

南都物业服务集团股份有限公司

2024 年年度股东大会会议资料



证券简称：南都物业

股票代码：603506

2025 年 5 月 12 日

目 录

2024 年年度股东大会会议议程	2
2024 年年度股东大会会议须知	4
议案一：关于公司 2024 年度董事会工作报告的议案	6
议案二：关于公司 2024 年年度报告及其摘要的议案	17
议案三：关于公司 2024 年度财务决算报告的议案	18
议案四：关于公司 2024 年年度利润分配方案的议案	21
议案五：关于公司 2024 年度独立董事述职报告的议案	22
议案六：关于公司 2024 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案	23
议案七：关于公司 2024 年度监事会工作报告的议案	24
议案八：关于续聘公司 2025 年度财务审计机构的议案	27
议案九：关于确认公司董事 2024 年度薪酬的议案	28
议案十：关于确认公司监事 2024 年度薪酬的议案	29
议案十一：关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案	30
议案十二：关于公司向银行申请综合授信额度的议案	32
议案十三：关于 2025 年度日常关联交易预计的议案	33
议案十四：关于使用闲置自有资金进行证券投资的议案	40

2024 年年度股东大会会议议程

一、会议时间

现场会议时间：2025 年 5 月 12 日 14:00

网络投票时间：2025 年 5 月 12 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：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 2024 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 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 年年度利润分配方案的议案；
- 5、关于公司 2024 年度独立董事述职报告的议案；
- 6、关于公司 2024 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案；
- 7、关于公司 2024 年度监事会工作报告的议案；
- 8、关于续聘公司 2025 年度财务审计机构的议案；
- 9、关于确认公司董事 2024 年度薪酬的议案；
- 10、关于确认公司监事 2024 年度薪酬的议案；
- 11、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案；

- 12、关于公司向银行申请综合授信额度的议案；
- 13、关于 2025 年度日常关联交易预计的议案；
- 14、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

2024 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 2024 年度董事会工作报告的议案

各位股东及股东代表：

2024 年，南都物业服务集团股份有限公司（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 2024 年度主要工作情况报告如下：

一、经营情况讨论与分析

2024 年迎来公司成立三十周年，在整体宏观经济环境变化、行业竞争加剧的背景下，公司坚持行稳致远发展基调，秉持“创百年卓越服务企业”的愿景，坚定“让生活更美好”的使命，恪守“客户第一”的核心价值观，围绕“一体两翼”融合发展，持续推进“住宅、商写、城市服务”全业态发展，深化“1+N”区域布局，以“五有四力”行动，全面推进公司战略落地。

报告期内，公司实现营业收入 180,548 万元，归母净利润 2,191 万元，扣非归母净利润 4,083 万元。

（一）品牌焕新服务升级

2024 年 4 月，公司举办“三十而立 初心如一”新质服务力发布会，焕新公司 logo，提升公司品牌形象。以美好生活为服务理念，公司推出四大子品牌。其中，围绕优质住宅服务推出“南都嘉寓”子品牌；以尊享定制为服务理念，结合国际金钥匙和五星级酒店的服务模式，围绕高端住宅服务推出“南都云邸”子品牌；围绕设施设备管理、资产运营、企业服务等商企全周期、全场景服务需求，推出“南都联行”子品牌；为城市中的学校、医院、场馆、文旅、交通枢纽、街道等全场景提供解决方案和综合全域服务，推出“南都城服”子品牌。公司发布住宅、办公、交通枢纽、医院等四大业态手册，精准定位不同业态客户的服务需求并持续升级各业态服务产品，通过高品质服务夯实品牌根基，努力为客户创造更多价值，开启南都“新质服务力时代”。结合当下实际和对行业未来趋势的研

究判断，报告期内，公司提出了 HDCS 新质服务力模型，以人才力为资源，以数字力为动力，以创造力为引擎，以标准力为保障，走高质量发展之路。

（二）“一体”——物业基础服务

1、长三角区域持续深耕

报告期内，公司持续深化市场拓展聚焦战略，由深耕长三角区域向江浙沪区域转变。全年新签项目 100 个，新签约面积 1040.47 万方，其中江浙沪区域面积占比 92.51%，较上年提升 1.43 个百分点。截至报告期末，公司总签约项目 690 个，总签约面积 8610.82 万平方米，其中江浙沪区域面积占比 85.58%，较上年度略有提升。

2、全业态布局不断深化

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、市政环卫等各个业态。截止报告期末，公司总签约面积中，住宅项目占比 65.17%，商写项目占比 26.33%，城市服务项目占比 8.50%；全年新签约面积中，住宅项目占比 45.70%，商写项目占比 38.61%，城市服务项目占比 15.69%，商写项目面积较去年同期提升 3.71 个百分点。

年内公司各业态新签多个代表项目，包括云尖信息新基地园区、卧龙智能制造研发基地、谷尚云创园等园区项目；浦东机场航站楼酒店综合体、桃花湖公园等公建类项目；浙江海洋大学新城校区、芜湖市荟萃中学等学校类项目；浙江省首批四大实验室之一的良渚实验室等医疗类项目；留风轩、瑞德广场等商办类项目；枫吟丽都安置房、西山南区、北区、西山北区二期安置房、山长云兰府等住宅类项目。

3、合资合作稳步开展

报告期内，公司升级合伙人机制，完善合资合作条件，赋能市场资源导入，加快重点市场资源布局。年内设立宁波南邑城市服务有限公司，持续深耕宁波公建类市场，已落地宁波大榭开发区信榭物业（劳务外包）、北仑公共交通有限公司车辆及场站保洁项目等。

（三）“两翼”——多元增值服务

1、物业增值服务

社区生活服务：报告期内完成“悦嘉家驿站”“悦市集”品牌化运作，通过建设运营“悦嘉家”驿站、“悦市集”，解决业主日常生活需要，打造一站式悦嘉家生活服务平台。组织悦市集 300 余场，零星摆展 1800 余场，悦嘉家子公司年内实现营收 3,051 万元。同时，公司积极参与适老化改造项目，乐勤楼宇和乐勤装饰成为浙江省第一批合格供方，目前已入驻西湖区龙都大厦、华星公寓等多个项目。

企业增值服务：公司围绕非住宅业态，以乐勤系列专业公司为依托，整合外部合作资源，打造“乐勤企服一站式商务体验服务商”。报告期末，公司以企业服务和房屋服务两大板块为抓手，在企业服务上，包含开荒保洁、幕墙清洗、空调维保等多项业务，实现覆盖园区超 100 个，年内签约合同金额超千万，并加大业务市场化拓展步伐，签约市场外拓项目超过 10 个；在房屋服务上，包含土建工程、园林绿化、消防维修、设备维修、房修服务、入户改造等业务，年内实现总营收近千万元。同时，公司与西奥电梯战略合作，旨在电梯维修、保养、更新、改造等电梯后服务市场发力。

2、资产管理服务

报告期内，公司住宿运营板块在管 3 个长租公寓项目，管理公寓套数 598 套，出租率 81%。产商运营板块通过“物业+产商运营”一体化模式承接项目，今年已签约云尖信息产业园项目；与桐乡市屠甸镇人民政府战略签约，推动服务领域的深度合作；年内紫金港云谷中心总部大楼正式交付，启动园区招商运营工作。

（四）标准力行动助推品质提升

公司以标准化服务为基础，叠加定制化服务内容，以期为客户提供更加精准、更高品质的服务体验，建立了“三全+641 保障”产品体系，即全业态、全场景、全生命周期的产品，并通过 6 大品控、4 维培训和 1 个平台来保障落地成效，实现服务产品的品牌化。

报告期内，公司发布住宅、办公、医院以及交通枢纽四大业态服务手册，设计上千项服务清单和标准，打造全业态、全场景、全生命周期的服务产品；五本专业条线可视化 SOP 手册发布，构建标准化服务体系，全面提升服务质量与效率；提高全员安全作业意识，开展安全生产自查自纠工作，确保业户生命财产安全，预防和杜绝安全事故的发生；持续开展“我为业主做件事”专项行动，围绕“星

服务“心满意”主题,从客户服务、工程质量、安全服务等维度出发,针对高频触点,深化梳理 18 大类 130 多项服务品质提升项,完善服务细节。为提升客户的服务感知度,公司落实日常触点服务,围绕“客户聆听计划”“美颜计划”“守卫计划”“清零计划”等开展多个主题品质服务重点工作,给客户带去服务惊喜,助力客户满意度提升。年内公司东郡红树湾、浙大校友总部经济园、凤凰国际缓山等多个在管项目荣获省、市级美好家园和市优项目。

（五）人才力行动夯实企业根基

当下物业行业的转型期,人才成为企业发展的核心竞争力,公司以人力资源数智化、人才供应链和文化驱动三大体系为支撑,致力于打造高效能管理干部、高水平创新人才和高素质服务队伍,以党建引领、文化驱动、人力资源数智化建设、学习型组织建设做好人才力建设。

报告期内,以数智化转型为引擎,全面推进人力资源系统迭代升级,通过构建覆盖员工全生命周期的智能化系统平台,实现从人才选拔、培养到激励的全流程数字化闭环,显著提升管理效能与员工体验。同步重塑学习型组织生态,打造“线上+线下”立体化学习网络,通过直播课堂、行业实训、跨界交流等多维模式,持续沉淀业务实战经验,推动知识资产向服务能力转化。在文化驱动层面,通过高管参与的满意度调研、项目接待日及恳谈会等机制,建立透明沟通渠道,将员工发展需求与组织目标深度结合,形成“员工获得感提升,服务品质优化,企业竞争力增强”的良性循环。公司凭借在人才建设与文化塑造方面的突出成效,获评“清廉民营企业建设示范单位”“智联招聘年度优选雇主”“环球智库年度领航雇主”等奖项。

（六）数字力行动赋能提质增效

公司秉承“人文服务、智慧管理”理念,不断运用数字化的手段改造升级传统业务流程,实现更高效、更灵活的运营方式,提升企业核心竞争力。

为推动数字化建设工作高效、规范地开展,报告期内,公司成立数字治理委员会,积极推进各业务信息协同,提升全量数据的统筹应用,提升数字化治理工作。在管理提质增效方面,公司升级人力系统、财务共享平台、物业收费系统,全面优化业务流程,极大提升运营效率;打造数据中台,将职能端口和业务端口打通,实现录入数据的平台化应用,大大提升决策精准度。在业务提质增效方面,

公司通过信息系统安全等级保护二级认证，有效提升客户数据安全；持续进行项目车场改造，全面推行“信息化服务工单体系”，依托钉钉平台构筑运维问题报单功能，使得系统运维工作有痕迹、可量化、能分析；升级客户缴费渠道，上线社区文化活动报名系统，提升客户便捷度；与支付宝等企业开展合作，升级门禁系统，提升外卖员进出小区通行效率；全面落地保洁机器人设备、远程消防监控系统，实现品质管理线上化，提升园区运营效率。

二、董事会 2024 年度日常工作情况

（一）董事会会议召开情况

2024 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
第三届董事会第十四次会议	2024-2-19	审议通过了如下议案： 1、关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案
第三届董事会第十五次会议	2024-4-19	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2023 年度董事会工作报告的议案 2、关于公司 2023 年年度报告及其摘要的议案 3、关于公司 2023 年度财务决算报告的议案 4、关于公司 2023 年度内部控制评价报告的议案 5、关于公司 2023 年年度利润分配方案的议案 6、关于公司 2023 年度独立董事述职报告的议案 7、关于公司 2023 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 2024 年度财务审计机构的议案 9、关于确认公司董事 2023 年度薪酬的议案 10、关于确认公司高级管理人员 2023 年度薪酬的议案 11、关于公司 2023 年年度募集资金存放与实际使用情况的 专项报告 12、关于调整第三届董事会审计委员会委员的议案 13、关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案 14、关于使用闲置募集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 2024 年度日常关联交易预计的议案 17、关于使用闲置自有资金进行证券投资的议案 18、关于变更公司经营范围并修订《公司章程》办理工商变更登记的议案 19、关于修订《独立董事工作制度》的议案 20、关于制定《独立董事会议工作制度》的议案 21、关于修订《董事会审计委员会工作细则》的议

		案 22、关于修订《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的议案 23、关于修订《〈董事会提名委员会工作细则〉的议案 24、关于修订《董事会战略决策委员会工作细则》的议案 25、关于修订《董事会秘书工作制度》的议案 26、关于修订《对外投资管理制度》的议案 27、关于修订《信息披露暂缓与豁免管理制度》的议案 28、关于修订《总裁工作细则》的议案 29、关于修订《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 30、关于制定《会计师事务所选聘制度》的议案 31、关于修订《关联交易管理制度》的议案 32、审议通过《关于提请召开公司 2023 年年度股东大会的议案》
第三届董事会第十六次会议	2024-4-25	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2024 年第一季度报告的议案 2、关于会计政策变更的议案
第三届董事会第十七次会议	2024-8-23	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2024 年半年度报告及其摘要的议案 2、关于公司 2024 年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告 3、关于部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金及部分募投项目延期的议案 4、关于提请召开公司 2024 年第一次临时股东大会的议案
第三届董事会第十八次会议	2024-10-25	审议通过了如下议案： 1、关于公司 2024 年第三季度报告的议案
第三届董事会第十九次会议	2024-11-29	审议通过了如下议案： 1、关于公司董事会换届选举非独立董事的议案 2、关于公司董事会换届选举独立董事的议案 3、关于提请召开公司 2024 年第二次临时股东大会的议案
第四届董事会第一次会议	2024-12-23	审议通过了如下议案： 1、关于选举公司董事长的议案 2、关于选举公司第四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

（二）董事会对股东大会决议的执行

2024 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，公司董事会下设的审计委员会召开 5 次会议，战略决策委员会召开 1 次会议，薪酬与考核委员会召开 1 次会议，提名委员会召开 3 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
贾生华	独立董事	离任	任期届满离任
高强	独立董事	聘任	股东大会聘任

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

物业行业格局一直在不断地调整与优化。头部物业企业凭借品牌、资金、技术等优势，稳步推进规模上涨，市场集中度逐步提升，引领行业发展；腰部企业更多的是积极寻求差异化竞争，专注于特定区域或服务领域，努力打造特色服务模式，以增强自身竞争力；而众多小型物业企业依然在本地化、细分市场中生存，面临较大竞争压力，但也在通过提升服务品质与专业化水平，谋求一席之地。

物业行业服务模式不断创新，从传统基础服务向多元化、智能化服务拓展，满足业主日益多样化的需求。在政策支持与市场需求推动下，物业企业如今已经逐渐将关注的焦点放在了服务品质以及管理密度这两个关键点上，并且通过各种不同的手段和策略来打造自身的核心竞争力，力求在竞争激烈且不断变化的市场环境中找到突破口，从而实现进一步的发展。

展望未来，物业企业将持续秉持创新发展理念，不断探索创新服务模式。一方面，在传统物业服务基础上，深度挖掘业主多元化需求，持续拓展多元业务领域。例如，围绕 C、B、G 生活需求，开展社区养老服务、团餐服务、IFM 服务等，打造一站式服务体系。另一方面，以高品质服务为基石，通过精细化运营和集约化管理，进一步提升企业运营效益与服务质量。在精细化运营上，对服务流程的每一个环节进行精准把控，优化资源配置，提升服务效率与品质。在集约化管理方面，整合企业内部资源，实现人力、物力、财力的高效调配与共享，降低运营成本。物业企业将多举措并行，不断践行高质量发展路径，致力于为人民群众创造更加舒适、便捷、美好的生活空间，在社会经济发展中扮演愈发重要的角色，成为推动城市发展、提升居民生活品质的不可或缺的重要力量。

（二）公司发展战略

公司秉承“让生活更美好”的企业使命，主动寻求战略升级，围绕“五有四力”，构建南都“HDCS 新质服务力”模型，以“人才力、标准力、数字力、创造力”四力行动为主要支撑，深化“住宅、商写、城市服务”全业态布局，推进“一体两翼”——物业基础服务、物业增值服务、资产管理服务三大赛道融合发展，成为“有担当、有价值、有文化、有特长、有未来”的南都。

（三）经营计划

2025 年是国家“十四五”规划收官之年，也是公司 30 周年后的第一年，公司将始终秉持初心，并持续创新，在做好主业，稳步推进各项经营管理工作的同时，主动寻求战略升级，结合物业上下游行业及相关应用场景，围绕人工智能、绿色低碳等国家主导战略方向，积极探索第二成长曲线，助力公司实现“创百年卓越服务企业”愿景。

1、多维发力，推进市场拓展与机制建设

2025 年公司将重点建设营销专班机制，通过市场资源导入、投标技术指导和投后复盘指导，提升市场竞争力。积极推广城市合伙人机制，汇聚各方资源，拓展市场渠道。在市拓管理机制上，做实投标项目上会机制，降低投标及投后经营风险，确保项目质量和收益。此外，针对目前商品房和保障房市场拓展机会有限，存量住宅规模较大的市场环境，公司将加强住宅投标能力，加大二手市场拓展力

度，扩大市场占有率。并同时推动全员营销机制，明确激励机制，共同为公司发展贡献力量。

2、五维驱动，助推服务品质全面升级

公司将以“五维品质体系”为核心驱动，通过“物业服务有温度、现场品质有亮点、邻里之间有氛围、智慧科技有应用、设备运营有保障”五大维度夯实服务根基，全面实现“牵引业务发展、塑造品质文化、扩大品牌宣传、助力市场拓展”四大运营目标。深化赋能一线工程，通过系统性培训体系提升员工专业素养，打造高素质服务团队；完成商业综合体、高端住宅、产业园区、交通枢纽等各大业态标杆项目建设，形成可复制的服务标准模板；持续优化各业态服务标准，提升公司服务品质，增强客户满意度。

3、明确方向，落实增值业务多点开花

企业增值服务方面，乐勤装饰和乐勤楼宇将作为主体，主攻四大主要方向：承接查验、维修改造、旧房局改、装饰施工，致力于在建筑装饰领域精耕细作，提升市场竞争力。与此同时，乐勤清洁将采取内外并重的策略，内部依托在管项目深耕企业服务，提升服务质量和效率，并加快外部市场化进程，拓展更广阔的市场空间，增强品牌影响力。社区生活服务方面，悦嘉家将从单纯的基于“物业社区+互联网生活平台”的电商公司，向服务中小企业的“市场化供应链平台”贸易型供应链公司转型升级。在 2025 年，悦嘉家将重点打造四大能力：产品力、客服体系、售后体系、履约能力，并通过能力建设、政策研究、市场分析等多维度来实现战略目标，为公司的可持续发展奠定坚实基础。

资产管理服务方面，全面梳理存量资产组合，对长期亏损项目实施战略性收缩，通过业态调整及市场化退出机制，系统性提升资产质量，以出租率提升为核心目标，实现存量资产保值增值；深化全链条资产管理服务能力强化精细化运营，通过社群生态打造，实现运营效率与客户黏性双提升；进一步完善产业招商、企业服务标准化流程、集采管控机制等，实现全周期价值提升；聚焦轻资产服务输出，重点突破顾问咨询类项目市场，打造涵盖前期策划、招商代理、运营管理的全周期解决方案。着力打造招商运营物业一体化管理模型、构建商业办公产业资源平台，通过品牌输出与模式创新形成可复制的运营体系，实现轻资产发展构建多元化收益结构，为集团可持续发展注入新动能。

4、三化导向，推动组织变革与人才发展

公司将聚焦深化组织变革与人才发展体系建设，以数智化、效能化、价值化为导向，重点推进三大举措，为高质量发展构建可持续的组织能力支撑。第一，推动组织架构扁平化，通过管理层级精简与项目集群化管理模式，实现管理效能的系统化提升。同时通过数字化建设推动总部职能转型，强化总部在资源统筹、数据赋能与风险管控方面的核心能力，依托 AI 技术提升管理效率，实现组织效能整体跃升。第二，强化价值创造驱动机制，推行差异化考核标准与动态管理机制，提升关键岗位人才适配率。业务单元经营成果与团队激励的充分联动，激发一线经营活力。第三，夯实业务攻坚能力底座，分层开展核心梯队建设。紧跟市场发展趋势，大力引进年轻且具备复合型多元化能力的人才，持续优化梯队人才结构，提高人才密度。构建涵盖项目经理等关键岗位的 AI 赋能课程体系，提升数字化应用能力，积极开展专项赋能课程与实战训练，持续提升管理者系统性思维与业务攻坚能力。通过组织与人才机制创新，为战略落地提供可持续的人才支撑与机制保障。

5、数智升级，助力智慧场景多维度突破

2025 年公司智慧化转型将围绕三条主线开展，一是 AI 大客服系统升级客户服务体验，以企业微信平台为服务载体，部署 AI 客服、联通 400 服务，实现 7*24 小时智能应答，覆盖 100%客户服务场景。结合客户服务数据分析，建立满意度预测模型，动态优化服务策略，提升服务响应效率，提高客户满意度。二是项目全周期管理构建服务闭环，建立“市场商机-服务履约-品质督导-服务优化”的 PDCA 循环数字化管理平台，通过数字化平台实现项目全周期管理，重点打通跨部门业务流，贯通业务数据，强化市场和客户反馈与运营数据的联动分析，形成“服务优化-产品迭代-效果验证”的服务运营闭环管理机制。三是智能总部大楼场景创新，利用集成物联网（IoT）与 5G 技术，建设智慧南都总部管理平台，实现能耗、安防、设备的自动化管控，拟落地 AI 客服、智能安保、无人配送三大机器人服务场景的标杆项目建设。

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

2025年5月12日

议案二：

关于公司 2024 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 2024 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》（2024 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 2024 年年度报告全文及摘要。

内容详见公司于 2025 年 4 月 19 日在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务集团股份有限公司 2024 年年度报告》正文及其摘要。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2025 年 5 月 12 日

议案三：

关于公司 2024 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 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 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 2024 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	2024 年度	2023 年度	增减变动幅度（%）
营业收入	1,805,475,530.50	1,850,886,626.00	-2.45
营业利润	50,990,497.08	255,940,152.00	-80.08
毛利率	15.04%	16.00%	-0.96
利润总额	47,301,699.31	254,506,867.64	-81.41
净利润	33,346,656.07	196,043,034.03	-82.99
期间费用	134,899,349.13	163,090,991.01	-17.29
归属母公司所有者净利润	21,905,280.58	185,767,199.49	-88.21
基本每股收益（元/股）	0.12	0.99	-87.88

主要原因说明：

报告期内，公司营业收入同比下降 2.45%，主要系物业服务项目撤场所致；归属于上市公司股东的净利润同比下降 88.21%，主要系公司投资的安邦护卫股价下跌确认公允价值变动损益。

营业成本较上年同期下降 1.33%，主要系悦郡长租公寓项目退出一次性摊销装修成本等因素导致成本增加，毛利率下降。

销售费用较上年同期下降 24.36%，主要系公司降本增效，优化费用支出。

管理费用较上年同期下降 14.92%，主要系公司降本增效，优化费用支出。

二、资产负债变动情况

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	增减变动幅度 (%)
资产总计	2,448,969,585.01	2,662,952,276.21	-8.04
负债总计	1,323,825,514.62	1,478,926,140.47	-10.49
所有者权益	1,125,144,070.39	1,184,026,135.74	-4.97
归属于母公司股东权益	1,092,191,541.47	1,155,435,848.26	-5.47
少数股东权益	32,952,528.92	28,590,287.48	15.26

主要原因说明：

截止2024年12月31日，资产较年初下降8.04%，负债总比较年初下降10.49%，主要系公司长租公寓项目退出，终止确认使用权资产和租赁负债，归还银行贷款1.61亿元。

三、现金流量变动情况

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度	增减变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	178,516,479.47	185,351,770.27	-3.69
投资活动产生的现金流量净额	215,457,136.74	-254,401,078.06	184.69
筹资活动产生的现金流量净额	-270,426,768.72	68,271,348.30	-496.11
现金及现金等价物净增加/(减少)额	123,546,847.49	-777,959.50	15,980.88
期末现金及现金等价物余额	584,840,438.10	461,293,590.61	26.78

主要原因说明：

经营活动产生的现金流量净额较上年同期下降3.69%，主要系公司本期回款节奏略有放缓。

投资活动产生的现金流量净额较上年同期增长184.69%，主要系公司购买理财产品减少。

筹资活动产生的现金流量净额较上年同期下降496.11%，主要系公司上年同期取得银行贷款，本期归还银行贷款。

四、2024 年度主要财务指标

项目	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2023 年度/ 2023 年 12 月 31 日	同比增减 (%)
基本每股收益(元/股)	0.12	0.99	-87.88
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.99	-87.88
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.22	0.37	-40.54
加权平均净资产收益率(%)	1.94	17.09	减少 15.15 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.62	6.46	减少 2.84 个百分点
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.95	0.99	-4.04
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	5.82	6.15	-5.37

该事项尚需提交公司 2024 年年度股东大会审议。

请予以审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2025年5月12日

议案四：

关于公司 2024 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 2024 年度归属于上市公司股东的净利润为 21,905,281 元，截至 2024 年 12 月 31 日，公司母公司报表中期末未分配利润为人民币 462,594,259 元。

鉴于公司于 2024 年通过集中竞价交易方式回购公司股份支付金额共计人民币 20,076,903 元，根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 7 号——回购股份》等有关规定，视同 2024 年度现金分红人民币 20,076,903 元，占经审计的公司 2024 年度归属于上市公司股东的净利润的 91.65%，满足利润分配相关规定。

在综合考虑公司的实际经营发展情况和资金需求，以及公司长期发展规划的情况下，经董事会研究，公司 2024 年度利润分配预案为：拟不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

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

2025 年 5 月 12 日

议案五：

关于公司 2024 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 2024 年度述职报告》。

内容详见公司于 2025 年 4 月 19 日在指定信息披露媒体披露的独立董事贾生华、周宏伟、赵刚、高强的述职报告。

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

2025 年 5 月 12 日

议案六：

关于公司 **2024** 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编制了《南都物业服务集团股份有限公司 2024 年度董事会审计委员会履职情况报告》。

内容详见公司于 2025 年 4 月 19 日在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务集团股份有限公司 2024 年度董事会审计委员会履职情况报告》

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

2025 年 5 月 12 日

议案七:

关于公司 2024 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, 认真履行监督职能, 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, 维护公司及股东的合法权益。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) 2024 年 2 月 19 日, 监事会召开了第三届监事会第十三次会议, 审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》;

(二) 2024 年 4 月 19 日, 监事会召开了第三届监事会第十四次会议, 审议通过了《关于公司 2023 年度监事会工作报告的议案》、《关于公司 2023 年年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2023 年度内部控制评价报告的议案》、《关于公司 2023 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2023 年度利润分配预案的议案》、《关于公司 2023 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》、《关于使用闲置募集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》、《关于确认公司监事 2023 年度薪酬的议案》、《关于 2024 年度日常关联交易预计的议案》、《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》、《关于使用闲置自有资金进行证券投资的议案》共 13 项议案;

(三) 2024 年 4 月 25 日, 监事会召开了第三届监事会第十五次会议, 审议通过了《关于公司 2024 年第一季度报告的议案》、《关于会计政策变更的议案》共 2 项议案;

(四) 2024 年 8 月 23 日, 监事会召开了第三届监事会第十六次会议, 审议通过了《关于公司 2024 年半年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2024 年半年

度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于部分募投项目结项并将节余募集资金永久补充流动资金及部分募投项目延期的议案》共 3 项议案；

（五）2024 年 10 月 25 日，监事会召开了第三届监事会第十七次会议，审议通过了《关于公司 2023 年第三季度报告的议案》；

（六）2024 年 11 月 29 日，监事会召开了第三届监事会第十八次会议，审议通过了《关于公司监事会换届选举监事的议案》；

（七）2024 年 12 月 23 日，监事会召开了第四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，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

2024 年，公司监事会通过出席股东大会、列席董事会会议、日常监督等方式，对公司股东大会、董事会的召开程序和决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况、公司董事和高级管理人员履行职责情况等方面进行了监督。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，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

2024 年，公司监事会对财务报表、定期报告及相关文件进行了认真审阅，并结合日常了解的经营管理情况，对公司财务状况、财务管理、财务成果进行了监督。监事会认为：公司财务运作规范，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。

（三）募集资金使用与管理情况

2024 年，监事会对公司调整使用闲置自有资金进行现金管理额度、使用节余

募集资金永久补充流动资金的事项发表了意见，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

2024 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 2024 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、2025 年度监事会工作展望

2025 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，始终保持独立性，认真履行职责，强化日常监督，促进公司内部控制持续优化，确保公司合法合规经营；加强对公司财务制度建设和执行情况的监督和检查，规范公司财务管理；通过列席并监督公司历次会议的召集、召开，以确保各项事务决策程序合法合规，提高公司整体规范运作水平。

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

监事会

2025 年 5 月 12 日

议案八：

关于续聘公司 2025 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2025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

2025 年 5 月 12 日

议案九：

关于确认公司董事 2024 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

根据 2024 年度公司董事的履职情况，并结合公司 2024 年度的实际经营情况，公司向董事支付的年度薪酬总额为 404.28 万元（税前），具体情况如下：

单位：万元

序号	姓名	职务	2024年薪酬（税前）
1	韩芳	董事长	150.77
2	楼俊	董事兼总裁	128.51
3	阙建华	董事兼执行总裁	115.00
4	沈慧芳	董事	10.00
合计			404.28

说明：

- 1、上述人员涉及兼任职务的，按就高不就低原则领取薪酬，不重复计算。
- 2、公司上述人员因换届、改选、任期内辞职等原因离任、离职的，按其实际任期计算薪酬并予以发放。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2025 年 5 月 12 日

议案十：

关于确认公司监事 2024 年度薪酬的议案

各位股东及股东代表：

根据 2024 年度公司监事的履职情况，并结合公司 2024 年度的实际经营情况，公司向监事支付的年度薪酬总额为 95.44 万元（税前），具体情况如下：

单位：万元

序号	姓名	职务	2024年薪酬（税前）
1	金新昌	监事会主席	23.91
2	崔炜	监事	37.29
3	陈士建	监事	34.24
合计			95.44

说明：

- 1、上述人员涉及兼任职务的，按就高不就低原则领取薪酬，不重复计算。
- 2、公司上述人员因换届、改选、任期内辞职等原因离任、离职的，按其实际任期计算薪酬并予以发放。

以上议案，请各位股东审议。

南都物业服务集团股份有限公司

监事会

2025 年 5 月 12 日

议案十一：

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 2024 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 2024 年年度股东大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

2025 年 5 月 12 日

议案十二：

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 2024 年年度股东大会审议通过之日起至 2025 年年度股东大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

2025 年 5 月 12 日

议案十三：

关于 2025 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2025年度与关联方之间发生（包括签约）总金额不超过人民币12,000万元的日常关联交易，公司董事会提请日常关联交易授权有效期自2024年年度股东大会审议通过之日起至2025年年度股东大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	2024 年预计金额	2024 年发生金额
向关联人销售商品	杭州南迪幼儿园有限公司	10.00	-
	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	0.97
	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	8.89
	小计	90.00	9.86
向关联人提供劳务	杭州南郡溪景置业有限公司	220.00	81.02
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	60.00	60.00
	杭州丽郡置业有限公司	100.00	13.05
	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	2,300.00	283.98
	小计	2,700.00	438.05
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	2,200.00	312.60
	小计	2,200.00	312.60

接受关联人提供劳务	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	800.00	8.89
	小计	800.00	8.89
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	1.58
	小计	10.00	1.58
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	2,200.00	259.89
	小计	2,200.00	259.89
合计		8,000.00	1,030.87

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	2025 年预计金额	2024 年发生金额
向关联人销售商品	杭州南迪幼儿园有限公司	10.00	-
	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	0.97
	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	8.89
	常熟润城智慧综合服务有限公司	20.00	0.36
	浙江谷尚智能科技有限公司	100.00	0.53
	小计	210.00	10.75
向关联人提供劳务	杭州南郡溪景置业有限公司	300.00	81.02
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	800.00	60.00
	杭州丽郡置业有限公司	100.00	13.05
	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	283.98
	小计	3,920.00	438.05
向关联人销售商	董监高控股或担任	3,100.00	311.71

品、向关联人提供劳务	董、高的企业		
	小计	3,100.00	311.71
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	144.08
	杭州运河辰景物业管理服务有限公司	100.00	8.89
	小计	460.00	152.97
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	1.58
	小计	10.00	1.58
承租关联人资产	浙江谷尚智能科技有限公司	1,200.00	-
	小计	1,200.00	-
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	115.81
	小计	3,100.00	115.81
合计		12,000.00	1,030.87

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：公司持有40%股权，公司董事沈慧芳女士过去12个月内曾担任其董事

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振华路298号西港发展中心西4幢9楼902-10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(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。

5、杭州南迪幼儿园有限公司

统一社会信用代码：91330106MA2KGG4T2P

成立时间：2021年05月20日

注册地：浙江省杭州市西湖区西溪路和景商务中心6号楼1—3层

法定代表人：吴晟

注册资本：100万人民币

经营范围：许可项目：营利性民办幼儿园(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。

6、杭州丽郡置业有限公司

统一社会信用代码：91330106MA2GY8TM7R

成立时间：2019年09月18日

注册地：浙江省杭州市西湖区留下街道灵溪北路21号3幢6层G室

法定代表人：方晓宏

注册资本：4,000万人民币

经营范围：许可项目：房地产开发经营(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)。一般项目：非居住房地产租赁；房地产咨询；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园林绿化工程施工；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持股50%。

7、常熟润城智慧综合服务有限公司

统一社会信用代码：91320581MACG0TWP0D

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：公司控股子公司江苏金枫物业服务有限责任公司持有45%股权，公司副总裁王华明先生过去12个月内曾担任其董事。

（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。

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。

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

2025 年 5 月 12 日

议案十四：

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 2024 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 2024 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。

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

2025 年 5 月 12 日