公司代码:603506 公司简称:南都物业

南都物业服务集团股份有限公司 2025 年年度报告摘要

第一节 重要提示

1、本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到http://www.sse.com.cn网站仔细阅读年度报告全文。

2、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3、公司全体董事出席董事会会议。

4、天健会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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%。

截至报告期末,母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

□适用 √不适用

第二节 公司基本情况

1、公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	南都物业	603506	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	赵磊	倪嫣	陈苗苗
联系地址	杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 幢 1 单元 10 楼	杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 幢 1 单元 10 楼	杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 幢 1 单元 10 楼
电话	0571-87003086	0571-87003086	0571-87003086
传真	0571-88255592	0571-88255592	0571-88255592
电子信箱	zhaolei@nacity.cn	niyao@nacity.cn	chenmm@nacity.cn

2、报告期公司主要业务简介

报告期内,物业行业在复杂多变的环境中持续发展步入关键转型期,行业规模扩张转向提质增效、精细化运营。在市场与政策双重驱动下,数字化、智慧化加速渗透,服务向社区增值等多元领域延伸,市场竞争趋于理性,行业整体迈向高质量发展。

1.政策端多维赋能提供转型引导

2025 年,物业行业在政策端迎来诸多变革与机遇,从国家顶层设计到地方具体举措,均对行业发展产生深远影响。2025 年中共中央办公厅、国务院办公厅联合印发的《提振消费专项行动方案》提出将物业服务纳入鼓励外资投资目录,为行业引入外资、拓展国际化空间创造条件。

此外,服务融合成为政策引导的重要方向。此前,国务院印发的《关于促进服务消费高质量发展的意见》,倡导“物业服务+生活服务”模式,养老、托育、餐饮、家政等业态与物业加强融合。中央首个养老服务纲领性文件明确“社区+物业+养老服务”路径,要求将社区养老服务纳入城市一刻钟生活圈,为物业企业开辟社区服务新场景。

市场规范方面,各地同步完善维修资金使用、车位管理、物业退出等细则,破解行业痛点难题,推动行业从“价格竞争”向“价值竞争”转型。

2.市场端告别高速增长,聚焦质效提升

伴随房地产市场从增量开发步入存量经营时代,物业行业告别规模高速扩张阶段,迈入提质增效的调整期。据中指研究院的数据,截至 2024 年底,全国物业管理行业管理面积为 314.14 亿平方米,预计到 2029 年将增长至近 380 亿平方米,行业总营收规模已突破 1.7 万亿元,超越部分传统服务业,彰显出强劲的发展潜力;但行业增速明显放缓,百强企业管理面积均值同比增速为 2.18%,营收增速也降至 5%以内,“存量时代”特征愈发显著,全面迈向质量与效益并重的新发展路径。

行业格局加速优化,许多企业退出低密度、高协调成本的项目,聚焦核心城市群,从追逐管理面积的“量变”转向深耕服务价值的“质变”。头部企业放缓外拓步伐,深耕在管项目提效,中小企业生存压力加剧,行业洗牌提速,整体朝着精细化运营、差异化服务的方向迈进,构建存量时代的核心竞争优势。

3.服务端提升品质多点发力

2025 年,物业企业在服务品质提升上积极作为,多维度探索突破路径,力求在“存量时代”契合业主不断升级的需求。服务模式创新上,“弹性定价”机制开始推行,物业企业提供详细服务清单,打破传统固定收费模式,业主按需选择并定价,既化解“质价不符”质疑,又为企业提供高品质服务奠定经济基础。同时,物业企业不断拓宽服务边界,将服务从维修、保洁等基础刚需,向新婚布置、宠物投喂、社区养老等多元场景延伸,打造更贴合需求的服务体系。

科技应用为服务品质提升提供了有力支撑,AI 摄像头、智能传感器、智慧服务平台等数字化设备应用,实现小区安全、设施设备运行的实时监测与高效管理。借助智能巡检设备、AI 客服、数字维保系统等工具,物业服务实现从被动转向主动预判、前置处置,提升了服务响应速度和质量。

尽管客户满意度行业均值受部分物业企业低价竞争策略影响,但标杆企业依托智能化技术赋能、多元化增值服务布局,客户满意度仍维持高位水平。

公司成立于 1994 年,是一家市场化运营的物业服务企业,现为中国物业管理协会副会长单位、浙江省物业管理协会会长单位。公司一直以来以“创百年卓越服务企业”为愿景,秉承以“客户第一”为核心的“七色花”价值观和“人文服务、智慧管理”的服务理念,以“一体两翼?生态+科技”战略为引领,以物业管理服务为基础,基于未来空间功能复合的发展趋势,建立覆盖全生命周期的服务质量管理体系,主张以科技手段和工具应用创新,实现服务管理的数字化、智慧化;坚持以人为本,为客户提供全业态、全场景、全生命周期服务,致力于向国内领先的城市运营综合服务商转型升级。

物业基础服务:公司以“合理设计、高效提供、科学管理、质价相符”的服务质量方针为客户提供物业服务,兼顾各业态、各区域、不同物业费单价项目的共性及个性需求,设计服务内容及服务标准,包括综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护、装修管理、社区文化等,公司融合多年服务经验,持续提升管理层次,丰富管理业态,目前已覆盖包括住宅类、商写类、城市服务类等全业态服务场景,住宅包括多层住宅、高层住宅、排屋和别墅;商写包括办公写字楼、商业综合体、产业园区、市场等;城市服务包括学校、医院、文旅、场馆、交通枢纽、市政环卫等。目前公司已实行由集团、战区/子公司、项目组成的三级品质检查管控体系,对开展的物业服务全过程监控和检验,确保服务提供过程及结果令客户满意。

物业增值服务:公司积极探索实践城市空间运营和场景服务,围绕社区中C、B、G端业主不同需求,打造社区生活服务和企业增值服务两大物业增值板块,逐步完善增值服务全链。

社区生活服务板块,覆盖业主老、中、青、幼全龄周期和衣、食、住、购、娱全生活场景,链接悦嘉家装上生活服务平台和线下邻里服务中心,打造城市一刻钟生活圈,提供社区零售、到家服务、美居服务、经纪服务、社区空间运营等一站式服务,让业主享受更便捷、舒适、愉悦、丰盛的生活。

企业增值服务板块,围绕写字楼、产业园区、企业总部、政府大楼、商业综合体中的企事业单位及政府客户全周期、全场景服务需求,提供各发展阶段全链增值服务,完善后勤配套服务,降低设施运行成本,提升行政服务效率,为客户打造高效智能、便捷降本、绿色健康、有人文关怀的办公和商业环境。

资产管理服务:资产管理业务主要包括产商运营、住宿运营两大业务板块。公司旗下全资子公司悦郡商管,以轻资产模式为主导,打通存量资产服务产业链,致力于为各类业主方提供全方位解决方案,践行“城市更新”与“存量不动产运营”的初心。

产商运营板块,专注“空间、社群、服务、投资、生态”,用专业为产业、商业空间赋能,助力产业升级,实现资产的升值;陆续推出全体系招商运营闭环服务,包括前期招商执行、开业筹备、到后期的商业运营、物业服务,进一步夯实公司在商业和产业园区类物业的竞争优势,与物业管理服务形成产业协同效应。

住宿运营板块,为追求精致生活的城市精英群体量身定制,群岛公寓致力于提供雅致、完善、有品位的居住空间,兼顾舒适度与杰出品味的私人居所;瞰盛服务公寓、人才公寓、公租房等品类,打造“城市生活家”。

非业主增值服务:主要包括案场服务及顾问咨询服务两类业务。

案场服务:公司为开发商的售楼处现场提供标准化与专业化的客服、礼宾、保洁等服务,还包括物料管理、会务接待、后勤保障、设施设备的检查保修等。

顾问咨询服务:按服务对象可以分为前期物业顾问业务和物业管理顾问咨询业务两类。

1、前期物业顾问业务:主要面向房地产开发商、承建商,公司参与房地产的规划设计、设施设备选型等,为今后物业的投入使用提供意见和建议。

2、物业管理顾问咨询业务:主要面向中小型物业公司,公司凭借多年的管理经验与健全的管理体系,向对方输出管理经验,提供专业化的培训,帮助其培养物业管理团队。

3、公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2025年	2024年	本年比上年增减(%)	2023年
总资产	2,648,656,529.98	2,448,969,585.01	8.15	2,662,952,276.21
归属于上市公司股东的净资产	1,190,877,110.27	1,092,191,541.47	9.04	1,155,435,848.26
营业收入	1,862,286,631.39	1,805,475,530.50	3.15	1,850,886,626.00
利润总额	163,518,104.79	47,301,699.31	245.69	254,506,867.64
归属于上市公司股东的净利润	99,249,593.84	21,905,280.58	353.09	185,767,199.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	45,469,591.89	40,831,663.31	11.36	70,200,627.54
经营活动产生的现金流量净额	105,160,063.63	178,516,479.47	-41.09	185,351,770.27
加权平均净资产收益率(%)	8.69	1.94	增加 6.75 个百分点	17.09
基本每股收益(元/股)	0.54	0.12	350.00	0.99
稀释每股收益(元/股)	0.54	0.12	350.00	0.99

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	452,521,197.16	461,211,199.39	455,502,887.42	493,051,347.42
归属于上市公司股东的净利润	29,483,128.01	100,464,598.00	24,517,581.78	-55,215,713.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	25,992,162.81	29,368,443.27	26,875,026.80	-36,766,040.99
经营活动产生的现金流量净额	-99,341,482.67	78,566,086.50	-109,462,981.49	235,398,441.29

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4、股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位:股

截至报告期末普通股股东总数(户)	10,729
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	9,862
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

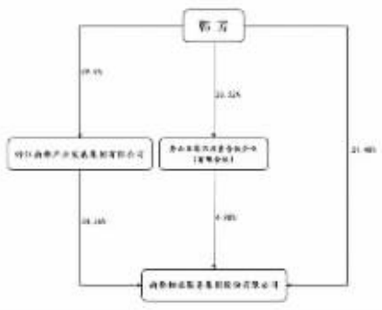
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
浙江南都产业发展集团有限公司	0	64,527,327	34.36	0	质押	16,000,000	境内非国有法人
韩芳	0	40,329,534	21.48	0	无	0	境内自然人
舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙)	0	9,356,465	4.98	0	无	0	境内非国有法人
阚永亮	1,088,200	1,088,200	0.58	0	无	0	境内自然人
吴嘉俊	877,300	877,300	0.47	0	无	0	境内自然人
韩诚	0	840,000	0.45	0	无	0	境内自然人
UBS AG	671,019	831,276	0.44	0	无	0	其他
严荷芳	785,300	785,300	0.42	0	无	0	境内自然人
J.P.Morgan Securities PLC-自有资金	635,021	773,083	0.41	0	无	0	其他
蔡敏		709,000	0.38	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人为韩芳女士,直接持有公司 21.48%的股权,通过浙江南都产业发展集团有限公司间接持有 34.33%的股权,通过舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙)间接持有公司 1.31%的股权,合计持有公司 57.12%的股权;韩诚先生系公司实际控制人韩芳女士之儿子,与韩芳女士构成一致行动人。除此之外,公司未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5、公司债券情况

□适用 √不适用

第三节 重要事项

1、公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内,公司实现营业收入 186,228.66 万元,同比上升 3.15%;实现营业成本 155,030.82 万元,同比上升 1.06%;实现归属于母公司净利润为 9,924.96 万元,同比上升 353.09%,总资产为 264,865.65 万元,同比上升 8.15%,其中归属于母公司所有者权益为 119,087.71 万元,同比上升 9.04%。

2、公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用 √不适用

证券代码:603506 证券简称:南都物业 公告编号:2026-004

南都物业服务集团股份有限公司 第四届董事会第十二次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

一、董事会会议召开情况

南都物业服务集团股份有限公司(以下简称“公司”)第四届董事会第十二次会议通知于 2026 年 4 月 10 日以电子邮件或电话方式送达全体董事,本次会议于 2026 年 4 月 20 日在公司会议室以现场结合通讯表决方式召开。本次会议由董事长韩芳女士主持,公司应出席董事 8 人,实际出席董事 8 人。本次董事会会议的召集、召开符合《公司法》《公司章程》的有关规定,决议内容合法有效。

二、董事会会议审议情况

(一)审议通过《关于公司 2025 年度董事会工作报告的议案》;

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

(二)审议通过《关于公司 2025 年年度报告及其摘要的议案》;

具体内容详见公司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 2025 年年度报告》正文及其摘要

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会审议之前已经董事会审计委员会审议通过,尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

(三)审议通过《关于公司 2025 年度内部控制评价报告的议案》;

具体内容详见公司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内部控制评价报告》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会之前已经董事会审计委员会审议通过。

(四)审议通过《关于公司 2025 年年度利润分配方案的议案》;

同意公司 2025 年年度利润分配方案如下: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%。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务集团股份有限 公司关于公司 2025 年年度利润分配方案的公告》(公告编号:2026-005)。

本议案提交董事会之前已经董事会审计委员会审议通过,尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

(五)审议通过《关于公司 2025 年年度独立董事述职报告的议案》;

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的独立董事周宏伟、赵刚、赵荣祥的述职报告。

同日,公司董事会收到现任独立董事提交的《独立董事关于独立性自查情况的报告》,公司董事会对此进行评估并出具了专项意见,具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《董事会关于独立董事独立性自查情况的专项报告》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

(六)审议通过《关于公司 2025 年度董事会审计委员会履职情况报告的议案》;

具体内容详见公司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 2025 年度董事会审计委员会履职情况报告》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

(七)审议通过《关于公司 2025 年环境、社会和公司治理报告的议案》;

具体内容详见公司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 2025 年环境、社会和公司治理报告》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会审议之前已经董事会战略决策委员会审议通过。

(八)审议通过《关于续聘公司 2026 年度财务审计机构的议案》;

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。

具体内容详见公司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关于续聘公司 2026 年度财务审计机构的公告》(公告编号:2026-006)。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会之前已经董事会审计委员会审议通过,尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

(九)审议通过《关于公司董事薪酬方案的议案》;

本议案关联董事韩芳、楼俊、阚建华、沈慧芳、崔艳回避表决。

表决结果:同意:3 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会之前已经董事会薪酬与考核委员会审议通过,尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

(十)审议通过《关于公司高级管理人员薪酬方案的议案》;

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会之前已经董事会薪酬与考核委员会审议通过

(十一)审议通过《关于公司 2025 年年度募集资金存放、管理与实际使用情况的专项报告》;

具体内容详见公司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关于公司 2025 年年度募集资金存放、管理与实际使用情况的专项报告》(公告编号:2026-007)。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会之前已经董事会审计委员会审议通过。

(十二)审议通过《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》;

同意公司在不影响公司主营业务的正常发展并确保公司经营资金需求的前提下,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。

具体内容详见公司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关于使用闲置自有资金进行现金管理的公告》(公告编号:2026-008)。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会之前已经董事会审计委员会审议通过,本议案尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

(十三)审议通过《关于公司向银行申请综合授信额度的议案》;

同意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 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。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务集团股份有限 公司关于公司向银行申请综合授信额度的公告》(公告编号:2026-009)。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会之前已经董事会审计委员会审议通过,尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

(十四)审议通过《关于 2026 年度日常关联方预计的议案》

根据最新相关法律法规及中国证监会、上海证券交易所等相关监管机构有关规定,公司结合实际情况对 2026 年度日常关联交易金额进行了预计。

本议案涉及关联交易,关联董事韩芳、楼俊回避表决。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务集团股份有限 公司关于 2026 年度日常关联交易预计的公告》(公告编号:2026-010)。

表决结果:同意:6 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会之前已经董事会审计委员会、独立董事专门会议审议通过,尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

(十五)审议通过《关于使用闲置自有资金进行证券投资的议案》

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务集团股份有限 公司关于使用闲置自有资金进行证券投资的公告》(公告编号:2026-011)。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会之前已经董事会审计委员会审议通过,尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

(十六)审议通过《关于制定(董事、高级管理人员薪酬管理制度)的议案》

具体内容详见公司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董事、高级管理人员薪酬管理制度》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

本议案提交董事会之前已经董事会薪酬与考核委员会审议通过,尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准。

(十七)审议通过《关于修订(股东、董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》

具体内容详见公司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股东、董事和高级管理人员持有本公司股份及其变动管理制度》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

(十八)审议通过《关于修订(组织管理制度)的议案》

具体内容详见公司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组织管理制度》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

(十九)审议通过《关于修订(委托理财管理制度)的议案》

具体内容详见公司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委托理财管理制度》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

(二十)审议通过《关于修订(董事会秘书工作制度)的议案》

具体内容详见公司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董事会秘书工作制度》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

(二十一)审议通过《关于修订(董事会战略决策委员会工作细则)的议案》

具体内容详见公司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董事会战略决策委员会工作细则》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

(二十二)审议通过《关于修订(董事会提名委员会工作细则)的议案》

具体内容详见公司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董事会提名委员会工作细则》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

(二十三)审议通过《关于修订(董事会薪酬与考核委员会工作细则)的议案》

具体内容详见公司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董事会薪酬与考核委员会工作细则》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

(二十四)审议通过《关于修订(总裁工作细则)的议案》

具体内容详见公司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总裁工作细则》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

(二十五)审议通过《关于修订(信息披露暂缓与豁免管理制度)的议案》

具体内容详见公司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信息披露暂缓与豁免管理制度》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

(二十六)审议通过《关于修订(重大信息内部报告制度)的议案》

具体内容详见公司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重大信息内部报告制度》。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

(二十七)审议通过《关于提请召开公司 2025 年年度股东会的议案》

公司将定于 2026 年 5 月 13 日召开公司 2025 年年度股东会。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务集团股份有限 公司关于召开 2025 年年度股东会的通知》(公告编号:2026-012)。

表决结果:同意:8 票;反对:0 票;弃权:0 票。

特此公告。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 22 日

证券代码:603506 证券简称:南都物业 公告编号:2026-005

南都物业服务集团股份有限公司 2025 年年度利润分配方案公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

● 每股分配比例:每股派发现金红利 0.2141 元(含税)

● 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数,具体日期将在权益分派实施公告中明确。在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,拟维持分配总额不变,相应调整每股分配比例,并将在相关公告中披露。

● 公司不触及《上海证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第一款第(八)项规定的可能被实施其他风险警示的情形。

一、利润分配方案内容

(一)利润分配方案的具体内容

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。经董事会决议,公司 2025 年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。本次利润分配方案如下:

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%。

如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间,因可转债转股、回购股份、股权激励授予股份、回购注销、重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的,公司拟维持分配总额固定不变,相应调整每股分配比例。如后续总股本发生变化,将另行公告具体调整情况。

本次利润分配方案尚需提交公司 2025 年年度股东会审议。

(二)是否可能触及其他风险警示情形

项目	2025年度	2024年度	2023年度
现金分红总额(元)	39,712,826.43	0.00	65,027,444.87
回购注销总额(元)	0.00	0.00	0.00
归属于上市公司股东的净利润(元)	99,249,593.84	21,905,280.58	185,767,199.49
本年度末母公司报表未分配利润(元)	555,307,140.16		
最近三个会计年度累计现金分红总额(元)	104,740,271.30		
最近三个会计年度累计回购注销总额(元)	0.00		
最近三个会计年度平均净利润(元)	102,307,357.97		
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额(元)	104,740,271.30		
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额是否低于 5000 万元	否		
现金分红比例(%)	102.38		
现金分红比例是否低于 30%	否		
是否触及《股票上市规则》第 9.8.1 条第一款第(八)项规定的可能被实施其他风险警示的情形	否		

二、公司履行的决策程序

公司于 2026 年 4 月 20 日召开第四届第十二次董事会审议通过本利润分配方案,本方案符合公司章程规定的利润分配政策和公司已披露的股东回报规划。

三、相关风险提示

2025 年年度利润分配方案尚需提交公司 2025 年年度股东会审议批准后方可实施,敬请广大投资者关注并注意投资风险。

特此公告。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 22 日

证券代码:603506 证券简称:南都物业 公告编号:2026-006

南都物业服务集团股份有限公司 关于续聘公司 2026 年度财务审计机构的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

● 拟聘任的会计师事务所名称:天健会计师事务所(特殊普通合伙)

● 本次续聘公司 2026 年度财务审计机构事项尚需公司股东会审议通过。

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

(一)机构信息

1、基本信息

事务所名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)		
成立日期	2011年7月18日	组织形式	特殊普通合伙
注册地址	浙江省杭州市西湖区灵隐街道西溪路 128 号		
首席合伙人	钟建国	上年度末合伙人数量	250人
上年度末执业人员数量	注册会计师	2363人	
	签署过证券服务业务审计报告的注册会计师	954人	
2024年(经审计)的收入	收入总额	29.69 亿元	
	审计业务收入	25.63 亿元	
	证券业务收入	14.65 亿元	
2024年度上市公司(含A、B股)审计情况	审计客户家数	756家	
	审计收费总额	7.35 亿元	
	主要行业	制造业、信息传输、软件和信息技术服务业、批发和零售业、水利、环境和公共设施管理业、电力、热力、燃气及水生产和供应业、科学研究和技术服务业、农、林、牧、渔业、文化、体育和娱乐业、建筑业、房地产业、租赁和商务服务业、采矿业、金融业、交通运输、仓储和邮政业、综合、卫生和社会工作等。	
	本公司同行业上市公司审计客户家数	8家	

2、投资者保护能力

天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有良好的投资者保护能力,已按照相关法律法规要求计提职业风险基金和购买职业保险。截至 2025 年末,累计已计提职业风险基金和购买的职业保险累计赔偿限额合计超过 2 亿元,职业风险基金计提及职业保险购买符合财政部关于《会计师事务所职业风险基金管理办法》等文件的相关规定。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)近三年存在执业行为相关民事诉讼,在执业行为相关民事诉讼中存在承担民事责任情况。天健近三年因执业行为在相关民事诉讼中被判定需承担民事责任的情况如下:

原告	被告	案件时间	主要案情	诉讼进展
投资者	华仪电气、东海证券、天健会计师事务所	2024年3月6日	天健作为华仪电气 2017 年度、2019 年度年报审计机构,因华仪电气涉嫌财务造假,在后续证券虚假陈述诉讼案件中被列为共同被告,要求承担连带赔偿责任。	已完结(天健会计师事务所需在 5%的范围内与华仪电气承担连带责任,已按期履行判决)

上述案件已完结,且天健会计师事务所(特殊普通合伙)已按期履行终审判决,不会对本所履行能力产生任何不利影响。

3、诚信记录

天健会计师事务所(特殊普通合伙)近三年(2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日)因执业行为受到行政处罚 4 次、监督管理措施 17 次、自律监管措施 13 次、纪律处分 5 次,刑事处罚 0 次。112 名从业人员近三年因执业行为受到行政处罚 15 人次、监督管理措施 63 人次、自律监管措施 42 人次,刑事处罚 0 次。

(二)项目信息

1、基本信息

项目组成员	姓名	何时成为注册会计师	何时开始从事上市公司审计	何时开始在本所执业	何时开始为本公司提供审计服务	近三年签署或复核上市公司审计报告情况
项目合伙人	赵丽	2003	2001	2003	2023	近三年签署了杭可科技、迈亚微透、南都电源、浙江嘉益、南都物业等上市公司年报
签字注册会计师	赵丽	2003	2001	2003	2023	
	龚敬	2015	2013	2015	2024	近三年签署了民丰特纸、杭可科技等上市公司年报
项目质量控制复核人	黄源源	2000	2000	2011	2024	签署或复核长缆科技、长沙银行、德创环保等上市公司年报

2、诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年不存在因执业行为受到刑事处罚,受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施,受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。

3、独立性

天健会计师事务所(特殊普通合伙)及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人不存在可能影响独立性的情形。

(三)审计收费

2025 年度,财务审计费用为 70 万(含税),内控审计费用为 15 万(含税),合计人民币 85 万元(含税)。2026 年审计费用将以 2025 年度审计费用为基础,按照市场公允合理的定价原则与会计师事务所协商确定。

二、拟续聘会计师事务所履行的程序

(一)审计委员会审议意见

公司董事会审计委员会对天健会计师事务所(特殊普通合伙)的执业情况进行了充分的了解,并对其在 2025 年度的审计工作进行了审查评估,认为天健会计师事务所(特殊普通合伙)坚持独立审计原则,勤勉尽责,客观、公正、公允地反映公司财务状况、经营成果,切实履行了审计机构应尽的职责,较好地完成了公司 2025 年度财务报告和财务报告内部控制的审计工作。同意向董事会提议续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2026 年度审计机构。

(二)董事会的审议和表决情况

公司于 2026 年 4 月 20 日召开的第四届董事会第十二次会议审议通过了《关于续聘公司 2026 年度财务审计机构的议案》,同意续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司提供 2026 年度的审计服务。

(三)本次聘任会计师事务所事项尚需提交公司股东会审议,并自公司股东会审议通过之日起生效。

特此公告。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 22 日

证券代码:603506 证券简称:南都物业 公告编号:2026-007

南都物业服务集团股份公司 关于公司 2025 年年度募集资金存放、管理与实际使用情况的专项报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

根据《上市公司募集资金监管规则》和《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等有关规定,现将公司