

南都物业服务集团股份有限公司

2020 年年度股东大会

会议资料



证券简称：南都物业

股票代码：603506

2021 年 5 月 18 日

## 目 录

2020 年年度股东大会会议议程.....	2
2020 年年度股东大会会议须知.....	4
议案一：关于公司 2020 年度董事会工作报告的议案.....	6
议案二：关于公司 2020 年年度报告及其摘要的议案.....	16
议案三：关于公司 2020 年度财务决算报告的议案.....	17
议案四：关于公司 2020 年度利润分配预案的议案.....	20
议案五：关于公司 2020 年度独立董事述职报告的议案.....	21
议案六：关于公司 2020 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 2020 年度监事会工作报告的议案.....	29
议案八：关于续聘公司 2021 年度财务审计机构的议案.....	32
议案九：关于确认公司董事、监事 2020 年度薪酬的议案.....	33
议案十：关于调整独立董事薪酬的的议案.....	35
议案十一：关于补选公司董事的议案.....	36
议案十二：关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案.....	37
议案十三：关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案.....	40
议案十四：关于公司向银行申请综合授信额度的议案.....	42
议案十五：关于修改《公司章程》办理工商变更登记的议案（一）.....	43
议案十六：关于修改《公司章程》办理工商变更登记的议案（二）.....	46

## 2020 年年度股东大会会议议程

### 一、会议时间

现场会议时间：2021 年 5 月 18 日 14:00

网络投票时间：2021 年 5 月 18 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：14:00 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 2020 年年度股东大会会议开始。

#### （二）审议各项议案

- 1、关于公司 2020 年度董事会工作报告的议案；
- 2、关于公司 2020 年年度报告及其摘要的议案；
- 3、关于公司 2020 年度财务决算报告的议案；
- 4、关于公司 2020 年度利润分配预案的议案；
- 5、关于公司 2020 年度独立董事述职报告的议案；
- 6、关于公司 2020 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案；
- 7、关于公司 2020 年度监事会工作报告的议案；
- 8、关于续聘公司 2021 年度财务审计机构的议案；
- 9、关于确认公司董事、监事 2020 年度薪酬的议案；
- 10、关于调整独立董事薪酬的议案；

- 11、关于补选公司董事的议案；
  - 12、关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案；
  - 13、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案；
  - 14、关于公司向银行申请综合授信额度的议案；
  - 15、关于修改《公司章程》办理工商变更登记的议案（一）；
  - 16、关于修改《公司章程》办理工商变更登记的议案（二）。
- （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

## 2020 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 2020 年度董事会工作报告的议案

各位股东及股东代表：

2020 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 2020 年度主要工作情况报告如下：

#### （一）聚力同行，牢守社区基层防疫战线

面对新年伊始突发的新冠疫情，公司第一时间成立疫情防控专项工作组，快速部署防疫工作并督导落实；及时出台《南都物业疫情防控操作手册 1.0》、《南都物业商写复工疫情防控操作手册》，指导不同空间、不同场景的标准化防疫工作；弥补了街道社区防疫工作人手不足、信息渠道不畅的短板，在保障群众生活物资、引导居民科学防疫等方面发挥了积极作用。同时公司为业主增设“零接触”快递配送、“应急蔬菜包”订购等多项服务，解决业主居家隔离期间的生活所需；创新推出员工共享、总部驰援等人员增补计划，缓解一线缺岗压力。

多措并举下，项目防控到位，未出现输入型病例；所有在岗员工防护得当，无一例感染，公司收获了来自业主、业委会和社区的感谢信百余份，慰问物资、慰问金 200 多份；以及来自媒体、行业协会、政府部门的一致好评，公司被浙江省房地产业协会的评为“2020 年度浙江省房地产业协会抗疫突出贡献单位”，在市一级、区一级的防疫工作总结活动中，集团新华三项目管理团队被授予“优秀青年突击队”称号；江滨花园项目经理刘亮获“杭州市最美家园守护者”荣誉；蒋村花园项目经理陈建敏、银领时代项目经理王文山被评为“杭州市抗击新冠肺炎疫情先进个人”；新白马公寓和威尼斯水城项目荣获萧山区住房和城乡建设局颁发的“抗疫先锋物业项目”荣誉，项目经理蔡华学被授予萧山区“抗疫先锋物业个人”称号。

#### （二）稳步向上，保持业务、业绩快速增长

报告期内，虽面临疫情挑战，公司总部及六大战区积极应对，内修管理、外

拓资源，向上拓展进入城市服务领域，横向扩张精耕细分市场业务，经营业绩及管理规模维持快速增长。截至 2020 年 12 月 31 日，公司实现营业收入 141,347.46 万元，较上年同期增长 13.58%，实现归属于上市公司股东净利润 13,787.22 万元，较上年同期增长 21.01%，累计总签约项目 576 个，累计总签约面积约 7,001.62 万平方米，其中住宅类项目为 271 个，签约面积为 4,812.93 万平方米；非住宅类项目为 305 个，签约面积为 2,188.69 万平方米。2020 年 1-12 月公司新签物业服务项目 98 个，较上年新签约项目数增长 27%，新签约面积约 1,138.99 万平方米，较上年新签约面积增长 55.56%。

伴随业绩增长的同时公司的快速发展也获得市场及政府的肯定，在中国指数研究院 2020 中国物业服务百强企业研究及评选中，荣获“2020 中国物业服务百强企业”综合排名第 15 名，“2020 中国产业园区物业管理优秀企业”、“2020 中国特色物业服务领先企业-保障房服务”；在中国物业管理协会 2020 中国房地产及物业服务上市公司测评中，公司荣获“2020 物业服务企业上市公司十强经营绩效领先企业”；在中物研协举办的 2020 物业服务企业综合实力测评中，公司荣获“2020 物业服务企业综合实力 50 强（第 29 名）”、“2020 华东品牌物业服务企业 20 强”、“2020 物业服务市场化运营领先企业”、“2020 特色物业服务品牌企业--城市生活服务商”；在 2020 第四届地新引力峰会物业管理论坛中荣获“2020 中国物业服务力 50 强”；在《经济观察报》主办的 2020 蓝筹物业百强峰会中，荣列“2020 蓝筹物业百强企业”榜单，并荣获“卓越投资价值企业”称号；被浙江省市场监督管理局认定为“浙江省 AAA 级‘守合同重信用’企业”；被浙江省企业信用促进会认定为 2020 年度“浙江省信用管理示范企业”被西湖区物业协会评选为“2020 年度杭州市西湖区物业管理协会先进集体”。

### （三）平台输出，开辟城市服务新航道

经过多年市场化竞争的经验沉淀，公司的产品输出已不再局限于传统物业，正积极布局城市服务领域。报告期内，公司以长三角、中西部内陆城市为核心，持续加大各地项目资源挖掘力度，持续提高区域市场份额；以西安、榆林项目交付为契机，进一步提升集团品牌在西北市场的影响力和号召力；主动进军京津冀地区，成功将物业管理幅域扩至河北省、山东菏泽、河南洛阳等新市场区域；灵



活运用轻资产平台输出模式，赋能区域合作伙伴，2020 年至今先后成立 7 家合资公司，从产业链上游寻求商机和空间资源，为江西景德镇、陕西西安、浙江嘉兴、湖州等地的旧城改造、智慧社区管理、城市空间运营提供服务，丰富公司在城市服务领域的产品供给。截至报告披露日，合作平台已有十余个项目签约落地，部分项目已根据项目阶段提供顾问咨询、案场、前期物业等服务。

公司持续发力开辟新业态，从住宅、商企走向更多非住宅细分业态并逐步夯实；携手杭州运河集团、杭州旅游集团，以运河天地、杭钢工业旧址、夏衍影视文化特色街区等文旅项目为起点，探索“物业+商业文旅”市场；携手之江城投以之江城投总部大厦及一系列安置房为起点，在资产+运营、空间+服务、投资+管理等多方位合作模式上探索之江板块未来社区建设；携手陕西国金实业发展有限公司、西安秦岭阳光企业管理合伙企业（有限合伙），首次参与国企混合所有制改革，增资入股陕西国金现代生活服务有限公司（已更名为陕西国金南都物业服务服务有限公司），打造聚焦中高端商业、医院及园区的物业服务平台；与普洛斯企业发展（上海）有限公司达成战略协议，围绕普洛斯在国内投资运营的仓储物流园区展开合作；此外公司不断锻造内生市场竞争力布局非住宅，新中标洛阳京都肿瘤医院等医院类业态项目，上海交通大学张江科学园、浙江大学校友总部经济园、菜鸟网络嘉兴物流园区等园区类业态项目，浙江海洋大学、景德镇高级技工学校、芜湖市局人民警察培训学校等学校类业态项目，江苏多地社区及街道等市政环卫类业态项目，芜湖县高铁湾沚南站等交通枢纽类业态项目，波司登商学院、德力西云栖创新中心、银泰城等商写类业态项目。

#### （四）优化升级，基于客户资源再挖掘

2020 年，公司基于物业服务规模的扩大及客户资源的积淀持续优化各增值业务，消减疫情负面影响的同时创造盈利增长点。疫情期间，悦都科技针对住宅类项目业主居家隔离阶段迅速推出“守候菜篮子”计划，为杭州地区业主直供基地蔬果与生鲜，该模式落地后公司根据项目需求在全国管辖项目进行推广；积极组织货源，在悦嘉家小程序上线复工复产急需的消毒用品；通过大数据分析，扩充高频消费商品品类，并采用视频直播+限时抢购方式，推送应季食物和节日礼品，提高单户消费能力。

在大业主停工停业期间，乐勤清洁一方面进行清洁机器人试点，探索成本优化方案，另一方面利用自身资源优势，构划并上线“小南阿姨”家政服务产品，拓展收入来源，降低单一业务风险，与公司主业形成良好协同。

大悦商业开展的长租及酒店业务，在受疫情影响情况下，管理团队紧跟疫情发展和防控政策走向，合理调配在岗人员。长租业务方面，提前策划疫情后的营销活动，抓住复工复产的返城高峰，通过 58 平台直播、抖音公众号、短视频、小红书等渠道，以促销及长短租结合方式全力出房，减少门店空置房源。酒店业务方面，快速调整经营方向，通过线上吸引游客、线下承接会务等方式开拓业务。报告期内，大悦商业实现租金收益 2,967.65 万,较上年同期增长 21.74%。

在自身发展的同时，公司战略投资安邦护卫集团，入股当年即迅速实现投资收益，该公司已成功完成股改并已启动 IPO 上市计划，将在综合安保领域与我司实现进一步的产业资源协同发展。

#### （五）创新求变，激发智慧服务内核力

公司自发布会提出“城市空间运营 智慧场景服务”的理念以来，积极调整市场定位，更新品牌形象，挖掘和打造自身“服务力”。2020 年，公司转变视角，思考不同场景下的客户需求以及服务触点，从被动响应走向主动捕捉，从“千人一面”走向“一人千面”，结合物业全生命周期，围绕人、设施、信息三个维度，以倾悦服务、欣悦服务、怡悦服务、信悦服务等 9 大延伸服务为触角，66 个情感体验触点，在不同阶段有针对性开展服务，给客户带来良好的服务体验。

同时，集团积极参与杭州“未来社区”规划建设，从打造社区中脑的站位出发，上连城市大脑，下接家庭小脑，与海康威视签订战略协议，在产品与业务两大板块进行合作，通过智能硬件产品与平台系统的紧密链接，助推未来社区智慧生活服务平台形成；与杭州中房信息科技达成战略合作，进一步探索系统架构整合、数据治理、信息化建设等领域，加速物业数字化管理转型。

#### （六）以人为本，重塑集团管理体系

强大而有活力的组织是战略目标实现的基础。公司原下设十四个事业部重组合并为六大战区，并构建了二级职能组织，集团总部调整为八个中心一个管理部，纵向缩减层级，横向聚合职能，逐步向扁平化管理架构过渡。公司在“员工第一”

的人才策略指引下，革新培训体系，整合形成针对干部提升、潜能孵化、新人融入、专业赋能的“耀锋”、“铸军”、“熔炉”、“百炼”四大系列培训项目，提升现有管理团队综合能力；并通过人才盘点、“梦之生”、“御林军”、“龙跃军、虎跃军计划”等项目充实人才储备。

公司管理体系亦重塑完善，为长远发展奠定续航基础。随着合作平台频繁输出，公司全面构建授权体系，子公司管理体系初步建立，充分吸纳业务意见优化制度评审机制，集团与战区、子公司权责明晰，流程体系配套升级，经营责任制进一步深化推行。

## 二、董事会 2020 年度日常工作情况

### （一）董事会会议召开情况

2020 年度公司共召开 3 次董事会，具体情况如下：

1、2020 年 4 月 29 日，公司召开了第二届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司 2019 年度董事会工作报告的议案》、《关于公司 2019 年年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2020 年第一季度报告的议案》、《关于公司 2019 年度内部控制评价报告的议案》、《关于公司 2019 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2019 年度利润分配预案的议案》、《关于公司 2019 年度独立董事述职报告的议案》、《关于公司 2019 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案》、《关于确认 2019 年度日常关联交易的议案》、《关于续聘公司 2020 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 2019 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辞职的议案》、《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 2019 年年度股东大会的议案》等 19 个议案；

2、2020 年 8 月 25 日，公司召开了第二届董事会第十一次会议，审议通过了《关于公司 2020 年半年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2020 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》等 2 个议案；

3、2020 年 10 月 30 日，公司召开了第二届董事会第十二次会议，审议通过了《关于公司 2020 年第三季度报告的议案》。

#### （二）董事会对股东大会决议的执行

2020 年，公司董事会主持召开了 1 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

2020 年新冠病毒爆发后，全球社会与经济受到巨大影响。物业服务企业作为一线主力抗疫先锋，除了物业服务本职工作外，还承担了链接政府与业主、维护基层社会稳定安宁的责任。经历新冠病毒疫情爆发及后疫情时代防控常态化影响，物业服务行业的重要性得到了社会及业主的普遍认可。伴随国家持续出台重大指导性政策，大力推动物业服务行业多元化可持续发展，行业前景可期。

#### 1、业务边界突破

2021 年 3 月发布的《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中明确提出：“以提升便利度和改善服务体验为导向，推动生活性服务业向高品质和多样化升级。加快发展物业等服务业，加强公益性、基础性服务业供给，扩大覆盖全生命期的各类服务供给。”“提高物业服务覆盖率、服务质量和标准化水平。” 在政策东风指引下，物业服务企业在原有业务板块基

础上逐渐涉足全业态城市服务、旧城改造、环卫一体化等新兴领域，业务边界不断拓展。未来物业服务企业将持续深入参与城市治理领域，发挥精细化、专业化、市场化优势，填补当前城市服务领域的部分短缺或空白，提高城市综合治理水平。

## 2、多元服务深挖

2021 年 1 月，住建部等 10 部门联合印发《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托幼、家政、文化、健康、房屋经纪、快递收发等领域延伸，探索“物业服务+生活服务”模式。根据国家统计局数据，2020 年全国居民社会消费品零售总额达 39 万亿，另外养老、教育、医疗、中介等多元增值服务业务市场同样巨大。物业服务企业在解决社区最后一公里的难点上具有先天优势，政策鼓励物业服务企业拓展经营范围，使物业服务企业拥有更大的信心和积极性开拓增值服务业务，“基础物业服务+多元增值服务”的想象空间进一步被打开。

## 3、智慧物业提速

2020 年 12 月，住建部等 6 部门联合发布《关于推动物业服务企业加快发展线上线下生活服务的意见》，其中，将智慧物业纳入智慧城市网络之下。政策明确了智慧物业建设的方向并为智慧物业建设提供了更多切实的保障并提出推动设施设备管理智能化、实现车辆管理智能化、促进居住社区安全管理智能化。通过科技手段赋能服务力升级已成为行业发展趋势，将助力物业服务企业完成智能化升级，实现降本增效，加速行业的数字化进程，为业主带来智慧美好生活体验。

### （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

公司于 2019 年完成集团化升级，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，强化平台输出

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。一方面，公司将重点布局长三角、中部经济发达城市市场，强化公司现有区域优势，深耕城市，同时辐射周边加速全国性区域覆盖，助推规模增长，进一步实现公司全国化布局经营目标。

此外，公司将利用资本平台，持续完善对外投资整合能力，通过合资合作模式持续输出能力，整合地区资源，加速业务拓展，实现资源分享、协同发展。同时公司将以稳健进取的态度积极探索通过收并购等模式助力公司发展。

## 3、创新业主服务模式，拓展物业服务边界

公司将深化从基础物业服务向城市综合服务的全面转型升级，深度布局社区生活服务、城市空间服务和智慧场景服务三大赛道。在社区生活服务板块，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嘉家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，围绕客户需求，通过引入外部优质资源和运营专业化服务子公司，提供覆盖客户家政、养老、教育、健康、购物、中介等全周期社区生活的多元增值服务；在城市空间服务板块，积极推进全业态大物业战略，覆盖住宅、商办、园区、政府、学校、医院、公建、环卫等各类场景，满足市场全方位需求；在智慧场景服务板块，以未来社区智能生活服务平台建设为契机，以提升科技实力赋能物业服务工作，提升物业服务数字化转型。

### （三）经营计划

2020 年，公司克服了新冠疫情的不利影响，既定发展战略得到了有效的实施。2021 年，公司将继续以“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，助力公司发展战略顺利落地实现。

### 1、业务拓展计划

坚持“市场第一”，整合内外部优势资源，多渠道并举，启动全员营销计划，加快全国市场拓展步伐。公司将持续实践新市场、新业态、新模式的“三新”突破，对战略进入城市进行资源整合及项目挖掘，持续开拓新的战略合作客户。加大力度推进对外合资合作及收并购业务落地达成，突破新的细分市场领域，提升公司发展规模与行业竞争力。

### 2、品质提升计划

服务品质是公司的生命线，公司已初步搭建起“千项千面”的业务运营管理体系，2021 年，公司将对业务全景、业务流程、服务标准、可视化操作手册等体系文件进行更新、升级。管家 2.0 体系将纵向覆盖全客服体系，横向延伸至在管的各类业态项目，提高项目落地率，将精细化、规范化、标准化管理落到实处。同时公司将继续对基础服务设施进行智能化升级，借助 AI、大数据等新技术新设备的运用，提升服务及时性，进一步夯实服务品质，助力客户满意度提升。

### 3、多元发展计划

增值业务是公司经营发展的重要组成部分，在持续拓展基础物业服务规模的同时，公司将深入了解客户需求，不断丰富养老、教育、家政、文化、健康、房屋经纪等增值业务内容，进一步提高增值业务比重。对社区新零售业务，借助大数据分析等工具，悦都科技设计专项营销方案，锁定客户需求、以提高单户消费力和业务体量；对资产管理业务，大悦商业将把握存量时代机遇，做强长租业务、酒店业务，逐步形成品牌效应，实现对外管理输出、运营赋能；乐勤清洁扩大“小南阿姨”品牌在业主群体中的影响力，锁定家政服务套餐客户和定期服务客户，提高消单量和复购率；乐勤楼宇不断夯实智慧安防、智慧通行、智慧楼宇等方面的技术改造、系统运维能力，深度挖掘物业工程改造业务，助推经营规模增长。公司将不断拓展增值业务范围，满足客户全方位需求。

### 4、团队建设计划

在团队建设方面，2021 年公司将实现人才引进、人才激活、人才培养三管齐下。一方面继续加强雇主品牌形象建设及宣传，增强集团对高素质人才的吸引力；另一方面推行内部合伙人机制，充分调动员工的积极性、挖掘潜能，把职业经理人

变成创业者，激发合伙人的创业精神，优化人才调动及内部竞聘机制，激活集团现有人才资源，促进人才配置效率最大化，支撑业务快速发展；同时，深化推行“御林军”、管家 2.0、“梦之生”等核心人才培养项目，为公司发展储备人才资源。

#### 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

2021 年 5 月 18 日



## 议案二：

### 关于公司 2020 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 2020 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 2020 年年度报告全文及摘要。

具体内容详见公司于 2021 年 4 月 24 日在《上海证券报》以及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《南都物业服务集团股份有限公司 2020 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

2021 年 5 月 18 日

### 议案三：

## 关于公司 2020 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 2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 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 2020 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	2020 年度	2019 年度	增减变动幅度 (%)
营业收入	1,413,474,554.67	1,244,468,462.57	13.58%
营业利润	195,684,159.34	175,107,041.42	11.75%
毛利率	21.58%	22.26%	-0.68%
利润总额	195,060,681.59	174,984,282.66	11.47%
净利润	145,311,294.73	120,284,985.06	20.81%
期间费用	134,841,383.38	128,515,100.61	4.92%
归属母公司所有者净利润	137,872,207.71	113,930,766.06	21.01%
基本每股收益（元/股）	1.03	0.85	21.18%

与 2019 年相比，变动幅度超过 15% 的原因说明：

1、净利润较上年增长 20.81%，归属母公司所有者净利润较上年增长 21.01%，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；另本年计提的信用减值损失较上年同期增加，故确认的递延所得税资产增加，确认的企业所得税费用减少导致净利润增加。

2. 基本每股收益较上年增长 21.18%，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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	增减变动幅度 (%)
资产总计	1,755,913,554.00	1,610,451,001.30	9.03%
负债总计	916,071,193.26	876,837,891.09	4.47%
所有者权益	839,842,360.74	733,613,110.21	14.48%
归属于母公司股东权益	825,681,845.58	721,876,844.55	14.38%
少数股东权益	14,160,515.16	11,736,265.66	20.66%

与 2019 年相比，变动幅度超过 15% 的原因说明：

1、截至 2020 年 12 月 31 日，少数股东权益增幅 20.66%，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	2020 年度	2019 年度	增减变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	124,670,675.16	192,693,003.60	-35.30%
投资活动产生的现金流量净额	-108,712,507.91	-224,331,532.43	51.54%
筹资活动产生的现金流量净额	-39,766,828.65	-32,396,648.58	22.75%
现金及现金等价物净增加/（减少）额	-23,808,661.40	-64,035,177.41	62.82%
期末现金及现金等价物余额	308,059,483.64	331,868,145.04	-7.17%

与 2019 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本年较上年同期下降 35.30%，主要系报告期内公司业务受疫情影响，部分大业主收费难度增加。

2. 投资活动产生的现金流量净额为-108,712,507.91 元，比上年同期增加 115,619,024.52 元，主要系公司个别理财产品赎回。

3. 筹资活动产生的现金流量净额本年较上年同期增加 22.75%，主要系公司本年现金分红较上年同期增加。

## 四、2020 年度主要财务指标

单位：元

项目	2020 年度/ 2020 年 12 月 31 日	2019 年度/ 2019 年 12 月 31 日	同比增 减%
基本每股收益（元/ 股）	1.03	0.85	21.18%
稀释每股收益（元/ 股）	1.03	0.85	21.18%
扣除非经常性损益后 的基本每股收益（元/ 股）	0.8	0.61	31.15%
加权平均净资产收益 率（%）	17.89%	16.81%	1.08%
扣除非经常性损益后 的加权平均净资产收 益率（%）	13.84%	12.17%	1.67%
每股经营活动产生的 现金流量净额（元/ 股）	0.93	1.44	-35.42%
归属于上市公司股东的 每股净资产（元/ 股）	5.75	5.38	6.88%

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

2021 年 5 月 18 日

## 议案四：

### 关于公司 2020 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，2020 年度归属于母公司所有者的净利润为 137,872,207.71 元，2020 年度母公司实现净利润 127,611,141.08 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 12,761,114.11 元，公司 2020 年度实际可供股东分配的利润为 339,069,575.51 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 2020 年度利润分配预案为：拟以公司 2020 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 3.085 元（含税），派发现金红利总额为 41,378,174.87 元。当年现金分红数额占 2020 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的 30.01%，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 4 股。转增后，公司总股本将增至 187,777,779 股。

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

2021 年 5 月 18 日

## 议案五：

### 关于公司 2020 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 2020 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 2020 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，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 3 次董事会和 1 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。

2020 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	出席股东 大会次数
黄瑜	3	0	3	0	0	1	1	0	1
蔡黛燕	3	3	0	0	3	1	0	1	1
贾生华	3	3	0	0	3	0	0	1	1

## 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

2020 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 2020 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 2020 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 2020 年度审计机构。

#### （六） 现金分红及其他投资者回报情况

2020 年 4 月 29 日，公司召开第二届董事会第十次会议，审议通过了《关于公司 2019 年度利润分配预案的议案》，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。

公司 2019 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 2019 年年度股东大会审议。

#### （七） 公司及股东承诺履行情况



2020 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 39 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

2020 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。

2021 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

2021 年 5 月 18 日

## 议案六：

### 关于公司 2020 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 2020 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。其中肖小凌先生由于工作调动原因于 2020 年 11 月辞去董事会审计委员会职务，目前公司审计委员会缺额一名。

#### 二、董事会审计委员会会议召开情况

2020 年度董事会审计委员会共召开了 3 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）2020 年 4 月 26 日，召开了第二届董事会审计委员会第五次会议，会议审议了以下内容：1、审议《关于公司 2019 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 2019 年年度报告及其摘要的议案》；3、审议《关于公司 2020 年第一季度报告的议案》；4、审议《关于公司 2019 年度内部控制评价报告的议案》；5、审议《关于公司 2019 年度财务决算报告的议案》；6、审议《关于公司 2019 年度利润分配预案的议案》；7、《关于确认 2019 年度日常关联交易的议案》；8、《关于续聘公司 2020 年度财务审计机构的议案》；9、《关于公司 2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

(二) 2020 年 8 月 25 日, 召开了第二届董事会审计委员会第六次会议, 会议审议了以下内容: 1、审议《关于公司 2020 年半年度报告及其摘要的议案》; 2、审议《关于公司 2020 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

(四) 2020 年 10 月 30 日, 召开了第二届董事会审计委员会第七次会议, 会议审议了以下内容: 审议《关于公司 2020 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 2019 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 2019 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 2020 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 2020 年度日常关联交易不存在损害股东利益的情况。

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

2021 年 5 月 18 日

## 议案七：

### 关于公司 2020 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）2020 年 4 月 29 日，监事会召开了第二届监事会第七次会议，审议通过了《关于公司 2019 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2019 年年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2020 年第一季度报告的议案》、《关于公司 2019 年度内部控制评价报告的议案》、《关于公司 2019 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2019 年度利润分配预案的议案》、《关于确认 2019 年度日常关联交易的议案》、《关于公司 2019 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》、《关于会计政策变更的议案》、《关于变更公司监事的议案》共 13 项议案；

（二）2020 年 8 月 25 日，监事会召开了第二届监事会第八次会议，审议通过了《关于公司 2020 年半年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2020 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；

（三）2020 年 10 月 30 日，监事会召开了第二届监事会第九次会议，审议通过了《关于公司 2020 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《2020 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 2020 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、2021 年度监事会工作展望

2021 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

2021 年 5 月 18 日



## 议案八：

### 关于续聘公司 2021 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2021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

2021 年 5 月 18 日

## 议案九：

### 关于确认公司董事、监事 2020 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

根据 2020 年度公司董事、监事的履职情况，并结合公司 2020 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 304.37 万元（税前），具体情况如下：

单位：万元

序号	姓名	职务	2020年薪酬 (税前)
1	韩芳	董事长兼总裁	104.44
2	阙建华	董事兼常务副总裁	95.9
3	金涛	董事	0
4	蔡黛燕	独立董事	7.14
5	黄瑜	独立董事	7.14
6	贾生华	独立董事	7.14
7	金新昌	监事会主席	29.56
8	陈彩萍	监事	31.52
9	韩保华	监事	21.53
10	肖小凌	董事（离任）	0
11	章文亚	监事（离任）	0
合计			304.37

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

2021 年 5 月 18 日

## 议案十：

### 关于调整独立董事薪酬的议案

各位股东及股东代表：

依据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》等相关规定，鉴于独立董事对公司发展做出的重要贡献，经考察同行业、同地区独立董事的薪酬水平，并结合公司独立董事的工作量及独立董事工作的专业性，拟将公司独立董事津贴标准由每人每年7.14万元（税前）调整为每人每年10万元（税前），自公司2020年年度股东大会通过之日起开始执行。

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

2021年5月18日

## 议案十一：

### 关于补选公司董事的议案

各位股东及股东代表：

为保证公司董事会的有效运作，根据相关法律法规及《公司章程》规定，经董事会提名，提名委员会资格审查通过，董事会同意提名沈慧芳女士为公司第二届董事会董事候选人（简历见附件），任期自2020年年度股东大会审议通过之日起至第二届董事会任期届满之日止。

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

2021 年 5 月 18 日

附件：沈慧芳女士简历

沈慧芳：1972 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生。  
1990 年 3 月至 1994 年 3 月，担任杭州黄龙饭店前厅部督导；1994 年 4 月至 1996 年 3 月，担任浙江建行旅行社亚大部销售经理；1996 年 4 月至 2002 年 7 月，担任浙江绿都宾馆房务总监；2002 年 8 月至 2003 年 10 月任杭州海外海宾馆房务总监；2003 年 11 月至今担任南都物业副总裁。

## 议案十二：

### 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15,000万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2020年年度股东大会审议通过之日起至2021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2020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2020年末已投入金额
1	物业管理智能化系统项目	7,000.00	1,978.08
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	893.26
4	公寓租赁服务项目	10,785.80	10,681.39

5	人力资源建设项目	1,962.49	1,340.60
合计		28,748.29	14,893.33

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15,000万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2020年年度股东大会审议通过之日起至2021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险因素，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

2021 年 5 月 18 日



## 议案十三：

### 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 2020 年年度股东大会审议通过之日起至 2021 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 2020 年年度股东大会审议通过之日起至 2021 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发展。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

2021 年 5 月 18 日

## 议案十四：

### 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：

根据公司业务发展的需要，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 2020 年年度股东大会审议通过之日起至 2021 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

2021 年 5 月 18 日

## 议案十五：

### 关于修改《公司章程》办理工商变更登记的议案（一）

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：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；日用百货销售；农副</p>	<p><b>第十三条</b> 经依法登记，公司的经营范围：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；住宅室内装饰装修；特种设备安装改造修理；第二类增值电信业务；城市建筑垃圾处置（清运）；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；餐饮服务；食品经营（销售预包装食品）（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，具体经营项目以审批结果为准）。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</p>

<p>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；住宅室内装饰装修(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，具体经营项目以审批结果为准)（最终以工商登记机关核准为准）。</p>	<p>务；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；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；专用设备修理；通用设备修理；工程管理服务；物联网应用服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；健身休闲活动；物业服务评估；商业综合体管理服务；水污染治理；供暖服务；居民日常生活服务；单位后勤管理服务；代驾服务；票务代理服务；病人陪护服务；护理机构服务（不含医疗服务）；市场营销策划；专业设计服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；建筑材料销售；灯具销售；电子产品销售；汽车装饰用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）（除依法须经批准的项目外，</p>
--	---

	凭营业执照依法自主开展经营活动) (最终以工商登记机关核准为准)。
--	--------------------------------------

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。

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

2021 年 5 月 18 日

## 议案十六：

### 关于修改《公司章程》办理工商变更登记的议案（二）

各位股东及股东代表：

根据公司 2020 年度的利润分配方案，若经年度股东大会审议批准并实施后，公司注册资本将由 13,412.6985 万元增加至 18,777.7779 万元。

基于上述情况，拟对《公司章程》部分条款具体修订如下：

原《公司章程》内容	修改后《公司章程》内容
<b>第六条</b> 公司注册资本为人民币 13,412.6985 万元。	<b>第六条</b> 公司注册资本为人民币 18,777.7779 万元。
<b>第十九条</b> 公司股份总数为 13,412.6985 万股，公司的股份结构为：普通股 13,412.6985 万股，无其他种类股份。	<b>第十九条</b> 公司股份总数为 18,777.7779 万股，公司的股份结构为：普通股 18,777.7779 万股，无其他种类股份。

上述《公司章程》修订内容将提请股东大会授权董事会，并由董事会授权人员在公司实施完毕 2020 年度利润分配方案后，办理相应的工商变更登记手续。

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

2021 年 5 月 18 日