

股票简称：南都物业

股票代码：603506

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）



首次公开发行股票上市公告书

保荐机构（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）

公告日期：2018 年 1 月 31 日

特别提示

本公司股票将于 2018 年 2 月 1 日在上海证券交易所上市。本公司提醒投资者应充分了解股票市场风险及本公司披露的风险因素，在新股上市初期切忌盲目跟风“炒新”，应当审慎决策、理性投资。

第一节 重要声明与提示

南都物业服务股份有限公司（以下简称“南都物业”、“本公司”、“发行人”或“公司”）及全体董事、监事、高级管理人员保证上市公告书所披露信息的真实、准确、完整，承诺上市公告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

上海证券交易所、其他政府机关对本公司股票上市及有关事项的意见，均不表明对本公司的任何保证。

本公司提醒广大投资者注意，凡本上市公告书未涉及的有关内容，请投资者查阅刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）的本公司招股说明书全文。

如无特别说明，本上市公告书中的简称或名词的释义与本公司首次公开发行股票招股说明书中的相同。

一、主要股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

（一）实际控制人韩芳的承诺

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

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

3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有南都物业的股份；

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

5、若法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，本人需在锁

定期满后两年内减持的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；

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

在上述期间内，本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，上海证券交易所《股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。如法律法规或证监会对股份减持有其他规定或要求的，本人将严格按照法律法规的规定或证监会的要求执行。

(二) 控股股东南都地产服务、股东舟山五彩石的承诺

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

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

3、若法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，本公司需在锁定期满后两年内减持的，减持价格将不低于本次发行的发行价；

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

在上述期间内，本公司/本企业将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，上海证券交易所《股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。如法律法规或证监会对股份减持有其他规定或要求的，本公司将严格按照法律法规的规定或证监会的要求执行。

(三) 董事兼总经理肖小凌、董事金涛的承诺

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

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

3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有南都物业的股份；

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

5、若法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，本人需在锁定期满后两年内减持的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；

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

在上述期间内，本人将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，上海证券交易所《股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。如法律法规或证监会对股份减持有其他规定或要求的，本人将严格按照法律法规的规定或证监会的要求执行。

（四）董事、副总经理兼董事会秘书阙建华，副总经理沈慧芳、徐静、潘才平、余剑义，财务负责人陈红的承诺

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

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

3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有南都物业的股份；

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

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

（五）监事金新昌、章文亚、倪瑶的承诺

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

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

3、在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有南都物业的股份；

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

（六）股东上海南都、银泰置地的承诺

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

2、若法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，本公司需在锁定期满后一年内减持的，减持价格将不低于本次发行的发行价；

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

在上述期间内，本公司将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，上海证券交易所《股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司股东

及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。如法律法规或证监会对股份减持有其他规定或要求的，本公司将严格按照法律法规的规定或证监会的要求执行。

（七）股东郑勇强、中城年代的承诺

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

在上述期间内，本人/本公司将遵守中国证监会《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》，上海证券交易所《股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的相关规定。如法律法规或证监会对股份减持有其他规定或要求的，本公司将严格按照法律法规的规定或证监会的要求执行。

二、公开发行前持股 5%以上股东的持股意向及减持意向

（一）实际控制人韩芳女士持股意向及减持意向

1、对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。

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

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

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

（二）控股股东南都地产服务、股东舟山五彩石持股意向及减持意向

1、对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。

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

3、若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本企业所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本企业所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。

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

（三）股东上海南都、银泰置地持股意向及减持意向

1、对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。

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

3、若法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，本公司需在锁定期满后一年内减持的，减持价格将不低于本次发行的发行价。

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

（四）未履行或未及时履行上述相关承诺时的约束措施

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

投资者的损失。

三、与公司股价稳定预案相关的承诺

（一）公司的承诺

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

（二）控股股东的承诺

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

（三）董事（独立董事除外）、高级管理人员承诺

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

上述承诺对公司未来新任职的董事和高级管理人员具有同样的约束力。

四、相关各方关于信息披露文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏方面的承诺

（一）公司关于信息披露重大违规方面的承诺

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

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

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

（二）控股股东南都地产服务关于信息披露重大违规方面的承诺

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

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

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本公司将依法赔偿投

投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

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

（三）实际控制人韩芳关于信息披露重大违规方面的承诺

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

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

（四）董事、监事和高级管理人员关于信息披露重大违规方面的承诺

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

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

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证

券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

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

（五）本次发行相关中介机构的承诺

保荐机构承诺：如因长江保荐为发行人首次公开发行制作的、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失。

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

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

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

发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

五、关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺

（一）公司关于填补被摊薄即期回报方面的承诺

公司将采取以下措施填补被摊薄即期回报：

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

（二）董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报方面的承诺

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

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

（三）公司控股股东、实际控制人关于填补被摊薄即期回报方面的承诺

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

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

（一）发行人的承诺

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

- 1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；
- 2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；
- 3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；
- 4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。

（二）控股股东、实际控制人的承诺

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

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

（三）公司董事、高级管理人员的承诺

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

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

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

（四）公司股东的承诺

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

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

七、公司上市前滚存利润的分配安排

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

八、发行后公司股利分配政策

（一）利润分配的原则

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

（二）利润分配的方式

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

（三）分红的条件及比例

在满足下列条件时，可以进行分红：

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

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

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

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

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

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

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、上述重大资金支出事项是指以下任一情形：

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

（2）当年经营活动产生的现金流量净额为负；

（3）中国证监会或者上海证券交易所规定的其他情形。

（四）现金分红的期间间隔

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

（五）股票股利分配的条件

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

（六）决策程序和机制

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

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

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

（七）公司利润分配政策的变更

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

如因外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策

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

公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化是指以下情形之一：

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

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

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

4、中国证监会和证券交易所规定的其他事项。

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

（九）股东分红回报规划的制订周期和调整机制

1、公司应以三年为一个周期，制订股东回报规划，公司应当在总结之前三年股东回报规划执行情况的基础上，充分考虑公司所面临各项因素，以及股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，确定是否需对公司利润分配政策及未来三年的股东回报规划予以调整。

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

九、审计截止日后公司经营情况

（一）2017年1-9月经营情况与上年同期对比

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

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

公司财务报告审计截止日之后经审阅的主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

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

2、合并利润表主要数据

单位：万元

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

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

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

4、非经常性损益明细表主要数据

单位：万元

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

截至2017年9月30日，公司总资产为72,642.01万元，较上年末增加26.78%，公司总负债为46,617.34万元，较上年末增加38.56%，资产、负债规模保持稳定增长；公司净资产为26,024.67万元，较上年末增长了10.02%，主要系2017年1-9月所实现的净利润所致。

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

（二）2017年度预计经营情况与上年同期对比

2017年度全年预测主要财务数据如下：

单位：万元

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

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

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

第二节 股票上市情况

一、本上市公告书系根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》和《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律法规规定，按照《上海证券交易所股票上市公告书内容与格式指引》编制而成，旨在向投资者提供有关本公司首次公开发行股票上市的基本情况。

二、本公司首次公开发行股票（以下简称“本次发行”）已经中国证券监督管理委员会证监许可[2017]2333号文核准。

三、本公司首次公开发行股票上市已经上海证券交易所自律监管决定书[2018]20号文批准。

四、股票上市概况

1、上市地点：上海证券交易所

2、上市时间：2018年2月1日

3、股票简称：南都物业

4、股票代码：603506

5、本次发行完成后总股本：7,936.508万股

6、本次A股公开发行的股份数：1,984.127万股，均为新股发行，无老股转让。

7、本次上市的无流通限制及锁定安排的股票数量：1,984.127万股

8、本次发行前股东所持股份的流通限制及期限、发行前股东对所持股份自愿锁定的承诺、本次上市股份的其他锁定安排请参见本上市公告书之“第一节 重要声明与提示”。

9、股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

10、上市保荐机构：长江证券承销保荐有限公司

第三节 发行人、股东和实际控制人情况

一、发行人基本情况

(一) 公司名称：南都物业服务股份有限公司

(二) 英文名称：Nacity Property Service Co., Ltd.

(三) 注册资本：5,952.381 万元（本次发行前）；7,936.508 万元（发行后）

(四) 法定代表人：韩芳

(五) 成立日期：1994 年 4 月 13 日

(六) 注册地址：杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 幢 1 单元 10 楼

(七) 邮编：310023

(八) 联系电话：0571-88255592

(九) 传真：0571-88255592

(十) 互联网地址：<http://www.nacityres.com/>

(十一) 电子信箱：IR@nacity.cn

(十二) 董事会秘书：阙建华

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

(十四) 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）。

(十五) 主营业务：公司主营业务为提供综合物业服务，提供的服务具体分为

物业服务与增值服务，其中物业服务包括包干制物业管理服务、酬金制物业管理服务、案场服务和顾问咨询服务；增值服务包括清洁、家政服务、绿化养护、入室维修等服务。报告期内，主营业务未发生变化。

（十六）董事、监事、高级管理人员任职和持股情况

姓名	职务	直接持股 (万股)	间接持股 (万股)	任职起止日期
韩芳	董事长	1,704.545	2,809.366	2015.12.27-2018.12.26
肖小凌	董事、总经理	59.090	-	2015.12.27-2018.12.26
阙建华	董事、副总经理、 董秘	-	25.000	2015.12.27-2018.12.26
金涛	董事	113.635	-	2015.12.27-2018.12.26
黄瑜	独立董事	-	-	2016.03.23-2018.12.26
蔡黛燕	独立董事	-	-	2016.03.23-2018.12.26
张法荣	独立董事	-	-	2016.03.23-2018.12.26
金新昌	监事会主席	-	2.000	2017.04.20-2018.12.26
章文亚	监事	-	3.000	2015.12.27-2018.12.26
倪瑶	职工代表监事	-	4.000	2015.12.27-2018.12.26
沈慧芳	副总经理	-	25.000	2015.12.27-2018.12.26
徐静	副总经理	-	25.000	2015.12.27-2018.12.26
潘才平	副总经理	-	2.000	2015.12.27-2018.12.26
张林	副总经理	-	-	2016.09.09-2018.12.26
余剑义	副总经理	-	5.000	2017.07.05-2018.12.26
吁悦	副总经理	-	-	2017.11.10-2018.12.26
陈红	财务负责人	-	4.000	2016.03.02-2018.12.26

二、控股股东及实际控制人情况

公司控股股东为南都地产服务，持有公司 45.82% 股权。南都地产服务成立于 2010 年 9 月 19 日，注册资本 2,000 万元，法定代表人韩芳，注册地址为杭州市西湖区古墩路 829 号 1609 室，经营范围：“服务：房地产中介服务，市场营销策划，企业形象策划，经济信息咨询（除商品中介），投资管理、资产管理（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客户理财等金融服务），承办会展，成年人的非文化教育培训（涉及前置审批的项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

公司实际控制人为韩芳女士，直接持有公司 28.64% 的股权，通过南都地产服务

间接持有公司 45.82% 的股权，通过舟山五彩石间接持有公司 1.38% 的股权，合计持有公司 75.83% 股份，为公司实际控制人。

韩芳女士：1971 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，注册物业管理师，经济师。现任发行人董事长。1993 年 2 月至 2006 年 12 月，就职于浙江南都房产集团有限公司，历任营销总监、总经理助理、集团副总裁等职；2001 年 9 月至今，担任南都物业董事长。

三、股东情况

(一) 本次发行前后的股本结构情况

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股数量 (万股)	持股比例 (%)	持股数量 (万股)	持股比例 (%)
南都地产服务	2,727.2750	45.82%	2,727.2750	34.36%
韩芳	1,704.5450	28.64%	1,704.5450	21.48%
舟山五彩石	395.4550	6.64%	395.4550	4.98%
上海南都	357.1429	6.00%	357.1429	4.50%
银泰置地	357.1429	6.00%	357.1429	4.50%
中城年代	119.0476	2.00%	119.0476	1.50%
郑勇强	119.0476	2.00%	119.0476	1.50%
金涛	113.6350	1.91%	113.6350	1.43%
肖小凌	59.0900	0.99%	59.0900	0.74%
本次发行的股份	-	-	1,984.1270	25.00%
合计	5,952.3810	100.00%	7,936.5080	100.00%

(二) 本次发行后，前十大 A 股股东持股情况

本次发行完成后，上市之前的股东户数（合并融资融券账户后）共 18,531 名，其中前十大股东情况如下：

序号	股东	持股数量（股）	持股比例（%）
1	浙江南都房地产服务有限公司	27,272,750	34.36%
2	韩芳	17,045,450	21.48%
3	舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	3,954,550	4.98%
4	上海南都集团有限公司	3,571,429	4.50%
5	北京银泰置地商业有限公司	3,571,429	4.50%
6	郑勇强	1,190,476	1.50%
7	上海中城年代股权投资基金管理有限公司	1,190,476	1.50%

序号	股东	持股数量(股)	持股比例(%)
8	金涛	1,136,350	1.43%
9	肖小凌	590,900	0.74%
10	长江证券承销保荐有限公司	54,378	0.07%

第四节 股票发行情况

一、发行数量：1,984.127 万股

二、发行价格：16.25 元/股

三、每股面值：人民币 1.00 元

四、本次发行价格对应的市盈率为：22.98 倍

五、发行方式：本次发行采用网上按市值申购向社会公众投资者直接定价发行的方式进行，网上中签投资者放弃认购的股份以及未达沪市新股网上申购单位的余股为 270 股全部由保荐人（主承销商）包销，包销股份数量为 54,378 股，包销金额为 883,642.50 元，保荐人（主承销商）包销股份数量占本次公开发行股份数量的比例为 0.27%。

六、募集资金总额及注册会计师对资金到位的验证情况

本次发行募集资金总额 322,420,637.50 元，全部为公司公开发行新股募集。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司本次公开发行新股的资金到位情况进行了审验，并于 2018 年 1 月 29 日出具了天健验[2018]22 号《验资报告》。

七、本次公开发行新股的发行费用总额及明细构成、每股发行费用

本次公开发行新股的发行费用不含税金额合计 34,937,706.02 元。根据天健验[2018]22 号《验资报告》，发行费用包括：

序号	项目	金额（元）
1	承销及保荐费用	21,377,358.49
2	审计验资费用	6,490,566.04
3	律师费用	3,180,000.00
4	信息披露费用	3,679,245.28
5	其他发行手续费用	210,536.21
合 计		34,937,706.02

本次公司公开发行新股的每股发行费用为 1.76 元。（按本次发行费用不含税总

额除以发行股数计算)

八、本次公司公开发行新股的发行募集资金净额：287,482,931.48 元。

九、本次发行后每股净资产：6.70 元（以 2017 年 6 月 30 日经审计的归属于母公司股东的净资产加上本次募集资金净额除以本次发行后总股本计算）。

十、本次发行后每股收益：0.71 元（以 2016 年度经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）。

第五节 财务会计情况

公司 2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 1-6 月财务报告已由天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审[2017]7978 号标准无保留意见的《审计报告》。相关财务数据已在公告的招股说明书中详细披露，投资者欲了解相关请仔细阅读招股说明书“第十节 财务会计信息”和“第十一节 管理层讨论与分析”，公司上市后将不再另行披露，敬请投资者注意。

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

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

公司财务报告审计截止日之后经审阅的主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

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

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年 1-9 月
营业收入	58,040.40	40,347.96

营业利润	6,709.49	6,069.44
利润总额	7,009.99	6,216.76
净利润	5,104.91	4,561.83
归属母公司所有者净利润	5,056.57	4,561.83

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

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

4、非经常性损益明细表主要数据

单位：万元

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

截至2017年9月30日，公司总资产为72,642.01万元，较上年末增加26.78%，公司总负债为46,617.34万元，较上年末增加38.56%，资产、负债规模保持稳定增长；公司净资产为26,024.67万元，较上年末增长了10.02%，主要系2017年1-9月所实现的净利润所致。

2017年1-9月公司实现营业收入为58,040.40万元，较上年同期增加了17,692.44万元，增幅为43.85%，实现归属母公司所有者净利润5,056.57万元，较上年同期增加了494.74万元，增幅为10.85%，实现扣除非经常性损益后归属母公司所有者净

利润 4,845.33 万元，较上年同期增加 792.94 万元，增幅为 19.57%，主要系公司持续发展经营导致。

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

第六节 其他重要事项

一、募集资金专户存储三方监管协议的安排

(一) 《募集资金三方监管协议》的签订情况和募集资金专户的开立情况

为规范公司募集资金的管理，切实保护投资者权益，根据《上市公司监管指引第2号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定（2013年修订）》等法律法规的规定，公司和长江证券承销保荐有限公司（以下简称“长江保荐”）于2018年1月29日与中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行和浙商银行杭州玉泉支行签订《募集资金三方监管协议》（以下简称《三方监管协议》）。经比对，上述《三方监管协议》和与上海证券交易所《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》不存在重大差异。

公司开立了募集资金专项账户(以下简称“专户”)，具体情况如下：

序号	开户行	账号	专户用途	余额（万元）
1	中国建设银行股份有限公司杭州杭大路支行	33050161628809888888	社区O2O平台建设项目、公寓租赁服务项目、人力资源建设项目	17,104.33
2	浙商银行杭州玉泉支行	3310010510120100086187	物业管理智能化系统项目、全国物业服务业务拓展项目	13,000.00

注1：中国建设银行股份有限公司杭州杭大路支行为中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行所属机构，不具有对外签发法律性合同的权限，其出具合同，均加盖中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行行章。

注2：中国建设银行股份有限公司杭州杭大路支行账户余额尚包括部分发行费用。

(二) 募集资金专户三方监管协议主要内容

公司简称为“甲方”，开户银行简称为“乙方”，长江证券承销保荐有限公司简称为“丙方”。

1、甲乙双方应当共同遵守《中华人民共和国票据法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律、法规、规章。

2、丙方作为甲方的保荐人，应当依据有关规定指定保荐代表人或其他工作人员

对甲方募集资金使用情况进行监督。丙方应当依据上海证券交易所相关规定以及甲方制订的募集资金管理制度履行其督导职责，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。甲方和乙方应当配合丙方的调查与查询。丙方对甲方现场调查时应同时检查募集资金专户存储情况。

3、甲方授权丙方指定的保荐代表人可以随时到乙方查询、复印甲方专户的资料；乙方应及时、准确、完整地向其提供所需的有关专户的资料。

保荐代表人向乙方查询甲方专户有关情况时应出具本人的合法身份证明；丙方指定的其他工作人员向乙方查询甲方专户有关情况时应出具本人的合法身份证明和单位介绍信。

4、乙方按月向甲方出具对账单，并抄送丙方。乙方应保证对账单内容真实、准确、完整。

5、甲方一次或12个月以内累计从专户中支取的金额超过5000万元且达到发行募集资金总额扣除发行费用后的净额的20%的，乙方应及时以传真方式通知丙方，同时提供专户的支出清单。

6、丙方有权根据有关规定更换指定的保荐代表人。丙方更换保荐代表人的，应将相关证明文件书面通知乙方，同时向甲方、乙方书面通知更换后的保荐代表人联系方式。更换保荐代表人不影响本协议的效力。

7、乙方连续三次未及时向丙方出具对账单或向丙方通知专户大额支取情况，以及存在未配合丙方调查专户情形的，甲方有权单方面终止本协议并注销募集资金专户。

8、本协议自甲、乙、丙三方法定代表人或其授权代表签署并加盖各自单位公章之日起生效，至专户资金全部支出完毕并依法销户或丙方督导期结束之日起失效。

二、其他事项

本公司在招股说明书登载日至上市公告书刊登前，没有发生可能对公司有较大影响的重要事项，具体如下：

- 1、本公司主营业务发展目标进展情况正常。
- 2、本公司所处行业和市场未发生重大变化，原材料采购价格和产品销售价格、原材料采购和产品销售方式等未发生重大变化。
- 3、本公司未订立对公司的资产、负债、权益和经营成果产生重大影响的重要合同。
- 4、本公司没有发生未履行法定程序的关联交易，且没有发生未在招股说明书中披露的重大关联交易。
- 5、本公司未进行重大投资。
- 6、本公司未发生重大资产（或股权）购买、出售及置换。
- 7、本公司住所未发生变更。
- 8、本公司董事、监事、高级管理人员及核心技术人员未发生变化。
- 9、本公司未发生重大诉讼、仲裁事项。
- 10、本公司未发生除正常经营业务之外的重大对外担保等或有事项。
- 11、本公司的财务状况和经营成果未发生重大变化。
- 12、本公司在上述期间未召开股东大会、董事会、监事会。
- 13、本公司未发生其他应披露的重大事项。

第七节 上市保荐人及其意见

一、上市保荐人基本情况

保荐机构：长江证券承销保荐有限公司

法定代表人：王承军

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

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1198 号世纪汇广场一座 28 楼

联系电话：021-61118978

传真号码：021-61118973

保荐代表人：孙玉龙、王珏

联系人：王珏

二、上市保荐人的推荐意见

上市保荐机构长江证券承销保荐有限公司认为本公司首次公开发行的股票符合上市条件，已向上海证券交易所提交了《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股票上市保荐书》，推荐意见如下：

南都物业服务股份有限公司申请其股票上市符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规的有关规定，发行人股票具备在上海证券交易所上市的条件，长江证券承销保荐有限公司愿意推荐发行人的股票上市交易，并承担相关保荐责任。

（以下无正文）

（本页无正文，为《南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票上市公告书》之盖章页）

发行人：南都物业服务股份有限公司



2018年1月31日

（本页无正文，为《南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票上市公告书》之盖章页）

保荐人（主承销商）：长江证券承销保荐有限公司



2018年1月31日