

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**  
**2023 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、监事会及董事、监事、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**

2023 年度利润分配方案：公司拟向全体股东每股派发现金红利 0.3463 元（含税）。截至 2023 年 12 月 31 日，公司总股本 187,777,779 股，以此计算合计拟派发现金红利 65,027,444.87 元（含税）。本年度公司现金分红比例为 35%。

公司目前正在实施股份回购，公司通过回购专用账户所持有本公司股份不参与本次利润分配，如后续在实施权益分派的股权登记日前因回购股份致使公司总股本发生变动的，拟维持利润分配总额不变，相应调整每股分配比例。

本次利润分配预案尚需提交股东大会审议。

## 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	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	赵磊	倪瑶	陈苗苗
办公地址	杭州市西湖区紫荆花路2号联	杭州市西湖区紫荆	杭州市西湖区紫荆

	合大厦A幢1单元10楼	花路2号联合大厦A幢1单元10楼	花路2号联合大厦A幢1单元10楼
电话	0571-87003086	0571-87003086	0571-87003086
电子信箱	zhaolei@nacity.cn	niyao@nacity.cn	niyao@nacity.cn

## 2 报告期公司主要业务简介

2023 年是国家全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，物业行业作为社会基层治理的重要组成部分，积极响应国家号召，以高质量服务满足市场需求同时探索与扩大服务边界，坚定助推经济高质量发展，践行行业社会责任。

### 1、良好政策环境推动行业发展

近几年，物业行业社会价值逐渐被重塑，国家层面各部委陆续出台一系列相关的国家政策和法规，为物业行业的发展营造了良好的营商环境。2022 年 1 月，国务院办公厅印发《“十四五”城乡社区服务体系规划建设规划》奠定鼓励性政策基础。2023 年 7 月，商务部等十三部门印发《全面推进城市一刻钟便民生活圈建设三年行动计划（2023-2025）》，提出到 2025 年，在全国有条件的地级以上城市全面推开，推动多种类型的一刻钟便民生活圈建设。2023 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅发布《关于推进基本养老服务体系建设的意见》，鼓励社会力量参与提供基本养老服务，支持物业服务企业因地制宜提供居家社区养老服务。2023 年 11 月，国务院办公厅转发国家发改委《城市社区嵌入式服务设施建设工程实施方案》，聚焦未来城市社区嵌入式服务设施建设，鼓励物业行业凭借贴近民生的先天优势，围绕小区一老一小，探索“物业服务+生活服务”、“物业+养老”模式，满足居民多样化居住服务需求。

### 2、市场竞争加剧规模增长放缓

2023 年年初，中共中央、国务院印发了《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》，城市发展的底层逻辑开始从高速增长转向了高质量发展，稳定发展成为一种新常态。今年行业并购热度较往年也有所降低，根据中国指数研究院研究报告显示，2023 年物业行业已披露相关信息的并购交易金额近 20 亿元，不足 2022 年全年交易总额的一半，物业公司对于通过并购拓展规模方式更加谨慎。且在上游房地产行业继续承压背景下，物业行业竞争加剧，行业整体规模增速有所放缓，存量时代下拓展战略合作伙伴、抢占细分赛道等成为物业服务企业突破规模的策略。

### 3、服务专业程度不断提升

随着常住人口城镇化率逐年提升，社会发展水平提高，国民对于物业服务要求的提高驱动物业行业不断精进服务专业度及深广度。企业从规模的竞争逐步转向精细化运营的角逐，从传统的“四保”单点服务向全生命周期服务延展，越来越多企业意识到服务品质建设的重要性。此外，数字化建设是物业企业提高专业度的探索方向之一。云计算、物联网等科技催生了智慧园区、智慧城市等模式，大数据系统构建用户运营数据，通过对多业务用户数据分析形成多维度的运营数据分析体系，实现用户精细化运营，以实现物业管理服务的转型和升级。

公司成立于 1994 年，是一家市场化运营物业服务企业，现为中国物业管理协会名誉副会长单位、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”服务理念，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、工业园区、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，链接悦嘉家线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，致力于为各类业主方提供全方位解决方案，提供更高的资产价值，成为城市更新与存量不动产运营的践行者。

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；覆盖服务公寓、人才公寓、公租房等品类，打造“城市生活家”。

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。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。

**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

	2023年	2022年		本年比上年增减 (%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	2,662,952,276.21	2,294,499,541.16	2,293,855,984.12	16.06	2,115,964,442.67	2,115,456,424.02

归属于上市公司股东的净资产	1,155,435,848.26	1,027,951,055.43	1,027,312,298.26	12.40	947,576,207.40	947,068,871.65
营业收入	1,850,886,626.00	1,846,729,692.99	1,846,729,692.99	0.23	1,592,917,103.97	1,592,917,103.97
归属于上市公司股东的净利润	185,767,199.49	145,484,915.12	145,353,493.70	27.69	163,278,210.87	162,770,875.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	70,200,627.54	110,715,183.26	110,583,761.84	-36.59	119,517,420.14	119,010,084.39
经营活动产生的现金流量净额	185,351,770.27	156,088,703.98	156,088,703.98	18.75	191,028,341.42	191,028,341.42
加权平均净资产收益率(%)	17.09	14.81	14.81	增加2.28个百分点	18.49	18.44
基本每股收益(元/股)	0.99	0.77	0.77	28.57	0.87	0.87
稀释每股收益(元/股)	0.99	0.77	0.77	28.57	0.87	0.87

### 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	465,085,326.94	465,684,810.89	457,007,189.15	463,109,299.02
归属于上市公司股东的净利润	40,328,044.07	52,081,261.51	22,109,274.39	71,248,619.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	34,077,091.38	40,657,663.76	12,811,666.11	-17,345,793.71

经营活动产生的现金流量净额	-32,554,050.53	94,308,601.58	-97,293,026.36	220,890,245.58
---------------	----------------	---------------	----------------	----------------

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

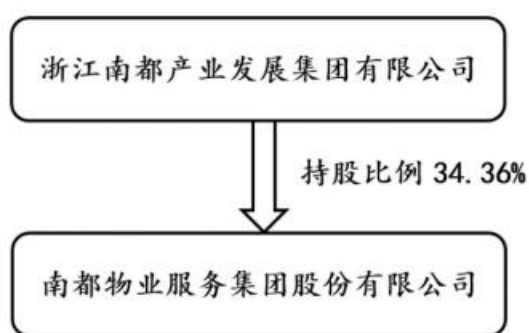
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						8,484	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						8,862	
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 10 名股东持股情况							
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	29,000,000	境内 非国 有法 人
韩芳	0	40,329,534	21.48	0	无		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		境内 非国 有法 人
北京银泰置地商业有限公司	-3,755,537	2,816,764	1.50	0	无		境内 非国 有法 人
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	0	2,816,667	1.50	0	无		境内 非国 有法 人
全国社保基金四一三组合	-5,321,500	2,070,071	1.10	0	无		其他

中国银行股份有限公司—国金量化多因子股票型证券投资基金	1,595,200	1,657,500	0.88	0	无	其他
中国民生银行股份有限公司—国金量化精选混合型证券投资基金	1,103,200	1,119,800	0.60	0	无	其他
上海南都集团有限公司	-1,877,714	942,686	0.50	0	无	境内非国有法人
罗芳荣	397,900	880,000	0.47	0	无	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至2023年12月31日，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。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

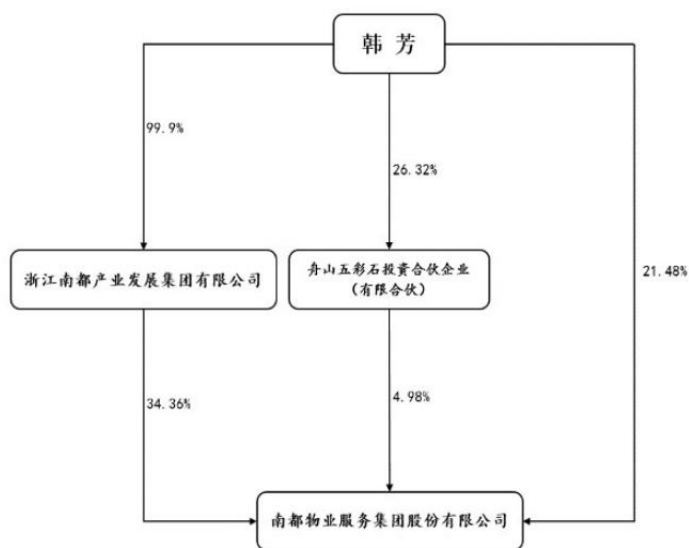
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 185,088.66 万元，同比增长 0.23%；实现营业成本 155,472.28 万元，同比增长 4.60%；实现归属于母公司净利润为 18,576.72 万元，同比增长 27.69%，总资产为 266,295.23 万元，同比增长 16.06%，其中归属于母公司所有者权益为 115,543.58 万元，同比增长 12.40%。

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