

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：2024-001

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 checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场调研 <input checked="" type="checkbox"/> 网络会议 <input checked="" type="checkbox"/> 策略会 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位名称及人员姓名	上海聚鸣投资、涌贝资产、上海睿亿投资发展中心（有限合伙）、天风（上海）证券资管、九泰基金、博道基金、中信证券资管、上海枫润资管、红土创新基金、同佳创业、方正证券、国寿安保基金、苏州云阳宜品、启厚基金
时间	2024年01月03日-2024年05月08日
地点	进门财经、中国证券网、上海·浦东丽思卡尔顿酒店
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>Q：公司毛利率下滑的原因有哪些？</p> <p>A：投资者您好，公司毛利率下降主要是由于以下几点原因：</p> <p>（1）部分经营效益不佳及回款不及预期的项目撤退导致同比上年毛利额下降，直接影响公司整体毛利率。</p> <p>（2）公司新承接项目业态结构比例有所变化，2023年新接项目中公建类项目占比增大，此类项目在承接初期毛利率较商办和住宅类项目相对低一些，对公司的平均毛利率产生了影响。</p> <p>（3）最低工资、社保基数等上涨，导致公司在管项目的基础员工人力成本相对增加，公司已在积极推进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。</p> <p>（4）市场竞争加剧。</p>

Q：公司能否帮忙展望下未来的毛利率情况？

A：投资者您好，短期来看，由于行业竞争等因素，毛利率可能仍会受到一定程度的压力。从中长期看，随着公司业务结构的不断优化、技术替代人工水平的不断提升、成本控制措施的进一步深化，毛利率将有所企稳。但公司毛利率受到市场环境、政策环境等多方面因素影响，具体毛利率以公司定期报告为准。

Q：2023年公司整体业绩较好是受到安邦护卫上市的影响，安邦护卫上市影响大概多少，公司对2024年业绩有何展望？

A：投资者您好，根据公司2023年年报披露可知，安邦护卫上市影响非经常性损益金额约1.17亿元。未来，公司管理层将持续做好公司经营，秉承“行稳致远”的战略方针，坚持“一体两翼”发展战略，力争以良好的经营业绩回报广大的投资者。

Q：2023年市拓情况，新进的项目有哪些业主方？

A：投资者您好，公司独立市场化运营多年，有充分的市场化竞标能力。2022年公司以提升已进驻城市项目密度，持续巩固长三角区域优势为重点进行市场拓展。2023年全年公司新签物业服务项目100个，新签约面积约1022.39万平方米。从业主方来看，住宅、商写、城市服务类的业主均覆盖，从全年新增签约面积分析，住宅项目占比46.4%，商写项目占比34.9%，城市服务项目占比18.7%。

Q：公司近期有公告，截至2024年3月31日，公司累计总签约项目673个，累计总签约面积8,534.64万平方米，这些数据与2023年年报对应的数据相比，都出现了下滑，请问减少的签约项目或者签约面积，是公司主动放弃的低效率的项目，还是原来的签约项目到期后未续约？23年公司扣非净利润，已经是近5年的低值了。谢谢！

A：投资者您好，公司独立市场化运营多年，近年来以“提升已进驻城市项目密度，持续巩固长三角区域优势”为重点进行市场拓展。一季度出现项目数据下滑主要原因为：

- (1) 部分回款较差的开发商项目主动撤退；
- (2) 亏损项目及经营效益不佳的项目主动撤退；
- (3) 市场竞争加剧。

未来公司将持续加强市场外拓力度，感谢您的关注！

Q：南都23年对绿地、商誉和信托进行了计提，24年是否还

需继续计提？公司投资谷尚智能的效益怎么体现？谢谢

A: 投资者您好, (1) 关于 2024 年是否继续对绿地、商誉和信托产品进行计提, 我们将根据相关会计准则和规定, 结合市场、经营等多种因素的影响, 审慎计提。最终是否计提以 2024 年公告为准。(2) 公司投资的谷尚智能的核心资产为双桥(云谷)单元 XH0205-17 地块(以下简称“项目地块”), 项目地块规划建设 17 幢建筑(地上建筑面积约为 18.70 万平方米), 其中 3 幢建筑(地上建筑面积约为 3.78 万平方米)可作为南都物业总部大楼使用。感谢您的关注!

Q: 你们住宅项目的毛利率是多少?

A: 投资者您好, 公司目前是住、商、城三大领域全业态布局, 不同业态毛利率存在一定的差距, 不同住宅项目也有差异。公司 2023 年物业基础服务板块毛利率为 12.81%。

Q: 随着人工成本上涨, 公司有哪些措施应对, 在管项目有提价的可能吗?

A: 投资者您好, 随着人工成本上涨, 部分项目物业费收入无法支撑项目正常开支, 为了保障项目持续运营, 我们主要采用三种方案去平衡开支。第一, 物业费提价, 过往我们也有一些成功提价的案例, 通过项目提价保障项目服务品质; 第二, 机器替代人工, 考虑到人工成本的增加, 公司近几年持续采取机器替代人工等方法降本增效, 提升人均管理面积, 服务效率, 保障项目品质和业主满意; 第三, 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, 保证项目可持续运营。

Q: 公司 2023 年度应收账款同比下降是什么原因?

A: 投资者您好, 公司应收账款同比下降主要系回款效率相较于去年同期有所改善。公司在管理应收账款方面取得了一定成效, 提高了回款的速度和效率。

Q: 公司中融信托理财的现状, 未来将如何避免此类风险产生?

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, 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。后续如有进展公司将根据上交所相关规定进行披露。

在未来的投资过程中，公司将加强风控管理，首先从产品本身出发，从债项评级、底层产品、产品类型等多角度进行评估，其次加强机构背景、社会舆情调查，评估产品管理机构是否符合标准。再次公司将成立理财决策委员会，评估理财策略是否符合公司要求、审批流程是否符合规定等。综上，公司将多角度出发以尽量规避可能出现的理财风险，感谢您的提问！

Q：公司目前回购进度？

A：投资者您好，公司的回购进展情况敬请关注公司发布的相关公告，感谢您的关注！

Q：公司 2023 年商誉有多少，2024 年会有商誉减值的风险吗？

A：投资者您好，截至 2023 年底，公司的商誉金额为 2.3 亿元。2023 年公司计提商誉减值 627 万元，主要系上海采林物业管理有限公司和杭州中大物业服务服务有限公司。

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。然而，商誉减值风险可能受到市场、政策、经营等多种因素的影响，实际情况可能会发生变化。

我们会密切关注市场动态，加强对收购公司和业务的整合管理，确保商誉资产的价值得到充分体现。

Q：公司现在有多少员工，相比 2022 年有什么变化？

A：投资者您好，截至 2023 年末，母公司和主要子公司在职员工数量合计 9345 人，其中母公司在职工数 3625 人，主要子公司在职员工数为 5720 人。相较 2022 年末，员工总人数减少 352 人，母公司减少 167 人，主要子公司减少 185 人。

Q：公司未来还有没有并购计划？

A：投资者您好，公司的发展基调是行稳致远，不会为了单纯追求规模快速增长，而盲目进行并购。公司对于并购一直是审慎的，2016 年至今有过三次收并购，对于潜在并购标的会进行充分的评估，始终坚持以较低成本收购优质公司的原则，坚信只有高质量的增长，才能真正为股东创造价值。

并购标的选择方面，公司希望寻找一些在业态或区域上有互补性的优质企业，一方面提高自身在细分市场的核心竞争力，夯实全业态布局；另一方面强化核心区域布局；同时还希望有比较强的

	<p>团队，能够在我们的品牌、体系和资金的赋能下，未来能与我们一起长期发展。</p> <p>Q：公司前三的股东是不是都是一起的？</p> <p>A：投资者您好，截至2024年一季度，公司前三大股东分别为浙江南都产业发展集团有限公司、韩芳、舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）。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。</p>
附件清单（如有）	