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：2023-003

|  |  |
| --- | --- |
| 投资者关系活动类别 | □特定对象调研 □分析师会议  □媒体采访 □业绩说明会  □新闻发布会 □路演活动  □现场调研 □网络会议  ☑策略会 □其他 |
| 参与单位名称及人员姓名 | 银河证券、上海递归私募基金、远希私募基金、华宝基金、招商证券、景顺长城 |
| 时间 | 2023年12月 |
| 地点 | 南都物业、上海金茂君悦大酒店 |
| 公司接待人员 | 董事会秘书：赵磊，证券事务代表：倪瑶，IR经理：黄澌佳 |
| 投资者关系活动主要内容介绍 | **Q:公司在外拓上的策略是怎么样的，对价格或整体利润方面会有底线吗，新接项目会有利润下降的情况吗？**  A：投资者您好!公司独立市场化运营多年，在市场竞标方面有丰富的经验，针对不同业态的外拓项目设定了差异化的承接标准。在当前市场竞争激烈、行业利润承压的情况下，公司新接项目相比往年在一定的程度上会出现利润率下降的情况，但公司始终秉承行稳致远的战略方针，坚持高质量、可持续发展，以项目良性运营为原则，通过社区增值服务开拓、科技替代人工等一系列降本增效手段，在项目接管后有效改善新接项目利润情况。  **Q:公司在招投标方面的竞争优势是什么？**  A:投资者您好！公司的竞争优势主要集中在以下几个方面：一是公司作为独立第三方物企，拥有20多年的市场化拓展经验，从服务方案设计、项目测算再到项目投标等各个环节经验丰富；二是公司是国内A股首家上市的物业服务企业，体系健全，规范化程度与市场认可度均较高；三是公司拥有全业态运营服务能力，服务意识强，人员响应度高，专业化程度高，具有综合设施管理、应急管理等的专业人才；四是在国企国资合作及公建类项目上，公司具有较为丰富的国资国企合作经验，能够切实了解并服务好公建类项目的客户需求。  **Q:公司现在外拓进度如何？**  A:投资者您好！公司前三季度外拓情况已在三季报时披露，截至2023年9月30日，公司累计总签约项目724 个，累计总签约面积8573.17万平方米，2023年1-9月公司新签物业服务项目72个，新签约面积约712.69万平方米。  **Q:麻烦介绍下公司持有安邦的情况，以及安邦护卫上市对公司2023年净利润有什么影响？**  A:投资者您好，南都物业2020年作为战略投资者入股安邦护卫，持有安邦护卫 403.2258万股股份，占其首次公开发行后总股本的3.75%。安邦护卫12月20日于上交所正式挂牌上市，发行价为19.10元/股。具体来看，安邦护卫上市对公司2023年财报的影响将基于其公允价值的变化而定，具体金额将取决于安邦护卫的市场表现及其股价走势。  **Q：公司过往分红和未来的分红计划能介绍一下吗？**  A：投资者您好！公司自上市以来每年分红率都在30%以上，公司管理层始终致力于以良好的业绩回报广大投资者。  **Q:受中融信托和地产应收账款的影响，公司是否对全年的业绩目标进行调整以及后续对于中长期的业绩增长是如何展望？**  A: 近年来受整体经济形势和房地产市场等宏观因素影响，物业行业从过去追求规模扩张到如今的高质量发展，回归到平稳发展的阶段。在这样的市场环境下，我司也在调整自身组织架构，梳理核心业务，从而应对行业变化及应收账款的影响。目前公司资产质量健康，中长期来看将持续稳健发展。  **Q:基础物业利润率下滑，后续毛利率会维持在什么样的水平？大概在什么时候能够看到毛利率改善？**  A: 因产业结构不同，各业态毛利也有所不同。整体来看，商写、住宅的毛利率相对城市服务、公建类项目高一些。随着整体经济形势和房地产市场等宏观因素影响，公司近年来新承接的项目超半数是城市服务、公建类，一方面是因为这类项目标的较大，同时也对公司标杆效应有一定的帮助。但由于该类项目毛利率低于住宅商写类项目的特性，使得公司基础物业板块整体毛利率在短期内呈现下滑的态势。未来公司将延续“一体两翼”业务战略，持续平衡整体业态结构与毛利率，在夯实并扩大物业基础服务规模的同时，进一步提升综合管理服务能力，完善两翼业务布局，加强三大业务板块协同，努力实现毛利率企稳。  **Q:中融信托3000万的最新进展？对全年业绩有怎样的影响？**  A: 投资者您好，公司目前经营正常，财务状况稳定，该事项不影响公司持续运营及日常经营资金需求。公司已积极联系各相关方，督促中融信托尽快向公司兑付投资本金及收益，尽最大努力保障公司利益，同时公司已经采取诉讼途径以最大程度减少公司的潜在损失。关于该理财产品后续相关进展公司会以公告形式进行披露，感谢您的关注！  **Q:应收账款的结构，绿地还会进行专项坏账计提吗？**  A：投资者您好，截止2023年半年度，公司应收账款账面余额为人民币72,067.67万元，整体账龄情况较为合理。具体而言，账龄在一年以内的应收账款占比为78.34%，1-2年的占比为12.01%，2-3年的占比为3.97%，3-4年的占比为2.69%，5年以上的占比为1.37%，总体风险可控。公司一直在密切关注绿地的财务状况和偿债能力。公司将按照会计准则的规定进行，根据最新的信息和风险评估来决定是否需要进一步的计提坏账准备金。  **Q:公司整个业态的结构现在是什么样的，未来对业态结构有什么规划吗？**  A：投资者您好，公司住宅和非住业态营收占比约为5:5。公司目前是住、商、城三大领域全业态布局，这几年也在不断丰富细分业态。从新签项目来看，商写、城市服务类非住业态占比较高。由于公司自身独立第三方物业企业属性，加上近年来房地产市场的影响，中短期内公司会更看好非住市场的市拓空间，但中长期来看，住宅仍然是公司的基本盘之一，尤其是规模型住宅、优质存量盘。从整体业态结构来看，公司住宅和非住宅项目还在齐头并进发展。  **Q:能简单介绍下公司招商运营业务吗？具体的收费模式是什么样的？**  A：投资者您好，公司持续推进“一体两翼”战略布局，招商运营业务属于两翼中资产板块的业务内容，在招商运营业务中，目前公司重点开发顾问咨询、一体化运营服务等轻资产业务，截至2023年上半年，已新签3个顾问咨询项目，分别为未来社区、社区商业、科创园业态。关于该业务的收费模式，不同项目可以采取不同的模式，主要包括年租金分成、固定服务费用等模式。  **Q:公司后续还有类似安邦护卫项目的开展计划吗？**  A：投资者您好，公司未来如开展类似项目将按照相关规定及时履行信息披露义务，感谢您的关注。 |
| 附件清单（如有） |  |