

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：2025-002

投资者关系 活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input checked="" type="checkbox"/> 现场调研 <input checked="" type="checkbox"/> 线上交流会 <input checked="" type="checkbox"/> 线下策略会 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位名称	建信保险资管、财通证券、金元顺安基金、嘉实基金、中信期货资管、博时基金、太平资管、泓铭资本、生命保险资管、浙商基金、中国国际金融、北京清和泉资管、北京东方睿石投资、海通证券、平安基金、上海途灵资管、招银理财、华夏基金、中国人保资管、上海煜德投资管理中心（有限合伙）、复星保德信人寿保险、浙商证券、广发基金、上海人寿保险、宁波市浪石投资、同泰基金、兴业证券、尚正基金、西部利得基金、西藏东财基金、深圳茂源财富管理公司、南京金友私募基金、湖南华川私募基金、深圳量度资本投资、东财证券、中信建投、摩根基金、泰康资产、上海鹤禧私募基金、野村东方国际证券、鹏扬基金、汇安基金、敦和资管、和谐健康保险、递归资产、五地投资、新华资管、格林基金、甬兴证券、新疆前海联合基金、东北证券、申万菱信、建信理财、深圳正德泰投资、真行资本、北京星允投资、元兹投资、上海浩瑜恒投资、深圳明达资管、英领私募基金、景泰利丰资管、宜宾发展创投、金科投资控股、深圳君茂投资、IGWT Investment、上海盟洋投资、汉享投资、上海雅策投资、北京宏华聚信投资、陆家嘴国际信托、长城财富保险资管、平安大华基金、易方达基金、Willing Capital、上海证券、融通基金
时间	2025年04月08日-2025年6月30日

地点	进门财经
公司接待人员	董事会秘书：赵磊，证券事务代表：倪瑶，IR 经理：黄澌佳
投资者关系活动主要内容介绍	<p>Q：公司 2024 年净利润下滑主要是什么原因？</p> <p>A：投资者您好，公司 2024 年度归属于上市公司股东的净利润为 21,905,281 元，较上年度下滑 88.21%，主要原因如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> （1）公司投资的安邦护卫股价下跌确认公允价值变动损益； （2）公司 2024 年度计提商誉减值 21,630,555 元； （3）资产板块长租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，进而影响公司净利润。 <p>公司经营正常运行，未来将继续坚持行稳致远发展基调，聚焦主业，提质增效，推动核心竞争力持续提升，以创造更好业绩回报投资者。</p> <p>Q：公司今年没有分红是什么原因，未来的分红政策是什么样的？</p> <p>A：投资者您好，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，回购金额可视同 2024 年度现金分红，经测算，回购金额占经审计的公司 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 年不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。</p> <p>未来，公司将在符合法律、法规的相关规定的前提下，持续以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性、稳定性和合理性。</p>

Q：目前公司住宅与非住的比例怎么样？

A：投资者您好，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 2024 年末，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。

Q：云象的基本情况能简单介绍下吗，主要优势有哪些？

A：投资者您好，云象机器人是一家集产、研、销、服为一体的商用清洁机器人公司，核心团队来自中科院、浙江大学、南加州大学，在视觉感知、深度学习、自主决策等领域具备技术优势，旗下产品已在工厂车间、地下车库、机场车站、商超百货、政务办公、物流仓储、写字楼、展馆、医院、学校、酒店等各种工商业业态场景应用。目前，云象清洁机器人在工业生产和地下车库的应用水平达到业内领先，特别是在清洁机器人和 AGV 协同作业场景进行了深度开发并形成了广泛应用，已经形成了一定的技术壁垒，收获了各领域客户的好评。

Q：公司是出于什么考量投资的？

A：投资者您好，随着科技的快速发展，人工智能技术正加速向垂直领域渗透，物业服务正成为人工智能技术落地的重要场景。近年来，国家和地方政府出台了一系列支持政策，为支持 AI 及机器人技术场景落地提供了良好的政策环境和机遇。

此外，近年来，智慧化转型升级一直是公司发展的主要方向，云象机器人的业务与公司业务场景具有高度协同性，通过投资云象机器人，双方可形成“研发+应用”生态协同。一方面，南都物业

可以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，云象机器人可依托南都物业全业态的应用场景，根据场景实际运行数据，加速产品迭代与技术升级。同时，本次投资后，公司可利用云象机器人在全智能清洁机器人领域的视觉感知、深度学习、自主决策等科研成果和商业化落地经验，不断探索机器人在智能清洁、安防巡检等核心场景的垂直领域的训练及应用，通过构建“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，符合公司长期发展战略导向。

在此背景下，公司经过慎重研究和评估，做出投资云象机器人的决策。

Q：机器人在物业方面的场景应用较多，目前公司除了清洁机器人，未来还会再其他场景引入不同的机器人吗？

A：投资者您好，公司拟在物业的不同场景引入多样化的机器人。第一步是当前重点推进的清洁机器人；第二步将在工程巡检和安全巡检等业务场景进行具身智能设备的应用探索；未来，公司将依托持续积累的场景数据和技术迭代成果，积极探索在教育辅助、家庭服务、养老陪伴等民生领域应用的可能性。

Q：机器替代人工的最大比例有多少，哪些可以替换，哪些不能替换？

A：投资者您好，基于目前的市场环境与技术发展进程，保安、保洁等“四保一服”的部分工作是可以被替代的，旨在实现提质增效的作用。替代比例与机器的种类以及工作的类型息息相关，不同类型替代比例不同。整体来看，高强度、高重复性、高规律性的基础类服务工作较易被替代，但物业服务讲究“有温度的服

务”，与客户粘性较高及定制化服务仍较难被替代。

Q：目前物业机器人的落地情况以及未来的时间节点是怎样的？

A：投资人您好，清洁机器人目前已相对成熟，在大型商超、交通枢纽、文旅景区、医院等业态都能看到清洁机器人在工作，目前整体行业渗透率不高，但随着具身智能、人工智能技术进一步的成熟，渗透率有望逐步提升。未来规划方面，第一步将在大面积地库、大空间广场等场景部署清洁机器人，第二步将在工程巡检和安全巡检等业务场景进行具身智能设备的应用探索，未来，公司将依托持续积累的场景数据和技术迭代成果，积极探索在教育辅助、家庭服务、养老陪伴等民生领域应用的可能性。目前机器人应用还处于初期，大多数机器人公司懂技术、做本体，但对场景的理解需通过应用进行数据积累。公司希望和相关方一起打通各个场景，包括车库、商场等，解决机器人应用、运维模式、数据处理等问题，随着规模化应用后，后续复制场景会更快。

Q：公司在机器人应用上是短期还是长期规划，有哪些具体行动？

A：投资人您好，公司是长期应用规划。第一步清洁机器人已可应用，成本和技术成熟度具备优势，能实现降本增效提质，后续考虑如消防、巡检等场景的应用。此外，公司拟与云象成立合资公司去推动清洁机器人产品的更新迭代及市场拓展。

Q：机器人这一块，还有其他的布局吗？

A：投资者您好，公司于今年最新确立“科技+生态”战略，具身智能是公司在科技领域的重点探索方向。除投资云象机器人外，公司参与设立的赛智助龙基金于近期参与了云深处科技的C轮融资。后续，公司将继续通过投资、合资合作、业务合作等多种形式与优质的具身智能企业开展合作。

Q：公司投资了机器人公司，后面会不会考虑自己造机器人？

A：投资者您好，公司目前不会自己去做机器人本体，更多的还是会参与到机器人后续的二次开发当中，为机器人应用落地提供场景服务和数据，不断推动机器人往垂直领域深耕。

Q：中融信托的情况，目前减值了多少，能收回来吗？

A：投资者您好，公司已披露信托产品逾期相关公告，公司购买“中融-汇聚金 1 号货币基金集合资金信托计划”逾期兑付，总计购买金额 3000 万元，尚未收到该产品本金及投资收益。鉴于该信托产品投资款项的收回尚存在不确定性，截止 2024 年年报，公司已对该产品计提 75%减值，确认公允价值变动损益。同时，公司在事件发生第一时间已提起诉讼，前期已进行财产保全。后续如有进展公司将根据上交所相关规定进行披露。

Q：公司市拓的情况，以及市拓标准？

A：投资者您好，截至 2025 年 3 月 31 日，公司累计总签约项目 666 个，累计总签约面积 8,602.48 万平方米，2025 年 1-3 月公司新签物业服务项目 11 个，新签约面积约 187.07 万平方米。二季度公司也成功中标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。

公司针对不同业态的项目，制定了差异化的市场拓展筛选标准，原则上不承接亏损项目。今年，公司已对市场拓展团队进行架构调整，重点推进市场拓展工作；同时，管理团队也深入项目做好经营管理，旨在为投资者创造更大价值。

Q：公司目前项目的区域布局情况？

A：投资者您好，截止 2024 年末，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，

	<p>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。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。</p> <p>Q：公司近几年收缴率情况怎么样？</p> <p>A：投资者您好，受宏观经济及房地产市场波动影响，公司低入住率项目收缴率受到一定影响，高入住率项目收缴率始终保持稳定。目前公司正采取多种方式提升收缴水平，感谢您的关注。</p> <p>Q：安邦股份是否解禁了，公司今年打算如何处理？</p> <p>A：投资者您好，公司持有安邦护卫 3.75% 股份，该部分股份于 2024 年 12 月 20 日解除禁售。关于安邦护卫股份的相关处置问题，公司会按照上交所及有关规定及时履行披露义务。</p>
附件清单（如有）	无