

证券代码：603506

证券简称：南都物业

## 南都物业服务集团股份有限公司

### 投资者关系活动记录表

编号：2024-002

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input checked="" type="checkbox"/> 现场调研 <input checked="" type="checkbox"/> 策略会	<input type="checkbox"/> 分析师会议 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 网络会议 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位名称及人员姓名	国泰君安、台州市城投集团资产管理有限公司、久盈投资、菲洛资产、冲和投资、浙江出版、申昊产业资本、台州国有资本运营集团有限公司、财通基金、中信保诚、明世伙伴基金、诺安基金、交银理财、正圆投资、上海于翼资产管理合伙企业、信诚基金、CPPIB Asia Inc.、泰康资管、华泰保兴基金、上海睿信投资、兴业证券、方正证券	
时间	2024年06月17日-2024年12月17日	
地点	进门财经、南都物业总部、中国证券网	
公司接待人员	董事会秘书：赵磊，证券事务代表：倪瑶，IR 经理：黄渐佳	
投资者关系活动主要内容介绍	<p><b>Q：公司一季度净利润下滑的原因有哪些？</b></p> <p>A：投资者您好，公司一季度净利润下滑主要系安邦护卫股价下跌，确认公允价值变动收益。同时也受市场环境及物业行业竞争加剧等因素影响，新接项目整体毛利率水平较过往年份有一定程度的下降。</p> <p><b>Q：公司商誉还会减值吗？</b></p>	

A: 投资者您好, 关于 2024 年是否存在商誉减值计提的风险, 我们将根据相关会计准则和规定, 定期对商誉进行减值测试。因商誉减值可能受到市场、政策、经营等多种因素的影响, 实际情况会动态变化, 最终以审计机构意见为准, 请关注公司后续定期报告, 感谢您的提问!

**Q: 公司收缴率情况今年与往年对比如何?**

A: 投资者您好, 2024 年公司收缴率与往年基本持平。

**Q: 最低工资强制提高对公司有什么影响?**

A: 投资者您好, 最低工资、社保基数等上涨, 会导致公司在管项目部分基础员工人力成本相对增加, 对项目毛利率水平造成一定影响。同时, 为了保障项目持续运营, 公司已在积极探索多种方式应对人工成本的上涨, 一是机器替代人工, 各项目使用保洁机器人、巡逻机器人等各类设备替代人工, 上线智慧停车、远程监控系统、推行无人值守停车场等各项科技手段降本增效。二是, 对于有条件的项目进行物业费提价, 过往我们也有一些成功提价的案例。三是增加多经收入, 除了传统的社区广告、经营性用房收入等, 近几年通过集团智能化道闸改造、新零售、到家服务、美居服务等社区增值服务的落地开展等, 以多种方式来补充小区收入, 以应对项目人工成本上涨。

**Q: 公司作为轻资产公司, 资产负债率比较高的原因是什么?**

A: 投资者您好, 公司资产负债率指标与物业行业的业务特性相关, 物业公司的经营模式涉及周期较长的物业服务合同, 预收物业费体现了客户对公司的信赖, 也是公司稳健的现金流来源, 但同时也会增加公司报表中合同负债的金额。同时, 受到当前经济环境影响, 公司应收账款有一定幅度的上涨, 但整体应收账款风险可控。整体来看, 公司资产负债结构良好。

**Q：公司长租公寓是什么经营模式，是轻资产还是重资产运营？**

A：投资者您好，公司长租公寓目前有三个项目在运营中，两种运营模式：二房东运营模式、纯轻资产运营模式。

其中，江陵路店、红普路店为二房东模式运营模式，我司承租后对项目进行整体改造（承租现状多以毛坯为主）、打造适应年轻人居住生活的装修风格，通过自主平台宣传运营项目。糖朝店为轻资产运营模式，装修期我司为业主方提供装修顾问咨询服务，运营期为业主方提供平台宣传及公寓运营服务。

根据公司战略发展目标我司也会不断调整运营模式，未来我司将更偏向于纯轻资产运营模式，收缩二房东资产运营模式业务。

**Q：公司外拓区域上有什么选择吗？**

A：投资者您好，考虑到当下市场环境因素，公司制定了区域聚焦战略，以江浙沪城市为主，旨在通过加大在这些现有优势区域的项目投入与布局密度，实现资源的优化配置与高效利用。此举不仅能够进一步巩固和扩大公司在这些关键市场的份额，还能通过项目的集群效应和规模效应，提升运营效率与盈利能力，为公司带来降本增收。

**Q：公司市拓方向有什么规划，毛利率如何？**

A：投资者您好，公司在业态布局方面，目前正遵循着一个全业态综合发展战略。无论是 2024 年还是 2025 年，公司都将按照这一战略路线继续推进。虽然近两三年公司将公建作为新的市场发力点和拓展重点业态，但这并不意味着放弃住宅和商办领域。目前，公司营收结构中，住宅和非住宅各占约 50%。

从“住宅、商写、城市服务”三大业态领域来看，目前公司管理项目的毛利率情况显示，商办项目的毛利率相对较高，其次是住

宅，公建项目的毛利率相对较低。

**Q: 具体来看，在住宅和非住领域的偏好会有怎样的变化？**

A: 投资者您好，公司作为独立第三方物企，在住、商、城大品类里会对细分业态相对聚焦。目前住宅营收占公司总体量约一半，今年新拓数据中，非住比例大于住宅。住宅领域，新年度会继续通过已有政府合资合作平台拓展保障性住房业务，以及依托在优势地区的成熟口碑，在存量住宅商品房领域继续发力。非住领域，产业园区和物流园区是近两年承接较多标杆项目的领域，未来会整合物业管理、招商运营、企业服务能力，继续开拓此类园区项目。

**Q: 未来应收账款的趋势会如何，是否存在不再增长的时点？**

A: 投资者您好，公司将通过各种措施努力将应收账款维持在一个合理的水平。

**Q: 针对应收账款问题，公司有什么措施？**

A: 投资者您好，在应收账款管理方面，公司建立了较为完善的一整套管理制度。在合同签订阶段，公司会根据行业特点以及市场环境等因素，合理约定客户的付款期限和条件。在收缴回款阶段，设定相应的回款指标，配套回款进度管控体系，成立专门的清欠小组，也会采取法律诉讼、协商抵房等手段，有效提升应收账款的回款率，同时也会推出预收活动等，改善现金流情况。

**Q: 今年市拓情况？提到的约 900 万方是纯新签的吗？是否包括到期续签及扩大业务范围的部分？**

A: 投资者您好，截至 2024 年 9 月 30 日，公司累计总签约项目 675 个，累计总签约面积 8,616.93 万平方米，2024 年 1-9 月公司新签物业服务项目 75 个，新签约面积约 923.57 万平方米。这部

	<p>分是新签约面积不包括到期续签部分。</p> <p><b>Q: 从公司最近市拓体验来看, 物业行业内卷情况是否有所改善?</b></p> <p>A: 投资者您好, 从独立第三方物业公司的感受来看, 其实行业竞争一直存在, 目前来看竞争压力持续, 内卷情况仍存在。</p> <p><b>Q: 新招投标项目的利润率大概处于什么水平?</b></p> <p>A: 投资者您好, 不同业态项目利润率不同。整体来看, 受宏观经济、行业环境等因素影响, 新接项目利润率较以往承接项目稍低。</p> <p><b>Q: 关于中融信托减值, 今年大概是什么情况? 未来还会有类似的风险吗?</b></p> <p>A: 投资者您好, 公司已于 2023 年年度报告中对该产品计提 50% 减值, 确认公允价值变动损益。2024 年年报将根据审计意见对该信托做出是否继续计提判断, 同时该案件已于今年成功立案, 等待后续开庭中。面对该类风险, 公司已从内部评估程序、产品本身等多维度加强风险管控措施, 以尽量规避可能出现的理财风险, 感谢您的提问!</p> <p><b>Q: 安邦护卫解禁后, 公司打算如何处置持有的股份?</b></p> <p>A: 投资者您好, 公司目前暂无减持持有的安邦护卫股份的计划, 未来如有相关安排, 将会按照有关法律法规规定及时履行相应的决策程序和信息披露义务。</p>
附件清单 (如有)	