
南都物业服务集团股份有限公司
2025 年年度股东会会议资料

NACITY南都物业

让 生 活 更 美 好

证券简称：南都物业

股票代码：603506

2026 年 5 月 13 日

目 录

2025 年年度股东会会议议程.....	2
2025 年年度股东会会议须知.....	4
议案一：关于公司 2025 年度董事会工作报告的议案.....	5
议案二：关于公司 2025 年年度利润分配方案的议案.....	16
议案三：关于公司 2025 年度独立董事述职报告的议案.....	17
议案四：关于续聘公司 2026 年度财务审计机构的议案.....	18
议案五：关于公司董事薪酬方案的议案.....	19
议案六：关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案.....	21
议案七：关于公司向银行申请综合授信额度的议案.....	23
议案八：关于 2026 年度日常关联交易预计的议案.....	24
议案九：关于使用闲置自有资金进行证券投资的议案.....	30
议案十：关于制定《董事、高级管理人员薪酬管理制度》的议案.....	32

2025 年年度股东会会议议程

一、会议时间

现场会议时间：2026 年 5 月 13 日 14:30

网络投票时间：2026 年 5 月 13 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：会议召开前，股东及股东代表、董事、高级管理人员及见证律师入场，签到。

六、会议议程

（一）宣布 2025 年年度股东会会议开始，宣布股东会现场会议股东到会情况

（二）审议以下议案

- 1、关于公司 2025 年度董事会工作报告的议案；
- 2、关于公司 2025 年年度利润分配方案的议案；
- 3、关于公司 2025 年度独立董事述职报告的议案；
- 4、关于续聘公司 2026 年度财务审计机构的议案；
- 5、关于公司董事薪酬方案的议案；
- 6、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案；
- 7、关于公司向银行申请综合授信额度的议案；
- 8、关于 2026 年度日常关联交易预计的议案；
- 9、关于使用闲置自有资金进行证券投资的议案；
- 10、关于制定《董事、高级管理人员薪酬管理制度》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会决议
- (九) 见证律师宣读法律意见书
- (十) 签署股东会会议记录及会议决议
- (十一) 宣布会议结束

2025 年年度股东会会议须知

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，确保股东会的正常秩序和议事效率，保证会议的顺利进行，根据中国证监会《上市公司股东会规则》规定和《公司章程》《股东会议事规则》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、确保会议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、出席本次会议的对象为股权登记日登记在册的股东。登记股东参加股东会依法享有发言权、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，经会议主持人许可后方可进行。

三、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。

四、公司董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。

五、股东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，其所持股份数的表决结果应计为“弃权”。

六、股东会现场表决结果将在股东代表的监督下进行统计，并当场公布表决结果。

七、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 2025 年度董事会工作报告的议案

各位股东及股东代表：

2025 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 2025 年度主要工作情况报告如下：

一、经营情况讨论与分析

2025 年，公司主动寻求战略升级，积极布局新兴赛道，持续夯实“住宅、商写、城市服务”全业态发展，全面推进战略落地。

报告期内，公司实现营业收入 186,228.66 万元，实现归属于母公司净利润为 9,924.96 万元，同比上升 353.09%。实现扣非归母净利润 4,546.96 万元，较去年同期上涨 11.36%。

（一）战略升级深耕拓新局

近年来，随着人工智能、具身智能技术的快速发展，叠加政策对 AI 科技发展、智慧化应用等方面的大力支持，物业服务场景正成为 AI 科技技术落地的重要场景。基于此，公司主动寻求战略升级，以“一体两翼·生态+科技”战略为引领，以物业基础服务为一体，生态和科技为两翼，凭借基础服务筑牢发展根基，生态业态拓展服务边界，科技赋能驱动创新发展，将人工智能、具身智能等前沿技术深度融合物业服务全链条，推动一体两翼业务的深度融合，实现公司高质量发展。

1、“一体”——物业基础服务

报告期内，公司持续完善市场拓展组织架构，积极优化项目布局。全年新签项目 92 个，新签面积 1,141.59 万平方米。从业态结构看，新签面积中住宅项目占比 10.61%，商写项目占比 60.61%，城市服务项目占比 28.78%，其中商写项目面积占比较上年同期提升 22 个百分点。从区域布局看，新签面积中江浙沪区域占比 76.15%，较去年下降 16 个百分点。新签项目业态与区域结构的变化，主要系公司主动加大江浙沪区域外非住业态的拓展力度所致。

截至报告期末，公司总签约项目 681 个，总签约面积 9,000.74 万平方米。业态分布上，住宅项目占比 60.63%，商写项目占比 28.09%，城市服务项目占比 11.28%；区域分布上，江浙沪区域面积占比 84.69%，较上年度微降 0.89 个百分点，主要受新签项目区域结构变化影响。目前公司已完成住宅、商写、城市服务三大领域全业态布局，覆盖住宅、商业、办公、园区、学校、医院、交通枢纽、文旅、场馆、市政环卫等各类业态。

年内，公司新签多个代表项目，商写领域，公司成功签约中国移动通信集团浙江有限公司湖州全域，以及嘉兴、台州、杭州部分标段物业服务项目，浙盐杭州食盐配送有限公司杭配大楼园区、冠山数智产业园、各类物流园区等项目；城市服务领域，成功签约常熟文旅景区、龙游河生态公园三期、朗城村环卫、灵山景区等项目；住宅领域，成功签约维港名苑、尚璟名筑、温岭峻岭山庄、万年乐享城等项目。

2、“两翼”——多元增值生态

（1）物业增值服务

报告期内，公司持续深化专业企业服务能力，通过建立企业保洁标准化操作流程（SOP），提供定制化解决方案，确保流程科学高效；同时上线石材养护、高空幕墙清洗、空气治理等专项服务，精准适配客户多元需求。

在便民生活与房务服务方面，公司上线自营洗衣缝纫店“净邻衣舍”，开业 5 个月已服务业主 3,000 余位，完成衣物清洗超 10,000 件；全资子公司乐勤楼宇推出“第三方查验咨询服务”产品，打造多场景查验解决方案，全年通过市场化竞争获取业务 28 项；培育“无人机”房屋外立面安全评估服务，已取得民用无人驾驶航空器运营合格证，并成功中标蒋村花园等项目，服务面积超百万方。

新零售与供应链板块，公司打造全新品牌“寻山邻”，深入源头产地，通过全链路品控为用户探寻优质产品；持续加强“悦享供应链”体系建设，依托知味观、良品铺子、周黑鸭、采芝斋、船牌、UUKI 等优质品牌，以“供应链服务+新零售”双线协同，对内深耕私域运营，对外输出供应链能力与高附加值产品，不断增强企业核心优势。

（2）资产管理服务

报告期内，公司住宿运营板块多举措降低整体租赁成本，目前在管 3 个长租公寓项目，管理公寓套数 598 套，出租率 85%；产商运营板块以轻资产运营为主，打造“物业服务+资产运营”一体化模式，成功签约文鸿顾问咨询、之江未来社区顾问咨询项目。

3、“两翼”——科技投资落地

报告期内，公司为深化科技端“Nacity Robotics”战略落地，投资云象机器人。本轮投资由南都物业领投，杭州高新金投控股集团有限公司下属伍零伍零基金跟投。投资完成后，公司将成为云象机器人最大的机构股东与产业方股东。通过投资云象机器人，公司与云象机器人双方可形成“研发+应用”生态协同。一方面，公司可深度参与云象机器人的产品设计、技术研发、实地测试等重要环节，从自身需求出发定制化功能型机器人产品，在降本增效的同时优化服务流程，提升服务满意度；另一方面，云象机器人可依托公司全业态的应用场景，根据场景实际运行数据，加速产品迭代与技术升级，并不断构建“算法+硬件+场景”的闭环生态，推动人工智能、机器人技术在智慧物业场景的规模化应用。

5 月，公司为进一步拓宽人工智能及具身智能领域的产业布局并提升综合竞争力，联合浙大网新（600797.SH）、景业智能（688290.SH）、浙江赛智伯乐股权投资管理有限公司共同设立“赛智助龙基金”，基金主要关注人工智能、机器人、具身智能等领域，重点支持浙大系、“六小龙”生态圈企业及 AI、具身智能等优质创业项目，和上市公司从事相关业务、上下游有产业协同的创新企业发展，促进各方相互赋能，重点打造浙大系人工智能+具身智能产业链。

6 月，“赛智助龙基金”正式启动投资，首个投资项目为杭州云深处科技有限公司。

10 月，公司完成对境智具身智能科技（北京）有限公司的投资。通过本次投资合作，公司将依托在物业服务场景中的广泛布局，为境智具身的技术迭代与产品优化提供真实的落地环境和应用反馈。这种“技术+场景”的协同模式，不仅有助于加速具身智能在物业领域的应用探索，也进一步体现了公司以实际场景推动技术落地的长期投资逻辑。

（二）精益服务品质筑牢安全

公司围绕服务品质提升，持续开展专项与精细化运营。报告期内，在专项提升方面，开展“好房子、好服务、好邻里”品质专项提升行动，梳理三好服务清单，推动各项目对标落地整改；同时围绕供应商招标、服务方案优化等，实施集约型保绿一体化管理，覆盖五大区域 63 个项目。在标准建设与国际认证方面，参与制定国家标准《智慧城市基础设施·连接城市和城市群快速智慧交通》，并通过 ISO41001 设施管理体系认证，接轨国际认证体系。在客户体验与服务深耕方面，持续开展“我为业主做件事”“聆听计划”“美颜计划”“守卫计划”，梳理服务品质提升项，聚焦项目“常新、常绿、常亮”，完善服务细节，提升业主满意度。此外，公司将项目的安全平稳运营放在首位，积极开展“百日安全检查行动”，组织专业团队对消防设施、电气设备、公共区域等进行全面排查，对发现的问题及时整改，确保项目在安全方面无死角、无盲区。

（三）数智赋能强企精进人才力

公司立足行业深度转型期，以数智化、效能化、价值化为导向，通过组织优化、数智化赋能、学习型组织建设及文化凝聚，扎实推进人才力建设，为公司高质量发展筑牢根基。

报告期内，公司以数智化转型为引擎，全面推进组织与人力资源体系升级。在组织效能方面，推进架构扁平化，精简管理层级，推行项目集群化管理，构建“资源共享、专业协作、责任共担”的管理体系，实现属地项目集约化运营。依托数智技术强化资源统筹、数据赋能与风险管控能力，组织效能整体提升。在人才发展方面，上线数智化学习平台，形成覆盖员工全职业周期的“线上+线下”学习网络，通过直播课堂、专题研习、技能比武、专项赋能等方式沉淀业务实战经验，推动知识资产向服务能力转化。落地管家带教、师徒带教机制，针对管理层开展“服务提质增效”专题培训及管理读书会，加速人才成长。坚持价值化导向，推行差异化考核与动态管理机制，实现业务成果与团队激励深度联动，激发一线活力。紧跟市场趋势，引进年轻复合型人才，优化人才梯队结构，推进职业技能等级认定，提升关键岗位专业素养与持证率。在文化驱动方面，畅通员工沟通渠道，通过高管接待日、恳谈会、满意度调研等机制倾听员工心声，推动员工发展需求与组织目标深度融合。举办“西溪福

行”等特色文化活动，营造积极的组织氛围。报告期内，公司获评“智联招聘年度优选雇主”及“杭州市物业行业雇主典范”奖项。

（四）数智聚力赋能内控提效

公司持续推进内部管理协同升级，完成人力、财务、采购三大共享服务体系的深化应用，打通数据壁垒，实现资源统筹调度与高效协同；同时构建数字化管理协同，以数据中台为基座，打通全业务链条，实现跨域协作与智能决策的闭环落地，驱动资源全域优化和多业务主体共生发展。此外，集采商城的上线以图形化交互方式引导项目采购，并对供应商货品铺排进行集中管理，替代了原流程审批的采购管理模式，有效提升了采购效率，降低了管理成本。

对客服务方面，公司持续提升智慧便捷水平。升级访客管理智慧化全场景服务，实现客户自助邀约、访客快速通行的服务闭环；完善缴费渠道，新增智能 POS 机、扫码盒子等应用能力，为客户提供多元便捷的体验。

二、董事会 2025 年度日常工作情况

报告期内，公司根据有关法律、法规和规范性文件的规定，并结合公司实际情况，不再设置监事会，监事会职权由董事会审计委员会行使。公司通过职工代表大会选举职工代表董事，进一步完善公司治理结构。目前公司第四届董事会由 8 名董事组成，其中独立董事 3 名，占董事会人数三分之一以上，非独立董事 5 名（含职工代表董事）。

（一）董事会会议召开情况

2025 年度，公司董事会严格按照《公司章程》《董事会议事规则》的规定行使权利，对公司的相关事项作出决策，程序合法合规。全年共召开 10 次董事会，具体情况如下：

会议届次	召开日期	会议决议
第四届董事会第二次会议	2025-3-24	审议通过了如下议案： 1、关于向全资子公司增资并进行控股子公司股权内部转让及累计对外投资的议案
第四届董事会第三次会议	2025-4-17	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2024 年度董事会工作报告的议案 2、关于公司 2024 年年度报告及其摘要的议案 3、关于公司 2024 年度财务决算报告的议案 4、关于公司 2024 年度内部控制评价报告的议案

		<p>5、关于公司 2024 年年度利润分配方案的议案</p> <p>6、关于制定公司《未来三年（2025 年-2028 年）股东分红回报规划》的议案</p> <p>7、关于公司 2024 年度独立董事述职报告的议案</p> <p>8、关于公司 2024 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案</p> <p>9、关于续聘公司 2025 年度财务审计机构的议案</p> <p>10、关于确认公司董事 2024 年度薪酬的议案</p> <p>11、关于确认公司高级管理人员 2024 年度薪酬的议案</p> <p>12、关于公司 2024 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告</p> <p>13、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案</p> <p>14、关于使用闲置募集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 2024 年度日常关联交易预计的议案</p> <p>17、关于使用闲置自有资金进行证券投资的议案</p> <p>18、关于提请召开公司 2024 年年度股东大会的议案</p>
第四届董事会第四次会议	2025-4-25	<p>审议通过了如下议案：</p> <p>1、关于公司 2025 年第一季度报告的议案</p>
第四届董事会第五次会议	2025-6-11	<p>审议通过了如下议案：</p> <p>1、关于解除独立董事职务的议案</p> <p>2、关于补选公司第四届董事会独立董事的议案</p> <p>3、关于提请召开公司 2025 年第一次临时股东大会的议案</p>
第四届董事会第六次会议	2025-8-11	<p>审议通过了如下议案：</p> <p>1、关于授权减持参股公司股票的议案</p> <p>2、关于提请召开公司 2025 年第二次临时股东大会的议案</p>
第四届董事会第七次会议	2025-8-26	<p>审议通过了如下议案：</p> <p>1、关于公司 2025 年半年度报告及其摘要的议案</p> <p>2、关于公司 2025 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告</p>
第四届董事会第八次会议	2025-10-20	<p>审议通过了如下议案：</p> <p>1、关于取消监事会并修订《公司章程》的议案</p>

议		2、关于修订《股东会议事规则》的议案 3、关于修订《董事会议事规则》的议案 4、关于修订《募集资金管理制度》的议案 5、关于修订《关联交易管理制度》的议案 6、关于修订《内幕信息知情人登记管理制度》的议案 7、关于修订《会计师事务所选聘制度》的议案 8、关于修订《对外投资管理制度》的议案 9、关于修订《独立董事工作制度》的议案 10、关于修订《独立董事专门会议工作制度》的议案 11、关于修订《信息披露管理制度》的议案 12、关于修订《董事会审计委员会工作细则》的议案 13、关于制定《董事离职管理制度》的议案 14、关于提请召开公司 2025 年第三次临时股东大会的议案
第四届董事会第九次会议	2025-10-28	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2025 年第三季度报告的议案
第四届董事会第十次会议	2025-11-10	审议通过了如下议案： 1、关于选举代表公司执行公司事务董事的议案 2、关于选举公司第四届董事会审计委员会成员及召集人的议案
第四届董事会第十一次会议	2025-12-30	审议通过了如下议案： 1、关于 2024 年环境、社会和公司治理报告的议案

（二）董事会对股东会决议的执行

2025 年，公司董事会主持召开了 4 次股东会。公司董事会根据《公司法》《证券法》及《公司章程》等相关法律法规的要求，认真贯彻落实股东会的决议和授权，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，公司董事会下设的审计委员会召开 4 次会议，战略决策委员会召开 2 次会议，薪酬与考核委员会召开 1 次会议，提名委员会召开 2 次会议，各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

公司报告期内独立董事人员变动情况：

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
高强	独立董事	解聘	不能正常履职
赵荣祥	独立董事	聘任	股东会聘任

公司所有独立董事均根据《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，通过参加股东会、董事会的方式参与了公司重大事项的决策，通过参加公司业绩说明会了解投资者普遍关心问题。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，在保证公司规范运作、健全法人治理结构、维护公司和中小股东合法权益等方面发挥了应有的作用。独立董事已通过自我评价、相互评价等方式完成了履职评价。

（五）信息披露与投资者关系管理工作

2025 年度，公司董事会依据《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和规范性文件以及公司《信息披露管理制度》等规定，不断优化治理结构和决策程序认真履行信息披露义务，及时、准确发布董事会和股东会决议、定期报告、临时公告等文件，确保投资者及时了解公司重大事项，维护了投资者合法权益。

公司通过业绩说明会、现场调研、接待投资者电话调研、投资者策略会、回复上证 e 互动等多元化形式积极做好投资者关系管理工作，及时、准确向资本市场传递公司经营业绩与战略进展，促进公司与投资者的良性互动，有效提升了资本市场对公司价值逻辑与发展前景的认知度。

三、2026 年度公司工作计划

2026 年，公司将锚定经营指标、夯实管理根基、创新运营模式，以标准化规范服务流程、以数字化赋能业务落地、以专业化强化团队战力，筑牢服务品质、深化智能应用，保障全年经营任务高效落地、稳步达成。

1、三驱赋能稳拓市场

市场拓展工作将以完成公司下达的年度市拓指标为核心目标，围绕信息建设、专班管控、职能赋能三大方向系统推进。信息建设方面，搭建全流程数字化管理闭环，实施市场信息“星火计划”，构建网格化基础信息库，为精准拓盘提供数据支撑。专班管控方面，成立住宅、商写（金融）、公建三大专班，专项推进项目立项、执行投标、业绩达成及续聘协同等关键环节，为投拓全流

程保驾护航，确保指标有效落地。职能赋能方面，加强市场营销培训演练，通过创新理念、实战踏勘、工具运用、行业交流等多维度内外训，持续提升团队专业能力，为达成拓展目标提供有力保障。

2、深耕生态服务致远

多元增值服务方面，将以“企业服务全生命周期深化”为主线，围绕企业服务、专业工程、零售供应链三大板块协同推进。家庭服务方面，依托“悦嘉家”平台优化线上推广，结合入户维修业务开展面对面服务转化，通过微改家业务提供从上门勘察到施工监管的全流程服务，打造“房帮快”品牌口碑。专业工程方面，推进弱电工程业务向半自营、全自营模式进阶，强化成本控制与过程监管，打造高利润产业。洗衣业务方面，推进“净邻衣舍”拓店计划，通过管家赋能与全员营销实现营收有效增长。零售业务方面，深化“寻山邻”品牌建设，整合头部供应商资源，面向大客户、物业渠道及礼品市场拓展，构建从产品选品、仓储物流到售后客服的全链路能力。通过各项业务的流程再造与服务升级，持续深化客户关系，提升品牌价值与复购粘性。

资产管理方面，全面梳理存量资产组合，通过系统性优化与分类施策，持续提升资产质量。创新推出灵活日租服务，以出租率为核心目标，推动存量资产实现保值增值。以紫金港云谷中心项目为试点，积极探索物业与招商运营一体化管理模型，形成可复制、可推广的运营范式。同步推进产业招商与企业服务标准化流程建设，健全集采管控机制，着力打造商业办公产业资源平台，提升资源整合与服务效能。结合品牌输出与顾问咨询业务，拓展轻资产发展路径，构建多元化收益结构，为集团可持续发展注入新动能。

3、数智赋能深耕服务

以价值为导向，聚焦标准建设与数智赋能两大方向，持续夯实运营管理基础。标准建设方面，进一步完善服务标准化体系，细化各业态服务场景的操作规范与质量标准，推进服务专家认证机制，打造专业人才梯队；同时开展“十项全能”培训，覆盖一线关键岗位，提升全员服务能力与执行水平。数智赋能方面，着力构建系统化数据报表平台，实现运营数据的精准采集、分析与可视化呈现，为管理决策提供有力支撑；加强系统培训赋能，推动数字化工具在项

目一线的深度应用，提升工作效率与响应速度。通过标准化与数字化的深度融合，推动运营管理向精细化、智能化迈进。

4、深耕人才锻造骨干

面对行业存量竞争环境，公司坚持“以价值创造为核心”的人力资源战略，将“人才力”建设作为驱动公司长期可持续发展的关键引擎。2026年，公司将围绕“精益组织、人才焕新、科技赋能”三大主线，着力构建有能力、有担当、有未来的高素质人才队伍。

精益组织方面，公司深化组织效能提升行动，推进组织扁平化调整与编制优化，严控总部及后台人员规模，提升组织运营效率，将资源持续向一线服务端倾斜，以支撑服务提质，保障核心业务竞争力稳步提升。

人才焕新方面，以“年轻化与专业化”重塑核心服务力，聚焦打造兼具专业技能、多元背景与年轻活力的高潜力、高素质创新型人才队伍。重点优化项目经理、核心管家等关键岗位人才结构，按计划引入一定比例高潜青年人才，为组织发展注入全新活力。同时构建系统化人才培养培训体系，围绕岗位胜任力打造分层分类的培训课程，强化一线服务、运营管理等核心能力赋能，搭配高标准绩效管理与市场化人才发展机制，激活个体潜能。此外，深化推进企业文化建设，以文化凝聚团队共识、激发组织活力，推动形成躬身入局、协同奋斗的组织文化氛围，持续锻造高素质、高活力、高专业度的服务团队。以专业能力与文化软实力双轮驱动，赢得客户长期信赖，为公司经营发展筑牢坚实人才根基，夯实可持续发展的组织保障。

5、数字化创新升级

数字化工作将以价值创造为核心，通过数字化手段赋能业务，实现高效运营与管理提升。数字建设方面，重点推进市拓管理平台、AI 客服满意度系统、网格绩效管理、AI 车辆违停及数据报表五大项目。培训赋能方面，分岗位开展系统深度培训，并于二至三季度举办 AI 应用大赛，激发全员创新活力。品质强基方面，完成多个标杆项目打造，综合大检查整改率不低于 95%，成立集团小组强化项目续聘保盘。同时，推进国家高新技术企业复审及新总部大楼装修等专项工作，为数字化运营提供有力支撑。

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。

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

2026年5月13日

议案二：

关于公司 2025 年年度利润分配方案的议案

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，公司 2025 年度归属于上市公司股东的净利润为 99,249,593.84 元，截至 2025 年 12 月 31 日，公司母公司报表中期末未分配利润为人民币 555,307,140.16 元。

公司拟向全体股东每股派发现金红利 0.2141 元（含税）。截至 2025 年 12 月 31 日，公司总股本 187,777,779 股，扣除不参与利润分配的回购专用账户中已回购的股份 2,290,500 股，实际可参与利润分配的股数为 185,487,279 股，以此计算合计拟派发现金红利 39,712,826.43 元（含税），占本年度归属于上市公司股东净利润的比例 40.01%。

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

2026 年 5 月 13 日

议案三：

关于公司 2025 年度独立董事述职报告的议案

各位股东及股东代表：

根据《公司法》《证券法》《上市公司独立董事管理办法》等法律、法规、规范性文件以及《南都物业服务集团股份有限公司独立董事工作制度》的规定，公司独立董事编制了《南都物业服务集团股份有限公司独立董事 2025 年度述职报告》。

内容详见公司于 2026 年 4 月 22 日在指定信息披露媒体披露的独立董事赵荣祥、周宏伟、赵刚的述职报告。

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

2026 年 5 月 13 日

议案四：

关于续聘公司 2026 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2026年度财务审计机构。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2026 年 5 月 13 日

议案五：

关于公司董事薪酬方案的议案

各位股东及股东代表：

根据国家有关法律、法规及《公司章程》的有关规定，以及行业及地区的收入水平，结合本公司的实际情况，公司确认董事 2025 年度薪酬发放情况并拟定了 2026 年度薪酬方案。

一、2025 年度董事薪酬发放情况

根据 2025 年度公司董事的履职情况，并结合公司 2025 年度的实际经营情况，公司向董事支付的年度薪酬总额为 406.79 万元（税前），具体情况如下：

单位：万元

序号	姓名	职务	2025年薪酬（税前）
1	韩芳	董事长	152.55
2	楼俊	董事兼总裁	128.42
3	阙建华	董事兼执行总裁	109.67
4	沈慧芳	董事	10.00
5	崔炜	职工代表董事	6.15
合计			406.79

二、2026年度董事薪酬方案

1、非独立董事：兼任公司高级管理人员的，按高级管理人员薪酬标准发放。不在公司兼任其他管理职务且不承担经营管理工作的，不在公司领取薪酬；在公司承担相应经营管理工作的，可按约定领取固定薪酬。

2、独立董事：独立董事领取固定津贴，标准为10万/年（税前）。

3、公司董事因换届、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。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2026 年 5 月 13 日

议案六：

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 100,000 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 2025 年年度股东会审议通过之日起 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、关于使用闲置自有资金进行现金管理的情况

（一） 现金管理目的

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） 现金管理的产品品种

为控制风险，主要选择安全性高、流动性强的理财产品进行投资。

（四） 现金管理额度

公司拟使用最高额度不超过人民币 100,000 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 2025 年年度股东会审议通过之日起至 12 个月内有效。

（六） 现金管理实施单位

现金管理由公司及其子公司进行，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

尽管公司拟选择安全性高的理财产品，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、流动性强的理财产品。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险因素，将及时采取保全措施，控制投资风险。

独立董事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、对公司的影响

公司使用闲置自有资金进行现金管理是在符合国家法律法规，确保不影响公司日常运营和资金安全的前提下进行的，不会影响公司日常资金周转需要，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。

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

2026 年 5 月 13 日

议案七:

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,同时授权公司管理层签署相关协议和文件。上述授权自公司 2025 年年度股东会审议通过之日起至 2026 年年度股东会审议通过之日内有效,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。

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

2026 年 5 月 13 日

议案八：

关于 2026 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2026年度与关联方之间发生（包括签约）总金额不超过人民币5,000万元的日常关联交易，公司董事会提请日常关联交易授权有效期自2025年年度股东会审议通过之日起至2026年年度股东会审议通过之日内有效，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、前次日常关联交易的预计和执行情况

单位：万元

关联交易类别	关联人	2025 年预计金额	2025 年发生金额	预计金额与实际发生金额差异较大的原因
向关联人销售商品	杭州南迪幼儿园有限公司	10.00	-	根据市场情况按照可能发生关联交易的金额上限进行预计，与实际发生存在一定差异
	浙江南都产业发展集团有限公司	10.00	-	
	浙江南都企业管理服务有限公司	10.00	1.25	
	杭州南郡溪景置业有限公司	10.00	-	
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	50.00	2.31	
	常熟润城智慧综合服务有限公司	20.00	0.30	
	浙江谷尚智能科技有限公司	100.00	0.51	
	小计	210.00	4.37	
向关联人提供劳务	杭州南郡溪景置业有限公司	300.00	93.48	
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	800.00	307.52	
	杭州丽郡置业有限公司	100.00	-	
	浙江南都企业管理服务有限公司	20.00	-	
	浙江谷尚智能科技有限公司	2,700.00	425.16	
	小计	3,920.00	837.94	
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	3,100.00	11.77	
	小计	3,100.00	11.77	

接受关联人提供劳务	常熟润城智慧综合服务有限公司	360.00	159.16
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	100.00	5.11
	小计	460.00	164.27
接受关联人销售商品	浙江南都企业管理服务有限公司	10.00	1.11
	小计	10.00	1.11
承租关联人资产	浙江谷尚智能科技有限公司	1,200.00	520.67
	小计	1,200.00	520.67
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	3,100.00	1.99
	小计	3,100.00	1.99
合计		12,000.00	1,530.35

二、本次日常关联交易预计金额和类别

单位：万元

关联交易类别	关联人	本次预计金额	上年实际发生金额
向关联人销售产品、商品	浙江南都企业管理服务有限公司	10	1.25
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	30	2.31
	浙江谷尚智能科技有限公司	10	0.51
	小计	50	4.07
向关联人提供劳务	杭州南郡溪景置业有限公司	300	93.48
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	500	307.52
	浙江谷尚智能科技有限公司	700	425.16
	杭州谷尚经营管理有限公司	100	11.77
	小计	1,600	837.94
向关联人销售商品、向关联人提供劳务	董、高控股或担任董、高的企业	2,000	/
	小计	2,000	/
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	50	5.11
	常熟市悦川酒店管理有限公司	50	1.99
	小计	100	7.10
承租关联人资产	浙江谷尚智能科技有限公司	1,200	520.67
	小计	1,200	520.67
接受关联人销售商品	浙江南都企业管理服务有限公司	50	1.11
	小计	50	1.11
接受关联人销售商品、接受关联人提供劳务	董、高控股或担任董、高的企业	2,000	/
	小计	2,000	/
合计		5,000	1,370.89

三、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：杜健

注册资本：1,000万元

经营范围： 许可项目：高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；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)。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；家用电器修理；装卸搬运；安防设备销售；农副产品销售；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)。

关联关系：过去十二个月内为我司关联方

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留下街道涵云轩1号楼101室

法定代表人：程健

注册资本：2,000万元

经营范围： 许可项目：房地产开发经营；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)。一般项目：房地产经纪；房地产评估；房地产咨询；建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售(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)。

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，公司董事长韩芳女士担任其董事

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，公司董事长韩芳女士担任其执行董事。

4、浙江谷尚智能科技有限公司

统一社会信用代码：91330106MA2HXRUG1D

成立时间：2020年05月28日

注册地：浙江省杭州市西湖区三墩镇苏振路100号紫金港云谷中心9号楼2楼201室

法定代表人：楼俊

注册资本：10,000万人民币

经营范围：一般项目：智能机器人的研发；工业机器人制造；特殊作业机器人制造；服务消费机器人制造；计算机软硬件及外围设备制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；生物化工产品技术研发；自然科学研究和试验发展；新兴能源技术研发；生物基材料制造；非居住房地产租赁（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）。

关联关系：公司持股17%，公司董事楼俊先生担任其董事长、经理、财务负责人

5、常熟润城智慧综合服务有限公司

统一社会信用代码：91320581MACG0TWPOD

成立时间：2023年04月19日

注册地：江苏省苏州市常熟市碧溪街道通港路58号

法定代表人：孟计

注册资本：1,000万元

经营范围：许可项目：高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；烟草制品零售；餐饮服务；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；路基路面养护作业；公路管理与养护；城市建筑垃圾处置（清运）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：物业管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；单位后勤管理服务；酒店管理；品牌管理；市场调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；礼仪服务；组织文化艺术交流活动；家政服务；非居住房地产租赁；住房租赁；餐饮管理；城市绿化管理；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；医院管理；房地产咨询；住宅水电安装维护服务；日用百货销售；农副产品销售；电子产品销售；物业服务评估；食品销售（仅销售预包装食品）；外卖递送服务；停车场服务；市政设施管理；城市公园管理；公共事业管理服务；农村生活垃圾经营性服务；水污染治理（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）

关联关系：过去十二个月内为我司关联方

（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，未发生违约情形，不存在重大履约风险，具备履约能力。

四、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、公平公正的原则进行。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。

五、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、公平公正的原则进行，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。

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

2026 年 5 月 13 日

议案九：

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 2025 年年度股东会审议通过之日起 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 2025 年年度股东会审议通过之日起 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；

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。

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

2026 年 5 月 13 日

议案十：

关于制定《董事、高级管理人员薪酬管理制度》 的议案

各位股东及股东代表：

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和《上市公司治理准则》等有关规定，为进一步规范公司治理，拟制定《董事、高级管理人员薪酬管理制度》，制定后的制度详见公司于 2026 年 4 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《董事、高级管理人员薪酬管理制度》。

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

2026 年 5 月 13 日