
南都物业服务股份有限公司
2017 年年度股东大会会议资料



证券简称：南都物业

股票代码：603506

2018 年 5 月 11 日

目 录

2017 年年度股东大会会议议程	1
2017 年年度股东大会会议须知	3
议案一：关于公司 2017 年度董事会工作报告的议案.....	5
议案二：关于公司 2017 年年度报告及其摘要的议案.....	13
议案三：关于公司 2017 年度财务决算报告的议案.....	14
议案四：关于公司 2017 年度利润分配预案的议案.....	18
议案五：关于公司 2017 年度独立董事述职报告的议案.....	19
议案六：关于公司 2017 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案.....	23
议案七：关于公司 2017 年度监事会工作报告的议案.....	26
议案八：关于确认 2017 年度日常关联交易的议案.....	29
议案九：关于预计 2018 年度日常关联交易的议案.....	35
议案十：关于续聘公司 2018 年度财务审计机构的议案.....	40
议案十一：关于确认公司董事、监事 2017 年度薪酬的议案.....	41
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.....	43
议案十三：关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案.....	46
议案十四：关于公司向银行申请综合授信额度的议案.....	48
议案十五：关于变更部分募投项目资金用途的议案.....	49
议案十六：关于修订公司《章程》并办理工商变更登记的议案.....	52

2017 年年度股东大会会议议程

一、会议时间

现场会议时间：2018 年 5 月 11 日 14:00

网络投票时间：2018 年 5 月 11 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，宣布南都物业服务股份有限公司 2017 年年度股东大会会议开始。

（二）审议各项议案

- 1、关于公司2017年度董事会工作报告的议案；
- 2、关于公司2017年年度报告及其摘要的议案；
- 3、关于公司2017年度财务决算报告的议案；
- 4、关于公司2017年度利润分配预案的议案；
- 5、关于公司2017年度独立董事述职报告的议案；
- 6、关于公司2017年度董事会审计委员会履职情况报告的议案；
- 7、关于公司2017年度监事会工作报告的议案；
- 8、关于确认2017年度日常关联交易的议案；
- 9、关于预计2018年度日常关联交易的议案；
- 10、关于续聘公司2018年度财务审计机构的议案；

- 11、关于确认公司董事、监事2017年度薪酬的议案；
 - 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、关于变更部分募投项目资金用途的议案；
 - 16、关于修订公司《章程》并办理工商变更登记的议案。
- (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

2017 年年度股东大会会议须知

为了维护南都物业服务股份有限公司（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、表决投票统计，由一名小股东代表和见证律师计票、一名监事和见证律师参加，表决结果当场以决议形式公布。

九、全体参会人员在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2017年度董事会工作报告的议案

各位股东及股东代表：

2017 年，南都物业服务股份有限公司(以下简称“公司”)董事会根据法律法规履行赋予的职责，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 2017 年度主要工作情况报告如下：

一、公司 2017 年度主要经营状况回顾

(一) 总体经营情况概述

报告期内，公司秉承“让生活更美好”企业使命，坚守“客户第一、诚信、专业、协作、激情、敬业和创新”的七色花文化核心价值观，严格管理，锐意进取，成功实现公司在业务规模、品牌推广、资本市场、并购融合和长租公寓等多方面的重大突破。

1、业务规模再创新高

2017 年，公司挺进江西、安徽、湖北等省。至 2017 年 12 月 31 日，服务版图已覆盖全国十余省（直辖市），稳步推进全国物业服务业务拓展计划。

截止 2017 年 12 月 31 日，公司累计总签约项目 275 个，比上年同期增加 72 个，增长率 35.47%，公司累计总签约面积 3884.95 万平方米，比上年同期增长 736.91 万平方米，增长率 23.41%。

2017 年度公司实现营业收入 81,952.34 万元，比上年同期增长 41.85%；发生营业总成本 72,388.85 万元，比上年同期增长 44.47%；实现营业利润 10,333.76 万元，比上年同期增长 22.47%；实现利润总额 10,292.78 万元，比上年同期增长 20.37%；实现净利润 7,536.67 万元，比上年同期增长 19.70%；实现归属母公司股东的净利润 7,483.24 万元，比上年同期增长 18.85%；实现基本每股收益 1.26 元，比上年同期增长 11.50%。

2、品牌知名度、美誉度持续提升

1) 业绩荣誉

在中国指数研究院举办的 2017 中国物业服务百强企业评选中，公司名列全国 23 位，并荣膺“2017 中国物业服务行业市场化运营领先企业”称号。同年，

公司还被评为浙江省 A 级“守合同重信用”企业，荣获杭州市物业管理协会颁发的 2017 年度行业贡献奖等。

2) 客户满意度

2017 年，公司在园区绿化养护、日常事务处理及时率、信息公布、仪容仪表、服务态度等方面客户满意度均获提升。

3、资本市场实现突破

2017 年 12 月 5 日，公司顺利通过中国证券监督管理委员会第十七届发行审核委员会 2017 年第 61 次发审委会议审核，并于 2018 年 2 月 1 日在上海证券交易所上市发行，成为国内首家登陆 A 股的物业服务企业，为公司持续健康发展打下了坚实的基础。

4、信息化建设取得重要成果

1) 悦嘉家智慧平台

2017 年，悦都科技在产品技术方面，完成对悦嘉家智慧平台的多次系统升级，包括悦购管理、快递代收优化、缴费账单管理、园区 PC 发布、门禁系统改造等，并在 8 大重点研发系统上均取得重要成果，包括缴费系统、三方平台接入、智能人行门禁系统、梯控系统、可视对讲系统、访客系统、手机巡更系统和立屏系统等。

2) 总部信息系统

2017 年，公司完成了对原有协同办公系统的更换，已上线的新系统一期，包括行政、人事、财务、采购等类别近百条流程及营销、合同等模块，进一步提升了公司内部协同效率与规范性。

在财务信息化方面，公司完成财务管理系统一期优化，覆盖旗下各分子公司，财务核算更精细化、标准化；完成系统二期需求调研及部分实施工作，预计于 2018 年分步上线；完成国税开票系统与物业管理系统的对接，实现了在业务系统上直接开具增值税发票。

5、采林物业整合效应初显

2017 年 1 月 16 日，采林物业完成股权转让的工商变更登记，公司取得采林物业 90% 股权，成为采林物业控股股东。

在 2017 年里，采林物业逐步导入物业管理系统、协同办公系统、财务管理系统等公司总部信息化管理工具，与公司管理体系顺利融合，成功完成新项目拓展签约以及老项目到期续约工作。多个在管项目获得荣誉表彰，如“西安市高新区 2016 年度安全生产工作先进基层单位”、“重庆市巴南区物业良好项目”、“2016 年度如皋市住建系统行业管理先进集体”、“第二届‘如城最美’评选最美小区”、“2016 年度宿迁市物业服务优秀示范项目”等。

6、公寓租赁服务业务稳步推进

2017 年，大悦资产位于杭州市滨江区的群岛 MOMA 服务公寓和江干区的群岛 JUNGLE 国际青年社区先后开业。2018 年，大悦资产入选成为杭州市首批住房租赁试点企业之一。

二、董事会 2017 年度日常工作情况

（一）董事会会议召开情况

2017 年度公司共召开 10 次董事会，具体情况如下：

1、2017 年 2 月 28 日，公司召开了第一届董事会第十五次会议，审议通过了《公司 2016 年度总经理工作报告》、《公司 2016 年度董事会工作报告》、《公司 2016 年度财务决算报告》、《公司 2016 年度利润分配预案》、《关于确认公司 2016 年度发生的关联交易的议案》、《关于公司 2017 年度预计日常关联交易的议案》、《关于提请对公司日常关联交易事项进行授权的议案》、《关于续聘公司财务审计机构的议案》、《关于审核公司董事、高级管理人员薪酬的议案》、《关于提请召开公司 2016 年度股东大会的议案》共 10 个议案；

2、2017 年 4 月 5 日，公司召开了第一届董事会第十六次会议，审议通过了《关于调整公司组织机构的议案》；

3、2017 年 4 月 26 日，公司召开了第一届董事会第十七会议，审议通过了《关于与传富置业（成都）有限公司签订〈阿里巴巴西部基地前期物业服务合同〉暨关联交易的议案》及《关于提请召开公司 2017 年第二次临时股东大会的议案》；

4、2017 年 6 月 14 日，公司召开了第一届董事会第十八次会议，审议通过了《关于与杭州银泰购物中心有限公司商业管理分公司签订〈杭州银泰城项目物业服务合同〉暨关联交易的议案》；

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

6、2017 年 7 月 24 日，公司召开了第一届董事会第二十次会议，审议通过了《关于与杭州西溪银盛置地有限公司及其分公司签订西溪银泰中心物业服务合同暨关联交易的议案》及《关于提请召开公司 2017 年第三次临时股东大会的议案》；

7、2017 年 8 月 15 日，公司召开了第一届董事会第二十一次会议，审议通过了《公司 2017 年半年度董事会工作报告》、《公司 2017 年半年度财务决算报告》、《关于确认公司 2017 年半年度关联交易的议案》、《关于提议召开公司 2017 年第四次临时股东大会的议案》共 4 个议案；

8、2017 年 11 月 10 日，公司召开了第一届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》及《关于与杭州新龙翔商业发展有限公司签订〈湖滨银泰三期前期物业服务合同〉暨关联交易的议案》；

9、2017 年 11 月 15 日，公司召开了第一届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于与名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司签订〈淄博名尚银泰城购物中心工程、物业服务合同〉暨关联交易的议案》；

10、2017 年 11 月 22 日，公司召开了第一届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》、《关于确认公司报告期内财务报告的议案》及《关于提请召开公司 2017 年第五次临时股东大会的议案》。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

2017 年，公司董事会主持召开了 6 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

1、消费升级，行业迎来新机遇

国务院办公厅在印发的《关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》中，明确指出要推动物业管理、搬家保洁、家用车辆保养维修等生活性服务规范化、标准化发展。目前我国正处在第三次消费结构升级中，传统的生存型、物质型消费逐步让步于发展型、服务型等新型消费，消费者从最初的应付生活转变为经营生活、享受生活。物业管理行业也正摆脱传统理念的桎梏，不断挖掘行业本身价值，积极向现代服务业转型升级。随着国家产业结构调整，第三产业占 GDP 比重已经达到 51.6%，但与发达国家占比 70%相比，服务业还较大增长空间，物业服务行业处于发展的机遇期。

2、行业规模稳步增长，市场规模持续扩大

中国指数研究院 2017 年发布的报告显示，2016 年全国商品房在管面积约为 185.1 亿平方米，2016 年商品房竣工面积约为 10.61 亿平方米，预计 2017 年全国商品房在管面积将达到 195.7 亿平方米。2012 年-2016 年，商品房竣工面积的年均增速约为 1.6%，按照此增速计算，2020 年物业在管面积将达到 228.6 亿平方米。按百强企业管理项目平均物业费计算，未来五年全国基础物业管理市场规模约为 1.2 万亿元。

3、行业集中度持续提升，市场分化加剧

目前，中国物业管理行业的集中度不高，呈现区域差异性较大的竞争格局。行业处在不断的整合过程中，行业集中度逐渐提升。百强不同层级企业管理面积分化明显，规模较大企业轻松跑赢大市，规模较小企业发展相对平稳。

4、服务全面升级，驱动企业加速发展

物业服务将实现“服务标准化、技术现代化、业务多元化、人才技术化”的全面升级。传统的物业服务业态粗放式、手工式的程度较高，伴随着明显的效率低下、成本重化、服务非标化、管理困难化等先天缺陷。现代化的物业企业将充

分利用科技化、信息化、人工智能等高新技术对传统密集型劳动输出模式转变为针对不同业主需求的集约型现代物业服务模式。

（二）公司发展战略

公司以“让生活更美好”为企业使命，充分利用自身物业服务的技术优势和团队优势，将主营业务做大做强，扩大营业规模，提高利润率，提升品牌影响力，借助互联网与资本市场的力量，力争将公司打造成具有核心竞争力的百年卓越服务企业。

1、增量开发，聚焦优势

公司通过全国网点布局，做好营销网络拓展，获取更多项目；同时寻找并购整合机会，稳步扩大业务规模。在具体策略上，实行聚焦经济重镇、突出商办优势、拓展战略客户的原则：

聚焦经济重镇：公司按照“3+X”城市发展战略，以江浙沪为中心，逐步实现覆盖长三角、渤海湾、珠三角和内陆省会四大城市群的全国布局；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，发挥规模效应。

突出商办优势：在服务百余个商办物业项目的基础上，公司沉淀管理经验为标准化、透明化、专业化的服务产品，力争打造国内商办物业服务领先品牌，与旗下住宅物业服务业务均衡发展。

拓展战略客户：公司进一步加大大客户培育，以优势互补、合作共赢的思路扩大与大客户的合作。

2、存量保有，提升品质

公司充分利用自身物业服务的技术优势和团队优势，通过服务标准化、管理信息化和人力优化等方式，提升服务品质和管理效率，从而提高客户满意度。

服务标准化：公司针对不同建筑类别、不同收费标准的物业，梳理形成分层的标准化服务体系并不断优化。

管理信息化：公司通过信息技术的应用，提升客户体验和便捷性，提高管理效率，降低管理成本。

人力优化：公司优化人力资源，提升人员价值，调整人力成本；坚持文化建设，提高内部管理水平。

3、变量挖掘，模式创新

公司深入挖掘客户需求，以客户满意为前提，积极创造社区商业服务机会，提高物业增值服务附加值，用多样化的经营模式来增强公司的盈利能力。

悦嘉家社区生活服务平台：公司以子公司浙江悦都网络科技有限公司（悦都科技）为主要平台，通过与互联网结合的方式，优化物业服务，缩短响应时间，提升服务效率，并使服务更精准、更到位，同时创新社区服务类别，接入多种第三方服务，例如家政、幼托、养老、健康、培训等，使得社区服务多样化，业主需求得到全方位满足，努力成为未来社区服务的整合者与领跑者。

公寓租赁服务：公司以子公司浙江大悦资产管理有限公司（大悦资产）为载体，依托南都物业综合运营实力与设计、开发资源，以住宅社区、企业园区客群为入口，以“产品+互联网+社群”为手段，打造“群岛”品牌租赁公寓，致力于实现客户投资、持有资产的持续增值，做高成长力的资产管理服务商。

（三）经营计划

2018 年，公司将继续秉承“让生活更美好”使命，通过积极开拓外部市场，加强营销能力，挖掘客户需求，做好经营管理，确保公司持续健康发展，完成董事会下达的各项指标和任务。

1、市场开发计划

随着国内经济的快速发展，居民生活服务、商办综合服务需求不断提升，物业服务行业将迎来转型升级的大好机会。公司将全面推进全国化市场拓展计划，加大品牌推广力度，积极推进并购合作，与更多有实力的开发企业形成合作关系，深耕已进入的城市周边市场。

2、品质管控计划

公司坚守“客户第一、诚信、专业、协作、激情、敬业和创新”的七色花文化为核心价值观，把握客户需求，提升服务质量，将品质打造作为企业立身之本。公司将根据物业项目的类型和定位，建立并不断优化标准化服务产品体系；由事业部负责人、区域负责人及优秀项目负责人组建项目运营专家库，参与项目品质检查工作，切实提升项目品质，有效解决项目运营过程中碰到的难点与痛点问题；全面推进第三方满意度调查和问责机制。

3、人力资源计划

公司将继续优化人力资源管理体系，完善岗位职责、考核激励、培训教育等体系建设，形成良性竞争机制，营造和谐的用人环境。公司将根据实际情况和未来发展规划，在公司中高层管理者中，继续引进和储备市场营销、质量控制、经营管理等各方面的优质人才，优化人才结构；在基层管理者特别是项目经理中，加大“80后”、“90后”、本科生比例，建立有知识、勤思考、能担当的一线管理者团队。

4、增值服务计划

公司对于增值服务加强统筹管理，整合公司商业资源，挖掘潜在客户需求，提高公司多种经营收益。在项目，公司计划对项目物业服务中心进行功能升级，在保证物业服务品质的同时，增加社区客厅、快递包裹室、儿童游玩区、商品展示等场地，与业主进行娱教互动，推广业主需求较高的增值服务内容。

5、公司治理计划

公司将以此次成功上市为契机，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。

上述经营计划并不构成业绩承诺，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。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年5月11日

议案二：

关于公司2017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2017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》（2017年修订）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最新发布的相关文件的基础上，及时编制并完成了公司2017年年度报告全文及摘要。

具体内容详见公司于2018年4月21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）披露的《南都物业服务股份有限公司2017年年度报告》正文及其摘要。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年5月11日

议案三：

关于公司2017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 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 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 2017 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（合并报表数据，下同）

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	增减变动幅度（%）
营业收入	819,523,428.66	577,745,318.77	41.85%
营业利润	103,337,614.24	84,378,498.15	22.47%
毛利率	24.35%	27.11%	-2.77%
利润总额	102,927,773.44	85,510,664.17	20.37%
净利润	75,366,681.47	62,964,778.66	19.70%
期间费用	97,058,720.24	66,961,862.59	44.95%
归属母公司所有者净利润	74,832,415.45	62,964,778.66	18.85%
基本每股收益（元/股）	1.26	1.13	11.50%

与 2016 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 41.85%，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，同时新增收购采林物业等综合因素导致。

2. 营业利润较上年同比增长 22.47%，低于营业收入增长幅度，主要系公司物业管理的项目增加导致相应的成本费用增加；大悦资产和悦都科技因 2017 年处于投入期，成本费用增加导致营业利润减少。

3. 利润总额较上年增长 20.37%，净利润较上年增长 19.70%，归属母公司所有者净利润较上年增长 18.85%，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，以及报告期内新增收购采林物业增加当年利润所致。

4. 期间费用较上年增长 44.95%，其中，销售费用较上年同期增长 63.60%，主要为业务增长带来营销费用的增加；管理费用较上年同期增长 48.66%，主要是公司在报告期内招聘管理人员以满足公司日益增长的经营需求以及子公司大悦资产及采林物业纳入合并导致费用的增加；财务费用较上年同期减少主要是公司报告期内由于公司经营情况良好，银行存款增加导致利息收入的增加。

二、资产负债变动情况

单位：元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	增减变动幅度 (%)
资产总计	810,404,394.24	572,973,104.53	41.44%
负债总计	525,840,077.54	336,431,395.68	56.30%
所有者权益	284,564,316.70	236,541,708.85	20.30%
归属于母公司股东权益	283,374,124.11	236,541,708.85	19.80%
少数股东权益	1,190,192.59	0.00	/

与 2016 年相比，变动幅度超过 15% 的原因说明：

1. 截至 2017 年 12 月 31 日，资产总额较年初余额增加 237,431,289.71 元，增幅 41.44%，其中，流动资产比年初余额增加 145,076,705.49 元，主要系货币资金及应收账款的增加；非流动资产比年初余额增加 92,354,584.22 元，主要是公司新增收购采林物业导致商誉增加以及新增大悦资产装修费形成长期待摊费用的增加。

2. 截至 2017 年 12 月 31 日，公司负债总额 525,840,077.54 元，较年初增加 189,408,681.86 元，增幅 56.30%，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以及公司加强预收催缴力度和新项目交付较多导致预收账款的增加。

3. 截至 2017 年 12 月 31 日，所有者权益总额 283,374,124.11 元，较年初增加 48,022,607.85 元，增幅 20.30%，主要系公司持续稳定经营导致利润的增加。

4. 少数股东权益较年初增加 1,190,192.59 元，主要系报告期内公司收购采林物业 90% 股权，为非同一控制下企业合并，其中少数股东持股 10%。

三、现金流量变动情况

单位：元

项目	2017 年度	2016 年度	增减变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	175,690,458.69	63,296,465.37	177.57%
投资活动产生的现金流量净额	67,586,901.31	-6,121,138.16	/
筹资活动产生的现金流量净额	-32,630,537.59	98,250,000.00	/
现金及现金等价物净增加/（减少）额	210,646,822.41	155,425,327.21	35.53%
期末现金及现金等价物余额	475,177,963.62	264,531,141.21	79.63%

与 2016 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 17,569.05 万元，比上年同期增长 177.57%，主要系报告期内公司新项目交付导致营业收入增加，在管项目预收催缴力度加强导致预收账款的增加；

2. 投资活动产生的现金流量净额为 6,758.69 万元，比上年同期增加 7,370.80 万元，主要系公司收回理财投资款所致；上年为负数，主要系公司购买理财产品导致现金流出；

3. 筹资活动产生的现金流量净额为 -3,263.05 万元，比上年同期减少 13,088.05 万元，主要系公司在报告期内分配股利导致的现金流出；上年同期筹资活动产生的现金流量净额为 9,825.00 万元，主要系增加注册资本取得的现金流入。

四、2017 年度主要财务指标

项目	2017 年度/ 2017 年 12 月 31 日	2016 年度/ 2016 年 12 月 31 日	同比增减
基本每股收益（元/股）	1.26	1.13	11.50%

稀释每股收益（元/股）	1.26	1.13	11.50%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	1.17	1.01	15.84%
加权平均净资产收益率（%）	29.58%	38.93%	-24.01%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	27.46%	34.70%	-20.86%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	2.95	1.06	177.57%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.76	3.97	19.78%

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年4月20日

议案四：

关于公司2017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，2017年度归属于母公司所有者的净利润为74,832,415.45元，2017年度母公司实现净利润82,349,048.09元，根据《公司法》、《企业会计准则》以及本公司《章程》的规定，提取10%法定盈余公积8,234,904.81元，加上年初未分配利润70,889,405.93元，减去本年实际分配利润28,000,000.19元，公司2017年度实际可供股东分配的利润为117,003,549.02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2017年度利润分配预案为：拟以公司2018年2月1日的总股本79,365,080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23,809,524.00元。当年现金分红数额占2017年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的31.82%，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103,174,604股。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年5月11日

议案五：

关于公司2017年度独立董事述职报告的议案

各位股东及股东代表：

作为南都物业服务股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，根据《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》、公司《章程》、《独立董事工作制度》等相关法律法规、规章制度的规定和要求，认真、勤勉、谨慎地履行独立董事职责，出席 2017 年度公司股东大会、董事会及各专门委员会会议，认真审核公司提交董事会和董事会专门委员会的相关事项，充分发挥独立董事的作用，维护公司全体股东的合法权益，并按规定对公司相关重大事项发表了公正、客观的独立意见。现将 2017 年度履行职责情况述职如下：

一、独立董事的基本情况

黄瑜女士：1967 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，现任公司独立董事。

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

蔡黛燕女士：1971 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，高级会计师、注册会计师、注册税务师、注册资产评估师，现任公司独立董事。

1993 年 6 月至今，担任浙江之江资产评估有限公司副总经理、董事；1999 年 6 月至今，担任浙江之江会计师事务所有限公司副所长、董事；2004 年 7 月至今，担任杭州杭瑞税务师事务所有限公司执行董事兼所长；2016 年 3 月至今，担任公司独立董事。

张法荣先生：1964 年 1 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，副教授，现任公司独立董事。

1987 年 9 月至 1998 年 9 月，就职于杭州大学经济学院，历任房地产研究所

所长、经济管理系主任；1998 年 9 月至 2003 年 5 月，担任浙江南都房产集团有限公司副总裁；2004 年 6 月至 2016 年 9 月，历任浙江郡原地产股份有限公司执行总裁、总裁、行政总裁、董事；2016 年 10 月至今，担任浙江蓝城建设管理有
 限公司副总裁、执行总裁；2016 年 3 月至今，担任公司独立董事。

作为公司独立董事，我们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、独立董事年度履职情况

报告期内，公司共召开了 10 次董事会和 6 次股东大会，我们按照法律、法规和规章制度的要求，勤勉履行职责，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，无缺席和委托其他董事出席会议的情况。履职期间，我们积极了解公司经营情况，与相关人员沟通，对重要事项进行了必要的核实，能够做到认真审议董事会的各项议案，发表独立意见。我们认为公司在 2017 年召集召开的董事会、股东大会均符合法定程序，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。2017 年我们对董事会各项议案没有提出异议，全部投了赞成票。

2017 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				参加股东大会情况
	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	10	2	8	0	0	3	1	0	6
蔡黛燕	10	10	0	0	3	3	0	1	6
张法荣	10	10	0	0	3	0	0	1	6

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

报告期内公司发生的关联交易已按照公司《章程》等制度规定履行了相关程序。作为公司独立董事我们认为，2016 年度发生的关联交易事项，遵循了平等、自愿、等价、有偿的原则，有关协议所确定的条款是公允且合理的，关联交易的价格以市场价格为基础，不存在损害公司及其他股东利益的情况。公司发生的关联交易，已履行了相关审批程序。

（二）对外担保及资金占用情况

报告期内，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）高级管理人员提名以及薪酬情况

报告期内，公司提名和聘任高级管理人员的程序合法规范；聘任的高级管理人员符合《公司法》及公司《章程》相关规定，具备担任上市公司高级管理人员的任职资格和能力，未发现所聘任的高级管理人员有违反《公司法》有关规定的情况，也不存在其被中国证监会确定为市场禁入者的现象。

公司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。报告期内，高级管理人员在公司领取报酬遵照公司绩效考核标准和薪酬分配方案，不存在损害公司及股东利益的情形。

（四）聘任或者更换会计师事务所情况

为公司提供审计服务的天健会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券期货相关业务审计资格，在为公司进行年度财务审计过程中，严格遵守企业会计准则及注册会计师职业道德，认真履行了双方规定的义务和责任。经 2017 年 3 月 20 日召开的公司 2016 年年度股东大会审议通过，继续聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为 2017 年度财务审计机构。

（五）现金分红及其他投资者回报情况

经 2017 年 3 月 20 日召开的公司 2016 年年度股东大会审议通过，公司 2016 年度利润分配方案为：以 2016 年年末总股本 59,523,810 股为基数，向全体股东每 10 股派现金 4.7040 元（含税）。2017 年 5 月，利润分配工作已办理完毕。

公司严格按照公司《章程》中有关规定执行了现金分红政策，兼顾了公司与

股东的利益，有利于公司实现持续、稳定、健康的发展。

（六）公司及股东承诺履行情况

报告期内，公司首次公开发行股份并上市，公司和相关股东作出了一系列承诺，如股份锁定、股份减持等相关承诺。截止报告期末，公司和相关股东严格履行相关承诺。

（七）内部控制的执行情况

公司已根据有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件的规定以及公司生产经营管理实际需要，建立了较为完善的内部控制制度体系，并得到了有效地执行，保证了公司各项业务活动的规范有序运作，在公司经营管理的各个关键环节中起到了较好的控制和防范作用。2017 年，公司未发生违反《企业内部控制基本规范》和公司内部控制制度的情形。

（八）董事会以及下属专门委员会的运作情况

报告期内，董事会及各专门委员会勤勉尽责，严格按照相关议事规则的要求开展工作，积极建言献策，公司管理层充分听取相关意见和建议，为公司的科学决策、规范运作发挥了重要作用。

四、总体评价和建议

2017 年度，我们本着对全体股东认真负责的精神，积极参加公司董事会和股东大会会议，认真履行各项职责，充分发挥专业特长，积极了解公司的经营和依法运作情况，对董事会各项议案进行了认真审议，为董事会的决策提供更多建设性的意见和建议，实施了有效的指导、检查和监督。

2018年，全体独立董事将继续独立公正地履行职责，进一步提升公司治理水平，维护公司及全体股东的合法权益。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司独立董事

黄瑜 蔡黛燕 张法荣

2018年5月11日

议案六：

关于公司2017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》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司董事会审计委员会运作指引》和公司《章程》、《董事会审计委员会工作细则》等有关规定，公司董事会审计委员会积极开展各项工作，认真履行职责，发挥了应有的作用。现就2017年度审计委员会履职情况作如下汇报。

一、董事会审计委员会基本情况

公司董事会审计委员会由独立董事蔡黛燕女士、张法荣先生及董事肖小凌先生三名成员组成。其中董事会审计委员会召集人由具备会计专业背景的独立董事蔡黛燕女士担任。审计委员会各成员具有能够胜任审计委员会工作职责的专业知识和商业经验，符合上海证券交易所的规定及相关制度的要求。

二、董事会审计委员会会议召开情况

2017年度，公司董事会审计委员会共召开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：

1、2017年2月28日，召开了第一届董事会审计委员会第四次会议，会议审议了以下内容：（1）审议《公司2016年度财务决算报告》；（2）审议《公司2016年度利润分配预案》；（3）审议《关于确认公司2016年度发生的关联交易的议案》；（4）审议《关于公司2017年度预计日常关联交易的议案》；（5）审议《关于续聘公司财务审计机构的议案》；（6）审议《公司2016年度董事会审计委员会工作报告》；

2、2017年8月15日，召开了第一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《公司2017年半年度财务决算报告》；（2）审议《关于确认公司2017年半年度关联交易的议案》；

3、2017年11月22日，召开了第一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《关于公司前期会计差错更正的议案》；（2）审议《关于确认公司报告期内财务报告的议案》。

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2016年度财务报表审计工作情况进行了监督，认为天健与公司之间不存在可能影响独立性的关系和事项，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、经营成果和现金流量，对天健出具的公司2016年度财务会计报表审计意见无异议。

鉴于天健对公司的审计工作完成情况较好，审计委员会建议董事会继续聘请天健为公司2017年度外部审计机构。

（二）指导内部审计工作

报告期内，审计委员会审阅了公司年度内部审计工作计划，积极督促公司内部审计计划的实施。经审阅内部审计工作报告，未发现公司内部审计工作存在重大问题，认为内部审计工作能够有效运作。

（三）审阅公司的财务报告并对其发表意见

报告期内，审计委员会审阅了公司的定期财务报告，认为公司财务报表能够真实、准确、完整地反映公司经营管理结果和财务状况，不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏的情况，导致非标准无保留意见审计报告的事项等。

（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，审计委员会充分听取各方意见，积极展开协调工作，使公司管理层、内部审计部门及相关部门与会计师事务所的沟通更为有效，提高了审计工作的效率。

（五）对续聘会计师事务所发表专业建议

通过监督指导公司2017年年度审计工作并持续与年审项目负责人和相关审计人员进行沟通，公司董事会审计委员会对2017年度公司聘请的天健会计师事务所（特殊普通合伙）在年审过程中的执业表现和工作成果进行了总结和评价，认

为年审会计师能够遵循独立、客观、公正的执业准则，较好地履行自身的责任和义务，圆满完成了年审相关工作，我们建议续聘天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度财务审计机构。

（六）对关联交易事项的审核

2017年，公司董事会审计委员会认真履行职责，重点关注公司关联交易事项的规范运作情况，董事会审计委员会认为：报告期内，公司关联交易在执行时严格遵照公司《章程》中有关关联交易决策权力与程序的相关规定，关联交易的定价公允、合理，未损害公司和股东的利益。

四、总体评价

报告期内，公司董事会审计委员会依据《上市公司董事会审计委员会运作指引》以及公司《董事会审计委员会工作细则》等相关规定，充分发挥了审计委员会的审查、监督作用，切实履行了审计委员会的责任和义务。

2018年，审计委员会将更加恪尽职守，密切关注公司的内部审计工作及公司内外部审计的沟通，充分发挥审计委员会的监督职能，进一步规范公司运作。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会审计委员会

2018年5月11日

议案七:

关于公司 2017 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,认真履行各项职权和义务,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,并不定期的检查公司经营和财务状况,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) 2017 年 2 月 28 日,监事会召开第一届监事会第六次会议,审议通过了《公司 2016 年度财务决算报告》、《公司 2016 年度利润分配预案》、《关于确认公司 2016 年度发生的关联交易的议案》、《公司 2016 年度监事会工作报告》共四项议案。

(二) 2017 年 4 月 5 日,监事会召开了第一届监事会第七次会议,审议通过了《关于更换公司监事的议案》、《关于提请召开公司 2017 年第一次临时股东大会的议案》共二项议案。

(三) 2017 年 4 月 25 日,监事会召开了第一届监事会第八次会议,审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》。

(四) 2017 年 8 月 15 日,监事会召开了第一届监事会第九次会议,审议通过了以下议案:《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》。

(五) 2017 年 11 月 22 日,监事会召开了第一届监事会第十次会议,审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》及《关于确认公司报告期内财务报告的议案》。

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，本着对公司和股东负责的态度，认真履行监督职责，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，依法对公司运作情况进行监督，认为公司重大经营决策程序合法有效，公司董事、高级管理人员在执行公司职务时，均能认真贯彻执行法律法规、公司《章程》和股东大会、董事会决议，未发现公司董事、高级管理人员在履行公司职务时违反法律法规、公司《章程》或损害公司和股东利益的行为。

（二）检查公司财务的情况

报告期内，公司监事会认真检查和审核了本公司的会计报表及财务资料，认为本年度公司财务制度健全，财务管理运作规范，公司出具的财务报表完整，账目清晰，能完整真实反映公司的财务状况和经营情况。天健会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的财务报告进行审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

（三）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 2017 年度发生的关联交易事项符合公司《章程》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，有利于提升公司的业绩，交易过程不存在利益输送，没有违反公平、公正、公开的原则，不存在损害公司和股东利益的行为。

三、2018 年度监事会工作展望

当前，公司面临的困难和问题还很多，行业整体竞争激烈、成本压力增大，对服务质量和成本控制提出了更高的要求，因此我们要齐心协力，奋发努力，抓住机遇，促进公司的稳定发展。监事会将紧紧围绕公司 2018 年的经营目标和工作任务，进一步加大监督的力度，认真履行监督检查职能，以财务监督为核心，强化资金的控制及监管，切实维护公司及股东的合法权益。

（一）继续探索、完善监事会工作机制和运行机制。按照公司《章程》规定，完善监事会各项制度，加强与董事会工作沟通，坚持以财务监督为核心，完善大额资金运作的监督管理，确保公司资产的保值增值。

（二）坚持定期对主要部门经营和资产管理情况、成本控制管理、财务规范化建设进行制度的检查，及时掌握公司生产经营和经济运行情况，掌握公司执行有关法律法规和遵守公司《章程》的情况，掌握公司的经营状况。

（三）坚持不定期地对公司董事及高级管理人员履职情况进行检查。督促董事及高级管理人员认真履行职责，并对其经营管理的业绩进行评价。

（四）继续加强监事会的自身建设，积极参与公司在管项目服务，业务合同谈判等。监事会成员要注重自身业务素质的提高，加强会计知识、审计知识、金融业务等知识的学习，切实维护股东的权益。

2018 年度，监事会将一如既往地支持配合董事会和管理层依法开展工作，我们将遵守国家政策和公司《章程》，建立有效的工作机制。全体监事会成员将以维护公司及各股东利益为一致目标，诚信正直、勤勉工作，完成公司 2018 年度的任务目标。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

监事会

2018年5月11日

议案八：

关于确认2017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2017年度发生的日常关联交易，提请股东大会对2017年度日常关联交易的发生金额4,059.35万元进行确认，具体情况如下：

一、2017年日常关联交易基本情况

单元：万元

关联交易类别	关联方	关联交易内容	2017年度预计金额	2017年度实际发生金额
接受关联方提供劳务	韩芳女士控股或担任董、高的企业	杭州南郡广告策划有限公司	广告费	34.95
		浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	3.38
	沈国军先生控股或担任董、高的企业	杭州龙翔商业发展有限公司	垃圾清理费	2.17
	小计			100.00
向关联方提供劳务	沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业	杭州新湖滨商业发展有限公司	物业费	275.66
		杭州龙翔商业发展有限公司	物业费	437.54
		杭州银泰购物中心有限公司	物业费	1,144.05
		传富置业（成都）有限公司	物业费	563.50
		名尚银泰城（淄博）商业发展有限公司	物业费	302.98
		杭州西溪银盛置地有限公司	物业费	910.01
		金华市传云物联网技术有限公司	物业费	200.44
		杭州湖滨国际商业发展有限公	物业费	114.66

		司			
		杭州新龙翔商业发展有限公司	物业费		59.01
		浙江银泰商业管理有限公司	物业费		11.00
	小计			5,400.00	4,018.85
合计				5,500.00	4,059.35

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	杭州南郡广告策划有限公司	50 万人民币	浙江省杭州市西湖区高技街 30 号 226 室	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。
2	浙江南都企业管理服务有限公司	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（不含办班培训），日用百货的销售。

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。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	传富置业（成都）有限公司	9300 万美元	中国（四川）自由贸易试验区成都高新区世纪城南路 599 号 4 栋 505 室	在成都高新区南部新区[宗地编号为 GX21(243/211/252):2010-142]从事房地产开发、销售、出租；酒店经营的管理；在自建的商场内从事商业百货经营；写字楼开发；房地产咨询；以及停车场经营。
5	名尚银泰城（淄博）商业	15666 万人民币	淄博高新区鲁泰大道以北西	商业项目的投资、规划、设计、及运营管理；受委托进行经营管理服务、营销策划；商业

	发展有限公司		六路以东（溧博名尚国际社区商业楼）	地产策划；商业信息技术开发应用服务；店铺招商与租赁；房屋租赁；商业地产中介；物业管理；代理国内外广告业务
6	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	服务：房地产开发，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，室内外装饰设计，承接室内装饰工程，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，承办会展，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）；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。
7	金华市传云物联网技术有限公司【注】	8500 万人民币	浙江省金华市金义都市新区广渠街 1 号 10 号楼	站场：货运站（场）经营（货运配载、货运代理、仓储服务） 物联网络软件和物流网络技术的研发、设计、开发与制作、销售，并提供相关技术咨询与技术服务；国内货物运输代理，人力搬运装卸服务，货运信息咨询服务；仓储服务（除危险品），仓储物流设备的批发与零售；自有房屋租赁、物业服务；为电子商务企业提供住所托管；代理企业登记；年度报告的申报；代理记账；为托管企

				业提供各类法律文件的收递，客户接待、来电转接、安排会议的商务秘书服务。
8	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	湖滨地区商贸旅游特色街居经营管理；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）的批发、零售（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）；物业管理的服务。
9	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。
10	浙江银泰商业管理有限公司	10000 万人民币	杭州市拱墅区丰潭路 380 号银泰城 2 幢 701 室-2	商业品牌管理；日用百货的销售；物业管理；企业管理咨询；经济信息咨询；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、代客理财等金融服务）；工程项目管理（凭资质证书经营）；会展服务；广告设计、制作、代理、发布（除网络广告发布）

注：金华市传云物联网技术有限公司为曾于 2018 年 2 月 1 日前间接持股 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，至 2017 年 2 月 22 日后，金华市传云物联网技术有限公司已不再为公司关联方。

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）、北京银泰置地商业有限公司回避表决。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018 年 5 月 11 日

议案九：

关于预计2018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，公司预计2018年度与关联方之间发生总金额不超过6,510万元人民币的日常关联交易，预计在2018年度与关联方签订总金额不超过13,050万元人民币的日常关联交易合同，具体情况如下：

一、预计2018年度日常关联交易情况

（一）2018年度预计与关联方之间发生关联交易的金额【注1】

单元：万元

关联交易类别	关联方	交易内容	2017 年实际 发生金额	2018 年预计发生金 额	本次预计金额与上 年实际发生金额差 异较大的原因
接受关联方提供劳 务	沈国军先生控 股或担任董、 高的企业	垃圾清运费、服务费等	2.17	10	
向关联方提供劳 务	沈国军先生及 其亲属控股或 担任董、高的 企业	物业服务费等	4,018.85	6,500	
		合计	4,021.02	6,510	

注1：2018年预计与关联方之间发生关联交易的金额，包括既有合同及有可能新签合同在2018年度中可能发生的金额。

（二）2018 年度预计与关联方之间签订关联交易合同的金额【注 2】

在 2018 年预计与关联方签订的关联交易合同金额的范围内，提请授权公司董事长行使决策权并签署合同等文件。

单元：万元

关联交易类别	关联方	预计签约金额
向关联方提供劳务	杭州新湖滨商业发展有限公司【注3】	350.00
	杭州湖滨国际商业发展有限公司【注3】	200.00
	杭州新龙翔商业发展有限公司【注3】	250.00
	杭州银泰购物中心有限公司	3,000.00
	杭州西溪银盛置地有限公司	2,000.00
	杭州龙翔商业发展有限公司	250.00
	沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业【注4】	7,000.00
	小计	13,050.00

注2：公司预计与关联方签订的物业服务合同的总金额，并不等同于预计向关联方收取物业费金额。物业服务合同的总金额系全体业主向公司支付的物业费总额，若开发商将物业出售或出租，则出售或出租部分的物业费由相应的业主/物业使用人交纳，开发商（即关联方）仅需支付其自有或控制部分的物业费，该部分费用被确认为公司与关联方发生的关联交易金额。

注3：公司第一届董事会第二十五次会议已就公司与杭州新湖滨商业发展有限公司、杭州湖滨国际商业发展有限公司、杭州新龙翔商业发展有限公司拟签订的物业服务合同暨日常关联交易进行授权。

注4：公司拟以市场竞争的方式参与关联方所属项目的物业管理服务。因此，该预计签约的金额存在不确定性。

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方基本情况

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。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	服务：房地产开发，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，室内外装饰设计，承接室内装饰工程，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，承办会展，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）；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。
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	湖滨地区商贸旅游特色街居经营管理；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）的批发、零售（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）；物业管理的服务。
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。

（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形成重大依赖，不会影响公司独立性。

本议案的审议表决过程中，关联股东北京银泰置地商业有限公司回避表决。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年5月11日

议案十：

关于续聘公司2018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，配合完成了我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2018年度财务审计机构。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年5月11日

议案十一：

关于确认公司董事、监事2017年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

根据 2017 年度公司董事、监事的履职情况，并结合公司 2017 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 336.36 万元（税前），具体情况如下：

单位：万元

序号	姓名	职务	2017年薪酬（税前）
1	韩芳	董事长	78.41
2	肖小凌	董事、总经理	76.18
3	金涛	董事	0
4	阙建华	董事、副总经理	71.80
5	黄瑜	独立董事	6.04
6	蔡黛燕	独立董事	6.04
7	张法荣	独立董事	6.04
8	何师柱	监事会主席（辞任）	2.01
9	章文亚	监事	34.83
10	倪瑶	职工代表监事	34.19
11	金新昌	监事会主席	20.82
		合计	336.36

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。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年5月11日

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2017年年度股东大会审议通过之日起至2018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、募集资金管理与存放

为规范公司募集资金管理，保护投资者的权益，根据相关法律法规以及公司募集资金管理制度的有关规定，公司及保荐机构长江证券承销保荐有限公司与中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行、浙商银行股份有限公司杭州玉泉支行分别签署了《募集资金三方监管协议》；公司与保荐机构长江证券承销保荐有限公司及中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行，分别和公司全资子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签署了《募集资金四方监管协议》。

三、关于使用暂时闲置的募集资金进行现金管理的情况

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》、《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》等相关规定，为提高资金使用效率，结合利用闲置募集资金，在不影响公司募投项目正常实施进度的情况下，公司拟使用不超过人民币 17,000 万元暂时闲置募集资金进行现金管理。本次现金管理不构成关联交易、不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。具体情况如下：

（一）现金管理实施单位：南都物业服务股份有限公司、浙江悦都网络科技有限公司、浙江大悦资产管理有限公司

（二）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。

（三）投资产品种类：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（包括但不限于银行固定收益型或保本浮动收益型的理财产品、结构性存款及证券公司保本型理财产品等）。

（四）投资产品不得质押，产品专用结算账户不得存放非募集资金或用作其他用途。

（五）现金管理期限：自公司 2017 年年度股东大会审议通过之日起至 2018 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）资金来源：暂时闲置的募集资金。

（七）实施方式：现金管理由南都物业服务股份有限公司、浙江悦都网络科技有限公司或浙江大悦资产管理有限公司进行，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。

（八）现金管理收益的分配

公司使用的闲置募集资金进行现金管理所获得的收益将优先用于补足募投项目投资金额不足部分，以及公司日常经营所需的流动资金，并严格按照中国证监会及上海证券交易所关于募集资金监管措施的要求进行管理和使用。

（九）信息披露：公司将依据上海证券交易所等监管机构的有关规定，充分做好相关信息披露工作。

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。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年5月11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 18,000 万元人民币（含）的闲置自有资金进行现金管理，该额度可滚动使用，自公司 2017 年年度股东大会审议通过之日起至 2018 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。本项闲置自有资金进行现金管理的授权事项独立于第一届董事会第二十五次会议通过的自有资金现金管理授权事项。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

为进一步提高资金使用效率，合理利用闲置自有资金，在不影响公司日常业务经营，保证公司资金安全的前提下，拟使用闲置自有资金进行现金管理。

本次现金管理不构成关联交易、不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（一）现金管理实施单位：南都物业服务股份有限公司及子公司。

（二）现金管理额度：公司拟使用最高额度不超过 18,000 万元人民币（含）的闲置自有资金进行现金管理，该额度可滚动使用。

（三）投资产品种类：公司拟使用闲置自有资金投资由银行、券商、基金和信托等金融机构发行的低风险、流动性好的理财投资产品。

（四）现金管理期限：自公司 2017 年年度股东大会审议通过之日起至 2018 年年度股东大会召开之日内有效。

（五）资金来源：闲置自有资金。

（六）实施方式：现金管理以南都物业服务股份有限公司及子公司名义进行，董事会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。

（七）信息披露

公司将按照《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定及时披露公司现金管理的具体情况。

二、 投资风险和风险控制措施

（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。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年5月11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 20,000 万元人民币的综合授信额度，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 2017 年年度股东大会审议通过之日起至 2018 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。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018 年 5 月 11 日

议案十五：

关于变更部分募投项目资金用途的议案

各位股东及股东代表：

公司出于实际经营情况与未来发展规划的考虑，拟将公寓租赁服务项目进行调整。具体情况如下：

一、变更部分募集资金投资项目资金用途的概述

（一）公司首次公开发行股票募集资金情况

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）1,984.127 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）募集资金投资项目的计划投资情况

根据 2018 年 1 月 2 日公司披露的《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》披露的募集资金投资项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资额	拟使用募集资金投资金额	项目备案文号
1	物业管理智能化系统项目	9,049.90	7,000.00	西发改技备案（2016）20 号
2	全国物业服务业务拓展项目	9,860.00	6,000.00	-
3	社区 O2O 平台建设项目	5,000.00	3,000.00	-
4	公寓租赁服务项目	10,785.80	10,785.80	-
5	人力资源建设项目	6,375.11	1,962.50	-
合计		41,070.81	28,748.30	

（三）变更部分募集资金投资项目资金用途概述

在上述“公寓租赁服务项目”总投资 10,785.80 万元中，计划投入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。公司对大业主物业项目以自筹资金实际投入 5,038.13 万元，其中 4,345.80 万元由募集资金予以置换，未使用募集资金余额共计 6,440 万元。公司拟使用该部分尚未使用的募集资金，仍用于投资“公寓租赁服务项目”，但不再区分大业主物业项目与空置房源运营项目，空置房源不仅限于公司在管项目。

二、变更募投项目资金用途的情况及原因

（一）原募集资金投资项目的计划投资情况

“公寓租赁服务项目”预计总投资额为 10,785.80 万元，建设期为四年。项目拟采取包租形式承租杭州几处大业主物业和公司在杭州市区内在管物业的空置房源，经改造装修后，以公寓的形式对外租赁。项目总投资为 10,785.8 万元，其中，大业主物业项目投资 4,345.8 万元、空置房源运营项目投资 6,440 万元。

（二）变更部分募投项目资金用途的原因

公司运营“公寓租赁服务项目”的全资子公司浙江大悦资产管理有限公司在 2018 年 2 月成为杭州市首批租赁试点单位，其中大业主物业项目“群岛 MOMA 服务式公寓”和“群岛 JUNGLE 国际青年社区”得到了政府、市场、同行以及客户的认可。2018 年度通过进一步的产品标准化梳理、服务标准化提升，将打造群岛 MOMA 服务式公寓和群岛 JUNGLE 国际青年社区 2.0 升级产品。随着租售同权政策的推进，各地政府从消防、治安、环保等多方面开始规范对于租房市场的全方位管控，大业主式集中公寓产品相较散租公寓以更好的安全性、社交性、品牌化受到年轻一代租房客群的青睐。因此，公司原空置房源运营项目投资款 6,440.00 万元仍投资于“公寓租赁服务项目”，但不再区分大业主物业项目与空置房源运营项目，空置房源不仅限于公司在管项目。

公司将持续以行业权威标准为目标，积极响应租赁市场规范发展，以提供优质的产品与服务为前提，探索存量物业资产的管理、社区运营的新方向。

三、变更部分募集资金投资项目的具体情况

本次变更后的 6,440.00 万元募集资金计划用于投入公寓租赁服务项目，拟由公司或全资子公司浙江大悦资产管理有限公司实施。本次变更后，公司“公寓租

赁服务项目”以10年的运营期测算，投资回收期为6.02年，以10%折现率计算，内部收益率为16.28%，项目净现值为8,152.40万元。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年5月11日

议案十六：

关于修订公司《章程》并办理工商变更登记的议案

各位股东及股东代表：

公司于 2018 年 4 月 20 日召开的第一届第二十六次会议，审议通过《关于公司 2017 年度利润分配预案的议案》，拟以公司 2018 年 2 月 1 日的总股本 79,365,080 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 23,809,524.00 元。当年现金分红数额占 2017 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的 31.82%，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 103,174,604 股，注册资本将增加至 103,174,604 元。

若公司 2017 年度利润分配方案获得公司 2017 年年度股东大会审议通过，公司股本增加后，需相应修改章程中与股本变化相关的条款，具体修订情况如下：

原公司《章程》内容	修改后公司《章程》内容
第六条 公司注册资本为人民币 7,936.508 万元。	第六条 公司注册资本为人民币 10,317.4604 万元。
第十九条 公司股份总数为 7,936.508 万股，公司的股份结构为：普通股 7,936.508 万股，无其他种类股份。	第十九条 公司股份总数为 10,317.4604 万股，公司的股份结构为：普通股 10,317.4604 万股，无其他种类股份。

除上述条款外，原公司《章程》其他内容不变，修订后的公司《章程》详见上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)，并提请股东大会授权董事会或董事会授权人员在公司实施完毕 2017 年度利润分配预案后办理相应的工商变更登记手续。

公司于 2018 年 4 月 25 日收到股东浙江南都房地产服务有限公司发出的《关于提请增加 2017 年年度股东大会临时提案的函》，提议将上述临时提案提交公司 2017 年年度股东大会审议，公司于 2018 年 4 月 27 日在《中国证券报》、《上海证

券报》、《证券时报》、《证券日报》和上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)披露了《南都物业服务股份有限公司关于 2017 年年度股东大会增加临时提案的公告》。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018 年 5 月 11 日