

# 南都物业服务股份有限公司

Nacity Property Service Co., Ltd.

(浙江省杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 幢 1 单元 10  
楼)



## 首次公开发行股票招股说明书 附录

保荐人（主承销商）



(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)

# 中国证券监督管理委员会

---

证监许可〔2017〕2333号

## 关于核准南都物业服务股份有限公司 首次公开发行股票批复

南都物业服务股份有限公司：

你公司报送的《南都物业服务股份有限公司关于首次公开发行股票并上市的应用报告》（浙南人字〔2016〕第122号）及相关文件收悉。根据《公司法》《证券法》和《首次公开发行股票并上市管理办法》（证监会令第122号）等有关规定，经审核，现批复如下：

一、核准你公司公开发行不超过19,841,270股新股。

二、你公司本次发行股票应严格按照报送我会的招股说明书和发行承销方案实施。

三、本批复自核准发行之日起12个月内有效。

四、自核准发行之日起至本次股票发行结束前，你公司如发

---

生重大事项，应及时报告我会并按有关规定处理。



---

抄送：浙江省人民政府；浙江证监局，上交所，中国结算及其上海分公司，长江证券承销保荐有限公司。

分送：会领导。

办公厅，发行部，上市部，法律部，存档。

---

证监会办公厅

2017年12月18日印发

打字：黄岩

校对：于文涛

共印25份



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

首次公开发行股票并上市

之

发行保荐书



二〇一七年十一月

## 保荐机构声明

长江证券承销保荐有限公司（以下简称“本保荐机构”或“长江保荐”）接受南都物业服务股份有限公司（以下简称“发行人”、“南都物业”或“公司”）委托，就发行人首次公开发行股票并上市（以下简称“首发”）出具本发行保荐书。

本保荐机构及保荐代表人根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《首次公开发行股票并上市管理办法》（以下简称“《首发办法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》、《发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 27 号——发行保荐书和发行保荐工作报告》等有关法律、行政法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐书，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。除非特别注明，本发行保荐书所使用的简称和术语与《招股说明书》一致。

# 第一节 本次证券发行基本情况

## 一、保荐机构项目组成员

### （一）本次具体负责推荐的保荐代表人

长江保荐授权具体负责发行人首发项目的保荐代表人为：孙玉龙先生、王珏先生。

#### 1、孙玉龙先生的保荐业务执业情况：

孙玉龙先生，1998 年加入长江证券承销保荐有限公司，现任长江证券承销保荐有限公司副总裁兼首席风控官，为中国证监会注册的首批保荐代表人。作为保荐代表人执业期间，担任过七匹狼 IPO、苏宁电器非公开发行、武汉中百配股、上海物贸非公开发行、深纺织非公开发行、信维通信 IPO、开能环保 IPO、新乡化纤非公开发行、中通客车非公开发行、曙光股份非公开发行、优德精密 IPO 等承销保荐项目的保荐代表人。在公司内部，组织评审了近两百家承销保荐及财务顾问项目的立项和内核，具有丰富的投资银行业务经验。

孙玉龙先生自注册登记为保荐代表人以来从未受到证监会任何形式的监管处罚。

#### 2、王珏先生的保荐业务执业情况：

王珏先生，曾就职于南方证券股份有限公司投资银行部，2005 年加入长江保荐，现任长江保荐董事副总经理，2004 年注册登记为保荐代表人。作为保荐代表人执业期间，王珏先生曾担任或正担任金地（集团）股份有限公司增发项目、京东方科技集团股份有限公司非公开发行项目、华新水泥股份有限公司非公开发行项目、上海同济科技实业股份有限公司非公开发行项目、湖北兴发化工集团股份有限公司非公开发行项目、长江证券股份有限公司公开增发项目、上海开能环保设备股份有限公司首发项目、吉林金浦钛业股份有限公司非公开发行项目、湖

北振华化学股份有限公司首发项目、上海开能环保设备股份有限公司非公开发行项目、德力西新疆交通运输集团股份有限公司首发项目的保荐代表人。

王珏先生自注册登记为保荐代表人以来从未受到中国证监会任何形式的监管处罚。

## （二）项目协办人及项目组其他成员

本次发行项目的项目协办人为王婵媛女士，项目组其他成员李光耀先生、程俊俊先生、王奇先生。

### 1、王婵媛女士的保荐业务执业情况：

王婵媛女士，准保荐代表人，中国注册会计师协会非执业会员，现任长江证券承销保荐有限公司质量控制部副总经理，先后参与过艾艾精密工业输送系统（上海）股份有限公司首次公开发行、南阳森霸光电股份有限公司首次公开发行、湖北能源集团股份有限公司 2015 年非公开发行等项目。

### 2、李光耀先生的保荐业务执业情况：

李光耀先生，注册会计师，现任长江保荐投资银行事业总部高级经理，参与过德力西新疆交通运输集团股份有限公司首次公开发行并上市，以及多家企业的财务顾问及拟上市公司的改制工作，具备专业的企业融资经验和良好的项目操作能力。

### 3、程俊俊先生的保荐业务执业情况：

程俊俊先生，现任长江保荐投资银行事业总部经理，参与过多家企业的财务顾问及拟上市公司的改制工作，具备专业的企业融资经验和良好的项目操作能力。

### 4、王奇先生的保荐业务执业情况：

王奇先生，现任长江保荐投资银行事业总部经理，参与过多家企业的财务顾问及拟上市公司的改制工作，具备专业的企业融资经验和良好的项目操作能力。

## 二、发行人基本情况

### （一）发行人概况

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）

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/>

电话：0571-88255592

传真：0571-88255592

### （二）发行人业务范围

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）



### （三）本次证券发行类型

首次公开发行 A 股股票并在上海证券交易所上市。

## 三、保荐机构与发行人之间的关联关系

本保荐机构与发行人之间不存在下列情形：

（一）保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况；

（二）发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方持有保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况；

（三）保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员拥有发行人权益、在发行人任职等情况；

（四）保荐机构的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方相互提供担保或者融资等情况；

（五）保荐机构与发行人之间的其他关联关系。

## 四、保荐机构内部审核程序和内核意见

### （一）内部审核程序

长江保荐对发行人首发项目实施的内部审核程序主要包括项目组自查审核、立项审核、内部核查部门审核、内核小组审核、发行委员会审核等环节。截至本发行保荐书签署之日，长江保荐已履行了以下内部审核程序：项目组现场了解情况及尽职调查；立项委员会审核发行人首发项目立项，判断其保荐及承销风险，对存在的问题予以提示，并进行立项表决；质量控制部进行实地调研，现场了解发行人有关情况，并对申请文件进行审核；内核小组内核，提出反馈意见，并进行表决。

## （二）内核意见

发行人首发申请文件的内核小组会议于 2016 年 6 月 1 日在长江保荐总部召开，参加会议的内核小组成员共 12 人。与会内核小组成员就本项目申请文件的完整性、合规性进行了审核，质量控制部在内核会议召开前，对证券发行申请文件进行单独审阅，并分别出具了书面意见。

经讨论，王承军、王世平、俞璇、崔若男、沈烨、罗勇、朱明、乔端、张海峰、王运奎、伍俊杰、周昱等 12 名与会委员一致同意本项目通过内核。

## 第二节 保荐机构承诺

一、本保荐机构已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，同意推荐发行人证券发行上市，并据此出具本发行保荐书。

二、本保荐机构通过尽职调查和审慎核查，承诺如下：

（一）有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

（二）有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（三）有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

（四）有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

（五）保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

（六）保证本保荐书与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（七）保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

（八）自愿接受证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施。

## 第三节 对本次证券发行的推荐意见

### 一、本保荐机构对本次证券发行的推荐结论

本保荐机构在进行充分尽职调查、审慎核查的基础上认为：南都物业符合《公司法》、《证券法》、《首发办法》等相关法律法规规定的首次公开发行股票并上市条件；南都物业主营业务突出，具有较强的竞争实力、发展潜力和良好的发展前景，本次发行将有利于南都物业发展其主业，加强盈利能力和持续盈利能力。因此，本保荐机构同意推荐南都物业申请首次公开发行股票，并承担相关的保荐责任。

### 二、发行人本次证券发行履行了必要的决策程序

#### （一）本次发行相关董事会决议

发行人于 2016 年 5 月 6 日召开第一届董事会第五次会议，逐项审议并通过了关于本次股票发行的相关议案，包括《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》，并提请股东大会批准。

## （二）发行人股东大会的批准和授权

发行人于 2016 年 5 月 21 日召开 2016 年度第三次临时股东大会，审议批准了《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》，授权发行人董事会办理与本次公开发行股票并境内上市有关事宜。

经本保荐机构核查，上述董事会、股东大会的召集、召开程序、出席会议人员资格以及表决方式符合国家有关法律、法规、规范性文件及发行人公司章程的规定，并已依法定程序做出决议，上述决议的内容合法、有效。

综上，本保荐机构认为，除了发行人本次发行申请尚需中国证监会核准外，发行人已根据《公司法》、《证券法》及中国证监会的相关规定履行了相关的决策程序。

## 三、发行人本次证券发行的合规性

### （一）发行人本次证券发行符合《证券法》规定的条件

经本保荐机构核查，本次证券发行符合《证券法》第十三条规定的关于公司公开发行新股的下列条件：

#### 1、具备健全且运行良好的组织机构

发行人《公司章程》合法有效，股东大会、董事会、监事会和独立董事制度健全，能够依法有效履行职责；发行人具有经营所需的职能部门且运行良好。

## 2、具有持续盈利能力，财务状况良好；

发行人连续三个会计年度盈利，2014年、2015年、2016年、2017年1-6月的营业收入分别为390,861,466.25元、470,762,403.26元、577,745,318.77元、375,067,962.74元；净利润分别为31,495,859.32元、22,096,985.67元、62,964,778.66元、35,890,250.92元。

发行人现有主营业务能够保证可持续发展，经营模式和投资计划稳健，市场前景良好，行业经营环境和市场需求不存在现实或可预见的重大不利变化。

## 3、最近三年财务会计文件无虚假记载，无其他重大违法行为；

天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健会计师”）对发行人最近三年的财务报告出具了天健审（2017）7978号审计报告，认为南都物业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南都物2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日、2017年6月30日的合并及母公司财务状况，以及2014年度、2015年度、2016年度、2017年1-6月的合并及母公司经营成果和现金流量。

浙江省工商行政管理局、杭州市西湖区市场监督管理局、杭州市西湖区国税局、杭州市西湖区地方税务局、杭州市西湖区人力资源和社会保障局、杭州市住房公积金管理中心、杭州市西湖区安全生产监督管理局、杭州市住房保障和房产管理局、杭州市中级人民法院、杭州市西湖区人民法院等相关部门等相关部门分别出具了证明，认为发行人及下属子公司最近三年（或设立以来）认真执行国家及地方有关法律法规，未发生有关违反法律法规的行为，未受到相关行政部门的处罚。

## 4、经国务院批准的国务院证券监督管理机构规定的其他条件。

具体查证情况详见本节“（二）、发行人符合《首次公开发行股票并上市管理办法》（2015年修订）规定的发行条件”。

## （二）发行人符合《首次公开发行股票并上市管理办法》 （2015年修订）规定的发行条件

本保荐机构依据《首次公开发行股票并上市管理办法》（2015年修订）（以下简称“首发办法”）相关规定，对发行人是否符合《首次公开发行股票并上市管理办法》（2015年修订）规定的发行条件进行了逐项核查，具体核查意见如下：

### 1、主体资格

#### （1）发行人设立

本保荐机构查阅了发行人历次工商登记资料，发行人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有限公司。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《企业法人营业执照》，注册资本5,000万元。

#### （2）发行人合法存续

发行人自成立以来，已通过工商行政主管部门历年工商年检，目前合法存续。根据发行人律师浙江天册律师事务所出具的相关法律意见书，并经本保荐机构核查，发行人不存在根据法律、法规、规范性文件及公司章程规定的导致发行人终止的情形，符合《首发办法》（2015年修订）第八条的规定。

（3）发行人自股份有限公司成立后，持续经营时间已达到3年以上，符合《首发办法》（2015年修订）第九条的规定。

查证过程及事实依据如下：

发行人系由浙江南都物业管理有限公司按经审计的账面净资产值折股整体变更设立而来。根据《首发办法》（2015年修订）第九条的规定，持续经营时间可以从南都物业成立之日起计算，即1994年4月13日。

综上所述，发行人为现时依法有效存续的股份有限公司，发行人的持续经营时间已经满三年。

（4）发行人的注册资本已足额缴纳，发起人或者股东用作出资资产的财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷，符合《首发办法》（2015年修订）第十条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人历次工商登记资料，并且查阅了发行人历次变更注册资本的验资报告，确认发行人股东历次出资均已足额缴纳。

时间	事项	注册资本	认缴方式	认缴情况	验资报告
1994年4月5日	公司设立	200万	固定资产30万；流动资金170万	足额	浙财验[1994]108号《资金审验证明》
2003年12月16日	第一次增资	500万	货币	足额	浙之验[2003]480号《验资报告》
2004年8月26日	公司制改制	500万	评估净资产作价	足额	浙之验[2004]299号《验资报告》
2016年6月2日	第二次增资	2,000万	货币	足额	天健验(2016)207号《实收资本复核报告》
	第三次增资	2,200万			
2015年12月22日	股份制改造	5,000万元	净资产折股	足额	天健验[2015]544号《验资报告》
2016年5月23日	第四次增资	5,952.38万元	货币	足额	天健验[2016]166号《验资报告》

保荐机构查阅了发行人主要资产的权属文件，访谈了发行人高级管理人员，确认发行人主要资产权属清晰，不存在重大权属纠纷的情况。

（5）发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策，符合《首发办法》（2015年修订）第十一条的规定。

查证过程及事实依据如下：



发行人主要从事物业管理服务与增值服务。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。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。

经本保荐机构对发行人生产经营情况的具体核查，公司实际生产经营未超过核准的经营范围，未违反法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策。

(6) 发行人最近三年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更，符合《首发办法》(2015年修订)第十二条的规定。

查证过程及事实依据如下：

① 发行人最近三年内主营业务没有发生重大变化

本保荐机构通过查阅发行人历次工商登记资料、近三年生产经营所形成的财务、税务及各种业务资料、现场勘查、向公司管理层及各部门负责人查证等方式，确认发行人近三年始终以提供物业管理服务为主业，销售收入占发行人合并报表营业收入的比例均稳定在90%以上。公司主营业务没有发生重大变化。

② 发行人最近三年内董事、高级管理人员没有发生重大变化

本保荐机构查阅了发行人历次工商登记资料和近三年与董事、高级管理人员任职相关的董事会、股东大会会议记录和决议。最近三年内公司董事、高级管理人员未发生重大变化。

③ 发行人最近三年内实际控制人没有发生变更

本保荐机构查阅了历次工商登记资料及会议资料，发行人自成立之日起实际控制人均为韩芳女士，截至2017年6月30日，韩芳女士直接及间接持有发行人75.83%的股份。最近三年内，公司实际控制人未发生变更。

(7) 发行人的股权清晰，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷，符合《首发办法》(2015年修订)第十

三条的规定。

查证过程及事实依据如下：

根据发行人控股股东浙江南都房地产服务有限公司、实际控制人韩芳女士的书面声明，并经本保荐机构对发行人股本形成及演变过程和现有股东权属情况的核查，发行人的股权清晰，控股股东及实际控制人支配的股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷。

## 2. 规范运行

(1) 发行人已经依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，相关机构和人员能够依法履行职责，符合《首发办法》（2015年修订）第十四条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事工作制度》、内部控制制度及历次股东大会、董事会、监事会会议通知、记录和决议等资料（以下简称“三会资料”）。根据该等资料，发行人已依法建立了股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书等公司治理体系。发行人目前有7名董事，其中独立董事3名；董事会下设4个专门委员会即：审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及战略委员会；发行人监事会设3名监事，其中2名是由股东代表选任的监事，1名是由职工代表选任的监事。上述机构和人员能够依法履行职责。

(2) 发行人的董事、监事和高级管理人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任，《首发办法》（2015年修订）第十五条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构在本次发行申请之前，已作为辅导机构对发行人进行了发行上市辅导，并通过中国证监会浙江监管局现场验收。在辅导过程中，发行人的董事、

监事和高级管理人员积极参加本保荐机构组织的相关法律、法规的培训，并全部通过了相关法律法规的考试，已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任。

(3) 发行人的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且没有下列情形，符合《首发办法》（2015年修订）第十六条的规定：

①被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

②最近36个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近12个月内受到证券交易所公开谴责；

③因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人董事、监事、高级管理人员的简历及其出具的承诺函等资料。根据该等资料，发行人不存在《首发办法》（2015年修订）第十六条规定之情形。

(4) 发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果，符合《首发办法》（2015年修订）第十七条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人内部控制制度、发行人会计师出具的天健审（2017）7979号《内部控制鉴证报告》等资料并经过适当分析核查后认为，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。

(5) 经核查发行人各主管部门出具的证明文件及发行人为本次申报出具的全套文件等内容，本保荐机构确认，发行人不存在下列情形，符合《首发办法》

（2015 年修订）第十八条的规定：

①最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态；

②最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

③最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

④本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

（6）发行人的公司章程中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发办法》（2015 年修订）第十九条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人现行有效的公司章程，该公司章程已明确对外担保的审批权限和审议程序。根据发行人会计师出具的天健审（2017）7978 号《审计报告》及发行人律师出具的《法律意见书》，并经本保荐机构核查，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

（7）发行人有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，符合《首发办法》（2015 年修订）第二十条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构核查了发行人的内部控制制度、发行人会计师出具的天健审（2017）7979号《内部控制鉴证报告》、天健审（2017）7978号《审计报告》、发行人银行存款记录、往来款记录及发行人的书面说明等资料。经过对该等资料的分析核查，发行人目前已建立严格的资金管理制度，截至本发行保荐书签署之日，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

### 3. 财务与会计

（1）发行人资产质量良好，资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发办法》（2015年修订）第二十一条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人会计师出具的天健审（2017）7978号《审计报告》、发行人主要会计科目明细账等资料。根据该等资料，发行人2014年、2015年度、2016年度、2017年1-6月的加权平均净资产收益率（以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%、14.47%；归属于母公司所有者的净利润分别为3,151.85万元、2,211.23万元、6,296.48万元与3,566.18万元；经营活动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。2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日、2017年6月30日资产负债率（母公司）分别为65.36%、78.87%、58.67%、61.69%；本保荐机构仔细分析了上述指标，并将上述情况与同行业公司进行了对比，认为发行人资产质量良好，资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量正常。

（2）发行人的内部控制在所有重大方面是有效的，并由注册会计师出具了无保留意见的内部控制鉴证报告，符合《首发办法》（2015年修订）第二十二条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人内部控制制度、发行人管理层对内部控制完整性、

合理性及有效性的自我评价报告、发行人会计师出具的天健审（2017）7979 号《内部控制鉴证报告》等资料。根据发行人会计师对内部控制的审核意见，发行人截至 2017 年 6 月 30 日按照财政部颁布的《企业内部控制基本规范》以及其他控制标准建立的与财务报表相关的内部控制在所有重大方面是有效的。

（3）发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由注册会计师出具了无保留意见的审计报告，符合《首发办法》（2015 年修订）第二十三条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构核查了发行人的会计部门人员构成、分工和基础工作情况，认为发行人会计基础工作规范。根据发行人会计师出具的天健审（2017）7978 号《审计报告》，发行人财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了发行人 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况，以及 2014 年度、2015 年度、2016 年度、2017 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

（4）发行人编制财务报表以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用一致的会计政策，没有随意变更，符合《首发办法》（2015 年修订）第二十四条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构核查了发行人重要会计政策和实际会计处理，并与发行人会计师进行了交流，同时查阅了发行人会计师出具的天健审（2017）7978 号《审计报告》。根据上述核查，发行人编制财务报表以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用一致的会计政策，没有随意变更。

（5）发行人完整披露了关联方关系并按重要性原则恰当披露了关联交易。

关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形，符合《首发办法》（2015年修订）第二十五条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人会计师出具的天健审（2017）7978号《审计报告》和发行人编制的《招股说明书》、关联交易相关的三会资料和独立董事意见、关联交易协议及与关联交易相关的同类交易的市场价格数据等资料。经对该等资料的核查，发行人完整披露了关联方关系并按重要性原则恰当披露了关联交易，关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形。

（6）发行人符合《首发办法》（2015年修订）第二十六条的规定，即：

①最近3个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币3,000万元，净利润以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据；

②最近3个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过人民币5,000万元；或者最近3个会计年度营业收入累计超过人民币3亿元；

③发行前股本总额不少于人民币3,000万元；

④最近一期末无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例不高于20%；

⑤最近一期末不存在未弥补亏损。

查证过程及事实依据如下：

a. 根据发行人会计师出具的天健审（2017）7978号《审计报告》和天健审（2017）7981号《非经常性损益专项审核报告》，发行人2014年、2015年、2016年、2017年1-6月合并报表归属于母公司所有者的净利润分别为3,151.85万元、2,211.23万元、6,296.48万元、3,566.18万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润2,847.86万元、4,689.78万元、5,611.81万元、3,478.38万元。

b. 根据发行人会计师出具的天健审（2017）7978号《审计报告》，发行人2014年、2015年和2016年、2017年1-6月合并报表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、3,348.47 万元，累计超过 5,000 万元；发行人 2014 年、2015 年、2016 年、2017 年 1-6 月合并报表营业收入分别为 39,086.15 万元、47,076.24 万元、57,774.53 万元、37,506.80 万元，累计超过 3 亿元。

c. 发行人本次发行前的股本总额为人民币 5,952.38 万元，超过人民币 3,000 万元。

d. 根据发行人会计师出具的天健审（2017）7978 号《审计报告》，并经本保荐机构测算，截至 2017 年 6 月 30 日，发行人无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例为 0.31%，低于 20%。

e. 根据发行人会计师出具的天健审（2017）7978 号《审计报告》，截至 2017 年 6 月 30 日，发行人母公司和合并报表未分配利润分别为 8,252.36 万元和 7,712.85 万元，不存在未弥补亏损。

（7）发行人依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定。发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖，符合《首发办法》（2015 年修订）第二十七条的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人纳税申报文件、主管税务机关关于其纳税的证明文件、发行人会计师出具的天健审（2017）7978 号《审计报告》和天健审（2017）7982 号《最近三年主要税种纳税情况的鉴证报告》、发行人相关的税收优惠政策、发行人所有税收优惠的证明文件等资料，并对发行人主管税务机关进行了现场访谈。根据该等核查，发行人依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定。发行人经营成果对税收优惠不存在严重依赖。

（8）发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《首发办法》（2015 年修订）第二十八条的规定。

查证过程及事实依据如下：



根据发行人的书面声明、发行人会计师出具的天健审（2017）7978 号《审计报告》和发行人律师出具的相关法律意见，并经本保荐机构核查，截至 2017 年 6 月 30 日，发行人流动比率为 1.33，速动比率为 1.32，资产负债率（母公司）为 61.69%，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。

（9）本保荐机构详细查阅了发行人编制的《招股说明书》、发行人会计师出具的天健审（2017）7978 号《审计报告》等申请文件。经本保荐机构核查，发行人申报文件中不存在下列情形，《首发办法》（2015 年修订）第二十九条的规定：

- ①故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；
- ②滥用会计政策或者会计估计；
- ③操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证。

（10）本保荐机构详细查阅了发行人编制的《招股说明书》、发行人会计师出具的天健审（2017）7978 号《审计报告》等申请文件。经本保荐机构核查，发行人不存在下列影响其持续盈利能力的情形，符合《首发办法》（2015 年修订）第三十条的规定：

①发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

②发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

③发行人最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

④发行人最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

⑤发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的

取得或者使用存在重大不利变化的风险；

⑥其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

### （三）发行人所涉及私募投资基金备案情况的核查

保荐机构项目组依据《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》和《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》以及中国证券监督管理委员会相关要求，对发行人首次公开发行 A 股股票并上市所涉及私募投资基金备案情况进行核查。

查证过程及事实依据如下：

南都物业本次发行尚未获得中国证券监督管理委员会审核通过且无事先确定的投资者，因此本次核查对象主要为发行人股东：

#### 1、浙江南都房地产服务有限公司

浙江南都房地产服务有限公司（下称“南都地产服务”）现持有杭州市西湖区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330106563005382B 的《营业执照》，住所地为杭州市西湖区古墩路 829 号 1609 室，法定代表人为韩芳，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）”。南都地产服务注册资本为 2,000 万元，韩芳出资 2,000 万元，占注册资本的 100%。

本保荐机构查询了南都地产服务的工商登记资料，书面核查了该公司的公司章程，南都地产服务为自然人韩芳投资成立一人有限公司，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金及私募投资基金管理人，

不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序及私募投资基金管理人的登记。

## 2、舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）

舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）（下称“舟山五彩石”）现持有舟山市市场监督管理局海洋产业集聚区分局核发的统一社会信用代码为91330901355352208D的《营业执照》，住所地为舟山港综合保税区企业服务中心301-717室，执行事务合伙人为韩芳，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）”。舟山五彩石全体合伙人认缴出资总额为1,000万元，由普通合伙人韩芳及43名有限合伙人共同出资。

本保荐机构查询了舟山五彩石的工商登记资料，书面核查了该企业的合伙协议，核查了该企业基本信息及其合伙人情况，核查了舟山五彩石出具的情况说明。根据上述情况说明，舟山五彩石成立至今仅对公司进行投资，其合伙人均为公司管理人员或员工，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金及私募投资基金管理人，不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序及私募投资基金管理人的登记。

## 3、北京银泰置地商业有限公司

北京银泰置地商业有限公司（下称“银泰置地”）现持有北京市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91110000562093878Q的《营业执照》，住所地为北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层402单元，法定代表人为沈国军，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）”。银泰置地目前的注册资本为 10,000 万元，其中北京国俊投资有限公司出资 9,500 万元，占注册资本的 95%；中国银泰投资有限公司出资 500 万元，占注册资本的 5%。

本保荐机构核查了银泰置地的工商登记资料、银泰置地的公司章程以及该公司的基本信息及其股东情况，查询了中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn/>），核查了银泰置地出具的情况说明。经核查后本保荐机构认为，银泰置地不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金及私募投资基金管理人，不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序及私募投资基金管理人的登记。

#### 4、上海南都集团有限公司

上海南都集团有限公司（下称“上海南都”）现持有中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91310115631584495G 的《营业执照》，住所地为中国（上海）自由贸易试验区张江路 1196 号 101 室，法定代表人为林旦，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）”。上海南都目前的注册资本为 30,000 万元，其中上海益都实业投资有限公司出资 17,000 万元，占注册资本的 56.67%；赵亦澜出资 8,352.5 万元，占注册资本的 27.84%；何伟出资 1,875.9 万元，占注册资本的 6.25%；林旦出资 1,782.3 万元，占注册资本的 5.94%；王海光出资 989.3 万元，占注册资本的 3.3%。

本保荐机构核查了上海南都的工商登记资料、上海南都的公司章程以及该公司的基本信息及其股东情况，查询了中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn/>），核查了上海南都出具的情况说明。经核查后本保荐机构认为，上海南都不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦

未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金及私募投资基金管理人，不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序及私募投资基金管理人的登记。

#### 5、上海中城年代股权投资基金管理有限公司

上海中城年代股权投资基金管理有限公司（下称“中城年代”）现持有上海市工商局核发的统一社会信用代码为 91310000086183265Q 的《营业执照》，住所地为上海市奉贤区目华北路 388 号第一幢 307 室，法定代表人为张海泉，经营范围为：“股权投资基金管理，股权投资，企业管理，投资管理，资产管理。【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】”。中城年代目前的注册资本为 30,000 万元，其中上海中城未来投资有限公司出资 29,700 万元，占注册资本的 99%；天津中城基业投资管理有限公司出资 300 万元，占注册资本的 1%。

经本保荐机构核查，中城年代属于私募股权投资基金管理人。根据查询中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn/>），中城年代已办理了私募投资基金管理人登记，登记时间为 2014 年 4 月 22 日，登记编号为 P1001097。

### （四）对于即期摊薄及回填措施等问题的核查

本保荐机构查阅了相关的会议通知、会议记录和会议决议，签署的承诺原件，认为发行人已合理预计了即期回报摊薄的情况、填补即期回报措施具有可施行性，相关承诺主体已出具承诺且为其真实意愿的表示，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中关于保护中小投资者合法权益的精神。

### （五）对其他事项的核查

#### 1. 独立性的核查

（1）发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人的组织结构资料、发行人主要服务流程图、发行人关于采购和销售的相关制度及有关记录、发行人历年审计报告、下属控股子公司工商登记资料和审计报告、发行人关于业务独立性的说明、发行人控股股东、实际控制人关于避免同业竞争的承诺等文件，实地考察了发行人主要生产经营场所。本保荐机构经核查后认为：发行人业务具有独立性。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。

（2）发行人的资产完整。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人商标等无形资产和主要设备的购买合同等相关资料、浙江天册律师事务所出具的相关法律意见书和律师工作报告。经上述核查，本保荐机构认为发行人资产完整。公司独立拥有全部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。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。

（3）发行人的人员独立。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人组织结构图、发行人有关劳动、人事、工资管理及社会保障制度、发行人员工名册及劳动合同、发行人工资表、发行人选举董事、监事及任免高管人员的相关“三会”文件、发行人关于人员独立性的说明等文件。根据该等资料，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均专职在公司或下属控股子公司工作并领取报酬，没有在股东单位中担任除董事、监事以外的任何行政职务，也没有在股东单位领薪；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。

（4）发行人的财务独立。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人的内部控制制度、财务管理相关的制度、发行人会计师出具的天健审（2017）7979号《内部控制鉴证报告》等文件。经对该等资料的核查，本保荐机构认为，发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员。发行人根据现行会计制度及相关法规、条例，结合发行人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。发行人开设了独立的银行账号，不存在与股东共用账号的情况。发行人作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务。

（5）发行人的机构独立。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人的组织结构图等资料，并与发行人管理层进行了交流。根据该等核查，本保荐机构认为，发行人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；发行人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；发行人与股东单位之间不存在混合经营、合署办公的情况；发行人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。

（6）发行人的业务独立。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构核查了发行人和发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业的

主要业务情况。经核查，发行人实际控制人韩芳女生控制的其他企业有浙江南都企业管理服务有限公司，其主要从事企业管理，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；浙江南都房地产营销策划有限公司，其主要从事房地产销售代理，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，经济信息咨询服务；杭州南郡广告策划有限公司，其主要从事服务：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；浙江南都悦盛投资管理有限公司，其主要从事投资管理，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）；杭州悦嘉教育咨询有限公司，其主要从事教育信息咨询（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）。

保荐机构认为，发行人具备了独立完整的业务，拥有独立的经营场所，独立对外签订合同，开展业务，形成了面向市场自主经营的能力，不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的业务依赖。发行人业务完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

（7）经本保荐机构核查，未发现发行人在独立性方面存在其他严重缺陷。

（8）经本保荐机构核查，发行人在招股说明书中披露已达到发行监管对公司独立性的基本要求。

## 2. 募集资金运用

（1）发行人募集资金有明确的使用方向，且用于主营业务

查证过程及事实依据如下：

发行人于 2016 年 5 月 21 日召开 2016 年度第三次临时股东大会，审议批准



了《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》，确定了本次募投项目为：“1、物业管理智能化系统项目，募集资金投资总额为 9,049.90 万元；2、全国物业服务业务拓展项目，募集资金投资总额为 9,860.00 万元；3、社区 O2O 平台建设项目，募集资金投资总额为 5,000.00 万元；4、公寓租赁服务项目，募集资金投资总额为 10,785.80 万元；5、人力资源建设项目，募集资金投资总额为 6,375.11 万元”。

经本保荐机构核查，上述项目均围绕公司的主营业务进行，旨在进一步做大做强主业，保持公司持续稳定发展。

(2) 发行人募集资金数额和投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人募集资金投资项目的《可行性研究报告》等资料，与公司管理层进行了充分讨论，并结合发行人现状进行分析后认为，发行人募集资金数额和投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平等相适应。

(3) 发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人募集资金投资项目涉及的产业政策、募集资金投资项目的审批文件，发行人募集资金投资项目已履行报批等程序，符合国家产业政策、投资管理、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

(4) 发行人董事会对募集资金投资项目的可行性进行认真分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

查证过程及事实依据如下：

本保荐机构查阅了发行人与募投项目相关的董事会会议资料，并与各募投项

目负责人进行了座谈。经过上述分析核查，本保荐机构认为，发行人董事会对募集资金投资项目的可行性进行了认真分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

(5) 发行人募集资金投资项目实施后，不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响。

查证过程及事实依据如下：

经核查，本次募集资金投资项目均由发行人负责实施。该等项目实施完毕后，发行人的主营业务不会发生变化，亦不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利影响。

(6) 发行人建立了募集资金专项存储制度，并承诺募集资金到位后将存放于董事会决定的专项账户。

查证过程及事实依据如下：

经核查，发行人已制定《募集资金管理办法》，本次发行上市所募集到的资金将存放于董事会决定开设的专项账户内。

## 四、发行人存在的主要风险及发展前景评价

### (一) 发行人存在的主要风险

#### 1、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。

## 2、经营风险

### （1）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。

### （2）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。

### （3）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。

### （4）未取得经营场所房屋权利证书的风险

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。

### 3、财务风险

#### （1）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。

#### （2）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。

#### （3）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形式。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。

## 4、管理风险

### （1）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。

### （2）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。

### （3）核心业务人员流失风险

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

### （4）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。

#### （5）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，截至本保荐书签署之日，公司全资及控股子公司 7 家、孙公司 1 家、分公司 51 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。

#### （6）未为全部员工缴纳社会保险而可能造成的补缴风险

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

经过中介机构的改制辅导，公司和公司管理层已充分意识到社会保险缴纳的

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

#### (7) 未为全部员工缴存住房公积金而可能造成的补缴风险

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

#### (8) 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。

## 5、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。

## 6、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。

## （二）发展前景评价

本保荐机构认为，发行人主营业务和行业地位比较突出，盈利能力较强，内部管理和运作规范。发行人本次募集资金投资项目实施后，公司的主营业务将得到进一步加强。因此，本保荐机构预计，在宏观经济趋势向好且行业政策不发生重大不利变化的情况下，发行人发展前景良好。

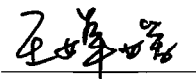
## 五、结论

综上所述，本保荐机构认为发行人符合《公司法》、《证券法》和《首发办法》等法律法规的相关规定，本保荐机构同意担任公司的保荐机构并推荐其首次公开发行股票。



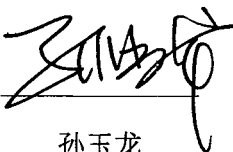
（本页无正文，为《长江证券承销保荐有限公司关于南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票并上市之发行保荐书》之签字盖章页）

项目协办人：

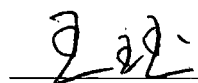


王婵媛

保荐代表人：



孙玉龙



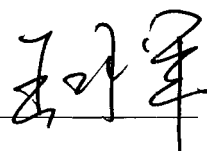
王珏

内核负责人：



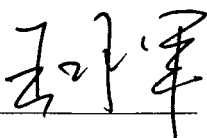
孙玉龙

保荐业务负责人：



王承军

法定代表人：



王承军



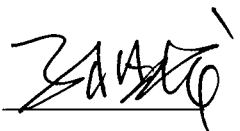
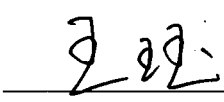
# 长江证券承销保荐有限公司 关于南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票 并上市保荐代表人专项授权书

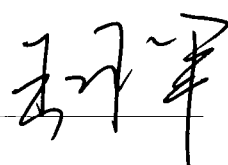
中国证券监督管理委员会：

根据贵会《证券发行上市保荐业务管理办法》及有关文件的规定，我公司作为南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票并上市的保荐机构，授权孙玉龙、王珏担任保荐代表人，具体负责该公司首次公开发行股票并上市的尽职保荐及持续督导等保荐工作。

特此授权。

附件：《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签字保荐代表人在审企业家数等情况的说明》

保荐代表人：    
孙玉龙                      王珏

法定代表人：   
王承军



## 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

#### 签字保荐代表人在审企业家数等情况的说明

中国证券监督管理委员会：

长江证券承销保荐有限公司作为南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”）首次公开发行股票并上市的保荐机构，根据中国证券监督管理委员会《证券发行上市保荐业务管理办法》的有关规定，指定孙玉龙、王珏担任本次保荐工作的保荐代表人。根据《关于进一步加强保荐业务监管有关问题的意见》（证监会公告〔2012〕4号）的要求，特对孙玉龙、王珏两位保荐代表人签字负责的在审企业家数情况说明如下：

孙玉龙先生：最近3年内未被中国证监会采取过监管措施，未受到过证券交易所公开谴责和中国证券业协会自律处分；最近3年内曾担任过中通客车控股股份有限公司非公开发行股票、优德精密工业(昆山)股份有限公司首次公开发行股票、辽宁曙光汽车集团股份有限公司非公开发行股票、湖北兴发化工集团股份有限公司非公开发行股票、上海凯鑫分离技术股份有限公司首次公开发行股票项目的签字保荐代表人。截至本说明出具之日，中通客车控股股份有限公司、优德精密工业(昆山)股份有限公司、辽宁曙光汽车集团股份有限公司已完成发行，湖北兴发化工集团股份有限公司非公开发行股票、上海凯鑫分离技术股份有限公司首次公开发行股票项目处于在审阶段。

王珏先生：最近3年内未被中国证监会采取过监管措施，未受到过证券交易所公开谴责和中国证券业协会自律处分；最近3年内曾担任过湖北振华化学股份有限公司首发项目、德力西新疆交通运输集团股份有限公司首发项目的签字保荐代表人。截至本说明出具之日，湖北振华化学股份有限公司、德力西新疆交通运输集团股份有限公司已完成发行。

上述两位保荐代表人签字负责保荐工作的在审企业家数符合《关于进一步加强保荐业务监管有关问题的意见》（证监会公告〔2012〕4号）第六条的要求。

特此说明。

（以下无正文）

（本页无正文，为《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  
签字保荐代表人在审企业家数等情况的说明》之盖章页）

法定代表人： 王承军

王承军

保荐代表人： 孙玉龙

孙玉龙

王珏

王珏



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

首次公开发行股票并上市

之

# 发行保荐工作报告



二〇一七年十一月

## 保荐机构声明

长江证券承销保荐有限公司（以下简称“本保荐机构”）接受南都物业服务股份有限公司（以下简称“发行人”、“南都物业”或“公司”）委托，就发行人首次公开发行股票并上市（以下简称“首发”或“IPO”）出具发行保荐工作报告。

本保荐机构及保荐代表人根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《首次公开发行股票并上市管理办法》（以下简称“《首发办法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》、《发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 27 号——发行保荐书和发行保荐工作报告》等有关法律、行政法规和中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）的规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本发行保荐工作报告，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。除非特别注明，本保荐工作报告所使用的简称和术语与《招股说明书》一致。

## 目 录

<b>第一节 项目运作流程</b> .....	<b>3</b>
一、本保荐机构内部项目审核流程.....	3
二、本项目立项审核主要过程.....	6
三、本项目执行的主要过程.....	6
四、内核部门审核本项目的主要过程.....	10
五、内核小组审核本项目的主要过程.....	10
<b>第二节 项目存在问题及其解决情况</b> .....	<b>12</b>
一、立项评估决策机构成员意见及审议情况.....	12
二、尽职调查过程中发现和关注的主要问题及其解决情况.....	12
三、质量控制部门关注的主要问题及其落实情况.....	24
四、内核小组会议讨论的主要问题及其落实情况.....	26
五、核查其他中介机构出具的专业意见的情况.....	30



## 第一节 项目运作流程

### 一、本保荐机构内部项目审核流程

本保荐机构建立了完善的内部项目审核流程，内部项目审核流程主要包括项目组自查审核、立项审核、内部核查部门审核、内核小组审核、发行委员会审核等环节。

#### （一）内部项目审核机构设置及其职能

本保荐机构设置了项目审核的专门机构——立项委员会、内部核查部门、证券发行内核小组和发行委员会。立项委员会负责审核批准项目立项；公司内部核查部门为质量控制部，主要负责立项委员会会议和内核委员会会议组织，对项目立项申请报告和证券发行申请文件进行详细审核，并向立项委员会会议和内核委员会会议报告审核情况；证券发行内核小组负责审核证券发行申请文件，批准向中国证监会申报证券发行申请文件，批准签署发行保荐书及其他业务文件；发行委员会负责审核批准公司的主承销、副主承销、分销交易及发行定价，评估本公司的包销风险及承受能力。

#### （二）内部项目审核流程

##### 1、立项阶段审核

- （1）项目组提前 5 个工作日向质量控制部提交立项申请报告。
- （2）质量控制部对立项申请报告进行形式审查后，分发给立项委员会成员和质量控制部审核人员。
- （3）立项委员会成员和质量控制部同时对立项申请报告进行审阅。
- （4）质量控制部根据立项委员会主任委员确定的时间组织立项委员会会议。
- （5）项目组在立项委员会上向立项委员会成员简要陈述项目的基本情况、

主要优势、主要风险、专业判断，并接受立项委员会成员关于项目质询。

(6) 质量控制部在立项委员会上向各立项委员会成员陈述审核意见。

(7) 立项委员会讨论决定是否批准立项。

立项委员会对申请立项的项目可以做出三种决定：批准该项目立项；否决该项目立项；经参会委员一致同意，暂缓决定，要求项目组补充尽职调查后，再次召开立项委员会会议。

(8) 质量控制部根据会议记录，整理形成会议纪要，提请立项委员会委员签字，将签字完毕的会议纪要、立项申请报告及其附件一起归档。

## 2、内核阶段审核

(1) 项目组通过质量控制部向公司证券发行内核小组提出内核申请，并提交完整的申请文件；质量控制部对申请文件的完备性进行形式审核；未通过形式审核的，质量控制部不接受其内核申请。

(2) 质量控制部报公司证券发行内核小组组长确定内核会议的具体时间。内核会议的安排应保证内核小组成员有至少 6 个工作日的时间充分审阅证券发行申请文件。每次参加会议的成员不少于 10 人。

(3) 质量控制部在内核会议召开前，对证券发行申请文件进行审阅，出具书面意见。内核小组成员在内核会议召开前，可以对证券发行申请文件进行单独审阅，无需出具书面意见。

(4) 内核会议前，质量控制部到发行人所在地进行实地调研，现场了解发行人有关情况。

(5) 内核会议上，业务助理简要介绍会议的组织情况，确认符合开会要求。

(6) 项目组简要介绍项目的基本情况。

(7) 质量控制部逐条发表其审核意见，内核小组逐一进行质询、讨论，形成明确意见。

(8) 内核小组成员逐条发表其审核意见，内核小组逐一进行质询、讨论，

形成明确意见。

相关主体发表审核意见与前面已经提出的审核意见相同时，可以在前面主体发表意见时一并质询、讨论，不再重复发表意见。在讨论时，项目组可以适时陈述自身的意见。

(9) 内核会议质询、讨论完毕有关问题后，项目组成员回避，内核小组成员根据需要分别进行简短的总结发言。

(10) 内核小组成员总结发言结束后，由内核小组组长组织进行表决。

内核会议表决结果分为以下三种情况：

**a、内核小组表决未获通过**

三分之二以上与会的内核小组成员同意，方为通过内核。未通过内核的，除存档一套外，证券发行申请文件退回项目组，项目终止。项目终止后，项目组负责善后事宜。

**b、内核小组表决获得有条件通过**

项目组对内核反馈意见予以落实，提交质量控制部复核后上报。必要时，质量控制部提请内核小组开会复核。

**c、内核小组决定暂缓表决**

经与会的内核小组成员的三分之二以上同意，证券发行申请文件需要在落实有关问题后再召开内核会议讨论决定的，内核会议暂缓表决。项目组对有关问题落实后，内核小组再次召集内核会议讨论、表决。

(11) 内核会议结束后，质量控制部在 1 个工作日内整理形成内核反馈意见，由项目组进行落实。项目组落实内核反馈意见后，提请质量控制部复核。质量控制部复核完成后，有关文件才能进入公司盖章程序。

### **3、发行阶段审核**

项目通过中国证监会审核后，在发行前召开发行委员会会议，发行委员会工作流程如下：

(1) 项目组准备有关发行方案及附件(若有),在期望的发行委员会会议1个工作日前提交给质量控制部助理。

(2) 质量控制部助理向发行委员会委员提交有关发行方案及附件,并根据发行委员会主任委员的安排,通知发行委员会会议时间、地点、方式。

(3) 项目组在发行委员会会议上介绍承销项目的交易和定价等发行方案,接受发行委员会的质询。

(4) 发行委员会讨论承销项目有关的交易和定价等发行方案,对风险进行评估。

(5) 发行委员会批准发行方案、对发行方案提出修改意见或否定发行方案。

(6) 质量控制部助理整理会议纪要,签字、存档。

## 二、本项目立项审核主要过程

2016年5月4日下午,本保荐机构立项委员会在上海办公室召开了本项目的立项会议。立项委员会委员王承军、王世平、孙玉龙、俞璇、王婵媛、崔若男、沈烨、邓毅、刘树人、王运奎、李强、周昱参加了现场立项会议。经充分讨论后同意本项目立项。

## 三、本项目执行的主要过程

### (一) 项目执行成员构成

项目组成员包括王珏、孙玉龙、王婵媛、李光耀、程俊俊、王奇。上述人员参与了辅导、项目尽职调查、申请文件的制作与审核的过程。

项目组成员的具体工作情况如下表所示:

姓名	项目角色	进场时间	具体工作情况
王珏	项目负责人、保荐代表人、辅导人员	2015年	组织尽职调查、辅导工作、申请材料和工作底稿制作等
孙玉龙	保荐代表人、辅导人员	2016年	参与尽职调查、辅导工作、审定申请材料和工作底稿等

王婵媛	项目协办人、辅导人员	2016年	参与尽职调查、辅导工作、申请材料和工作底稿制作等
李光耀	项目组成员、辅导人员	2015年	参与尽职调查、辅导工作、申请材料和工作底稿制作等
程俊俊	项目组成员、辅导人员	2015年	参与尽职调查、辅导工作、申请材料和工作底稿制作等
王奇	项目组成员	2016年	参与尽职调查、申请材料和工作底稿制作等

## （二）进场工作的时间

2015年7月项目组正式进场工作。

## （三）尽职调查的主要过程

本保荐机构于2015年5月开始与发行人接触，并于2015年7月开始正式进场开展尽职调查工作。

### 1、向发行人及相关主体下发了尽职调查文件清单

尽职调查文件清单按照中国证监会发布的《保荐人尽职调查工作准则》、《证券发行上市保荐业务管理办法》、《证券发行上市保荐业务工作底稿指引》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第1号——招股说明书(2006年修订)》等规定的要求制作，列出本保荐机构作为发行人本次发行及上市的保荐机构和主承销商所需了解的问题。同时结合发行人的实际情况，对发行人进行了全面调查，并形成了相应的保荐业务工作底稿。

### 2、向发行人及相关主体进行尽职调查培训和解答相关问题

文件清单下发后，为提高尽职调查效率，本保荐机构现场执行人员组织发行人及相关主体的指定尽职调查联系人召开了尽职调查动员大会，进行尽职调查培训，并在调查过程中指定专门人员负责解答有关的疑问。

### 3、审阅尽职调查搜集的文件和其他证券服务机构的相关文件

收集到发行人提供的资料后，按照目录进行整理和审阅，审阅的文件与尽职

调查清单目录相一致，包括发行人基本情况调查，发行人主要财产调查，业务与技术调查，同业竞争与关联交易调查，董事、监事、高级管理人员调查，组织机构与内部控制调查，财务与会计调查，募集资金运用调查，股利分配调查，公司业务发展目标调查，重大合同以及债权债务、担保、诉讼、仲裁、行政处罚等方面内容以及公司风险因素及其他需关注的问题等多个方面的调查。

#### 4、资料分析

分析取得的资料，记录各类异常和疑点，初步确定下一步的核查重点；针对重点问题，制定进一步的核查计划。

5、现场参观了解发行人的固定资产管理、安全管理、环境保护等方面的情况

尽职调查期间现场走访了发行人及其子公司的项目现场、办公地点、设备堆场等场所，深入了解发行人在物业管理服务等业务环节中的经营模式及经营情况。

#### 6、管理层访谈和尽职调查补充清单

与发行人的董事长、总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员以及子公司的管理人员进行访谈，了解发行人管理层对采购、销售、经营、财务、人力资源等方面的认识和规划，并对行业特点、公司经营模式等方面做进一步了解。根据审阅前期尽职调查反馈的材料以及进一步了解的企业情况，提交补充尽职调查清单。

#### 7、现场核查及重点问题核查

根据《保荐人尽职调查工作准则》的重点及要求，访谈发行人各业务部门有关人员、考察有关经营场所、实地查看有关制度执行情况、抽查有关会计文件及资料等；并针对发现的问题，进行专题核查。

#### 8、向有关第三方机构进行调研和征询

与发行人及其子公司的主管税务机关、主管工商行政管理部门、发行人主要

供应商以及主要客户进行了访谈或取得证明文件，了解发行人的合法经营情况、业务运营模式等有管情况，并对有关问题进行了核查。

#### 9、列席发行人股东大会、董事会等会议

通过列席旁听发行人股东大会、董事会等会议，进一步了解发行人的经营情况和目标计划，对发行人的业务经营进行进一步分析，并了解发行人公司治理情况。

#### 10、辅导贯穿于尽职调查过程之中

本保荐机构依据尽职调查中了解的发行人情况对发行人主要股东、董事、监事、高级管理人员进行有针对性的辅导，具体辅导工作采取现场授课、中介机构协调会、提供自学材料、座谈和日常沟通等多种方式，起到了良好的辅导效果。同时，项目组结合在辅导过程中注意到的事项做进一步的针对性尽职调查。

#### 11、重大事项的会议讨论

尽职调查中发现的重大事项，通过召开协调会的形式进一步了解事项的具体情况，并就解决方案提出建议。

#### 12、由发行人及相关主体出具相应承诺及说明

针对股东的股份锁定情况，股东股份无质押、无纠纷情况，避免同业竞争情况，董事、监事、高级管理人员的任职资格、兼职、对外投资情况、在主要供应商和销售客户中的权益情况等重要事项，项目组在了解情况的基础上由发行人及相关主体出具相应的声明与承诺。

### **（四）保荐代表人参与尽职调查工作的时间及主要过程**

本保荐机构指定具体负责本项目的保荐代表人为孙玉龙先生和王珏先生。孙玉龙先生和王珏先生充分考虑了自身专业胜任能力和专业独立性，确保能够恪守独立、客观、公正的原则，具备良好的职业道德和专业胜任能力。孙玉龙先生自2016年5月至本报告出具日、王珏先生自2016年5月至本报告出具日参与尽职调查工作，尽职调查以现场核查、现场会议、访谈、邮件沟通、电话会议等方式

进行。

孙玉龙先生和王珏先生均按照《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定为本项目建立了尽职调查工作日志，作为保荐工作底稿的一部分存档备查。本保荐机构定期对其尽职调查工作日志进行了检查。

## 四、内核部门审核本项目的过程

本保荐机构的内部核查部门为质量控制部。

质量控制部孙玉龙于 2016 年 5 月 18 日至 2016 年 5 月 19 日、质量控制部王婵媛于 2016 年 5 月 27 日至发行人公司所在地进行了现场核查。2016 年 5 月 19 日至 2016 年 5 月 31 日，质量控制部就本项目进行了书面审核，有关审核意见向内核会议进行了陈述。同时，法律合规部对招股说明书验证进行了复核。

## 五、内核小组审核本项目的过程

### （一）内核小组成员构成

本项目内核会议召开时，本保荐机构的内核小组成员共五十四人，分别为王承军、王世平、孙玉龙、俞璇、王婵媛、崔若男、沈烨、曹宁、陈昕、郑绪一、赵健程、周依黎、王茜、施伟（小）、苏锦华、施小波、谈峰、王珏、方东风、蒋庆华、罗勇、赖洁楠、施伟、朱明、乔端、邓毅、何君光、王海涛、张海峰、张新杨、徐中华、杜纯领、程荣峰、陆亚峰、吴旭瑾、刘树人、李鹏程、陈方勇、王运奎、吴江、赵兴源、盛赞、王初、田蓉、古元峰、武利华、李卫、李哲、张伟、黄力、伍俊杰、李强、宋彬、周昱。

### （二）内核小组审议情况

本项目内核会议于 2016 年 6 月 1 日召开，王承军、王世平、俞璇、崔若男、沈烨、罗勇、朱明、乔端、张海峰、王运奎、伍俊杰、周昱等 12 名委员参加会议。与会内核小组成员就本项目申请文件的完整性、合规性进行了审核，质量控制部在内核会议召开前，对证券发行申请文件进行了审阅，并出具了书面意见。



### （三）内核小组审议意见

与会内核小组成员一致同意本项目通过内核。

## 第二节 项目存在问题及其解决情况

### 一、立项评估决策机构成员意见及审议情况

本保荐机构立项评估决策机构为立项委员会。2016年5月4日，公司立项委员会在上海办公室召开了南都物业IPO项目立项会议。会上，项目人员首先介绍了项目基本情况以及主要的风险，然后接受了立项委员会的问询并一一回答。项目组人员退场后，立项委员会对项目进行了充分的讨论并进行了最终表决。

立项委员会认为：从现有材料来看，南都物业基本符合《首发办法》相关要求，公司具有较好的盈利能力。同时，立项委员会对以下问题提出了关注：1、发行人的现金收款内控管理；2、“南都”字样的中文商标权属。

### 二、尽职调查过程中发现和关注的主要问题及其解决情况

#### （一）发行人2004年8月改制合法合规性问题

南都物业改制过程如下：

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。

需核查本次改制的合规性，并对改制是否造成国有、集体资产流失进行核查。

#### **上述问题解决和规范情况如下：**

保荐机构核查了南都物业、南都房产集团自设立以来的全套工商登记资料，对相关责任人进行了访谈。

本保荐机构认为，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。

## （二）发行人房屋产权问题

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

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

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

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

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

2012 年 3 月 28 日，抵押权人中国农业银行股份有限公司杭州浙大支行将华海实业起诉至法院，请求华海实业偿还贷款并在不能按时还款时享有拍卖、变

卖该抵押物所得价款的优先受偿权。

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

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

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

截至目前，上述房产尚未办理完成过户登记，上述房产由公司自行使用或对外出租。



#### **上述问题的解决及规范情况如下：**

本保荐机构代表人认为：发行人上述房产权属存在瑕疵，尚未办理取得公司名下的房屋产权证及国有土地使用权证，但相关《预约转让协议》经法院判决有效，杭州市国土资源局也已批复认可，截至本报告出具之日，发行人占有、使用或对外出租上述房产不存在限制及障碍。此外，发行人系物业服务类企业，对于特定房产的依赖性较低。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。

### **（三）发行人中文商标问题**

截至本报告签署之日，南都物业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	注册有效期
1		第 805811 号	第 36 类	上海益都实业投资有限公司	2016.01.06-2026.01.06
2		第 13913201 号	第 35 类	南都物业	2015.03.07-2025.03.06
3		第 13913213 号	第 36 类	南都物业	2015.03.07-2025.03.06
4		第 6972452 号	第 36 类	南都物业	2010.06.21-2020.06.20
5		第 6972457 号	第 43 类	南都物业	2010.09.28-2020.09.27
6		第 8112140 号	第 36 类	南都物业	2011.05.07-2021.05.06
7		第 8124824 号	第 36 类	南都物业	2012.02.28-2022.02.27
8		第 6092068 号	第 41 类	南都物业	2010.05.14-2020.05.13

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

根据商标分类，公司需注册的中文商标“南都”属于第 36 类，商标“南都”已被上海益都实业投资有限公司注册。考虑到经营范围，公司需要获得“南都”商标之“3604 不动产事务”类别的使用权。



### 上述问题的解决及规范情况如下：

经保荐机构核查，与公司管理层访谈，确认以下解决方案：由公司与商标所有权人进行沟通，通过授权方式获得商标许可使用权。

截至本报告出具之日，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。

#### （四）发行人与关联方之间存在资金拆借的情况

本保荐机构保荐代表人、项目组成员、发行人律师、发行人会计师查阅了报告期内发行人与关联方韩芳、韩红、陈琦超之间资金拆借的情况。

2015年度公司与董监高及其他员工之间的资金往来：

单位：万元

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

2014年度公司与董监高及其他员工之间的资金往来：

单位：万元

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

### 上述问题的解决及规范情况如下：

经本保荐机构、发行人律师与申报会计师的核查，在保证发行人正常经营的前提下，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》。

按照银行同期贷款利率对实际控制人韩芳的资金拆借费用进行测试，具体情况如下：

单位：万元

项目	2017 年 1-6 月	2016 年	2015 年	2014 年
资金占用费	-	-	323.08	573.68
净利润	3,589.03	6,296.48	2,209.70	3,149.59
占比	-	-	14.62%	18.21%

报告期内各期，以银行一年期贷款利率测算的韩芳未支付的资金占用费分别为 573.68 万元、323.08 万元、0 万元、0 万元，占净利润的比例分别为 18.21%、14.62%、0%、0%。未支付的资金占用费对净利润的影响逐年下降。

本保荐机构认为：上述资金拆借行为均发生在有限公司时期，虽然当时公司治理不够完善，但上述资金拆借均通过了必要的审批程序。股份公司成立之后，公司在《公司章程（草案）》中对关联交易决策权限与程序作出了规定，就关联

股东或关联董事在关联交易表决中的回避制度作出了规定。同时,《关联交易管理制度》、《独立董事工作制度》等公司治理文件中已明确了关联交易决策的具体程序。

天健会计师对发行人的内部控制出具了天健审(2017)7979号《关于浙江南都物业服务股份有限公司内部控制的鉴证报告》:公司对货币资金的收支和保管业务建立了较严格的授权批准程序,办理货币资金业务的不相容岗位已作分离,相关机构和人员存在相互制约关系。公司按国务院《现金管理暂行条例》,明确了现金的使用范围及办理现金收支业务时应遵守的规定。已按中国人民银行《支付结算办法》及有关规定制定了银行存款的结算程序。发行人规定下属企业严禁进行期货交易、严禁擅自向外单位出借多余资金、严禁向职工集资、严禁私设银行账户等。公司没有影响货币资金安全的重大不适当之处,但个别涉及现金支付业务的相关审批、稽核及管理力量还有待加强。

综上,本保荐机构认为,上述关联方资金拆借行为对公司本次发行上市不会构成实质性的法律障碍。

#### (五) 社保及公积金缴纳的情况

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。

#### 上述问题的解决及规范情况如下：

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。

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。

南都物业控股东南都地产服务、实际控制人韩芳出具《承诺函》，承诺如因政策调整，公司及其子公司的员工五险一金出现需要补缴之情形，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。

#### （六）发行人募集资金必要性问题

截至2017年6月30日，发行人货币资金账面金额为38,326.71万元，2017年1-6月经营活动产生的现金流量净额为3,348.47万元，发行人账面资金较为充足。

#### 上述问题的解决及规范情况如下：

经本保荐机构及发行人会计师核查，发行人账面资金主要来自预收账款和其他应付款。截至2017年6月30日，预收账款账面金额为11,414.05万元，其他应付款账面金额为19,723.24万元。

保荐机构代表人认为，预收账款主要是预收的物业费，尚未达到收入确认条件，属于负债，其他应付款主要是代收水电费和押金保证金，这些资金可以用于短期理财，但不适合长期投资，因此募投项目需要专门的募集资金。

### **（七）收入及成本确认问题**

发行人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。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。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。发行人将包干制项目与酬金制项目产生的收入与成本全部确认为发行人的收入与成本。

对于公共收益，发行人进行单独核算，将其确认为其他业务收入和其他业务支出，公共收益利润中属于业主的部分分配到资产负债表专项应付款中。

#### **上述问题的解决及规范情况如下：**

经本保荐机构及发行人会计师核查，鉴于酬金制定义，酬金属于发行人收入，项目发生的其他收入和成本均属于全体业主所有，发行人无所有权，因此发行人只确认酬金收入。

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，外包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。

### 三、质量控制部门关注的主要问题及其落实情况

#### （一）发行人的现金收款核查情况

报告期内，发行人存在现金收款的情况。请项目组说明发行人对上述情况的内部管理控制及项目组的核查情况。

#### 落实情况：

发行人向部分住宅业主收取物业费采用现金收款形式，报告期内现金收款情况如下：

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%

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. IT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。

项目组取得现金收款清单，抽取主要物业项目，向发行人负责该物业项目催收物业费的财务专员进行访谈，确认发行人制定了关于现金收款的内部控制制度，并按照制定出的内部控制制度执行。

项目组取得现金收款清单，抽取主要物业项目，向该物业项目业主进行访谈，确认现金收款的原因及真实性。

经保荐机构项目组核查，部分项目存在现金收款的情况主要是业主的缴费习惯和缴费便捷等原因造成。针对现金收款情况，发行人制定了严格的内控制度，并认真执行。同时，为了减少现金收款，发行人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%、8.05%，呈逐年下降趋势。

## （二）关于发行人中文商标的问题

带有“南都”字样的中文商标，在其中“3602 金融事务”与“3604 不动产事务”类别中，已被其他公司注册。请项目组说明“南都”商标所有权人是谁？项目组执行的核查程序？请项目组密切关注与商标纠纷相关的诉讼。

### 落实情况：

项目组通过向发行人管理层访谈，确认公司暂不涉及“3602 金融事务”类商标的许可使用问题。

项目组通过查询中国商标网，向发行人管理层访谈，确认“3604 不动产事务”类商标持有人为上海益都实业投资有限公司。

经保荐机构核查，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，不存在潜在的法律纠纷。

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。

#### 四、内核小组会议讨论的主要问题及其落实情况

(一) 根据《董事、监事、高级管理人员及核心技术人员调查表》，发行人实际控制人韩芳与发行人董事金涛育有一子女。金涛同时持有发行人 1.91% 的股份。请项目组说明：

1、韩芳与金涛未披露为关联方的原因，上述情形是否符合首发办法第二十五条“发行人应完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易”之规定？

**落实情况：**

项目组通过查询工商内档、股东名册、对董监高进行访谈，确认如下事实：韩芳与金涛系发行人股东，其中韩芳直接及间接持有发行人 75.83% 股权，并担任公司董事长；金涛直接持有公司 1.91% 股权，并担任公司董事。报告期内，双方系夫妻关系。2016 年双方协议离婚。

《首次公开发行股票并上市管理办法》第二十五条：“发行人应完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易。”根据规定，项目组在招股书第七节“三、关联方与关联关系”中将韩芳、金涛披露为发行人关联方，并就韩芳与发行人、金涛与发行人的关联关系进行了说明。对于股东之间的关联关系是否需要披露，《首次公开发行股票并上市管理办法》并未做相关规定。

项目组已在招股书第七节“三、关联方与关联关系”将韩芳、金涛披露为发行人关联方并进行了关联关系说明，符合首发办法第二十五条“发行人应完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易”之规定。

2、如果两者已离异，财产分割情况如何？发行人是否仍旧符合首发办法第十二条“发行人最近三年实际控制人未发生变更”之规定？

**落实情况：**

项目组通过查询工商内档、股东名册、对董监高进行访谈，确认如下事实：



韩芳直接及间接持有公司 75.83%股权，担任公司董事长，实际控制并经营管理南都物业。虽然报告期内韩芳与金涛曾系夫妻关系，但金涛未实际参与管理公司且双方未签订《一致行动人协议》，非一致行动人。因此，报告期内，南都物业实际控制人始终为韩芳。

项目组通过查阅韩芳与金涛《离婚协议书》及《离婚证》，确认 2016 年韩芳与金涛已离异。根据《离婚协议书》，甲方金涛、乙方韩芳对对外投资约定如下：“1) 协议双方约定，乙方名下浙江南都物业管理有限公司、浙江南都房地产服务有限公司等各家公司的股权按双方现有登记股权比例分配，甲方除其名下股权不对上述股权投资享有任何权益，不会就上述财产主张任何权益。2) 协议双方约定，双方各自名下的对外投资，包括但不限于各自名下的公司股权及其他任何公司股权、股份，各自名下证券账户项下的有价证券及证券期货，均归其登记主体所有，协议对方放弃上述投资的产权份额及任何权益。”根据该协议，离婚后韩芳与金涛所拥有的南都物业股权按照现有登记股权比例分配。除名下股权外，金涛放弃其他南都物业股权份额及任何权益。

项目组认为，《离婚协议书》对股权分割约定明确具体，本次离婚不会对南都物业股权份额产生变动，不会造成实际控制人变化，也不存在潜在的股权变动风险。

综上，发行人符合首发办法第十二条“发行人最近三年实际控制人未发生变更”之规定。

## **(二) 关于社保及公积金缴纳的缴纳情况，请项目组说明：**

### **1、说明报告期内各期末未缴纳五险一金人数较多的原因；**

#### **落实情况：**

报告期各期末，公司社保和公积金缴费人数与员工人数存在差距的主要原因有：1) 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公积金；2) 部分员工当月离职，停止缴纳社保和公积金；3) 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；4) 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，社会保险和公积金缴纳手续正在办理中；5）部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳社保与公积金。针对部分未缴纳公积金的员工，公司为其提供宿舍，截至2017年6月30日，公司提供宿舍床位数量1,741个。

## 2、分类统计报告期内各期末未缴纳五险一金的人数，包括但不限于参加新农合保险、外地参保公司报销、退休返聘、其他；

### 落实情况：

报告期内，公司缴纳社保及公积金情况如下：

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
员工总人数	6,276	5,089	4,301	3,557
缴纳社会保险人数	3,063	2,943	2,441	2,146
缴纳住房公积金人数	1,195	736	404	319

报告期各期末，未在发行人及其子公司缴纳社会保险的员工情况如下：

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
退休返聘	1,588	1,118	884	661
当月离职停保	127	106	59	43
双农保	296	280	150	0
缴纳日后新入职员工	184	191	61	117
自愿放弃缴纳	1,018	451	706	590
合计	3,213	2,146	1,860	1,411

报告期各期末，未在发行人及其子公司缴纳住房公积金的员工情况如下：

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
退休返聘	1,588	1,118	884	661
当月离职停缴公积金	127	106	59	43

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
缴纳日后新入职员工	184	191	61	117
自愿放弃缴纳	3,182	2,938	2,893	2,417
合计	5,081	4,353	3,897	3,238

3、分未按基数缴纳和未缴纳两种情形，测算如需补缴相关费用，对发行人业绩的影响。

#### 落实情况：

若发行人及其子公司为自愿放弃缴纳社保及公积金员工补缴社会保险和住房公积金，报告期内经营成果情况影响如下：

单位：元

项目		2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
未缴城镇职工 社保金额	杭州地区公司	558,769.71	819,539.27	799,647.21	600,498.18
	上海地区公司	1,092,563.12	---	---	---
未缴农村“双农保”金额		86,020.00	81,880.00	140,300.00	117,990.00
合计		1,737,352.83	901,419.27	939,947.21	718,488.18
税后影响		1,303,014.62	676,064.45	704,960.41	538,866.14
净利润		35,890,250.92	62,964,778.66	22,096,985.67	31,495,859.32
占比		3.63%	1.07%	3.19%	1.71%

注：分公司补缴社保金额计算标准按照总部基数及比例测算。

经测算，前述未缴社保金额税后影响数合计占报告期内净利润的比例分别为1.71%、3.19%、1.07%和3.63%，所占比例较小，不会对公司的经营业绩造成重大不利影响。

单位：元

项目		2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
未缴住房 公积金	杭州地区公司	3,243,542.40	7,869,139.20	6,873,768.00	5,116,305.60
	上海地区公司	644,784.00	---	---	---

项目		2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
额					
合计		3,888,326.40	7,869,139.20	6,873,768.00	5,116,305.60
税后影响		2,916,244.80	5,901,854.40	5,155,326.00	3,837,229.20
净利润		35,890,250.92	62,964,778.66	22,096,985.67	31,495,859.32
占比		8.13%	9.37%	23.33%	12.18%

注：分公司补缴住房公积金金额计算标准按照总部基数及比例测算。

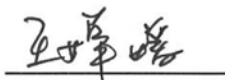
经测算，前述未缴社保金额合计占报告期内净利润的比例分别为12.18%、23.33%、9.37%和8.13%，对公司的经营业绩造成的影响总体呈下降趋势。2015年占比增加主要系由于确认了3,217.49万元股份支付费用导致当年净利润有所下降。针对部分未缴纳公积金的员工，公司为其提供宿舍，截至2017年6月30日，公司提供宿舍床位数量1,741个。

## 五、核查其他中介机构出具的专业意见的情况

本保荐机构已结合尽职调查过程中获得的信息对本项目相关的其他证券服务机构出具的专业意见进行了核查，各证券服务机构出具的专业意见与本保荐机构的判断不存在重大差异。


(本页无正文,为《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首次公开发行股票并上市之发行保荐工作报告》之签字盖章页)

项目协办人:



王婵媛

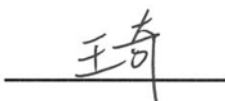
其他项目人员:



李光耀



程俊俊

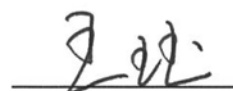


王奇

保荐代表人:

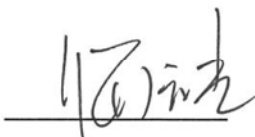


孙玉龙



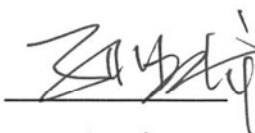
王珏

保荐业务部门负责人:



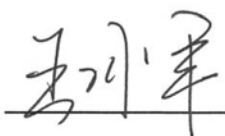
何君光

内核负责人:



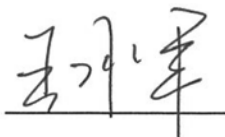
孙玉龙

保荐业务负责人:



王承军

保荐机构法定代表人:



王承军



附表：关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表

发行人	南都物业服务股份有限公司				
保荐机构	长江证券承销保荐有限公司	保荐代表人	孙玉龙	王珏	
序号	核查事项	核查方式	核查情况(请在 □中打“√”)	备注	
一	尽职调查需重点核查事项				
1	发行人行业排名和行业数据	核查招股说明书引用行业排名和行业数据是否符合权威性、客观性和公正性要求	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	<p>1、获取中国指数研究院发布的《2013中国物业服务百强企业研究报告》、《2014中国物业服务百强企业研究报告》、《2015中国物业服务百强企业研究报告》、《2016中国物业服务百强企业研究报告》；</p> <p>2、获取中国物业管理协会发布的《2015全国物业管理行业发展报告》</p> <p>3、通过上市公司年报获取同行业上市公司数据。</p> <p>项目组通过对上述资料的核查，无法找到发行人行业排名数据，对招股说明书中披露的数据进行了核实。</p>
2	发行人主要供应商、经销商情况	是否全面核查发行人与主要供应商、	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	<p>1、对主要供应商和客户进行实地走访，对其主要经办人员或管理人员进行访谈，以确认其与发行人是否存在关联关</p>

		经销商的关联关系			<p>系；</p> <p>2、函证主要供应商和客户，确认其与发行人是否存在关联关系；</p> <p>3、取得发行人主要关联方的工商登记资料；</p> <p>4、通过全国企业信用信息公示系统（<a href="http://gsxt.saic.gov.cn/">http://gsxt.saic.gov.cn/</a>）查询发行人主要供应商、主要客户的工商资料，从注册地、业务范围、工商变更记录及股东和管理层人员任职等判断是否存在关联关系；</p> <p>5、发行人董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、实际控制人分别出具的调查表；</p>
3	发行人环保情况	是否取得相应的环保批文,实地走访发行人主要经营所在地核查生产过程中的污染情况,了解发行人环保支出及环保设施的运转情况	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	不适用

4	发行人拥有或使用专利情况	是否走访国家知识产权局并取得专利登记簿副本	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	不适用
5	发行人拥有或使用商标情况	是否走访国家工商行政管理总局商标局并取得相关证明文件	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、取得发行人所拥有商标的商标注册证书； 2、取得了发行人签订的商标使用许可合同。
6	发行人拥有或使用计算机软件著作权情况	是否走访国家版权局并取得相关证明文件	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	不适用
7	发行人拥有或使用集成电路布图设计专有权情况	是否走访国家知识产权局并取得相关证明文件	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	不适用
8	发行人拥有采矿权和探矿权情况	是否核查发行人取得的省级以上国土资源主管部门核发的采矿许可证、	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	不适用



		勘查许可证			
9	发行人拥有特许经营权情况	是否走访特许经营权颁发部门并取得其出具的证书或证明文件	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	不适用
10	发行人拥有与生产经营相关资质情况（如生产许可证、安全生产许可证、卫生许可证等）	是否走访相关资质审批部门并取得其出具的相关证书或证明文件	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、走访了与发行人生产经营相关的主管部门（安监、质监、房管等部门），了解发行人报告期内是否存在违法违规行为； 2、获取了上述部门开具的发行人及其子公司守法证明文件。
11	发行人违法违规事项	是否走访工商、税收、土地、环保、海关等有关部门进行核查	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、对发行人及其子公司所处省市（杭州）的相关部门进行了走访，对于不接受访谈的政府部门，项目组拍照留证； 2、获取了上述部门开具的发行人及其子公司守法证明文件。
12	发行人关联方披露情况	是否通过走访有关工商、公安等机关或对有关人员进行访谈等方式进行	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、获取发行人成立以来的工商资料，了解其股权变动情况； 2、获取发行人董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、实际控制人分别出具的调查表和身份证明文件；

		全面核查			<p>3、查询或取得发行人主要关联方的工商登记资料；</p> <p>4、通过全国企业信用信息公示系统（<a href="http://gsxt.saic.gov.cn/">http://gsxt.saic.gov.cn/</a>）查询发行人关联方情况。</p>
13	发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高管、经办人员存在股权或权益关系情况	是否由发行人、发行人主要股东、有关中介机构及其负责人、高管、经办人等出具承诺等方式全面核查	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	<p>1、获取发行人董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、实际控制人分别出具的调查表。</p> <p>2、获得发行人关于与中介机构不存在关联关系的声明。</p> <p>3、获得中介机构及其经办人员是否存在股权或权益关系情况所出具的承诺函。</p>
14	发行人控股股东、实际控制人直接或间接持有发行人股权质押或争议情况	是否走访工商登记机关并取得其出具的证明文件	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	<p>1、获取发行人成立以来的工商资料，了解其股权变动情况，了解股权是否存在质押或争议情况；</p> <p>2、获取发行人股东出具的股东持股未受限及未委托持股承诺函；</p>
15	发行人重要合同情况	是否以向主要合同方函证方式进行核查	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	<p>1、对报告期内的主要客户和主要供应商进行实地走访，对其主要经办人员或管理人员进行访谈，了解发行人与其合同签订情况和合同履行情况；</p>

16	发行人对外担保情况	是否通过走访相关银行等方式进行核查	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、取得发行人及其主要子公司的信用信息报告，将其中列示的对外担保情况与发行人提供资料进行比对； 2、向发行人主要业务银行进行函证，询问发行人对外担保情况； 3、取得发行人对外担保情况的声明。
17	发行人曾发行内部职工股情况	是否以与相关当事人当面谈的方式核查	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	不适用
18	发行人曾存在工会、信托、委托持股情况	是否以与相关当事人当面谈的方式核查	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	不适用
19	发行人涉及诉讼、仲裁情况	是否走访发行人注册地和主要经营所在地相关法院、仲裁机构	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、走访了发行人所在地西湖区人民法院； 2、通过中华人民共和国最高人民法院全国法院被执行人信息查询（zhixing.court.gov.cn）系统进行查询。
20	发行人实际控制人、董事、监事、高管、核心	是否走访有关人员户口所在地、经常居住地相关	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	主要执行了以下替代程序： 1、通过中华人民共和国最高人民法院全国法院被执行人信息查询（zhixing.court.gov.cn）系统进行查

	技术人员涉及诉讼、仲裁情况	法院、仲裁机构			<p>询；</p> <p>2、通过监管机构网站或互联网进行搜索，核查董监高及核心技术人员涉及诉讼或仲裁情况；</p> <p>3、取得发行人董监高及核心技术人员出具的诉讼事项承诺；</p> <p>4、取得发行人董监高及核心技术人员户口所在地或经常居住地公安机关或警察局出具的无犯罪记录证明。</p>
21	发行人董 事、监事、 高管遭受行 政处罚、交 易所公开谴 责、被立案 侦查或调查 情况	是否以与相 关当事人当 面访谈、登 陆监管机构 网站或互联 网搜索方式 进行核查	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	<p>1、获取董监高关于任职资格的承诺；</p> <p>2、与发行人董监高进行当面访谈，获取关于其任职资格的访谈提纲；</p> <p>3、通过监管机构网站或互联网进行搜索。</p>
22	发行人律 师、会计师 出具的专业 意见	是否履行核 查和验证程 序	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	<p>1、通过当面沟通、电话沟通、邮件沟通等方式与发行人律师、会计师沟通，对律师工作报告、法律意见书、审计报告和其他专项财务报告等文件进行核查和验证；</p> <p>2、查询会计师部分工作底稿，抽取凭证对其进行验证。</p>
23	发行人会计	如发行人报	是	否	1、与会计师和企业财务人员沟通，查

	政策和会计估计	报告期内存在会计政策或会计估计变更,是否核查变更内容、理由和对发行人财务状况、经营成果的影响	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	阅发行人会计政策和会计估计等相关资料;  2、获取会计估计变更的说明性文件,评估其对发行人经营成果的影响。
24	发行人销售收入情况	是否走访重要客户、主要新增客户、销售金额变化较大客户等,并核查发行人对客户销售金额、销售量的真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、对报告期内主要客户进行实地走访,对其主要经办人员或管理人员进行访谈,了解其与发行人的业务情况、关联关系及合同履行情况等;  2 对报告期内主要客户进行函证,函证内容包括报告期内的销售金额和期末应收账款余额;  3、对报告期内发行人的收入进行抽样测试,获取销售发票与收款水单,以验证其收入的真实性;  4、对发行人报告期销售收入进行截止性测试;  5、获取报告期内收入明细,分析发行人收入变动的合理性。
		是否核查主要产品销售价格与市场	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	查到政府主管部门对物业费价格的规定,检查发行人物业费价格的合理性与合规性。

		价格对比情况			
25	发行人销售成本情况	是否走访重要供应商、新增供应商和采购金额变化较大供应商等,并核查公司当期采购金额和采购量的完整性和真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	<p>1、对报告期内主要供应商进行实地走访,对其主要经办人员或管理人员进行访谈,了解其与发行人的业务情况、关联关系及合同履行情况等;</p> <p>2、对报告期内主要供应商进行函证,函证内容包括报告期内的采购金额和期末应付账款余额等;3、对报告期内发行人的成本进行抽样测试,获取采购发票与付款水单,以验证其成本的真实性;</p> <p>4、对发行人报告期销售成本进行截止性测试;</p> <p>5、获取报告期内成本明细,分析发行人成本变动的合理性。</p>
		是否核查重要原材料采购价格与市场价格对比情况	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	<p>发行人主要原材料为人工成本,项目组进行了如下核查:</p> <p>1、项目组人员获得了发行人最近三年的员工工资表,查看工资变动情况;</p> <p>2、项目组查看当地人员最近三年平均工资情况,与发行人情况进行比较。</p>
26	发行人期间费用情况	是否查阅发行人各项期间费用明细	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	<p>1、获得期间费用明细表,逐项分析各明细科目金额变动的合理性,主要项目存在异常变动的,对变动原因进行详细</p>

		表,并核查期间费用的完整性、合理性,以及存在异常的费用项目			分析; 2、对发行人报告期期间费用进行截止性测试。
27	发行人货币资金情况	是否核查大额银行存款账户的真实性,是否查阅发行人银行帐户资料、向银行函证等	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、取得发行人银行开户基本信息,与发行人提供的银行账户信息进行核对,以验证发行人银行账户的完整性; 2、采用复核会计师函证的方式对银行存款、贷款等事项进行核查。
		是否抽查货币资金明细账,是否核查大额货币资金流出和流入的业务背景	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、取得报告期内发行人所有账户的银行对账单; 2、取得发行人银行日记账; 3、根据发行人银行对账单,按照一定的标准对发行人银行流水进行抽查,并取得相应的银行水单凭证,验证交易性质,核查交易发生的合理性。
28	发行人应收账款情况	是否核查大额应收款项的真实性,并查阅主要债务人名单,了解债务人状	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、对主要客户的应收账款进行函证; 2、获取发行人应收账款明细表,并分析其变动的合理性。

		况和还款计划			
		是否核查应收款项的收回情况,回款资金汇款方与客户的一致性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、访谈发行人财务人员和业务人员; 2、抽查发行人银行对账单,核查回款方与客户的一致性,对大额回款追查至发票等;
29	发行人存货情况	是否核查存货的真实性,并查阅发行人存货明细表,实地抽盘大额存货	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、取得报告期各期末存货明细表,主要是员工服装、清洁维修用品,并分析存货变动的合理性;
30	发行人固定资产情况	是否观察主要固定资产运行情况,并核查当期新增固定资产的真实性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、实地走访发行人主要经营场所,观察固定资产使用情况,获取了目前正在使用的主要设备清单及其折旧情况;
31	发行人银行借款情况	是否走访发行人主要借款银行,核查借款情况	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	不适用
		是否查阅银	是	否	不适用



		行借款资料，是否核查发行人在主要借款银行的资信评级情况，存在逾期借款及原因	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
32	发行人应付票据情况	是否核查与应付票据相关的合同及合同执行情况	是 <input type="checkbox"/>	否 <input checked="" type="checkbox"/>	不适用
33	发行人税收缴纳情况	是否走访发行人主管税务机关，核查发行人纳税合法性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、对发行人及其子公司主要经营地（杭州）税务机关进行了走访，核查发行人纳税合法性； 2、获取发行人及其子公司税务机关出具的报告期内无违法违规证明； 3、获取发行人及其子公司报告期内主要税种的申报表及纳税凭证。
34	关联交易定价公允性情况	是否走访主要关联方，核查重大关联交易金额真实性和定价公允性	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	1、获取发行人报告期内主要关联交易的相关合同； 2、对发行人主要关联方负责人进行访谈，了解关联交易发生的合理性及定价依据等。

	核查事项	核查方式	
35	发行人从事境外经营或拥有境外资产情况	通过访谈实际控制人，并由发行人出具说明，确认报告期内，发行人未从事境外经营或拥有境外资产	1、对发行人实际控制人进行访谈，了解公司目前未在境外设立分子公司开展业务经营； 2、取得发行人关于不存在海外资产的说明。
36	发行人控股股东、实际控制人为境外企业或居民	通过查阅控股股东企业工商资料、访谈实际控制人、确认发行人控股股东、实际控制人非境外企业或居民	1、查阅控股股东企业工商资料及实际控制人身份证明文件，了解到控股股东与实际控制人非境外企业或居民 2、对发行人实际控制人进行访谈，并取得核心人员调查表，了解到实际控制人非境外居民
37	发行人是否存在关联交易非关联化的情况	核查关联交易的相关合同、会议资料、定价依据，确认发行人不存在关联交易非关联化的情形	1、项目组获取了发行人主要关联方的工商资料，了解了发行人主要关联方的变动情况，报告期内发行人不存在关联交易非关联化的情况。 2、通过对报告期内主要客户、供应商的核查，了解其与发行人不存在关联关系。
二	本项目需重点核查事项		
38			是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
三	其他事项		
39			是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>

40			是 <input type="checkbox"/>	否 <input type="checkbox"/>	
----	--	--	----------------------------	----------------------------	--

填写说明：

1、保荐机构应当根据《保荐人尽职调查工作准则》的有关规定对核查事项进行独立核查。保荐机构可以采取走访、访谈、查阅有关资料等方式进行核查，如果独立走访存在困难的，可以在发行人或其他中介机构的配合下进行核查，但保荐机构应当独立出具核查意见，并将核查过程资料存入尽职调查工作底稿。

2、走访是保荐机构尽职调查的一种方式，保荐机构可以在进行走访核查的同时，采取要求当事人承诺或声明、由有权机关出具确认或证明文件、进行互联网搜索、查阅发行人贷款卡等有关资料、咨询专家意见、通过央行企业征信系统查询等有效、合理和谨慎的核查方式。

3、表中核查事项对发行人不适用的，可以在备注中说明。

（以下无正文）

保荐代表人承诺：我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。

保荐代表人承诺：我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。

保荐代表人： 孙玉龙

孙玉龙

保荐机构保荐业务（部分）负责人签名： 何君光

何君光



保荐代表人承诺：我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。

我已根据《证券法》、《证券发行上市保荐业务管理办法》和《保荐人尽职调查工作准则》等规定认真、忠实地履行尽职调查义务，勤勉尽责地对发行人有关事项进行了核查验证，认真做好了招股说明书的验证工作，确保上述问核事项和招股说明书中披露的信息真实准确完整，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并将对发行人进行持续跟踪和尽职调查，及时、主动修改和更新申请文件并报告修改更新情况。我及近亲属、特定关系人与发行人之间不存在直接或间接的股权关系或者通过从事保荐业务谋取任何不正当利益。如违反上述承诺，我自愿接受中国证监会根据有关规定采取的监管措施或行政处罚。

保荐代表人： 王珏

保荐机构保荐业务（部分）负责人签名： 何君光

王珏

何君光

职务： 首席保荐代表人

长江证券承销保荐有限公司



南都物业服务股份有限公司

2014年-2017年6月审计报告

# 目 录

一、审计报告 .....	第 1—2 页
二、财务报表 .....	第 3—10 页
(一) 合并及母公司资产负债表 .....	第 3—4 页
(二) 合并及母公司利润表 .....	第 5 页
(三) 合并及母公司现金流量表 .....	第 6 页
(四) 合并及母公司所有者权益变动表 .....	第 7—10 页
三、财务报表附注 .....	第 11—71 页



# 审计报告

天健审〔2017〕7978号

南都物业服务股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的南都物业服务股份有限公司（以下简称南都物业公司）财务报表，包括2014年12月31日、2015年12月31日、2016年12月31日、2017年6月30日的合并及母公司资产负债表，2014年度、2015年度、2016年度、2017年1-6月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是南都物业公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有



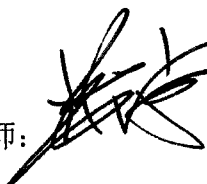

效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，南都物业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南都物业公司 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日、2017 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况，以及 2014 年度、2015 年度、2016 年度、2017 年 1-6 月的合并及母公司经营成果和现金流量。



中国注册会计师： 

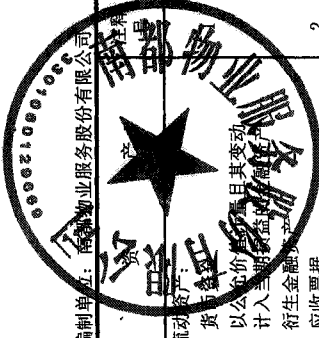
中国注册会计师： 

二〇一七年十一月二十二日

# 资 产 负 债 表 ( 资 产 )

会企01表  
单位:人民币元

	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
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	8,921,357.10	76,957,000.00	27,957,000.00					
投资性房地产	28,408,145.15	8,921,357.10	28,611,631.07					
固定资产	16,375,202.68	27,259,150.49	28,710,541.98					
在建工程		144,444.44	925,468.91					
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	753,681.34	748,690.91	362,817.12	362,817.12	313,833.34	313,833.34	10,500.00	10,500.00
开发支出								
商誉	43,596,660.85							
长期待摊费用	1,416,099.97	1,416,099.97	1,398,442.67	1,396,547.75	50,047.60	50,047.60	142,117.06	142,117.06
递延所得税资产	3,934,446.07	2,026,632.70	4,950,000.00	4,950,000.00	716,984.46	716,984.46		
其他非流动资产								
非流动资产合计	103,405,593.16	117,473,375.61	36,347,270.68	63,723,464.85	30,990,966.22	46,418,625.32	36,699,299.72	46,154,547.39
流动资产合计	680,702,372.39	651,669,697.26	572,973,104.53	575,807,621.12	340,221,832.49	333,317,872.22	322,973,011.12	319,815,556.07
资产总计								



会计机构负责人: 李美娜

主管会计工作的负责人: 陈红

第 3 页 共 71 页

法定代表人: 印芳

# 资产负 债 表 ( 负 债 和 所 有 者 权 益 )

会企01表  
单位:人民币元

注 释 号	2017年6月30日		2016年12月31日		2015年12月31日		2014年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
15	65,655,191.27	57,013,055.36	47,644,562.66	47,101,910.16	22,211,072.92	22,571,173.92	9,250,899.33	11,517,539.01
16	114,140,458.96	107,783,960.52	79,939,721.81	79,816,054.48	61,314,609.34	61,304,183.06	50,391,578.53	50,291,755.88
17	38,971,747.89	29,392,614.11	40,914,800.29	35,333,961.29	46,046,580.83	39,666,391.32	43,504,763.84	39,292,635.64
18	19,614,665.00	16,984,215.87	22,839,681.42	21,839,133.25	36,771,823.68	36,341,195.26	25,014,185.37	25,755,314.56
19	197,232,423.12	190,856,013.69	145,092,629.50	153,710,950.51	104,300,815.53	103,021,519.12	86,094,876.86	82,168,833.42
	435,614,486.24	402,029,859.55	336,431,395.68	337,802,009.69	270,644,902.30	262,904,462.68	215,256,303.93	209,026,079.51
20	435,614,486.24	402,029,859.55	336,431,395.68	337,802,009.69	270,644,902.30	262,904,462.68	215,256,303.93	209,026,079.51
21	59,523,810.00	59,523,810.00	59,523,810.00	59,523,810.00	50,000,000.00	50,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00
22	99,674,620.20	99,715,794.84	99,674,620.20	99,715,794.84	5,198,430.20	5,239,604.84	2,500,000.00	2,500,000.00
23	77,128,493.66	82,523,632.21	69,466,677.99	70,889,405.93	12,861,119.52	13,656,424.23	100,010,952.80	103,289,476.56
	884,361.63	249,639,837.71	236,541,708.85	238,005,611.43	69,576,930.19	107,510,952.80	205,754.39	103,289,476.56
	245,087,886.15	651,669,697.26	572,973,104.53	575,807,621.12	340,221,832.49	333,317,872.22	107,716,707.19	110,789,476.56
	680,702,372.39	651,669,697.26	572,973,104.53	575,807,621.12	340,221,832.49	333,317,872.22	322,973,011.12	319,815,556.07



法定代表人:

主管会计工作的负责人:

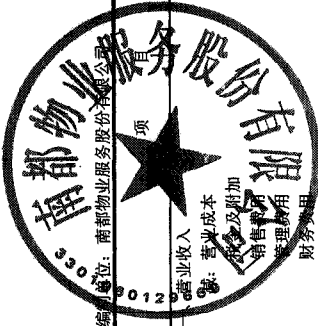
会计机构负责人:

# 利润表

会企02表  
单位:人民币元

注释号	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
1	375,067,962.74	329,484,680.59	577,745,318.77	567,559,277.94	470,762,403.26	-57,716,407.81	390,861,466.25	375,963,752.58
2	276,438,618.91	237,823,013.19	420,696,346.48	414,192,513.13	330,594,369.39	323,017,202.73	286,393,674.80	276,325,131.83
3	2,498,054.17	2,095,659.61	9,895,894.50	8,557,517.81	24,283,651.50	21,650,990.16	20,791,894.26	19,195,668.76
4	7,127,999.21	6,573,453.61	13,807,880.85	13,068,346.02	10,336,968.49	9,695,845.49	11,849,911.49	9,395,833.15
5	38,759,161.26	27,702,570.38	52,966,640.97	51,879,093.28	71,541,135.27	69,258,886.11	33,413,610.38	30,736,815.24
6	-257,146.06	-285,502.08	187,340.77	228,533.98	-626,733.01	-610,030.37	-329,767.76	-326,955.45
7	2,792,474.32	2,704,786.76	3,500,986.36	3,409,739.50	3,189,789.36	3,011,704.33	63,458.04	452,032.39
8		-3,834.00	7,688,269.31	7,688,269.31	3,566,841.92	1,014,532.31	18,824.34	223,555.83
9	47,708,800.93	52,836,865.12	84,378,498.15	83,911,803.53	35,000,064.18	32,706,341.67	40,895,050.05	42,049,220.29
10	1,384,609.59	849,122.40	2,391,151.93	1,969,049.70	5,440,037.07	5,191,529.83	2,180,815.15	2,172,785.34
10	179,180.84	148,709.71	1,258,985.91	371,442.86	680,578.48	622,225.10	455,441.53	426,928.96
10	2,812.25	2,812.25	5,954.67	5,954.67	40,913.07	36,389.02	4,402.63	4,059.63
11	48,914,229.68	53,537,277.81	85,510,664.17	85,509,410.37	39,759,522.77	37,275,646.40	42,620,423.67	43,795,077.67
	13,023,978.76	13,903,051.34	22,545,885.51	21,917,208.48	17,662,537.10	17,646,610.02	11,124,564.35	11,092,192.14
	35,890,250.92	39,634,226.47	62,964,778.66	63,592,201.89	22,096,985.67	19,629,036.38	31,495,859.32	32,702,885.53
	35,661,815.86		62,964,778.66		22,112,255.43	31,518,480.34		
	228,435.06				-15,269.76		-22,621.02	
六	35,890,250.92	39,634,226.47	62,964,778.66	63,592,201.89	22,096,985.67	19,629,036.38	31,495,859.32	32,702,885.53
	35,661,815.86		62,964,778.66		22,112,255.43	31,518,480.34		
	228,435.06				-15,269.76		-22,621.02	
七								
(一)	0.60		1.13	1.13	0.50			
(二)	0.60		1.13	1.13	0.50			

法定代表人:  王萌  
主管会计工作的负责人:  王萌  
会计机构负责人:  华美娟



# 现金流量表

单位:人民币元

注释号	2017年1-6月		2016年度		2015年度		2014年度	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
1	376,678,678.78	329,430,664.94	579,129,724.74	566,645,351.86	478,680,817.30	465,338,008.43	386,570,816.57	372,042,630.40
2	32,726,703.03	27,992,913.09	44,548,151.82	53,637,511.97	326,869,129.88	326,769,122.78	366,571,155.62	365,852,139.16
	409,405,381.81	357,423,578.03	623,677,876.56	620,282,863.83	805,549,947.18	792,107,131.21	753,141,972.19	737,894,769.56
	135,395,193.32	144,101,842.04	195,094,295.84	242,887,974.01	91,082,737.11	124,542,467.07	90,039,770.23	99,338,482.08
	172,037,251.60	122,555,592.57	255,836,157.76	200,143,342.49	252,709,821.62	214,710,387.76	204,455,795.85	185,378,213.10
	43,019,397.86	33,606,756.53	60,960,990.82	57,167,354.91	38,233,203.40	35,702,632.86	23,274,448.72	21,684,897.31
	25,468,818.63	44,905,858.64	48,489,966.77	47,062,961.40	223,319,465.40	221,526,743.17	380,759,351.20	375,390,185.58
	375,920,661.41	345,170,049.78	560,381,411.19	547,261,632.81	605,345,227.53	596,482,230.86	698,529,365.99	681,791,778.07
	33,484,720.40	12,253,528.25	63,296,465.37	73,021,231.02	200,204,719.65	195,624,900.35	54,612,606.20	56,102,991.49
	135,000,000.00	135,496,166.00	6,517,272.93	6,517,272.93	4,500,000.00	4,500,000.00	6,151,711.31	5,005,701.53
	2,738,876.72	2,738,876.72	72,850.00	72,850.00	473,338.83	1,049,338.83	520,348.15	492,354.55
	137,738,876.72	138,235,042.72	6,590,122.93	6,590,122.93	5,113,926.92	8,876,426.92	6,684,053.23	5,510,049.85
	17,817,180.30	1,742,441.97	2,761,261.09	2,183,161.09	2,177,702.12	1,406,544.00	1,288,178.00	1,245,628.00
	5,357,170.75	29,700,000.00	5,000,000.00	17,500,000.00	74,657,000.00	84,657,000.00	56,000,000.00	59,000,000.00
	23,174,351.05	31,442,441.97	12,711,261.09	4,950,000.00	36,987.34	86,063,544.00	57,288,178.00	60,245,628.00
	114,564,525.67	106,792,600.75	-6,121,138.16	-18,043,038.16	-71,757,762.54	-77,187,117.08	-50,604,124.77	-54,735,578.15
	32,639,041.17	28,000,000.19	5,750,000.00	5,750,000.00	109,314,000.00	109,250,000.00	63,144,375.46	53,675,441.53
	32,639,041.17	28,000,000.19	98,250,000.00	98,250,000.00	-86,494,000.00	-86,430,000.00	67,152,856.89	55,042,854.87
	115,410,204.90	91,046,128.81	155,425,327.21	153,228,192.86	41,952,957.11	32,007,783.27	4,008,481.43	1,367,413.34
	264,531,141.21	240,278,831.00	109,105,814.00	87,050,638.14	67,152,856.89	55,042,854.87	63,144,375.46	53,675,441.53
	379,941,346.11	331,324,959.81	264,531,141.21	240,278,831.00	109,105,814.00	87,050,638.14	67,152,856.89	55,042,854.87

会计机构负责人: 华美英

主管会计工作的负责人: 陈公

第 6 页 共 71 页

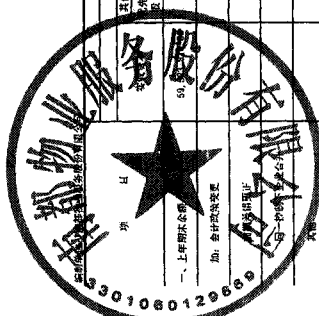


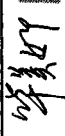
法定代表人: [Signature]

# 合并所有者权益变动表


会第01张  
单位:人民币元

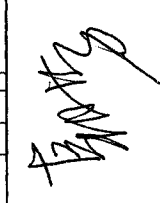
项目	2017年1-6月										2016年度										
	所有者权益					所有者权益					所有者权益					所有者权益					
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	
一、上年期末余额	59,323,310.00	98,674,828.20	1,876,800.66	89,985,677.99	296,541,706.95	50,000,000.00	5,195,430.20	1,577,800.47	12,861,110.52	69,576,892.19	59,323,310.00	98,674,828.20	1,876,800.66	89,985,677.99	296,541,706.95	50,000,000.00	5,195,430.20	1,577,800.47	12,861,110.52	69,576,892.19	
二、本年年初余额	59,323,310.00	98,674,828.20	1,876,800.66	89,985,677.99	296,541,706.95	50,000,000.00	5,195,430.20	1,577,800.47	12,861,110.52	69,576,892.19	59,323,310.00	98,674,828.20	1,876,800.66	89,985,677.99	296,541,706.95	50,000,000.00	5,195,430.20	1,577,800.47	12,861,110.52	69,576,892.19	
三、本年年末余额	59,323,310.00	98,674,828.20	1,876,800.66	89,985,677.99	296,541,706.95	50,000,000.00	5,195,430.20	1,577,800.47	12,861,110.52	69,576,892.19	59,323,310.00	98,674,828.20	1,876,800.66	89,985,677.99	296,541,706.95	50,000,000.00	5,195,430.20	1,577,800.47	12,861,110.52	69,576,892.19	
四、所有者权益变动额(减少以“-”号填列)																					
(一) 综合收益总额				7,661,915.67	894,361.63			6,399,220.19	56,065,938.47	62,954,778.06											
(二) 所有者投入的资本				35,661,813.88	229,435.06																
1. 所有者投入的资本				35,661,813.88	229,435.06																
2. 其他权益工具持有者投入资本																					
3. 股份支付计入所有者权益的金额																					
4. 其他																					
(三) 利润分配				-28,000,000.19	-38,000,000.19																
1. 提取盈余公积																					
2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者的分配				-28,000,000.19	-38,000,000.19																
4. 其他																					
(四) 所有者权益内部结转																					
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. 专项储备																					
2. 本期使用																					
(六) 其他																					
四、本年年末余额	59,323,310.00	98,674,828.20	1,876,800.66	77,120,493.66	894,361.63	59,323,310.00	98,674,828.20	1,876,800.66	89,985,677.99	296,541,706.95	59,323,310.00	98,674,828.20	1,876,800.66	89,985,677.99	296,541,706.95	59,323,310.00	98,674,828.20	1,876,800.66	89,985,677.99	296,541,706.95	

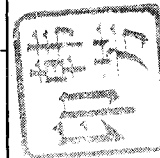


法定代表人:  李美玲

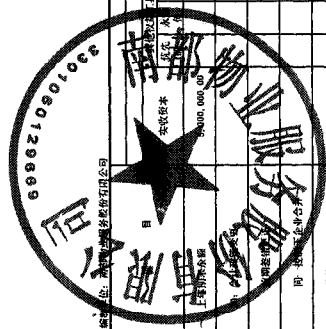
会计机构负责人:  李美玲

主管会计工作的负责人:  李美玲





# 合并所有者权益变动表



单位：人民币元

项目	2015年度					2014年度				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、年初余额	5,000,000.00				5,000,000.00	5,000,000.00				5,000,000.00
二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的资本	17,000,000.00				17,000,000.00					
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者分配的股利										
4. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
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、本年年末余额	5,000,000.00				5,000,000.00	5,000,000.00				5,000,000.00
五、本年年初余额	5,000,000.00				5,000,000.00	5,000,000.00				5,000,000.00
六、本年年末余额	107,716,707.19				107,716,707.19	107,716,707.19				107,716,707.19
七、本年年初余额	107,716,707.19				107,716,707.19	107,716,707.19				107,716,707.19
八、本年年末余额	205,754.39				205,754.39	205,754.39				205,754.39
九、本年年初余额	205,754.39				205,754.39	205,754.39				205,754.39
十、本年年末余额	100,010,932.90				100,010,932.90	100,010,932.90				100,010,932.90
十一、本年年初余额	100,010,932.90				100,010,932.90	100,010,932.90				100,010,932.90
十二、本年年末余额	31,518,469.34				31,518,469.34	31,518,469.34				31,518,469.34
十三、本年年初余额	31,518,469.34				31,518,469.34	31,518,469.34				31,518,469.34
十四、本年年末余额	22,096,965.07				22,096,965.07	22,096,965.07				22,096,965.07
十五、本年年初余额	22,096,965.07				22,096,965.07	22,096,965.07				22,096,965.07
十六、本年年末余额	51,827,237.39				51,827,237.39	51,827,237.39				51,827,237.39
十七、本年年初余额	51,827,237.39				51,827,237.39	51,827,237.39				51,827,237.39
十八、本年年末余额	32,174,896.00				32,174,896.00	32,174,896.00				32,174,896.00
十九、本年年初余额	32,174,896.00				32,174,896.00	32,174,896.00				32,174,896.00
二十、本年年末余额	-107,659.27				-107,659.27	-107,659.27				-107,659.27
二十一、本年年初余额	-107,659.27				-107,659.27	-107,659.27				-107,659.27
二十二、本年年末余额	-115,064,000.00				-115,064,000.00	-115,064,000.00				-115,064,000.00
二十三、本年年初余额	-115,064,000.00				-115,064,000.00	-115,064,000.00				-115,064,000.00
二十四、本年年末余额	1,517,380.47				1,517,380.47	1,517,380.47				1,517,380.47
二十五、本年年初余额	1,517,380.47				1,517,380.47	1,517,380.47				1,517,380.47
二十六、本年年末余额	-115,064,000.00				-115,064,000.00	-115,064,000.00				-115,064,000.00
二十七、本年年初余额	-115,064,000.00				-115,064,000.00	-115,064,000.00				-115,064,000.00
二十八、本年年末余额	1,256,291.76				1,256,291.76	1,256,291.76				1,256,291.76
二十九、本年年初余额	1,256,291.76				1,256,291.76	1,256,291.76				1,256,291.76
三十、本年年末余额	-2,800,000.00				-2,800,000.00	-2,800,000.00				-2,800,000.00
三十一、本年年初余额	-2,800,000.00				-2,800,000.00	-2,800,000.00				-2,800,000.00
三十二、本年年末余额	5,000,000.00				5,000,000.00	5,000,000.00				5,000,000.00
三十三、本年年初余额	5,000,000.00				5,000,000.00	5,000,000.00				5,000,000.00

会计机构负责人：  
*李美娟*

法定代表人：  
*李美娟*

财务总监：  
*李美娟*

# 母公司所有者权益变动表

会计报表  
单位：人民币元

	2017年1-6月										2016年度									
	其他权益工具 优先股 其他	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	其他权益工具 优先股 其他	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
一、上年期末余额		59,523,810.00	99,715,794.84				7,976,600.66	70,889,405.93	238,005,811.43		50,000,000.00	5,239,604.84				1,517,380.47	13,656,424.23	70,413,409.54		
二、本年期初余额		59,523,810.00	99,715,794.84				7,976,600.66	70,889,405.93	238,005,811.43		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“-”号填列)								11,634,236.28	11,634,236.28		94,476,190.00	94,476,190.00				6,359,220.19	57,232,981.70	167,992,301.89		
(一) 综合收益总额								39,634,236.47	39,634,236.47								63,992,301.89	63,992,301.89		
(二) 所有者投入和减少资本											94,476,190.00	94,476,190.00						104,000,000.00		
1. 所有者投入的资本											94,476,190.00	94,476,190.00						104,000,000.00		
2. 其他权益工具持有者投入资本																				
3. 股份支付计入所有者权益的金额																				
4. 其他																				
(三) 利润分配								-28,000,000.19	-28,000,000.19							6,359,220.19	-6,359,220.19			
1. 提取盈余公积																6,359,220.19	-6,359,220.19			
2. 对所有者权益的分配								-28,000,000.19	-28,000,000.19											
3. 其他																				
(四) 所有者权益内部结转																				
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				7,976,600.66	82,523,632.21	249,639,837.71		59,523,810.00	99,715,794.84				7,876,000.66	70,389,405.93	239,005,511.43		

法定代表人：

[Signature]

主管会计工作的负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]



# 母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

	2015年度							2014年度									
	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本 公积	减： 库存股	其他综合 收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益合计	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本 公积	减： 库存股	其他综合 收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益合计
一、年初余额	5,000,000.00					2,500,000.00	103,289,476.56	110,789,476.56	5,000,000.00						2,500,000.00	70,586,591.03	78,086,591.03
二、本年期初余额	5,000,000.00					2,500,000.00	103,289,476.56	110,789,476.56	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)	45,000,000.00	5,239,804.84			-982,619.53	-982,619.53	-89,833,052.33	-40,376,087.02							32,702,885.53	32,702,885.53	32,702,885.53
(一) 综合收益总额							19,826,036.38	19,826,036.38								32,702,885.53	32,702,885.53
(二) 所有者投入和减少资本	17,000,000.00	37,994,896.60					54,994,896.60	54,994,896.60									
1. 所有者投入的资本	17,000,000.00	5,820,000.00					22,820,000.00	22,820,000.00									
2. 其他权益工具持有者投入资本																	
3. 股份支付计入所有者权益的金额																	
4. 其他			32,174,896.60					32,174,896.60									
(三) 利润分配						1,517,386.47	-116,517,386.47	-115,000,000.00									
1. 提取盈余公积						1,517,386.47	-1,517,386.47	-115,000,000.00									
2. 对所有者(或股东)的分配																	
3. 其他																	
(四) 所有者权益内部结转	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(或股本)																	
2. 盈余公积转增资本(或股本)																	
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	5,239,804.84				1,517,386.47	13,565,424.23	70,413,409.54	5,000,000.00						2,500,000.00	103,289,476.56	110,789,476.56

法定代表人：

郭芳

王雪会计工作的负责人：

会计机构负责人：

王雪

# 南都物业服务股份有限公司

## 财务报表附注

2014年1月1日至2017年6月30日

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

南都物业服务股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身系浙江南都物业管理有限公司（原名浙江南都物业管理公司，以下简称南都有限公司），南都有限公司系由浙江华电房地产开发公司投资设立，于1994年4月13日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为14292494-6的企业法人营业执照。南都有限公司成立时注册资本200万元。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，于2015年12月29日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为91330000142924946H的营业执照，注册资本5,952.381万元，股份总数5,952.381万股（每股面值1元）。

本公司属物业管理行业。主要经营活动为：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。

本财务报表业经公司2017年11月22日一届二十四次董事会批准对外报出。

本公司将杭州盈方物业服务有限公司、上海南郡物业管理有限公司、浙江乐勤清洁服务有限公司、杭州乐勤楼宇工程有限公司、浙江悦都网络科技有限公司、浙江大悦资产管理有限公司和上海采林物业管理有限公司等7家子公司纳入报告期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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。

### 三、重要会计政策及会计估计

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### (二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2014 年 1 月 1 日起至 2017 年 6 月 30 日止。

#### (三) 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

#### (四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

#### (六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
  - (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
  - (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
  - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
  - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
  - (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

#### (八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (九) 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。

#### (十) 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

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上（含）且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提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

###### (1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法

## (2) 账龄分析法

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。

### (十一) 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

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

## (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## (十二) 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存在共有的控制，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。

### (十三) 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。

### (十四) 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. 各类固定资产的折旧方法

类别	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	31.67-19
其他设备	直线法	3-5	5	31.67-19

3. 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。

### (十五) 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。

### (十六) 无形资产

1. 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. 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. 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。

#### (十七) 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。

#### (十八) 职工薪酬

1. 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。

### (十九) 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。

## (二十) 收入

### 1. 收入确认原则

#### (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。

## 2. 收入确认的具体方法

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。

## (二十一) 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按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 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成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

## (二十二) 递延所得税资产、递延所得税负债

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。

## (二十三) 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。

#### (二十四) 重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，变更应收款项坏账准备计提比例，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，按其余额的 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。

#### 四、税项

税 种	计税依据	税 率
增值税	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 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]

注：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。

#### 五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2017 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2017 年 6 月 30 日财务报表数，本期指 2017 年 1-6 月。母公司同。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	647,406.72	189,922.59
银行存款	377,009,101.26	262,172,813.69
其他货币资金	5,610,552.03	4,719,684.13
合 计	383,267,060.01	267,082,420.41

(2) 其他说明

期末其他货币资金包括保函保证金 3,325,713.90 元。

2. 应收票据

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	650,000.00		650,000.00	500,000.00		500,000.00
合 计	650,000.00		650,000.00	500,000.00		500,000.00

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	160,367,876.68	100.00	8,561,481.33	5.34	151,806,395.35
合 计	160,367,876.68	100.00	8,561,481.33	5.34	151,806,395.35

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	



按信用风险特征组合计提坏账准备	103,543,032.82	100.00	5,616,146.56	5.42	97,926,886.26
合计	103,543,032.82	100.00	5,616,146.56	5.42	97,926,886.26

2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	157,000,245.94	7,850,012.30	5.00	98,841,037.47	4,942,051.87	5.00
1-2年	2,481,808.33	248,180.83	10.00	3,799,610.94	379,961.10	10.00
2-3年	444,671.12	133,401.34	30.00	855,547.89	256,664.37	30.00
3-4年	222,528.87	111,264.44	50.00			50.00
4-5年			80.00	46,836.52	37,469.22	80.00
5年以上	218,622.42	218,622.42	100.00			100.00
小计	160,367,876.68	8,561,481.33	5.34	103,543,032.82	5,616,146.56	5.42

(2) 本期计提坏账准备 1,863,420.55 元，因合并范围变更而增加坏账准备 1,081,914.22 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
启东崇和置业有限公司	10,335,268.90	6.44	516,763.44
河南绿地牟山置业有限公司	3,009,502.26	1.88	150,475.11
杭州银泰购物中心有限公司	2,722,158.48	1.70	136,107.93
上海绿地新龙基置业有限公司	2,494,378.64	1.55	124,718.93
河南广海房地产开发有限公司	2,324,329.94	1.45	116,216.50
小计	20,885,638.22	13.02	1,044,281.91

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏	44,007,473.24	100.00	4,060,187.29	9.23	39,947,285.95

账准备					
合计	44,007,473.24	100.00	4,060,187.29	9.23	39,947,285.95

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	37,727,934.87	100.00	2,974,759.63	7.88	34,753,175.24
合计	37,727,934.87	100.00	2,974,759.63	7.88	34,753,175.24

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	37,541,244.79	1,877,062.24	5.00	34,547,314.30	1,727,365.72	5.00
1-2年	3,638,194.17	363,819.41	10.00	1,568,510.81	156,851.08	10.00
2-3年	1,034,612.85	310,383.85	30.00	261,674.29	78,502.29	30.00
3-4年	168,140.75	84,070.38	50.00	579,395.07	289,697.54	50.00
4-5年	1,002,146.36	801,717.09	80.00	243,487.00	194,789.60	80.00
5年以上	623,134.32	623,134.32	100.00	527,553.40	527,553.40	100.00
小计	44,007,473.24	4,060,187.29	9.23	37,727,934.87	2,974,759.63	7.88

(2) 本期计提坏账准备 119,176.07 元, 因合并范围变更而增加坏账准备 966,251.59 元。

(3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收暂付款	28,109,863.49	26,511,859.80
押金保证金	9,408,489.49	6,561,334.88
理财产品利息		2,738,876.72
拆借款	2,395,509.45	
其他	4,093,610.81	1,915,863.47
合计	44,007,473.24	37,727,934.87

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余	坏账准备
------	------	------	----	---------	------

				额的比例 (%)	
杭州兴耀商业经营管理有限公司	履约保证金	1,300,000.00	1年以内	2.95	65,000.00
中国建设银行浙江省分行	应收暂付款	936,600.96	1年以内	2.13	46,830.05
西安采林物业管理有限公司	借款	900,000.00	1年以内	2.05	45,000.00
西安市碑林区创意产业发展有限公司	应收暂付款	791,782.49	1年以内	1.80	39,589.12
杭州之江创意园开发有限公司	履约保证金	712,899.08	1年以内	1.62	35,644.95
小计		4,641,282.53		10.55	232,064.12

#### 5. 存货

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	413,217.48		413,217.48	339,788.45		339,788.45
合计	413,217.48		413,217.48	339,788.45		339,788.45

#### 6. 其他流动资产

项目	期末数	期初数
货币基金		30,000,000.00
理财产品		105,000,000.00
预缴税金	152,320.81	522,743.49
待摊房租	416,051.98	
其他	644,447.65	500,820.00
合计	1,212,820.44	136,023,563.49

#### 7. 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数		
本期增加金额	9,846,741.12	9,846,741.12

1) 外购	9,846,741.12	9,846,741.12
本期减少金额		
期末数	9,846,741.12	9,846,741.12
累计折旧和累计摊销		
期初数		
本期增加金额	107,214.30	107,214.30
1) 计提或摊销	107,214.30	107,214.30
本期减少金额		
期末数	107,214.30	107,214.30
减值准备		
期初数		
本期增加金额	818,169.72	818,169.72
1) 计提	818,169.72	818,169.72
本期减少金额		
期末数	818,169.72	818,169.72
账面价值		
期末账面价值	8,921,357.10	8,921,357.10
期初账面价值		

## 8. 固定资产

### (1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合计
账面原值				
期初数	40,029,520.00	5,165,693.11	6,603,680.50	51,798,893.61
本期增加金额		507,310.00	2,090,494.44	2,597,804.44
1) 购置		29,397.00	458,199.48	487,596.48
2) 企业合并增加		477,913.00	1,632,294.96	2,110,207.96
本期减少金额			28,650.00	28,650.00
1) 处置或报废			28,650.00	28,650.00

期末数	40,029,520.00	5,673,003.11	8,665,524.94	54,368,048.05
累计折旧				
期初数	14,640,085.78	3,923,271.79	4,524,994.06	23,088,351.63
本期增加金额	950,621.04	310,753.77	1,636,014.21	2,897,389.02
1) 计提	950,621.04	230,347.58	473,931.14	1,654,899.76
2) 企业合并增加		80,406.19	1,162,083.07	1,242,489.26
本期减少金额			25,837.75	25,837.75
1) 处置或报废			25,837.75	25,837.75
期末数	15,590,706.82	4,234,025.56	6,135,170.52	25,959,902.90
账面价值				
期末账面价值	24,438,813.18	1,438,977.55	2,530,354.42	28,408,145.15
期初账面价值	25,389,434.22	1,242,421.32	2,078,686.44	28,710,541.98

(2) 经营租出固定资产

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物	10,631,516.33
小 计	10,631,516.33

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	24,443,777.65	因开发商原因项目处于抵押、查封状态，尚不具备分割登记、转让的条件。
小 计	24,443,777.65	

9. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
群岛服务式公寓装修工程	14,665,754.24		14,665,754.24	480,000.00		480,000.00
群岛国际青年社区装修工程	1,565,004.00		1,565,004.00			
租赁房产装修工程				301,024.47		301,024.47

商务办公软件	144,444.44		144,444.44	144,444.44		144,444.44
合计	16,375,202.68		16,375,202.68	925,468.91		925,468.91

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数(万元)	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
群岛服务式公寓装修工程	2,063.33	480,000.00	14,185,754.24			14,665,754.24
群岛国际青年社区装修工程	684.36		1,565,004.00			1,565,004.00
小计		480,000.00	15,750,758.24			16,230,758.24

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
群岛服务式公寓装修工程	71.08%	60.00%				自有资金
群岛国际青年社区装修工程	22.87%	30.00%				自有资金
小计						

10. 无形资产

项目	软件	合计
账面原值		
期初数	457,555.56	457,555.56
本期增加金额	457,303.42	457,303.42
1) 购置	438,803.42	438,803.42
2) 企业合并增加	18,500.00	18,500.00
本期减少金额		
期末数	914,858.98	914,858.98
累计摊销		
期初数	94,738.44	94,738.44
本期增加金额	66,439.20	66,439.20
1) 计提	56,672.37	56,672.37
2) 企业合并增加	9,766.83	9,766.83
本期减少金额		

期末数	161,177.64	161,177.64
账面价值		
期末账面价值	753,681.34	753,681.34
期初账面价值	362,817.12	362,817.12

## 11. 商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
上海采林物业管理有限公司		43,596,660.85		43,596,660.85
合计		43,596,660.85		43,596,660.85

### (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。

## 12. 长期待摊费用

### (1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费		1,460,379.93	44,279.96		1,416,099.97
合计		1,460,379.93	44,279.96		1,416,099.97

### (2) 其他说明

本期因合并范围增加而增加的合并日长期待摊费用为19,333.90元。

## 13. 递延所得税资产

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣	递延	可抵扣	递延

	暂时性差异	所得税资产	暂时性差异	所得税资产
资产减值准备	9,177,328.42	2,294,332.10	5,593,770.67	1,398,442.67
预提房租费	4,402,761.86	1,100,690.47		
可抵扣亏损	2,157,694.01	539,423.50		
合 计	15,737,784.29	3,934,446.07	5,593,770.67	1,398,442.67

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
资产减值准备	4,262,509.92	2,997,135.52
可抵扣亏损	6,944,819.83	5,144,956.36
小 计	11,207,329.75	8,142,091.88

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数
2018年	611,180.54	611,180.54
2019年	1,913,082.52	1,913,082.52
2020年	564,714.17	62,102.24
2021年	2,093,454.65	2,558,591.06
2022年	1,762,387.95	
小 计	6,944,819.83	5,144,956.36

14. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付股权转让款		4,950,000.00
合 计		4,950,000.00

15. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
劳务费	56,927,344.75	42,455,830.57
工程款	464,409.58	923,483.06



房租费	4,402,761.86	
购房款	2,029,520.00	2,029,520.00
其他	1,831,155.08	2,235,729.03
合计	65,655,191.27	47,644,562.66

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项目	期末数	未偿还或结转的原因
浙江华海实业有限公司	2,029,520.00	房屋尚未办妥产权证,故购房尾款暂未支付
小计	2,029,520.00	

16. 预收款项

项目	期末数	期初数
物业管理费	114,140,458.96	79,939,721.81
合计	114,140,458.96	79,939,721.81

17. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	40,914,800.29	162,491,064.10	164,434,116.50	38,971,747.89
离职后福利—设定提存计划		7,148,621.97	7,148,621.97	
合计	40,914,800.29	169,639,686.07	171,582,738.47	38,971,747.89

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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
职工福利费		15,937,979.31	15,937,979.31	
社会保险费		5,668,822.89	5,668,822.89	
其中: 医疗保险费		5,058,107.21	5,058,107.21	
工伤保险费		209,042.93	209,042.93	
生育保险费		401,672.75	401,672.75	
住房公积金		1,029,871.40	1,029,871.40	

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
小计	40,914,800.29	162,491,064.10	164,434,116.50	38,971,747.89

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险		6,718,658.44	6,718,658.44	
失业保险费		429,963.53	429,963.53	
小计		7,148,621.97	7,148,621.97	

(4) 其他说明

本期因合并范围增加而增加的合并日应付职工薪酬为 3,007,369.05 元。

18. 应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	7,676,946.42	7,064,012.36
企业所得税	10,327,610.77	13,861,891.95
代扣代缴个人所得税	308,872.98	736,359.39
城市维护建设税	638,958.66	516,099.04
房产税	153,323.32	281,616.25
教育费附加	277,095.90	222,607.48
地方教育附加	184,102.02	148,359.62
地方水利建设基金	1,617.69	3,324.95
其他	46,137.24	5,410.38
合计	19,614,665.00	22,839,681.42

19. 其他应付款

项目	期末数	期初数
代收代付款	116,180,598.18	88,803,521.89
押金保证金	62,742,190.58	50,267,205.46
股权转让款	9,383,805.88	
其他	8,925,828.48	6,021,902.15

合 计	197,232,423.12	145,092,629.50
-----	----------------	----------------

## 20. 股本

### (1) 明细情况

股东名称	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
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) 其他说明

#### 2015 年度

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）（以下简称舟山五彩石）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。

#### 2016 年度

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 9,523,810.00 元,由上海南都集团有限公司出资 3,900.00 万元认缴 3,571,429.00 元,北京银泰置地商业有限公司出资 3,900.00 万元认缴 3,571,429.00 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 1,190,476.00 元,郑勇强出资 1,300.00 万元认缴 1,190,476.00 元,其中 9,523,810.00 元计入注册资本,94,476,190.00 元计入资本公积。

### 21. 资本公积

#### (1) 明细情况

项 目	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
资本溢价	99,674,620.20	99,674,620.20	5,198,430.20	
合 计	99,674,620.20	99,674,620.20	5,198,430.20	

#### (2) 其他说明

#### 2015 年度

1) 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,详见本财务报表附注股份支付之说明。

2) 股东增资增加资本公积 5,820,000.00 元,南都有限公司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,详见本财务报表附注股本之说明。

3) 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。

#### 2016 年度

股东增资增加资本公积 94,476,190.00 元,详见本财务报表附注股本之说明。

### 22. 盈余公积

#### (1) 明细情况

项 目	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
法定盈余公积	7,876,600.66	7,876,600.66	1,517,380.47	2,500,000.00

合 计	7,876,600.66	7,876,600.66	1,517,380.47	2,500,000.00
-----	--------------	--------------	--------------	--------------

(2) 其他说明

2015 年度

1) 南都有限公司整体变更为浙江南都物业服务股份有限公司减少盈余公积 2,500,000.00 元, 详见本财务报表附注股本之说明。

2) 根据母公司 2015 年 11-12 月实现净利润的 10%提取法定盈余公积。

2016 年度

根据母公司 2016 年度实现净利润的 10%提取法定盈余公积。

23. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	2017.06.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
上期末未分配利润	69,466,677.99	12,861,119.52	100,010,952.80	68,492,472.46
加: 本期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
减: 提取法定盈余公积		6,359,220.19	1,517,380.47	
应付现金股利	28,000,000.19		115,000,000.00	
净资产折股			-7,255,291.76	
期末未分配利润	77,128,493.66	69,466,677.99	12,861,119.52	100,010,952.80

(2) 其他说明

2015 年度

根据南都有限公司 2015 年 9 月 21 日股东会决议, 分配现金股利 115,000,000.00 (含税)。

2017 年 1-6 月

根据南都有限公司 2017 年 3 月 20 日 2016 年度股东大会决议, 分配现金股利 28,000,000.19 (含税)。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	2017 年 1-6 月		2016 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	374,042,531.66	275,917,943.84	575,907,799.58	419,769,670.07
其他业务收入	1,025,431.08	520,675.07	1,837,519.19	926,676.41
合 计	375,067,962.74	276,438,618.91	577,745,318.77	420,696,346.48

续上表

项 目	2015 年度		2014 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	469,700,306.59	329,830,844.87	388,983,936.74	285,137,938.62
其他业务收入	1,062,096.67	763,524.52	1,877,529.51	1,255,736.18
合 计	470,762,403.26	330,594,369.39	390,861,466.25	286,393,674.80

(2) 公司前 5 名客户的营业收入情况

1) 2017 年 1-6 月

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
启东崇和置业有限公司	16,133,518.13	4.30
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	7,896,406.79	2.11
金华市传云物联网技术有限公司	6,387,440.44	1.70
新华三技术有限公司[注]	5,493,965.74	1.47
传富置业(成都)有限公司	4,174,017.35	1.11
小 计	40,085,348.45	10.69

[注]: 原名杭州华三通信技术有限公司。

2) 2016 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
启东崇和置业有限公司	37,619,312.83	6.51
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	13,772,503.27	2.38
杭州华三通信技术有限公司	10,453,258.32	1.81
海宁银泰置业有限公司	8,945,173.40	1.55
杭州银泰购物中心有限公司	6,429,302.22	1.11
小 计	77,219,550.04	13.36

3) 2015 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	11,418,939.91	2.43
杭州华三通信技术有限公司	10,634,923.71	2.26
海宁银泰置业有限公司	10,378,793.63	2.21
杭州银泰购物中心有限公司	7,952,718.03	1.69
杭州龙翔商业发展有限公司	6,922,196.39	1.47
小 计	47,307,571.67	10.06

4) 2014 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	10,448,539.86	2.67
海宁银泰置业有限公司	9,949,719.02	2.55
杭州华三通信技术有限公司	9,105,009.35	2.33
杭州银耀百货有限公司	4,419,235.00	1.13
湖州银佳百货有限公司	3,914,256.50	1.00
小 计	37,836,759.73	9.68

2. 税金及附加

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业税	179,397.95	6,080,386.61	21,720,257.38	18,553,166.67
城市维护建设税	1,201,955.94	2,021,795.56	1,487,232.22	1,295,365.85
教育费附加	524,464.80	873,473.58	641,230.77	564,831.65
地方教育附加	349,211.98	582,159.19	444,931.13	378,530.09
房产税[注]	206,606.39	274,072.46		
印花税[注]	27,565.31	52,204.70		
土地使用税[注]	8,851.80	11,802.40		
合 计	2,498,054.17	9,895,894.50	24,293,651.50	20,791,894.26

注：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》，本公司将 2016 年 5 月之后房产税、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。

### 3. 销售费用

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	887,055.02	1,847,893.95	1,109,141.88	861,384.25
办公费	2,194,189.21	3,642,745.02	2,925,340.49	2,002,614.83
交通费	682,559.70	1,793,909.94	1,381,716.50	1,575,951.00
业务招待费	1,497,526.11	2,715,289.80	1,921,234.28	837,243.55
差旅费	560,648.55	1,023,190.74	505,233.40	697,204.24
广告宣传费	959,942.40	1,771,383.42	759,958.78	2,597,052.40
通讯费	328,823.34	589,509.41	668,093.72	959,006.64
房租费			39,930.46	482,304.33
装修费			16,545.02	332,256.65
其他	17,254.88	423,958.57	1,009,773.96	1,504,893.60
合 计	7,127,999.21	13,807,880.85	10,336,968.49	11,849,911.49

### 4. 管理费用

项 目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	25,759,653.77	36,916,825.54	28,517,305.75	23,915,206.65
股份支付			32,174,896.60	
办公费	1,918,196.39	3,531,414.95	1,227,316.89	1,016,683.87
差旅费	513,558.19	1,175,362.47	974,379.42	715,679.02
交通费	856,851.35	997,494.14	1,024,369.86	1,225,299.88
折旧费与摊销	1,302,898.20	2,008,792.22	1,886,700.39	2,136,692.46
业务招待费	769,196.87	2,090,823.38	1,156,252.91	495,968.82
通讯费	62,621.14	81,159.65	911,280.14	692,841.37
咨询费	773,428.10	4,429,034.03	821,538.75	1,696,392.79
税费[注]	97,317.28	149,051.09	295,591.46	451,571.91



租赁费	5,400,140.21			
其他	1,305,299.76	1,586,683.50	2,551,503.10	1,067,273.61
合计	38,759,161.26	52,966,640.97	71,541,135.27	33,413,610.38

注：详见本财务报表附注税金及附加之说明。

#### 5. 财务费用

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
利息收入	-819,953.41	-878,802.09	-1,348,171.89	-845,898.62
手续费	562,807.35	1,066,142.86	721,438.88	516,130.86
合计	-257,146.06	187,340.77	-626,733.01	-329,767.76

#### 6. 资产减值损失

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
坏账损失	1,974,304.60	3,500,986.36	3,189,789.36	63,458.04
投资性房地产减值准备	818,169.72			
合计	2,792,474.32	3,500,986.36	3,189,789.36	63,458.04

#### 7. 公允价值变动收益

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				2,197,540.67
合计				2,197,540.67

#### 8. 投资收益

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				-115.49
处置长期股权投资产生的投资收益			1,525,622.75	250,000.00
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				284,222.40

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				-751,408.32
理财产品收益		7,688,269.31	2,041,219.17	236,125.75
合 计		7,688,269.31	3,566,841.92	18,824.34

## 9. 营业外收入

### (1) 明细情况

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合计			18,444.32	
其中：固定资产处置利得			18,444.32	
政府补助	1,352,628.88	2,029,283.27	5,297,314.94	2,065,905.00
其他	31,980.71	361,868.66	124,277.81	114,910.15
合 计	1,384,609.59	2,391,151.93	5,440,037.07	2,180,815.15

### (2) 政府补助明细

补助项目	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	942,907.00	796,614.28	4,582,160.34	1,231,914.00	与收益相关
用工补助专项资金	265,322.00	1,090,688.74	516,620.60	632,307.00	与收益相关
其他补助	144,399.88	141,980.25	198,534.00	201,684.00	与收益相关
小 计	1,352,628.88	2,029,283.27	5,297,314.94	2,065,905.00	

## 10. 营业外支出

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合计	2,812.25	5,954.67	40,913.07	4,402.63
其中：固定资产处置损失	2,812.25	5,954.67	40,913.07	4,402.63
对外捐赠	12,000.00	48,000.00	200,108.21	
地方水利建设基金	14,044.44	274,173.84	419,946.48	367,170.76
罚款支出	148,000.00			
赔款支出		904,000.00		79,153.69

其他	2,324.15	26,857.40	19,610.72	4,714.45
合计	179,180.84	1,258,985.91	680,578.48	455,441.53

## 11. 所得税费用

### (1) 明细情况

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
当期所得税费用	15,307,917.66	23,227,343.72	18,237,404.50	10,739,116.81
递延所得税费用	-2,283,938.90	-681,458.21	-574,867.40	385,447.54
合计	13,023,978.76	22,545,885.51	17,662,537.10	11,124,564.35

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
利润总额	48,914,229.68	85,510,664.17	39,759,522.77	42,620,423.67
按法定税率计算的所得税费用	12,228,557.40	21,377,666.03	9,939,880.69	10,655,105.92
子公司适用不同税率的影响	-47,973.82	7,563.77		
调整以前期间所得税的影响	134,064.51	-63,911.77		
非应税收入的影响				-64,028.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	334,977.99	434,286.59	8,149,639.72	119,102.36
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-118,998.56	-40,107.84	-83,433.33	-13,387.38
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	493,351.24	830,388.73	268,993.59	498,650.04
其他			-612,543.57	-70,878.26
所得税费用	13,023,978.76	22,545,885.51	17,662,537.10	11,124,564.35

### (三) 合并现金流量表项目注释

#### 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
收回拆借款			294,378,000.00	338,000,000.00
代收代付款	21,161,147.51	23,896,272.07	20,540,320.95	12,219,941.17
收到押金保证金	7,531,247.07	17,044,988.61	4,711,043.38	8,377,852.33

收回押金保证金				4,700,000.00
政府补助	1,352,628.88	2,029,283.27	5,297,314.94	2,065,905.00
利息收入	819,953.41	878,802.09	1,348,171.89	845,898.62
其他	1,861,726.16	698,805.78	594,278.72	361,558.50
合计	32,726,703.03	44,548,151.82	326,869,129.88	366,571,155.62

## 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
支付拆借款	900,000.00		194,280,000.00	358,098,000.00
代收代付款	6,031,373.45	15,986,126.18	8,150,833.23	3,905,860.87
支付押金保证金	2,725,754.46	3,990,567.98	1,029,907.24	1,014,246.21
付现费用	15,063,721.95	28,119,343.09	19,645,509.27	17,164,642.65
对外捐赠	12,000.00	48,000.00	200,108.21	
其他	735,968.77	345,929.52	13,107.45	576,601.47
合计	25,468,818.63	48,489,966.77	223,319,465.40	380,759,351.20

## 3. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
处置子公司支付的现金净额			36,987.34	
收购采林物业支付股权转让款		4,950,000.00		
合计		4,950,000.00	36,987.34	

## 4. 现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:				
净利润	35,890,250.92	62,964,778.66	22,096,985.67	31,495,859.32
加: 资产减值准备	2,792,474.32	3,500,986.36	3,189,789.36	63,458.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产	1,762,114.06	2,894,824.72	3,104,909.56	3,284,977.08

性生物资产折旧				
无形资产摊销	56,672.37	58,571.78	16,666.66	6,000.00
长期待摊费用摊销	44,279.96		50,047.60	395,856.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	2,812.25	5,954.67	22,468.75	4,402.63
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)				
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)				-2,197,540.67
财务费用(收益以“-”号填列)				
投资损失(收益以“-”号填列)		-7,688,269.31	-3,566,841.92	-18,824.34
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,283,938.90	-681,458.21	-574,867.40	385,447.54
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)				
存货的减少(增加以“-”号填列)	-22,579.91	-12,173.54	-45,171.33	459,366.24
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-49,917,190.87	-69,287,456.81	90,593,511.80	-22,757,266.46
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	45,159,826.20	71,540,707.05	53,142,324.30	43,490,870.17
其他			32,174,896.60	
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
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3) 现金及现金等价物净变动情况:				
现金的期末余额	379,941,346.11	264,531,141.21	109,105,814.00	67,152,856.89
减: 现金的期初余额	264,531,141.21	109,105,814.00	67,152,856.89	63,144,375.46
加: 现金等价物的期末余额				
减: 现金等价物的期初余额				
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

(2) 报告期支付的取得子公司的现金净额

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	29,700,000.00			
其中：上海采林物业管理有限公司	29,700,000.00			
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	24,342,829.25			
其中：上海采林物业管理有限公司	24,342,829.25			
取得子公司支付的现金净额	5,357,170.75			

(3) 报告期收到的处置子公司的现金净额

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物			3,200,000.00	
其中：浙江南都房地产营销策划有限公司			1,400,000.00	
浙江南都企业管理服务有限公司			1,800,000.00	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物			3,236,987.34	
其中：浙江南都房地产营销策划有限公司			2,323,490.90	
浙江南都企业管理服务有限公司			913,496.44	
处置子公司收到的现金净额			-36,987.34	

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	2017.06.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
1) 现金	379,941,346.11	264,531,141.21	109,105,814.00	67,152,856.89
其中：库存现金	647,406.72	189,922.59	113,220.41	186,485.96
可随时用于支付的银行存款	377,009,101.26	262,172,813.69	106,828,121.08	64,172,294.10
可随时用于支付的其他货币资金	2,284,838.13	2,168,404.93	2,164,472.51	2,794,076.83
2) 现金等价物				
其中：三个月内到期的债券投资				
3) 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
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	3,325,713.90	2,551,279.20		

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,325,713.90	保函保证金
合计	3,325,713.90	

## 2. 政府补助

(1) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	金额	列报项目	说明
财政局绩效奖励	530,000.00	营业外收入	
退税补贴	310,000.00	营业外收入	
用工补助专项资金	265,322.00	营业外收入	
住房和城乡建设局 2015年财政补贴	102,907.00	营业外收入	
生活垃圾补助费	84,938.00	营业外收入	
其他	59,461.88	营业外收入	
小计	1,352,628.88		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 1,352,628.88 元。

## 六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 报告期发生的非同一控制下企业合并

(1) 基本情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
1) 2017年1-6月				
上海采林物业管理有限公司	2017年1月1日	49,500,000.00	90.00	支付现金

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至当期期末被购买方的收入	购买日至当期期末被购买方的净利润
1) 2017年1-6月				
上海采林物业管理有限公司	2017年1月1日	支付股权款70%并办妥工商变更登记	41,762,385.02	2,284,350.56

2. 合并成本及商誉

(1) 明细情况

项 目	2017年1-6月
	上海采林物业管理有限公司
合并成本	
现金	49,500,000.00
合并成本合计	49,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,903,339.15
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	43,596,660.85

(2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

合并成本的公允价值以购买方付出的现金资产金额确定。

(3) 大额商誉形成的主要原因

被合并方拥有较好的市场前景及较强的盈利能力，其市场价值高于其可辨认净资产的公允价值。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

(1) 明细情况

项 目	2017年1-6月	
	上海采林物业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产		
货币资金	25,117,263.95	25,117,263.95
应收账款	11,731,055.67	11,731,055.67
预付款项	222,763.73	222,763.73
其他应收款	11,728,693.41	11,728,693.41
存货	50,849.12	50,849.12
其他流动资产	475,208.21	475,208.21
固定资产	867,718.70	867,718.70
无形资产	8,733.17	8,733.17
递延所得税资产	252,064.50	252,064.50



资产总计	50,454,350.46	50,454,350.46
负债		
应付账款	3,201,179.11	3,201,179.11
预收款项	6,051,077.98	6,051,077.98
应付职工薪酬	3,007,369.05	3,007,369.05
应交税费	10,763,389.40	10,763,389.40
其他应付款	20,872,069.20	20,872,069.20
负债总计	43,895,084.74	43,895,084.74
净资产	6,559,265.72	6,559,265.72
取得的净资产	6,559,265.72	6,559,265.72

(2) 可辨认净资产、负债公允价值的确定方法

上海采林物业管理有限公司可辨认资产、负债的公允价值以账面价值为基础进行确定。

(二) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
2015年度						
浙江南都企业管理服务有限公司	1,800,000.00	90.00	转让	2015.09.16	办妥股权交接手续	804,066.53
浙江南都房地产营销策划有限公司	1,400,000.00	70.00	转让	2015.09.18	办妥股权交接手续	573,133.08

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
2015年度						
浙江南都企业管理服务有限公司						
浙江南都房地产营销策划有限公司						

(三) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
(1) 2016 年度				
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%
建德南都物业服务有 限公司	设立	2016 年 1 月 11 日		
(2) 2015 年度				
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%
(3) 2014 年度				
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%
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. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	处置当期期初至处 置日净利润
(1) 2017 年 1-6 月				
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
(2) 2016 年度				
建德南都物业服务 有限公司	注销	2016 年 12 月 9 日		
(3) 2015 年度				
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
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

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
-------	-------	-----	------	----------	------

				直接	间接	
杭州盈方物业服务 有限公司	浙江杭州	浙江杭州	物业管理	100.00		同一控制下 企业合并
浙江乐勤清洁服 务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	家政服务	100.00		设立
杭州乐勤楼宇工 程有限公司	浙江杭州	浙江杭州	工程施工	100.00		设立
上海南郡物业管 理有限公司	上海	上海	物业管理	100.00		设立
浙江悦都网络科 技有限公司	浙江杭州	浙江杭州	网络技术	100.00		设立
浙江大悦资产管 理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	资产管理	100.00		设立
上海采林物业管 理有限公司	上海	上海	物业管理	90.00		非同一控制 下合并

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	报告期归属于少数股东的损益			
		2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
上海采林物业 管理有限公司	10.00	228,435.06			

(续上表)

子公司名称	报告期向少数股东宣告分派的股利				期末少数股东 权益余额
	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度	
上海采林物业 管理有限公司					884,361.63

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

### (1) 资产和负债情况

子公司 名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海采林物业管 理有限公司	42,787,222.40	1,172,645.99	43,959,868.39	35,116,252.11		35,116,252.11

(续上表)

子公司 名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海采林物业管 理有限公司	49,325,834.09	1,128,516.37	50,454,350.46	43,895,084.74		43,895,084.74

### (3) 损益和现金流量情况

子公司 名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海采林物业管理有限公司	41,762,385.02	2,284,350.56	2,284,350.56	-2,159,594.16

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的联营企业

合营企业或联营 企业名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业 投资的会计处理方法
				直接	间接	
浙江南都房地产 服务有限公司(以 下简称南都房产)	浙江杭州	浙江杭州	中介服务	[注]		

[注]: 2013 年末公司直接持有南都房产股权比例为 45.00%, 2014 年末公司直接持有南都房产股权比例为 22.50%, 公司于 2015 年 1 月将所持南都房产 22.50% 的股权以 450 万元的价格转让给韩芳。

2. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	2014. 12. 31/2014 年度
	浙江南都房地产服务有限公司
流动资产	10,112,729.74
非流动资产	
资产合计	10,112,729.74
流动负债	442,558.94
非流动负债	
负债合计	442,558.94
归属于母公司所有者权益	9,670,170.80
按持股比例计算的净资产份额	4,351,576.86
对联营企业权益投资的账面价值	4,500,000.00
营业收入	3,165,241.50
净利润	-256.64
其他综合收益	
综合收益总额	-256.64

本期收到的来自联营企业的股利	
----------------	--

## 八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平,使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险,主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策,概括如下。

### (一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款、应收账款和其他流动资产。为控制上述相关风险,本公司分别采取了以下措施。

#### 1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构,故其信用风险较低。

#### 2. 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果,本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易,并对其应收款项余额进行监控,以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户,截至2017年06月30日,本公司应收账款的13.02%(2016年12月31日:24.21%,2015年12月31日:13.50%;2014年12月31日:4.85%)源于余额前五名客户,本公司不存在重大的信用集中风险。

本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额,以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下:

项 目	期末数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收票据	650,000.00				650,000.00
小 计	650,000.00				650,000.00

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收票据	500,000.00				500,000.00
小 计	500,000.00				500,000.00

(二) 流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险，其可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用企业信用等融资手段，优化融资结构，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。

金融工具按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
应付账款	65,655,191.27	65,655,191.27	65,655,191.27		
其他应付款	197,232,423.12	197,232,423.12	197,232,423.12		
小 计	262,887,614.39	262,887,614.39	262,887,614.39		

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
应付账款	47,644,562.66	47,644,562.66	47,644,562.66		
其他应付款	145,092,629.50	145,092,629.50	145,092,629.50		
小 计	192,737,192.16	192,737,192.16	192,737,192.16		

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本	母公司对本

				公司的持股比例 (%)	公司的表决权比例 (%)
浙江南都房地产服务有限公司	浙江杭州	服务业	2,000 万元	45.82	45.82

(2) 韩芳持有浙江南都房地产服务有限公司 100.00%的股权,持有舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙) 20.76%的股权,直接持有本公司 28.64%的股权,合计持有本公司 75.83%的股权,是本公司的实际控制人。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的其他关联方情况

(1) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
金涛	股东
韩红	实际控制人之妹
陈琦超	实际控制人之表亲
杭州南郡广告策划有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都房地产营销策划有限公司	同受实际控制人控制
浙江南都企业管理服务有限公司	同受实际控制人控制
北京银泰置地商业有限公司	股东
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[注 1]
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[注 1]
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[注 1]
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[注 1]
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[注 1]
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[注 1]
金华市传云物联网技术有限公司[注 2]	沈国军原任职企业菜鸟网络科技有限公司的子公司
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[注 1]
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[注 1]

注 1: 2016 年 5 月 6 日,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,为公司的关联自然人,沈国军直接或间接控制的其他企业自 2016 年 5 月起与公司之间的交易认定为关联交易。

注2：自2017年3月起，沈国军辞去原任职务，金华市传云物联网技术有限公司不认定为公司的关联方。

(二) 关联交易情况

1. 接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
杭州南郡广告策划有限公司	广告费	116,504.85	116,504.86		
浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	20,867.31			
小计		137,372.16	116,504.86		

2. 提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2017年1-6月	2016年度[注]	2015年度	2014年度
杭州新湖滨商业发展有限公司	物业费	1,492,909.82	2,143,689.08		
杭州龙翔商业发展有限公司	物业费	2,086,603.93	2,904,216.19		
杭州银泰购物中心有限公司	物业费	2,929,474.53	4,142,939.80		
传富置业(成都)有限公司	物业费	4,174,017.35	585,029.62		
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	物业费	466,019.42	388,349.51		
杭州西溪银盛置地有限公司	物业费	636,792.45	530,660.38		
金华市传云物联网技术有限公司	物业费	6,387,440.44	1,808,424.14		
杭州湖滨国际商业发展有限公司	物业费	415,414.46			
杭州新龙翔商业发展有限公司	物业费	14,150.95			
小计		18,602,823.35	12,503,308.72		

注：系2016年度5-12月交易额。

3. 关联方资金拆借

(1) 2014年度

关联方	期初余额	本期拆出	本期收回	期末余额
韩芳		258,098,000.00	258,000,000.00	98,000.00



韩红	80,000,000.00		80,000,000.00	
陈琦超		100,000,000.00		100,000,000.00
小计	80,000,000.00	358,098,000.00	338,000,000.00	100,098,000.00

2014年度公司向韩红收取资金拆借利息 517,808.22 元。

(2) 2015 年度

关联方	期初余额	本期拆出	本期收回	期末余额
韩芳	98,000.00	194,280,000.00	194,378,000.00	
陈琦超	100,000,000.00		100,000,000.00	
小计	100,098,000.00	194,280,000.00	294,378,000.00	

2015 年度公司向陈琦超收取资金拆借利息 583,013.70 元。

4. 关联方资产转让情况

年度	转让方	受让方	转让标的	转让价格	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	4,500,000.00	协议价
2015 年	金涛	本公司	杭州盈方物业服务服务有限公司 10% 的股权	57,000.00	协议价
2015 年	本公司	浙江南都房地产服务有限公司	浙江南都企业管理服务有限公司 90% 的股权	1,800,000.00	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	1,400,000.00	协议价

5. 关键管理人员报酬

项目	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
关键管理人员报酬	3,330,877.49	5,680,602.01	3,670,872.45	3,364,925.41

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	2017.6.30		2016.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	杭州银泰购物中心有限公司	2,722,158.48	136,107.92	676,525.80	33,826.29
	传富置业(成都)有限公司	93,226.00	4,661.30	51,210.00	2,560.50
	杭州西溪银盛置地有限公司			337,500.00	16,875.00
	金华市传云物联网	1,579,290.88	78,964.55		

	技术有限公司				
	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	480,000.00	24,000.00	1,482,015.15	74,100.76
	浙江南都房地产营销策划有限公司				
其他应收款	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司			1,422,848.13	71,142.41
	韩芳				
	金涛				
	陈琦超				
小计		4,874,675.36	243,733.77	3,970,099.08	198,504.96

(续上表)

项目名称	关联方	2015.12.31		2014.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	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				
	金华市传云物联网技术有限公司				
	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司				
	浙江南都房地产营销策划有限公司	12,000.00	9,600.00		
其他应收款	名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司				
	韩芳			113,000.00	1,730.00
	金涛			500,000.00	150,000.00
	陈琦超			100,000,000.00	1,000,000.00
小计		12,000.00	9,600.00	100,613,000.00	1,151,730.00

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	2017.6.30	2016.12.31	2015.12.31	2014.12.31
应付账款	浙江南都企业管理服务有限公司	5,333.33			
其他应付款	传富置业(成都)有限公司	305,771.73	41,612.31		

	杭州龙翔商业发展有限公司	284,030.55	893,185.99		
	杭州南郡广告策划有限公司				230,000.00
小计		595,135.61	934,798.30		230,000.00

## 十、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

#### 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。

### (二) 以权益结算的股份支付情况

项目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014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	

### 十一、承诺及或有事项

(一) 公司子公司浙江大悦资产管理有限公司（以下简称大悦资产公司）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、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。

(二) 大悦资产公司于 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。

### 十二、资产负债表日后事项

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。

### 十三、其他重要事项

(一) 分部信息

## 1. 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。

## 2. 报告分部的财务信息

### (1) 2017年1-6月

#### 业务分部

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

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

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

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

## (二) 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，外包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、费用未纳入本财务报表。

## 十四、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 应收账款

##### (1) 明细情况

##### 1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	144,712,063.92	100.00	7,288,361.08	5.04	137,423,702.84
合计	144,712,063.92	100.00	7,288,361.08	5.04	137,423,702.84

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	103,133,071.91	100.00	5,586,190.98	5.42	97,546,880.93
合计	103,133,071.91	100.00	5,586,190.98	5.42	97,546,880.93

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	143,800,732.41	7,190,036.62	5.00	98,620,227.12	4,931,011.35	5.00
1-2年	879,836.98	87,983.70	10.00	3,610,460.38	361,046.04	10.00
2-3年	29,488.53	8,846.56	30.00	855,547.89	256,664.37	30.00
3-4年	1,023.60	511.80	50.00			50.00
4-5年			80.00	46,836.52	37,469.22	80.00
5年以上	982.40	982.40	100.00			100.00
小计	144,712,063.92	7,288,361.08	5.04	103,133,071.91	5,586,190.98	5.42

(2) 本期计提坏账准备金额 1,702,170.10 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
启东崇和置业有限公司	10,335,268.90	7.14	516,763.44
河南绿地牟山置业有限公司	3,009,502.26	2.08	150,475.11
杭州银泰购物中心有限公司	2,722,158.48	1.88	136,107.93
上海绿地新龙基置业有限公司	2,494,378.64	1.72	124,718.93
河南广海房地产开发有限公司	2,324,329.94	1.61	116,216.50
小计	20,885,638.22	14.43	1,044,281.91

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数
----	-----

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	35,300,139.59	55.28	3,081,937.90	8.73	32,218,201.69
单项金额重大并单项计提坏账准备	27,785,386.03	43.52			27,785,386.03
单项金额不重大但单项计提坏账准备	765,060.89	1.20			765,060.89
合计	63,850,586.51	100.00	3,081,937.90	4.83	60,768,648.61

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	36,261,241.65	96.08	2,897,490.96	7.99	33,363,750.69
单项金额重大并单项计提坏账准备					
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1,480,882.51	3.92			1,480,882.51
合计	37,742,124.16	100.00	2,897,490.96	7.68	34,844,633.20

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	31,980,531.07	1,599,026.55	5.00	33,145,081.20	1,657,254.06	5.00
1-2年	1,545,576.43	154,557.64	10.00	1,505,105.69	150,510.57	10.00
2-3年	311,191.33	93,357.40	30.00	261,619.29	78,485.79	30.00
3-4年	153,623.29	76,811.65	50.00	579,395.07	289,697.54	50.00
4-5年	755,164.07	604,131.26	80.00	242,487.00	193,989.60	80.00
5年以上	554,053.40	554,053.40	100.00	527,553.40	527,553.40	100.00
小计	35,300,139.59	3,081,937.90	8.73	36,261,241.65	2,897,490.96	7.99

3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
浙江大悦资产管理有限公司	27,785,386.03			合并范围内关联方, 经单独测试未发生减值
小计	27,785,386.03			



4) 期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
杭州盈方物业服务 有限公司	765,060.89			合并范围内关联 方,经单独测试未 发生减值
小 计	765,060.89			

(2) 本期计提坏账准备金额 184,446.94 元。

(3) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
应收暂付款	54,540,196.48	27,992,345.78
押金保证金	6,617,865.29	5,195,704.88
理财产品利息		2,738,876.72
其他	2,692,524.74	1,815,196.78
小计	63,850,586.51	37,742,124.16

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余 额的比例 (%)	坏账准备
浙江大悦资产管理 有限公司	应收暂付款	27,785,386.03	1 年以内	43.51	
杭州兴耀商业经营 管理有限公司	履约保证金	1,300,000.00	1 年以内	2.04	65,000.00
中国建设银行浙江 省分行	应收暂付款	936,600.96	1 年以内	1.47	46,830.05
杭州盈方物业服务 有限公司	应收暂付款	765,060.89	1 年以内	1.20	
杭州之江创意园开 发有限公司	履约保证金	712,899.08	1 年以内	1.11	35,644.95
小 计		31,499,946.96		49.33	147,475.00

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	76,957,000.00		76,957,000.00	27,957,000.00		27,957,000.00

合 计	76,957,000.00		76,957,000.00	27,957,000.00		27,957,000.00
-----	---------------	--	---------------	---------------	--	---------------

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提 减值准备	减值准备 期末数
杭州盈方物业服务有限公司	957,000.00			957,000.00		
宁波北仑南都物业服务有限 公司	500,000.00		500,000.00			
上海南郡物业管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
浙江乐勤清洁服务有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
杭州乐勤楼宇工程有限公司	500,000.00			500,000.00		
浙江悦都网络科技有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
浙江大悦资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海采林物业管理有限公司		49,500,000.00		49,500,000.00		
小 计	27,957,000.00	49,500,000.00	500,000.00	76,957,000.00		

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	2017年1-6月		2016年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	328,453,349.51	237,302,338.12	565,721,758.75	413,265,836.72
其他业务收入	1,001,331.08	520,675.07	1,837,519.19	926,676.41
合 计	329,454,680.59	237,823,013.19	567,559,277.94	414,192,513.13

续上表

项 目	2015年度		2014年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	456,759,311.14	322,272,263.21	374,375,373.07	275,069,495.65
其他业务收入	957,096.67	744,939.52	1,588,379.51	1,255,636.18
合 计	457,716,407.81	323,017,202.73	375,963,752.58	276,325,131.83

2. 投资收益

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				-115.49
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,834.00		-1,026,686.86	250,000.00
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				256,228.80
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				-518,673.23
理财产品收益		7,688,269.31	2,041,219.17	236,125.75
合计	-3,834.00	7,688,269.31	1,014,532.31	223,565.83

## 十五、其他补充资料

### (一) 净资产收益率及每股收益

#### 1. 明细情况

##### (1) 净资产收益率

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)			
	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
归属于公司普通股股东的净利润	14.84	38.93	20.53%	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	14.47	34.70	43.53%	31.04

##### (2) 每股收益

报告期利润	每股收益(元/股)			
	基本每股收益			
	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
归属于公司普通股股东的净利润	0.60	1.13	0.50	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.58	1.01	1.05	

续上表

报告期利润	每股收益(元/股)			
	稀释每股收益			
	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
归属于公司普通股股东的净利润	0.60	1.13	0.50	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.58	1.01	1.05	

#### 2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项目	序号	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	35,661,815.86	62,964,778.66	22,112,255.43	31,518,480.34

非经常性损益	B	878,062.68	6,846,657.58	-24,785,576.05	3,039,901.50
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	34,783,753.18	56,118,121.08	46,897,831.48	28,478,578.84
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	236,541,708.85	69,576,930.19	107,510,952.80	75,992,472.46
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	E1		104,000,000.00	15,000,000.00	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F1		7	9	
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	E2			7,820,000.00	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F2			2	
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	G	28,000,000.19		115,000,000.00	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	3		3	
其他	收购少数股东股权溢价	I1		-41,174.64	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1		2	
	股份支付	I2		32,174,896.60	
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2		2	
报告期月份数	K	6	12	12	12
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + E \times \frac{F}{K} - G \times \frac{H}{K} + I \times \frac{J}{K}$	240,372,616.69	161,725,986.19	107,726,034.18	91,751,712.63
加权平均净资产收益率	M=A/L	14.84%	38.93%	20.53%	34.35%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	N=C/L	14.47%	34.70%	43.53%	31.04%

### 3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### (1) 基本每股收益的计算过程

项目	序号	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
归属于公司普通股股东的净利润	A	35,661,815.86	62,964,778.66	22,112,255.43	
非经常性损益	B	878,062.68	6,846,657.58	-24,785,576.05	
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	34,783,753.18	56,118,121.08	46,897,831.48	
期初股份总数	D	59,523,810.00	50,000,000.00	5,000,000.00	
因公积金转增股本或股票股利分	E			28,000,000.00	

配等增加股份数					
发行新股或债转股等增加股份数	F1		9,523,810.00	15,000,000.00	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G1		7	9	
发行新股或债转股等增加股份数	F2			2,000,000.00	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G2			2	
报告期月份数	K	6	12	12	
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K$	59,523,810.00	55,555,555.83	44,583,333.33	
基本每股收益	$M=A/L$	0.60	1.13	0.50	
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.58	1.01	1.05	

(2) 稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

## (二) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因说明

### 1. 2017年1-6月比2016年度

资产负债表项目	2017.06.30	2016.12.31	变动幅度	变动原因说明
货币资金	383,267,060.01	267,082,420.41	43.50%	主要系本期理财产品的赎回
应收账款	151,806,395.35	97,926,886.26	55.02%	本期物业管理项目及案场项目增加，同时本期收购采林物业，导致应收款大幅增加
其他流动资产	1,212,820.44	136,023,563.49	-99.11%	主要系本期理财产品赎回
应付账款	65,655,191.27	47,644,562.66	37.80%	主要系本期项目增加及外包劳务增加
预收款项	114,140,458.96	79,939,721.81	42.78%	主要系本项目增加导致预收物业费增加
其他应付款	197,232,423.12	145,092,629.50	35.94%	主要系项目增加，代收付款项水电费、装修押金等增加

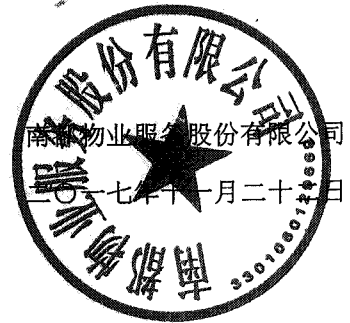
### 2. 2016年度比2015年度

资产负债表项目	2016.12.31	2015.12.31	变动幅度	变动原因说明
货币资金	267,082,420.41	109,105,814.00	144.79%	主要系吸收投资及经营积累
应收账款	97,926,886.26	52,632,584.34	86.06%	本期住宅物业管理项目及案场项目增加相应收入增加，导致应收款大幅增加
其他应收款	34,753,175.24	17,164,853.02	102.47%	主要系项目增加，代收代付款项增加
应付账款	47,644,562.66	22,211,072.92	114.51%	主要系本期项目增加导致外包劳务增加，相应应付账款增加
应交税费	22,839,681.42	36,771,823.68	-37.89%	主要系以前年度企业所得税及个人所得

				税本期已汇算清缴所致
--	--	--	--	------------

3. 2015 年度比 2014 年度

资产负债表项目	2015.12.31	2014.12.31	变动幅度	变动原因说明
货币资金	109,105,814.00	67,152,856.89	62.47%	主要系收回拆借款及收到代收代付款增加同时购买理财产品共同所致
其他应收款	17,164,853.02	110,228,238.44	-84.43%	主要系拆借款收回
其他流动资产	130,000,000.00	56,000,000.00	132.14%	购买理财产品增加
应付账款	22,211,072.92	9,250,899.33	140.10%	主要系项目增加导致外包劳务费增加
应交税费	36,771,823.68	26,014,185.37	41.35%	主要系本期分红代扣个人所得税 575.00 万元及利润增加导致应交所得税增加





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300005793421213 (1/3)

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

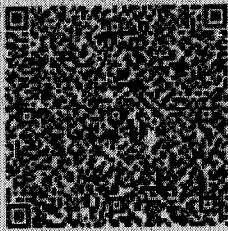
主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号9楼

执行事务合伙人 胡少先

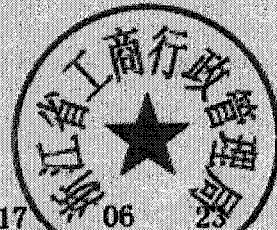
成立日期 2011年07月18日

合伙期限 2011年07月18日至长期

经营范围 审计企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(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)



登记机关



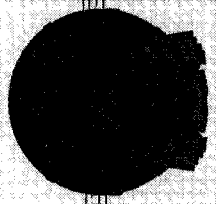
应当于每年1月1日至6月30日向核发营业执照的登记机关报送上一年度年度报告

<http://gsxt.zjtc.gov.cn/>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

仅为南都物业服务股份有限公司首次公开发行申报材料之目的而提供文件的复印件,仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营未经本所书面同意,此文件不得用作任何其他用途,亦不得向第三方传送或披露。



证书序号: 000171

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
天健会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡少先



证书号：44

发证时间：二〇一七年十一月九日

证书有效期至：二〇一七年十一月九日



仅为南都物业业服务股份有限公司首次公开发行申报材料之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券期货相关业务执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



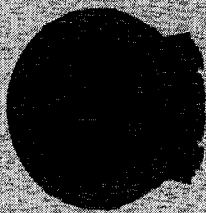
证书序号 NO. 025940

### 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：胡少先

办公场所：杭州市西溪路128号9楼

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：33000001

注册资本(出资额)：人民币7990万元

批准设立文号：浙财会〔2011〕25号

批准设立日期：2011年6月28日

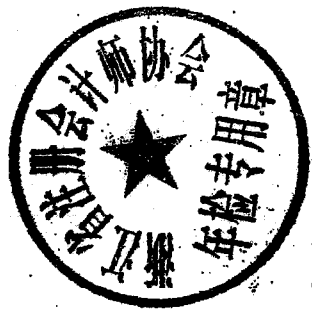


仅为南都物业建设股份有限公司首次公开发行申报材料之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

25

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



20070101



股份有限公司最近年度审计报告

仅为向注册会计师之目的而提供文件的复印件  
仅用于说明 黄元喜 是中国注册会计师  
书面同意  
亦不得向第三方传递或披露

姓名 黄元喜  
性别 男  
出生日期 1972-08-08  
工作单位 天健会计师事务所(普通合伙)  
身份证号码 332621197209037694  
Identity card No.

证书编号: 330000011789  
No. of Certificate

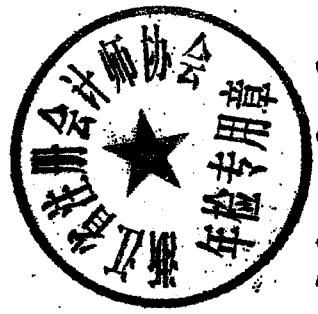
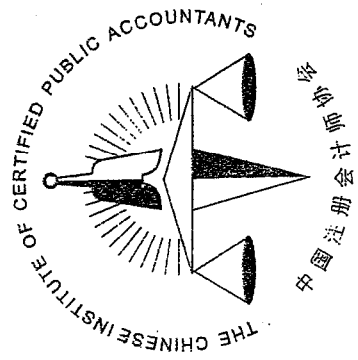
批准注册协会: 浙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期 2000 年 01 月 20 日  
Date of Issuance /y /m /d

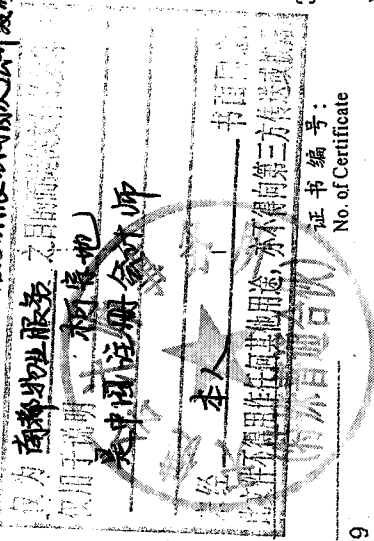


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

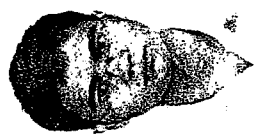
本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



浙江物产集团有限公司公开挂牌转让中核燃料



姓名: 柯宗地  
Full name: Ke Zongdi  
性别: 男  
Sex: Male  
出生日期: 1986-03-29  
Date of birth: 1986-03-29  
工作单位: 天健会计师事务所有限公司  
Working unit: Tianjian Accounting Firm Co., Ltd.  
身份证号码: 420321198603296916  
Identity card No.: 420321198603296916



批准注册协会: 浙江省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: Zhejiang Provincial Institute of CPAs  
发证日期: 2017年01月29日  
Date of issuance: 2017-01-29

证书编号: 330000012231  
No. of Certificate: 330000012231

# 关于南都物业服务股份有限公司

## 内部控制的鉴证报告

## 目 录

一、内部控制的鉴证报告.....	第 1—2 页
二、关于内部会计控制制度有关事项的说明.....	第 3—8 页

## 关于南都物业服务股份有限公司 内部控制的鉴证报告

天健审〔2017〕7979号

南都物业服务股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的南都物业服务股份有限公司（以下简称南都物业公司）管理层按照《企业内部控制基本规范》及相关规定对2017年6月30日与财务报表相关的内部控制有效性作出的认定。

### 一、重大固有限制的说明

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生和未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

### 二、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供南都物业公司首次公开发行股票披露时使用，不得用作任何其他目的。我们同意本鉴证报告作为南都物业公司首次公开发行股票的必备文件，随同其他申报材料一起报送并对外披露。

### 三、管理层的责任

南都物业公司管理层的责任是建立健全内部控制并保持其有效性，同时按照《企业内部控制基本规范》及相关规定对2017年6月30日与财务报表相关的内部控制有效性作出认定，并对上述认定负责。

### 四、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对内部控制有效性发表鉴证意见。

## 五、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。上述规定要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制系统设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

## 六、鉴证结论

我们认为，南都物业公司按照《企业内部控制基本规范》及相关规定于 2017 年 6 月 30 日在所有重大方面保持了有效的内部控制。

本结论是在受到鉴证报告中指出的固有限制的条件下形成的。



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一七年八月十五日

# 南都物业服务股份有限公司

## 关于内部会计控制制度有关事项的说明

### 一、公司基本情况

南都物业服务股份有限公司（以下简称公司或本公司）前身系浙江南都物业管理有限公司（原名浙江南都物业管理公司，以下简称南都有限公司），南都有限公司系由浙江华电房地产开发公司投资设立，于1994年4月13日在浙江省工商行政管理局登记注册，取得注册号为14292494-6的企业法人营业执照，注册资本200万元。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，于2015年12月29日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省杭州市。公司现持有统一社会信用代码为91330000142924946H的营业执照，注册资本59,523,810.00元，股份总数59,523,810股（每股面值1元）。

本公司属物业管理行业。主要经营活动为停车服务（《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。

### 二、公司建立内部会计控制制度的目标和遵循的原则

#### （一）公司内部会计控制制度的目标

1. 规范公司会计行为，保证会计资料真实、完整。
2. 堵塞漏洞、消除隐患，防止并及时发现、纠正错误及舞弊行为，保护公司资产的安全、完整。
3. 确保国家有关法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行。

#### （二）公司内部会计控制制度建立遵循的基本原则

1. 内部会计控制符合国家有关法律法规和《企业内部控制基本规范》等相关规定的要求和公司的实际情况。
2. 内部会计控制约束公司内部涉及会计工作的所有人员，任何个人都不得拥有超越内部会计控制的权力。
3. 内部会计控制涵盖公司内部涉及会计工作的各项经济业务及相关岗位，并针对业务处理过程中的关键控制点，落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节。
4. 内部会计控制保证公司内部涉及会计工作的机构、岗位的合理设置及其职责权限的合理划分，坚持不相容职务相互分离，确保不同机构和岗位之间权责分明、相互制约、相互监督。



5. 内部会计控制遵循成本效益原则，以合理的控制成本达到最佳的控制效果。
6. 内部会计控制随着外部环境的变化、公司业务职能的调整和管理要求的提高，不断修订和完善。

### 三、公司内部会计控制制度的有关情况

公司 2017 年 6 月 30 日与财务报表相关的内部控制制度设置和执行情况如下：

#### (一) 公司的内部控制要素

##### 1. 控制环境

###### (1) 对诚信和道德价值观念的沟通与落实

诚信和道德价值观念是控制环境的重要组成部分，影响到公司重要业务流程的设计和运行。公司一贯重视这方面氛围的营造和保持，建立了《员工手册》等一系列的内部规范，并通过严厉的处罚制度和高层管理人员的身体力行将这些多渠道、全方位地得到有效地落实。

###### (2) 对胜任能力的重视

公司管理层高度重视特定工作岗位所需的用途能力水平的设定，以及对达到该水平所必需的知识能力的要求。全公司目前共有 6276 名员工，其中具有高级职称的 5 人，具有中级职称的 52 人，具有初级职称的 46 人；其中硕士研究生 20 人，本科生 295 人，大专生 970 人。公司还根据实际工作的需要，针对不同岗位展开多种形式的后期培训教育，使员工都能胜任目前所处的工作岗位。

###### (3) 治理层的参与程序

治理层的职责在公司的章程和政策中已经予以明确规定。治理层通过其自身的活动并在审计委员会的支持下，监督公司会计政策以及内部、外部的审计工作和结果。治理层的职责还包括了监督用于复核内部控制有效性的政策和程序设计是否合理，执行是否有效。

###### (4) 管理层的理念和经营风格

公司由管理层负责企业的运作以及经营策略和程序的制定、执行与监督。董事会或类似机构对其实施有效地监督。管理层对内部控制包括信息技术控制、信息管理人员以及财会人员都给予了高度重视，对收到的有关内部控制弱点及违规事件报告都及时作出了适当处理。本公司公司将“创百年卓越服务企业”作为发展愿景，“规范管理，殷勤服务”作为工作理念，诚实守信、合法经营。

###### (5) 组织结构

公司为有效地计划、协调和控制经营活动，已合理地确定了组织单位的形式和性质，并贯彻不相容职务相分离的原则，比较科学地划分了每个组织单位内部的责任权限，形成相互制衡机制。同时，切实做到与公司的控股股东“五独立”。公司已指定专门的人员具体负责内部的稽核，保证相关会计控制制度的贯彻实施。

###### (6) 职权与责任的分配

公司采用向个人分配控制职责的方法，建立了一整套执行特定职能（包括交易授权）的授权机制，并确保每个人都清楚地了解报告关系和责任。为对授权使用情况进行有效控制及对公司的活动实行监督，公司逐步建立了预算控制制度，能较及时地按照情况的变化修改会计系统的控制政策。财务部门通过各种措施较合理地保证业务活动按照适当的授权进行；较合理地保证交易和事项能以正确的金额，在恰当的会计期间，较及时地记录于适当的账户，使财务报表的编制符合会计准则的相关要求。

#### (7) 人力资源政策与实务

公司已建立和实施了较科学的聘用、培训、轮岗、考核、奖惩、晋升和淘汰等人事管理制度，并聘用足够的人员，使其能完成所分配的任务。

#### 2. 风险评估过程

公司制定了“创百年卓越服务企业”的长远整体目标，并辅以具体策略和业务流程层面的计划将企业经营目标明确地传达到每一位员工。公司建立了有效的风险评估过程，并建立了财务部、审计部、董事会等部门，以识别和应对对公司可能遇到的包括经营风险、环境风险、财务风险等重大且普遍影响的变化。

#### 3. 信息系统与沟通

公司为向管理层及时有效地提供业绩报告建立了强大的信息系统，信息系统人员（包括财务人员）恪尽职守、勤勉工作，能够有效地履行赋予的职责。公司管理层也提供了适当的人力、财力以保障整个信息系统的正常、有效运行。

公司针对可疑的不恰当事项和行为建立了有效的沟通渠道和机制，使管理层就员工职责和控制责任能够进行有效沟通。组织内部沟通的充分性使员工能够有效地履行其职责，与客户、供应商、监管者和其他外部人士的有效沟通，使管理层面对各种变化能够及时采取适当的进一步行动。

#### 4. 控制活动

公司主要经营活动都有必要的控制政策和程序。管理层在预算、利润、其他财务和经营业绩都有清晰的目标，公司内部对这些目标都有清晰的记录和沟通，并且积极地对其加以监控。财务部门建立了适当的保护措施较合理地保证对资产和记录的接触、处理均经过适当的授权；较合理地保证账面资产与实存资产定期核对相符。

为合理保证各项目标的实现，公司建立了相关的控制程序，主要包括：交易授权控制、责任分工控制、凭证与记录控制、资产接触与记录使用控制、独立稽查控制、电子信息系统控制等。

(1) 交易授权控制：明确了授权批准的范围、权限、程序、责任等相关内容，单位内部的各级管理层必须在授权范围内行使相应的职权，经办人员也必须在授权范围内办理经济业务。

(2) 责任分工控制：合理设置分工，科学划分职责权限，贯彻不相容职务相分离及每一

个人工作能自动检查另一个人或更多人工作的原则，形成相互制衡机制。不相容的职务主要包括：授权批准与业务经办、业务经办与会计记录、会计记录与财产保管、业务经办与业务稽核、授权批准与监督检查等。

(3) 凭证与记录控制：合理制定了凭证流转程序，经营人员在执行交易时能及时编制有关凭证，编妥的凭证及早送交会计部门以便记录，已登账凭证依序归档。各种交易必须作相关记录（如：员工工资记录、永续存货记录、销售发票等），并且将记录同相应的分录独立比较。

(4) 资产接触与记录使用控制：严格限制未经授权的人员对财产的直接接触，采取定期盘点、财产记录、账实核对、财产保险等措施，以使各种财产安全完整。

(5) 独立稽查控制：公司专门设立内审机构，对货币资金、有价证券、凭证和账簿记录、物资采购、消耗定额、付款、工资管理、委托加工材料、账实相符的真实性、准确性、手续的完备程度进行审查、考核。

(6) 公司已制定了较为严格的电子信息系统控制制度，在电子信息系统开发与维护、数据输入与输出、文件储存与保管等方面做了较多的工作。

#### 5. 对控制的监督

公司定期对各项内部控制进行评价，同时一方面建立各种机制使相关人员在履行正常岗位职责时，就能够在相当程度上获得内部控制有效运行的证据；另一方面通过外部沟通来证实内部产生的信息或者指出存在的问题。公司管理层高度重视内部控制的各职能部门和监管机构的报告及建议，并采取各种措施及时纠正控制运行中产生的偏差。

#### (二) 公司主要内部控制制度的执行情况和存在的问题

本公司已对内部会计控制制度设计和执行的有效性进行自我评估，现对公司主要内部会计控制制度的执行情况和存在的问题一并说明如下：

1. 公司已对货币资金的收支和保管业务建立了较严格的授权批准程序，办理货币资金业务的不相容岗位已作分离，相关机构和人员存在相互制约关系。公司已按国务院《现金管理暂行条例》，明确了现金的使用范围及办理现金收支业务时应遵守的规定。已按中国人民银行《支付结算办法》及有关规定制定了银行存款的结算程序。公司规定下属企业严禁进行期货交易、严禁擅自向外单位出借多余资金、严禁向职工集资、严禁私设银行账户等。公司没有影响货币资金安全的重大不适当之处，但个别涉及现金支付业务的相关审批、稽核及管理力量还有待加强。

2. 公司已形成了筹资业务的管理制度，能较合理地确定筹资规模和筹资结构，选择恰当的筹资方式，较严格地控制财务风险，以降低资金成本。公司筹措的资金没有严重背离原计划使用的情况。

3. 公司已较合理地规划和设立了采购与付款业务的机构和岗位。明确了存货的请购、审批、采购、验收程序。应付账款和预付账款的支付必须在相关手续齐备后才能办理。权限

上，在公司本部的授权范围内，下属企业可自主对外办理采购与付款业务。公司在采购与付款的控制方面没有重大漏洞。

4. 公司已建立了实物资产管理的岗位责任制度，能对实物资产的验收入库、领用发出、保管及处置等关键环节进行控制，采取了职责分工、实物定期盘点、财产记录、账实核对、财产保险等措施，能够较有效地防止各种实物资产的被盗、偷拿、毁损和重大流失。

5. 公司已建立了成本费用控制系统及全面的预算体系，能做好成本费用管理和预算的各项基础工作，明确了费用的开支标准。但在及时对比实际业绩和计划目标，并将比较结果作用于实际工作方面还欠深入和及时。

6. 公司已建立了较科学的固定资产管理程序。固定资产实行“统一管理、统一调度、分级使用、分级核算”的办法。

7. 为严格控制投资风险，公司建立了较科学的对外投资决策程序，实行重大投资决策的责任制度，相应对外投资的权限集中于公司本部（采用不同的投资额分别由公司不同层次的权力机构决策的机制），各分公司一律不得擅自对外投资。对投资项目的立项、评估、决策、实施、管理、收益、投资处置等环节的管理较强。公司没有严重偏离公司投资政策和程序的行为。

8. 公司能够较严格地控制担保行为，建立了担保决策程度和责任制度，对担保原则、担保标准和条件、担保责任等相关内容已作了明确规定，对担保合同订立的管理较为严格，能够及时了解和掌握被担保人的经营和财务状况，以防范潜在的风险，避免和减少可能发生的损失。

#### **四、公司准备采取的措施**

公司现有内部会计控制制度基本能够适应公司管理的要求，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务活动的健康运行及国家有关法律法规和单位内部规章制度的贯彻执行提供保证。对于目前公司在内部会计控制制度方面存在的问题，公司拟采取下列措施加以改进提高：

（一）加强现金支付款项的审批、稽核力量，切实按照公司既定的政策执行。

（二）加强账实核对工作，进一步明确相关记录的处理程序，完善岗位责任制。

（三）进一步深化成本费用管理，重视成本费用指标的分解、及时对比实际业绩和计划目标、控制成本费用差异、考核成本费用指标的完成情况，进一步完善奖惩制度，努力降低成本费用，提高经济效益。

（四）加大力度开展相关人员的培训工作，学习相关法律法规制度准则，及时更新知识，不断提高员工相应的工作胜任能力。

（五）充实专职的内部审计人员，制定详细的内部审计计划，全面开展内部审计工作，提高内部审计工作的深度和广度，使内部审计部门更充分发挥其监督职能。进一步加强对于

公司的管理。

综上，公司认为，根据《企业内部控制基本规范》及相关规定，本公司内部控制于 2017 年 6 月 30 日在所有重大方面是有效的。



关于南都物业服务股份有限公司  
最近三年及一期非经常性损益的  
鉴证报告

## 目 录

一、最近三年及一期非经常性损益的鉴证报告.....	第 1—2 页
二、最近三年及一期非经常性损益明细表.....	第 3—4 页
三、最近三年及一期非经常性损益明细表附注.....	第 5—7 页



## 关于南都物业服务股份有限公司 最近三年及一期非经常性损益的鉴证报告

天健审〔2017〕7981号

南都物业服务股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的南都物业服务股份有限公司（以下简称南都物业公司）管理层编制的最近三年及一期非经常性损益明细表（2014—2016年度以及2017年1-6月）及其附注（以下简称非经常性损益明细表）。

### 一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供南都物业公司首次公开发行股票时使用，不得用作任何其他目的。我们同意本鉴证报告作为南都物业公司首次公开发行股票的必备文件，随同其他申报材料一起上报。

### 二、管理层的责任

南都物业公司管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，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解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定编制非经常性损益明细表，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对南都物业公司管理层编制的上述明细表独立地提出鉴证结论。

### 四、工作概述

第 1 页 共 7 页

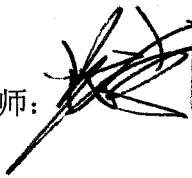




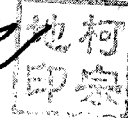
我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了鉴证业务。中国注册会计师执业准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

### 五、鉴证结论

我们认为，南都物业公司管理层编制的非经常性损益明细表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会发布的《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，如实反映了南都物业公司最近三年及一期非经常性损益情况。



中国注册会计师： 

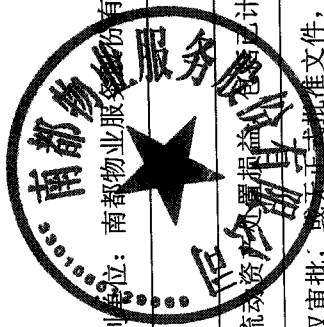
中国注册会计师： 

二〇一七年十一月二十二日

最近三年及一期非经常性损益明细表



单位：人民币元

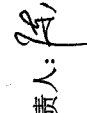

编制单位：南都物业服务股份有限公司

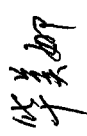



项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
非流动资产减值准备的冲销部分	-2,812.25	-5,954.67	1,503,154.00	245,597.37
越权审批，或无批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,352,628.88	2,029,283.27	5,297,314.94	2,065,905.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
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
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
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				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				

项 目	2017年1-6月	2016年度	2015年度	2014年度
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
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-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	
小 计	1,219,473.19	9,094,609.17	-23,428,649.61	4,024,802.48
减：所得税费用（所得税费用减少以“-”表示）	319,170.63	2,247,951.59	1,348,391.23	924,363.34
少数股东损益	22,239.88		8,535.21	60,537.64
归属于母公司股东的非经常性损益净额	878,062.68	6,846,657.58	-24,785,576.05	3,039,901.50

法定代表人：  


主管会计工作的负责人：  


会计机构负责人：  


**南都物业服务股份有限公司**  
**最近三年及一期非经常性损益明细表附注**

金额单位：人民币元

**一、重大非经常性损益项目说明**

(一) 计入当期损益的政府补助（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. 2017年1-6月政府补助共计1,352,628.88元，明细如下：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 公司收到其他零星政府补助共计144,399.88元。

2. 2016年度政府补助共计2,029,283.27元，明细如下：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 公司收到其他零星政府补助共计141,980.25元。

3. 2015年政府补助共计5,297,314.94元，明细如下：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 公司收到其他零星政府补助共计 198,534.00 元。

4. 2014 年度政府补助共计 2,065,905.00 元, 明细如下:

(1) 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。

(2) 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。

(3) 公司收到其他零星政府补助共计 201,684.00 元。

## (二) 委托他人投资或管理资产的损益

### 1. 2016 年度

其中:货币基金收益 1,102,706.34 元,理财产品收益 3,656,580.57 元,信托产品收益 2,928,982.40 元,合计 7,688,269.31 元。

### 2. 2015 年度

其中:货币基金收益 168,407.32 元,理财产品收益 304,931.51 元,信托产品收益 1,567,880.34 元,合计 2,041,219.17 元。

### 3. 2014 年度

公司收到货币基金收益 236,125.75 元。

(三) 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

### 2014 年度

公司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收益为-751,408.32 元,公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动损益为 2,197,540.67 元,合计 1,446,132.35 元。

## 二、“其他符合非经常性损益定义的损益项目”说明

### 2015 年度

公司确认股份支付费用 32,174,896.60 元。

三、根据公司自身正常经营业务的性质和特点将《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)》列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的

**说明**

无根据公司自身正常经营业务的性质和特点将《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）》列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况。



浙江天册律师事务所

关于

南都物业服务股份有限公司

首次公开发行 A 股股票并上市的

法律意见书

浙江天册律师事务所

**(ZHEJIANG T&C LAW FIRM)**

浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 8 楼/11 楼 邮编 310007

电话：0571-87901110 传真：0571-87902008

# 目 录

释 义.....	3
第一部分 引言.....	5
第二部分 正文.....	7
一、    本次发行上市的批准和授权.....	7
二、    发行人本次发行上市的主体资格.....	9
三、    本次发行上市的实质条件.....	11
四、    发行人的设立.....	15
五、    发行人的独立性.....	16
六、    发起人和股东.....	19
七、    发行人的股本及演变.....	19
八、    发行人的业务.....	20
九、    关联交易及同业竞争.....	20
十、    发行人的主要财产.....	22
十一、   发行人的重大债权债务.....	22
十二、   发行人重大资产变化及收购兼并.....	23
十三、   发行人章程的制定与修改.....	23
十四、   发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作.....	24
十五、   发行人董事、监事和高级管理人员及其变化.....	24
十六、   发行人的税务.....	25
十七、   发行人的环境保护和产品质量、技术等标准.....	25
十八、   发行人募集资金的运用.....	26
十九、   发行人业务发展目标.....	26
二十、   诉讼、仲裁或行政处罚.....	27
二十一、  发行人招股说明书法律风险的评价.....	27
二十二、  结论.....	28



## 释 义

在本法律意见书中，除非文意另有所指，下列词语具有下述涵义：

本所	浙江天册律师事务所
公司/南都物业/发行人	南都物业服务股份有限公司
南都有限	浙江南都物业管理有限公司
南都地产服务	浙江南都房地产服务有限公司
五彩石投资	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）
上海南都	上海南都集团有限公司
上海中城	上海中城年代股权投资基金管理有限公司
银泰置地	北京银泰置地商业有限公司
乐勤家政	杭州乐勤家政服务服务有限公司
乐勤楼宇	杭州乐勤楼宇工程有限公司
北仑南都	宁波北仑南都物业服务服务有限公司
上海南郡	上海南郡物业管理有限公司
杭州盈方	杭州盈方物业服务服务有限公司
悦都科技	浙江悦都网络科技有限公司
建德南都	建德南都物业服务服务有限公司
元	人民币元
万元	人民币万元
《公司法》	现行《中华人民共和国公司法》
《证券法》	现行《中华人民共和国证券法》
《合同法》	现行《中华人民共和国合同法》
《物权法》	现行《中华人民共和国物权法》
《公司登记条例》	现行《中华人民共和国公司登记管理条例》
《管理办法》	《首次公开发行股票并上市管理办法》

《编报规则》	《公开发行证券公司信息披露的编报规则第 12 号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》
《执业规则》	《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》
《章程指引》	《上市公司章程指引》
《公司章程》	现行的经浙江省工商行政管理局备案登记的《南都物业服务股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	经发行人 2016 年第三次临时股东大会审议通过，并将于公司股票发行上市后生效的《南都物业服务股份有限公司章程（草案）》
本次发行上市	公司本次境内公开发行人民币普通股（A 股）股票并在上海证券交易所上市
A 股	每股面值 1.00 元人民币之普通股
中国证监会	中国证券监督管理委员会
天健	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
坤元	坤元资产评估有限公司
报告期	2013 年、2014 年、2015 年度
《审计报告》	天健为本次发行上市出具的“天健审〔2016〕6688 号”《审计报告》
《内部控制鉴证报告》	天健为本次发行上市出具的“天健审〔2016〕6689 号”《关于南都物业服务股份有限公司内部控制的鉴证报告》
《税务报告》	天健为本次发行上市出具的“天健审〔2016〕6692 号”《关于南都物业服务股份有限公司最近三年主要税种纳税情况的鉴证报告》

# 浙江天册律师事务所

## 关于南都物业服务股份有限公司

## 首次公开发行 A 股股票并上市的

## 法律意见书

编号：TCYJS2016H0601 号

致：南都物业服务股份有限公司

本所接受发行人的委托，作为发行人本次发行上市之特聘法律顾问，根据《证券法》、《公司法》等有关法律、法规和中国证监会发布的《管理办法》、《编报规则》、《执业规则》等有关规定的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，为发行人本次发行上市出具法律意见。

### 第一部分 引言

1. 本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《执业规则》等规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

2. 本所律师同意发行人在招股说明书中自行引用或按中国证监会审核要求引用本法律意见书或律师工作报告的部分或全部内容，但是发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

3. 本所律师同意发行人在招股说明书中自行引用或按中国证监会审核要求引用本法律意见书或本所律师工作报告的部分或全部内容，但是发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

4. 本所律师同意将本法律意见书作为发行人本次股票发行及上市所必备的法定文件，随其他申报材料一同上报，并依法对本所律师出具的法律意见承担相应的法律责任。

5. 发行人已向本所律师作出承诺，保证已经提供了本所律师认为出具本法律意见书和律师工作报告所必需的、完整的、真实的、准确的原始书面材料、副本材料以及书面的确认函、说明函等文件，发行人保证一切足以影响本所出具本法律意见书、律师工作报告及其他相关文件任何有关结论的事实与文件均已向本所披露，且无遗漏、隐瞒、虚假或误导之处。发行人保证，有关材料上的签字和/或印章均是真实的，有关副本材料或复印件均与正本材料或原件一致。

6. 本法律意见书所评述的事项，仅限于本法律意见书出具之日以前已发生或存在的事实；并且仅就与发行人本次发行有关的法律问题，根据本所律师对我国现行有效的法律、法规和规范性文件的理解发表意见。本所律师仅就与本次发行上市有关的法律问题发表法律意见，不对有关审计、资产评估、投资决策等专业事项发表评论和意见。在就有关事项的认定上，本所律师从相关的会计师事务所、资产评估机构取得的文书，在本所律师履行普通人的一般注意义务后作为出具相关意见的依据。就本法律意见书及律师工作报告中涉及的评估报告、验资报告、审计报告的相关内容，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述。对于为发行人本次发行上市出具审计报告、评估报告等专业报告的会计师事务所、资产评估机构及其签字人员的主体资质，本所律师履行了特别注意义务并进行了查验。

7. 本所律师经过审慎查验，证实所有副本材料、复印件与原件一致。对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或其他有关机构及部门所出具的证明文件而出具本法律意见书。

8. 本法律意见书仅供发行人为本次股票发行及上市之目的使用，未经本所律师书面同意，不得用作任何其他目的，或由任何其他人予以引用和依赖。

## 第二部分 正文

### 一、 本次发行上市的批准和授权

1.1 根据《公司法》与发行人《公司章程》规定的股东大会召开程序，发行人于2016年5月21日召开了2016年第三次临时股东大会，会议以记名投票表决方式，一致审议通过了《关于公司首次公开发行股票并上市的议案》及其他相关议案，同意发行人向社会公众公开发行人民币普通股股票（A股），本次发行的具体方案如下：

（1）发行股票的种类：公司决定向中国证监会申请首次公开发行股票，发行股票的种类为人民币普通股股票（A股）。

（2）每股面值：每股面值人民币1.00元。

（3）发行数量：本次公开发行的股票数量不超过1,984.127万股。本次发行优先进行新股发行（“新股发行”指公司向投资者公开发行新股。下同），新股发行数量不超过1,984.127万股。本次发行询价完成后，由公司与保荐机构根据市场认购意愿，确定是否进行老股转让（“老股转让”指公司股东将其于本次发行前持有的公司股份以公开发行方式一并向投资者发售。下同）。

若本次发行进行老股转让，老股转让数量不超过自愿设定12个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量且不超过578.3757万股，并由公司全体符合老股转让条件的股东同比例转让，老股转让所得资金不归公司所有。

本次公开发行的股份（包括新股发行及老股转让）不少于本次发行后公司股份总数的25%，具体数量由公司与保荐机构（主承销商）根据本次发行定价情况及中国证监会的相关规定和要求，在上述发行数量上限内协商确定。

（4）发行对象：符合资格的询价对象以及在上海证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止者除外）或中国证监会规定的其他对象。

（5）定价方式：由公司与主承销商通过向询价对象初步询价确定的发行价格区间并综合考虑公司的募集资金计划、公司业绩、可比公司估值水平及市场情

况等因素确定发行价格；或采用中国证监会认可的其他定价方式。

(6) 发行方式：采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会要求或认可的其他方式。

(7) 承销方式：余额包销。

(8) 拟上市交易所：上海证券交易所。

(9) 发行费用的承担原则：

本次公开发行股票承销费由公司和公开发售股份的股东按照各自公开发行（发售股份）数量占本次发行股票数量的比例进行分摊；本次发行的保荐费、审计费、律师费等其他发行费用由公司承担。

(10) 本次发行上市决议的有效期：自股东大会审议通过之日起二十四个月。

**1.2** 发行人的 2016 年第三次临时股东大会同时作出决议，授权公司董事会具体办理股票发行及上市的有关事宜。其授权范围具体包括：

(1) 履行与公司本次发行上市有关的一切程序，包括向中国证监会提出向社会公众公开发行股票的申请，并于获准发行后向证券交易所提出上市的申请；

(2) 确定公司本次发行上市有关的具体发行方案，包括但不限于发行股票种类及每股面值、发行数量、发行对象、发行方式、发行价格、发行时间及上市地等；

(3) 审阅、修订及签署公司本次发行上市的相关文件，包括但不限于招股说明书及其它有关文件；

(4) 调整、修订公司本次发行募集资金运用方案；

(5) 根据本次发行上市情况，相应修改或修订公司章程（草案）；

(6) 在公司本次发行上市后，办理工商变更登记等手续；

(7) 聘用中介机构并决定其专业服务费用；

(8) 办理与实施公司本次发行上市有关的其它一切事宜。

前述授权的有效期为 24 个月，自公司 2016 年第三次临时股东大会通过之日起算。

### 1.3 查验与结论

本所律师出席了发行人召开的公司 2016 年第三次临时股东大会，书面审查了发行人《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》等议案以及其他相关会议文件的原件，同时见证了发行人股东及股东代表在相关会议决议上签字（盖章）的过程。

根据《公司法》及《公司章程》等相关规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人召开 2016 年第三次临时股东大会作出批准股票发行上市的决议，符合法定程序。
2. 上述决议的内容合法有效。
3. 股东大会授权董事会具体办理有关股票发行上市事宜的授权范围、程序合法有效。

公司本次发行上市尚待取得以下核准：中国证监会关于公司本次发行的核准；上海证券交易所关于公司本次发行后其股票上市的核准。

## 二、 发行人本次发行上市的主体资格

### 2.1 发行人的法律地位

发行人系由浙江南都物业管理有限公司整体变更设立的股份有限公司，于 2015 年 12 月 29 日在浙江省工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91330000142924946H 的《营业执照》。公司由韩芳、金涛、肖小凌、南都地产服务、五彩石投资共同发起设立，现有注册资本为 5,952.381 万元，法定代表人为韩芳，公司经营范围为：“许可经营项目：停车服务（《设置路外停车场登记证》）。一般经营项目：物业管理，商品房的销售、代理、租赁、管理、维修、装饰，房地产咨询服务，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。”

## **2.2 发行人存续的合法性**

根据现行有效的《公司章程》和本所律师的核查，发行人为合法存续的股份有限公司，不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定需要终止的情形。

## **2.3 发行人的经营情况**

发行人在合法存续期间，依照其《公司章程》及《营业执照》所载明的业务范围依法经营。经本所律师核查，发行人不存在违法经营的行为，可以认定其从事的业务活动与其法定行为能力相一致。

## **2.4 发行人发行上市的限制性条款**

据本所律师核查，发行人现行有效的《公司章程》、股东大会决议、发行人对外签署的合同文件或政府权力机关的文件中不存在限制发行人本次发行上市的条款或规定。

## **2.5 查验与结论**

本所律师调取并查阅了发行人自成立以来的全套工商登记档案，书面审查了发行人现行有效的《营业执照》等与发行人主体资格相关的由政府权力机关颁发的文件原件，书面审查了发行人的《公司章程》、相关股东大会决议及重大合同文件原件，并就相关文件是否存在限制发行人本次发行上市的条款或规定与发行人法定代表人进行了面谈。

根据《公司法》等相关法律、法规及规范性文件的规定，本所律师经核查后认为：发行人经合法程序注册成立，不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定需要终止的情形，为合法有效存续的股份有限公司，具备本次发行上市的主体资格。



### 三、 本次发行上市的实质条件

**3.1** 发行人符合《证券法》规定的公开发行新股并申请股票上市的条件

**3.1.1** 发行人已依法设立股东大会、董事会、监事会，选举了独立董事、职工代表监事，聘任了总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，具备健全且运行良好的公司组织机构。

**3.1.2** 根据天健出具的《审计报告》，发行人 2013、2014、2015 年度连续盈利，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好。

**3.1.3** 根据天健出具的《审计报告》及发行人的承诺，并经本所律师核查，发行人最近三年财务会计文件无虚假记载且无其他重大违法行为。

**3.1.4** 发行人本次发行前股本总额为 5,952.381 万元，本次发行后股本总额不少于 3,000 万元。

**3.1.5** 发行人本次公开发行的股票数量不超过 1,984.127 万股，拟发行的股份数不少于本次A股发行后发行人股份总数的 25%。

**3.2** 发行人符合《管理办法》规定的首次公开发行股票并上市的条件

**3.2.1** 主体资格

**3.2.1.1** 发行人前身浙江南都物业管理有限公司于 1994 年 4 月 13 日注册成立，2015 年 12 月 29 日，浙江南都物业管理有限公司按经审计净资产折股整体变更为股份有限公司。公司持续经营时间已在三年以上，发行人系依法设立且合法存续的股份有限公司。

**3.2.1.2** 根据天健于 2015 年 12 月 22 日出具的“天健验〔2015〕544 号”《验资报告》，发行人设立时的注册资本已足额缴纳。发行人系由 3 位自然人及 2 位非自然人股东共同发起设立的股份有限公司，发起人用于出资的资产已足额投入公司。经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷。

**3.2.1.3** 经本所律师核查，发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章

程的规定，符合国家产业政策。

**3.2.1.4** 经本所律师核查，发行人最近三年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更。

**3.2.1.5** 经本所律师核查，发行人的股权清晰，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷。

### **3.2.2 规范运行**

**3.2.2.1** 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人已经依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，相关机构和人员能够依法履行职责。

**3.2.2.2** 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事、高级管理人员的法定义务和责任。

**3.2.2.3** 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和部门规章规定的任职资格，不存在下列情形：

(1) 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

(2) 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

(3) 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

**3.2.2.4** 根据天健出具的无保留结论的《内部控制鉴证报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。

**3.2.2.5** 根据发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在下列情形：

(1) 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态；

(2) 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

(3) 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

(4) 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(5) 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

(6) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

**3.2.2.6** 发行人《公司章程》已明确对外担保的审批权限和审议程序。经发行人确认，并经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

**3.2.2.7** 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，截至本法律意见书出具之日，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

### **3.2.3 财务与会计**

**3.2.3.1** 根据《审计报告》及发行人确认，发行人资产质量良好，资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量正常。

**3.2.3.2** 根据《内部控制鉴证报告》及发行人确认，发行人的内部控制在所有重大方面是有效的，并由天健出具了无保留结论的内部控制鉴证报告。

**3.2.3.3** 根据《审计报告》及发行人确认，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由天健出具了无保留意见的审计报告。

**3.2.3.4** 根据《审计报告》及发行人确认，发行人编制财务报表以实际发生

的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用一致的会计政策，未进行随意变更。

**3.2.3.5** 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易，关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形。

**3.2.3.6** 根据《审计报告》及本所律师的核查，发行人符合下列条件：

(1) 2013、2014、2015 年度净利润（以扣除非经常性损益前后孰低者为计算依据）分别为 13,395,311.38 元、28,478,578.84 元和 46,897,831.48 元，最近三个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币 3,000 万元；

(2) 最近三个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过人民币 5,000 万元；最近三个会计年度营业收入累计超过人民币 3 亿元；

(3) 发行前股本总额不少于人民币 3,000 万元；

(4) 截至 2015 年 12 月 31 日（最近一期末），无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例不高于 20%；

(5) 截至 2015 年 12 月 31 日（最近一期末），发行人不存在未弥补亏损。

**3.2.3.7** 根据发行人所在地税务机关出具的证明及天健出具的《税务报告》，并经本所律师核查，发行人依法纳税，其所享受的各项税收优惠符合相关法律法规的规定。根据《审计报告》和发行人确认，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖。

**3.2.3.8** 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。

**3.2.3.9** 根据《审计报告》、《招股说明书》等发行申报文件及发行人的承诺，发行人申报文件中不存在下列情形：

(1) 故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；

(2) 滥用会计政策或者会计估计；

(3) 操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证。

**3.2.3.10** 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形：

(1) 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

(2) 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

(3) 发行人最近一个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

(4) 发行人最近一个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

(5) 发行人在用的商标、域名等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

(6) 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

### **3.3 查验与结论**

本所律师逐条比照《证券法》、《管理办法》规定的首次公开发行 A 股股票并上市的条件，结合天健出具的《审计报告》、《内部控制鉴证报告》、《税务报告》等文件披露的相应内容，分别针对发行人的主体资格、规范运行、财务与会计等方面，单独或综合运用了必要的书面审查、查证、面谈、实地调查、函证等核查方式进行了查验。

根据《证券法》、《管理办法》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本所律师经核查后认为，发行人具备本次发行上市的实质条件。

## **四、 发行人的设立**

本所律师调取并查阅了发行人设立的全套工商登记资料，书面核查了坤元及

天健分别为发行人整体变更设立而出具的《评估报告》、《审计报告》及《验资报告》等文件的原件，查阅了经发行人之发起人签署的《关于变更设立浙江南都物业服务股份有限公司之发起人协议》、《公司章程》等文件的原件，并对相关人员进行访谈。本所律师出席了发行人于2015年12月27日召开的创立大会，见证了发行人之发起人现场审议各项议案、投票表决并在会议决议等文件上签字/盖章的全部过程。

根据《公司法》等有关法律法规的规定，本所律师经核查后认为：

1.发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的有关规定；发行人的设立行为履行了适当的法律程序，并得到有权部门的批准，为依法设立的股份有限公司；

2.发行人发起设立过程中全体发起人签署的《关于发起设立南都物业服务股份有限公司的协议书》符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人的设立行为存在潜在纠纷；

3.发行人在变更设立过程中以经审计的公司净资产折为公司股本，并就有关资产评估、验资等事项履行了必要程序，符合法律、法规和规范性文件的规定；

4.发行人创立大会召开程序及所议事项符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的规定。

## 五、 发行人的独立性

### 5.1 发行人的业务独立于股东单位及其他关联方

本所律师书面核查了发行人《营业执照》的原件，实地调查了发行人生产经营场所，了解发行人开展业务的主要流程；本所律师还与发行人部分负责人进行了面谈，了解发行人及其子公司与关联方各自实际从事的业务范围及相互间的关联交易，并由控股股东、实际控制人、持有发行人5%以上股份股东以及全体董事、监事、高级管理人员出具了避免同业竞争的承诺函。

本所律师经查验后认为：发行人独立从事其获得核准的经营范围内的业务，

其业务独立于股东单位及其他关联方，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。发行人与其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争，以及严重影响公司独立性或者显失公允的关联交易。

## **5.2 发行人的资产独立完整**

本所律师查阅了天健出具的“天健验〔2015〕544号”《验资报告》原件，书面审查了发行人拥有的商标、域名等财产权利证书原件，通过网络检索、电话查询、向财产登记机关查证等方式查验了发行人主要财产的权属及当前状态，实地考察了发行人与经营有关的场所，并就发行人资产的完整性和独立性与发行人的部分高级管理人员进行了访谈并取得了公司全体董事的承诺。

本所律师经核查后认为：发行人的资产独立完整。

## **5.3 发行人的人员独立**

本所律师向发行人董事、监事、高级管理人员核查了其在除发行人以外的其他企业任职和投资等情况，书面审查了发行人董事、监事及高级管理人员选举和聘任的会议决议等文件原件，并向有关机构查证了发行人员工的社会保险、公积金缴纳情况。

本所律师经核查后认为：发行人的人员独立。

## **5.4 发行人的机构独立**

本所律师实地走访了发行人的生产经营和办公场所，书面审查了发行人内部组织机构的设立和会议记录等文件原件，与发行人相关职能部门负责人进行了面谈。

本所律师经核查后认为：发行人的机构独立。

## **5.5 发行人的财务独立**

本所律师审查了天健为发行人出具的《审计报告》、《内部控制鉴证报告》和《税务报告》等文件的原件，对发行人的银行存款、银行贷款、对外担保等事项向其往来银行进行了函证，并与发行人的财务负责人就相关事项进行了面谈。

本所律师经核查后认为：发行人的财务独立。

#### **5.6 发行人具有独立完整的运营、服务系统**

本所律师对发行人拥有的与生产经营有关的固定资产进行了实地考察了解，并针对发行人的运营、服务流程和具体运作模式与发行人相关负责人进行了访谈。

本所律师经核查后认为，发行人具有独立完整的运营、服务系统。

**5.7** 根据发行人确认并经本所律师核查，发行人独立从事其企业法人营业执照所核定的经营范围中的业务，未受到控股股东、实际控制人的干涉、控制，亦未因与控股股东、实际控制人之间存在关联关系而使发行人经营自主权的完整性、独立性受到不良影响；发行人拥有独立开展业务所需的场所、资产、经营机构、人员，具有面向市场独立经营的能力。

**5.8** 根据发行人确认并经本所律师核查，发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷。

#### **5.9 查验与结论**

本所律师结合天健出具的《审计报告》、《内部控制鉴证报告》、《税务报告》中的相应内容，根据具体核查事项所需而单独或综合运用了必要的书面审查、查证、面谈、实地调查、函证等查验方式进行了查验。

根据《公司法》、《管理办法》等相关法律法规的规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人具有面向市场自主经营的能力；
2. 发行人具有独立完整的运营、服务系统；
3. 发行人的业务、资产、人员、机构、财务等均独立于股东单位及其他关联方。



## 六、 发起人和股东

本所律师调取并查验了发行人股东（发起人）南都地产服务和五彩石投资的最新工商登记资料，查验了发行人自然人股东（发起人）的身份证原件，查验了发起人以外的股东上海南都、银泰置地、上海中城的最新工商登记资料，查验了发起人以外的自然人股东的身份证原件，并与发行人实际控制人和股东进行了面谈，查阅了天健出具的上述《验资报告》，就发行人发起人的主体资格、住所、出资资产等进行了查验。

根据《公司法》、《编报规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人的发起人及股东在发起设立南都物业及持有南都物业股份期间依法存续，具备法律、法规和规范性文件规定担任股份有限公司发起人或进行出资的主体资格；

2. 发行人的发起人及股东全部为境内股东，在中国境内均有住所。发行人的发起人或股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；

3. 发起人已投入发行人的资产的产权关系清晰，不存在纠纷或潜在纠纷；

4. 发行人整体变更设立股份有限公司后已办理相关资产和财产权的更名手续正在办理中，上述更名手续不会影响公司享有相关资产对应的权利。除上述情形外，公司发起人投入公司的财产均已由发起人转移给公司，不存在法律障碍或风险。

## 七、 发行人的股本及演变

本所律师调取并查阅了发行人工商登记资料，核查了相关《验资报告》和《审计报告》原件，书面核查了发行人历次增资、股权转让相关的决议、合同、价款支付凭证等，就发行人工商登记情况及其股份是否设定质押等情况走访了相关工商行政主管部门，书面核查了相关工商行政主管部门出具的证明，并对相关股东进行了面谈，取得了发行人全体股东就其所持发行人股份不存在质押、不存在权

属纠纷的承诺函。

根据《公司法》等相关法律法规的要求，本所律师经查验后认为：

1. 发行人设立时的股权设置、股本结构合法有效；
2. 发行人历次股权变动合法、合规、真实、有效；
3. 发行人全体股东所持股份不存在质押的情形。

## 八、 发行人的业务

本所律师书面审查了发行人的《营业执照》和《公司章程》，与发行人的业务部门负责人进行了面谈，了解发行人及其子公司开展经营的主要流程、所从事业务的分类和收入占比，同时查阅了天健出具的《审计报告》原件。

根据《公司法》、《公司章程》等相关规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件规定；
2. 发行人未在中国大陆以外设立分、子公司开展业务经营；
3. 发行人的主营业务未曾发生变更；
4. 发行人的主营业务突出；
5. 发行人不存在影响持续经营的法律障碍。

## 九、 关联交易及同业竞争

### 9.1 发行人关联方范围及关联交易的查验与结论

本所律师调取并查阅了发行人及其关联方的工商登记资料或身份证明原件，书面审查了关联法人在报告期内各年度的财务报告，并对发行人部分高级管理人员进行了访谈，确认发行人关联方的范围；本所律师就发行人及其子公司与关联方之间关联交易的合同、价款支付凭证、发行人就关联交易的内部决策文件以及内部管理制度进行了书面审查，并就交易原因、定价原则与相关人员进行了面谈，

同时查阅了天健为发行人本次发行上市出具的《审计报告》中的相关内容。

根据《公司法》、《合同法》等法律法规及发行人《公司章程》的有关规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人与其关联方的上述关联交易系遵循公平及自愿原则进行，不存在损害发行人和其他股东利益的情形。

2. 发行人与其关联方之间的上述关联交易，已经履行了适当的决策或确认程序。

3. 发行人现行有效的《公司章程》、《关联交易管理制度》等制度已规定了发行人在涉及关联交易事项时的公允决策程序，体现了保护发行人和其他中小股东利益的原则。

## **9.2 发行人同业竞争情况的查验与结论**

本所律师实地走访了发行人及其子公司的经营场所，书面审查了相关工商登记资料、与供应商及客户的重大合同，并与发行人相关负责人进行了面谈；同时取得了由发行人的控股东南都地产服务及实际控制人韩芳、全体董事、监事、高级管理人员、上海南都、银泰置地出具的目前不存在同业竞争且在未来避免同业竞争的承诺函，以及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。

经本所律师核查后认为，发行人的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在与发行人及其子公司发生同业竞争的情形，上述承诺真实、有效，发行人所采取的该等避免同业竞争的措施合法、有效。

## **9.3 对关联交易和同业竞争的充分披露**

经本所律师核查，对于发行人与关联方之间存在的重大关联交易和解决同业竞争的承诺或措施，发行人在为本次发行上市而准备的招股说明书中已作出披露，没有重大遗漏或重大隐瞒。

## 十、 发行人的主要财产

本所律师书面查验了由发行人提供的主要财产的权属证书、交易合同、价款支付凭证及有关行政主管部门批准文件等资料的原件，实地调查了有关财产的使用和控制情况，通过网络等公开渠道查证核实了有关财产的权属及状态，从而核查了发行人主要财产的权属、他项权利及是否存在产权纠纷或潜在纠纷等情况。

根据《合同法》、《物权法》、《中华人民共和国商标法》、《中华人民共和国专利法》等相关法律法规的规定，本所律师经核查后认为：

因南都有限整体变更为股份有限公司，相关资产权属证书的更名手续尚未完成，但更名手续不会影响南都物业前述资产的相关权利。除本所律师工作报告第10.1节披露的房产权属瑕疵外，发行人拥有的上述财产不存在产权纠纷或潜在纠纷，发行人已取得上述财产完备的权属证书，发行人对上述财产的所有权或使用权的行使不存在其他形式的限制。

## 十一、 发行人的重大债权债务

本所律师书面审查了发行人重大合同的部分原件，向发行人业务相关的主要金融机构进行了函证，取得了发行人主要客户及供应商的询证回函，对发行人及其子公司的部分管理人员做了访谈，就发行人是否存在环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债向有关行政主管部门和司法机关进行了查证，并查阅了天健出具的《审计报告》等财务资料。

根据《合同法》等有关法律法规的规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人向本所提供的上述重大合同的内容和形式合法有效，并且有关合同的履行不存在实质性的法律障碍。

2. 发行人是上述合同或协议的签约主体，不存在需变更合同主体的情形。

3. 除本所律师工作报告第20.1节列示的未决诉讼外，发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

4. 除本所律师工作报告第9.3节“发行人与关联方之间的关联交易”所述外，发行人与关联方之间无其他重大债权债务关系以及相互提供担保的情况。

5. 根据《审计报告》并经本所律师核查，除本所律师工作报告第9.3节所披露事项外，发行人金额较大的其他应收和应付款均系因正常的生产经营活动发生，其形成合法有效。

## 十二、 发行人重大资产变化及收购兼并

本所律师调取并查阅了发行人的工商登记资料，书面核查了发行人设立至今的重大资产变化相关验资报告，核查了发行人历次增资、股权转让的决议、合同等法律文件，并就发行人是否存在拟进行的重大资产置换、资产剥离、收购或出售资产的计划与发行人实际控制人及管理层进行了访谈核实。

根据《公司法》、《合同法》等有关法律法规的规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人历次注册资本变动的程序、内容符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行了必要的法律手续；
2. 发行人的股权收购、转让行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行了必要的法律手续；
3. 发行人设立至今不存在分立、减少注册资本的行为；
4. 发行人无拟进行的重大资产置换、资产剥离、资产出售或资产收购等行为。

## 十三、 发行人章程的制定与修改

本所律师调取并查阅了发行人的工商登记资料，书面审查了发行人报告期初以来历次制订、修改《公司章程》或《公司章程（草案）》的会议决议等相关法律文件。

根据《公司法》、《公司登记条例》及《章程指引》等相关法律、法规和规范性文件的规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人章程的制定及报告期初以来的修改已履行法定程序。

2. 发行人现行章程的内容符合现行法律、法规和规范性文件的规定。

3. 发行人的《公司章程（草案）》已按《章程指引》的规定起草，业经发行人 2016 年第三次临时股东大会审议通过，并将在公司股票发行上市后生效。

#### 十四、 发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作

本所律师书面审查了发行人历次股东大会、董事会、监事会的会议记录、会议决议，以及发行人股东大会、董事会、监事会议事规则等文件原件，亲自出席了发行人召开的部分会议，就发行人内部组织机构的设置及职责等与发行人相关人员进行了面谈。

根据《公司法》及发行人《公司章程》的有关规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人具有健全的股东大会、董事会、监事会等组织结构，上述组织机构的设置符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

2. 发行人制定了健全的股东大会、董事会、监事会议事规则，符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

3. 发行人的历次股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

4. 发行人股东大会或董事会历次授权或重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

#### 十五、 发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

本所律师调取并查阅了发行人工商登记资料以及发行人选举或聘任董事、监事、高级管理人员的会议文件原件，审查了发行人提供的上述人员的简历及书面确认文件，走访了发行人住所地派出所及当地人民法院等行政、司法机关，通过网络系统查询，获得了上述人员无违法犯罪的证明；本所律师还就上述人员的身份信息、有关资格、职业经历等事项与相关人员进行了面谈。

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律、

法规和规范性文件的相关规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人的董事、监事和高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条所述有关禁止任职的情形。
2. 发行人董事、监事和高级管理人员的任职情况符合法律、法规和规范性文件以及发行人章程的规定。
3. 发行人的董事、监事和高级管理人员最近三年的变化符合有关规定，并已履行了必要的法律手续；发行人的董事、高级管理人员最近三年没有发生重大变化。
4. 发行人设置三名独立董事，其任职资格符合有关规定，其职权范围未违反有关法律、法规和规范性文件的规定。

## 十六、 发行人的税务

本所律师书面审查了发行人及其子公司的税务登记证、纳税申报表及缴税凭证、财政补助文件及收款凭证，就发行人目前执行的税种、税率与纳税情况与发行人财务负责人进行了面谈，并就发行人税务合法合规情况，取得了发行人主管税务机关出具的无重大违法证明，同时查阅了天健出具的《审计报告》和《税务报告》中的相关内容。

根据税收相关法律、法规和规范性文件的规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人目前执行的税种及税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人享受的税收优惠政策，以及财政补贴合法、合规、真实、有效。
2. 根据发行人及其子公司税务主管部门出具的证明，并经本所律师核查，发行人近三年依法纳税，不存在受到税务部门重大处罚的情形。

## 十七、 发行人的环境保护和产品质量、技术等标准

本所律师书面审查了发行人及其子公司关于产品质量标准的内部控制制度；就发行人及其子公司的环境保护、质量监督等方面的合法合规性问题，与公司相

关负责人进行了面谈，并取得了行业主管部门出具的无违法证明。

根据《中华人民共和国环境保护法》等法律、法规及规范性文件的规定，本所律师经核查后认为：

1. 发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求。
2. 发行人近三年未因违反环境保护方面的法律、法规或规范性文件而受到重大处罚。
3. 发行人的产品符合国家产品质量标准和技术监督标准的要求；发行人近三年未因违反产品质量或技术监督方面的法律法规而受到处罚。

## 十八、 发行人募集资金的运用

本所律师书面审查了发行人募集资金拟投资项目的可行性研究报告、环境影响评价报告等提交有关政府主管部门的申请文件以及主管部门出具的投资项目备案通知书，并出席了发行人 2016 年第三次临时股东大会，见证了股东决议通过上述募集资金用途及其实施方案的议案。

本所律师经核查后认为：

1. 经本所律师核查，发行人募集资金数额和投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。
2. 经本所律师核查，发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理及其他法律、法规和规章的规定，并已经发行人 2016 年第三次临时股东大会表决通过。
3. 经本所律师核查，发行人本次发行所募集资金的用途不涉及与他人进行合作。

## 十九、 发行人业务发展目标

本所律师书面审查了发行人为本次发行上市编制的招股说明书中业务发展



目标有关的内容，查阅了发行人本次发行上市募集资金拟投资项目可行性研究报告中的有关内容，并与发行人实际控制人就发行人业务发展目标等进行了访谈。

经发行人确认，并经本所律师核查后认为：

1. 发行人在其为本次发行上市编制的招股说明书中所述的业务发展目标与其主营业务一致。

2. 发行人在其为本次发行上市编制的招股说明书中所述的业务发展目标符合国家法律、法规和规范性文件的规定，不存在潜在的法律风险。

## 二十、 诉讼、仲裁或行政处罚

本所律师与发行人、发行人控股股东（已追溯至实际控制人）的相关人士、发行人实际控制人进行了面谈，并向有关行政机关、司法机关/仲裁机构进行了查证。本所律师经核查后认为：

1. 除本律师工作报告第 20.1 节披露之重大诉讼外，发行人、发行人控股股东（已追溯至实际控制人）、发行人实际控制人均不存在其他尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

2. 发行人董事长、总经理不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 二十一、 发行人招股说明书法律风险的评价

发行人关于本次发行上市的招股说明书系由发行人与主承销商编制，本所参与了招股说明书部分章节的讨论。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，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责

任。对于招股说明书及其摘要的其它内容，根据发行人董事及发行人、主承销商和有关中介机构的书面承诺和确认，该内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

## 二十二、 结论

综上所述，发行人符合《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律、法规及规范性文件规定的公司首次公开发行A股股票并上市的有关条件，不存在重大违法违规行为，不存在对发行人本次发行上市有重大不利影响的法律障碍。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适当。发行人本次发行上市尚需获得中国证监会的核准和上海证券交易所的批准。

本法律意见书出具日期为2016年6月17日。

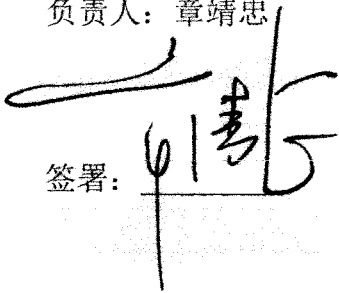
本法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。本法律意见书正本五份，无副本。

**（下接签署页）**

(本页无正文,为编号TCYJS2016H0601的《浙江天册律师事务所关于南都物业服务股份有限公司首次公开发行A股股票并上市的法律意见书》之签署页)



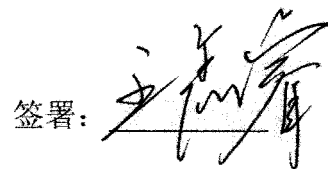
负责人: 章靖忠

签署: 

经办律师: 孔 瑾

签署: 

经办律师: 王鑫睿

签署: 

2016 年 6 月 17 日

浙江天册律师事务所

关于

南都物业服务股份有限公司

首次公开发行 A 股股票并上市的

补充法律意见书（之一）

浙江天册律师事务所

**(ZHEJIANG T&C LAW FIRM)**

浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼邮编 310007

电话：0571-87901110 传真：0571-87902008

**浙江天册律师事务所**  
**关于南都物业服务股份有限公司**  
**首次公开发行 A 股股票并上市的**  
**补充法律意见书（之一）**

编号:TCYJS2016H0940 号

**致：南都物业服务股份有限公司**

浙江天册律师事务所（以下简称“本所”）接受南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”、“发行人”或“公司”）的委托，作为公司首次公开发行 A 股股票并上市（以下简称“本次发行上市”）的专项法律顾问，为公司本次发行上市提供法律服务，并已出具 TCYJS2016H0601 号《法律意见书》、TCLG2016H0559 号《律师工作报告》。

现根据中国证券监督管理委员会的要求，发行人将补充上报2016年度上半年财务报告，天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健”）出具了“天健审〔2016〕7818号”《审计报告》（以下简称《审计报告》）、“天健审〔2016〕7819号”《关于南都物业服务股份有限公司内部控制的鉴证报告》（以下简称《内部控制鉴证报告》）和“天健审〔2016〕7822号”《关于南都物业服务股份有限公司最近三年及一期主要税种纳税情况的鉴证报告》（以下简称《纳税情况鉴证报告》），除另有说明外，本所律师对2016年1月1日至2016年6月30日期间（以下简称“期间”）发行人的有关重大事项进行了核查，出具本补充法律意见书。

本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本补充法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本补充法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

除本补充法律意见书关于“《审计报告》”、“《内部控制鉴证报告》”及“《纳税情况鉴证报告》”释义的说明外，本所 TCYJS2016H0601号《法律意见书》和 TCLG2016H0559号《律师工作报告》中所述的法律意见书出具依据、律师声明事项、释义等相关内容适用于本补充法律意见书。

## 一、关于发行人本次发行上市的实质条件

### 1、 发行人符合《证券法》规定的公开发行新股并申请股票上市的条件

（1） 发行人已依法设立股东大会、董事会、监事会，选举了独立董事、职工监事，聘请了总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，具备健全且运行良好的公司组织机构。

（2） 根据天健出具的《审计报告》，发行人 2013、2014、2015 年度连续盈利，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好。

（3） 根据天健出具的《审计报告》及发行人的承诺，并经本所律师核查，发行人最近三年财务会计文件无虚假记载且无其他重大违法行为。

（4） 发行人本次发行前股本总额为 5,952.381 万元，本次发行后股本总额不少于 3,000 万元。

（5） 发行人本次公开发行的股票数量不超过 1,984.127 万股，拟发行的股份数不少于本次A股发行后发行人股份总数的 25%。

### 2、 发行人符合《管理办法》规定的首次公开发行 A 股股票并上市的条件

#### 2.1 主体资格

（1） 发行人前身浙江南都物业管理有限公司于 1994 年 4 月 13 日注册成立，2015 年 12 月 29 日，浙江南都物业管理有限公司按经审计净资产折股整体变更为股份有限公司。公司持续经营时间已在三年以上，发行人系依法设立且合法存续的股份有限公司。

（2） 根据天健于 2015 年 12 月 22 日出具的“天健验（2015）544 号”《验资报告》，发行人设立时的注册资本已足额缴纳。发行人系由 3 位自然人及 2 位

非自然人股东共同发起设立的股份有限公司，发起人用于出资的资产已足额投入公司。经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷。

（3） 经本所律师核查，发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策。

（4） 经本所律师核查，发行人最近三年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更。

（5） 经本所律师核查，发行人的股权清晰，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷。

## 2.2 规范运行

（1） 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人已经依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，相关机构和人员能够依法履行职责。

（2） 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事、高级管理人员的法定义务和责任。

（3） 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和部门规章规定的任职资格，不存在下列情形：

①被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

②最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

③因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

（4） 根据天健出具的无保留结论的《内部控制鉴证报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。

（5） 根据发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在下列情形：

①最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态；

②最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

③最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

④本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(6) 发行人《公司章程》已明确对外担保的审批权限和审议程序，经发行人确认，并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

(7) 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，截至本补充法律意见书出具之日，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

### 2.3 财务与会计

(1) 根据《审计报告》及发行人确认，发行人资产质量良好，资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量正常。

(2) 根据《内部控制鉴证报告》及发行人确认，发行人的内部控制所有重大方面是有效的，并由天健出具了无保留结论的内部控制的鉴证报告。

(3) 根据《审计报告》及发行人确认，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由天健出具了无保留意见的审计报告。



（4）根据《审计报告》及发行人确认，发行人编制财务报表以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用一致的会计政策，未进行随意变更。

（5）根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易，关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形。

（6）根据《审计报告》及本所律师核查，发行人符合下列条件：

①2013、2014、2015 年度净利润（以扣除非经常性损益前后孰低者为计算依据）分别为 13,395,311.38 元、28,478,578.84 元和 46,897,831.48 元，最近 3 个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币 3,000 万元；

②最近三个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过 5,000 万元；最近三个会计年度营业收入累计超过 3 亿元；

③发行前股本总额不少于 3,000 万元；

④截至 2016 年 6 月 30 日（最近一期末），无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例不高于 20%；

⑤截至 2016 年 6 月 30 日（最近一期末），发行人不存在未弥补亏损。

（7）根据发行人所在地税务机关出具的证明及天健出具的《纳税情况鉴证报告》，并经本所律师核查，发行人依法纳税，其所享受的各项税收优惠符合相关法律法规的规定。根据《审计报告》和发行人确认，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖。

（8）根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。

（9）根据《审计报告》、《招股说明书》等发行申报文件及发行人的承诺，发行人申报文件中不存在下列情形：

①故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；

②滥用会计政策或者会计估计；

③操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证。

(10) 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形：

①发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

②发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

③发行人最近一个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

④发行人最近一个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

⑤发行人在用的商标、域名等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

⑥其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

本所律师逐条比照《证券法》、《管理办法》规定的首次公开发行A股股票并上市的条件，结合天健出具的《审计报告》、《内部控制鉴证报告》、《纳税情况鉴证报告》等文件披露的相应内容，分别针对发行人的主体资格、规范运作、财务与会计等方面，单独或综合运用了必要的书面审查、查证、面谈、实地调查、函证等核查方式进行了查验。

根据《证券法》、《管理办法》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本所律师经核查后认为，发行人具备本次发行上市的实质条件。

## 二、 发行人的业务

1、发行人于2016年7月18日召开2016年第五次临时股东大会并通过决议，同意公司经营范围变更为：“停车服务(《设置路外停车场登记证》。物业管理，商品房的租赁、管理、维修、装饰，餐饮管理，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）”。

2016年7月29日，发行人办理完成了上述变更经营范围的工商登记。

2、根据天健出具的《审计报告》，发行人2013年度、2014年度、2015年度、2016年1-6月的主营业务经营状况为：

单位：元

年度	2016年1-6月	2015年	2014年	2013年
主营业务收入	270,561,584.88	469,700,306.59	388,983,936.74	289,528,190.66
其他业务收入	947,765.44	1,062,096.67	1,877,529.51	4,023,157.91

本所律师书面核查了发行人的《营业执照》和《公司章程》，同时查阅了天健出具的《审计报告》。根据发行人的上述会计资料，本所律师经核查后认为，发行人主营业务突出。

### 3、发行人与经营业务相关的许可文件变化

发行人现持有杭州市公安局于2011年8月29日颁发的编号为杭公交管（路外）2011字第000008号《设置路外停车场登记证》，有效期为5年，并已于2016年9月通过年审。

发行人子公司杭州盈方现持有杭州市住房保障和房产管理局于2016年8月10日颁发的编号为杭房物证（2012）第139号物业服务企业三级资质证书，有效期至2019年8月10日。

本所律师经核查后认为，发行人依法持有上述与经营业务相关的许可文件，其经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人已经取得开展其营业执照所载经营范围内实际从事的业务所必须的法律授权和批准，可以开展相关业务和经营活动。

## 三、 发行人的关联方变动和关联交易情况

### 1. 发行人新设子公司情况

根据发行人于2016年8月17日召开的第一届董事会第九次会议决议，同意

公司设立全资子公司。2016年8月29日，浙江大悦资产管理有限公司经杭州市上城区工商行政管理局登记成立，统一社会信用代码为：91330102MA27YJPA5E，住所为上城区元帅庙后88号189室，法定代表人为韩芳，注册资本为1,000万元，经营范围为：“服务：受托企业资产管理，物业管理，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（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）”。发行人对浙江大悦资产管理有限公司出资1,000万元，持有该公司100%股权。

## 2. 发行人新设分公司情况

### （1）南都物业服务股份有限公司丽水分公司

发行人丽水分公司成立于2016年6月15日，营业场所为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，负责人为阙建华，经营范围为：“物业管理，停车服务”。

### （2）南都物业服务股份有限公司淄博分公司

发行人淄博分公司成立于2016年7月8日，营业场所为山东省淄博市高新区鲁泰大道9号淄博银泰城4023号，负责人为张林，经营范围为：“物业管理，停车服务”。

### （3）南都物业服务股份有限公司太原分公司

发行人太原分公司成立于2016年8月3日，营业场所为太原市迎泽区小铁匠巷1号1幢9层9007，负责人为阙建华，经营范围为：“物业管理”。

### （4）南都物业服务股份有限公司奉化分公司

发行人奉化分公司成立于2016年8月26日，营业场所为奉化市锦屏街道南山路150号商业-6-1，负责人为徐静，经营范围为：“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”。

### （5）南都物业服务股份有限公司启东分公司

发行人启东分公司成立于2016年9月9日，营业场所为启东市启隆乡长岛项目04地块14#、15#楼，负责人为余剑义，经营范围为：“物业管理，停车服

务（停车场管理服务）”。

### 3. 新增的发行人的控股股东、实际控制人控制或投资的重要关联企业

#### （1）杭州悦嘉教育咨询有限公司（以下简称“悦嘉教育”）

悦嘉教育系发行人控股东南都地产服务之控股子公司，成立于 2016 年 8 月 29 日，现持有杭州高新技术产业开发区（滨江）市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330108MA27YKBL9Y 的《营业执照》，住所为杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 4199 号 5-1-6-1 幢 203 室，法定代表人为吴辉，注册资本为 100 万元，经营范围为：“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）”。南都地产服务现持有悦嘉教育 90% 股权，南都酒店现持有悦嘉教育 10% 股权。

#### （2）苏州维新仲华创业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“苏州维新”）

苏州维新系韩芳投资的有限合伙企业，住所地为苏州工业园区苏虹东路 183 号东沙湖股权投资中心 19 号楼 2 层 244 室，执行事务合伙人为苏州维新力特创业投资管理有限公司（委派代表：卫哲），认缴出资额为 58,900 万元，经营范围为：“从事创业投资及相关咨询业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，为创业企业提供创业管理服务；实业投资”。韩芳作为有限合伙人持有苏州维新 1.7% 的财产份额。

#### （3）苏州钟鼎三号创业投资中心（有限合伙）（以下简称“苏州钟鼎”）

苏州钟鼎系韩芳投资的有限合伙企业，住所地为苏州工业园区苏虹东路 183 号东沙湖股权投资中心 14 幢 207 室，执行事务合伙人为苏州钟鼎恒棠股权投资管理（委派代表：尹军平），认缴出资额为 100,000 万元，经营范围为：“创业投资及相关咨询业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，为创业企业提供创业管理服务。”现韩芳作为有限合伙人持有苏州钟鼎 1% 的财产份额。

#### （4）杭州蜜茶投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“杭州蜜茶”）

杭州蜜茶系韩芳投资的有限合伙企业，住所地为上城区复兴路 437 号 273 室，

执行事务合伙人为金鹰，认缴出资额为 2040 万元，经营范围为：“实业投资，投资管理，投资咨询（除证券、期货）”。现韩芳作为有限合伙人持有杭州蜜茶 5.88%的财产份额。

#### 4. 发行人新增的其他重要关联方

（1）关联自然人：沈国军，身份证号码为：33010619620731\*\*\*\*，现通过北京国俊投资有限公司、中国银泰投资有限公司合计间接持有发行人股东北京银泰置地商业有限公司 99.625%权益，通过北京银泰置地商业有限公司间接持有发行人 5.9775%权益。期间内，北京银泰置地商业有限公司于 2016 年 5 月通过认购发行人新增股份的方式成为发行人股东。

（2）关联自然人沈国军控制或担任董事、高级管理人员、负责人的主要企业

序号	关联方名称	与发行人关系
1.	北京国俊投资有限公司	沈国军控制并担任执行董事、总经理的企业
2.	北京友宝科斯科贸有限公司	沈国军持股并担任董事的企业
3.	浙江国俊有限公司	沈国军控制并担任执行董事的企业
4.	北京银泰置业有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
5.	浙江银泰商业管理有限公司	沈国军控制的企业
6.	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	沈国军担任董事长的企业
7.	河北银泰农业科技发展有限公司	沈国军控制并担任董事长企业
8.	涿源银泰农业科技发展有限公司	沈国军控制的企业
9.	平山县银泰葫芦峪土地整理有限公司	沈国军控制的企业
10.	银泰葫芦峪曲阳农业科技开发有限公司	沈国军控制的企业
11.	葫芦峪（唐县）农业科技开发有限公司	沈国军控制的企业
12.	银泰葫芦峪（阜平）农业科技开发有限公司	沈国军控制的企业
13.	平山县银泰葫芦峪农业科技开发有限公司	沈国军控制的企业
14.	河北葫芦峪农业开发股份有限公司	沈国军控制的企业
15.	宁波永诚苏禾投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
16.	浙银上海湘府城市建设发展合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
17.	银泰（永清）新城投资有限公司	沈国军控制并担任董事长企业
18.	北京银泰鸿业高尔夫球场投资管理有限公司	沈国军担任董事的企业
19.	浙江江南会置业管理有限公司	沈国军担任董事的企业
20.	杭州新湖滨商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
21.	浙江银泰电子商务有限公司	沈国军担任董事的企业
22.	浙江纬翰投资管理有限公司	沈国军控制并担任董事长兼总经理的企业
23.	杭州龙翔商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
24.	杭州银俊投资有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
25.	杭州新龙翔商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
26.	杭州湖滨环球商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
27.	浙江浙银资本管理有限公司	沈国军控制并担任董事长兼总经理的企业
28.	甘肃浙银天虹资本管理有限公司	沈国军控制的企业
29.	浙银富海（深圳）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
30.	广州浙银创新资本管理有限公司	沈国军控制的企业
31.	浙银（上海）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
32.	浙银协同资本管理有限公司	沈国军控制的企业
33.	浙银钜鑫（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
34.	浙银乾徕（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
35.	浙银伯乐（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
36.	浙银前源（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
37.	浙银汇智（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
38.	杭州湖滨国际商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
39.	慈溪银泰商业管理有限公司	沈国军担任董事的企业
40.	湖州佳乐福商城有限公司	沈国军持股并担任董事的企业
41.	柳州新银都房地产开发有限公司	沈国军担任董事长的企业
42.	海南银泰置地有限公司	沈国军控制并担任负责人的企业
43.	中信产业投资基金管理有限公司	沈国军持股担任董事的企业
44.	中国银泰投资有限公司	沈国军控制并担任董事长兼总经理的企业
45.	宁波银泰投资有限公司	沈国军控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
46.	北京银泰置地商业管理有限公司	沈国军控制的企业
47.	天津银润投资有限公司	沈国军控制的企业
48.	黑龙江银泰置地有限公司	沈国军控制的企业
49.	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	沈国军控制的企业
50.	台州银泰商业有限公司	沈国军控制的企业
51.	杭州银晟商业管理有限公司	沈国军控制的企业
52.	杭州西溪银盛置地有限公司	沈国军控制的企业
53.	东阳市三阳银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
54.	台州银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
55.	宁波银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
56.	杭州理想银泰购物中心有限公司	沈国军控制的企业
57.	苍南银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
58.	厦门银泰置业有限责任公司	沈国军控制的企业
59.	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	沈国军控制的企业
60.	奉化银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
61.	成都银城置业有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
62.	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	沈国军控制的企业
63.	奉化银泰城商业经营管理有限公司	沈国军控制的企业
64.	哈尔滨银悦商业管理有限公司	沈国军控制的企业
65.	宁波银泰城商业管理有限公司	沈国军控制的企业
66.	北京宏达祥和房地产开发有限公司	沈国军控制的企业
67.	北京银泰酒店管理有限公司	沈国军控制的企业
68.	北京银泰吉祥商业有限公司	沈国军控制的企业
69.	北京世纪泰悦物业管理有限公司	沈国军控制的企业
70.	赤峰天星投资有限公司	沈国军控制的企业
71.	上海纬翰融资租赁有限公司	沈国军控制的企业
72.	浙江富强置业有限公司	沈国军控制的企业
73.	杭州海威房地产开发有限公司	沈国军控制的企业
74.	杭州银泰购物中心有限公司	沈国军控制的企业
75.	宁波市金润资产经营有限公司	沈国军控制并担任董事的企业
76.	湖南金润通实业投资有限公司	沈国军控制的企业



序号	关联方名称	与发行人关系
77.	银泰资源股份有限公司	沈国军控制的企业
78.	宁波溪口银泰旅游开发有限公司	沈国军控制的企业
79.	平阳银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
80.	浙江浙银绩优投资管理有限公司	沈国军控制的企业
81.	Chengdu Tianfu II Holding Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
82.	Chengdu Tianfu II Investment Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
83.	East Jump Management Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
84.	Fortune Achieve Group Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
85.	Maxland Int'l Commercial Management Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
86.	Pride Leader Management Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
87.	Sea Islands International Co., Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
88.	Trendy Move Investments Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
89.	Yintai International Holdings Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
90.	Constant Wish Investment Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
91.	Development Enterprises Group (H.K.) Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
92.	Esso International (Group) Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
93.	Glory Bless Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
94.	Bay Glory Industrial Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
95.	Intime International Holdings Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
96.	Yellow River Investments Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
97.	Yintai Land (Group) Ltd.	沈国军控制并担任负责人企业
98.	Cainiao Smart Logistics Network Limited	沈国军担任董事的企业
99.	Profit Reach International Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
100.	Profit Reach Holdings Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
101.	Strong Eagle Fund L.P.	沈国军控制并担任负责人的企业
102.	Strong Eagle Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
103.	Bless Rich Holdings Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
104.	ART Capital Holdings Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业

## 5. 发行人期间内的关联交易情况

根据《审计报告》，期间内发行人和关联方之间重大关联交易情况如下：

## (1) 接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2016年1-6月
杭州南郡广告策划有限公司	广告费	58,252.43
小计		58,252.43

## (2) 提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2016年1-6月
杭州新湖滨商业发展有限公司	物业费	1,298,344.75
杭州龙翔商业发展有限公司	物业费	2,641,283.78
杭州银泰城购物中心有限公司	物业费	3,310,524.46
小计		7,250,152.99

本所律师查阅了天健出具的《审计报告》，核查了发行人与关联方之间上述关联交易的决策文件、交易合同、公司的关联交易制度等文件。本所律师经核查后认为，发行人与关联方之间的上述关联交易系遵循公平及自愿原则进行，不存在损害发行人和其他股东利益的情形，并已按照《公司章程》及公司相关制度的规定履行了适当的决策程序。

#### 四、 发行人主要财产变化情况

截至本意见书出具日，发行人已办理完成整体变更设立股份公司相关的域名注册证的更名程序，办理完成上述变更后的域名注册情况如下：

序号	注册主体	域名网址	备案许可证号	有效期
1	南都物业服务股份有限公司	naradares.com	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.5.15-2017.5.15
2	南都物业服务股份有限公司	naradares.cn	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.5.15-2017.5.15
3	南都物业服务股份有限公司	naradares.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.5.15-2017.5.15
4	南都物业服务股份有限公司	nacityres.com	浙 ICP 备 12039560 号-2	2014.5.6-2017.5.6

5	南都物业服务股份有限公司	4001037979.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2017.5.6
6	南都物业服务股份有限公司	4001037979.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2017.5.6
7	南都物业服务股份有限公司	4001037979.com	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2017.5.6
8	南都物业服务股份有限公司	nacity.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2017.5.6
9	南都物业服务股份有限公司	nacity.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2017.5.6
10	南都物业服务股份有限公司	ndwy.cn	浙 ICP 备 12039560 号-4	2006.7.26-2017.7.26
11	南都物业服务股份有限公司	nacityres.cn	浙 ICP 备 12039560 号-4	2014.5.6-2017.5.6
12	南都物业服务股份有限公司	nacityres.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-4	2014.5.6-2017.5.6

本所律师书面核查了上述域名的域名注册证，在互联网公开平台就上述域名注册情况进行查询，并就上述域名的ICP备案情况在工业和信息化部网站（<http://www.miitbeian.gov.cn/publish/query/indexFirst.action>）进行了查询。本所律师经核查后认为：上述域名已由发行人注册，并已在中国国家顶级域名数据库或国际顶级域名数据库中记录，不存在权属纠纷或潜在纠纷。

## 五、 发行人的重大债权债务

截止本补充法律意见书出具之日，发行人正在履行的重大合同及其他重大债权债务情况如下：

### 1. 物业服务合同

截至本补充法律意见书出具日，发行人正在履行的重大物业服务合同具体情况如下：

合同名称	业主	合同金额	合同期限	签约日期
H3C-新基地物业管理服务协议（2013）	杭州华三通信技术有限公司	总计 31,325,000.00 元	2013年4月19日至2016年12月31日	2013年6月8日
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
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
凤凰创意国际物业管理服务合同	杭州之江创意园开发有限公司	总计 6,784,677.61 元	2014年6月1日至2017年5月31日	2014年7月21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

## 2.委托理财合同

（1）根据南都物业与中信银行杭州玉泉支行于2016年5月5日签署的《中信银行理财产品总协议》及其附件，南都物业授权中信银行玉泉支行按照约定使用理财资金进行投资。2016年5月5日，南都物业委托购买产品编码为B150C0073号中信理财之信赢系列（对公）步步高升4号人民币理财产品，金额7,000万元。

（2）根据南都物业与德贵资产管理有限公司于2016年4月21日签署的《杭州德稳投资合伙企业（有限合伙）合伙人协议》及其附件，南都物业作为杭州德稳投资合伙企业（有限合伙）企业的优先级有限合伙人认缴出资额6,000万元。

（3）根据南都物业与中信银行杭州钱塘支行于2016年6月30日签署的《理财业务购买申请表》及其附件，南都物业委托购买产品编码为C16FQ0172号中信理财之共赢利率结构16572期人民币结构性理财产品，金额3,500万元。

本所律师核查了发行人上述重大合同的内容及履行情况，认为发行人上述重大合同的内容和形式合法有效，合同的履行不存在法律障碍。

## 六、 发行人章程的修订

2016年7月18日，因发行人经营范围变更及部分公司治理规定调整，经发行人2016年第五次临时股东大会决议同意，修改了其《公司章程》相关条款。

根据《公司法》、《公司登记条例》及《章程指引》等相关法律、法规和规范性文件的规定，本所律师经核查后认为：

- (1) 发行人章程的制定及上述修订已履行法定程序；
- (2) 发行人现行章程的内容符合现行法律、法规和规范性文件的规定。

## 七、 发行人新召开的股东大会、董事会、监事会会议及董事变更情况

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

2016年7月1日，发行人召开第一届董事会第七次会议，审议并通过了《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》等议案。

2016年7月3日，发行人召开第一届董事会第八次会议，审议并通过了《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》等议案。

2016年7月16日，发行人召开2016年第四次临时股东大会，审议并通过了《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》等议案。

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

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

2016年8月19日，发行人召开第一届董事会第十次会议，审议并通过了《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》等议案。

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

2016年9月9日，发行人召开第一届董事会第十一次会议，审议并通过了《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》等议案。

2016年9月9日，发行人召开第一届监事会第五次会议，审议并通过了《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》等议案。

2016年9月24日，发行人召开2016年第七次临时股东大会，审议并通过了《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》。

本所律师核查了发行人截止本补充法律意见书出具之日股东大会、董事会、监事会会议召开情况，发行人相关会议的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

## 八、 发行人高级管理人员的变化

2016年9月9日，发行人第一届董事会第十一次会议经审议正式聘任张林为副总经理。

根据发行人董事会决议和会议记录及本所律师的核查，发行人现有高级管理

人员的任职符合法律、法规和规范性文件以及发行人《公司章程》的规定。发行人高级管理人员期间的变化符合有关规定，并已履行了必要的法律程序，发行人期间内高级管理人员没有发生重大不利变化。

## 九、 发行人期间内享受的政府补助

根据发行人提供的文件和《审计报告》，2016年1-6月份，发行人享受的政府补助情况如下：

补助项目	2016年1-6月 (元)	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	366,614.28	与收益相关
用工补助专项资金	527,699.10	与收益相关
其他补助	151,860.00	与收益相关
小计	1,046,173.38	

根据《关于南都物业服务股份有限公司最近三年及一期非经常性损益的鉴证报告》，发行人报告期内政府补助明细如下：

1. 2016年1-6月政府补助共计1,046,173.38元，明细如下：

(1) 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366,614.28元。

(2) 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527,699.10元。

(3) 公司收取其他零星政府补助共计151,860.00元。

本所律师核查了发行人政府补助网上公告文件及收款凭证，查阅了《中华人民共和国企业所得税法》等相关法律、法规规定及天健出具的《审计报告》和《税务报告》中披露的相关内容。

本所律师经核查后认为，发行人享受的上述政府补助合法、合规、真实、有效。

## 十、诉讼、仲裁或行政处罚

1. 发行人未决诉讼在期间内的变动情况如下：

根据发行人提供的相关资料，发行人（原告）与杭州青城房地产开发有限公司（被告）物业服务合同纠纷案已经法院调解结案，发行人已收到相应款项，具体事由及结案情况如下：

因与杭州青城房地产开发有限公司（被告）发生物业服务合同纠纷，发行人向浙江省临安市人民法院提起诉讼，请求判令被告向发行人支付计算自 2015 年 7 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日欠付的物业服务费、公共能耗费合计 808,418.39 元；请求判令被告向原告支付以其欠付的物业服务费自逾期之日起至实际支付日止的逾期付款违约金；请求判令被告承担本案诉讼费用、财产保全费用。

根据发行人提供的浙江省临安市人民法院出具的编号为(2016)浙 0185 民初 1791 号《民事调解书》，发行人已与被告达成以下协议：（1）被告应支付发行人物业费（包括公共能耗费）766,980.48 元，该款项由被告于 2016 年 7 月 20 日前付清；（2）如被告未按约定时间足额支付上述款项，应当支付延期履行期间的按银行同期贷款利率 2 倍计算的违约金；（3）发行人自愿放弃其他诉讼请求。

2. 截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其控股子公司新增的尚未了结的重大诉讼（诉讼标的超过 50 万元）情况如下：

（1）发行人（原告）因与季飞（被告）发生物业服务合同纠纷，向杭州市滨江区人民法院提起诉讼，请求判令被告向发行人支付计算自 2012 年 9 月 1 日起欠付的物业服务费、公共能耗费、车位服务费合计 517,757.6 元；请求判令被告向原告支付以其欠付的物业服务费、公共能耗费、车位服务费自逾期之日起至实际支付日止的逾期付款违约金；请求判令被告向原告支付律师费 13,000 元；请求判令被告承担本案诉讼费用、财产保全费用。杭州市滨江区人民法院已受理该案件。截至本补充法律意见书出具日，该案件尚在法院公告过程中。

（2）发行人（原告）因与来沿锋（被告）发生物业服务合同纠纷，向杭州市下城区人民法院提起诉讼，请求判令被告向发行人支付物业服务费 505,880.61 元，车位服务费 94,500 元，能耗费 88,281.24 元；请求判令被告向原告支付以其



欠付的物业服务费、公共能耗费、车位服务费自逾期之日起至实际支付日止的逾期付款违约金；请求判令被告向原告支付律师费 17,000 元；请求判令被告承担本案诉讼费用。杭州市下城区人民法院已受理该案件。截至本补充法律意见书出具日，该案件尚在审理过程中。

本所律师经核查后认为，上述诉讼案件对发行人生产经营不会产生重大影响，对本次发行上市不构成实质性障碍。

本补充法律意见书出具日期为2016年9月26日。

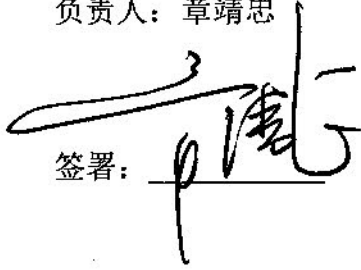
本补充法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。本补充法律意见书正本五份，无副本。

（下接签署页）

（本页无正文，为TCYJS2016H0940号《浙江天册律师事务所关于南都物业服务股份有限公司首次公开发行A股股票并上市的补充法律意见书（之一）》签署页）




负责人：章靖忠

签署： 

经办律师：孔 瑾

签署： 

经办律师：王鑫睿

签署： 

二〇一六年九月二十六日

浙江天册律师事务所

关于

南都物业服务股份有限公司

首次公开发行 A 股股票并上市的

补充法律意见书（之二）

浙江天册律师事务所

(ZHEJIANG T&C LAW FIRM)

浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼 邮编 310007

电话：0571—87901110 传真：0571—87902008

**浙江天册律师事务所**  
**关于南都物业服务股份有限公司**  
**首次公开发行 A 股股票并上市的**  
**补充法律意见书（之二）**

编号：TCYJS2017H0217 号

**致：南都物业服务股份有限公司**

浙江天册律师事务所（以下简称“本所”）接受南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”、“发行人”或“公司”）的委托，作为公司首次公开发行 A 股股票并上市（以下简称“本次发行上市”）的专项法律顾问，为公司本次发行上市提供法律服务，并已出具 TCYJS2016H0601 号《法律意见书》、TCLG2016H0559 号《律师工作报告》、TCYJS2016H0940 号《补充法律意见书（之一）》。

现根据中国证券监督管理委员会的要求，发行人将补充上报 2016 年度财务报告，天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健”）出具了“天健审（2017）1068 号”《审计报告》（以下简称《审计报告》）、“天健审（2017）1069 号”《关于南都物业服务股份有限公司内部控制的鉴证报告》（以下简称《内部控制鉴证报告》）和“天健审（2017）1072 号”《关于南都物业服务股份有限公司最近三年主要税种纳税情况的鉴证报告》（以下简称《纳税情况鉴证报告》），除另有说明外，本所律师对 2016 年 7 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日期间（以下简称“期间”）发行人的有关重大事项进行了核查，出具本补充法律意见书。

本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本补充法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本补充法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

除本补充法律意见书关于“《审计报告》”、“《内部控制鉴证报告》”及“《纳税情况鉴证报告》”、“期间”释义的说明外，本所 TCYJS2016H0601号《法律意见书》、TCLG2016H0559号《律师工作报告》、TCYJS2016H0940号《补充法律意见书（之一）》中所述的法律意见书出具依据、律师声明事项、释义等相关内容适用于本补充法律意见书。

## 一、关于发行人本次发行上市的实质条件

### 1、 发行人符合《证券法》规定的公开发行新股并申请股票上市的条件

（1） 发行人已依法设立股东大会、董事会、监事会，选举了独立董事、职工监事，聘请了总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，具备健全且运行良好的公司组织机构。

（2） 根据天健出具的《审计报告》，发行人 2014、2015、2016 年度连续盈利，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好。

（3） 根据天健出具的《审计报告》及发行人的承诺，并经本所律师核查，发行人最近三年财务会计文件无虚假记载且无其他重大违法行为。

（4） 发行人本次发行前股本总额为 5,952.381 万元，本次发行后股本总额不少于 3,000 万元。

（5） 发行人本次公开发行的股票数量不超过 1,984.127 万股，拟发行的股份数不少于本次A股发行后发行人股份总数的 25%。

### 2、 发行人符合《管理办法》规定的首次公开发行 A 股股票并上市的条件

#### 2.1 主体资格

（1） 发行人前身浙江南都物业管理有限公司于 1994 年 4 月 13 日注册成立，2015 年 12 月 29 日，浙江南都物业管理有限公司按经审计净资产折股整体变更为股份有限公司。公司持续经营时间已在三年以上，发行人系依法设立且合法存续的股份有限公司。

（2）根据天健于 2015 年 12 月 22 日出具的“天健验（2015）544 号”《验资报告》，发行人设立时的注册资本已足额缴纳。发行人系由 3 位自然人及 2 位非自然人股东共同发起设立的股份有限公司，发起人用于出资的资产已足额投入公司。经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷。

（3）经本所律师核查，发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策。

（4）经本所律师核查，发行人最近三年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更。

（5）经本所律师核查，发行人的股权清晰，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷。

## 2.2 规范运行

（1）经发行人确认，并经本所律师核查，发行人已经依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，相关机构和人员能够依法履行职责。

（2）经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事、高级管理人员的法定义务和责任。

（3）经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和部门规章规定的任职资格，不存在下列情形：

① 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

② 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

③ 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

（4）根据天健出具的无保留结论的《内部控制鉴证报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财

务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。

（5）根据发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在下列情形：

① 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态；

② 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

③ 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

④ 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤ 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥ 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

（6）发行人《公司章程》已明确对外担保的审批权限和审议程序，经发行人确认，并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

（7）根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，截至本补充法律意见书出具之日，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

### 2.3 财务与会计

（1）根据《审计报告》及发行人确认，发行人资产质量良好，资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量正常。

（2）根据《内部控制鉴证报告》及发行人确认，发行人的内部控制所有重大方面是有效的，并由天健出具了无保留结论的内部控制的鉴证报告。

（3）根据《审计报告》及发行人确认，发行人会计基础工作规范，财务

报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由天健出具了无保留意见的审计报告。

（4） 根据《审计报告》及发行人确认，发行人编制财务报表以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用一致的会计政策，未进行随意变更。

（5） 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易，关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形。

（6） 根据《审计报告》及本所律师核查，发行人符合下列条件：

① 2014、2015、2016 年度净利润（以扣除非经常性损益前后孰低者为计算依据）分别为 28,478,578.84 元、46,897,831.48 元和 56,118,121.08 元，最近 3 个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币 3,000 万元；

② 最近三个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过 5,000 万元；最近三个会计年度营业收入累计超过 3 亿元；

③ 发行前股本总额不少于 3,000 万元；

④ 截至 2016 年 12 月 31 日（最近一期末），无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例不高于 20%；

⑤ 截至 2016 年 12 月 31 日（最近一期末），发行人不存在未弥补亏损。

（7） 根据发行人所在地税务机关出具的证明及天健出具的《纳税情况鉴证报告》，并经本所律师核查，发行人依法纳税，其所享受的各项税收优惠符合相关法律法规的规定。根据《审计报告》和发行人确认，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖。

（8） 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。

（9） 根据《审计报告》、《招股说明书》等发行申报文件及发行人的承诺，发行人申报文件中不存在下列情形：



- ① 故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；
- ② 滥用会计政策或者会计估计；
- ③ 操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证。

(10) 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形：

- ① 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；
- ② 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；
- ③ 发行人最近一个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；
- ④ 发行人最近一个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；
- ⑤ 发行人在用的商标、域名等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；
- ⑥ 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

本所律师逐条比照《证券法》、《管理办法》规定的首次公开发行A股股票并上市的条件，结合天健出具的《审计报告》、《内部控制鉴证报告》、《纳税情况鉴证报告》等文件披露的相应内容，分别针对发行人的主体资格、规范运作、财务与会计等方面，单独或综合运用了必要的书面审查、查证、面谈、实地调查、函证等核查方式进行了查验。

根据《证券法》、《管理办法》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本所律师经核查后认为，发行人具备本次发行上市的实质条件。

## 二、 发行人的业务

- 1、发行人于2016年11月21日召开2016年第八次临时股东大会并通过决议，

同意公司经营范围变更为：“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（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12月2日，发行人办理完成了上述变更经营范围的工商登记。

2、根据天健出具的《审计报告》，发行人2014年度、2015年度、2016年度的主营业务经营状况为：

单位：元

年度	2016年	2015年	2014年
主营业务收入	575,907,799.58	469,700,306.59	388,983,936.74
其他业务收入	1,837,519.19	1,062,096.67	1,877,529.51

本所律师书面核查了发行人的《营业执照》和《公司章程》，同时查阅了天健出具的《审计报告》。根据发行人的上述会计资料，本所律师经核查后认为，发行人主营业务突出。

### 3、发行人与经营业务相关的许可文件变化

发行人现持有中华人民共和国住房和城乡建设部于2016年9月23日颁发的编号为（建）1050195的物业服务企业一级资质证书。

发行人子公司采林物业现持有中华人民共和国住房和城乡建设部于2011年5月12日颁发的编号为（建）111010物业服务企业一级资质证书。

本所律师经核查后认为，发行人依法持有上述与经营业务相关的许可文件，其经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人已经取得开展其营业执照所载经营范围内实际从事的业务所必须的法律授权和批准，可以开展相关业务和经营活动。

### 三、 发行人的关联方和关联交易情况更新

#### 1. 发行人报告期新增子公司情况

根据发行人于 2016 年 12 月 16 日召开的 2016 年第九次临时股东大会决议，审议通过了《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》等相关议案，以支付现金方式收购上海采林物业管理有限公司（以下简称“采林物业”）90%股权。2017 年 1 月 16 日，采林物业已完成上述股权转让的工商变更登记。

采林物业的统一社会信用代码为：91310230743291873Y，住所为上海城桥经济开发区中津桥路 22 号 1 号楼 405 室，法定代表人为余剑义，注册资本为 500 万元，经营范围为：“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”。发行人对采林物业出资 450 万元，持有该公司 90% 股权。

#### 2. 发行人及其子公司新增分公司情况

##### （1）南都物业服务股份有限公司北京分公司

发行人北京分公司成立于 2016 年 9 月 20 日，营业场所为北京市丰台区文体路甲 3 号院 4 号楼 356 室，负责人为张林，经营范围为：“物业管理，停车服务”。

##### （2）南都物业服务股份有限公司武汉分公司

发行人武汉分公司成立于 2016 年 9 月 30 日，营业场所为武昌区中南大厦（中南路 80 号）3 单元 15 层 1-25 号，负责人为阙建华，经营范围为：“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”。

##### （3）南都物业服务股份有限公司重庆分公司

发行人重庆分公司成立于 2016 年 10 月 10 日，营业场所为重庆市北部新区栖霞路 18 号 6 幢 5 单元 33-6，负责人为徐静，经营范围为：“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”。

(4) 南都物业服务股份有限公司杭州第一分公司

发行人杭州第一分公司成立于 2016 年 12 月 14 日，营业场所为杭州市江干区钱潮路 9 号东方润园 5 幢 1 单元 201 室，负责人为沈慧芳，经营范围为：“服务：物业管理，家政服务，绿化养护服务，水电安装和维修”。

(5) 南都物业服务股份有限公司苏州分公司

发行人苏州分公司成立于 2017 年 1 月 25 日，营业场所为苏州工业园区和顺路 1 号生能科技园 379A 室，负责人为阙建华，经营范围为：“物业管理、家政服务、绿化养护服务、停车场管理服务”。

(6) 南都物业服务股份有限公司灌南分公司

发行人灌南分公司成立于 2017 年 2 月 9 日，营业场所为灌南县新安镇灌河路（名仕佳园 1#综合楼 9 号），负责人为余剑义，经营范围为：“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”。

(7) 南都物业服务股份有限公司合肥分公司

发行人合肥分公司成立于 2017 年 2 月 27 日，营业场所为合肥市新站区铜陵北路双景佳苑 14-2510 室，负责人为阙建华，经营范围为：“在总公司授权范围内经营”。

(8) 南都物业服务股份有限公司蚌埠分公司

发行人蚌埠分公司成立于 2017 年 3 月 15 日，营业场所为安徽省蚌埠市燕山投资大厦西附楼 233 号，负责人为张林，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）”。

(9) 南都物业服务股份有限公司芜湖分公司

发行人芜湖分公司成立于 2017 年 3 月 9 日，营业场所为芜湖市镜湖区荆峰路 171 号 1 幢，负责人为张林，经营范围为：“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）”。

（10）南都物业服务股份有限公司浦江分公司

发行人浦江分公司成立于 2017 年 3 月 27 日，营业场所为浙江省浦江县华欣名都 3 幢商铺 303 号，负责人为阙建华，经营范围为：“以公司名义在浦江县内从事公司经营范围内的业务”。

（11）上海采林物业管理有限公司昆山分公司

上海采林物业管理有限公司昆山分公司成立于 2005 年 12 月 14 日，营业场所为昆山开发区中茵广场 1 号楼 1109 室，负责人为蒋金生，经营范围为：“物业管理”。

（12）上海采林物业管理有限公司宿迁分公司

上海采林物业管理有限公司宿迁分公司成立于 2006 年 4 月 17 日，营业场所为宿迁市宿豫区江山大道江山国际花园 1 号楼，负责人为杜明，经营范围为：“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”。

（13）上海采林物业管理有限公司泗阳分公司

上海采林物业管理有限公司泗阳分公司成立于 2008 年 3 月 5 日，营业场所为泗阳县众兴镇淮海东路（名流新天地A198 幢 7 号门面房），负责人为叶家军，经营范围为：“物业管理服务”。

（14）上海采林物业管理有限公司如皋分公司

上海采林物业管理有限公司如皋分公司成立于 2010 年 6 月 24 日，营业场所为如皋市如城街道都市华庭 116B#-9 号房，负责人为周太飞，经营范围为：“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”。

（15）上海采林物业管理有限公司灌南分公司

上海采林物业管理有限公司灌南分公司成立于 2010 年 7 月 28 日，营业场所为灌南县新安镇灌河路北侧 27#楼 33 号商铺，负责人为王军，经营范围为：“物业服务”。

（16）上海采林物业管理有限公司张家港分公司

上海采林物业管理有限公司张家港分公司成立于 2015 年 8 月 19 日，营业场所为张家港市凤凰镇双龙村，负责人为陈德刚，经营范围为：“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”。

（17）上海采林物业管理有限公司苏州分公司

上海采林物业管理有限公司苏州分公司成立于 2015 年 8 月 20 日，营业场所为苏州工业园区扬东路 277 号晶汇大厦 3 幢 822 室，负责人为张筛勤，经营范围为：“物业管理、室内清洁、园林绿化”。

（18）上海采林物业管理有限公司徐汇分公司

上海采林物业管理有限公司徐汇分公司成立于 2004 年 6 月 2 日，营业场所为瑞金南路 604 号 1-2 层，负责人为陈才林，经营范围为：“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”。

（19）上海采林物业管理有限公司松江分公司

上海采林物业管理有限公司松江分公司成立于 2015 年 6 月 11 日，营业场所为上海市松江区九亭镇沪亭北路 618 弄 382 号 301 室，负责人为余剑义，经营范围为：“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”。

（20）上海采林物业管理有限公司芜湖分公司

上海采林物业管理有限公司芜湖分公司成立于 2012 年 8 月 27 日，营业场所为安徽省芜湖市鸠江经济开发区创新路西侧商贸服务中心 1 号楼 213 室，负责人

为潘虹，经营范围为：“为本公司开展经营活动提供业务接洽”。

（21）上海采林物业管理有限公司宣城分公司

上海采林物业管理有限公司宣城分公司成立于 2016 年 12 月 16 日，营业场所为安徽省宣城市宣州区阳德路宣城百汇一期精品家居馆 2-145 号，负责人为潘虹，经营范围为：“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”。

（22）上海采林物业管理有限公司重庆分公司

上海采林物业管理有限公司重庆分公司成立于 2007 年 10 月 10 日，营业场所为重庆市巴南区渝南大道 158 号 8 幢，负责人为姚宏贤，经营范围为：“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）”。

（23）上海采林物业管理有限公司西安分公司

上海采林物业管理有限公司西安分公司成立于 2014 年 4 月 15 日，营业场所为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，负责人为段守伟，经营范围为：“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”。

### 3. 发行人期间内注销子公司情况

2016 年 12 月 9 日，建德市地方税务局新安江税务分局准予建德南都注销税务登记；2016 年 12 月 9 日，建德南都取得了建德市市场监督管理局出具的（建）准予注销[2016]第 035324 号《工商企业注销证明》，被准予注销登记。

2017 年 2 月 15 日，宁波市北仑地方税务局出具“仓地税税通[2017]348 号”《税务事项通知书》，准予北仑南都注销税务登记；2017 年 3 月 23 日，北仑南都取得了宁波市北仑区市场监督管理局出具的《企业（机构）核准注销登记书》，被准予注销登记。

#### 4. 发行人期间内子公司变更情况

(1) 2016年11月12日，乐勤家政股东南都物业作出股东决定，同意乐勤家政增资至1000万元，新增注册资本由南都物业出资缴纳；同意乐勤家政经营范围变更为“服务：物业服务，家政服务，保洁服务，管道疏通，外墙清洗，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）。”，乐勤家政已完成上述变更的工商登记手续。2016年12月8日，乐勤家政股东南都物业作出股东决定，同意公司名称变更为“浙江乐勤清洁服务有限公司（以下简称“乐勤清洁”）”，乐勤清洁已完成上述变更的工商登记手续。2017年1月17日，乐勤家政股东南都物业作出股东决定，同意乐勤清洁经营范围变更为“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）。”2017年2月6日，乐勤清洁已完成上述变更的工商登记手续。

(2) 2016年12月15日，悦都科技股东南都物业作出股东决定，同意公司住址变更为“杭州市转塘科技经济区块16号3幢402室”；同意悦都科技经营范围变更为“一般经营项目：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；广告的设计、制作、代理、发布（除网络广告），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，会议会展，代客户代订票务（除航空票务），家政服务，商务咨询，旅游信息咨询，教育咨询（除出国留学中介）；销售：日用百货，初级食用农产品（除食品、药品），家用电器，五金交电，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”。2016年12月21日，悦都科技已完成上述变更的工商登记手续。

(3) 2017年1月5日，浙江大悦资产管理有限公司股东南都物业作出股东决定，同意公司经营范围变更为“一般经营项目：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。（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）”。2017年1月5日，浙江大悦资产管理有限公司已完成上述变更的工商登记手续。



(4) 2016年7月28日，乐勤楼宇股东南都物业作出股东决定，同意公司经营范围变更为“一般经营项目：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）”。2016年8月11日，乐勤楼宇已完成上述变更的工商登记手续。

(5) 2016年6月，上海南郡股东南都物业作出股东决定，同意公司经营范围变更为“物业管理，企业形象策划，保洁服务，泊车服务，会务服务，展示展览服务，绿化服务，家政服务（不得从事职业中介、医疗、餐饮、住宿等前置性行政许可事项），经济信息咨询，建筑装饰装修工程，建筑智能化工程，水电安装工程，建筑劳务分包。”。2016年7月1日，上海南郡已完成上述变更的工商登记手续。

## 5. 控股股东、实际控制人控制或投资的重要关联企业变化情况

### (1) 浙江南都悦盛投资管理有限公司（以下简称“悦盛投资”）

悦盛投资系发行人控股股东南都地产服务之控股子公司，现持有杭州市上城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91330102MA27XJM5XG的《营业执照》，住所地为上城区元帅庙后88-1号180室，法定代表人为肖小凌，注册资本为1,000万元，经营范围为：“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）。”2016年11月18日，南都地产服务与南都酒店签订《股权转让协议》，将其持有的南都悦盛10%股权转让给南都酒店。现南都地产服务持有悦盛投资90%股权。

### (2) 苏州维新中华创业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“苏州维新”）

苏州维新系韩芳投资的有限合伙企业，住所地为苏州工业园区苏虹东路183号东沙湖股权投资中心19号楼2层244室，执行事务合伙人为苏州维新力特创业投资管理有限公司（委派代表：卫哲），经营范围为：“从事创业投资及相关咨询业务，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务，为创业企业提

供创业管理服务；实业投资”。2017年3月8日，苏州维新认缴出资额变更为110,000万元，。韩芳作为有限合伙人持有苏州维新0.45%的财产份额。

(3) 杭州南有嘉鱼装饰设计有限公司（以下简称“南有嘉鱼”）

2017年1月4日，杭州市地方税务局纳税服务局出具“杭地税纳税通[2017]219号”《税务事项通知书》，准予南有嘉鱼注销税务登记；2017年1月23日，南有嘉鱼取得了杭州市西湖区市场监督管理局出具的《工商企业注销证明》，被准予注销登记。

## 6. 发行人报告期内其他关联方变化情况

发行人关联自然人及其亲属控制或担任董事、高级管理人员、负责人的主要企业更新情况如下：

序号	关联方名称	与发行人关系
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%的企业
5.	杭州瓊左珠宝有限公司	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.	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
7.	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
8.	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
9.	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
10.	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
11.	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
12.	北京搜房网网络技术有限公司	独立董事黄瑜担任副总裁的企业
13.	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
14.	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
15.	北京国俊投资有限公司	沈国军控制并担任执行董事、总经理的企业
16.	浙江国俊有限公司	沈国军控制并担任执行董事的企业
17.	中国银泰投资有限公司	沈国军控制并担任董事长、总经理的企业
18.	北京银泰置业有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
19.	杭州银俊投资有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
20.	宁波银泰投资有限公司	沈国军控制的企业
21.	湖州佳乐福商城有限公司	沈国军担任董事的企业
22.	浙江银泰商业管理有限公司	沈国军控制的企业
23.	浙江纬翰投资管理有限公司	沈国军控制并担任董事长、总经理的企业
24.	北京银泰置地商业管理有限公司	沈国军控制的企业
25.	天津银润投资有限公司	沈国军原控制的企业
26.	黑龙江银泰置地有限公司	沈国军控制的企业
27.	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	沈国军控制的企业
28.	台州银泰商业有限公司	沈国军控制的企业
29.	台州银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
30.	杭州银晟商业管理有限公司	沈国军控制的企业
31.	杭州西溪银盛置地有限公司	沈国军控制的企业
32.	东阳市三阳银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
33.	宁波银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
34.	苍南银泰置业有限公司	沈国军原控制的企业
35.	厦门银泰置业有限责任公司	沈国军控制的企业
36.	宁波市金润资产经营有限公司	沈国军控制并担任董事的企业
37.	北京世纪泰悦物业管理有限公司	沈国军控制的企业
38.	杭州海威房地产开发有限公司	沈国军原控制的企业
39.	北京宏达祥和房地产开发有限公司	沈国军控制的企业
40.	北京银泰酒店管理有限公司	沈国军控制的企业
41.	北京银泰吉祥商业有限公司	沈国军控制的企业
42.	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	沈国军担任董事长的企业
43.	河北银泰农业科技发展有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
44.	银泰（永清）新城投资有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
45.	赤峰天星投资有限公司	沈国军控制的企业
46.	上海纬翰融资租赁有限公司	沈国军控制的企业
47.	浙江富强置业有限公司	沈国军控制的企业
48.	杭州银泰购物中心有限公司	沈国军控制的企业
49.	浙江浙银资本管理有限公司	沈国军控制并担任董事长、总经理的企业
50.	海南银泰置地有限公司	沈国军原控制并担任负责人的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
51.	杭州龙翔商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
52.	杭州新龙翔商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
53.	杭州湖滨环球商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
54.	宁波溪口银泰旅游开发有限公司	沈国军控制的企业
55.	平阳银泰置业有限公司	沈国军原控制的企业
56.	奉化银泰置业有限公司	沈国军原控制的企业
57.	成都银城置业有限公司	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
58.	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	沈国军原控制的企业
59.	哈尔滨银悦商业管理有限公司	沈国军控制的企业
60.	宁波银泰城商业管理有限公司	沈国军控制的企业
61.	湖南金润通实业投资有限公司	沈国军原控制的企业
62.	涇源银泰农业科技开发有限公司	沈国军控制的企业
63.	平山县银泰葫芦峪土地整理有限公司	沈国军控制的企业
64.	银泰葫芦峪曲阳农业科技开发有限公司	沈国军控制的企业
65.	葫芦峪（唐县）农业科技开发有限公司	沈国军控制的企业
66.	银泰葫芦峪（阜平）农业科技开发有限公司	沈国军控制的企业
67.	平山县银泰葫芦峪农业科技开发有限公司	沈国军控制的企业
68.	甘肃浙银天虹资本管理有限公司	沈国军控制的企业
69.	浙银富海（深圳）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
70.	广州浙银创新资本管理有限公司	沈国军控制的企业
71.	浙银（上海）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
72.	浙银协同资本管理有限公司	沈国军控制的企业
73.	浙江浙银绩优投资管理有限公司	沈国军控制的企业
74.	浙银钜鑫（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
75.	浙银乾徕（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
76.	浙银伯乐（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
77.	浙银前源（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
78.	浙银汇智（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
79.	奉化银泰城商业经营管理有限公司	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
80.	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	沈国军原控制的企业
81.	河北葫芦峪农业开发股份有限公司	沈国军控制的企业
82.	宁波永诚苏禾投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
83.	浙银上海湘府城市建设发展合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
84.	杭州新湖滨商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
85.	中信产业投资基金管理有限公司	沈国军担任董事的企业
86.	北京友宝斯科斯科贸有限公司	沈国军担任董事的企业
87.	浙江江南会置业管理有限公司	沈国军担任董事的企业
88.	北京银泰鸿业高尔夫球场投资管理有限公司	沈国军担任董事的企业
89.	浙江银泰电子商务有限公司	沈国军担任董事的企业
90.	杭州湖滨国际商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
91.	慈溪银泰商业管理有限公司	沈国军原担任董事的企业
92.	柳州新银都房地产开发有限公司	沈国军原担任董事长的企业
93.	杭州理想银泰购物中心有限公司	沈国军有重大影响的企业
94.	银泰资源股份有限公司	沈国军控制的企业
95.	Chengdu Tianfu II Holding Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
96.	Chengdu Tianfu II Investment Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
97.	East Jump Management Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
98.	Fortune Achieve Group Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
99.	Maxland Int'l Commercial Management Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
100.	Pride Leader Management Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
101.	Sea Islands International Co., Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
102.	Trendy Move Investments Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
103.	Yintai International Holdings Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
104.	Constant Wish Investment Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
105.	Development Enterprises Group (H.K.) Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
106.	Esso International (Group) Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
107.	Glory Bless Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
108.	Bay Glory Industrial Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
109.	Intime International Holdings Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
110.	Yellow River Investments Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
111.	Yintai Land (Group) Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
112.	Cainiao Smart Logistics Network Limited	沈国军担任董事的企业
113.	Profit Reach International Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
114.	Profit Reach Holdings Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
115.	Strong Eagle Fund L.P.	沈国军控制并担任负责人的企业
116.	Strong Eagle Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
117.	Bless Rich Holdings Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
118.	ART Capital Holdings Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
119.	海南银泰星际投资有限公司	沈国军控制并担任执行董事的企业
120.	北京世纪家园房地产开发有限公司	沈国军控制的企业
121.	浙银智森（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
122.	浙银至善（厦门）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
123.	浙银渝富（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
124.	浙银益潮（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
125.	浙银信和成都资产管理有限公司	沈国军控制的企业
126.	浙银协同翊景投资（上海）合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
127.	浙银协同扬隆投资（上海）合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
128.	浙银协同彝鸿投资（上海）合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
129.	浙银天下资本管理（珠海）有限公司	沈国军控制的企业
130.	浙银首润（深圳）资本管理有限	沈国军控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
	公司	
131.	浙银睿锦（杭州）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
132.	浙银纳海广州投资管理有限公司	沈国军控制的企业
133.	浙银联创（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
134.	浙银科闻（宁波）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
135.	浙银俊诚（杭州）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
136.	浙银今嘉（杭州）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
137.	浙银佳好（杭州）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
138.	浙银汇通（杭州）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
139.	浙银汇来（杭州）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
140.	浙银汇地（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
141.	浙银华弘（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
142.	浙银弘元（杭州）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
143.	浙银国瀚（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
144.	浙银复成（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
145.	浙银泮禾（杭州）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
146.	浙银大通（杭州）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
147.	浙银创东方（杭州）资产管理有限公司	沈国军控制的企业
148.	浙银博汇（杭州）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
149.	浙银伯达（北京）资本管理有限公司	沈国军控制的企业
150.	浙江浙银昆仑资产管理有限公司	沈国军控制的企业
151.	武汉浙银天睿资本管理有限公司	沈国军控制的企业
152.	上海浙银金阁投资管理有限公司	沈国军控制的企业
153.	上海浙银厚载资产管理有限公司	沈国军控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
154.	上海崇置城市建设发展合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
155.	山东浙银嘉润资本管理有限公司	沈国军控制的企业
156.	攀枝花银泰商业管理有限公司	沈国军控制的企业
157.	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）	沈国军控制的企业
158.	宁波梅山保税港区夕惕若厉投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
159.	成都银泰冠唯科技有限公司	沈国军控制的企业
160.	传富置业（成都）有限公司	沈国军控制的企业
161.	杭州曷泰投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
162.	涑水银泰旅游开发有限公司	沈国军控制的企业
163.	霍尔果斯浙银恒寻股权投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
164.	宁波梅山保税港区致丰投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
165.	浙银协同焱瑞投资（上海）合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
166.	镇江浙津文化旅游合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
167.	宁波梅山保税港区泽赋协同股权投资中心（有限合伙）	沈国军控制的企业
168.	浙银协同扬景投资（上海）合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
169.	宁波梅山保税港区钜铭投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
170.	安吉钜勤投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
171.	安吉钜勇投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
172.	安吉钜道投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
173.	安吉钜汇投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
174.	赣州鸿禧投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
175.	珠海保税区和佳钜鑫医疗投资中心（有限合伙）	沈国军控制的企业
176.	安吉钜金投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
177.	安乡县和佳医疗建设有限公司	沈国军控制的企业
178.	施甸和佳医疗建设投资有限公司	沈国军控制的企业



序号	关联方名称	与发行人关系
179.	浙银伯嘉（杭州）投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
180.	辽宁德佳肉牛产业投资管理中心（有限合伙）	沈国军控制的企业
181.	杭州雪珀投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
182.	杭州赛萨斯投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
183.	杭州昂麦维投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
184.	杭州高勒投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
185.	嘉兴智硅投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
186.	嘉兴智镁投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
187.	嘉兴迪智投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
188.	杭州盘江汇智投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
189.	杭州博仕投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
190.	绍兴上虞艾泽俊诚投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
191.	深圳市浙银首润卓越一号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
192.	深圳市浙银首润二号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
193.	深圳市浙润顺源投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
194.	深圳市浙银首润六号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
195.	深圳市浙银首润八号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
196.	深圳市浙银首润十号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
197.	深圳市浙银首润成长四号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
198.	深圳市浙银首润成长二号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
199.	深圳市浙银首润成长三号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
200.	深圳市浙银首润四号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
201.	深圳市浙银首润一号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
202.	深圳市浙银首润卓越三号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
203.	深圳市浙银首润成长五号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
204.	深圳市浙银首润七号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
205.	深圳市浙银首润九号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
206.	深圳市浙银首润三号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
207.	深圳市浙银首润五号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
208.	深圳市浙银首润成长一号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
209.	深圳市浙银首润卓越四号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
210.	深圳市浙银首润卓越二号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
211.	深圳市浙银首润卓越五号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
212.	杭州上优投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
213.	杭州吉海汇地股权投资基金合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
214.	杭州上博投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
215.	杭州上广投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
216.	宁波梅山保税港区齐轩股权投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
217.	陕西空港新城产业投资基金合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
218.	杭州河泰投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
219.	济南润银股权投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
220.	杭州雅营达投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
221.	杭州产聚投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
222.	衢州华海新能源科技产业股权投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
223.	杭州浙银虹达投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
224.	济南嘉银股权投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
225.	杭州交建彭大投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
226.	三亚东锣岛海上游乐有限公司	沈国军担任董事的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
227.	杭州乐府投资管理有限公司	沈国军有重大影响的企业
228.	杭州宁俊实业有限公司	沈国军有重大影响的企业
229.	金华市传云物联网技术有限公司	沈国军原任职企业菜鸟网络科技有限公司的子公司
230.	北京裕盛银泰商业管理顾问有限公司	沈国军之配偶张婉如控制并担任执行董事、经理的企业
231.	裕盛银泰运达体育文化发展（北京）有限公司	沈国军之配偶张婉如控制的企业
232.	北京誉佳宸文化发展有限公司	沈国军之配偶张婉如担任董事长的企业
233.	上海璞胤克电子商务有限公司	沈国军之子女沈芷蔚控制并担任执行董事、经理的企业
234.	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	沈国军之弟沈君升担任董事的企业
235.	慈溪泰悦商业经营管理有限公司	沈国军之弟沈君升担任执行董事、总经理的企业
236.	宁波君悦投资有限公司	沈国军之弟沈君升担任董事、经理的企业
237.	宁波溪口泰悦新农村开发建设有限公司	沈国军之弟沈君升担任经理的企业
238.	宁波市溪口旅游开发股份有限公司	沈国军之弟沈君升担任董事、总经理的企业
239.	杭州倚胜投资管理有限公司	沈国军之妹沈军燕担任经理的企业

## 5. 发行人的关联交易更新情况

1、根据《审计报告》，2016 年度发行人和关联方之间重大关联交易情况如下：

### （1）接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2016 年
杭州南郡广告策划有限公司	广告费	116,504.86
小计		116,504.86

### （2）提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2016 年
-----	--------	--------

杭州新湖滨商业发展有限公司	物业费	2,143,689.08
杭州龙翔商业发展有限公司	物业费	2,904,216.19
杭州银泰购物中心有限公司	物业费	4,142,939.80
传富置业（成都）有限公司	物业费	585,029.62
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	物业费	388,349.51
杭州西溪银盛置地有限公司	物业费	530,660.38
金华市传云物联网技术有限公司	物业费	1,808,424.14
小计		12,503,308.72

注：2016年5月6日，沈国军通过北京银泰置地商业有限公司向南都物业增资间接持有公司5.9775%股份，为公司的关联自然人，沈国军直接或间接控制的其他企业及沈国军、沈君升担任董事、监事、高级管理人员的企业与南都物业之间的交易自2016年5月起认定为关联交易。上表关联交易金额为按照2016年5-12月统计的公司与沈国军或其关系密切家庭成员直接或间接控制、担任董事、监事、高级管理人员的其他企业发生的关联交易金额；2016年1-12月公司与上述关联企业之间发生的关联交易金额总额为1,750.42万元。

## 2、关联方应收应付款项

### （1）截至2016年12月31日应收关联方款项

项目名称	关联方	账面余额（元）	坏账准备（元）
应收账款	杭州银泰城购物中心有限公司	676,525.80	33,826.29
	传富置业（成都）有限公司	51,210.00	2,560.50
	杭州西溪银盛置地有限公司	337,500.00	16,875.00
	金华市传云物联网技术有限公司	1,482,015.15	74,100.76
其他应收款	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	1,422,848.13	71,142.41
小计	-	3,970,099.08	198,504.96

### （2）截至2016年12月31日应付关联方款项

项目名称	关联方	金额（元）
其他应付款	杭州银泰城购物中心有限公司	41,612.31
	杭州龙翔商业发展有限公司	893,185.99

小 计		934,798.30
-----	--	------------

本所律师查阅了天健出具的《审计报告》，核查了发行人与关联方之间上述关联交易的决策文件、交易合同、公司的关联交易制度等文件。本所律师经核查后认为，发行人与关联方之间的上述关联交易系遵循公平及自愿原则进行，不存在损害发行人和其他股东利益的情形，并已按照《公司章程》及公司相关制度的规定履行了适当的决策程序。

#### 四、 发行人主要财产变化情况

##### 1、发行人的房产







根据发行人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）（以上乙方一、乙方二、乙方三、乙方四、乙方五统称“乙方”）于2017年3月8日签订的《协议书》，甲方、乙方共计积欠发行人案场物业服务费10,037,940元未付清；乙方各公司将其对发行人的付款义务转移给甲方，甲方同意承接上述债务；甲方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室房屋抵付该协议中约定由甲方承接的相关债务，并与乙方签订《商品房出售合同》。

根据上述《协议书》，发行人与上海绿地北虹置业有限公司（转让方）于2017年3月8日签订《上海市商品房出售合同》，上海绿地北虹置业有限公司向南都物业转让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10,037,940元。上述房产目前正在办理过户登记手续。

本所律师调取并查阅了发行人上述房产的转让协议等相关资料，本所经办律师认为发行人取得上述房屋的《房屋所有权证》不存在可合理预见的实质性法律障碍。

## 2、发行人的注册商标

截至本意见书出具日，发行人已办理完成整体变更设立股份公司相关的注册商标的更名程序。发行人拥有的完成更名的及本期新增的注册商标情况如下：

序号	权属	注册商标	注册号	类别	有效期限	取得方式	他项权利
1.	发行人		8112140	第 36 类	至 2021 年 5 月 6 日	自行申请	无
2.	发行人		6092061	第 43 类	至 2020 年 6 月 27 日	自行申请	无
3.	发行人		8124824	第 36 类	至 2022 年 2 月 27 日	自行申请	无
4.	发行人		6092068	第 41 类	至 2020 年 5 月 13 日	自行申请	无
5.	发行人		6972457	第 43 类	至 2020 年 9 月 27 日	自行申请	无
6.	发行人		6972452	第 36 类	至 2020 年 6 月 20 日	自行申请	无
7.	发行人	<b>NACITY</b>	13913213	第 36 类	至 2025 年 3 月 6 日	自行申请	无
8.	发行人	<b>NACITY</b>	13913201	第 35 类	至 2025 年 3 月 6 日	自行申请	无
9.	发行人	<b>悦嘉家</b>	13909971	第 39 类	至 2025 年 3 月 6 日	自行申请	无
10.	发行人	<b>悦嘉家</b>	13909942	第 37 类	至 2025 年 3 月 6 日	自行申请	无
11.	发行人	<b>悦嘉家</b>	13910009	第 41 类	至 2025 年 2 月 27 日	自行申请	无
12.	发行人	<b>悦嘉家</b>	13910039	第 43 类	至 2025 年 9 月 6 日	自行申请	无
13.	发行人	<b>悦嘉家</b>	17507336	第 45 类	至 2026 年 09 月 20 日	自行申请	无
14.	发行人	<b>悦嘉家</b>	17507185	第 42 类	至 2026 年 09 月 20 日	自行申请	无
15.	发行人	<b>悦嘉家</b>	17506709	第 16 类	至 2026 年 09 月 20 日	自行申请	无
16.	发行人	<b>悦嘉家</b>	17506612	第 9 类	至 2026 年 09 月 20 日	自行申请	无
17.	发行人	<b>悦嘉家</b>	17506928	第 35 类	至 2026 年 11 月 13 日	自行申请	无

18.	上海采林物业管理有限 公司		7232115	第 36 类	至 2021 年 05 月 13 日	自行申请	无
-----	------------------	---	---------	--------	--------------------	------	---

本所律师书面审查了发行人已获注册商标的商标注册证原件，并通过中国商标网（<http://sbj.saic.gov.cn/>）查询了发行人已获注册商标的状态及权属情况。本所律师经核查后认为：上述已获注册的商标，其商标专用权或使用权不存在权属纠纷或潜在纠纷，不存在设置担保或行使权利受到其他限制的情形。

### 3、发行人的域名

截至本意见书出具日，发行人拥有的新增注册域名情况如下：

序号	注册主体	域名网址	备案许可证号	有效期
1	浙江悦都网络科技有限公司	joyhomenet.net	浙 ICP 备 16019747 号 -1	2016.5.5-2017. 5.5
2	浙江悦都网络科技有限公司	joyhomenet.cn	浙 ICP 备 16019747 号 -1	2016.5.5-2017. 5.5
3	浙江悦都网络科技有限公司	joyhomenet.com	浙 ICP 备 16019747 号 -1	2016.5.5-2017. 5.5
4	发行人	nacity.com	-	2013.10.6-2018 .10.7

本所律师书面核查了上述域名的域名注册证，在互联网公开平台就上述域名注册情况进行查询，并就上述域名的 ICP 备案情况在工业和信息化部网站（<http://www.miitbeian.gov.cn/publish/query/indexFirst.action>）进行了查询。本所律师经核查后认为：上述域名已由发行人注册，并已在中国国家顶级域名数据库或国际顶级域名数据库中记录，不存在权属纠纷或潜在纠纷。

## 五、发行人的重大债权债务

截止本补充法律意见书出具之日，发行人正在履行的重大合同及其他重大债权债务情况如下：

### 1. 物业服务合同

截至本补充法律意见书出具日，发行人正在履行的重大物业服务合同具体情

况如下：

合同名称	业主	合同金额/管理面积	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
凤凰创意国际物业管理服务合同	杭州之江创意园开发有限公司	总计 6,784,677.61 元	2014 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日	2014 年 7 月 21 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
阿里巴巴滨江园区及云栖小镇物业服务合同订单	阿里巴巴（中国）有限公司	总计 17,494,675.47 元	2016 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日	2016 年 10 月 24 日
启东新村沙 B-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 16,716,348.24 元	2016 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日	2016 年 9 月 30 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



			月 31 日	
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 2]	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
绿地香颂项目售楼处物业服务合同	河南绿地牟山置业有限公司	总计 5,767,695.76 元	2016 年 9 月 26 日至 2017 年 9 月 25 日	2017 年 1 月 10 日
绿地公园城项目售楼处物业服务合同	河南绿地商城置业有限公司	总计 7,100,294.11 元	2016 年 9 月 25 日至 2017 年 9 月 24 日	2017 年 1 月 10 日
东华大学松江校区物业委托管理合同及补充协议[注 3]	东华大学	总计 15,488,694 元	2014 年 7 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日	2014 年 7 月 1 日； 2015 年 9 月 23 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

注 1：该项目于 2016 年下半年起陆续交付

注 2：该项目于 2016 年 12 月交付

注 3：该项目为公司 2016 年 12 月并购的采林物业经营的项目

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

## 2. 重大采购合同

截至本补充法律意见书出具日，发行人正在履行的重大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 6,609,624 元	2016 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日	2016 年 10 月 12 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理有限公司《房屋租赁合同》	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
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

本所律师核查了发行人上述重大合同的内容及履行情况，认为发行人上述重大合同的内容和形式合法有效，合同的履行不存在法律障碍。

## 六、 发行人期间内股权收购

根据发行人于2016年12月16日召开的2016年第九次临时股东大会决议，同意签订《上海采林物业管理有限公司之股权转让合同》，以支付现金方式收购采林物业90%股权。采林物业原系陈才林与张志英共同投资的有限公司，发行人收购采林物业股权时，采林物业的注册资本为500万元，其中陈采林出资250万元，占注册资本的50%；张志英出资250万元，占注册资本的50%。2016年12月21日，发行人与陈才林、张志英就股权转让事宜签订《股权转让协议》，陈才林将其持有的采林物业40%股权以2,200万元转让给南都物业，张志英将其持有的采林物业50%股权以2,750万元转让给发行人。2017年1月16日，采林物业已完成本次股权转让的工商变更登记。公司于2016年8月1日支付首期10%股权转让款495万元。截至本补充法律意见书出具日，南都物业已累计按进度支付股权转让款3,465万元，支付比例达70%。

本所律师调取并查阅了采林物业的工商登记资料，核查了本次股权收购相关股权转让的决议、合同等法律文件。

根据《公司法》、《合同法》等有关法律法规的规定，本所律师经核查后认为：

发行人的股权收购行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行了

必要的法律手续。

## 七、 发行人章程的修订

2016年11月21日，因发行人经营范围变更，经发行人2016年第八次临时股东大会决议同意，修改了其《公司章程》相关条款。

根据《公司法》、《公司登记条例》及《章程指引》等相关法律、法规和规范性文件的规定，本所律师经核查后认为：

- (1) 发行人章程的制定及上述修订已履行法定程序；
- (2) 发行人现行章程的内容符合现行法律、法规和规范性文件的规定。

## 八、 发行人新召开的股东大会、董事会、监事会会议及董事变更情况

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

2016年11月6日，发行人召开第一届董事会第十三次会议，审议并通过了《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》等议案。

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

2016年12月1日，发行人召开第一届董事会第十四次会议，审议并通过了《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》。

2016年12月16日，发行人召开2016年第九次临时股东大会，审议并通过了《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》等议案。

2017年2月28日，发行人召开第一届董事会第十五次会议，审议并通过了《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》等议案。

2017年2月28日，发行人召开第一届监事会第六次会议，审议并通过了《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》等议案。

2017年3月20日，发行人召开2016年年度股东大会，审议并通过了《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》。

本所律师核查了发行人截止本补充法律意见书出具之日股东大会、董事会、监事会会议召开情况，发行人相关会议的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

## 九、 发行人董事、监事、高级管理人员的变化

2017年1月13日，发行人董事会收到独立董事张法荣先生的书面辞职报告。由于公司第一届董事会成员共7名董事，其中独立董事3名，张法荣先生辞职将导

致公司独立董事人数少于董事会总人数的三分之一，根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》等有关规定，其辞职申请将在公司股东大会选举产生新任独立董事后生效。在此之前，张法荣先生将按照有关规定继续履行公司独立董事的职责。

根据本所律师的核查，发行人现有董事的任职符合法律、法规和规范性文件以及发行人《公司章程》的规定。发行人董事期间的变化符合有关规定，并已履行了必要的法律程序，发行人期间内董事没有发生重大不利变化。

## 十、 发行人期间内享受的政府补助

根据发行人提供的文件和《审计报告》，2016年度发行人享受的政府补助情况如下：

补助项目	金额（元）	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	796,614.28	与收益相关
用工补助专项资金	1,090,688.74	与收益相关
其他补助	141,980.25	与收益相关
小 计	2,029,283.27	

根据《关于南都物业服务股份有限公司最近三年及一期非经常性损益的鉴证报告》，发行人报告期内政府补助明细如下：

（1）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。

（2）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。

（3）公司收取其他零星政府补助共计141,980.25元。

本所律师核查了发行人政府补助网上公告文件及收款凭证，查阅了《中华人民共和国企业所得税法》等相关法律、法规规定及天健出具的《审计报告》和《税务报告》中披露的相关内容。

本所律师经核查后认为，发行人享受的上述政府补助合法、合规、真实、有效。

## 十一、 诉讼、仲裁或行政处罚

### 1. 发行人尚未审结的重大诉讼（金额在 50 万元以上的）进展情况如下：

（1）根据发行人提供的相关资料，发行人（原告）与来沿锋（被告）物业服务合同纠纷案双方达成和解，发行人已收到相应款项，具体事由及结案情况如下：

因与来沿锋（被告）发生物业服务合同纠纷，发行人向杭州市下城区人民法院提起诉讼，请求判令被告向发行人支付物业服务费 505,880.61 元，车位服务费 94,500 元，能耗费 88,281.24 元；请求判令被告向原告支付以其欠付的物业服务费、公共能耗费、车位服务费自逾期之日起至实际支付日止的逾期付款违约金；请求判令被告向原告支付律师费 17,000 元；请求判令被告承担本案诉讼费用。

目前双方已达成和解，发行人已收到相应款项。根据杭州市下城区人民法院作出的“（2016）浙 0103 民初 5725 号”《民事裁定书》，同意发行人撤诉申请。

（2）根据发行人提供的相关资料，杭州市南都花园业主委员会（原告）因与杭州盈方（被告）物业服务合同纠纷案已经法院一审判决，发行人已向杭州市中级人民法院提起上诉，具体事由及结案情况如下：

杭州市南都花园业主委员会（原告）因与杭州盈方（被告）发生物业服务合同纠纷，向杭州市西湖区人民法院提起诉讼，请求判令杭州盈方向原告移交全部物业管理档案、财务账册等资料；请求判令被告向原告返还物业维修费 80 万元、精神文明建设费 15 万元、停车费 90.27 万元，合计 185.27 万元；请求判令被告承担本案全部诉讼费。

根据杭州市西湖区人民法院作出的编号为（2015）杭西民初字第 3608 号《民

事判决书》，一审判决如下：杭州盈方于本判决生效之日起十日内将有关南都花园小区的物业管理档案、财务账册移交给杭州市南都花园业主委员会；杭州盈方于本判决生效之日起十日内返还给杭州市南都花园业主委员会停车费 590,728.8 元；驳回杭州市南都花园业主委员会的其他诉讼请求；驳回杭州市南都城市别墅业主委员会的诉讼请求。

杭州盈方因不服杭州市西湖区人民法院判决结果已向杭州市中级人民法院提起上诉，请求判令撤销一审判决，依法改判驳回被上诉人的全部诉讼请求；请求判令本案一、二审诉讼费用由被上诉人杭州市南都花园业主委员会承担。

截至本补充法律意见书出具日，该案件尚在二审审理过程中。

（3）根据发行人提供的相关资料，发行人（原告）与季飞（被告）物业服务合同纠纷案已经法院一审判决，具体事由及结案情况如下：

因与季飞（被告）发生物业服务合同纠纷，发行人向杭州市滨江区人民法院提起诉讼，请求判令被告向发行人支付计算自 2012 年 9 月 1 日起欠付的物业服务费、公共能耗费、车位服务费合计 517,757.6 元；请求判令被告向原告支付以其欠付的物业服务费、公共能耗费、车位服务费自逾期之日起至实际支付日止的逾期付款违约金；请求判令被告向原告支付律师费 13,000 元；请求判令被告承担本案诉讼费用、财产保全费用。

根据杭州市滨江区人民法院作出的编号为(2016)浙 0108 民初 2599 号《民事判决书》，一审判决如下：被告季飞于本判决生效之日起七日内支付原告物业服务费 346,975.2 元，车位服务费 10,640 元，以及相应的违约金（按中国人民银行同期同类贷款利率的标准，按各缴费时段的应缴金额从逾期之日起算至本判决确定履行之日止）；被告季飞于本判决生效之日起七日内支付原告律师费 13,000 元；驳回南都物业的其他诉讼请求。

截至本补充法律意见书出具日，该案件《民事判决书》因被告人下落不明，尚在公告送达过程中。

2. 截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其控股子公司新增的尚未了结的重大诉讼（诉讼标的超过 50 万元）情况如下：

（1）徐小珍（原告）因与发行人（被告）发生物业服务合同纠纷，向绍兴

市柯桥区人民法院提起诉讼，请求判令被告赔偿原告损失 864,357 元（车位租金损失 740,544 元，车位管理费损失 114,912 元，诉讼费损失 8,901 元）；请求判令被告承担本案诉讼费用。绍兴市柯桥区人民法院已受理该案件。截至本补充法律意见书出具日，该案件尚在审理过程中。

（2）发行人（原告）因与浙江一统实业有限公司（被告）发生物业服务合同纠纷，向杭州市江干区人民法院提起诉讼，请求判令被告向原告支付物业服务费 2,199,807.89 元，地下车位服务费 697,500 元，公共能耗费 1,318,103.48 元（计算至 2017 年 1 月 31 日）；请求判令被告向原告支付原告为其垫付的空调费 103,299.01 元（2014 年 11 月 17 日至 2016 年 12 月 17 日），电费 112,273.74 元（2014 年 11 月 17 日至 2016 年 12 月 17 日），水费 13,764.4 元（2014 年 12 月 1 日至 2016 年 11 月 30 日）；请求判令被告支付原告逾期支付上述两项费用的利息损失 139,927 元（暂时计算至 2017 年 1 月 20 日，之后计算至实际支付之日止）；以上三项费用共计 4,584,675.52 元；请求判令被告承担本案诉讼费用。杭州市江干区人民法院已受理该案件。截至本补充法律意见书出具日，该案件尚在审理过程中。

本所律师经核查后认为，上述诉讼案件对发行人生产经营不会产生重大影响，对本次发行上市不构成实质性障碍。

本补充法律意见书出具日期为 2017 年 3 月 27 日。

本补充法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。本补充法律意见书正本五份，无副本。

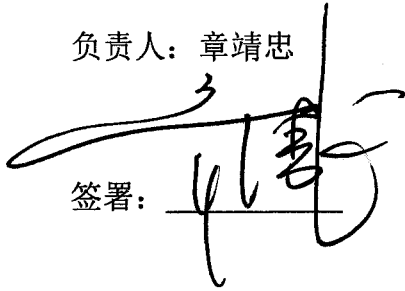
（下接签署页）



（本页无正文，为TCYJS2017H0217号《浙江天册律师事务所关于南都物业服务股份有限公司首次公开发行A股股票并上市的补充法律意见书（之二）》签署页）



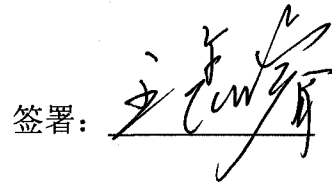
负责人：章靖忠

3  
签署： 

经办律师：孔 瑾

签署： 

经办律师：王鑫睿

签署： 

2017年3月27日

浙江天册律师事务所

关于

南都物业服务股份有限公司

首次公开发行 A 股股票并上市的

补充法律意见书（之三）

浙江天册律师事务所

(ZHEJIANG T&C LAW FIRM)

浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼 邮编 310007

电话：0571—87901110 传真：0571—87902008

# 浙江天册律师事务所

## 关于南都物业服务股份有限公司

## 首次公开发行 A 股股票并上市的

## 补充法律意见书（之三）

编号：TCYJS2017H0376 号

致：南都物业服务股份有限公司

浙江天册律师事务所（以下简称“本所”）接受南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”、“发行人”或“公司”）的委托，作为公司首次公开发行 A 股股票并上市（以下简称“本次发行上市”）的专项法律顾问，为公司本次发行上市提供法律服务，并已出具 TCYJS2016H0601号《法律意见书》、TCLG2016H0559号《律师工作报告》、TCYJS2016H0940号《补充法律意见书（之一）》、TCYJS2017H0217《补充法律意见书（之二）》。

现根据中国证券监督管理委员会161617号《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（以下简称“《反馈意见》”）的要求，对发行人的有关事项进行核查，出具本补充法律意见书。

本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本补充法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本补充法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本所 TCYJS2016H0601号《法律意见书》、TCLG2016H0559号《律师工作报告》、TCYJS2016H0940号《补充法律意见书（之一）》、TCYJS2017H0217《补充法律意见书（之二）》中所述的法律意见书出具依据、律师声明事项、释义等相关内容适用于本补充法律意见书。

## 目 录

《反馈意见》之“规范性问题”第 12 题 .....	1
《反馈意见》之“规范性问题”第 13 题 .....	29
《反馈意见》之“规范性问题”第 14 题 .....	69
《反馈意见》之“规范性问题”第 16 题 .....	85
《反馈意见》之“信息披露问题”第 9 题 .....	92
《反馈意见》之“信息披露问题”第 10 题 .....	95
《反馈意见》之“信息披露问题”第 11 题 .....	98
《反馈意见》之“信息披露问题”第 12 题 .....	100
《反馈意见》之“信息披露问题”第 13 题 .....	103
《反馈意见》之“其他问题”第 1 题 .....	109

## 《反馈意见》之“规范性问题”第12题

请保荐机构、发行人律师核查涉及集体资产量化、国有资产的处置行为所履行的法律程序，说明资产处置行为是否符合当时生效的法律法规的规定、目前是否存在纠纷或潜在纠纷。涉及集体企业或国有企业改制的，请核查说明职工安置、债权债务处理、土地处置等是否符合法律规定、是否存在纠纷，发行人是否取得有关部门的确认文件。

请保荐机构、发行人律师核查说明发行人历次出资、增资及股权转让的资金来源、合法合规性、是否存在虚假出资或出资不实的情况；补充披露增资及股权转让的原因、价格、定价依据，说明定价的公允性；说明新增股东（包括法人股东的自然人股东）的详细情况等，就新增股东与发行人的实际控制人、董监高、本次发行的中介机构及其签字人员之间是否存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排，是否在公司任职等发表明确核查意见；请核查说明是否存在不符合上市公司股东资格要求的情况，是否存在代持或委托持股的情况、是否按照锁定有关要求承诺。

回复：

一、请保荐机构、发行人律师核查涉及集体资产量化、国有资产的处置行为所履行的法律程序，说明资产处置行为是否符合当时生效的法律法规的规定、目前是否存在纠纷或潜在纠纷。涉及集体企业或国有企业改制的，请核查说明职工安置、债权债务处理、土地处置等是否符合法律规定、是否存在纠纷，发行人是否取得有关部门的确认文件。

### （一）发行人前身改制情况

南都物业前身设立时的名称为“浙江南都物业管理公司”，公司成立之初至2006年公司变更为自然人韩芳、金涛合计持股100%的有限责任公司前，均由万科南都<sup>1</sup>持有100%权益。因浙江南都物业管理公司成立时万科南都工商登记的企

---

<sup>1</sup> 万科南都现为上市公司万科企业股份有限公司（证券代码：000002、200002、126002，以下简称“万科股份”）下属子公司，该公司成立时的名称为“浙江华电房地产开发公司”，于1995年8月8日更名为“浙江华电房地产开发有限责任公司”，于1998年10月26日更名为“浙江南都房产集团有限公司”，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”，以下统称“万科南都”

业性质为“全民所有制与集体所有制联营性质”，浙江南都物业管理公司成立之初亦登记为全民所有制与集体所有制联营性质。2004年8月，浙江南都物业管理公司改制为有限责任公司，具体改制情况如下：

1. 浙江南都物业管理公司改制时的最终权属情况

根据发行人自设立以来的工商登记资料，2004年8月浙江南都物业管理公司改制为有限责任公司时，其股东万科南都持有其100%股权，根据万科南都的工商登记资料，万科南都当时的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都集团 <sup>2</sup>	5,740	82
2	钱勇强	350	5
3	吕顺发	350	5
4	朱健华	140	2
5	钱丽珍	140	2
6	王志泉	140	2
7	韩芳	70	1
8	高国强	70	1
合 计		7,000	100

根据南都集团的工商登记资料，截至2004年8月南都有限改制为有限责任公司时，南都集团的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	周庆治	10,411.2	65.07

<sup>2</sup> 南都集团原名“浙江南都集团有限责任公司”，1998年12月16日更名为“南都集团有限公司”，1999年6月28日更名为“南都集团控股有限公司”，2007年4月25日更名为“浙江南都投资有限公司”，2008年7月9日更名为“浙江南都实业有限公司”，以下统称为“南都集团”。

2	林旦	2,094.4	13.09
3	何伟	1,868.8	11.68
4	杨晓光	1,121.6	7.01
5	王海光	504	3.15
合计		16,000	100

因此，浙江南都物业管理公司改制为有限公司时，其唯一股东万科南都系由南都集团与高国强等 7 名自然人共同出资的有限公司，南都集团系由周庆治等 5 名自然人共同出资的有限公司，浙江南都物业管理公司追溯至最终权属主体均为自然人，不存在国有、集体经济成分。

## 2. 浙江南都物业管理公司改制履行的法律程序

2004 年 8 月 16 日，浙江南都物业管理公司向万科南都上报《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，由万科南都和浙江南都酒店有限公司<sup>3</sup>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 万元以万科南都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 万元转让给南都酒店，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。

根据浙江之江资产评估有限公司于 2004 年 8 月 16 日出具的“浙之评报字（2004）第 027 号”《资产评估报告书》，以 2004 年 7 月 31 日为评估基准日，

<sup>3</sup> 浙江南都酒店有限公司 2017 年 4 月 5 日更名为“浙江南都企业管理服务有限公司”，以下统称“南都酒店”。

浙江南都物业管理公司净资产评估值为 5,131,987.99 元。

2004 年 8 月 18 日，万科南都召开股东会并通过决议，同意与南都酒店共同出资组建浙江南都物业管理有限公司；同意万科南都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 万元净资产转让给南都酒店。

2004 年 8 月 18 日，经南都有限股东会决议，确认浙江南都物业管理公司的“浙之评报字（2004）第 027 号”《资产评估报告书》；审议通过《公司章程》；选举韩芳、沈秉诚、季勤担任南都有限第一届董事会董事；选举李亦军为南都有限监事。

2004 年 8 月 18 日，万科南都与南都酒店签订《资产转让出资协议》，约定万科南都将其拥有的浙江南都物业管理公司评估后的 50 万元净资产转让给南都酒店；南都酒店以受让的 50 万元净资产与万科南都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并通过决议，审议通过浙江南都物业管理公司改制方案；通过浙江之江资产评估有限公司出具的“浙之评报（2004）第 027 号”《资产评估报告书》；通过浙江南都物业管理公司资产处置方案。

2004 年 8 月 20 日，万科南都出具“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，根据浙江之江会计师事务所出具的“浙之验（2004）299 号”《验资报告》，截至 2004 年 8 月 20 日止，公司已收到万科南都、南都酒店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，南都有限办理完成上述变更为有限公司的工商变更登记，



上述变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	万科南都	450	90
2	南都酒店	50	10
合 计		500	100

### 3. 上述改制过程的政府确认及改制程序的合法性

根据上述改制情况，浙江南都物业管理公司原有资产经评估后由改制后的有限公司承继，评估增值部分计入改制后的有限公司资本公积；原有债权、债务均由改制后的有限公司承继；原有职工均由改制后的有限公司续聘；根据改制时的资产评估报告，浙江南都物业管理公司无房产、土地，上述改制不涉及土地处置；因改制前不存在国有及集体出资，上述改制不涉及集体资产量化及国有资产处置。

浙江南都物业管理公司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，召开了职工大会并审议通过了改制方案、资产评估报告及资产处置方案，并由会计师事务所履行了验资程序并出具验资报告。

根据杭州市西湖区人民政府出具的西政发（2017）26号文件《杭州市西湖区人民政府关于要求对南都物业服务股份有限公司及其过往股东历史沿革相关事项进行确认的请示》：上述改制程序合法、合规、真实、有效，公司及其前身自设立以来，其历次股权变更合法、合规、真实、有效，不存在损害国有、集体权益及职工利益的情况。

根据杭州市人民政府出具的杭政（2017）20号文件《杭州市人民政府关于确认南都物业服务股份有限公司及其过往股东历史沿革相关事项的请示》，南都物业及其前身自设立以来，改制的程序合法、合规、真实、有效，历次股权变更合法、合规、真实、有效，不存在损害国有、集体权益及职工利益的情况，不存在纠纷及潜在纠纷。

根据浙江省人民政府办公厅出具的浙政办发函〔2017〕40号文件《浙江省人民政府办公厅关于南都物业服务股份有限公司历史沿革中有关事项确认的函》，经审核，省政府同意杭州市政府的确认意见。

## （二）南都有限变更为自然人直接持股时万科南都的最终权属情况

自2004年8月27日至2006年12月21日，南都有限未发生股权变更，均由万科南都持股90%，南都酒店持股10%。其中，南都酒店在此期间由万科南都持股90%，南都有限持股10%，因此，南都有限在上述期间由万科南都持有100%权益。

南都有限与南都酒店之间存在交叉持股情况。截至2006年12月21日，南都有限办理完成南都酒店将其持有的公司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。本所律师经核查后认为，南都有限与南都酒店之间过往的交叉持股情况于2006年12月终止，不会对本次发行构成实质性障碍。

2006年12月21日南都有限股权转让，南都有限变更为自然人韩芳、金涛投资的有限公司，截至该次股权转让时，股权转让方万科南都的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海万科城市花园发展有限公司	12,000	80
2	上海中桥基建（集团）股份有限公司	1,500	10
3	南都集团	1,500	10
合计		15,000	100

万科南都在上述股权转让时的控股股东为上海万科城市花园发展有限公司（现名“上海万科房地产有限公司”），该公司2006年12月的股东为上市公司万科股份及其拥有100%权益的下属子公司深圳市万科财务顾问有限公司。因此，南都物业实际控制人取得南都有限控制权时，万科南都系万科股份下属控股子公司，上述股权转让系南都物业实际控制人及自然人股东间接与万科股份之间

的股权转让交易，转让行为合法、合规、真实、有效。

### （三）发行人原股东万科南都及其历史沿革

南都物业及其前身自成立之初至 2006 年公司变更为自然人韩芳、金涛持股的有限责任公司前，均由万科南都持有 100% 权益。万科南都统一社会信用代码为 913300007109586945，注册资本现为 365,000 万元，其中浙江墅都投资管理有限公司（上海朗达实业有限公司全资子公司，万科股份下属子公司）持股 60%，长春嘉湖房地产开发有限公司（万科股份下属子公司）持股 40%。万科南都自南都有限成立之日起至 2006 年 12 月南都有限股权转让前均为南都有限唯一实际股东，万科南都在上述期间的历史沿革概况如下：

#### 1. 万科南都前身成立时的股东情况

万科南都前身成立于 1993 年 4 月 11 日，公司成立时的名称为“浙江华电房地产开发公司”，该公司成立时注册资金为 1,000 万元，杭州天海工贸公司（以下简称“杭州天海”）认缴出资 600 万元，持股 60%；中国华电房地产公司（以下简称“中国华电”）认缴出资 400 万元，持股 40%。

1993 年 5 月 12 日，中国华电、杭州天海与珠海经济特区南都发展公司（以下简称“珠海南都”）共同签署《转让协议》，根据上述《转让协议》，在筹建浙江华电房地产开发公司的过程中，由于中国华电内部业务的需要及其他原因，其原应在浙江华电房地产开发公司投资的全部投资无法到位，因此其将持有的浙江华电房地产开发公司 40% 股权转让给珠海南都，珠海南都将购买上述标的股权的价款 400 万元一次性支付给杭州天海，以偿付杭州天海在组建浙江华电房地产开发公司时为中国华电垫付的“股本金”。

浙江华电房地产开发公司成立时工商登记的股东为杭州天海与中国华电，其中，全部出资均由杭州天海实际缴纳，中国华电于 1993 年 5 月与杭州天海、珠海南都已签署《转让协议》，根据上述《转让协议》：中国华电尚未对浙江华电房地产开发公司出资，中国华电将持有的浙江华电房地产开发公司 40% 股权转让给珠海南都。本次股权转让完成后，浙江华电房地产开发公司股权结构变更为杭州天海持股 60%，珠海南都持股 40%。

根据杭州天海工商登记资料，杭州天海系宁波北仑天海科技实业公司全资子公司。根据对杭州天海、珠海南都原法定代表人分别访谈确认：浙江华电房地产开发公司成立之初，全部出资均由杭州天海实际缴纳，浙江华电房地产开发公司自始不存在国有出资；杭州天海系宁波北仑天海科技实业公司拨款出资设立的全资子公司，宁波北仑天海科技实业公司实际为自然人出资的企业，不存在集体出资；珠海南都为自然人出资，不存在国有或集体经济成分。

根据杭州市西湖区人民政府出具的西政发〔2017〕26号文件《杭州市西湖区人民政府关于要求对南都物业服务股份有限公司及其过往股东历史沿革相关事项进行确认的请示》：南都物业依法设立且合法存续，公司及其前身自设立时，不存在国有、集体的直接投资；南都物业原股东万科南都前身浙江华电房地产开发公司成立之初，全部出资均由杭州天海实际缴纳，不存在国有出资；南都物业改制的程序合法、合规、真实、有效；其历次股权变更合法、合规、真实、有效，不存在损害国有、集体权益及职工利益的情况。

根据杭州市人民政府出具的杭政〔2017〕20号文件《杭州市人民政府关于确认南都物业服务股份有限公司及其过往股东历史沿革相关事项的请示》，南都物业依法设立且合法存续，公司及其前身自设立时，不存在国有、集体的直接投资；南都物业原股东万科南都前身浙江华电房地产开发公司成立之初，全部出资均由杭州天海实际缴纳，不存在国有出资；南都物业改制的程序合法、合规、真实、有效，历次股权变更合法、合规、真实、有效，不存在损害国有、集体权益及职工利益的情况，不存在纠纷及潜在纠纷。

根据浙江省人民政府办公厅出具的浙政办发函〔2017〕40号文件《浙江省人民政府办公厅关于南都物业服务股份有限公司历史沿革中有关事项确认的函》，经审核，省政府同意杭州市政府的确认意见。

## 2. 万科南都最终股东变更为自然人前的历史沿革及最终权属情况

### （1）南都集团、惠州南都持股万科南都的情况

1995年8月，万科南都增资至5,000万元，其原股东持股比例不变。

1998年6月，万科南都股权转让，杭州天海将其持有的公司2,500万元出资

额占 50%股权转让给南都集团，珠海南都将其持有的公司 2,000 万元出资额占 40%股权转让给南都集团，杭州天海将其持有的公司 500 万元出资额占 10%股权转让给惠州南都发展有限公司（后更名为“惠州茂源实业发展有限公司”，以下统称“惠州南都”），本次股权转让完成后南都集团持股 90%，惠州南都持股 10%。

根据上述股权转让的《股权转让协议》，本次股权转让按照截止 1998 年 4 月 30 日浙江华电房地产开发有限责任公司所有者权益确定转让对价。根据浙江浙财会计师事务所于 1998 年 5 月 30 日出具的编号为“浙财验（1998）第 021 号”《验资报告》，截止 1998 年 4 月 30 日，浙江华电房地产开发有限责任公司所有者权益合计 5,382.1063 万元，上述股权转让按照企业整体估值 5,382 万元确定转让对价。根据上述《验资报告》，南都集团、惠州南都分别通过浙江华电房地产开发有限责任公司账户支付了相应的股权转让款。

1998 年 8 月 12 日，万科南都增资至 7,000 万元，由南都集团以货币出资缴纳，本次增资后南都集团持股 92.86%，惠州南都持股 7.14%

根据南都集团工商登记资料，南都集团于 1998 年 6 月成为万科南都股东时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海南都	7,360	46
2	惠州南都	8,640	54
合计		<b>16,000</b>	<b>100</b>

根据东江会计师事务所于 1998 年 1 月 8 日出具的编号为“东会验字（1998）16 号”《验资报告》，惠州南都股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	周庆治	1,040	52
2	许广跃	280	14

3	林旦	280	14
4	何伟	250	12.5
5	杨晓光	150	7.5
合计		<b>2,000</b>	<b>100</b>

根据珠海市珠诚会计师事务所 1999 年 2 月 8 日出具的编号为“珠诚验字(1999) 9118 号”《验资报告》，珠海南都的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	周庆治	104	52
2	许广跃	28	14
3	林旦	28	14
4	何伟	25	12.5
5	杨晓光	15	7.5
合计		<b>200</b>	<b>100</b>

根据对惠州南都、珠海南都、杭州天海原法定代表人的访谈确认：杭州天海于 1998 年 6 月通过股权转让方式退出浙江华电房地产开发有限责任公司；上述股权转让完成后，杭州天海彻底退出浙江华电房地产开发有限责任公司；南都集团自 1998 年 6 月起持有万科南都前身浙江华电房地产开发有限责任公司股权，当时南都集团系由珠海南都、惠州南都两公司共同出资的有限责任公司，珠海南都、惠州南都当时均为自然人出资，不存在国有或集体经济成分。

综上，杭州天海、珠海南都于 1998 年 6 月将其持有的万科南都股权分别转让给南都集团、惠州南都。南都集团、惠州南都以当时公司净资产价值受让浙江华电房地产开发有限责任公司股权并通过浙江华电房地产开发有限责任公司账户足额支付了股权转让款，上述股权转让合法、合规、真实、有效，不存在纠纷及潜在纠纷。自上述股权转让后，南都集团、惠州南都合计持有万科南都 100%

股权，根据上述主体的工商登记资料、验资报告等资料，南都集团、惠州南都追溯至最终股东均为自然人，不存在国有、集体经济成分。

(2) 万科南都变更为南都集团与自然人共同持股

2001年1月16日，南都集团及惠州南都将其合计持有的万科南都1,260万元出资额占18%股权分别转让给钱勇强、吕顺发、朱健华、钱丽珍、王志泉、韩芳、高国强。万科南都本次股权转让完成后的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都集团	5,330	76.14
2	惠州南都	410	5.86
3	钱勇强	350	5
4	吕顺发	350	5
5	朱健华	140	2
6	钱丽珍	140	2
7	王志泉	140	2
8	韩芳	70	1
9	高国强	70	1
合 计		<b>7,000</b>	<b>100</b>

2002年11月5日，惠州南都将其持有的万科南都410万元出资额对应5.86%股权转让给南都集团，本次股权转让完成后的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都集团	5,740	82
2	钱勇强	350	5

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
3	吕顺发	350	5
4	朱健华	140	2
5	钱丽珍	140	2
6	王志泉	140	2
7	韩芳	70	1
8	高国强	70	1
合 计		<b>7,000</b>	<b>100</b>

根据南都集团的工商登记资料，截止 2002 年 11 月，南都集团的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	周庆治	8,316.8	51.98
2	许广跃	2,094.4	13.09
3	林旦	2,094.4	13.09
4	何伟	1,868	11.68
5	杨晓光	1,121.6	7.01
6	王海光	504	3.15
合 计		<b>16,000</b>	<b>100</b>

综上，截止 2002 年 11 月，万科南都变更为南都集团与自然人合计持股 100% 的企业，南都集团当时系由自然人持股 100% 的有限公司，万科南都追溯至最终股东均为自然人。此后，南都集团均为自然人股东持股，直至 2010 年 1 月 6 日经股东会决议解散后注销；万科南都其他股东均为上市公司子公司、中外合资股



份有限公司、自然人全资持股的有限公司。2006年12月南都有限实际控制人变更为韩芳即万科南都不再持有南都有限股权时，万科南都系万科股份下属控股子公司；2007年6月，万科南都变更为万科股份持有100%权益的公司。

#### **（四）政府部门对发行人历史沿革事项の確認**

根据杭州市西湖区人民政府出具的西政发〔2017〕26号文件《杭州市西湖区人民政府关于要求对南都物业服务股份有限公司及其过往股东历史沿革相关事项进行确认的请示》：经杭州市西湖区人民政府审核，南都物业服务股份有限公司依法设立且合法存续，公司及其前身自设立时，不存在国有、集体的直接投资。原股东万科南都前身浙江华电房地产开发公司成立之初，全部出资均由杭州天海工贸公司实际缴纳，浙江华电房地产开发公司不存在国有出资。改制的程序合法、合规、真实、有效，公司及其前身自设立以来，其历次股权变更合法、合规、真实、有效，不存在损害国有、集体权益及职工利益的情况。

根据杭州市人民政府出具的杭政〔2017〕20号文件《杭州市人民政府关于确认南都物业服务股份有限公司及其过往股东历史沿革相关事项的请示》，南都物业依法设立且合法存续，公司及其前身自设立时，不存在国有、集体的直接投资；南都物业原股东万科南都前身浙江华电房地产开发公司成立之初，全部出资均由杭州天海实际缴纳，不存在国有出资；南都物业改制的程序合法、合规、真实、有效，历次股权变更合法、合规、真实、有效，不存在损害国有、集体权益及职工利益的情况，不存在纠纷及潜在纠纷。

根据浙江省人民政府办公厅出具的浙政办发函〔2017〕40号文件《浙江省人民政府办公厅关于南都物业服务股份有限公司历史沿革中有关事项确认的函》，经审核，省政府同意杭州市政府的确认意见。

#### **（五）查验与结论**

本所律师书面核查了发行人、万科南都、南都集团、杭州天海自设立以来的全套工商登记资料、历次股权转让相关协议，书面核查了惠州南都、珠海南都相关验资报告，书面核查了发行人前身改制相关的评估报告、股东会决议及股东出具的其他相关文件、验资报告、职工大会决议，对包括发行人实际控制人、惠州

南都原法定代表人、珠海南都原法定代表人、杭州天海原法定代表人进行了访谈，书面核查了浙江省人民政府、杭州市人民政府、西湖区人民政府分别出具的关于发行人历史沿革相关事项的确认文件。本所律师经核查后认为：

（1）南都有限自设立之初至 2006 年韩芳成为其实际控制人前，万科南都持有南都有限及其前身 100%权益，发行人及其前身不涉及国有、集体的出资。

（2）南都有限 2004 年改制为有限责任公司时系万科南都的全资子公司，万科南都当时系由南都集团及钱勇强等 7 名自然人共同出资的有限公司，南都集团系由周庆治等 5 名自然人共同出资的有限公司，南都有限改制时追溯至最终股东均为自然人，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，不存在损害国有或集体权益的情况。

（3）南都物业自然人股东韩芳、金涛自万科南都受让南都有限股权时，万科南都系上市公司万科企业股份有限公司之间接持股 80%的控股子公司，其受让南都有限股权的行为合法、合规、真实、有效，不存在损害国有或集体权益的情况。

（4）南都有限原股东万科南都现为上市公司万科股份下属子公司，万科南都原控股东南都集团已于 2010 年 1 月注销，根据万科股份过往公告情况以及南都集团注销相关资料，不存在其他第三方向万科南都、南都集团关于南都有限及其前身权属主张权利的情况。南都集团原股东珠海南都、杭州天海后续均由于长期歇业而被吊销。

（5）就发行人及其前身的历史沿革相关事项，浙江省人民政府办公厅、杭州市人民政府、西湖区人民政府已分别出具相关确认文件，确认南都物业改制过程及历次股权变动合法、合规、真实、有效，不存在纠纷及潜在纠纷，不存在损害国有、集体权益及职工利益的情况。

综上所述：南都物业前身改制为有限责任公司时，履行了股东会审议、资产

评估程序，召开了职工大会；其原有职工续聘为改制后的浙江南都物业管理有限公司员工，原债权债务由改制后的浙江南都物业管理有限公司承担，不涉及土地处置程序，不涉及集体资产量化或国有资产处置行为。南都物业过往股东万科南都初始设立时的出资均由杭州天海实际缴纳，杭州天海后通过股权转让退出；万科南都持有南都有限股权期间，不存在损害国有或集体利益的情况。上述南都物业改制过程及历次股权变动合法、合规、真实、有效，符合当时生效的法律法规的规定并履行了必要法律程序，不存在纠纷及潜在纠纷，不存在损害国有或集体利益的情况，且已经取得了有权部门的确认。

二、请保荐机构、发行人律师核查说明发行人历次出资、增资及股权转让的资金来源、合法合规性、是否存在虚假出资或出资不实的情况；补充披露增资及股权转让的原因、价格、定价依据，说明定价的公允性。

(一) 发行人及其前身自设立以来的历次出资、增资情况：

出资时间	出资/增资金额	出资股东	出资来源	价格	定价依据	增资原因
1994年4月	200万元	万科南都	该公司实收资本及该公司经营积累	1元/1元 出资	按注册资本1:1	公司设立
2003年12月	300万元	万科南都	该公司实收资本及该公司经营积累	1元/1元 出资	按注册资本1:1	公司经营发展需要
2015年1月	1,500万元	南都地产服务	该公司实收资本	1元/1元 出资	按注册资本1:1	公司经营发展需要
2015年10月	以货币出资782万元认缴新增注册资本200万元	五彩石投资、肖小凌	股东及合伙人个人工资薪金所得及家庭积累	3.91元/1元 出资	以净资产为依据经双方协商定价	管理层持股
2016年5月	以货币出资10,400万元认购新增股份952.381	上海南都、上海中城、银泰置地、	上海南都、银泰置地为企业经营积累资金，上	10.92元/股	由公司与投资方协商确定，参考2016	公司经营发展需要并优化股东结构及

	万股	郑勇强	海中城为其股东缴纳的出资，郑勇强为个人收入积累及投资所得		年度预计净利润为基数按照10.5倍市盈率计算投资后估值	公司治理水平，新增投资人看好公司发展
--	----	-----	------------------------------	--	-----------------------------	--------------------

### (二) 发行人及其前身自设立以来的历次股权转让情况

转让时间	转让方	受让方	标的出资	资金来源	转让对价	定价依据	转让原因
2004年8月	万科南都	南都酒店	50万元	受让方实收资本及其经营积累	50万元	参考截至2004年7月31日经评估净资产	改制为有限责任公司需2名股东
2006年12月	万科南都	韩芳	450万元	个人多年工资薪金及投资所得	640.1862万元	参考账面净资产协商定价	万科南都整体转让南都有限
	南都酒店	金涛	50万元	个人多年工资薪金及投资所得	71.1318万元		
2015年10月	南都地产服务	韩芳	300万元	个人多年工资薪金及投资所得	345万元	参考2015年9月30日账面净资产定价	实际控制人将部分间接持股转为直接持股

### (三) 查验与结论

本所律师核查了发行人及其前身自设立以来的全套工商登记资料，历次增资、股权转让相关的投资协议、股权转让协议、股东会决议，历次增资的验资报告、投资款缴纳相关凭证，并对发行人实际控制人进行了访谈，取得了现有股东

对其出资来源、持股事项、转让情况的确认函，核查了浙江省人民政府、杭州市人民政府及杭州市西湖区人民政府出具的历史沿革相关确认文件，取得并核查了发行人工商行政主管部门出具的《证明》，经核查后本所律师认为：

(1) 发行人及其前身自设立以来历次出资、增资及股权转让依法履行了相应程序，资金来源合法，历次出资、增资及股权转让合法、合规、真实、有效

(2) 历次出资及增资的出资款、历次股权转让的对价均存在合理有效的资金来源、不存在虚假出资或出资不实的情况。

(3) 发行人历次增资、股权转让均具有合理的商业原因，定价公允，不存在纠纷及潜在纠纷。

三、说明新增股东(包括法人股东的自然人股东)的详细情况等,就新增股东与发行人的实际控制人、董监高、本次发行的中介机构及其签字人员之间是否存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排,是否在公司任职等发表明确核查意见。

(一) 公司历次通过股权转让及增资新增的股东及其入股时间、基本情况、股权结构、实际控制人等情况如下：

1. 南都酒店

2004年8月，南都酒店通过受让方式持有南都有限10%股权，其主营业务为会所运营管理和顾问咨询。南都酒店持有南都有限股权时系万科南都控股子公司，南都酒店当时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	万科南都	180	90
2	南都有限	20	10
合计		200	100

根据万科南都的工商登记资料，该公司当时的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都集团	5,740	82
2	钱勇强	350	5
3	吕顺发	350	5
4	朱健华	140	2
5	钱丽珍	140	2
6	王志泉	140	2
7	韩芳	70	1
8	高国强	70	1
合 计		<b>7,000</b>	<b>100</b>

根据南都集团的工商登记资料，该公司当时的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	周庆治	10,411.2	65.07
2	林旦	2,094.4	13.09
3	何伟	1,868.8	11.68
4	杨晓光	1,121.6	7.01
5	王海光	504	3.15
合 计		<b>16,000</b>	<b>100</b>

因此，周庆治作为南都集团的控股股东，在南都酒店持有南都有限股权时系南都酒店实际控制人。南都酒店现为发行人控股东南都地产服务的控股子公司，实际控制人为韩芳，南都酒店系发行人实际控制人、董事长韩芳实际控制的企业，此外南都酒店与发行人的其他董事、监事、高级管理人员、本次发行的中

中介机构及其签字人员之间不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排。

## 2. 韩芳、金涛

2006年12月，万科南都将其所持有的公司90%股权（对应450万元出资额）以640.1862万元的价格转让给韩芳，将其持有的公司10%股权（对应50万元出资额）以71.1318万元的价格转让给金涛。

本次股权转让新增股东为韩芳、金涛，其中韩芳为发行人实际控制人、董事长，金涛为发行人董事，上述自然人与发行人其他董事、监事、高级管理人员、本次发行的中介机构及其签字人员之间不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排。

## 3. 南都地产服务

2015年1月，南都有限注册资本由500万元增至2,000万元，新增注册资本1,500万元由南都地产服务出资认缴。

本次增资的新增股东南都地产服务为发行人实际控制人、董事长韩芳100%持股的一人有限公司，公司注册资本为2,000万元，主营业务为投资管理、资产管理。南都地产服务与发行人其他董事、监事、高级管理人员、本次发行的中介机构及其签字人员之间不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排。

## 4. 五彩石投资、肖小凌

2015年10月，发行人注册资本由2,000万元增至2,200万元，其中由五彩石投资出资认缴174万元新增注册资本、肖小凌出资认缴26万元新增注册资本。

(1) 本次增资新增股东五彩石投资为公司管理层及员工共同出资的有限合伙企业，普通合伙人、执行事务合伙人为韩芳，除投资持有南都物业股权外，不存在其他经营业务。五彩石投资实际控制人为韩芳，其合伙人及出资情况如下：

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	财产份额（%）	合伙人类别
----	-------	---------	---------	-------

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	财产份额（%）	合伙人类别
1	韩 芳	200	20	普通合伙人
2	韩 红	306.8972	30.69	有限合伙人
3	阙建华	63.2184	6.321	有限合伙人
4	沈慧芳	63.2184	6.321	有限合伙人
5	徐 静	63.2184	6.321	有限合伙人
6	陶毓海	40.4598	4.046	有限合伙人
7	张 显	20.2299	2.023	有限合伙人
8	王 黎	12.6437	1.264	有限合伙人
9	余剑义	12.6437	1.264	有限合伙人
10	倪 瑶	10.1149	1.011	有限合伙人
11	陈 红	10.1149	1.011	有限合伙人
12	陈高平	10.1149	1.011	有限合伙人
13	周 波	10.1149	1.011	有限合伙人
14	孟 计	10.1149	1.011	有限合伙人
15	李言山	10.1149	1.011	有限合伙人
16	石小岭	10.1149	1.011	有限合伙人
17	余卫华	10.1149	1.011	有限合伙人
18	蒋玉华	7.5862	0.759	有限合伙人
19	韩博凡	7.5862	0.759	有限合伙人
20	韩保华	7.5862	0.759	有限合伙人



序号	合伙人姓名	出资额（万元）	财产份额（%）	合伙人类别
21	蔡伟星	7.5862	0.759	有限合伙人
22	张德路	7.5862	0.759	有限合伙人
23	宋忠亚	7.5862	0.759	有限合伙人
24	盛福明	7.5862	0.759	有限合伙人
25	章文亚	7.5862	0.759	有限合伙人
26	陈琦超	7.5862	0.759	有限合伙人
27	黄慧琼	7.5862	0.759	有限合伙人
28	潘才平	5.0575	0.506	有限合伙人
29	金新昌	5.0575	0.506	有限合伙人
30	汤 勇	5.0575	0.506	有限合伙人
31	岳 伟	5.0575	0.506	有限合伙人
32	王景强	5.0575	0.506	有限合伙人
33	汪卫萍	2.5287	0.253	有限合伙人
34	陈其凡	2.5287	0.253	有限合伙人
35	方相荣	2.5287	0.253	有限合伙人
36	陆 勇	2.5287	0.253	有限合伙人
37	王启龙	2.5287	0.253	有限合伙人
38	张晓波	2.5287	0.253	有限合伙人
39	钟国梁	2.5287	0.253	有限合伙人
40	吴 辉	2.5287	0.253	有限合伙人

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	财产份额（%）	合伙人类别
41	朱建平	2.5287	0.253	有限合伙人
42	陆丽花	2.5287	0.253	有限合伙人
43	姚 静	2.5287	0.253	有限合伙人
44	陈 蕊	2.5287	0.253	有限合伙人
45	许国莉	2.5287	0.253	有限合伙人
46	华美娜	2.5287	0.253	有限合伙人
合 计		1,000	100	-

上述合伙人中，韩芳为发行人实际控制人、董事长，阙建华为发行人董事、副总经理、董事会秘书，金新昌<sup>4</sup>、章文亚、倪瑶为发行人监事，沈慧芳、徐静、张显、潘才平为发行人副总经理，陈红为发行人财务负责人；韩红为韩芳胞妹，王黎、余卫华、陈琦超、黄慧琼为韩芳母亲的兄弟姐妹的子女，姚静为陈琦超的配偶，上述韩芳的亲属均在公司任职且未担任董事、监事或高级管理人员。根据五彩石投资及其全体合伙人出具的确认函，五彩石投资及其合伙人不存在委托持股、信托持股或其他利益输送安排。根据五彩石投资出具的确认函，除上述情况外，五彩石投资与发行人其他董事、监事、高级管理人员、本次发行的中介机构及其签字人员之间不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排。

(2) 本次增资新增股东肖小凌为发行人董事、总经理，与发行人实际控制人、其他董事、监事、高级管理人员以及本次发行的中介机构及其签字人员之间不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排。

## 5. 上海南都、银泰置地、郑勇强、上海中城

2016年5月，公司注册资本由5,000万元增至5,952.381万元，新增注册资

<sup>4</sup> 何师柱先生因个人原因，申请辞去发行人监事会主席及监事的职务。2017年4月20日，发行人2017年第一次临时股东大会选举金新昌为发行人第一届监事会监事，2017年4月25日，发行人第一届监事会第八次会议选举金新昌为发行人第一届监事会主席。

本 952.381 万元，由上海南都认缴 357.1429 万元，由银泰置地认缴 357.1429 万元，由郑勇强认缴 119.0476 万元，由上海中城认缴 119.0476 万元。本次增资新增股东为上海南都、银泰置地、上海中城以及自然人郑勇强。

(1) 上海南都持有中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91310115631584495G的《营业执照》，住所地为中国（上海）自由贸易试验区张江路1196号101室，法定代表人为林旦，主营业务为房地产开发，实际控制人为赵亦斓。上海南都的注册资本为30,000万元，其股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	王海光	989.3	3.30
2	何伟	1,875.9	6.25
3	林旦	1,782.3	5.94
4	赵亦斓	8,352.5	27.84
5	上海益都实业投资有限公司	17,000	56.67
合计		30,000	100.00

上海益都实业投资有限公司的股权结构情况如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	王海光	76.1	7.61
2	何伟	144.3	14.43
3	林旦	137.1	13.71
4	赵亦斓	642.5	64.25
合计		1,000	100.00

根据上海南都及其自然人股东出具的确认函，上海南都与发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员、及本次发行的中介机构及其签字人员之间不存

在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排。

(2)银泰置地持有北京市工商行政管理局核发的注册号为110000013237530的《营业执照》，住所地为北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层402单元，法定代表人为沈国军，主营业务为房地产开发，实际控制人为沈国军。银泰置地注册资本为10,000万元，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	北京国俊投资有限公司	9,500	95
2	中国银泰投资有限公司	500	5
合 计		10,000	100

北京国俊投资有限公司的股权结构情况如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	沈国军	5,000	100.00
合 计		5,000	100.00

中国银泰投资有限公司的股权结构情况如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	北京国俊投资有限公司	92,500	92.50
2	沈芷蔚	7,500	7.50
合 计		100,000	100.00

根据银泰置地及其间接自然人股东出具的确认函，银泰置地与发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员、及本次发行的中介机构及其签字人员之间不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排。

(3)上海中城持有上海市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为

91310000086183265Q的《营业执照》，住所地为上海市奉贤区目华北路388号第一幢307室，法定代表人为张海泉，主营业务为股权投资及股权投资基金管理，无实际控制人。上海中城已办理了私募投资基金管理人登记，登记时间为2014年4月22日，登记编号为P1001097。上海中城的注册资本为30,000万元，其股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海中城未来投资有限公司	29,700	99
2	天津中城基业投资管理有限公司	300	1
合 计		<b>30,000</b>	<b>100</b>

上海中城控股股东上海中城未来投资有限公司系上海中城联盟投资管理股份有限公司全资子公司，上海中城联盟投资管理股份有限公司系全国中小企业股份转让系统挂牌公司，证券代码 833880，根据该公司公告信息，该公司无实际控制人。上海中城股东天津中城基业投资管理有限公司系由自然人王珊、路林共同出资设立的有限公司。

根据上海中城出具的确认函，上海中城与发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员、及本次发行的中介机构及其签字人员之间不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排。

（4）郑勇强，男，身份证号码为 41102319741216\*\*\*\*，中国国籍，无境外永久居留权。根据郑勇强出具的确认函，其与发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员、及本次发行的中介机构及其签字人员之间不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排。

## （二）查验与结论

本所律师核查了发行人及上述新增股东的工商登记资料及身份证明资料，对发行人实际控制人、董监高进行了访谈，并取得了历次新增股东以及本次发行的中介机构出具的确认函。

本所律师经核查后认为：发行人历次新增股东除上述已披露的情况外，不存

在其他亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排；发行人历次新增股东与本次发行的中介机构及其签字人员之间不存在亲属关系、关联关系、委托持股、信托持股或其他利益输送安排。

**四、请核查说明是否存在不符合上市公司股东资格要求的情况,是否按照锁定有关要求承诺。**

#### **(一) 发行人现有股东情况**

##### **1. 自然人股东情况**

(1) 韩芳，女，身份证号码为 33010419710410\*\*\*\*，中国国籍，无境外永久居留权；

(2) 金涛，男，身份证号码为 33010219680312\*\*\*\*，中国国籍，无境外永久居留权；

(3) 肖小凌，男，身份证号码为 35020319731203\*\*\*\*，中国国籍，无境外永久居留权；

(4) 郑勇强，男，身份证号码为 41102319741216\*\*\*\*，中国国籍，无境外永久居留权。

##### **2. 南都地产服务**

南都地产服务现持有杭州市西湖区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330106563005382B 的《营业执照》，住所地为杭州市西湖区古墩路 829 号 1609 室，法定代表人为韩芳，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（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）”。南都地产服务现注册资本为 2,000 万元，其中韩芳出资 2,000 万元，占注册资本的 100%。

##### **3. 五彩石投资**

五彩石投资现持有舟山市市场监督管理局海洋产业集聚区分局核发的统一

社会信用代码为 91330901355352208D 的《营业执照》，住所地为舟山港综合保税区企业服务中心 301-717 室，执行事务合伙人为韩芳，经营范围为：“股权投资、投资管理、投资咨询、资产管理。（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）”。截至本补充法律意见书出具之日，五彩石投资全体合伙人认缴出资总额为 1,000 万元，由普通合伙人韩芳及 45 名有限合伙人共同出资。

#### 4. 银泰置地

银泰置地现持有北京市工商行政管理局核发的注册号为 110000013237530 的《营业执照》，住所地为北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 3 号楼 4 层 402 单元，法定代表人为沈国军，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。（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）”。银泰置地目前的注册资本为 10,000 万元。

#### 5. 上海南都

上海南都现持有中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91310115631584495G 的《营业执照》，住所地为中国（上海）自由贸易试验区张江路 1196 号 101 室，法定代表人为林旦，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）。”。上海南都目前的注册资本为 30,000 万元。

#### 6. 上海中城

上海中城现持有上海市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91310000086183265Q 的《营业执照》，住所地为上海市奉贤区目华北路 388 号第一幢 307 室，法定代表人为张海泉，经营范围为：“股权投资基金管理，股权投资，企业管理，投资管理，资产管理”。上海中城目前的注册资本为 30,000

万元。

本所律师核查了公司现有股东的工商登记资料或身份证件以及调查表，并核查了股东出具的承诺函。本所律师经核查后认为，发行人现有股东不存在不符合上市公司股东资格要求的情况。

## (二) 发行人股东股份锁定承诺情况

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、股东五彩石投资	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。
公司股东、董事兼总经理肖小凌，公司股东、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。
公司间接持股股东：董事、副总经理兼董事会秘书阙建华，副总经理沈慧芳、徐静、张显、潘才平，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。
公司间接持股股东：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、上海中城	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。

本所律师经核查后认为，发行人股东出具的上述股份锁定承诺符合《公司法》、《证券法》等相关法律法规、及其他规范性文件的要求。

### 《反馈意见》之“规范性问题”第13题

请保荐机构、发行人律师说明是否简单依据经营范围对同业竞争做出判断，是否仅以经营区域、细分产品、细分市场不同来认定不构成同业竞争。请保

荐机构、发行人律师核查控股股东、实际控制人及其配偶的其他亲属是否从事与发行人相同或相似业务，上述企业的历史沿革、资产、人员、业务和技术等方面与发行人的关系，采购销售渠道、客户、供应商等方面是否影响发行人的独立性。是否存在控股股东、实际控制人及其配偶、董事、监事和高级管理人员利用该等其他亲属关系，或者以解除婚姻关系规避监管的情形。

回复：

一、请保荐机构、发行人律师说明是否简单依据经营范围对同业竞争做出判断，是否仅以经营区域、细分产品、细分市场不同来认定不构成同业竞争。请保荐机构、发行人律师核查控股股东、实际控制人及其配偶的其他亲属是否从事与发行人相同或相似业务，上述企业的历史沿革、资产、人员、业务和技术等方面与发行人的关系，采购销售渠道、客户、供应商等方面是否影响发行人的独立性。

发行人控股股东、实际控制人及其配偶的其他亲属投资、控制、任职的企业情况如下：

#### （一）南都地产服务

南都地产服务系发行人实际控制人韩芳持股 100% 的一人有限公司，主营业务为投资管理、咨询服务。现持有杭州市西湖区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330106563005382B 的《营业执照》，住所地为杭州市西湖区古墩路 829 号 1609 室，法定代表人为韩芳，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）”。南都地产服务注册资本为 2,000 万元，其中韩芳出资 2,000 万元，占注册资本的 100%。

1. 南都地产服务的历史沿革情况如下：

##### （1）南都地产服务的设立

南都地产服务于 2010 年 9 月 19 日由南都有限与韩芳共同投资设立。

2010 年 8 月 17 日，浙江天平会计师事务所有限责任公司为南都地产服务设立时的出资出具了编号为“浙天验（2010）190 号”《验资报告》，截至 2010 年 8 月 16 日，南都地产服务收到股东缴纳的货币出资 500 万元。

2010 年 9 月 19 日，南都地产服务办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	450	90
2	韩 芳	50	10
合 计		500	100

### （2）2013 年增资

2013 年 4 月 8 日，经南都地产服务股东会决议，同意公司注册资本由 500 万元增至 1,000 万元，新增注册资本 500 万元由股东韩芳认缴。

2013 年 4 月 12 日，浙江之江会计师事务所有限公司为南都地产服务设立时的出资出具了编号为“浙之验字（2013）第 157 号”《验资报告》，截至 2013 年 4 月 11 日，南都地产服务收到股东缴纳的货币出资 500 万元。

2013 年 4 月 22 日，南都地产服务办理完成上述增资的工商变更登记，上述增资完成后南都地产服务股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	450	45
2	韩 芳	550	55
合 计		1,000	100

### （3）2015 年增资及股权转让

2014年12月30日,经南都地产服务股东会决议,同意公司注册资本由1,000万元增至2,000万元,新增注册资本1,000万元由股东韩芳出资认缴;同意南都有限将其持有的公司450万元出资额,对应该公司22.5%股权以450万元的价格转让给股东韩芳。

2014年12月30日,南都有限与韩芳就上述股权转让签订了《股权转让协议》。

根据浙江之江会计师事务所有限公司于2015年3月6日出具的“浙之验字(2015)015号”《验资报告》,截至2015年3月6日,南都地产服务已收到全体股东缴纳的新增注册资本(实收资本)1,000万元,均为货币出资。

2015年1月6日,南都地产服务办理完成上述增资及股权转让的工商变更登记,上述增资及股权转让完成后南都地产服务股权结构如下:

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	韩芳	2,000	100
合计		2,000	100

## 2. 南都地产服务的资产情况

根据杭州正瑞会计师事务所(特殊普通合伙)于2017年3月8日出具的“杭正瑞审字(2017)第1048号”《审计报告》,截至2016年12月31日南都地产服务(母公司)主要资产负债情况如下:

	科目	单位(元)
资产:	流动资产:	93,918,156.86
	货币资金	10,268,229.48
	应收账款	-
	其他应收款	83,649,927.38

	非流动资产:	16,500,000.00
	长期股权投资	16,500,000.00
	固定资产	-
	<b>资产总计:</b>	<b>110,418,156.86</b>
<b>负债和所有者权益:</b>	流动负债:	2,202,897.74
	应付账款	265,000.00
	其他应付款	1,000,000.00
	非流动负债:	-
	<b>负债合计:</b>	<b>2,202,897.74</b>

根据南都地产服务及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都地产服务主要资产包括货币资金、其他应收款及长期股权投资，与南都物业之间不存在资产混同的情况。

### 3. 南都地产服务人员情况

根据南都地产服务提供的员工名册，南都地产服务共有员工 21 名。根据南都地产服务及南都物业出具的《承诺函》，南都地产服务不存在与南都物业员工混同的情况。

### 4. 南都地产服务业务与技术情况

南都地产服务主要从事投资业务及咨询服务，根据杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 3 月 8 日出具的“杭正瑞审字〔2017〕第 1048 号”《审计报告》，南都地产服务 2016 年度营业收入为 3,756,765.62 元，具体构成情况如下：

项目	金额（元）
服务收入	836,962.45

利息收入	2,919,803.17
合计	3,756,765.62

根据南都地产服务及南都物业出具的《承诺函》，南都地产服务主营业务为投资管理、咨询服务，咨询服务类别为撮合类咨询业务，不存在与南都物业经营相同或相近业务的情况，其主营业务不涉及南都物业的核心技术，南都地产服务在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系。

#### 5. 南都地产服务的主要客户、供应商情况

##### (1) 南都地产服务 2013 年至 2016 年前五大客户情况

根据南都地产服务确认，报告期内该公司除作为控股平台持有部分投资外，主要为广告类企业提供撮合类咨询服务，包括推广业务对接、协助招商等。

序号	客户名称	销售金额（含税，元）
<b>2013 年度</b>		
1	上海分众德峰广告传播有限公司	359,000
2	上海驰众广告传播有限公司	238,300
3	上海精视广告传播有限公司	205,725
4	嘉兴市艾可广告传媒有限公司	2,500
<b>2014 年度</b>		
1	胡晨（个人卖房）	1,400,000
2	驰众广告有限公司	551,500
3	上海精视广告传播有限公司	414,237.5
4	上海驰众广告传播有限公司	322,100
5	上海分众德峰广告传播有限公司	160,100

2015 年度		
1	驰众广告有限公司	856,710.8
2	上海精视广告传播有限公司	340,739.25
3	杭州美阁综合服务有限公司	194,538
4	上海瑞庭物业管理服务有限公司	88,705.87
5	杭州宫玺广告有限公司	80,000
2016 年度		
1	驰众广告有限公司	512,016.89
2	上海精视广告传播有限公司	143,118.75
3	成都我来啦网络信息技术	48,000
4	上海瑞庭物业管理有限公司	39,146.46
5	杭州乾弘广告有限公司	23,612.84

(2) 南都地产服务 2013 年至 2016 年前五大供应商情况

南都地产服务 2013 年供应商为杭州时代光华教育发展有限公司，除此之外，2013 年至 2016 年无其他供应商。

根据南都地产服务及南都物业确认，南都地产服务上述客户、供应商不存在与南都物业主要客户、供应商重叠的情况，南都地产服务不存在向南都物业客户提供物业服务或其他南都物业主营业务相关服务的情况，南都地产服务与南都物业之间不存在同业竞争关系，也不存在对南都物业的采购销售渠道或发行人独立性产生影响的情况。

(二) 南都酒店

南都酒店系发行人控股东南都地产服务控股子公司，主营业务为会所运营管理和顾问咨询。现持有浙江省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为

91330000720085815P 的《营业执照》，住所地为杭州市文新路 369 号，法定代表人为吴辉，注册资本为 200 万元，经营范围为：“企业管理，住宿（限分公司凭有效许可证经营），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”。现南都地产服务持有南都酒店 90%的股权，韩芳持有南都酒店 10%股权。

1. 南都酒店的历史沿革情况如下：

(1) 南都酒店的设立

南都酒店于 2000 年 7 月 6 日由浙江南都物业管理公司与浙江南都富华房地产开发有限公司<sup>5</sup>共同投资设立。

2000 年 2 月 17 日，浙江之江会计师事务所有限责任公司为南都酒店设立时的出资出具了编号为“浙之验字（2000）第 010 号”的《验资报告》，截止 2000 年 2 月 16 日止，南都酒店收到股东缴纳的全部注册资本 50 万元。

2000 年 7 月 6 日，南都酒店办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	浙江南都富华房地产开发有限公司	45	90
2	浙江南都物业管理公司	5	10
合 计		50	100

(2) 南都酒店 2002 年股权转让

2000 年 11 月 26 日，经南都酒店股东会决议，同意浙江南都富华房地产开发有限公司将其持有的南都酒店 90%股权对应 45 万元出资额转让给万科南都。

2002 年 1 月 10 日，南都酒店办理完成本次工商变更登记，本次股权转让完成后南都酒店股权结构如下：

<sup>5</sup> 现名浙江南都置业有限公司，系万科南都全资子公司。



序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	万科南都	45	90
2	浙江南都物业管理公司	5	10
合 计		<b>50</b>	<b>100</b>

### （3）南都酒店 2002 年增资

2002 年 9 月 10 日，经南都酒店股东会决议，同意南都酒店注册资本增加至 200 万元。其中，万科南都认缴新增注册资本 135 万元，浙江南都物业管理公司认缴新增注册资本 15 万元。

根据浙江之江会计师事务所有限责任公司于 2002 年 9 月 1 日出具的编号为“浙之验（2002）256 号”的《验资报告》，截止 2002 年 9 月 28 日止，南都酒店收到股东缴纳的全部新增注册资本合计 150 万元，均为货币出资。

2002 年 10 月 16 日，南都酒店办理完成上述增资的工商变更登记。本次增资后，南都酒店的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	万科南都	180	90
2	浙江南都物业管理公司	20	10
合 计		<b>200</b>	<b>100</b>

### （4）2007 年股权转让

2006 年 11 月 16 日，经南都酒店股东会决议，同意万科南都将其持有的南都酒店 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酒店 10% 股权对应 20 万元出资额转让给韩芳。

2006 年 11 月，上述股权转让各方就上述股权转让签订了《股权转让协议》。

2007 年 1 月 8 日，南都酒店办理完成上述股权转让的工商变更登记，本次

股权转让后南都酒店股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	180	90
2	韩芳	20	10
合 计		200	100

（5）2015 年股权转让

2015 年 8 月 28 日，经南都酒店股东会决议，同意南都有限将其持有的南都酒店 90% 股权对应 180 万元出资额转让给南都地产服务。

2015 年 8 月 28 日，南都有限与南都酒店就上述股权转让签订了《股权转让协议》。

2015 年 9 月 16 日，南都酒店办理完成上述股权转让的工商变更登记，本次股权转让后南都酒店股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	180	90
2	韩芳	20	10
合 计		200	100

（6）2017 年 4 月 5 日，南都酒店更名为浙江南都企业管理服务有限公司。

2. 南都酒店的资产情况

根据杭州正瑞会计师事务所(特殊普通合伙)于 2017 年 2 月 23 日出具的“杭正瑞审字(2017)第 1047 号”《审计报告》，截至 2016 年 12 月 31 日，南都酒店主要资产负债情况如下：

	科目	单位（元）

<b>资产：</b>	流动资产：	2,458,613.47
	货币资金	1,783,305.60
	应收账款	-
	其他应收款	652,124.16
	非流动资产：	2,100,434.90
	长期股权投资	1,600,000.00
	固定资产	498,533.26
	<b>资产总计：</b>	<b>4,559,048.37</b>
<b>负债和所有者权益：</b>	流动负债：	1,735,260.62
	应付账款	-
	其他应付款	1,375,684.15
	非流动负债：	-
	<b>负债合计：</b>	<b>1,735,260.62</b>
	<b>所有者权益：</b>	<b>2,823,787.75</b>

根据南都酒店及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都酒店主要资产包括货币资金、其他应收款、长期股权投资及部分经营用固定资产，南都酒店与南都物业之间不存在资产混同的情况。

### 3. 南都酒店人员情况

根据南都酒店提供的员工名册，南都酒店共有员工 38 名。根据南都酒店及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都酒店不存在与南都物业员工混同情况。

### 4. 南都酒店业务与技术情况

南都酒店主要从事会所运营管理和顾问咨询，根据杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于2017年2月23日出具的“杭正瑞审字（2017）第1047号”《审计报告》，南都酒店2016年度营业收入为5,423,900.43元，具体构成情况如下：

项目	金额（元）
客房收入	435,701.41
场地费及管理费收入	4,792,060.70
房租收入	188,112.67
其他收入	8,025.65
<b>合计</b>	<b>5,423,900.43</b>

根据南都酒店及南都物业出具的《承诺函》，南都酒店的主营业务为会所运营管理和顾问咨询，不存在与南都物业经营相同或相近业务的情况，其主营业务不涉及南都物业的核心技术，南都酒店在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系。

#### 5. 南都酒店的主要客户、供应商情况

##### （1）南都酒店2013年至2016年前五名客户情况

根据南都酒店确认，该公司报告期内依托酒店管理等相关经营范围主要运营江滨花园会所、南都城市别墅会所等；此外，浙江太极禅文化发展有限公司委托南都酒店整体管理其会所，南都酒店向该客户收取管理费。

序号	客户名称	销售金额（元）
<b>2013年度</b>		
1	杭州娇姿企业管理咨询有限公司	350,000
2	杭州音之舞教育科技有限公司	270,469

3	杭州蓝箭文化策划有限公司	135,000
4	杭州下城区静博士美容美体馆	97,000
5	浙江山海棋院	95,250
<b>2014 年度</b>		
1	杭州娇姿企业管理咨询有限公司	364,483
2	杭州音之舞教育科技有限公司	257,067
3	浙江山海棋院	184,387
4	杭州蓝箭文化策划有限公司	135,000
5	杭州下城区静博士美容美体馆	102,674
<b>2015 年度</b>		
1	杭州华娇商贸有限公司	444,133.7
2	杭州蓝箭文化策划有限公司	291,667
3	杭州音之舞教育科技有限公司	282,072
4	杭州静瑞美容管理有限公司	173,584
5	浙江山海棋院	157,500
<b>2016 年度</b>		
1	浙江太极禅文化发展有限公司	3,242,076
2	杭州华娇商贸有限公司	448,402
3	浙江国俊有限公司	373,907
4	杭州音之舞教育科技有限公司	290,534
5	杭州静瑞美容管理有限公司	223,598.50

(2) 南都酒店 2013 年至 2016 年前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购金额 (元)
<b>2013 年度</b>		
1	浙江万科南都房地产有限公司	80,000
2	同方人工环境有限公司	21,610
3	浙江钱江市场德意屋服装经营部	9,097
4	杭州梵雨家纺有限公司	8,720
<b>2014 年度</b>		
1	浙江南都置业有限公司	80,000
2	杭州南华装璜工程设计有限公司	34,200
3	杭州梵雨家纺有限公司	12,360
4	浙江钱江市场德意屋服装经营部	5,237
<b>2015 年度</b>		
1	杭州南华装璜工程设计有限公司	150,000
2	浙江万科南都房地产有限公司	80,000
3	杭州德业电器有限公司	57,120
4	浙江钱江市场德意屋服装经营部	2,936
<b>2016 年度</b>		
1	杭州南华装璜工程设计有限公司	100,000
2	浙江万科南都房地产有限公司	80,000
3	沈建新、姚明友	46,800

4	姚明友、王龙根	42,000
5	杭州德业电器有限公司	11,960

根据南都酒店及南都物业确认，南都酒店报告期内前五名客户中浙江太极禅文化发展有限公司在 2015 年 9 月前系南都物业客户，南都物业原为浙江太极禅文化发展有限公司提供物业服务；后由于该公司拟将其会所委托具有会所管理相关资质的企业整体管理，南都酒店依托包括企业管理、住宿（限分公司凭有效许可证经营）、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）、日用百货的销售等完整的经营范围，与浙江太极禅文化发展有限公司建立业务关系并提供会所管理服务。为避免因服务于同一客户导致影响南都物业独立性等考量，南都物业同时终止了与浙江太极禅文化发展有限公司的业务关系。南都酒店与发行人不存在同时为该客户提供服务的情况，南都物业与南都酒店实际所提供的服务内容不同，南都物业与南都酒店之间不存在同业竞争关系或影响南都物业独立性的情况。

根据南都酒店及南都物业确认，南都酒店报告期内前五名客户中浙江山海棋院同时为南都物业报告期内的客户，南都酒店将租用的南都城市别墅会所转租给浙江山海棋院使用，同时南都物业为该主体提供物业服务，2013 年至 2016 年南都物业与该主体之间的销售收入分别为 20,000 元、20,000 元、20,000 元及 19,708.74 元，分别占南都物业各年度销售收入的 0.0069%、0.0051%、0.0043%、0.0034%。因此，南都酒店与南都物业对浙江山海棋院提供的服务不同，且南都物业对浙江山海棋院的销售收入占比较低，浙江山海棋院不属于南都物业的主要客户，上述客户重叠的情况不会导致南都酒店与南都物业构成同业竞争关系或影响南都物业独立性。

南都酒店前五名供应商中杭州南华装璜工程设计有限公司系注册于杭州的知名装修公司，报告期内曾分别向南都物业、南都酒店提供装修服务，上述供应商提供的系同类的偶发性采购，与南都物业、南都酒店主营业务无密切关系，系两公司各自根据市场原则选择的结果，上述供应商重叠的情况不会导致南都酒店与南都物业构成同业竞争关系或对南都物业的采购销售渠道及独立性造成影响。

### （三）南都营销

南都营销系发行人控股东南都地产服务持有 100%权益的控股子公司，主营业务为房地产销售代理、房屋置换服务。现持有浙江省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91330000670281542P 的《营业执照》，住所地为杭州市西湖区文新街道竞舟路 344 号，法定代表人为张晓波，注册资本为 500 万元，经营范围为：“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”。南都地产服务现持有南都营销 70%的股权，南都酒店现持有南都营销 30%的股权。

#### 1. 南都营销的历史沿革情况如下：

##### （1）南都营销的设立

南都营销于 2007 年 12 月 27 日由南都有限与南都酒店共同出资设立。

2007 年 12 月 27 日，浙江之江会计师事务所有限公司为南都营销设立时的出资出具了编号为“浙之验（2007）第 438 号”《验资报告》，截至 2007 年 12 月 26 日，南都营销收到股东缴纳的货币出资 500 万元。

2007 年 12 月 27 日，南都营销办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	350	70
2	南都酒店	150	30
合计		500	100

##### （2）2010 年股权转让

2010 年 1 月 1 日，经南都营销股东会决议，同意南都酒店将其持有南都营销 10%股权对应 50 万元出资额转让给杨振春。同日，上述股权转让双方签订了《股权转让协议》。



2010年2月20日，南都营销完成前述工商变更登记，股权转让完成后南都营销股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	350	70
2	南都酒店	100	20
3	杨振春	50	10
合 计		<b>500</b>	<b>100</b>

### （3）2015年股权转让

2015年4月20日，经南都营销股东会决议，同意杨振春将其持有的南都营销10%股权对应50万元出资额转让给南都酒店。同日，上述股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2015年4月27日，南都营销完成前述工商变更登记，本次股权转让完成后南都营销股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	350	70
2	南都酒店	150	30
合 计		<b>500</b>	<b>100</b>

### （4）2015年第二次股权转让

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350万元出资额股份转让给南都地产服务。同日，双方签订了《股权转让协议》。

2015年9月18日，南都营销完成前述工商变更登记，股权转让完成后南都营销股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	350	70
2	南都酒店	150	30
合 计		<b>500</b>	<b>100</b>

## 2. 南都营销的资产情况

根据杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 3 月 2 日出具的“杭正瑞审字（2017）第 1044 号”《审计报告》，截至 2016 年 12 月 31 日，南都营销主要资产负债情况如下：

	科目	单位（元）
<b>资产：</b>	流动资产：	8,821,874.75
	货币资金	6,652,685.25
	应收账款	1,608,314.01
	其他应收款	560,875.49
	非流动资产：	168,737.88
	长期股权投资	-
	固定资产	31,436.72
	<b>资产总计：</b>	<b>8,990,612.63</b>
<b>负债和所有者权益：</b>	流动负债：	4,822,254.83
	应付账款	-
	其他应付款	3,877,714.09
	非流动负债：	-

	<b>负债合计:</b>	<b>4,822,254.83</b>
	<b>所有者权益:</b>	<b>4,168,357.80</b>

根据南都营销及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都营销主要资产包括货币资金、应收账款及少量办公用固定资产，南都营销与南都物业之间不存在资产混同的情况。

### 3. 南都营销人员情况

根据南都营销提供的员工名册，南都营销共有员工 46 名。根据南都营销及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都营销不存在与南都物业员工混同情况。

### 4. 南都营销业务与技术情况

南都营销主要从事房地产销售代理、房屋置换服务，根据杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 3 月 2 日出具的“杭正瑞审字〔2017〕第 1044 号”《审计报告》，南都营销 2016 年度营业收入为 9,835,943.98 元，具体构成情况如下：

项目	金额（元）
办证费收入	218,015.15
代理服务费收入	9,617,928.83
合计	9,835,943.98

根据南都营销及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都营销的主营业务为房地产销售代理、房屋置换服务，不存在与南都物业经营相同或相近业务的情况，其主营业务不涉及南都物业的核心技术，南都营销在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系。

### 5. 南都营销的主要客户、供应商情况

(1) 南都营销 2013 年至 2016 年前五名客户情况：

根据南都营销确认，该公司作为房产中介业务经营主体，其主要客户均为房地产开发公司。

序号	客户名称	销售金额（元）
<b>2013 年度</b>		
1	杭州平瑞房地产开发有限公司	2,444,908.92
2	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	2,228,701.15
3	浙江省钱江船舶有限公司	1,759,438.28
4	杭州昊嘉置业有限公司	500,000.00
5	杭州金汇房地产开发有限公司	324,262.46
<b>2014 年度</b>		
1	浙江省钱江船舶有限公司	2,879,496.89
2	杭州昊嘉置业有限公司	1,394,037.82
3	杭州平瑞房地产开发有限公司	1,334,653.10
4	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	1,074,225.88
5	杭州世茂新里程置业有限公司	824,405.82
<b>2015 年度</b>		
1	浙江南都置业有限公司	2,122,447.29
2	杭州世茂新里程置业有限公司	1,839,801.14
3	杭州良渚文化村开发有限公司	571,000.00
4	杭州元茂置业有限公司	376,259.74
5	杭州越港实业投资有限公司	324,280.11
<b>2016 年度</b>		

1	浙江南都置业有限公司	3,185,273.78
2	杭州越港实业投资有限公司	2,022,248.45
3	杭州金成金都置业有限公司	1,436,716.66
4	杭州林庐房产开发公司	1,247,386.98
5	杭州良渚文化村开发有限公司	587,737.44

(2) 南都营销 2013 年至 2016 年前五名供应商情况

根据南都营销提供的资料，2013 年至 2016 年前五名供应商情况如下：

序号	供应商名称	采购金额（元）
<b>2013 年度</b>		
1	杭州南郡广告策划有限公司	800,000.00
<b>2014 年度</b>		
1	杭州颐高数码科技商行	1,300.00
<b>2015 年度</b>		
1	杭州蓝狮房地产咨询有限公司	12,361.40
2	杭州佳博电子有限公司	530.00
<b>2016 年度</b>		
1	杭州南郡广告策划有限公司	58,252.42
2	翌弘（上海）信息技术有限公司	29,126.21

根据南都营销及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都营销 2013-2016 年度前五名客户中杭州昊嘉置业有限公司、浙江省钱江船舶有限公司为南都物业客户，其中上述房产公司部分项目系由南都物业提供物业服务；南都营销向上述客户提供房产中介服务。报告期内南都物业对上述客户销售情况如

下：

客户名称	项目	浙江省钱江船舶有限公司	杭州昊嘉置业有限公司
2016 年度	销售收入（元）	645,320.02	489,443.55
	销售占比	0.11%	0.08%
2015 年度	销售收入（元）	1,281,027.89	112,307.07
	销售占比（%）	0.27%	0.02%
2014 年度	销售收入（元）	1,695,631.57	301,651.19
	销售占比（%）	0.44%	0.08%
2013 年度	销售收入（元）	1,253,570.03	635,831.50
	销售占比（%）	0.43%	0.22%

综上，南都营销与南都物业为上述两客户提供服务内容不同，且南都物业对上述客户销售占比较低，上述客户重叠情况不会造成南都物业与南都营销之间存在同业竞争关系或对南都物业的采购销售渠道及独立性造成影响。

#### （四）南郡广告

南郡广告系发行人控股东南都地产服务之控股子公司，主营业务为广告设计、推广策划。现持有杭州市西湖区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330106577309387A 的《营业执照》，住所地为西湖区天目山路 398 号 1 幢 261 室，法定代表人张晓波，注册资本为 50 万元，经营范围为：“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”。现南都地产服务持有南郡广告 80%的股权，韩芳持有南郡广告 20%的股权。

1. 南郡广告的历史沿革情况如下：

(1) 南郡广告的设置

南郡广告成立于 2011 年 6 月 17 日，由韩芳出资设立。

2011 年 6 月 14 日，浙江之江会计师事务所有限公司为南郡广告设立时的出资出具了编号为“浙之验（2011）178 号”《验资报告》，经审验，截至 2011 年 6 月 10 日，南郡广告收到股东缴纳的货币出资 50 万元。

2011 年 6 月 17 日，南郡广告办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	韩芳	50	100
合计		50	100

(2) 2015 年股权转让

2015 年 1 月 5 日，南郡广告股东决定，同意韩芳将其所持有的公司 40 万元出资额，对应该公司 80%股权转让给南都地产服务。

2015 年 1 月 5 日，南都地产服务与韩芳就上述股权转让签订了《股权转让协议》。

2015 年 1 月 12 日，南郡广告完成本次股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后南郡广告股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	40	80
2	韩芳	10	20

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
	合 计	50	100

本次变更完成后南郡广告公司类型由一人有限责任公司变更为有限责任公司。

## 2. 南郡广告资产情况

根据杭州正瑞会计师事务所(特殊普通合伙)于2017年2月26日出具的“杭正瑞审字(2017)第1045号”《审计报告》，截至2016年12月31日，南郡广告主要资产负债情况如下：

	科目	单位（元）
<b>资产：</b>	流动资产：	781,252.80
	货币资金	612,912.57
	应收账款	150,006.90
	其他应收款	-
	非流动资产：	5,481.81
	长期股权投资	-
	固定资产	2,148.28
	<b>资产总计：</b>	<b>786,734.61</b>
<b>负债和所有者权益：</b>	流动负债：	370,354.76
	应付账款	-
	其他应付款	141,083.49
	非流动负债：	-



	负债合计:	370,354.76
	所有者权益:	416,379.85

根据南郡广告及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南郡广告主要资产为货币资金、应收账款及少量办公设备，南郡广告与南都物业之间不存在资产混同的情况。

### 3. 南郡广告人员情况

根据南郡广告提供的员工名册，南郡广告共有员工 3 名，根据南郡广告及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南郡广告不存在与南都物业员工混同情况。

### 4. 南郡广告业务与技术情况

南郡广告主要从事广告设计、推广策划，根据杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 2 月 26 日出具的“杭正瑞审字（2017）第 1045 号”《审计报告》，南郡广告 2016 年度营业收入为 3,829,571.57 元，具体构成情况如下：

项目	金额（元）
广告服务收入	3,151,124.95
策划服务费收入	678,446.62
合计	3,829,571.57

根据南郡广告及南都物业出具的《承诺函》，南郡广告主营业务为广告设计、推广策划，不存在与南都物业经营相同或相近业务的情况，其主营业务不涉及南都物业的核心技术，南郡广告在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系。

### 5. 南郡广告的主要客户、供应商情况

#### （1）南郡广告 2013 年至 2016 年前五名客户情况

序号	客户名称	销售金额（元）
<b>2013 年度</b>		
1	山东欧隆投资置业有限公司	854,368.93
2	浙江南都房地产营销策划有限公司	800,000.00
3	杭州开元世纪置业有限公司	627,766.99
4	杭州平瑞房地产开发有限公司	344,854.37
5	杭州至高房地产开发有限公司	320,388.35
<b>2014 年度</b>		
1	杭州至高房地产开发有限公司	533,980.58
2	杭州铭瑞房地产开发有限公司	524,271.84
3	杭州开元世纪置业有限公司	490,776.70
4	杭州开元名郡置业有限公司	429,854.37
5	嘉兴永欣建设有限公司	242,718.45
<b>2015 年度</b>		
1	杭州开元名郡置业有限公司	558,252.43
2	杭州铭瑞房地产开发有限公司	441,747.57
3	安吉五峰山置业有限公司	360,485.44
4	山东欧隆投资置业有限公司	359,223.30
5	浙江百家乐房地产开发有限公司	258,252.43
<b>2016 年度</b>		
1	杭州铭瑞房地产开发有限公司	475,728.16

2	中国铁塔股份有限公司杭州市分公司	131,067.96
3	浙江悦都网络科技有限公司	116,504.85
4	安吉凯亚置业有限公司	116,504.85
5	嘉兴永欣建业有限公司	100,331.07

## (2) 南郡广告 2013 年至 2016 年前五名供应商情况

根据南郡广告提供的资料，2013 年至 2016 年不存在供应商。

根据南郡广告及南都物业确认，南郡广告 2013-2016 年度前五名客户中山东欧隆投资置业有限公司同时为南都物业客户，其中南郡广告为该客户提供房产项目的全案广告服务，南都物业为其提供物业服务，2013-2015 年度南都物业对该客户销售收入分别为 7.2 万元、84.29 万元、38.31 万元，销售占比分别为 0.02%、0.22%、0.08%，2016 年度南都物业与该客户之间无业务往来。因此，南都物业与南郡广告向上述共同客户提供不同服务，且南都物业自 2016 年度起与上述客户之间不再发生新的业务往来，上述客户重叠情况不会造成南都物业与南郡广告之间存在同业竞争关系或对南都物业的采购销售渠道及独立性造成影响。

## (五) 悦嘉教育

悦嘉教育系发行人控股东南都地产服务之控股子公司，主营业务为教育培训。现持有杭州高新技术产业开发区（滨江）市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330108MA27YKBL9Y 的《营业执照》，住所为杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 4199 号 5-1-6-1 幢 203 室，法定代表人为吴辉，注册资本为 100 万元，经营范围为：“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）”。南都地产服务现持有悦嘉教育 90% 股权，南都酒店现持有悦嘉教育 10% 股权。

### 1. 悦嘉教育的其历史沿革情况如下：

#### (1) 悦嘉教育的设立

悦嘉教育成立于 2016 年 8 月 29 日，由南都地产服务与南都酒店共同出资设立。

2016 年 8 月 29 日，悦嘉教育办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	90	90
2	南都酒店	10	10
合 计		100	100

## 2. 悦嘉教育的资产情况

根据杭州正瑞会计师事务所(特殊普通合伙)于 2017 年 2 月 23 日出具的“杭正瑞审字〔2017〕第 1046 号”《审计报告》，截至 2016 年 12 月 31 日，悦嘉教育主要资产负债情况如下：

	科目	单位（元）
<b>资产：</b>	流动资产：	939,084.62
	货币资金	938,861.62
	应收账款	-
	其他应收款	223.00
	非流动资产：	6,200.00
	长期股权投资	-
	固定资产	6,200.00
	<b>资产总计：</b>	<b>945,284.62</b>
<b>负债和所有者权益：</b>	流动负债：	589.89

	应交税费	589.89
	非流动负债：	-
	<b>负债合计：</b>	<b>589.89</b>
	<b>所有者权益：</b>	<b>944.694.73</b>

根据悦嘉教育及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，悦嘉教育主要资产包括货币资金及少量办公设备，与南都物业之间不存在资产混同的情况。

### 3. 悦嘉教育人员情况

根据悦嘉教育提供的员工名册，悦嘉教育共有员工 1 名，根据悦嘉教育及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，悦嘉教育不存在与南都物业员工混同情况。

### 4. 悦嘉教育业务与技术情况

悦嘉教育主要从事教育培训，根据杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 2 月 23 日出具的“杭正瑞审字（2017）第 1046 号”《审计报告》，悦嘉教育 2016 年度营业收入为 10,728.15 元，具体构成情况如下：

项目	金额（元）
培训费收入	10,728.15
<b>合计</b>	<b>10,728.15</b>

根据悦嘉教育及南都物业出具的承诺函，悦嘉教育主营业务为教育培训，不存在与南都物业经营相同或相近业务的情况，其主营业务不涉及南都物业的核心技术，悦嘉教育在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系。

### 5. 悦嘉教育的主要客户、供应商情况

#### （1）悦嘉教育 2016 年前五名客户情况

根据悦嘉教育提供的资料，2016 年的客户均为自然人。

(2) 悦嘉教育 2016 年前五名供应商情况

根据悦嘉教育提供的资料，2016 年不存在供应商。

根据悦嘉教育及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，悦嘉教育与南都物业不存在客户、供应商或采购销售渠道重叠的情况。

(六) 悦盛投资

悦盛投资系发行人控股东南都地产服务之控股子公司，现持有杭州市上城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330102MA27XJM5XG 的《营业执照》，住所地为上城区元帅庙后 88-1 号 180 室，法定代表人为肖小凌，注册资本为 1,000 万元，经营范围为：“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）。”现南都地产服务持有悦盛投资 90% 股权，南都酒店持有悦盛投资 10% 的股权。

1. 悦盛投资的历史沿革情况如下：

(1) 悦盛投资的设立

悦盛投资成立于 2016 年 5 月 9 日，由南都地产服务投资设立。

2016 年 5 月 9 日，悦盛投资办理完成设立工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	1,000	100
合计		1,000	100

(2) 2016 年股权转让

2016 年 11 月 8 日，经悦盛投资股东决定，股东南都地产服务将其所持有的悦盛投资 10% 股权转让给南都酒店。

同日，南都地产服务与南都酒店就上述股权转让签订了《股权转让协议》。

2016 年 12 月 6 日，悦盛投资完成本次股权转让的工商变更登记，本次股权

转让完成后悦盛投资股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	900	90
2	南都酒店	100	10
合 计		<b>1,000</b>	<b>100</b>

## 2. 悦盛投资的资产、人员、业务、技术及客户供应商情况

悦盛投资工商登记的经营范围为“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）”，根据悦盛投资提供的财务报表，截至 2016 年 12 月 31 日，悦盛投资未实际开展业务，无任何资产及人员。悦盛投资与南都物业在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系，也不存共在同客户、供应商或采购销售渠道重叠的情况。

### （七）五彩石投资

五彩石投资为南都物业员工持股平台，除持有南都物业股权之外，不存在其他业务。五彩石投资与南都物业不存在资产、人员、业务、技术混同的情况，不存在同业竞争关系，也不存在共同客户、供应商或共用采购销售渠道的情况。

### （八）韩芳投资的其他企业

上海蓝都创业投资中心（有限合伙）（韩芳持有 12.35%财产份额）、上海颐氧投资管理中心（有限合伙）（韩芳持有 6.02%财产份额）、苏州维新中华创业投资合伙企业（有限合伙）（韩芳持有 0.45%财产份额）、苏州钟鼎三号创业投资中心（有限合伙）（韩芳持有 1%财产份额）、杭州蜜茶投资合伙企业（有限合伙）（韩芳持有 5.8824%财产份额）均为南都物业实际控制人韩芳作为财务投资人参与投资并担任有限合伙人的有限合伙企业，上述合伙企业均主要从事风险投资等股权投资类业务，与南都物业不存在资产、人员、业务、技术混同的情况，不存在同业竞争关系，也不存在共同客户、供应商或共用采购销售渠道的情况。其中上海蓝都创业投资中心（有限合伙）、上海颐氧投资管理中心（有限合

伙)、杭州蜜茶投资合伙企业(有限合伙)均尚未对外投资,苏州维新中华创业投资合伙企业(有限合伙)对外投资企业中不存在与发行人存在同业竞争关系的企业,具体投资企业包括:

序号	公司名称	主营业务
1	上海辰允投资中心(有限合伙)	股权投资
2	上海祥颢投资中心(有限合伙)	股权投资
3	上海锐翎企业管理有限公司	企业管理咨询,商务信息咨询、物业管理,酒店管理(不含食品生产经营),房地产经纪,市场营销策划,礼仪服务,展览展示服务,会务服务(主办、承办除外),食品流通(粮食除外),洗涤用品、化妆品、日用百货、酒店用品、食用农产品(粮食除外)的批发、进出口、佣金代理(拍卖除外)并提供相关配套服务。
4	北京易才宏业管理顾问有限公司	企业管理咨询;投资咨询;经济贸易咨询;企业形象策划;公共关系服务;技术推广服务;会议服务。
5	微贷(杭州)金融信息服务有限公司	互联网金融
6	北京风灵创景科技有限公司	互联网技术服务

苏州钟鼎三号创业投资中心(有限合伙)对外投资企业中不存在与发行人存在同业竞争关系的企业,具体投资企业包括:



序号	公司名称	主营业务
1	苏州钟鼎陇屿创业投资中心（有限合伙）	股权投资
2	上海鼎羿创业投资中心（有限合伙）	股权投资
3	苏州金峰物流设备有限公司	物流设备生产与销售
4	优禾生活实业（上海）有限公司	零售：食用农产品（不含生猪产品、牛羊肉品）、预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）、散装食品非直接入口食品（不含冷冻冷藏）（限分支机构经营），百货、化妆品的销售，投资咨询（除金融、证券），电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），实业投资，创意服务，食品流通【批发商贸企业（非实物方式）：预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品）、特殊食品销售（保健食品销售）】，从事货物进出口及技术进出口业务。
5	北京易才宏业管理顾问有限公司	企业管理咨询；投资咨询；经济贸易咨询；企业形象策划；公共关系服务；技术推广服务；会议服务。
6	北京醋溜网络科技股份有限公司	第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务）互联网信息服务及互联网技术
7	宁波梅山保税港区鼎越投资合伙企	股权投资

	业（有限合伙）	
8	北京中冷物流股份有限公司	物流服务
9	广州市巴图鲁信息科技有限公司	通信线路和设备的安装；场地租赁（不含仓储）；仓储咨询服务；信息电子技术服务；计算机技术开发、技术服务；通信设施安装工程服务；物流代理服务；软件服务；道路货物运输代理；软件开发；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；网络技术的研究、开发；计算机网络系统工程服务；汽车零配件批发；信息系统集成服务；仓储代理服务；信息技术咨询服务；汽车零配件零售；商品信息咨询；车辆过秤服务；运输货物打包服务；增值电信服务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）；普通货物运输（搬家运输服务）；道路货物运输；货运站服务
10	宁波钟德投资合伙企业（有限合伙）	股权投资
11	上海妙达电子商务有限公司	电子商务
12	北京易酒批电子商务有限公司	电子商务
13	贵阳货车帮科技有限公司	物流信息服务
14	宁波梅山保税港区德邦长青四期投资合伙企业（有限合伙）	股权投资

15	杭州莱凡网络科技有限公司	网络技术服务
16	上海卡行天下供应链管理有限公司	供应链管理
17	宁波德邦成长三期投资合伙企业（有限合伙）	股权投资
18	杭州博略生物科技有限公司	计算机网络、软件、硬件、游戏软件、通讯设备、工业自动化控制系统、计算机系统集成、数据处理技术、互联网信息技术的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让；服务：企业管理咨询、投资咨询（以上项目除证券、期货，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）；化妆品（除分装）、服装、鞋帽、箱包、家居用品、日用百货、办公用品、计算机软硬件、通讯设备的批发、零售及进出口业务（涉及许可证的凭证经营）；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（涉及许可证及前置审批项目除外）。
19	嘉兴达商七号投资管理合伙企业（有限合伙）	股权投资

**（九）浙江五环实业有限公司（以下简称“五环实业”）**

五环实业系发行人董事金涛担任副总经理的公司，主营业务为实业投资。现持有浙江省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91330000142942618L 的《营业执照》，住所地为杭州市环城西路48号，法定代表人为王海光，经营范围

为：“实业投资，经济信息咨询（不含证券、期货），浙江黄龙体育中心停车场及其它附属设施的投资开发和经营（不含停车业务）”。五环实业注册资本为5,000万元，其中陈侃章持有五环实业8%股权，上海南都集团有限公司持有五环实业92%的股权。

1. 五环实业的历史沿革情况如下：

(1) 五环实业的设立

五环实业于1997年3月28日由南都集团、浙江博纳娱乐有限责任公司、万科南都共同出资设立。

1997年3月26日，浙江法信审计师事务所出具编号为“浙法审验字[1997]第25号”《验资报告》，经审验，截止1997年3月25日止，五环实业已经收到其股东投入的人民币5,000万元。

1997年3月28日，五环实业办理完成了公司设立的工商登记，公司设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	南都集团	2,000	40
2	万科南都	2,000	40
3	浙江博纳娱乐有限责任公司	1,000	20
合计		5,000	100

(2) 2005 年股权转让

2005年3月28日，经五环实业股东会决议，同意公司股东浙江博纳实业有限公司更名为浙江金色时代娱乐有限公司；同意浙江金色时代娱乐有限公司将其持有的公司500万元出资额，对应该公司20%的股权转让给深圳市金得投资有限公司。

2005年6月2日，五环实业办理完成上述股权转让的工商变更登记。本次工商变更后，五环实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	南都集团	2,000	40
2	万科南都	2,000	40
3	深圳市金得投资有限公司	1,000	20
合计		<b>5,000</b>	<b>100</b>

### （3）2005 年第二次股权转让

2005 年 5 月 20 日，经五环实业股东会决议，同意深圳市金得投资有限公司将其持有的公司 1,000 万元出资额，对应该公司 20%的股权转让给南都集团控股有限公司。

2005 年 6 月 13 日，五环实业办理完成上述股权转让的工商变更登记。本次工商变更后，五环实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	南都集团	3,000	60
2	万科南都	2,000	40
合计		<b>5,000</b>	<b>100</b>

### （4）2005 年第三次股权转让

2005 年 8 月 30 日，经五环实业股东会决议，同意万科南都将其持有的公司 1,600 万元出资额，对应该公司 32%的股权转让给南都集团控股有限公司；同意万科南都将其持有的公司 400 万元出资额，对应该公司 8%的股权转让给陈侃章。

2005 年 9 月 21 日，五环实业办理完成上述股权转让的工商变更登记。本次工商变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
----	---------	---------	---------

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	南都集团	4,600	92
2	陈侃章	400	8
合计		<b>5,000</b>	<b>100</b>

（5）2007 年股权转让

2007 年 1 月 8 日，经五环实业作出股东会决议，同意南都集团将其持有公司 4,600 万元出资额，对应该公司 92% 的股权转让给上海南都实业投资有限公司。

2007 年 1 月 22 日，五环实业办理完成上述股权转让的工商变更登记。本次工商变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	上海南都实业投资有限公司	4,600	92
2	陈侃章	400	8
合计		<b>5,000</b>	<b>100</b>

（6）2007 年公司股东更名

根据上海市工商行政管理局出具的《企业名称变更预先核准通知书》，上海南都实业投资有限公司更名为上海南都集团有限公司。故五环实业的股东上海南都实业投资有限公司更名为上海南都集团有限公司。

2007 年 11 月 21 日，公司就上述股东更名事项完成了工商变更登记。本次变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	上海南都集团有限公司	4,600	92
2	陈侃章	400	8

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
	合计	5,000	100

## 2. 五环实业的资产及业务等情况

五环实业工商登记的经营范围为：实业投资，经济信息咨询（不含证券、期货），浙江黄龙体育中心停车场及其它附属设施的投资开发和经营（不含停车业务）。经访谈公司董事、五环实业副总经理金涛，五环实业主要从事杭州黄龙体育馆的场馆租赁，与南都物业在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系，也不存在共同客户、供应商或共用采购销售渠道的情况。

### （十）查验与结论

本所律师核查了发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具的调查表及承诺函，核查了上述关联自然人的对外投资、任职情况；核查了韩芳、金涛所投资、任职企业的工商登记情况，核对了上述企业的经营范围，书面核查了上述企业审计报告或财务报表、员工名册、主要客户及供应商清单，就上述企业的业务、资产、人员、技术、销售渠道、客户、供应商情况取得了上述企业的确认并对发行人实际控制人进行访谈确认，书面核查了韩芳、南都物业、南都地产服务、南都企管、南都营销、南郡广告、南都悦盛、悦嘉教育出具的关于不存在同业竞争关系的承诺函，并就上述情况是否与发行人构成重叠并形成同业竞争或潜在同业竞争关系进行了核查确认。

本所律师经核查后认为：上述控股股东、实际控制人及其关系密切家庭成员对外投资或任职的企业不存在与发行人构成《首发办法》、《上市规则》规定的同业竞争关系、影响发行人独立性以及其他损害发行人利益的情况，本所律师根据核查程序对上述关联方经营业务进行综合判断，不仅以经营区域、细分产品、细分市场不同来认定是否构成同业竞争关系。控股股东、实际控制人及其配偶的其他亲属不存在从事与发行人相同或相似业务的情况，上述企业的采购销售渠道、客户、供应商等方面不存在影响发行人独立性的情况。

**二、是否存在控股股东、实际控制人及其配偶、董事、监事和高级管理人员利用该等其他亲属关系，或者以解除婚姻关系规避监管的情形。**

根据发行人控股股东、实际控制人及其配偶、董事、监事和高级管理人员出具的《调查表》并经本所律师核查，上述人员及其关系密切家庭成员投资、任职情况如下：

姓名	与发行人关系	关系密切家庭成员投资任职情况
韩 芳	实际控制人、董事长	-
肖小凌	股东、董事、总经理	肖小凌之配偶姚莹担任总经理的企业：伯乐孚企业管理咨询（上海）有限公司
阙建华	董事、副总经理、董事会秘书	-
金 涛	董事	-
黄 瑜	独立董事	-
蔡黛燕	独立董事	-
张法荣	独立董事	张法荣之配偶冯晶投资任职的企业：浙江伟业房地产估价有限公司
金新昌	监事会主席	-
章文亚	监事	-
倪 瑶	监事	-
沈慧芳	副总经理	-
徐 静	副总经理	-
张 显	副总经理	-
张 林	副总经理	-
潘才平	副总经理	潘才平之兄潘金平及其配偶朱立敏投资任职的企业：杭州瓊左珠宝有限公司、浙江安桥



		资产管理有限公司、浙江海牛环境科技股份有限公司、杭州蒙克企划传媒有限公司
陈 红	财务负责人	-

根据发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具的《确认函》并经本所律师对实际控制人韩芳访谈确认：韩芳及发行人其他董事、监事、高级管理人员及各自包括配偶或过往配偶在内的关系密切家庭成员，均不存在投资、任职于与发行人构成同业竞争关系的企业，不存在利用亲属关系规避监管的情况。报告期内发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员婚姻关系的存续和/或解除均系上述人员根据各自婚姻状况及自身意愿作出的选择，不存在以规避监管为目的实施的婚姻关系变动。

#### 《反馈意见》之“规范性问题”第14题

请保荐机构、发行人律师核查说明发行人是否与关联方存在显失公允的关联交易；发营业收入或净利润是否对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖。

请保荐机构、发行人律师核查发行人是否存在以下情形：

(1) 关联交易对发行人独立性有重大不利影响、关联交易价格不公允、严重依赖关联交易且关联方经营情况不佳的；

(2) 对于与发行人生产经营紧密相关的关联交易，在发行上市前通过转让等方式进行非关联化处理，且合理性说明不充分的；

(3) 利用关联交易、同业竞争等事项规避控股股东、实际控制人或其下属企业存在的违法违规行为可能影响其他发行条件情形的；

(4) 报告期供应商、客户等变动异常或存在异常采购或销售，收入确认异常或交易价格的公允性未有充分证据说明，且对发行人经营业绩影响较大的；

(5) 发行人与关联方是否存在共同供应商、共同客户、共同技术等情况。

如存在上述情况，请在招股说明书中详细披露，并请保荐机构说明上述情况是否影响发行人独立性及其持续经营能力。

(6) 通过关联交易操纵利润的其他情形。

请补充披露关联交易的程序完备性（包括但不限于章程对关联交易决策程序的规定、已发生关联交易的决策过程是否与章程相符、关联股东或董事在审议相关交易时是否回避、独立董事和监事会成员是否发表不同意见等）、定价公允性（包括但不限于定价依据是否符合市场定价、定价与第三方是否具有可比性）等。

回复：

一、请保荐机构、发行人律师核查说明发行人是否与关联方存在显失公允的关联交易。

(一) 报告期内的经常性关联交易及其公允性分析

1. 接受劳务等关联交易

单位：万元

关联方名称	2016年	2015年	2014年	2013年
杭州南郡广告策划有限公司	11.65	-	-	80
合计金额	11.65	-	-	80

2013年，发行人原子公司南都营销委托南郡广告为其“海运国际大厦”项目进行广告宣传，产生广告费支出80万元。该项目系南都营销承接浙江省钱江船舶有限公司“海运国际大厦”商品房楼盘的全案销售代理服务中的组成部分。南都营销负责上述项目的广告整案设计及代理，南郡广告具体负责上述项目的广告宣传，其定价以南都营销承接“海运国际大厦”销售代理服务为依据由双方协商定价。上述关联交易具有商业实质及交易必要性，不存在显失公允的关联交易。2015年9月，南都营销股权转让，南都有限将其持有的南都营销股权全部转让给南都地产服务，南都营销不再为发行人子公司，南都营销与南郡广告均为南都地产服

务子公司。

2016年，发行人全资子公司悦都科技委托南郡广告进行广告宣传，产生广告费支出11.65万元。2016年上半年，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，上述关联交易具有商业实质及交易必要性，不存在显失公允的关联交易。

## 2. 提供劳务等关联交易

根据《审计报告》，发行人报告期内提供劳务关联交易收入金额如下：

单位：元

关联方名称	2016年	2015年	2014年	2013年
杭州新湖滨商业发展有限公司	2,143,689.08	-	-	-
杭州龙翔商业发展有限公司	2,904,216.19	-	-	-
杭州银泰城购物中心有限公司	4,142,939.80	-	-	-
传富置业（成都）有限公司	585,029.62	-	-	-
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	388,349.51	-	-	-
金华市传云物联网技术有限公司	1,808,424.14	-	-	-
杭州西溪银盛置地有限公司	530,660.38	-	-	-
<b>合计金额</b>	<b>12,503,308.72</b>	-	-	-

2016年5月6日，沈国军通过北京银泰置地商业有限公司向南都物业增资间接持有公司5.9775%股份，为公司的关联自然人，沈国军直接或间接控制的其他企业及沈国军、沈君升担任董事、监事、高级管理人员的企业与南都物业之间的交易自2016年5月起认定为关联交易。上表关联交易金额为按照2016年5-12

月统计的公司与沈国军或其关系密切家庭成员直接或间接控制、担任董事、监事、高级管理人员的其他企业发生的关联交易金额；2016年1-12月公司与上述关联企业之间发生的关联交易金额总额为1,750.42万元；2015年1-12月公司与上述关联企业之间发生的关联交易金额总额为1,672.29万元。上述关联主体中，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为沈国军担任董事长的企业；杭州银泰城购物中心有限公司、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。

发行人向关联方提供劳务的关联交易主要系物业管理服务，2015年度及2016年向关联方提供劳务收入分别为1,672.29万元与1,750.42万元，占当期营业收入比例分别为3.55%与3.03%，占比较小。

#### （1）发行人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。

#### （I）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：

(i) 项目类型：主要包括住宅类、写字楼、商业综合体；

(ii) 项目目标：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；

(iii) 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。

(II) 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：

(i) 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。

(ii) 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。

### 3. 发行人提供劳务关联交易公允性分析

关联方	项目	2016年（万元）	2015年（万元）	关联交易价格	2015年以前非关联交易价格
杭州新湖滨商业发展有限公司	湖滨银泰 C 地块 1-4 层	22.79	184.80	20.85 元/平米*月 人均成本：4,783 元/人*月	20.85 元/平米*月
	湖滨银泰 A 区、C 区	195.52		230,278.17 元/月 人均成本：4,226 元/人*月	南都物业为项目首家供应商
	湖滨银泰 C 区保洁	44.31		保洁员：2,680 元/人*月【注 1】	
	<b>小计</b>	<b>262.62</b>	<b>184.80</b>		
杭州龙翔商业发展有限公司	湖滨银泰龙翔里地下商业	28.74	174.87	20.6 元/平米*月 人均成本：3899 元/人*月【注 2】	20.6 元/平米*月
	湖滨银泰龙翔里停车场	162.07	162.07	135,057.31 元/月 人均成本：4800 元/人*月	135,057.31 元/月
	湖滨银泰龙翔里前期物业	320.55	355.28	15.75 元/平米*月 人均成本：5628 元/人*月	15.75 元/平米*月
	湖滨银泰龙翔里垃圾清运	2.25		--	--
	<b>小计</b>	<b>513.62</b>	<b>692.22</b>		

杭州银泰购物中心有限公司	杭州银泰城前期物业	240.72	330.77	办公楼 9.8~11.8 元/平米*月 商业及酒店物业 0.8~1.4 元/平米*月 人均成本：4727 元/人*月	办公楼 9.8~11.8 元/平米*月
	杭州银泰城停车库	398.44	464.50	421,194.32 元/月（2015 年） 人均成本：5366 元/人*月 397,370.92/月（2016 年） 人均成本：5377 元/人*月	南都物业为项目首家供应商
	杭州银泰城绿化维保	3.77		60,000 元/年	--
	<b>小计</b>	<b>642.93</b>	<b>795.27</b>		
传富置业(成都)有限公司	成都银泰城销售中心	20.76		610,585.18 元/年 人均成本：4787 元/人*月【注 3】	624,709.32 元/年【注 4】
	成都银泰城部分写字楼	37.75		11~15 元/平米*月 人均成本：5180 元/人*月	
	<b>小计</b>	<b>58.50</b>	-		
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	淄博名尚银泰城	38.83		80,000 元/月	83,333 元/月【注 5】
	<b>小计</b>	<b>38.83</b>			

金华市传云物联网技术有限公司	菜鸟金义园区	180.84		1,063,033 元/月 人均成本：4698 元/人*月	南都物业为项目首家供应商
	小计	<b>180.84</b>			
杭州西溪银座置地有限公司	西溪银泰销售中心	53.07		900,000 元/年 人均成本：5975 元/人*月【注 6】	南都物业为项目首家供应商
	小计	<b>53.07</b>			

注 1：湖滨银泰 C 区保洁配置的均为基础保洁人员。

注 2：湖滨银泰龙翔里地下商业仅配置一名领班，其余均为基础工作人员，未配置主管及以上级别人员，因此人均成本较低。其管理工作由湖滨银泰龙翔里其他分项目管理人员统一管理。

注 3：成都银泰城销售中心为案场项目，一般案场项目比普通物业服务人员配置要高，且主要配置公司自有员工，人均成本较大。但该案场项目未配置案场经理，且部分配置进行了服务采购，因此人均成本与普通物业服务项目相近。

注 4：公司于 2016 年 9 月承接该项目，2016 年 9 月以前为其他与南都物业无关的物业服务企业承接该案场项目，价格为 624,709.32 元/年，与公司定价接近。

注 5：淄博名尚银泰城项目为酬金制项目，公司于 2016 年 8 月承接该项目，2016 年 8 月以前为其他与南都物业无关的物业服务企业承接该物业服务项目，价格为 83,333 元/月，与公司定价接近。

注 6：西溪银泰销售中心配置了一名高职级的案场经理，而项目共计配置人员 11 名，案场经理的成本对人均成本影响较大，因此造成人均成本的上升。



根据发行人确认并经本所律师核查：发行人为关联方提供劳务的经常性关联交易属于公司的主营业务范围，具有商业实质，具备其必要性和合理性。发行人根据项目物业的具体情况，以及业主提出的具体要求，严格按照既定的成本测算方式进行定价。相关交易的人员配置及人员定价与公司为其他非关联方提供劳务的经常性交易采用了统一标准。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产生明显变动。因此，发行人报告期内不存在显失公允的关联交易。

## （二）报告期内的偶发性关联交易：

### 1. 关联方资产转让

根据发行人《审计报告》，发行人报告期内与关联方之间的资产转让情况如下：

年度	转让方	受让方	转让标的	转让价格(万元)	定价模式
2015年	发行人	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	发行人	杭州盈方 10%的股权	5.70	协议价
2015年	发行人	南都地产服务	南都酒店 90%的股权	180.00	协议价
2015年	发行人	南都地产服务	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，同意公司注册资本由1,000万元增至2,000万元，新增注册资本1,000万元由股东韩芳出资认缴，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，上述股权转让定价公允、合理。

### （2）杭州盈方股权转让

截止本次股权转让前，杭州盈方注册资本为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，经杭州盈方股东会审核同意，金涛将其持有的杭州盈方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，杭州盈方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：杭州盈方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，杭州盈方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，考虑杭州盈方经营业务系发行人主营业务，发行人便收购了金涛持有的杭州盈方10%股权使该公司成为发行人全资子公司。考虑杭州盈方股权转让发生时净资产约为57万元，参考上述净资产金额，经转让双方协商确定杭州盈方10%股权转让对价为5.7万元。因此，上述股权转让定价公允、合理。

### （3）南都酒店股权转让

截止本次股权转让前，南都酒店注册资本为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，经南都酒店股东会决议同意，南都有限将其持有的南都酒店 90% 股权（对应 180 万元出资额）以 180 万元转让给南都地产服务，双方签订《股权转让协议》。2015 年 9 月 16 日，南都酒店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，南都酒店原为南都有限控股子公司，从事酒店、会所管理等业务。2015 年发行人启动上市计划，鉴于南都酒店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。南都酒店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，上述股权转让定价公允、合理。

#### （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%；南都酒店持有该公司出资额 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，上述股权转让定价公允、合理。

**二、发行人营业收入或净利润是否对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖。**

报告期内发行人关联交易收入占营业收入比重如下所示：

单位：万元

项目	2016年	2015年	2014年	2013年
经常性关联交易（万元）	1,750.42	1,672.29	0.00	0.00
发行人净利润（万元）	6,296.48	5,427.19	3,149.59	1,335.18
发行人营业收入（万元）	57,774.53	47,076.24	39,086.15	29,355.13
经常性关联交易占营业收入的比重（%）	3.03%	3.55%	0.00%	0.00%

根据上述数据并经发行人确认，报告期内发行人关联交易对应的营业收入占发行人营业收入的比重较低；根据发行人《审计报告》及发行人确认，发行人前十大客户收入总和低于公司当期主营业务收入的 20%，单一客户收入低于 7%，发行人的净利润呈稳定上升趋势。因此，发行人营业收入或净利润不存在对关联方或重大不确定客户的重大依赖。

三、请补充披露关联交易的程序完备性（包括但不限于章程对关联交易决策程序的规定、已发生关联交易的决策过程是否与章程相符、关联股东或董事在审议相关交易时是否回避、独立董事和监事会成员是否发表不同意见等）、定价公允性（包括但不限于定价依据是否符合市场定价、定价与第三方是否具有可比较性）等。

#### （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

公司报告期（2013年1月1日—2015年12月31日）内发生的关联交易，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。

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

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

2016年7月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月1日	第一届董事会第十四次会议	《关于与杭州银泰购物中心有限公司签订<杭州银泰城前期物业服务合同延续服务期合同>暨关联交易的议案》、《关于提请对公司日常关联交易事项进行授权的议案》	是	否
2016年12月16日	2016年第九次临时股东大会	《关于与杭州银泰购物中心有限公司签订<杭州银泰城前期物业服务合同延续服务期合同>暨关联交易的议案》、《关于提请对公司日常关联交易事项进行授权的议案》	是	否
2017年2月28日	第一届董事会第十五次会议	《关于确认公司2016年度发生的关联交易的议案》、《关于公司2017年度预计日常关联交易的议案》、《关于提请对公司日常关联交易事项进行授权的议案》	是	否
2017年3月20日	2016年度股东大会	《关于确认公司2016年度发生的关联交易的议案》、《关于公司2017年度预计日常关联交易的议案》、《关于提请对公司日常关联交易事项进行授权的议案》	是	否
2017年4月26日	第一届董事会第十七次会议	《关于与传富置业（成都）有限公司签订<阿里巴巴西部基地前期物业服务合同>暨关联交易的议案》	是	否

2017年5月11日	2017年第二次临时股东大会	《关于与传富置业（成都）有限公司签订<阿里巴巴西部基地前期物业服务合同>暨关联交易的议案》	是	否
------------	----------------	---	---	---

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。

#### 四、查验与结论

本所律师书面核查了发行人《审计报告》，书面核查了公司审议上述关联交易的决策文件、公司的关联交易相关制度等。就发行人报告期内经常性关联交易，核查了交易相关合同及凭证，就上述关联交易的定价原则、商业实质、业务建立程序对发行人相关负责人进行了访谈，会同其他中介机构对上述关联主体履行了走访、函证程序，就上述关联交易的公允性比照了相关项目业主与非关联方（含尚未构成关联关系时的发行人）之间的交易定价情况、核查了发行人定价决策方法及其实施情况；就发行人的偶发性关联交易，核查了关联交易相关协议、付款凭证，核查了作为标的资产定价依据的财务报表或审计报告，就交易背景及交易定价依据对发行人实际控制人及相关交易对手进行了访谈确认。本所律师经核查后认为：

1. 发行人为关联方提供劳务的经常性关联交易属于公司的主营业务范围，上述关联方均存在物业服务的需求，业务双方供需关系明确，业务合同真实有效，上述关联交易具有商业实质，具备必要性和合理性。

2. 报告期内发行人不存在显失公允的关联交易，不存在对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖，不存在如下情况：

（1）关联交易对发行人独立性有重大不利影响、关联交易价格不公允、严重依赖关联交易且关联方经营情况不佳的；

（2）对于与发行人生产经营紧密相关的关联交易，在发行上市前通过转让



等方式进行非关联化处理，且合理性说明不充分的；

(3) 利用关联交易、同业竞争等事项规避控股股东、实际控制人或其下属企业存在的违法违规行可能影响其他发行条件情形的；

(4) 报告期供应商、客户等变动异常或存在异常采购或销售，收入确认异常或交易价格的公允性未有充分证据说明，且对发行人经营业绩影响较大的；

(5) 发行人与关联方不存在使用共同技术的情况，发行人与关联方存在少量共同供应商、共同客户情况，上述情况不会对发行人独立性持续经营能力构成实质性影响。

(6) 通过关联交易操纵利润的其他情形。

3. 上述关联交易的决策程序符合法律、法规、《上市规则》及《公司章程》的规定，合法、有效；发行人自整体变更设立股份有限公司后关联交易决策程序与《公司章程》相符，关联董事在审议相关交易时均回避表决，独立董事和监事会成员未发表不同意见，发行人报告期内不存在显失公允的关联交易。

#### **《反馈意见》之“规范性问题”第16题**

**请补充披露公司自有房屋的情况：有纠纷的房屋纠纷进展情况、对发行人经营的影响、是否影响发行人的资产完整性。请补充核查说明部分租赁房屋是否备案或提供相关权属证明，分析对发行人生产经营的影响。请保荐机构和律师对发行人募集资金投资项目用地是否合法合规发表明确意见。**

**回复：**

**一、请补充披露公司自有房屋的情况：有纠纷的房屋纠纷进展情况、对发行人经营的影响、是否影响发行人的资产完整性。**

**(一) 发行人及其子公司拥有的房产情况具体如下：**

1. 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。

2. 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本所律师核查，上述房产系发行人于上海购置的商用房产，截止目前，上述房产已办理取得编号为“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。

## **（二）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”。

### （三）查验与结论

本所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，经核查后本所律师认为：

1. 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；

2. 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。

二、请补充核查说明部分租赁房屋是否备案或提供相关权属证明，分析对发行人生产经营的影响。

本所律师核查了发行人租赁房产的相关合同，就发行人房屋租赁备案情况访谈了发行人高级管理人员，发行人租赁房屋及建筑物的主要用途为员工宿舍及办公使用。

(一) 作为员工宿舍的租赁房产

序号	承租人	位置	面积(平方米)	月租金(元)	租赁期限	备案
1	发行人	余杭区良渚镇金家渡村	60	1,700.00	2015.8.25-2017.8.24	否
2	发行人	何家坝	30	1,200.00	2017.4.1-2018.3.31	否
3	发行人	滨江区腾龙路冠山小区	100	3,885.00	2016.8.1-2017.7.31	否
4	发行人	大关东一苑	79	2,612.50	2016.9.10-2017.9.9	否
5	发行人	滨江区浦沿园区中路16号	80	4,664.00	2017.2.17-2018.2.16	否
6	发行人	萧山区宁围镇合丰村佳丰南苑30幢2单元1202室	120	3,000.00	2015.11.1-2018.10.31	否
7	发行人	成都市天府新区伏龙小区	110	2,800.00	2017.3.4-2018.3.3	否
8	发行人	成都高新区大源南二街五号院19栋	106.03	2500	2016.10.1-2017.9.30	否
9	发行人	浦东新区杭城新路施湾家园	128	3,000.00	2017.4.1-2019.3.31	否
10	发行人	西湖区东蒋湾教室宿舍	90	2,300.00	2016.12.1-2017.11.30	否
11	发行人	桐庐春江路	121.96	1600	2017.5.1-2018.4.30	否
12	发行人	郑州市惠济区长兴路办事处王砦村	140	2,700.00	2017.5.24-2018.5.23	否
13	发行人	郑州市惠济区长兴路水景雅苑	120	3,500.00	2017.4.21-2018.2.20	否

14	发行人	郑州市大孟社区三路一区	123.53	1,953.00	2017.4.1-2017.9.30	否
15	发行人	金华市金东区孝顺镇金山大道石泄村	100	958.00	2016.10.1-2017.9.30	否
16	发行人	金华市金东区孝顺镇金山大道	100	1,797.00	2016.8.10-2017.8.10	否
17	发行人	金华市金东区孝顺镇前楼下村灵秀街	130	958.00	2016.10.21-2017.10.20	否
18	发行人	金华市金东区孝顺镇前楼下村灵秀街	130	958.00	2016.10.1-2017.9.30	否
19	发行人	杭州市萧山区宁围镇佳丰南苑 29 幢	80	3,400.00	2016.7.20-2017.7.19	否
20	发行人	慈溪古塘街道旦山北路旦山公寓	87.78	1,800.00	2017.3.15-2018.3.14	否
21	发行人	郑州市十八里河镇二十里铺村	46	1,750.00	2017.3.25-2018.3.24	否
22	发行人	小山桥	98	1,200.00	2017.4.1-2018.3.31	否
23	发行人	肖港坊 27 幢 401	89	1,900.00	2017.04.27-2018.04.26	否
24	发行人	慈溪市宗汉街道百两村 59 号	250	4,166.70	2017.1.1-2017.12.31	否
25	发行人	文二西路 99 号银座会所一处场地	150	1,344.00	2017.3.1-2018.2.28	否
26	发行人	青城山语间高家庄	263.52	880.00	2016.12.01-2017.11.30	否
27	发行人	萧山区宁围镇江南明城 2 幢 2 单元 1701 室	159.25	4,620.00	2016.11.1-2019.10.31	否
28	发行人	西湖区文一路翠苑一区 32 幢 103 室	65	3,500.00	2017.5.1-2017.7.31	否
29	发行人	浙江省温州市鹿城区人民西路群艺大楼 41 号楼 707 室	90	3,083.00	2017.3.22-2018.3.21	否

(二) 作为办公用房的租赁房产

序	承租方	出租方	位置	面积(平	租赁期	是否已经	产权
---	-----	-----	----	------	-----	------	----

号				方米)	限	履行备案 手续	情况
1	发行人	林峭巍	杭州市西湖区紫荆花路 2号联合大厦A幢2单 元1004室	543.9	2016.1.2 3-2021.2 .22	否	签署有转 让合同尚 未办理权 证
2	南都物 业上海 分公司	上海锦策 房地产咨 询有限公 司	上海市虹口区大名路 1050号24层07室	205.6	2017.5.1 -2020.1. 31	否	已提供

### (三) 发行人对外出租房产情况

序号	出租方	承租方	位置	面积(平 方米)	租赁期 限	是否已经 履行备案 手续	产权 情况
1	发行人	杭州泰富 隆新型建 筑材料有 限公司	杭州市紫荆花路2号联 合大厦A座703室	311.72	2016/1/1 3-2017/7 /12	否	公司自有 房产
2	南都有 限	杭州九米 建筑设计 有限公司	杭州市紫荆花路2号联 合大厦A座704、705 室	1,448.42	2015/11/ 10-2022/ 11/9	否	公司自有 房产

发行人目前的房屋租赁行为未办理备案手续，根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》第四条的规定：“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持”；根据《商品房屋租赁管理办法》：“房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案，未办理备案的，由租赁物业当地建设（房地产）主管部门责令改正，逾期不改正的，将被处以最高一万元的罚款”。公司可能面临责令改正或罚款的处罚，但不会因租赁协议未备案而受到足以影响占有使用相关物业的处罚，在约定期限和范围内占有使用相关物业不存在法律障碍。

根据发行人实际控制人韩芳出具的承诺函：由于上述房产租赁相关事项原因致使上述租赁协议无法继续履行或其他任何原因，导致发行人及其子公司无法继续使用上述租赁房产，出租方拒绝赔偿或出租方赔偿不能弥补承租方遭受的全部损失的，相应损失或不足部分由承诺人承担。承诺人同时承诺将在尽可能短的时间内负责在原经营场所附近寻找商业价值相似的物业供发行人及其子公司租赁使用，因此产生的额外支出由承诺人承担。因上述房屋租赁导致发行人及其子公司的任何损失由承诺人承担。

根据《合同法》、《物权法》等有关法律的规定，本所律师经核查后认为：发行人上述房产租赁行为存在瑕疵，但截至本补充法律意见书出具之日，发行人占有、使用或对外出租上述房产不存在限制及障碍。此外，发行人系物业服务类企业，上述未办理登记或未提供权属证书的房产主要系发行人租赁后作为员工宿舍使用的房产，具有较为充分的可替代租赁房源，不会对发行人主营业务构成实质性影响。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，不会对发行人的本次发行上市构成实质性障碍。

**三、请保荐机构和律师对发行人募集资金投资项目用地是否合法合规发表明确意见。**

发行人募集资金投资项目用地情况如下：

**（一）物业管理智能化系统项目**

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。

**（二）全国物业服务业务拓展项目**

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。

**（三）社区 O2O 平台建设项目**

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。

#### （四）公寓租赁服务项目

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。

#### （五）人力资源建设项目

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。

综上所述，本所律师认为，发行人关于本次公开发行所募集资金投资项目不涉及已有土地使用及房产建设，不存在违反房产、土地相关法律、法规的情况。

#### 《反馈意见》之“信息披露问题”第9题

请补充披露公司目前所拥有的商标、专利和非专利技术的取得时间和方式，补充说明相关合作开发的原因，与相关合作方的利益分成机制，请保荐机构和发行人律师对公司所使用的上述财产的权属情况进行核查并发表明确意见。

回复：




#### 一、发行人及其子公司的商标、专利、非专利技术情况

截止本补充法律意见书出具之日，发行人拥有的商标情况如下：

序号	权属	注册商标	注册号	类别	有效期限	取得方式	取得时间	他项权利
1	发行人		8112140	第 36 类	至 2021.5.6.	自行申请	2011.5.7	无
2	发行人		6092061	第 43 类	至 2020.6.27.	自行申请	2010.6.28	无



3	发行人	 南有嘉會	8124824	第 36 类	至 2022.2.27.	自行申请	2012.2.28	无
4	发行人	 南有嘉會	6092068	第 41 类	至 2020.5.13.	自行申请	2010.5.14	无
5	发行人		6972457	第 43 类	至 2020.9.27.	自行申请	2010.9.28	无
6	发行人		6972452	第 36 类	至 2020.6.20.	自行申请	2010.6.21	无
7	发行人	NACITY	13913213	第 36 类	至 2025.3.6.	自行申请	2015.3.7	无
8	发行人	NACITY	13913201	第 35 类	至 2025.3.6.	自行申请	2015.3.7	无
9	发行人	悦嘉家	13909971	第 39 类	至 2025.3.6.	自行申请	2015.3.7	无
10	发行人	悦嘉家	13909942	第 37 类	至 2025.3.6.	自行申请	2015.3.7	无
11	发行人	悦嘉家	13910009	第 41 类	至 2025.2.27.	自行申请	2015.2.28	无
12	发行人	悦嘉家	13910039	第 43 类	至 2025.9.6.	自行申请	2015.9.7	无
13	发行人	悦嘉家	17506612	9	至 2026.9.20	自行申请	2016.9.21	无
14	发行人	悦嘉家	17506709	16	至 2026.9.20	自行申请	2016.9.21	无
15	发行人	悦嘉家	17507185	42	至 2026.9.20	自行申请	2016.9.21	无

16	发行人		17507336	45	至 2026.9.20	自行申请	2016.9.21	无
17	发行人		17506928	35	至 2026.11.13	自行申请	2016.11.14	无
18	采林物 业		7232115	第 36 类	至 2021.5.13	自行申请	2011.5.14	无

根据发行人与上海益都实业投资有限公司于 2016 年 6 月 9 日签订的《商标使用许可合同》，上海益都实业投资有限公司注册号为 805811 号“南都”商标无偿永久许可给南都物业使用，授权许可范围为“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。第 805811 号“南都”商标注册有效期限为自 2016 年 1 月 7 日至 2026 年 1 月 6 日。

本所律师核查了发行人与上海益都实业投资有限公司签订的《商标使用许可合同》，取得了发行人出具的《情况说明》，根据情况说明，上海益都实业投资有限公司将商标无偿永久许可给南都物业使用的原因：南都物业一直持续使用“南都”商号；且上海益都实业投资有限公司长期未使用该商标，因此双方通过协商最终采用无偿授权的方式，双方之间不存在利益分成机制。

## 二、知识产权合作开发及与合作方的利益分成机制

截止本补充法律意见书出具之日，发行人拥有的无形资产中不存在专利或非专利技术。发行人不存在与第三方合作开发知识产权的情况，不涉及利益分成机制。

## 三、查验与结论

本所律师书面核查了发行人及其子公司已获注册商标的商标注册证原件、商标使用许可合同等，并通过中国商标网（<http://sbj.saic.gov.cn/>）查询了发行人已

获注册商标的状态及权属情况。本所律师经核查后认为，截止本补充法律意见书出具之日，发行人已获注册的商标或商标授权，其商标专用权或使用权不存在权属纠纷或潜在纠纷，不存在设置担保或行使权利受到其他限制的情形；发行人截止目前无专利或非专利技术。

### 《反馈意见》之“信息披露问题”第10题

请进一步说明发行人的独立董事是否符合中组部2013年10月发布的《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》以及教育部办公厅发布的《关于开展党政领导干部在企业兼职情况专项检查的通知》等相关规定。请保荐机构和发行人律师说明核查意见。

回复：

#### 一、关于党政干部兼职事项的规定

（一）《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》（以下简称“《兼职意见》”）中规定：“现职和不担任现职但未办理退（离）休手续的党政领导干部不得在企业兼职（任职）”；“辞去公职或者退（离）休后三年后到企业兼职（任职）的，应由本人向其原所在单位党委（党组）报告，由拟兼职（任职）企业出具兼职（任职）理由说明材料，所在单位党委（党组）按规定审批并按照干部管理权限向相应的组织（人事）部门备案”。

（二）根据2014年1月14日中共中央印发的《党政领导干部选拔任用工作条例》（以下简称“《选拔任用条例》”），“党政领导干部”是指“中共中央、全国人大常委会、国务院、全国政协、中央纪律检查委员会工作部门或者机关内设机构领导成员，最高人民法院、最高人民检察院领导成员（不含正职）和内设机构领导成员；县级以上地方各级党委、人大常委会、政府、政协、纪委、人民法院、人民检察院及其工作部门或者机关内设机构领导成员；上列工作部门内设机构领导成员”、“参照公务员法管理的县级以上党委和政府直属事业单位和工会、共青团、妇联等人民团体及其内设机构领导成员”及“上列机关、单位选拔任用非中共党员领导干部、处级以上非领导职务的干部”。

(三) 根据教育部办公厅于 2015 年 11 月 3 日印发的《关于开展党政领导干部在企业兼职情况专项检查的通知》(以下简称“《专项检查通知》”)：教育部办公厅要求各单位根据相关规定对党政领导干部(含已退休和不担任现职但未办理退休手续的干部)在企业兼职情况进行摸底排查和纠正，清查对象包括教育部机关、直属单位及其内设机构、直属高校及其院系等副处级以上干部。

## 二、发行人独立董事任职的合规性

### (一) 蔡黛燕担任发行人独立董事的合规性

根据发行人独立董事蔡黛燕提供的个人简历并经本所律师核查，蔡黛燕的基本情况及其主要任职经历如下：

蔡黛燕：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。主要简历如下：

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。

根据蔡黛燕提供的调查表、书面声明并经本所律师核查，蔡黛燕不属于党政领导干部，不属于中组部 2013 年 10 月发布的《兼职意见》中规定的不得在企业兼职(任职)的党政领导干部；蔡黛燕未担任直属高校党员领导干部，不属于教育部办公厅发布的《专项检查通知》中关于直属高校领导兼职(任职)的规定。

### (二) 黄瑜担任发行人独立董事的合规性

根据发行人独立董事黄瑜提供的个人简历并经本所律师核查，黄瑜的基本情况及其主要任职经历如下：

黄瑜：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。主要简历如下：

1990 年 7 月至 1996 年 3 月，就职于北京住宅建设开发集团总公司，历任技

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

根据黄瑜提供的调查表、书面声明并经本所律师核查，黄瑜不属于党政领导干部，不属于中组部2013年10月发布的《兼职意见》中规定的不得在企业兼职（任职）的党政领导干部；黄瑜未担任直属高校党员领导干部，不属于教育部办公厅发布的《专项检查通知》中关于直属高校领导兼职（任职）的规定。

### （三）张法荣担任发行人独立董事的合规性

根据发行人独立董事张法荣提供的个人简历并经本所律师核查，张法荣的基本情况及其主要任职经历如下：

张法荣：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。主要简历如下：

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<sup>6</sup>。

根据张法荣提供的调查表、书面声明并经本所律师核查，张法荣不属于党政领导干部，不属于中组部2013年10月发布的《兼职意见》中规定的不得在企业兼职（任职）的党政领导干部；张法荣不属于教育部办公厅发布的《专项检查通知》中关于直属高校领导兼职（任职）的规定。

### 三、查验与结论

综上所述，本所律师认为，发行人的独立董事均不存在违反《关于进一步规

---

<sup>6</sup> 2017年1月13日，独立董事张法荣已向发行人董事提交的书面辞职报告。由于公司第一届董事会成员共7名董事，其中独立董事3名，张法荣先生辞职将导致公司独立董事人数少于董事会总人数的三分之一，其辞职申请将在公司股东大会选举产生新任独立董事后生效。在此之前，张法荣先生将按照有关规定继续履行公司独立董事的职责。

范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》和教育部办公厅发布的《关于开展党政领导干部在企业兼职情况专项检查的通知》规定的情形。

### 《反馈意见》之“信息披露问题”第11题

请补充披露公司生产经营中主要排放污染物及排放量、环保设施其处理能力与实际运行情况、报告期各年环保投入和相关费用支出情况、募投项目所采取的环保措施及相应的资金来源和金额、环保投入与排污量的匹配情况等，并情保荐机构、发行人律师结合以上情况对公司的生产经营和拟投资项目是否符合国家环境保护的有关规定、在建和拟建项目是否已通过环境影响评价发表核查意见；请保荐机构、发行人律师对处罚事项是否构成重大违法行为出具意见。

回复：

一、公司生产经营中主要排放污染物及排放量、环保设施其处理能力与实际运行情况：

根据发行人确认，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。此外，公司制定了《环保管理制度》、《固体垃圾及污染物排放管理办法》等内部环境管理制度，具备较为完善的环保制度措施。

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，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

二、公司报告期各年环保投入和相关费用支出情况：

经本所律师核查，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。

**三、公司募投项目所采取的环保措施及相应的资金来源和金额、环保投入与排污量的匹配情况：**

#### **（一）物业管理智能化系统项目**

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**

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**

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**

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**

本项目主要是人力资源建设，不存在环境污染问题。

综上所述，公司募投项目所采取的环保措施和投入的环保资金与其排污量相一致，募投项目实施后并不会对环境造成重大影响。

#### **四、查验与结论**

报告期内，公司未发生污染事故，也未因环保措施实施不当而受到环保部门的行政处罚。本所律师查阅了发行人提供的募集资金投资项目相关资料以及《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价分类管理名录》、《关于改革调整上市环保核查工作制度的通知（环发[2014]149号）》、《浙江省第一批不纳入建设项目环境影响评价审批的目录（试行）（浙环发（2012）90号）》等环境影响评价相关政策性文件。本所律师经核查后认为：发行人募集资金投资项目不属于所在地各级环境保护主管部门规定需要履行环境影响评价手续的项目。

本所律师经核查后认为，公司生产经营和拟投资项目符合国家环境保护的有关规定，在建和拟建项目无需通过环境影响评价手续，公司不存在因违反环境保护方面的法律法规及其规定而受到行政处罚的情况。

#### **《反馈意见》之“信息披露问题”第12题**

请保荐机构、发行人律师结合劳务派遣管理办法相关规定，补充核查说明公司是否符合劳务派遣相关法律法规的规定。公司“五险一金”的缴纳情况、是否足额缴纳、是否符合国家有关规定，是否存在欠缴的情形，如欠缴，是否存在被处罚的风险，相关责任的承担。

回复：

一、请保荐机构、发行人律师结合劳务派遣管理办法相关规定，补充核查说



明公司是否符合劳务派遣相关法律法规的规定。

### （一）发行人报告期内劳务派遣用工基本情况

发行人作为用工规模较高的企业，为解决分散各物业服务项目所在地的员工管理、薪酬及社保缴纳问题，在报告期初部分采用了劳务派遣方式解决用工问题。报告期初，发行人分别与杭州华宇人力资源有限公司婺源县分公司、郓城县联众人力资源有限公司签订《劳务派遣合作协议》，由上述两家公司提供劳务派遣服务。

根据发行人确认，发行人劳务派遣用工作为补充性用工，主要从事保洁及秩序岗位工作。发行人劳务派遣用工的薪酬与正式员工按统一口径结算，同工同酬。根据《劳务派遣合作协议》，劳务派遣用工的社会保险由劳务派遣公司负责办理，劳务派遣公司每月凭社保费用发票统一向发行人结算费用。

### （二）发行人报告期内劳务派遣用工规范过程

2013 年度及 2014 年度，发行人存在劳务派遣情况，且劳务派遣用工人数超过用工总人数 10% 的情形。2014 年 3 月《劳务派遣暂行规定》施行以后，发行人积极对上述事项作出整改，并于 2015 年完成整改工作。根据《劳务派遣暂行规定》，用工单位在《劳务派遣暂行规定》施行前使用被派遣劳动者数量超过其用工总量 10% 的，应当制定调整用工方案，于《劳务派遣暂行规定》施行之日（即 2014 年 3 月 1 日）起 2 年内降至规定比例。发行人上述整改工作符合《劳务派遣暂行规定》要求，截止目前，发行人不存在劳务派遣用工情况，符合《中华人民共和国劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》相关规定。

### （三）发行人过往的劳务派遣公司资质

报告期内，公司曾合作的劳务派遣公司的情况如下：

序号	劳务派遣公司	注册资本(万元)	资质许可证件	发证机关
1	杭州华宇人力资源有限公司	200	330100201405220011	杭州市人力资源和社会保障局
2	郓城县联众人力资	200	37170820160003	郓城县人力资源和

	源有限公司			社会保障局
--	-------	--	--	-------

上述劳务派遣公司注册资本不低于 200 万元，并持有劳务派遣经营许可证，符合《中华人民共和国劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》相关规定。

#### （四）查验与小结

本所律师书面核查了公司与劳务派遣公司签订的《劳务派遣合作协议》、劳务派遣员工名册、工资表、社保费用结算凭证，核查了劳务派遣公司的《劳务派遣经营许可证》，并对发行人人力资源部门负责人进行了访谈，本所律师经核查后认为：发行人在《劳务派遣暂行规定》施行后，发行人积极做出整改，并在《劳务派遣暂行规定》规定的时间期限内完成整改。截止目前，发行人不存在劳务派遣用工情况。杭州市西湖区人力资源和社会保障局出具《证明》，证明发行人报告期内未受到行政处罚。发行人实际控制人已出具承诺函，承诺因劳务派遣或其他劳动用工情况不规范造成发行人的一切损失，由实际控制人承担，并通过现金方式向发行人予以全额赔偿。因此，发行人目前不存在劳务派遣用工情况，其过往存在的劳务派遣用工瑕疵的整改符合《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规的要求。

二、公司“五险一金”的缴纳情况、是否足额缴纳、是否符合国家有关规定，是否存在欠缴的情形，如欠缴，是否存在被处罚的风险，相关责任的承担。

报告期内发行人及其子公司的员工社保及住房公积金缴纳情况如下：

时间	用工总数	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	自愿放弃缴纳人数	
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

2013.12.31	2,884	480	10	2,394	1,986	0	108	300	338
------------	-------	-----	----	-------	-------	---	-----	-----	-----

注 1：公司结合当地社保及住房公积金缴费规定，根据员工职级确定不同的缴费基数，并未按照员工实发工资缴纳“五险一金”。

注 2：部分员工因缴纳住房公积金个人承担部分将减少其实际可支配收入，不愿缴纳住房公积金。针对该部分员工，公司为其提供员工宿舍。截至 2016 年 12 月 31 日，公司为员工提供宿舍床位数量达 1,080 个。

发行人及子公司的社保和公积金缴纳事宜，存在未按员工实发工资作为缴费基数进行缴纳、未为部分员工缴纳“五险一金”等情形。杭州市西湖区人力资源和社会保障局出具《证明》，证明发行人报告期内未受到行政处罚；杭州市住房公积金管理中心出具《证明》，证明报告期内发行人无违反住房公积金相关法律、法规的行政处罚记录。

此外，发行人控股东南都地产服务、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、查验与结论

本所律师查阅了发行人员工名册、工资表、社保及公积金缴费名单、缴费凭证，取得了发行人社保及公积金主管部门出具的证明，对公司人力资源部门负责人进行了访谈，本所律师经核查后认为：报告期内发行人存在社保及公积金缴纳不规范的情形，但发行人控股股东、实际控制人已出具承诺，将全额承担因此产生的一切损失，发行人所属社保和公积金主管部门已确认发行人不存在因违反社保、公积金政策法规而被处罚的情况。本所律师经核查后认为，发行人社保、公积金缴纳不规范的行为，不会对发行人本次发行上市构成实质性障碍。

### 《反馈意见》之“信息披露问题”第13题

请保荐机构和发行人律师核查数据、排名等的真实性；说明数据引用的来

源和第三方基本情况，说明数据是否公开、是否专门为本次发行上市准备、以及发行人是否为此支付费用或提供帮助、是否为定制的或付费的报告、一般性网络文章或非公开资料、是否是保荐机构所在证券公司的研究部门出具的报告。请补充核查公司相关荣誉、排名等的依据是否权威、客观、依据充分,是否存在广告性用语。

回复：

一、根据发行人确认并经本所律师核查，招股说明书引用的数据及其来源情况如下：

序号	引用数据	数据来源
1	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。	中国物业管理协会： 《2015 全国物业管理行业发展报告》 【注 1】
2	<p>(1) 2015 年底，我国物业管理面积约为 174.49 亿平方米，较上一年增长了 6.07%。</p> <p>(2) 2015 年百强企业平均净利润率为 7.43%。</p> <p>(3) 2015 年 TOP10 物业管理企业管理面积均值超过 1.3 亿平方米，是百强企业平均面积的 5.7 倍；营业收入均值 22.17 亿元，净利润均值 1.82 亿元，分别是百强企业的 4.1 倍和 4.7 倍。</p> <p>(4) 2015 年百强企业多种经营收入均值 9044.92 万元，增长率为 3.94%，占营业收入的 16.73%。</p>	中国物业管理行业 TOP100 研究组： 《2016 中国物业服务百强企业研究报告》【注 2】
3	<p>(1) 截至 2014 年底，全国 31 个省市自治区物业管理面积约为 164.5 亿平方米，相比 2012 年的 145.3 亿平方米增长了约 13.5%，较 2008 年国家统计局的经济普查数据的 125.46 亿平方米增长了约 31.1%，管理面积规模持续扩大。</p> <p>(2) 各省、自治区和直辖市 2014 年物业管理面图</p> <p>(3) 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 48%。</p> <p>(4) 各省、自治区和直辖市 2014 年物业服务企业数量图</p>	中国物业管理协会： 《2015 全国物业管理行业发展报告》

	<p>(5) 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%。</p> <p>(6) 全国物业管理企业年经营总收入图</p> <p>(7) 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。</p> <p>(8) 各省、自治区和直辖市 2014 年物业管理行业从业人员数量图</p> <p>(9) 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。</p> <p>(10) 各地区物业管理面积占比图</p> <p>(11) 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%。</p> <p>(12) 各地区物业服务企业数量图</p> <p>(13) 各地区物业管理行业从业人员分布情况图</p> <p>(14) 2014 年全行业的物业在管面积为 164.5 亿平方米，据此可以推测 TOP10 企业的市场份额仍然不超过 8%。</p>	
4	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 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四十家。</p> <p>(3) 截至 2016 年 6 月底，作为最早于港股上市的彩生活，其在管项目建筑面积为 3.6 亿平方米，具有高于行业平均水平的盈利能力。中海物业在管面积紧随其后，为 8600 万平方米，其主营业务收入较为突出，但盈利能力处于行业中下水平。中奥到家 2016 年 1-9 月主营业务收入达 3.98 亿元，同期末物业签约管理面积约 2655 万平方米，相较于行业平均水平具有较高的盈利能力。</p>	Wind 数据库【注 3】
5	<p>(1) 2014 年我国的城镇化率达到 54.77%，将近 7.5 亿人居住在城镇；全国商品房竣工面积为 10.7 亿平方米。</p>	中国物业管理协会： 《2015 物业服务企

	<p>(2) TOP20 的企业中, 有 10 家来自广东省, 3 家来自北京市, 2 家来自上海市。</p> <p>(3) TOP100 企业的管理面积从 2013 年的 19.67 亿平方米上升到 2015 年的 32.18 亿平方米, 年均复合增长率高达 27.9%; 而且 TOP100 企业的管理面积占全国同业管理面积的比例从 2013 年的 13.6% 上升到 2015 年的 19.5%, 增幅为 5.9 个百分点。</p> <p>(4) TOP100 企业的年经营收入从 2013 年的 551 亿元上升到 2015 年的 850 亿元, 年均复合增长率为 24.2%。盈利能力也有显著提高, 平均净利润率从 2013 年的 5.54% 提升到 2015 年的 6.19%。</p> <p>(5) 2015 年万科获评的全国和省级物业管理示范项目为 105 个, 中海获评 58 个, 绿地获评 53 个, 均远高于 TOP100 平均水平的 28.55 个。</p> <p>(6) 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。</p> <p>(7) TOP100 企业的经营成本在营业收入的占比高达 87.28%, 而且还呈现 26.03% 的年均增速进一步提高。</p> <p>(8) TOP100 企业本科以上学历人员占比从 2013 年的 5.64% 上升到 2015 年的 6.15%, 而 TOP10 企业的本科学历以上员工甚至翻了一番, 在 2015 年达到总就业人员的 8.81%。</p>	业发展报告》
6	各地最低工资标准图	平安证券研究报告:《物业管理转型风起, 社区 O2O 落地有声》【注 4】
7	<p>(1) 2013-2015 年连续三年全国房屋竣工量高达 35 亿平方米左右。</p> <p>(2) 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%。</p> <p>(3) 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%。</p>	国家统计局

	(4) 全国 35 个大中城市的房屋开发和销售情况表 (2010-2014 年)	
8	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, 2015 年末, 百强企业管理面积已占全国物业管理面积的 28.42%, 呈明显的上升趋势	中国指数研究院: 《2015 物业百强研究报告》【注 5】
9	我国众多的物业管理服务企业, 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。	广发证券研究报告: 《万科 A: 探路·转型·担当·奋进》【注 6】
10	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。【注 7】	中国物业管理协会; 中国指数研究院
11	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。【注 8】	浙江省人民政府; 杭州市房产管理局等

注 1: 中国物业管理协会是经国家民政部批准并注册登记, 以物业管理企业为主体, 相关企业参加, 按照有关法律、法规自愿组成的全国行业性的自律组织, 具有国家一级社团法人资格, 其主管部门为中华人民共和国建设部。

注 2: 中国物业管理行业 TOP100 研究组为中国物业管理协会和中国指数研究院双方于 2016 年成立的研究小组, 开展中国物业服务百强企业研究并发布相关行业报告。

注 3: Wind 即上海万得信息技术股份有限公司, 是金融数据、信息和软件服务企业。Wind 咨询提供信息检索、数据提取与分析、投资组合管理应用等领域专业分析软件与应用工具。Wind 数据库为收费数据库, 向付费会员提供信息。Wind 内的统计数据向付费会员公开提供。

注 4: 平安证券有限责任公司是中国平安(保险)集团股份有限公司旗下重要成员, 前身为 1991 年 8 月创立的平安保险证券业务部, 目前拥有平安财智投资管理有限公司、平安期货有限公司、中国平安证券(香港)有限公司、平安磐

海资本有限责任公司共四家子公司。截至 2015 年底，平安证券注册资本为 85.74 亿元，净资产 235.55 亿元，总资产 937.73 亿元。

注 5：中国指数研究院有限公司（简称：中国指数研究院或中指院）是在香港合法注册的研究机构。二十多年来，依托房天下控股业务覆盖的六百多个城市的数据资源，建立了信息较全的专业房地产数据库，是国家统计局的大数据战略合作伙伴，国家发改委价格监测预警的合作单位。依据其数据库定期发布中国主要城市的价格指数，反应房地产市场变化；在研究积累的基础上，开展系列房地产市场及企业研究，为行业发展提供重要的决策参考。

注 6：广发证券成立于 1991 年，是国内首批综合类证券公司，先后于 2010 年和 2015 年分别在深圳证券交易所及香港联合交易所主板上市（股票代码：000776.SZ，1776.HK）。广发集团提供多元化业务以满足企业、个人及机构投资者、金融机构及政府客户的多样化需求。截至 2016 年 12 月 31 日，公司有证券营业部 264 个，已实现全国 31 个省市自治区全覆盖。

注 7：中国物业管理协会发布的《2015 物业服务企业发展报告》中，公司位列综合实力 TOP100 企业名单第 28 位，在 2011 年中国物业管理协会“纪念中国物业管理三十年进行的评比活动”中位列综合实力排名第 28 位。中国物业管理协会 2013 年评选公司为“TOP200 服务特色企业商业物业类”排名第四，2015 年评选公司为“荣获 2015 物业管理商业模式创新企业”。中国指数研究院 2015 年评选公司为“2015 中国物业服务领先品牌”，品牌价值 8.08 亿元，位列全国第 15 位，并于 2016 年评选公司为“2016 中国物业服务商办物业管理 TOP”企业。

注 8：公司于 2014 年由浙江省人民政府评选为浙江省服务业重点企业，信息来源：[http://www.zj.gov.cn/art/2014/4/9/art\\_12461\\_142981.html](http://www.zj.gov.cn/art/2014/4/9/art_12461_142981.html)。于 2008 年由杭州市房产管理局评选为杭州市 2008 年度十佳物业服务企业。

## 二、查验与结论

本所律师经核查后认为：招股说明书中引用的数据主要来源于中国物业管理协会、中国指数研究院、Wind、国家统计局、证券公司研究机构等行业研究机构或国家权威机构的统计信息或公开的研究报告，并非专门为本次发行上市支付费用定制的报告，也非保荐机构所在证券公司的研究部门出具的报告。公司相关荣誉、排名等的依据具有权威性、客观性，依据充分，不存在夸大的广告性用语。



## 《反馈意见》之“其他问题”第1题

请保荐机构及律师核查发行人股东中是否存在私募投资基金，该基金是否按《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》等相关法律法规履行登记。

回复：

截至本补充法律意见书出具日，发行人共有9名股东，其中自然人股东4名，分别为韩芳、金涛、肖小凌、郑勇强；非自然人股东5名，分别为南都地产服务、五彩石投资、上海南都、银泰置地及上海中城。发行人非自然人股东的具体情况如下：

机构股东名称	是否登记为私募投资基金	是否备案为私募投资基金管理人	备案或登记编号
浙江南都房地产服务有限公司	否	否	-
舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	否	否	-
北京银泰置地商业有限公司	否	否	-
上海南都集团有限公司	否	否	-
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	否	是	P1001097

### 一、南都地产服务

南都地产服务现持有杭州市西湖区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330106563005382B 的《营业执照》，住所地为杭州市西湖区古墩路 829 号 1609 室，法定代表人为韩芳，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）”。南都地产服务注册资本为 2,000 万元，其中韩芳出资 2,000 万元，占注册资本的

100%。

本所律师查询了南都地产服务的工商登记资料，书面核查了该公司的公司章程，南都地产服务为自然人韩芳投资成立的一人有限公司，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金或私募投资基金管理人，不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序或私募投资基金管理人的登记。

## 二、五彩石投资

五彩石投资现持有舟山市市场监督管理局海洋产业集聚区分局核发的统一社会信用代码为 91330901355352208D 的《营业执照》，经营场所为舟山港综合保税区企业服务中心 301-717 室，执行事务合伙人为韩芳，经营范围为：“股权投资、投资管理、投资咨询、资产管理”。截至本补充法律意见书出具之日，五彩石投资全体合伙人认缴出资总额为 1,000 万元，由普通合伙人韩芳及 45 名有限合伙人共同出资。五彩石投资的合伙人及其出资情况如下：

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	财产份额（%）	合伙人类别
1.	韩 芳	200.0000	20.000	普通合伙人
2.	韩 红	306.8972	30.690	有限合伙人
3.	阙建华	63.2184	6.321	有限合伙人
4.	沈慧芳	63.2184	6.321	有限合伙人
5.	徐 静	63.2184	6.321	有限合伙人
6.	陶毓海	40.4598	4.046	有限合伙人
7.	张 显	20.2299	2.023	有限合伙人
8.	王 黎	12.6437	1.264	有限合伙人
9.	余剑义	12.6437	1.264	有限合伙人

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	财产份额（%）	合伙人类别
10.	倪 瑶	10.1149	1.011	有限合伙人
11.	陈 红	10.1149	1.011	有限合伙人
12.	陈高平	10.1149	1.011	有限合伙人
13.	周 波	10.1149	1.011	有限合伙人
14.	孟 计	10.1149	1.011	有限合伙人
15.	李言山	10.1149	1.011	有限合伙人
16.	石小岭	10.1149	1.011	有限合伙人
17.	余卫华	10.1149	1.011	有限合伙人
18.	蒋玉华	7.5862	0.759	有限合伙人
19.	韩博凡	7.5862	0.759	有限合伙人
20.	韩保华	7.5862	0.759	有限合伙人
21.	蔡伟星	7.5862	0.759	有限合伙人
22.	张德路	7.5862	0.759	有限合伙人
23.	宋忠亚	7.5862	0.759	有限合伙人
24.	盛福明	7.5862	0.759	有限合伙人
25.	章文亚	7.5862	0.759	有限合伙人
26.	陈琦超	7.5862	0.759	有限合伙人
27.	黄慧琼	7.5862	0.759	有限合伙人
28.	潘才平	5.0575	0.506	有限合伙人
29.	金新昌	5.0575	0.506	有限合伙人

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	财产份额（%）	合伙人类别
30.	汤 勇	5.0575	0.506	有限合伙人
31.	岳 伟	5.0575	0.506	有限合伙人
32.	王景强	5.0575	0.506	有限合伙人
33.	汪卫萍	2.5287	0.253	有限合伙人
34.	陈其凡	2.5287	0.253	有限合伙人
35.	方相荣	2.5287	0.253	有限合伙人
36.	陆 勇	2.5287	0.253	有限合伙人
37.	王启龙	2.5287	0.253	有限合伙人
38.	张晓波	2.5287	0.253	有限合伙人
39.	钟国梁	2.5287	0.253	有限合伙人
40.	吴 辉	2.5287	0.253	有限合伙人
41.	朱建平	2.5287	0.253	有限合伙人
42.	陆丽花	2.5287	0.253	有限合伙人
43.	姚 静	2.5287	0.253	有限合伙人
44.	陈 蕊	2.5287	0.253	有限合伙人
45.	许国莉	2.5287	0.253	有限合伙人
46.	华美娜	2.5287	0.253	有限合伙人
合 计		1,000	100	-

本所律师查询了五彩石投资的工商登记资料，书面核查了该企业的合伙协议，核查了该企业基本信息及其合伙人情况，核查了五彩石投资出具的情况说明。根据上述情况说明，五彩石投资成立至今仅对发行人进行投资，其合伙人均为发

行人管理人员或员工，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金及私募投资基金管理人，不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序及私募投资基金管理人的登记。

### 三、银泰置地

银泰置地现持有北京市工商行政管理局核发的注册号为110000013237530的《营业执照》，住所地为北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层402单元，法定代表人为沈国军，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”。银泰置地目前的注册资本为10,000万元。银泰置地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	北京国俊投资有限公司	9,500	95
2	中国银泰投资有限公司	500	5
合 计		10,000	100

本所律师核查了银泰置地的工商登记资料、银泰置地的公司章程以及该公司的基本信息及其股东情况，查询了中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn/>），核查了银泰置地出具的情况说明。经核查后本所律师认为，银泰置地不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金及私募投资基金管理人，不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序及私募投资基金管理人的登记。

### 四、上海南都

上海南都现持有中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91310115631584495G的《营业执照》，住所地为中国（上海）自由贸易试验区张江路1196号101室，法定代表人为林旦，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）”。上海南都目前的注册资本为30,000万元。上海南都的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	王海光	989.3	3.30
2	何伟	1,875.9	6.25
3	林旦	1,782.3	5.94
4	赵亦斓	8,352.5	27.84
5	上海益都实业投资有限公司	17,000	56.67
合计		<b>30,000</b>	<b>100.00</b>

本所律师核查了上海南都的工商登记资料、上海南都的公司章程以及该公司的基本信息及其股东情况，查询了中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn/>），核查了上海南都出具的情况说明。经核查后本所律师认为，上海南都不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金及私募投资基金管理人，不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序及私募投资基金管理人的登记。

## 五、上海中城

上海中城现持有上海市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91310000086183265Q的《营业执照》，住所地为上海市奉贤区目华北路388号第一幢307室，法定代表人为张海泉，经营范围为：“股权投资基金管理，股权投资，企业管理，投资管理，资产管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准批

准后方可开展经营活动】”。上海中城目前的注册资本为 30,000 万元。上海中城的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	天津中城基业投资管理有限公司	300	1
2	上海中城未来投资有限公司	29,700	99
合 计		<b>30,000</b>	<b>100</b>

本所律师查询了中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn/>），核查了上海中城私募投资基金管理人登记证明，上海中城已根据《证券投资基金法》和《私募投资基金管理办法》等法律法规的规定备案为私募股权投资基金管理人，其备案登记时间为2014年4月22日，登记编号为P1001097。

## 六、查验与结论

本所律师查询了发行人的工商登记资料，核查了发行人自然人股东的身份信息及发行人非自然人股东的工商登记资料，书面核查了发行人非自然人股东的公司章程或合伙协议，取得了发行人非自然人股东出具的《情况说明》，查询了证券基金业协会有关私募基金管理人及私募基金分类公示的相关网站（<http://gs.amac.org.cn/amac-infodisc/res/pof/manager/managerList.html>、<http://gs.amac.org.cn/amac-infodisc/res/pof/fund/index.html>），本所律师经核查后认为：南都地产服务、五彩石投资、上海南都、银泰置地不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所规范的私募投资基金，不需要按照规定履行备案程序；上海中城属于私募股权投资基金管理人，且已根据《证券投资基金法》和《私募投资基金管理办法》等法律法规的规定在中国证券投资基金业协会备案。

本补充法律意见书出具日期为2017年6月5日。

本补充法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。本补充法律意见书正本五份，无副本。

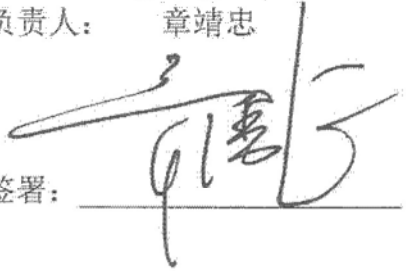
(下接签署页)



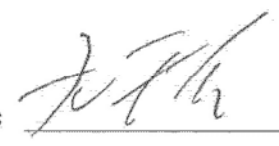
(本页无正文, 为TCYJS2017H0376号《浙江天册律师事务所关于南都物业服务股份有限公司首次公开发行A股股票并上市的补充法律意见书(之三)》签署页)



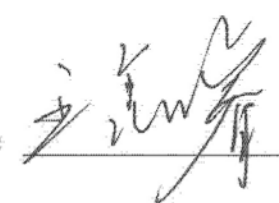
负责人: 章靖忠

签署: 

经办律师: 孔 瑾

签署: 

经办律师: 王鑫睿

签署: 

2017年6月5日

浙江天册律师事务所

关于

南都物业服务股份有限公司

首次公开发行 A 股股票并上市的

补充法律意见书（之四）

浙江天册律师事务所

**(ZHEJIANG T&C LAW FIRM)**

浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼 邮编 310007

电话：0571-87901110 传真：0571-87902008

# 浙江天册律师事务所

## 关于南都物业服务股份有限公司

### 首次公开发行 A 股股票并上市的

#### 补充法律意见书（之四）

编号：TCYJS2017H0854 号

致：南都物业服务股份有限公司

浙江天册律师事务所（以下简称“本所”）接受南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”、“发行人”或“公司”）的委托，作为公司首次公开发行 A 股股票并上市（以下简称“本次发行上市”）的专项法律顾问，为公司本次发行上市提供法律服务，并已出具 TCYJS2016H0601号《法律意见书》、TCLG2016H0559号《律师工作报告》、TCYJS2016H0940号《补充法律意见书（之一）》、TCYJS2017H0217号《补充法律意见书（之二）》、TCYJS2017H0376号《补充法律意见书（之三）》。

现根据中国证券监督管理委员会的要求，发行人将补充上报2017年度上半年财务报告，天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健”）出具了“天健审（2017）7978号”《审计报告》（以下简称《审计报告》）、“天健审（2017）7979号”《关于南都物业服务股份有限公司内部控制的鉴证报告》（以下简称《内部控制鉴证报告》）和“天健审（2017）7978号”《关于南都物业服务股份有限公司最近三年及一期主要税种纳税情况的鉴证报告》（以下简称《纳税情况鉴证报告》），除另有说明外，本所律师对2017年1月1日至2017年6月30日期间（以下简称“期间”）发行人的有关重大事项进行了核查，出具本补充法律意见书。

本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本补充法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本补充法律意见书所认定的事实真实、

准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

除本补充法律意见书关于“《审计报告》”、“《内部控制鉴证报告》”及“《纳税情况鉴证报告》”释义的说明外，本所 TCYJS2016H0601号《法律意见书》和 TCLG2016H0559号《律师工作报告》、TCYJS2016H0940号《补充法律意见书（之一）》、TCYJS2017H0217号《补充法律意见书（之二）》、TCYJS2017H0376号《补充法律意见书（之三）》中所述的法律意见书出具依据、律师声明事项、释义等相关内容适用于本补充法律意见书。

## 第一部分 期间内情况更新

### 一、关于发行人本次发行上市的实质条件

#### 1、 发行人符合《证券法》规定的公开发行新股并申请股票上市的条件

(1) 发行人已依法设立股东大会、董事会、监事会，选举了独立董事、职工监事，聘请了总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，具备健全且运行良好的公司组织机构。

(2) 根据天健出具的《审计报告》，发行人 2014、2015、2016 年度连续盈利，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好。

(3) 根据天健出具的《审计报告》及发行人的承诺，并经本所律师核查，发行人最近三年财务会计文件无虚假记载且无其他重大违法行为。

(4) 发行人本次发行前股本总额为 5,952.381 万元，本次发行后股本总额不少于 3,000 万元。

(5) 发行人本次公开发行的股票数量不超过 1,984.127 万股，拟发行的股份数不少于本次A股发行后发行人股份总数的 25%。

#### 2、 发行人符合《管理办法》规定的首次公开发行 A 股股票并上市的条件

##### 2.1 主体资格

(1) 发行人前身浙江南都物业管理有限公司于 1994 年 4 月 13 日注册成立，2015 年 12 月 29 日，浙江南都物业管理有限公司按经审计净资产折股整体变更为股份有限公司。公司持续经营时间已在三年以上，发行人系依法设立且合法存续的股份有限公司。

(2) 根据天健于 2015 年 12 月 22 日出具的“天健验(2015)544 号”《验资报告》，发行人设立时的注册资本已足额缴纳。发行人系由 3 位自然人及 2 位非自然人股东共同发起设立的股份有限公司，发起人用于出资的资产已足额投入公司。经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的主要资产不存在重大权属纠

纷。

(3) 经本所律师核查，发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策。

(4) 经本所律师核查，发行人最近三年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更。

(5) 经本所律师核查，发行人的股权清晰，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷。

## 2.2 规范运行

(1) 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人已经依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，相关机构和人员能够依法履行职责。

(2) 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事、高级管理人员的法定义务和责任。

(3) 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和部门规章规定的任职资格，不存在下列情形：

① 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

② 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

③ 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

(4) 根据天健出具的无保留结论的《内部控制鉴证报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。

(5) 根据发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在下列情形：

① 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态；

② 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

③ 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

④ 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

⑤ 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

⑥ 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(6) 发行人《公司章程》已明确对外担保的审批权限和审议程序，经发行人确认，并经本所律师核查，截至本补充法律意见书出具之日，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

(7) 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，截至本补充法律意见书出具之日，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

### 2.3 财务与会计

(1) 根据《审计报告》及发行人确认，发行人资产质量良好，资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量正常。

(2) 根据《内部控制鉴证报告》及发行人确认，发行人的内部控制所有重大方面是有效的，并由天健出具了无保留结论的内部控制的鉴证报告。

(3) 根据《审计报告》及发行人确认，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由天健出具了无保留意见的审

计报告。

(4) 根据《审计报告》及发行人确认，发行人编制财务报表以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用一致的会计政策，未进行随意变更。

(5) 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易，关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形。

(6) 根据《审计报告》及本所律师核查，发行人符合下列条件：

① 2014、2015、2016 年度净利润（以扣除非经常性损益前后孰低者为计算依据）分别为 28,478,578.84 元、46,897,831.48 元和 56,118,121.08 元，最近 3 个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币 3,000 万元；

② 最近三个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过 5,000 万元；最近三个会计年度营业收入累计超过 3 亿元；

③ 发行前股本总额不少于 3,000 万元；

④ 截至 2017 年 6 月 30 日（最近一期末），无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例不高于 20%；

⑤ 截至 2017 年 6 月 30 日（最近一期末），发行人不存在未弥补亏损。

(7) 根据发行人所在地税务机关出具的证明及天健出具的《纳税情况鉴证报告》，并经本所律师核查，发行人依法纳税，其所享受的各项税收优惠符合相关法律法规的规定。根据《审计报告》和发行人确认，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖。

(8) 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。

(9) 根据《审计报告》、《招股说明书》等发行申报文件及发行人的承诺，发行人申报文件中不存在下列情形：

① 故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；



② 滥用会计政策或者会计估计；

③ 操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证。

(10) 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形：

① 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

② 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

③ 发行人最近一个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

④ 发行人最近一个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

⑤ 发行人在用的商标、域名等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

⑥ 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

本所律师逐条比照《证券法》、《管理办法》规定的首次公开发行A股股票并上市的条件，结合天健出具的《审计报告》、《内部控制鉴证报告》、《纳税情况鉴证报告》等文件披露的相应内容，分别针对发行人的主体资格、规范运作、财务与会计等方面，单独或综合运用了必要的书面审查、查证、面谈、实地调查、函证等核查方式进行了查验。

根据《证券法》、《管理办法》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本所律师经核查后认为，发行人具备本次发行上市的实质条件。

## 二、 发行人的业务

### 1、 发行人新取得的业务相关的资质

序号	主体	证书名称	证书编号	发证机关	有效期	其他
1	悦都网络	食品经营许可证	JY1330106 0164083	杭州市西湖区市场监督管理局	至 2022 年 5 月 22 日	经营项目：预包装食品（不含冷藏冷冻食品）销售

2、根据天健出具的《审计报告》，发行人2014年度、2015年度、2016年度、2017年1-6月的主营业务经营状况为：

单位：元

年度	2017年1-6月	2016年	2015年	2014年
主营业务收入	374,042,531.66	575,907,799.58	469,700,306.59	388,983,936.74
其他业务收入	1,025,431.08	1,837,519.19	1,062,096.67	1,877,529.51

本所律师书面核查了发行人的《营业执照》和《公司章程》，同时查阅了天健出具的《审计报告》。根据发行人的上述会计资料，本所律师经核查后认为，发行人主营业务突出。

### 三、发行人期间内股东情况更新

#### （一）舟山五彩石工商登记情况更新

2017年7月5日，舟山五彩石召开合伙人会议，各合伙人通过决议如下：同意岳伟、陆丽花退伙，岳伟将其持有的舟山五彩石的5.0575万元出资额（占全部财产份额的0.506%）转让给普通合伙人韩芳；陆丽花将其持有的舟山五彩石的2.5287万元出资额（占全部财产份额的0.253%）转让给普通合伙人韩芳。舟山五彩石经营范围变更为：“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）”。

2017年7月18日，舟山五彩石办理完成上述变更的工商登记。本次出资额转让后，舟山五彩石的出资情况如下：

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	财产份额（%）	合伙人类别
1	韩 芳	207.5862	20.759	普通合伙人
2	韩 红	306.8972	30.69	有限合伙人
3	阙建华	63.2184	6.321	有限合伙人
4	沈慧芳	63.2184	6.321	有限合伙人
5	徐 静	63.2184	6.321	有限合伙人
6	陶毓海	40.4598	4.046	有限合伙人
7	张 显	20.2299	2.023	有限合伙人
8	王 黎	12.6437	1.264	有限合伙人
9	余剑义	12.6437	1.264	有限合伙人
10	倪 瑶	10.1149	1.011	有限合伙人
11	陈 红	10.1149	1.011	有限合伙人
12	陈高平	10.1149	1.011	有限合伙人
13	周 波	10.1149	1.011	有限合伙人
14	孟 计	10.1149	1.011	有限合伙人
15	李言山	10.1149	1.011	有限合伙人
16	石小岭	10.1149	1.011	有限合伙人
17	余卫华	10.1149	1.011	有限合伙人
18	蒋玉华	7.5862	0.759	有限合伙人
19	韩博凡	7.5862	0.759	有限合伙人
20	韩保华	7.5862	0.759	有限合伙人

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	财产份额（%）	合伙人类别
21	蔡伟星	7.5862	0.759	有限合伙人
22	张德路	7.5862	0.759	有限合伙人
23	宋忠亚	7.5862	0.759	有限合伙人
24	盛福明	7.5862	0.759	有限合伙人
25	章文亚	7.5862	0.759	有限合伙人
26	陈琦超	7.5862	0.759	有限合伙人
27	黄慧琼	7.5862	0.759	有限合伙人
28	潘才平	5.0575	0.506	有限合伙人
29	金新昌	5.0575	0.506	有限合伙人
30	汤 勇	5.0575	0.506	有限合伙人
31	王景强	5.0575	0.506	有限合伙人
32	汪卫萍	2.5287	0.253	有限合伙人
33	陈其凡	2.5287	0.253	有限合伙人
34	方相荣	2.5287	0.253	有限合伙人
35	陆 勇	2.5287	0.253	有限合伙人
36	王启龙	2.5287	0.253	有限合伙人
37	张晓波	2.5287	0.253	有限合伙人
38	钟国梁	2.5287	0.253	有限合伙人
39	吴 辉	2.5287	0.253	有限合伙人
40	朱建平	2.5287	0.253	有限合伙人

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	财产份额（%）	合伙人类别
41	姚 静	2.5287	0.253	有限合伙人
42	陈 蕊	2.5287	0.253	有限合伙人
43	许国莉	2.5287	0.253	有限合伙人
44	华美娜	2.5287	0.253	有限合伙人
合 计		<b>1,000</b>	<b>100</b>	-

## （二）银泰置地工商登记情况更新

根据银泰置地提供的营业执照，2017年6月13日，银泰置地的统一社会信用代码变更为：91110000562093878Q；经营范围变更为：“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。）”。

## 四、发行人的关联方变动和关联交易情况

### 1. 发行人报告期内正在注销或已注销的子公司、分公司情况

（1）截至本补充法律意见书出具之日，发行人全资子公司上海南郡物业管理有限公司已经完成简易注销公告，公告期为2017年04月06日-2017年05月21日，目前公司注销程序仍在办理中。

（2）发行人的子公司采林物业的南京分公司于2017年3月24日取得南京市浦口区市场监督管理局出具的分公司准予注销登记通知书，其注销登记已经该局核准。

（3）发行人的子公司采林物业的闵行分公司于2017年3月10日取得上海

市闵行区市场监督管理局出具的准予注销登记通知书，该局准予注销登记。

(4) 发行人的子公司采林物业的宣城分公司于 2017 年 5 月 5 日取得宣城市工商行政和质量技术监督管理局出具的准予注销登记通知书，该局准予注销登记。

## **2. 发行人期间内子公司、分公司变更情况**

(1) 2017 年 9 月 5 日，乐勤清洁办理完毕工商变更登记，乐勤清洁住所更为“浙江省杭州市西湖区高技街 30 号 228 室”。

(2) 2017 年 9 月 11 日，浙江大悦资产管理有限公司办理完成工商变更登记，公司经营范围变更为“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）”。

(3) 2017 年 9 月 18 日，发行人上海分公司办理完成工商变更登记，负责人变更为余剑义。

## **3. 发行人期间内新增分公司情况**

### **(1) 南都物业服务股份有限公司浦江分公司**

发行人浦江分公司成立于 2017 年 3 月 27 日，营业场所为浙江省浦江县华欣名都 3 幢商铺 303 号，负责人为阙建华，经营范围为：“以公司名义在浦江县内从事公司经营范围内的业务”。

### **(2) 南都物业服务股份有限公司青岛分公司**

发行人青岛分公司成立于 2017 年 4 月 14 日，营业场所为山东省青岛市黄岛区井冈山路 668 号楼一层 33 号网点，负责人为张林，经营范围为：“物业管理；停车服务；家政服务(不含职业介绍)”。

### **(3) 南都物业服务股份有限公司邵阳分公司**

发行人邵阳分公司成立于 2017 年 4 月 21 日，营业场所为邵阳市北塔区蔡锷

路高撑安置小区，负责人为陶毓海，经营范围为：“在隶属企业经营范围内承接业务”。

(4) 南都物业服务股份有限公司济南分公司

发行人济南分公司成立于 2017 年 4 月 25 日，营业场所为山东省济南市市中区经四路 419 号办公楼 3 楼 141 号，负责人为张林，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”。

(5) 南都物业服务股份有限公司开封分公司

发行人开封分公司成立于 2017 年 4 月 25 日，营业场所为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，负责人为阙建华，经营范围为：“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”。

(6) 南都物业服务股份有限公司宁波杭州湾新区分公司

发行人宁波杭州湾新区分公司成立于 2017 年 6 月 6 日，营业场所为浙江省宁波杭州湾新区罗源路 58 弄 82 号，负责人为金鹰，经营范围为：“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）”。

(7) 南都物业服务股份有限公司新乡分公司

发行人新乡分公司成立于 2017 年 5 月 26 日，营业场所为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，负责人为阙建华，经营范围为：“为总公司提供联络服务：物业管理”。

(8) 南都物业服务股份有限公司西安分公司

发行人西安分公司成立于 2017 年 5 月 31 日，营业场所为西安市高新区锦业一路 10 号中投国际 1 幢 2 单元 22107 号，负责人为张林，经营范围为：“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)”。

(9) 南都物业服务股份有限公司天津分公司

发行人天津分公司成立于 2017 年 6 月 5 日，营业场所为天津市南开区西湖道平湖西里 6 号楼 4 门 401，负责人为张林，经营范围为：“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）”。

(10) 南都物业服务股份有限公司椒江分公司

发行人椒江分公司成立于 2017 年 5 月 12 日，营业场所为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，负责人为阙建华，经营范围为：“物业管理”。

(11) 南都物业服务股份有限公司南昌分公司

发行人南昌分公司成立于 2017 年 6 月 28 日，营业场所为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，负责人为徐静，经营范围为：“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）”。

(12) 南都物业服务股份有限公司荆州分公司

发行人荆州分公司成立于 2017 年 8 月 2 日，营业场所为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，负责人为阙建华，经营范围为：“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）”。

(13) 浙江大悦资产管理有限公司杭州第一分公司

浙江大悦资产管理有限公司杭州第一分公司成立于 2017 年 4 月 13 日，营业场所为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，负责人为黄芳，经营范围为：“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”。



#### (14) 浙江大悦资产管理有限公司滨江一分公司

浙江大悦资产管理有限公司滨江一分公司成立于 2017 年 6 月 9 日，营业场所为浙江省杭州市滨江区 336 号鑫都汇大厦 2 幢 101-7 室，13-23 层，负责人为黄芳，经营范围为：“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）”。

#### 4. 发行人期间内其他关联方变化情况

##### （一）南都酒店名称变更

浙江南都酒店有限公司于 2017 年 4 月 5 日完成了工商变更登记。浙江南都酒店有限公司更名为“浙江南都企业管理服务有限公司”（以下简称南都企管）；营业期限改为长期；经营范围变更为“企业管理，住宿（限分公司凭有效许可证经营），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）”。

（二）发行人关联自然人及其亲属控制或担任董事、高级管理人员、负责人的主要企业更新情况如下：

序号	关联方名称	与发行人关系
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%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

序号	关联方名称	与发行人关系
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.	杭州茂壁纺织品有限公司	财务负责人陈红持股 25%并担任执行董事兼总经理的企业
11.	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
12.	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
13.	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
14.	北京搜房网网络技术有限公司	独立董事黄瑜担任副总裁的企业
15.	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
16.	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
17.	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
18.	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
19.	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
20.	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
21.	北京国俊投资有限公司	沈国军控制并担任执行董事、总经理的企业
22.	浙江国俊有限公司	沈国军控制并担任执行董事的企业
23.	中国银泰投资有限公司	沈国军控制并担任董事长、总经理的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
24.	北京银泰置业有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
25.	杭州银俊投资有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
26.	宁波银泰投资有限公司	沈国军控制的企业
27.	湖州佳乐福商城有限公司	沈国军有重大影响并担任董事的企业
28.	浙江银泰商业管理有限公司	沈国军控制的企业
29.	浙江纬翰投资管理有限公司	沈国军控制并担任董事长、总经理的企业
30.	北京银泰置地商业管理有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
31.	天津银润投资有限公司	沈国军原控制的企业
32.	黑龙江银泰置地有限公司	沈国军控制的企业
33.	哈尔滨银旗房地产开发有限公司	沈国军控制的企业
34.	台州银泰商业有限公司	沈国军控制的企业
35.	台州银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
36.	杭州银晟商业管理有限公司	沈国军控制的企业
37.	杭州西溪银盛置地有限公司	沈国军控制的企业
38.	东阳市三阳银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
39.	宁波银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
40.	苍南银泰置业有限公司	沈国军原控制的企业
41.	厦门银泰置业有限责任公司	沈国军控制的企业
42.	宁波市金润资产经营有限公司	沈国军控制并担任董事的企业
43.	北京世纪泰悦物业管理有限公司	沈国军控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
44.	杭州海威房地产开发有限公司	沈国军原控制的企业
45.	北京宏达祥和房地产开发有限公司	沈国军控制的企业
46.	北京银泰酒店管理有限公司	沈国军控制的企业
47.	北京银泰吉祥商业有限公司	沈国军控制的企业
48.	天津银泰华润股权投资基金管理有限公司	沈国军有重大影响并担任董事长的企业
49.	河北银泰农业科技发展有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
50.	银泰（永清）新城投资有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
51.	赤峰天星投资有限公司	沈国军控制的企业
52.	上海纬翰融资租赁有限公司	沈国军控制的企业
53.	浙江富强置业有限公司	沈国军控制的企业
54.	杭州银泰购物中心有限公司	沈国军控制的企业
55.	海南银泰星际投资有限公司	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	沈国军有重大影响并担任董事长的企业
57.	杭州新龙翔商业发展有限公司	沈国军有重大影响并担任董事长的企业
58.	杭州湖滨环球商业发展有限公司	沈国军有重大影响并担任董事长的企业
59.	宁波溪口银泰旅游开发有限公司	沈国军控制的企业
60.	平阳银泰置业有限公司	沈国军原控制的企业
61.	奉化银泰置业有限公司	沈国军原控制的企业
62.	成都银城置业有限公司	沈国军原控制并担任董事长的企业；沈国军之弟沈君杰担任董事的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
63.	宁波经济技术开发区泰悦置业有限公司	沈国军原控制的企业
64.	哈尔滨银悦商业管理有限公司	沈国军控制的企业
65.	宁波银泰城商业管理有限公司	沈国军控制的企业
66.	湖南金润通实业投资有限公司	沈国军原控制的企业
67.	涇源银泰农业科技发展有限公司	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	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	沈国军控制的企业
70.	葫芦峪（唐县）农业科技开发有限公司	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	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	沈国军控制的企业
73.	奉化银泰城商业经营管理有限公司	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
74.	宁波北仑泰悦商业经营管理有限公司	沈国军原控制的企业
75.	河北葫芦峪农业开发股份有限公司	沈国军控制的企业
76.	杭州新湖滨商业发展有限公司	沈国军有重大影响并担任董事长的企业
77.	中信产业投资基金管理有限公司	沈国军担任董事的企业
78.	北京友宝科斯科贸有限公司	沈国军担任董事的企业
79.	浙江江南会置业管理有限公司	沈国军担任董事的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
80.	北京银泰鸿业高尔夫球场投资管理有限公司	沈国军担任董事的企业
81.	浙江银泰电子商务有限公司	沈国军担任董事的企业
82.	杭州湖滨国际商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业
83.	慈溪银泰商业管理有限公司	沈国军原担任董事的企业
84.	柳州新银都房地产开发有限公司	沈国军原担任董事长的企业
85.	杭州云泰购物中心有限公司	沈国军有重大影响的企业
86.	银泰资源股份有限公司	沈国军控制的企业
87.	东阳银泰城商业管理有限公司	沈国军控制的企业
88.	北京花园城银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
89.	攀枝花银泰置业有限公司	沈国军控制的企业
90.	杭州银泰农旅投资发展有限公司	沈国军控制的企业
91.	浙江银泰旅游产业发展有限公司	沈国军控制并担任董事长的企业
92.	海南银泰金润置地有限公司	沈国军控制的企业
93.	涑水银泰房地产开发有限公司	沈国军控制的企业
94.	Chengdu Tianfu II Holding Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
95.	Chengdu Tianfu II Investment Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
96.	East Jump Management Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
97.	Fortune Achieve Group Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
98.	Maxland Int'l Commercial Management Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
99.	Pride Leader Management Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
100.	Sea Islands International Co., Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
101.	Trendy Move Investments Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
102.	Yintai International Holdings Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
103.	Constant Wish Investment Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
104.	Development Enterprises Group (H.K.) Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
105.	Esso International (Group) Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
106.	Glory Bless Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
107.	Bay Glory Industrial Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
108.	Intime International Holdings Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
109.	Yellow River Investments Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
110.	Yintai Land (Group) Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
111.	Cainiao Smart Logistics Network Limited	沈国军担任董事的企业
112.	Profit Reach International Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
113.	Profit Reach Holdings Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
114.	Strong Eagle Fund L.P.	沈国军控制并担任负责人的企业
115.	Strong Eagle Limited	沈国军控制并担任负责人的企业
116.	Bless Rich Holdings Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业
117.	ART Capital Holdings Ltd.	沈国军控制并担任负责人的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
118.	海南银泰星际投资有限公司	沈国军控制并担任执行董事的企业
119.	北京世纪家园房地产开发有限公司	沈国军控制的企业
120.	攀枝花银泰商业管理有限公司	沈国军控制的企业
121.	成都银泰冠唯科技有限公司	沈国军控制的企业
122.	传富置业（成都）有限公司	沈国军控制的企业
123.	杭州昺泰投资合伙企业（有限合伙）	沈国军控制的企业
124.	涿水银泰旅游开发有限公司	沈国军控制的企业
125.	三亚东锣岛海上游乐有限公司	沈国军担任董事的企业
126.	杭州乐府投资管理有限公司	沈国军有重大影响的企业
127.	杭州宁俊实业有限公司	沈国军有重大影响的企业
128.	金华市传云物联网技术有限公司（注）	沈国军原任职企业菜鸟网络科技有限公司的子公司
129.	北京裕盛银泰商业管理顾问有限公司	沈国军之配偶张婉如控制并担任执行董事、经理的企业
130.	天一证券有限责任公司	沈国军担任董事的企业
131.	裕盛银泰运达体育文化发展（北京）有限公司	沈国军之配偶张婉如控制的企业
132.	北京誉佳宸文化发展有限公司	沈国军之配偶张婉如担任董事长的企业
133.	上海璞胤克电子商务有限公司	沈国军之子女沈芷蔚控制并担任执行董事、经理的企业
134.	名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	沈国军之弟沈君升担任董事的企业
135.	慈溪泰悦商业经营管理有限公司	沈国军之弟沈君升担任执行董事、总经理的企业



序号	关联方名称	与发行人关系
136.	宁波君悦投资有限公司	沈国军之弟沈君升担任董事、经理的企业
137.	宁波溪口泰悦新农村开发建设 有限公司	沈国军之弟沈君升有重大影响并担任经理的企 业
138.	宁波市溪口旅游开发股份有限 公司	沈国军之弟沈君升担任董事、总经理的企业
139.	杭州倚胜投资管理有限公司	沈国军之妹沈军燕担任经理的企业
140.	西安银泰成长置业有限公司	沈国军之弟沈君升担任执行董事兼总经理的企 业
141.	杭州兴华教育咨询有限公司	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
142.	杭州聚才人力资源服务有限公 司	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
143.	金华前锦投资有限公司	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
144.	杭州兴华前进投资管理合伙企 业（有限合伙）	沈国军之妹沈军燕的配偶鲁胜有重大影响的企业
145.	杭州兴华前进教育发展有限公 司	沈国军之妹沈军燕的配偶鲁胜担任董事兼总经 理的企业
146.	浙江浙商产融资产管理有限公 司	沈国军原控制的企业
147.	甘肃浙银天虹资本管理有限公 司	沈国军原控制的企业
148.	浙银富海（深圳）资本管理有限 公司	沈国军原控制的企业
149.	广州浙银创新资本管理有限公 司	沈国军原控制的企业
150.	浙银（上海）资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
151.	浙银协同资本管理有限公司	沈国军原控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
152.	浙江浙银绩优投资管理有限公司	沈国军原控制的企业
153.	浙银钜鑫（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
154.	浙银乾徕（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
155.	浙银伯乐（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
156.	浙银前源（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
157.	浙银汇智（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
158.	浙银上海湘府城市建设发展合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
159.	浙银智森（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
160.	浙银至善（厦门）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
161.	浙银渝富（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
162.	浙银益潮（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
163.	浙银信和成都资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
164.	浙银协同翊景投资（上海）合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
165.	浙银协同扬隆投资（上海）合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
166.	浙银协同彝鸿投资（上海）合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
167.	浙银天下资本管理（珠海）有限公司	沈国军原控制的企业
168.	浙银首润（深圳）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
169.	浙银睿锦（杭州）资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
170.	浙银纳海广州投资管理有限公司	沈国军原控制的企业
171.	浙银联创（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
172.	浙银科闻（宁波）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
173.	浙银俊诚（杭州）资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
174.	浙银今嘉（杭州）资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
175.	浙银佳好（杭州）资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
176.	浙银汇通（杭州）资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
177.	浙银汇来（杭州）资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
178.	浙银汇地（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
179.	浙银华弘（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
180.	浙银弘元（杭州）资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
181.	浙银国瀚（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
182.	浙银复成（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
183.	浙银沅禾（杭州）资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
184.	浙银大通（杭州）资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
185.	浙银创东方（杭州）资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
186.	浙银博汇（杭州）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
187.	浙银伯达（北京）资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
188.	浙江浙银昆仑资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
189.	武汉浙银天睿资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
190.	上海浙银金阁投资管理有限公司	沈国军原控制的企业
191.	上海浙银厚载资产管理有限公司	沈国军原控制的企业
192.	上海崇置城市建设发展合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
193.	山东浙银嘉润资本管理有限公司	沈国军原控制的企业
194.	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）	沈国军原控制的企业
195.	宁波梅山保税港区夕惕若厉投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
196.	霍尔果斯浙银恒寻股权投资管	沈国军原控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
	理合伙企业（有限合伙）	
197.	宁波梅山保税港区致丰投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
198.	浙银协同焱瑞投资（上海）合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
199.	镇江浙津文化旅游合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
200.	宁波梅山保税港区泽赋协同股权投资中心（有限合伙）	沈国军原控制的企业
201.	浙银协同扬景投资（上海）合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
202.	宁波梅山保税港区钜铭投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
203.	安吉钜勤投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
204.	安吉钜勇投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
205.	安吉钜道投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
206.	安吉钜汇投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
207.	赣州鸿禧投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
208.	珠海保税区和佳钜鑫医疗投资中心（有限合伙）	沈国军原控制的企业
209.	安吉钜金投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
210.	安乡县和佳医疗建设有限公司	沈国军原控制的企业
211.	施甸和佳医疗建设投资有限公司	沈国军原控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
	司	
212.	浙银伯嘉（杭州）投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
213.	辽宁德佳肉牛产业投资管理中心（有限合伙）	沈国军原控制的企业
214.	杭州雪珀投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
215.	杭州赛萨斯投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
216.	杭州昂麦维投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
217.	杭州高勒投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
218.	嘉兴智硅投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
219.	嘉兴智镁投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
220.	嘉兴迪智投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
221.	杭州盘江汇智投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
222.	杭州博仕投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
223.	绍兴上虞艾泽俊诚投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
224.	深圳市浙银首润卓越一号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
225.	深圳市浙银首润二号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
226.	深圳市浙润顺源投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
227.	深圳市浙银首润六号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
228.	深圳市浙银首润八号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
229.	深圳市浙银首润十号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
230.	深圳市浙银首润成长四号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
231.	深圳市浙银首润成长二号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
232.	深圳市浙银首润成长三号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
233.	深圳市浙银首润四号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
234.	深圳市浙银首润一号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
235.	深圳市浙银首润卓越三号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
236.	深圳市浙银首润成长五号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
237.	深圳市浙银首润七号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
238.	深圳市浙银首润九号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
239.	深圳市浙银首润三号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
240.	深圳市浙银首润五号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业

序号	关联方名称	与发行人关系
241.	深圳市浙银首润成长一号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
242.	深圳市浙银首润卓越四号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
243.	深圳市浙银首润卓越二号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
244.	深圳市浙银首润卓越五号投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
245.	杭州上优投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
246.	杭州吉海汇地股权投资基金合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
247.	杭州上博投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
248.	杭州上广投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
249.	宁波梅山保税港区齐轩股权投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
250.	陕西空港新城产业投资基金合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
251.	杭州河泰投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
252.	济南润银股权投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
253.	杭州雅营达投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
254.	杭州产聚投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
255.	衢州华海新能源科技产业股权投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业



序号	关联方名称	与发行人关系
256.	杭州浙银虹达投资管理合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
257.	济南嘉银股权投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业
258.	杭州交建彭大投资合伙企业（有限合伙）	沈国军原控制的企业

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，截至本补充法律意见书出具日，金华市传云物联网技术有限公司已不在为公司关联方。

## 5. 发行人期间内的关联交易情况

根据《审计报告》，期间内发行人和关联方之间重大关联交易情况如下：

### （1）接受劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联交易内容	2017 年 1-6 月
杭州南郡广告策划有限公司	广告费	116,504.85
浙江南都企业管理服务有限公司	广告费	20,867.31
小 计		137,372.16

### （2）提供劳务的关联交易

单位：元

关联方	关联关系	关联交易内容	2017 年 1-6 月
杭州新湖滨商业发展有限公司	沈国军有重大影响并担任董事长的企业	物业费	1,492,909.82
杭州龙翔商业发展有限公司	沈国军有重大影响并担任董事长的企业	物业费	2,086,603.93

	的企业		
杭州银泰购物中心有限公司	沈国军控制的企业	物业费	2,929,474.53
传富置业(成都)有限公司	沈国军控制的企业	物业费	4,174,017.35
名尚银泰城(淄博)商业发展有限公司	沈国军之弟沈君升担任董事的企业	物业费	466,019.42
杭州西溪银盛置地有限公司	沈国军控制的企业	物业费	636,792.45
金华市传云物联网技术有限公司	沈国军原任职企业菜鸟网络科技有限公司的子公司	物业费	6,387,440.44
杭州湖滨国际商业发展有限公司	沈国军担任董事长的企业	物业费	415,414.46
杭州新龙翔商业发展有限公司	沈国军有重大影响并担任董事长的企业	物业费	14,150.95
小 计			18,602,823.35

## 2、关联方应收应付款项

### (1) 截至 2017 年 6 月 30 日应收关联方款项

项目名称	关联方	账面余额(元)	坏账准备(元)
应收账款	杭州银泰城购物中心有限公司	2,722,158.48	136,107.92
	传富置业(成都)有限公司	93,226.00	4,661.30
	金华市传云物联网技术有限公司	1,579,290.88	78,964.55

	名尚银泰城（淄博）商业发展有 限公司	480,000.00	24,000.00
其他应收款	名尚银泰城（淄博）商业发展有 限公司	-	-
小 计	-	4,874,675.36	243,733.77

(2) 截至 2017 年 6 月 30 日应付关联方款项

项目名称	关联方	金额（元）
应付账款	浙江南都企业管理服务有限公司	5,333.33
其他应付款	传富置业（成都）有限公司	305,771.73
	杭州龙翔商业发展有限公司	284,030.55
小 计		595,135.61

本所律师查阅了天健出具的《审计报告》，核查了发行人与关联方之间上述关联交易的决策文件、交易合同、公司的关联交易制度等文件。本所律师经核查后认为，发行人与关联方之间的上述关联交易系遵循公平及自愿原则进行，不存在损害发行人和其他股东利益的情形，并已按照《公司章程》及公司相关制度的规定履行了适当的决策程序。

## 五、发行人主要财产变化情况

### (一) 发行人新取得的软件著作权证书

截至本补充法律意见书出具日，发行人本期新登记的软件著作权情况如下：

序号	著作权人	登记号	证书号	软件名称	首次发表日期	取得方式
----	------	-----	-----	------	--------	------

1	悦都网络	2017SR130450	软著登字第1715734号	悦嘉家 App 软件 ios 版	2016年3月14日	自行取得
2	悦都网络	2017SR127766	软著登字第1713050号	悦嘉家 App 软件安卓版	2016年3月14日	自行取得
3	悦都网络	2017SR127758	软著登字第1713042号	悦服务 App 软件 ios 版	2016年3月14日	自行取得
4	悦都网络	2017SR127761	软著登字第1713045号	悦服务 App 软件安卓版	2016年3月14日	自行取得

(二) 发行人的域名更新

截至本意见书出具日，发行人拥有的注册域名更新情况如下：

序号	注册主体	域名网址	备案许可证号	有效期
1	发行人	naradares.com	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.5.15-2020.5.15
2	发行人	naradares.cn	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.5.15-2020.5.15
3	发行人	naradares.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.5.15-2020.5.15
4	发行人	nacityres.com	浙 ICP 备 12039560 号-2	2014.5.6-2020.5.6
5	发行人	4001037979.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2020.5.6
6	发行人	4001037979.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2020.5.6
7	发行人	4001037979.com	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2020.5.6
8	发行人	nacity.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2020.5.6
9	发行人	nacity.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2020.5.6
10	发行人	ndwy.cn	浙 ICP 备 12039560 号-4	2006.7.26-2020.7.26
11	发行人	nacityres.cn	浙 ICP 备 12039560 号-4	2014.5.6-2020.5.6
12	发行人	nacityres.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-4	2014.5.6-2020.5.6
13	悦都网络	joyhomenet.net	浙 ICP 备 16019747 号-1	2016.5.5-2019.5.5

14	悦都网络	joyhomenet.cn	浙 ICP 备 16019747 号-1	2016.5.5-2019.5.5
15	悦都网络	joyhomenet.com	浙 ICP 备 16019747 号-1	2016.5.5-2019.5.5
16	发行人	nacity.com	浙 ICP 备 12039560 号-5	2013.10.6-2018.10.6
17	浙江大悦资产管理有限公司	qundaoclub.com	浙 ICP 备 17016982 号-1	2016.11.29-2017.11.29

(三) 发行人的房产租赁情况更新

1.截至本法律意见书出具日,发行人及其子公司作为员工宿舍的房屋租赁更新情况如下:

序号	承租人	位置	面积(平方米)	月租金(元)	租赁期限
1.	发行人	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.	发行人	滨江区逸天广场	150.4	3,700.00	2016.1.1-2018.12.31
3.	发行人	慈溪市宗汉街道百两村桥南59号	250	4,166.70	2017.1.1-2017.12.31
4.	发行人	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
5.	发行人	郑州市惠济区长兴路水景雅苑	170	3,500.00	2017.4.21-2018.2.20
6.	发行人	河南省中牟县大孟社区三路一区六号楼	123.53	1,953.14	2017.4.1-2017.9.30
7.	发行人	河南省中牟县大孟社区三路一区八号楼	130	1,953.14	2017.4.1-2017.9.30
8.	发行人	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

9.	发行人	新郑市龙湖镇祥云路国瑞城 爵士院 10 号楼	84.22	1,670.00	2016.11.1-2017.10.31
10.	发行人	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
11.	发行人	何家坝 5 号	30	1,200.00	2017.4.1-2018.3.31
12.	发行人	西湖区文二西路 99 号银座会 所	150	1,344.00	2017.3.1-2018.2.28
13.	发行人	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
14.	发行人	滨江区浦沿街道园区中路 28 号	70	3,000.00	2017.3.22-2018.3.21
15.	发行人	江干区御道家园	66.97	3,700.00	2017.5.20-2019.5.19
16.	发行人	下城区朝晖五区	48.38	4,608.00	2017.8.5-2018.8.4
17.	发行人	西溪北苑 29 幢	90	3,400.00	2017.8.1-2018.7.31
18.	发行人	湖州市月河街道东街达昌新 村 2 幢	79.65	2,400.00	2016.11.27-2017.11.26
19.	发行人	金华市金东区孝顺镇前楼下 村灵秀街 7 号 3 楼	130	957.92	2016.10.21-2017.10.20
20.	发行人	金华市金东区孝顺镇前楼下 村灵秀街 7 号 4 楼	130	957.92	2016.10.1-2017.9.30
21.	发行人	萧山区宁围镇佳丰南苑 29 幢	80	3,400.00	2017.7.20-2018.7.19
22.	发行人	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
23.	发行人	逸品福邸 21 幢	126.99	1,350.00	2017.7.1-2020.6.30
24.	发行人	成都高新区大源南二街五号 院	105	2,500.00	2016.10.1-2017.9.30

25.	发行人	西湖区西穆郛社区 57 号	100	3,000.00	2017.6.8-2018.6.7
26.	发行人	骆家庄西苑二区 99 号	20	1,620.00	2017.10.20-2018.10.19
27.	发行人	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
28.	发行人	上海市虹口区海门路 609 号	70.97	6,000.00	2017.6.1-2018.5.31
29.	发行人	浦东新区施湾三路 1105 弄	128	3,000.00	2017.4.1-2019.3.31
30.	发行人	西湖区留下荆长路 19-2 号	80	8,800.00	2017.8.8-2018.8.7
31.	发行人	滨江园区中路 28 号	120	9,600.00	2017.6.29-2018.6.28
32.	采林物业	昆山市开发区美华西村	85	1,600.00	2017.6.20-2018.6.19
33.	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

2.截至本法律意见书出具日，发行人及其子公司作为办公用房、长租公寓运营的房屋租赁情况更新如下：

序号	承租人	位置	面积(平方米)	月租金(元)	租赁期限
1	发行人	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
2	浙江大悦资产管理有限公司	滨江区江陵路 336 号鑫都汇大厦	14,100	634,735.00	2017.1.1-2028.12.31
3	浙江大悦资产管理有限公司	九环路 31-6 号	6,113.02	149,066.30	2017.3.20-2027.7.19
4	浙江大悦资产管理有限公司	西湖区天目山路 405 号	13,370	320,833.33	2017.7.15-2029.7.14

## 六、发行人的重大债权债务

截止本补充法律意见书出具之日，发行人正在履行的重大合同及其他重大债

权债务情况如下：

1. 物业服务合同

截至本补充法律意见书出具日，发行人正在履行的重大物业服务合同具体情况如下：

合同名称	业主	合同金额/管理面积	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	上海绿地海湾置业有限公司	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[注 2]	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
绿地香颂项目售楼处物业服务合同	河南绿地牟山置业有限公司	总计 5,767,695.76 元	2016 年 9 月 26 日至 2017 年 9 月 25 日	2017 年 1 月 10 日
绿地公园城项目售楼处物业服务合同	河南绿地商城置业有限公司	总计 7,100,294.11 元	2016 年 9 月 25 日至 2017 年 9 月 24 日	2017 年 1 月 10 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

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，截至本补充法律意见书出具日，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。

## 2. 重大采购合同

截至本补充法律意见书出具日，发行人正在履行的重大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理有限公司《房屋租赁合同》	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
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
群岛鑫都汇店精装修合同	浙江震霆装饰设计工程有限公司装修合同	总计 7,000,000 元	2017年2月8日至2017年5月31日[注1]	2017年4月12日
群岛红普路项目精装修合同	杭州屹峰装饰工程有限公司	总结 5,540,000 元	2017年5月28日至2017年8月15日[注2]	2017年5月
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

注 1：该合同项目已完工，但尚未验收。

注 2：该合同项目已完工，但尚未验收。

本所律师核查了发行人上述重大合同的内容及履行情况，认为发行人上述重大合同的内容和形式合法有效，合同的履行不存在法律障碍。

## 七、发行人新召开的股东大会、董事会、监事会会议情况

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

2017年4月5日，发行人召开第一届监事会第七次会议，审议并通过了《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》。

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

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

2017年4月26日，发行人召开第一届董事会第十七次会议，审议并通过了《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》。

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

2017年6月14日，发行人召开第一届董事会第十八次会议，审议并通过了《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》。

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

2017年7月24日，发行人召开第一届董事会第二十次会议，审议并通过了《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》。

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

2017年8月15日，发行人召开第一届董事会第二十一次会议，审议并通过了《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》。

2017年8月15日，发行人召开第一届监事会第九次会议，审议并通过了《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》。

2017年8月30日，发行人召开2017年第四次临时股东大会，审议并通过了《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》。

本所律师核查了发行人截止本补充法律意见书出具之日股东大会、董事会、监事会会议召开情况，发行人相关会议的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

## 八、发行人监事、高级管理人员的变化

2017年4月5日，发行人监事会收到公司监事何师柱先生提交的书面辞职报告。2017年4月20日，发行人召开2017年第一次临时股东大会经审议选举金新昌为公司第一届监事会监事，任期自股东大会选举通过之日起至第一届监事会届满。

2017年7月5日，发行人召开第一届董事会第十九次会议经审议聘任余剑义为副总经理。

根据发行人董事会决议和会议记录及本所律师的核查,发行人现有高级管理人员的任职符合法律、法规和规范性文件以及发行人《公司章程》的规定。发行人高级管理人员期间的变化符合有关规定,并已履行了必要的法律程序,发行人期间内高级管理人员没有发生重大不利变化。

## 九、发行人期间内享受的政府补助

根据发行人提供的文件和《审计报告》,2017年1-6月份,发行人享受的政府补助情况如下:

补助项目	2017年1-6月 (元)	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金	942,907.00	与收益相关
用工补助专项资金	265,322.00	与收益相关
其他补助	144,399.88	与收益相关
小 计	1,352,628.88	

根据《关于南都物业服务股份有限公司最近三年及一期非经常性损益的鉴证报告》,发行人2017年1-6月获得政府补助共计1,352,628.88元,明细如下:

(1) 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)等文件,公司收到财政扶持资金102,907.00元。

(2) 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265,322.00元。

(3) 公司收取财政局绩效奖励530,000.00元。

(4) 公司收取退税补贴310,000.00元。

(5) 公司收取其他零星政府补助共计144,399.88元。

本所律师核查了发行人政府补助网上公告文件及收款凭证，查阅了《中华人民共和国企业所得税法》等相关法律、法规规定及天健出具的《审计报告》和《纳税情况鉴证报告》中披露的相关内容。

本所律师经核查后认为，发行人享受的上述政府补助合法、合规、真实、有效。

## 十、诉讼、仲裁或行政处罚

1. 截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其控股子公司新增的尚未了结的标的金额超过 50 万元的诉讼情况如下：

(1) 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、702、703、704、705、706、707、708、1001、1002、1003 室房屋不动产转移登记至原告；请求判令被告承担本案诉讼费用。杭州市西湖区人民法院已受理该案件。截至本补充法律意见书出具日，该案件尚在审理过程中。

本所律师经核查后认为，上述诉讼案件对发行人生产经营不会产生重大影响，对本次发行上市不构成实质性障碍。

2. 截至本补充法律意见书出具之日，发行人及其控股子公司期间内受到的行政处罚（罚款金额超过 1 万元）情况如下：

(1) 2017 年 5 月 11 日，因发行人管理的小区电梯未定期检验相关事宜，杭州市拱墅区市场监督管理局对其作出（杭拱）市管质处字〔2017〕001 号《行政处罚决定书》，决定对发行人处以罚款人民币 120,000 元的行政处罚。发行人已经及时缴纳上述罚款，并已及时进行整改措施，该处罚已结案。

2017 年 7 月 12 日，杭州市拱墅区市场监督管理局出具《情况说明》，南都物业及时进行整改，缴纳罚款，该行为不属于重大违法行为。

(2) 2017 年 3 月 28 日，上海采林物业管理有限公司因管理的上海松江区九城湖滨小区地下车库不符合消防技术标准的相关事宜，上海市松江区公安消防

支队对其作出沪公（松）（消）行罚决字〔2017〕2981700624号《行政处罚决定书》，决定对发行人处以责令停产停业，罚款人民币19,000元的行政处罚。上海采林物业管理有限公司已经及时缴纳上述罚款，并已及时进行整改措施。

2017年8月25日，上海市松江区公安消防支队出具《情况说明》，上海采林物业管理有限公司自2014年1月1日至2017年6月30日管理上海松江区九城湖滨小区期间在消防安全上不存在重大行政处罚和重大违法行为。

（3）2017年1月13日，因发行人管理的小区排放污水水质超标相关事宜，上海市浦东新区城市管理行政执法局对其作出2041763205号《行政处罚决定书》，决定对发行人处以罚款人民币22,000元的行政处罚。发行人上海分公司及时缴纳罚款，完成整改措施，该处罚已结案。

2017年8月30日，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《证明》，发行人上海分公司已经缴纳上述罚款，并及时完成整改措施，该行为不属于重大违法行为。

（4）2017年8月21日，因发行人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对其作出上公（消）行罚决字〔2017〕11000224号《行政处罚决定书》，决定对发行人处以罚款2万元的行政处罚。发行人已经及时缴纳上述罚款，并已及时进行整改措施。

根据杭州市公安消防支队上城区大队出具的《情况说明》，发行人及时缴纳罚款，并在规定时间内整改，上述行为不属于重大违法行为。



## 第二部分 反馈意见之发行人律师回复情况更新

根据中国证券监督管理委员会161617号《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（以下简称“《反馈意见》”）的要求，本所律师对发行人的有关事项在期间内的情况进行更新核查，并形成查验及结论如下：

### 《反馈意见》之“规范性问题”第13题更新情况

请保荐机构、发行人律师说明是否简单依据经营范围对同业竞争做出判断，是否仅以经营区域、细分产品、细分市场不同来认定不构成同业竞争。请保荐机构、发行人律师核查控股股东、实际控制人及其配偶的其他亲属是否从事与发行人相同或相似业务，上述企业的历史沿革、资产、人员、业务和技术等方面与发行人的关系，采购销售渠道、客户、供应商等方面是否影响发行人的独立性。是否存在控股股东、实际控制人及其配偶、董事、监事和高级管理人员利用该等其他亲属关系，或者以解除婚姻关系规避监管的情形。

回复：

一、请保荐机构、发行人律师说明是否简单依据经营范围对同业竞争做出判断，是否仅以经营区域、细分产品、细分市场不同来认定不构成同业竞争。请保荐机构、发行人律师核查控股股东、实际控制人及其配偶的其他亲属是否从事与发行人相同或相似业务，上述企业的历史沿革、资产、人员、业务和技术等方面与发行人的关系，采购销售渠道、客户、供应商等方面是否影响发行人的独立性。

发行人控股股东、实际控制人及其配偶的其他亲属投资、控制、任职的企业情况如下：

#### （一）南都地产服务

南都地产服务系发行人实际控制人韩芳持股 100%的一人有限公司，主营业务为投资管理、咨询服务。现持有杭州市西湖区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330106563005382B 的《营业执照》，住所地为杭州市西湖区古墩路 829 号 1609 室，法定代表人为韩芳，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）”。南都地产服务注册资本为 2,000 万元，其中韩芳出资 2,000 万元，占注册资本的 100%。

1. 南都地产服务的历史沿革情况如下：

（1）南都地产服务的设立

南都地产服务于 2010 年 9 月 19 日由南都有限与韩芳共同投资设立。

2010 年 8 月 17 日，浙江天平会计师事务所有限责任公司为南都地产服务设立时的出资出具了编号为“浙天验（2010）190 号”《验资报告》，截至 2010 年 8 月 16 日，南都地产服务收到股东缴纳的货币出资 500 万元。

2010 年 9 月 19 日，南都地产服务办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	450	90
2	韩 芳	50	10
合 计		<b>500</b>	<b>100</b>

（2）2013 年增资

2013 年 4 月 8 日，经南都地产服务股东会决议，同意公司注册资本由 500 万元增至 1,000 万元，新增注册资本 500 万元由股东韩芳认缴。

2013 年 4 月 12 日，浙江之江会计师事务所有限公司为南都地产服务设立时的出资出具了编号为“浙之验字（2013）第 157 号”《验资报告》，截至 2013 年 4 月 11 日，南都地产服务收到股东缴纳的货币出资 500 万元。

2013 年 4 月 22 日，南都地产服务办理完成上述增资的工商变更登记，上述增资完成后南都地产服务股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	450	45
2	韩芳	550	55
合计		<b>1,000</b>	<b>100</b>

### （3）2015年增资及股权转让

2014年12月30日，经南都地产服务股东会决议，同意公司注册资本由1,000万元增至2,000万元，新增注册资本1,000万元由股东韩芳出资认缴；同意南都有限将其持有的公司450万元出资额，对应该公司22.5%股权以450万元的价格转让给股东韩芳。

2014年12月30日，南都有限与韩芳就上述股权转让签订了《股权转让协议》。

根据浙江之江会计师事务所有限公司于2015年3月6日出具的“浙之验字（2015）015号”《验资报告》，截至2015年3月6日，南都地产服务已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）1,000万元，均为货币出资。

2015年1月6日，南都地产服务办理完成上述增资及股权转让的工商变更登记，上述增资及股权转让完成后南都地产服务股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	韩芳	2,000	100
合计		<b>2,000</b>	<b>100</b>

### 2. 南都地产服务的资产情况

根据南都地产服务及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都地产服务主要资产包括货币资金、其他应收款及长期股权投资，与南都物业之间不存在资产混同的情况。

### 3. 南都地产服务人员情况

根据南都地产服务提供的员工名册，南都地产服务共有员工 10 名。根据南都地产服务及南都物业出具的《承诺函》，南都地产服务不存在与南都物业员工混同的情况。

#### 4. 南都地产服务业务与技术情况

南都地产服务主要从事投资业务及咨询服务，根据杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 3 月 8 日出具的“杭正瑞审字（2017）第 1048 号”《审计报告》和杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 8 月 23 日出具的“杭正瑞审字（2017）第 1184 号”《审计报告》，南都地产服务 2016 年度、2017 年 1-6 月营业收入分别为 3,756,765.62 元、0 元，具体构成情况如下：

项目	2016 年度（元）	2017 年 1-6 月（元）
服务收入	836,962.45	-
利息收入	2,919,803.17	-
合计	3,756,765.62	-

根据南都地产服务及南都物业出具的《承诺函》，南都地产服务主营业务为投资管理、咨询服务，咨询服务类别为撮合类咨询业务，不存在与南都物业经营相同或相近业务的情况，其主营业务不涉及南都物业的核心技术，南都地产服务在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系。

#### 5. 南都地产服务的主要客户、供应商情况

##### （1）南都地产服务 2013 年至 2017 年 6 月前五大客户情况

根据南都地产服务确认，报告期内该公司除作为控股平台持有部分投资外，主要为广告类企业提供撮合类咨询服务，包括推广业务对接、协助招商等。

序号	客户名称	销售金额（含税，元）
<b>2013 年度</b>		
1	上海分众德峰广告传播有限公司	359,000

2	上海驰众广告传播有限公司	238,300
3	上海精视广告传播有限公司	205,725
4	嘉兴市艾可广告传媒有限公司	2,500
<b>2014 年度</b>		
1	胡晨（个人卖房）	1,400,000
2	驰众广告有限公司	551,500
3	上海精视广告传播有限公司	414,237.5
4	上海驰众广告传播有限公司	322,100
5	上海分众德峰广告传播有限公司	160,100
<b>2015 年度</b>		
1	驰众广告有限公司	856,710.8
2	上海精视广告传播有限公司	340,739.25
3	杭州美阁综合服务有限公司	194,538
4	上海瑞庭物业管理服务有限公司	88,705.87
5	杭州宫玺广告有限公司	80,000
<b>2016 年度</b>		
1	驰众广告有限公司	512,016.89
2	上海精视广告传播有限公司	143,118.75
3	成都我来啦网络信息技术	48,000
4	上海瑞庭物业管理有限公司	39,146.46
5	杭州乾弘广告有限公司	23,612.84

2017年1-6月		
1	—	—

(2) 南都地产服务 2013 年至 2017 年 6 月前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购金额（元）
<b>2013 年度</b>		
1	杭州时代光华教育发展有限公司	10,600
<b>2014 年度</b>		
1	—	—
<b>2015 年度</b>		
1	—	—
<b>2016 年度</b>		
1	—	—
<b>2017 年 1-6 月</b>		
1	杭州泽宇实业有限公司	33,966
2	杭州永佳商务会展有限公司	32,000
3	杭州斐莹广告策划有限公司	30,000
4	宁波世纪易德信息科技有限公司	23,500
5	浙江大学圆正控股集团有限公司文化用品分公司	11,340

根据南都地产服务及南都物业确认，南都地产服务上述客户、供应商不存在与南都物业主要客户、供应商重叠的情况，南都地产服务不存在向南都物业客户提供物业服务或其他南都物业主营业务相关服务的情况，南都地产服务与南都物业之间不存在同业竞争关系，也不存在对南都物业的采购销售渠道或发行人独立

性产生影响的情况。

## （二）南都企管

南都企管系发行人控股东南都地产服务控股子公司，主营业务为会所运营管理和顾问咨询。现持有浙江省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91330000720085815P的《营业执照》，住所地为杭州市文新路369号，法定代表人为吴辉，注册资本为200万元，经营范围为：“企业管理，住宿（限分公司凭有效许可证经营），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）”。现南都地产服务持有南都企管90%的股权，韩芳持有南都企管10%股权。

### 1. 南都企管的历史沿革情况如下：

#### （1）南都酒店的设立

南都酒店于2000年7月6日由浙江南都物业管理公司与浙江南都富华房地产开发有限公司共同投资设立。

2000年2月17日，浙江之江会计师事务所有限责任公司为南都酒店设立时的出资出具了编号为“浙之验字（2000）第010号”的《验资报告》，截止2000年2月16日止，南都酒店收到股东缴纳的全部注册资本50万元。

2000年7月6日，南都酒店办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	浙江南都富华房地产开发有限公司	45	90
2	浙江南都物业管理公司	5	10
合计		50	100

#### （2）南都酒店2002年股权转让

2000年11月26日，经南都酒店股东会决议，同意浙江南都富华房地产开发有限公司将其持有的南都酒店90%股权对应45万元出资额转让给万科南都。

2002年1月10日，南都酒店办理完成本次工商变更登记，本次股权转让完成后南都酒店股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	万科南都	45	90
2	浙江南都物业管理公司	5	10
合 计		<b>50</b>	<b>100</b>

### （3）南都酒店2002年增资

2002年9月10日，经南都酒店股东会决议，同意南都酒店注册资本增加至200万元。其中，万科南都认缴新增注册资本135万元，浙江南都物业管理公司认缴新增注册资本15万元。

根据浙江之江会计师事务所有限责任公司于2002年9月1日出具的编号为“浙之验（2002）256号”的《验资报告》，截止2002年9月28日止，南都酒店收到股东缴纳的全部新增注册资本合计150万元，均为货币出资。

2002年10月16日，南都酒店办理完成上述增资的工商变更登记。本次增资后，南都酒店的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	万科南都	180	90
2	浙江南都物业管理公司	20	10
合 计		<b>200</b>	<b>100</b>

### （4）2007年股权转让

2006年11月16日，经南都酒店股东会决议，同意万科南都将其持有的南



都酒店 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酒店 10%股权对应 20 万元出资额转让给韩芳。

2006 年 11 月,上述股权转让各方就上述股权转让签订了《股权转让协议》。

2007 年 1 月 8 日,南都酒店办理完成上述股权转让的工商变更登记,本次股权转让后南都酒店股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	南都有限	180	90
2	韩芳	20	10
合计		200	100

#### (5) 2015 年股权转让

2015 年 8 月 28 日,经南都酒店股东会决议,同意南都有限将其持有的南都酒店 90%股权对应 180 万元出资额转让给南都地产服务。

2015 年 8 月 28 日,南都有限与南都酒店就上述股权转让签订了《股权转让协议》。

2015 年 9 月 16 日,南都酒店办理完成上述股权转让的工商变更登记,本次股权转让后南都酒店股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	南都地产服务	180	90
2	韩芳	20	10
合计		200	100

#### (6) 2017 年 4 月 5 日,南都酒店更名为浙江南都企业管理服务有限公司。

## 2. 南都企管的资产情况

南都企管的经营资产主要为汽车、空调、电视等,用于日常办公及提供会所

管理服务。

根据南都企管及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都企管主要资产包括货币资金、其他应收款、长期股权投资及部分经营用固定资产，南都企管与南都物业之间不存在资产混同的情况。

### 3. 南都企管人员情况

根据南都企管提供的员工名册，南都企管共有员工 46 名。根据南都企管及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都企管不存在与南都物业员工混同情况。

### 4. 南都企管业务与技术情况

南都企管主要从事会所运营管理和顾问咨询，根据杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 2 月 23 日出具的“杭正瑞审字〔2017〕第 1047 号”《审计报告》和南都企管提供的 2017 年 1-6 月财务资料，南都企管 2016 年度、2017 年 1-6 月营业收入分别为 5,423,900.43 元、2,917,065.33 元，具体构成情况如下：

项目	2016 年度（元）	2017 年 1-6 月（元）
客房收入	435,701.41	203,312.43
场地费及管理费收入	4,792,060.70	2547,469.96
房租收入	188,112.67	162,302.38
其他收入	8,025.65	3,980.56
<b>合计</b>	<b>5,423,900.43</b>	<b>2,917,065.33</b>

根据南都企管及南都物业出具的《承诺函》，南都企管的主营业务为会所运营管理和顾问咨询，不存在与南都物业经营相同或相近业务的情况，其主营业务不涉及南都物业的核心技术，南都企管在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系。

### 5. 南都企管的主要客户、供应商情况

(1) 南都企管 2013 年至 2017 年 6 月前五名客户情况

根据南都企管确认，该公司报告期内依托酒店管理等相关经营范围主要运营江滨花园会所、南都城市别墅会所等；此外，浙江太极禅文化发展有限公司委托南都企管整体管理其会所，南都企管向该客户收取管理费。

序号	客户名称	销售金额（元）
<b>2013 年度</b>		
1	杭州娇姿企业管理咨询有限公司（杭州娇姿商贸有限公司）	350,000
2	杭州音之舞教育科技股份有限公司	270,470
3	浙江山海棋院	160,250
4	杭州市下城区静博士美容美体馆（杭州静瑞美容管理有限公司）	97,785
5	曹祎英	60,500
<b>2014 年度</b>		
1	杭州娇姿企业管理咨询有限公司	364,483
2	杭州音之舞教育科技股份有限公司	257,067
3	浙江山海棋院	184,387
4	杭州蓝箭文化策划有限公司	135,000
5	杭州市下城区静博士美容美体馆	102,674
<b>2015 年度</b>		
1	浙江太极禅文化发展有限公司	570,339
2	杭州华娇商贸有限公司	444,134
3	杭州蓝箭文化策划有限公司	291,667

4	杭州音之舞教育科技有限公司	282,072
5	浙江山海棋院	157,500
<b>2016 年度</b>		
1	浙江太极禅文化发展有限公司	3,242,076
2	杭州华娇商贸有限公司	448,402
3	浙江国俊有限公司	373,907
4	杭州音之舞教育科技有限公司	290,534
5	杭州天倪文化创意有限公司	230,000
<b>2017 年 1-6 月</b>		
1	浙江太极禅文化发展有限公司	1,694,139.84
2	浙江国俊有限公司	387,731.48
3	杭州华娇商贸有限公司	194,175.73
4	杭州音之舞教育科技有限公司	145,266.99
5	浙江山海棋院	87,169.42

(2) 南都企管 2013 年至 2017 年 6 月前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购金额（元）
<b>2013 年度</b>		
1	浙江万科南都置业有限公司	80,000
2	同方人工环境有限公司	21,610
3	浙江钱江市场德意屋服装经营部	9,097
4	杭州梵雨家纺有限公司	8,720

<b>2014 年度</b>		
1	浙江万科南都置业有限公司	80,000
2	杭州南华装璜工程设计有限公司	34,200
3	杭州梵雨家纺有限公司	12,360
4	浙江钱江市场德意屋服装经营部	5,237
<b>2015 年度</b>		
1	杭州南华装璜工程设计有限公司	150,000
2	浙江万科南都置业有限公司	80,000
3	杭州德业电器有限公司	57,120
4	浙江钱江市场德意屋服装经营部	2,936
<b>2016 年度</b>		
1	杭州南华装璜工程设计有限公司	100,000
2	浙江万科南都置业有限公司	80,000
3	杭州德业电器有限公司	11,960
4	浙江钱江市场德意屋服装经营部	3,250.6
5	姚明友、王龙根	4,200
<b>2017 年 1-6 月</b>		
1	浙江万科南都房地产有限公司	80,000
2	姚明友	21,600
3	杭州华恒房地产代理有限公司	20,000
4	王龙根	20,400

5	沈建新	7,800
---	-----	-------

根据南都企管及南都物业确认，南都企管报告期内前五名客户中浙江太极禅文化发展有限公司在 2015 年 9 月前系南都物业客户，南都物业原为浙江太极禅文化发展有限公司提供物业服务；后由于该公司拟将其会所委托具有会所管理相关资质的企业整体管理，南都企管依托包括企业管理、住宿（限分公司凭有效许可证经营）、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）、日用百货的销售等完整的经营范围，与浙江太极禅文化发展有限公司建立业务关系并提供会所管理服务。为避免因服务于同一客户导致影响南都物业独立性等考量，南都物业同时终止了与浙江太极禅文化发展有限公司的业务关系。南都企管与发行人不存在同时为该客户提供服务的情况，南都物业与南都企管实际所提供的服务内容不同，南都物业与南都企管之间不存在同业竞争关系或影响南都物业独立性的情况。

根据南都企管及南都物业确认，南都企管报告期内前五名客户中浙江山海棋院同时为南都物业报告期内的客户，南都企管将租用的南都城市别墅会所转租给浙江山海棋院使用，同时南都物业为该主体提供物业服务，2013 年至 2016 年及 2017 年 1-6 月南都物业与该主体之间的销售收入分别为 20,000 元、20,000 元、20,000 元及 19,708.74 元及 9,708.74 元，分别占南都物业各年度销售收入的 0.0069%、0.0051%、0.0043%、0.0034%和 0.0026%。因此，南都企管与南都物业对浙江山海棋院提供的服务不同，且南都物业对浙江山海棋院的销售收入占比较低，浙江山海棋院不属于南都物业的主要客户，上述客户重叠的情况不会导致南都企管与南都物业构成同业竞争关系或影响南都物业独立性。

南都企管前五名供应商中杭州南华装璜工程设计有限公司系注册于杭州的知名装修公司，报告期内曾分别向南都物业、南都企管提供装修服务，上述供应商提供的系同类的偶发性采购，与南都物业、南都企管主营业务无密切关系，系两公司各自根据市场原则选择的结果，上述供应商重叠的情况不会导致南都企管与南都物业构成同业竞争关系或对南都物业的采购销售渠道及独立性造成影响。

### （三）南都营销

南都营销系发行人控股东南都地产服务持有 100%权益的控股子公司，主营业务为房地产销售代理、房屋置换服务。现持有浙江省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91330000670281542P 的《营业执照》，住所地为杭州市西湖区文新街道竞舟路 344 号，法定代表人为张晓波，注册资本为 500 万元，经营范围为：“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”。南都地产服务现持有南都营销 70%的股权，南都酒店现持有南都营销 30%的股权。

1. 南都营销的历史沿革情况如下：

(1) 南都营销的设立

南都营销于 2007 年 12 月 27 日由南都有限与南都酒店共同出资设立。

2007 年 12 月 27 日，浙江之江会计师事务所有限公司为南都营销设立时的出资出具了编号为“浙之验（2007）第 438 号”《验资报告》，截至 2007 年 12 月 26 日，南都营销收到股东缴纳的货币出资 500 万元。

2007 年 12 月 27 日，南都营销办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	350	70
2	南都酒店	150	30
合计		500	100

(2) 2010 年股权转让

2010 年 1 月 1 日，经南都营销股东会决议，同意南都酒店将其持有南都营销 10%股权对应 50 万元出资额转让给杨振春。同日，上述股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2010 年 2 月 20 日，南都营销完成前述工商变更登记，股权转让完成后南都营销股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	350	70
2	南都酒店	100	20
3	杨振春	50	10
合 计		<b>500</b>	<b>100</b>

### （3）2015 年股权转让

2015 年 4 月 20 日，经南都营销股东会决议，同意杨振春将其持有的南都营销 10% 股权对应 50 万元出资额转让给南都酒店。同日，上述股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2015 年 4 月 27 日，南都营销完成前述工商变更登记，本次股权转让完成后南都营销股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	350	70
2	南都酒店	150	30
合 计		<b>500</b>	<b>100</b>

### （4）2015 年第二次股权转让

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 万元出资额股份转让给南都地产服务。同日，双方签订了《股权转让协议》。

2015 年 9 月 18 日，南都营销完成前述工商变更登记，股权转让完成后南都营销股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
----	------	---------	---------



序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	350	70
2	南都酒店	150	30
合 计		500	100

## 2. 南都营销的资产情况

根据南都营销及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都营销主要资产包括货币资金、应收账款及少量办公用固定资产，南都营销与南都物业之间不存在资产混同的情况。

## 3. 南都营销人员情况

根据南都营销提供的员工名册，南都营销共有员工 46 名。根据南都营销及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都营销不存在与南都物业员工混同情况。

## 4. 南都营销业务与技术情况

南都营销主要从事房地产销售代理、房屋置换服务，根据杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 3 月 2 日出具的“杭正瑞审字〔2017〕第 1044 号”《审计报告》和南都营销提供的 2017 年 1-6 月财务资料，南都营销 2016 年度和 2017 年 1-6 月营业收入分别为 9,835,943.98 元、3,356,265.02 元，具体构成情况如下：

项目	2016 年度（元）	2017 年 1-6 月（元）
办证费收入	218,015.15	29,952.84
代理服务收入	9,617,928.83	3,326,312.18
合计	9,835,943.98	3,356,265.02

根据南都营销及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都营销的主营业务为房地产销售代理、房屋置换服务，不存在与南都物业经营相同或相近

业务的情况，其主营业务不涉及南都物业的核心技术，南都营销在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系。

5. 南都营销的主要客户、供应商情况

(1) 南都营销 2013 年至 2017 年 6 月前五名客户情况：

根据南都营销确认，该公司作为房产中介业务经营主体，其主要客户均为房地产开发公司。

序号	客户名称	销售金额（元）
<b>2013 年度</b>		
1	浙江省钱江船舶有限公司	3,497,499
2	杭州平瑞房地产开发有限公司	2,444,909
3	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	2,228,701
4	杭州昊嘉置业有限公司	500,000
5	杭州万坤置业有限公司	450,276
<b>2014 年度</b>		
1	浙江省钱江船舶有限公司	2,879,496.89
2	杭州昊嘉置业有限公司	1,394,037.82
3	杭州平瑞房地产开发有限公司	1,334,653.10
4	杭州莱茵达枫潭置业有限公司	1,074,225.88
5	杭州世茂新里程置业有限公司	824,405.82
<b>2015 年度</b>		
1	浙江南都置业有限公司	2,122,447.29
2	杭州世茂新里程置业有限公司	1,839,801.14

3	杭州良渚文化村开发有限公司	571,000.00
4	杭州元茂置业有限公司	376,259.74
5	杭州越港实业投资有限公司	324,280.11
<b>2016 年度</b>		
1	浙江南都置业有限公司	3,185,273.78
2	杭州越港实业投资有限公司	2,022,248.45
3	杭州金成金都置业有限公司	1,436,716.66
4	杭州林庐房产开发公司	1,247,386.98
5	杭州良渚文化村开发有限公司	587,737.44
<b>2017 年 1-6 月</b>		
1	浙江南都置业有限公司	1,725,030.26
2	杭州金成金都置业有限公司	323,313.42
3	杭州林庐房地产开发有限公司	314,045.48
4	杭州金成品屋置业有限公司	284,590.62
5	杭州越港实业投资有限公司	233,489.42

(2) 南都营销 2013 年至 2017 年 6 月前五名供应商情况

根据南都营销提供的资料，2013 年至 2017 年 6 月前五名供应商情况如下：

序号	供应商名称	采购金额（元）
<b>2013 年度</b>		
1	杭州南郡广告策划有限公司	800,000.00
<b>2014 年度</b>		

1	杭州颐高数码科技商行	1,300.00
<b>2015 年度</b>		
1	杭州蓝狮房地产咨询有限公司	12,361.40
2	杭州佳博电子有限公司	530.00
<b>2016 年度</b>		
1	杭州南郡广告策划有限公司	58,252.42
2	翌弘（上海）信息技术有限公司	29,126.21
<b>2017 年 1-6 月</b>		
1	杭州南郡广告策划有限公司	30,000
2	翌弘（上海）信息技术有限公司	30,000

根据南都营销及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南都营销 2013 至 2017 年 6 月前五名客户中杭州昊嘉置业有限公司、浙江省钱江船舶有限公司为南都物业客户，其中上述房产公司部分项目系由南都物业提供物业服务；南都营销向上述客户提供房产中介服务。报告期内南都物业对上述客户销售情况如下：

客户名称	项目	浙江省钱江船舶有限公司	杭州昊嘉置业有限公司
2017 年 1-6 月	销售收入（元）	167,163.56	16,799.38
	销售占比	0.04%	0.00%
2016 年度	销售收入（元）	645,320.02	489,443.55
	销售占比	0.11%	0.08%
2015 年度	销售收入（元）	1,281,027.89	112,307.07

	销售占比 (%)	0.27%	0.02%
2014 年度	销售收入 (元)	1,695,631.57	301,651.19
	销售占比 (%)	0.44%	0.08%
2013 年度	销售收入 (元)	1,253,570.03	635,831.50
	销售占比 (%)	0.43%	0.22%

综上，南都营销与南都物业为上述两客户提供服务内容不同，且南都物业对上述客户销售占比较低，上述客户重叠情况不会造成南都物业与南都营销之间存在同业竞争关系或对南都物业的采购销售渠道及独立性造成影响。

#### (四) 南郡广告

南郡广告系发行人控股东南都地产服务之控股子公司，主营业务为广告设计、推广策划。现持有杭州市西湖区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330106577309387A 的《营业执照》，住所地为浙江省杭州市西湖区高技街 30 号 226 室，法定代表人张晓波，注册资本为 50 万元，经营范围为：“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”。现南都地产服务持有南郡广告 80% 的股权，韩芳持有南郡广告 20% 的股权。

##### 1. 南郡广告的历史沿革情况如下：

###### (1) 南郡广告的设置

南郡广告成立于 2011 年 6 月 17 日，由韩芳出资设立。

2011 年 6 月 14 日，浙江之江会计师事务所有限公司为南郡广告设立时的出资出具了编号为“浙之验（2011）178 号”《验资报告》，经审验，截至 2011 年 6

月 10 日，南郡广告收到股东缴纳的货币出资 50 万元。

2011 年 6 月 17 日，南郡广告办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	韩芳	50	100
合 计		50	100

## （2）2015 年股权转让

2015 年 1 月 5 日，南郡广告股东决定，同意韩芳将其所持有的公司 40 万元出资额，对应该公司 80%股权转让给南都地产服务。

2015 年 1 月 5 日，南都地产服务与韩芳就上述股权转让签订了《股权转让协议》。

2015 年 1 月 12 日，南郡广告完成本次股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后南郡广告股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	40	80
2	韩 芳	10	20
合 计		50	100

本次变更完成后南郡广告公司类型由一人有限责任公司变更为有限责任公司。

## 2. 南郡广告资产情况

根据南郡广告及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南郡广告主要资产为货币资金、应收账款及少量办公设备，南郡广告与南都物业之间不存在资产混同的情况。

### 3. 南郡广告人员情况

根据南郡广告提供的员工名册，南郡广告共有员工 3 名，根据南郡广告及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，南郡广告不存在与南都物业员工混同情况。

### 4. 南郡广告业务与技术情况

南郡广告主要从事广告设计、推广策划，根据杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 2 月 26 日出具的“杭正瑞审字（2017）第 1045 号”《审计报告》和南郡广告提供的 2017 年 1-6 月财务资料，南郡广告 2016 年度及 2017 年 1-6 月营业收入分别为 3,829,571.57 元、1,471,657.35 元，具体构成情况如下：

项目	2016 年度（元）	2017 年 1-6 月（元）
广告服务收入	3,151,124.95	305,825.23
策划服务费收入	678,446.62	1,165,832.12
<b>合计</b>	<b>3,829,571.57</b>	<b>1,471,657.35</b>

根据南郡广告及南都物业出具的《承诺函》，南郡广告主营业务为广告设计、推广策划，不存在与南都物业经营相同或相近业务的情况，其主营业务不涉及南都物业的核心技术，南郡广告在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系。

### 5. 南郡广告的主要客户、供应商情况

#### （1）南郡广告 2013 年至 2017 年 6 月前五名客户情况

序号	客户名称	销售金额（元）
<b>2013 年度</b>		
1	山东欧隆投资置业有限公司	854,368.93
2	浙江南都房地产营销策划有限公司	800,000.00

3	杭州开元世纪置业有限公司	627,766.99
4	杭州平瑞房地产开发有限公司	344,854.37
5	杭州至高房地产开发有限公司	320,388.35
<b>2014 年度</b>		
1	杭州至高房地产开发有限公司	533,980.58
2	杭州铭瑞房地产开发有限公司	524,271.84
3	杭州开元世纪置业有限公司	490,776.70
4	杭州开元名郡置业有限公司	429,854.37
5	嘉兴永欣建业有限公司	242,718.45
<b>2015 年度</b>		
1	杭州开元名郡置业有限公司	558,252.43
2	杭州铭瑞房地产开发有限公司	441,747.57
3	安吉五峰山置业有限公司	360,485.44
4	山东欧隆投资置业有限公司	359,223.30
5	浙江百家乐房地产开发有限公司	258,252.43
<b>2016 年度</b>		
1	杭州铭瑞房地产开发有限公司	475,728.16
2	中国铁塔股份有限公司杭州市分公司	131,067.96
3	浙江悦都网络科技有限公司	116,504.85
4	安吉凯亚置业有限公司	116,504.85
5	嘉兴永欣建业有限公司	100,331.07



2017年1-6月		
1	中国铁塔股份有限公司杭州市分公司	247,572.78
2	驰众广告有限公司	196,039.81
3	分众传媒有限公司	135,582.51
4	浙江悦都网络科技有限公司	116,504.86
5	深圳市丰巢科技有限公司	98,786.5

(2) 南郡广告 2013 年至 2017 年 6 月前五名供应商情况

序号	供应商名称	采购金额（元）
<b>2013 年度</b>		
1	---	---
<b>2014 年度</b>		
1	---	---
<b>2015 年度</b>		
1	---	---
<b>2016 年度</b>		
1	---	---
<b>2017年1-6月</b>		
1	北京中指讯博数据信息技术有限公司 杭州分公司	60,000
2	上海豫龙文化传播有限公司	7,040
3	浙江建银服务有限公司	7,000

4	杭州市西湖区新博文印社	2,100
---	-------------	-------

根据南郡广告及南都物业确认，南郡广告 2013 年至 2017 年 6 月前五名客户中山东欧隆投资置业有限公司同时为南都物业客户，其中南郡广告为该客户提供房产项目的全案广告服务，南都物业为其提供物业服务，2013-2015 年度南都物业对该客户销售收入分别为 7.2 万元、84.29 万元、38.31 万元，销售占比分别为 0.02%、0.22%、0.08%，2016 年度南都物业与该客户之间无业务往来。因此，南都物业与南郡广告向上述共同客户提供不同服务，且南都物业自 2016 年度起与上述客户之间不再发生新的业务往来，上述客户重叠情况不会造成南都物业与南郡广告之间存在同业竞争关系或对南都物业的采购销售渠道及独立性造成影响。

南郡广告前五名供应商中北京中指讯博数据信息技术有限公司杭州分公司系一家拥有“中国物业服务百强企业研究”、“中国物业服务品牌价值研究”评估技术的高新技术企业，报告期内分别向南都物业、南郡广告提供共享研究成果的服务，帮助企业了解物业行业动态及开发市场。上述供应商提供的系偶发性采购服务，与南都物业、南郡广告主营业务无密切关系，系两公司各自根据市场原则选择的结果，上述供应商重叠的情况不会导致南郡广告与南都物业构成同业竞争关系或对南都物业的采购销售渠道及独立性造成影响。

#### （五）悦嘉教育

悦嘉教育系发行人控股东南都地产服务之控股子公司，主营业务为教育培训。现持有杭州高新技术产业开发区（滨江）市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330108MA27YKBL9Y 的《营业执照》，住所为杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 4199 号 5-1-6-1 幢 203 室，法定代表人为吴辉，注册资本为 100 万元，经营范围为：“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）”。南都地产服务现持有悦嘉教育 90% 股权，南都酒店现持有悦嘉教育 10% 股权。

#### 1. 悦嘉教育的其历史沿革情况如下：

##### （1）悦嘉教育的设立

悦嘉教育成立于 2016 年 8 月 29 日，由南都地产服务与南都酒店共同出资设立。

2016 年 8 月 29 日，悦嘉教育办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	90	90
2	南都酒店	10	10
合 计		<b>100</b>	<b>100</b>

## 2. 悦嘉教育的资产情况

根据悦嘉教育提供的 2017 年 1-6 月财务资料，截至 2017 年 6 月 30 日，悦嘉教育主要资产负债情况如下：

根据悦嘉教育及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，悦嘉教育主要资产包括货币资金及少量办公设备，与南都物业之间不存在资产混同的情况。

## 3. 悦嘉教育人员情况

根据悦嘉教育提供的员工名册，悦嘉教育暂无员工，根据悦嘉教育及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，悦嘉教育不存在与南都物业员工混同情况。

## 4. 悦嘉教育业务与技术情况

悦嘉教育主要从事教育培训，根据杭州正瑞会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 2 月 23 日出具的“杭正瑞审字（2017）第 1046 号”《审计报告》悦嘉教育提供的 2017 年 1-6 月财务资料，悦嘉教育 2016 年度及 2017 年 1-6 月营业收入分别为 10,728.15 元、0 元，具体构成情况如下：

项目	2016 年度（元）	2017 年 1-6 月（元）
培训费收入	10,728.15	-

合计	10,728.15	-
----	-----------	---

根据悦嘉教育及南都物业出具的承诺函，悦嘉教育主营业务为教育培训，不存在与南都物业经营相同或相近业务的情况，其主营业务不涉及南都物业的核心技术，悦嘉教育在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系。

#### 5. 悦嘉教育的主要客户、供应商情况

##### (1) 悦嘉教育 2016 年至 2017 年 6 月前五名客户情况

根据悦嘉教育提供的资料，2016 年的客户均为自然人，2017 年 1-6 月悦嘉教育未开展业务，不存在客户。

##### (2) 悦嘉教育 2016 年至 2017 年 6 月前五名供应商情况

根据悦嘉教育提供的资料，2016 年至 2017 年 6 月不存在供应商。

根据悦嘉教育及南都物业出具的《承诺函》并经本所律师核查，悦嘉教育与南都物业不存在客户、供应商或采购销售渠道重叠的情况。

#### (六) 悦盛投资

悦盛投资系发行人控股东南都地产服务之控股子公司，现持有杭州市上城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330102MA27XJM5XG 的《营业执照》，住所地为上城区元帅庙后 88-1 号 180 室，法定代表人为肖小凌，注册资本为 1,000 万元，经营范围为：“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）。”现南都地产服务持有悦盛投资 90% 股权，南都酒店持有悦盛投资 10% 的股权。

##### 1. 悦盛投资的历史沿革情况如下：

##### (1) 悦盛投资的设立

悦盛投资成立于 2016 年 5 月 9 日，由南都地产服务投资设立。

2016 年 5 月 9 日，悦盛投资办理完成设立工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	1,000	100
合 计		<b>1,000</b>	<b>100</b>

## （2）2016 年股权转让

2016 年 11 月 8 日，经悦盛投资股东决定，股东南都地产服务将其所持有的悦盛投资 10%股权转让给南都酒店。

同日，南都地产服务与南都酒店就上述股权转让签订了《股权转让协议》。

2016 年 12 月 6 日，悦盛投资完成本次股权转让的工商变更登记，本次股权转让完成后悦盛投资股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	900	90
2	南都酒店	100	10
合 计		<b>1,000</b>	<b>100</b>

## 2. 悦盛投资的资产、人员、业务、技术及客户供应商情况

悦盛投资工商登记的经营范围为“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）”，根据悦盛投资提供的财务报表，截至 2017 年 6 月 30 日，悦盛投资未实际开展业务，无任何资产及人员。悦盛投资与南都物业在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系，也不存共在同客户、供应商或采购销售渠道重叠的情况。

## （七）五彩石投资

五彩石投资为南都物业员工持股平台，除持有南都物业股权之外，不存在其他业务。五彩石投资与南都物业不存在资产、人员、业务、技术混同的情况，不存在同业竞争关系，也不存在共同客户、供应商或共用采购销售渠道的情况。

### （八）韩芳投资的其他企业

上海蓝都创业投资中心（有限合伙）（韩芳持有 12.35%财产份额）、上海颐氧投资管理中心（有限合伙）（韩芳持有 6.02%财产份额）、苏州维新中华创业投资合伙企业（有限合伙）（韩芳持有 0.45%财产份额）、苏州钟鼎三号创业投资中心（有限合伙）（韩芳持有 1%财产份额）、杭州蜜茶投资合伙企业（有限合伙）（韩芳持有 5.8824%财产份额）均为南都物业实际控制人韩芳作为财务投资人参与投资并担任有限合伙人的有限合伙企业，上述合伙企业均主要从事风险投资等股权投资类业务，与南都物业不存在资产、人员、业务、技术混同的情况，不存在同业竞争关系，也不存在共同客户、供应商或共用采购销售渠道的情况。其中上海蓝都创业投资中心（有限合伙）、上海颐氧投资管理中心（有限合伙）、杭州蜜茶投资合伙企业（有限合伙）均尚未对外投资，苏州维新中华创业投资合伙企业（有限合伙）对外投资企业中不存在与发行人存在同业竞争关系的企业，具体投资企业包括：

序号	公司名称	主营业务
1	上海辰允投资中心（有限合伙）	股权投资
2	上海祥颢投资中心（有限合伙）	股权投资
3	上海锐翎企业管理有限公司	企业管理咨询，商务信息咨询、物业管理，酒店管理（不含食品生产经营），房地产经纪，市场营销策划，礼仪服务，展览展示服务，会务服务（主办、承办除外），食品流通（粮食除外），洗涤用品、化妆品、日用百货、酒店用品、食用农产品（粮食除外）的批发、进出口、佣金代理（拍卖除外）并提供相关配套服务。

4	北京易才宏业管理顾问有限公司	企业管理咨询；投资咨询；经济贸易咨询；企业形象策划；公共关系服务；技术推广服务；会议服务。
5	微贷（杭州）金融信息服务有限公司	互联网金融
6	北京风灵创景科技有限公司	互联网技术服务

苏州钟鼎三号创业投资中心（有限合伙）对外投资企业中不存在与发行人存在同业竞争关系的企业，具体投资企业包括：

序号	公司名称	主营业务
1	苏州钟鼎陇屿创业投资中心（有限合伙）	股权投资
2	上海鼎羿创业投资中心（有限合伙）	股权投资
3	苏州金峰物流设备有限公司	物流设备生产与销售
4	优禾生活实业（上海）有限公司	零售：食用农产品（不含生猪产品、牛羊肉品）、预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）、散装食品非直接入口食品（不含冷冻冷藏）（限分支机构经营），百货、化妆品的销售，投资咨询（除金融、证券），电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），实业投资，

		创意服务，食品流通【批发商贸企业（非实物方式）：预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品）、特殊食品销售（保健食品销售）】，从事货物进出口及技术进出口业务。
5	北京易才宏业管理顾问有限公司	企业管理咨询；投资咨询；经济贸易咨询；企业形象策划；公共关系服务；技术推广服务；会议服务。
6	北京醋溜网络科技股份有限公司	第二类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务） 互联网信息服务及互联网技术
7	宁波梅山保税港区鼎越投资合伙企业（有限合伙）	股权投资
8	北京中冷物流股份有限公司	物流服务
9	广州市巴图鲁信息科技有限公司	通信线路和设备的安装；场地租赁（不含仓储）；仓储咨询服务；信息电子技术服务；计算机技术开发、技术服务；通信设施安装工程服务；物流代理服务；软件服务；道路货物运输代理；软件开发；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；网络技术的研究、开发；计算机网络系统工程服务；汽车



		零配件批发；信息系统集成服务；仓储代理服务；信息技术咨询服务；汽车零配件零售；商品信息咨询服务；车辆过秤服务；运输货物打包服务；增值电信服务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）；普通货物运输（搬家运输服务）；道路货物运输；货运站服务
10	宁波钟德投资合伙企业（有限合伙）	股权投资
11	上海妙达电子商务有限公司	电子商务
12	北京易酒批电子商务有限公司	电子商务
13	贵阳货车帮科技有限公司	物流信息服务
14	宁波梅山保税港区德邦长青四期投资合伙企业（有限合伙）	股权投资
15	杭州莱凡网络科技有限公司	网络技术服务
16	上海卡行天下供应链管理有限公司	供应链管理
17	宁波德邦成长三期投资合伙企业（有限合伙）	股权投资
18	杭州博略生物科技有限公司	计算机网络、软件、硬件、游戏软件、通讯设备、工业自动化控

		制系统、计算机系统集成、数据处理技术、互联网信息技术的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让；服务：企业管理咨询、投资咨询（以上项目除证券、期货，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）；化妆品（除分装）、服装、鞋帽、箱包、家居用品、日用百货、办公用品、计算机软硬件、通讯设备的批发、零售及进出口业务（涉及许可证的凭证经营）；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（涉及许可证及前置审批项目除外）。
19	嘉兴达商七号投资管理合伙企业（有限合伙）	股权投资

**（九）浙江五环实业有限公司（以下简称“五环实业”）**

五环实业系发行人董事金涛担任副总经理的公司，主营业务为实业投资。现持有浙江省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91330000142942618L 的《营业执照》，住所地为杭州市环城西路48号，法定代表人为王海光，经营范围为：“实业投资，经济信息咨询（不含证券、期货），浙江黄龙体育中心停车场及其它附属设施的投资开发和经营（不含停车业务）”。五环实业注册资本为5,000万元，其中陈侃章持有五环实业8%股权，上海南都集团有限公司持有五环实业92%的股权。

1. 五环实业的历史沿革情况如下：

(1) 五环实业的设立

五环实业于1997年3月28日由南都集团、浙江博纳娱乐有限责任公司、万科南都共同出资设立。

1997年3月26日，浙江法信审计师事务所出具编号为“浙法审验字[1997]第25号”《验资报告》，经审验，截止1997年3月25日止，五环实业已经收到其股东投入的人民币5,000万元。

1997年3月28日，五环实业办理完成了公司设立的工商登记，公司设立时的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例 (%)
1	南都集团	2,000	40
2	万科南都	2,000	40
3	浙江博纳娱乐有限责任公司	1,000	20
合计		<b>5,000</b>	<b>100</b>

(2) 2005 年股权转让

2005年3月28日，经五环实业股东会决议，同意公司股东浙江博纳实业有限公司更名为浙江金色时代娱乐有限公司；同意浙江金色时代娱乐有限公司将其持有的公司500万元出资额，对应该公司20%的股权转让给深圳市金得投资有限公司。

2005年6月2日，五环实业办理完成上述股权转让的工商变更登记。本次工商变更后，五环实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例 (%)
1	南都集团	2,000	40
2	万科南都	2,000	40

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例 (%)
3	深圳市金得投资有限公司	1,000	20
合计		<b>5,000</b>	<b>100</b>

(3) 2005 年第二次股权转让

2005 年 5 月 20 日，经五环实业股东会决议，同意深圳市金得投资有限公司将其持有的公司 1,000 万元出资额，对应该公司 20%的股权转让给南都集团控股有限公司。

2005 年 6 月 13 日，五环实业办理完成上述股权转让的工商变更登记。本次工商变更后，五环实业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例 (%)
1	南都集团	3,000	60
2	万科南都	2,000	40
合计		<b>5,000</b>	<b>100</b>

(4) 2005 年第三次股权转让

2005 年 8 月 30 日，经五环实业股东会决议，同意万科南都将其持有的公司 1,600 万元出资额，对应该公司 32%的股权转让给南都集团控股有限公司；同意万科南都将其持有的公司 400 万元出资额，对应该公司 8%的股权转让给陈侃章。

2005 年 9 月 21 日，五环实业办理完成上述股权转让的工商变更登记。本次工商变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例 (%)
1	南都集团	4,600	92
2	陈侃章	400	8

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例 (%)
	合计	5,000	100

(5) 2007 年股权转让

2007 年 1 月 8 日，经五环实业作出股东会决议，同意南都集团将其持有公司 4,600 万元出资额，对应该公司 92%的股权转让给上海南都实业投资有限公司。

2007 年 1 月 22 日，五环实业办理完成上述股权转让的工商变更登记。本次工商变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例 (%)
1	上海南都实业投资有限公司	4,600	92
2	陈侃章	400	8
	合计	5,000	100

(6) 2007 年公司股东更名

根据上海市工商行政管理局出具的《企业名称变更预先核准通知书》，上海南都实业投资有限公司更名为上海南都集团有限公司。故五环实业的股东上海南都实业投资有限公司更名为上海南都集团有限公司。

2007 年 11 月 21 日，公司就上述股东更名事项完成了工商变更登记。本次变更后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例 (%)
1	上海南都集团有限公司	4,600	92
2	陈侃章	400	8
	合计	5,000	100

2. 五环实业的资产及业务等情况

五环实业工商登记的经营范围为：实业投资，经济信息咨询（不含证券、期货），浙江黄龙体育中心停车场及其它附属设施的投资开发和经营（不含停车业务）。经访谈公司董事、五环实业副总经理金涛，五环实业主要从事杭州黄龙体育馆的场馆租赁，与南都物业在业务、技术方面与南都物业不存在混同或竞争关系，也不存在共同客户、供应商或共用采购销售渠道的情况。

#### （十）查验与结论

本所律师核查了发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具的调查表及承诺函，核查了上述关联自然人的对外投资、任职情况；核查了韩芳、金涛所投资、任职企业的工商登记情况，核对了上述企业的经营范围，书面核查了上述企业审计报告或财务报表、员工名册、主要客户及供应商清单，就上述企业的业务、资产、人员、技术、销售渠道、客户、供应商情况取得了上述企业的确认并对发行人实际控制人进行访谈确认，书面核查了韩芳、南都物业、南都地产服务、南都企管、南都营销、南郡广告、南都悦盛、悦嘉教育出具的关于不存在同业竞争关系的承诺函，并就上述情况是否与发行人构成重叠并形成同业竞争或潜在同业竞争关系进行了核查确认。

本所律师经核查后认为：上述控股股东、实际控制人及其关系密切家庭成员对外投资或任职的企业不存在与发行人构成《首发办法》、《上市规则》规定的同业竞争关系、影响发行人独立性以及其他损害发行人利益的情况，本所律师根据核查程序对上述关联方经营业务进行综合判断，不仅以经营区域、细分产品、细分市场不同来认定是否构成同业竞争关系。控股股东、实际控制人及其配偶的其他亲属不存在从事与发行人相同或相似业务的情况，上述企业的采购销售渠道、客户、供应商等方面不存在影响发行人独立性的情况。

**二、是否存在控股股东、实际控制人及其配偶、董事、监事和高级管理人员利用该等其他亲属关系，或者以解除婚姻关系规避监管的情形。**

根据发行人控股股东、实际控制人及其配偶、董事、监事和高级管理人员出具的《调查表》并经本所律师核查，上述人员及其关系密切家庭成员投资、任职情况如下：

姓名	与发行人关系	关系密切家庭成员投资 任职情况
韩 芳	实际控制人、董事长	-
肖小凌	股东、董事、总经理	肖小凌之配偶姚莹担任 总经理的企业：伯乐孚企 业管理咨询（上海）有限 公司
阙建华	董事、副总经理、董事会 秘书	-
金 涛	董事	-
黄 瑜	独立董事	-
蔡黛燕	独立董事	-
张法荣	独立董事	张法荣之配偶冯晶投资 任职的企业：浙江伟业房 地产估价有限公司
金新昌	监事会主席	-
章文亚	监事	-
倪 瑶	监事	-
沈慧芳	副总经理	-
徐 静	副总经理	-
张 显	副总经理	-
张 林	副总经理	-
潘才平	副总经理	潘才平之兄潘金平及其 配偶朱立敏投资任职的 企业：杭州瑗左珠宝有限 公司、杭州泊岸珠宝有限 公司、浙江安桥资产管理 有限公司、浙江海牛环境

		科技股份有限公司、杭州蒙克企划传媒有限公司
余剑义	副总经理	-
陈红	财务负责人	-

根据发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员出具的《确认函》并经本所律师对实际控制人韩芳访谈确认：韩芳及发行人其他董事、监事、高级管理人员及各自包括配偶或过往配偶在内的关系密切家庭成员，均不存在投资、任职于与发行人构成同业竞争关系的企业，不存在利用亲属关系规避监管的情况。报告期内发行人实际控制人、董事、监事、高级管理人员婚姻关系的存续和/或解除均系上述人员根据各自婚姻状况及自身意愿作出的选择，不存在以规避监管为目的实施的婚姻关系变动。

#### 《反馈意见》之“规范性问题”第14题

请保荐机构、发行人律师核查说明发行人是否与关联方存在显失公允的关联交易；发营业收入或净利润是否对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖。

请保荐机构、发行人律师核查发行人是否存在以下情形：

（1）关联交易对发行人独立性有重大不利影响、关联交易价格不公允、严重依赖关联交易且关联方经营情况不佳的；

（2）对于与发行人生产经营紧密相关的关联交易，在发行上市前通过转让等方式进行非关联化处理，且合理性说明不充分的；

（3）利用关联交易、同业竞争等事项规避控股股东、实际控制人或其下属企业存在的违法违规行为可能影响其他发行条件情形的；

（4）报告期供应商、客户等变动异常或存在异常采购或销售，收入确认异常或交易价格的公允性未有充分证据说明，且对发行人经营业绩影响较大的；

（5）发行人与关联方是否存在共同供应商、共同客户、共同技术等情况。



如存在上述情况，请在招股说明书中详细披露，并请保荐机构说明上述情况是否影响发行人独立性及其持续经营能力。

(6) 通过关联交易操纵利润的其他情形。

请补充披露关联交易的程序完备性（包括但不限于章程对关联交易决策程序的规定、已发生关联交易的决策过程是否与章程相符、关联股东或董事在审议相关交易时是否回避、独立董事和监事会成员是否发表不同意见等）、定价公允性（包括但不限于定价依据是否符合市场定价、定价与第三方是否具有可比性）等。

回复：

一、请保荐机构、发行人律师核查说明发行人是否与关联方存在显失公允的关联交易。

(一) 报告期内的经常性关联交易及其公允性分析

1. 接受劳务等关联交易

单位：万元

关联方名称	2017年 1-6月	2016年	2015年	2014年	2013年
杭州南郡广告策划有限公司	11.65	11.65	-	-	80
浙江南都企业管理服务有限公司	2.09				
<b>合计金额</b>	<b>13.74</b>	<b>11.65</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80</b>

2013年，发行人原子公司南都营销委托南郡广告为其“海运国际大厦”项目进行广告宣传，产生广告费支出80万元。该项目系南都营销承接浙江省钱江船舶有限公司“海运国际大厦”商品房楼盘的全案销售代理服务中的组成部分。南都营销负责上述项目的广告整案设计及代理，南郡广告具体负责上述项目的广告宣传，其定价以南都营销承接“海运国际大厦”销售代理服务为依据由双方协商定

价。上述关联交易具有商业实质及交易必要性，不存在显失公允的关联交易。2015年9月，南都营销股权转让，南都有限将其持有的南都营销股权全部转让给南都地产服务，南都营销不再为发行人子公司，南都营销与南郡广告均为南都地产服务子公司。

2016年，发行人全资子公司悦都科技委托南郡广告进行广告宣传，产生广告费支出11.65万元。2016年上半年，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，上述关联交易具有商业实质及交易必要性，不存在显失公允的关联交易。

## 2. 提供劳务等关联交易

根据《审计报告》，发行人报告期内提供劳务关联交易收入金额如下：

单位：元

关联方名称	2017年1-6月	2016年	2015年	2014年	2013年
杭州新湖滨商业发展有限公司	1,492,909.82	2,143,689.08	-	-	-
杭州龙翔商业发展有限公司	2,086,603.93	2,904,216.19	-	-	-
杭州银泰城购物中心有限公司	2,929,474.53	4,142,939.80	-	-	-
传富置业（成都）有限公司	4,174,017.35	585,029.62	-	-	-
名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	466,019.42	388,349.51	-	-	-
杭州西溪银盛置地有限公司	636,792.45	530,660.38	-	-	-

金华市传云物联网技术有限公司	6,387,440.44	1,808,424.14	-	-	-
杭州湖滨国际商业发展有限公司	415,414.46	-	-	-	-
杭州新龙翔商业发展有限公司	14,150.95	-	-	-	-
<b>合计金额</b>	<b>18,602,823.35</b>	<b>12,503,308.72</b>	-	-	-

2016年5月6日，沈国军通过北京银泰置地商业有限公司向南都物业增资间接持有公司5.9775%股份，为公司的关联自然人，沈国军直接或间接控制的其他企业及其关系密切家庭成员沈国军、沈君升担任董事、监事、高级管理人员的企业与南都物业之间的交易自2016年5月起认定为关联交易。上表关联交易金额为按照2016年5-12月统计的公司与沈国军或其关系密切家庭成员直接或间接控制、担任董事、监事、高级管理人员的其他企业发生的关联交易金额；2016年1-12月公司与上述关联企业之间发生的关联交易金额总额为1,750.42万元；2015年1-12月公司与上述关联企业之间发生的关联交易金额总额为1,672.29万元。上述关联主体中，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为沈国军担任董事长的企业；杭州银泰城购物中心有限公司、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。

发行人向关联方提供劳务的关联交易主要系物业管理服务，2015年度及2016年向关联方提供劳务收入分别为1,672.29万元与1,750.42万元，占当期营业收入比例分别为3.55%与3.03%，占比较小。

#### （1）发行人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。

#### （I）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：

（i）项目类型：主要包括住宅类、写字楼、商业综合体；

（ii）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；

（iii）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。

#### （II）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：

（i）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。

（ii）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。

### 3. 发行人提供劳务关联交易公允性分析

关联方	项目	2017年1-6月(万元)	2016年(万元)	2015年(万元)	关联交易价格	2015年以前非关联交易价格
杭州新湖滨商业发展有限公司	湖滨银泰 C 地块 1-4 层		22.79	184.80	20.85 元/平米*月 人均成本: 4,783 元/人*月	20.85 元/平米*月
	湖滨银泰 A 区、C 区	117.45	195.52		230,278.17 元/月 人均成本: 4,226 元/人*月	南都物业为项目首家供应商
	湖滨银泰 C 区保洁	31.84	44.31		保洁员: 2,680 元/人*月【注 1】	
	<b>小计</b>	<b>149.29</b>	<b>262.62</b>	<b>184.80</b>		
杭州龙翔商业发展有限公司	湖滨银泰龙翔里地下商业		28.74	174.87	20.6 元/平米*月 人均成本: 3899 元/人*月【注 2】	20.6 元/平米*月
	湖滨银泰龙翔里停车场	34.48	162.07	162.07	135,057.31 元/月 人均成本: 4800 元/人*月	135,057.31 元/月
	湖滨银泰龙翔里前期物业	174.18	320.55	355.28	15.75 元/平米*月 人均成本: 5628 元/人*月	15.75 元/平米*月
	湖滨银泰龙翔里垃圾		2.25		--	--

	圾清运					
	<b>小计</b>	<b>208.66</b>	<b>513.62</b>	<b>692.22</b>		
杭州银泰购物中心有限公司	杭州银泰城前期物业	115.81	240.72	330.77	办公楼 9.8~11.8 元/平米*月 商业及酒店物业 0.8~1.4 元/平米*月 人均成本：4727 元/人*月	办公楼 9.8~11.8 元/平米*月
	杭州银泰城停车库	174.31	398.44	464.50	421,194.32 元/月（2015 年） 人均成本：5366 元/人*月 397,370.92/月（2016 年） 人均成本：5377 元/人*月	南都物业为项目首家供应商
	杭州银泰城绿化维保	2.83	3.77		60,000 元/年	--
	<b>小计</b>	<b>292.95</b>	<b>642.93</b>	<b>795.27</b>		
传富置业（成都）有限公司	成都银泰城销售中心	8.79	20.76		610,585.18 元/年 人均成本：4787 元/人*月【注 3】	624,709.32 元/年【注 4】
	成都银泰城部分写	408.61	37.75		11~15 元/平米*月	

	字楼				人均成本：5180 元/人*月	
	<b>小计</b>	<b>417.40</b>	<b>58.50</b>	-		
名尚银泰城	淄博名尚银泰城	46.60	38.83		80,000 元/月	83,333 元/月【注 5】
(淄博) 商业发展有限公司	<b>小计</b>	<b>46.60</b>	<b>38.83</b>			
金华市传云物联网技术有限公司	菜鸟金义园区	638.74	180.84		1,063,033 元/月 人均成本：4698 元/人*月	南都物业为项目首家供应商
	<b>小计</b>	<b>638.74</b>	<b>180.84</b>			
杭州西溪银座置地有限公司	西溪银泰销售中心	63.68	53.07		900,000 元/年 人均成本：5975 元/人*月【注 6】	南都物业为项目首家供应商
	<b>小计</b>	<b>63.68</b>	<b>53.07</b>			
杭州湖滨国际商业发展有限公司	湖滨银泰 A 区客服	8.15			172,800 元/年 人均成本：4800 元/人*月	
	湖滨银泰 C 区外围	29.77			145,248.36 元/月 人均成本：5008 元/人*月	



	湖滨银泰 A 区外围	3.62			105,179.77 元/月 人均成本：5008 元/人*月	
	小计	41.54				
杭州新龙翔 商业发展有 限公司	湖滨银泰龙翔里家 政服务	1.42			—	
	小计	1.42				

注 1：湖滨银泰 C 区保洁配置的均为基础保洁人员。

注 2：湖滨银泰龙翔里地下商业仅配置一名领班，其余均为基础工作人员，未配置主管及以上级别人员，因此人均成本较低。其管理工作由湖滨银泰龙翔里其他分项目管理人员统一管理。

注 3：成都银泰城销售中心为案场项目，一般案场项目比普通物业服务人员配置要高，且主要配置公司自有员工，人均成本较大。但该案场项目未配置案场经理，且部分配置进行了服务采购，因此人均成本与普通物业服务项目相近。

注 4：公司于 2016 年 9 月承接该项目，2016 年 9 月以前为其他与南都物业无关的物业服务企业承接该案场项目，价格为 624,709.32 元/年，与公司定价接近。

注 5：淄博名尚银泰城项目为酬金制项目，公司于 2016 年 8 月承接该项目，2016 年 8 月以前为其他与南都物业无关的物业服务企业承接该物业服务项目，价格为 83,333 元/月，与公司定价接近。

注 6：西溪银泰销售中心配置了一名高职级的案场经理，而项目共计配置人员 11 名，案场经理的成本对人均成本影响较大，因此造成人均成本的上升。

根据发行人确认并经本所律师核查：发行人为关联方提供劳务的经常性关联交易属于公司的主营业务范围，具有商业实质，具备其必要性和合理性。发行人根据项目物业的具体情况，以及业主提出的具体要求，严格按照既定的成本测算方式进行定价。相关交易的人员配置及人员定价与公司为其他非关联方提供劳务的经常性交易采用了统一标准。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产生明显变动。因此，发行人报告期内不存在显失公允的关联交易。

## （二）报告期内的偶发性关联交易：

### 1. 关联方资产转让

根据发行人《审计报告》，发行人报告期内与关联方之间的资产转让情况如下：

年度	转让方	受让方	转让标的	转让价格(万元)	定价模式
2015年	发行人	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	发行人	杭州盈方 10%的股权	5.70	协议价
2015年	发行人	南都地产服务	南都酒店 90%的股权	180.00	协议价
2015年	发行人	南都地产服务	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，同意公司注册资本由1,000万元增至2,000万元，新增注册资本1,000万元由股东韩芳出资认缴，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，上述股权转让定价公允、合理。

### （2）杭州盈方股权转让

截止本次股权转让前，杭州盈方注册资本为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，经杭州盈方股东会审核同意，金涛将其持有的杭州盈方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，杭州盈方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：杭州盈方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，杭州盈方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，考虑杭州盈方经营业务系发行人主营业务，发行人便收购了金涛持有的杭州盈方10%股权使该公司成为发行人全资子公司。考虑杭州盈方股权转让发生时净资产约为57万元，参考上述净资产金额，经转让双方协商确定杭州盈方10%股权转让对价为5.7万元。因此，上述股权转让定价公允、合理。

### （3）南都酒店股权转让

截止本次股权转让前，南都酒店注册资本为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，经南都酒店股东会决议同意，南都有限将其持有的南都

酒店 90%股权（对应 180 万元出资额）以 180 万元转让给南都地产服务，双方签订《股权转让协议》。2015 年 9 月 16 日，南都酒店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，南都酒店原为南都有限控股子公司，从事酒店、会所管理等业务。2015 年发行人启动上市计划，鉴于南都酒店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。南都酒店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，上述股权转让定价公允、合理。

#### （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%；南都酒店持有该公司出资额 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，上述股权转让定价公允、合理。

**二、发行人营业收入或净利润是否对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖。**

报告期内发行人关联交易收入占营业收入比重如下所示：

单位：万元

项目	2017 年 1-6	2016 年	2015 年	2014 年	2013 年

	月				
经常性关联交易（万元）	1,860.28	1,750.42	1,672.29	0.00	0.00
发行人净利润（万元）	3,589.03	6,296.48	5,427.19	3,149.59	1,335.18
发行人营业收入（万元）	37,506.80	57,774.53	47,076.24	39,086.15	29,355.13
经常性关联交易占营业收入的比重（%）	4.96%	3.03%	3.55%	0.00%	0.00%

根据上述数据并经发行人确认，报告期内发行人关联交易对应的营业收入占发行人营业收入的比重较低；根据发行人《审计报告》及发行人确认，发行人前十大客户收入总和低于公司当期主营业务收入的 20%，单一客户收入低于 7%，发行人的净利润呈稳定上升趋势。因此，发行人营业收入或净利润不存在对关联方或重大不确定客户的重大依赖。

三、请补充披露关联交易的程序完备性（包括但不限于章程对关联交易决策程序的规定、已发生关联交易的决策过程是否与章程相符、关联股东或董事在审议相关交易时是否回避、独立董事和监事会成员是否发表不同意见等）、定价公允性（包括但不限于定价依据是否符合市场定价、定价与第三方是否具有可比较性）等。

#### （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。

（二）报告期内关联交易的决策过程

公司报告期（2013年1月1日—2015年12月31日）内发生的关联交易，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。

自发行人整体变更设立为股份有限公司后，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：

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

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

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



2017年8月8日	2017年第三次临时股东大会	《关于与杭州西溪银盛置地有限公司及其分公司签订西溪银泰中心物业服务合同暨关联交易的议案》	是	否
2017年8月15日	第一届董事会第二十一次会议	《关于确认公司2017年半年度关联交易的议案》	是	否
2017年8月30日	2017年第四次临时股东大会	《关于确认公司2017年半年度关联交易的议案》	是	否

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。

#### 《反馈意见》之“规范性问题”第16题

请补充披露公司自有房屋的情况：有纠纷的房屋纠纷进展情况、对发行人经营的影响、是否影响发行人的资产完整性。请补充核查说明部分租赁房屋是否备案或提供相关权属证明，分析对发行人生产经营的影响。请保荐机构和律师对发行人募集资金投资项目用地是否合法合规发表明确意见。

回复：

一、请补充披露公司自有房屋的情况：有纠纷的房屋纠纷进展情况、对发行人经营的影响、是否影响发行人的资产完整性。

（一）发行人及其子公司拥有的房产情况具体如下：

1. 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。

2. 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本所律师核查，上述房产系发行人于上海购置的商用房产，截止目前，上述房产已办理取得编号为“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。

## （二）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。杭州市西湖区人民法院已受理该案件。截至本补充法律意见书出具日，该案件尚在审理过程中。

### （三）查验与结论

本所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，经核查后本所律师认为：

1. 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；

2. 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。

二、请补充核查说明部分租赁房屋是否备案或提供相关权属证明，分析对发行人生产经营的影响。

本所律师核查了发行人租赁房产的相关合同，就发行人房屋租赁备案情况访谈了发行人高级管理人员，发行人租赁房屋及建筑物的主要用途为员工宿舍及办公使用。

（一）作为员工宿舍的租赁房产

序号	承租人	位置	面积 (平方米)	月租金 (元)	租赁期限	备案
1	发行人	桐庐县江南镇春江路龙潭小区	121.96	1,600.00	2017.5.1-2018.4.30	否
2	发行人	滨江区逸天广场	150.4	3,700.00	2016.1.1-2018.12.31	否
3	发行人	温州市鹿城区人民西路群艺大楼	90	3,083.00	2017.3.22-2018.3.21	否
4	发行人	慈溪市宗汉街道百两村桥南 59 号	250	4,166.70	2017.1.1-2017.12.31	否
5	发行人	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	否
6	发行人	郑州市惠济区长兴路水景雅苑	170	3,500.00	2017.4.21-2018.2.20	否
7	发行人	河南省中牟县大孟社区三路一区六号楼	123.53	1,953.14	2017.4.1-2017.9.30	否
8	发行人	河南省中牟县大孟社区三路一区八号楼	130	1,953.14	2017.4.1-2017.9.30	否
9	发行人	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	否
10	发行人	新郑市龙湖镇祥云路国瑞城爵士院 10 号楼	84.22	1,670.00	2016.11.1-2017.10.31	否
11	发行人	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	否
12	发行	何家坝 5 号	30	1,200.00	2017.4.1-2018.3.3	否

	人			0	1	
13	发行人	西湖区文二西路 99 号银座会所	150	1,344.00	2017.3.1-2018.2.28	否
14	发行人	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	否
15	发行人	滨江区浦沿街道园区中路 28 号	70	3,000.00	2017.3.22-2018.3.21	否
16	发行人	江干区御道家园	66.97	3,700.00	2017.5.20-2019.5.19	否
17	发行人	下城区朝晖五区	48.38	4,608.00	2017.8.5-2018.8.4	否
18	发行人	西溪北苑 29 幢	90	3,400.00	2017.8.1-2018.7.31	否
19	发行人	湖州市月河街道东街达昌新村 2 幢	79.65	2,400.00	2016.11.27-2017.1.26	否
20	发行人	金华市金东区孝顺镇金山大道石泄村	100	957.92	2016.10.1-2017.9.30	否
21	发行人	金华市金东区孝顺镇前楼下村灵秀街 7 号 3 楼	130	957.92	2016.10.21-2017.1.20	否
22	发行人	金华市金东区孝顺镇前楼下村灵秀街 7 号 4 楼	130	957.92	2016.10.1-2017.9.30	否
23	发行人	萧山区宁围镇佳丰南苑 29 幢	80	3,400.00	2017.7.20-2018.7.19	否
24	发行人	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	否
25	发行人	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	否
26	发行人	逸品福邸 21 幢	126.99	1,350.00	2017.7.1-2020.6.30	否
27	发行人	成都高新区大源南二街五号院	105	2,500.00	2016.10.1-2017.9.30	否

28	发行人	成都市天府新区伏龙小区	110	2,800.00	2017.3.4-2018.3.3	否
29	发行人	西湖区西穆邬社区 57 号	100	3,000.00	2017.6.8-2018.6.7	否
30	发行人	西湖区东蒋湾教室宿舍	90	2,300.00	2016.12.1-2017.11.30	否
31	发行人	骆家庄西苑二区 99 号	20	1,620.00	2017.10.20-2018.1.0.19	否
32	发行人	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	否
33	发行人	萧山区宁围镇江南明城	159.25	4,620.00	2016.11.1-2019.10.31	否
34	发行人	上海市虹口区海门路 609 号	70.97	6,000.00	2017.6.1-2018.5.31	否
35	发行人	浦东新区施湾三路 1105 弄	128	3,000.00	2017.4.1-2019.3.31	否
36	发行人	西湖区留下荆长路 19-2 号	80	8,800.00	2017.8.8-2018.8.7	否
37	发行人	滨江园区中路 28 号	120	9,600.00	2017.6.29-2018.6.28	否
38	采林物业	昆山市开发区美华西村	85	1,600.00	2017.6.20-2018.6.19	否
39	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	否

## (二) 作为办公用房、长租公寓运营的的租赁房产

序号	承租方	出租方	位置	面积 (平方米)	租赁期限	是否已经履行 备案手续	产权 情况
1	发行人	林峭巍	杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 幢 2 单元 1004 室	543.9	2016.1.23-2021.2.22	否	签署有转让合同尚未办理权

							证
2	南都物业上海分公司	上海锦策房地产咨询有限公司	上海市虹口区大名路 1050 号 24 层 07 室	205.6	2017.5.1-2020.1.31	否	已提供
3	发行人	赵龙胜	惠济区长兴路 22 号银江商务综合楼	40.20	2017.8.5-2018.7.4	否	已提供
4	浙江大悦资产管理有限公司	杭州兴耀商业经营管理有限公司	滨江区江陵路 336 号鑫都汇大厦	14,100	2017.1.1-2028.12.31	是	已提供
5	浙江大悦资产管理有限公司	杭州天瑞服饰有限公司	九环路 31-6 号	6,113.02	2017.3.20-2027.7.19	是	已提供
6	浙江大悦资产管理有限公司	杭州天目艺术专修学校	西湖区天目山路 405 号	13,370	2017.7.15-2029.7.14	否	已提供

### （三）发行人对外出租房产情况

序号	出租方	承租方	位置	面积(平方米)	租赁期限	是否已经履行备案手续	产权情况
1	发行人	浙江飞越数字科技有限公司	杭州市紫荆花路 2 号联合大厦 A 座 707 室	311.72	2017.9.4-2019.9.3	否	公司自有房产
2	发行人	浙江飞越数字科技有限公司	杭州市紫荆花路 2 号联合大厦 A 座 708 室	318.25	2017.7.4-2019.7.3	否	公司自有房产

发行人目前的房屋租赁行为未办理备案手续，根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条的规定：“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确

认合同无效的，人民法院不予支持”；根据《商品房屋租赁管理办法》：“房屋租赁合同订立后三十日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案，未办理备案的，由租赁物业当地建设（房地产）主管部门责令改正，逾期不改正的，将被处以最高一万元的罚款”。公司可能面临责令改正或罚款的处罚，但不会因租赁协议未备案而受到足以影响占有使用相关物业的处罚，在约定期限和范围内占有使用相关物业不存在法律障碍。

根据发行人实际控制人韩芳出具的承诺函：由于上述房产租赁相关事项原因致使上述租赁协议无法继续履行或其他任何原因，导致发行人及其子公司无法继续使用上述租赁房产，出租方拒绝赔偿或出租方赔偿不能弥补承租方遭受的全部损失的，相应损失或不足部分由承诺人承担。承诺人同时承诺将在尽可能短的时间内负责在原经营场所附近寻找商业价值相似的物业供发行人及其子公司租赁使用，因此产生的额外支出由承诺人承担。因上述房屋租赁导致发行人及其子公司的任何损失由承诺人承担。

根据《合同法》、《物权法》等有关法律的规定，本所律师经核查后认为：发行人上述房产租赁行为存在瑕疵，但截至本补充法律意见书出具之日，发行人占有、使用或对外出租上述房产不存在限制及障碍。此外，发行人系物业服务类企业，上述未办理登记或未提供权属证书的房产主要系发行人租赁后作为员工宿舍使用的房产，具有较为充分的可替代租赁房源，不会对发行人主营业务构成实质性影响。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，不会对发行人的本次发行上市构成实质性障碍。

**三、请保荐机构和律师对发行人募集资金投资项目用地是否合法合规发表明确意见。**

发行人募集资金投资项目用地情况如下：

**（一）物业管理智能化系统项目**

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。

**（二）全国物业服务业务拓展项目**



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。

### （三）社区 O2O 平台建设项目

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。

### （四）公寓租赁服务项目

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。

### （五）人力资源建设项目

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。

综上所述，本所律师认为，发行人关于本次公开发行所募集资金投资项目不涉及已有土地使用及房产建设，不存在违反房产、土地相关法律、法规的情况。

## 《反馈意见》之“信息披露问题”第12题

请保荐机构、发行人律师结合劳务派遣管理办法相关规定，补充核查说明公司是否符合劳务派遣相关法律法规的规定。公司“五险一金”的缴纳情况、是否足额缴纳、是否符合国家有关规定，是否存在欠缴的情形，如欠缴，是否存在被处罚的风险，相关责任的承担。

回复：

一、请保荐机构、发行人律师结合劳务派遣管理办法相关规定，补充核查说明公司是否符合劳务派遣相关法律法规的规定。

### （一）发行人报告期内劳务派遣用工基本情况

发行人作为用工规模较高的企业，为解决分散各物业服务项目所在地的员工管理、薪酬及社保缴纳问题，在报告期初部分采用了劳务派遣方式解决用工问题。

报告期初，发行人分别与杭州华宇人力资源有限公司婺源县分公司、郓城县联众人力资源有限公司签订《劳务派遣合作协议》，由上述两家公司提供劳务派遣服务。

根据发行人确认，发行人劳务派遣用工作为补充性用工，主要从事保洁及秩序岗位工作。发行人劳务派遣用工的薪酬与正式员工按统一口径结算，同工同酬。根据《劳务派遣合作协议》，劳务派遣用工的社会保险由劳务派遣公司负责办理，劳务派遣公司每月凭社保费用发票统一向发行人结算费用。

### （二）发行人报告期内劳务派遣用工规范过程

2013 年度及 2014 年度，发行人存在劳务派遣情况，且劳务派遣用工人数超过用工总人数 10% 的情形。2014 年 3 月《劳务派遣暂行规定》施行以后，发行人积极对上述事项作出整改，并于 2015 年完成整改工作。根据《劳务派遣暂行规定》，用工单位在《劳务派遣暂行规定》施行前使用被派遣劳动者数量超过其用工总量 10% 的，应当制定调整用工方案，于《劳务派遣暂行规定》施行之日（即 2014 年 3 月 1 日）起 2 年内降至规定比例。发行人上述整改工作符合《劳务派遣暂行规定》要求，截止目前，发行人不存在劳务派遣用工情况，符合《中华人民共和国劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》相关规定。

### （三）发行人过往的劳务派遣公司资质

报告期内，公司曾合作的劳务派遣公司的情况如下：

序号	劳务派遣公司	注册资本（万元）	资质许可证件	发证机关
1	杭州华宇人力资源有限公司	200	330100201405220011	杭州市人力资源和社会保障局
2	郓城县联众人力资源有限公司	200	37170820160003	郓城县人力资源和社会保障局

上述劳务派遣公司注册资本不低于 200 万元，并持有劳务派遣经营许可证，符合《中华人民共和国劳动合同法》、《劳务派遣暂行规定》相关规定。

### （四）查验与小结

本所律师书面核查了公司与劳务派遣公司签订的《劳务派遣合作协议》、劳务派遣员工名册、工资表、社保费用结算凭证，核查了劳务派遣公司的《劳务派遣经营许可证》，并对发行人人力资源部门负责人进行了访谈，本所律师经核查后认为：发行人在《劳务派遣暂行规定》施行后，发行人积极做出整改，并在《劳务派遣暂行规定》规定的时间期限内完成整改。截止目前，发行人不存在劳务派遣用工情况。杭州市西湖区人力资源和社会保障局出具《证明》，证明发行人报告期内未受到行政处罚。发行人实际控制人已出具承诺函，承诺因劳务派遣或其他劳动用工情况不规范造成发行人的一切损失，由实际控制人承担，并通过现金方式向发行人予以全额赔偿。因此，发行人目前不存在劳务派遣用工情况，其过往存在的劳务派遣用工瑕疵的整改符合《劳务派遣暂行规定》等相关法律法规的要求。

二、公司“五险一金”的缴纳情况、是否足额缴纳、是否符合国家有关规定，是否存在欠缴的情形，如欠缴，是否存在被处罚的风险，相关责任的承担。

报告期内发行人及其子公司的员工社保及住房公积金缴纳情况如下：

时间	用工总数	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	自愿放弃缴纳人数	
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
2013.12.31	2,884	480	10	2,394	1,986	0	108	300	338

注 1：公司结合当地社保及住房公积金缴费规定，根据员工职级确定不同的缴费基数，并未按照员工实发工资缴纳“五险一金”。

注 2：部分员工因缴纳住房公积金个人承担部分将减少其实际可支配收入，不愿缴纳住房公积金。针对该部分员工，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。

发行人及子公司的社保和公积金缴纳事宜，存在未按员工实发工资作为缴费基数进行缴纳、未为部分员工缴纳“五险一金”等情形。杭州市西湖区人力资源和社会保障局出具《证明》，证明发行人报告期内未受到行政处罚；杭州市住房公积金管理中心出具《证明》，证明报告期内发行人无违反住房公积金相关法律、法规的行政处罚记录。

此外，发行人控股东南都地产服务、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、查验与结论

本所律师查阅了发行人员工名册、工资表、社保及公积金缴费名单、缴费凭证，取得了发行人社保及公积金主管部门出具的证明，对公司人力资源部门负责人进行了访谈，本所律师经核查后认为：报告期内发行人存在社保及公积金缴纳不规范的情形，但发行人控股股东、实际控制人已出具承诺，将全额承担因此产生的一切损失，发行人所属社保和公积金主管部门已确认发行人不存在因违反社保、公积金政策法规而被处罚的情况。本所律师经核查后认为，发行人社保、公积金缴纳不规范的行为，不会对发行人本次发行上市构成实质性障碍。

本补充法律意见书出具日期为2017年9月27日。

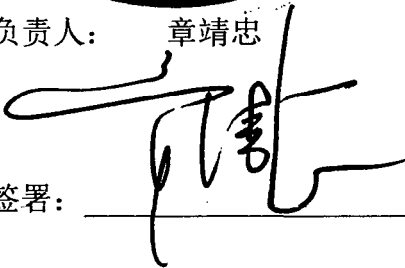
本补充法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。本补充法律意见书正本五份，无副本。

（下接签署页）

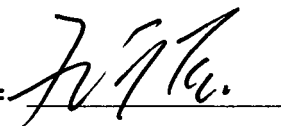
（本页无正文，为TCYJS2017H0854号《浙江天册律师事务所关于南都物业服务股份有限公司首次公开发行A股股票并上市的补充法律意见书（之四）》签署页）



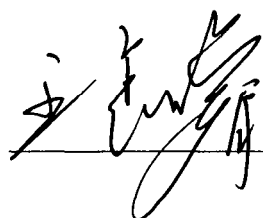
负责人：章靖忠

签署： 

经办律师：孔 瑾

签署： 

经办律师：王鑫睿

签署： 

浙江天册律师事务所  
关于  
南都物业服务股份有限公司  
首次公开发行 A 股股票并上市的  
补充法律意见书（之五）

浙江天册律师事务所  
(ZHEJIANG T&C LAW FIRM)

浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼 邮编 310007

电话：0571—87901110 传真：0571—87902008

**浙江天册律师事务所**  
**关于南都物业服务股份有限公司**  
**首次公开发行 A 股股票并上市的**  
**补充法律意见书（之五）**

编号：TCYJS2017H0855 号

**致：南都物业服务股份有限公司**

浙江天册律师事务所（以下简称“本所”）接受南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”、“发行人”或“公司”）的委托，作为公司首次公开发行 A 股股票并上市（以下简称“本次发行上市”）的专项法律顾问，为公司本次发行上市提供法律服务，并已出具 TCYJS2016H0601号《法律意见书》、TCLG2016H0559号《律师工作报告》、TCYJS2016H0940号《补充法律意见书（之一）》、TCYJS2017H0217号《补充法律意见书（之二）》、TCYJS2017H0376号《补充法律意见书（之三）》、TCYJS2017H0854号《补充法律意见书（之四）》。

现因天健对“天健审〔2017〕7978号”《审计报告》（以下简称“《审计报告》”）进行了修订，对发行人报告期内相关财务数据作了调整，本所律师对《审计报告》调整相关事项进行了核查，出具本补充法律意见书。

本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等规定及本补充法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本补充法律意见书所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

除本补充法律意见书关于“《审计报告》”释义的说明外，本所 TCYJS2016H0601号《法律意见书》和 TCLG2016H0559号《律师工作报告》、TCYJS2016H0940号《补充法律意见书（之一）》、TCYJS2017H0217号《补充法律意见书（之二）》、TCYJS2017H0376号《补充法律意见书（之三）》、

TCYJS2017H0854号《补充法律意见书（之四）》中所述的法律意见书出具依据、律师声明事项、释义等相关内容适用于本补充法律意见书。



## 发行人报告期内财务数据修订的情况

2015年10月，舟山五彩石及肖小凌向南都有限增资构成股份支付，应在2015年度确认股份支付费用。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。

根据修订后的《审计报告》，发行人2014、2015、2016年度净利润（以扣除非经常性损益前后孰低者为计算依据）分别为28,478,578.84元、22,112,255.43元和56,118,121.08元，最近3个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币3,000万元。

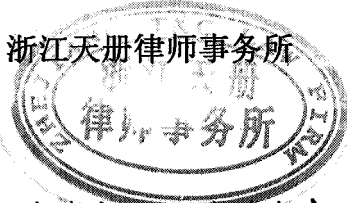
发行人于2017年11月22日召开第一届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》、《关于确认公司报告期内财务报告的议案》，独立董事已就相关事项发表了同意的独立意见；同日发行人召开第一届监事会第十次会议审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》、《关于确认公司报告期内财务报告的议案》。

本补充法律意见书出具日期为2017年11月27日。

本补充法律意见书经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。本补充法律意见书正本五份，无副本。

（下接签署页）

（本页无正文，为TCYJS2017H0855号《浙江天册律师事务所关于南都物业服务股份有限公司首次公开发行A股股票并上市的补充法律意见书（之五）》签署页）



负责人：卓靖忠

签署：[Handwritten signature]

经办律师：孔 瑾

签署：[Handwritten signature]

经办律师：王鑫睿

签署：[Handwritten signature]

浙江天册律师事务所

关于

南都物业服务股份有限公司

首次公开发行 A 股股票并上市的

律师工作报告



浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 8 楼/11 楼 邮编 310007

电话：0571—87901110 传真：0571—87902008

## 目 录

释 义.....	3
<b>第一部分 引言 .....</b>	<b>5</b>
一、本所及经办律师简介 .....	5
二、制作本律师工作报告的工作过程 .....	6
三、本所律师声明及承诺 .....	7
<b>第二部分 正文 .....</b>	<b>9</b>
一、 本次发行上市的批准和授权 .....	9
二、 发行人本次发行上市的主体资格 .....	11
三、 本次发行上市的实质条件 .....	12
四、 发行人的设立 .....	17
五、 发行人的独立性 .....	20
六、 发起人和股东 .....	25
七、 发行人的股本及演变 .....	34
八、 发行人的业务 .....	55
九、 关联交易及同业竞争 .....	57
十、 发行人的主要财产 .....	86
十一、 发行人的重大债权债务 .....	90
十二、 发行人重大资产变化及收购兼并 .....	92
十三、 发行人章程的制定与修改 .....	94
十四、 发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作 .....	96
十五、 发行人董事、监事和高级管理人员及其变化 .....	98
十六、 发行人的税务 .....	101
十七、 发行人的环境保护和产品质量、技术等标准 .....	104
十八、 发行人募集资金的运用 .....	105
十九、 发行人业务发展目标 .....	108
二十、 诉讼、仲裁或行政处罚 .....	108
二十一、 发行人招股说明书法律风险的评价 .....	110
二十二、 结论 .....	110

## 释 义

在本律师工作报告中，除非文意另有所指，下列词语具有下述涵义：

本所	浙江天册律师事务所
公司/南都物业/发行人	南都物业服务股份有限公司
南都有限	浙江南都物业管理有限公司
南都地产服务	浙江南都房地产服务有限公司
五彩石投资	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）
上海南都	上海南都集团有限公司
上海中城	上海中城年代股权投资基金管理有限公司
银泰置地	北京银泰置地商业有限公司
乐勤家政	杭州乐勤家政服务服务有限公司
乐勤楼宇	杭州乐勤楼宇工程有限公司
北仑南都	宁波北仑南都物业服务服务有限公司
上海南郡	上海南郡物业管理有限公司
杭州盈方	杭州盈方物业服务服务有限公司
悦都科技	浙江悦都网络科技有限公司
建德南都	建德南都物业服务服务有限公司
元	人民币元
万元	人民币万元
《公司法》	现行《中华人民共和国公司法》
《证券法》	现行《中华人民共和国证券法》
《合同法》	现行《中华人民共和国合同法》
《物权法》	现行《中华人民共和国物权法》
《公司登记条例》	现行《中华人民共和国公司登记管理条例》

《管理办法》	《首次公开发行股票并上市管理办法》
《编报规则》	《公开发行证券公司信息披露的编报规则第 12 号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》
《执业规则》	《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》
《章程指引》	《上市公司章程指引》
《公司章程》	现行的经浙江省工商行政管理局备案登记的《南都物业服务股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	经发行人 2016 年第三次临时股东大会审议通过，并将于公司股票发行上市后生效的《南都物业服务股份有限公司章程（草案）》
本次发行上市	公司本次境内公开发行人民币普通股（A 股）股票并在上海证券交易所上市
A 股	每股面值 1.00 元人民币之普通股
中国证监会	中国证券监督管理委员会
天健	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
坤元	坤元资产评估有限公司
报告期	2013 年、2014 年、2015 年度
《审计报告》	天健为本次发行上市出具的“天健审〔2016〕6688 号”《审计报告》
《内部控制鉴证报告》	天健为本次发行上市出具的“天健审〔2016〕6689 号”《关于南都物业服务股份有限公司内部控制的鉴证报告》
《税务报告》	天健为本次发行上市出具的“天健审〔2016〕6692 号”《关于南都物业服务股份有限公司最近三年主要税种纳税情况的鉴证报告》

**浙江天册律师事务所**  
**关于南都物业服务股份有限公司**  
**首次公开发行 A 股股票并上市的**  
**律师工作报告**

编号：TCLG2016H0559 号

**致：南都物业服务股份有限公司**

本所接受发行人的委托，作为发行人本次发行上市之特聘法律顾问，根据《证券法》、《公司法》等有关法律、法规和中国证监会发布的《管理办法》、《编报规则》、《执业规则》等有关规定的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，为发行人本次发行上市出具律师工作报告如下：

## 第一部分 引言

### 一、本所及经办律师简介

#### 1. 本所简介

本所成立于 1986 年 4 月，住所地为浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼，负责人：章靖忠。邮政编码：310007，电话号码：0571-87901110（总机），传真：0571-87902008。

本所是一家综合性的律师事务所，主要从事金融证券、国际投资和国际贸易、公司购并、房地产、知识产权等方面的法律服务及相关的诉讼和仲裁事务；目前有专职律师 160 余名。2000 年本所获得司法部授予的“部级文明律师事务所”称号。2005 年、2008 年，本所两次荣获“全国优秀律师事务所”称号。

#### 2. 经办律师简介

孔 瑾 律师

孔瑾律师于 2010 年加入浙江天册律师事务所，现为浙江天册律师事务所律师，孔瑾律师主要从事证券发行上市、并购重组、涉外法律服务等业务，具有多年的证券法律业务从业经历，从业以来无违法违纪记录。

王鑫睿 律师

王鑫睿律师于 2001 年开始从事律师工作，现为浙江天册律师事务所专职律师；王鑫睿律师主要从事证券发行上市、企业改制、并购重组等法律服务，具有多年的证券法律业务从业经历，从业以来无违法违纪记录。

## 二、制作本律师工作报告的工作过程

本所接受公司的委托，作为公司本次发行上市工作的特聘法律顾问，根据公司提供的文件以及现行有效的有关法律、法规及其他规范性文件，对公司本次发行上市相关的法律问题进行了查验并出具法律意见书及本律师工作报告。

为出具法律意见书及本律师工作报告之目的，本所律师依据《证券法》、《公司法》等有关法律、法规和其他规范性文件，对发行人本次发行上市的法律资格及其具备的条件进行了查验，查阅了本所律师认为出具法律意见书及本律师工作报告所需查阅的文件，包括但不限于涉及本次发行上市的批准和授权、发行人主体资格、本次发行上市的实质条件、发行人的设立、发行人的独立性、发行人的业务、发行人的发起人和股东、关联交易及同业竞争、发行人的主要财产、发行人的重大债权债务、发行人重大资产变化及收购兼并、发行人的章程及其制定与修改、发行人的规范运作、发行人的董事、发行人的监事、发行人的高级管理人员、发行人的税务、发行人的环境保护、本次发行上市的募集资金运用、发行人的诉讼等方面的有关记录、资料和证明，并就有关事项向发行人作了询问，并进行了必要的讨论。

本所律师为发行人本次发行上市开展的工作自 2015 年 6 月始。在查验工作中，本所律师向发行人提出了发行人应向本所律师提供的资料清单，并得到了发行人依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明；本所律师还就本次发行上市所涉及的有关问题向发行人作了询问并与相关人员进行了必要的讨



论。在查验工作中，本所律师单独或与其他中介机构联合采取了核查、面谈、实地调查、查询、函证等查验方式，以独立、客观、公正的立场，遵循审慎性及重要性原则，就所涉必要事项进行了查验。该等资料、文件和说明以及本所律师查验或进一步复核的结果构成本所律师出具法律意见书及本律师工作报告的基础。此外，在对某些事项的合法性的认定上，我们也同时充分考虑了政府主管部门给予的批准和确认，有关政府主管部门的批准和确认亦构成本所律师出具法律意见书及本律师工作报告的支持性材料或依据。本所律师积极组织、参与中介机构协调会，及时沟通并与其他中介机构共同解决发行上市中存在的问题。基于上述工作，本所律师为发行人本次发行上市制作了法律意见书和本律师工作报告。法律意见书和本律师工作报告制作完成后，本所根据本所业务规则的要求对法律意见书和本律师工作报告进行了讨论复核。

前述查验工作中，本所律师得到发行人如下保证：已经向本所律师提供了为出具本次发行上市《法律意见书》、《律师工作报告》及其他相关文件所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料或书面的确认函、说明函，一切足以影响贵所出具《法律意见书》、《律师工作报告》及其他相关文件任何有关结论的事实与文件均已向贵所披露，并无遗漏、隐瞒、虚假或误导之处。发行人保证提供的所有副本材料或复印件均与正本或原件相一致，有关材料上的签字和/或印章均是真实的。

### 三、本所律师声明及承诺

本所律师依据本律师工作报告出具日以前已经发生或存在的事实，并基于对有关事实的了解和对中国有关法律、法规和规范性文件的理解发表法律意见。本律师工作报告依据现行有效的中国法律、法规和相关规定出具。

本所律师仅就与本次发行上市有关的法律问题发表法律意见，不对有关审计、资产评估、投资决策等专业事项发表评论和意见。在就有关事项的认定上，本所律师从相关的会计师事务所、资产评估机构取得的文书，在本所律师履行普通人的一般注意义务后作为出具相关意见的依据。就本律师工作报告中涉及的评估报告、验资报告、审计报告的相关内容，均为严格按照有关中介机

构出具的报告引述。对于为发行人本次发行上市出具审计报告、评估报告等专业报告的会计师事务所、资产评估机构及其签字人员的主体资质，本所律师履行了特别注意义务并进行了查验。

本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《执业规则》等规定及本律师工作报告出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本次发行上市申请的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证。保证本律师工作报告所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本所律师同意将本律师工作报告作为发行人申请首次公开发行人民币普通股股票并上市所必备的法定文件，随同其他申报材料提呈中国证监会审查，并依法对所出具的法律意见承担责任。本律师工作报告仅供发行人为本次发行上市之目的使用，未经本所书面许可，不得用作任何其他目的和用途。

本所律师同意发行人在其为本次发行上市而编制的招股说明书中部分或全部自行引用或根据中国证监会审核要求引用本律师工作报告的内容，但是发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

## 第二部分 正文

### 一、 本次发行上市的批准和授权

1.1 根据《公司法》与发行人《公司章程》规定的股东大会召开程序，发行人于2016年5月21日召开了2016年第三次临时股东大会，会议以记名投票表决方式，一致审议通过了《关于公司首次公开发行股票并上市的议案》及其他相关议案，同意发行人向社会公众公开发行人民币普通股股票（A股），本次发行的具体方案如下：

（1）发行股票的种类：公司决定向中国证监会申请首次公开发行股票，发行股票的种类为人民币普通股股票（A股）。

（2）每股面值：每股面值人民币1.00元。

（3）发行数量：本次公开发行的股票数量不超过1,984.127万股。本次发行优先进行新股发行（“新股发行”指公司向投资者公开发行新股。下同），新股发行数量不超过1,984.127万股。本次发行询价完成后，由公司与保荐机构根据市场认购意愿，确定是否进行老股转让（“老股转让”指公司股东将其于本次发行前持有的公司股份以公开发行方式一并向投资者发售。下同）。

若本次发行进行老股转让，老股转让数量不超过自愿设定12个月及以上限售期的投资者获得配售股份的数量且不超过578.3757万股，并由公司全体符合老股转让条件的股东同比例转让，老股转让所得资金不归公司所有。

本次公开发行的股份（包括新股发行及老股转让）不少于本次发行后公司股份总数的25%，具体数量由公司与保荐机构（主承销商）根据本次发行定价情况及中国证监会的相关规定和要求，在上述发行数量上限内协商确定。

（4）发行对象：符合资格的询价对象以及在上海证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者（国家法律、法规禁止者除外）或中国证监会规定的其他对象。

（5）定价方式：由公司与主承销商通过向询价对象初步询价确定的发行价格区间并综合考虑公司的募集资金计划、公司业绩、可比公司估值水平及市场情

况等因素确定发行价格；或采用中国证监会认可的其他定价方式。

(6) 发行方式：采用网下向询价对象配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会要求或认可的其他方式。

(7) 承销方式：余额包销。

(8) 拟上市交易所：上海证券交易所。

(9) 发行费用的承担原则：

本次公开发行股票承销费由公司和公开发售股份的股东按照各自公开发行（发售股份）数量占本次发行股票数量的比例进行分摊；本次发行的保荐费、审计费、律师费等其他发行费用由公司承担。

(10) 本次发行上市决议的有效期：自股东大会审议通过之日起二十四个月。

**1.2** 发行人的 2016 年第三次临时股东大会同时作出决议，授权公司董事会具体办理股票发行及上市的有关事宜。其授权范围具体包括：

(1) 履行与公司本次发行上市有关的一切程序，包括向中国证监会提出向社会公众公开发行股票的应用，并于获准发行后向证券交易所提出上市的应用；

(2) 确定公司本次发行上市有关的具体发行方案，包括但不限于发行股票种类及每股面值、发行数量、发行对象、发行方式、发行价格、发行时间及上市地等；

(3) 审阅、修订及签署公司本次发行上市的相关文件，包括但不限于招股说明书及其它有关文件；

(4) 调整、修订公司本次发行募集资金运用方案；

(5) 根据本次发行上市情况，相应修改或修订公司章程（草案）；

(6) 在公司本次发行上市后，办理工商变更登记等手续；

(7) 聘用中介机构并决定其专业服务费用；

(8) 办理与实施公司本次发行上市有关的其它一切事宜。

前述授权的有效期为 24 个月，自公司 2016 年第三次临时股东大会通过之日起算。

### 1.3 查验与结论

本所律师出席了发行人召开的公司 2016 年第三次临时股东大会，书面审查了发行人《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》等议案以及其他相关会议文件的原件，同时见证了发行人股东及股东代表在相关会议决议上签字（盖章）的过程。

根据《公司法》及《公司章程》等相关规定，本所律师经核查后认为：

（1） 发行人召开 2016 年第三次临时股东大会作出批准股票发行上市的决议，符合法定程序；

（2） 上述决议的内容合法有效；

（3） 股东大会授权董事会具体办理有关股票发行上市事宜的授权范围、程序合法有效；

（4） 公司本次发行上市尚待取得以下核准：中国证监会关于公司本次发行的核准；上海证券交易所关于公司本次发行后其股票上市的核准。

## 二、 发行人本次发行上市的主体资格

### 2.1 发行人的法律地位

发行人系由浙江南都物业管理有限公司整体变更设立的股份有限公司，于 2015 年 12 月 29 日在浙江省工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为 91330000142924946H 的《营业执照》。公司由韩芳、金涛、肖小凌、南都地产服务、五彩石投资共同发起设立，现有注册资本为 5,952.381 万元，法定代表人为韩芳，公司经营范围为：“许可经营项目：停车服务（《设置路外停车场登记证》）。一般经营项目：物业管理，商品房的销售、代理、租赁、管理、维修、装饰，房地产咨询服务，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”。

### 2.2 发行人存续的合法性

根据现行有效的《公司章程》和本所律师的核查，发行人为合法存续的股份

有限公司，不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定需要终止的情形。

### **2.3 发行人的经营情况**

发行人在合法存续期间，依照其《公司章程》及《营业执照》所载明的业务范围依法经营。经本所律师核查，发行人不存在违法经营的行为，可以认定其从事的业务活动与其法定行为能力相一致。

### **2.4 发行人发行上市的限制性条款**

据本所律师核查，发行人现行有效的《公司章程》、股东大会决议、发行人对外签署的合同文件或政府权力机关的文件中不存在限制发行人本次发行上市的条款或规定。

### **2.5 查验与结论**

本所律师调取并查阅了发行人自成立以来的全套工商登记档案，书面审查了发行人现行有效的《营业执照》等与发行人主体资格相关的由政府权力机关颁发的文件原件，书面审查了发行人的《公司章程》、相关股东大会决议及重大合同文件原件，并就相关文件是否存在限制发行人本次发行上市的条款或规定与发行人法定代表人进行了面谈。

根据《公司法》等相关法律、法规及规范性文件的规定，本所律师经核查后认为：发行人经合法程序注册成立，不存在根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定需要终止的情形，为合法有效存续的股份有限公司，具备本次发行上市的主体资格。

## **三、 本次发行上市的实质条件**

### **3.1 发行人符合《证券法》规定的公开发行新股并申请股票上市的条件**

**3.1.1** 发行人已依法设立股东大会、董事会、监事会，选举了独立董事、职工代表监事，聘任了总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员，具备健全且运行良好的公司组织机构。

**3.1.2** 根据天健出具的《审计报告》，发行人 2013、2014、2015 年度连续

盈利，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好。

**3.1.3** 根据天健出具的《审计报告》及发行人的承诺，并经本所律师核查，发行人最近三年财务会计文件无虚假记载且无其他重大违法行为。

**3.1.4** 发行人本次发行前股本总额为 5,952.381 万元，本次发行后股本总额不少于 3,000 万元。

**3.1.5** 发行人本次公开发行的股票数量不超过 1,984.127 万股，拟发行的股份数不少于本次A股发行后发行人股份总数的 25%。

**3.2** 发行人符合《管理办法》规定的首次公开发行股票并上市的条件

**3.2.1** 主体资格

**3.2.1.1** 发行人前身浙江南都物业管理有限公司于 1994 年 4 月 13 日注册成立，2015 年 12 月 29 日，浙江南都物业管理有限公司按经审计净资产折股整体变更为股份有限公司。公司持续经营时间已在三年以上，发行人系依法设立且合法存续的股份有限公司。

**3.2.1.2** 根据天健于 2015 年 12 月 22 日出具的“天健验（2015）544 号”《验资报告》，发行人设立时的注册资本已足额缴纳。发行人系由 3 位自然人及 2 位非自然人股东共同发起设立的股份有限公司，发起人用于出资的资产已足额投入公司。经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷。

**3.2.1.3** 经本所律师核查，发行人的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策。

**3.2.1.4** 经本所律师核查，发行人最近三年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更。

**3.2.1.5** 经本所律师核查，发行人的股权清晰，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷。

**3.2.2** 规范运行

**3.2.2.1** 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人已经依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，相关机构和人员能够依

法履行职责。

**3.2.2.2** 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事、高级管理人员的法定义务和责任。

**3.2.2.3** 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和部门规章规定的任职资格，不存在下列情形：

(1) 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；

(2) 最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；

(3) 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

**3.2.2.4** 根据天健出具的无保留结论的《内部控制鉴证报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。

**3.2.2.5** 根据发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在下列情形：

(1) 最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态；

(2) 最近 36 个月内违反工商、税收、土地、环保以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

(3) 最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

(4) 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(5) 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

(6) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。



**3.2.2.6** 发行人《公司章程》已明确对外担保的审批权限和审议程序。经发行人确认，并经本所律师核查，截至本律师工作报告出具之日，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

**3.2.2.7** 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，截至本律师工作报告出具之日，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

### **3.2.3 财务与会计**

**3.2.3.1** 根据《审计报告》及发行人确认，发行人资产质量良好，资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量正常。

**3.2.3.2** 根据《内部控制鉴证报告》及发行人确认，发行人的内部控制所有重大方面是有效的，并由天健出具了无保留结论的内部控制鉴证报告。

**3.2.3.3** 根据《审计报告》及发行人确认，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，并由天健出具了无保留意见的审计报告。

**3.2.3.4** 根据《审计报告》及发行人确认，发行人编制财务报表以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用一致的会计政策，未进行随意变更。

**3.2.3.5** 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人已完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易，关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形。

**3.2.3.6** 根据《审计报告》及本所律师的核查，发行人符合下列条件：

(1) 2013、2014、2015 年度净利润（以扣除非经常性损益前后孰低者为计算依据）分别为 13,395,311.38 元、28,478,578.84 元和 46,897,831.48 元，最近三个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币 3,000 万元；

(2) 最近三个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过人民币 5,000

万元；最近三个会计年度营业收入累计超过人民币 3 亿元；

(3) 发行前股本总额不少于人民币 3,000 万元；

(4) 截至 2015 年 12 月 31 日（最近一期末），无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例不高于 20%；

(5) 截至 2015 年 12 月 31 日（最近一期末），发行人不存在未弥补亏损。

**3.2.3.7** 根据发行人所在地税务机关出具的证明及天健出具的《税务报告》，并经本所律师核查，发行人依法纳税，其所享受的各项税收优惠符合相关法律法规的规定。根据《审计报告》和发行人确认，发行人的经营成果对税收优惠不存在严重依赖。

**3.2.3.8** 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。

**3.2.3.9** 根据《审计报告》、《招股说明书》等发行申报文件及发行人的承诺，发行人申报文件中不存在下列情形：

(1) 故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；

(2) 滥用会计政策或者会计估计；

(3) 操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证。

**3.2.3.10** 根据《审计报告》及发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形：

(1) 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

(2) 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

(3) 发行人最近一个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

(4) 发行人最近一个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

(5) 发行人在用的商标、域名等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

(6) 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

### 3.3 查验与结论

本所律师逐条比照《证券法》、《管理办法》规定的首次公开发行 A 股股票并上市的条件，结合天健出具的《审计报告》、《内部控制鉴证报告》、《税务报告》等文件披露的相应内容，分别针对发行人的主体资格、规范运行、财务与会计等方面，单独或综合运用了必要的书面审查、查证、面谈、实地调查、函证等核查方式进行了查验。

根据《证券法》、《管理办法》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本所律师经核查后认为，发行人具备本次发行上市的实质条件。

## 四、 发行人的设立

### 4.1 发行人之前身的设立

发行人之前身设立时的名称为“浙江南都物业管理公司”，公司设立时的注册资本为 200 万元，其中浙江华电房地产开发公司出资 200 万元，于 1994 年 4 月 13 日办理完成公司设立的工商登记。

经本所律师核查，发行人前身的设立符合当时法律、法规及规范性文件的有关规定，其设立行为合法有效。

有关浙江南都物业管理公司设立后至整体变更为股份公司前历史沿革的详细情况，详见本律师工作报告“七、发行人的股本及演变”部分。

### 4.2 南都有限整体变更设立为股份有限公司

#### 4.2.1 南都有限的内部批准

2015 年 11 月 16 日，南都有限召开临时股东会并通过决议，全体股东一致同意南都有限整体变更为股份有限公司，以 2015 年 10 月 31 日为审计基准日，委托天健对南都有限的净资产进行审计；以 2015 年 10 月 31 日为评估基准日，

委托坤元对南都有限的净资产进行评估。

2015年12月12日，南都有限召开股东会并通过决议，全体股东一致同意以南都有限截至2015年10月31日的经审计净资产55,239,604.84元折合股本5,000万股，每股面值1元，注册资本5,000万元，超出股本部分净资产5,239,604.84元作为股本溢价计入资本公积。南都有限各股东以其持有的南都有限股权所对应的净资产认购发行人股份，整体变更为股份公司前后各股东持股比例不变。

#### **4.2.2 名称预核准**

2015年12月10日，浙江省工商行政管理局核发“企业名称变更核准[2015]第330000754189号”《企业名称变更核准通知书》，核准企业名称为“浙江南都物业服务股份有限公司”。

#### **4.2.3 审计**

根据天健会计师于2015年11月27日出具的“天健会审〔2015〕7304号”《审计报告》，截至2015年10月31日，南都有限经审计后的净资产值为55,239,604.84元。

#### **4.2.4 评估**

根据坤元评估于2015年11月27日出具的“坤元评报〔2015〕第690号”《资产评估报告书》，以2015年10月31日为评估基准日，南都有限经评估后的净资产值为91,312,522.40元。

#### **4.2.5 发起人协议的签署**

发行人的发起人韩芳、金涛、肖小凌、南都地产服务、五彩石投资于2015年12月12日签署了《关于变更设立浙江南都物业服务股份有限公司之发起人协议》，同意将共同投资设立的南都有限按经审计后的净资产整体变更为股份有限公司；股份有限公司的总股本设定为5,000万股，每股面值1元，注册资本为5,000万元。

#### **4.2.6 验资**

天健会计师于2015年12月22日出具了“天健会验〔2015〕544号”《验资报告》，对南都有限整体变更为股份有限公司的注册资本实收情况予以审验，根据

上述《验资报告》，截至2015年12月18日止，浙江南都物业服务股份有限公司（筹）已收到全体股东以浙江南都物业管理有限公司净资产折合的注册资本（股本）5,000万元。

#### 4.2.7 创立大会的召开

2015年12月27日，发行人召开创立大会暨第一次股东大会，全体发起人参加了本次会议并对相关议案进行表决。会议表决通过了包括《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（草案）》等多项议案，并选举产生了发行人第一届董事会和除职工代表监事以外的监事会成员。

#### 4.2.8 工商登记

2015年12月29日，发行人办理完成了整体变更为股份有限公司的工商登记，并取得了浙江省工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91330000142924946H的《营业执照》。发行人住所为杭州市西湖区紫荆花路2号联合大厦A幢1单元10楼，法定代表人为韩芳，经营范围为：“许可经营项目：停车服务（《设置路外停车场登记证》）。一般经营项目：物业管理，商品房的销售、代理、租赁、管理、维修、装饰，房地产咨询服务，建筑及装饰材料、百货、农副产物（不含食品）、文教用品、服装、家具的销售”。公司注册资本为5,000万元，实收资本5,000万元。

公司整体变更为股份有限公司后，其股本结构如下：

序号	发起人名称/姓名	认购股份数（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	59.09	1.18%
4	南都地产服务	2,727.275	54.55%
5	五彩石投资	395.455	7.91%

合计	5,000	100%
----	-------	------

### 4.3 查验与结论

本所律师调取并查阅了发行人设立的全套工商登记资料，书面核查了坤元及天健分别为发行人整体变更设立而出具的《评估报告》、《审计报告》及《验资报告》等文件的原件，查阅了经发行人之发起人签署的《关于变更设立浙江南都物业服务股份有限公司之发起人协议》、《公司章程》等文件的原件，并对相关人员进行访谈。本所律师出席了发行人于2015年12月27日召开的创立大会，见证了发行人之发起人现场审议各项议案、投票表决并在会议决议等文件上签字/盖章的全部过程。

根据《公司法》等有关法律法规的规定，本所律师经核查后认为：

(1) 发行人的设立程序、资格、条件、方式等符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的有关规定；发行人的设立行为履行了适当的法律程序，并得到有权部门的批准，为依法设立的股份有限公司；

(2) 发行人发起设立过程中全体发起人签署的《关于发起设立南都物业服务股份有限公司的协议书》符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不会因此引致发行人的设立行为存在潜在纠纷；

(3) 发行人在变更设立过程中以经审计的公司净资产折为公司股本，并就有关资产评估、验资等事项履行了必要程序，符合法律、法规和规范性文件的规定；

(4) 发行人创立大会召开程序及所议事项符合《公司法》等法律、法规和规范性文件的规定。

## 五、 发行人的独立性

### 5.1 发行人的业务独立于股东单位及其他关联方

**5.1.1** 根据发行人持有现行有效的《营业执照》，发行人经核准的经营范围为：“许可经营项目：停车服务（《设置路外停车场登记证》）。一般经营项目：

物业管理，商品房的销售、代理、租赁、管理、维修、装饰，房地产咨询服务，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”。

发行人独立从事其获得核准的经营范围中规定的业务，发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

### **5.1.2 查验与小结**

本所律师书面核查了发行人《营业执照》的原件，实地调查了发行人生产经营场所，了解发行人开展业务的主要流程；本所律师还与发行人部分负责人进行了面谈，了解发行人及其子公司与关联方各自实际从事的业务范围及相互间的关联交易，并由控股股东、实际控制人、持有发行人5%以上股份股东以及全体董事、监事、高级管理人员出具了避免同业竞争的承诺函。

本所律师经查验后认为：发行人独立从事其获得核准的经营范围中的业务，其业务独立于股东单位及其他关联方，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。发行人与其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争，以及严重影响公司独立性或者显失公允的关联交易。

## **5.2 发行人的资产独立完整**

**5.2.1** 截至本律师工作报告出具之日，发行人拥有独立的与其经营有关的业务体系和相关资产，合法拥有与经营有关的商标、域名的所有权或者使用权。发行人拥有独立于股东的生产经营场所。

### **5.2.2 查验与小结**

本所律师查阅了天健出具的“天健验〔2015〕544号”《验资报告》原件，书面审查了发行人拥有的商标、域名等财产权利证书原件，通过网络检索、电话查询、向财产登记机关查证等方式查验了发行人主要财产的权属及当前状态，实地考察了发行人与经营有关的场所，并就发行人资产的完整性和独立性与发行人的部分高级管理人员进行了访谈并取得了公司全体董事的承诺。

本所律师经核查后认为：发行人的资产独立完整。

### **5.3 发行人的人员独立**

**5.3.1** 截至本律师工作报告出具之日，发行人的高级管理人员（包括总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人）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。发行人的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

**5.3.2** 发行人董事、监事及高级管理人员通过合法的程序产生，根据《公司法》等法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定的程序推选和任免，不存在超越发行人董事会和股东大会的人事任免决定。

**5.3.3** 发行人拥有独立于其控股股东或其他关联方的员工，并在有关社会保障、工薪报酬等方面分账独立管理。发行人的劳动、人事及工资管理完全独立于关联企业。

#### **5.3.4 查验与小结**

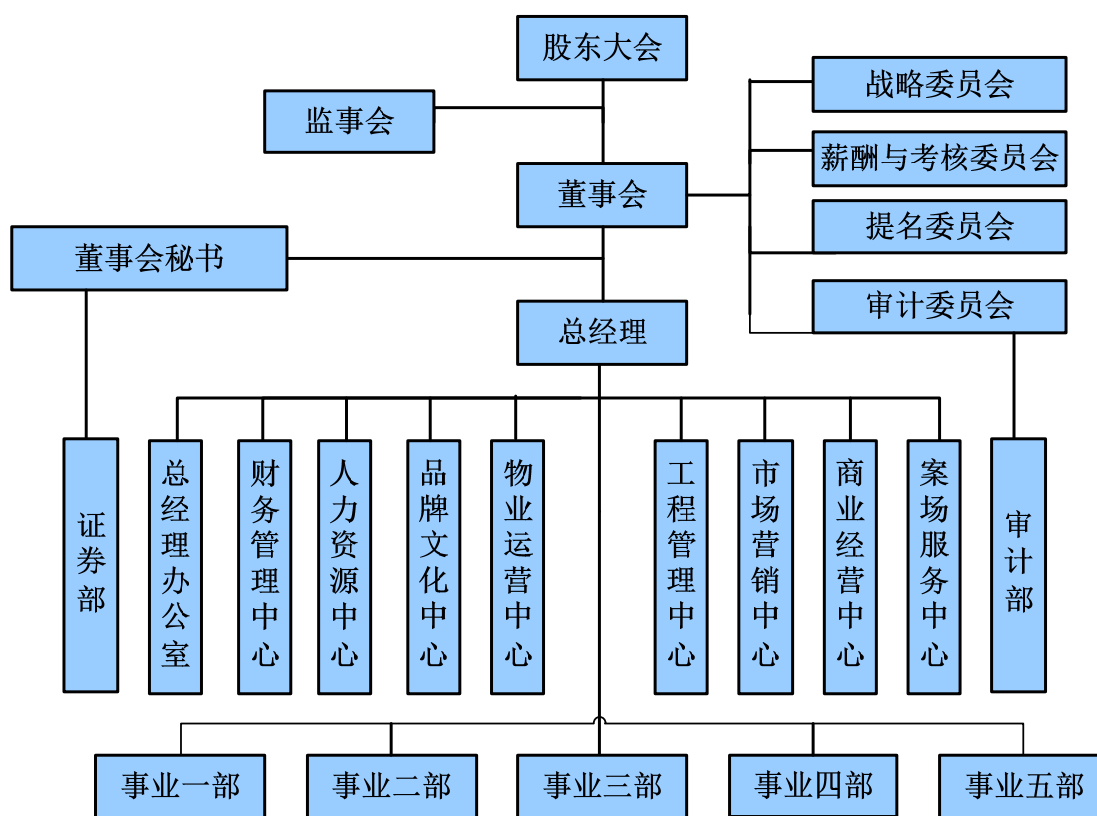
本所律师向发行人董事、监事、高级管理人员核查了其在除发行人以外的其他企业任职和投资等情况，书面审查了发行人董事、监事及高级管理人员选举和聘任的会议决议等文件原件，并向有关机构查证了发行人员工的社会保险、公积金缴纳情况。

本所律师经核查后认为：发行人的人员独立。

### **5.4 发行人的机构独立**

**5.4.1** 发行人已设立了股东大会、董事会、监事会等机构，聘请了包括总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人等高级管理人员。发行人的内部组织机构图如下：





5.4.2 根据本所律师实地考察和了解，发行人独立行使经营管理职权，生产经营和办公机构与股东单位完全分开，不存在与其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同的情形。

5.4.3 发行人及其职能部门与控股股东及其职能部门之间不存在上下级关系。

#### 5.4.4 查验与小结

本所律师实地走访了发行人的生产经营和办公场所，书面审查了发行人内部组织机构的设立和会议记录等文件原件，与发行人相关职能部门负责人进行了面谈。

本所律师经核查后认为：发行人的机构独立。

### 5.5 发行人的财务独立

5.5.1 发行人设立了独立的财务会计部门，财务人员未在关联企业中兼职，建立了独立的财务会计核算体系和财务管理制度，并独立进行财务决策，具有规

范的财务会计制度和对其子公司的财务管理制度。

**5.5.2** 发行人拥有独立的银行账户，未与其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。

**5.5.3** 发行人依法独立进行纳税申报和履行缴纳税款的义务。

**5.5.4** 截至本律师工作报告出具之日，发行人控股股东、实际控制人及其控制的其他企业没有占用发行人的资金、资产或其他资源。

**5.5.5** 截至本律师工作报告出具之日，发行人没有为其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或其他关联方违规提供担保，或将以发行人名义获得的借款转借给股东使用。

#### **5.5.6 查验与小结**

本所律师审查了天健为发行人出具的《审计报告》、《内部控制鉴证报告》和《税务报告》等文件的原件，对发行人的银行存款、银行贷款、对外担保等事项向其往来银行进行了函证，并与发行人的财务负责人就相关事项进行了面谈。

本所律师经核查后认为：发行人的财务独立。

#### **5.6 发行人具有独立完整的运营、服务系统**

本所律师对发行人拥有的与生产经营有关的固定资产进行了实地考察了解，并针对发行人的运营、服务流程和具体运作模式与发行人相关负责人进行了访谈。

本所律师经核查后认为，发行人具有独立完整的运营、服务系统。

**5.7** 根据发行人确认并经本所律师核查，发行人独立从事其《营业执照》所核定的经营范围中的业务，未受到控股股东、实际控制人的干涉、控制，亦未因与控股股东、实际控制人之间存在关联关系而使发行人经营自主权的完整性、独立性受到不良影响；发行人拥有独立开展业务所需的场所、资产、经营机构、人员，具有面向市场独立经营的能力。

**5.8** 根据发行人确认并经本所律师核查，发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷。

## 5.9 查验与结论

本所律师结合天健出具的《审计报告》、《内部控制鉴证报告》、《税务报告》中的相应内容,根据具体核查事项所需而单独或综合运用了必要的书面审查、查证、面谈、实地调查、函证等查验方式进行了查验。

根据《公司法》、《管理办法》等相关法律法规的规定,本所律师经核查后认为:

- (1) 发行人具有面向市场自主经营的能力;
- (2) 发行人具有独立完整的运营、服务系统;
- (3) 发行人的业务、资产、人员、机构、财务等均独立于股东单位及其他关联方。

## 六、 发起人和股东

### 6.1 发行人的发起人

根据发行人的工商登记资料及发行人的公司章程记载,发行人的发起人为韩芳、金涛、肖小凌、南都地产服务、五彩石投资。

#### 6.1.1 非自然人发起人

##### (1) 南都地产服务

南都地产服务现持有杭州市西湖区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330106563005382B 的《营业执照》,住所地为杭州市西湖区古墩路 829 号 1609 室,法定代表人为韩芳,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)”。南都地产服务注册资本为 2,000 万元,其中韩芳出资 2,000 万元,占注册资本的 100%。

本所律师查询了南都地产服务的工商登记资料,书面核查了该公司的公司章

程，南都地产服务为自然人韩芳投资成立的一人有限公司，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金及私募投资基金管理人，不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序及私募投资基金管理人的登记。

## （2）五彩石投资

五彩石投资现持有舟山市市场监督管理局海洋产业集聚区分局核发的统一社会信用代码为 91330901355352208D 的《营业执照》，住所地为舟山港综合保税区企业服务中心 301-717 室，执行事务合伙人为韩芳，经营范围为：“股权投资、投资管理、投资咨询、资产管理。（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）”。截至本律师工作报告出具之日，五彩石投资全体合伙人认缴出资总额为 1,000 万元，由普通合伙人韩芳及 45 名有限合伙人共同出资。五彩石投资的合伙人及其出资情况如下：

序号	合伙人姓名	出资份额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人类别
1.	韩 芳	200.0000	20.000	普通合伙人
2.	韩 红	306.8972	30.690	有限合伙人
3.	阙建华	63.2184	6.321	有限合伙人
4.	沈慧芳	63.2184	6.321	有限合伙人
5.	徐 静	63.2184	6.321	有限合伙人
6.	陶毓海	40.4598	4.046	有限合伙人
7.	张 显	20.2299	2.023	有限合伙人
8.	王 黎	12.6437	1.264	有限合伙人

序号	合伙人姓名	出资份额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人类别
9.	余剑义	12.6437	1.264	有限合伙人
10.	倪 瑶	10.1149	1.011	有限合伙人
11.	陈 红	10.1149	1.011	有限合伙人
12.	陈高平	10.1149	1.011	有限合伙人
13.	周 波	10.1149	1.011	有限合伙人
14.	孟 计	10.1149	1.011	有限合伙人
15.	李言山	10.1149	1.011	有限合伙人
16.	石小岭	10.1149	1.011	有限合伙人
17.	余卫华	10.1149	1.011	有限合伙人
18.	蒋玉华	7.5862	0.759	有限合伙人
19.	韩博凡	7.5862	0.759	有限合伙人
20.	韩保华	7.5862	0.759	有限合伙人
21.	蔡伟星	7.5862	0.759	有限合伙人
22.	张德路	7.5862	0.759	有限合伙人
23.	宋忠亚	7.5862	0.759	有限合伙人
24.	盛福明	7.5862	0.759	有限合伙人
25.	章文亚	7.5862	0.759	有限合伙人

序号	合伙人姓名	出资份额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人类别
26.	陈琦超	7.5862	0.759	有限合伙人
27.	黄慧琼	7.5862	0.759	有限合伙人
28.	潘才平	5.0575	0.506	有限合伙人
29.	金新昌	5.0575	0.506	有限合伙人
30.	汤 勇	5.0575	0.506	有限合伙人
31.	岳 伟	5.0575	0.506	有限合伙人
32.	王景强	5.0575	0.506	有限合伙人
33.	汪卫萍	2.5287	0.253	有限合伙人
34.	陈其凡	2.5287	0.253	有限合伙人
35.	方相荣	2.5287	0.253	有限合伙人
36.	陆 勇	2.5287	0.253	有限合伙人
37.	王启龙	2.5287	0.253	有限合伙人
38.	张晓波	2.5287	0.253	有限合伙人
39.	钟国梁	2.5287	0.253	有限合伙人
40.	吴 辉	2.5287	0.253	有限合伙人
41.	朱建平	2.5287	0.253	有限合伙人
42.	陆丽花	2.5287	0.253	有限合伙人

序号	合伙人姓名	出资份额 (万元)	出资比例 (%)	合伙人类别
43.	姚 静	2.5287	0.253	有限合伙人
44.	陈 蕊	2.5287	0.253	有限合伙人
45.	许国莉	2.5287	0.253	有限合伙人
46.	华美娜	2.5287	0.253	有限合伙人
合 计		<b>1,000</b>	<b>100</b>	-

本所律师查询了五彩石投资的工商登记资料，书面核查了该企业的合伙协议，核查了该企业基本信息及其合伙人情况，核查了五彩石投资出具的情况说明。根据上述情况说明，五彩石投资成立至今仅对公司进行投资，其合伙人均为公司管理人员或员工，不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金及私募投资基金管理人，不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序及私募投资基金管理人的登记。

### 6.1.2 自然人发起人

(1) 韩芳，女，身份证号码为33010419710410\*\*\*\*，中国国籍，无境外永久居留权；

(2) 金涛，男，身份证号码为33010219680312\*\*\*\*，中国国籍，无境外永久居留权；

(3) 肖小凌，男，身份证号码为35020319731203\*\*\*\*，中国国籍，无境外永久居留权。

## 6.2 发起人以外的其他股东

### 6.2.1 银泰置地

银泰置地现持有北京市工商行政管理局核发的注册号为110000013237530的

《营业执照》，住所地为北京市朝阳区建国门外大街2号院3号楼4层402单元，法定代表人为沈国军，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。（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。）”。银泰置地目前的注册资本为10,000万元。银泰置地的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	北京国俊投资有限公司	9,500	95
2	中国银泰投资有限公司	500	5
<b>合 计</b>		<b>10,000</b>	<b>100</b>

本所律师核查了银泰置地的工商登记资料、银泰置地的公司章程以及该公司的基本信息及其股东情况，查询了中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn/>），核查了银泰置地出具的情况说明。经核查后本所律师认为，银泰置地不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金及私募投资基金管理人，不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序及私募投资基金管理人的登记。

### 6.2.2 上海南都

上海南都现持有上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局核发的注册号为310115000535833的《营业执照》，住所地为中国（上海）自由贸易试验区张江路1196号101室，法定代表人为林旦，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】”。上海南都目前的注册资本为30,000万元。上海南都的



股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	王海光	989.3	3.30
2	何伟	1,875.9	6.25
3	林旦	1,782.3	5.94
4	赵亦斓	8,352.5	27.84
5	上海益都实业投资有限公司	17,000	56.67
合计		30,000	100.00

本所律师核查了上海南都的工商登记资料、上海南都的公司章程以及该公司的基本信息及其股东情况，查询了中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn/>），核查了上海南都出具的情况说明。经核查后本所律师认为，上海南都不存在以非公开方式向合格投资者募集资金设立的情形，亦未聘请基金管理人进行投资管理，不属于《证券投资基金法》、《私募投资基金监督管理暂行办法》及《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》规定的私募投资基金及私募投资基金管理人，不需要按照上述规定履行私募投资基金备案程序及私募投资基金管理人的登记。

### 6.2.3 上海中城

上海中城现持有上海市工商局核发的注册号为310000000122303的《营业执照》，住所地为上海市奉贤区目华北路388号第一幢307室，法定代表人为张海泉，经营范围为：“股权投资基金管理，股权投资，企业管理，投资管理，资产管理。

【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】”。上海中城目前的注册资本为30,000万元。上海中城的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	天津中城基业投资管理有限公司	300	1
2	上海中城未来投资有限公司	29,700	99
合 计		30,000	100

经核查，上海中城属于私募股权投资基金管理人。根据查询中国证券投资基金业协会网站（<http://www.amac.org.cn/>），上海中城已办理了私募投资基金管理人登记，登记时间为2014年4月22日，登记编号为P1001097。

**6.2.4** 郑勇强，男，身份证号码为41102319741216\*\*\*\*，中国国籍，无境外永久居留权。

### 6.3 发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为韩芳女士。本次发行前，韩芳直接持有发行人28.6364%的股份，同时韩芳持有发行人控股东南都地产服务100%的股权，且韩芳持有发行人股东五彩石投资20%的财产份额并担任该企业普通合伙人。因此，韩芳女士直接及间接合计持有发行人75.78%的权益，为发行人的实际控制人。

### 6.4 截至本律师工作报告出具之日，发行人的股本结构如下：

序号	股东名称/姓名	认购股份数（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	59.09	0.99%
4	浙江南都房地产服务有限公司	2,727.275	45.82%
5	舟山五彩石投资投资合伙企业	395.455	6.64%

	(有限合伙)		
6	上海南都集团有限公司	357.1429	6%
7	北京银泰置地商业有限公司	357.1429	6%
8	郑勇强	119.0476	2%
9	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	119.0476	2%
合 计		<b>5,952.381</b>	<b>100%</b>

**6.5** 根据天健于2015年12月22日出具的“天健验[2015]544号”《验资报告》，发行人的发起人均已足额缴纳出资。

**6.6** 根据发行人承诺并经本所律师核查，发行人整体变更设立股份有限公司后已办理相关资产和财产权的更名手续正在办理中，上述更名手续不会影响公司享有相关资产对应的权利。除上述情形外，公司发起人投入公司的财产均已由发起人转移给公司，不存在法律障碍或风险。

### **6.7 查验与结论**

本所律师调取并查验了发行人股东（发起人）南都地产服务和五彩石投资的最新工商登记资料，查验了发行人自然人股东（发起人）的身份证原件，查验了发起人以外的股东上海南都、银泰置地、上海中城的最新工商登记资料，查验了发起人以外的自然人股东的身份证原件，并与发行人实际控制人和股东进行了面谈，查阅了天健出具的上述《验资报告》，就发行人发起人的主体资格、住所、出资资产等进行了查验。

根据《公司法》、《编报规则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，本所律师经核查后认为：

(1) 发行人的发起人及股东在发起设立南都物业及持有南都物业股份期间依法存续，具备法律、法规和规范性文件规定担任股份有限公司发起人或进行出资的主体资格；

(2) 发行人的发起人及股东全部为境内股东，在中国境内均有住所。发行人的发起人或股东人数、住所、出资比例符合有关法律、法规和规范性文件的规定；

(3) 发起人已投入发行人的资产的产权关系清晰，不存在纠纷或潜在纠纷；

(4) 发行人整体变更设立股份有限公司后相关资产和财产权的更名手续正在办理中，上述更名手续不会影响公司享有相关资产对应的权利。除上述情形外，公司发起人投入公司的财产均已由发起人转移给公司，不存在法律障碍或风险。

## 七、发行人的股本及演变

### 7.1 发行人变更为股份有限公司之前的股本及其演变

#### 7.1.1 发行人前身的设立及股本演变

##### 7.1.1.1 浙江南都物业管理公司的设立

发行人前身系由浙江华电房地产开发公司于1994年4月13日出资设立的公司，初始设立时的公司名称为“浙江南都物业管理公司”。

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，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办理完成设立相关工商登记，公司设立时的注册资金为200万元。公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	浙江华电房地产开发公司	200	100
合计		200	100

### 7.1.1.2 2003 年浙江南都物业管理公司增资

2003 年 12 月 12 日，浙江南都房产集团有限公司<sup>1</sup>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金 300 万元。

根据浙江之江会计师事务所有限公司于 2003 年 12 月 16 日出具的编号为“浙之验（2003）480 号”的《验资报告》，截至 2003 年 12 月 16 日止，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缴纳的新增注册资本 300 万元，均为货币出资，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办理完成上述增资的工商变更登记，浙江南都物业管理公司本次增资后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	浙江南都房产集团有限公司	500	100
合计		500	100

### 7.1.1.3 2004 年浙江南都物业管理公司改制为有限责任公司

2004 年 8 月 11 日，浙江南都房产集团有限公司及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

<sup>1</sup>浙江华电房地产开发公司于 1995 年 8 月 8 日更名为“浙江华电房地产开发有限责任公司”，于 1998 年 10 月 26 日更名为“浙江南都房产集团有限公司”，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”，以下统称“万科南都”，关于该公司历史沿革，详见本报告 7.2 部分。

限责任公司。（浙江南都物业管理公司改制及最终权属情况详见本律师工作报告 7.2 部分）

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。

根据浙江之江资产评估有限公司于 2004 年 8 月 16 日出具的“浙之评报字（2004）第 027 号”《资产评估报告书》，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 5,131,987.99 元。

2004 年 8 月 18 日，浙江南都房产集团有限公司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；同意浙江南都房产集团有限公司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，经南都有限股东会决议，确认浙江南都物业管理公司的“浙之评报字（2004）第027号”《资产评估报告书》；审议通过《公司章程》；选举韩芳、沈秉诚、季勤担任南都有限第一届董事会董事；选举李亦军为南都有限监事。

2004年8月18日，浙江南都房产集团有限公司与浙江南都酒店有限公司签订《资产转让出资协议》，约定浙江南都房产集团有限公司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50万元净资产与浙江南都房产集团有限公司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并通过决议，审议通过浙江南都物业管理公司改制方案；通过浙江之江资产评估有限公司出具的“浙之评报（2004）第027号”《资产评估报告书》；通过浙江南都物业管理公司资产处置方案。

2004年8月20日，浙江南都房产集团有限公司出具“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24日，浙江省工商行政管理局核发编号为“（浙工商）名称预核内[2004]第011324号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准在浙江省工商行政管理局设立的有限责任公司名称为“浙江南都物业管理有限公司”。

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，根据浙江之江会计师事务所出具的“浙之验（2004）299号”《验资报告》，截至2004年8月20日止，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,南都有限办理完成上述变更为有限公司的工商变更登记,上述变更后的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	浙江南都房产集团有限公司	450	90
2	浙江南都酒店有限公司	50	10
合计		500	100

注: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,南都有限办理完成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。本所律师经核查后认为,南都有限与南都酒店之间过往的交叉持股情况于2006年12月终止,不会对本次发行构成实质性障碍。

#### 7.1.2 2006年南都有限股权转让

2006年11月16日,经南都物业股东会决议,同意法人股东浙江万科南都房产集团有限公司将其所持有的公司90%股权(对应450万元出资额)以640.1862万元的价格转让给韩芳,法人股东浙江南都酒店有限公司将其持有的公司10%股权(对应50万元出资额)以71.1318万元的价格转让给新股东金涛。

2006年12月21日,南都有限办理完成上述股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后,南都有限股权结构如下:

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	韩芳	450	90
2	金涛	50	10
合计		500	100

#### 7.1.3 2015年1月南都有限增资



2015年1月20日,经南都有限股东会议决议,同意南都有限注册资本由500万元增至2,000万元,新增注册资本1,500万元由新法人股东南都地产服务出资认缴。并于同日经公司股东会决议,同意修改章程。

2015年1月21日,南都有限办理完成了本次增资的工商变更登记,本次变更完成后股权结构如下:

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	南都地产服务	1,500	75
2	韩芳	450	22.5
3	金涛	50	2.5
合计		<b>2,000</b>	<b>100</b>

#### 7.1.4 2015年10月南都有限股权转让

2015年9月30日,经南都有限股东会决议,同意法人股东南都地产服务将其所持有的公司15%股权(对应300万元出资额)以345万元的价格转让给股东韩芳。

2015年10月19日,南都有限办理完成上述股权转让的工商变更登记。本次股权转让完成后,公司股权结构如下:

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	持股比例(%)
1	南都地产服务	1,200	60
2	韩芳	750	37.5
3	金涛	50	2.5
合计		<b>2,000</b>	<b>100</b>

#### 7.1.5 2015年10月南都有限增资

2015年10月20日，经南都有限股东会议决议，同意公司注册资本由2,000万元增至2,200万元，其中由五彩石投资出资认缴174万元新增注册资本、肖小凌出资认缴26万元新增注册资本，同意修改公司章程。

2015年10月23日，南都有限办理完成本次增资的工商变更登记，本次增资完成后南都有限股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	1,200	54.55
2	韩芳	750	34.09
3	五彩石投资	174	7.91
4	金涛	50	2.27
5	肖小凌	26	1.18
合计		2,200	100

根据天健于2016年6月2日出具的“天健验〔2016〕207号”《实收资本复核报告》，截至2015年10月31日止，南都有限公司实收资本从500万元增加到2,200万元，新增实收资本已全部到位。

## 7.2 南都有限最终权属主体情况

### 7.2.1 南都有限改制为有限责任公司时万科南都的最终权属情况

南都有限前身浙江南都物业管理公司自成立之日起至2004年8月改制为有限责任公司以前，均为万科南都全资子公司。2004年8月浙江南都物业管理公司改制为有限责任公司时，万科南都的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都集团 <sup>2</sup>	5,740	82

<sup>2</sup> 浙江南都集团有限责任公司，1998年12月16日更名为“南都集团有限公司”，1999年6月28日更名为“南都集团控股有限公司”，2007年4月25日更名为“浙江南都投资有限公司”，2008年7月9日更名为“浙江

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
2	钱勇强	350	5
3	吕顺发	350	5
4	朱健华	140	2
5	钱丽珍	140	2
6	王志泉	140	2
7	韩芳	70	1
8	高国强	70	1
合 计		<b>7,000</b>	<b>100</b>

截至 2004 年 8 月南都有限改制为有限责任公司时，南都集团的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	周庆治	10,411.2	65.07
2	林旦	2,094.4	13.09
3	何伟	1,868.8	11.68
4	杨晓光	1,121.6	7.01
5	王海光	504	3.15
合计		<b>16,000</b>	<b>100</b>

本所律师核查了南都有限、万科南都、南都集团自设立以来的全套工商登记

---

南投实业有限公司”，统称为“南都集团”。

资料，经核查后本所律师认为，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。

### 7.2.2 南都有限变更为自然人直接持股时万科南都的最终权属情况

2006年12月21日南都有限股权转让，南都有限变更为自然人韩芳、金涛投资的有限公司，截至该次股权转让前，万科南都为上市公司万科企业股份有限公司的下属子公司，万科南都当时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海万科城市花园发展有限公司	12,000	80
2	上海中桥基建（集团）股份有限公司	1,500	10
3	南都集团	1,500	10
合计		15,000	100

发行人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属控股子公司，上述股权转让系发行人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。

### 7.2.3 发行人过往股东万科南都历史沿革概况

万科南都现为上市公司万科企业股份有限公司（证券代码：000002、200002、126002，以下简称“万科股份”）下属子公司。万科南都统一社会信用代码为913300007109586945，注册资本为15,000万元，其中浙江墅都投资管理有限公司（上海朗达实业有限公司全资子公司，万科股份下属子公司）持股60%，上海嘉湖房地产开发有限公司（长春嘉湖房地产开发有限公司全资子公司，万科股份下属子公司）持股40%。万科南都自南都有限成立之日起至2006年12月南都有限股权转让前均为南都有限唯一实际股东（南都有限与南都酒店的交叉持股情况不计），万科南都在上述期间的历史沿革概况如下：

万科南都前身成立于1993年4月11日，公司成立时的名称为“浙江华电房地产开发公司”，该公司成立时注册资金为1,000万元，杭州天海工贸公司（以下简称“杭州天海”）认缴出资600万元，持股60%；中国华电房地产公司（以下简称“中国华电”）认缴出资400万元，持股40%。

1993年5月12日，中国华电、杭州天海与珠海经济特区南都发展公司（以下简称“珠海南都”）共同签署《转让协议》，根据上述《转让协议》，在筹建浙江华电房地产开发公司的过程中，由于中国华电内部业务的需要及其他原因，其原应在浙江华电房地产开发公司投资的全部投资无法到位，因此其将持有的浙江华电房地产开发公司40%股权转让给珠海南都，珠海南都将购买上述标的股权的价款400万元一次性支付给杭州天海，以偿付杭州天海在组建浙江华电房地产开发公司时为中国华电垫付的“股本金”。1995年6月，浙江华电房地产开发公司办理完成了本次工商变更登记，股权结构变更为杭州天海持股60%，珠海南都持股40%。

1995年8月变更为“浙江华电房地产开发有限责任公司”并增资至5,000万元，其原股东持股比例不变。

1998年6月，万科南都股权转让，杭州天海将其持有的公司2,500万元出资额占50%股权转让给南都集团，珠海南都将其持有的公司2,000万元出资额占40%股权转让给南都集团，杭州天海将其持有的公司500万元出资额占10%股权转让给惠州南都发展有限公司（以下简称“惠州南都”），本次股权转让完成后南都集团持股90%，惠州南都持股10%。

1998年8月12日，万科南都增资至7,000万元，由南都集团以货币出资缴纳，本次增资后南都集团持股92.86%，惠州南都持股7.14%

1998年10月26日，更名为“浙江南都房地产集团有限责任公司”。

2001年1月16日，南都集团将其持有的万科南都1,260万元出资额占18%股权分别转让给钱勇强、吕顺发、朱健华、钱丽珍、王志泉、韩芳、高国强。本次股权转让完成后股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都集团	5,330	76.14
2	惠州茂源实业发展有限公司 <sup>3</sup>	410	5.86
3	钱勇强	350	5
4	吕顺发	350	5
5	朱健华	140	2
6	钱丽珍	140	2
7	王志泉	140	2
8	韩芳	70	1
9	高国强	70	1
合 计		<b>7,000</b>	<b>100</b>

2002年11月5日，惠州茂源实业发展有限公司将其持有的万科南都410万元出资额对应5.86%股权转让给南都集团，本次股权转让完成后的股权结构如下：

<sup>3</sup> 惠州茂源实业发展有限公司系惠州南都发展有限公司于2000年12月18日更名而来。

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都集团	5,740	82
2	钱勇强	350	5
3	吕顺发	350	5
4	朱健华	140	2
5	钱丽珍	140	2
6	王志泉	140	2
7	韩芳	70	1
8	高国强	70	1
合 计		<b>7,000</b>	<b>100</b>

2005年2月25日，南都集团将其持有的万科南都2,100万元出资额占30%股权以20,470万元的价格转让给上海中桥基建（集团）股份有限公司，钱勇强等7名自然人股东将其持有的万科南都合计1,260万元出资额占18%股权以12,600万元的价格转让给上海中桥基建（集团）股份有限公司，本次股权转让完成后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都集团	3,640	52
2	中桥基建（集团）股份有限公司	3,360	48
合 计		<b>7,000</b>	<b>100</b>

注：根据中桥基建（集团）股份有限公司工商登记信息，该公司在本次受让

万科南都股权时系由南都集团控股（持股比例 64.57%），并由浙江富华房地产开发有限公司、惠州南都发展有限公司、浙江博尔力贸工有限公司、浙江五环实业有限公司、汉森投资有限公司共同出资的股份有限公司，企业性质为股份有限公司（中外合资，未上市）。以下简称“中桥基建”。

2005 年 3 月 10 日，中桥基建将其持有的万科南都 1,400 万元出资额占 20% 股权以 55,719 万元的价格转让给上海万科城市花园发展有限公司（以下简称“上海万科”），万科企业股份有限公司于 2005 年 3 月 4 日就上述股权转让事项进行了公告，公告编号：〈万〉2005-005。本次股权转让完成后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都集团	3,640	52
2	中桥基建	1,960	28
3	上海万科城市花园发展有限公司	1,400	20
合 计		<b>7,000</b>	<b>100</b>

2005 年 7 月 22 日，万科南都增加注册资本至 15,000 万元，上述增资后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都集团	7,800	52
2	中桥基建	4,200	28
3	上海万科城市花园发展有限公司	3,000	20
合 计		<b>15,000</b>	<b>100</b>

2005 年 8 月更名为“南都房产集团有限公司”。



2006年5月31日，南都集团将其持有的万科南都6,300万元出资额占42%股权以22,965万元的价格转让给股东中桥基建，本次股权转让后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	中桥基建	10,500	70
2	上海万科城市花园发展有限公司	3,000	20
3	南都集团	1,500	10
合 计		<b>15,000</b>	<b>100</b>

2006年7月5日，中桥基建将其持有的公司3,750万元出资额占25%股权以13,670万元的价格转让给新股东上海南都实业投资有限公司，本次股权转让后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	中桥基建	6,750	45
2	上海南都实业投资有限公司	3,750	25
3	上海万科城市花园发展有限公司	3,000	20
4	南都集团	1,500	10
合 计		<b>15,000</b>	<b>100</b>

2006年8月7日，中桥基建、上海南都实业投资有限公司将其持有的万科南都9,000万元出资额占60%股权以87,701万元的价格转让给上海万科城市花园发展有限公司，本次股权转让完成后的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海万科城市花园发展有限公司	12,000	80
2	中桥基建（集团）股份有限公司	1,500	10
3	南都集团	1,500	10
合计		<b>15,000</b>	<b>100</b>

2006年8月更名为“浙江万科南都房地产有限公司”。

#### 7.2.4 南都集团及其最终权属情况

##### 7.2.4.1 南都集团持有万科南都股权时的最终权属情况

南都集团成立于1995年11月27日，于1998年6月16日成为万科南都股东并持有万科南都90%股权，根据南都集团工商登记资料，南都集团1998年6月时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海经济技术特区南都发展有限公司	2,300	46
2	惠州南都发展有限公司	2,700	54
合计		<b>5,000</b>	<b>100</b>

根据东江会计师事务所于1998年1月8日出具的编号为“东会验字（1998）16号”《验资报告》，惠州南都发展有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
----	------	---------	---------

1	周庆治	1,040	52
2	许光跃	280	14
3	林旦	280	14
4	何伟	250	12.5
5	杨晓光	150	7.5
合计		<b>2,000</b>	<b>100</b>

根据珠海市珠诚会计师事务所 1999 年 2 月 8 日出具的编号为“珠诚验字（1999）9118 号”《验资报告》，珠海经济技术特区南都发展有限公司于 1992 年 2 月增资，增资前的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	周庆治	104	52
2	许光跃	28	14
3	林旦	28	14
4	何伟	25	12.5
5	杨晓光	15	7.5
合计		<b>200</b>	<b>100</b>

综上，南都集团持有万科南都股权时，其控股股东惠州南都系由周庆治等自然人持股的有限公司；根据已取得的珠海南都 1999 年 2 月的验资报告，珠海南都截至此时系由自然人持股的有限公司。上述两主体当时不存在国有、集体经济成分。

#### 7.2.4.2 南都集团后续历史沿革概要

1998年12月16日，南都集团更名为“南都集团有限公司”。

1998年5月5日，南都集团以净资产转增注册资本增资至16,000万元，本次增资后南都集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海经济技术特区南都发展公司	7,360	46
2	惠州南都发展有限公司	8,640	54
合计		<b>16,000</b>	<b>100</b>

1999年6月28日，南都集团更名为“南都集团控股有限公司”。

2000年10月9日，南都集团股权转让，本次股权转让完成后股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	周庆治	8,316.8	51.98
2	许光跃	2,094.4	13.09
3	林 旦	2,094.4	13.09
4	何 伟	1,868.8	11.68
5	杨晓光	1,121.6	7.01
6	王海光	504	3.15
合计		<b>16,000</b>	<b>100</b>

2004年3月12日，南都集团股权转让，本次股权转让完成后股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	周庆治	10,411.2	65.07

2	林旦	2,094.4	13.09
3	何伟	1,868.8	11.68
4	杨晓光	1,121.6	7.01
5	王海光	504	3.15
合计		<b>16,000</b>	<b>100</b>

2004年11月30日，南都集团股权转让，本次股权转让完成后股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	周庆治	9,460.8	59.13
2	林旦	2,019.2	12.62
3	何伟	2,124.8	13.28
4	杨晓光	1,275.2	7.97
5	王海光	1,120	7
合计		<b>16,000</b>	<b>100</b>

截至2006年12月21日，即万科南都将其持有的南都有限出资额全部转让给韩芳并不再持有南都有限股权之日，南都集团持有万科南都10%股权，且南都集团自上述股权变更后未再发生股权结构调整。

2007年4月25日，南都集团更名为“浙江南都投资有限公司”，2008年7月9日，南都集团更名为“浙江南投实业有限公司”；2010年1月6日，南都集团经“股东会决议解散”注销。

#### 7.2.5 查验与小结

本所律师书面核查了南都有限、万科南都、南都集团、杭州天海自设立以来的全套工商登记资料、历次股权转让相关协议，书面核查了惠州南都、珠海南都相关验资报告，书面核查了南都有限改制相关的评估报告、股东会决议及股东出具的其他相关文件、验资报告、职工大会决议，对相关当事人进行了访谈，包括惠州南都及珠海南都法定代表人何伟先生、杭州天海法定代表人高国强先生。根据何伟先生、高国强先生的访谈内容：浙江华电房地产开发公司成立之初，全部出资均由杭州天海实际缴纳，浙江华电房地产开发公司自始不存在国有出资。杭州天海系宁波北仑天海科技实业公司拨款出资设立的全资子公司。杭州天海于1998年6月通过股权转让方式退出浙江华电房地产开发有限责任公司。上述股权转让完成后，杭州天海彻底退出浙江华电房地产开发有限责任公司。南都集团自1998年6月起持有万科南都前身浙江华电房地产开发有限责任公司股权，当时南都集团系由珠海经济技术特区南都发展有限公司、惠州南都发展有限公司两公司共同出资的有限责任公司，珠海经济技术特区南都发展有限公司、惠州南都发展有限公司当时均为自然人出资，不存在国有或集体经济成分。2000年10月，珠海经济技术特区南都发展有限公司、惠州南都发展有限公司将其持有的南都集团股权转让给周庆治先生等6名自然人。

本所律师经核查后认为：

(1) 南都有限自设立之初至2006年韩芳取得其实际控制前，万科南都为南都有限全资股东。

(2) 南都有限2004年改制为有限责任公司时系万科南都的全资子公司，万科南都当时系由南都集团及钱勇强等7名自然人共同出资的有限公司，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，不存在损害国有或集体权益的情况。

(3) 自然人股东韩芳、金涛自万科南都受让南都有限股权时，万科南都系上市公司万科企业股份有限公司之间接持股80%的控股子公司，其受让南都有限

股权的行为合法、合规、真实、有效，不存在损害国有或集体权益的情况。

(4) 南都有限过往股东万科南都现为上市公司万科企业股份有限公司下属子公司，万科南都原控股东南都集团已于 2010 年 1 月注销，根据万科企业股份有限公司过往公告情况以及南都集团注销相关资料，不存在其他第三方向万科南都、南都集团关于南都有限及其前身权属主张权利的情况。南都集团原股东珠海南都、杭州天海后续均由于长期歇业而吊销，惠州南都长期歇业没有实际经营。

综上，南都有限及其前身自设立以来，万科南都通过股权转让方式退出南都有限，万科南都相关过往股东或过往间接股东包括中国华电、杭州天海、南都集团、惠州南都、珠海南都等均已按照法律、法规及规范性文件规定采用股权转让的方式不再持有万科南都的股权或南都有限的间接权益，上述间接股东的退出符合当时的法律、法规及地方性政策的规定，不存在纠纷及潜在纠纷。

### 7.3 发行人变更设立为股份有限公司时的股权设置、股本结构

7.3.1 发行人变更设立为股份有限公司时的股本总额为 5,000 万元，由发起人以南都有限截至 2015 年 10 月 31 日止经天健审计后的净资产折股而来，公司整体变更设立为股份有限公司前后各股东（发起人）股权比例保持不变。折股后的公司股本已经天健于 2015 年 12 月 22 日出具的编号为“天健验[2015]544 号”的《验资报告》验证。

#### 7.3.2 发起人认购股份的具体情况如下：

序号	发起人名称/姓名	股份数 (万股)	持股比例 (%)
1	韩芳	1,704.545	34.0909%
2	金涛	113.635	2.2727%
3	肖小凌	59.09	1.1818%
4	南都地产服务	2,727.275	54.55%
5	五彩石投资	395.455	7.9091%

序号	发起人名称/姓名	股份数 (万股)	持股比例 (%)
合 计		5,000	100

#### 7.4 发行人自变更设立为股份有限公司后的股权变动。

##### 7.4.1 2016年5月增资

2016年4月22日，经发行人股东大会决议，同意公司注册资本由5,000万元增至5,952.381万元，新增注册资本952.381万元。其中由上海南都以货币出资3,900万元认购新发行股份357.1429万股，由银泰置地以货币出资3,900万元认购新发行股份357.1429万股，由郑勇强以货币出资1,300万元认购新发行股份119.0476万股，由上海中城以货币出资认购新发行股份119.0476万股。

根据天健2016年5月23日出具的“天健验[2016]166号《验资报告》，截至2016年5月20日止，公司已收到各方缴纳的新增资注册资本（实收股本）952.3810万元，计入公司资本公积9,447.619万元，均为货币出资。。

2016年5月6日，南都物业办理完成本次增资的工商变更登记，本次增资完成后南都物业股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	股份数 (万股)	持股比例 (%)
1	韩芳	1,704.545	28.6364%
2	金涛	113.635	1.9091%
3	肖小凌	59.09	0.9927%
4	南都地产服务	2,727.275	45.8182%
5	五彩石投资	395.455	6.6436%
6	上海南都	357.1429	6%
7	银泰置地	357.1429	6%
8	郑勇强	119.0476	2%



序号	股东名称/姓名	股份数 (万股)	持股比例 (%)
9	上海中城	119.0476	2%
合 计		<b>5,952.381</b>	<b>100%</b>

**7.5** 经发行人及其股东确认，并经本所律师核查，发行人全体股东所持股份不存在质押的情形。

#### **7.6 查验与结论**

本所律师调取并查阅了发行人工商登记资料，核查了相关《验资报告》和《审计报告》原件，书面核查了发行人历次增资、股权转让相关的决议、合同、价款支付凭证等，就发行人工商登记情况及其股份是否设定质押等情况走访了相关工商行政主管部门，书面核查了相关工商行政主管部门出具的证明，并对相关股东进行了面谈，取得了发行人全体股东就其所持发行人股份不存在质押、不存在权属纠纷的承诺函。

根据《公司法》等相关法律法规的要求，本所律师经查验后认为：

- (1) 发行人设立时的股权设置、股本结构合法有效；
- (2) 发行人历次股权变动合法、合规、真实、有效；
- (3) 发行人全体股东所持股份不存在质押的情形。

## **八、 发行人的业务**

### **8.1 发行人的经营范围和经营方式**

**8.1.1** 根据发行人《营业执照》，发行人的经营范围为：“许可经营项目：停车服务（《设置路外停车场登记证》）。一般经营项目：物业管理，商品房的销售、代理、租赁、管理、维修、装饰，房地产咨询服务，建筑及装饰材料、百货、农副产物（不含食品）、文教用品、服装、家具的销售”。

#### **8.1.2 发行人与经营业务相关的许可文件**

- (1) 物业服务企业资质证书

发行人现持有中华人民共和国住房和城乡建设部于 2016 年 4 月 29 日颁发的编号为（建）1050195 的物业服务企业一级资质证书。

发行人子公司杭州盈方现持有杭州市住房和城乡建设局于 2013 年 8 月 21 日颁发的编号为杭房物证（2012）第 139 号物业服务企业三级资质证书。

## （2）设置路外停车场登记证

发行人现持有杭州市公安局于 2011 年 8 月 29 日颁发的编号为杭公交管（路外）2011 字第 000008 号《设置路外停车场登记证》，有效期为 5 年。

本所律师经核查后认为，发行人依法持有上述与经营业务相关的许可文件，其经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定。发行人已经取得开展其营业执照所载经营范围内实际从事的业务所必须的法律授权和批准，可以开展相关业务和经营活动。

**8.2** 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人自设立以来并未在中国大陆以外设立分、子公司开展业务经营。

**8.3** 经本所律师核查，发行人自设立以来其主营业务未发生过变更。

## **8.4** 发行人的主营业务

**8.4.1** 根据发行人提供的资料并经本所律师核查，发行人的主营业务为“提供综合物业服务”。

**8.4.2** 根据天健出具的《审计报告》，发行人 2013 年、2014 年、2015 年的主营业务经营状况为：

（单位：元）

年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	469,700,306.59	388,983,936.74	289,528,190.66
其他业务收入	1,062,096.67	1,877,529.51	4,023,157.91

根据发行人的上述会计资料，发行人主营业务突出。

**8.5** 经本所律师核查，发行人股东已在章程中约定，发行人为永久存续的股份有限公司。至本律师工作报告出具之日，不存在需要终止经营或影响公司持

续经营的事项，故发行人不存在影响持续经营的法律障碍。

## 8.6 查验与结论

本所律师书面审查了发行人的《营业执照》和《公司章程》，与发行人的业务部门负责人进行了面谈，了解发行人及其子公司开展经营的主要流程、所从事业务的分类和收入占比，同时查阅了天健出具的《审计报告》原件。

根据《公司法》、《公司章程》等相关规定，本所律师经核查后认为：

- (1) 发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件规定；
- (2) 发行人未在中国大陆以外设立分、子公司开展业务经营；
- (3) 发行人的主营业务未曾发生变更；
- (4) 发行人的主营业务突出；
- (5) 发行人不存在影响持续经营的法律障碍。

## 九、 关联交易及同业竞争

### 9.1 发行人的子公司及分公司

#### 9.1.1 发行人的子公司

##### 9.1.1.1 乐勤家政

乐勤家政系发行人全资子公司，现持有杭州市西湖区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 9133010605674624X5 的《营业执照》，住所地为西湖区天目山路 398 号 1 幢 2049 室，法定代表人为黄慧琼，注册资本为 300 万元，经营范围为：“服务：物业服务，家政服务，保洁服务，管道疏通，外墙清洗”。现发行人持有乐勤家政 100%的股权。乐勤家政历史沿革情况如下：

#### (1) 乐勤家政的设立

乐勤家政成立于 2012 年 12 月 26 日，公司设立时的名称为“杭州南有嘉会家政服务有限公司”。

根据浙江之江会计师事务所有限公司于 2012 年 12 月 20 日出具的编号为“浙之验字（2012）第 466 号”《验资报告》，截至 2012 年 12 月 19 日，杭州南有嘉会家政服务有限公司收到股东缴纳的货币出资 50 万元。

2012 年 12 月 26 日，杭州南有嘉会家政服务有限公司办理完成设立相关工商登记，该公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	40	80
2	南都酒店	10	20
合 计		<b>50</b>	<b>100</b>

（2）2014 年 2 月 17 日，经杭州南有嘉会家政服务有限公司股东会决议，公司名称变更为“杭州乐勤家政服务有限公司”。

#### （3）2014 年 8 月股权转让

2014 年 8 月 7 日，经乐勤家政股东会决议，同意南都有限将其持有的乐勤家政 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《股东转让协议》。

2014 年 8 月 8 日，乐勤家政办理完成前述工商变更登记，本次股权转让完成后乐勤家政股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都酒店	10	20
2	黄慧琼	40	80
合 计		<b>50</b>	<b>100</b>

#### （4）2015 年 10 月股权转让

2015 年 10 月 19 日，经乐勤家政股东会决议，同意南都酒店将其持有乐勤家政的 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家政的 80% 股权对应 40 万元出资额转让给南都有限。同日，上述股权转让各方签署了《股权转让协议》。

2015年10月26日，乐勤家政办理完成前述工商变更登记，本次股权转让完成后乐勤家政股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	50	100
合 计		<b>50</b>	<b>100</b>

注：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家政的80%股权。截至2015年10月26日，乐勤家政办理完成黄慧琼将其持有的乐勤家政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。本所律师核查了乐勤家政工商登记资料、代持相关协议及解除代持的相关协议，对黄慧琼进行了访谈，本所律师经核查后认为，黄慧琼代南都有限持有乐勤家政股权的情况于2015年10月终止，上述代持关系的解除真实、有效，不存在纠纷及潜在纠纷，乐勤家政过往的代持情况不会对本次发行构成实质性障碍。

#### （5）乐勤家政2016年增资

2016年3月7日，经乐勤家政股东决定，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，乐勤家政完成前述工商变更登记，本次增资完成后乐勤家政股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都物业	300	100
合 计		<b>300</b>	<b>100</b>

#### 9.1.1.2 乐勤楼宇

乐勤楼宇系发行人全资子公司，现持有杭州市市场监督管理局之江分局核发的统一社会信用代码为913301060976029981的《营业执照》，住所地为杭州市转塘街道双流643号E5-1-107，法定代表人为汪卫萍，注册资本为50万元，经营范围为：“楼宇配套设备及房屋维修工程施工（涉及资质的凭资质经营）、室

内装饰装修、水电及智能化系统安装、改造、空调清洗”。现发行人持有乐勤楼宇 100%的股权。乐勤楼宇历史沿革情况如下：

(1) 乐勤楼宇的设立

乐勤楼宇由南都酒店、黄慧琼共同出资设立。2014 年 4 月 15 日，乐勤楼宇办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	黄慧琼	30	60
2	南都酒店	20	40
合 计		<b>50</b>	<b>100</b>

(2) 2015 年第一次股权转让

2015 年 8 月 28 日，经乐勤楼宇股东会决议，南都酒店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，黄慧琼同意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，股权转让各方签署了《股权转让协议》。

2015 年 9 月 16 日，乐勤楼宇办理完成前述工商变更登记，本次股权转让完成后乐勤家政股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	50	100
合 计		<b>50</b>	<b>100</b>

注：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。本所律师核查了乐勤楼宇工商登记资料、代持相关协议及解除代持的相关协议，对黄慧琼进行了访谈，本所律师经核查后认为，黄慧琼代南都有限持有乐勤楼宇股权的情况于 2015 年 9 月终止，上述代持关系的解除真实、有效，不存在纠纷及潜在纠纷，乐勤楼宇过往的代持情况不会对本次发行构成实

质性障碍。

#### **9.1.1.3 北仑南都**

北仑南都系发行人全资子公司，现持有宁波市北仑区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330206591593038T 的《营业执照》，住所地为宁波市北仑区新碶四季桂花园丹桂苑 9 幢 1 号 2 楼，法定代表人为陈琦超，注册资本为 50 万元，经营范围为：“物业服务、家政服务、家电维修”。现发行人持有北仑南都 100%的股权。

#### **9.1.1.4 上海南郡**

上海南郡系发行人全资子公司，现持有崇明县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913102300886237117 的《营业执照》，住所地为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），法定代表人为余剑义，注册资本为 300 万元，经营范围为：“物业管理，房地产营销策划（不得从事经纪），企业形象策划，保洁服务，泊车服务，会务服务，展示展览服务，绿化服务，家政服务（不得从事职业中介、医疗、餐饮、住宿等前置性行政许可事项），经济信息咨询，建筑装饰装修工程，建筑智能化工程，水电安装工程，建筑劳务分包。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】”。现发行人持有上海南郡 100%的股权。

#### **9.1.1.5 杭州盈方**

杭州盈方系发行人全资子公司，现持有杭州市西湖区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330106799656579T 的《营业执照》，住所地为杭州市西湖区紫霞街 176 号互联网园 1 号楼 401-4 室，法定代表人为韩红，注册资本为 100 万元，经营范围为：“服务：物业管理，房地产中介服务，房地产信息咨询”。现发行人持有杭州盈方 100%股权。杭州盈方历史沿革情况如下：

##### **（1）杭州盈方的设立**

杭州盈方系由韩芳、金涛于 2007 年 3 月 14 日共同出资设立。根据浙江之江会计师事务所有限责任公司于 2007 年 3 月 1 日出具的编号为浙之验（2007）076 号《验资报告》，截止 2007 年 2 月 27 日止，杭州盈方房地产营销策划有限公司收到股东缴纳的全部注册资本，各股东以货币出资，共计人民币 100 万元。

2007年3月14日，杭州盈方房地产营销策划有限公司办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	韩芳	90	90
2	金涛	10	10
合 计		<b>100</b>	<b>100</b>

(2) 2007年企业名称变更、股权转让

2007年12月6日，经杭州盈方房地产营销策划有限公司股东会决议，同意将公司名称变更为“杭州盈方物业服务有限公司”，同意韩芳将其持有的杭州盈方90%股权对应90万元出资额转让给南都有限。同日，上述股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2007年12月18日，杭州盈方办理完成本次工商变更登记，本次股权转让完成后杭州盈方股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	90	90
2	金涛	10	10
合 计		<b>100</b>	<b>100</b>

(3) 2015年股权转让

2015年10月19日，经杭州盈方股东会决议，同意金涛将其持有的杭州盈方10%股权对应10万元出资额转让给南都有限。同日，上述股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2015年10月30日，杭州盈方完成前述工商变更登记，股权转让完成后杭州盈方股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	100	100



序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
	合 计	100	100

#### 9.1.1.6 悦都科技

悦都科技系发行人全资子公司，现持有杭州市市场监督管理局之江分局核发的统一社会信用代码为91330106MA27W6TTXX的《营业执照》，住所地为杭州市转塘科技经济区块16号4幢569室，法定代表人为韩芳，注册资本为1,000万元，经营范围为：“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；设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告），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，会议会展，代客户代订票务（除航空票务），家政服务，商务咨询，教育咨询（除出国留学中介）；销售：日用百货。（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）”。现发行人持有悦都科技100%股权。

#### 9.1.1.7 建德南都

建德南都系发行人控股子公司，现持有杭州市建德市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91330182MA27WNPA5P的《营业执照》，住所地为建德市洋溪街道洋安江和城和风苑8幢-1号，法定代表人为徐静，注册资本为50万元，经营范围为：“服务：物业管理，家政服务”。现发行人持有建德南都60%股权，建德南都股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	30	60
2	朱江山	20	40
	合 计	50	100

#### 9.1.2 发行人的分公司

##### 9.1.2.1 南都物业服务股份有限公司慈溪分公司

发行人杭州慈溪分公司成立于2011年8月24日，营业场所为慈溪市古塘街

道慈溪智慧谷科技广场 9 号楼<1-1>室，负责人为韩红，经营范围为：“一般经营项目：物业管理，商品房维修”。

#### **9.1.2.2 南都物业服务股份有限公司富阳分公司**

发行人富阳分公司成立于 2012 年 5 月 14 日，营业场所为富阳市富春街道金浦路 108 号复城国际公寓 5 号 201 室，负责人为陶毓海，经营范围为：“一般经营项目：物业管理”。

#### **9.1.2.3 南都物业服务股份有限公司海宁分公司**

发行人海宁分公司成立于 2011 年 3 月 8 日，营业场所为海宁市硖石街道海州东路 594 号，负责人为蒋玉华，经营范围为：“一般经营项目：物业管理（凭有效资质证书经营）；停车服务”。

#### **9.1.2.4 南都物业服务股份有限公司湖州分公司**

发行人湖州分公司成立于 2013 年 7 月 4 日，营业场所为湖州市学士府 7 幢 103 室、203 室，负责人为韩红，经营范围为：“一般经营项目：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”。

#### **9.1.2.5 南都物业服务股份有限公司柯桥分公司**

发行人柯桥分公司成立于 2004 年 9 月 6 日，营业场所为绍兴市柯桥区柯桥世茂名流 11 号楼 103 室、104 室，负责人为阙建华，经营范围为：“小区内物业管理”。

#### **9.1.2.6 南都物业服务股份有限公司临安分公司**

发行人临安分公司成立于 2007 年 9 月 12 日，营业场所为临安市锦北街道民主村（青城·山语间一期西区会所），负责人为韩红，经营范围为：“商品房的租赁、管理、维修、装饰；停车服务”。

#### **9.1.2.7 南都物业服务股份有限公司临海分公司**

发行人临海分公司成立于 2013 年 3 月 12 日，营业场所为临海市东方大道 1 号临海银泰城四号楼三楼，负责人为沈慧芳，经营范围为：“物业管理（凭资质经营）”。

#### **9.1.2.8 南都物业服务股份有限公司宁波分公司**

发行人宁波分公司成立于 2010 年 10 月 14 日，营业场所为宁波市江东区清水桥路华城花园 27 号，负责人为阙建华，经营范围为：“房屋租赁、物业服务、设施维修、停车服务”。

#### **9.1.2.9 南都物业服务股份有限公司上海分公司**

发行人上海分公司成立于 2012 年 9 月 19 日，营业场所为上海市虹口区东大名路 687 号 1 幢 5 楼 569 室，负责人为张显，经营范围为：“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】”。

#### **9.1.2.10 南都物业服务股份有限公司上虞分公司**

发行人上虞分公司成立于 2005 年 6 月 28 日，营业场所为上虞市百官街道英台路 88 号 9 幢物业用房，负责人为韩红，经营范围为：“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）、百货、文教用品、服装、家具的销售”。

#### **9.1.2.11 南都物业服务股份有限公司桐庐分公司**

发行人桐庐分公司成立于 2011 年 8 月 24 日，营业场所为桐庐县城环城西路 9 号春江燕语 17 幢 304 室，负责人为阙建华，经营范围为：“以公司名义承接业务”。

#### **9.1.2.12 南都物业服务股份有限公司杭州萧山分公司**

发行人萧山分公司成立于 2006 年 11 月 22 日，营业场所为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，负责人为余卫华，经营范围为：“商品房的管理、维修”。

#### **9.1.2.13 南都物业服务股份有限公司余杭分公司**

发行人余杭分公司成立于 2006 年 12 月 1 日，营业场所为余杭区径山镇依山郡 7 号楼 303 室，负责人为沈慧芳，经营范围为：“商品房管理、为公司承接业务”。

#### **9.1.2.14 南都物业服务股份有限公司常熟分公司**

发行人常熟分公司成立于 2007 年 4 月 18 日,营业场所为常熟市尚湖中央花园 24 幢 101、201 室,负责人为阚建华,经营范围为:“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)”。

**9.1.2.15 南都物业管理有限公司金华分公司**

发行人金华分公司成立于 2013 年 9 月 30 日,营业场所为金华市回溪街西侧、北山路以北 1 幢 2 号,负责人为阚建华,经营范围为:“物业管理服务”。

**9.1.2.16 南都物业服务股份有限公司宁波北仑分公司**

发行人宁波北仑分公司成立于 2011 年 6 月 30 日,营业场所为宁波市北仑区锦绣千丈 2 幢 979 室,负责人为阚建华,经营范围为:“物业服务;商品房租赁、维修、装饰”。

**9.1.2.17 南都物业服务股份有限公司台州分公司**

发行人台州分公司成立于 2010 年 5 月 10 日,营业场所为台州市黄岩区桔乡大道南 7 号(华府天地综合楼四楼),负责人为阚建华,经营范围为:“商品房物业管理”。

**9.1.2.18 南都物业服务股份有限公司温州分公司**

发行人温州分公司成立于 2009 年 12 月 14 日,营业场所为温州市龙湾区东方明珠城 A 地块 15 幢物业管理用房,负责人为阚建华,经营范围为:“商品房的管理、维修”。

**9.1.2.19 南都物业服务股份有限公司安吉分公司**

发行人安吉分公司成立于 2015 年 12 月 16 日,营业场所为安吉县昌硕街道绕城南路 1 号 201 室,负责人为沈慧芳,经营范围为:“停车服务。物业管理,商品房的销售、代理、租赁、管理、维修、装饰、房地产咨询服务,建设及装饰材料、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)”。

**9.1.2.20 浙江南都物业服务股份有限公司哈尔滨分公司**

发行人哈尔滨分公司成立于 2016 年 2 月 19 日,营业场所为哈尔滨市道里区群力第四大道 1333 号 A1 栋 B 单元 9 层 9 号,负责人为徐静,经营范围为:“停

车场服务；物业管理，商品房的销售、代理、租赁、管理岗、维修、装饰、房地产咨询服务，建设及装饰材料、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）”。

#### **9.1.2.21 南都物业服务股份有限公司绍兴分公司**

发行人绍兴分公司成立于 2015 年 12 月 07 日，营业场所为绍兴市洋江西路 255 号御和园商业 2 楼，负责人为阙建华，经营范围为：“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）”。

#### **9.1.2.22 南都物业服务股份有限公司宣城分公司**

发行人宣城分公司成立于 2016 年 3 月 11 日，营业场所为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，负责人为陶毓海，经营范围为：“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）”。

#### **9.1.2.23 浙江南都物业服务股份有限公司义乌分公司**

发行人义乌分公司成立于 2016 年 3 月 23 日，营业场所为浙江省义乌市北苑街道金绣路 8 号 8 楼，负责人为阙建华，经营范围为：“以公司名义在公司授权范围内从事物业服务、停车服务”。

#### **9.1.2.24 南都物业服务股份有限公司成都分公司**

发行人成都分公司成立于 2016 年 4 月 7 日，营业场所为成都高新区荣华南路 366 号 3 栋 1 单元 15 楼 1501 号，负责人为徐静，经营范围为：“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）”。

#### **9.1.2.25 南都物业服务股份有限公司郑州分公司**

发行人郑州分公司成立于 2016 年 4 月 14 日，营业场所为郑州高新技术产业开发区西三环路 283 号 11 号楼 11 层 72 号，负责人为阙建华，经营范围为：“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）”。

## 9.2 发行人的关联方

### 9.2.1 发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为韩芳女士。本次发行前，韩芳直接持有发行人28.6364%的股份，同时韩芳持有发行人控股东南都地产服务100%的股份，且韩芳持有发行人股东五彩石投资20%的财产份额并担任该企业普通合伙人。因此，韩芳女士直接及间接合计持有发行人75.78%的权益，为发行人的实际控制人。

### 9.2.2 持有发行人5%以上股份的股东

#### 9.2.2.1 南都地产服务

截至本律师工作报告出具之日，南都地产服务持有发行人股份2,727.275万股，占发行人股份总数的45.8182%。南都地产服务现持有杭州市西湖区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91330106563005382B的《营业执照》，住所地为杭州市西湖区古墩路829号1609室，法定代表人为韩芳，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）”。南都地产服务目前的注册资本为2,000万元，韩芳持有南都地产服务100%的股权。南都地产服务的历史沿革情况如下：

#### （1）南都地产服务的设立

南都地产服务系由南都有限与韩芳于2010年9月19日共同出资设立。

根据浙江天平会计师事务所有限责任公司于2010年8月17日出具的编号为“浙天验（2010）190号”《验资报告》，截至2010年8月16日，南都地产服务收到股东缴纳的货币出资500万元。

2010年9月19日，南都地产服务办理完成设立相关工商登记。公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
----	---------	---------	---------

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	450	90
2	韩 芳	50	10
合 计		<b>500</b>	<b>100</b>

### （2）2013 年增资

2013 年 4 月 8 日，经南都地产服务股东会决议，同意公司注册资本由 500 万元增至 1,000 万元，新增注册资本 500 万元由韩芳认缴。

根据浙江之江会计师事务所有限公司于 2013 年 4 月 12 日出具的编号为“浙之验字（2013）第 157 号”《验资报告》，截至 2013 年 4 月 11 日，南都地产服务收到股东缴纳的新增货币出资 500 万元。

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，本次增资完成后南都地产服务股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	450	45
2	韩 芳	550	55
合 计		<b>1,000</b>	<b>100</b>

### （3）2015 年第二次增资及股权转让

2014 年 12 月 30 日，经南都地产服务股东会决议，同意公司注册资本由 1,000 万元增至 2,000 万元，新增注册资本 1000 万元由韩芳认缴。

2014 年 12 月 30 日，经南都地产服务股东会决议，同意南都有限将其所持有的公司 22.5% 股权对应 450 万元出资额以 450 万元的价格转让给股东韩芳。同日，南都地产服务与韩芳就上述股权转让签订了《股权转让协议》。

根据浙江之江会计师事务所有限公司于 2015 年 3 月 6 日出具的“浙之验字

（2015）015号”《验资报告》，截至2015年3月6日止，南都地产服务已收到全体股东缴纳的新增注册资本（实收资本）1,000万元，均为货币出资。

2015年1月6日，南都地产服务完成本次增资及股权转让的工商变更登记。本次增资及股权转让完成后南都地产服务股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	持股比例（%）
1	韩芳	2,000	100
合计		2,000	100

#### 9.2.2.2 五彩石投资

截至本律师工作报告出具之日，五彩石投资持有发行人股份 395.455 万股，占发行人股份总数的 6.6436%。五彩石投资现持有舟山市市场监督管理局海洋产业集聚区分局核发的统一社会信用代码为 91330901355352208D 的《营业执照》，住所地为舟山港综合保税区企业服务中心 301-717 室，执行事务合伙人为韩芳，经营范围为：“股权投资、投资管理、投资咨询、资产管理。（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）”。五彩石投资全体合伙人认缴出资总额为 1,000 万元，实缴出资额总额为 1,000 万元。

#### 9.2.2.3 银泰置地

截至本律师工作报告出具之日，银泰置地持有发行人股份 357.1429 万股，占发行人股份总数的 6%。银泰置地现持有北京市工商行政管理局核发的注册号为 110000013237530 的《营业执照》，住所地为北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 3 号楼 4 层 402 单元，法定代表人为沈国军，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。（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。）”银泰置地目前的注册资本为 10,000 万元。

#### 9.2.2.4 上海南都



截至本律师工作报告出具之日，上海南都持有发行人股份 357.1429 万股，占发行人股份总数的 6%。上海南都现持有上海市工商行政管理局自由贸易试验区分局核发的注册号为 310115000535833 的《营业执照》，住所地为中国（上海）自由贸易试验区张江路 1196 号 101 室，法定代表人为林旦，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】”。上海南都目前的注册资本为 30,000 万元。

### 9.2.3 发行人的控股股东、实际控制人控制的重要关联企业

#### 9.2.3.1 浙江南都酒店有限公司（以下简称“南都酒店”）

南都酒店系发行人控股东南都地产服务控股子公司，住所地为杭州市文新路 369 号，法定代表人为吴辉，注册资本为 200 万元，经营范围为：“许可经营项目：住宿（限分公司凭有效许可证经营），棋牌室、游泳池、酒吧服务。一般经营项目：乒乓球、台球、健身房、网球场，培训服务（不含办班培训），酒店管理，日用百货的销售”。现南都地产服务持有南都酒店 90%的股权，韩芳持有南都酒店 10%股权。南都酒店的历史沿革情况如下：

##### （1）南都酒店的设立

南都酒店成立于 2000 年 7 月 6 日，系由浙江南都物业管理公司与浙江南都富华房地产开发有限公司共同出资设立。

根据浙江之江会计师事务所有限责任公司于 2000 年 2 月 17 日出具的编号为“浙之验字（2000）第 010 号”的《验资报告》，截止 2000 年 2 月 16 日止，南都酒店收到股东缴纳的全部注册资本 50 万元，均为货币出资。

2000 年 7 月 6 日，南都酒店办理完成设立工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	浙江南都富华房地产开发有	45	90

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
	限公司		
2	浙江南都物业管理公司	5	10
合 计		<b>50</b>	<b>100</b>

(2) 南都酒店 2002 年第一次股权转让

2000 年 11 月 26 日，经南都酒店股东会决议，浙江南都富华房地产开发有限公司将其持有的南都酒店 90% 股权对应 45 万元出资额转让给浙江南都房产集团有限公司。

2002 年 1 月 10 日，南都酒店办理完成本次工商变更登记，本次股权转让完成后南都酒店股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	浙江南都房产集团有限公司	45	90
2	浙江南都物业管理公司	5	10
合 计		<b>50</b>	<b>100</b>

(3) 南都酒店 2002 年增资

2002 年 9 月 10 日，南都酒店召开股东会并通过决议，同意南都酒店注册资本增加至 200 万元。其中，浙江南都房产集团有限公司认缴新增注册资本 135 万元，浙江南都物业管理公司认缴新增注册资本 15 万元。

根据浙江之江会计师事务所有限责任公司于 2002 年 9 月 1 日出具的编号为“浙之验（2002）256 号”的《验资报告》，截止 2002 年 9 月 28 日止，南都酒店收到股东缴纳的全部新增注册资本合计 150 万元，均为货币出资。

2002 年 10 月 16 日，南都酒店就上述事项完成了工商变更登记。本次增资后，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
----	------	---------	---------

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	浙江南都房产集团有限公司	180	90
2	浙江南都物业管理公司	20	10
合 计		<b>200</b>	<b>100</b>

#### （4）2007 年股权转让

2006 年 11 月 16 日，南都酒店股东会决议，同意浙江万科南都房产集团有限公司将其持有的南都酒店 80% 股权对应 160 万元出资额转让给南都有限，同意浙江万科南都房产集团有限公司将其持有的南都酒店 10% 股权对应 20 万元出资额转让给韩芳。2006 年 11 月上述股权转让各方签订《股权转让协议》。

2007 年 1 月 8 日，南都酒店完成前述工商变更登记，本次股权转让后南都酒店股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	180	90
2	韩芳	20	10
合 计		<b>200</b>	<b>100</b>

#### （5）2015 年股权转让

2015 年 8 月 28 日，南都酒店股东会决议，同意南都有限将其持有的南都酒店 90% 股权对应 180 万元出资额转让给南都地产服务。同日，上述股权转让双方签订《股权转让协议》。

2015 年 9 月 16 日，南都酒店完成前述工商变更登记，本次股权转让后南都酒店股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	180	90

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
2	韩芳	20	10
合 计		<b>200</b>	<b>100</b>

### 9.2.3.2 浙江南都房地产营销策划有限公司（以下简称“南都营销”）

南都营销系发行人控股东南都地产服务之子公司，住所地为杭州市西湖区文新街道竞舟路344号，法定代表人为张晓波，注册资本为500万元，经营范围为：“房地产销售代理，房地产中介服务，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，经济信息咨询服务”。南都地产服务现持有南都营销70%的股权，南都酒店现持有南都营销30%的股权。南都营销历史沿革情况如下：

#### （1）南都营销的设立

南都营销由南都有限与南都酒店于2007年12月共同出资设立。2007年12月27日，浙江之江会计师事务所有限公司为南都营销设立时的出资出具了编号为“浙之验（2007）第438号”《验资报告》，截至2007年12月26日，南都营销收到股东缴纳的货币出资500万元。

2007年12月27日，南都营销办理完成设立相关工商登记，公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	350	70
2	南都酒店	150	30
合 计		<b>500</b>	<b>100</b>

#### （2）2010年股权转让

2010年1月1日，经南都营销股东会决议，同意南都酒店将其持有南都营销10%股权对应50万元出资额转让给杨振春。同日，上述股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2010年2月20日，南都营销完成前述工商变更登记，股权转让完成后南都营销股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	350	70
2	南都酒店	100	20
3	杨振春	50	10
合 计		<b>500</b>	<b>100</b>

### （3）2015年股权转让

2015年4月20日，经南都营销股东会决议，同意杨振春将其持有的南都营销10%的50万元股权转让给南都酒店。同日，上述股权转让双方签订了《股权转让协议》。

2015年4月27日，南都营销完成前述工商变更登记，本次股权转让完成后南都营销股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都有限	350	70
2	南都酒店	150	30
合 计		<b>500</b>	<b>100</b>

### （4）2015年第三次股权转让

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%的350万元股份转让给南都地产服务。同日，双方签订了《股权转让协议》。

2015年9月18日，南都营销完成前述工商变更登记，股权转让完成后南都营销股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
----	------	---------	---------

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	南都地产服务	350	70
2	南都酒店	150	30
合 计		500	100

#### 9.2.3.3 杭州南有嘉鱼装饰设计有限公司（以下简称“南有嘉鱼”）

南有嘉鱼系发行人控股东南都地产服务对外投资的企业，住所地为杭州市转塘街道双流 643 号 E4-1-12，法定代表人为边江，注册资本为 200 万元，经营范围为：“一般经营项目：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”。现南都地产服务持有南有嘉鱼 50%的股权，上海释天企业管理咨询有限公司持有南有嘉鱼 50%的股权。

#### 9.2.3.4 杭州南郡广告策划有限公司（以下简称“南郡广告”）

南郡广告系发行人控股东南都地产服务之控股子公司，住所地为西湖区天目山路 398 号 1 幢 261 室，法定代表人张晓波，注册资本为 50 万元，经营范围为：“一般经营项目：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”。现南都地产服务持有南郡广告 80%的股权，韩芳持有南郡广告 20%的股权。

#### 9.2.3.5 浙江南都悦盛投资管理有限公司（以下简称“悦盛投资”）

悦盛投资系发行人控股东南都地产服务之全资子公司，现持有杭州市上城区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91330102MA27XJM5XG 的《营业执照》，住所地为上城区元帅庙后 88-1 号 180 室，法定代表人为肖小凌，注册资本为 1,000 万元，经营范围为：“一般经营项目：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）。”现南都地产服务持有悦盛投资 100%股权。

#### **9.2.3.6 上海蓝都创业投资中心（有限合伙）（以下简称“上海蓝都”）**

上海蓝都系韩芳投资的有限合伙企业，住所地为上海市崇明县新村乡耀洲路741号1幢475室（上海新村经济小区），执行事务合伙人为陶赵静，认缴出资额为834万元，经营范围为：“创业投资，实业投资，资产管理，商务咨询，投资管理、咨询，企业管理咨询，财务咨询（不得从事代理记账），市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）。【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】”。现韩芳作为有限合伙人持有上海蓝都12.3501%的财产份额。

#### **9.2.3.7 上海颐氧投资管理中心（有限合伙）（以下简称“颐氧投资”）**

颐氧投资系韩芳及肖小凌投资的合伙企业，住所地为上海市崇明县新村乡耀洲路741号4幢266室（上海新村经济小区），执行事务合伙人为陈华东，注册资本为320万元，经营范围为：“投资管理、咨询，企业管理咨询，房地产咨询，商务咨询，财务咨询（不得从事代理记账），经济咨询，法律咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），实业投资，人力资源管理（不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣），房地产营销策划，市场营销策划。【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】”。现韩芳、肖小凌各持有颐氧投资6.02%的财产份额。

### **9.2.4 发行人的其他重要关联方**

#### **9.2.4.1 其他重要关联自然人**

韩红，系韩芳之妹，身份证号码为：33010419750125\*\*\*\*。

陈琦超，系韩芳之亲属，身份证号码为：3301061966050\*\*\*\*。

#### **9.2.4.2 发行人过往的子公司**

报告期初，南都有限持有杭州余杭万科南都物业服务有限公司50%股权。2014年5月21日，南都有限将其持有的杭州余杭万科南都物业服务有限公司50%股权全部转让给杭州万科物业服务有限公司，杭州余杭万科南都物业服务有限公司不再为公司的子公司。

#### **9.2.4.3 发行人过往的分公司**

(1) 浙江南都物业管理有限公司济宁分公司

2015年7月30日，南都有限召开股东会议，审议同意注销济宁分公司。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) 浙江南都物业管理有限公司嘉祥分公司

2015年8月20日，南都有限召开股东会议，审议同意注销嘉祥分公司。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) 浙江南都物业管理有限公司青田分公司

2015年5月15日，南都有限召开股东会议，审议同意注销青田分公司。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。

**9.2.4.4** 公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员主要对外投资及任职的关联方

序号	公司名称	关联关系
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	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
3	杭州易至教育咨询有限公司	副总经理潘才平持股100%的企业
4	杭州瓊左珠宝有限公司	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

**9.3** 发行人与关联方之间的关联交易



9.3.1 报告期内，发行人与各关联方之间重大关联交易如下：

9.3.1.1 接受劳务的关联交易

报告期内，发行人和关联方之间因接受劳务发生的关联交易金额如下：

(单位：元)

关联方	关联交易内容	2015 年度	2014 年度	2013 年度
南郡广告	广告费	-	-	800,000.00

9.3.1.2 关联方资金往来

2013 年度

(单位：元)

关联方	期初余额	本期拆出	本期收回	期末余额
韩芳	450,000.00	147,450,000.00	147,900,000.00	-
韩红	-	80,000,000.00	-	80,000,000.00
小 计	450,000.00	227,450,000.00	147,900,000.00	80,000,000.00

2014 年度

(单位：元)

关联方	期初余额	本期拆出	本期收回	期末余额
韩芳	-	258,098,000.00	258,000,000.00	98,000.00
韩红	80,000,000.00	-	80,000,000.00	-
陈琦超	-	100,000,000.00	-	100,000,000.00
小 计	80,000,000.00	358,098,000.00	338,000,000.00	100,098,000.00

注：本期在上述资金往来以外向韩红单独收取资金拆借利息 517,808.22 元。

2015 年度

(单位：元)

关联方	期初余额	本期拆出	本期收回	期末余额
韩芳	98,000.00	194,280,000.00	194,378,000.00	-
陈琦超	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
小 计	100,098,000.00	194,280,000.00	294,378,000.00	-

注：本期在上述资金往来以外向陈琦超单独收取资金拆借利息 583,013.70 元。

2013 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。

## 查验与小结

本所律师核查了发行人与其关联主体资金往来的凭证，核查了发行人控股股东及实际控制人出具的承诺函，并与发行人相关管理人员进行了面谈。

经查验，本所律师认为：截至报告期末，发行人与关联方之间的上述资金往来余额已清理完毕。

发行人控股股东、实际控制人均已承诺将不以借款、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，避免本人/本公司及其控制的企业或其他经济组织与南都物业发生除正常业务外的一切资金往来。因此，发行人与其关联方之间过往的资金往来不会对发行人现时的财务状况和生产经营产生不利影响，不会对本次发行上市构成法律障碍。

### 9.3.1.3 关联方资产转让

(1) 2014年12月30日，经南都地产服务股东会审议同意，南都有限将其持有的南都地产服务22.5%股权对应450万元出资额转让给韩芳，转让对价参考账面净资产，由股权转让双方协商确定，合计450万元。

(2) 2015年10月19日，经杭州盈方股东会审议同意，金涛将其持有的杭州盈方10%对应10万元出资额转让给南都有限，转让对价参考账面净资产，由股权转让双方协商确定，合计5.7万元。

(3) 2015年8月28日，经南都酒店股东会审议同意，南都有限将其持有的南都酒店90%股权对应180万元出资额转让给南都地产服务，转让对价参考账面净资产，由股权转让双方协商确定，合计180万元。

(4) 2015年8月28日，经南都营销股东会审议同意，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，转让对价参考账面净资产，由股权转让双方协商确定，合计140万元。

**9.3.2** 发行人2016年第三次临时股东大会已按照《公司法》和《公司章程》的有关规定对发行人2013年1月1日至2015年12月31日期间发生的重大关联交易事项进行了确认，并由独立董事对报告期内的关联交易发表了独立意见。根

据发行人股东大会的确认意见以及本所律师对发行人提供的关联交易情况进行审查后认为，上述关联交易的内容及价格公允，不存在由于发行人与关联方之间的关联关系而损害中小股东利益的情况，不会影响发行人本次发行上市。

### **9.3.3 关联交易的决策程序**

#### **9.3.3.1 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：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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。

#### **9.3.3.2 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：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）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；

（五）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。

**9.3.3.3** 发行人现行有效的《关联交易管理制度》对关联交易的审核权限、决策程序等事项作出了详细的规定。其中《关联交易管理制度》第二十四条规定公司关联交易应当遵循以下原则及方法：

（一）关联交易的定价顺序适用国家定价、市场价格和协商定价的原则；如果没有国家定价和市场价格，按照成本加合理利润的方法确定；如无法以上述价格确定，则由双方协商确定价格。

（二）交易双方根据关联事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（三）市场价：以市场价为准确定资产、商品或劳务的价格及费率。

（四）成本加成价：在交易的资产、商品或劳务的成本基础上加合理的利润确定交易价格及费率。

（五）协议价：根据公平公正的原则协商确定价格及费率。

**9.3.4** 经发行人确认和本所律师核查，本律师工作报告第 9.3 节披露的关联交易，均已按照其当时有效的章程和制度履行了适当决策或确认程序。

### **9.3.5 查验与结论**

本所律师调取并查阅了发行人及其关联方的工商登记资料或身份证明原件，书面审查了关联法人在报告期内各年度的财务报告，并对发行人部分高级管理人员进行了访谈，确认发行人关联方的范围；本所律师就发行人及其子公司与关联

方之间关联交易的合同、价款支付凭证、发行人就关联交易的内部决策文件以及内部管理制度进行了书面审查,并就交易原因、定价原则与相关人员进行了面谈,同时查阅了天健为发行人本次发行上市出具的《审计报告》中的相关内容。

根据《公司法》、《合同法》等法律法规及发行人《公司章程》的有关规定,本所律师经核查后认为:

(1) 发行人与其关联方的上述关联交易系遵循公平及自愿原则进行,不存在损害发行人和其他股东利益的情形。

(2) 发行人与其关联方之间的上述关联交易,已经履行了适当的决策或确认程序。

(3) 发行人现行有效的《公司章程》、《关联交易管理制度》等制度已规定了发行人在涉及关联交易事项时的公允决策程序,体现了保护发行人和其他中小股东利益的原则。

#### **9.4 发行人与关联方之间的同业竞争**

**9.4.1 发行人的经营范围为:**“许可经营项目:停车服务(《设置路外停车场登记证》)。一般经营项目:物业管理,商品房的销售、代理、租赁、管理、维修、装饰,房地产咨询服务,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”。

南都地产服务的经营范围为:“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)”。

五彩石投资的经营范围为:“股权投资、投资管理、投资咨询、资产管理。”

银泰置地的经营范围为:“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。

（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）”。

上海南都的经营范围为：“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】”。

上海中城的经营范围为：“股权投资基金管理，股权投资，企业管理，投资管理，资产管理。【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】”。

发行人与股东单位之间不存在同业竞争。

**9.4.2** 南都地产服务、舟山五彩石、发行人实际控制人韩芳以及全体董事、监事、高级管理人员已出具承诺函，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。

**9.4.3** 发行人持股 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。

#### **9.4.4 查验与结论**

本所律师实地走访了发行人及其子公司的经营场所，书面审查了相关工商登记资料、与供应商及客户的重大合同，并与发行人相关负责人进行了面谈；同时取得了由发行人的控股东南都地产服务及实际控制人韩芳、全体董事、监事、高级管理人员、上海南都、银泰置地出具的目前不存在同业竞争且在未来避免同业竞争的承诺函，以及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。

经本所律师核查后认为，发行人的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在与发行人及其子公司发生同业竞争的情形，上述承诺真实、有效，发行人所采取的该等避免同业竞争的措施合法、有效。

#### **9.5 对关联交易和同业竞争的充分披露**

经本所律师核查，对于发行人与关联方之间存在的重大关联交易和解决同业竞争的承诺或措施，发行人在为本次发行上市而准备的招股说明书中已作出披露，没有重大遗漏或重大隐瞒。

## 十、 发行人的主要财产

### 10.1 房产和土地使用权

#### 10.1.1 发行人拥有的房产

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。

截至本律师工作报告出具之日，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）。

截至本律师工作报告出具之日，上述房产未办理完成过户登记，上述房产已交付南都物业使用。

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》，联合大厦属于非经营性房地产项目，其建设用地使用权由浙江华海实业有限公司以协议出让方式取得，土地出让用途为“商业、综合（办公）”，为规范此类项目分割登记和分割转让事宜，该局在调研基础上已提出处理建议上报市政府。待市政府批复后，该局将按照市政府批复意见办理。

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”。

截至本律师工作报告出具之日，上述房产尚未办理完成过户登记，上述房产由南都物业自行使用或对外出租。

截至本律师工作报告出具日，南都物业就上述房产正在履行的房屋出租合同如下：

序号	出租方	承租方	租赁标的	租赁面积 (平方米)	租赁期限
1	南都物业	杭州泰富隆新型建筑材料有限公司	杭州市紫荆花路2号联合大厦A座703室	311.72	2016/1/13至2017/7/12
2	南都有限	杭州九米建筑设计有限公司	杭州市紫荆花路2号联合大厦A座704、705室	1448.42	2015/11/10至2022/11/9
3	南都物业	杭州蜂蛹网络科技有限公司	杭州市紫荆花路2号联合大厦A座708室	318.25	2016/1/25至2019/3/15

### 10.1.2 查验与小结

本所律师调取并查阅了发行人上述房产的《预约转让协议》、现有的《房屋所有权证》及《国有土地使用权证》，审阅了相关诉讼材料及法院判决书，以及杭州市国土资源局出具的复函，实地核查了发行人实际使用上述房产的情况。

根据《合同法》、《物权法》等有关法律的规定，本所律师经核查后认为，本所律师经核查后认为，发行人上述房产权属存在瑕疵，尚未办理取得公司名下

的房屋产权证及国有土地使用权证，但相关《预约转让协议》经法院判决有效，杭州市国土资源局也已批复认可，截至本律师工作报告出具之日，发行人占有、使用或对外出租上述房产不存在限制及障碍。此外，发行人系物业服务类企业，对于特定房产的依赖性较低。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。

## 10.2 知识产权

### 10.2.1 发行人拥有的商标

截至本律师工作报告出具日，发行人拥有的在中华人民共和国国家工商行政管理总局商标局核准注册的商标如下：

序号	权属	注册商标	注册号	类别	有效期限	取得方式	他项权利
1	南都有限		8112140	第 36 类	至 2021 年 5 月 6 日	自行申请	无
2	南都有限		6092061	第 43 类	至 2020 年 6 月 27 日	自行申请	无
3	南都有限		8124824	第 36 类	至 2022 年 2 月 27 日	自行申请	无
4	南都有限		6092068	第 41 类	至 2020 年 5 月 13 日	自行申请	无
5	南都有限		6972457	第 43 类	至 2020 年 9 月 27 日	自行申请	无
6	南都有限		6972452	第 36 类	至 2020 年 6 月 20 日	自行申请	无
7	南都有限	NACITY	13913213	第 36 类	至 2025 年 3 月 6 日	自行申请	无
8	南都有限	NACITY	13913201	第 35 类	至 2025 年 3 月 6 日	自行申请	无
9	南都有限	悦嘉家	13909971	第 39 类	至 2025 年 3 月 6 日	自行申请	无
10	南都有限	悦嘉家	13909942	第 37 类	至 2025 年 3 月 6 日	自行申请	无
11	南都有限	悦嘉家	13910009	第 41 类	至 2025 年 2 月 27 日	自行申请	无
12	南都有限	悦嘉家	13910039	第 43 类	至 2025 年 9 月 6 日	自行申请	无

根据发行人与上海益都实业投资有限公司于2016年6月9日签订的《商标使用许可合同》，上海益都实业投资有限公司注册号为805811号“南都”商标无偿永久许可给南都物业使用，授权许可范围为“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。第805811号“南都”商标注册有效期限为自2016年1月7日至2026年1月6日。

本所律师书面审查了发行人已获注册商标的商标注册证原件、商标授权合同等原件，并通过中国商标网（<http://sbj.saic.gov.cn/>）查询了发行人已获注册商标的状态及权属情况。

根据《中华人民共和国商标法》、《合同法》等法律法规的有关规定，本所律师经核查后认为，发行人上述已获注册的商标或商标授权，其商标专用权或使用权不存在权属纠纷或潜在纠纷，不存在设置担保或行使权利受到其他限制的情形。

### 10.2.2 发行人拥有的域名

截至本律师工作报告出具日，发行人拥有的域名如下：

序号	注册主体	域名网址	备案许可证号	有效期
1	南都物业	naradares.com	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.5.15-2017.5.15
2	南都物业	naradares.cn	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.5.15-2017.5.15
3	南都物业	naradares.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-1	2009.5.15-2017.5.15
4	南都物业	nacityres.com	浙 ICP 备 12039560 号-2	2014.5.6-2017.5.6
5	南都物业	4001037979.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2017.5.6
6	南都物业	4001037979.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2017.5.6
7	南都物业	4001037979.com	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2017.5.6
8	南都物业	nacity.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2017.5.6
9	南都物业	nacity.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-3	2014.5.6-2017.5.6

10	南都物业	ndwy.cn	浙 ICP 备 12039560 号-4	2006.7.26-2017.7.26
11	南都物业	nacityres.cn	浙 ICP 备 12039560 号-4	2014.5.6-2017.5.6
12	南都物业	nacityres.com.cn	浙 ICP 备 12039560 号-4	2014.5.6-2017.5.6

本所律师书面核查了上述域名的域名注册证，在互联网公开平台就上述域名注册情况进行查询，并就上述域名的ICP备案情况在工业和信息化部网站（<http://www.miitbeian.gov.cn/publish/query/indexFirst.action>）进行了查询。本所律师经核查后认为：上述域名已由发行人注册，并已在中国国家顶级域名数据库或国际顶级域名数据库中记录。

### 10.3 查验与结论

本所律师书面查验了由发行人提供的主要财产的权属证书、交易合同、价款支付凭证及有关行政主管部门批准文件等资料的原件，实地调查了有关财产的使用和控制情况，通过网络等公开渠道查证核实了有关财产的权属及状态，从而核查了发行人主要财产的权属、他项权利及是否存在产权纠纷或潜在纠纷等情况。

根据《合同法》、《物权法》、《中华人民共和国商标法》、《中华人民共和国专利法》等相关法律法规的规定，本所律师经核查后认为：

因南都有限整体变更为股份有限公司，相关资产权属证书的更名手续尚未完成，但更名手续不会影响南都有限前述资产的相关权利。除本律师工作报告 10.1 部分披露的房产权属瑕疵外，发行人拥有的上述财产不存在产权纠纷或潜在纠纷，发行人已取得上述财产完备的权属证书，发行人对上述财产的所有权或使用权的行使不存在其他形式的限制。

## 十一、 发行人的重大债权债务

截至报告期末，发行人正在履行的重大合同及其他重大债权债务如下：

### 11.1 物业服务合同

截至本律师工作报告出具日，发行人正在履行的重大物业服务合同具体情况如下：

合同名称	业主	合同金额	合同期限	签约日
------	----	------	------	-----

				期
H3C-新基地物业管理服务协议（2013）	杭州华三通信技术有限公司	总计 31,325,000.00 元	2013年4月19日至2016年12月31日	2013年6月8日
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
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	——
阿里巴巴滨江一期园区综合全委服务合同补充协议三	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	总计 32,222,722.00 元	2015年1月30日-2016年8月31日	2015年1月30日
凤凰创意国际物业管理服务合同	杭州之江创意园开发有限公司	总计 6,784,677.61 元	2014年6月1日至2017年5月31日	2014年7月21日

## 11.2 委托理财合同

（1）根据南都物业与中信银行杭州玉泉支行于2016年5月5日签署的《中信银行理财产品总协议》及其附件，南都物业授权中信银行玉泉支行按照约定使用理财资金进行投资。2016年5月5日，南都物业委托购买产品编码为B150C0073号中信理财之信赢系列（对公）步步高升4号人民币理财产品，金额7,000万元。

（2）根据南都物业与德贵资产管理有限公司于2016年4月21日签署的《杭州德稳投资合伙企业（有限合伙）合伙人协议》及其附件，南都物业作为杭州德稳投资合伙企业（有限合伙）企业的优先级有限合伙人认缴出资额6,000万元。经发行人承诺，除本报告第20.1部分列示的未决诉讼外，发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

发行人与关联方之间的重大债权债务关系见本律师工作报告第9.3节。

## 11.3 金额较大的其他应收、应付款

根据《审计报告》并经本所律师核查，除本律师工作报告第9.3节所披露事项外，发行人金额较大的其他应收和应付款均系因正常的生产经营活动发生，其形成合法有效。

## 11.4 查验与结论

本所律师书面审查了发行人重大合同的原件，向发行人业务相关的主要金融机构进行了函证，对发行人主要客户及供应商进行了实地走访，取得了发行人主要客户及供应商的询证回函，对发行人及其子公司的部分管理人员做了访谈，就发行人是否存在环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债向有关行政主管部门和司法机关进行了查证，并查阅了天健出具的《审计报告》等财务资料。

根据《合同法》等有关法律法规的规定，本所律师经核查后认为：

（1） 发行人向本所提供的上述重大合同的内容和形式合法有效，并且有关合同的履行不存在实质性的法律障碍；

（2） 发行人是上述合同或协议的签约主体，不存在需变更合同主体的情形；

（3） 除本报告第20.1部分列示的未决诉讼外，发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债；

（4） 除本律师工作报告第9.3节“发行人与关联方之间的关联交易”所述外，发行人与关联方之间无其他重大债权债务关系以及相互提供担保的情况；

（5） 根据《审计报告》并经本所律师核查，除本律师工作报告第9.3节所披露事项外，发行人金额较大的其他应收和应付款均系因正常的生产经营活动发生，其形成合法有效。

## 十二、 发行人重大资产变化及收购兼并

**12.1** 发行人设立至今的增资扩股的相关情况见本律师工作报告第七节“发行人的股本及演变”。

发行人前身浙江南都物业管理公司1994年4月13日设立时的注册资本为200万元；2004年8月27日，浙江南都物业管理公司变更为南都有限并增资至500万元；2015年1月21日，南都有限增资至2,000万元；2015年10月23日南都有限增资至2,200万元；2015年12月29日，发行人整体变更设立为股份有限公司，发行人注

册资本增至5,000万元；2016年5月6日，发行人增资至5,952.381万元。

本所律师认为，发行人上述增资扩股的程序、内容符合当时法律、法规和规范性文件的规定，且已履行必要的法律手续。

## **12.2 最近三年股权收购、转让行为**

### **12.2.1 转让南都地产服务股权**

南都地产服务原系南都有限与韩芳共同投资设立的有限公司，南都有限转让南都地产服务股权时，南都地产服务的注册资本为2,000万元，其中南都有限出资450万元，占注册资本的22.5%；韩芳出资1,550万元，占注册资本的77.5%。2014年12月30日，南都有限与韩芳就股权转让事宜签订《股权转让协议》，南都有限将其持有的南都地产服务22.5%股权以450万元转让给韩芳。以上股权转让情况详见本报告9.2.2.1部分。

### **12.2.2 转让南都酒店股权**

南都酒店原系南都有限与韩芳共同投资设立的有限公司，南都有限转让南都酒店股权时，南都酒店的注册资本为200万元，其中南都有限出资180万元，占注册资本的90%；韩芳出资20万元，占注册资本的10%。2015年8月28日，南都有限与南都地产服务就股权转让事宜签订《股权转让协议》，南都有限将其持有的南都酒店90%股权以180万元转让给南都地产服务。以上股权转让情况详见本报告9.2.3.1部分。

### **12.2.3 转让南都营销股权**

南都营销原系南都有限与南都酒店共同投资设立的有限责任公司，南都有限转让南都营销股权时，南都营销的注册资本为500万元，其中南都有限出资350万元，占注册资本的70%；南都酒店出资150万元，占注册资本的30%。2015年8月28日，南都有限与南都地产服务就股权转让事宜签订《股权转让协议》，南都有限将其持有的南都营销70%股权以140万元转让给南都地产服务。以上股权转让情况详见本报告9.2.3.2部分。

### **12.2.4 收购杭州盈方股权**

杭州盈方原系南都有限与金涛共同投资的有限公司，南都有限收购杭州盈方

股权时，杭州盈方的注册资本为 100 万元，其中南都有限出资 90 万元，占注册资本的 90%；金涛出资 10 万元，占注册资本的 10%。2015 年 10 月 19 日，南都有限与金涛就股权转让事宜签订《股权转让协议》，金涛将其持有的杭州盈方 10%股权以 5.7 万元转让给南都有限。以上股权转让情况详见本报告 9.1.1.5 部分。

**12.3** 经发行人确认及本所律师核查，发行人设立至今无分立、减少注册资本以及除上述第 12.1 节、12.2 节披露情况外的其他重大资产变化和收购、兼并行为。

**12.4** 经发行人确认及本所律师核查，发行人无拟进行的重大资产置换、资产剥离、收购或出售资产等行为。

### **12.5 查验与结论**

本所律师调取并查阅了发行人的工商登记资料，书面核查了发行人设立至今的重大资产变化相关验资报告，核查了发行人历次增资、股权转让的决议、合同等法律文件，并就发行人是否存在拟进行的重大资产置换、资产剥离、收购或出售资产的计划与发行人实际控制人及管理层进行了访谈核实。

根据《公司法》、《合同法》等有关法律法规的规定，本所律师经核查后认为：

(1) 发行人历次注册资本变动的程序、内容符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行了必要的法律手续；

(2) 发行人的股权收购、转让行为符合当时法律、法规和规范性文件的规定，已履行了必要的法律手续；

(3) 发行人设立至今不存在分立、减少注册资本的行为；

(4) 发行人无拟进行的重大资产置换、资产剥离、资产出售或资产收购等行为。

## **十三、 发行人章程的制定与修改**

### **13.1 发行人章程的制定**



2015年12月27日发行人召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了发行人《公司章程》。

本所律师经查验后认为，发行人章程的制定已经履行了法定程序；发行人《公司章程》的内容符合法律、法规和规范性文件的规定。

### **13.2 发行人及其前身报告期初以来的章程修改情况**

2013年3月19日，因南都有限变更经营范围，经南都有限股东会决议同意，修改了其《公司章程》相关条款。

2015年1月21日，因南都有限增资并吸收新股东，经南都有限股东会决议，修改了其《公司章程》相关条款。

2015年10月23日，因南都有限增资并吸收新股东，经南都有限股东会决议，修改了其《公司章程》相关条款。

2015年12月27日，因南都有限整体变更设立为股份有限公司，经发行人创立大会暨第一次股东大会审议通过了发行人《公司章程》。

2016年3月23日，因发行人增选独立董事，经发行人2016年第二次临时股东大会决议同意，修改了其《公司章程》相关条款。

2016年4月22日，因发行人增资及引入新股东，经发行人2015年年度股东决议同意，修改了其《公司章程》相关条款。

### **13.3 发行人的章程草案**

为本次发行上市目的，发行人根据《上市公司章程指引》等相关规定对公司现行章程进行了修订，修订后的《公司章程（草案）》已经发行人于2016年5月21日召开的发行人2016年第三次临时股东大会审议通过，并于发行人本次发行上市后生效。

### **13.4 查验与结论**

本所律师调取并查阅了发行人的工商登记资料，书面审查了发行人报告期初以来历次制订、修改《公司章程》或《公司章程（草案）》的会议决议等相关法律文件。

根据《公司法》、《公司登记条例》及《章程指引》等相关法律、法规和规范性文件的规定，本所律师经核查后认为：

- (1) 发行人章程的制定及报告期初以来的修改已履行法定程序；
- (2) 发行人现行章程的内容符合现行法律、法规和规范性文件的规定；
- (3) 发行人的《公司章程（草案）》已按《章程指引》的规定起草，业经发行人2016年第三次临时股东大会审议通过，并将在公司股票发行上市后生效。

#### 十四、 发行人股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作

**14.1** 发行人根据其生产经营的特点建立了完整的内部组织体系，其组织机构见本律师工作报告第 5.4.1 部分。

**14.2** 根据发行人现行章程，发行人设股东大会、董事会、监事会和经营管理层等组织机构。

**14.2.1** 发行人股东大会为公司的权力机构，由公司全体股东组成，按照《公司法》及《公司章程》的规定行使权利。发行人现有股东九名，其中包括非自然人股东五名，自然人股东四名。

**14.2.2** 发行人董事会为公司的经营决策机构，向股东大会负责并报告工作。发行人董事会由七名董事组成，其中包括三名独立董事。董事任期为三年，可连选连任；董事会设董事长一名。

**14.2.3** 发行人监事会负责监督公司的经营管理、财务状况，对董事、经理和其他高级管理人员执行公司职务进行监督，维护公司和股东的利益。发行人监事会由三名监事组成，设监事会主席一名；监事由股东代表和公司职工代表担任，股东代表监事由股东大会选举和更换，公司职工代表监事由公司职工民主选举产生和更换；目前由公司职工代表担任的监事为一名，不少于监事人数的三分之一；监事任期三年，可连选连任。

**14.2.4** 发行人设总经理一名，由董事会聘任或解聘，任期三年，可以连聘连任。总经理对董事会负责，按照《公司法》及《公司章程》的规定行使职权。

**14.2.5** 发行人董事会、监事会中由股东提名之董事、监事成员，由发行人历次股东大会选举产生；发行人第一届董事会第一次会议选举产生了现任董事长；发行人第一届董事会第一次会议聘任了现任总经理、副总经理；发行人第一届董事会第三次会议聘任了现任财务负责人和董事会秘书；发行人第一届监事会第一次会议选举产生了现任监事会主席。

**14.3** 发行人 2016 年 3 月 23 日召开的 2016 年第二次临时股东大会审议并通过了《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》、《独立董事津贴制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《对外投资管理制度》、《财务管理制度》、《内部审计制度》；发行人 2016 年 3 月 23 日召开的 2016 年第二次临时股东大会审议并通过了《关于批准设立第一届董事会专门委员会的议案》。上述各制度的相关内容和设定的程序方面均符合法律、法规和规范性文件的规定。

**14.4** 发行人第一届董事会第三次会议审议并通过了《总经理工作制度》、《董事会秘书工作制度》、《审计委员会工作细则》、《战略委员会工作细则》、《薪酬与考核委员会工作细则》、《提名委员会工作细则》。上述各制度的相关内容和设定的程序方面均符合法律、法规和规范性文件的规定。

**14.5** 根据发行人提供的历次股东大会、董事会、监事会的材料，发行人的股东大会、董事会在召集时间、召开次数方面与其公司章程规定的一致，其决议内容及签署均符合有关规定。

**14.6** 根据发行人提供的历次股东大会、董事会、监事会的材料，并经本所律师合理核查，发行人股东大会或董事会历次授权或重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

#### **14.7 查验与结论**

本所律师书面审查了发行人历次股东大会、董事会、监事会的会议记录、会议决议，以及发行人股东大会、董事会、监事会议事规则等文件原件，亲自出席了发行人召开的部分会议，就发行人内部组织机构的设置及职责等与发行人相关人员进行面谈。

根据《公司法》及发行人《公司章程》的有关规定，本所律师经核查后认为：

(1) 发行人具有健全的股东大会、董事会、监事会等组织结构，上述组织机构的设置符合有关法律、法规和规范性文件的规定；

(2) 发行人制定了健全的股东大会、董事会、监事会议事规则，符合有关法律、法规和规范性文件的规定；

(3) 发行人的历次股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容及签署合法、合规、真实、有效；

(4) 发行人股东大会或董事会历次授权或重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

## 十五、 发行人董事、监事和高级管理人员及其变化

### 15.1 发行人现任董事、监事、高级管理人员

根据发行人《公司章程》规定，发行人现有董事会成员七名，其中独立董事三名；监事会成员三名，其中一名为职工代表监事；董事会聘任总经理一人，副总经理五人，财务负责人一人，董事会秘书一人，具体任职情况为：

	序号	姓名	职务
董 事	1	韩 芳	董事长
	2	肖小凌	董事
	3	阙建华	董事
	4	金 涛	董事
	5	黄 瑜	独立董事
	6	蔡黛燕	独立董事
	7	张法荣	独立董事
监 事	1	何师柱	监事会主席
	2	章文亚	监事
	3	倪 瑶	职工代表监事
高 级 管 理 人	1	肖小凌	总经理
	2	阙建华	副总经理、董事会秘书
	3	沈慧芳	副总经理
	4	徐 静	副总经理

	序号	姓名	职务
员	5	张 显	副总经理
	6	潘才平	副总经理
	7	陈 红	财务负责人

根据发行人股东大会、董事会决议和会议记录及本所律师的核查，发行人现有董事、监事、高级管理人员的任职符合法律、法规和规范性文件以及发行人《公司章程》的规定。

## 15.2 发行人董事、监事、高级管理人员的变化

### 15.2.1 发行人董事变化情况

报告期初，南都有限董事会设董事三人，韩芳、韩红、金涛任南都有限董事。

2015年12月27日，发行人创立大会暨第一次股东大会选举韩芳、金涛、肖小凌、阙建华、韩红为发行人第一届董事会董事，同日召开的发行人第一届董事会第一次会议选举韩芳为发行人第一届董事会董事长。

2016年3月23日，发行人2016年第二次临时股东大会，同意原董事韩红辞去公司董事职务，选举黄瑜、蔡黛燕、张法荣为第一届董事会独立董事。

### 15.2.2 发行人监事变化情况

报告期初，南都有限未设监事会，陈琦超任监事。

2015年12月27日，发行人创立大会暨第一次股东大会选举何师柱、章文亚为发行人第一届监事会监事，2015年12月27日，发行人职工代表大会选举倪瑶为职工代表监事。同日召开的发行人第一届监事会第一次会议选举何师柱为发行人第一届监事会主席。

### 15.2.3 发行人高级管理人员的变化

报告期初，沈秉诚担任南都有限经理，阙建华、沈慧芳、徐静、张显担任公司副总经理，陈红担任公司财务负责人。

2014年10月8日，南都有限召开董事会，审议同意聘任韩红担任总经理。

2015年12月27日，发行人第一届董事会第一次会议经审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，发行人第一届董事会第三次会议经审议正式聘任陈红为财务负责人、阙建华兼任董事会秘书。

综上，本所律师认为，发行人董事、监事和高级管理人员最近三年的变化符合有关规定，并已履行了必要的法律程序，最近三年发行人董事、高级管理人员没有发生重大不利变化。

### **15.3 发行人的独立董事**

目前公司董事会中有三名独立董事，占董事会人数的三分之一以上，符合中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》关于上市公司董事会成员中应当至少包括三分之一独立董事的要求。

经发行人及独立董事本人确认，并经本所律师核查，本所律师认为，发行人独立董事任职资格符合有关规定，独立董事职权范围未违反有关法律、法规和规范性文件的规定。

### **15.4 查验与结论**

本所律师调取并查阅了发行人工商登记资料以及发行人选举或聘任董事、监事、高级管理人员的会议文件原件，审查了发行人提供的上述人员的简历及书面确认文件，走访了发行人住所地派出所及当地人民法院等行政、司法机关，通过网络系统查询，获得了上述人员无违法犯罪的证明；本所律师还就上述人员的身份信息、有关资格、职业经历等事项与相关人员进行了面谈及查询。

根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律、法规和规范性文件的相关规定，本所律师经核查后认为：

（1） 发行人的董事、监事和高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条所述有关禁止任职的情形；

（2） 发行人董事、监事和高级管理人员的任职情况符合法律、法规和规范性文件以及发行人章程的规定；

（3） 发行人的董事、监事和高级管理人员最近三年的变化符合有关规定，并已履行了必要的法律手续；发行人的董事、高级管理人员最近三年没有发生重大变化；

(4) 发行人设置三名独立董事，其任职资格符合有关规定，其职权范围未违反有关法律、法规和规范性文件的规定。

## 十六、发行人的税务

### 16.1 发行人现执行的税种、税率情况

根据发行人提供的文件和《审计报告》，截至本律师工作报告出具之日，发行人及其子公司现执行的主要税种、税率及适用的相关法规、政策情况如下：

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%
营业税	应纳税营业额	5%
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%

### 16.2 发行人在报告期内享受的税收优惠

发行人在报告期内未享受税收优惠。

### 16.3 发行人在报告期内享受的政府补助

根据发行人提供的文件和《审计报告》，报告期内，发行人所获政府补助明细如下：

单位：元

补助项目	2015 年度	2014 年度	2013 年度	与资产相关/ 与收益相关
财政扶持资金	4,582,160.34	1,231,914.00	1,177,903.00	与收益相关
用工补助专项资金	516,620.60	632,307.00	388,875.00	与收益相关
其他补助	198,534.00	201,684.00	-	与收益相关

小 计	5,297,314.94	2,065,905.00	1,566,778.00	
-----	--------------	--------------	--------------	--

根据《关于南都物业服务股份有限公司最近三年非经常性损益的鉴证报告》，发行人报告期内政府补助明细如下：

2013 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 1,177,903.00 元。

2013 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 388,875.00 元。

2013 年，公司收取其他零星政府补助共计 1,852.12 元。

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 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 元。

**16.4** 根据杭州市西湖区国家税务局出具的证明，经该局税收征管信息系统查询，发行人在 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 28 日期间无税收违法记录。根据杭州市地方税务局西湖税务分局出具的证明，发行人截止 2016 年 4 月 15 日，经税友龙版查询无欠税信息。

根据杭州市西湖区国家税务局出具的证明，经该局税收征管信息系统查询，发行人子公司杭州盈方在 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 21 日无税收违法记录。根据杭州市地方税务局西湖税务分局出具的证明，经浙江地税信息系统龙版查询发行人子公司杭州盈方在 2013 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 22 日，税款及时入库，暂无违章记录。

根据杭州市地方税务局西湖税务分局出具的证明，经浙江地税信息系统龙版查询发行人子公司乐勤家政在 2013 年 1 月至 2016 年 3 月 22 日，税款及时入库，暂无违章记录。

根据杭州市地方税务局西湖税务分局出具的证明，经浙江地税信息系统龙版查询，发行人子公司乐勤楼宇在 2014 年 4 月 1 日至 2016 年 3 月 25 日，税款及时入库，暂无违章记录。

根据杭州市西湖区国家税务局出具的证明，经该局税收征管信息系统查询，发行人子公司悦都科技在 2015 年 12 月 1 日至 2016 年 3 月 21 日无税收违法记录；根据杭州市地方税务局西湖税务分局出具的证明，经浙江地税信息系统龙版查询发行人子公司悦都科技在 2015 年 12 月 1 日至 2016 年 3 月 22 日，按时申报，税款及时入库，暂无违章记录。

根据宁波市北仑区国家税务局出具的证明，发行人子公司北仑南都经税收征管系统查询，未发现自 2013 年 1 月至 2016 年 3 月 18 日有税务违法违章及税务行政处罚的记录；根据宁波市北仑地方税务局出具的证明，发行人子公司北仑南都自 2013 年 1 月 1 日起至 2016 年 3 月 8 日，依法纳税并依法履行税款代扣代缴义务，执行税率和享受税收优惠符合法律、法规和规范性文件的规定，不存在税

收方面的违法、违规行为，未受过税收管理部门的行政处罚，不存在应缴未缴的拖欠税款。

根据上海市崇明县国家税务局及上海市地方税务局崇明县分局共同出具的上海南郡物业管理有限公司纳税情况的说明，经综合征管软件（上海）查询，发行人子公司上海南郡从2014年3月27日开业到2016年3月21日为止纳税申报正常，无欠税，暂未发现其他异常情况。

### **16.5 查验与结论**

本所律师书面核查了发行人及其子公司的税务登记证、纳税申报表及缴税凭证、财政补助网上公告文件及收款凭证，就发行人目前执行的税种、税率与纳税情况与发行人财务负责人进行了面谈，并就发行人税务合法合规情况，取得了发行人主管税务机关出具的无重大违法证明，同时查阅了天健出具的《审计报告》和《税务报告》中的相关内容。

根据税收相关法律、法规和规范性文件的规定，本所律师经核查后认为：

（1） 发行人目前执行的税种及税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。发行人享受的税收优惠政策，以及财政补贴合法、合规、真实、有效；

（2） 根据发行人及其子公司税务主管部门出具的证明，并经本所律师核查，发行人近三年依法纳税，不存在受到税务部门重大处罚的情形。

## **十七、 发行人的环境保护和产品质量、技术等标准**

### **17.1 环境保护**

**17.1.1** 根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GB/T4754—2011），发行人所处行业为房地产业（K）/物业管理（K7020）；根据国家统计局发布的《文化及相关产业分类（2012）》，根据中国证监会2012年发布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），公司所处行业为“房地产业”，分类代码为K70。

**17.1.2** 发行人的募投项目所属行业为物业管理，不涉及土建投资。根据《建设项目环境影响评价分类管理名录》、《关于印发<浙江省第一批不纳入建设项

目环境影响评价审批的目录（试行）>的通知》等相关法规规定，发行人的募投资项目不需办理环境影响评价审批手续。

**17.1.3** 根据发行人的确认，并经本所律师核查，发行人及其子公司自 2013 年 1 月 1 日（或成立之日）至今，一直遵守国家有关环境保护方面的法律法规，未发生污染事故和污染纠纷，也没有因违反相关规定而受到环保行政处罚。发行人的经营活动和拟投资项目不会对环境造成影响，符合有关环境保护的要求。

**17.2** 本所律师经核查后认为，发行人属于物业服务企业，其业务经营活动和拟投资项目不会对环境造成影响，符合有关环境保护的要求。发行人不存在违反环境保护方面的法律法规而受到行政处罚的情况。

根据杭州市住房保障和房产管理局出具的证明：截至 2016 年 3 月 9 日，在本局职能范围内未发现南都物业因违反物业管理法律法规而受到行政处罚的情形。

### **17.3 查验与结论**

本所律师书面审查了发行人及其子公司关于产品质量标准的内部控制制度；就发行人及其子公司的环境保护、质量监督等方面的合法合规性问题，与公司相关负责人进行了面谈，并取得了杭州市住房保障和房产管理局出具的无违法证明。

根据《中华人民共和国环境保护法》等法律、法规及规范性文件的规定，本所律师经核查后认为：

- (1) 发行人的生产经营活动和拟投资项目符合有关环境保护的要求；
- (2) 发行人近三年未因违反环境保护方面的法律、法规或规范性文件而受到重大处罚；
- (3) 发行人的产品符合国家产品质量标准和技术监督标准的要求；发行人近三年未因违反产品质量或技术监督方面的法律法规而受到处罚。

## **十八、 发行人募集资金的运用**

**18.1** 根据发行人 2016 年第三次临时股东大会决议，发行人本次发行募集

资金将用于以下五个项目：

#### **18.1.1 物业管理智能化系统项目**

本项目的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改善目标小区车管门禁设备较为陈旧的现状，安装智能化车管门禁管理系统；②针对目标小区物业技术人员的素质参差不齐的问题，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。

项目总投资 9,049.9 万元，其中：智能车管系统一次性需投入 2,825 万元，智慧门禁系统一次性需投入 2,970 万元，EBA 系统及二维码管理一次性需投入 1,665 万元，消防集成系统一次性需投入 825 万元。

发行人于 2016 年 5 月 19 日就物业管理智能化系统项目向杭州市西湖区发展改革和经济局办理了项目备案，并取得了编号为“西发改技备案[2016]20 号”的《杭州市西湖区企业投资（技术改造）项目备案通知书》，杭州市西湖区发展改革和经济局经审核，准予该项目备案。

#### **18.1.2 全国物业服务业务拓展项目**

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总投资估算为 9,860 万元，投资回收期是 4.77 年，以 10 年为营运期测算，内部收益率为 44%，按折现率 10%进行计算，财务净现值为 5,561.66 万元。

#### **18.1.3 社区 O2O 平台建设项目**

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

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。

本项目的建设期为 4 年，总投资规模为 5,000 万元，其中推广费用为 2,500 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。

#### **18.1.4 公寓租赁服务项目**

本项目拟采取包租形式承租杭州银泰城等几处大业主物业和公司在杭州市区内管物业的空置房源，经物业改造装修后，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 4,345.8 万元、空置房源运营项目投资 6,440 万元。

#### **18.1.5 人力资源建设项目**

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。

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，人事管控投入 1,243,400 元。

上述五个项目投资总额为人民币 41,070.806 万元。如实际募集资金数量小于上述投资项目的资金需求，不足部分发行人将用自筹资金或银行借款补充。

发行人募集资金用于其主营业务，有明确的使用方向。

## **18.2 查验与结论**

本所律师书面审查了发行人募集资金拟投资项目的可行性研究报告等提交文件以及主管部门出具的投资项目备案通知书，并出席了发行人 2016 年第三次

临时股东大会，见证了股东决议通过上述募集资金用途及其实施方案的议案。

本所律师经核查后认为：

(1) 经本所律师核查，发行人募集资金数额和投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应；

(2) 经本所律师核查，发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理及其他法律、法规和规章的规定，并已经发行人2016年第三次临时股东大会表决通过；

(3) 经本所律师核查，发行人本次发行所募集资金的用途不涉及与他人进行合作。

## 十九、 发行人业务发展目标

本所律师书面审查了发行人为本次发行上市编制的招股说明书中业务发展目标有关的内容，查阅了发行人本次发行上市募集资金拟投资项目可行性研究报告中的有关内容，并与发行人实际控制人就发行人业务发展目标等进行了访谈。

经发行人确认，并经本所律师核查后认为：

(1) 发行人在其为本次发行上市编制的招股说明书中所述的业务发展目标与其主营业务一致；

(2) 发行人在其为本次发行上市编制的招股说明书中所述的业务发展目标符合国家法律、法规和规范性文件的规定，不存在潜在的法律风险。

## 二十、 诉讼、仲裁或行政处罚

**20.1** 截至本律师工作报告出具之日，发行人及其控股子公司存在的尚未了结的重大诉讼（诉讼标的超过50万元）情况如下：

(1) 杭州市南都花园业主委员会（原告）因与杭州盈方（被告）发生物业服务合同纠纷，向杭州市西湖区人民法院提起诉讼，请求判令杭州盈方向原告移交全部物业管理档案、财务账册等资料；请求判令被告向原告返还物业维修费80万元、精神文明建设费15万元、停车费90.27万元，合计185.27万元；请

求判令被告承担本案全部诉讼费。杭州市西湖区人民法院已受理该案件。截至本律师工作报告出具日，该案件尚在审理过程中。

经核查，2012年7月31日，杭州盈方与杭州市南都花园业主委员会签订的《物业服务合同》到期，但杭州盈方仍在继续为杭州市南都花园提供物业服务。2015年8月6日，杭州市南都花园业主委员会组织物业招投标程序，浙江波普环境服务有限公司中标，与杭州市南都花园业主委员会签订了《物业服务合同》，但上述招投标因程序合法性问题已被杭州市南都花园部分业主诉至杭州市西湖区人民法院。杭州盈方将根据法院最终生效判决履行相应义务。

本所律师经核查后认为，上述诉讼案件对发行人生产经营不会产生重大影响，对本次发行上市不构成实质性障碍。

(2) 发行人（原告）因与杭州青城房地产开发有限公司（被告）发生物业服务合同纠纷，向浙江省临安市人民法院提起诉讼，请求判令被告向发行人支付计算自2015年7月1日至2016年3月31日欠付的物业服务费、公共能耗费合计808,418.39元；请求判令被告向原告支付以其欠付的物业服务费自逾期之日起至实际支付日止的逾期付款违约金；请求判令被告承担本案诉讼费用、财产保全费用。浙江省临安市人民法院已受理该案件。截至本律师工作报告出具日，该案件尚在审理过程中。

本所律师经核查后认为，上述诉讼案件对发行人生产经营不会产生重大影响，对本次发行上市不构成实质性障碍。

## **20.2 查验与结论**

本所律师与发行人、发行人控股股东（已追溯至实际控制人）的相关人士、发行人实际控制人进行了面谈，并向有关行政机关、司法机关/仲裁机构进行了查证。本所律师经核查后认为：

(1) 除本律师工作报告第20.1节披露之重大诉讼外，发行人、发行人控股股东（已追溯至实际控制人）、发行人实际控制人均不存在其他尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

(2) 发行人董事长、总经理不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

## 二十一、 发行人招股说明书法律风险的评价

发行人关于本次发行上市的招股说明书系由发行人与主承销商编制，本所参与了招股说明书部分章节的讨论。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，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。对于招股说明书及其摘要的其它内容，根据发行人董事及发行人、主承销商和有关中介机构的书面承诺和确认，该内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

## 二十二、 结论

综上所述，发行人符合《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律、法规及规范性文件规定的公司首次公开发行A股股票并上市的有关条件，不存在重大违法违规行为，不存在对发行人本次发行上市有重大不利影响的法律障碍。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适当。发行人本次发行上市尚需获得中国证监会的核准和上海证券交易所的批准。

本律师工作报告出具日期为2016年6月17日。

本律师工作报告经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。本律师工作报告正本五份，无副本。

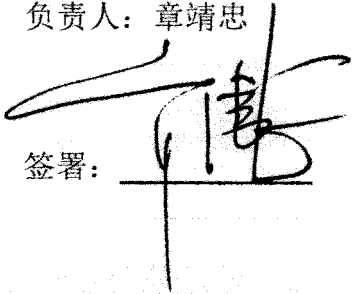
**(下接签署页)**



(本页无正文，为编号TCLG2016H0559的《浙江天册律师事务所关于南都物业服务股份有限公司首次公开发行A股股票并上市的律师工作报告》之签署页)



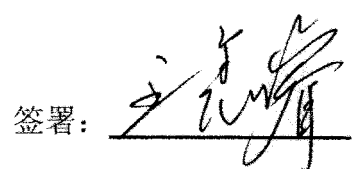
负责人：章靖忠

签署：

经办律师：孔 瑾

签署：

经办律师：王鑫睿

签署：

2016 年 6 月 17 日

# 南都物业服务股份有限公司

## 章 程 (草案-上市后适用)

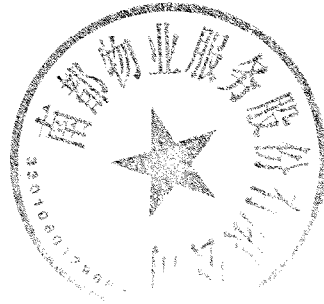


二〇一六年五月



# 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 经营宗旨和范围
- 第三章 股份
  - 第一节 股份发行
  - 第二节 股份增减和回购
  - 第三节 股份转让
- 第四章 股东和股东大会
  - 第一节 股东
  - 第二节 股东大会的一般规定
  - 第三节 股东大会的召集
  - 第四节 股东大会的提案与通知
  - 第五节 股东大会的召开
  - 第六节 股东大会的表决和决议
- 第五章 董事会
  - 第一节 董事
  - 第二节 董事会
- 第六章 总经理及其他高级管理人员
- 第七章 监事会
  - 第一节 监事
  - 第二节 监事会
- 第八章 财务会计制度、利润分配和审计
  - 第一节 财务会计制度
  - 第二节 内部审计
  - 第三节 会计师事务所的聘任
- 第九章 通知与公告
  - 第一节 通知
  - 第二节 公告
- 第十章 合并、分立、增资、减资、解散和清算
  - 第一节 合并、分立、增资和减资
  - 第二节 解散和清算
- 第十一章 修改本章程
- 第十二章 附则



# 南都物业服务股份有限公司

## 章 程

### 第一章 总 则

**第一条** 为维护公司、股东和债权人的合法权益,规范公司的组织和行为,根据《中华人民共和国公司法》(以下简称《公司法》)、《中华人民共和国证券法》(以下简称《证券法》)和其他有关规定,制订本章程。

**第二条** 公司系依照《公司法》和其他有关规定成立的股份有限公司(以下简称“公司”)。

公司系在原浙江南都物业管理有限公司的基础上整体变更设立的股份有限公司,在浙江省工商行政管理局注册登记,取得营业执照,注册号为:330000000025273。

**第三条** 公司于【 】年【 】月【 】日经中国证券监督管理委员会核准,首次向社会公众发行人民币普通股【 】股,于【 】年【 】月【 】日在上海证券交易所上市。

**第四条** 公司注册名称:南都物业服务股份有限公司  
英文名称:NACITY PROPERTY SERVICE CO.,LTD

**第五条** 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。  
邮政编码:330013

**第六条** 公司注册资本为人民币【 】万元。

**第七条** 公司为永久存续的股份有限公司。

**第八条** 董事长为公司的法定代表人。

**第九条** 公司全部资产分为等额股份,股东以其认购的股份为限对公司承担责任,公司以其全部资产对公司的债务承担责任。

**第十条** 本公司章程自生效之日起,即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件,对公司、股东、董事、监事、高级管理人员具有法律约束力的文件。依据本章程,股东可以起诉股东,股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员,股东可以起诉公司,公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。

**第十一条** 本章程所称其他高级管理人员是指公司的副总经理、董事会秘书、财务负责人。

## 第二章 经营宗旨和范围

第十二条 公司的经营宗旨：以客户为中心，规范管理、殷勤服务，创百年卓越服务企业。

第十三条 经依法登记，公司的经营范围：停车服务（《设置路外停车场登记证》）。物业管理，商品房的销售、代理、租赁、管理、维修、装饰，房地产咨询服务，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。（最终以工商登记机关核准为准）

## 第三章 股 份

### 第一节 股份发行

第十四条 公司的股份采取股票的形式。

第十五条 公司股份的发行，实行公开、公平、公正的原则，同种类的每一股份应当具有同等权利。

同次发行的同种类股票，每股的发行条件和价格应当相同；任何单位或者个人所认购的股份，每股应当支付相同价额。

第十六条 公司发行的股票，以人民币标明面值。

第十七条 公司发行的股份，在【中国证券登记结算有限责任公司上海分公司】集中存管。

第十八条 公司发起人、认购股份数、出资方式 and 出资时间如下：

1、韩芳以原持有的浙江南都物业管理有限公司的净资产折股出资 1,704.545 万股，出资时间为 2015 年 12 月 18 日；

2、金涛以原持有的浙江南都物业管理有限公司的净资产折股出资 113.635 万股，出资时间为 2015 年 12 月 18 日；

3、肖小凌以原持有的浙江南都物业管理有限公司的净资产折股出资 59.09 万股，出资时间为 2015 年 12 月 18 日；

4、浙江南都房地产服务有限公司以原持有的浙江南都物业管理有限公司的净资产折股出资 2,727.275 万股，出资时间为 2015 年 12 月 18 日；

5、舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）以原持有的浙江南都物业管理有限公司的净资产折股出资 395.455 万股，出资时间为 2015 年 12 月 18 日。

**第十九条** 公司股份总数为【            】万股，公司的股份结构为：普通股【            】万股，无其他种类股份。

**第二十条** 公司或公司的子公司(包括公司的附属企业)不以赠与、垫资、担保、补偿或贷款等形式，对购买或者拟购买公司股份的人提供任何资助。

## 第二节 股份增减和回购

**第二十一条** 公司根据经营和发展的需要，依照法律、法规的规定，经股东大会分别作出决议，可以采用下列方式增加资本：

- (一) 公开发行股份；
- (二) 非公开发行股份；
- (三) 向现有股东派送红股；
- (四) 以公积金转增股本；
- (五) 法律、行政法规规定以及中国证监会批准的其他方式。

**第二十二条** 公司可以减少注册资本。公司减少注册资本，应当按照《公司法》以及其他有关规定和本章程规定的程序办理。

**第二十三条** 公司在下列情况下，可以依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，收购本公司的股份：

- (一) 减少公司注册资本；
- (二) 与持有本公司股票的其他公司合并；
- (三) 将股份奖励给本公司职工；
- (四) 股东因对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议，要求公司收购其股份的。

除上述情形外，公司不进行买卖本公司股份的活动。

**第二十四条** 公司收购本公司股份，可以选择下列方式之一进行：

- (一) 证券交易所集中竞价交易方式；
- (二) 要约方式；
- (三) 中国证监会认可的其他方式。

**第二十五条** 公司因本章程第二十三条第(一)项至第(三)项的原因收购本公司股份的，应当经股东大会决议。公司依照第二十三条规定收购本公司股份后，

属于第(一)项情形的,应当自收购之日起 10 日内注销;属于第(二)项、第(四)项情形的,应当在 6 个月内转让或者注销。

公司依照第二十三条第(三)项规定收购的本公司股份,将不超过本公司已发行股份总额的 5%;用于收购的资金应当从公司的税后利润中支出;所收购的股份应当 1 年内转让给职工。

### 第三节 股份转让

**第二十六条** 公司的股份可以依法转让。

**第二十七条** 公司不接受本公司的股票作为质押权的标的。

**第二十八条** 发起人持有的本公司股份,自公司成立之日起 1 年内不得转让。公司公开发行股份前已发行的股份,自公司股票在证券交易所上市交易之日起 1 年内不得转让。

公司董事、监事、高级管理人员应当向公司申报所持有的本公司的股份及其变动情况,在任职期间每年转让的股份不得超过其所持有本公司股份总数的 25%;所持本公司股份自公司股票上市交易之日起 1 年内不得转让。上述人员离职后半年内,不得转让其所持有的本公司股份。

**第二十九条** 公司董事、监事、高级管理人员、持有本公司股份 5%以上的股东,将其持有的本公司股票在买入后 6 个月内卖出,或者在卖出后 6 个月内又买入,由此所得收益归本公司所有,本公司董事会将收回其所得收益。但是,证券公司因包销购入售后剩余股票而持有 5%以上股份的,卖出该股票不受 6 个月时间限制。

公司董事会不按照前款规定执行的,股东有权要求董事会在 30 日内执行。公司董事会未在上述期限内执行的,股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

公司董事会不按照第一款的规定执行的,负有责任的董事依法承担连带责任。

## 第四章 股东和股东大会

### 第一节 股东

**第三十条** 公司依据证券登记机构提供的凭证建立股东名册，股东名册是证明股东持有公司股份的充分证据。股东按其所持有股份的种类享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。

**第三十一条** 公司召开股东大会、分配股利、清算及从事其他需要确认股东身份的行为时，由董事会或股东大会召集人确定股权登记日，股权登记日收市后登记在册的股东为享有相关权益的股东。

**第三十二条** 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。

**第三十三条** 股东提出查阅前条所述有关信息或者索取资料的，应当向公司提供证明其持有公司股份的种类以及持股数量的书面文件，公司经核实股东身份后按照股东的要求予以提供。

**第三十四条** 公司股东大会、董事会决议内容违反法律、行政法规的，股东有权请求人民法院认定无效。

股东大会、董事会的会议召集程序、表决方式违反法律、行政法规或者本章程，或者决议内容违反本章程的，股东有权自决议作出之日起 60 日内，请求人民法院撤销。



**第三十五条** 董事、高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，连续 180 日以上单独或合并持有公司 1%以上股份的股东有权书面请求监事会向人民法院提起诉讼；监事执行公司职务时违反法律、行政法规或者本章程的规定，给公司造成损失的，股东可以书面请求董事会向人民法院提起诉讼。

监事会、董事会收到前款规定的股东书面请求后拒绝提起诉讼，或者自收到请求之日起 30 日内未提起诉讼，或者情况紧急、不立即提起诉讼将会使公司利益受到难以弥补的损害的，前款规定的股东有权为了公司的利益以自己的名义直接向人民法院提起诉讼。

他人侵犯公司合法权益，给公司造成损失的，本条第一款规定的股东可以依照前两款的规定向人民法院提起诉讼。

**第三十六条** 董事、高级管理人员违反法律、行政法规或者本章程的规定，损害股东利益的，股东可以向人民法院提起诉讼。

**第三十七条** 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。

**第三十八条** 持有公司 5%以上有表决权股份的股东，将其持有的股份进行质押的，应当自该事实发生当日向公司作出书面报告。

**第三十九条** 公司的控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

公司控股股东及实际控制人对公司和公司社会公众股股东负有诚信义务。控股股东应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用利润分配、资产重组、对外投资、资金占用、借款担保等方式损害公司和社会公众股股东的合法权益，不得利用其控制地位损害公司和社会公众股股东的利益。

## 第二节 股东大会的一般规定

**第四十条** 股东大会是公司的权力机构，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。

**第四十一条** 公司下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

- (一) 本公司及本公司控股子公司的对外担保总额, 达到或超过最近一期经审计净资产的 50% 以后提供的任何担保；

(二) 公司及公司控股子公司连续十二个月内的对外担保总额, 达到或超过最近一期经审计总资产的 30% 以后提供的任何担保;

(三) 公司及公司控股子公司连续十二个月内的对外担保金额超过公司最近一期经审计净资产的 50% 且绝对金额超过 5000 万元人民币;

(四) 为资产负债率超过 70% 的担保对象提供的担保;

(五) 单笔担保额超过最近一期经审计净资产 10% 的担保;

(六) 对股东、实际控制人及其关联方提供的担保;

(七) 法律法规及规范性文件要求需经股东大会审批的其他对外担保事项。

**第四十二条** 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 1 次, 应当于上一会计年度结束后的 6 个月内举行。

**第四十三条** 有下列情形之一的, 公司在事实发生之日起 2 个月以内召开临时股东大会:

(一) 董事人数不足本章程所定人数的 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、部门规章或本章程规定的其他情形。

**第四十四条** 本公司召开股东大会的地点为: 公司住所地或股东大会会议通知中明确的其他地点。

股东大会设置会场, 以现场会议形式召开。根据法律、行政法规的强制性规定或者中国证监会、证券交易所公布的强制性规范文件, 应当采用网络或者其他方式为股东参加股东大会提供便利的情形出现, 从其规定, 股东通过该等方式参加股东大会的, 视为出席。

**第四十五条** 本公司召开股东大会时将聘请律师对以下问题出具法律意见并公告:

(一) 会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、本章程;

(二) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效;

(三) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效;

(四)应本公司要求对其他有关问题出具的法律意见。

### 第三节 股东大会的召集

**第四十六条** 独立董事有权向董事会提议召开临时股东大会。对独立董事要求召开临时股东大会的提议，董事会应当根据法律、行政法规和本章程的规定，在收到提议后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。

董事会同意召开临时股东大会的，将在作出董事会决议后的 5 日内发出召开股东大会的通知；董事会不同意召开临时股东大会的，将说明理由并公告。

**第四十七条** 监事会有权向董事会提议召开临时股东大会，并应当以书面形式向董事会提出。董事会应当根据法律、行政法规和本章程的规定，在收到提案后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。

董事会同意召开临时股东大会的，将在作出董事会决议后的 5 日内发出召开股东大会的通知，通知中对原提议的变更，应征得监事会的同意。

董事会不同意召开临时股东大会，或者在收到提案后 10 日内未作出反馈的，视为董事会不能履行或者不履行召集股东大会会议职责，监事会可以自行召集和主持。

**第四十八条** 单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向董事会请求召开临时股东大会，并应当以书面形式向董事会提出。董事会应当根据法律、行政法规和本章程的规定，在收到请求后 10 日内提出同意或不同意召开临时股东大会的书面反馈意见。

董事会同意召开临时股东大会的，应当在作出董事会决议后的 5 日内发出召开股东大会的通知，通知中对原请求的变更，应当征得相关股东的同意。

董事会不同意召开临时股东大会，或者在收到请求后 10 日内未作出反馈的，单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东有权向监事会提议召开临时股东大会，并应当以书面形式向监事会提出请求。

监事会同意召开临时股东大会的，应在收到请求 5 日内发出召开股东大会的通知，通知中对原提案的变更，应当征得相关股东的同意。

监事会未在规定期限内发出股东大会通知的,视为监事会不召集和主持股东大会,连续 90 日以上单独或者合计持有公司 10%以上股份的股东可以自行召集和主持。

**第四十九条** 监事会或股东决定自行召集股东大会的,须书面通知董事会,同时向公司所在地中国证监会派出机构和上海证券交易所备案。

在股东大会决议公告前,召集股东持股比例不得低于 10%。

召集股东应在发出股东大会通知及股东大会决议公告时,向公司所在地中国证监会派出机构和上海证券交易所提交有关证明材料。

**第五十条** 对于监事会或股东自行召集的股东大会,董事会和董事会秘书应当予以配合。董事会应当提供股权登记日的股东名册。

**第五十一条** 监事会或股东自行召集的股东大会,会议所必需的费用由公司承担。

#### 第四节 股东大会的提案与通知

**第五十二条** 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、行政法规和本章程的有关规定。

**第五十三条** 公司召开股东大会,董事会、监事会以及单独或者合并持有公司 3%以上股份的股东,有权向公司提出提案。

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,公告临时提案的内容。

除前款规定的情形外,召集人在发出股东大会通知公告后,不得修改股东大会通知中已列明的提案或增加新的提案。

股东大会通知中未列明或不符合本章程第五十二条规定的提案,股东大会不得进行表决并作出决议。

**第五十四条** 召集人应当在年度股东大会召开 20 日前、临时股东大会召开 15 日前以公告方式通知各股东。

**第五十五条** 股东大会的通知包括以下内容:

(一)会议的时间、地点和会议期限;

(二)提交会议审议的事项和提案;

(三)以明显的文字说明:全体股东均有权出席股东大会,并可以书面委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是公司的股东;

(四)有权出席股东大会股东的股权登记日;

(五)会务常设联系人姓名、电话号码。

股东大会通知和补充通知中应当充分、完整披露所有提案的全部具体内容以及为使股东对拟讨论的事项作出合理判断所需的全部资料或解释。拟讨论的事项需要独立董事发表意见的,发布股东大会通知或补充通知时应同时披露独立董事的意见及理由。

股东大会采用网络或其他方式的,应当在股东大会通知中明确载明网络或其他方式的表决时间及表决程序。股东大会网络或其他方式投票的开始时间,不得早于现场股东大会召开前一日下午 3:00,并不得迟于现场股东大会召开当日上午 9:30,其结束时间不得早于现场股东大会结束当日下午 3:00。

股权登记日与会议日期之间的间隔应当不多于 7 个工作日。股权登记日一旦确认,不得变更。

**第五十六条** 股东大会拟讨论董事、监事选举事项的,股东大会通知中应当充分披露董事、监事候选人的详细资料,至少包括以下内容:

(一)教育背景、工作经历、兼职等个人情况;

(二)与本公司或本公司的控股股东及实际控制人是否存在关联关系;

(三)披露持有本公司股份数量;

(四)是否受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

除采取累积投票制选举董事、监事外,每位董事、监事候选人应当以单项提案提出。

**第五十七条** 发出股东大会通知后,无正当理由股东大会不应延期或取消,股东大会通知中列明的提案不应取消。一旦出现延期或取消的情形,召集人应当在原定召开日前至少 2 个工作日公告并说明原因。

## 第五节 股东大会的召开

**第五十八条** 本公司董事会和其他召集人将采取必要措施，保证股东大会的正常秩序。对于干扰股东大会、寻衅滋事和侵犯股东合法权益的行为，应当采取措施加以制止并及时报告有关部门查处。

**第五十九条** 股权登记日登记在册的所有股东或其委托的代理人，均有权出席股东大会。并依照有关法律、法规及本章程行使表决权。

股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和表决。

**第六十条** 自然人股东亲自出席会议的，应出示本人身份证或其他能够表明其身份的有效证件或证明、股票账户卡；委托代理人出席会议的，应出示委托人和受委托人的有效身份证件、委托人的股票账户卡及书面授权委托书。

法人股东应由法定代表人或者法定代表人委托的代理人出席会议。法定代表人出席会议的，应出示本人身份证、能够证明其具有法定代表人资格的有效证明文件；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证、法人股东单位的法定代表人依法出具的书面授权委托书。

**第六十一条** 股东出具的委托他人出席股东大会的授权委托书应当载明下列内容：

- (一)代理人的姓名；
- (二)是否具有表决权；
- (三)分别对列入股东大会议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- (四)委托书签发日期和有效期限；
- (五)委托人签名(或盖章)。委托人为法人股东的，应加盖法人单位印章。

**第六十二条** 委托书应当注明如果股东不作具体指示，股东代理人是否可以按自己的意思表决。

**第六十三条** 代理投票的委托书由委托人授权他人签署的，委托人签署的授权书或者其他授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件和代理投票代理委托书均需备置于公司住所或者召集会议的通知中指定的其他地方。

委托人为法人的，由其法定代表人或者董事会、或者其本章程规定的决策机构授权的人作为代表出席公司的股东大会。

**第六十四条** 出席会议人员的会议登记册由公司负责制作。会议登记册载明出席会议的股东姓名(或单位名称)、身份证号码、住所地址、持有或代表有表决权的股份数额、被代理人姓名(或单位名称)等事项。

**第六十五条** 召集人和公司聘请的律师将依据证券登记结算机构提供的股东名册共同对股东资格的合法性进行验证，并登记股东姓名(或名称)及其所持有表决权的股份数。在会议主持人宣布现场出席会议的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数之前，会议登记应当终止。

**第六十六条** 股东大会召开时，公司全体董事、监事和董事会秘书应当出席会议，总经理和其他高级管理人员应当列席会议。

**第六十七条** 股东大会由董事长主持。董事长不能履行职务或不履行职务时，由半数以上董事共同推举的一名董事主持。

监事会自行召集的股东大会，由监事会主席主持。监事会主席不能履行职务或不履行职务时，由半数以上监事共同推举的一名监事主持。

股东自行召集的股东大会，由召集人推举代表主持。

召开股东大会时，会议主持人违反议事规则使股东大会无法继续进行的，经现场出席股东大会有表决权过半数的股东同意，股东大会可推举一人担任会议主持人，继续开会。

**第六十八条** 公司制定股东大会议事规则，详细规定股东大会的召开和表决程序，包括通知、登记、提案的审议、投票、计票、表决结果的宣布、会议决议的形成、会议记录及其签署、公告等内容，以及股东大会对董事会的授权原则，授权内容应明确具体。股东大会议事规则应作为本章程的附件，由董事会拟定，股东大会批准。

**第六十九条** 在年度股东大会上，董事会、监事会应当就其过去一年的工作向股东大会作出报告。每名独立董事也应作出述职报告。

**第七十条** 董事、监事、高级管理人员在股东大会上应当就股东的质询和建议作出解释和说明。

**第七十一条** 会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数，现场出席会议的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数以会议登记为准。



**第七十二条** 股东大会应有会议记录，由董事会秘书负责。会议记录记载以下内容：

(一)会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；

(二)会议主持人以及出席或列席会议的董事、监事、总经理和其他高级管理人员姓名；

(三)出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司股份总数的比例；

(四)对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；

(五)股东的质询意见或建议以及相应的答复或说明；

(六)律师及计票人、监票人姓名；

(七)本章程规定应当载入会议记录的其他内容。

**第七十三条** 召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的董事、监事、董事会秘书、召集人或其代表、会议主持人应当在会议记录上签名。会议记录应当与现场出席股东的签名册及代理出席的委托书、网络及其他方式表决情况的有效资料一并保存，保存期限不少于10年。

**第七十四条** 召集人应当保证股东大会连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开股东大会或直接终止本次股东大会，并及时公告。同时，召集人应向公司所在地中国证监会派出机构及证券交易所报告。

## 第六节 股东大会的表决和决议

**第七十五条** 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)所持表决权的过半数通过。

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。

**第七十六条** 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、行政法规规定或者本章程规定应当以特别决议通过以外的其他事项。

**第七十七条** 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) 本章程的修改;
- (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、行政法规或本章程规定的, 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。

**第七十八条** 股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权, 每一股份享有一票表决权。

公司持有的本公司股份没有表决权, 且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。

董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。

**第七十九条** 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:

(一) 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;

(二) 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;

(三) 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;

(四) 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；

(五) 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。

**第八十条** 公司应在保证股东大会合法、有效的前提下，按照本章程第四十四条的规定，通过各种方式和途径，包括提供网络形式的投票平台等现代信息技术手段，为股东参加股东大会提供便利。

**第八十一条** 除公司处于危机等特殊情况下，非经股东大会以特别决议批准，公司不得与董事、总经理和其它高级管理人员以外的人订立将公司全部或者重要业务的管理交予该人负责的合同。

**第八十二条** 董事、监事候选人名单以提案的方式提请股东大会表决。

股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制；选举两名以上董事或监事时，应当实行累积投票制。

前款所称累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与应选董事或者监事人数相同的表决权，股东既可以用所有的投票权集中投票选举一人，也可以分散投票选举数人，按得票多少依次决定董事、监事入选的表决权制度。

采用累积投票制选举董事时，独立董事与其他董事应分别选举，以保证独立董事在公司董事会中的比例。

董事会应当向股东提供董事、监事的简历和基本情况。公司董事、监事候选人提名方式和程序如下：

(一) 董事候选人由董事会、单独或者合并持股 5%以上的股东提名推荐，由董事会进行资格审核后，提交股东大会选举；

(二) 独立董事候选人由单独或者合并持股 1%以上的股东向董事会书面提名推荐，由董事会进行资格审核后，提交股东大会选举；

(三) 非职工代表监事候选人由监事会、单独或者合并持股 5%以上的股东向监事会书面提名推荐，由监事会进行资格审核后，提交股东大会选举；

(四) 职工代表监事候选人由公司职工代表大会提名并形成决议。

**第八十三条** 除累积投票制外，股东大会将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致股东大会中止或不能作出决议外，股东大会不得对提案进行搁置或不予表决。

**第八十四条** 股东大会审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本次股东大会上进行表决。

**第八十五条** 同一表决权只能选择现场、网络或其他表决方式中的一种。同一表决权出现重复表决的以第一次投票结果为准。

**第八十六条** 股东大会采取记名方式投票表决。

**第八十七条** 股东大会对提案进行表决前，应当推举两名股东代表参加计票和监票。审议事项与股东有利害关系的，相关股东及代理人不得参加计票、监票。

股东大会对提案进行表决时，应当由律师、股东代表与监事代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。

通过网络或其他方式投票的上市公司股东或其代理人，有权通过相应的投票系统查验自己的投票结果。

**第八十八条** 股东大会现场会议结束时间不得早于网络或其他方式，会议主持人应当宣布每一提案的表决情况和结果，并根据表决结果宣布提案是否通过。

在正式公布表决结果前，股东大会现场、网络及其他表决方式中所涉及的上市公司、计票人、监票人、主要股东、网络服务方等相关各方对表决情况均负有保密义务。

**第八十九条** 出席股东大会的股东，应当对提交表决的提案发表以下意见之一：同意、反对或弃权。

未填、错填、字迹无法辨认的表决票、未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持股份数的表决结果应计为“弃权”。

**第九十条** 会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数组织点票；如果会议主持人未进行点票，出席会议的股东或者股东代理人对会议主持人宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求点票，会议主持人应当立即组织点票。

第九十一条 股东大会决议应当及时公告，公告中应列明出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司有权表决权股份总数的比例、表决方式、每项提案的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

第九十二条 提案未获通过，或者本次股东大会变更前次股东大会决议的，应当在股东大会决议公告中作特别提示。

第九十三条 股东大会通过有关董事、监事选举提案的，新任董事、监事就任时间在股东大会决议通过之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。

第九十四条 股东大会通过有关派现、送股或资本公积转增股本提案的，公司将在股东大会结束后2个月内实施具体方案。

## 第五章 董 事 会

### 第一节 董 事

第九十五条 公司董事为自然人，有下列情形之一的，不能担任公司的董事：

(一) 无民事行为能力或者限制民事行为能力；

(二) 因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚执行期满未逾5年，或者因犯罪被剥夺政治权利执行期满未逾5年；

(三) 担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、总经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾3年；

(四) 担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾3年；

(五) 个人所负数额较大的债务到期未清偿；

(六) 被中国证监会处以证券市场禁入处罚，期限未满的；

(七) 法律、行政法规或部门规章规定的其他内容。

违反本条规定选举、委派董事的，该选举、委派或者聘任无效。董事在任职期间出现本条情形的，公司应当解除其职务。

第九十六条 董事由股东大会选举或更换，任期三年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。

董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。

董事可以由总经理或者其他高级管理人员兼任，但兼任总经理或者其他高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事，总计不得超过公司董事总数的1/2。

**第九十七条** 董事应当遵守法律、行政法规和本章程，对公司负有下列忠实义务：

- (一)不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产；
- (二)不得挪用公司资金；
- (三)不得将公司资产或者资金以其个人名义或者其他个人名义开立账户存储；
- (四)不得违反本章程的规定，未经股东大会或董事会同意，将公司资金借贷给他人或者以公司财产为他人提供担保；
- (五)不得违反本章程的规定或未经股东大会同意，与本公司订立合同或者进行交易；
- (六)未经股东大会同意，不得利用职务便利，为自己或他人谋取本应属于公司的商业机会，自营或者为他人经营与本公司同类的业务；
- (七)不得接受与公司交易的佣金归为己有；
- (八)不得擅自披露公司秘密；
- (九)不得利用其关联关系损害公司利益；
- (十)法律、行政法规、部门规章及本章程规定的其他忠实义务。

董事违反本条规定所得的收入，应当归公司所有；给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

**第九十八条** 董事应当遵守法律、行政法规和本章程，对公司负有下列勤勉义务：

- (一)应谨慎、认真、勤勉地行使公司赋予的权利，以保证公司的商业行为符合国家法律、行政法规以及国家各项经济政策的要求，商业活动不超过营业执照规定的业务范围；

(二)应公平对待所有股东；

(三)及时了解公司业务经营管理状况；

(四)应当对公司定期报告签署书面确认意见。保证公司所披露的信息真实、准确、完整；

(五)应当如实向监事会提供有关情况和资料，不得妨碍监事会或者监事行使职权；

(六)法律、行政法规、部门规章及本章程规定的其他勤勉义务。

**第九十九条** 董事连续两次未能亲自出席，也不委托其他董事出席董事会会议，视为不能履行职责，董事会应当建议股东大会予以撤换。

**第一百条** 董事可以在任期届满以前提出辞职。董事辞职应向董事会提交书面辞职报告。董事会将在 2 日内披露有关情况。

如因董事的辞职导致公司董事会低于法定最低人数时，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程规定，履行董事职务。

除前款所列情形外，董事辞职自辞职报告送达董事会时生效。

**第一百零一条** 董事辞职生效或者任期届满，应向董事会办妥所有移交手续，其对公司和股东承担的忠实义务，在任期结束后并不当然解除，在本章程规定的合理期限内仍然有效。董事对公司商业秘密保密的义务在其任职结束后仍然有效，直至该秘密成为公开信息。其他义务的持续期间应当根据公平的原则决定，视事件发生与离任之间时间的长短，以及与公司的关系在何种情况和条件下结束而定。

**第一百零二条** 未经本章程规定或者董事会的合法授权，任何董事不得以个人名义代表公司或者董事会行事。董事以其个人名义行事时，在第三方会合理地认为该董事在代表公司或者董事会行事的情况下，该董事应当事先声明其立场和身份。

**第一百零三条** 董事执行公司职务时违反法律、行政法规、部门规章或本章程的规定给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

**第一百零四条** 独立董事应按照法律、行政法规及部门规章的有关规定执行。

对于不具备独立董事资格或能力、未能独立履行职责或未能维护公司和中小股东合法权益的独立董事，单独或者合计持有公司 1%以上股份的股东可以向公司董事会提出对独立董事的质疑或罢免提议。被质疑的独立董事应当及时解释质疑

事项并予以披露。公司董事会应当在收到相关质疑或罢免提议后及时召开专项会议进行讨论，并将讨论结果予以披露。

## 第二节 董 事 会

第一百零五条 公司设董事会，董事会对股东大会负责。

第一百零六条 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 名。

第一百零七条 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。

第一百零八条 公司董事会应当就注册会计师对公司财务报告出具的非标准审计意见向股东大会作出说明。



**第一百零九条** 董事会制定董事会议事规则，以确保董事会落实股东大会决议，提高工作效率，保证科学决策。

该规则规定董事会的召开和表决程序，董事会议事规则由董事会拟定，股东大会批准。

**第一百一十条** 董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。

董事会对外投资及相关事项的审批权限如下：

**(一) 对外投资**

1、公司在一年内的对外投资项目，累计达到公司最近一期经审计净资产 10%但低于公司最近一期经审计净资产 50%的，经董事会通过后执行；

2、超过上述限额的对外投资，需经董事会决议通过后报股东大会审议。

**(二) 资产处置**

1、公司在一年内购买、出售重大资产累计达到公司最近一期经审计总资产 10%但不超过公司最近一期经审计总资产 30%的事项，经董事会通过后执行；

2、超过上述限额的资产处置，需经董事会决议通过后报股东大会审议，并经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

**(三) 对外担保**

1、本章程第四十一条规定应由股东大会审批的对外担保，必须经董事会审议通过后，提交股东大会审批；

2、董事会决定除股东大会审批之外的其他对外担保事项；

3、董事会审议对外担保事项时，应经董事会三分之二以上董事同意并经全体独立董事三分之二以上同意。

**(四) 关联交易**

1、公司与关联自然人之间的单次关联交易金额在人民币 30 万元以上、但低于人民币 3000 万元或公司最近经审计净资产 5%的关联交易事项，以及公司与关联自然人就同一标的或公司与同一关联自然人在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额符合上述条件的关联交易事项，经董事会审议批准；

公司与关联法人之间的单次关联交易金额在人民币 300 万元至 3000 万元之间或占公司最近经审计净资产值的 0.5%至 5%之间的关联交易事项，以及公司与关联法人就同一标的或者公司与同一关联法人在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额符合上述条件的关联交易事项，经董事会审议批准。

2、公司与关联方之间的单次关联交易金额在人民币 3000 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 5%以上的关联交易事项，以及公司与关联方就同一标的或者公司与同一关联方在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额符合上述条件的关联交易事项，由董事会向股东大会提交预案，经股东大会审议批准；

3、公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

#### (五) 融资借款

1、公司在一年内融资借款金额累计不超过公司最近一期经审计净资产 50%的，经董事会通过后执行。公司以自有资产为上述融资借款提供抵押、质押等担保的，参照融资借款决策权限执行；

2、超过上述限额的融资借款及相应担保，需经董事会决议通过后报股东大会审议。

**第一百一十一条** 董事会设董事长 1 人，由董事会以全体董事的过半数选举产生。

**第一百一十二条** 董事长行使下列职权：

(一) 主持股东大会和召集、主持董事会会议；

(二) 督促、检查董事会决议的执行；

(三) 董事会授予的其他职权；

(四) 在发生特大自然灾害等不可抗力的紧急情况下，对公司事务行使符合法律规定和公司利益的特别处置权，并在事后向公司董事会和股东大会报告。

**第一百一十三条** 董事长不能履行职务或者不履行职务的，由半数以上董事共同推举一名董事履行职务。

**第一百一十四条** 董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集，会议召开 10 日以前书面通知全体董事和监事。

**第一百一十五条** 代表 1/10 以上表决权的股东、1/3 以上董事或者监事会，可以提议召开董事会临时会议。董事长应当自接到提议后 10 日内，召集和主持董事会会议。

**第一百一十六条** 董事会召开临时董事会会议的通知方式为：专人送达或传真、电子邮件、挂号邮寄；通知时限为：不少于会议召开前五天。

**第一百一十七条** 董事会会议通知包括以下内容：

- (一)会议日期和地点；
- (二)会议期限；
- (三)事由及议题；
- (四)发出通知的日期。

**第一百一十八条** 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。

**第一百一十九条** 董事与董事会会议决议事项所涉及的企业有关联关系的，不得对该项决议行使表决权，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的无关联关系董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经无关联关系董事过半数通过。出席董事会的无关联董事人数不足 3 人的，应将该事项提交股东大会审议。

**第一百二十条** 董事会决议表决方式为：书面表决，也可以举手表决。

董事会临时会议在保障董事充分表达意见的前提下，可以用通讯方式进行并作出决议，并由参会董事签字。

**第一百二十一条** 董事会会议，应由董事本人出席；董事因故不能出席，可以书面委托其他董事代为出席，委托书中应载明代理人的姓名，代理事项、授权范围和有效期限，并由委托人签名。代为出席会议的董事应当在授权范围内行使委托人的权利。董事未出席董事会会议，亦未委托代表出席的，视为放弃在该次会议上的投票权。

**第一百二十二条** 董事会应当对会议所议事项的决定做成会议记录，出席会议的董事应当在会议记录上签名。

董事会会议记录作为公司档案保存，保存期限不少于 10 年。

**第一百二十三条** 董事会会议记录包括以下内容：

- (一) 会议召开的日期、地点和召集人姓名；
- (二) 出席董事的姓名以及受他人委托出席董事会的董事(代理人)姓名；
- (三) 会议议程；
- (四) 董事发言要点；
- (五) 每一决议事项的表决方式和结果(表决结果应载明赞成、反对或弃权的票数)。

## **第六章 总经理及其他高级管理人员**

**第一百二十四条** 公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。

公司设副总经理若干名，由董事会聘任或解聘。

公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人为公司高级管理人员。

**第一百二十五条** 本章程第九十五条关于不得担任董事的情形、同时适用于高级管理人员。

本章程第九十七条关于董事的忠实义务和第九十八条(四)~(六)关于勤勉义务的规定，同时适用于高级管理人员。

**第一百二十六条** 在公司控股股东、实际控制人单位担任除董事以外其他职务的人员，不得担任公司的高级管理人员。

**第一百二十七条** 总经理每届任期 3 年，连聘可以连任。

**第一百二十八条** 总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (一) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- (二) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (三) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (四) 拟订公司的基本管理制度；
- (五) 制定公司的具体规章；
- (六) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

(七) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(八) 本章程或董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

**第一百二十九条** 总经理应制订总经理工作细则，报董事会批准后实施。

**第一百三十条** 总经理工作细则包括下列内容：

(一) 总经理会议召开的条件、程序和参加的人员；

(二) 总经理及其他高级管理人员各自具体的职责及其分工；

(三) 公司资金、资产运用，签订重大合同的权限，以及向董事会、监事会的报告制度；

(四) 董事会认为必要的其他事项。

**第一百三十一条** 总经理可以在任期届满以前提出辞职。有关总经理辞职的具体程序和办法由总经理与公司之间的劳务合同规定。

**第一百三十二条** 副总经理协助总经理开展工作，各副总经理的分工和职权由总经理决定。

**第一百三十三条** 公司设董事会秘书，负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。

董事会秘书应遵守法律、行政法规、部门规章及本章程的有关规定。

**第一百三十四条** 高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规、部门规章或本章程的规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

## 第七章 监事会

### 第一节 监 事

**第一百三十五条** 本章程第九十五条关于不得担任董事的情形、同时适用于监事。

董事、总经理和其他高级管理人员不得兼任监事。

**第一百三十六条** 监事应当遵守法律、行政法规和本章程，对公司负有忠实义务和勤勉义务，不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产。

**第一百三十七条** 监事的任期每届为 3 年。监事任期届满，连选可以连任。

**第一百三十八条** 监事任期届满未及时改选，或者监事在任期内辞职导致监事会成员低于法定人数的，在改选出的监事就任前，原监事仍应当依照法律、行政法规和本章程的规定，履行监事职务。

**第一百三十九条** 监事应当保证公司披露的信息真实、准确、完整。

**第一百四十条** 监事可以列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议。

**第一百四十一条** 监事不得利用其关联关系损害公司利益，若给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

**第一百四十二条** 监事执行公司职务时违反法律、行政法规、部门规章或本章程的规定，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。

## 第二节 监事会

**第一百四十三条** 公司设监事会。监事会由 3 名监事组成，监事会设主席 1 人。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。

监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于 1/3。监事会中的职工代表由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

**第一百四十四条** 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。

**第一百四十五条** 监事会每 6 个月至少召开一次会议。监事可以提议召开临时监事会会议。

监事会决议应当经半数以上监事通过。

**第一百四十六条** 监事会制定监事会议事规则，明确监事会的议事方式和表决程序，以确保监事会的工作效率和科学决策。

**第一百四十七条** 监事会应当将所议事项的决定做成会议记录，出席会议的监事应当在会议记录上签名。

监事有权要求在记录上对其在会议上的发言作出某种说明性记载。监事会会议记录作为公司档案至少保存 10 年。

**第一百四十八条** 监事会会议通知包括以下内容：

(一)举行会议的日期、地点和会议期限；

(二)事由及议题；

(三)发出通知的日期。

## 第八章 财务会计制度、利润分配和审计

### 第一节 财务会计制度

**第一百四十九条** 公司依照法律、行政法规和国家有关部门的规定，制定公司的财务会计制度。

**第一百五十条** 公司在每一会计年度结束之日起 4 个月内向中国证监会和证券交易所报送年度财务会计报告，在每一会计年度前 6 个月结束之日起 2 个月内向中国证监会派出机构和证券交易所报送半年度财务会计报告，在每一会计年度前 3 个月和前 9 个月结束之日起的 1 个月内向中国证监会派出机构和证券交易所报送季度财务会计报告。

上述财务会计报告按照有关法律、行政法规及部门规章的规定进行编制。

**第一百五十一条** 公司除法定的会计账簿外，将不另立会计账簿。公司的资产，不以任何个人名义开立账户存储。

**第一百五十二条** 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，但本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。

**第一百五十三条** 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%。

**第一百五十四条** 公司的利润分配方案由董事会拟定并经董事会审议后提请股东大会批准，独立董事及监事会对提请股东大会审议的利润分配方案进行审核并出具意见。

公司在制定现金分红具体方案时，董事会应认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例，调整的条件及决策程序要求等事宜，并由独立董事出具意见。独立董事还可以视情况公开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。

在股东大会对现金分红方案进行审议前，公司应通过各种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和要求，充分听取中小股东的意见和诉求。

公司因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确需调整利润分配政策的，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，需事先征求独立董事及监事会意见，并经公司董事会



审议后提请股东大会批准。涉及对章程规定的现金分红政策进行调整或变更的，还应在详细论证后，经董事会决议同意后，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

**第一百五十五条** 公司利润分配政策为：

(1) 公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性、稳定性和合理性并兼顾公司的可持续发展，公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围。

(2) 公司的利润分配方案由董事会根据公司业务发展情况、经营业绩情况拟定并提请股东大会审议批准。公司可以采取现金、股票或现金股票相结合的方式分配利润；公司一般按照年度进行利润分配，在具备现金分红条件下，应当优先采用现金分红方式分配利润；在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

公司进行利润分配时，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%。

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。

(3) 公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的百分之二十；公司在确定现金分配利润的具体金额时，应充分考虑未来经营活动和投资活动的影响以及公司现金存量情况，并充分关注社会资金成本、银行信贷和债权融资环境，以确保分配方案符合全体股东的整体利益，独立董事应当发表明确意见；公司股东大会对现金方式分配利润具体方案进行审议时，应当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要求。

(4) 如以现金方式分配利润后仍有可供分配的利润且董事会认为以股票方式分配利润符合全体股东的整体利益时，公司可以股票方式分配利润；采用股票方

式进行利润分配的，应当考虑公司的成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素；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相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保分配方案符合全体股东的整体利益。

(5) 公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

(6) 公司董事会未作出现金股利分配预案的，应当在年度报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见。

(7) 存在股东违规占用公司资金情况的，公司在进行利润分配时，应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

(8) 公司应在年度报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况；对现金分红政策进行调整或变更的，还应对调整或变更的条件及程序是否合规和透明等进行详细说明。

公司因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化，确有必要对本章程规定的利润分配政策进行调整或变更的，需事先征求独立董事及监事会意见，经过详细论证后，由公司董事会审议并提请股东大会批准；股东大会在审议该项议案时，需经出席会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过；调整或变更后的利润分配政策不得违反中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定。

## 第二节 内部审计

**第一百五十六条** 公司实行内部审计制度，配备专职审计人员，对公司财务收支和经济活动进行内部审计监督。

**第一百五十七条** 公司内部审计制度和审计人员的职责，应当经董事会批准后实施。审计负责人向董事会负责并报告工作。

## 第三节 会计师事务所的聘任

**第一百五十八条** 公司聘用取得“从事证券相关业务资格”的会计师事务所进行会计报表审计、净资产验证及其他相关的咨询服务等业务，聘期 1 年，可以续聘。

第一百五十九条 公司聘用会计师事务所必须由股东大会决定，董事会不得在股东大会决定前委任会计师事务所。

第一百六十条 公司保证向聘用的会计师事务所提供真实、完整的会计凭证、会计账簿、财务会计报告及其他会计资料，不得拒绝、隐匿、谎报。

第一百六十一条 会计师事务所的审计费用由股东大会决定。

第一百六十二条 公司解聘或者不再续聘会计师事务所时，提前 30 天通知会计师事务所，公司股东大会就解聘会计师事务所进行表决时，允许会计师事务所陈述意见。

会计师事务所提出辞聘的，应当向股东大会说明公司有无不当情形。

## 第九章 通知和公告

### 第一节 通知

第一百六十三条 公司的通知以下列形式发出：

- (一) 以专人送出；
- (二) 以邮件（包括电子邮件）方式送出；
- (三) 以传真方式送出；
- (四) 以公告方式进行；
- (五) 本章程规定的其他形式。

第一百六十四条 公司发出的通知，以公告方式进行的，一经公告，视为所有相关人员收到通知。

第一百六十五条 公司召开股东大会的会议通知，以公告方式进行。

第一百六十六条 公司召开董事会的会议通知，以专人送出、邮件、电子邮件或传真方式进行。

第一百六十七条 公司召开监事会的会议通知，以专人送出、邮件、电子邮件或传真方式进行。

第一百六十八条 公司通知以专人送出的，由被送达人在送达回执上签名(或盖章)，被送达人签收日期为送达日期；公司通知以传真方式送达的，传真发出之日的第二个工作日为送达日期；公司通知以邮件送出的，自交付邮局之日起 7 个工作日为送达日期；公司通知以电子邮件方式送达的，以电子邮件发出之日起

的第二个工作日为送达日期；公司通知以公告方式送出的，第一次公告刊登日期为送达日期。

**第一百六十九条** 因意外遗漏未向某有权得到通知的人送出会议通知或者该等人没有收到会议通知，会议及会议作出的决议并不因此无效。

## 第二节 公告

**第一百七十条** 公司指定《证券时报》、《上海证券报》、《中国证券报》、《证券日报》中的至少一家报纸作为刊登公司公告和其他需要披露信息的媒体。

公司指定巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 作为刊登公司公告和其他需要披露信息的媒体。

## 第十章 合并、分立、增资、减资、解散和清算

### 第一节 合并、分立、增资和减资

**第一百七十一条** 公司合并可以采取吸收合并或者新设合并。

一个公司吸收其他公司为吸收合并，被吸收的公司解散。两个以上公司合并设立一个新的公司为新设合并，合并各方解散。

**第一百七十二条** 公司合并，应当由合并各方签订合并协议，并编制资产负债表及财产清单。公司应当自作出合并决议之日起 10 日内通知债权人，并于 30 日内在公司指定的媒体上公告。债权人自接到通知书之日起 30 日内，未接到通知书的自公告之日起 45 日内，可以要求公司清偿债务或者提供相应的担保。

**第一百七十三条** 公司合并时，合并各方的债权、债务，由合并后存续的公司或者新设的公司承继。

**第一百七十四条** 公司分立，其财产作相应的分割。

公司分立，应当编制资产负债表及财产清单。公司应当自作出分立决议之日起 10 日内通知债权人，并于 30 日内在公司指定的媒体上公告。

**第一百七十五条** 公司分立前的债务由分立后的公司承担连带责任。但是，公司在分立前与债权人就债务清偿达成的书面协议另有约定的除外。

**第一百七十六条** 公司需要减少注册资本时，必须编制资产负债表及财产清单。

公司应当自作出减少注册资本决议之日起 10 日内通知债权人，并于 30 日内在公司指定的媒体上公告。债权人自接到通知书之日起 30 日内，未接到通知书的自公告之日起 45 日内，有权要求公司清偿债务或者提供相应的担保。

公司减资后的注册资本将不低于法定的最低限额。

**第一百七十七条** 公司合并或者分立，登记事项发生变更的，应当依法向公司登记机关办理变更登记；公司解散的，应当依法办理公司注销登记；设立新公司的，应当依法办理公司设立登记。

公司增加或者减少注册资本，应当依法向公司登记机关办理变更登记。

## 第二节 解散和清算

**第一百七十八条** 公司因下列原因解散：

(一) 本章程规定的营业期限届满或者本章程规定的其他解散事由出现；

(二) 股东大会决议解散；

(三) 因公司合并或者分立需要解散；

(四) 依法被吊销营业执照、责令关闭或者被撤销；

(五) 公司经营管理发生严重困难，继续存续会使股东利益受到重大损失，通过其他途径不能解决的，持有公司全部股东表决权 10% 以上的股东，可以请求人民法院解散公司。

**第一百七十九条** 公司有本章程第一百七十八条第(一)项情形的，可以通过修改本章程而存续。

依照前款规定修改本章程，须经出席股东大会会议的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

**第一百八十条** 公司因本章程第一百七十八条第(一)项、第(二)项、第(四)项、第(五)项规定而解散的，应当在解散事由出现之日起 15 日内成立清算组，开始清算。清算组由董事或者股东大会确定的人员组成。逾期不成立清算组进行清算的，债权人可以申请人民法院指定有关人员组成清算组进行清算。

**第一百八十一条** 清算组在清算期间行使下列职权：

(一) 清理公司财产，分别编制资产负债表和财产清单；

(二) 通知、公告债权人；

- (三)处理与清算有关的公司未了结的业务;
- (四)清缴所欠税款以及清算过程中产生的税款;
- (五)清理债权、债务;
- (六)处理公司清偿债务后的剩余财产;
- (七)代表公司参与民事诉讼活动。

**第一百八十二条** 清算组应当自成立之日起 10 日内通知债权人,并于 60 日内在公司指定的媒体上公告。债权人应当自接到通知书之日起 30 日内,未接到通知书的自公告之日起 45 日内,向清算组申报其债权。

债权人申报债权,应当说明债权的有关事项,并提供证明材料。清算组应当对债权进行登记。

在申报债权期间,清算组不得对债权人进行清偿。

**第一百八十三条** 清算组在清理公司财产、编制资产负债表和财产清单后,应当制定清算方案,并报股东大会或者人民法院确认。

公司财产在分别支付清算费用、职工的工资、社会保险费用和法定补偿金,缴纳所欠税款,清偿公司债务后的剩余财产,公司按照股东持有的股份比例分配。

清算期间,公司存续,但不能开展与清算无关的经营活动。公司财产在未按前款规定清偿前,将不会分配给股东。

**第一百八十四条** 清算组在清理公司财产、编制资产负债表和财产清单后,发现公司财产不足清偿债务的,应当依法向人民法院申请宣告破产。

公司经人民法院裁定宣告破产后,清算组应当将清算事务移交给人民法院。

**第一百八十五条** 公司清算结束后,清算组应当制作清算报告,报股东大会或者人民法院确认,并报送公司登记机关,申请注销公司登记,公告公司终止。

**第一百八十六条** 清算组成员应当忠于职守,依法履行清算义务。

清算组成员不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入,不得侵占公司财产。

清算组成员因故意或者重大过失给公司或者债权人造成损失的,应当承担赔偿责任。

**第一百八十七条** 公司被依法宣告破产的,依照有关企业破产的法律实施破产清算。

## 第十一章 修改章程

第一百八十八条 有下列情形之一的，公司应当修改本章程：

(一)《公司法》或有关法律、行政法规修改后，本章程规定的事项与修改后的法律、行政法规的规定相抵触；

(二)公司的情况发生变化，与本章程记载的事项不一致；

(三)股东大会决定修改本章程。

第一百八十九条 股东大会决议通过的本章程修改事项应经主管机关审批的，须报主管机关批准；涉及公司登记事项的，依法办理变更登记。

第一百九十条 董事会依照股东大会修改本章程的决议和有关主管机关的审批意见修改本章程。

第一百九十一条 本章程修改事项属于法律、法规要求披露的信息，按规定予以公告。

## 第十二章 附 则

第一百九十二条 释义

(一)控股股东，是指其持有的股份占公司股本总额 50%以上的股东；持有股份的比例虽然不足 50%，但依其持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响的股东。

(二)实际控制人，是指虽不是公司的股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。

(三)关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系。

第一百九十三条 董事会可依照本章程的规定，制订本章程细则。本章程细则不得与本章程的规定相抵触。

第一百九十四条 本章程以中文书写，其他任何语种或不同版本的章程与本章程有歧义时，以在浙江省台州市工商行政管理局最近一次核准登记后的中文版本章程为准。

第一百九十五条 本章程所称“以上”、“以内”、“以下”，都含本数；“不满”、“以外”、“低于”、“多于”不含本数。

第一百九十六条 本章程由公司董事会负责解释。

第一百九十七条 本章程附件包括股东大会议事规则、董事会议事规则和监事会议事规则。

南都物业服务股份有限公司

2016年5月21日

