等渠道实时赎回交易

		理公司资产管理计划、证券公司及其资产管理公司资产管理计划、保险资产管理公司资产管理计划、信托计划、委托债权投资、人民币利率互换、人民币利率远期、信用风险缓释工具、国债期货及其他资产或者资产组合。其中，货币市场类和固定收益类资产投资比例为 30-100%，非标准化债权资产和其他类资产等投资比例为 0-70%。			
共赢利率结构 16572 期人民币结构性理财产品	中信银行股份有限公司	该产品为结构性理财产品，理财资金全额通过结构性利率掉期方式进行投资运作。	2016 年 7 月 1 日-2017 年 1 月 6 日	保本浮动收益	到期清算并计算收益

其中，共赢利率结构 16572 期人民币结构性理财产品系保本型，共赢稳健步步高升 B 款人民币理财产品系非保本浮动收益型。

D．公司投资优先级合伙企业财产份额的投资意图、性质及相关合同安排

投资意图

a.投资风险相对较小。该优先级合伙企业财产份额项目定向投资于合肥建投债权转让回购项目，投资风险相对较低。

b.具有优先退伙权。根据投资协议约定，优先级有限合伙人具有选择在签署协议并实缴出资后 6 个月要求合伙企业返还投资，并取得收益分配后优先退出合伙企业的权力。

投资性质

公司投资优先级合伙企业财产份额的性质系公司为了获得较高投资收益的短期理财行为。

相关合同安排

优先级合伙企业财产份额系投资杭州德稳投资合伙企业（有限合伙），该合伙企业总认缴出资额为人民币 10,000 万元，公司于 2016 年 1 月 8 日投资 2,000 万元，成为有限合伙人，于 2016 年 4 月 13 日退出合伙企业；公司于 2016 年 4 月 21 日投资 6,000 万元，成为有限合伙人，于 2016 年 10 月 21 日退出合伙企业。相关合伙企业投资协议主要条款如下：

优先级合伙企业财产份额名称	投资管理人	产品投资范围	投资期限	与流动性相关的主要条款
杭州德稳投资项目	杭州德稳投资	定向投资于合肥建投债权转让回购项	合伙企业取	优先级有限合伙人有

	合伙企业（有限合伙）	目，资金闲置期间也可以用于银行存款、货币市场基金、债券（包括国债、公司债、交易所及银行间市场债券）、债券基金、货币市场基金、固定收益类银行理财产品、证券投资类信托受益权等金融产品，以及政策法规允许投资的其他项目及产品。	得营业执照之日起五年	权选择在签署协议并实缴出资后 6 个月要求合伙企业返还投资，并取得按协议约定分配后优先退出合伙企业

报告期各期，公司理财产品取得的投资收益分别为 23.61 万元、204.12、768.83 万元与 0 万元，占净利润的比例分别为 0.75%、9.24%、12.21%与 0%。公司购买理财产品主要是为了提高资金使用效率，不影响公司主营业务经营。

2、非流动资产构成分析

公司非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用与递延所得税资产。报告期内各期末，公司非流动资产详细情况详见下表：

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
长期股权投资	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	435.16	11.86%
投资性房地产	892.14	8.63%						
固定资产	2,840.81	27.47%	2,871.05	78.99%	2,996.01	96.67%	3,214.51	87.59%
在建工程	1,637.52	15.84%	92.55	2.55%				
无形资产	75.37	0.73%	36.28	1.00%	31.38	1.01%	1.05	0.03%
商誉	4,359.67	42.16%						
长期待摊费用	141.61	1.37%	-	0.00%	-	0.00%	5.00	0.14%
递延所得税资产	393.44	3.80%	139.84	3.85%	71.70	2.31%	14.21	0.39%
其他非流动资产	-	0.00%	495.00	13.62%				
非流动资产总计	**10,340.56**	**100.00%**	**3,634.73**	**100.00%**	**3,099.10**	**100.00%**	**3,669.93**	**100.00%**

报告期内，公司主要非流动资产变动情况分析如下：

（1）长期股权投资

报告期内各期末，公司长期股权投资余额分别为 435.16 万元、0 元与 0 元，

占非流动资产的比例分别为 11.86%、0%与 0%。长期股权投资主要是对联营企业浙江南都房地产服务有限公司和杭州余杭万科南都物业服务有限公司的投资，公司持有浙江南都房地产服务有限公司 22.50%股权，采用权益法核算，持有杭州余杭万科南都物业服务有限公司 50.00%股权，采用权益法核算。公司 2014 年将持有的杭州余杭万科南都物业服务有限公司 50.00%股权转让给杭州万科物业服务有限公司，2015 年将持有的浙江南都房地产服务有限公司 22.50%股权转让给韩芳，因此 2015 年末长期股权投资余额为 0。

（2）投资性房地产

公司投资性房地产主要为房屋建筑物。报告期内各期末，公司投资性房地产账面价值分别为 0 万元、0 万元、0 万元与 892.14 万元，占非流动资产的比例分别为 0%、0%、0%与 8.63%。

报告期内，公司投资性房地产的明细情况详见下表：

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
账面原值	984.67	100.00%						
房屋及建筑物	984.67	100.00%						
累计折旧	10.72	100.00%						
房屋及建筑物	10.72	100.00%						
减值准备	81.82	100.00%						
房屋及建筑物	81.82	100.00%						
账面价值	892.14	100.00%						
房屋及建筑物	892.14	100.00%						

2017 年 3 月 8 日，公司（丙方）与上海绿地北虹置业有限公司（甲方）、上海绿地宝岛置业有限公司（乙方一）、上海绿地奉城置业有限公司（乙方二）、上海绿地新龙基置业有限公司（乙方三）、上海云利置业有限公司（乙方四）、上海绿地海湾置业有限公司（乙方五）签订《协议书》，鉴于甲方和乙方均为绿地控股集团股份有限公司下属房产项目子公司，经三方协商一致同意将甲方、乙方共

计欠丙方案场物业服务费 10,037,940.00 元的付款义务全部转移给甲方，由甲方统一向丙方清偿，甲方以以其所有的位于上海市东大名路 1050 号绿地浦创商务大厦 21 层 2404 室房屋抵付上述债务。抵债以房屋买卖方式进行，上海绿地北虹置业有限公司以 10,037,940.00 元的总价向公司出售该房产，双方正式签订《上海市商品房出售合同》，并由上海绿地北虹置业有限公司向公司开具并交付购房发票时视同双方债券债务已结清。上述房产转让价格已由上海信衡房地产估价有限公司于 2017 年 4 月 5 日出具房地产估价报告（沪信衡估报字（2017）第 00346 号），

报告期末，房屋及建筑物可收回金额低于其账面价值，故提取资产减值准备 81.82 万元。

（3）固定资产

公司固定资产主要分为房屋建筑物、运输工具与其他设备三类。报告期内各期末，公司固定资产净额分别为 3,214.51 万元、2,996.01 万元、2,871.05 万元与 2,840.81 万元，占非流动资产的比例分别为 87.59%、96.67%、78.99%与 27.47%。公司固定资产变动主要系由折旧的计提所致。

报告期内，公司固定资产的明细情况详见下表：

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
资产原值	**5,436.80**	**100.00%**	**5,179.89**	**100.00%**	**5,028.12**	**100.00%**	**5,163.97**	**100.00%**
房屋及建筑物	4,002.95	73.63%	4,002.95	77.28%	4,002.95	79.61%	4,002.95	77.52%
运输工具	567.30	10.43%	516.57	9.97%	440.94	8.77%	467.78	9.06%
其他设备	866.55	15.94%	660.37	12.75%	584.22	11.62%	693.24	13.42%
累计折旧	**2,595.99**	**100.00%**	**2,308.84**	**100.00%**	**2,032.10**	**100.00%**	**1,949.46**	**100.00%**
房屋及建筑物	1,559.07	60.06%	1,464.01	63.41%	1,273.88	62.69%	1,083.74	55.59%
运输工具	423.40	16.31%	392.33	16.99%	370.41	18.23%	372.90	19.13%
其他设备	613.52	23.63%	452.50	19.60%	387.81	19.08%	492.82	25.28%
资产净值	**2,840.81**	**100.00%**	**2,871.05**	**100.00%**	**2,996.01**	**100.00%**	**3,214.51**	**100.00%**
房屋及建筑物	2,443.88	86.03%	2,538.94	88.43%	2,729.07	91.09%	2,919.21	90.81%
运输工具	143.90	5.07%	124.24	4.33%	70.53	2.35%	94.88	2.95%
其他设备	253.04	8.91%	207.87	7.24%	196.41	6.56%	200.42	6.23%
减值准备	-		-		-	-	-	-
房屋及建筑物	-		-		-	-	-	-

运输工具	-		-		-	-	-	-
其他设备	-		-		-	-	-	-
资产净额	**2,840.81**	**100.00%**	**2,871.05**	**100.00%**	**2,996.01**	**100.00%**	**3,214.51**	**100.00%**
房屋及建筑物	2,443.88	86.03%	2,538.94	88.43%	2,729.07	91.09%	2,919.21	90.81%
运输工具	143.90	5.07%	124.24	4.33%	70.53	2.35%	94.88	2.95%
其他设备	253.04	8.91%	207.87	7.24%	196.41	6.56%	200.42	6.23%

（4）在建工程

公司在建工程为租赁房产装修工程和商务办公软件。报告期内各期末，公司在建工程账面价值分别为 0 万元、0 万元、92.55 万元与 1,637.52 万元，占非流动资产的比例分别为 0%、0%、2.55%与 15.84%。2017 年 1-6 月，在建工程较 2016 年末增加 1,544.97 万元，主要系大悦资产产生的长租公寓项目装修工程支出。

（5）无形资产

公司无形资产主要为软件。报告期内各期末，公司无形资产净额分别为 1.05 万元、31.38 万元、36.28 万元与 75.37 万元，占非流动资产的比例分别为 0.03%、1.01%、1.00%与 0.73%。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司无形资产明细详见下表：

单位：万元

项目	资产原值	累计摊销	减值准备	资产净额
软件	91.49	16.12	-	75.37
合计	**91.49**	**16.12**	**-**	**75.37**

公司截至 2017 年 6 月 30 日拥有的软件主要是用友财务软件和办公软件。

（6）商誉

报告期各期末，公司商誉账面价值分别为 0 万元、0 万元、0 万元与 4,359.67 万元，占其他非流动资产的比例分别为 0%、0%、0%与 42.16%。上述商誉形成的原因为，公司于 2017 年支付人民币 49,500,000.00 元合并成本收购了上海采林物业管理有限公司 90%的权益。合并成本超过获得的上海采林物业管理有限公司可辨认净资产公允价值的差额人民币 43,596,660.85 元，确认为因取得上海采林物业管理有限公司相关的商誉。

根据万隆（上海）资产评估有限公司出具的《南都物业服务股份有限公司以财务报告为目的商誉减值测试涉及的其子公司上海采林物业管理有限公司股东

全部权益价值评估报告》（万隆评财字〔2017〕第4041号），上海采林物业管理有限公司2017年6月30日全部股东权益采用收益法的评估结果按公司90%持股比例计算的可收回金额，大于包含商誉资产组账面价值，故商誉不存在减值损失。

（7）长期待摊费用

报告期各期末，公司长期待摊费用账面价值分别为5.00万元、0万元、0万元与141.61万元，占非流动资产的比例分别为0.14%、0%、0%与1.37%，主要是装修费。2017年6月末长期待摊费用较2016年末增加141.61万元，主要系联合大厦办公室进行装修产生的费用。

（8）递延所得税资产

报告期各期末，公司递延所得税资产账面价值分别为14.21万元、71.70万元、139.84万元与393.44万元，占非流动资产的比例分别为0.39%、2.31%、3.85%与3.80%。递延所得税资产主要系公司计提坏账准备、预提房租费、子公司可抵扣亏损产生。

（9）其他非流动资产

报告期各期末，公司其他非流动资产账面价值分别为0万元、0万元、495.00万元与0万元，占非流动资产的比例分别为0.00%、0.00%、13.62%与0.00%。主要系公司支付的购买采林物业股权转让款。

3、资产减值准备计提情况

报告期内，公司主要资产的减值准备计提情况详见下表：

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
坏账准备	**1,262.17**	**859.09**	**508.99**	**235.84**
其中：应收账款	856.15	561.61	287.81	58.27
其他应收款	406.02	297.48	221.18	177.57
投资性房地产减值准备	**81.82**			
合计	**1,343.98**	**859.09**	**508.99**	**235.84**

公司于每个报告期期末对主要资产进行减值测试，具体测试及减值计提方法请参见本招股说明书“第十节 财务会计信息”之“四、报告期内采用的主要会计政

策和会计估计”中的内容。

（1）应收账款坏账准备

报告期内，公司应收账款坏账准备构成情况详见下表：

单位：万元

账龄	账面余额	占比	坏账准备	账面净额
2017 年 6 月 30 日				
1 年以内	15,700.02	97.90%	785.00	14,915.02
1 至 2 年	248.18	1.55%	24.82	223.36
2 至 3 年	44.47	0.28%	13.34	31.13
3 至 4 年	22.25	0.14%	11.13	11.13
4 至 5 年	-	0.00%	0.00	-
5 年以上	21.86	0.14%	21.86	-
合计	**16,036.79**	**100.00%**	**856.15**	**15,180.64**
2016 年 12 月 31 日				
1 年以内	9,884.10	95.46%	494.21	9,389.90
1 至 2 年	379.96	3.67%	38.00	341.96
2 至 3 年	85.55	0.83%	25.67	59.89
3 至 4 年				
4 至 5 年	4.68	0.05%	3.75	0.94
5 年以上	-	0.00%	0.00	-
合计	**10,354.30**	**100.00%**	**561.61**	**9,792.69**
2015 年 12 月 31 日				
1 年以内	5,411.09	97.48%	270.55	5,140.53
1 至 2 年	133.43	2.40%	13.34	120.09
2 至 3 年	-	0.00%	-	-
3 至 4 年	4.68	0.08%	2.34	2.34
4 至 5 年	1.47	0.03%	1.18	0.29
5 年以上	0.40	0.01%	0.40	-

合计	5,551.07	100.00%	287.81	5,263.26
2014 年 12 月 31 日				
1 年以内	5,269.61	99.10%	52.70	5,216.91
1 至 2 年	25.89	0.49%	1.29	24.60
2 至 3 年	11.91	0.22%	1.19	10.72
3 至 4 年	9.91	0.19%	2.97	6.94
4 至 5 年	0.40	0.01%	0.12	0.28
5 年以上	-	0.00%	-	-
合计	**5,317.72**	**100.00%**	**58.27**	**5,259.45**

报告期内，公司 95%以上的应收账款账龄在 1 年以内。公司客户合作关系良好，应收账款发生坏账损失的风险较小，出于财务稳健性考虑，公司每个报告期末依据会计政策计提相应的坏账准备。

（2）其他应收款坏账准备

报告期内，公司其他应收款坏账准备构成情况详见下表：

单位：万元

账龄	账面余额	占比	坏账准备	账面净额
2017 年 6 月 30 日				
1 年以内	3,754.12	85.31%	187.71	3,566.42
1 至 2 年	363.82	8.27%	36.38	327.44
2 至 3 年	103.46	2.35%	31.04	72.42
3 至 4 年	16.81	0.38%	8.41	8.41
4 至 5 年	100.21	2.28%	80.17	20.04
5 年以上	62.31	1.42%	62.31	-
合计	**4,400.75**	**100.00%**	**406.02**	**3,994.73**
2016 年 12 月 31 日				
1 年以内	3,454.73	91.57%	172.74	3,281.99
1 至 2 年	156.85	4.16%	15.69	141.17
2 至 3 年	26.17	0.69%	7.85	18.32

3 至 4 年	57.94	1.54%	28.97	28.97
4 至 5 年	24.35	0.65%	19.48	4.87
5 年以上	52.76	1.40%	52.76	-
合计	**3,772.79**	**100.00%**	**297.48**	**3,475.32**
2015 年 12 月 31 日				
1 年以内	1,660.33	85.69%	83.02	1,577.31
1 至 2 年	44.06	2.27%	4.41	39.65
2 至 3 年	71.01	3.66%	21.30	49.71
3 至 4 年	85.21	4.40%	42.60	42.60
4 至 5 年	36.06	1.86%	28.85	7.21
5 年以上	41.00	2.12%	41.00	-
合计	**1,937.66**	**100.00%**	**221.18**	**1,716.49**
2014 年 12 月 31 日				
1 年以内	10,763.64	96.10%	107.64	10,656.01
1 至 2 年	130.35	1.16%	6.52	123.83
2 至 3 年	142.53	1.27%	14.25	128.28
3 至 4 年	119.08	1.06%	35.73	83.36
4 至 5 年	37.58	0.34%	11.27	26.31
5 年以上	7.21	0.06%	2.16	5.04
合计	**11,200.39**	**100.00%**	**177.57**	**11,022.82**

公司其他应收款的坏账计提严格按照应收款项坏账准备计提政策，能够充分、合理、恰当反映其他应收款的实际情况。

4、资产质量状况总体评价

本公司资产流动性较好，结构较为合理，整体资产优良，与公司现阶段发展状况相适应。资产减值准备计提与公司资产质量实际状况相符，计提充分、合理。

（二）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	-	-	-	-	-	-	-	-
负债总计	**43,561.45**	**100.00%**	**33,643.14**	**100.00%**	**27,064.49**	**100.00%**	**21,525.63**	**100.00%**

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。

1、流动负债构成分析

公司流动负债主要包括应付账款、预收账款、其他应付款等项目。报告期内，公司各期末流动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
应付账款	6,565.52	15.07%	4,764.46	14.16%	2,221.11	8.21%	925.09	4.30%
预收款项	11,414.05	26.20%	7,993.97	23.76%	6,131.46	22.66%	5,039.16	23.41%
应付职工薪酬	3,897.17	8.95%	4,091.48	12.16%	4,604.66	17.01%	4,350.48	20.21%
应交税费	1,961.47	4.50%	2,283.97	6.79%	3,677.18	13.59%	2,601.42	12.09%
其他应付款	19,723.24	45.28%	14,509.26	43.13%	10,430.08	38.54%	8,609.49	40.00%
流动负债总计	**43,561.45**	**100.00%**	**33,643.14**	**100.00%**	**27,064.49**	**100.00%**	**21,525.63**	**100.00%**

报告期内，公司主要流动负债变动情况分析如下：

（1）应付账款

报告期内，公司应付账款账构成详见下表：

单位：万元

类别	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
劳务费	5,692.73	86.71%	4,245.58	89.11%	1,662.12	74.83%	356.91	38.58%
工程款	46.44	0.71%	92.35	1.94%	222.28	10.01%	265.25	28.67%
房租费	440.28	6.71%						
购房款	202.95	3.09%	202.95	4.26%	202.95	9.14%	202.95	21.94%
其他	183.12	2.79%	223.57	4.69%	133.76	6.02%	99.97	10.81%
合计	**6,565.52**	**100.00%**	4,764.46	100.00%	**2,221.11**	**100.00%**	**925.09**	**100.00%**

报告期各期末，公司应付账款余额分别为925.09万元、2,221.11万元、4,764.46万元与6,565.52万元，占流动负债的比例分别为4.30%、8.21%、14.16%与15.07%。公司应付账款以劳务费为主，随着公司业务规模不断扩大，人工支出也相应增加。2015年公司将大量保洁、保安人员由劳务派遣方式改为服务采购方式，导致应付劳务费余额出现大幅增加。截止2015年末，公司已不存在劳务派遣员工。应付账款余额中，账龄超过1年以上的主要是向浙江华海实业有限公司的应付账款，由于房屋尚未办妥产权证，故购房尾款暂未支付。

报告期内应付账款期末余额账款情况如下：

单位：万元

账龄	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内	6,134.73	4,444.35	1,939.97	685.78
1-2 年	199.27	79.80	44.65	9.30
2-3 年	22.14	29.52	5.81	26.30
3 年以上	209.38	210.79	230.68	203.71
合计	6,565.52	4,764.46	2,221.11	925.09

账龄3年以上的应付账款主要系应付浙江华海实业有限公司的购房款2,029,520.00元，长期挂账原因系房屋尚未办妥产权证，故购房尾款暂未支付。

剔除购房款后应付账款余额与全年采购额比重情况如下：

单位：万元

明 细	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
剔除购房款后应付账款余额	6,362.57	4,561.50	2,018.16	722.14
当年度采购总额	15,701.86	20,679.13	8,874.35	7,144.66
占 比	20.26%[注]	22.1%	22.7%	10.1%

注：2017 年 6 月 30 日占比分母系按当年度采购总额*2 计算。

由表可知，2014 年剔除购房款后的应付账款余额与全年采购额比重较小。公司应付账款以劳务费为主，随着公司业务规模不断扩大，人工支出也相应增加。2015 年下半年开始，公司逐步将保洁、保安人员由劳务派遣方式改为服务采购方式，导致应付劳务费余额出现大幅增加。由于采购服务的结算方式系公司收到物业费后，再与保安及保洁服务商进行结算付款，故 2015 年、2016 年、2017 年 6 月末应付账款余额与全年采购额比重较 2014 年有所上升，但均保持在 22%左右，变动较为平稳，且账龄较短，基本处于合同约定的信用期内。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司应付账款前五名明细详见下表：

单位：万元

单位名称	性质	金额	占比
上海镜新保洁有限公司	劳务费	646.48	9.85%
杭州市安保服务集团有限公司	劳务费	646.04	9.84%
上海庆管物业管理有限公司	劳务费	517.34	7.88%
上海泰阁保安服务有限公司	劳务费	480.80	7.32%
杭州北秀保安服务有限公司	劳务费	468.71	7.14%
合计		**2,759.35**	**42.03%**

报告期内，公司应付账款中持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款详见本招股说明书“第七节 同业竞争与关联交易”之“四、关联交易情况”之“（三）报告期关联方应收应付款项余额”。

（2）预收款项

公司预收账款主要为业主预缴的物业费。报告期各期末，公司预收款项余额分别为 5,039.16 万元、6,131.46 万元、7,993.97 万元与 11,414.05 万元，占流动负债的比例分别为 23.41%、22.66%、23.76%与 26.20%。公司住宅类项目主要按季

度或者按年度预缴物业管理费，预收账款余额较大，主要系由公司管理的众多住宅项目业主汇总而成。预收账款变动主要是由于公司业务规模扩大，管理的物业项目增加导致。

根据公司的物业服务费收缴政策，公司管理项目分物业类型和应交费用或预交费用具体项目数量情况如下：

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
住宅	后交	22	3	2	1
	预交	94	81	66	57
办公	后交	24	16	12	10
	预交	32	29	27	22
商业	后交	17	12	9	6
	预交	7	7	6	6
其他	后交	28	11	5	4
	预交				
合计	后交	**91**	**42**	**28**	**21**
	预交	**133**	**117**	**99**	**85**

从上表可以看出，公司大部分住宅小区项目实行预收物业费政策，办公和商业项目同时存在预交和后交的情况，其他类型项目先提供服务后收费。一般来说，包含众多小业主的项目一般实行预交物业费的政策，单一大业主往往采用先服务后收取物业费的情况。

报告期内各期末，公司预收账款账龄分析如下：

单位：万元

账龄	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年以内	11,212.53	7,744.28	5,907.28	4,881.40
1-2 年	73.25	70.32	78.84	150.22
2-3 年	28.02	38.44	138.11	7.54
3 年以上	100.24	140.93	7.22	-
合计	**11,414.05**	**7,993.97**	**6,131.46**	**5,039.16**

报告期内，公司账龄 1 年以内的预收账款占比分别为 96.87%、96.34%、96.88%和 98.23%，一年以上预收账款金额及占比均较小。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司预收账款中无预收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

（3）应付职工薪酬

报告期各期末，公司应付职工薪酬余额分别为 4,350.48 万元、4,604.66 万元、4,091.48 万元与 3,897.17 万元，占流动负债的比例分别为 20.21%、17.01%、12.16%与 8.95%。公司每月工资于当月计提，次月发放。

（4）应交税费

报告期内，公司应交税费构成明细详见下表：

单位：万元

税项	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
增值税	767.69	706.40		
营业税	-	-	492.93	358.85
企业所得税	1,032.76	1,386.19	2,460.33	2,127.67
代扣代缴个人所得税	30.89	73.64	620.50	38.74
城市维护建设税	63.90	51.61	36.39	27.21
房产税	15.33	28.16	30.41	21.15
教育费附加	27.71	22.26	15.65	11.61
地方教育附加	18.41	14.84	10.41	7.79
地方水利建设基金	0.16	0.33	10.06	7.72
其他	4.61	0.54	0.49	0.68
合计	**1,961.47**	**2,283.97**	**3,677.18**	**2,601.42**

报告期各期末，公司应交税费余额分别为 2,601.42 万元、3,677.18 万元、2,283.97 万元与 1,961.47 万元，占流动负债的比例分别为 12.09%、13.59%、6.79%与 4.50%。报告期内，应交税费主要由应交企业所得税和应交增值税组成。

（5）其他应付款

报告期内，公司其他应付款构成详见下表：

单位：万元

类别	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
代收代付款	11,618.06	58.91%	8,880.35	61.20%	6,675.42	64.00%	4,932.97	57.30%
押金保证金	6,274.22	31.81%	5,026.72	34.64%	3,320.53	31.84%	2,849.43	33.10%
股权转让款	938.38	4.76%						
其他	892.58	4.53%	602.19	4.15%	434.13	4.16%	827.09	9.61%
合计	**19,723.24**	**100.00%**	**14,509.26**	**100.00%**	**10,430.08**	**100.00%**	**8,609.49**	**100.00%**

报告期各期末，公司其他应付款余额分别为 8,609.49、10,430.08 万元、14,509.26 万元与 19,723.24 万元，占流动负债的比例分别为 40.00%、38.54%、43.13%与 45.28%。其他应付款主要由代收代付款、押金保证金及其他组成。

代收代付款主要系公司向业主代收代付的的水电费，由公司收取后交至水电公司，周期通常为 1-2 个月。代收代付款的变化主要是由项目及业主数量增加导致。

押金保证金主要系向业主收取的水电费押金保证金。公司与业主签订《前期物业服务协议》时约定业主需要缴纳水电费押金保证金，若业主未及时缴纳水电费，则由公司从押金保证金中扣取。押金保证金将在公司撤出项目时归还业主。

其他主要系办公室水电费、办公用品、服装采购款等费用类应付款。

（三）偿债能力及资产周转能力分析

1、偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债能力指标如下表所示：

偿债能力指标	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%
资产负债率(合并)	63.99%	58.72%	79.55%	66.65%
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)	-	-	-	-

（1）流动比率、速动比率、资产负债率分析

报告期内，公司流动比率与速动比率始终大于 1.00，维持在较好水平。2015 年流动比率与速动比率下降，主要系公司营业收入与净利润保持增长的同时进行了分红，产生现金流出。2016 年公司增加股本取得现金，导致流动比率与速动比率较 2015 年末有所增加。

报告期各期末，母公司资产负债率与合并资产负债率基本相同，母公司资产负债率为 65.36%、78.87%、58.67%与 61.69%，合并资产负债率为 66.65%、79.55%、58.72%与 63.99%。资产负债率较高，是由于公司行业的特殊原因造成，住宅类物业费一般预先缴纳，这些款项在预收账款核算，未来公司提供相应的物业服务即可，无需归还该款项，另外业主的水电费需公司先向业主收取后缴纳给当地水电公司，这些款项单看单个业主金额不大，但是公司管理的物业项目较多，综合

起来金额较大，造成预收账款与其他应付款金额较高。因此尽管公司资产负债率较高，但是资产质量较高，同时短期及长期偿债压力较低。

（2）息税折旧摊销前利润和利息保障倍数分析

报告期各期，公司息税折旧摊销前利润分别为 4,546.14 万元、4,158.30 万元、8,758.53 万元与 4,995.73 万元；由于公司无利息费用，因此未计算利息保障倍数。

报告期内，公司可供偿债的经营利润保持在较高水平，公司利息保障倍数维持在较高水平，且逐年增加，公司整体偿债支付能力较强，偿债风险较小。

（3）公司现金流量状况

报告期内，公司经营活动现金流量状况详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	37,667.87	57,912.97	47,868.08	38,657.08
收到其他与经营活动有关的现金	3,272.67	4,454.82	32,686.91	36,657.12
经营活动现金流入小计	40,940.54	62,367.79	80,554.99	75,314.20
购买商品、接受劳务支付的现金	13,539.52	19,509.43	9,108.27	9,003.98
支付给职工及为职工支付的现金	17,203.73	25,583.62	25,270.98	20,445.58
支付的各项税费	4,301.94	6,096.10	3,823.32	2,327.44
支付其他与经营活动有关的现金	2,546.88	4,849.00	22,331.95	38,075.94
经营活动现金流出小计	37,592.07	56,038.14	60,534.52	69,852.94
经营活动产生的现金流量净额	3,348.47	6,329.65	20,020.47	5,461.26
三、净利润	3,589.03	6,296.48	2,209.70	3,149.59
二、利息支出	-	-	-	-
经营活动现金流量净额/净利润	93.30%	100.53%	906.03%	173.40%
经营活动现金流量净额/利息支出	-	-	-	-

报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 5,461.26 万元、20,020.47 万元、6,329.65 万元与 3,348.47 万元。公司经营活动现金流量质量较高，主要系包括：A.大部分经营活动现金流入来自公司提供服务收到的现金。报告期内各期公司提供服务收到现金占经营活动现金流入比例分别为 51.33%、59.42%、92.86%与 92.01%。B.报告期内资金拆借款的收回导致现金流量净额逐年增加。

报告期内资金拆借净额分别为2014年资金借出2,009.80万元、2015年资金收回10,009.80万元。

报告期各期，公司经营活动现金流量净额约为当年净利润的173.40%、906.03%、100.53%与93.30%。报告期内，公司业务规模不断扩大，营业收入与净利润水平逐年增加。2016年，经营活动现金流量净额出现下降，主要系本期减少了资金拆借对现金流的影响。

报告期各期，公司无利息支出，公司现金偿债能力较强。

总体而言，公司盈利质量较高，经营活动现金流量充足，公司经营活动现金产生能力与债务偿还能力较强。

（4）可比上市公司偿债能力比较

目前公司所处物业管理行业还没有主板、中小板或创业板上市公司，公司选取物业管理行业中在香港联合交易所和全国中小企业股份转让系统上市或挂牌公司中奥到家（1538.HK）、绿城服务（2869.HK）、彩生活（1778.HK）与开元物业（831971.OC）以及主板拟上市公司碧桂园物业进行偿债能力对比分析。中奥到家主要为市场化经营，绿城服务与开元物业为同地区同行业公司，彩生活与碧桂园物业为同行业上市、拟上市公司，与本公司具有一定可比性。截至2017年6月30日，可比上市公司偿债能力指标与本公司的比较情况详见下表：

公司	流动比率	速动比率	资产负债率（合并）
中奥到家	1.35	1.35	59.76%
绿城服务	1.64	1.60	52.43%
开元物业	1.35	1.34	69.75%
彩生活	1.74	1.73	62.05%
碧桂园物业（注）			
平均	1.52	1.51	61.00%
本公司	1.33	1.32	63.99%

注：数据来源Wind。碧桂园物业尚未披露更新的招股说明书数据。

由上表可知，报告期内公司流动比率、速动比率与资产负债率均保持良好水平。流动比率与速动比率均高于1.00，与同行业可比公司平均值相比略低，主要系公司2017年1-6月进行了分红，因此账面货币资金减少，降低了流动比率与

速动比率。截至 2017 年 6 月 30 日，公司流动比率与速动比率与物业管理行业主要上市公司平均水平不存在重大差异，且资产负债结构符合物业行业特征，公司整体偿债能力较强。

（5）偿债能力的总体评价

报告期内，公司流动比率、速动比率维持在较高水平，资产负债结构良好，息税折旧摊销前利润较高，公司偿债能力较强。公司经营活动现金流量质量良好，为公司债务清偿提供了可靠的保障。此外，公司银行资信状况良好，未发生无法偿还到期债务的情况，且公司不存在或有负债、表外融资等影响偿债能力的事项。

2、资产周转能力分析

报告期内，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

资产周转能力指标	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

报告期内，公司应收账款周转率维持稳定且保持在较高水平，平均一个半月左右可以收回相关账款。公司加强应收账款收款管理，报告期内，应收账款周转率保持稳定。总体而言，公司应收账款管理能力较强，应收账款周转良好，回款速度较快，坏账风险较小。

公司主要业务类型应收账款余额周转率如下：

业务类型	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
住宅	5.72	9.06	9.03	8.13
案场	2.04	2.67	3.02	3.11
办公	7.87	9.94	10.56	8.47
商业	7.68	9.71	8.56	10.52

注：2017 年 1-6 月周转率根据半年数据扩展为全年数据。

从上表可以看出，同类型应收账款周转率在 2014-2017 年 1-6 月变动幅度较小。2017 年 1-6 月应收账款周转率较低，主要系由于部分业主习惯于年底支付当年物业费。

报告期内，公司存货周转率维持在较高水平，且逐年增加。公司营业成本中主要系人工成本，所需材料主要系清洁维修用品，金额较小，因此公司报告期内存货周转率很高。

截至 2017 年 6 月 30 日，公司资产周转能力指标与可比上市公司比较情况如下表：

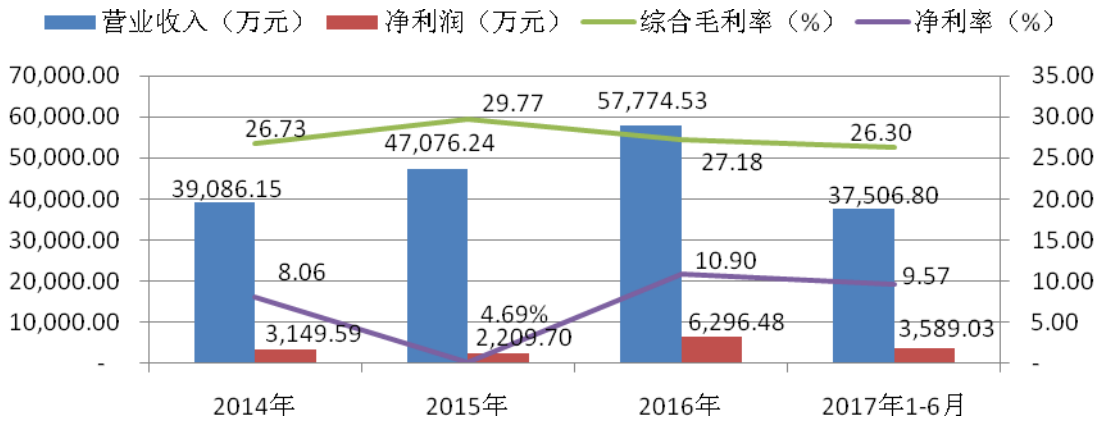
公司	应收账款周转率(次)	存货周转率(次)
中奥到家	2.30	299.75
绿城服务	4.17	39.60
开元物业	3.18	92.39
彩生活	2.58	147.20
碧桂园物业（注）		
平均	3.06	144.74
本公司	3.00	734.23

注：数据来源 Wind。碧桂园物业尚未披露更新的招股说明书数据。

截止 2017 年 6 月 30 日，公司的应收账款周转率与同行业可比公司平均水平接近、存货周转率均高于同行业可比公司平均水平，表明公司对主要资产的管理及盈利能力处于物业管理行业前列。公司将在保证正常经营活动的同时，通过加强资产管理进一步提高资产使用效率。

二、盈利能力分析

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。

（一）营业收入分析

1、公司收入确认原则

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

实际操作过程中，公司主要提供物业管理等服务，公司在物业管理服务已提供且物业管理收入金额能够可靠计量、物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

公司主营业务按类别的收入确认方法如下：

1）包干制物业服务收入

包干制物业服务收入确认包括业主预交费用和后交费用两种情况。业主预交费用一般针对住宅、办公、商业等小业主。公司将各户测绘面积、物业管理合同

约定的收费单价、业主名称等基础信息录入新视窗系统，新视窗系统可按期自动计算各户业主应交物业费等金额。业主若预交物业费，则公司按业主预交金额开具发票并确认预收账款，同时将收款金额录入新视窗系统，系统会根据交款期限分摊至各个月份。公司在月底导出预收物业费分摊数据，并将归属于当月的物业费确认为营业收入并结转相应的应收款。后交费用一般针对大业主或者办公商业等部分小业主，公司根据合同约定金额或《工作联系单》或类似性质的结算单按期开票确认收入或暂估确认收入。

2）酬金制物业服务收入

公司酬金制项目均系在物业管理合同中约定的酬金，公司根据合同约定的固定酬金按期平均确认酬金制物业服务收入。

3）案场服务收入

案场服务一般针对房产开发商等大业主，公司在合同期限内连续提供物业管理服务。公司根据合同约定金额或者《工作联系单》或类似性质的结算单按期开票确认收入或暂估确认收入。

4）顾问服务

公司顾问服务根据合同约定金额和期限在相关服务提供后按期确认收入。

5）增值服务

公司增值服务包括家政服务、公共收益、泊位费、维修费、酒店管理、房产中介服务、APP 服务等业务，增值服务业务单笔金额较小，较为零星，公司一般根据各类业务的特点和相关合同、单据确认收入。

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%

营业收入合计	37,506.80	100.00%	57,774.53	100.00%	47,076.24	100.00%	39,086.15	100.00%

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。

（1）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 万平米，较 2014 年增加 342.29 万平米。

（2）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、主营业务收入结构分析

（1）主营业务收入类型分析

报告期内，本公司主营业务收入按类型分类如下：

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	**37,404.25**	**100.00%**	**57,590.78**	**100.00%**	**46,970.03**	**100.00%**	**38,898.39**	**100.00%**

公司主营业务收入中，以物业管理服务为主，报告期内各期，物业管理服务收入金额分别为 36,348.72 万元、44,937.99 万元、54,184.71 万元与 34,830.78 万元，占主营物业收入占比分别为 93.45%、95.67%、94.09%与 93.12%。物业管理服务收入增长主要系包干制物业管理服务项目增加导致。增值服务主要包括场所清洁、家政服务、绿化养护、入室维修、房产中介服务、酒店管理等服务。报告期内，公司增值服务收入金额较为稳定，变化不大。2015 年 9 月起，南都营销与南都企管不再纳入合并范围，相应的房产中介服务与酒店管理收入减少。

A．物业管理服务收入分析

报告期内，本公司物业管理服务情况如下：

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%
合计	**34,830.78**	**100.00%**	**54,184.71**	**100.00%**	**44,937.99**	**100.00%**	**36,348.72**	**100.00%**

物业管理服务收入包括包干制物业管理服务收入、酬金制物业管理服务收

入、案场服务收入与顾问服务收入，其中以包干制物业管理服务收入为主，报告期各期，包干制物业管理服务收入占物业管理服务收入占比分别为 90.56%、89.55%、83.94%与 87.79%。

报告期内，本公司包干制物业管理服务情况如下：

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
住宅	17,049.79	55.76%	23,985.85	52.74%	19,161.79	47.62%	15,779.97	47.94%
办公	7,724.33	25.26%	13,737.27	30.20%	11,506.07	28.59%	8,905.06	27.05%
商业	3,738.92	12.23%	6,772.48	14.89%	5,812.84	14.44%	5,464.25	16.60%
其他	2,063.71	6.75%	984.55	2.16%	3,762.44	9.35%	2,768.16	8.41%
合计	**30,576.76**	**100.00%**	**45,480.14**	**100.00%**	**40,243.14**	**100.00%**	**32,917.44**	**100.00%**

包干制物业管理服务主要包括住宅、办公、商业与其他四类。住宅主要系多层住宅、小高层住宅、高层住宅、别墅等；办公主要系商务楼、政府办公楼、产业园区等；商业主要系购物中心、百货大楼、商业综合体等；其他主要系学校、前期物业项目等。

2015 年新增 22 个物业项目，其中包干制项目 21 个，酬金制项目 1 个。包干制项目中，住宅类项目新增 13 个，办公类项目新增 5 个，商业类项目新增 2 个，其他类项目新增 1 个。

2016 年新增 40 个物业项目，全部为包干制项目，其中住宅类项目新增 15 个，办公楼项目新增 6 个，商业类项目新增 7 个，其他类项目新增 12 个。

2017 年 1-6 月新增 62 个物业项目，其中通过并购采林物业新增 53 个物业项目。新增的项目中，住宅类项目新增 21 个，办公类项目新增 16 个，商业类项目新增 8 个，其他类项目新增 17 个。

B．增值服务收入分析

报告期内，本公司增值服务情况如下：

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
家政服务	730.54	28.39%	801.53	23.53%	125.92	6.20%	99.01	3.88%
公共收益	332.09	12.90%	519.61	15.26%	391.28	19.26%	346.62	13.59%
泊位费	762.57	29.63%	477.56	14.02%	186.53	9.18%	302.93	11.88%
维修费	369.23	14.35%	618.05	18.15%	117.71	5.79%	74.87	2.94%
清运费	19.74	0.77%	81.96	2.41%	112.14	5.52%	-	0.00%
APP 服务	1.82	0.07%	9.20	0.27%				
酒店管理	-	0.00%	-		111.62	5.49%	150.24	5.89%
房产中介服务	-	0.00%	-		526.46	25.91%	1,135.82	44.55%
其他	357.48	13.89%	898.16	26.37%	460.37	22.66%	440.17	17.26%
合计	**2,573.48**	**100.00%**	**3,406.07**	**100.00%**	**2,032.04**	**100.00%**	**2,549.67**	**100.00%**

增值服务收入包括家政服务、公共收益、泊位费、维修费、酒店管理、房产中介服务、APP 服务等业务构成。

家政服务主要由全资子公司乐勤清洁提供，为有需求的业主提供保洁、搬家、外墙清洗等服务，收取相应的费用。

公共收益是公司对属于业主共有的物业管理商业用房，物业共用部位、共用设施设备、业主共用的场地等进行经营管理而产生的收入，按照物业管理合同或公司与业委会签订的协议约定，提取一定比例作为公司的报酬，该部分即为公司的公共收益收入。

泊位费是指小区公共停车位收取的停车费，根据物业合同通常由两种约定方式：1、部分项目与开发商或业委会签订的物业合同整体交易条款中约定，公共停车位交由物业公司运营，相应收入全部归物业公司，计入泊位费收入。2、部分小区的公共停车位由物业公司运营，收入按照物业合同约定的部分归物业公司，其余归全体业主所有，该方式和公共收益的运作方式一致，属于物业公司的收入计入公共收益收入。泊位费收费提成的比例以及是否全额归物业公司，主要系根据物业公司针对公共车位管理投入人工的成本与可收费总量平衡得出，并在合同中进行约定。

维修费是公司为业主提供入室维修服务收取的费用。清运费主要是2015年部分商业项目中餐饮业商铺产生垃圾较多，由公司负责清理，并收取垃圾清理费。

其他主要是销售IC卡和饮用水、装修管理服务费、车位租赁费、验房费及其他零星活动费。APP服务主要系子公司悦都科技研发的智慧社区生活服务平台，用户可通过APP购买水果生鲜、食品饮料、粮油米面、进口产品等，公司收取平台交易佣金,目前处于内部测试阶段。另外业主也可通过APP平台缴纳物业费。该平台于2016年下半年开始逐步推广。酒店管理与房产中介服务分别由南都企管与南都营销产生，由于南都企管与南都营销已与2015年9月进行了股权转让，因此从2015年9月起不再纳入合并范围内，至此公司不再经营酒店管理与房产中介服务。具体转让情况详见本招股说明书“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”。

2014年增值服务收入与2013年接近，未有较大变化。2015年增值服务收入较2014年减少517.63万元，主要系南都企管和南都营销在2015年9月进行了股权转让，不再纳入合并范围，导致酒店管理和房产中介服务收入较2014年有所下降。2016年增值服务收入较2015年增加1,374.03万元，2017年1-6月增值服务收入较上年同期增加1,269.59万元，主要系公司管理的物业项目增加，增值服务的服务种类增加。公司鼓励员工在管理的物业项目中积极拓展增值业务，子公司乐勤清洁也独立对外承接业务，因此家政服务、维修服务等业务量有所增加。

（2）主营业务收入区域结构分析

公司按照区域划分的主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

地区	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
杭州市	21,732.10	58.10%	40,268.61	69.92%	36,288.81	77.26%	31,910.19	82.03%
浙江省（除杭州市）	6,578.46	17.59%	8,963.07	15.56%	7,517.90	16.01%	5,355.70	13.77%
江苏省	2,349.69	6.28%	5,588.59	9.70%	1,550.95	3.30%	1,201.96	3.09%

上海市	4,031.87	10.78%	2,207.78	3.83%	1,445.98	3.08%	172.54	0.44%
山东省	-	0.00%			166.39	0.35%	258.00	0.66%
四川省	1,038.19	2.78%	303.64	0.53%				
河南省	539.13	1.44%	259.09	0.45%				
重庆市	277.23	0.74%						
陕西省	610.08	1.63%						
安徽省	247.50	0.66%						
合计	**37,404.25**	**100.00%**	**57,590.78**	**100.00%**	**46,970.03**	**100.00%**	**38,898.39**	**100.00%**

公司主营业务主要集中杭州地区。报告期内，公司于杭州地区的收入占比最高，分别为 82.03%、77.26%、69.92%与 58.10%，符合公司扎根杭州，辐射全国的战略，其他地区以嘉兴、绍兴、宁波、上海、苏州、南通、成都、郑州、西安、重庆等地区为主。报告期内，公司逐年扩大杭州地区以外的物业收入。

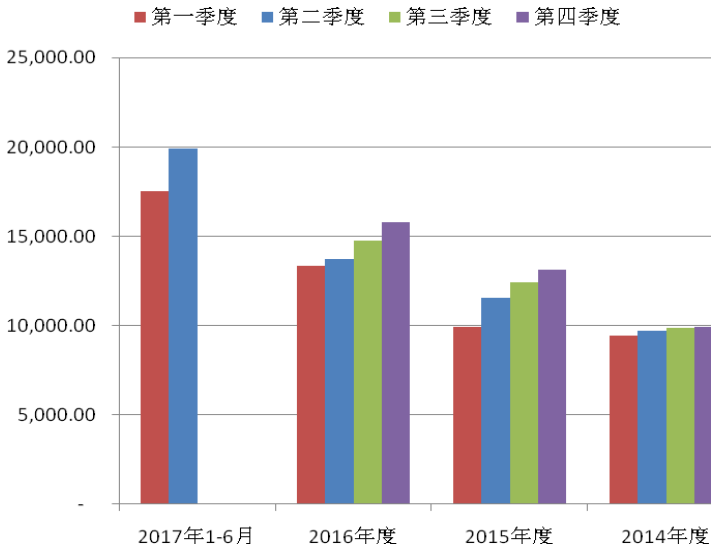
（3）主营业务收入季度结构分析

公司按照季度划分的主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

季度	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
第一季度	17,502.13	46.79%	13,338.13	23.16%	9,903.84	21.09%	9,433.30	24.25%
第二季度	19,902.13	53.21%	13,718.02	23.82%	11,526.86	24.54%	9,718.09	24.98%
第三季度	-	0.00%	14,738.24	25.59%	12,417.87	26.44%	9,848.15	25.32%
第四季度	-	0.00%	15,796.38	27.43%	13,121.46	27.94%	9,898.85	25.45%
合计	**37,404.25**	**100.00%**	**57,590.78**	**100.00%**	**46,970.03**	**100.00%**	**38,898.39**	**100.00%**

报告期内，公司的主营业务收入受季节变化影响较小，物业项目服务费收入比较稳定，收入变化主要系由于新项目在年内交付管理导致。总体来看，公司管理物业项目不断增加，按照季度划分的收入金额也稳定增长。报告期内，公司主营业务收入的季节性分布情况如下图所示：



4、其他业务收入构成及变动分析

报告期内，本公司其他业务收入主要系租金收入。报告期内各期，公司分别实现其他业务收入 187.75 万元、106.21 万元、183.75 万元与 102.54 万元，占营业收入的比重分别 0.48%、0.23%、0.32%与 0.27%，总体占比不高。2015 年其他业务收入下降，主要是公司业务规模扩大，人员增加，因此部分对外出租房屋在租赁合同到期后不再对外出租，转为自用以满足自身经营需求。2016 年其他业务收入增加，主要系公司提高租金价格导致。

（二）营业成本分析

1、营业成本变动趋势分析

报告期内，公司营业成本构成情况详见下表：

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
主营业务成本	27,591.79	99.81%	41,976.97	99.78%	32,983.08	99.77%	28,513.79	99.56%
其他业务成本	52.07	0.19%	92.67	0.22%	76.35	0.23%	125.57	0.44%

营业成本合计	27,643.86	100.00%	42,069.63	100.00%	33,059.44	100.00%	28,639.37	100.00%

报告期各期，公司主营业务成本占营业成本的比例分别为 99.56%、99.77%、99.78%与 99.81%，主营业务占比突出。公司其他业务成本占比很低，对营业成本影响很小。

报告期内，公司营业成本变动情况详见下面：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
增长率	44.58%	27.25%	15.43%	31.99%
占营业收入比重	73.70%	72.82%	70.23%	73.27%

报告期内公司营业成本呈逐年递增趋势，与营业收入变动趋势保持一致，主要系管理的物业项目增加导致的相应成本增加。报告期内，公司通过有效的成本控制，使得营业成本占营业收入比重保持稳定。

2、主营业务成本构成分析

（1）主营业务成本按类型构成分析

报告期内，公司主营业务成本按类型构成情况详见下表：

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
人工成本合计	23,585.13	85.48%	35,391.56	84.31%	27,571.53	83.59%	23,137.60	81.15%
其中：自有员工成本	14,730.94	53.39%	22,277.28	53.07%	16,476.44	49.95%	12,056.35	42.28%
其中：服务采购及派遣人员成本	8,854.19	32.09%	13,114.28	31.24%	11,095.09	33.64%	11,081.25	38.86%
工程材料	605.23	2.19%	1,200.66	2.86%	1,021.77	3.10%	1,551.26	5.44%
公共水电	1,075.06	3.90%	1,505.45	3.59%	1,332.66	4.04%	1,280.85	4.49%
电梯及门禁维保	751.39	2.72%	1,119.47	2.67%	826.87	2.51%	717.93	2.52%
清洁用品及保养	440.27	1.60%	931.81	2.22%	678.75	2.06%	613.61	2.15%
绿化费用	132.68	0.48%	260.34	0.62%	343.29	1.04%	399.52	1.40%

秩序维护	128.55	0.47%	136.47	0.33%	63.83	0.19%	45.00	0.16%
多种经营	676.44	2.45%	721.47	1.72%	313.76	0.95%	199.93	0.70%
其他	197.05	0.71%	709.73	1.69%	830.63	2.52%	568.08	1.99%
合计	**27,591.79**	**100.00%**	**41,976.97**	**100.00%**	**32,983.08**	**100.00%**	**28,513.79**	**100.00%**

公司主营业务成本主要由人工成本、工程材料、公共水电等组成。

人工成本包括职工薪酬与劳务费用。职工薪酬主要系物业项目上除管理人员之外的其余人员工资成本，包括保安人员、保洁人员、维修人员、礼宾人员等。报告期内，公司员工人数随着项目数量增加，人员也相应增加，各期末员工总人数分别为 3,557 人、4,301 人、5,089 人与 6,276 人，其中 90%以上均为物业项目上工作人员。劳务费用主要系服务采购成本以及劳务派遣人员工资。2014 年，公司与部分保安人员、保洁人员签订劳务派遣合同，这部分人员成本计入劳务费用。2015 年下半年开始，公司逐步开始减少劳务派遣人数，与部分保洁人员签订正式劳动合同，其余保安、保洁人员采用服务采购的形式。截止 2015 年末，公司已不存在劳务派遣员工。公司为了合理控制成本，进行服务采购，劳务费用的增长，主要系由于管理的物业项目增加，因此投入的保安人员、保洁人员也相应增加。

工程材料主要系物业项目的路面维修耗材、围墙修理、以及其他公共区域的材料成本。公共水电主要系楼道灯、路灯、应急指示灯、车库灯用电以及绿化、消防、公共厕所用水。其余成本包括电梯及门禁维保、清洁用品及保养、绿化费用、秩序维护消耗的材料、多种经营成本、以及小区节日布置等零星支出。

（2）主营业务成本按业务类型分析

报告期内，本公司主营业务成本按业务类型分类如下：

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
物业管理服务	26,915.36	97.55%	41,255.50	98.28%	32,206.31	97.64%	27,310.46	95.78%
增值服务	676.44	2.45%	721.47	1.72%	776.78	2.36%	1,203.33	4.22%
合计	**27,591.79**	**100.00%**	**41,976.97**	**100.00%**	**32,983.08**	**100.00%**	**28,513.79**	**100.00%**

公司主营业务成本中，以物业管理服务为主，报告期内各期，物业管理服务

成本占主营物业成本占比分别为 95.78%、97.64%、98.28%与 97.55%。与主营业务收入构成相匹配且变动趋势基本一致。

A．物业管理服务成本分析

报告期内，本公司物业管理服务情况如下：

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成本	23,939.73	88.94%	35,227.98	85.39%	29,455.48	91.46%	25,596.73	93.73%
酬金制物业管理服务成本	-	0.00%	-	-	-		-	
案场服务成本	2,975.62	11.06%	6,027.52	14.61%	2,750.83	8.54%	1,713.73	6.27%
顾问服务成本	-	0.00%	-	-	-		-	
合计	**26,915.36**	**100.00%**	**41,255.50**	**100.00%**	**32,206.31**	**100.00%**	**27,310.46**	**100.00%**

物业管理服务成本包括包干制物业管理服务成本与案场服务成本，其中以包干制物业管理服务成本为主，报告期各期，包干制物业管理服务成本占物业管理服务成本占比分别为 93.73%、91.46%、85.39%与 88.94%。案场服务成本主要系案场礼宾、保安、保洁相关成本。酬金制项目是在收取的物业服务资金中，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，因此不产生成本。顾问咨询服务主要系公司为房地产开发商、设计院、承建商及中小型物业管理公司提供物业顾问咨询服务，相关服务由事业部人员提供。由于顾问服务业务占比较小，且人员与事业部人员一致，因此公司将其成本与物业服务项目成本一起核算，未单独进行核算。

B．增值服务成本分析

报告期内，本公司增值服务情况如下：

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
家政服务	171.97	25.42%	102.93	14.27%	77.09	9.92%	63.42	5.27%
公共收益	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%

泊位费	283.81	41.96%	61.15	8.48%	24.97	3.21%	37.68	3.13%
维修费	77.73	11.49%	124.22	17.22%	75.28	9.69%	48.27	4.01%
清运费	14.92	2.21%	62.22	8.62%	85.70	11.03%	-	0.00%
APP 服务	77.07	11.39%	251.79	34.90%				
酒店管理	-	0.00%	-	0.00%	26.05	3.35%	53.65	4.46%
房产中介服务	-	0.00%	-	0.00%	388.31	49.99%	920.89	76.53%
其他	50.94	7.53%	119.15	16.52%	99.38	12.79%	79.42	6.60%
合计	**676.44**	**100.00%**	**721.47**	**100.00%**	**776.78**	**100.00%**	**1,203.33**	**100.00%**

增值服务包括家政服务、公共收益、泊位费、维修费、酒店管理、房产中介服务、APP 服务等业务，成本主要系以人工成本为主，另外还包括维修耗材、饮用水采购成本及其他零星活动产生的支出。2016 年下半年，子公司悦都科技推出悦服务智慧社区生活服务平台。运行初期投入的研发成本较多。

（3）报告期内公司向前五名供应商的采购情况

报告期内公司向主要供应商的采购情况详见本招股书“第六节业务和技术”之“四、发行人主要业务情况”之“（五）主要成本及其供应情况”的主要内容。

3、其他业务成本构成及变动分析

其他业务成本主要系房屋折旧费用。报告期内各期，公司分别实现其他业务成本 125.57 万元、76.35 万元、92.67 万元与 52.07 万元，占营业成本入的比重分别为 0.44%、0.23%、0.22%与 0.19%，总体占比不高。

（三）毛利构成及毛利率分析

1、营业毛利构成分析

报告期内，公司营业毛利构成情况如下：

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
主营业务毛利	9,812.46	99.49%	15,613.81	99.42%	13,986.95	99.79%	10,384.60	99.40%
其他业务毛利	50.48	0.51%	91.08	0.58%	29.86	0.21%	62.18	0.60%
营业毛利合计	**9,862.93**	**100.00%**	15,704.90	100.00%	**14,016.80**	**100.00%**	**10,446.78**	**100.00%**

报告期内各期，公司营业毛利分别为 10,446.78 万元、14,016.80 万元、15,704.90 万元与 9,862.93 万元，其中主要由主营业务毛利构成，报告期各自占比分别为 99.40%、99.79%、99.42%与 99.49%。营业毛利增长，主要系主营业务毛利增长导致。

2、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。

（1）物业管理服务毛利情况

报告期内，公司物业管理服务构成情况如下：

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
包干制物业管理服务	6,637.02	83.85%	10,252.16	79.29%	10,787.66	84.73%	7,320.70	81.00%
酬金制物业管理服务	292.90	3.70%	494.10	3.82%	425.28	3.34%	297.32	3.29%
案场服务	944.46	11.93%	2,043.10	15.80%	1,349.19	10.60%	1,273.14	14.09%
顾问服务	41.04	0.52%	139.86	1.08%	169.56	1.33%	147.10	1.63%
合计	**7,915.42**	**100.00%**	**12,929.22**	**100.00%**	**12,731.68**	**100.00%**	**9,038.26**	**100.00%**

报告期内各期，公司物业管理服务毛利分别为 9,038.26 万元、12,731.68 万元、12,929.22 万元与 7,915.42 万元，主要由包干制物业管理服务毛利、酬金制物业管理服务毛利、案场服务毛利与顾问服务毛利构成。其中包干制物业管理服务毛利占比最大，报告期各期，包干制物业管理服务毛利占物业管理服务毛利比例分别为 81.00%、84.73%、79.29%与 83.85%。

报告期内，公司包干制物业管理服务构成情况如下：

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
住宅	3,151.22	47.48%	4,443.29	43.34%	4,617.47	42.80%	2,959.86	40.43%
办公	2,068.54	31.17%	3,695.33	36.04%	3,502.77	32.47%	2,262.95	30.91%
商业	1,264.93	19.06%	2,038.85	19.89%	2,031.70	18.83%	1,719.73	23.49%
其他	152.34	2.30%	74.70	0.73%	635.73	5.89%	378.17	5.17%
合计	**6,637.02**	**100.00%**	**10,252.16**	**100.00%**	**10,787.66**	**100.00%**	**7,320.70**	**100.00%**

报告期各期，包干制物业管理服务毛利分别为 7,320.70 万元、10,787.66 万元、10,252.16 万元与 6,637.02 万元。包干制物业管理服务毛利增加，主要系签约物业项目数量增加导致。

2015 年包干制物业管理服务毛利较 2014 年增加 3,466.96 万元，主要系物业项目增加导致。2015 年新签约 22 个物业项目，其中包干制项目 21 个，酬金制项目 1 个。包干制项目中，住宅类项目新增 13 个，办公类项目新增 5 个，商业类项目新增 2 个，其他类项目新增 1 个。

2016 年包干制物业管理服务毛利较 2015 年减少 535.50 万元，主要系虽然 2016 年物业项目有所增加，但是从 2016 年 5 月起公司开始缴纳增值税，因此确认的营业收入中不包含物业费中增值税部分，因此导致包干制物业管理服务毛利略有下降。

2017 年 1-6 月包干制物业管理服务毛利较上年同期增加 1,258.14 万元，主要系物业项目增加导致。

（2）增值服务毛利情况

报告期内，公司增值服务构成情况如下：

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
家政服务	558.57	29.44%	698.60	26.02%	48.83	3.89%	35.60	2.64%
公共收益	332.09	17.51%	519.61	19.36%	391.28	31.17%	346.62	25.75%
泊位费	478.76	25.24%	416.41	15.51%	161.57	12.87%	265.25	19.70%
维修费	291.50	15.37%	493.83	18.39%	42.43	3.38%	26.60	1.98%
清运费	4.82	0.25%	19.74	0.74%	26.44	2.11%	-	0.00%
APP 服务	-75.25	-3.97%	-242.59	-9.04%				
酒店管理	-	0.00%	-	0.00%	85.57	6.82%	96.59	7.17%
房产中介服务	-	0.00%	-	0.00%	138.15	11.01%	214.93	15.96%
其他	306.54	16.16%	779.00	29.02%	360.99	28.76%	360.75	26.80%
合计	**1,897.04**	**100.00%**	**2,684.60**	**100.00%**	**1,255.26**	**100.00%**	**1,346.34**	**100.00%**

报告期内各期，公司增值服务毛利主要由家政服务、公共收益、泊位费、维修费、酒店管理、中介服务、APP 服务及其他构成。其他主要系绿化服务、场地费、验房费及其他零星活动费。2016 年下半年，子公司悦都科技推出 APP 智慧社区生活服务平台。运行初期投入的研发成本较多，因此毛利为负。酒店管理与房产中介服务分别由南都企管与南都营销产生，由于南都企管与南都营销已与 2015 年 9 月进行了股权转让，因此从 2015 年 9 月起不再纳入合并范围内，至此

公司不再经营酒店管理与房产中介服务。具体转让情况详见本招股说明书“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”。

3、主营业务毛利率分析

报告期内，公司主营业务毛利率情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
物业管理服务	22.73%	23.86%	28.33%	24.87%
增值服务	73.72%	78.82%	61.77%	52.80%
主营业务毛利率	**26.23%**	**27.11%**	**29.78%**	**26.70%**

报告期内，公司主营业务毛利率分别为 26.70%、29.78%、27.11%与 26.23%，主营业务盈利能力较强。

报告期内，2015 年公司主营业务综合毛利率较 2014 年增加 3.08 个百分点，主要系公司不断完善收入结构，高毛利率的办公及商业类项目收入占比提升；公司服务效率提升，成本得到有效控制。2016 年公司主要业务综合毛利率较 2015 年下降 2.40 个百分点，主要系从 2016 年 5 月起公司开始执行“营改增”的相关政策，但公司向业主收取物业费的价格变化较小，但是由于增值税为价外税，不计入主营业务收入，因此主营业务收入会有所减少，导致毛利及毛利率下降。

（1）物业管理服务毛利率分析

报告期内，公司主要服务类型毛利率变化情况如下：

服务类型	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
包干制物业管理服务	21.71%	22.54%	26.81%	22.24%
酬金制物业管理服务	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
案场服务	24.09%	25.32%	32.91%	42.62%
顾问服务	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
合计	**22.73%**	**23.86%**	**28.33%**	**24.87%**

A．包干制物业管理服务毛利率分析

报告期内各期，公司包干制物业管理服务毛利率分别为 22.24%、26.81%、22.54%与 21.71%。包干制物业管理服务项目主要包括住宅、办公、商业与其他。

报告期内，公司主要包干制项目类型毛利率变化情况如下：

项目类型	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
住宅	18.48%	18.52%	24.10%	18.76%
办公	26.78%	26.90%	30.44%	25.41%
商业	33.83%	30.10%	34.95%	31.47%
其他	7.38%	7.59%	16.90%	13.66%
合计	**21.71%**	**22.54%**	**26.81%**	**22.24%**

2015 年，包干制项目毛利率增长，主要系由于新签定物业项目中高端住宅项目、办公项目及商业项目较多，该类项目的物业单价较高，因此包干制项目平均单价提升，毛利率也相应增加。2016 年公司包干制项目毛利率下降，主要系公司从 2016 年 5 月起公司开始执行“营改增”的相关政策，但公司向业主收取物业费的价格变化较小，但是由于增值税为价外税，不计入主营业务收入，因此包干制物业服务收入会有所减少，导致毛利及毛利率下降。

报告期内，公司包干制物业管理项目按照类型分类，其加权平均价格情况如下表所示：

物业类型	物业费单价（元/平方米·月）			
	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
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
包干制项目平均单价	2.44	2.79	2.83	2.77

B．酬金制物业管理服务毛利率分析

酬金制项目是在收取的物业服务资金中，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，因此毛利率为 100%。

C．案场服务毛利率分析

报告期内各期，公司案场服务毛利率分别为 42.62%、32.91%、25.32%与 24.09%。2014 年，案场服务毛利率较高，主要系公司开展该类业务比较早，市场竞争对手较少，因此公司议价能力较高。2015 年开始，部分开发商采用自己的人员进行案场服务，同时提供案场服务的竞争对手增多，公司为了争取客户，降低了报价，因此 2015 年、2016 年及 2017 年 1-6 月案场服务毛利率有所下降。

D．顾问服务毛利率分析

顾问咨询服务主要系公司为房地产开发商、设计院、承建商及中小型物业管理公司提供物业顾问咨询服务，相关服务由事业部人员提供。由于顾问服务业务占比较小，且人员与事业部人员一致，因此公司将其成本与物业服务项目成本一起核算，未单独进行核算，毛利率为 100%。

（2）增值服务毛利率分析

报告期内，公司增值服务类型毛利率变化情况如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
家政服务	76.46%	87.16%	38.78%	35.95%
公共收益	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
泊位费	62.78%	87.19%	86.61%	87.56%
维修费	78.95%	79.90%	36.05%	35.53%
清运费	24.42%	24.08%	23.58%	
APP 服务	-4125.72%	-2637.09%		
酒店管理			76.66%	64.29%
房产中介服务			26.24%	18.92%
其他	85.75%	86.73%	78.41%	81.96%

增值服务毛利率	**73.72%**	**78.82%**	**61.77%**	**52.80%**

报告期内，公司增值服务毛利率分别为 52.80%、61.77%、78.82%与 73.72%，公司增值服务主要由家政服务、公共收益、泊位费、维修费、酒店管理、中介服务、APP 服务及其他构成。增值服务大部分由公司基础物业服务人员来实施，由于很少需要提供额外的人工，因此增值服务的毛利率较高，并且随着业务量的不断增加，毛利率也会有所上升。

2014 年增值服务毛利率较 2013 年下降 7.41%，主要系房产中介服务毛利率下降导致。房产中介服务由南都营销产生，主要包括二手房中介和一手房代理销售两类。2013 年至 2016 年，房产中介服务收入占增值服务收入的比重分别为 57.88%、44.55%、25.91%与 0.00%。2014 年由于房地产行业不景气，南都营销门店减少，营业收入下降；同时人工成本却在上升。南都营销员工分中介和销售两类，销售人员工资高于中介人员，2014 年中介人数大幅减少，而销售人员增加，因此导致 2014 年营业成本较 2013 年略有上升，毛利率出现下滑。

2015 年增值服务毛利率较 2014 年增加 8.97%，主要系毛利率较低的中介服务占比减小，而毛利率较高的公共收益占比增加，使得整体的增值服务毛利率有所上升。2015 年公共收益收入占增值服务收入比例为 19.26%，较 2014 年增加 5.66%。2015 年南都营销业绩进一步下降，并且公司在 2015 年 9 月对南都营销进行了股权转让，因此从 2015 年 9 月起南都营销不再纳入合并范围，对增值服务整体的影响不断减小。

2016 年增值服务毛利率较 2015 年增加 17.04%，主要系本期增值服务不再包含毛利率较低的中介服务，同时公司鼓励员工积极开展家政、维修等增值服务。该类服务大部分由公司基础物业服务人员来实施，由于很少需要提供额外的人工，因此增值服务的毛利率较高，并且随着业务量的不断增加，毛利率也会有所上升。2016 年下半年，子公司悦都科技推出智慧社区生活服务平台，运行初期投入的研发成本较多，毛利率为负。

2017 年 1-6 月增值服务毛利率较 2016 年减少 5.10%，主要系由于泊位费毛利率下降导致。采林物业管理的部分项目中，开发商或者业委会将其拥有或管理的停车位交由采林物业经营，向采林物业收取的费用较高，因此导致采林物业泊位费成本较高。

（3）物业单价变动分析

报告期内，公司物业平均单价变动导致毛利率变动。报告期内，公司签约的物业项目数量不断增加，在不同的地区、不同类型的物业项目单价有所不同。报告期内，物业单价的敏感性分析如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
物业单价变动率	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
包干制项目毛利变动率	46.07%	44.36%	37.30%	44.96%
包干制项目毛利对物业单价的敏感性系数	4.61	4.44	3.73	4.50
主营业务毛利变动率	31.16%	29.13%	28.77%	31.70%
主营业务毛利对物业单价的敏感性系数	3.12	2.91	2.88	3.17

（4）人工成本变动分析

报告期内，公司主营业务成本主要由人工成本构成，合计占主营业务成本的比例分别为 81.15%、83.59%、84.31%与 85.48%。人工成本对公司主营业务成本以及主营业务毛利影响较大。报告期内，人工成本的敏感性分析如下：

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
人工成本变动率	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
主营业务毛利变动率	-24.04%	-22.67%	-19.71%	-22.28%
主营业务毛利对人工成本的敏感性系数	-2.40	-2.27	-1.97	-2.23

4、同行业公司盈利能力比较分析

目前公司所处物业管理行业还没有主板、中小板或创业板上市公司，公司选取物业管理行业中在香港联合交易所和全国中小企业股份转让系统上市或挂牌公司中奥到家（01538.HK）、绿城服务（2869.HK）彩生活（1778.HK）与开元物业（831971.OC）以及主板拟上市公司碧桂园物业进行盈利能力对比分析。中奥到家主要为市场化经营，绿城服务与开元物业为同地区同行业公司，彩生活与碧桂园物业为同行业上市、拟上市公司，与本公司具有一定可比性。公司与各可比上市公司主营业务具体情况详见下表：

公司名称	主营业务
本公司	物业管理服务及增值服务
中奥到家	物业管理业务及协销业务
绿城服务	高端住宅物业服务供应商
开元物业	为住宅、商业物业及其他机构，如银行、医院、政府等提供专业物业管理服务
彩生活	物业管理服务、为物业发展商提供的预售服务、社区租赁、销售及其他服务
碧桂园物业	物业管理服务、社区增值服务、协销服务

报告期内各公司主营业务毛利率对比情况详见下表：

公司	主营业务毛利率			
	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
中奥到家	30.38%	24.68%	33.34%	33.42%
绿城服务	18.61%	19.24%	18.19%	16.47%
开元物业	23.63%	24.91%	31.80%	36.12%
彩生活	45.48%	43.65%	54.91%	79.60%
碧桂园物业（注）		38.86%	36.21%	33.50%
平均	**29.52%**	**30.27%**	**34.89%**	**39.82%**
本公司	26.23%	27.11%	29.78%	26.70%

注：数据来源 Wind。碧桂园物业 2016 年数据为 2016 年一季度数据，尚未披露更新的招股说明书数据。

依据上表，报告期内各期公司主营业务毛利率较同行业上市公司平均毛利率分别低-13.12%、-5.11%、-3.16%与-3.29%，主要系由于彩生活毛利率较高，拉高了同行业公司平均毛利率。彩生活物业服务中以酬金制项目为主，酬金制项目毛利率远高于包干制项目毛利率，因此彩生活主营业务毛利率高于同行业其他公司主营业务毛利率。报告期内，彩生活主营业务毛利率逐年下降，主要系因为彩生活收购其他物业公司，包干制物业项目增加，酬金制物业项目占比下降导致。报告期内，彩生活酬金制物业项目收入占物业服务收入总额的占比分别为 51.41%、

24.51%、15.48%。2016 年彩生活酬金制项目收入占物业服务收入总额比例下降为 15.48%，仍高于南都物业酬金制收入占物业服务收入总额的比例。

除去彩生活，报告期内公司主营业务毛利率较同行业其他公司平均毛利率分别高-3.18%、-0.11%、0.19%与 2.03%，公司与同行业可比公司主营业务毛利率平均值接近。报告期内，公司物业单价分别为 2.77 元/平方米·月、2.83 元/平方米·月、2.79 元/平方米·月与 2.44 元/平方米·月，单价水平基本稳定。公司主营业务成本主要系人工成本，报告期内人工成本占比分别为 81.15%、83.59%、84.31%与 85.48%，成本结构基本稳定。因此，报告期内，公司主营业务毛利率变化较小。

公司主营业务毛利率与同行业除彩生活之外可比公司之间毛利率差异主要原因如下：

中奥到家主营业务中协销业务占比较高。协销业务毛利率高于物业管理服务毛利率。协销业务主要系透过调配驻场员工至销售中心向物业发展商提供协销服务，维持有关物业的状况，并就销售过程的各方面提供及时协助。2014 年至 2016 年，协销业务占比分别为 18.90%、15.74%、8.77%，协销业务毛利率分别为 44.97%、45.43%、44.48%。因此，2014 至 2015 年，中奥到家毛利率高于南都物业。而 2016 年协销业务占比下降，导致中奥到家 2016 年毛利率有所下降。另外，2016 年中奥到家开发社区 O2O 平台，初期产生亏损 1,283.20 万元。2016 年中奥到家收购其他物业公司，部分物业公司管理项目毛利率低于中奥到家，导致其整体毛利率有所下降。；

开元物业在主营业务中增加一些中高端、毛利率较高的物业项目来调整物业服务类型的结构，例如商务楼、政府办公楼、医院的物业管理合同。公司在提供物业服务的同时，亦提供咨询等顾问类性质的增值服务，该等服务毛利率较高。并且 2014 年至 2015 年，开元物业将项目管理人员薪金相关的成本计入在管理费用中核算，因此 2014 年至 2015 年，开元物业主营业务毛利率较高。2016 年开元物业为了便于项目业绩管理，将项目管理人员薪金相关的成本核算口径从管理费用科目下的职工薪酬调整到营业成本科目下的职工薪酬，导致 2016 年主营业务成本增加，毛利率有所下降；

绿城服务主营业务中物业管理服务占比较大，毛利率较低。物业管理服务中

主要采取包干制的收费形式，项目类型主要是住宅类项目。2014 年至 2016 年，住宅类项目比例分别为 84.10%、83.20%、76.20%。由于包干制项目毛利率低于酬金制项目毛利率，住宅类项目毛利率低于办公、商业类项目毛利率，因此导致报告期内绿城服务主营业务毛利率较低。2016 年绿城服务增加了非住宅类项目占比，拓展较高管理费的项目，通过优化项目组合的方式使得 2016 年毛利率有所增加。

碧桂园物业主营业务中协销业务、社区增值服务占比较高，且协销业务毛利率、社区增值服务高于物业管理服务毛利率。协销业务主要系为房地产开发企业销售案场进行方案设计、人员培训和现场管理。2014 年至 2016 年，协销业务占比分别为 3.78%、6.55%、6.48%，协销业务毛利率分别为 50.28%、48.23%、61.49%，社区增值服务占比分别为 5.50%、7.31%、6.42%，社区增值服务毛利率分别为 47.66%、60.73%、56.93%。另外，碧桂园物业的物业管理项目平均规模较大，规模化效应明显。因此，2014 至 2015 年，碧桂园物业毛利率高于南都物业。

综上，报告期内，公司单价与成本结构稳定，主营业务毛利率波动较小。公司主营业务毛利率与同行业上市公司平均毛利率接近。

（四）期间费用分析

报告期内，公司期间费用包括销售费用、管理费用与财务费用，具体情况详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月		2016 年度		2015 年		2014 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	712.80	1.90%	1,380.79	2.39%	1,033.70	2.20%	1,184.99	3.03%
管理费用	3,875.92	10.33%	5,296.66	9.17%	7,154.11	15.20%	3,341.36	8.55%
财务费用	-25.71	-0.07%	18.73	0.03%	-62.67	-0.13%	-32.98	-0.08%
期间费用合计	**4,563.00**	**12.17%**	**6,696.19**	**11.59%**	**8,125.14**	**17.26%**	**4,493.38**	**11.50%**

注：表中占比系指各期间费用与当期营业收入之比。

报告期内，同行业可比公司期间费用率情况如下：

公司	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
中奥到家	11.49%	21.07%	14.33%	6.99%
绿城服务	7.45%	7.84%	8.48%	7.00%
开元物业	10.68%	13.55%	18.55%	22.89%
彩生活	27.16%	25.98%	29.48%	24.75%
碧桂园物业（注）		18.00%	13.18%	13.98%
平均	**14.19%**	**17.29%**	**16.80%**	**15.12%**
本公司	**12.17%**	**11.59%**	**17.26%**	**11.50%**

注：数据来源 Wind。碧桂园物业 2016 年数据为 2016 年一季度数据，尚未披露更新的招股说明书数据。

报告期内，公司期间费用率除 2015 年略高，其余均略低于同行业可比公司期间费用率，主要系管理费用率的因素导致，具体详见本节“2、管理费用分析”。

1、销售费用分析

报告期内，公司销售费用明细详见下表：

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
职工薪酬	88.71	12.44%	184.79	13.38%	110.91	10.73%	86.14	7.27%
办公费	219.42	30.78%	364.27	26.38%	292.53	28.30%	200.26	16.90%
交通费	68.26	9.58%	179.39	12.99%	138.17	13.37%	157.60	13.30%
业务招待费	149.75	21.01%	271.53	19.66%	192.12	18.59%	83.72	7.07%
差旅费	56.06	7.87%	102.32	7.41%	50.52	4.89%	69.72	5.88%
广告宣传费	95.99	13.47%	177.14	12.83%	76.00	7.35%	259.71	21.92%
通讯费	32.88	4.61%	58.95	4.27%	66.81	6.46%	95.90	8.09%
房租费	-	0.00%	-	0.00%	3.99	0.39%	48.23	4.07%

装修费	-	0.00%	-	0.00%	1.65	0.16%	33.23	2.80%
会务费	-	0.00%	-	0.00%	0.10	0.01%	0.33	0.03%
其他	1.73	0.24%	42.40	3.07%	100.87	9.76%	150.16	12.67%
合计	**712.80**	**100.00%**	**1,380.79**	**100.00%**	**1,033.70**	**100.00%**	**1,184.99**	**100.00%**

公司的销售费用主要由销售人员薪酬、办公费、交通费、业务招待费等组成。报告期内，公司销售费用分别为 1,184.99 万元、1,033.70 万元、1,380.79 万元与 712.80 万元，占对应期间营业收入的比例分别为 3.03%、2.20%、2.39%与 1.90%。

2015 年及 2016 年公司业务规模扩大，销售人员营销激励加大，因此 2015 年职工薪酬较 2014 年增加 24.78 万元，2016 年职工薪酬较 2015 年增加 73.88 万元。

办公费主要系标书制作费及其他办公用品支出，报告期内，公司物业管理项目不断增加，在承接项目过程中花费的标书制作费也相应增加。同时，随着公司规模扩大，人员增加，日常经营中消耗的办公用品支出也相应增加。

业务招待费主要系公司在日常经营及承接项目时发生的应酬费用支出。2015 年及 2016 年业务招待费增加，主要系由于公司业务扩张，项目增加所致。

2014 年广告宣传费金额较大，主要系公司在 2014 年举办南都物业 20 周年庆，相关支出约 147 万元，其余为公司日常宣传所支付的广告费用。

房租费与装修费主要核算的是南都营销各门店产生的费用。报告期内，公司关闭了部分南都营销门店，因此房租费与装修费呈逐年下降趋势。2015 年 9 月，公司将所持有的南都营销股权进行处置，因此从 2015 年 9 月起，南都营销不再纳入合并报表范围。

公司销售费用率与同行业可比公司对比情况如下：

公司	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
中奥到家	0.67%	4.64%	1.81%	1.04%
绿城服务	0.13%	0.26%	0.19%	0.06%
开元物业（注）	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
彩生活	1.49%	1.00%	1.97%	0.43%
碧桂园物业（注）		0.00%	0.00%	0.00%

平均	**0.57%**	**1.18%**	**0.79%**	**0.31%**
本公司	**1.90%**	**2.39%**	**2.20%**	**3.05%**

注：开元物业 2015 及 2016 年无销售费用，2014 年销售费用小于 1 万元。碧桂园物业 2016 年数据为 2016 年一季度数据，尚未披露更新的招股说明书数据。

由上表可知，与同行业上市公司相比，公司 2017 年 1-6 月销售费用率高于同行业可比公司平均水平，2016 年销售费用率高于绿城服务，低于中奥到家，2014 年-2015 年销售费用率均高于中奥到家、绿城服务、彩生活，与行业平均值相比略高，出现上述情况的原因主要系各公司之间营销模式的不同所致。公司的主要经营模式为承接物业管理项目，实施物业管理，经营模式较为单一，缺少其他业务来源，目前公司旗下的悦都科技 2016 年刚刚起步，其社区 O2O 与公司传统物业服务相结合的经营模式尚不完善。因此，公司设立了专门的营销中心，主要负责市场调研分析与项目开发管理。同时，公司在各个事业部中设置二级营销人员，制定了《营销管理制度》，以扩大项目信息收集和承接渠道，有助于项目层级的拓展与项目续约。由总部市场营销中心负责对二级营销人员进行培训，由各个事业部/分公司的营销团队负责建立并带领二级营销团队执行各项任务。此外，公司为不断扩大物业管理项目，公司在 2014 年投入较大的广告宣传费等，故导致 2014 年度销售费用率较高，随着业务的不断扩大，2014 年-2017 年 1-6 月的业务收入也不断增加，三年及一期收入分别为 3.91 亿、4.71 亿、5.78 亿和 3.75 亿，销售费用也趋于稳定。

公司作为独立第三方的物业管理公司，需要更加市场化，通过良好的服务建立良好的口碑，同时注意品牌的维护和宣传，因此在市场的投入上需要更多的资源投入。

2、管理费用分析

报告期内，公司管理费用明细详见下表：

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

职工薪酬	2,575.97	66.46%	3,691.68	69.70%	2,851.73	39.86%	2,391.52	71.57%
股份支付费用					3,217.49	44.97%		
办公费	191.82	4.95%	353.14	6.67%	122.73	1.72%	101.67	3.04%
差旅费	51.36	1.32%	117.54	2.22%	97.44	1.36%	71.57	2.14%
交通费	85.69	2.21%	99.75	1.88%	102.44	1.43%	122.53	3.67%
折旧费与摊销	130.29	3.36%	200.88	3.79%	188.67	2.64%	213.67	6.39%
业务招待费	76.92	1.98%	209.08	3.95%	115.63	1.62%	49.60	1.48%
通讯费	6.26	0.16%	8.12	0.15%	91.13	1.27%	69.28	2.07%
咨询费	77.34	2.00%	442.90	8.36%	82.15	1.15%	169.64	5.08%
税费	9.73	0.25%	14.91	0.28%	29.56	0.41%	45.16	1.35%
租赁费	540.01	13.93%						
其他	130.53	3.37%	158.67	3.00%	255.15	3.57%	106.73	3.19%
合计	**3,875.92**	**100.00%**	**5,296.66**	**100.00%**	**7,154.11**	**100.00%**	**3,341.36**	**100.00%**

公司的管理费用主要由职工薪酬、办公费、差旅费、折旧费与摊销、租赁费、股份支付费用等组成。报告期内，公司管理费用分别为 3,341.36 万元、7,154.11 万元、5,296.66 万元与 3,875.92 万元，占对应期间营业收入的比例分别为 8.55%、15.20%、9.17%与 10.33%。

2015 年职工薪酬较 2014 年增加 460.21 万元，2016 年职工薪酬较 2015 年增加 839.95 万元，2017 年 1-6 月职工薪酬较上年同期增加 939.71 万元，主要系公司在报告期内不断招聘管理人员以满足公司日益增长的经营需求，同时子公司大悦资产招聘管理人员准备开展长租公寓项目，公司并购子公司采林物业导致管理人员增加，因此管理人员职工薪酬也相应增加。

折旧费与摊销主要系房屋、车辆等固定资产每年计提的折旧费与软件计提的摊销费。2015 年公司处置了部分运输工具及其他设备，因此折旧费用较 2014 年略有减少。

2014 年咨询费用金额较大，主要系公司支付的法律服务费。2014 年开始，公司加强了对物业费收取的管理，对于长期拖欠物业费的业主，公司采取诉讼的

方式进行催收。2016 年咨询费较 2015 年增加 360.75 万元，主要系公司支付的上市中介机构费用、法律服务费以及为优化公司组织管理聘请的咨询机构费用。

2016 年税费下降，主要系根据财政部《增值税会计处理规定》（财会(2016)22 号）以及《关于<增值税会计处理规定>有关问题的解读》，公司将 2016 年 5-12 月房产税、印花税和土地使用税的发生额列报于“税金及附加”项目，2016 年 5 月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

2017 年 1-6 月发生租赁费 540.01 万元，主要系大悦资产长租公寓产生的租金费用，由于截止 2017 年 6 月项目仍在装修阶段，尚未正式运营，因此相关租金费用计入在管理费用。

2015 年确认股份支付费用 3,217.49 万元，主要系 2015 年 10 月舟山五彩石及肖小凌向南都有限公司增资形成股份支付。

（1）明细情况

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
公司本期授予的各项权益工具总额			3,754,540	
公司本期行权的各项权益工具总额				
公司本期失效的各项权益工具总额				
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限				
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限				

（2）其他说明

2015 年 10 月，舟山五彩石出资 680.34 万元认缴南都有限公司增资 174 万元，持有南都有限公司 7.91%股权；肖小凌出资 101.66 万元认缴南都有限增资 26.00 万元，持有南都有限公司 1.18%股权。南都有限公司以 2015 年 10 月 31 日为基准日整体变更为股份有限公司，舟山五彩石除韩芳以外激励对象间接持有公司 3,163,640 股股份，肖小凌直接持有公司 590,900 股股份。

（3）以权益结算的股份支付情况

项目	2017 年	2016 年	2015 年度	2014

	1-6 月	度		年度
授予日权益工具公允价值的确定方法			以 2016 年 4 月上海南都集团有限公司等外部投资者入股时估值扣除增资及 2015 年 11 月至 2016 年 4 月公司实现净利润后金额除以公司折股后股份数作为授予日权益工具公允价值	
可行权权益工具数量的确定依据			公司除实际控制人韩芳以外管理层及骨干成员直接或间接持有公司股份数量	
本期估计与上期估计有重大差异的原因				
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额			32,174,896.60	
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额			32,174,896.60	

公司管理费用率与同行业可比公司对比情况如下：

公司	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
中奥到家	10.05%	15.69%	12.14%	5.94%
绿城服务	7.32%	7.39%	7.97%	6.78%
开元物业	10.51%	13.49%	18.44%	23.82%
彩生活	19.24%	22.15%	26.17%	23.83%
碧桂园物业（注）		17.83%	12.87%	13.64%
平均	**11.78%**	**15.31%**	**15.52%**	**14.80%**
本公司	**10.33%**	**9.17%**	**15.20%**	**8.55%**

注：碧桂园物业 2016 年数据为 2016 年一季度数据，尚未披露更新的招股说明书数据。

由上表可知，2015 年公司管理费用率高于同行业可比公司平均水平，主要

系由于公司确认了股份支付费用 3,217.49 万元。其余期间，公司管理费用率保持相对稳定且低于同行业可比公司平均水平。

扣除 2015 年度股份支付费用对管理费用的影响后，报告期内公司管理费用率与同行业可比公司的比较情况如下：

报告期内，公司管理费用率与绿城服务接近。2014 年至 2017 年 6 月，公司管理费用率较绿城服务分别高 1.77%、0.41%、1.78%与 3.01%。

2014 年管理费用率略高于中奥到家，2015 年与 2016 年，中奥到家对员工实施激励，确认了股份支付费用，导致其管理费用出现大幅增加。2017 年 1-6 月中奥到家管理费用率与公司接近。

公司管理费用率低于开元物业，主要系职工薪酬占收入比例较低。2014 年至 2015 年，开元物业将物业项目管理人员薪酬计入在管理费用，2016 年为了便于项目业绩管理，调整了成本核算口径，将项目管理人员薪酬从管理费用调整到主营业务成本，因此导致其 2016 年及 2017 年 1-6 月管理费用率下降。

公司管理费用率低于彩生活，主要系由于彩生活物业项目中酬金制项目较多，而酬金制项目仅以收取的酬金作为营业收入，不以收取的全额物业费作为营业收入，因此彩生活计算管理费用率时分母营业收入较小，导致其管理费用率高于同行业其他公司。

公司管理费用率低于碧桂园物业，主要系由于公司管理费用中人工支出占营业收入比例小于碧桂园物业。2014 年、2015 年、2016 年，南都物业管理费用中人工支出占营业收入比例分别为 6.12%、6.06%、6.39%。2014 年、2015 年、2016 年 1-3 月，碧桂园物业管理费用中人工支出占营业收入比例分别为 11.63%、11.02%、9.01%。另外碧桂园物业 2016 年进行股权激励，产生股份支付金额 3,820.50 万元，占 2016 年 1-3 月营业收入的比例为 7.12%。营业成本中，南都物业人工支出占营业收入比例高于碧桂园物业。2014 年、2015 年、2016 年，南都物业营业成本中人工支出占营业收入比例分别为 59.20%、58.57%、61.26%。2014 年、2015 年、2016 年 1-3 月，碧桂园物业营业成本中人工支出占营业收入比例分别为 47.18%、43.02%、41.83%。

3、财务费用分析

报告期内，公司财务费用明细详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
利息收入	-82.00	-87.88	-134.82	-84.59
手续费	56.28	106.61	72.14	51.61
合计	**-25.71**	**18.73**	**-62.67**	**-32.98**

公司的财务费用主要由利息收入与手续费组成。报告期内，公司财务费用分别为-32.98 万元、-62.67 万元、18.73 万元与-25.71 万元，占对应期间营业收入的比例分别为-0.08%、-0.13%、0.03%与-0.07%。

利息收入主要系银行存款利息、七天通知存款利息与向关联方资金拆借收取的资金占用费构成，利息收入增长系由于公司经营情况良好，银行存款增加导致。

手续费主要系 POS 刷卡产生的手续费，公司向住宅小区业主收取物业费会采用 POS 机刷卡形式，随着物业项目与业主数量的增加，POS 机刷卡手续费也相应增加。

公司财务费用率与同行业可比公司对比情况如下：

公司	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
中奥到家	0.77%	0.74%	0.37%	0.00%
开元物业	0.00%	0.16%	0.11%	-0.93%
绿城服务	0.17%	0.19%	0.32%	0.15%
彩生活	6.43%	2.83%	1.34%	0.49%
碧桂园物业（注）		0.17%	0.31%	0.34%
平均	**1.84%**	**0.82%**	**0.49%**	**0.01%**
公司	**-0.07%**	**0.03%**	**-0.13%**	**-0.08%**

注：碧桂园物业 2016 年数据为 2016 年一季度数据，尚未披露更新的招股说明书数据。

由上表可知，与同行业上市公司相比，公司历年财务费用率较低，主要原因系公司通过加强回款管理以及吸收投资者投资等方式，历年均无借款，故财务费

用率相对较低。

（五）其他利润表科目分析

1、资产减值损失分析

报告期内，公司资产减值损失情况详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
坏账损失	197.43	350.10	318.98	6.35
投资性房地产减值准备	81.82			
资产减值损失	279.25	350.10	318.98	6.35
占利润总额比例	**5.71%**	**4.09%**	**4.43%**	**0.15%**

报告期内，公司资产减值损失分别为 6.35 万元、318.98 万元、350.10 万元与 279.25 万元，主要由坏账损失和投资性房地产减值准备组成。

2015 年坏账损失增加，主要是由于坏账计提政策变更导致。公司原应收款项坏账准备计提比例如下：账龄 1 年以内（含，下同）的，按其余额的 1%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 5%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 10%计提；账龄 3 年以上的，按其余额的 30%计提。为了更谨慎、客观地反映公司的财务状况以及经营成果，并在参考同行业公司的应收款项坏账准备计提比例后，经公司董事会决议，自 2015 年 1 月 1 日起，变更后应收款项坏账准备计提比例如下：账龄 1 年以内（含，下同）的，按其余额的 5%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 30%计提；账龄 3-4 年的，按其余额的 50%计提；账龄 4-5 年的，按其余额的 80%计提；5 年以上的，按期余额的 100%计提。此项会计估计变更采用未来适用法，对 2015 年损益的影响为减少归属于母公司所有者的净利润 3,155,936.21 元。2016 年坏账损失增加主要系由于应收账款余额增加导致。

2、公允价值变动收益分析

报告期内，公司公允价值变动收益情况详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	219.75
合计	-	-	-	**219.75**
占利润总额比例	-	-	-	**5.16%**

报告期内，公司公允价值变动收益占利润总额的比例分别为 5.16%、0%、0%与 0%，主要系公司持有的股票公允价值变动或出售产生。

3、投资收益分析

报告期内，公司投资收益情况详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
权益法核算的长期股权投资收益			-	-0.01
处置长期股权投资产生的投资收益			152.56	25.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益			-	28.42
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益			-	-75.14
理财产品收益		768.83	204.12	23.61
合计	-	**768.83**	**356.68**	**1.88**
占利润总额比例	-	**8.99%**	**8.97%**	**0.04%**

报告期内，公司投资收益分别为 1.88 万元、356.68 万元、768.83 万元与 0 万元，占利润总额的比例分别为 0.04%、8.97%、8.99%与 0%。投资收益主要由理财产品收益、处置长期股权投资产生的投资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取得的投资收益构成。

4、营业外收支分析

报告期内，公司营业外收支情况详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业外收入	138.46	239.12	544.00	218.08

营业外支出	17.92	125.90	68.06	45.54
营业外收支净额	120.54	113.22	475.95	172.54
占利润总额比例	**2.46%**	**1.32%**	**11.97%**	**4.05%**

（1）营业外收入

报告期内，公司营业外收入主要为政府补助，营业外收入明细详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置利得	-	-	1.84	-
政府补助	135.26	202.93	529.73	206.59
其他	3.20	36.19	12.43	11.49
合计	**138.46**	**239.12**	**544.00**	**218.08**

报告期内，公司所获政府补助明细如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	94.29	79.66	458.22	123.19	与收益相关
用工补助专项资金	26.53	109.07	51.66	63.23	与收益相关
其他补助	14.44	14.20	19.85	20.17	与收益相关
合计	**135.26**	**202.93**	**529.73**	**206.59**	

2014 年，根据西湖区《关于加快现代服务业强区建设的财政扶持意见（试行）》（西委办发〔2009〕84 号）和《西湖区加快现代都市工业经济发展的扶持意见（试行）》（西委办发〔2012〕58 号）,公司收到财政扶持资金 1,231,914.00 元。

2014 年，根据《中共杭州市委、市政府关于进一步完善促进就业长效机制的若干意见》（市委〔2009〕10 号）和《杭州市人民政府关于进一步落实城镇就业困难人员积极就业政策有关问题的通知》（杭政办函〔2013〕8 号）文件,公司收到用工补助专项资金 632,307.00 元。

2014 年，公司收取其他零星政府补助共计 201,684.00 元。

2015 年，根据西湖区《关于加快现代服务业强区建设的财政扶持意见（试

行）》（西委办发〔2009〕84 号）和《西湖区加快现代都市工业经济发展的扶持意见（试行）》（西委办发〔2012〕58 号）,公司收到财政扶持资金 4,582,160.34 元。

2015 年，根据《中共杭州市委、市政府关于进一步完善促进就业长效机制的若干意见》（市委〔2009〕10 号）和《杭州市人民政府关于进一步落实城镇就业困难人员积极就业政策有关问题的通知》（杭政办函〔2013〕8 号）文件,公司收到用工补助专项资金 516,620.60 元。

2015 年，公司收取其他零星政府补助共计 198,534.00 元。

2016 年，根据《杭州市人民政府办公厅关于加快发展现代物业服务业的实施意见》（杭政办〔2013〕5 号）、《关于支持实体经济促进转型发展新跨越政策意见的通知》（海政发〔2013〕477 号）等文件，公司收到财政扶持资金 796,614.28 元。

2016 年，根据《杭州市人民政府关于支持大众创业促进就业的意见》（杭政函〔2015〕174 号）和《浙江省人力资源和社会保障厅等 10 部门关于进一步鼓励和支持家政服务业发展的若干意见》（浙人社发〔2014〕64 号）等文件，公司收到财政扶持资金 1,090,688.74 元。

2016 年，公司收取其他零星政府补助共计 141,980.25 元。

2017 年 1-6 月，根据《杭州市人民政府办公厅关于加快发展现代物业服务业的实施意见》（杭政办〔2013〕5 号），公司收到财政扶持资金 102,907.00 元。

2017 年 1-6 月，根据《杭州市人民政府关于支持大众创业促进就业的意见》（杭政函〔2015〕174 号），公司收到财政扶持资金 265,322.00 元。

2017 年 1-6 月，公司根据上海市虹口区相关财政扶持政策，收到财政扶持资金 530,000.00 元。

2017 年 1-6 月，公司子公司上海采林物业管理有限公司根据与城桥经济开发区签订的《协议书》享受崇明县人民政府关于经济区的财税奖励政策，收到财政扶持资金 310,000.00 元。

2017 年 1-6 月，公司收到其他零星政府补助共计 144,399.88 元。

（2）营业外支出

报告期内，公司营业外支出明细详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置损失	0.28	0.60	4.09	0.44
对外捐赠	1.20	4.80	20.01	-
地方水利建设基金	1.40	27.42	41.99	36.72
罚款支出	14.80			
赔款支出	-	90.40	-	7.92
其他	0.23	2.69	1.96	0.47
合计	**17.92**	**125.90**	**68.06**	**45.54**

2016 年赔款支出 90.40 万元，主要系员工发生意外事故，经双方协商后公司支付的赔偿款。2017 年 1-6 月罚款支出 14.80 万元，主要系由于部分物业项目电梯未经定期检查导致的处罚，具体详见本招股说明书“第九节公司治理”之“七、报告期内公司的违法违规行为”。公司对违规事项积极主动进行整改，未造成危害后果，且相关主管部门已出具《情况说明》，证明上述事项不属于重大违法行为。

5、所得税费用分析

报告期内，公司所得税费用详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
利润总额	4,891.42	8,551.07	3,975.95	4,262.04
所得税费用合计	1,302.40	2,254.59	1,766.25	1,112.46
-当期所得税费用	1,530.79	2,322.73	1,823.74	1,073.91
-递延所得税费用	-228.39	-68.15	-57.49	38.54
净利润	**3,589.03**	**6,296.48**	**2,209.70**	**3,149.59**

公司根据税法规定，按照应纳税所得额的 25%缴纳企业所得税，未享受税收优惠。

（六）非经常性损益、合并报表范围以外的投资收益及少数股东损益对公司经营成果的影响

1、非经常性损益

报告期内，公司非经常性损益主要为收到政府补助产生的收益，具体情况请参阅本招股说明书“第十节财务会计信息”之“八、经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表”的内容。报告期内，公司归属于母公司股东的非经常性损益对经营成果的影响见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
归属于母公司股东的非经常性损益	87.81	684.67	-2,478.56	303.99
归属于母公司股东的净利润	3,566.18	6,296.48	2,211.23	3,151.85
占比	2.46%	10.87%	-112.09%	9.64%

报告期内，归属于母公司股东的非经常性损益占归属于母公司股东净利润的比例分别为 9.64%、-112.09%、10.87%与 2.46%。2015 年金额较大，主要系公司确认了股份支付费用 3,217.49 万元。2017 年 1-6 月占比下降，主要系公司减少了理财投资。

2、合并报表范围以外的投资收益

报告期内，公司合并报表范围以外的投资收益情况如下。

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	-	-	-0.01
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	152.56	25.00
合计	-	-	**152.56**	**24.99**
利润总额	4,891.42	8,551.07	3,975.95	4,262.04
占比	-	-	3.84%	0.59%

合并报表范围以外的投资收益主要包括权益法核算的长期股权投资收益和

处置长期股权投资产生的投资收益，报告期内，合并报表范围以外的投资收益分别为 24.99 万元、152.56 万元、0 万元与 0 万元，占利润总额的比例分别为 0.59%、3.84%、0%与 0%，占比较小。

3、少数股东损益对公司经营成果的影响

公司少数股东损益在报告期内占净利润比例较小，报告期内，少数股东损益对公司经营成果的影响见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
少数股东损益	22.84	-	-1.53	-2.26
净利润	3,589.03	6,296.48	2,209.70	3,149.59
占比	0.64%	-	-0.07%	-0.07%

三、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,348.47	6,329.65	20,020.47	5,461.26
投资活动产生的现金流量净额	11,456.45	-612.11	-7,175.78	-5,060.41
筹资活动产生的现金流量净额	-3,263.90	9,825.00	-8,649.40	-
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	15,542.53	4,195.30	400.85

（一）经营活动产生的现金流量

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 5,461.26 万元、20,020.47 万元、6,329.65 万元与 3,348.47 万元。公司经营活动现金流量明细详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	37,667.87	57,912.97	47,868.08	38,657.08
收到其他与经营活动有关的现金	3,272.67	4,454.82	32,686.91	36,657.12
经营活动现金流入小计	**40,940.54**	**62,367.79**	**80,554.99**	**75,314.20**
购买商品、接受劳务支付的现金	13,539.52	19,509.43	9,108.27	9,003.98
支付给职工以及为职工支付的现金	17,203.73	25,583.62	25,270.98	20,445.58
支付的各项税费	4,301.94	6,096.10	3,823.32	2,327.44
支付其他与经营活动有关的现金	2,546.88	4,849.00	22,331.95	38,075.94
经营活动现金流出小计	**37,592.07**	**56,038.14**	**60,534.52**	**69,852.94**
经营活动产生的现金流量净额	**3,348.47**	**6,329.65**	**20,020.47**	**5,461.26**

公司经营活动现金流量质量较高，大部分经营活动现金流入来自公司提供服务收到的现金，报告期内各期公司提供服务收到现金占经营活动现金流入比例分别为 51.33%、59.42%、92.86%与 92.01%。2016 年，经营活动现金流量净额出现下降，主要系本期减少了资金拆借对现金流的影响导致。

（二）投资活动产生的现金流量

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-5,060.41 万元、-7,175.78 万元、-612.11 万元与 11,456.45 万元。公司投资活动现金流量明细详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
收回投资收到的现金	13,500.00		450.00	615.17
取得投资收益收到的现金	273.89	651.73	47.33	52.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	7.29	14.06	1.20
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	**13,773.89**	**659.01**	**511.39**	**668.41**

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,781.72	276.13	217.77	128.82
投资支付的现金	-	500.00	7,465.70	5,600.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	535.72			
支付其他与投资活动有关的现金		495.00	3.70	-
投资活动现金流出小计	**2,317.44**	**1,271.13**	**7,687.17**	**5,728.82**
投资活动产生的现金流量净额	**11,456.45**	**-612.11**	**-7,175.78**	**-5,060.41**

2014 年至 2016 年，公司投资活动现金流量净额主要为净流出，主要系公司购买货币基金、信托产品及理财产品导致现金流出。2017 年 1-6 月，公司投资活动现金流量净额为正，主要系由于公司收回理财投资款导致。

（三）筹资活动产生的现金流量

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 0 元、-8,649.40 万元、9,825.00 万元与-3,263.90 万元。公司筹资活动现金流量明细详见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
吸收投资收到的现金	-	10,400.00	2,282.00	-
筹资活动现金流入小计	**-**	**10,400.00**	**2,282.00**	**-**
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,263.90	575.00	10,931.40	-
筹资活动现金流出小计	**3,263.90**	**575.00**	**10,931.40**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-3,263.90**	**9,825.00**	**-8,649.40**	**-**

报告期内，公司筹资活动现金流量主要系公司 2015 年及 2016 年增加注册资本取得的现金流入以及分配股利导致的现金流出。

四、资本性支出分析

（一）报告期内的重大资本支出情况

报告期内，本公司资本性支出主要系为购买运输工具、其他设备以及软件发

生的投资支出，主要涉及固定资产投资、在建工程及无形资产投资，详情请参见下表：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
固定资产	48.76	172.40	185.77	127.09
在建工程	1,544.97	92.55		
无形资产	43.88	10.76	32.00	-
合计	**1,637.61**	**275.70**	**217.77**	**127.09**

（二）未来可预见的重大资本性支出计划

未来可预见的重大资本性支出主要为本次募集资金投资项目，具体情况详见本招股说明书中“第十三节募集资金运用”。

五、重大会计政策或会计估计与同行业上市公司的差异比较

公司重大会计政策或会计估计与同行业上市公司目前不存在较大差异。

六、重大担保、诉讼、其他或有事项和重大期后事项

（一）房屋产权纠纷

房屋产权纠纷具体情况详见本招股说明书中“第六节业务和技术”之“五、发行人主要固定资产及无形资产”之“（一）固定资产”之“2、自有房屋及建筑物”。

七、未来财务状况与盈利前景

（一）未来财务状况分析

根据公司的发展战略，未来几年公司仍将继续以物业管理服务为主，同时大力开展增值服务，培育公司新的利润增长点。

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，为物业服务企业提供了巨大的发展空间。

同时，随着互联网技术的发展，业主需求也发生了潜移默化的变化，从单一基本需求向商务、交际、娱乐等多元化深层需求扩展，也促使企业的商业模式作出调整。以社区作为入口，通过物业资源的服务逐渐整合客户信息，运用 APP、微信等互联网技术，构建物业生态圈和社商生态圈，使得业主足不出户即能享受各种服务，成为行业竞争的新的焦点。

随着本次募集资金的到位，公司净资产总额与每股净资产将大幅提高，资产负债率将有所降低，偿债能力和抗风险能力将进一步提高。同时，公司将通过对募集资金的运用，扩大经营规模，提升服务水平，强化在行业内的竞争力，增强盈利能力。

（二）影响公司未来盈利前景的主要因素

1、内部因素分析

开发新市场与客户维护是推动公司经营增长、维持公司盈利能力的重要因素，近年来，公司通过不断努力，迅速拓展市场，开发了许多新客户；同时，公司为许多老客户提供更为优质的服务。

未来公司将进行营销网络拓展，营销队伍的增强将对本公司盈利能力的持续性和稳定性产生积极影响。同时，公司将完善物业管理服务质量，引入物业管理智能化系统，包括：智能车管系统、智慧门禁系统、设施设备管理系统及二维码管理与消防集成系统，为客户提供更为优质的服务。

2、外部因素分析

（1）市场供求波动

市场需求是公司保持盈利能力持续性和稳定性的重要外部因素。

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，为物业服务企业提供了巨大的发展空间。同时，居民可支配收入不断提高，物业服务消费意识也不断增强，越来越看重物业服务，也进一步

促进了本行业的繁荣。

（2）企业服务成本波动

物业管理产业作为劳动密集型行业，人力成本在主营业务成本中的占比较大。近年来，随着职工工资标准和社保福利的政策性刚性调升，用工成本持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。因此，人力成本波动是影响物业服务企业发展的重要因素之一。

八、公司未来分红回报规划

（一）未来分红回报规划

本公司在本次发行上市后，将采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利。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。

本公司在本次发行上市后，公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，在满足现金分红条件时，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且连续三年以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

公司发展阶段属成长期。如未来十二个月内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%。如未来十二个月内无重大资金支出安排的，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%。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。

公司原则上在每年年度股东大会审议通过后进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

本公司未来三年的具体分红回报规划请参见本招股说明书“第十四节股利分配政策”的相关内容。

本公司发行上市后的分红回报规划及《公司章程》（草案）已经 2016 年 5 月 6 日公司第一届董事会第五次会议审议通过，并经 2016 年 5 月 21 日公司 2016 年度第三次临时股东大会审议通过。

（二）未来分红回报规划考虑的因素

本公司未来分红回报规划着眼于公司的长远和可持续发展，是在综合分析公司经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求等情况，平衡股东的短期利益和长期利益的基础上制定的。

首先，报告期各期，公司营业收入分别为 39,086.15 万元、47,076.24 万元、57,774.53 万元与 37,506.80 万元，2014 年至 2016 年的复合增长率为 21.58%。归属于母公司股东的净利润分别为 3,151.85 万元、2,211.23 万元、6,296.48 万元与 3,566.18 万元。公司整体经营情况较为良好，公司具备进行持续、稳定利润分配的基础。

其次，公司实行适度分红，同时留存大部分利润用于公司持续经营可以为股东提供较好的回报。报告期各期，公司扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率分别为 31.04%、43.53%、34.70%与 14.47%，仍处于较高水平。公司实行部分适度分红，留存大部分收益用于再投资与生产经营符合股东与公司的长远利益。

最后，本公司在发行上市后将成为一家公众公司，实行积极的股利分配政策，为公司股东实现持续、稳定、合理的投资回报，有利于维护良好的投资者关系，在实现公司经济效益的同时承担更多的社会责任。

综上所述，公司经营情况较为良好，具备进行持续、稳定利润分配的基础。此外，公司具备较高的净资产收益率，实行 10%的利润现金分红同时留存 90%利润用于公司经营发展既符合公司长远发展战略的需求，也符合股东的长远利益。因此，公司按可供分配利润的 10%用于现金分红符合公司的发展实际与财务状况，具有较强可行性。

九、募集资金到位当年每股收益变动趋势及填补措施

公司本次募集资金用于物业管理智能化系统项目、全国物业服务业务拓展项目、社区 O2O 平台建设项目、公寓租赁服务项目以及人力资源建设项目。由于上述项目有一定的建设期和达产期，预计募集资金到位当年，除物业管理智能化系统项目中的智能车管系统投入、社区 O2O 平台建设项目、以及公寓租赁服务项目会产生一定的收入和利润，增加公司经营周转资金，改善公司资产负债结构，减少财务费用外，在此期间股东回报仍将通过公司现有业务产生的收入和利润实现，公司现有业务预计经营稳定，未有重大变化。按照本次发行不超过 1,984.127 万股，募集资金总额不超过 41,070.81 万元计算，公司股本和净资产规模将大幅增加，预计募集资金到位当年，公司每股收益（扣除非经常性损益后的每股收益、稀释后每股收益）受股本摊薄影响，相对上年度每股收益呈下降趋势。

（一）本次募集资金投资项目的必要性和合理性分析

公司本次募集资金总额不超过 41,070.81 万元，用于投资物业管理智能化系统项目、全国物业服务业务拓展项目、社区 O2O 平台建设项目、公寓租赁服务项目以及人力资源建设项目。本次募集资金的运用将进一步提高公司的综合竞争力，提升公司的市场地位，有利于公司总体发展战略的实现。本次融资必要性和合理性分析相见本招股说明书“第十三节募集资金运用”之“二、募集资金投资项目的具体情况”部分相关内容。

（二）本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

1、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

公司主要业务包括物业管理服务业务和增值服务业务。公司本次募集资金投资项目均投资于公司现有的主营业务，物业管理智能化系统提高公司物业管理服务质量和效率；营销网络拓展项目提高公司承接新项目的能力；社区 O2O 平台建设项目与公寓租赁服务项目扩大了公司的经营规模，提高公司行业竞争力的同

时增加了新的盈利增长点；人力资源项目提升公司自身实力。项目的顺利实施将有利于增强公司的经营能力和盈利能力，有利于提升公司的核心竞争力，对公司实现未来发展目标起到关键作用。

2、公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

在人才储备方面，截至报告期末，公司拥有客服人员 993 人，维修人员 952 人，秩序人员 882 人和保洁/绿化人员 2,634 人，占员工总数的比例分别为 15.82%、15.17%、14.05%和 41.97%，员工拥有多年相关工作经验，可以满足募投项目对人员的需求。

在技术资质方面，公司拥有《中国人民共和国物业服务业资质证书》壹级、《中国人民共和国物业服务业资质证书》国家三级与《设置路外停车场登记证》。公司的经营活动符合相关的质量管理体系要求、环境管理体系要求、与职业健康安全管理体系要求，经第三方认证机构认证，公司获得了 ISO 相关证书，包括：《质量管理体系认证证书》、《环境管理体系认证证书》与《职业健康安全管理体系认证证书》，可以满足募投项目对技术资质的需求。

在市场开发方面，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。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，公司在行业内也获得多项荣誉。

十、填补回报的具体措施及董事、高级管理人员承诺

（一）填补即期回报被摊薄的具体措施

为填补股东被摊薄的即期回报，本公司承诺将采取相关措施，但公司制定的填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。具体措施如下：

1、公司现有业务板块运营状况，发展态势，面临的主要风险及改进措施

报告期内，公司主要业务包括物业管理服务业务和增值服务业务，具备多年的经营经验，了解物业管理行业发展趋势，在人员、技术、市场方面均进行了一定的储备，能够实现募投项目的有效开展。

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，为物业服务企业提供了巨大的发展空间。一方面物业在管面积持续增加，主营业务收入稳步增长；另一方面物业服务企业在互联时代拓展多元经营渠道，行业经营总收入实现了较大程度的上涨。

目前，物业管理行业存在竞争格局分散的情况，普遍存在着“谁开发，谁管理”的现状，由商品房开发商下属的物业管理公司负责经营，行业集中度有待提升。公司作为完全市场化运营的物业管理服务公司，通过不断完善物业服务质量，提升服务人员水平，获得客户的认同，扩大经营规模。

物业管理行业作为劳动密集型行业，人力成本在主营业务成本中的占比较大。近年来，随着职工工资标准和社保福利的政策性刚性调升，用工成本持续上涨，物业服务企业经营风险日益加剧。因此，人力成本波动是影响物业服务企业发展的重要因素之一。公司通过向第三方供应商采购保安及保洁服务的形式，有效控制人力成本。

人力资源是物业服务提供商的核心资产，优秀的人才及团队往往是其核心竞争力和支撑品牌的重要因素。近年来，由于物业管理规模迅速扩大，加上行业从业人员的工资待遇低、工作强度高、工作压力大，许多从业人员选择了离开，转行到其他条件相对好的行业，致使专业人员供求关系严重失衡。此外，随着业主要求的提高，使得行业对懂经济、会经营、善管理、知晓法律，具有创新开拓精神的复合型人才需求激增，人才匮乏已经成为制约行业发展的突出问题。公司为配合在全国领域内扩张的步伐，规划实施“人力资源建设”项目，短期内是为满足公司高速发展所带来的人力需求，长期是以规划公司的人才发展体系，持续提升企业整体竞争力为规划目标。项目涉及组织薪酬、高校合作、社会招聘、培训发展、员工关系、企业文化推广六个部分，使公司在区域扩展过程中及时补充各类

人才，并通过系统的培训迅速培养成具有南都物业服务品牌特色的员工，不但支撑起短期内的用人需求，更是着眼长远，为缔造公司形象、传承企业文化奠定基石。

2、提高公司日常运营效率、降低公司运营成本，提升公司经营业绩的具体措施

公司将通过加强募集资金管理、提升公司盈利能力和水平、完善分红政策等措施，提高投资者回报。具体如下：

（1）公司已对本次募集资金投资项目的可行性进行了充分论证，募投项目符合产业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。本次募集资金到位后，公司将加快募投项目建设进度，确保募集资金使用效率。随着公司募集资金投资项目的全部建设完成，公司经营能力将有较大提升。

（2）本次发行募集资金到位后，公司将根据相关法规和公司《南都物业服务股份有限公司募集资金管理制度》的要求，加强募集资金安全管理，对募集资金进行专项存储，保证募集资金合理、规范、有效地使用，防范募集资金使用风险，从根本上保障投资者特别是中小投资者利益。

（3）提高公司日常运营效率，有效控制应收账款回款速度及存货周转速度，降低公司运营成本，提升公司经营业绩。公司积极加强成本管理，严控成本费用，约束董事和高级管理人员的职务消费行为，严格控制公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动，提升公司盈利能力。

（4）进一步完善现金分红政策，注重投资者回报及权益保护

公司在《公司章程》中制定的关于利润分配政策，尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件的规定，符合《中国证监会关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《中国证监会关于进一步推进新股发行体制改革的意见》、《上市公司监管指引第 3 号—上市公司现金分红》及《上市公司章程指引》（2014 年修订）的要求。公司尊重并维护股东利益，建立科学、持续、稳定的股东回报机制。

上述填补即期回报被摊薄的措施并不等同于对未来利润情况作出预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担任

何责任。

（二）董事、高级管理人员承诺

详见本招股说明书之“重大事项提示”之“五、关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺”之“（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”。

（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

详见本招股说明书之“重大事项提示”之“五、关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺”之“（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”。

十一、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%。

第十二节 业务发展目标

一、发行当年和未来两年的发展计划

（一）发展战略

充分利用自身物业服务的技术优势和团队优势，将主营业务做大做强，扩大营业规模，提高利率润，提升公司品牌的影响力。借助互联网与资本市场的力量，力争将公司打造成具有核心竞争力的百年卓越服务企业。

（二）总体业务发展计划

未来 3 年内，通过积极开拓外部市场，加强营销能力，实施技术改造，深入探索社区 O2O 渠道建设等方式，用优质的服务来抢占市场，用多样化的经营模式来增强公司的实力。

（三）具体业务发展计划

1、市场开发计划

扩大营业规模：进行全国网点布局，做好营销网络拓展，获取更多的项目。介入资本市场，寻找并购机会，积极谈判、谨慎交易，扩大业务规模。

提高利润水平：扩大品牌影响力，提升服务品质，从而提高客户满意度，同时提升效率，控制成本。

实施策略：实施标准化，旨在针对不同的物业类别，不同的收费标准，形成分层的标准化服务；通过信息技术的应用，提升客户体验和便捷性，节约人力成本，提升管理效率，增加物业收费；挖掘客户需求，引导客户发现潜在需求，提高用户粘度，使客户总价值最大化；优化人力资源，提升人员价值，调整人员成本；坚持文化建设，提高内部管理水平。

2、互联网业务计划

以子公司悦都科技为主要平台，通过与互联网结合的方式，实现短期内优化

服务理念、提升服务效率、创新社区服务类别、引入第三方服务的目标。经过数年的努力，成为未来社区服务的整合者与领跑者。

通过互联网信息优势，优化传统物业服务，缩短响应时间，提升服务效率，并使服务更精准、更到位。

与互联网结合，以客户的满意度为前提，以平台的建立为核心，创造社区商业服务机会，提高物业增值服务附加值。

建立互联网平台，接入多种第三方服务，例如家政、幼托、养老、健康、培训等，使社区服务多样化，业主需求得到全方位满足。

3、兼并收购计划

公司将根据物业管理行业的发展趋势，结合自身的战略规划部署，选择适当的时机，适量并购一些符合公司发展战略、具有较好发展潜质的物业管理相关企业。通过收购以上企业，有助于壮大公司在管项目规模，优化可用资源，实现规模经济。同时，收购新市场的物业管理企业，能够有效降低市场进入门槛，规避跨区域风险，是公司实现低成本高效率地提高市场占有率、打开新市场的最佳途径。最后，通过收购优质公司，使得公司有机会获得高端的物业管理知识，加强核心竞争力。

二、拟定上述计划所依据的假设条件

1、国家宏观政治、经济和社会环境处于正常的发展状态，没有对公司发展产生重大影响的不可抗力事件发生；

2、公司经营所遵循的现行法律、法规及国家有关行业政策无重大变化；

3、公司所处行业处于正常的发展状态，未出现重大市场突变情况；

4、募集资金投资项目能按计划组织实施并如期完成；

5、公司现有高级管理人员、核心技术人员保持稳定，未发生重大流失现象。

三、实施上述计划可能面临的主要困难

（一）资金瓶颈的制约

公司正处于快速成长期，按照发展规划，需要较大的资金来支持公司进行业务拓展和多维度的业务创新与尝试。若维持公司快速发展所需的资金来源得不到充分保障，公司难以快速扩大业务规模，同时也影响到公司战略规划的实施进程。

（二）人才的制约

虽然公司逐步引进并储备了一定数量的高素质人才，但整体而言，公司人员的平均学历水平较低。随着公司业务规模的扩大，未来创新型业务亦会带来业务复杂度的提升，势必在人才引进和人员培训上对公司产生挑战。

（三）管理水平的制约

本次发行完成后，随着募集资金的运用和经营规模的扩张，公司在机制建立、战略规划、组织设计、运营管理、资金管理和内部控制等方面的管理水平将面临较大的挑战。

四、确保实现上述发展计划拟采用的方式、方法或途径

1、持续提高公司主营业务物业管理的服务质量和效率，提升公司的品牌形象，建立持久的品牌优势；

2、积极拓展未开发城市、抢占全国市场，进一步扩大业务规模，提高市场份额，提升公司的综合竞争力；

3、严格按照上市公司的要求规范运作，完善公司的法人治理结构，强化各项决策的科学性和透明度，提高公司的管理水平，从而带动效益的增长；

4、增强财务管控力度，规范内部控制，提高资金利用率；

5、制定完善的激励、考核制度和培训机制，创造良好的员工工作环境与公平、公正的竞争氛围，保障公司核心人员和管理队伍的稳定性，提高员工的素质、技能和工作积极性。

五、发展计划与现有业务的关系

公司制定的战略规划与发展计划，符合物业管理产业政策和行业未来发展趋势。为了配合公司战略所制定的市场开发计划及互联网规划，均基于公司现有的主营业务即传统物业服务，并根据公司所处行业、领域的内外经营环境，经深入慎重调查研究并充分论证制定。

上述发展计划符合公司的总体发展目标，是拓展公司发展空间、实现战略目标的具体策略，公司现有业务是上述发展计划的坚实基础。

第十三节 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		**41,070.81**	**28,748.30**	

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。

（二）募集资金不足时的安排

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。

（三）募集资金投资项目合规情况

本次募集资金投资项目系进一步拓展营销网络渠道、提升信息化程度、服务质量与管理水平的建设项目，符合国家相关产业政策。

其中，“物业管理智能化系统项目”已于 2016 年 5 月在杭州市西湖区发展改革和经济局登记备案。“全国物业服务业务拓展项目”、“社区 O2O 平台建设项目”、“公寓租赁服务项目”以及“人力资源建设项目”均不属于国家或地方主管部门规定需要履行核准或备案手续的项目，因此未办理项目备案手续。发行人的募集资金投资项目均不属于需要履行环境影响评价手续的项目，因此未办环境影响评价手续。保荐机构已就该事项出具《长江证券承销保荐有限公司关于南都物业服务股份有限公司募集资金投资项目核准备案以及环境影响评价事项的说明》。

“物业管理智能化系统项目”将于发行人物业管理项目所在地以及发行人现有办公场所实施，“全国物业服务业务拓展项目”将通过在各地租赁营销网点所用房屋进行实施，“社区 O2O 平台建设项目”、“人力资源建设项目”将于公司现有办公场所实施，“公寓租赁服务项目”将于项目所在物业实施，以上项目均无需征用建设用地或额外购置房产。

公司本次公开发行股票募集资金用途不存在违反国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章规定的情形。

（四）募集资金专户存储安排

本次股票发行后，将根据证券监督管理部门的相关要求将募集资金存放于董事会指定专门账户进行存储，严格按照《募集资金管理制度》的要求使用募集资金，并接受保荐机构、开户银行、证券交易所和其他有关部门的监督。

（五）募集资金运用对同业竞争和独立性的影响

本次募集资金投资项目将围绕公司主营业务进行实施，项目实施后不会与控股股东、实际控制人及其控制的其它企业构成同业竞争。本次募集资金投资项目将在南都物业或南都物业的全资子公司实施，不会对南都物业独立性带来不利影响。

二、募集资金投资项目的具体情况

（一）物业管理智能化系统项目

1、项目建设概述

本项目的主要目的是进行公司业务的技术升级，提高服务质量与效率，构建一套物业管理智能化系统。项目的主要内容为：①更新目标小区车管门禁设备，安装智能化车管门禁管理系统；②提升目标小区物业技术人员的服务水平，推行设施设备管理系统（含二维码设备管理）及消防集成系统，实现小区设备设施统一管理。

2、项目投资概算

本项目总投资 9,049.90 万元。项目改造分为四个部分，一为智能车管系统，二为智慧门禁系统，三为设施设备管理系统，四为消防集成系统。工程建造期为 2016 年至 2019 年，包括一次性建设费用、维护保养费、运营费。其中智能车管系统一次性需投入 2,825.00 万元，智慧门禁系统一次性需投入 2,970.00 万元，设施设备管理系统一次性需投入 1,665.00 万元，消防集成系统一次性需投入 825.00 万元。

（1）2016 至 2019 年，智能车管系统一次性需投入 2,825.00 万元，包括对 147 个住宅项目、49 个商业综合体项目的改造，具体如下：

智能车管系统		**2016 年**	**2017 年**	**2018 年**	**2019 年**	**合计**
改造项目数	住宅（个）	12	15	40	80	**147**
	商业综合体（个）	4	5	15	25	**49**
一次性投入费用	设备费（万元）	183.75	232.50	575.00	1,060.00	**2,051.25**
	安装费（万元）	61.25	77.50	215.00	420.00	**773.75**
	合计（万元）	**245.00**	**310.00**	**790.00**	**1,480.00**	**2,825.00**

（2）2016 至 2019 年，智慧门禁系统一次性需投入 2,970.00 万元，包括对 102 个住宅项目、35 个商业综合体项目的改造，具体如下：

智慧门禁系统		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	合计
改造项目数	住宅（个）	2	10	30	60	**102**
	商业综合体（个）	1	4	10	20	**35**
一次性投入费用	设备费（万元）	75.00	225.00	670.00	1,250.00	**2,220.00**
	安装费（万元）	25.00	75.00	225.00	425.00	**750.00**
	合计（万元）	**100.00**	**300.00**	**895.00**	**1,675.00**	**2,970.00**

（3）2016 至 2019 年，设施设备管理系统一次性需投入 1,665.00 万元，包括对 52 个住宅项目、31 个商业综合体项目的改造，具体如下：

设施设备管理系统		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	合计
改造项目数	住宅（个）	1	5	16	30	**52**
	商业综合体（个）	3	5	8	15	**31**
一次性投入费用	设备费（万元）	60.00	150.00	375.00	660.00	**1,245.00**
	安装费（万元）	20.00	50.00	125.00	225.00	**420.00**
	合计（万元）	**80.00**	**200.00**	**500.00**	**885.00**	**1,665.00**

（4）2016 至 2019 年，消防集成系统一次性需投入 825.00 万元，包括对 52 个住宅项目、31 个商业综合体项目的改造，具体如下：

消防集成系统		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	合计
改造项目数	住宅（个）	1	5	16	30	**52**
	商业综合体（个）	3	5	8	15	**31**
一次性投入费用	设备费（万元）	30.00	75.00	180.00	330.00	**615.00**
	安装费（万元）	10.00	25.00	60.00	115.00	**210.00**
	合计（万元）	**40.00**	**100.00**	**240.00**	**445.00**	**825.00**

综合以上四类改造，2016 年至 2019 年间，共需投入 9,049.90 万元。其中一次性投入费用 8,285.00 万元，包括设备费 6,131.25 万元与安装费 2,153.75 万元；系统运营费用于整个智能化系统的日常运营，共计 369.00 万元；系统维护保养费以上一年一次性投入费与系统运营费总和的百分之十计提，四年共 395.90 万元。费用的具体明细如下：

单位：万元

费用名称		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	合计
一次性投入费用	设备费（万元）	348.75	682.50	1,800.00	3,300.00	**6,131.25**
	安装费（万元）	116.25	227.50	625.00	1,185.00	**2,153.75**
系统运营费（万元）		13.50	40.50	105.00	210.00	**369.00**
系统维护保养费（万元）		0.00	47.85	95.05	253.00	**395.90**
合计		**478.50**	**998.35**	**2,625.05**	**4,948.00**	**9,049.90**

3、项目建设内容

（1）智能化车辆管理系统

在小区出入口设立无人收费站，车主只需用绑定车辆信息和支付系统的智能手机即可完成缴费。智能化车辆管理系统（以下简称“智能车管系统”）主要具有以下功能：第一，业主车辆可以自由进出，并且保障业主车辆的安全；第二，临时用户进出车牌识别，时间由电脑自动统计，解决了现场管理中的疏漏问题，使出口收费公平透明，并减少纠纷；缴费支付均可用手机支付，方便车主。第三，实现随时远程录入车主信息，提高物业管理效率；第四，物业管理人员可以远程查看车辆出入记录，并了解车辆收费情况，便于对车辆停放作出规范。以上功能能大幅度提高物业管理效率和水平，并为客户带来更流畅，更安全，更高效的体验。

（2）智慧人行门禁系统

智慧人行门禁系统（以下简称“智慧门禁系统”）可以实现以下功能：业主通过下载 APP 就可以采用智能手机打开小区出入口和单元门的门禁（同时可以和原有刷卡系统兼容，方便不使用智能手机的用户进出门禁），访客可以用业主发的二维码直接通过小区出入口和单元门的门禁，或采用门口可视对讲机呼叫业主，由业主用手机远程为访客开门。通过智慧人行门禁系统，可以记录人员的通行情况，设定通行权限，实现公司远程监控和管理。

（3）设施设备管理系统

本系统可以实现项目中部分设施设备运行数据的统一管理，触发自动故障报

警，并可通过手机 APP 智能调度、统一派单维修。该系统的主要工作流程如下：在系统中预先设置设施设备分类台账，设施设备的各种信息（名称、位置、巡查内容、维保内容、时间等），系统可以为每个设施设备自动生成一个二维码，打印二维码并进行现场张贴。工程人员通过现场扫码，随时了解设备情况，有异常及时通过手机反馈问题，系统能及时派单，解决问题。设施设备管理系统主要实现以下功能：第一，生活水箱水位、消防水池水位、集水坑水位的实时监测及超高位报警，生活水泵、重要位置的潜水泵等运行状态的实时检测及故障报警；第二，配电房出线柜的通与断实时监测，电压/电流/能耗的实时监测，故障报警；第三，对以上的所有故障报警进行提醒，推送报警任务到工程人员，进行及时维修及排除故障。

管理人员可以通过本系统统筹安排维修人员的工作，减少调度时间。工程人员能够随时随地了解小区设施设备的型号规格、参数、巡检内容、维保内容，能够统计设备资料、历史维保/维修记录、维修要点，便于新进工程人员快速交接与管理。本系统通过智能化的管理模式，能够提高设备台帐的可视化效果，确保设施设备得到及时的维护和修复，同时让管理层能够便捷地进行远程工作检查，并实现对多个小区设备的同步监控维护。

（4）消防报警远程监控管理系统

消防报警远程监控管理系统（以下简称“消防集成系统”），可以实现消防报警设备上的数据的采集，在有火灾爆发风险时及时报警，并可通过手机 APP 智能调度、统一派单，及时通知相关人员进行现场维修以排除火灾隐患。

4、项目建设的必要性

（1）行业发展大势所趋

① “互联网+”时代已经来临

2015 年 3 月，第十八届全国人民代表大会第三次会议举行，李克强总理提出制定“互联网+”行动计划。“互联网+”即利用信息通信技术以及互联网平台，让互联网与传统行业进行深度融合，创造新的发展生态。

在物业管理行业，互联网也在逐渐发挥重要作用。随着人们对高质量的物业管理服务需求提升，及房地产存量经济时代的到来，物业管理公司正在积极探索

对物业硬件设施和服务模式的自动化、网络化改造，在提高整体运营效率的同时，降低人工成本。可以预见，整个物业管理行业将会更多地跨界互联网，通过线上与线下二者的结合，迎来真正的“互联网+”时代。

② 市场对智能化管理的需求不断增强

21 世纪以来，我国城镇化率不断提升，城市居民人口规模也与日俱增。城市地少人多的局面，催生了住宅小区的快速发展。住宅小区具有很多传统住宅所不能比拟的优势：高度的安全性、舒适的人性化居住环境、宽带数字化的通信方式、便利的综合社区信息服务以及家居的智能化等。

伴随着小区居民对于人性化服务的追求，传统的人工操作处理的门禁、车禁已经无法适应人们快节奏的生活和流量激增的局面，各大住宅小区亟需在物业管理上引入互联网技术，促使物业管理智能化、信息化，改善用户体验。

③ 同行业公司正在创新与变革

近年来，物业管理行业正在形成一批走规模化、集约化、专业化经营模式的现代物业服务商。规模企业能够投入更多资源进行互联网技术平台开发、智能设备应用和 O2O 模式创新，以获取更大的竞争优势和品牌效应。

部分物业企业通过专业化运作、社区 O2O 等增值服务探索新型商业模式，无论是彩生活服务集团的彩之云社区服务平台，还是万科的“住这儿”APP，都是互联网技术在物业管理行业中应用的探索。

（2）解决物业管理人才不足的问题

住宅小区已经逐渐取代传统的独立大楼成为城市居民居住的首选，住宅小区的数量也在与日俱增。激增的住宅小区产生了旺盛的物业管理人员需求，但是现在的物业管理人员配备仍然存在不少问题：

第一，物业管理行业的工作较为日常，对管理人员的应变能力要求较高，但行业整体的薪酬低下导致了行业人才缺失；第二，当前基层物业管理人员的职业技术水平相对单一，缺乏跨业务操作和管理的能力；第三，很多小区仍然采用相对原始的人工控制门禁和车禁，给管理人员以及住户的工作与生活带来了不便；第四，物业管理人员设备进行维护前，需要耗费时间事先了解被检查设备，工作效率低下。上述问题迫切需要公司推广智能化的物业管理系统，从传统的“人防”向“技防”转变。

（3）提高业主体验感，形成更紧密的联系

由于业主对公共设备的保护意识尚待加强，很多住宅小区的设备折旧较快，故障率居高不下。由此衍生出更多设备维修不及时、不到位的情况，更易受到业主的投诉，导致业主满意度的下降。智能化物业管理系统便于维护，能对物业问题进行汇总，统一调度。该系统实现了业主和其他人员的分流处理，加强了业主的安全保障。客户满意度的提升，必将增加客户配合管理的意愿，在促进公司与客户之间业务关系的同时，有助于公司社区 O2O 业务的拓展，带来进一步的收益。

5、项目建设的可行性

（1）国家政策的支持与市场需求的上升

2012 年，国务院印发的《服务业发展“十二五”规划》中明确指出要“鼓励物业服务企业开展多种经营，积极开展以物业保值增值为核心的资产管理实践的可行性。”物业管理公司开展多种经营受到国家政策的支持。

本募投项目针对此现状，陆续对在管物业设施进行升级，包括车辆系统、门禁系统、设施设备管理系统等。此外，项目将为社区 O2O 奠定基础，是公司未来开展多种经营业务的开端。

（2）公司拥有足够的技术、经验等资源支持

公司在管项目中有 40 余个被评为国优、省优及市优项目，国优项目有产业园区-浙江大学国家科技园、阿里巴巴滨江 B2B 园区等。公司在传统的运营模式中已取得一定成绩，拥有进一步发展的基础和优势。

不仅如此，公司的工程管理中心拥有专业人员负责设备及设施的改造、更新、日常维护，在长年的合作中，公司与各大设备生产厂家建立了合作关系。该募投项目的实践中，也将与这些供应商合作，解决人员培训、设备维护方面的各项问题。公司积累的项目经验以及技术支持，提高了智能化系统项目的可行性。

（3）项目本身具有可实践性与长远性

整个项目分四年完成，陆续对在管小区进行设备升级。从原有设备无法使用的老小区开始改造，到新小区设施的更新换代，改造数目从少量开始递增，具有较好的过渡性与可实践性。

公司即将成立的区域性服务中心，将会对周边的在管项目进行实时的监控与管理，通过人员的集中化管理与分配，节约人力资源，提高服务质量，具备长远的可行性。

（4）为公司带来更高的附加价值

① 树立良好的企业形象，增强公司核心竞争力

智能化系统项目实际上是对设施和设备的升级换代，这不仅能够增加老客户的满意度，也能提高对潜在客户的吸引力，强化公司的核心竞争优势，巩固行业地位。

② 适应技术发展趋势，优化公司盈利模式

大数据时代的技术变革日新月异，社区 O2O 业务方兴未艾，尚未形成稳定的商业模式，社区、人群和服务提供商高度分散。通过智能化系统项目逐步实现在管项目的集中化管理，为公司未来社区发展战略的实施奠定基础，同时进一步优化公司的盈利模式。

募投项目可行性结论：从社会趋势、市场需求、行业竞争等各方面看，本次募投项目是必要的，值得推行的；从项目本身的可执行情况来看，公司具备执行项目的经验与能力；从未来收益方面来看，项目提高了增值服务的收益能力，为公司树立起良好的形象，从而更好地吸引潜在客户，提高市场竞争力。因此，本次募投项目是可行的。

6、项目投入设备

本项目中涉及多项虚拟平台的构建、固定资产的安装，互联网虚拟平台主要包括智能系统中所需的管理型软件、VPN 服务器、存储数据库等，固定资产包括智慧眼、快速道闸、车辆感应器等。主要设备清单如下：

（1）智能车管系统

智慧车管系统

类别	设备名称	单位	数量
系统管理平台	管理平台	套	1
	智能硬件核心软件		
	管理员手机 APP 软件		

进出口设备	快速道闸	台	2
	车辆感应器	台	4
	剩余车位显示屏	台	1
	智慧眼	台	2
收费管理设备	管理终端（PAD）	台	1
	智能硬件	台	1
	语音系统	个	1
	无线路由器	台	2
	收费显示屏	台	1

以上为一个车管系统的整套配置，每个项目中所需的车管系统套数根据项目的面积、通道数量等因素决定。

（2）智慧门禁系统

智慧门禁系统			
序号	**设备名称**	**单位**	**数量**
1	管理电脑	台	1
2	云对讲管理软件	套	1
3	系统管理软件	套	1
4	IC 发卡器	套	1
5	7 寸云对讲门口机	套	1
6	门口机电源	套	1
7	门口机支架	套	1
8	管理员机	套	1
9	手机客户端	套	根据项目客户数定
10	翼轧（单机芯）	台	2
11	翼轧（双机芯）	台	1
12	无障碍通道圆头闸机（单机芯）	台	1
13	独立门禁	个	1

14	门禁电源	个	1
15	磁力锁及支架，出门按钮	个	1

以上为一个门禁系统的整套配置，不同项目中所需的门禁系统数量根据具体项目而定。

（3）设施设备管理系统

序号	设备名称	单位	数量
1	服务器	台	4
2	VPN 服务器	台	1
3	VPN 客户端	台	1
4	存储数据库	套	4
5	系统集成管理平台	套	1
6	综合能耗数据展示软件	套	1
7	能耗数据事件报警软件	套	1
8	系统集成软件	套	1
9	实时监控软件	套	3
10	OPC 转发软件	套	3
11	上层数据 webserver 接口	套	1

以上为一个试点项目的设备数量，不同项目中数据库、服务器、监控软件的数量需要根据服务范围、人员配置等因素而定。

（4）消防集成系统

消防集成系统		
设备名称	**单位**	**数量**
信息受理工作站	台	1
工作站操作系统及显示器	个	1
网络核心交换机	台	1
GPS 全网校时服务器	台	1

频闪报警控制器及频闪灯	台	1
WEBservice 数据接口	个	根据项目而定
UDP 数据接口	个	根据项目而定
用户信息传输装置	台	系统点位 1000 点以内
设备点位建模	系统	

以上为目前暂定的一套消防集成系统所需设备，其中 WEBservice 数据接口数、UDP 数据接口数需要考虑监控应用平台的具体情况而定。

7、项目建设和运营计划

（1）项目进度

公司将在四年内完成对智能化物业管理系统的建造。本项目拟分为前期试点和大规模实施两个阶段，前期试点已在进行中，大规模的系统改造将在 2016 年至 2019 年间完成。目前项目的试点情况及未来进度安排如下：

① 智能车管系统

2015 年，公司已经在几个试点项目上施行车管改造试点，达到了预想效果和收益。2016 年，公司完成 14 个项目的改造，2017 年、2018 年、2019 年将分别完成 20 个、55 个、105 个项目的车管系统改造。

② 智慧门禁系统

2016 年，公司已完成 3 个项目的门禁系统改造，2017 年、2018 年、2019 年将分别完成 14 个、40 个、80 个项目的改造。

③ 设施设备管理系统

2016 年，公司已在 4 个项目中施行设施设备管理系统。2017 年、2018 年、2019 年将分别完成对目标区域 10 个、24 个、45 个项目的设施设备管理系统改造。

④ 消防集成系统

2016 年，公司已在 4 个项目上投入消防集成系统，公司计划 2017 年、2018 年、2019 年在 10 个、24 个、45 个项目上投入消防集成系统。

（2）项目的人力资源情况

项目建成全面投入使用后，公司将建立区域工程中心，每个区域工程中心负责附近多个小区的数据收集、系统管理及人员调度。因此，物业管理人员需进行相应的培训以提升应用能力，尽快适应智能化系统与现代化的工作方式。人员培训将由供应商厂家统一进行。根据公司与负责安装的厂家签订的协议，维保期间，公司将安排物业管理人员接受厂家的培训，以确保物业管理人员能充分掌握所有系统的使用。培训方式包括：a、厂家讲师培训，b、视频培训，c、厂家讲师实地培训。

8、项目经济效益分析

（1）智能车管系统带来停车费收入的显著提高

项目建设完成后首年会为公司带来 500.46 万元的停车费利润，随着项目的增加与停车费用水平的提高，智能车管系统为公司带来的收益将进一步增加。

（2）员工素质的提高

随着公司智能化系统的升级、区域工程中心的建立，物业管理人员需要改变工程服务方式，加强培训。每个项目所需的现场工作人员数量有所减少，而智能化的服务思维、合理分配资源的能力显得更加重要，员工需要改善传统的工作方式，提高其对市场的反应速度，增强服务水平。

（3）企业形象的树立

本项目与公司的主营业务密切相关，项目建成后，公司的物业管理能力将得到提升，从而进一步提高客户满意度，提升企业形象。长远来看，先进的管理设备与统一调控的管理体系，也为未来社区 O2O 项目的实施奠定了良好的基础。

物业管理智能化系统项目的实施不仅有利于巩固和提高公司的市场地位，强化公司核心竞争力，还能创造新的利润增长点，在未来提高公司的盈利水平，为公司的持续、健康、稳定发展提供动力。

9、项目选址情况

本项目运营团队的办公场所均位于项目所在物业，无须征用建设用地和购置房产。

10、项目环保情况

本项目的建设及运营过程主要为网络平台的建设，在涉及门禁、车禁系统的升级改造中，会产生极少量的噪音及固体废弃物污染。公司将严格按照国家与地方环境保护有关法规及政策的要求，在实施中采取有效的监督、管理措施，严格控制污染，保护环境，使各项指标符合国家环保标准和要求。

本项目在实施过程中，各系统的建设均预留了运营费用，其中部分用于固体废弃物的清理，其环保投入与排污量相匹配。

（二）全国物业服务业务拓展项目

1、项目概况

根据公司的战略规划及发展方向，全国物业服务业务拓展项目拟分四年在上海、北京、广州、深圳、成都、郑州、苏州、合肥、武汉、长沙、厦门、济南、重庆、石家庄、南京、太原、大连、南昌、福州、黄山、天津、长春、沈阳、昆明、青岛、海口、西安、南宁、贵阳、哈尔滨等全国 30 个城市，通过建立营销网点的方式拓展物业服务业务，实现全国化的业务网络布局，以成功承接物业服务项目，扩大公司的市场份额及收益规模。

全国物业服务业务拓展项目的总投资规模为 9860 万元，投资回收期是 4.77 年，以 10 年为营运期测算，按折现率 10%进行计算，财务净现值为 5561.66 万元。

2、项目投资的必要性

（1）拓展全国市场的需要

全国扩张策略符合国际物业服务行业发展的一般规律，是公司长期发展的需要。公司的全国布局项目也是在行业市场竞争加剧的情况下保持市场领先地位的必然选择。我国物业服务行业已经逐渐进入相对成熟的阶段，由于物业管理公司数量众多，竞争激烈，多数为地区性企业，难以在全国范围内形成较为有效的规模效应，同时造成了物业管理区域化的巨大差异。

由于公司现有的营销网络投入不足，竞争对手众多，公司拓展全国市场的速

度收到了制约，难以有效进入包括江苏及华北、华南等目标市场区域。为了加快由区域性物业管理公司向全国性物业管理公司发展的进程，同时扩大公司在全国范围的影响力和竞争力，公司亟待实施本业务拓展项目。

（2）进一步提升品牌影响力的需要

公司因受制于业务的区域性特点，现有品牌的知名度主要集中在浙江省内市场。只有通过全国业务拓展及品牌建设相结合的方式，加强营销渠道建设，扩大现有物业管理经验在全国范围内的推广，才能进一步提升公司的品牌知名度，保证公司销售收入的持续稳定增长。

3、项目实施的可行性

（1）行业市场前景广阔

近年来，物业管理行业作为新经济的重要增长点和提高居民生活品质的重要载体而受到了社会和资本市场的关注。市场竞争的加剧和国家城镇化战略的实施，推进了物业管理行业的专业化、市场化、规范化进程。

① 运营模式的创新转变

随着物业管理行业竞争的加剧，物业管理行业产生了分化。高端物业尝试改变劳动密集型和简单服务提供者的现状，向依托现代科学技术、现代信息技术、现代企业经营管理方式转变，提高服务模式与市场需求的匹配程度，以此为契机改变了传统的物业服务运作模式。高端物业通过运营模式的转变，提高了物业服务的核心附加价值，满足了用户不断提升的需求，具有良好的前景。

② 服务的多元化发展

由于社会、经济、法制以及市场环境的变化，物业管理行业呈现了多元化的发展态势。物业管理在保洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等基本服务的基础上，已延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等业务，并涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求。

③ 管理的专业化能力提升

物业管理是由专业的管理企业——物业管理公司实施对物业的统一管理，除了物业管理公司从事专业服务外，绿化公司、保安公司、清洁公司等专业化公司提供专业服务已逐步成为一种趋势。物业管理公司是一个综合管理机构，将一些

专业管理以经济合同的方式交予相应的专业经营服务公司，这有利于提高城市管理的专业化和社会化程度，并能进一步推进城市管理向现代化管理方式转变。

（2）全国化扩张目标城市的市场空间巨大

作为物业管理行业的上游企业，房地产开发业的繁荣意味着物业管理行业也具有巨大的市场空间，所以公司本次的全国化拓展计划主要挑选了房地产市场开发较为活跃的城市，这些城市不仅有旺盛的物业服务需求，而且往往是省会城市或者是省内重要城市，在这些城市的立足将有利于以此为基点在本省内的放射性扩张。

统计数据表明，我国 35 个主要城市的房地产开发市场在近 5 年来仍然稳定发展。这 35 个主要城市近五年平均房屋施工面积为 231545.18 万平方米，年均复合增长率 10.4%；平均房屋竣工面积为 35961.82 万平方米，年均复合增长率 6.0%；平均商品房销售面积 40491.92 万平方米，年均复合增长率 2.6%；平均商品房（住宅用途）销售面积 35209.94 万平方米，年均复合增长率 3.2%。

全国 35 个大中城市的房屋开发和销售情况（2010-2014 年）

城市	房地产开发商年平均施工房屋面积(万平方米)	房地产开发商年平均竣工房屋面积(万平方米)	年均商品房销售面积(万平方米)	年均住宅商品房销售面积(万平方米)
北京	12592.74	2548.66	1675.95	1243.98
天津	9560.72	2494.86	1646.17	1476.74
石家庄	4812.26	794.83	799.95	687.02
太原	3530.07	286.41	328.47	306.15
呼和浩特	4397.41	400.52	436.83	372.87
沈阳	10623.89	1625.71	2028.41	1805.01
大连	6028.64	807.35	1034.03	940.35
长春	4795.18	881.27	851.22	754.63
哈尔滨	5029.75	1002.20	1097.43	981.67
上海	13156.99	2239.67	2043.43	1716.03
南京	5792.34	1183.04	994.27	915.97
杭州	8411.84	1210.60	1015.61	847.87
宁波	5873.43	894.06	653.37	495.27
合肥	6222.39	1019.80	1343.21	1163.46
福州	5742.62	617.60	856.49	743.84
厦门	3637.55	527.00	612.88	416.59
南昌	3223.41	429.59	675.20	604.80

济南	3954.01	522.66	695.04	601.07
青岛	6499.63	1049.98	1133.04	1008.95
郑州	8455.36	1400.11	1555.52	1313.59
武汉	7339.30	914.87	1677.14	1479.46
长沙	8005.74	1407.88	1619.07	1478.89
广州	7906.31	1347.72	1434.47	1165.31
深圳	3505.66	374.81	521.89	474.73
南宁	3764.98	507.90	703.06	629.32
海口	1540.83	217.18	274.87	252.19
重庆	22884.12	3512.74	4657.65	4187.54
成都	13798.49	1848.05	2796.17	2406.30
贵阳	5505.92	705.65	970.10	866.47
昆明	6064.14	603.85	1182.85	993.63
西安	9491.84	894.16	1643.69	1515.37
兰州	2288.09	165.87	256.69	235.69
西宁	1511.78	400.76	248.65	232.82
银川	3005.41	657.57	573.21	485.49
乌鲁木齐	2592.38	466.90	455.90	410.88

数据来源：国家统计局网站

综合考虑区域市场规模、发展潜力以及企业自身优势等因素，公司挑选了上表中的主要城市作为全国物业服务业务拓展项目的目标城市，有条不紊地实现全国化经营的战略目标。

（3）公司制定了明确的市场进入及发展战略

公司历来重视维护与主要大型品牌开发商的长期战略合作关系。截至 2015 年底，公司的客户范围已经涵盖了绿地集团、银泰集团、万通地产、浙大网新置地、中国铁建等国内主要开发商，这些品牌开发商往往也是全国化经营者，在全国各地寻求业务开展机会。凭借公司在现有项目与这些品牌开发商建立起来的长期双赢合作关系，以及公司良好的品牌形象，公司在这些开发商的异地业务招标中将更具有竞争力，有助于公司业务在全国范围内的初期拓展，规避新城市业务拓展的未知风险，同时借助品牌开发商的影响力来初步建立公司在当地的品牌形象，为将来项目的持续拓展奠定坚实基础。

在目标市场拓展之初，公司拟设立当地营销网点，初步考察当地市场环境、房地产开发和物业服务提供的情况，并及时将汇总信息向总部反馈。此外，公司

还将积极组建本地团队，招揽对当地房地产行业熟悉、具备丰富的本地客户资源的人才或团队，并配置由总部派遣合适的专业人才。在充分准备完成后确定第一个项目的目标，完成竞标和项目实施，再以此为契机，成立分公司，进一步加深对本地市场的渗透。

（4）公司积累了全国化扩张的经验

公司致力于全国化扩张，目前已经在杭州以外的上海、宁波、湖州、苏州、成都、哈尔滨、嘉兴、金华、绍兴、台州、温州、宣城、郑州等若干城市设立了分/子公司，积累了一套物业服务业务开拓新市场的经验，包括进入方式选择、合作伙伴的寻找、本地团队的建设，总部的专业技术人员如何进行远程支持、以及总部与外地公司的管理关系等。公司积累的异地进入战略、本地化策略、业务开展模式等方面的经验，有助于本项目的顺利实施。

（5）公司建立了完善的人才队伍

近年来公司不断扩充高级管理人员队伍，形成了由市场分析研究、市场拓展、公司资本运作、企业战略和品牌管理等高级专家组成的核心团队，能帮助公司在异地业务拓展过程中规避风险，推进项目实施。

（6）公司具有一定的品牌美誉度

物业服务企业品牌及服务品质对开发商的物业销售都有较大的影响，开发商在选择物业服务企业时倾向于选择规模较大、经验丰富、口碑较好的服务商。公司在长期的发展过程中凭借自身的管理能力及业务能力，在开发商中实现了良好口碑效应。经过多年的发展与积累，公司已与诸多开发商、政府机构、民营企业建立了战略合作伙伴关系。在项目开发完成交付业主之后，公司积极探索改善物业管理方法的改善，以求为客户提供更好地物业服务，在业主中建立了较好的品牌形象。公司自 2011 年起连续三年获得中国物业管理协会发布的全国物业百强企业综合实力前 30 强，商业类第四名。公司获得的多项荣誉及积累的专业经验是其品牌的核心内涵，将帮助公司更好地实施异地业务的拓展。

4、项目实施方案

（1）市场发展规划

根据南都物业目前已经设立的外地城市分公司的市场拓展经验，计划在四年

内完成 30 个拓展城市营销网点的设立并投入运营：

各年度城市拓展计划表

年度	拓展城市		
	一线	二线	三线
第一年	上海、北京	成都、苏州、武汉	郑州
第二年	广州、深圳	厦门、重庆、南京	合肥、长沙
第三年	/	大连、福州、天津	济南、石家庄、太原、南昌、黄山
第四年	/	沈阳、青岛、西安	长春、昆明、海口、南宁、贵阳、哈尔滨

（2）单个城市建设方案

单个城市营销网点的设立前期工作主要包括人员配置、场地租赁、场地装修、办公设备购置、营销费用、管理费等内容。

① 人员配置

单位城市营销网点人员配置结构主要包括营销总监、市场拓展人员及内勤人员。其中，营销人员及内勤人员主要以在当地招聘为主，随着业务规模的增长而增加，在业务规模达到预期目标时，预计全国业务拓展项目的单个城市子公司需配置各类人员 4 人，其中：营销总监 1 人、市场拓展人员 2 人、内勤人员 1 人。根据城市经济水平不同，每座城市每年的人员支出在 50-70 万元左右。

② 办公场地租赁

办公场地主要指营销网点营销总监、市场拓展人员、内勤人员的办公场地，根据城市分公司人员配置情况，预计全国业务拓展项目的每个城市子公司需要配置办公场地的人员为 4 人，租赁办公场地面积约为 250 平方米。根据城市房租水平不同，初步测算每座城市每年的房租费用在 18-36 万元左右。

③ 办公场地装修

办公场地装修包括一次性装修和日常维护装修。日常维护装修主要包括水、电、暖的日常维护等内容。一次性装修费用（包括网点开办费用）每个营销网点大致在 40 万元左右。

④ 办公设备购置

主要包括办公硬件和办公软件购置，办公硬件主要指办公工具采购，办公软件主要指数据系统及 OA 办公系统。每个营销网点的年均费用在 10-15 万元左右。

⑤ 营销费用

主要包括市场拓展过程中发生的差旅费、业务招待费、投标费及其他经营性费用等。考虑到城市的经济水平差异，每个营销网点的年均营销费用在 24-36 万元左右。

综上所述，项目 4 年建设期内，共计产生人员费用 4080 万元，场地租赁费用 1722 万元，场地装修及网点开办等一次性费用 1200 万元，办公费用 830 万元，营销费用 2028 万元，总计投入 9860 万元。

5、项目经济效益分析

本项目的总投资规模为 9860 万元，全国业务拓展项目计划在全国 30 个城市设立分公司开展物业服务项目市场拓展。假设每座城市每年开发 1.5 个项目，结合公司现有项目的平均规模，取平均每个项目为 400 万/年营业收入，交付周期假设为 1 年，公司 2015 年经审计毛利率为 29.78%，本项目谨慎估计取值 25%进行计算，投资回收期为 4.77 年；按折现率 10%进行计算，财务净现值为 5561.66 万元。

6、项目选址情况

本项目将根据各地设立营销网点的实际情况，在项目实施地选择符合本项目要求且合法、合规的房产租赁使用，鉴于上述网点分布较广，对租赁房源无特别要求，发行人将在本项目实施时在实施地具体选择租赁房产用于本项目办公用房，目前不涉及违规用地的情况。

7、项目环保情况

本项目主要是开设营销网点及物业服务业务的开展，在营销网点的室内装修期间可能产生轻微的噪音和固体废弃物污染，不会对周围环境产生重大不良影响。

本项目在实施过程中，办公场地的一次性装修费用大致在 40 万元左右，其中包含用于固体废弃物的清理费用，其环保投入与排污量相匹配。

（三）社区 O2O 平台建设项目

1、项目概况

悦嘉家是南都物业整合旗下各项优势资源而打造的全新服务品牌，致力为南都业主打造便捷的物业服务、生活服务、邻里交流与商圈服务的社区生活服务平台。悦嘉家云平台将助力于物业服务再升级、拓展物业服务衍生价值，让业主足不出户即能解决与生活息息相关的需求，为实现构建新型邻里关系以及创建智慧社区奠定基础。

社区 O2O 平台建设完成后，将包含物业基础服务和社区商业服务功能。基础服务功能包括社区公告、维修服务、费用缴纳、投诉咨询、快递代收等，该平台将有助于提高物业服务的效率，提升业主的满意度；社区商业服务包括为客户选购优质商品以及引入优质的第三方服务，平台的收益主要来自社区商业服务。

公司的社区 O2O 平台由全资子公司悦都科技进行实施，项目建设包括平台开发、用户推广、平台运营、社区商业等，总投资额预计为 5000 万元。

2、实施社区 O2O 平台建设项目的必要性

（1）时代发展的需要

传统的物业服务进入全民手机通讯时代后，需要寻找为业主服务的更便捷的接口。在互联网+的时代启示下，物业服务也正好成为了拓展社区商务服务的极佳切入口。

（2）业主与消费者需求

无论是住宅物业业主还是商办物业中的消费者，对于所在物业的物业服务品质提出了越来越高的要求，对物业服务的形式和服务内容也提出了多样化的需求。其中对物业服务满意度评价的重要指标之一便是沟通效率。无线互联网时代的沟通效率包括响应速度和用户互动体验等方面内容，都催促物业服务企业向业主或终端消费者提供便捷的、互联的服务方式。另外，传统的物业服务内容已经无法满足业主的生活需求，他们期待着物业服务企业给予多元化的产品与服务，如快递、家政、租赁等。

（3）公司品牌需求

互联网时代的企业品牌价值相比传统工业时代而言，增加了信息传递是否快速的一项重要指标。与互联网结合的传统服务企业，必将为其品牌价值增加砝码。在同行甚至整个产业链中，拥有互联网技术实力的服务企业，能够提升用户心目中的品牌形象，同时有助于公司的营销推广工作。

（4）公司经营需求

传统物业公司与业主及消费者的贴合度高，拥有比较丰富且全面的用户信息。借助互联网的数据挖掘及大数据分析等各种工具，将有助于物业管理公司寻求更多的利润增长点，扩大多种经营收入的比重，突破传统物业服务企业利润率较低的瓶颈，在越来越激烈的行业竞争中占据有利位置，保持未来可持续经营的原动力。

3、实施社区 O2O 平台建设项目的可行性

（1）公司拥有项目实施所必须的技术与团队储备

悦嘉家团队组建至今已有一年半的历史，其中的技术平台开发已持续了一年时间，在这个过程当中积累了必要的平台开发经验，其社区 O2O 云平台于 2015 年 12 月 12 日正式上线。项目实施过程中涉及的技术是较为通用的互联网开发技术，不存在难以逾越的技术壁垒，因此公司实施本项目不存在技术障碍。

（2）公司具有项目所需的丰富客户资源

在客户来源方面，南都物业拥有众多项目资源，为 O2O 平台提供了诸多高粘度的终端客户，截止本招股书签署之日，平台已拥有用户数 4283 个。公司掌握详尽的客户信息与偏好，也为项目实施后，运营 O2O 平台时的产品和服务提供了精准的定位。丰富的客户资源与客户信息为 O2O 平台的经营效果奠定了坚实的基础。

（3）公司已有 O2O 实践的成功案例

悦嘉家团队已在平台开发过程中进行了若干产品运营的项目，项目顺利通过了软硬件运行的测试及销售市场的考验，获得了较佳的市场回报，同时也树立了公司与开发团队的信心。

4、项目实施方案

社区 O2O 的平台建设项目首先从优化工作流程开始，设计线下交易模式，随后完成线上流程的推演。软件平台的框架全部搭建完成后，按照功能模块为单位分别开发，并多次迭代。开发版自上线后从内部测试开始，再从南都物业自有项目开始实践，逐渐推广至其他住宅社区。

社区 O2O 平台整合了移动互联网、电子支付、物联网以及云技术等新兴技术，提供了住宅版、园区版、商业版、通用版、家政版等不同 APP 版本，以满足不同业态的业主需求。同时开发物业版 APP、调度看板 PC 端，以供物业工作人员移动办公；并开发商家版 APP，便于商家自助完成商品发布、销售。

其中，社区 O2O 平台的核心 APP——住宅版已在南都物业自有项目开始实践，以物业基础服务功能为核心，为业主提供了手机报修、在线付费、二维码开门、在线呼叫物业等服务，较传统的物业服务相比，其响应效率和业主满意度都有了较大提升。同时提供了快递、送水、家政、租赁等多元化的服务，提升了用户粘性。

平台全面上线之后，将通过用户推广、第三方合作、物业运营及商家运营等方式全面开展社区 O2O 业务，并创造客户有偿服务、商家入驻费用、广告费用以及合作分成等多个盈利点。整体的平台运营包括用户运营、物业运营和商家运营三方面：

（1）用户运营

推广方式	平台支持	活动支持
驻点	邻居圈	发布会
地推	支付宝服务窗	节日回馈
扫楼	微信公众号	产品、服务专享体验
体验官（核心用户）	体验官互动群	线下交流会

（2）物业运营

平台部署	制度体系	运营成效
后台物业数据部署	制度化的工作手册	服务数据全记录
后台数据维护、更新	系统的培训体系	服务记录可追溯

后台物业服务数据更新	完善的奖惩制度	服务效率全面提升

（3）商家运营

线下配送	线上下单
物业自营类： 1. 食品类：零食、茶叶、冲调饮品等 2. 粮油类：大米、食用油、调味品等 3. 母婴类：奶粉、玩具等 4. 生活电器类：扫地机器人、空气净化器、除湿机等 5. 杂货类：洗护、清洁、收纳等	通过手机 APP，实现商品的展示，通过第三方支付平台（支付宝、工商银行），实现在线支付。
第三方合作类： 1. 出行类：车易行公益拼车、同程旅游 2. 家电类：国美 3. 超市类：华润超市 4. 生鲜类：天仙配 5. 养护类：汽车保养、家电保养、奢侈品保养 6. 鲜花类：鲜花配送 7. 配送类：牛奶配送、蛋糕配送	与合作商进行合作，通过悦嘉家 APP 链接入合作商平台的二级子目录，实现下单。

5、项目投资概算

本项目的建设期为 4 年，总投资规模为 5000 万元，其中推广费用为 2500 万，开发费用为 550 万元，运营费用为 550 万元，硬件设备投入 600 万元，办公费用为 200 万元，人员费用（除开发人员之外）为 500 万元，投资明细如下表所示：

费用类型		预算（以万为单位）	
推广费用	新用户补贴	1200（40 万用户）	2500
	物料制作	550	
	活动宣传	750	

开发费用	住宅版 APP	150	550
	园区版 APP	90	
	通用版 APP	90	
	商家版 APP	90	
	客服看板	40	
	管理后台	40	
	维护成本	50	
运营费用	月度业主回馈活动	150	550
	园区业主回馈活动	200	
	前期培训支出	80	
	核心用户交流会	50	
	线下产品、服务专享会	70	
硬件设备	第三方平台支持	200	600
	配套硬件设备	400	
办公费用	办公费用	200	200
人员费用	人员费用	500	500
铺底流动资金			100
总预算			5000

6、项目经济效益分析

本项目在建设过程前期，公司会选择受业主欢迎且相对利润比较高的产品（或服务）作为切入口，因此在项目实施过程中毛利率会有所下降。根据悦嘉家团队现有的实践案例进行保守估计，首年营收将产生 30%的毛利率，次年起将略有下降。以 10 年为营运期测算，项目的投资回收期是 6.31 年，内部收益率为 24%，按 10%折现率计算，项目的净现值为 2,223.44 万元。

7、项目选址情况

本项目所需办公场地为公司现有办公场所，无需征用建设用地和购置房产。

8、项目环保情况

本项目主要是进行互联网平台的开发与运营，实施地点为公司总部办公场所，其主要排放污染物为少量生活污水，经汇集后排入市政污水管网，其排污处理方式与排污情况相匹配。

（四）公寓租赁服务项目

1、项目概况

本项目拟采取包租形式承租杭州几处大业主物业和公司在杭州市区内在管物业的空置房源，经改造装修后，以公寓的形式对外租赁。项目总投资为 10,785.8 万元，其中，大业主物业项目投资 4345.8 万元、空置房源运营项目投资 6440 万元。

大业主物业项目以某商业综合体项目为例，该项目规划建筑面积近 70 万平方米，将围绕购物中心，建成集休闲购物、餐饮娱乐、商务办公、住宅、五星级酒店等于一体的地标性综合体。公司将承租 2018 年交付的 300 套公寓，随后进行空间再规划和精装修，辅之以配套的南都物业管理服务，通过适当价位向市场出租以获得租金收入和物业运营收入。大业主物业项目总计将承租 1000 套公寓住宅，投资回收期是 6.53 年，以 10 年的运营期和 10%的折现率来测算，项目的内部收益率为 14.5%，净现值为 467.22 万元。

空置房源运营项目拟对公司现有在管空置住宅资源进行整合，挑选其中合适房源进行再装修，使之形成具有独特风格的新公寓，再向市场出租，以获取租金收入和物业运营收入。该项目以 90 方左右的住宅为样板，预计整合 700 套左右房源。空置房源运营项目的投资回收期是 4.63 年，以 10 年的运营期和 10%的折现率来测算，项目的内部收益率为 25.6%，净现值为 1942.72 万元。

2、实施公寓租赁服务项目的必要性

（1）本项目的实施适应了国际物业管理综合服务行业的发展趋势

物业租赁运营服务是国际物业服务商的重要业务，与传统的物业管理业务相比，租赁运营业务更为复杂、项目周期也更长。租赁运营业务不仅包括了业主入

驻后的物业服务，还包括了对房屋资源的精准定位、房屋空间整合和对房屋资源有针对性地进一步精细装修等环节，形成物业服务和前一环节的无缝连接，加强了整个房地产和物业服务产业链的联系。

物业租赁运营服务对物业服务商的专业策划能力、产业链前后关系的协调能力和品牌知名度有着较高要求，因此容易形成竞争壁垒。目前国外物业专业服务商向综合服务商转型发展已经初具成果，然而国内服务商的转型仍然处于探索时期。

公司以商业住宅中心和其他合适的拓展对象为突破口，利用公司现有的资源，通过差异化的竞争策略进入物业租赁运营服务领域，并积累了专业经验，进一步扩大客户资源和品牌知名度。如果本项目能顺利实施，将有利于公司在物业租赁运营领域建立先发优势，扩大公司的收入来源。

（2）本项目的实施是适应中国二线城市物业服务发展趋势的战略需要

随着二线城市土地供应逐渐饱和，房地产开发商和物业运营商将更关注如何更好地满足客户需求、降低房屋空置率等问题。我国商业住宅物业持有人大部分为开发商和投资者，缺乏运营物业的经验和能力。而且由于房地产开发商与物业服务商之间尚未充分衔接，二者缺乏联动创造的积极性，因此在空间利用、精准装修等方面没有形成房屋和物业的最优化配置，从而影响了业主的满意度。改善二线城市这一现象的关键就在于物业租赁运营服务的开展。

根据成熟市场规律，随着一二线城市土地供应量的减少，房地产开发商收益逐渐下降，整个房地产行业的利润也将从开发环节向运营增值和房地产再流通环节延伸。公司选择物业租赁运营服务向上游环节延伸，进一步开发存量物业领域，将在一二线城市房地产行业向存量市场转变的过程中占得先机。

（3）本项目的实施是公司迅速提高物业运营市场地位的有力举措

公司通过物业租赁运营业务能够满足客户对物业运营配套房屋资源的个性化需求，并以差异化竞争方式丰富了公司的业务组合，提高了综合服务能力。

根据公司目前业务经验，物业租赁运营业务的项目体量大，收益高，但是需要较高的初始投入。而高额的初始投入将限制公司获取此类项目机会。因此，募集资金对公寓租赁项目的支持，将帮助公司打开市场大门并实现迅速扩张。

3、实施公寓租赁服务项目的可行性

（1）项目的市场规模分析

杭州市物业租赁运营管理市场具有广阔的发展空间，分项目来看，主要有以下特点：

A、项目所在地战略地位提升带动项目价值的提升

随着 G20 峰会、2022 年亚运会等重大国际活动花落杭城，如何将这座城市建设得更为和谐宜居、富有活力，成为了杭州城市发展的重要议题。《杭州市城市总体规划（2001-2020）》（2016 年修订）获得了国务院批准，就体现了杭州市政府对城市建设的重视。该规划明确提出鼓励人口从主城向副城、组团分散，计划将外围组团人口比例从不足 10%提高到 24%。项目所在地作为杭州副城，已进入高速发展阶段，预计到 2020 年，人口接近特大城市规模。

项目周边有诸多甲级写字楼，体量超过 50 万平方米，有上千家企业，数万工作人员。初步市场调查发现，周边写字楼内外来员工占据 50%，目前仍具有较大的住房需求，预计约占公寓租客的 50%；项目所在地娱乐服务业繁荣，有大量的服务业从业人员，预计约占公寓租客的 30%；对生活质量有较高追求的租客，预计约占公寓租客的 10%；剩下的其他人群，如单亲带孩子、办公室等，约占 10%。

杭州临平将迎来综合体时代，此类项目的投入将提升了当地商业综合体的档次。公司接管该项目的酒店式公寓，结合自身积累的专业物业管理经验，将帮助该酒店式公寓更好地适应激烈的竞争和未来租客资源爆发式增长时期的到来。

B、空置房源运营项目的市场空间

公司拟对已经掌握的业主资源进行整合，以充分开发其中闲置的房源。据统计，目前公司物业在管面积 2598.34 万平方米，合作小区 181 个（120 个住宅项目），总户数近 25 万户，每个小区平均 1300 户，空置房在 20000 套以上，按照公司的运营计划，本项目预计开发 700 套，对空置房的利用率不到 3.5%。如果项目开发成功并得到租户的认同，以及随着客户对高质量住房和物业服务的需求提升，本项目在未来具有广阔的拓展空间。

（2）项目的竞争优势

A、多样选择

随着现代人群个性化需求的发展，租户往往偏好于有更多的选择，以及与众不同的住房感受。大业主项目为不同的人群量身打造了不同风格、不同大小、不同档次的房型，多样选择将使得本项目比同类酒店式公寓具有更强的市场竞争力和对顾客的吸引力。

B、延伸物业服务

大业主项目的物业服务包括总台式管理和自助式服务。类似于在酒店，租户可以一键拨号向总台寻求家政、洗衣、快递和缴费服务。根据各项目不同定位，在公共区域，租户还可以享受到以下便捷服务的一部分或全部：商务中心将提供传真、复印、快递、上网、打印、缴费的服务；女士可以在美容中心享受 DIY 香皂、熏香、蜡烛，盆栽、插花艺术、美甲等休闲活动；实体体验中心为租户提供线下体验后在线上购买的服务；项目还可配备健身中心、24 小时便利店、多样化的餐饮中心以及聚会场所等。

大业主项目提供全日制总台在岗，24 小时的楼道监控，私人保险箱等安全管理，保证租户的人身和财产安全。项目打造“零干扰”安全居所的概念，对住户的个人信息进行保密；提供刷卡乘梯服务，即仅持住户房卡的持卡人才能到达对应楼层；提供一卡通服务，即租户持有一卡通不仅可以便利地进出门禁、车禁等，今后还可以拓展租户在项目周边范围内享受办公、购物、休闲娱乐等服务。

（3）物业租赁运营业务与公司现有资源和业务的协同效应

就长期战略而言，公司致力于发展为一家综合物业服务供应商，物业租赁运营业务与公司现有的客户资源和传统物业服务具有较强的协同效应，主要体现在以下几方面：

A、项目开发对象众多

公司自成立以来积累了丰富的客户资源，大多数业主们都与公司建立起长期合作的关系，极少出现更换其他物业服务商的情形。公司拥有近 200 个物业管理项目，良好的合作历史使得业主与开发商建立了对公司的信任，并愿意与公司一起探索新的合作领域，为业主提供更多的服务。因此，在项目的潜在开发对象上，公司具有较大的优势。

B、出租业务和物业服务业务的协同效应可以降低空置率，提高服务质量

在公司管理的现有项目中，由于房屋装修落后、空间利用程度低、小区或者开发商的知名度较低等原因，呈现出不同程度的房屋空置现象，既限制了小区房源的利用程度，也限制了公司的物业收入。

此外，传统物业提供商的服务往往开始于房屋交付之后，与房地产开发的最后阶段处于割裂状态，所以对住宅和写字楼的空间利用和整改装修方面涉足甚少。物业服务往往需要根据业主的个性化需求进行调整，难以就原有房屋空间构造发挥最优配置。使出租业务和物业服务之间形成一定程度的时间差，没能形成最优的协同效益。

在多年的物业服务经营中，公司已经积累了对空间利用、整改装修、品牌建设以及营销推广方面的经验，在物业管理行业竞争日益激烈的情况下，迫切需要推广现有经验并拓展新业务。而开发商和业主也希望能借助公司的专业能力，提高物业服务质量并降低空置率。所以物业租赁运营服务就应运而生，通过空间规划和精装修进一步提升住宅或者写字楼的舒适程度，充分发挥出租业务和物业服务的协同效应，为客户解决质量提升和空置率的问题，也为公司开拓了新的收入渠道。

（4）公司已经做好了本项目开发的准备

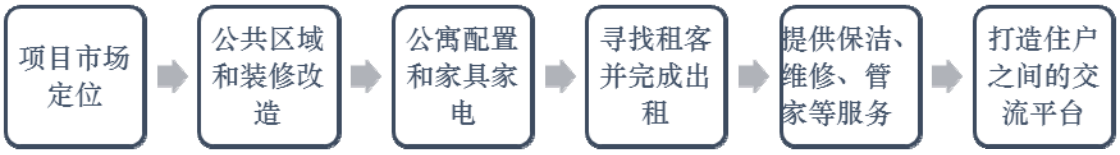
公司自成立起，经过多年发展和项目积累，已经培养出一支具有较高的专业素养人才队伍，集合了会计、规划及研究等多专业人才，服务内容涵盖了物业策划咨询、经营管理等诸多方面，在业界建立了较高的品牌知名度，有效地保证了现有项目的执行及收入的实现。

项目负责人为物业服务及房地产开发行业的资深人士，拥有较强的行业经验。策划负责人、招商负责人和运营负责人都拥有多年行业经验，并负责过多个商业和住宅运营项目。

公司针对物业租赁运营的特点，为员工设计了合理有效的薪酬考核及激励机制、持续的员工培训制度，有效的保证了团队的专业素质、员工成长及团队稳定。

4、项目实施方案

本募投项目主要包括两类物业，即大业主项目和空置房源项目，均采取包租形式。具体实施方案如下：



（1）项目市场定位：以在管项目为基础，根据项目周边的客群、公共配套、区域特性，来设定项目的市场定位，设计项目方案。

（2）公共区域和装修改造：对于大业主项目而言，围绕项目客群的定位，设计公共区域的规划方案，装修风格及档次。空置房源项目不涉及公共区域的改造。

（3）公寓配置和家具家电：根据已确定的市场定位，在标准范围内对公寓设备进行统一采购，从而降低成本，提高管理效率。

（4）寻找租客并完成出租：对客户群进行全方位的梳理与开拓，借助公司“悦嘉家”APP 等资源导入，多渠道获取租客资源，并完善租客开拓、租客选择、租客入住、租客退出流程。

（5）提供保洁、维修、管家等服务：整合公司现有的物业管理服务资源，为租客提供全面的物业服务并获取相应的增值服务（若租客需要）报酬。

（6）打造住户之间的交流平台：精心打造租客平台，增加客户的粘度，提升项目品牌口碑，实现二次客户开发及圈层营销。

本项目配置约 20 人的运营管理团队，其中运营组 12 人（含运营经理 1 人，运营主管 1 人，运营专员 10 人）、企划组 3 人（主管 1 人，设计 1 人，文案 1 人），项目施工人员 5 人（项目管理 2 人，装修管理 2 人，采购管理 1 人）。

5、项目投资概算

本项目建设期为四年，项目投资主要为改造装修投资和第一年的包租租金投入。本项目总投资为 10,785.8 万元，其中，大业主物业项目投资 4345.8 万元（装修改造及首年运营费用 1969.8 万元，首年包租租金支出 2376 万元）；空置房源运营项目投资 6440 万元（装修改造及首年运营费用 3920 万元，首年包租租金支出 2520 万元）。

6、项目经济效益分析

大业主物业项目的投资回收期是 6.53 年，以 10 年的运营期测算，内部收益率为 14.5%，以 10%折现率计算，项目净现值为 467.22 万元。

空置房源项目的投资回收期是 4.63 年，以 10 年的运营期测算，内部收益率为 25.6%，以 10%折现率计算，项目净现值为 1942.72 万元。

7、项目选址情况

本项目运营团队的办公场所均位于项目所在物业，无须征用建设用地和购置房产。

8、项目环保情况

本项目主要是传统物业运营服务业务的拓展，在对公共区域进行装修改造期间可能产生轻微的噪音和固体废弃物污染，不会对周围环境产生重大不良影响。

本项目在实施过程中，装修费用包含了用于固体废弃物的清理费用，其环保投入与排污量相匹配。

（五）人力资源建设项目

1、项目概况

物业管理公司的主要支出为人力资源成本及费用，人力资源的管理效率对物业管理公司的发展影响重大。人力资源的管理包括人才招聘、人力资源成本优化以及人才梯队的培养。为落实公司战略规划，加强组织能力建设，公司拟实施人力资源建设项目，通过建立与企业发展接轨的完善的人力资源体系，加强“选、育、用、留”各个环节，为公司新增项目的管理以及总部管理岗位提供优质人才。同时通过新工具、新技术的系统建设，提高工作效率，加大人力资源管理力度。项目总投资额预计为 63,751,060 元。

2、项目投资的必要性

（1）行业情况

物业管理行业人才缺乏，行业积累的管理人才已经不能满足行业的快速发展及行业标准的提升。其次，行业人才储备力量匮乏，浙江省已有 2700 家物业管理公司，但省内开设“物业管理”专业的高校仅为 3 家，共计 8 个班，约 320 名学生。

（2）公司情况

作为人力资源密集型企业，公司人力资源成本占主营业务成本的比例在 80%左右，人力资源是公司开展业务最重要的基础，同时也是最重要的保障。根据公司可预估交付项目数量，以 2016 年底增加 30 个项目、2017 年-2019 年每年增加 50 个项目预计，每年管理人员需求大于 100 人以上。

综上所述，本项目直接影响公司业务承接能力、业务经营效率、以及公司的成本管理。本项目短期内“人才引入”环节的投入，通过开拓渠道及时补充各类人才；中期通过培育体系建设，形成内部人才的造血机制，为公司业务发展提供有力保障；从长远来看，对公司形象以及公司核心竞争力的提升都能起到决定性的作用。

3、项目实施方案

项目围绕“雇主品牌建设”、“人才引入计划”、“人才培训体系”、“人事管控体系”、“外部专业咨询”以及“引入专业 HR 管理工具”等模块进行建设。

（1）雇主品牌建设

通过雇主品牌的建设，根据品牌形象塑造雇主形象，公众传播用人理念、企业文化，全面提高“南都”在人才市场的知名度与美誉度，以吸引优秀人才加盟。增加在各大招聘网站的招募品牌建设；通过在高校组织以“南都”冠名的活动建设，增加学生对南都品牌的了解以及增加学校的合作度；内部开展更多的企业文化活动，如原有“老员工节”、“年会”等增强南都文化的传播，员工对雇主的认同，增强雇主品牌的传播。

（2）人才引入计划

目前公司的招聘方式主要为校园招聘、网站招聘、个别岗位使用猎头合作等，现有的招聘能基本满足公司的现状，但是随着公司的业务拓展以及行业人才日趋缺乏，难以满足公司未来战略发展的需要。公司计划开展多渠道的人才招幕，并

将各级人员招聘后，经过系统培养，成为企业未来各岗位所需的人才。通过加大校企合作，开建更多“南都合作班”，投入校企建设；通过与学校的共建，加大专业对口的院校学生招募并在学习阶段就完成南都文化、专业课程的培训，提升到岗后的胜任能力。启动“人才储备计划”通过社会招聘合适的人员，经过培训、轮岗等方式培养为南都管理岗位，为即将交付的项目及总部进行人才储备培养计划；为了更有效地招聘合适人选，增加外地招聘渠道、增加全国猎头合作，为全国市场招募合适人才；同时，增加基础岗位招聘外包，公司 HR 工作更着重于人才培育、人才保留等岗位价值。

（3）人才培训体系

公司现在已有新人入职培训、主管预提培训、经理预提培训，培训体系尚不够完善，特别对在职培训以及中高管的培训体系尚有欠缺，根据公司战略，需进一步对各岗位的培训标准及要求完善，起到快速复制人才的作用；同时，加强对中高层管理人员的培养。通过优化内部培训课程，引入外部优质课程作为补充，同时对公司网络商学院不断优化，加强培训的力度和效果。

（4）人事管控体系

作为劳动密集形企业，人员基础考勤的监控管理，也直接影响成本的管控，目前考勤采用指纹考勤，每月向总公司上报一次，复核后发放工资，考核信息有延时性，计划通过引入更有时效，更精准的考勤管理设备及系统，如人脸打卡以及对接电子考勤排班等管控员工及外包公司的人员到岗位情况。随着员工的老龄化现象越来越严重，一线员工会有出现一些隐性疾病，在员工健康管理方面，为降低员工在岗突发疾病，通过加强员工的体检以及现场增购一些设备来即时排查高血压等疾病状况，降低用工风险。加强员工心理健康管理，降低非合理客服带来的心理影响，持续保持员工服务心态，采用外包或内聘心理专家进行心理辅导。

（5）外部专业咨询以及引入专业 HR 管理工具

在公司业务快速发展的背景下，人力资源体系需要在组织架构设计、薪酬结构以及绩效考核方面和新的经营规模相匹配。公司将聘请外部专业公司分阶段分专业协助人力资源部门进行相关体系的建设。同时引入更多 HR 辅助工具，如电子档案管理工具，通过第三方平台以及电子设备完成档案录入和管理；招聘管理工具，通过第三方专业平台，完成人才库及面试记录库的管理；人才测评工具，

采购第三方测评工具等完善辅助工作，提高业务专业度及工作效率。

项目实施计划如下表所示：

实施模块	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年
雇主品牌建设、人才引入及人才储备	各大招聘网站投放广告	雇主品牌-招聘网站投放广告	雇主品牌-招聘网站投放广告	雇主品牌-招聘网站投放广告
	校园活动支持	雇主品牌-校园活动支持	雇主品牌-校园活动支持	雇主品牌-校园活动支持
	文化传承、团队建设	文化传承、团队建设	文化传承、团队建设	文化传承、团队建设
	雏鹰计划-校企合作布点建设	校企合作优化及延伸	新学院开掘	新学院开掘
	人才引入	人才引入	人才引入	人才引入
	人才储备	人才储备	人才储备	人才储备
项目咨询及工具优化	招聘软件工具建设	工具建设	工具建设	工具建设
	档案管理：一期设备系统（模块）	档案管理：新增设备（249 个项目）	档案管理：新增设备（50 个项目）	档案管理：新增设备（50 个项目）
	档案管理：二期试点设备（1 个项目）	档案管理：维护（10 万份）	档案管理：维护（20 万份）	档案管理：维护（30 万份）
	绩效管理估计与改变咨询	绩效管理估计与改变咨询	绩效管理优化咨询	绩效管理优化咨询
	HR 软件	薪酬体系建设咨询	薪酬体系优化咨询	
人才培养	高管 MBA 计划		企业大学建立	企业大学运营
	中高层领航计划			
	外部轮训计划			
	网络商学院 1 期			
	人才素质提升			
	内训师培训激励			
	内部课程开发			
	外聘讲师内训			
人事管控及员工健康安全	考勤管理：一期设备系统（模块）	考勤管理：新增设备（50 个项目）	考勤管理：新增设备（50 个项目）	考勤管理：新增设备（50 个项目）
	考勤管理：一期试点设备（1 个项目）	考勤管理：维护	考勤管理：维护	考勤管理：维护
	考勤管理：二期试点设备（129 个项目）			
	考勤管理：三期正式运行设备（30 个项目）			

	职业健康：一期设备（170 个项目）	职业健康：设备（50 个项目）	职业健康：设备（50 个项目）	职业健康：设备（50 个项目）
	职业健康咨询	职业健康咨询	职业健康咨询	职业健康咨询

4、项目投资概算

本项目建设期为四年，项目总投资为 63,751,060 元，其中雇主品牌建设、人才引入及人才储备投入 43,762,660 元，项目咨询及工具优化投入 3,200,000 元，人才培养投入 15,545,000 元，人事管控及员工健康安全投入 1,243,400 元。

5、项目选址情况

本项目的实施场所均位于公司现有办公场所，无须征用建设用地和购置房产。

6、项目环保情况

本项目主要是人力资源建设，不存在环境污染问题。

三、募集资金运用对公司财务和经营成果的影响

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。

（一）对公司业务发展的影响

募集资金投资项目的实施，是公司业务发展计划的重要一环。物业管理智能化系统项目有助于提高公司服务的技术水平，从而改善公司的服务质量，节省服务成本。全国物业服务业务拓展项目的顺利实施，有利于扩大公司的业务规模和进入新的市场。社区 O2O 项目则能够为公司带来创新服务的机会，并紧跟时代发展的趋势，在未来的市场竞争中占据有利地位。

（二）对公司财务状况的影响

1、对总股本及股本结构的影响

本次发行后，公司股本将从 5,952.381 万股股增加至 7,936.508 万股，现有的资本规模将大幅度增加。发行引入较大比例的社会公众股股东，有利于公司治理结构和股本结构的优化，并实现多元化投资主体结构，促使公司进一步完善法人治理结构。此外，溢价发行增加的资本公积，将有利于增加公司进一步扩大股本的能力，促进公司的长远发展。

2、对净资产的影响

截至报告期末，公司净资产为 245,087,886.15 元，每股净资产为 4.12 元。预计本次发行募集资金到位后，公司净资产将大幅度增加，公司每股净资产也将得到相应提高。

3、对资产负债结构的影响

本次募集资金到位后，公司流动比率和速动比率将有较大幅度提高，资产负债率将有较大幅度下降，增强公司的偿债能力，有效降低财务风险，从而增强公司的持续融资能力。

（三）对公司经营成果的影响

募集资金投资项目建成投产后，公司的营业收入与利润水平将大幅增长，盈利能力将得到提升。

1、对主营业务收入及利润的影响

项目名称	年销售收入（万元）	年净利润（万元）
全国物业服务业务拓展项目	24,000.00	1,815.00
社区 O2O 平台建设项目	10,000.00	1,500.00

公寓租赁服务项目	5,667.13	771.08

以上均为项目建设完成后首年的收入及利润情况，除上述项目以外，其他募集资金投资项目也将以不同形式为公司带来更多的收益。

2、对净资产收益率的影响

本次募集资金到位后，公司的净资产将有大幅度的增加。从短期来看，由于募集资金投资项目投产需要一定的建设期，净资产收益率会有一定幅度的降低；从中长期来看，随着募集资金投资项目的顺利实施，净资产收益率将会逐步提高。

3、新增折旧及摊销费用的影响

本次募集资金到位后，随着募集资金项目的建成，公司折旧及摊销费用将相应增加。按照公司现有的固定资产折旧政策，募集资金投资项目中的主要固定资产的折旧年限为 5 年，净残值率为 5%，年折旧率 19%，无形资产和长期待摊费用均按照 5 年期摊销，因此募集资金投资项目的实施对公司未来经营成果会产生一定影响。但项目建成后公司业务收入会显著增长，利润随之增加，能够消化因募集资金项目实施而增加的折旧及摊销费用，公司未来经营成果不会因此产生不利影响。

第十四节 股利分配政策

一、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%。

二、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）。

三、本次发行后的股利分配计划

根据本公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过的《公司章程（草案）》，上市后公司的股利分配政策如下：

（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。

四、本次发行完成前滚存利润的分配情况

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。

第十五节 其他重要事项

一、信息披露与投资者服务

本公司为完善信息披露机制，根据中国证监会的有关规定，建立了信息披露制度，规定公司必须严格按照法律、法规和《公司章程》规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送及披露信息。公司信息披露体现公开、公正、公平对待所有股东的原则。

本公司董事会秘书负责信息披露事务及投资者关系工作，包括与中国证监会、证券交易所、有关证券经营机构、新闻机构等联系，通过信息披露与交流，加强与投资者及潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解和认同，提升公司治理水平。具体联系方式如下：

1、公司董事会秘书：阙建华

2、联系电话：0571-87003090

3、传真：0571-88255592

二、重大合同

截至本招股说明书签署日，本公司正在执行、将要执行或对本公司生产经营活动、未来发展或财务状况具有重要影响的，合同标的金额在 500 万元以上的合同如下：

（一）物业服务合同

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的销售合同具体情况如下：

合同名称	业主（甲方）	合同金额或规模	合同期限	签约日期
凤凰创意大厦物业管理服务合同	杭州之江创意园开发有限公司	总计 7,473,303.90 元	2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日	2014 年 7 月 21 日
杭州银泰城前期物业服务合同	杭州银泰购物中心有限公司；浙江富强置业有限公司	开办物品费 830,000 元；开办装修费 400,000 元；管理面积约 40 万方	2013 年 8 月 15 日至首套写字楼交付日后三年止	2013 年 8 月 15 日

杭州银泰城前期物业服务合同延续服务期合同	杭州银泰购物中心有限公司；浙江富强置业有限公司	管理面积约 40 万方	2016 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 26 日
绿地东海岸商业广场沃尔玛（D-4）地块物业管理服务协议	上海绿地施湾置业有限公司	1,294,936.55 元/年	2014 年 3 月 1 日至 2018 年 2 月 28 日	2015 年 10 月 20 日
中国智能骨干网浙江金义园区项目物业管理服务合同	金华市传云物联网技术有限公司	总计 25,512,792 元	2016 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 30 日	2016 年 9 月 8 日
东方郡物业服务合同及补充协议	滨江区东方郡第一届业主委员会	管理面积约 33 万方	2016 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日	2016 年 8 月 8 日
绿谷庄园前期物业服务合同[注 1]	丽水纳爱斯绿谷庄园置业有限公司	管理面积约 47 万方	合同签署日至业主委员会成立	2013 年 11 月 15 日
启东新村沙 B-04 地块项目前期物业服务合同	启东崇和置业有限公司	管理面积约 26 万方	2016 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日	2016 年底
海宁城南大道南侧一期安置房（江南世家）工程前期物业服务合同[注 3]	海宁市旧城改造与建设投资开发有限公司	管理面积约 40 万方	2016 年 6 月 1 日至业主委员会成立	2016 年 6 月 17 日
九城湖滨国际公寓物业服务合同[注 4]	九城湖滨国际公寓业主大会	管理面积约 35 万方	2016 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日	2016 年 6 月 23 日
盛华景苑物业服务合同[注 5]	盛华景苑业主大会	管理面积约 30 万方	2016 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日	2016 年 9 月 20 日
八里店镇西湖漾家园一期、二期及三合家园二期物业管理项目合同	湖州吴兴兴城市政工程有限公司	总计 10,392,000 元	2017 年 4 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日	2017 年 4 月 1 日
国大城市广场环境维护、秩序维护及消防管理服务合同[注 6]	浙江国大集团有限责任公司商业管理分公司	总计 25,663,268 元	2016 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日	2016 年 5 月 25 日
华三技术基地物业管理服务协议	新华三技术有限公司	总计 38,146,440 元	2017 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日	2017 年 4 月 1 日
阿里巴巴西部基地前期物业服务合同	传富置业（成都）有限公司	管理面积约 42 万方	2017 年 5 月 12 日至业主委员会成立	2017 年 5 月 18 日
杭州银泰城购物中心工程、物业服务合同	杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司	总计 28,150,000 元	2017 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日	2017 年 7 月 1 日
启东新村沙 B-01/02/03/04/06/07/08 售楼场地物业服务合同	启东崇和置业有限公司	总计 15,963,906.25 元	2017 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日	2017 年 9 月 13 日
东华大学松江校区（一）物业管理委托合同	东华大学	总计 5,712,333 元	2017 年 8 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日	2017 年 8 月 1 日
淄博名尚银泰城购物中心工程、物业服务合同	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	总计 6,443,410 元	2017 年 8 月 9 日至 2018 年 8 月 8 日	2017 年 11 月 23 日

西溪银泰城购物中心工程、物业服务合同	杭州西溪银盛置地有限公司商业管理分公司	总计 22,352,704.49 元	2017 年 8 月 9 日至 2018 年 11 月 15 日	2017 年 10 月 9 日
西溪三期项目商业物业管理服务合同	传富（杭州）置业有限公司	总计 30,107,215 元	2017 年 9 月 11 日至 2020 年 4 月 28 日	2017 年 10 月 20 日

注 1：该项目于 2016 年下半年起陆续交付

注 2：公司与启东崇和置业有限公司（以下简称“启东崇和”）签订了启东新村沙 B-02/03/04/06/07/08 售楼场地物业服务合同、启东长岛 B-08 养老售楼场地物业服务合同、上海启东长岛项目筹备期物业服务协议以及长岛商业中心（超市）服务委托协议。合同约定，公司向启东崇和提供对启东新村沙 B-02/03/04/06/07/08 售楼处、样板房、启东长岛 B-08 养老售楼处、样板房等售楼场地以及长岛商业中心（超市）提供物业服务等事宜，服务范围包括客服、秩序、门童、保洁，以及超市理货和收银等。按合同约定，公司根据启东崇和的要求向项目分派人员，物业服务费用每月按实结算。截至 2016 年 12 月 31 日，公司向启东崇和置业有限公司应收账款余额为 1,373.42 万元，主要系启东长岛案场项目产生的物业费，截至本招股书签署日，公司已全部收回上述应收账款余额，启东新村沙 B-02/03/04/06/07/08 售楼场地物业服务合同已到期，后续合同正在签署过程中。

注 3：该项目于 2016 年 12 月交付。

注 4：该项目为公司 2016 年 12 月并购的采林物业经营的项目。

注 5：该项目为公司 2016 年 12 月并购的采林物业经营的项目。

注 6：该项目于 2017 年 5 月交付。

（二）重大采购合同

截至本招股说明书签署日，公司正在履行的采购合同具体情况如下：

合同名称	供应商	合同金额	合同期限	签约日期
启东新村沙 B-02/03/04/06/07/08 售楼场地秩序服务合同	上海庆管物业管理有限公司	总计 6,623,724.67 元	2017 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日	2017 年 9 月 18 日
杭州北秀保安服务有限公司秩序服务合同	杭州北秀保安服务有限公司	框架协议	2016 年 10 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日	2016 年 10 月 8 日
杭州明邦保安服务有限公司秩序服务合同	杭州明邦保安服务有限公司	框架协议	2016 年 10 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日	2016 年 10 月 8 日
杭州天瑞服饰有限公司与浙江大悦资产管	杭州天瑞服饰有限公司	总计 25,464,587.76 元	2017 年 3 月 20 日至 2027 年 7 月 19 日	2016 年 12 月 29 日

理有限公司《房屋租赁合同》				
杭州兴耀商业经营管理有限公司与浙江大悦资产管理有限公司《房屋租赁合同》	杭州兴耀商业经营管理有限公司	总计 111,015,884 元	2017 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 30 日
启东长岛外围秩序服务合同	上海庆管物业管理有限公司	总计 5,263,200 元	2017 年 2 月 2 日至 2018 年 2 月 1 日	2017 年 9 月 18 日
杭州天目艺术专修学校租赁合同	杭州天目艺术专修学校	总计 69,283,720 元	2017 年 7 月 15 日至 2029 年 7 月 14 日	2017 年 7 月 14 日
浙江兽王控股集团有限公司租赁合同	浙江兽王控股集团有限公司	总计 38,102,876 元	2017 年 11 月 1 日至 2033 年 2 月 28 日	2017 年 10 月 26 日

三、对外担保情况

截至本招股说明书签署日，本公司无对外担保事项。

四、重大诉讼或仲裁事项

（一）发行人的诉讼或仲裁事项

根据发行人确认及网上公开信息，发行人 2014 年 1 月 1 日至本招股说明书签署之日的诉讼或仲裁情况如下：

案由	原告/申请人	被告/被申请人	诉讼/仲裁进度	诉讼/仲裁结果	案件数量（件）	已收回金额（万元）	尚未收回金额（万元）	备注
物业费催讨	发行人	业主/开发商	已结案	收回物业费	1,070	2,620.20	-	-
物业费催讨	发行人	业主	已结案	胜诉但未能执行	103	-	201.06	-
物业费催讨	发行人	浙江华海实业有限公司	已结案	胜诉但未能执行	1	-	112.39	被告涉及债务较多，目前实际控制人失联，发行人未确认收入
物业费催讨	发行人	杭州天乐景观房地产开发有限公司	已结案	胜诉但未能执行	2	-	676.37	被告进入破产程序，发行人未确认收入
物业费催讨	发行人	杭州东田巨城置业有限公司	已结案	胜诉但未能执行	1	-	131.01	被告进入破产程序，发行人未确认收入
物业费催讨	发行人	业主	已结案	败诉	37	-	17.72	与该名自然人业主诉讼合计 37 项，判决由开发商承担，发行人已另案主张权利
物业费催讨	发行人	绍兴市上虞区高丰房地产开发有限公司	已结案	调解	1	10	11.98	被告已支付 10 万元，余款待 2017 年 12 月 31 日前支付
物业费催讨	发行人	江苏广和置业发展有限公司	已结案	调解	1	-	15.63	调解约定待 2017 年 12 月 31 日前支付
物业费催讨	发行人	浙江一统实业有限公司	已结案	撤诉	1	-	-	酬金制项目，撤诉后对发行人财务状况不产生影响
物业费催讨	发行人	业主	未结案	-	83	-	93.59	-
转移登记之诉	发行人	浙江华海实业有限公司	未结案	-	1	不适用	不适用	起诉要求开发商协助办理房产转移登记
物业费催讨	上海采林	业主	已结案	收回物业费	28	16.45	-	-
物业费催讨	上海采林	业主	已结案	胜诉但未能执行	1	-	0.30	-
物业费催讨	上海采林	业主	已结案	撤诉	1	-	-	被告地址不详，无法送达

发行人作为原告/申请人案件小计					1,331	2,646.65	1,260.05	-
案由	**原告/申请人**	**被告/被申请人**	**诉讼/仲裁进度**	**诉讼/仲裁结果**	**案件数量（件）**	**已收回金额（万元）**	**尚未收回金额（万元）**	**备注**
物业费催讨	业主	发行人	已结案	发行人胜诉	15	-	-	发行人在物业费催讨案件中，作为二审被上诉人，15 个胜诉案件中已收回物业费金额已经在发行人作为原告的物业费催讨案件中统计
物业费催讨	业主	发行人	已结案	发行人胜诉但未能执行	3	-	4.25	判决业主支付物业费但无财产可执行
物业服务纠纷	业主	发行人	已结案	发行人胜诉或对方撤诉	6	不适用	不适用	判决发行人胜诉无需支付费用或原告撤诉
物业服务纠纷	业主	发行人	已结案	发行人赔偿	7	不适用	不适用	零星事项合计判决发行人赔偿 12.07 万元
物业服务纠纷	业主	发行人	未结案	-	5	不适用	不适用	涉及到原告诉讼标的合计 97.36 万元
劳动争议	员工	发行人	已结案	裁决发行人无责	15	不适用	不适用	裁决驳回申请人请求或申请人撤回
劳动争议	员工	发行人	已结案	裁决发行人有责	14	不适用	不适用	裁决发行人赔付工资、工伤补偿等
劳动争议	员工	发行人	未结案	-	3	不适用	不适用	-
公共收益返还	南都花园业委会	盈方物业	已结案	判决返还	2（一、二审）	不适用	不适用	判决盈方物业返还相关公共收益 59.07 万元
合同纠纷	上海红门智能系统有限公司	上海采林	未结案	-	1	不适用	不适用	因施工方工程质量及工期问题，与原告产生施工款纠纷，涉及标的 17.48 万元
发行人作为被告或被上诉人/被申请人案件小计					**71**	**-**	**4.25**	**-**

注 1：报告期内发行人作为原告的物业费催讨之诉较多。考虑到物业服务具有公众服务的特性，全体业主对物业共用部位和共有设施享有共同管理权利并承担义务，欠缴物业费的行为不仅侵害物业公司的合法权益，也侵害了缴费业主的利益。因此，从保障公司利益以及多数业主权益的角度出发，同

时也避免不良缴费习惯的形成，发行人选择采用诉讼方式解决欠款问题。未来，发行人将加强与客户沟通，进一步完善物业收费制度，不断提高服务质量，增加服务附加值，以提高客户满意度；另一方面，发行人将通过丰富收费渠道（如线上收费）以及开展多种活动的方式，激发业主交费主动性与积极性，逐步改变业主交费习惯，从而减少物业费催讨案件的发生。

注 2：上表中已收回及尚未收回金额包含物业费、车位费、能耗费及水电费等费用。

发行人报告期内的诉讼或仲裁案件主要系发行人作为原告向部分欠费业主提起的催讨物业费的诉讼。上述诉讼或仲裁案件法律事实明晰，诉讼金额普遍较低，对发行人生产经营不构成重大影响。

上述诉讼或仲裁案件中，标的金额在人民币 50 万元以上的未结案件共 3 件，基本情况如下：

1、浙江华海实业有限公司：房屋买卖合同纠纷

（1）诉讼事由、诉讼标的、目前的进展情况

发行人（原告）因与浙江华海实业有限公司（被告）发生房屋买卖合同纠纷，向杭州市西湖区人民法院提起诉讼，请求判令被告协助办理联合大厦 1 幢 701 室-708 室、1001 室-1003 室房屋不动产转移登记至原告名下；请求判令被告承担本案诉讼费用。

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。

联合大厦不动产的具体情况详见本招股书“第六节 业务和技术”之“五、发行人主要固定资产及无形资产”之“（一）固定资产”之“2、自有房屋及建筑物”。

（2）上述诉讼案件对发行人的影响

如本案败诉，则发行人无法完成联合大厦不动产的过户登记。但鉴于双方签订的《房屋预约转让协议》已经（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》判决有效，杭州市国土资源局出具杭土资简复[2015]34 号《关于办理存量盘活发展楼宇经济的请示的复函》允许对上述房产做出分割及过户，该败诉事宜不影响发行人对该房屋的占有、使用及对外出租事宜，不会对发行人生产经营造成重要影响。

2、洪樟成、洪智丽、洪智蓉：提供劳务者致害责任纠纷

（1）诉讼事由、诉讼标的、目前的进展情况

洪樟成、洪智丽、洪智蓉（原告）因与发行人（被告）发生提供劳务者致害责任纠纷，向杭州市余杭区人民法院提起诉讼，请求判令被告赔偿三原告 1,032,382 元；请求判令被告承担本案诉讼费用。

上述案件已经杭州市余杭区人民法院正式立案，案号为（2017）浙 0110 民初 18666 号。截至本招股说明书签署日，该案件正在审理过程中。

（2）上述诉讼案件对发行人的影响

上述诉讼事项及诉讼结果对公司生产经营、财务状况不存在重大影响。

3、汪安定、汪义发、张青云：工伤赔偿纠纷

（1）仲裁事由、仲裁标的、目前的进展情况

汪安定、汪义发、张青云（申请人）因与乐勤清洁（被申请人）发生工伤赔偿纠纷，向杭州市西湖区劳动人事争议仲裁委员会提出劳动仲裁申请，请求判令被申请人支付申请人合计 1,314,540 元（丧葬补助金 528,034 元，供养亲属抚恤金 112,136 元，一次性工亡补助金 672,320 元，停工留薪期工资 2,050 元）。

上述案件已经杭州市西湖区劳动人事争议仲裁委员会正式立案，案号为西劳人仲案字（2017）第 968 号。截至本招股说明书签署日，该案件正在审理过程中。

（2）上述仲裁案件对发行人的影响

上述仲裁事项及仲裁结果对公司生产经营、财务状况不存在重大影响。

（二）发行人控股股东及实际控制人、控股子公司、公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项

截至本招股说明书签署日，公司控股股东及实际控制人、控股子公司、公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员未涉及作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

截至本招股说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员不存在涉及刑事诉讼的情况。

第十六节 董事、监事、高管人员及中介机构声明

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本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，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事：

韩 芳　　肖小凌　　阙建华　　金 涛

黄 瑜　　蔡黛燕　　张法荣

全体监事：

金新昌　　章文亚　　倪 瑶

除董事、监事外高级管理人员：

沈慧芳　　徐 静　　潘才平　　张 林

余剑义　　陈 红　　吁 悦

南都物业服务股份有限公司

2018年 1月 2日

保荐人（主承销商）声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

保荐代表人：

孙玉龙　　王珏

项目协办人：

王婵媛

保荐机构（主承销商）

法定代表人：

王承军

长江证券承销保荐有限公司

2018年 1 月 2 日

保荐机构董事长声明

本人已认真阅读南都物业服务股份有限公司招股说明书的全部内容，确认招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对招股说明书真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构（主承销商）

董事长：

王承军

长江证券承销保荐有限公司

2018年 1月 2日

发行人律师声明

本所及经办律师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的法律意见书和律师工作报告无矛盾之处。本所及经办律师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

孔瑾 王鑫睿

律师事务所负责人：

章靖忠

浙江天册律师事务所

2018年1月2日

天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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）及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的《审计报告》（天健审〔2017〕7978 号）、《内部控制鉴证报告》（天健审〔2017〕7979 号）及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对南都物业服务股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的上述审计报告、内部控制鉴证报告及经本所鉴证的非经常性损益明细表的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

黄元喜

柯宗地

天健会计师事务所负责人：

王越豪

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年一月二日

天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

验资机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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）及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的《验资报告》（天健验〔2015〕544 号、天健验〔2016〕166 号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对南都物业服务股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的上述报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

黄元喜　　柯宗地

天健会计师事务所负责人：

王越豪

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一八年十月二日

PAN-CHINA 天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

地址：杭州市钱江路 1366 号
邮编：310020
电话：（0571） 8821 6888
传真：（0571） 8821 6999

验资复核机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《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）及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本所出具的《实收资本复核报告》（天健验〔2016〕207 号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对南都物业服务股份有限公司在招股说明书及其摘要中引用的上述报告的内容无异议，确认招股说明书及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对引用的上述内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

黄元喜

柯宗地

天健会计师事务所负责人：

王越豪

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一六年十月 二 日

资产评估机构声明

本机构及签字资产评估师已阅读招股说明书及其摘要，确认招股说明书及其摘要与本机构出具的资产评估报告坤元评报〔2015〕690 号无矛盾之处。本机构及签字资产评估师对发行人在招股说明书及其摘要中引用的资产评估报告的内容无异议，确认招股说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资产评估师：

白植亮　　周敏

资产评估机构负责人：

俞华开

坤元资产评估有限公司

2018 年 1 月 2 日

第十七节 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

（一）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

（二）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