

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
2024 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

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2024年度归属于上市公司股东的净利润为21,905,281元，截至2024年12月31日，公司母公司报表中期末未分配利润为人民币462,594,259元。

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，视同2024年度现金分红人民币20,076,903元，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，经公司董事会研究决定，公司2024年度拟不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本，未分配利润转入以后年度。

本次利润分配方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	董事会秘书	证券事务代表
--------	-------	--------

系方式			
姓名	赵磊	倪瑶	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

针对当前房地产市场形势，中央政治局会议提出“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”，要加快构建房地产发展新模式。2024 年，受宏观经济环境、房地产市场影响，物业行业经历了诸多挑战与机遇，更展现了坚韧稳定的发展态势。从基于过往房地产增量市场时代，中国物业管理行业围绕保障上游房地产行业的发展确立了价值主线，到随着市场需求变化和行业转型升级，物管行业核心价值将锚定在存量资产的保值增值和保障人民美好生活。行业价值定位的革新为企业高质量发展指明了方向，也预示着以往粗放型、“躺平式”的发展模式难以为继，而以高品质服务为基础，通过精细化运营和集约化管理，追求实现高质量发展，将成为行业未来建设新方向。

1、政策助力，开启高质量转型新征程

政策方面，在基础制度层面，国家发改委发布的《产业结构调整指导目录(2024 年本)》中，物业服务被正式纳入“鼓励类-商务服务业”，不仅标志着物业行业地位提升，也为未来发展提供了政策基础。此次调整将住宅物业管理、非住宅物业管理（如办公楼、学校、医院等）均纳入鼓励范畴，预示着物业行业将迎来更广阔的发展空间和多元化的业务机会；在社区治理层面，鉴于社区安全事故频发，中央及地方政府均出台了一系列的管控政策措施，旨在全面加强社区安全管理；在企业管理层面，针对市场竞争乱象，多省市物协发文呼吁物业企业维护市场秩序，共同抵制不正当低价竞争行为，并加大惩戒力度，保障行业健康生态。

与此同时，2024 年发布的《政府工作报告》中也多次提及与物业行业相关内容，如加快现代生产性服务业发展、深入推进数字经济创新发展、稳步实施城市更新行动等。为物业行业的数字化转型提供了坚实的政策支撑，推动智慧社区、智慧城市等新型业态蓬勃发展。

2、规模增速换挡，管理密度持续提升

规模方面，受到房地产市场的影响，物业行业的市场规模持续扩大但增速放缓,从高速增长向高质量发展变化。根据克而瑞物管数据显示，2024 年百强物企平均新增合约面积为 1481 万平方米，较 2023 年下滑 12.8%。百强物业管理企业的合约在管面积比均值下降至 1.28，相较于 2023 年的 1.32 继续呈现下滑趋势。这一变化反映出企业在新项目获取上的增速放级，以及市场竞争的加剧。尽管如此，当前的企业规模储备仍足够支持短期内的进一步增长需求。

随着物业管理行业的逐渐成熟，管理面积的增速进一步放缓，行业发展重心转向“质重于量”。企业扩张策略从单纯的规模优先转变为效益优先，区域聚焦和城市深耕已成为行业共识。越来越多的企业开始制定明确的城市深耕计划，设定单个城市内的在管项目数量或规模目标，以集中资源提升项目质量和运营效率。

3、回归服务本源，聚焦服务力提升

在物业行业竞争加剧与业主需求升级的当下，回归服务本源是物业企业突围的关键。服务力作为核心竞争力，直接决定了企业的市场地位与可持续发展能力。

服务力的提升需从多维度发力。人员专业素质是基础，通过系统培训与激励机制，打造高素质服务团队，确保服务精准到位。服务流程优化同样关键，以业主需求为导向，简化流程、提高效率，快速响应业主需求，能显著增强满意度。智能化手段的应用也不可或缺，利用智能设备实

现远程监控、自动预警等，既降低人力成本，又提升服务精准度与及时性。

同时，构建服务反馈闭环至关重要。建立便捷反馈渠道，及时收集、分析并处理业主意见，依此持续优化服务，形成良性循环，方能在激烈的市场竞争中脱颖而出，赢得业主的长期信赖与支持，实现物业企业的稳健发展。

面对当下经济环境，物业行业在政策支持与市场变革的双重驱动下，正逐步摆脱对房地产增量市场的过度依赖，走向独立发展的道路。企业更加注重服务品质与运营效率，通过提升人员素质、优化服务流程、应用智能化手段以及构建服务反馈闭环，打造核心竞争力，在激烈的市场竞争中寻求突破与发展。

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”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，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；覆盖服务公寓、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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	2,448,969,585.01	2,662,952,276.21	-8.04	2,294,499,541.16
归属于上市公司股东的净资产	1,092,191,541.47	1,155,435,848.26	-5.48	1,027,951,055.43
营业收入	1,805,475,530.50	1,850,886,626.00	-2.45	1,846,729,692.99
归属于上市公司股东的净利润	21,905,280.58	185,767,199.49	-88.21	145,484,915.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	40,831,663.31	70,200,627.54	-41.84	110,715,183.26
经营活动产生的现金流量净额	178,516,479.47	185,351,770.27	-3.69	156,088,703.98
加权平均净资产收益率(%)	1.94	17.09	减少15.15个百分点	14.81
基本每股收益(元/股)	0.12	0.99	-87.88	0.77
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.99	-87.88	0.77

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	441,946,186.25	447,359,307.77	448,522,131.24	467,647,905.24
归属于上市公司股东的净利润	20,825,030.69	-291,794.19	39,788,586.91	-38,416,542.83
归属于上市公司股东的扣除非经	25,887,960.37	27,964,769.28	27,146,136.57	-40,167,202.91

常性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	-135,063,459.65	110,858,170.10	-68,350,805.64	271,072,574.66

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

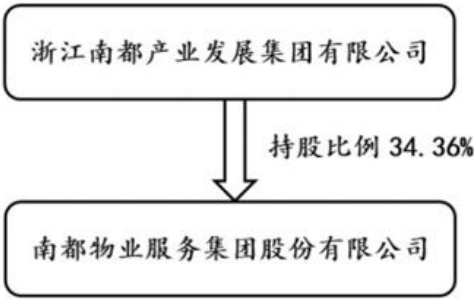
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						9,548	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						7,924	
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	39,400,000	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
中信建投证券股份有 限公司	2,725,237	2,728,637	1.45	0	无	0	国有 法人
上海中城年代股权投 资基金管理有限公司	-1,026,300	1,790,367	0.95	0	无	0	境内 非国 有法 人
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	1,103,907	1,420,697	0.76	0	无	0	其他

大家人寿保险股份有限公司—万能产品	1,086,200	1,086,200	0.58	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—中信保诚多策略灵活配置混合型证券投资基金（LOF）	979,800	979,800	0.52	0	无	0	其他
韩诚	0	840,000	0.45	0	无	0	境内自然人
胡宏伟	-	760,000	0.40	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						

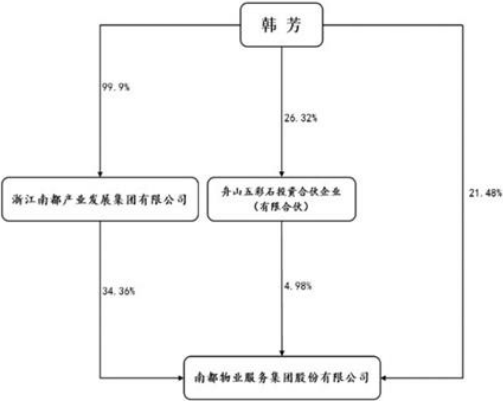
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 180,547.55 万元，同比下降 2.45%；实现营业成本 153,399.54 万元，同比下降 1.33%；实现归属于母公司净利润为 2,190.53 万元，同比下降 88.21%，总资产为 244,896.96 万元，同比下降 8.04%，其中归属于母公司所有者权益为 109,219.15 万元，同比下降 5.47%。

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