

南都物业服务集团股份有限公司

2022 年年度股东大会

会议资料



证券简称：南都物业

股票代码：603506

2023 年 5 月 16 日

目 录

2022 年年度股东大会会议议程.....	2
2022 年年度股东大会会议须知.....	4
议案一：关于公司 2022 年度董事会工作报告的议案.....	6
议案二：关于公司 2022 年年度报告及其摘要的议案.....	17
议案三：关于公司 2022 年度财务决算报告的议案.....	18
议案四：关于公司 2022 年度利润分配预案的议案.....	21
议案五：关于公司 2022 年度独立董事述职报告的议案.....	22
议案六：关于公司 2022 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案.....	29
议案七：关于公司 2022 年度监事会工作报告的议案.....	32
议案八：关于续聘公司 2023 年度财务审计机构的议案.....	35
议案九：关于确认公司董事、监事 2022 年度薪酬的议案.....	36
议案十：关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案.....	38
议案十一：关于公司向银行申请综合授信额度的议案.....	41
议案十二：关于 2023 年度日常关联交易预计的议案.....	42
议案十三：关于使用闲置自有资金进行证券投资的议案.....	46

2022 年年度股东大会会议议程

一、会议时间

现场会议时间：2023 年 5 月 16 日 14:30

网络投票时间：2023 年 5 月 16 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 1 单元百年阁会议室

四、会议主持人：董事长韩芳女士

五、会议签到：会议召开前，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）宣布 2022 年年度股东大会会议开始，宣布股东大会现场会议股东到会情况

（二）审议以下议案

- 1、关于公司 2022 年度董事会工作报告的议案；
- 2、关于公司 2022 年年度报告及其摘要的议案；
- 3、关于公司 2022 年度财务决算报告的议案；
- 4、关于公司 2022 年度利润分配预案的议案；
- 5、关于公司 2022 年度独立董事述职报告的议案；
- 6、关于公司 2022 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案；
- 7、关于公司 2022 年度监事会工作报告的议案；
- 8、关于续聘公司 2023 年度财务审计机构的议案；
- 9、关于确认公司董事、监事 2022 年度薪酬的议案；
- 10、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案；

- 11、关于公司向银行申请综合授信额度的议案；
 - 12、关于 2023 年度日常关联交易预计的议案；
 - 13、关于使用闲置自有资金进行证券投资的议案。
- (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) 签署股东大会会议记录及会议决议
 - (十一) 宣布会议结束

2022 年年度股东大会会议须知

为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、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。

四、股东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。

五、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。

六、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”。

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

八、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 2022 年度董事会工作报告的议案

各位股东及股东代表：

2022 年，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 2022 年度主要工作情况报告如下：

一、经营情况讨论与分析

公司秉承“让生活更美好”的企业使命，“行稳致远”的战略方针，围绕“一体两翼”发展战略，覆盖“住宅、商写、城市服务”三大领域全业态发展，有序推进“1+N”区域布局。报告期内，公司实现营业收入 184,672.97 万元，较上年同期增长 15.93%，主要系公司自身外拓水平加强及并购中大普惠、中大物业，物业管理服务项目增加；实现扣非归母净利润 11,058.38 万元，较去年同期下降 7.08%，主要受外部环境影响，同时基于谨慎性原则考虑，应收账款按单项计提坏账准备，后续公司将加大应收账款催收力度；报告期末，公司毛利率为 19.54%，净利率为 8.39%，公司整体经营面保持稳健向好的态势。

（一）夯实发展基础，“一体”业务稳定增长

1、长三角区域持续深耕

报告期内，公司以提升已进驻城市项目密度，持续巩固长三角区域优势为重点进行市场拓展。全年新增签约项目 107 个，新增签约面积 1330.63 万平方米，较上年度增长 35.63%。截至报告期末，公司总签约项目 711 个，总签约面积 8490.91 万平方米，其中长三角区域（江浙沪皖四省）签约面积占比 87%，较 2021 年上升约 5 个百分点，长三角区域营收占比 91.70%，较上年同期增长 1.87%。

2、非住业态布局深化

公司近年来不断丰盛服务业态，已覆盖住宅、商业、办公、园区、学校、医院、交通枢纽、文旅、公建、市政环卫等各个业态，并积极提升非住宅领域各细分业态核心竞争力，已初步形成“住宅、商写、城市服务”三大领域全业态布局。以签约面积为统计口径，截至报告期末，公司总签约面积中，住宅项目占比 68%，

商写项目占比 23%，城市服务项目占比 9%；全年新增签约面积中，住宅项目占比 48%，商写项目占比 25%，城市服务项目占比 27%，非住宅项目新拓面积占比过半。

报告期内，公司将交通枢纽类物业作为业务增长新的发力点，新增多个标志性项目，包括上半年新增的绍兴城际铁路项目、杭州萧山国际机场项目，下半年新增的杭州火车西站项目，成都地铁三号线项目、宁波栎社国际机场项目，其中覆盖杭州三大门户交通枢纽中两座，实现了从地铁到大型高铁站、城市间铁路、国际机场的布局。

除此之外，2022 年公司各业态均新签多个项目，包括：住宅领域的滨湖苑、新明丽江苑、湖著观邸等项目；商写领域的西投银泰、丰盛未来汇、丽水银泰等商业类项目，养生堂双浦工业园、普洛斯昆山千灯北园区、普洛斯昆山花桥樺青园区、普洛斯昆山华成园区、菜鸟网络太仓园区等园区类项目，乌镇超算中心、中国移动通信集团云南有限公司玉溪分公司等办公类项目；城市服务领域的扬州工业职业技术学院、杭州市三墩小学、杭州市双桥小学等学校类项目，杭州净慈寺等文旅类项目，西安高新区、赵市村环卫保洁及垃圾分类、杞县、梅李镇等环卫类项目等。

3、合资合作稳步推进

报告期内，公司全业态综合服务能力获得市场认可，在综合城市服务领域实现新突破，在原有环卫、河道治理等业务的基础上，成功中标浙江乌镇战略合作项目，中标服务总面积 125 万方，中标年合同额 6000 余万元，服务内容包括物业基础服务、社会停车场管理等物业增值服务，商业综合体、产业园区招商运营等资产管理服务。公司已于 4 月完成与乌镇实业（桐乡）有限公司的战略合作协议签署，并于 5 月完成双方合资公司桐乡市乌镇南都智慧城市服务有限公司（简称“乌镇南都”）的设立。截至报告期末，乌镇南都已顺利接管包括互联网之光博览中心、融媒体、智慧社区、东苑农贸市场、双桥北苑等各类业态近 20 个项目，接管面积近百万方。

4、战略合作有效落地

报告期内，公司与中铁建城市开发有限公司（以下简称“铁建城发”）签署战略合作协议。聚焦城市更新领域，发挥协同优势，拟以城市运营业务为合作基础，开展未来社区、文旅新城、科技产业园区、总部基地等项目的合作，打造具有核心竞争力的产业生态圈，截至披露日，铁建城发战略合作已落地金华石泄未

来社区、宁波/上饶/温州案场等项目。7 月，公司与山东春泽华翰控股集团有限公司（以下简称“春泽华翰”）新签战略合作协议，拟为春泽华翰开发建设的产业地产、文旅地产等综合项目提供专业化的物业管理服务，助力公司深耕江西、北京、山东等地区。

5、投后融合有序推动

2021 年公司与世界五百强、浙江省属特大型国企物产中大集团签订战略合作协议，并于 2021 年末通过浙江产权交易所竞得浙江中大普惠物业有限公司（以下简称“普惠物业”）80%股权及杭州中大物业服务有限公司（以下简称“中大物业”）100%股权。普惠物业及中大物业已于 2022 年 1 月完成签约及工商变更手续，并于 2 月并入公司财报。报告期内公司积极推进各项投后整合和提升工作，导入南都的运营体系、增值服务体系等，提升普惠物业与中大物业的管理水平及经营效益。同时保留其原有的业态特色和国企旗下品牌特色，积极开拓外部市场，年内新签约多个项目，新拓面积超百万方。报告期内，普惠物业实现营业收入 13,441.16 万元，净利润 1,090.49 万元；中大物业实现营业收入 1,067.24 万元，净利润 164.41 万元。

（二）拓展多元业务，“两翼”业务转型发展

1、物业增值服务

公司按照“5+N”增值业务规划，以智慧生活服务平台“悦嘉家”开展社区零售，并链接线下到家服务、美居服务、中介租售、社区空间运营等增值服务板块。报告期内，该板块实现营业收入 17,552.01 万元，毛利率 44.61%。社区零售板块，2022 年进一步加强社区新零售生态链布局，通过对驿站、前置仓、售货柜、市集的落地试点摸索，新零售业务逐步实现仓、柜、集、站、店的业务规划，实现端午节销售额同比提升 60%，中秋销售额同比提升 50%；到家服务板块上半年重点推广家电清洗、洗衣等业务，下半年针对 B 端业主及客户推出泛行政服务，实现业务稳健经营；美居服务板块受房地产市场环境影响，从面向 B 端开发商客户向 C 端社区客户转型；中介租售以“直营+联营”模式同时开展，覆盖公司旗下住宅、商办业态项目；社区空间运营板块多维度发力，提高资源点位覆盖率、多渠道引入柜体及广告类等业务合作伙伴，新推出快递驿站、公区停车改造等业务。

2、资产管理服务

报告期内，公司持续推进了一系列措施对该板块经营情况进行重点改善。报告期内，该板块实现营业收入 4,212.47 万元，毛利率 5.92%，较上年同期增加 40.68 个百分点。住宿运营领域，公司退出亏损的长租公寓项目，并转变运营策略，优先以委托运营模式承接新项目，对于投资回收期较长的承租模式项目进行谨慎评估；西溪群岛酒店全年作为新冠疫情隔离点，维持稳定收益。除此之外，公司对酒店和公寓项目实行并轨管理，进一步推动两大板块持续降本增效。产商运营领域，作为公司资产管理服务重点发展方向，报告期内新接乌镇资产运营业务，进一步加强现有招商运营团队配置。未来公司将通过现有运营项目夯实基础，联动物业基础服务板块，不断优化“物业服务+资产运营”模式，发挥产业协同效应，作为公司发力商写和综合城市服务领域的重要支撑。

（三）构筑品质基础，服务竞争力持续提升

公司始终秉承“智慧管理、人文服务”的理念，将高品质服务和客户满意作为发展根基，并将人才梯队建设作为长期重点工作，为提升服务竞争力奠定基础。

1、服务体系建设

报告期内，公司持续探索服务品质提升空间，优化全生命周期的运营体系，加强节点把控、调节奖惩机制、强化培训赋能，提升业务的标准化、服务的差异化、运营的数字化和能力的专业化；建立快速响应处理客户诉求机制，启动“客户聆听计划”，邀请城市公司总经理、片区负责人等管理人员走进 400 客服热线主动回访客户，并多次组织项目经理接待日及业主恳谈会，开展 10 大主题人文服务行动，搭建与客户间零距离沟通平台，促进物业与邻里间友好关系，公司客户满意度较上年有效提升。

2、智慧平台建设

公司一直以降本提效为目标稳步推进智能化转型，旗下全资子公司悦都科技负责公司智慧平台建设，目前已获得“国家高新技术企业”认定。报告期内公司全新改版悦嘉家平台，发布悦嘉家 7.0 版本，重构原基础数据，同步新视窗客户数据，全新打造跳转微信小程序支付功能，优化账单展示方式；进一步推动车场管控平台建设，从项目实际需求出发，上线车位预约、共享功能，优化收费端操作界面，提升优惠券使用功能；有效利用云+私有化平台部署，建立数据灾备机制，完善数据备份功能。

为提高集团垂直管理效能，公司上线领导视窗平台，实现五大看板数据实时化、在线化管控；在内部信息建设方面，逐步消除各系统间的信息孤岛，实现系统间信息共享，提高信息使用的及时性、准确性和有效性，为集团的互联互通以及大运营体系的运转添加了数字化活力。

3、人才梯队建设

报告期内公司积极承担基层社会治理的责任，助力落实“六稳”工作、“六保”任务，持续推动人才建设工作，持续引进行业高级管理人才，进一步细化人才画像，优化业务组织架构，完善高质量人才供应链。公司打造“梦之生”高校计划，成立“东西部城市服务就业合作联盟”，不断深化校企合作模式，完善人才梯队建设体系；通过“季度管家行动学习工作坊”、“年度家圆桌俱乐部”，通过理论知识及案例研思破解等方式赋能，聚焦管家业务规范，提升悦管家、管理线管家岗位的综合能力；通过虎跃军计划、龙跃军计划、御林军计划等人才培养计划完善项目经理后备梯队，持续向项目输送高匹配管理人才。

二、董事会 2022 年度日常工作情况

（一）董事会会议召开情况

2022 年度公司共召开 7 次董事会，具体情况如下：

会议届次	召开日期	会议决议
第三届董事会第一次会议	2022-01-17	审议通过了如下议案： 1、关于选举公司董事长的议案； 2、关于选举公司第三届董事会专门委员会委员的议案； 3、关于聘任公司高级管理人员的议案； 4、关于聘任公司证券事务代表的议案。
第三届董事会第二次会议	2022-04-15	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2021 年度董事会工作报告的议案； 2、关于公司 2021 年年度报告及其摘要的议案； 3、关于公司 2021 年度财务决算报告的议案； 4、关于公司 2021 年度内部控制评价报告的议案； 5、关于公司 2021 年度利润分配预案的议案； 6、关于公司 2021 年度独立董事述职报告的议案；

		<p>7、关于公司 2021 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案；</p> <p>8、关于续聘公司 2022 年度财务审计机构的议案；</p> <p>9、关于确认公司董事、监事、高级管理人员 2021 年度薪酬的议案；</p> <p>10、关于公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告；</p> <p>11、关于调整部分募集资金投资项目内部投资结构的议案；</p> <p>12、关于使用募集资金向全资子公司增资的议案；</p> <p>13、关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案；</p> <p>14、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案；</p> <p>15、关于公司向银行申请综合授信额度的议案；</p> <p>16、关于制定公司《未来三年（2022 年-2024 年）股东分红回报规划》的议案；</p> <p>17、关于修改《公司章程》办理工商变更登记的议案；</p> <p>18、关于修改《股东大会议事规则》的议案；</p> <p>19、关于修改《董事会议事规则》的议案；</p> <p>20、关于修改《独立董事工作制度》的议案；</p> <p>21、关于修改《信息披露管理制度》的议案；</p> <p>22、关于修改《关联交易管理制度》的议案；</p> <p>23、关于修改《募集资金管理制度》的议案；</p> <p>24、关于修改《对外担保管理制度》的议案；</p> <p>25、关于修改《投资者关系管理制度》的议案；</p> <p>26、关于修改《内幕信息知情人登记管理制度》的议案；</p> <p>27、关于提请召开公司 2021 年年度股东大会的议案。</p>
--	--	--

		同意将以上第 1 至 3、第 5 至 9、第 11 至 12、第 14 至 20、第 22 至 24 项议案提交公司 2021 年年度股东大会审议。
第三届董事会 第三次会议	2022-04- 28	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2022 年第一季度报告的议案。
第三届董事会 第四次会议	2022-08- 25	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2022 年半年度报告及其摘要的议案； 2、关于公司 2022 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告； 3、关于聘任公司高级管理人员的议案。
第三届董事会 第五次会议	2022-09- 10	审议通过了如下议案： 1、关于聘任公司高级管理人员的议案。
第三届董事会 第六次会议	2022-10- 27	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2022 年第三季度报告的议案。
第三届董事会 第七次会议	2022-11- 08	审议通过了如下议案： 1、关于对外投资暨关联交易的议案； 2、关于提请召开公司 2022 年第二次临时股东大会的议案。

（二）董事会对股东大会决议的执行

2022 年，公司董事会主持召开了 3 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

党的二十大报告指出，高质量发展是全面建设社会主义现代化国家的首要任务。物业行业作为重要的民生行业、落实“城市三分建七分管”理念的重要领域，以实现高质量发展为主基调，积极应对市场变化，探索新的发展空间。

根据国家统计局数据显示，2022 年全国房地产开发企业房屋新开工面积 12.06 亿平方米，下降 39.4%；竣工面积 8.62 亿平方米，下降 15%。房地产开发数据的下降趋势意味着物业行业潜在规模将持续扩张，但增速有所放缓。为保持高增速规模增长，越来越多特别是房地产旗下物业公司积极开展市场化拓展，未来行业规模竞争将更加激烈，物业企业分化程度进一步提高。

基于良好的政策环境及新型城镇化实施推进，物业行业顺应城市发展新理念新趋势，主动融入城市更新行动，布局城市服务业务，围绕空间和人的日常生活需求及全生命周期需求延伸服务边界，布局养老、托幼、亲子、教育、社区零售、美居、餐饮、资产管理、房屋经纪等领域，并根据服务内容及时迭代服务模式。

此外，物业行业积极引入物联网、云计算、大数据、区块链和人工智能等科技，通过有效手段探索降本增效空间，落实打造建设智慧物业管理服务平台，推进与城市运行管理服务平台、智能家庭终端互联互通和融合应用，提供一体化管理和服务，整合社区到家服务，链接社区周边生活性服务业资源，建设便民惠民智慧生活服务圈。

（二）公司发展战略

公司秉承“让生活更美好”的企业使命，主动寻求发展战略升级，始终围绕“客户第一”为中心，以“平台整合能力、联盟共赢能力、空间运营能力、数字化管理能力、人才建设能力、品牌引领能力”六大能力为主要支撑，重点布局“住宅、商写、城市服务”三大业态，实现“一体两翼”——物业基础服务、社区增值服务、资产管理服务三大赛道协同发展，推动公司做强做优，积极向国内领先的城市运营综合服务商转型。

（三）经营计划

2023 年，公司将继续围绕“一体两翼”业务组合模型，深度链接“物业管理服务+社区增值服务+资产管理服务”，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、品质提升计划

2023 年是公司“品质服务提升年”，公司将以星服务、心满意为服务口号，推动品质提升、客关维护、专业赋能三大主线落地，继续推广客户聆听计划，覆盖更多管理层，健全客户投诉管理机制，从“客户”层面提升客诉上线率，并建立客诉上线倒查考核机制，确保客户诉求得到有效闭环、对结果满意。公司将从客户的角度思考工作完善方向，建立级管家专业序列认证管理体系，开展管家分级专业培训、认证工作，提升管家人才梯队的能力素质。在年度主题下，公司将围绕 11 个主题月策划 82 项提升服务品质行动，推动美颜行动、最美回家路、萌芽计划、桑榆计划等九大计划落地，通过上述行动让客户感受星级服务体验。

2、市场拓展计划

为深化全国化战略布局，公司将持续推动全员营销奖励机制实施，拓宽信息渠道来源；加快推进合伙人机制，完善合伙人合作模式，按照“1+N”区域布局，深耕“1”个长三角经济圈，挖掘已进驻区域属地资源，深度链接客户，同时辐射至周边“N”个城市，加大新的战略客户的维护和开发，提升已进入区域项目密度，持续发力非住宅细分业态挖掘市场空间，扩大服务规模。

3、多元发展计划

社区增值服务与资产管理服务作为公司“两翼”业务，公司在持续拓展基础物业服务规模同时，将围绕社区中的“人”开展社区零售、到家、美居、中介租售、空间运营等社区增值业务，围绕“资产”开展产商运营、住宿运营等资产管理业务。

在社区增值服务方面，基于 2022 年已初步构建增值联盟生态圈，2023 年公司将重新盘点在管项目社区资源，针对项目特点匹配可落地业务，提高资源点位利用率。公司将打造专业服务产品化，围绕美居服务落地厨房系统、卫浴系统、墙面系统、收纳系统和阳台系统等方案，围绕到家服务针对小业主提供家政保洁、家电清洗、洗护服务、居家维修等业务，针对 B 类客户以及政府客户提供开荒保洁、空调清洗、绿植租摆和地面系统清洗等业务。公司将联动悦嘉家严选商城线上平台及驿站、自动售卖柜、社区体验馆、飘流体验馆、业主分享官等线下资源打造新零售生态链，加大扶贫基地开发，布局更多新零售产品，融合到家服务、美居业务等专业服务，积极承担社会责任同时提高增值服务规模。

在资产管理服务方面，公司将通过促进现有酒店、公寓等项目出租率提高或现有写字楼驻点开拓公寓租售、商铺招商等业务提升存量项目坪效；将建立委管服务和人员培训体系，重点开发底商、产业园、小型综合体等项目轻资产委托管理业务；多产业资源挖掘，根据客户需求定制方案提供集合咨询、商业策划、招商战略等咨询服务。资产管理板块将与物业服务板块协作，获取项目信息，打造以物业+产商运营为主，轻资运营为辅的模式，提升营收目标。

4、团队建设计划

公司致力于通过建设一支高素质、高效能、高创新的人才队伍，为企业持续发展提供优质的人才支撑，不断探索与实践人才培养、梯队建设、组织变革等方面的最佳实践，以适应商业环境快速变化和客户需求的多元化。公司将持续优化管理人才培养体系，持续强化管理干部的能力与素质，注重发掘和培养青年高潜人才，为企业的长期发展提供有力的人才保障，丰富业务实践场景，围绕项目经理画像，启动“淬锋计划”，提升项目经理的履职能力。此外，公司将逐步完善集团内培训师、人才导师、人才教练队伍，持续提升一线员工的能力，规范业务操作标准，不断优化客户体验，支持集团重点经营任务。

5、科技赋能计划

公司以对内提质增效，对外增强客户体验为目标，持续推进智慧系统建设。2023 年公司将优化运营驾驶舱看板，运营管理核心指标、服务数据全面上线；推进业财一体化 2.0 建设，实现缴费后自动开票，多渠道解决移动支付对账功能，提升办公效率；打造集约化报表平台，解决多端报表统计需求，降低填报错误率，提升效率；建立一户一档平台，为客户建立电子化档案，有效保存各类信息，保障数据安全可靠。

公司将进一步完善车场管理系统功能，上线智慧消防系统，提升小区消防安全管理实时性，实现“传统消防”向“智慧消防”的转变；全面推进机器替代人工落地，引进外围、车库、楼道等多个场景清洁设备，实现“降本、增效、保质、提优”目标。

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，应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

本议案已经公司第三届董事会第九次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案二：

关于公司 2022 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《关于做好主板上市公司 2022 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》（2023 年修订）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 2022 年年度报告全文及摘要。

本议案已经公司第三届董事会第九次会议及第三届监事会第八次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案三：

关于公司 2022 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 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 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 2022 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节“财务报告”部分。

一、经营成果变动情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	增减变动幅度 (%)
营业收入	1,846,729,692.99	1,592,917,103.97	15.93
营业利润	197,270,770.19	235,115,517.27	-16.10
毛利率	19.54%	22.76%	减少 3.17 个百分点
利润总额	197,518,858.51	233,368,026.43	-15.36
净利润	154,989,931.85	169,534,494.66	-8.58
期间费用	164,417,828.78	151,590,105.65	8.46
归属母公司所有者净利润	145,353,493.70	162,770,875.12	-10.70
基本每股收益（元/股）	0.77	0.87	-11.49

主要原因说明：

1、营业收入较上年增长 15.93%，主要原因系公司努力开拓市场，物业管理服务项目持续增加，并购了普惠物业、中大物业；

2、营业利润较上年下降 16.10%，利润总额较上年下降 15.36%，主要原因系公司对第一大客户的应收账款，基于谨慎性原则，单项计提了坏账准备，导致信用减值损失大幅增加。

二、资产负债变动情况

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	增减变动幅度 (%)
资产总计	2,293,855,984.12	2,115,456,424.02	8.43
负债总计	1,242,381,242.32	1,152,469,409.56	7.80
所有者权益	1,051,474,741.80	962,987,014.46	9.19
归属于母公司股东权益	1,027,312,298.26	947,068,871.65	8.47
少数股东权益	24,162,443.54	15,918,142.81	51.79

主要原因说明：

1、截止 2022 年 12 月 31 日少数股东权益较上年增长 51.79%，主要原因系公司并购了普惠物业、中大物业。

三、现金流量变动情况

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度	增减变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	156,088,703.98	191,028,341.42	-18.29
投资活动产生的现金流量净额	-311,036,361.06	279,806,402.48	-211.16
筹资活动产生的现金流量净额	-89,770,790.94	-72,104,229.41	24.50
现金及现金等价物净增加/（减少）额	-244,718,448.02	398,730,514.49	-161.37
期末现金及现金等价物余额	462,071,550.11	706,789,998.13	-34.62

主要原因说明：

1、投资活动产生的现金流量净额同比上年同期下降 211.16%，主要系公司并购普惠物业、中大物业；

2、现金及现金等价物净增加同比上年同期下降 161.37%，主要系公司并购普惠物业、中大物业，购买理财产品；

3、期末现金及现金等价物余额同比上年同期下降 34.62%，系公司并购中大普惠物业、中大物业，购买理财产品。

四、2022 年度主要财务指标

单位：元

项目	2022 年度/ 2022 年 12 月 31 日	2021 年度/ 2021 年 12 月 31 日	同比增减 (%)
基本每股收益（元/股）	0.77	0.87	-11.49

稀释每股收益（元/股）	0.77	0.87	-11.49
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.59	0.63	-6.35
加权平均净资产收益率（%）	14.81	18.44	减少 3.63 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	11.26	13.48	减少 2.22 个百分点
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.83	1.02	-18.63
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.47	5.04	8.53

本议案已经公司第三届董事会第九次会议及第三届监事会第八次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案四：

关于公司 2022 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，2022 年度归属于母公司所有者的净利润为 145,353,493.70 元，2022 年度母公司实现净利润 106,481,003.78 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 10,648,100.38 元，公司 2022 年度实际可供股东分配的利润为 504,656,503.69 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 2022 年度利润分配预案为：拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.097 元（含税）。截至 2022 年 12 月 31 日公司总股本为 187,777,779 股，以此计算合计派发现金红利总额为 58,154,778.16 元，当年现金分红数额占 2022 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的 40.01%，剩余未分配利润结转下一年度。

本议案已经公司第三届董事会第九次会议及第三届监事会第八次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案五：

关于公司 2022 年度独立董事述职报告的议案

各位股东及股东代表：

作为公司第三届董事会独立董事，在 2022 年度任职期间，严格按照《公司法》《证券法》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，全面履行了独立董事的职责，围绕维护公司集体利益，恪尽职守、勤勉尽责，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。现将公司独立董事在 2022 年度履职的情况报告如下：

一、 独立董事的基本情况

（一）独立董事变动情况

报告期内，公司第二届董事会任期届满，公司于 2022 年 1 月 11 日召开 2022 年第一次临时股东大会，完成了董事会换届选举工作。公司第三届董事会独立董事分别为贾生华先生、赵刚先生、周宏伟先生。

（二）现任独立董事个人履历、专业背景以及兼职情况

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，浙江省房地产业协会房地产研究分会主任，“世界华人不动产学会”常务理事，绿城中国控股有限公司独立董事，广宇集团股份有限公司独立董事，滨江集团股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

赵刚：1977 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，会计学博士，副教授。曾任香港城市大学助理研究员、香港中文大学助理研究员、常州大学商学院副教授，现任浙江财经大学会计学院副教授、会计信息与宏观经济政策研

究中心主任、福建省星源农牧科技股份有限公司独立董事、浙江龙盛集团股份有限公司独立董事、浙江横店影视股份有限公司独立董事。

周宏伟：1975 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，高级经济师，房地产估价师。曾任上海市公房经营管理办公室科长，上海市物业管理事务中心办公室主任、中心副主任，现任上海市物业管理行业协会常务副会长。

公司独立董事均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，不存在任何影响独立董事独立性的情况。

二、独立董事年度履职概况

（一）出席会议情况

报告期内，公司共召开 7 次董事会和 3 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，未有无故缺席的情况。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。报告期内，独立董事对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案没有发现需要提出异议的情况。

2022 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
贾生华	7	7	0	0	5	0	0	1	2
周宏伟	7	7	0	0	0	4	2	0	1

赵刚	7	7	0	0	5	4	0	1	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(二) 2022 年度发表的独立意见

根据《公司法》《证券法》《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自律监管指引第 1 号——规范运作》等法律法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》《独立董事工作制度》等规定，我们对年度内董事会及所任专门委员会审议的议题进行了充分审阅、讨论，并对部分议案发表了专项意见，分别为：

第三届董事会第一次会议	1、关于选举公司董事长的议案
	2、关于选举公司第三届董事会专门委员会委员的议案
	3、关于聘任公司高级管理人员的议案
	4、关于聘任公司证券事务代表的议案
第三届董事会第二次会议	1、关于公司 2021 年度董事会工作报告的议案
	2、关于公司 2021 年年度报告及其摘要的议案
	3、关于公司 2021 年度财务决算报告的议案
	4、关于公司 2021 年度内部控制评价报告的议案
	5、关于公司 2021 年度利润分配预案的议案
	6、关于公司 2021 年度独立董事述职报告的议案
	7、关于公司 2021 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案
	8、关于续聘公司 2022 年度财务审计机构的议案
	9、关于确认公司董事、监事、高级管理人员 2021 年度薪酬的议案
	10、关于公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告
	11、关于调整部分募集资金投资项目内部投资结构的议案
	12、关于使用募集资金向全资子公司增资的议案
	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、关于制定公司《未来三年（2022 年-2024 年）股东分红回报规划》的议案
	17、关于修改《公司章程》办理工商变更登记的议案
	18、关于修改《股东大会议事规则》的议案
	19、关于修改《董事会议事规则》的议案
	20、关于修改《独立董事工作制度》的议案
	21、关于修改《信息披露管理制度》的议案
	22、关于修改《关联交易管理制度》的议案
	23、关于修改《募集资金管理制度》的议案
	24、关于修改《对外担保管理制度》的议案
	25、关于修改《投资者关系管理制度》的议案
	26、关于修改《内幕信息知情人登记管理制度》的议案
	27、关于提请召开公司 2021 年年度股东大会的议案
第三届董事会第三次会议	1、关于公司 2022 年第一季度报告的议案
第三届董事会第四次会议	1、关于公司 2022 年半年度报告及其摘要的议案
	2、关于公司 2022 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告
	3、关于聘任公司高级管理人员的议案
第三届董事会第五次会议	1、关于聘任公司高级管理人员的议案
第三届董事会第六次会议	1、关于公司 2022 年第三季度报告的议案
第三届董事会第七次会议	1、关于对外投资暨关联交易的议案
	2、关于提请召开公司 2022 年第二次临时股东大会的议案

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

2022 年度，独立董事充分发挥独立董事的独立审核作用，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尤其是中小股东利益的情况。

（二）对外担保及资金占用情况

在本报告期间，独立董事对公司对外担保情况进行了核查，审核并关注了延续至本报告期的该关联往来的实际情况及其他关联往来事项，认为公司所发生的关联交易事项均为经营性关联往来且按照市场原则进行，公司不存在对外担保，关联交易公平合理，未发现非经营性资金占用等损害公司利益的行为。

（三）募集资金的使用情况

报告期内，我们审议了《公司 2021 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》，认为公司募集资金的存放使用均符合《上海证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》、公司《募集资金管理制度》的规定，不存在改变或变相改变募集资金投向和损害股东利益的行为。

（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，对公司 2022 年度董事、高级管理人员提名及薪酬方案进行了审核，认为公司高级管理人员具备《公司法》及《公司章程》等相关法律法规规定的任职资格，提名程序符合《公司章程》及相关法律法规的规定，聘任程序合法、合规。公司相关薪酬发放程序符合相关法律法规及公司相关制度规定。

（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，保证公司各项工作顺利开展，较好地履行了聘约所规定的责任与义务，全体独立董事一致同意续聘该会计师事务所为公司 2022 年度审计机构。

(六) 现金分红及其他投资者回报情况

2022 年 4 月 15 日，公司召开第三届董事会第二次会议，审议通过了《关于公司 2021 年度利润分配预案的议案》，拟以公司 2021 年 12 月 31 日的总股本 187,777,779 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.4674 元（含税），派发现金红利总额为 65,110,067.09 元。当年现金分红数额占 2021 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的 40%，剩余未分配利润结转下一年度。

公司 2021 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 2021 年年度股东大会审议。

(七) 公司及股东承诺履行情况

报告期内，公司及股东所有承诺履行事项均按约定有效履行，未出现公司及股东违反业绩承诺、股份限售、同业竞争等承诺事项的情况。

(八) 信息披露的执行情况

报告期内，公司严格按照《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 46 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，保证信息披露工作及时、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，公司严格按照监管要求，结合实际经营需要，继续深化和完善内部控制体系的实施、执行和监督力度，建立健全内部控制制度，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，勤勉尽责，积极发挥了专门委员会的作用，认真审议各项提案，为董事会的科学决策提供保障。

四、总体评价和建议

2022 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，保证公司规范运作，切实维护上市公司及全体股东的合法权益。

2023 年，独立董事将严格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，促进公司规范运作，为本公司董事会决策提供参考建议，切实维护本公司整体利益和中小股东合法权益不受损害。

本议案已经公司第三届董事会第九次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案六：

关于公司 2022 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《公司法》《上市公司治理准则》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，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 2022 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

公司第三届董事会审计委员会由独立董事赵刚先生、贾生华先生、楼俊先生组成，其中主任委员由独立董事赵刚先生担任。

二、董事会审计委员会会议召开情况

2022 年度董事会审计委员会共召开了 5 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）2022 年 4 月 15 日，召开了第三届董事会审计委员会第一次会议，会议审议了以下内容：1、《关于公司 2021 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案》；2、《关于公司 2021 年年度报告及其摘要的议案》；3、《关于公司 2021 年度内部控制评价报告的议案》；4、《关于公司 2021 年度财务决算报告的议案》；5、《关于公司 2021 年度利润分配预案的议案》；6、《关于续聘公司 2022 年度财务审计机构的议案》；7、《关于公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

（二）2022 年 4 月 28 日，召开了第三届董事会审计委员会第二次会议，会议审议了以下内容：审议《关于公司 2022 年第一季度报告的议案》。

（三）2022 年 8 月 25 日，召开了第三届董事会审计委员会第三次会议，会议审议了以下内容：1、《关于公司 2022 年半年度报告及其摘要的议案》；2、《关于公司 2022 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

（四）2022 年 10 月 27 日，召开了第三届董事会审计委员会第四次会议，会议审议了以下内容：《关于公司 2022 年第三季度报告的议案》；

（五）2022 年 11 月 8 日，召开了第三届董事会审计委员会第五次会议，会议审议了以下内容：《关于对外投资暨关联交易的议案》。

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）（以下简称“天健”）的独立性和专业性进行了评估，天健在执行年度财务报表审计及内控审计时，遵循独立、客观、公允、公正的职业准则，出具的财务报告能够真实、完整、准确地反映公司的财务状况及经营成果，对天健出具的公司 2021 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，认为公司已经建立了较为完善的内部治理机构，搭建了相应的制度体系，并不断推进和完善，内控建设取得良好成效，能够有效控制相关经营风险，保障公司和全体股东的合法利益。

（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，严格按照会计准则及公司财务制度的规定编制，在所有重大方面公允反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量，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，为更好地使管理层及相关部门与会计师事务所进行充分有效地沟通，充分听取各方意见，积极协调解决问题，顺利完成相关审计工作，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 2022 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 2022 年度日常关联交易符合公司未来发展及战略发展需要，相关关联交易合同按照正常的商业条款订立，关联定价公正、公允，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益的情形。

四、总体评价

2022 年，公司董事会审计委员积极关注公司发展状况，充分发挥审计委员会各项职能，勤勉尽责，全面关注公司发展经营情况，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。2023 年，将继续按照有关法律法规和公司制度的要求尽职尽责，履行诚信和勤勉义务，认真行使职权，维护公司整体利益及全体股东特别是中小股东的合法权益。

本议案已经公司第三届董事会第九次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案七:

关于公司 2022 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 6 次会议:

(一) 2022 年 1 月 17 日,监事会召开了第三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) 2022 年 4 月 15 日,监事会召开了第三届监事会第二次会议,审议通过了《关于公司 2021 年度监事会工作报告的议案》《关于公司 2021 年年度报告及其摘要的议案》《关于公司 2021 年度内部控制评价报告的议案》《关于公司 2021 年度财务决算报告的议案》《关于公司 2021 年度利润分配预案的议案》《关于公司 2021 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》《关于调整部分募集资金投资项目内部投资结构的议案》《关于使用募集资金向全资子公司增资的议案》《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》《关于公司向银行申请综合授信额度的议案》共 11 项议案;

(三) 2022 年 4 月 23 日,监事会召开了第三届监事会第三次会议,审议通过了《关于公司 2022 年第一季度报告的议案》;

(四) 2022 年 8 月 25 日,监事会召开了第三届监事会第四次会议,审议通过了《关于公司 2022 年半年度报告及其摘要的议案》《关于公司 2022 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》共 2 项议案;

(五) 2022 年 10 月 27 日, 监事会召开了第三届监事会第五次会议, 审议通过了《关于公司 2022 年第三季度报告的议案》;

(六) 2022 年 11 月 8 日, 监事会召开了第三届监事会第六次会议, 审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》。

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

2022 年, 公司监事会严格按照相关法律法规, 对公司董事、高管人员履职情况进行了有效监督, 监事会认为: 公司股东大会、董事会的召集、召开程序符合相关法律法规的规定, 各项决策程序和决议内容均合法有效。公司依法经营管理, 优化内部控制制度, 各项制度得到了切实执行, 公司运行情况良好。公司的董事、高级管理人员在履职尽责时, 均能勤勉尽职, 不存在违反法律、法规及公司章程等规定或损害公司及股东利益的行为。

(二) 检查公司财务情况

2022 年, 公司监事会对公司财务情况进行了监督、检查和审核, 认为公司认真贯彻国家有关会计制度及相关准则, 并对财务报表、定期报告及相关文件进行了审阅, 监事会认为: 公司财务制度健全, 财务运作规范, 内控制度执行良好, 定期报告的编制和审核符合法律、行政法规和中国证监会的规定, 报告真实、准确、完整的反映了公司的实际情况, 不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。天健会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2022 年度财务状况出具的标准无保留意见的审计报告是客观、公正的。

(三) 募集资金使用与管理情况

2022 年, 监事会公司使用部分闲置募集资金委托理财、调整部分募投项目等涉及募集资金使用的事项发表了意见, 并对公司募集资金的存放和使用情况进行了监督与核查, 监事会认为: 公司建立了募集资金管理制度, 资金使用程序规范, 没有发现募集资金违规行为, 公司未发生实际投资项目变更的情况。

(四) 检查公司关联交易情况

2022 年，监事会对公司发生的关联交易进行监督，监事会认为：公司 2022 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、2023 年度监事会工作展望

2023 年度，监事会将继续按照《公司法》《公司章程》《监事会议事规则》等规定，认真履行职责，监督公司各项制度和程序的规范化运作。同时监事会将恪尽职守，加强与董事会和管理层的沟通协调，并继续加强自身学习，拓宽工作思路，加强监督力度，以切实维护和保障公司及股东特别是中小股东的利益不受侵害为己任，扎实做好各项工作，勤勉履行监督职责。

本议案已经公司第三届监事会第八次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案八：

关于续聘公司 2023 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 2023 年度财务审计机构。

本议案已经公司第三届董事会第九次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案九：

关于确认公司董事、监事 2022 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

根据 2022 年度公司董事、监事的履职情况，并结合公司 2022 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 563.88 万元（税前），具体情况如下：

单位：万元

序号	姓名	职务	2022年薪酬（税前）
1	韩芳	董事长	116.16
2	楼俊	董事兼总裁	122.16
3	阚建华	董事兼执行总裁	119.28
4	沈慧芳	董事	52.34
5	贾生华	独立董事	10
6	赵刚	独立董事	9.56
7	周宏伟	独立董事	9.56
8	金新昌	监事会主席	30.41
9	崔炜	监事	55.51
10	王碧颖	监事	26.39
11	蔡黛燕	独立董事（离任）	0.44
12	黄瑜	独立董事（离任）	0.44
13	韩保华	监事（离任）	11.63
14	陈彩萍	监事（离任）	0
合计			563.88

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。

本议案已经公司第三届董事会第九次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案十：

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 80,000 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 2022 年年度股东大会审议通过之日起 12 个月内有效，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）委托理财目的

为了提高资金使用效率及资金收益，在不影响公司及下属子公司主营业务开展，确保经营资金需求以及资金安全的前提下，对闲置的自有资金进行适度、适时的现金管理，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）投资品种

为控制风险，主要选择安全性高、风险较低、流动性好的理财产品进行投资。

（四）投资额度

公司拟使用最高额度不超过人民币 80,000 万元的闲置自有资金进行现金管理，该额度可滚动使用。

（五）投资期限

自公司 2022 年年度股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

（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，但仍可能存在市场风险、流动性风险、信用风险及其他风险，公司将根据经济形势以及市场的变化适时、适量地介入，理财产品的收益率可能会产生波动，因此短期投资的实际收益不可预期。

（二）风险控制措施

为控制投资风险，公司使用闲置自有资金委托理财品种为安全性高、风险较低、流动性好的理财产品。公司进行委托理财，选择资信状况、财务状况良好、盈利能力强的金融机构作为受托方，并与受托方签订书面合同，明确委托理财的金额、期间、投资品种、双方的权利义务及法律责任等。

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、监事会有权对公司资金使用情况进行定期或不定期监督和检查，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

公司使用闲置自有资金进行现金管理符合国家法律法规的规定，确保不影响公司日常运营和资金正常周转，不会影响公司业务的正常开展。通过适度理财，可以提高公司资金使用效率，获得一定的投资收益，为公司股东谋取更多的投资回报。

本议案已经公司第三届董事会第九次会议及第三届监事会第八次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案十一：

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：

为了满足公司日常经营、业务发展等资金需求，公司拟向银行申请总额度不超过人民币 40,000 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 2022 年年度股东大会审议通过之日起 12 个月内有效，该授权额度在授权期限内可滚动使用。上述融资方式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。

本议案已经公司第三届董事会第九次会议及第三届监事会第八次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案十二：

关于 2023 年度日常关联交易预计的议案

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 2023 年度与关联方之间发生（包括签约）总金额不超过人民币 4,669 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 2023 年度日常关联交易情况

单位：万元

关联交易类别	关联人	2023年预计金额【注】	2022年实际发生金额
向 关联人 销售 商品	浙江南都企业管理服务有限公司	2	1.13
	杭州南郡溪景置业有限公司	1	0.41
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	50	7.87
	小计	53	9.41
向 关联人 提供 劳务	杭州南郡溪景置业有限公司	115	114.74
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	50	30.86
	小计	165	145.6
向 关联人 销售 商品、向 关联人 提供 劳务	董监高控股或担任董、高的企业	2,000	0
	小计	2,000	0
接受 关联人 提供 的 劳务	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	450	13.66
	浙江南都企业管理服务有限公司	1	0
	小计	451	13.66
接受 关联人 销 售 商品、接受 关联人 提供 劳务	董监高控股或担任董、高的企业	2,000	0
	小计	2,000	0
合计		4,669	168.67

【注】：公司按股权比例增资浙江谷尚智能科技有限公司事项已经 2022 年第二次临时股东大会审议通过，不再纳入本次预计金额。

二、关联人介绍和关联关系

（一）关联人的基本情况

1、杭州运河辰景物业管理服务有限公司

统一社会信用代码：91330104MA2J10D22T

成立时间：2020年08月26日

注册地：浙江省杭州市江干区艮山支三路5号1幢123室

法定代表人：汪伟涛

注册资本：1,000万元

经营范围：一般项目：物业管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；酒店管理；医院管理；品牌管理；餐饮管理；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；停车场服务；建筑物清洁服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；住宅水电安装维护服务；家用电器安装服务；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；企业管理咨询；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；房地产经纪；房地产咨询；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；礼仪服务；包装服务；家具安装和维修服务；日用电器修理；装卸搬运；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；安防设备销售；建筑装饰材料销售；农副产品销售；电子产品销售；办公设备销售；办公用品销售；日用百货销售；五金产品零售；服装服饰零售；家具销售（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；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）。

关联关系：公司董事沈慧芳女士担任该公司董事兼总经理。

2、杭州南郡溪景置业有限公司

统一社会信用代码：91330106MA2GPDGM95

成立时间：2019年08月12日

注册地：浙江省杭州市西湖区杨家牌楼311号1层128室

法定代表人：程健

注册资本：2,000万元

经营范围：服务：房地产开发，房地产中介服务，室内装饰设计，承接室内装饰工程（涉及资质证凭证经营）；批发、零售：建筑材料，装饰材料，五金交电。（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）

关联关系：公司控股股东浙江南都产业发展集团有限公司全资子公司。

3、浙江南都企业管理服务有限公司

统一社会信用代码：91330000720085815P

成立时间：2000年07月06日

注册地：杭州市文新路369号

法定代表人：吴辉

注册资本：200万人民币

经营范围：一般项目：企业管理；文化场馆管理服务；会议及展览服务；棋牌室服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；健身休闲活动；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；服装服饰零售（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：食品经营（销售预包装食品）；出版物零售；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）（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）。

关联关系：公司控股股东浙江南都产业发展集团有限公司控股子公司

（二）前期同类关联交易的执行情况和履约能力分析。

上述关联方均是依法存续且合规经营的公司，交易金额整体可控，前期同类关联交易执行情况良好，未发生履约情形，不存在重大履约风险，具备履约能力。

三、关联交易主要内容和定价政策

本公司与各关联方的各项交易根据自愿、平等、互惠互利、公平公允的原则进行。交易价格均按照市场公允价格执行；当交易的商品或劳务没有明确的市场价格和政府指导价时，交易双方经协商确定合理的交易价格，并签订相关的关联交易协议。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

公司与各关联方之间的关联交易是基于公司正常生产、经营活动所必需的，对公司长远发展有积极影响，相关交易遵循市场经济规律，交易采用自愿、平等、互惠互利、公平公允的原则进行，维护了交易双方的利益，亦不存在损害中小股东的利益。公司主营业务不会因上述关联交易对关联方形成重大依赖，不会影响公司独立性。

本议案已经公司第三届董事会第九次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日

议案十三：

关于使用闲置自有资金进行证券投资的议案

各位股东及股东代表：

为提高资金使用效率，把握资本市场战略投资机会，同时优化配置公司所属资产，公司拟使用最高额度不超过人民币 10,000 万元的闲置自有资金开展证券投资业务，自公司 2022 年年度股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。具体事项情况如下：

一、投资情况概述

（一）投资目的

为提高资金使用效率及资金收益，把握资本市场战略投资机会，同时优化配置公司所属资产，并在保障日常经营的资金需求及有效控制风险的前提下，合理利用好自有资金，提升资源使用效率，提高公司价值。

（二）投资金额

公司拟授权公司经营层使用最高额度不超过人民币 10,000 万元的闲置自有资金开展证券投资业务。

（三）资金来源

公司进行证券投资的资金来源于闲置的自有资金。

（四）投资范围

二级市场股权投资、新股配售或申购、证券回购、股票、上市公司增发、配股、债券投资及其他风险可控类的二级市场证券。

（五）投资期限

自公司 2022 年年度股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

二、投资风险分析及风险控制措施

（一）风险分析

1、由于资本市场受宏观经济政策、市场环境等因素影响，未来收益存在不确定性；

2、证券投资相关工作人员潜在的操作风险；

（二）风险控制措施

1、公司坚持稳健投资的原则，加强金融市场分析和调研，严格控制投资风险，完善和优化投资策略，根据经济形势以及金融市场的变化适时适量的介入；

2、公司董事会及董事会审计委员会有权随时调查跟踪公司证券投资情况，以加强对公司证券投资项目的前期与跟踪管理，控制风险；

3、公司独立董事可以对证券投资资金使用情况进行检查，并有权聘任外部审计机构进行证券投资资金的专项审计；

4、公司监事会有权对公司证券投资及资金使用情况定期进行或不定期的检查。

三、投资对公司的影响

公司使用闲置自有资金开展证券投资业务，以满足日常经营及有效控制风险为前提，不会影响公司的正常经营活动；由于该项业务面临一定的投资风险，也可能出现亏损，公司将依照相关管理办法开展业务，尽可能降低投资风险。

本议案已经公司第三届董事会第九次会议及第三届监事会第八次会议审议通过。

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

2023 年 5 月 16 日