

南都物业服务集团股份有限公司

2019 年年度股东大会

会议资料



证券简称：南都物业

股票代码：603506

2020 年 5 月 22 日

## 目 录

2019 年年度股东大会会议议程.....	2
2019 年年度股东大会会议须知.....	4
议案一：关于公司 2019 年度董事会工作报告的议案.....	6
议案二：关于公司 2019 年年度报告及其摘要的议案.....	15
议案三：关于公司 2019 年度财务决算报告的议案.....	16
议案四：关于公司 2019 年度利润分配预案的议案.....	20
议案五：关于公司 2019 年度独立董事述职报告的议案.....	21
议案六：关于公司 2019 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案.....	26
议案七：关于公司 2019 年度监事会工作报告的议案.....	29
议案八：关于确认 2019 年度日常关联交易的议案.....	32
议案九：关于续聘公司 2020 年度财务审计机构的议案.....	38
议案十：关于确认公司董事、监事 2019 年度薪酬的议案.....	39
议案十一：关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案.....	41
议案十二：关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案.....	44
议案十三：关于公司向银行申请综合授信额度的议案.....	46
议案十四：关于修改公司《章程》办理工商变更登记的议案.....	47
议案十五：关于增加经营范围暨修订公司《章程》的议案.....	52
议案十六：关于变更公司监事的议案.....	54

## 2019 年年度股东大会会议议程

### 一、会议时间

现场会议时间：2020 年 5 月 22 日 15:00

网络投票时间：2020 年 5 月 22 日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

### 二、会议方式：现场投票与网络投票相结合的方式

三、现场会议地点：浙江省杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 座 3 单元七楼会议室

### 四、会议主持人：董事长韩芳女士

五、会议签到：15:00 前，股东及股东代表、董事、监事、高级管理人员及见证律师入场，签到。

### 六、会议议程

（一）主持人宣读股东大会现场会议股东到会情况，宣布南都物业服务集团股份有限公司 2019 年年度股东大会会议开始。

#### （二）审议各项议案

- 1、关于公司 2019 年度董事会工作报告的议案；
- 2、关于公司 2019 年年度报告及其摘要的议案；
- 3、关于公司 2019 年度财务决算报告的议案；
- 4、关于公司 2019 年度利润分配预案的议案；
- 5、关于公司 2019 年度独立董事述职报告的议案；
- 6、关于公司 2019 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案；
- 7、关于公司 2019 年度监事会工作报告的议案；
- 8、关于确认 2019 年度日常关联交易的议案；
- 9、关于续聘公司 2020 年度财务审计机构的议案；
- 10、关于确认公司董事、监事 2019 年度薪酬的议案；

- 11、关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案；
- 12、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案；
- 13、关于公司向银行申请综合授信额度的议案；
- 14、关于修改公司《章程》并办理工商变更登记的议案；
- 15、关于增加经营范围暨修订公司《章程》的议案；
- 16、关于变更公司监事的议案。

(三) 股东及股东代表审议发言

(四) 推选计票人、监票人

(五) 现场投票表决

(六) 休会，表决结果统计（包括现场投票和网络投票结果）

(七) 复会，监票人宣布表决结果

(八) 主持人宣读本次股东大会决议

(九) 见证律师宣读法律意见书

(十) 参会董事签署股东大会会议记录及会议决议

(十一) 主持人宣布会议结束

## 2019 年年度股东大会会议须知

为了维护南都物业服务集团股份有限公司（以下简称“公司”）全体股东的合法权益，确保股东大会的正常秩序和议事效率，保证大会的顺利进行，根据中国证监会《上市公司股东大会规则》规定和公司《章程》、《股东大会议事规则》等相关法律法规和规定，特制定本次会议须知如下：

一、董事会以维护股东的合法权益、确保大会正常秩序和议事效率为原则，认真履行公司《章程》中规定的职责。

二、出席会议的相关人员请尽可能在会议召开前 30 分钟到达会场签到。

自然人股东出席会议须持本人身份证、股票账户卡；委托代理人须持本人身份证、授权委托书、委托人身份证复印件、委托方股票账户卡。

法人股东的法定代表人出席会议应持营业执照复印件（加盖公章）、法人股东股票账户卡、本人身份证；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证、加盖公章的营业执照复印件、法定代表人身份证复印件、法人股东股票账户卡及法定代表人依法出具的授权委托书。相关证明文件经验证后，股东及股东代理人方可领取会议资料，出席会议。

证件不全的，工作人员可以拒绝其参会。

三、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后，会议登记应当终止。会议登记终止后，到达现场的股东或其代理人可以列席会议，但不能参加本次大会各项议案的表决。

四、登记股东参加股东大会依法享有发言权、质询权、表决权等权利，并履行法定义务和遵守规则。股东要求临时发言或就有关问题提出质询的应当举手示意，经大会主持人许可后方可进行。

五、股东发言应先报告所持股份数和持股人名称，发言主题应与本次会议议题相关，且简明扼要地阐述观点和建议，发言时间原则上不超过三分钟。股东违反前述规定的发言，主持人可以拒绝或者制止。公司董事会和管理人员在所有股东的问题提出后统一进行回答。但与本次股东大会议题无关或涉及公司商业秘密的问题，公司有权不予回应。

六、公司董事会成员、监事会成员和高级管理人员应当认真、负责地回答股东的问题。

七、股东大会表决采用记名投票表决的方式。股东以其所持有的表决权的股份数额对议案进行表决，每一股份享有一票表决权。股东在现场表决时，应在表决单中每项议案下设的“同意”、“反对”、“弃权”三项中任选一项，并以打“√”表示，未填、错填、字迹无法辨认的表决票或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”。

八、股东大会现场表决结果将在股东代理人和监事代表的监督下进行统计，并当场公布表决结果。

九、全体参会人员会议期间请关闭手机或将其调至振动状态，谢绝任何未经公司书面许可的对本次会议所进行的录音、拍照及录像。

## 议案一：

### 关于公司 2019 年度董事会工作报告的议案

各位股东及股东代表：

2019 年，南都物业服务集团股份有限公司(以下简称“公司”)董事会根据法律法规赋予的职责，勤勉尽责地开展各项工作，积极参与公司重大决策，稳步推进公司各项业务的可持续发展。现将公司董事会 2019 年度主要工作情况报告如下：

#### 一、公司 2019 年度主要经营状况回顾

2019 年，公司坚持以“客户第一、业务第一、员工第一”为核心指导思想，内强管理、外强品质，实现基础物业服务与业主增值服务的稳健增长，取得经营规模、客户满意度、品牌价值等多方面的突破。

##### 1、深耕长三角布局全国市场，加大战略客户合作力度

2019 年，南都物业充分发挥区位优势，集中开发长三角及郑州、西安等重点城市市场，实现主营业务规模的稳步增长。同时，公司与多家企业达成合作共识，与杭州之江城市建设投资集团有限公司签订战略合作协议，合资成立杭州南郡商业经营管理有限公司，共同推进旧城改造等城市空间管理服务项目，2019 年进驻首个之江城投集团的项目提供物业服务-之江城投总部大楼；同步进驻部分在建安置房项目的前期物业咨询和工地管理工作；与中国建设银行旗下建信住房服务（浙江）有限责任公司共同组建杭州建信大悦住房服务有限公司，依托建行公租房运营管理系统优势，实施公租房物业管理工作，共同打造国内最佳、可复制公租房运营管理系统和运营服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司累计总签约项目 496 个，累计总签约面积 6,060.61 万平方米，2019 年 1-12 月公司新签物业服务项目 77 个，新签约面积约 732.17 万平方米；

##### 2、管家服务迭代升级，品质服务再上新台阶

融合当下客户生活全景，“南都管家 2.0”全新升级，升级后的“南都管家服务模式 2.0”全面链接智慧社区生态圈，以“智慧管理、人文服务”的服务理念

为依托，向客户提供更具人文情感的个性化服务。在悦嘉家云平台的支持下，管家服务全过程可查询、可跟踪、可记录、可评价。第一期“南都管家 2.0”项目落地后，获得了业主的热烈反响和高度认可。

同时，公司加大了品质检查的力度和深度，严控服务风险、守住管控底线，全年未发生重大质量和安全事故；服务触点在智能设施设备的加持下不断完善，助力服务品质再上新台阶，2019 年业主满意度较 2018 年明显提升。

### 3、构建体验式服务场景，社区增值服务收入显著提高

公司逐步将传统物业服务中心升级为邻里中心，为业主提供了更丰富的活动空间和交互场景，并通过线下邻里中心服务体验与线上悦生活服务平台的在线服务，实现了业主全天候、多类型生活服务响应。同时针对住宅类用户，公司全资子公司悦都科技开通了悦生活微信小程序，并协同蚂蚁金服打造了“悦嘉家”小程序，为业主提供更好的服务；针对园区类用户，悦都科技再一次优化了悦园区的产品，并与公司全资子公司乐勤楼宇的硬件系统相连，使其能更好的为办公类楼宇服务。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司增值服务收入较上年增长 2,478.277 万元，增长率为 36.12%。

### 4、多元化服务场景丰富社区生活，品牌知名度、美誉度进一步提升

公司基于空间复合化、功能场景化和服务智慧化的趋势，在基础物业服务之上，围绕年度四季关键词，以家园公约、公益小黄人两大 IP 为重点，覆盖少年儿童、中青年和老人全龄段的南都社区文化运营体系，为业主创造 360° 美好生活。

2019 年，公司再次被市场及行业肯定，在中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组主办的 2019 中国物业服务百强企业研究及评选中，公司再次荣登榜单，获“2019 中国物业服务百强企业”综合排名第 18 名。同时，先后获得国家政府采购物业类 50 强、中国物业服务行业市场化运营领先企业（2019 年）、中国物业服务企业上市公司十强（2019 年）、物业服务企业品牌价值 50 强（2019 年）等荣誉称号，浙江省住房和城乡建设厅评定的浙江省首批“AAA”物业服务信用企业（2019 年）等荣誉称号。



## 5、大悦商业轻资产运营业务持续健康发展

大悦商业以“产品+互联网+社群”为核心设计理念，以轻资产模式运营“群岛系列”服务公寓和国际青年社区。自产品投放市场以来，受到城市新青年喜爱。2019 年，新增糖朝服务公寓项目，该项目开业 3 个月便取得了出租率近 90%的良好成绩。另一空间产品——群岛西溪艺术酒店于 2019 年 10 月正式开业，是一款复合商旅需求、泛艺术爱好者社群交互需求的新产品。

### 二、董事会 2019 年度日常工作情况

#### （一）董事会会议召开情况

2019 年度公司共召开 8 次董事会，具体情况如下：

1、2019 年 2 月 1 日，公司召开了第二届董事会第二次会议，审议通过了《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》、《关于制定〈信息披露暂缓与豁免管理制度〉的议案》、《关于提请召开 2019 年第一次临时股东大会的议案》等 3 个议案；

2、2019 年 3 月 27 日，公司召开了第二届董事会第三次会议，审议通过了《关于调整公司组织机构的议案》；

3、2019 年 4 月 22 日，公司召开了第二届董事会第四次会议，审议通过了《关于公司参与竞拍土地使用权的议案》；

4、2019 年 4 月 26 日，公司召开了第二届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司 2018 年度董事会工作报告的议案》、《关于公司 2018 年年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2018 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2018 年度利润分配预案的议案》、《关于制定公司〈未来三年（2019 年-2021 年）股东分红回报规划〉的议案》、《关于公司 2018 年度独立董事述职报告的议案》、《关于公司 2018 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案》、《关于确认 2018 年度日常关联交易的议案》、《关于预计 2019 年度日常关联交易的议案》、《关于续聘公司 2019 年度财务审计机构的议案》、《关于确认公司董事、监事、高级管理人员 2018 年度薪酬的议案》、《关于公司 2018 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》、《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》、《关于公司向银行申请综合授信额度的议案》、《关于相关高

级管理人员免职的议案》、《关于修改公司〈章程〉办理工商变更登记的议案（一）》、《关于修改公司〈章程〉办理工商变更登记的议案（二）》、《关于提请召开公司 2018 年年度股东大会的议案》等 19 个议案；

5、2019 年 4 月 29 日，公司召开了第二届董事会第六次会议，审议通过了《关于公司 2019 年第一季度报告的议案》；

6、2019 年 8 月 29 日，公司召开了第二届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司 2019 年半年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2019 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于制定〈组织管理制度〉的议案》、《关于变更证券事务代表的议案》等 4 个议案；

7、2019 年 10 月 21 日，公司召开了第二届董事会第八次会议，审议通过了《关于对外提供财务资助的议案》；

8、2019 年 10 月 29 日，公司召开了第二届董事会第九次会议，审议通过了《关于公司 2019 年第三季度报告的议案》；

#### （二）董事会对股东大会决议的执行

2019 年，公司董事会主持召开了 2 次股东大会。对于股东大会形成的各项决议，董事会采取积极措施，根据《公司法》、《证券法》及公司《章程》等相关法律法规认真贯彻落实，确保各项议案得到了充分执行，保证各项工作的顺利进行。

#### （三）董事会下设各委员会履职情况

报告期内，公司董事会下设的战略决策委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会依据各自工作细则规定的职权范围认真履行了职责，并就专业性事项进行研究审核，提出意见及建议，供董事会决策参考。

#### （四）独立董事履职情况

公司的三名独立董事根据《公司法》、《证券法》及公司《章程》等有关规定，认真履行独立董事的职责，通过参加股东大会、董事会的方式参与了公司重大事项的决策。报告期内，独立董事对历次董事会会议审议的议案以及公司其它事项进行了认真审核并出具了独立意见，提高了董事会决策的科学性。

### 三、关于公司未来发展的讨论与分析

#### （一）行业格局和趋势

中国较快的城镇化进程和人均可支配收入的提升，推动国内房地产市场持续、稳定发展，也成就了物业服务行业的跨越式成长。物业服务市场前景可期，并呈现出从高速增长转向高质量发展的趋势。

1、物业服务行业将主动融入现代化城市建设。党的十九届四中全会从战略高度提出“坚持和完善中国特色社会主义制度、推进国家治理体系和治理能力现代化”的总体要求，并明确“坚持和完善共建共治共享的社会治理制度”，“建设人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体”的具体目标。在 2020 年全国爆发的新冠病毒感染的肺炎疫情中，物业管理抗击疫情的突出表现，进一步彰显了物业服务行业在社区基层治理中的重要作用，为物业服务行业深入参与城市治理提供了良好契机。随着各地政府一系列政策措施出台，物业服务行业成为城市高质量发展重要抓手的举措愈加清晰。

2、物业服务行业将持续构建业主生活服务生态体系，主动回应和满足人民对美好生活的新期待、新需求。近几年，百强物业服务企业积极拓展顾问咨询、中介置换以及社区零售、教育、养老等多项增值服务业务，尤其是针对业主的服务，正逐步涵盖业主日常生活的方方面面。同时，各物业服务企业增值业务收入比重逐年上升，部分企业已呈现出基础物业服务收入与增值业务收入持平的状况，未来或可能超越基础物业服务收入。

3、持续完善智慧社区云管理系统建设，实现线上线下合一、前台后台联动的物业服务新模式，加快推进与商业零售、文化、旅游休闲、餐饮、医疗健康、教育、养老等其他生活性服务业融合发展。未来，物业服务企业或将通过跨界融合、聚合共享等方式，发展数字经济、智能经济、绿色经济、创意经济、流量经济和共享经济等新经济产业形态。

4、服务边界扩大，新型物业服务模式产生。社区是城市建设、管理的组成细胞，物业服务企业连接着政府与百姓两端。依托社区服务场景，以及层出不穷的新型技术加持，近年来大型物业服务企业的集成服务能力大幅增长，将管理触角移植进入城市服务领域，集城市管理与物业运营为一体的“大物业”、“城市物业”概念涌现。

## （二）公司发展战略

公司秉承“让生活更美好”的企业使命，主动寻求发展战略的升级，优化企业定位、服务模式、服务场景、服务流程与标准，以主动、深度变革之力，探索业主生活所需与城市治理所需的场景式服务产品，推动公司市场规模扩大，积极向国内领先的城市空间运营商和智慧场景服务商转型。

### 1、空间运营与场景服务齐发展，助力城市服务高质量发展

2019 年，南都物业完成集团化升级，公司于杭州召开场景竞争力暨品牌发布会。结合对未来城市空间运营与场景服务的探索实践，如城市运营服务、未来社区、服务式公寓等八大试点，公司以物业服务为基础，融合多年住宅、商办、园区、学校、场馆等空间服务经验，实现基础物业服务向城市综合服务的全面转型升级，以“全业态覆盖+全周期基础业务服务”布局城市服务体系，不断完善服务内容，细化场景服务，提升服务品质。

### 2、精耕区域市场，强化区位优势

公司按照“3+X”市场拓展战略，已实现覆盖长三角、渤海湾、珠三角和内陆省会等国内主要城市群的占点布局，并成功在杭州、上海、北京、苏州、南京、宁波、无锡、成都、重庆、长沙、郑州、武汉、西安、青岛、济南、广州、深圳等一二线城市重点开展业务。2020 年，公司将着力布局长三角、中部经济发达城市市场，加大各城市新盘、存量盘资源排摸，通过标杆项目建设、品牌推广获取项目机会，强化公司区位优势和品牌影响力，助推规模增长。

### 3、创新业主服务模式，拓展物业服务边界

公司以满足业主未来生活需求为前提，从便捷、安全、舒适、增值等角度，构建社区增值服务产品体系，不断优化公司经营结构和盈利能力。新冠肺炎疫情抗疫期间，公司执行的各项防疫工作以及提供的各类业主居家服务得到了市场的积极反馈，物业服务对于业主日常生活服务的价值得到进一步彰显。

未来，公司将继续围绕业主日益增长的美好生活服务需求，通过邻里中心线下服务场景与悦生活服务平台线上服务结合的社区新零售模式，构建业主生活服务经济圈，通过引入外部优质资源和运营专业化服务子公司，满足业主在家政、幼托、养老、健康、购物等多方位的服务需求。

另一方面，公司旗下浙江大悦商业经营管理有限公司通过运营“产品+互联

网+社群”模式的“群岛”系列服务式公寓和艺术主题酒店，走出一条城市存量资产保值增值之路。随着房地产行业步入存量时代，大悦商业将持续探索轻资产运营模式，创新空间服务产品，赋能物业资产价值焕新。

### （三）经营计划

2020 年，公司继续秉承“让生活更美好”的企业使命，以“客户第一、业务第一、员工第一”为核心指导思想，提升品质、拓展服务、提高效率、防范风险，稳步推进各项经营管理工作，完成董事会下达的各项指标和任务，助力公司发展战略落地实现。

#### 1、品质提升计划

品质是公司立身之本，发展之源。2020 年公司将完成服务质量管理体系的升级，继续加强内部例行检查、飞行检查等品质管理工作，确保各项服务标准在全国项目的落地实施，并通过客户满意度调查、客户服务需求分析、管家 2.0 全面推广、悦嘉家 App、400 全国服务热线、E 控（远程视频监控）等方式，全方位、立体化确保各项管理和服务的标准在所有项目的适应性覆盖、落地和实施，力促各项目能够为客户提供 24 小时不间断的服务受理，及时响应客户服务诉求，实现全国各项目服务品质提升。鉴于“南都管家 2.0”试点项目反馈良好，2020 年将作为品质提升的重点工作之一全面推进。

同时公司将对基础服务进行智能化改造和智慧化升级，与相关企业合作，利用智能设施、智慧设备，着重围绕客户关注焦点、服务触点打造服务亮点，赋能服务、提升品质，夯实场景竞争力。

#### 2、经营提升计划

规模拓展方面，公司以综合性物业服务为切入点，积极参与城市更新计划，推进“物业+”城市服务模式，实现规模增长。在已进入城市，聚焦重点区域、重点业态、重点战略客户，加快周边项目资源挖掘，发挥集约化管理效应，提高单体市场占有率。

此外，充分发挥社区一公里经济圈效应，丰富业主增值服务产品。全面推进线下邻里中心改造，增加业主体验活动；扩充悦生活服务平台 SKU 商品，以覆盖业主日常生活所需，并吸引外部各类优质商家入驻平台，成为业主生活服务的有

益补充。

### 3、组织提升计划

为推动战略目标的实现，公司将围绕业务需求进行组织架构的迭代与升级。公司 13 个事业部合并为六大战区，精简汇报层级，战区组织架构层级从原事业部的四级架构优化成战区三级架构，提升战区的组织能力和综管管理水平。

随着公司多元化发展格局的形成，各区域子公司、专业化子公司相继成立。2019 年，公司完成以战略目标为牵引，总部赋能子公司的集团化管理模式升级，并配套建立了风险管控体系。2020 年，公司将快速推进两套体系的落地，全面推动集团管理绩效提升。

### 4、团队建设计划

在团队建设方面，重点推进项目经理能力提升计划，并通过内部供应链打造计划-梦之生，目标院校锁定国内外重点院校，定向培养符合未来物业服务需要的管理人才，为公司发展提供人员保障。同时，公司将启动全新的“悦计划”，激发全员创新活力，鼓励一线服务人员在日常服务过程中不断的创造和创新，实现组织的横向赋能。

### 5、公司治理

公司将严格遵守《公司法》、《证券法》等法律法规规定，根据企业内部控制体系要求，进一步完善和优化公司的法人治理结构与风险防范机制，稳健推进现代企业制度建设，完善决策机制和内控机制，提升企业决策科学化和运营规范化水平。

上述内容如有涉及经营计划的部分并不构成公司业绩承诺，投资者也应对此保持足够的风险意识，应当理解经营计划于业绩承诺之间的差异。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 22 日





## 议案二：

### 关于公司 2019 年年度报告及其摘要的议案

各位股东及股东代表：

根据上海证券交易所发布的《关于做好上市公司 2019 年年度报告披露工作的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》以及中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式》等有关规定。公司组织相关人员在认真学习、严格执行中国证监会和上海证券交易所新发布的相关文件的基础上，及时编制并完成了公司 2019 年年度报告全文及摘要。

具体内容详见公司于 2020 年 4 月 30 日在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》以及上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露的《南都物业服务集团股份有限公司 2019 年年度报告》正文及其摘要。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 22 日



### 议案三：

## 关于公司 2019 年度财务决算报告的议案

各位股东及股东代表：

公司财务报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的经营成果和现金流量，并出具了标准无保留意见的审计报告。现根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计结果，公司 2019 年度的财务决算情况简要报告如下，详细数据请参阅公司年度报告中第十一节“财务报告”部分的。

#### 一、经营成果变动情况

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	增减变动幅度（%）
营业收入	1,244,468,462.57	1,058,628,607.75	17.55%
营业利润	175,107,041.42	132,745,709.68	31.91%
毛利率	22.26%	22.01%	0.25%
利润总额	174,984,282.66	132,648,876.51	31.92%
净利润	120,284,985.06	95,867,079.88	25.47%
期间费用	128,515,100.61	120,876,044.06	6.32%
归属母公司所有者净利润	113,930,766.06	91,811,779.99	24.09%
基本每股收益（元/股）	0.85	0.70	21.43%

与 2018 年相比，变动幅度超过 15% 的原因说明：

1. 营业收入较上年同比增长 17.55%，主要系由于公司加大市场开发力度，物业管理服务项目增加。

2. 营业利润较上年同比增长 31.91%，高于营业收入增长幅度，主要系公司严格控制成本费用并加强现金管理。

3. 利润总额较上年增长 31.92%，净利润较上年增长 25.47%，归属母公司所有者净利润较上年增长 24.09%，主要系公司业务拓展导致收入增加同时严格控制成本费用，加大现金管理等综合因素使公司增加当年利润所致。

4. 基本每股收益较上年增长 21.43%，主要系公司本年盈利增长。

## 二、资产负债变动情况

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	增减变动幅度 (%)
资产总计	1,610,451,001.30	1,342,695,531.09	19.94%
负债总计	876,837,891.09	696,325,121.02	25.92%
所有者权益	733,613,110.21	646,370,410.07	13.50%
归属于母公司股东权益	721,876,844.55	638,859,311.58	12.99%
少数股东权益	11,736,265.66	7,511,098.49	56.25%

与 2018 年相比，变动幅度超过 15% 的原因说明：

1. 截至 2019 年 12 月 31 日，资产总额较年初余额增加 267,755,470.21 元，增幅 19.94%，主要系公司业务规模扩大，流动资产中交易性金融资产和应收帐款增幅较大所致。

2. 截至 2019 年 12 月 31 日，公司负债总额 876,837,891.09 元，较年初增加 180,512,770.07 元，增幅 25.92%，主要系公司业务规模扩大，服务采购费用增加导致应付账款增加，新交付项目增加预收款项增加。

3. 截至 2019 年 12 月 31 日，少数股东权益增幅 56.25%，主要系子公司金枫物业盈利较好。

## 三、现金流量变动情况

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度	增减变动幅度 (%)

经营活动产生的现金流量净额	192,693,003.60	154,611,811.56	24.63%
投资活动产生的现金流量净额	-224,331,532.43	-475,523,298.64	-52.82%
筹资活动产生的现金流量净额	-32,396,648.58	241,636,845.91	-113.41%
现金及现金等价物净增加/（减少）额	-64,035,177.41	-79,274,641.17	-19.22%
期末现金及现金等价物余额	331,868,145.04	395,903,322.45	-16.17%

与 2018 年相比，变动幅度超过 15% 的原因说明：

1. 经营活动产生的现金流量净额为 192,693,003.60 元，比上年同期增加 38,081,192.04 元，主要系报告期内公司加强收款力度。
2. 投资活动产生的现金流量净额为-224,331,532.43 元，比上年同期增加 251,191,766.21 元，主要系公司理财产品赎回较多。
3. 筹资活动产生的现金流量净额为-32,396,648.58 元，比上年同期减少 274,033,494.49 元，主要系公司上年首次公开发行股票成功。

#### 四、2019 年度主要财务指标

单位：元

项目	2019 年度/ 2019 年 12 月 31 日	2018 年度/ 2018 年 12 月 31 日	同比增 减%
基本每股收益（元/股）	0.85	0.70	21.43%
稀释每股收益（元/股）	0.85	0.70	21.43%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.61	0.53	15.09%

股)			
加权平均净资产收益率 (%)	16.81%	15.86%	0.95%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	12.17%	11.99%	0.18%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	1.44	1.53	-5.88%
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	5.38	6.32	-14.87%

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 22 日

## 议案四：

### 关于公司 2019 年度利润分配预案的议案

各位股东及股东代表：

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019年度归属于母公司所有者的净利润为113,930,766.06元，2019年度母公司实现净利润128,818,406.52元，根据《公司法》、《企业会计准则》以及公司《章程》的规定，提取10%法定盈余公积12,881,840.65元，公司2019年度实际可供股东分配的利润为258,421,929.72元。

在保证公司正常经营和长远发展的前提下，综合考虑公司的经营发展及广大投资者的利益等因素，为有利于广大投资者分享公司发展的经营成果，与公司的经营业绩及未来发展相匹配，本公司2019年度利润分配预案为：拟以公司2019年12月31日的总股本134,126,985股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.55元（含税），派发现金红利总额为34,202,381.18元。当年现金分红数额占2019年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的30.02%，剩余未分配利润结转下一年度。

本议案已由公司独立董事发表独立意见。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020年5月22日

## 议案五：

### 关于公司 2019 年度独立董事述职报告的议案

各位股东及股东代表：

作为南都物业服务集团股份有限公司（以下简称“公司”）第二届董事会独立董事，在 2019 年度任职期间，严格按照《公司法》、《证券法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及公司《章程》等相关法律法规和公司规章制度的规定，本着对全体股东负责的态度，积极参加公司股东大会、董事会及董事会各专门委员会会议，慎重审议各项议案，充分发挥独立董事的独立作用，切实维护了公司和全体股东尤其是中小股东的合法权益。现将公司独立董事在 2019 年度履职的情况报告如下：

#### 一、 独立董事的基本情况

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

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。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，担任杭州杭瑞税务事务有限公司执行董事兼所长；2017 年 11 月至今担任江苏宏马科技股份有限公司独立董事；2016 年 3 月至今，担任公司独立董事。

贾生华：1962 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士学位，浙江大学管理学院教授，博士生导师。曾任浙江大学社会科学学部副主任、校学位委员会委员、浙江大学管理学院副院长、工商管理系主任、MBA 教育中心主任等职务。现任浙江大学房地产研究中心主任、企业投资研究所所长，浙江省房地产

业协会房地产研究分会副主任，“世界华人不动产学会”常务理事，中国高校房地产业学者联谊会主席团成员，绿城中国控股有限公司独立董事，嘉凯城集团股份有限公司独立董事，杭州滨江房产集团股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

公司独立董事未在公司担任除独立董事以外的任何职务，与公司其他董事、监事、高级管理人员以及持有公司 5%以上股份股东、实际控制人之间无关联关系，不存在影响独立性的情况。

## 二、独立董事年度履职概况

报告期内，公司共召开 8 次董事会和 2 次股东大会，独立董事按照法律、法规和规章制度的要求，认真履行职责，积极参加公司召开的股东大会、董事会及董事会专门委员会会议。履职期间，积极了解公司经营情况，与公司经营管理层保持沟通，并以谨慎的态度行使表决权，维护公司整体利益和中小股东的利益。公司董事会、股东大会的会议的召开均符合法定程序，重大经营决策事项和其他重大事项均履行了相关程序，合法有效。

2019 年出席股东大会、董事会会议的情况如下：

独立董事姓名	参加董事会情况				参加董事会专门委员会情况				参加股东大会次数
	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	缺席次数	审计委员会	提名委员会	战略决策委员会	薪酬与考核委员会	
黄瑜	8	2	6	0	0	1	1	0	2
蔡黛燕	8	8	0	0	4	1	0	1	2
贾生华	8	8	0	0	4	0	0	1	2

## 三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

独立董事对公司下列事项予以重点关注和审核，具体情况如下：

### （一）关联交易情况

2019 年度，独立董事对公司日常经营中发生的关联交易进行了认真审核，认为公司的关联交易符合国家法律、法规和其他规范性文件的规定，定价公允、符

合市场准则，不存在利益输送等损害公司和全体股东特别是中小股东利益的情况。公司关联董事和关联股东在审议关联交易时均按规定回避表决，未损害上市公司及其他非关联股东合法权益的情况，审批程序合法、规范、有效。

#### （二）对外担保及资金占用情况

截至 2019 年 12 月 31 日，公司不存在对外担保，也不存在将资金直接或间接提供给控股股东或其他关联方使用的情形。

#### （三）募集资金的使用情况

经审核，公司 2019 年度继续使用暂时闲置募集资金进行现金管理提高了募集资金的使用效率并增加投资效益，不存在影响公司募集资金投资项目建设和公司正常运营的情况。

#### （四）高级管理人员提名以及薪酬情况

独立董事依据经营目标完成情况及业绩表现等，考核确定公司高级管理人员的薪酬，认为公司高级管理人员的考核及薪酬发放程序符合相关法律、法规以及《公司章程》等规定要求，不存在损害公司及股东利益的情形。

#### （五）聘任或者更换会计师事务所情况

鉴于天健会计师事务所（特殊普通合伙）从事公司审计工作中能认真负责、勤勉尽职，客观公正地发表独立审计意见，表现出较高的专业能力水平，全体独立董事一致同意续聘该会计师事务所为公司 2019 年度审计机构。

#### （六）现金分红及其他投资者回报情况

2019 年 4 月 26 日，公司召开第二届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司 2018 年度利润分配预案的议案》，拟以公司 2018 年 12 月 31 日的总股本 103,174,604 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），派发现金红利总额为 30,952,381.20 元。当年现金分红数额占 2018 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的 33.71%，剩余未分配利润结转下一年度。同时，以资本公积金转增股本方式向全体股东每 10 股转增 3 股。转增后，公司总股本将增至 134,126,985 股。



公司 2018 年度利润分配预案是在保证公司正常经营和长远发展的前提下，综合考虑公司的经营发展及广大投资者的利益等因素提出的，有利于广大投资者分享公司发展的经营成果，同意将该议案提交公司 2018 年年度股东大会审议。

#### （七）公司及股东承诺履行情况

2019 年，通过对相关情况的核查和了解，公司、公司股东及实际控制人前期对首次公开发行股票做出的承诺均规范履行，报告期内未发生违反承诺的情况。

#### （八）信息披露的执行情况

报告期内，公司按照《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规执行，共发布临时报告 48 篇，定期报告 4 篇。公司信息披露不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，信息披露工作及时、公平，切实维护了公司股东的合法权益。

#### （九）内部控制的执行情况

报告期内，公司内部控制制度的建设和执行符合《企业内部控制基本规范》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等文件的要求，合理保证了公司经营活动的有序开展，合理设立和优化调整了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构，确保了公司股东大会、董事会、监事会等机构的规范运作和内部控制制度的有效性，切实保护公司和投资者的合法权益。

#### （十）董事会以及下属专门委员会的运作情况

公司董事会下设战略决策委员会、审计委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会，根据公司实际情况，各专门委员会认真开展各项工作，充分发挥专业职能作用，提出了专业性意见，积极发挥了专门委员会的作用，为董事会的科学决策提供保障。

### 四、总体评价和建议

2019 年履职期间，作为公司独立董事，按照相关法律法规，本着客观、公正、独立的原则，利用自己的专业知识和经验，参与公司重大事项的决策，并独立、客观地行使表决权，努力维护上市公司及全体股东的合法权益。

2020 年，独立董事将按照相关法律法规的规定和要求，继续认真、勤勉地履行独立董事的职责，结合自身的专业优势，加强同本公司经营管理层之间的沟通

与合作，促进公司规范运作，为本公司董事会决策提供参考建议，维护本公司整体利益和中小股东合法权益不受损害。以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司独立董事

黄瑜 蔡黛燕 贾生华

2020 年 5 月 22 日

## 议案六：

### 关于公司 2019 年度董事会审计委员会履职情况报告 的议案

各位股东及股东代表：

根据中国证券监督管理委员会《上市公司治理准则》、上海证券交易所《上市公司董事会审计委员会运作指引》等有关法律法规及公司《章程》、《董事会审计委员会工作细则》等有关规定，南都物业服务集团股份有限公司（以下简称“公司”）董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，关注公司发展状况，认真履行审计监督职责，现就 2019 年度履职情况工作如下汇报：

#### 一、董事会审计委员会基本情况

公司第二届董事会审计委员会由独立董事蔡黛燕女士、贾生华先生和董事肖小凌先生组成，其中主任委员由独立董事蔡黛燕女士担任。

#### 二、董事会审计委员会会议召开情况

2019 年度董事会审计委员会共召开了 4 次会议，会议的召开程序符合上市监管的相关规定，具体会议时间和议题如下：

（一）2019 年 4 月 26 日，召开了第二届董事会审计委员会第一次会议，会议审议了以下内容：1、审议《关于公司 2018 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案》；2、审议《关于公司 2018 年年度报告及其摘要的议案》；3、审议《关于公司 2018 年度财务决算报告的议案》；4、审议《关于公司 2018 年度利润分配预案的议案》；5、审议《关于制定公司〈未来三年（2019 年-2021 年）股东分红回报规划〉的议案》；6、《关于确认 2018 年度日常关联交易的议案》；7、审议《关于预计 2019 年度日常关联交易的议案》；8、《关于续聘公司 2019 年度财务审计机构的议案》；9、《关于公司 2018 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

（二）2019 年 4 月 29 日，召开了第二届董事会审计委员会第二次会议，会议审议了以下内容：审议《关于公司 2019 年第一季度报告的议案》。

(三) 2019 年 8 月 29 日, 召开了第二届董事会审计委员会第三次会议, 会议审议了以下内容: 1、审议《关于公司 2019 年半年度报告及其摘要的议案》; 2、审议《关于公司 2019 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

(四) 2019 年 10 月 29 日, 召开了第二届董事会审计委员会第四次会议, 会议审议了以下内容: 审议《关于公司 2019 年第三季度报告的议案》。

### 三、董事会审计委员会年度主要工作情况

#### (一) 监督及评估外审机构工作

公司董事会审计委员会对公司聘请的年度审计机构天健会计师事务所(特殊普通合伙)的独立性和专业性进行了评估, 并对其执行 2018 年度财务报表审计、内部控制审计工作情况进行了监督评估, 认为天健审计人员配置合理、具有较强的专业胜任能力, 与公司决策层之间也不存在关联关系, 天健为公司出具的财务审计报告客观、公正地反映了公司财务状况, 审计期间未发现在审计过程中存在其他的重大事项, 对天健出具的公司 2018 年度财务会计报表审计意见无异议。

#### (二) 指导内部审计工作

报告期内, 公司董事会审计委员会对公司内部控制制度的建立、完善、执行以及整改情况进行检查和监督, 认为公司内部审计工作制度完善, 内部控制体系运作规范、风险可控。

#### (三) 审阅公司的财务报告并对其发表意见

报告期内, 董事会审计委员会认真审阅了公司的财务报告, 认为公司财务报告真实、准确、完整, 没有发现公司重大会计差错调整、重大会计政策及估计变更以及导致非标准无保留意见审计报告事项, 不存在虚假记载、误导性陈述、重大遗漏的情况。

#### (四) 协调管理层、内部审计部门及相关部门与外部审计机构的沟通

报告期内, 为更好地使管理层、内部审计部门及相关部门与会计师事务所进行充分有效地沟通, 听取了双方的意见后, 积极进行了相关协调工作, 并督促公司内部相关部门对外部审计工作的配合, 提高了相关审计工作的效率。

#### (五) 对续聘会计师事务所发表专业建议

经董事会审计委员会审议表决后，认为天健会计师事务所（特殊普通合伙）在审计过程中认真负责并保持了应有的关注和职业谨慎性，较好地履行自身的责任和义务，建议董事会提请续聘该机构为公司 2019 年度审计机构。

#### （六）对关联交易事项的审核

报告期内，董事会审计委员会按照法律法规和公司《章程》等制度规定，在审议关联交易事项时，认真审阅议案和资料，认为公司 2018 年度日常关联交易不存在损害股东利益的情况，2019 年度的日常关联交易预计情况符合客观实际。

#### 四、 总体评价

报告期内，公司董事会审计委员会积极关注公司发展状况，及时了解公司生产经营情况，充分发挥审计委员会审查、监督等各项职能，对年度内所审议事项进行了认真分析与判断，作出了科学而合理的决策，促进了公司规范运作，提升公司治理水平，切实维护全体股东及公司利益。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司  
董事会审计委员会  
2020 年 5 月 22 日

## 议案七：

### 关于公司 2019 年度监事会工作报告的议案

各位股东及股东代表：

报告期内，公司监事会按照《公司法》、《证券法》、公司《章程》、《监事会议事规则》等有关法律、法规及规定，本着对全体股东负责的精神，恪尽职守，依法独立行使各项职权和义务，对公司董事、管理层等执行公司职务的行为进行了有效的监督，及时掌握公司生产经营、重大事项、财务状况等，促进公司规范运作，现将监事会工作情况汇报如下：

#### 一、监事会会议情况

本报告期内监事会共召开 5 次会议：

（一）2019 年 2 月 1 日，监事会召开第二届监事会第二次会议，审议通过了《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》；

（二）2019 年 4 月 26 日，监事会召开了第二届监事会第三次会议，审议通过了《关于公司 2018 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2018 年年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2018 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2018 年度利润分配预案的议案》、《关于确认 2018 年度日常关联交易的议案》、《关于预计 2019 年度日常关联交易的议案》、《关于公司 2018 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》、《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》、《关于公司向银行申请综合授信额度的议案》共 10 项议案；

（三）2019 年 4 月 29 日，监事会召开了第二届监事会第四次会议，审议通过了《关于公司 2019 年第一季度报告的议案》；

（四）2019 年 8 月 29 日，监事会召开了第二届监事会第五次会议，审议通过了《关于公司 2019 年半年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2019 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》共 2 项议案；

（五）2019 年 10 月 29 日，监事会召开了第二届监事会第六次会议，审议通过了《关于公司 2019 年第三季度报告的议案》。

## 二、监事会工作情况

报告期内，公司监事会按照《公司法》、《证券法》、公司《章程》、《监事会议事规则》和有关法律、法规及规定，对公司依法运作情况、公司财务情况、投资情况等事项进行了认真监督检查，尽力督促公司规范运作。

### （一） 公司依法运作情况

报告期内，监事会列席了历次董事会和股东大会会议，对公司的决策程序和公司董事、高级管理人员履行职务情况进行了监督，认为公司董事会决策程序符合相关规定，未发现有违反法律法规、公司《章程》的行为。公司建立了完善的法人治理结构和严格的内部控制制度，公司董事、高级管理人员依法履职，不存在违反法律法规、公司《章程》或损害公司利益和侵犯股东利益的行为。

### （二） 检查公司财务情况

报告期内，公司监事会对公司各项财务制度的执行情况进行了监督和检查，认为公司认真贯彻国家有关会计制度及相关准则，公司定期报告的编制和审议程序符合法律、法规公司《章程》和公司内部管理制度的各项规定，公司定期报告真实、准确、完整地反映了公司的实际情况，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### （三） 募集资金使用与管理情况

报告期内监事会对公司募集资金使用情况进行了监督检查，认为公司对募集资金使用和管理符合《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》、公司《章程》以及上海证券交易所有关法律法规的规定，不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情形，也不存在违规使用募集资金的情形。董事会编制的《2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》内容真实、准确、完整，与公司募集资金实际使用情况相符。

### （四） 检查公司关联交易情况

报告期内，监事会对公司发生的关联交易进行监督，监事会认为，公司 2019 年度发生的关联交易属于公司正常经营业务，为公司生产经营需要，交易价格体现了公平、公允原则，决策程序合法合规。同时公司严格按照相关法律法规要求认真履行相应的信息披露义务，保证关联交易的公允性和交易行为的透明度，未

发现损害公司利益和中小股东利益的情况。

### 三、2020 年度监事会工作展望

2020 年度，监事会将继续按照公司《章程》、《监事会议事规则》等规定，认真履行职责，恪尽职守，加强与董事会和管理层的沟通协调，对公司的生产经营情况进行监督，切实维护公司及全体股东的合法权益。全体监事会成员将进一步加强政策法规的学习，提供业务水平，认真履行职责。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

监事会

2020 年 5 月 22 日



## 议案八：

### 关于确认 2019 年度日常关联交易的议案

各位股东及股东代表：

根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，结合公司实际经营状况，就公司2019年度发生的日常关联交易，提请董事会对2019年度日常关联交易的发生金额人民币233.08万元以及签约金额人民币77.89万元进行确认，具体情况如下：

#### 一、2019年日常关联交易基本情况

单位：万元

关联交易类别	关联方	关联交易内容	2019 年度预计发生（包括签约）金额	2019 年度实际发生金额	2019 年实际签约金额	差异
接受关联方提供劳务、接受关联方出售产品	浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	50	1.52	0	-48.48
	韩芳女士控股或担任董、高的企业	营销费	1,300	0	71.89	-1228.11
向关联方提供劳务、向关联方销售产品等	浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	50	2.00	0	-48
	杭州悦嘉艺术培训有限公司	商品款	100	0.29	0	-99.71
	韩芳女士控股或担任董、高的企业	商品款	1,500	0.83	0	-1,499.17
	杭州新湖滨商业发展有限公司	物业费	0	21.97	0	21.97

	杭州龙翔商业发 展有限公司	物业费	0	36.96	0	36.96
	杭州银泰购物中 心有限公司	物业费	0	51.80	6.00	57.8
	杭州西溪银盛置 地有限公司	物业费	0	1.33	0	1.33
	杭州湖滨国际商 业发展有限公司	物业费	0	11.91	0	11.91
	杭州新龙翔商业 发展有限公司	物业费	0	23.04	0	23.04
	杭州湖滨环球商 业发展有限公司	物业费	0	81.42	0	81.42
合计			3,000	233.08	77.89	-2,689.04

2019 年，公司与韩芳女士控股或担任董、高的企业由于业务量未达预期进行同类交易的实际发生金额未超过预计金额。

## 二、关联方介绍和关联关系

### （一）关联方基本情况

1、韩芳女士控股或担任董、高的企业（与公司的关联关系：实际控制人控制并担任董事的企业）

序号	公司名称	注册资本	住所	经营范围
1	杭州悦嘉艺术 培训有限公司	100 万人 民币	杭州市滨江区 浦沿街道滨盛 路 4199 号 5-1-6-1 幢 203 室	服务：美术培训，音乐培训，文化艺术交流 活动策划（除演出及演出中介），企业管理 咨询，公关礼仪，会务服务，成年人的非证 书劳动职业技能培训（涉及前置审批的项目 除外）；销售：文化用品。（依法须经批准的 项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2	浙江南都企业 管理服务有限	200 万人 民币	杭州市文新路 369 号	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

	公司			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）
--	----	--	--	--

2、沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业（与公司的关联关系：因沈国军先生直接、间接持有北京银泰置地商业有限公司（以下简称“银泰置地”）95%以上的股份，而银泰置地曾于2018年2月1日前持有公司6%的股份，故沈国军先生系曾间接持有公司5%以上股份的自然人。自2019年2月1日起，沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业不再为公司关联方。以下企业为沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业。）

序号	公司名称	注册资本	住所	经营范围
1	杭州龙翔商业发展有限公司	2000 万人民币	上城区延安路245号	服务：停车服务，房地产开发与经营（杭政储出[2008]39号地块）。（上述经营服务在批准的有效期限内方可经营）。服务：企业管理咨询，房地产投资，物业管理；批发、零售：服装，服饰及辅料，针纺织品，日用百货，珠宝首饰。
2	杭州新湖滨商业发展有限公司	8000 万人民币	杭州市上城区延安路258号	服务：小型车停车场；饮品店（固体饮料）；零售：预包装食品。湖滨地区商贸旅游特设街区的管理；服务：企业管理咨询，物业管理；批发、零售：办公用品，化妆品，黄金饰品，银饰品，珠宝（除古玩），日用百货，工艺美术品。
3	杭州银泰购物中心有限公司	10000 万人民币	杭州市拱墅区丰潭路380号银泰城2幢501室-1	住宿（凭有效许可证，限分支机构经营）。停车服务（《设置路外停车场登记证》），百货的销售，企业管理咨询，投资管理，酒店管理，工程项目管理，经济信息咨询，会展服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，自有房屋租赁，洗车服务，汽车美容服

				务，洗衣服务，健身服务。
4	杭州西溪银盛置地有限公司	40000 万人民币	浙江省杭州市西湖区西溪国家湿地公园福堤 5 号管理用房 108 室	<p>服务：房屋租赁，房地产营销策划，房地产信息咨询，房地产中介服务，停车服务，室内外装饰设计，承接室内装饰工程（涉及资质证凭证经营），企业管理咨询，投资管理（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），酒店管理，工程项目咨询（涉及资质证凭证经营），市场调查，经济信息咨询（除商品中介），企业形象策划，会展服务，设计、制作、代理、发布国内广告（除网络广告发布），计算机软硬件的技术开发、技术咨询、成果转让，成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及前置审批的项目除外）；</p> <p>批发、零售：针纺织品，日用百货，五金交电，化工产品（除化学危险品及第一类易制毒化学品），计算机软硬件，木材，普通机械。（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）。</p>
5	杭州湖滨国际商业发展有限公司	10000 万人民币	杭州市上城区东坡路 7 号 4 楼	<p>服务：湖滨地区商贸旅游特色街居经营管理，停车服务，物业管理；</p> <p>批发、零售：日用百货，珠宝（不含钻石），金银饰品，服装，针纺织品，建筑材料（不含钢材），装饰材料，金属材料，五金交电、机电设备，化工原料（除化学危险品及易制毒化学品），工艺美术品（不含文物）。（涉及配额、许可证、专项规定管理的商品，按有关规定办理申请）（涉及国家规定实施准入特别管理措</p>

				施的除外) (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)
6	杭州新龙翔商业发展有限公司	1000 万人民币	浙江省杭州市上城区东坡路15号	服务: 房地产开发经营, 实业投资(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), 企业管理咨询, 物业管理, 服装修改; 批发、零售: 服装, 服饰及辅料, 针纺织品, 日用百货, 珠宝首饰, 化妆品, 预包装食品, 保健食品, 丝绸, 金银饰品, 电子产品, 通讯设备, 家用电器, 建筑材料, 装饰材料, 眼镜(除角膜接触镜), 工艺美术品, 家具, 家居用品, 字画(除文物), 花卉; 含下属分支机构的经营范围。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
7	杭州湖滨环球商业发展有限公司	1000 万人民币	浙江省杭州市上城区东坡路15-1号	服务: 停车服务, 实业投资(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), 企业管理咨询, 物业管理, 房地产开发经营; 批发、零售: 服装, 服饰及辅料, 针纺织品, 日用百货, 珠宝首饰。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

## (二) 前期同类关联交易的执行情况和履约能力分析

上述关联人经营状况良好, 财务状况稳健。公司根据上述关联人的主要财务指标和经营情况进行分析, 认为上述关联人具有充足的履约能力和支付能力。

## 三、日常关联交易的主要内容和定价政策

上述日常关联交易系在自愿、平等、公平、公允的原则下进行, 交易的价格依据市场公允价格协商或竞标确定, 且原则上不偏离独立第三方的价格或收费标准, 符合公司及全体股东利益。

#### 四、关联交易目的和对上市公司的影响

公司与上述关联方签署物业服务合同、租赁合同等构成的日常关联交易为生产经营所必须，上述合同的定价采用成本测算法为定价依据，交易双方遵循了平等、自愿、公平和诚实信用的原则，未损害公司利益，公司主要业务不会因上述关联交易对关联方形成重大依赖，不会影响公司独立性。

本议案已由公司独立董事发表独立意见。

本议案的审议表决过程中，关联股东韩芳、浙江南都房地产服务有限公司、舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）回避表决。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 22 日

## 议案九：

### 关于续聘公司 2020 年度财务审计机构的议案

各位股东及股东代表：

鉴于自聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司审计机构以来，配合完成了公司的各项审计工作，并按有关规定出具审计报告，对公司持续经营情况比较了解，并能作出客观公正的评价，为此公司拟续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年度财务审计机构。

本议案已由公司独立董事发表独立意见。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 22 日

## 议案十：

### 关于确认公司董事、监事 2019 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

根据 2019 年度公司董事、监事的履职情况，并结合公司 2019 年度的实际经营情况，公司向董事、监事支付的年度薪酬总额为 287.84 万元（税前），具体情况如下：

单位：万元

序号	姓名	职务	2019年薪酬（税前）
1	韩芳	董事长兼总裁	94.95
2	肖小凌	董事	0
3	阙建华	董事兼常务副总裁	87.07
4	金涛	董事	0.00
5	蔡黛燕	独立董事	7.14
6	黄瑜	独立董事	7.14
7	贾生华	独立董事	7.14
8	章文亚	监事	23.34
9	金新昌	监事会主席	29.54
10	韩保华	监事	31.52

说明：

- 1、上述人员涉及兼任职务的，按就高不就低原则领取薪酬，不重复计算。
- 2、公司上述人员因换届、改选、任期内辞职等原因离任、离职的，按其实际任期计算薪酬并予以发放。

本议案已由公司独立董事发表独立意见。

以上议案，请各位股东审议。



南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 22 日

## 议案十一：

### 关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案

各位股东及股东代表：

为进一步提高资金使用效率，合理利用部分闲置募集资金，在不影响募集资金投资项目正常进行和主营业务发展、保证募集资金安全的前提下，公司拟定使用不超过人民币17,000万元的闲置募集资金进行现金管理，该额度可滚动使用，自公司2019年年度股东大会审议通过之日起至2020年年度股东大会召开之日内有效，并提请授权董事长在上述授权期限内行使决策权并签署相关合同文件，具体实现由公司财务管理中心负责组织实施。具体事项情况如下：

#### 一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《关于核准南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可[2017]2333号）核准，并经上海证券交易所同意，南都物业服务股份有限公司首次公开发行人民币普通股（A股）1984.127万股，发行价格为每股人民币16.25元，共计募集资金人民币32,242.06万元，扣除各项发行费用人民币3,493.77万元后的募集资金净额为人民币28,748.30万元。上述募集资金到位情况已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）验证，并于2018年1月29日出具天健验[2018]22号验资报告。

#### 二、募集资金使用情况

截至2019年12月31日，公司首次公开发行股票募集资金投资项目情况如下：

单位：万元

序号	募集资金投资项目	募集资金承诺投资总额	截至2019年末已投入金额
1	物业管理智能化系统项目	7,000.00	232.08
2	全国物业服务业务拓展项目	6,000.00	0
3	社区O2O平台建设项目	3,000.00	582.81
4	公寓租赁服务项目	10,785.80	9,131.66

5	人力资源建设项目	1,962.49	1,146.52
合计		28,748.29	11,093.07

由于募集资金投资项目建设需要一定周期，根据募集资金投资项目建设进度，现阶段募集资金在短期内出现部分闲置的情况。

### 三、本次使用闲置募集资金基本情况

#### （一）现金管理的目的

通过对暂时闲置的募集资金进行适度、适时的现金管理，有利于提高资金使用效率，且能获得一定的投资收益，有利于进一步提升公司整体业绩水平，为公司和股东谋取更多的投资回报。

#### （二）资金来源

本次进行现金管理的资金来源于暂时闲置的募集资金。

#### （三）现金管理的产品品种

公司拟使用部分闲置募集资金投资安全性高、流动性好的保本型产品。现金管理的投资产品需符合《上海证券交易所股票上市规则》、中国证监会《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办法（2013年修订）》、《公司章程》等相关规定。

#### （四）现金管理额度

公司拟使用最高额不超过人民币 17,000 万元的暂时闲置募集资金进行现金管理，该额度可滚动使用。

#### （五）现金管理期限

自公司 2019 年年度股东大会审议通过之日起至 2020 年年度股东大会召开之日有效。闲置募集资金现金管理到期后将及时归还至募集资金专户。

#### （六）现金管理实施单位

现金管理由南都物业服务集团股份有限公司、浙江悦都网络科技有限公司、浙江大悦商业经营管理有限公司进行，授权公司董事长在上述授权期限内及现金管理额度内行使决策权并签署相关合同文件。具体事项由公司财务管理中心负责组织实施。

### 四、投资风险及风险控制措施

### （一）投资风险

尽管公司拟选择保本型理财产品，但金融市场受宏观经济的影响较大，公司将根据经济形势以及金融市场的变化适时、适量地介入，不排除该项投资受到市场波动的影响。

### （二）风险控制措施

1、严格按照公司内控管理相关规定的有关要求开展，审慎筛选投资对象，选择安全性高、流动性好、满足保本要求的投资理财产品，投资理财产品不得质押。

2、公司财务管理中心建立投资台账，及时分析和跟踪产品的净值变动情况，如评估发现存在可能影响公司资金安全的风因素，将及时采取相应措施，控制投资风险。

3、独立董事、监事会有权持续监督与检查募集资金使用情况，必要时可以聘请专业机构进行审计。

4、公司将依据上海证券交易所等监管机构的相关规定，在定期报告中披露报告期内理财产品的购买以及损益情况。

## 五、对公司日常经营的影响

为提高公司资金使用效率，公司对部分暂时闲置的募集资金进行现金管理，在确保不影响募集资金投资计划正常进行的前提下进行，不存在变相改变募集资金用途的情况，不影响公司日常资金正常周转需要，不影响募集资金项目的正常运转，不影响公司主营业务的正常发展。同时能够提高资金使用效率，获得一定的投资收益，进一步提升公司业绩水平，为公司和股东谋取更多的投资回报。

本议案已由公司独立董事发表独立意见。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 22 日

## 议案十二：

### 关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案

各位股东及股东代表：

根据公司经营发展的需要，为更好的提高资金使用效率，公司拟使用最高额不超过人民币 45,000 万元的闲置自有资金进行现金管理，该额度可滚动使用，自公司 2019 年年度股东大会审议通过之日起至 2020 年年度股东大会召开之日内有效，并提请授权公司董事长在上述授权期限内行使决策权并签署合同等文件，具体事项由公司财务管理中心负责组织实施。具体事项情况如下：

#### 一、关于使用暂时闲置的自有资金进行现金管理的情况

##### （一） 现金管理目的

通过对闲置的自有资金进行适度、适时的现金管理，有利于提高资金使用效率，且能获得一定的投资收益，有利于进一步提升公司整体业绩水平，为公司和股东谋取更多的投资回报。

##### （二） 资金来源

本次进行现金管理的资金来源于闲置的自有资金。

##### （三） 现金管理的产品品种

在保证流动性和资金安全的前提下，选择低风险、流动性好的理财投资产品进行投资。

##### （四） 现金管理额度

公司拟使用最高额度不超过人民币 45,000 万元的闲置自有资金进行现金管理，该额度可滚动使用。

##### （五） 现金管理期限

自公司 2019 年年度股东大会审议通过之日起至 2020 年年度股东大会召开之日内有效。

##### （六） 现金管理实施单位

现金管理由南都物业集团服务股份有限公司及子公司进行，授权公司董事长在规定额度范围内及授权期限内行使决策权并签署合同等文件，具体事项由公司

财务管理中心负责组织实施。

## 二、投资风险及风险控制措施

### （一）投资风险

尽管公司拟选择低风险投资品种的现金管理产品，但金融市场受宏观经济的影响较大，公司将根据经济形势以及金融市场的变化适时、适量地介入，不排除该项投资受到市场波动的影响，因此短期投资的实际收益不可预期。

### （二）风险控制措施

公司将遵守审慎投资原则，谨慎筛选发行主体，选择信誉好、资金安全保障能力强的发行机构。按照《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规、《公司章程》办理相关现金管理业务，及时分析和跟踪现金投资产品运作情况，如发现或判断有不利因素，将及时采取相应措施，控制投资风险。财务管理中心建立投资产品台账，及时分析和跟踪投资产品投向、进展情况，一旦发现存在可能影响公司资金安全的风险因素，将及时采取保全措施，控制投资风险。独立董事、监事会有权对公司投资产品的情况进行定期或不定期检查，必要时可以聘请专业机构进行审计。公司将根据有关法律法规及公司《章程》的规定履行信息披露义务。

## 三、对公司日常经营的影响

公司运用闲置自有资金进行现金管理是在确保公司日常运营和资金安全的前提下实施的，不影响公司日常资金正常周转需要，不影响公司主营业务的正常运行。通过对暂时闲置的自有资金进行适度、适时的现金管理，有利于提高自有资金使用效率，且能获得一定的投资收益，有利于进一步提升公司整体业绩水平，为公司和股东谋取更多的投资回报。

本议案已由公司独立董事发表独立意见。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 22 日

## 议案十三：

### 关于公司向银行申请综合授信额度的议案

各位股东及股东代表：

根据公司业务发展需要，为满足日常经营资金需要，公司拟向银行申请总额度不超过人民币 30,000 万元的综合授信额度，董事会授权公司管理层根据实际经营情况的需要，在综合授信额度内办理贷款等具体事宜，同时授权公司董事长签署相关协议和文件。上述授权自公司 2019 年年度股东大会审议通过之日起至 2020 年年度股东大会召开之日内有效，该授权额度在授权期限内可循环使用。授信项目包括但不限于流动资金借款、固定资产贷款、银行承兑汇票、信用证、保函等各类银行融资业务，具体以签署的授信合同为准。

授信额度使用范围为本公司及本公司直接或间接控制的下属企业。

本议案已由公司独立董事发表独立意见。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 22 日

## 议案十四：

### 关于修改公司《章程》办理工商变更登记的议案

各位股东及股东代表：

根据《公司法》（2018 年修订）和证监会《上市公司章程指引》等相关规定拟对公司《章程》相关条款相应修订，同时提请股东大会授权董事会或董事会授权人员办理相应的工商变更登记手续，具体条款修订如下：

原公司《章程》内容	修改后公司《章程》内容
<p><b>第七十八条</b> 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p><b>第七十八条</b> 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。</p> <p>股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
<p><b>第一百五十五条</b> 公司利润分配政策为：</p> <p>(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。</p> <p>(2) 公司的利润分配方案由董事会</p>	<p><b>第一百五十五条</b> 公司利润分配政策为：</p> <p>(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。</p> <p>(2) 公司的利润分配方案由董事会</p>



<p>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。</p> <p>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：</p> <p>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%；</p> <p>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%；</p> <p>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%。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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：</p> <p>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%；</p> <p>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%；</p> <p>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%。</p> <p>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。</p>
--	--

<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(3) 公司现金分红应满足如下条件：除公司有重大投资计划或重大现金支出安排外，在公司该年度或半年度实现的可分配利润(即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润)为正值, 累计可供分配利润为正值，且满足公司正常生产经营的资金需求情况下，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少于当年度实现的可供分配利润的 10%。重大投资计划或重大现金支出安排是指公司未来 12 个月内购买资产、对外投资、进行固定资产投资等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产 10%。</p> <p>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。</p> <p>(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</p>
---	---

<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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</p>
--	---

	<p>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。</p>
--	---

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 22 日

## 议案十五：

### 关于增加经营范围暨修订公司《章程》的议案

各位股东及股东代表：

基于公司业务发展的需要及经营实际情况，拟扩展公司经营范围并相应修订公司《章程》，主要修订情况如下：

原公司《章程》内容	修改后公司《章程》内容
<p><b>第十三条</b> 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》），游泳池的经营和管理（凭许可证经营），城市生活垃圾清运服务（凭许可证经营）。物业管理，酒店管理，家政服务，保洁服务，河道清洁服务，会展服务，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，市政工程、楼宇智能工程的设计、施工，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。（最终以工商登记机关核准为准）</p>	<p><b>第十三条</b> 经依法登记，公司的经营范围：一般项目：物业管理；酒店管理；城乡市容管理；市政设施管理；城市绿化管理；餐饮管理；停车场服务；家政服务；园区管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；航空运营支持服务；航空商务服务；房地产咨询；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；礼仪服务；包装服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；住宅室内装饰装修；住宅水电安装维护服务；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；日用电器修理；水利相关咨询服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑装饰材料销售；安防设备销售；五金产品零售；文具用品零售；家具销售；家用电器销售；日用</p>

	<p>百货销售；农副产品销售；服装服饰零售；厨具卫具及日用杂品零售；办公设备销售；劳动保护用品销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；各类工程建设活动；建设工程设计(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，具体经营项目以审批结果为准)。</p> <p>（最终以工商登记机关核准为准）</p>
--	--

本次修订后的公司经营范围以工商登记机关最终核准为准。若工商登记机关最终核准的内容与公司本次修订内容有差异的，提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人员按照工商登记机关最终核准内容进行公司经营范围和公司《章程》的修订与确认。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020 年 5 月 22 日

## 议案十六：

### 关于变更公司监事的议案

各位股东及股东代表：

公司监事会于近日收到公司监事章文亚女士递交的书面辞职报告。公司监事章文亚女士因个人原因，向公司监事会提出辞职申请，辞职后将不再在公司担任任何职务。

经公司控股股东浙江南都房地产服务集团有限公司提名，监事会同意聘任陈彩萍女士（简历见附件）为第二届监事会监事候选人，任期与第二届监事会一致。

南都物业服务集团股份有限公司

监事会

2020 年 5 月 22 日

陈彩萍女士：女，1984 年 12 月生，中共党员，研究生学历。2010 年 7 月至

2015 年 11 月，历任上海日产康奈可研发中心实验部部长助理，味全食品有限公司大陆事业群总经办科长。2015 年 12 月至今任南都物业服务集团股份有限公司行政副总监。