
南都物业服务股份有限公司
2018 年年度股东大会
会议资料



证券简称：南都物业

股票代码：603506

2019 年 5 月 20 日

目 录

2018 年年度股东大会会议议程.....	2
2018 年年度股东大会会议须知.....	4
议案一：关于公司 2018 年度董事会工作报告的议案.....	6
议案二：关于公司 2018 年年度报告及其摘要的议案.....	13
议案三：关于公司 2018 年度财务决算报告的议案.....	14
议案四：关于公司 2018 年度利润分配预案的议案.....	18
议案五：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.....	20
议案六：关于公司 2018 年度独立董事述职报告的议案.....	24
议案七：关于公司 2018 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案.....	29
议案八：关于公司 2018 年度监事会工作报告的议案.....	32
议案九：关于确认 2018 年度日常关联交易的议案.....	36
议案十：关于预计 2019 年度日常关联交易的议案.....	41
议案十一：关于续聘公司 2019 年度财务审计机构的议案.....	43
议案十二：关于确认公司董事、监事 2018 年度薪酬的议案.....	44
议案十三：关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案.....	46
议案十四：关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案.....	50
议案十五：关于公司向银行申请综合授信额度的议案.....	52
议案十六：关于修改公司<章程>办理工商变更登记的议案（一）.....	53
议案十七：关于修改公司<章程>办理工商变更登记的议案（二）.....	63

2018 年年度股东大会会议议程

一、会议时间

现场会议时间：2019 年 5 月 20 日 14:00

网络投票时间：2019 年 5 月 20 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 2018 年年度股东大会会议开始。

（二）审议各项议案

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

- 10、关于预计 2019 年度日常关联交易的议案；
 - 11、关于续聘公司 2019 年度财务审计机构的议案；
 - 12、关于确认公司董事、监事 2018 年度薪酬的议案；
 - 13、关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案；
 - 14、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案；
 - 15、关于公司向银行申请综合授信额度的议案；
 - 16、关于修改公司<章程>办理工商变更登记的议案（一）；
 - 17、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

2018 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、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 2018 年度董事会工作报告的议案

各位股东及股东代表：

2018 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 2018 年度主要工作情况报告如下：

一、公司 2018 年度主要经营状况回顾

“创百年卓越服务企业”不仅是公司的美好发展愿景，更是公司对服务品质的要求与自信。报告期内，公司提出了“客户第一”、“市场第一”、“业务第一”的经营管理准则，各项工作紧紧围绕“为业主创造美好生活”而展开，并成功实现在经营规模、品牌价值等多方面的突破。

1、三品牌融合并进，主营业务规模再创新高

2018 年，公司在“3+X”战略指引下，深耕江浙沪地区，并大步拓进国内其他重要城市群，成功打开深圳、芜湖、榆林、乌鲁木齐等地市场，全国化业务版图进一步扩大。

2018 年 6 月，公司完成江苏金枫物业服务有限责任公司 70% 股权的收购工作，夯实了公司在江浙沪地区的市场根基，并强化了公司在该地区的市场开拓能力。

报告期内，南都物业、采林物业、金枫物业三品牌融合发展，各具经营特色。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司累计总签约项目 433 个（包含金枫物业），比上年同期增加 158 个，增长率 57.45%，公司累计总签约面积 5,542.56 万平方米，比上年同期增长 1,657.61 万平方米，增长率 42.67%。

2、深挖客户需求，多品类综合服务能力提升

公司的商办服务在 2018 年实现了新突破。在阿里西溪园区三期亲橙里购物中心项目中，公司除了全面覆盖开业基础筹备、商家各类前沿技术对接、装修管控、先进设施设备管理等服务，更深挖客户需求，向前端作延伸，承接了该项目的招商运营、营销策划、运营管理等工作，为公司推进和拓展商业运营奠定了良好的基础。

此外，在服务对象方面，公司跨出了传统物业的大业主、小业主服务圈，将美好生活的外延扩展至城市空间，尝试探索城市物业的服务产品开发。通过目前对各类场馆、城市道路、河道水系、旅游景点等的服务提供，积累并升华城市物业服务产品设计，为广大客户打造一个完整的美好生活圈。

3、规范管理、殷勤服务，获广大业主认可

针对广大业主对美好生活的追求，公司不断提高自身对服务标准、服务品质的要求。2018 年，公司加大了技术投入和标准化建设，新设施设备投入使用与服务标准梳理双管齐下，实现人员优化配置和服务效率提升。同时，将释放出的人力投入到有温度的人性化服务中，一系列丰富业主精神生活的传统文化活动相继推出。在年度多方满意度调查中，公司整体满意度、满意率取得双提升，其中社区文化、秩序管理、安全管控、公共设施设备维护的满意度提升幅度较大。

4、品牌知名度、美誉度进一步提升

中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组主办的 2018 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“2018 中国物业服务百强企业”综合排名第 19 名殊荣；公司旗下金枫物业获“2018 中国物业服务百强企业”综合排名第 63 名。

同时，在各市级优秀物业服务企业的评选中，公司服务的多个项目获得“物业管理示范住宅小区”、“五星项目”、“优秀物业项目”等荣誉称号。

5、资本市场实现突破

2018 年 2 月 1 日，公司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。

6、公寓租赁业务持续成长

2017 年大悦商业群岛服务公寓和群岛国际青年社区红普路店开业运营后，受到了市场的青睐。2018 年 2 月，大悦商业入选成为杭州市首批住房租赁试点企业培育名单。同年，更贴近时尚前沿设计、更理解精英青年精致生活需要的群岛国际青年社区运河店、欢乐城店相继开业。

二、董事会 2018 年度日常工作情况

（一）董事会会议召开情况

2018 年度公司共召开 8 次董事会，具体情况如下：

1、2018 年 3 月 30 日，公司召开了第一届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于修订公司〈章程〉并办理变更工商登记的议案》、《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》、《关于使用募集资金向全资子公司增资的议案》、《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》、《关于拟与关联方签署物业服务合同暨日常关联交易的议案》、《关于变更公司董事会秘书并聘任公司高级管理人员的议案》、《关于聘任公司证券事务代表的议案》、《关于制定〈内幕信息知情人登记管理制度〉的议案》、《关于制定〈股东、董事、监事和高级管理人员持有本公司股份及其变动管理制度〉的议案》、《关于制定〈重大信息内部报告制度〉的议案》等 10 个议案；

2、2018 年 4 月 20 日，公司召开了第一届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于公司 2017 年度董事会工作报告的议案》、《关于公司 2017 年年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2017 年度利润分配预案的议案》、《关于公司 2017 年度独立董事述职报告的议案》、《关于公司 2017 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案》、《关于确认 2017 年度日常关联交易的议案》、《关于预计 2018 年度日常关联交易的议案》、《关于续聘公司 2018 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 2017 年度薪酬的议案》、《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》、《关于变更部分募投项目资金用途的议案》、《关于制定〈委托理财管理制度〉的议案》、《关于提请召开公司 2017 年年度股东大会的议案》等 16 个议案。

3、2018 年 4 月 26 日，公司召开第一届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于公司 2018 年第一季度报告的议案》。

4、2018 年 6 月 6 日，公司召开第一届董事会第二十八次会议，审议通过了《关于收购江苏金枫物业服务有限责任公司 70% 股权的议案》、《关于调整公司组织机构的议案》等 2 个议案。

5、2018 年 8 月 27 日，公司召开了第一届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于公司 2018 年半年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2018 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。

6、2018 年 10 月 24 日，公司召开第一届董事会第三十次会议，审议通过了《关于公司 2018 年第三季度报告的议案》

7、2018 年 12 月 3 日，公司召开第一届董事会第三十一会议，审议通过了《关于公司董事会换届选举非独立董事的议案》、《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》、《关于提请召开公司 2018 年第一次临时股东大会的议案》等 3 个议案。

8、2018 年 12 月 24 日，公司召开第二届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司董事长的议案》、《关于选举公司第二届董事会专门委员会委员的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于聘任公司证券事务代表的议案》等 4 个议案。

（二）董事会对股东大会决议的执行

2018 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

1、房地产市场虽逐步进入存量房时代，但仍潜力巨大

改革开放 40 年来，国内城镇化水平虽然显著提升至 60%左右，但距离全球发达国家 80%的城镇化率还有相当的差距。因此，中国城镇化的步伐不会就此停止，房地产业在城镇化进程中仍有发展空间。随着房地产市场逐步进入存量房时代，行业发展的大趋势已从“建造更多的房子”转变为“让居住更美好”。根据 2018 中国物业服务百强企业研究报告，基础物业管理本身就是个万亿的市场，社区增值服务也具有万亿的潜在空间，这意味着物业服务企业将大有作为。

2、居住消费持续升级，行业前景乐观

《2017 年中国居民消费发展报告》指出，2017 年，我国社会消费品零售总额达到 36.6 万亿元，增长 10.2%；全国居民人均消费支出为 18322 元，增长 7.1%。全国居民恩格尔系数为 29.3%，进入了联合国划分的 20%-30%的富足区间。从细分数据看，城乡居民消费支出中居住类、交通通信类、教育文化类、医疗保健类支出占比明显上升。

伴随人们对美好生活的向往，以“优价”换“优质”已经成为“常态”逐渐被消费者所接受。物业服务企业可以凭借日常服务的高质量和高满意度，全面提升物业服务费收缴率及续约率，用更好的品质为客户带去舒适的生活。

3、行业标准化、人性化管理趋势显著

2018 年 3 月，住房和城乡建设部废止了《物业服务企业资质管理办法》，取而代之的是，物业服务行业国家标准与物业服务企业信用管理机制的出台。同时，多地政府陆续颁布物业服务星级评定标准与相应收费指导。看似物业行业取消了资质认定，似乎代表着物业服务行业的市场壁垒消失，实则使得整个行业将更注重企业的合规经营、服务标化及品牌声誉，更关注服务对象的需求与体验，无形中提升了行业竞争力，对物业服务企业的要求越来越高。

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

让业主生活更美好是公司不变的追求。公司成立 25 年来，一直坚守初心，稳步推进主营业务有质量的快速增长战略。同时，深入业主工作、生活的各类场景，配套多种增值服务产品，不断优化经营结构和盈利能力。

1、精耕区域市场，形成规模优势

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。2019 年，公司将以此为切入点，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，提升当地市场占有率，扩大规模效应。

2、融合共生，多品类协同发展

公司收购采林与金枫两家物业公司后，物业服务品类扩展至住宅、商办、园区、政府办公场所、公建场馆及学校码头等。公司将融合三家企业的资源与优势，以南都品质管理为牵引，强化采林物业、金枫物业的产品特色，发展优质品类业务，提高多品类业务收入占比。

3、立足美好，创新业主服务模式，优化经营结构

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。

公司旗下浙江悦都网络科技有限公司（悦都网络）研发的悦嘉家社区生活服务平台，实现了物业服务一键式管理，服务响应时间更短，服务效率更高，服务提供更精准。同时，悦嘉家及其配套的小程序，以平台化的管理模式，引入各类优质服务商家，业主在一公里内即可满足家政、幼托、养老、健康、培训、购物等多方位生活需求。

另一方面，公司综合自身运营实力与设计、开发资源，充分挖掘存量领域商业机会，由子公司浙江大悦商业经营管理有限公司（大悦商业）运营“产品+互

联网+社群”模式的“群岛”系列服务公寓、国际青年社区、托管式公寓、复合型园区等四类产品，以实现客户投资、持有资产的持续增值。

（三）经营计划

2019 年，公司以“客户第一”为指引，内强管理、外强品质，强化主营、多元发展，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，助力公司发展战略达成。

1、市场开发计划

稳固现有战略合作关系，深入合作方商业逻辑，寻求共生发展空间；加强现有资源盘点，积极拓展新的战略伙伴，丰富项目资源储备。在已进入城市，以强化市场资源排摸力度为手段，通过南都物业、金枫物业、采林物业、悦都物业四家物业公司分类拓展，快速占据当地项目资源。

2、多元经营计划

以业主美好生活为基础场景，以满足业主各类需求为核心，搭建起社区一公里经济圈，提高公司多种经营收益。在项目经营层面，公司计划将物业服务中心迭代为邻里空间，在提供物业品质服务的同时，最大限度的设置开放式空间，展示公司甄选的各类生活用品，组织业主兴趣课堂，互动文娱活动，加速业主高附加值需求的市场转化。

3、品质提升计划

品质是公司立身之本，发展之源。公司刻画未来客户需求，重构各品类服务标准，并借力新技术、新设备，以更高效的方式提供物业基础服务，将释放出的人力投入到温度服务中。2019 年，公司将陆续推出住宅服务、资产增值、商业管理、园区运营、智慧服务等多项升级产品，助推公司在中高端住宅、商办、园区、特色小镇等各类项目上的运营特色与优势。

4、组织提升计划

随着公司多元化发展格局的形成，保持并激发各类经营主体的自主性成为公司组织效率管理的新课题。2019 年，公司将建立以战略目标为牵引，总部赋能子公司、分支机构的集团化管理模式，提升企业经营活力。在团队能力方面，强化培训学习和人才引进，即通过“走出去”学习优秀企业管理经验，“请进来”引

入优秀中高层管理人才，并重点培育技术类、基层项目管理类人员。最终将公司团队打造成“懂经营的管理者”和“会管理的经营者”的集合体。

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。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2019 年 5 月 20 日

议案二：

关于公司 2018 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 2018 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》(2018 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新发布的相关文件的基础上,及时编制并完成了公司 2018 年年度报告全文及摘要。

具体内容详见公司于 2018 年 4 月 27 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 2018 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

2019 年 5 月 20 日

议案三:

关于公司 2018 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 2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 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 2018 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	2018 年度	2017 年度	增减变动幅度 (%)
营业收入	1,058,628,607.75	819,523,428.66	29.18%
营业利润	132,745,709.68	103,337,614.24	28.46%
毛利率	22.01%	24.35%	-2.34%
利润总额	132,648,876.51	102,927,773.44	28.88%
净利润	95,867,079.88	75,366,681.47	27.20%
期间费用	120,876,044.06	97,058,720.24	24.54%
归属母公司所有者净利润	91,811,779.99	74,832,415.45	22.69%
基本每股收益（元/股）	0.91	0.97	-6.19%

与 2017 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 29.18%，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，同时新增收购金枫物业等综合因素使公司营业收入增长。

2. 营业利润较上年同比增长 28.46%，较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；

3. 利润总额较上年增长 28.88%，净利润较上年增长 27.20%，归属母公司所有者净利润较上年增长 22.69%，主要系公司业务拓展导致收入增加同时合理控制成本费用，以及报告期内新增收购金枫物业等综合因素使公司增加当年利润所致。

4. 期间费用较上年增长 24.54%，其中，销售费用较上年同期增长 25.00%，主要为公司加大业务拓展带来营销费用的增加；管理费用较上年同期增长 19.49%，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新增收购金枫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利润闲置资金进行理财，导致周转资金减少利息收入减少。

二、资产负债变动情况

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	增减变动幅度 (%)
资产总计	1,342,695,531.09	810,404,394.24	65.68%
负债总计	696,325,121.02	525,840,077.54	32.42%
所有者权益	646,370,410.07	284,564,316.70	127.14%
归属于母公司股东权益	638,859,311.58	283,374,124.11	125.45%
少数股东权益	7,511,098.49	1,190,192.59	531.08%

与 2017 年相比，变动幅度超过 15% 的原因说明：

1. 截至 2018 年 12 月 31 日，资产总额较年初余额增加 532,291,136.85 元，增幅 65.68%，主要系公司首次公开发行股票成功。

2. 截至 2018 年 12 月 31 日，公司负债总额 696,325,121.02 元，较年初增加 170,485,043.48 元，增幅 32.42%，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，在管项目增加预收款项增加以及新增合并金枫物业。

3. 截至 2018 年 12 月 31 日，所有者权益总额 646,370,410.07 元，较年初增加 361,806,093.37 元，增幅 127.14%，主要系公司首次公开发行股票成功。

4. 少数股东权益较年初增加 6,320,905.9 元，主要系报告期内公司合并金枫物业 70% 股权，且为非同一控制下企业合并。

三、现金流量变动情况

单位：元

项目	2018 年度	2017 年度	增减变动幅度 (%)

经营活动产生的现金流量净额	154,611,811.56	175,690,458.69	-12.00%
投资活动产生的现金流量净额	-475,523,298.64	67,586,901.31	-803.57%
筹资活动产生的现金流量净额	241,636,845.91	-32,630,537.59	-840.52%
现金及现金等价物净增加 / (减少) 额	-79,274,641.17	210,646,822.41	-137.63%
期末现金及现金等价物余额	395,903,322.45	475,177,963.62	-16.68%

与 2017 年相比，变动幅度超过 15% 的原因说明：

1. 投资活动产生的现金流量净额为 -475,523,298.64 元，比上年同期减少 -543,110,199.95 元，主要系公司购买理财产品及收购金枫物业；

2. 筹资活动产生的现金流量净额为 241,636,845.91 元，比上年同期减少 274,267,383.50 元，主要系公司首次公开发行股票成功。

四、2018 年度主要财务指标

单位：元

项目	2018 年度/ 2018 年 12 月 31 日	2017 年度/ 2017 年 12 月 31 日	同比增减
基本每股收益(元/股)	0.91	0.97	-6.19%
稀释每股收益(元/股)	0.91	0.97	-6.19%
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.69	0.90	-23.33%
加权平均净资产收益率(%)	15.86%	29.58%	-13.72%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收	11.99%	27.46%	-15.47%

益率 (%)			
每股经营活动产生的 现金流量净额(元/股)	1.53	2.27	-32.60%
归属于上市公司股东的 每股净资产(元/股)	6.19	3.66	69.13%

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

2019 年 5 月 20 日

议案四：

关于公司 2018 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，2018年度归属于母公司所有者的净利润为91,811,779.99元，2018年度母公司实现净利润89,125,488.77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8,912,548.88元，加上年初未分配利润117,003,549.02元，减去本年实际分配利润23,809,524.00元，公司2018年度实际可供股东分配的利润为173,406,964.91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2018年度利润分配预案为：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。

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。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2019年5月20日

议案五：

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

各位股东及股东代表：

为了进一步明确公司 2019 年至 2021 年的股东回报机制，切实保护中小股东大合法权益，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》等有关规定，并结合公司《章程》，公司制定了《未来三年（2019 年-2021 年）股东分红回报规划》，主要内容如下：

（一）利润分配的原则

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

（二）利润分配的方式

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

（三）分红的条件及比例

在满足下列条件时，可以进行分红：

1、在公司当年盈利且累计未分配利润为正数且保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如公司无重大资金支出安排，公司应当优先采取现金方式分配股利；公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可供股东分配的利润的 10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配

利润的30%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

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

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

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

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

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

(4) 公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。在符合分红条件的情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红。公司董事会可以根据当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

(五) 股票股利分配的条件

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

(六) 决策程序和机制

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

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

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

（七）公司利润分配政策的变更

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

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

公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化是指以下情形之一：

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

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

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

4、中国证监会和证券交易所规定的其他事项。

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

(九) 股东分红回报规划的制订周期和调整机制

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

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

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。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2019 年 5 月 20 日

议案六：

关于公司 2018 年度独立董事述职报告的议案

各位股东及股东代表：

南都物业服务股份有限公司（以下简称“公司”）于 2018 年 12 月 19 日召开 2018 年第一次临时股东大会对董事会进行了换届选举，作为公司第二届董事会独立董事，及接受公司第一届董事会独立董事委托，现将 2018 年度公司独立董事工作情况汇报如下：

2018 年度，公司的独立董事严格按照《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。

一、 独立董事的基本情况

2018 年 12 月 19 日，公司 2018 年第一次临时股东大会选举了第二届董事会成员，第二届董事会独立董事为黄瑜、蔡黛燕、贾生华。

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。

2018 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	0	8	0	0	4	2	0	1
蔡黛燕	8	8	0	0	4	4	0	1	2
张法荣 (换届)	7	7	0	0	0	0	0	0	1

离任)									
贾生华	1	1	0	0	0	0	0	0	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

2018 年度，独立董事对发生的关联交易事项是否客观、定价是否公允合理、是否损害公司及股东利益等方面做出判断，并依据相关程序进行了审核。公司的关联交易定价公允、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。

(二) 对外担保及资金占用情况

截至 2018 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 2018 年度使用募集资金置换预先投入的自筹资金并使用暂时闲置募集资金进行现金管理、变更部分募投项目资金用途等事项，提高了募集资金的使用效率，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

报告期内，公司高级管理人员随第一届董事会任期届满，独立董事根据相关制度对新聘任的高级管理人员的教育背景、任职经历、专业能力和职业素养以及当前身体状况是否能够胜任所聘岗位职责进行审核，未发现其存在相关法律法规规定的禁止任职的情况，并发表了同意的独立意见。

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，认为公司高级管理人员的考核及薪酬符合规定要求，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 2018 年度审计机构。

（六）现金分红及其他投资者回报情况

2018 年 4 月 20 日，公司召开第一届董事会第二十六次会议，审议通过了《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。

公司 2017 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 2017 年年度股东大会审议。

（七）公司及股东承诺履行情况

2018 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 59 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。

（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，内部制度能够较为有效的执行，合理保证了公司经营活动的有序开展，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

2018 年，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，切实履行职责，参与公司重大事项的决策，努力维护上市公司及全体股东的合法权益。

2019 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，加强同本公司经营管理层之间的沟通与合作，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。

南都物业服务股份有限公司独立董事

黄瑜 蔡黛燕 贾生华

2019 年 5 月 20 日

议案七:

关于公司 2018 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 2018 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

报告期内,公司第一届董事会审计委员会任期届满。公司于 2018 年 12 月 24 日召开第二届董事会第一次会议审议通过《关于选举公司第二届董事会专门委员会委员的议案》,选举独立董事蔡黛燕女士、贾生华先生及董事肖小凌先生三名成员为公司第二届董事会审计委员会委员,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。

二、董事会审计委员会会议召开情况

2018 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) 2018 年 4 月 20 日,召开了第一届董事会审计委员会第七次会议,会议审议了以下内容: 1、审议《关于公司 2017 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 2017 年年度报告及其摘要的议案》; 3、审议《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》; 4、审议《关于公司 2017 年度利润分配预案的议案》; 5、审议《关于确认 2017 年度日常关联交易的议案》; 6、《关于预计 2018 年度日常关联交易的议案》; 7、审议《关于续聘公司 2018 年度财务审计机构的议案》。

(二) 2018 年 4 月 26 日,召开了第一届董事会审计委员会第八次会议,会议审议了以下内容: 审议《关于公司 2018 年第一季度报告的议案》。

(三) 2018 年 8 月 27 日, 召开了第一届董事会审计委员会第九次会议, 会议审议了以下内容: 1、审议《关于公司 2018 年半年度报告及其摘要的议案》; 2、审议《关于公司 2018 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

(四) 2018 年 10 月 29 日, 召开了第一届董事会审计委员会第十次会议, 会议审议了以下内容: 审议《关于公司 2018 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 2017 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 2017 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认真审阅了公司 2018 年内部审计工作计划, 同时督促审计部按照计划开展审计工作, 并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, 确保公司规范运作和健康发展。

(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, 能够客观、公允地反映公司财务状况。

(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, 我们在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 2018 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 2017 年度日常关联交易不存在损害股东利益的情况，2018 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，充分发挥专业职能，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。

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

2019 年 5 月 20 日

议案八：

关于公司 2018 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 7 次会议：

（一）2018 年 3 月 30 日，监事会召开第一届监事会第十一次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》、《关于使用募集资金向全资子公司增资的议案》、《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》共三项议案。

（二）2018 年 4 月 10 日，监事会召开了第一届监事会第十二次会议，审议通过了《关于公司 2017 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2017 年年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2017 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2017 年度利润分配预案的议案》、《关于确认 2017 年度日常关联交易的议案》、《关于预计 2018 年度日常关联交易的议案》、《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》、《关于变更部分募投项目资金用途的议案》共十项议案。

（三）2018 年 4 月 26 日，监事会召开了第一届监事会第十三次会议，审议通过了《关于公司 2018 年第一季度报告的议案》。

（四）2018 年 8 月 27 日，监事会召开了第一届监事会第十四次会议，审议通过了以下议案：《关于公司 2018 年半年度报告及其摘要的议案》及《关于公司 2018 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

(五) 2018 年 10 月 24 日, 监事会召开了第一届监事会第十五次会议, 审议通过了《关于公司 2018 年第三季度报告的议案》。

(六) 2018 年 12 月 3 日, 监事会召开了第一届监事会第十六次会议, 审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》。

(七) 2018 年 12 月 24 日, 监事会召开了第二届监事会第一次会议, 审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》。

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, 认为公司董事会和股东大会的召集召开程序、董事会对股东大会决议的执行情况合法合规, 未发现有违反法律法规、公司《章程》的行为。公司董事、高级管理人员依法履职, 尽职尽责, 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认真检查, 认为公司财务管理制度健全, 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财务状况、经营成果和现金流量情况, 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, 确保募集资金的安全存管和规范使用, 不存在违规使用募集资金的情形。

（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 2018 年度发生的关联交易合法、公平、公正，关联交易价格合理，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。

公司 2018 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、2019 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 2019 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。

2019 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 2019 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

2019 年 5 月 20 日

议案九：

关于确认 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，就公司 2018 年度发生的日常关联交易，提请董事会对 2018 年度日常关联交易的发生金额人民币 5,375.83 万元以及签约金额人民币 5,247.76 万元进行确认，具体情况如下：

一、2018 年日常关联交易基本情况

关联交易类别	关联方	关联交易内容	2018 年度预计 发生金额	2018 年度实际 发生金额
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	10	0
	杭州南郡广告策划有限公司	广告费	0	0.64
	浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	0	2.38
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	6,500	5,372.81
		小计	6,510	5,375.83
关联交易类别	关联方		2018 年度预计 签约金额	2018 年度实际 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	物业费	350.00	289.03
	杭州湖滨国际商业发展有限公司	物业费	200.00	159.84
	杭州新龙翔商业发展有限公司	物业费	250.00	228.37
	杭州银泰购物中心有限公司	物业费	3,000.00	1,799.53
	杭州西溪银盛置地有限公司	物业费	2,000.00	140.81
	杭州龙翔商业发展有限公司	物业费	250.00	3.00
	沈国军先生及其亲属控股或担任	物业费	7,000.00	2,623.98

	董、高的企业			
接受关联方提供劳务	浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	0	3.20
		小计	13,050.00	5,247.76

二、关联方介绍和关联关系

(一) 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	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	1000 万人	浙江省杭州市	服务：房地产开发经营，实业投资（未经金融

	业发展有限公 司	民币	上城区东坡路 15 号	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）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）

1	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	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。

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。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2019 年 5 月 20 日

议案十：

关于预计 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，公司预计 2019 年度与关联方之间发生（包括签约）总金额不超过人民币 3,000 万元的日常关联交易，并提请授权公司董事长行使决策权签署合同等文件，具体情况如下：

一、预计2019年度日常关联交易情况

单元：万元

关联交易类别	关联方	2019 年预计发生（包括签约）金额
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	50
	杭州悦嘉艺术培训有限公司	100
	韩芳女士控股或担任董、高的企业	1,500
	小计	1,650
接受关联方提供劳 务、接受关联方出售 产品等	浙江南都企业管理服务有限公司	50
	韩芳女士控股或担任董、高的企业	1,300
	小计	1,350
合计		3,000

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方基本情况

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	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

			5-1-6-1 幢 203 室	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。
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。

注：2019 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 2019 年度中可能发生的金额。

（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、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。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2019 年 5 月 20 日

议案十一：

关于续聘公司 2019 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2019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。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2019 年 5 月 20 日

议案十二：

关于确认公司董事、监事 2018 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

根据 2018 年度公司董事、监事的履职情况，并结合公司 2018 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 331.4445 万元（税前），具体情况如下：

单位：万元

序号	姓名	职务	2018年薪酬（税前）
1	韩芳	董事长兼总经理	86.2587
2	肖小凌	董事	46.9975
3	阙建华	董事兼常务副总经理	78.9758
4	金涛	董事	0
5	蔡黛燕	独立董事	6.6933
6	黄瑜	独立董事	6.6933
7	贾生华	独立董事	0.2496
8	张法荣	独立董事（离任）	6.4437
9	章文亚	监事	36.5901
10	金新昌	监事会主席	26.7860
11	倪瑶	监事（离任）	34.7379
12	韩保华	监事	1.0186

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。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2019 年 5 月 20 日

议案十三：

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（含）的闲置募集资金进行现金管理，该额度可滚动使用，自公司2018年年度股东大会审议通过之日起至2019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、浙江大悦商业经营管理有限公司（原“浙江大悦资产管理有限公司”，现更名为“浙江大悦商业经营管理有限公司”）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（含）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、浙江大悦商业经营管理有限公司

（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（含）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 2018 年年度股东大会审议通过之日起至 2019 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。

（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资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。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2019 年 5 月 20 日

议案十四：

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 60,000 万元（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 2018 年年度股东大会审议通过之日起至 2019 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

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人民币 60,000 万元（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 2018 年年度股东大会审议通过之日起至 2019 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。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2019 年 5 月 20 日

议案十五：

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（含）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 2018 年年度股东大会审议通过之日起至 2019 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。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2019 年 5 月 20 日

议案十六：

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：

为了全面、准确的配合公司战略布局，适应公司集团化管理模式，公司拟将公司中文名称由“南都物业服务股份有限公司”变更为“南都物业服务集团股份有限公司”；英文名称由“NACITY PROPERTY SERVICE CO., LTD”变更为“NACITY PROPERTY SERVICE GROUP CO., LTD”；总经理称呼变更为“总裁”。公司证券简称及证券代码不变。

根据公司业务发展需要，拟在营业范围增加“城市生活垃圾清运服务，酒店管理，保洁服务，河道清洁服务，会展服务，市政工程、楼宇智能工程的设计、施工”的经营项目”。

根据《公司法》（2018年修订）和《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》、证监会《上市公司章程指引》等相关规定拟对公司《章程》相关条款进行相应修订。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
章程名称：南都物业服务股份有限公司章程	章程名称：南都物业服务集团股份有限公司章程
第四条 公司注册名称：南都物业服务股份有限公司 英文名称：NACITY PROPERTY SERVICE CO., LTD	第四条 公司注册名称：南都物业服务集团股份有限公司 英文名称：NACITY PROPERTY SERVICE GROUP CO., LTD
第十条 本公司章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级管理人	第十条 本公司章程自生效之日起，即成为规范公司的组织与行为、公司与股东、股东与股东之间权利义务关系的具有法律约束力的文件，对公司、股东、董事、监事、高级

<p>员具有法律约束力的文件。依据本章程，股东可以起诉股东，股东可以起诉公司董事、监事、总经理和其他高级管理人员，股东可以起诉公司，公司可以起诉股东、董事、监事、总经理和其他高级管理人员。</p>	<p>管理人员具有法律约束力的文件。依据本章程，股东可以起诉股东，股东可以起诉公司董事、监事、总裁和其他高级管理人员，股东可以起诉公司，公司可以起诉股东、董事、监事、总裁和其他高级管理人员。</p>
<p>第十一条 本章程所称其他高级管理人员是指公司的副总经理、董事会秘书、财务负责人。</p>	<p>第十一条 本章程所称其他高级管理人员是指公司的常务副总裁、副总裁、董事会秘书、财务负责人。</p>
<p>第十三条 经依法登记，公司的经营范围：停车服务（《设置路外停车场登记证》，游泳池的经营和管理（凭许可证经营）。物业管理、家政服务，商品房的租赁、管理、维修、装饰，餐饮管理，绿化养护服务，房地产信息咨询服务，水电安装和维修，建筑及装饰材料、百杂货、农副产品（不含食品）、五金交电、电子产品、文教用品、服装、家具的销售。（最终以工商登记机关核准为准）。</p>	<p>第十三条 经依法登记，公司的经营范围：停车服务（《设置路外停车场登记证》），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>第二十三条 公司在下列情况下，可以依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，收购本公司的股份：</p>	<p>第二十三条 公司在下列情况下，可以依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，收购本公司的股</p>

<p>(一)减少公司注册资本；</p> <p>(二)与持有本公司股票的其他公司合并；</p> <p>(三)将股份奖励给本公司职工；</p> <p>(四)股东因对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议，要求公司收购其股份的。</p> <p>除上述情形外，公司不进行买卖本公司股份的活动。</p>	<p>份：</p> <p>(一)减少公司注册资本；</p> <p>(二)与持有本公司股份的其他公司合并；</p> <p>(三)将股份用于员工持股计划或者股权激励；</p> <p>(四)股东因对股东大会作出的公司合并、分立决议持异议，要求公司收购其股份的；</p> <p>(五)将股份用于转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券；</p> <p>(六)上市公司为维护公司价值及股东权益所必需。</p> <p>除上述情形外，公司不进行买卖本公司股份的活动。</p>
<p>第二十四条 公司收购本公司股份，可以选择下列方式之一进行：</p> <p>(一)证券交易所集中竞价交易方式；</p> <p>(二)要约方式；</p> <p>(三)中国证监会认可的其他方式。</p>	<p>第二十四条 公司收购本公司股份，可以选择下列方式之一进行：</p> <p>(一)证券交易所集中竞价交易方式；</p> <p>(二)要约方式；</p> <p>(三)中国证监会认可的其他方式。</p> <p>公司因本章程第二十三条第(三)项、第(五)项、第(六)项规定的情形收购本公司股份的，应当通过公开的集中交易方式进行。</p>

<p>第二十五条 公司因本章程第二十三条第(一)项至第(三)项的原因收购本公司股份的,应当经股东大会决议。公司依照第二十三条规定收购本公司股份后,属于第(一)项情形的,应当自收购之日起 10 日内注销;属于第(二)项、第(四)项情形的,应当在 6 个月内转让或者注销。</p> <p>公司依照第二十三条第(三)项规定收购的本公司股份,将不超过本公司已发行股份总额的 5%;用于收购的资金应当从公司的税后利润中支出;所收购的股份应当 1 年内转让给职工。</p>	<p>第二十五条 公司因本章程第二十三条第(一)项、第(二)项的原因收购本公司股份的,应当经股东大会决议;公司因第(三)项、第(五)项、第(六)项的原因收购本公司股份的,应当经三分之二以上董事出席的董事会会议决议。</p> <p>公司依照第二十三条规定收购本公司股份后,属于第(一)项情形的,应当自收购之日起 10 日内注销;属于第(二)项、第(四)项情形的,应当在 6 个月内转让或注销;属于第(三)项、第(五)项、第(六)项情形的,公司合计持有的本公司股份不得超过本公司已发行股份总额的 10%,并应当在三年内转让或者注销。</p>
<p>第四十条 股东大会是公司的权力机构,依法行使下列职权:</p> <p>(一)决定公司的经营方针和投资计划;</p> <p>(二)选举和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;</p> <p>(三)审议批准董事会的报告;</p> <p>(四)审议批准监事会报告;</p> <p>(五)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;</p>	<p>第四十条 股东大会是公司的权力机构,依法行使下列职权:</p> <p>(一)决定公司的经营方针和投资计划;</p> <p>(二)选举和更换非由职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;</p> <p>(三)审议批准董事会的报告;</p> <p>(四)审议批准监事会报告;</p> <p>(五)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;</p>

<p>(六) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；</p> <p>(七) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；</p> <p>(八) 对发行公司债券作出决议；</p> <p>(九) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；</p> <p>(十) 修改本章程；</p> <p>(十一) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；</p> <p>(十二) 审议批准第四十一条规定的担保事项；</p> <p>(十三) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；</p> <p>(十四) 审议批准变更募集资金用途事项；</p> <p>(十五) 审议股权激励计划；(十六) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。</p>	<p>(六) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；</p> <p>(七) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；</p> <p>(八) 对发行公司债券作出决议；</p> <p>(九) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；</p> <p>(十) 修改本章程；</p> <p>(十一) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；</p> <p>(十二) 审议批准第四十一条规定的担保事项；</p> <p>(十三) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；</p> <p>(十四) 审议批准变更募集资金用途事项；</p> <p>(十五) 审议股权激励计划；(十六) 决定因本章程第二十三条第（一）项、第（二）项情形收购本公司股份的事项；；</p> <p>(十七) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。</p>
<p>第六十六条 股东大会召开时，公司全体董事、监事和董事会秘书应当出席会议，总经理和其他高级管理人员应当列席会议。</p>	<p>第六十六条 股东大会召开时，公司全体董事、监事和董事会秘书应当出席会议，总裁和其他高级管理人员应当列席会议。</p>

<p>第七十二条 股东大会应有会议记录，由董事会秘书负责。会议记录记载以下内容：</p> <p>(一)会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；</p> <p>(二)会议主持人以及出席或列席会议的董事、监事、总经理和其他高级管理人员姓名；</p> <p>(三)出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司股份总数的比例；</p> <p>(四)对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；</p> <p>(五)股东的质询意见或建议以及相应的答复或说明；</p> <p>(六)律师及计票人、监票人姓名；</p> <p>(七)本章程规定应当载入会议记录的其他内容。</p>	<p>第七十二条 股东大会应有会议记录，由董事会秘书负责。会议记录记载以下内容：</p> <p>(一)会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；</p> <p>(二)会议主持人以及出席或列席会议的董事、监事、总裁和其他高级管理人员姓名；</p> <p>(三)出席会议的股东和代理人人数、所持有表决权的股份总数及占公司股份总数的比例；</p> <p>(四)对每一提案的审议经过、发言要点和表决结果；</p> <p>(五)股东的质询意见或建议以及相应的答复或说明；</p> <p>(六)律师及计票人、监票人姓名；</p> <p>(七)本章程规定应当载入会议记录的其他内容。</p>
<p>第八十一条 除公司处于危机等特殊情 况外，非经股东大会以特别决议批准， 公司不得与董事、总经理和其它高级 管理人员以外的人订立将公司全部或者 重要业务的管理交予该人负责的合同。</p>	<p>第八十一条 除公司处于危机等特殊 情况外，非经股东大会以特别决议批 准，公司不得与董事、总裁和其它高级 管理人员以外的人订立将公司全部或 者重要业务的管理交予该人负责的合 同。</p>
<p>第九十六条 董事由股东大会选举或更 换，任期三年。董事任期届满，可连选 连任。董事在任期届满以前，股东大会 不能无故解除其职务。</p>	<p>第九十六条 董事由股东大会选举或 更换，任期三年。董事任期届满，可连 选连任。董事在任期届满以前，股东大 会不能无故解除其职务。</p>

<p>董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。</p> <p>董事可以由总经理或者其他高级管理人员兼任，但兼任总经理或者其他高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事，总计不得超过公司董事总数的 1/2。</p>	<p>董事任期从就任之日起计算，至本届董事会任期届满时为止。董事任期届满未及时改选，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和本章程的规定，履行董事职务。</p> <p>董事可以由总裁或者其他高级管理人员兼任，但兼任总裁或者其他高级管理人员职务的董事以及由职工代表担任的董事，总计不得超过公司董事总数的 1/2。</p>
<p>第一百〇七条 董事会行使下列职权：</p> <p>（一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；</p> <p>（二）执行股东大会的决议；</p> <p>（三）决定公司的经营计划和投资方案；</p> <p>（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；</p> <p>（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；</p> <p>（六）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；</p> <p>（七）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；</p>	<p>第一百〇七条 董事会行使下列职权：</p> <p>（一）召集股东大会，并向股东大会报告工作；</p> <p>（二）执行股东大会的决议；</p> <p>（三）决定公司的经营计划和投资方案；</p> <p>（四）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；</p> <p>（五）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；</p> <p>（六）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；</p> <p>（七）拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；</p> <p>（八）在股东大会授权范围内，决定</p>

<p>(八)在股东大会授权范围内,决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项;</p> <p>(九)决定公司内部管理机构的设置;</p> <p>(十)聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书;根据总经理的提名,聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人等高级管理人员,并决定其报酬事项和奖惩事项;</p> <p>(十一)制订公司的基本管理制度;</p> <p>(十二)制订本章程的修改方案;</p> <p>(十三)管理公司信息披露事项;</p> <p>(十四)向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;</p> <p>(十五)听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作;</p> <p>(十六)法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。</p>	<p>公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项;</p> <p>(九)决定公司内部管理机构的设置;</p> <p>(十)聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书;根据总裁的提名,聘任或者解聘公司常务副总裁、副总裁、财务负责人等高级管理人员,并决定其报酬事项和奖惩事项;</p> <p>(十一)制订公司的基本管理制度;</p> <p>(十二)制订本章程的修改方案;</p> <p>(十三)管理公司信息披露事项;</p> <p>(十四)向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所;</p> <p>(十五)听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作;</p> <p>(十六)决定因本章程第二十三条第(三)项、第(五)项、第(六)项情形收购本公司股份的事项;</p> <p>(十七)法律、行政法规、部门规章或本章程授予的其他职权。</p> <p>公司董事会设立审计委员会,并根据需要设立战略决策委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等相关专门委员会。专门委员会对董事会负责,依照本章程和董事会授权履行职责,提案应当董事会审议决定。专门委员会成员全部</p>
--	--

	<p>由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会的召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作规程，规范专门委员会的运作。</p>
第六章 总经理及其他高级管理人员	第六章 总裁及其他高级管理人员
<p>第一百二十四条 公司设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。</p> <p>公司设副总经理若干名，由董事会聘任或解聘。</p> <p>公司总经理、副总经理、董事会秘书、财务负责人为公司高级管理人员。</p>	<p>第一百二十四条 公司设总裁 1 名，由董事会聘任或解聘。</p> <p>公司设常务副总裁、副总裁若干名，由董事会聘任或解聘。</p> <p>公司总裁、常务副总裁、副总裁、董事会秘书、财务负责人为公司高级管理人员。</p>
<p>第一百二十六条 在公司控股股东、实际控制人单位担任除董事以外其他职务的人员，不得担任公司的高级管理人员。</p>	<p>第一百二十六条 在公司控股股东、实际控制人单位担任除董事、监事以外其他职务的人员，不得担任公司的高级管理人员。</p>
<p>第一百二十七条 总经理每届任期 3 年，连聘可以连任。</p>	<p>第一百二十七条 总裁每届任期 3 年，连聘可以连任。</p>
<p>第一百二十八条 总经理对董事会负责，行使下列职权：</p> <p>(一)主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；</p> <p>(二)组织实施公司年度经营计划和投资方案；</p>	<p>第一百二十八条 总裁对董事会负责，行使下列职权：</p> <p>(一)主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；</p> <p>(二)组织实施公司年度经营计划和投资方案；</p>

<p>(三) 拟订公司内部管理机构设置方案；</p> <p>(四) 拟订公司的基本管理制度；</p> <p>(五) 制定公司的具体规章；</p> <p>(六) 提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；</p> <p>(七) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；</p> <p>(八) 本章程或董事会授予的其他职权。</p> <p>总经理列席董事会会议。</p>	<p>(三) 拟订公司内部管理机构设置方案；</p> <p>(四) 拟订公司的基本管理制度；</p> <p>(五) 制定公司的具体规章；</p> <p>(六) 提请董事会聘任或者解聘公司常务副总裁、副总裁、财务负责人；</p> <p>(七) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；</p> <p>(八) 本章程或董事会授予的其他职权。</p> <p>总裁列席董事会会议。</p>
<p>第一百二十九条 总经理应制订总经理工作细则，报董事会批准后实施。</p>	<p>第一百二十九条 总裁应制订相应的工作细则，报董事会批准后实施。</p>
<p>第一百三十条 总经理工作细则包括下列内容：</p> <p>(一) 总经理会议召开的条件、程序和参加的人员；</p> <p>(二) 总经理及其他高级管理人员各自具体的职责及其分工；</p> <p>(三) 公司资金、资产运用, 签订重大合同的权限，以及向董事会、监事会的报告制度；</p> <p>(四) 董事会认为必要的其他事项。</p>	<p>第一百三十条 总裁工作细则包括下列内容：</p> <p>(一) 总裁会议召开的条件、程序和参加的人员；</p> <p>(二) 总裁及其他高级管理人员各自具体的职责及其分工；</p> <p>(三) 公司资金、资产运用, 签订重大合同的权限，以及向董事会、监事会的报告制度；</p> <p>(四) 董事会认为必要的其他事项。</p>
<p>第一百三十一条 总经理可以在任期届满以前提出辞职。有关总经理辞职的具体程序和办法由总经理与公司之间的劳务合同规定。</p>	<p>第一百三十一条 总裁可以在任期届满以前提出辞职。有关总裁辞职的具体程序和办法由总裁与公司之间的劳务合同规定。</p>

<p>第一百三十二条 副总经理协助总经理开展工作，各副总经理的分工和职权由总经理决定。</p>	<p>第一百三十二条 常务副总裁、副总裁协助总裁开展工作，常务副总裁、副总裁的分工和职权由总裁决定。</p>
<p>第一百三十五条 本章程第九十五条关于不得担任董事的情形、同时适用于监事。</p> <p>董事、总经理和其他高级管理人员不得兼任监事。</p>	<p>第一百三十五条 本章程第九十五条关于不得担任董事的情形、同时适用于监事。</p> <p>董事、总裁和其他高级管理人员不得兼任监事。</p>

除上述条款外，原公司《章程》其他内容不变，并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。

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

2019 年 5 月 20 日

议案十七：

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 2018 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 10,317.4604 万元增加至 13,412.6985 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
<p>第六条 公司注册资本为人民币 10,317.4604 万元。</p>	<p>第六条 公司注册资本为人民币 13,412.6985 万元。</p>
<p>第十九条 公司股份总数为</p>	<p>第十九条 公司股份总数为</p>

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。	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。
---	---

上述《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 2018 年度利润分配预案后，办理相应的工商变更登记手续。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2019 年 5 月 20 日