

南都物业服务集团股份有限公司
2022 年第一次临时股东大会
会议资料



证券简称：南都物业

股票代码：603506

2022 年 1 月 11 日

目 录

2022 年第一次临时股东大会会议议程.....	2
2022 年第一次临时股东大会会议须知.....	4
议案一：关于调整使用闲置自有资金进行现金管理授权额度的议案.....	6
议案二：关于变更募集资金投资项目的议案.....	9
议案三：关于公司董事会换届选举非独立董事的议案.....	20
议案四：关于公司董事会换届选举独立董事的议案.....	22
议案五：关于公司监事会换届选举的议案.....	24

2022年第一次临时股东大会会议议程

一、会议时间

现场会议时间：2022 年 1 月 11 日 14:00

网络投票时间：2022 年 1 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 1 单元 10 楼百年阁会议室

四、会议主持人：董事长韩芳女士

五、会议签到：14:00 前，股东及股东代表、董事、监事、高级管理人员及见证律师入场，签到。

六、会议议程

（一）主持人宣读股东大会现场会议股东到会情况，宣布南都物业服务集团股份有限公司 2022 年第一次临时股东大会会议开始。

（二）审议各项议案

- 1、关于调整使用闲置自有资金进行现金管理授权额度的议案；
- 2、关于变更募集资金投资项目的议案；
- 3、关于公司董事会换届选举非独立董事的议案；
- 4、关于公司董事会换届选举独立董事的议案；
- 5、关于公司监事会换届选举的议案；

（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

2022年第一次临时股东大会会议须知

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

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

二、出席会议的相关人员请尽可能在会议召开前 30 分钟到达会场签到。

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

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

证件不全的，工作人员可以拒绝其参会。

三、在会议主持人宣布现场出席会议的股东和代理人人数及所持有表决权的股份总数之后，会议登记应当终止。会议登记终止后，到达现场的股东或其代理人可以列席会议，但不能参加本次大会各项议案的表决。

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

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

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

七、股东大会表决采用记名投票表决的方式。非累积投票议案表决时，股东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记为“弃权”；累积投票议案表决时，请参考《采用累积投票制选举董事、独立董事和监事的投票方式说明》（具体内容详见本次股东大会通知公告中的附件 2）进行投票。

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：

关于调整使用闲置自有资金进行现金管理授权额度的议案

各位股东及股东代表：

公司已于 2021 年 4 月 23 日召开第二届董事会第十四次会议，并于 2021 年 5 月 18 日召开 2020 年年度股东大会，审议通过了《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》，同意公司使用最高额度不超过 45,000 万元人民币的闲置自有资金进行现金管理，上述额度可滚动使用，自公司 2020 年年度股东大会审议通过之日起 2021 年年度股东大会召开之日有效。

为进一步提升公司资金的使用效率，在不影响公司正常经营的前提下，公司拟将闲置自有资金现金管理的额度由 45,000 万元调整为 70,000 万元，上述额度可滚动使用，自公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过之日起 2021 年年度股东大会召开之日有效，具体情况如下：

一、关于使用暂时闲置的自有资金进行现金管理的情况

（一） 现金管理目的

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

（二） 资金来源

本次进行现金管理的资金来源于闲置的自有资金。

（三） 现金管理的产品品种

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

（四） 现金管理额度

公司拟使用最高额度不超过人民币 70,000 万元的闲置自有资金进行现金管理，该额度可滚动使用。

（五） 现金管理期限

自公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过之日起至 2021 年年度股东大会

召开之日内有效。

（六） 现金管理实施单位

现金管理由南都物业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，但金融市场受宏观经济的影响较大，公司将根据经济形势以及金融市场的变化适时、适量地介入，不排除该项投资受到市场波动的影响，因此短期投资的实际收益不可预期。

（二） 风险控制措施

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

三、对公司日常经营的影响

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

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

2022 年 1 月 11 日

议案二：

关于变更募集资金投资项目的议案

各位股东及股东代表：

公司已于 2021 年 12 月 30 日参与了杭州中大物业服务服务有限公司（以下简称“中大物业”）100%股权及浙江中大普惠物业有限公司（以下简称“普惠物业”）54.2%股权竞买。根据浙江产权交易所公告的竞买结果，公司成为中大物业 100%股权及普惠物业 54.2%股权的受让方，受让价格为 9,163.31 万元。根据普惠物业原股东杭州中大普惠企业管理合伙企业（有限合伙）转让意愿，按照国有股权转让成交同等价格受让其所持普惠物业 25.8%股权，受让价格为 4,048.23 万元。本次竞买及受让股权累计交易价格为 13,211.54 万元。现拟向股东大会提请变更“全国物业服务业务拓展项目”募集资金 6,786.48 万元用于支付收购普惠物业 80%股权对价，不足部分由公司自有资金补足，具体情况如下：

一、变更募集资金投资项目的概述

（一）募集资金到位情况

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，南都物业服务股份有限公司（现已更名为“南都物业服务集团股份有限公司”，以下简称“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28,748.29万元。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。

2018年1月29日，公司、保荐机构长江证券承销保荐有限公司分别于浙商银行股份有限公司杭州玉泉支行、中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行分别签订了《募集资金三方监管协议》。2018年3月30日，公司、保荐机构长江证券承销保荐有限公司和中国建设银行杭州宝石支行分别于全资子公司浙江悦都网络科技有限公司（以下简称“悦都科技”）、浙江大悦资产管理有限公司（现已更名为“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》。

上述募集资金投资项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	募集资金计划投资金额
1	物业管理智能化系统项目	9,049.90	7,000.00
2	全国物业服务业务拓展项目	9,860.00	6,000.00
3	社区 020 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

(二) 前次募集资金投资项目变更情况

公司于 2018 年 4 月 20 日召开第一届董事会第二十六次会议及第一届监事会第十二次会议，并于 2018 年 5 月 11 日召开 2017 年年度股东大会，审议通过了《关于变更部分募投项目资金用途的议案》，同意将原计划投资于“公寓租赁服务项目”的空置房源运营项目尚未使用的募集资金 6,440 万元仍用于投资“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。具体内容详见公司于 2018 年 4 月 21 日披露的《南都物业服务集团股份有限公司关于变更部分募投项目资金用途的公告》（公告编号：2018-025）。

截至 2021 年 10 月 31 日，公司已累计使用募集资金 16,888.21 万元，尚未使用的募集资金余额为 14,213.48 万元（包含利息和理财收益）。

单位：万元

募集资金投资项目	募集资金承诺投资金额	累计投入募集资金
物业管理智能化系统项目	7,000.00	3,282.54
全国物业服务业务拓展项目	6,000.00	-
社区 020 平台建设项目	3,000.00	1,015.73
公寓租赁服务项目	10,785.80	11,035.66
人力资源建设项目	1,962.50	1,554.28
合计	28,748.30	16,888.21

(二) 变更募集资金投资项目基本情况

本次拟变更全国物业服务业务拓展项目募集资金 6,786.48 万元（其中含募

集资金专户节余利息和理财收益 786.48 万元），用于收购普惠物业 80% 股权。本次变更募集资金投资项目不构成关联交易，也不构成重大资产重组，相关议案已经第二届董事会第二十三次会议及第二届监事会第十六次会议审议通过，尚需提交股东大会审议。待股东大会审议通过后，公司、保荐机构长江证券承销保荐有限公司与浙商银行股份有限公司杭州玉泉支行将重新签订《募集资金三方监管协议》。

变更后募投项目情况如下：

序号	募集资金项目投向	调整后投资总额 (万元)	累计投入金额 (万元)	资金余额 (万元)
1	物业管理智能化系统项目	7,000.00	3,282.54	4,601.27
2	全国物业服务业务拓展项目	0.00	0.00	0.00
3	社区 O2O 平台建设项目	3,000.00	1,015.73	2,255.98
4	公寓租赁服务项目	10,785.80	11,035.66	0.00
5	人力资源建设项目	1,962.50	1,554.28	569.75
6	收购普惠物业 80% 股权	6,786.48	0.00	6,786.48
合计		29,534.78	16,888.21	14,213.48

二、变更募集资金投资项目的具体原因

公司本次涉及变更的募集资金投资项目为“全国物业服务业务拓展项目”，原募投项目已经公司 2016 年第三次临时股东大会批准通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2017]2333 号）核准，具体情况如下：

（一）原项目计划投资和实际投资情况

全国物业服务业务拓展项目为公司首次公开发行募投项目，项目计划总投资 9,860.00 万元，募集资金投资总额 6,000.00 万元，主要目的是根据公司的战略规划及发展方向，拟分四年在上海、北京、广州、深圳、成都、郑州、苏州、合肥、武汉、长沙、厦门、济南、重庆、石家庄、南京、太原、大连、南昌、福州、

黄山、天津、长春、沈阳、昆明、青岛、海口、西安、南宁、贵阳、哈尔滨等全国 30 个城市，通过建立营销网点的方式拓展物业服务业务，实现全国化的业务网络布局，以成功承接物业服务项目，扩大公司的市场份额及收益规模。

截至 2021 年 10 月 31 日，该项目已投入募集资金 0 万元，该项专户剩余募集资金 6,786.48 万元（包含利息及理财收益）。

（二）变更的具体原因

1、原募投项目成本投入较大，规模拓展不确定性较高

公司原募投项目“全国物业服务业务拓展项目”拟按照公司战略进行全国化业务布局，通过公司设立营业网点的形式进入各个区域市场。随着房地产市场存量时代来临，越来越多开发商分拆物业公司单独上市，借助资本力量拓展第三方市场项目，寻求规模快速增长，市场竞争愈加激烈。鉴于业务的区域分散特点，该方式前期投入成本较大，但后期有效实现规模扩张的不确定性较高，将制约公司全国化拓展效率。为寻求高质量发展，公司在全国化业务拓展过程中借助现有战略客户资源进驻新城市，规避了新城市业务拓展的未知风险，同时战略客户将项目交由公司承接，节省了部分市场拓展费用。

此外，近年来越来越多物业公司通过成立合资平台开拓、承接新项目，公司紧跟行业市场拓展方式创新，积极开展对外合作，与部分拥有项目资源的战略客户以成立合资公司的方式达成合作，共同助力全国化拓展，部分拓展费用由合资公司承担。因此，原募投项目搁置时间较长。

2、新募投项目实施符合公司发展战略，有利于提高募集资金使用效率

随着物业行业快速发展，物业企业追求规模化发展逐渐成为趋势。行业内整合进入了新的发展阶段，出现了大型企业间的收并购现象，市场竞争愈加激烈，公司需持续提升自身业务规模、服务管理能力，使得公司在未来激烈的市场竞争中处于有利地位。公司拟收购的普惠物业作为综合性国有物业服务公司，在管项目类型包括产业园区、住宅、医院、商业、公建等需具备一定专业服务能力的项项目，业务区域包括浙江、江西、江苏等省份，且出让方之一物产中大医疗健康投资有限公司（以下简称“中大医疗”）及其关联方具备持续开拓项目资源的能力。本次收购可快速提升公司在浙江省内业务规模，进一步协助推进全国化业务拓展进程，同时可提升公司在细分业态的服务能力，巩固公司全业态布局，提升整体抗风险能力。

本着谨慎和效益最大化的原则，公司综合考虑主营业务发展需求及公司发展战略等因素，变更部分募集资金用途用于收购普惠物业 80%股权，有利于提高公司盈利水平和市场竞争力，提高募集资金使用效率。

三、新项目的具体内容

（一）本次收购概述

2021 年 12 月 2 日，中大医疗在浙江产权交易所挂牌转让其持有的普惠物业 54.2%股权及中大物业 100%股权，其中普惠物业 54.2%股权的转让底价为 8,504.4314 万元，中大物业 100%股权的转让底价为 658.8798 万元，转让底价合计为 9,163.3112 万元。根据挂牌公告，若摘牌方在本次挂牌交易中成功摘牌，则根据普惠物业原股东杭州中大普惠企业管理合伙企业（有限合伙）转让意愿，按照国有股权转让成交同等价格受让其所持普惠物业 25.8%股权。

2021 年 12 月 30 日，公司参与了中大物业 100%股权及普惠物业 54.2%股权竞买。根据浙江产权交易所公告的竞买结果，公司成为中大物业 100%股权及普惠物业 54.2%股权的受让方，受让价格为 9,163.3112 万元。根据普惠物业原股东杭州中大普惠企业管理合伙企业（有限合伙）转让意愿，按照国有股权转让成交同等价格受让其所持普惠物业 25.8%股权，受让价格为 4,048.2349 万元。本次竞买及受让股权累计交易价格为 13,211.5461 万元。

（二）收购标的情况介绍

1、收购标的概况

（1）浙江中大普惠物业有限公司

企业类型：有限责任公司

成立日期：1998 年 11 月 25 日

主要股东：物产中大医疗健康投资有限公司持股 74.2%，杭州中大普惠企业管理合伙（有限合伙）持股 25.8%

实际控制人：浙江省人民政府国有资产监督管理委员会

注册资本：2,000 万人民币

法定代表人：骆逸波

住所：浙江省杭州市中大广场 A 座

经营范围：一般项目：物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；汽车租赁；住宅水电安装维护服务；建筑物清洁服务；园艺产品种植；花卉

绿植租借与代管理；服装服饰批发；服装服饰零售；日用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；照相机及器材销售；玩具销售；文化用品设备出租；办公设备耗材销售；食用农产品零售；洗车服务；会议及展览服务；摄像及视频制作服务；图文设计制作；洗染服务；餐饮管理；企业管理；园林绿化工程施工；城市绿化管理；采购代理服务；办公用品销售；机械设备销售；办公设备销售；政府采购代理服务；五金产品零售；日用百货销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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：餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；食品经营(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)。

财务情况：根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所出具的审计报告，截至 2020 年 12 月 31 日，普惠物业资产总计 6,506.40 万元，负债总计 3,711.34 万元，所有者权益 2,795.06 万元；2020 年普惠物业实现营业收入 13,277.09 万元，利润总额 1,747.91 万元，净利润 1,286.34 万元。

截至 2021 年 10 月 31 日（未经审计），普惠物业资产总计 7,554.51 万元，负债总计 4,201.03 万元，所有者权益 3,353.48 万元；2021 年 1-10 月普惠物业实现营业收入 12,909.69 万元，利润总额 1,451.12 万元，净利润 1,183.41 万元。

关联关系说明：公司及公司控股股东与上述交易对手方不存在关联关系。

（2）杭州中大物业服务有限公司

企业类型：有限责任公司

成立日期：2011 年 8 月 18 日

主要股东：物产中大医疗健康投资有限公司持股 100%

实际控制人：浙江省人民政府国有资产监督管理委员会

注册资本：500 万人民币

法定代表人：骆逸波

住所：杭州市下城区回龙路 231 号 619 室

经营范围：服务：物业管理，公共建筑配建停车场【分支机构经营场所设在杭州市下城区东新路 822 号】；含下属分支机构经营范围；其他无需报经审批的一切合法项目。

财务情况：根据大华会计师事务所（特殊普通合伙）浙江万邦分所出具的审

计报告，截至 2020 年 12 月 31 日，中大物业资产总计 3,757.76 万元，负债总计 2,952.21 万元，所有者权益 805.55 万元；2020 年中大物业实现营业收入 3624.22 万元，利润总额 87.28 万元，净利润 43.93 万元。

截至 2021 年 10 月 31 日（未经审计），中大物业资产总计 1,569.26 万元，负债总计 976.43 万元，所有者权益 592.83 万元；2021 年 1-10 月中大物业实现营业收入 3,323.46 万元，利润总额-212.80 万元，净利润-212.72 万元。

关联关系说明：公司及公司控股股东与上述交易对手方不存在关联关系。

（三）资金来源

本次收购普惠物业 80%股权及中大物业 100%股权项目总投资额为 13,211.54 万元，公司计划变更 6,786.48 万元的募集资金用于支付收购普惠物业 80%股权对价，不足部分由公司自有资金补足。

（四）评估情况

1、普惠物业评估情况

浙江普阳评估有限公司以 2021 年 6 月 30 日为估值基准日并出具了编号为浙普评报【2021】055 号的评估报告，考虑到物业公司属于轻资产公司，本次评估采用收益法作为评估结论，普惠物业归属母公司净资产账面价值为 859.09 万元，评估值为 8,564.73 万元，增值率 896.96%，其中增值率较高原因如下：

本次评估采用资产基础法和收益法，物业公司属于轻资产公司，经过多年的运营普惠物业积累了大量的客户资源及系统的物业管理水平和能力，这些资源的价值无法通过资产基础法体现出来，因此，本次评估最终采用收益法结果作为评估结论。本次收益法评估是采用现金流折现方法对普惠物业的价值进行估算，整体估算是根据普惠物业历年经营情况记录及未来经营情况预测资料，预计其未来可持续经营及稳定发展，且经营管理所带来的预期收益能够用货币衡量，并将取得的自由现金流以加权平均资本成本作为折现率合理折现至评估基准日，以此来认定普惠物业的公司价值。

（1）收入端假设

普惠物业近年来管理的物业类型包括公建物业、住宅物业、商业物业和其他物业；通常系与业主签订年度或跨年物业服务管理协议，按照协议约定服务内容向业主单位提供物业管理服务。

从普惠物业近年来管理的物业总面积来看，其在管项目规模相对较为稳定，且物业收费水平增长也较为稳定；故本次预测采用趋势预测法，在其历史年度经营业务收入的基础上，按照一定的增长率进行预测。

（2）成本端假设

普惠物业的营业成本主要为劳务成本，即对外外包的劳务即服务；故本次预测在其近年来毛利水平的基础上，考虑未来年度人工成本的变动水平来匹配成本的预测。

（3）折现率假设

经审慎研究，折现率选取 9.05%。折现率计算主要使用加权平均资本成本定价模型估算而来。

β 风险系数被认定是衡量公司现对风险的指标。本次评估选取了物业服务相关行业上市公司作为同行业对比公司。经查阅 WIND 金融终端得到对比上市公司的 β 系数，计算得到普惠物业的 β 系数为 0.8206。综合考虑无风险报酬率，市场超额风险报酬率等模型所需因素，普惠物业的加权平均资本成本 WACC 为 9.05%。

2、中大物业评估情况

浙江普阳评估有限公司以 2021 年 6 月 30 日为估值基准日并出具了编号为浙普评报【2021】056 号的评估报告，按资产基础法评估，中大物业在 2021 年 6 月 30 日的公司股东全部权益价值为人民币 97.97 万元，减值率 78.61%，评估减值主要系由期后资产划转交易环节税费引起。

（五）项目实施的可行性分析

1、提升公司管理规模，巩固全业态布局

公司本次收购标的普惠物业、中大物业作为综合性国有物业服务公司，业务覆盖范围包括浙江、江西、江苏等省份，在管项目类型除住宅以外，还包含医院、商业、公建、产业园区等需具备一定专业服务能力的的项目。本次收购后，公司可进一步强化细分场景服务能力，将增加逾 400 万平方米在管面积，出让方之一中大医疗及其关联方具备持续开拓项目资源的能力，进一步提高公司在浙江省内业务规模，同时推进公司在江苏、江西等区域布局，加快全国化拓展进程。

2、业务协同，提高公司盈利能力

此外，普惠物业、中大物业业务区域与公司已布局区域部分重合，其客户资源可通过公司的社区增值服务、资产管理、家政保洁、装饰装修等其他多元服务

实现收入转化。基于公司多年来积累的城市空间全业态综合管理服务经验，利用公司现有完备的服务管理体系、人才培养体系、智能化管理系统等方面的优势，可快速整合资源，融合双方团队，降本增效，实现上市公司股东利益最大化。

本次变更募集资金用途用于收购普惠物业，是公司基于未来管理规模扩张、提升公司核心竞争力、提高公司抗风险能力、提升公司市场地位等方面考虑做出的优化调整，符合公司战略发展需要，不会对公司正常经营产生不利影响，亦不存在其他损害股东利益的情形。

四、新项目的市场前景和风险提示

（一）新项目市场前景

物业管理行业近年来进入快速发展阶段，根据中国指数研究院相关报告，物业行业在管总建筑面积从 2015 年的 175 亿平方米增长至 2020 年的 259 亿平方米，复和年增长率为 8.2%；物业服务百强企业的在管总建筑面积从 2015 年的 50 亿平方米增长至 2020 年的 129 亿平方米，复和增长率为 20.9%。2021 年物业行业规模将超 270 亿平方米，行业总收入将突破 6,750 亿元人民币，行业空间巨大。另据中国指数研究院相关研究显示，预计至 2021 年底，行业 TOP10 物业企业以在管面积计的市场份额将由 2020 年的 10.1%提升至 16.1%；百强企业市场份额将由 2020 年的 49.7%提升至 52.1%，首次实现市场份额过半，行业马太效应逐渐显现。

普惠物业是综合性国有物业服务公司，为物产中大集团股份有限公司旗下物产中大医疗健康投资有限公司的下属子公司，总部位于浙江杭州，是中国物业管理协会会员单位并且拥有国家物业管理企业一级资质，2018 年通过了 ISO22000 食品安全管理体系认证，2019 年通过了 ISO50001 能源管理体系认证，2020 年获得清洁服务能力达到 SB/T10595-2011《清洁行业经营服务规范》规定的五星级要求；2021 年获得中国物业服务百强企业第 73 名，目前在管项目 30 余个，项目类型包括产业园区、住宅、商业综合体、医院等，管理类型丰富，对南都物业在多领域扩张和专业物业管理能力提升有重要的意义。

此外，普惠物业管理制度完善，岗位设置健全，公司通过对其近三年项目存续和规模上分析，其在管项目多为单一大业主项目，与项目甲方关系稳定，项目被动撤场情况较少，且出让方之一中大医疗及其关联方具备持续开拓项目资源的

能力。本次收购可加快推进公司全国化布局，巩固全业态服务布局，提高公司城市空间综合服务水平，进而提升公司整体管理规模及业绩规模，为公司长期可持续发展奠定基础，符合公司发展战略和全体股东利益。

（二）风险提示

1、商誉减值的风险

公司本次收购的普惠物业评估结果增值率为 896.96%，中大物业评估结果减值率为 78.61%，均属于非同一控制下的企业合并。根据企业会计准则，非同一控制下的企业合并中，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应当确认为商誉，该商誉需要在未来每个会计年度末进行减值测试。本次收购完成后，收购标的资产存在商誉减值风险。

2、收益不确定性的风险

本次收购完成后，若普惠物业、中大物业的经营管理未能得到优化，公司与其管理整合与业务协同未达预期，综合市场竞争力未得到有效提升，则普惠物业、中大物业存在经营业绩不及预期风险，从而影响上市公司经营业绩表现。

3、核心人员流失的风险

物业管理属于重管理的轻资产行业，核心业务人员对于公司管理、经营尤为重要，因此保持核心业务人员的稳定性是保证公司核心竞争力的关键。物业管理服务是以员工为核心开展的，其中包括项目管理人员和物业服务人员等，相关人员的频繁流动会降低公司的服务质量，使客户的满意度降低，将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

4、收购整合风险

公司通过本次收购，将进一步完善现有业务体系全国化战略布局。收购完成后，公司拟根据发展战略对普惠物业、中大物业开展一系列后续整合计划，以实现公司与普惠物业、中大物业的协同发展效益。公司将主要在企业文化、团队管理、信息化建设等方面对普惠物业、中大物业进行整合。本次收购完成后能否通过整合既保证上市公司对普惠物业的控制力又保持两家公司原有竞争优势并充分发挥本次收购的协同效应，具有不确定性。因此公司本次收购，存在一定的收购整合风险。

5、市场竞争的风险

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将日趋专业化、标准化。因此，物业管理企业追求规模化、品牌化将是行业发展趋势。公司需持续快速提升自身服务与管理能力，扩大品牌影响力，保持未来市场竞争中有利地位。

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

2022 年 1 月 11 日

议案三：

关于公司董事会换届选举非独立董事的议案

各位股东及股东代表：

鉴于南都物业服务集团股份有限公司第二届董事会于近日任期届满，根据《公司法》及《公司章程》的相关规定，经公司董事会提名委员会审核，公司董事会同意提名韩芳女士、楼俊先生、阙建华先生、沈慧芳女士为公司第三届董事会董事，任期自 2022 年第一次临时股东大会审议通过之日起三年。

以上议案，请各位股东审议。

附：非独立董事候选人简历

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2022 年 1 月 11 日

附：非独立董事候选人简历

韩芳：1971 年 4 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，注册物业管理师，经济师。1993 年 2 月至 2006 年 12 月，就职于浙江南都房产集团有限公司，担任集团副总裁等职；2001 年 9 月至今于公司任职，现任公司董事长及总裁。

楼俊：1969 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，中共党员，硕士学历。曾任西湖区商务局、西湖区财政局党委书记、局长等职，现任浙江大悦商业经营管理有限公司执行董事。

阙建华：1974 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生，物业管理师，建筑工程师。1992 年 12 月至 1996 年 12 月，服役于上海武警总队；1998 年 8 月至今就职于南都物业，现任公司董事及常务副总裁。

沈慧芳：1972 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生。曾任浙江绿都宾馆、杭州海外海宾馆房务总监，2003 年 11 月进入南都物业，现任公司董事及副总裁。

议案四：

关于公司董事会换届选举独立董事的议案

各位股东及股东代表：

鉴于南都物业服务集团股份有限公司第二届董事会于近日任期届满，根据《公司法》及《公司章程》的相关规定，经公司董事会提名委员会审核，公司董事会同意提名贾生华先生、周宏伟先生、赵刚先生为公司第三届董事会独立董事，任期自2022年第一次临时股东大会审议通过之日起三年。

以上议案，请各位股东审议。

附：独立董事候选人简历

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2022年1月11日

附：独立董事候选人简历

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，广宇集团股份有限公司独立董事，德信服务集团有限公司独立董事，本公司独立董事。

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。

赵刚：1977 年出生，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。

议案五：

关于公司监事会换届选举的议案

各位股东及股东代表：

鉴于公司第二届监事会任期届满，根据《公司法》《公司章程》等有关规定，公司监事会提名金新昌先生、王碧颖女士为公司第三届监事会监事候选人，以上监事候选人如经股东大会选举通过，将与公司职工代表大会选举产生的职工代表监事共同组成公司第三届监事会，任期自2022年第一次临时股东大会审议通过之日起三年。

以上议案，请各位股东审议。

附：监事候选人简历

南都物业服务集团股份有限公司

监事会

2022年1月11日

附：监事候选人简历

金新昌：1968 年 9 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，工程师，注册物业管理师。2007 年 12 月至 2009 年 9 月任杭州全向科技有限公司副总经理；2009 年 10 月加入南都物业，现任公司物业运营中心品质督导部总监、监事。

王碧颖：1982 年 7 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士学位，中级经济师。2013 年 1 月至 2015 年 5 月任新奥燃气杭州公司市场与战略绩效部经理；2016 年 5 月至 2018 年 6 月任浙江宏岱能源科技有限公司市场部部长；2018 年 7 月至今，担任公司战略规划经理。