

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**  
**2025 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、 本公司董事会及董事、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

公司拟向全体股东每股派发现金红利0.2141元（含税）。截至2025年12月31日，公司总股本187,777,779股，扣除不参与利润分配的回购专用账户中已回购的股份2,290,500股，实际可参与利润分配的股数为185,487,279股，以此计算合计拟派发现金红利39,712,826.43元（含税），占本年度归属于上市公司股东净利润的比例40.01%。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

## 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	/

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
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	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	0571-87003086
传真	0571-88255592	0571-88255592	0571-88255592	0571-88255592
电子信箱	zhaolei@nacity.cn	niyao@nacity.cn	chenmm@nacity.cn	chenmm@nacity.cn

## 2、报告期公司主要业务简介

报告期内，物业行业在复杂多变的环境中持续发展步入关键转型期，行业规模扩张转向提质增效、精细化运营。在市场与政策双重驱动下，数字化、智慧化加速渗透，服务向社区增值等多元领域延伸，市场竞争趋于理性，行业整体迈向高质量发展。

### 1、政策端多维赋能提供转型引导

2025 年，物业行业在政策端迎来诸多变革与机遇，从国家顶层设计到地方具体举措，均对行业发展产生深远影响。2025 年中共中央办公厅、国务院办公厅联合印发的《提振消费专项行动方案》提出将物业服务纳入鼓励外商投资目录，为行业引入外资、拓展国际化空间创造条件。

此外，服务融合成为政策引导的重要方向。此前，国务院印发的《关于促进服务消费高质量发展的意见》，倡导“物业服务+生活服务”模式，养老、托育、餐饮、家政等业态与物业加强融合。中央首个养老服务纲领性文件明确“社区+物业+养老服务”路径，要求将社区养老服务纳入城市一刻钟生活圈，为物业企业开辟社区服务新场景。

市场规范方面，各地同步完善维修资金使用、车位管理、物业退出等细则，破解行业治理顽疾，推动行业从“价格竞争”向“价值竞争”转型。

### 2、市场端告别高速增长，聚焦质效提升

伴随房地产市场从增量开发步入存量经营时代，物业行业告别规模高速扩张阶段，迈入提质增效的调整期。据中指研究院的数据，截至 2024 年底，全国物业管理行业管理面积为 314.14 亿平方米，预计到 2029 年将增长至近 380 亿平方米，行业总营收规模已突破 1.7 万亿元，超越部分传统服务业，彰显出强劲的发展潜力；但行业增速明显放缓，百强企业管理面积均值同比增速为 2.18%，营收增速也降至 5% 以内，“存量时代”特征愈发显著，全面迈向质量与效益并重的新发展路径。

行业格局加速优化，许多企业退出低密度、高协调成本的项目，聚焦核心城市群，从追逐管理面积的“量变”转向深耕服务价值的“质变”。头部企业放缓外拓步伐，深耕在管项目提效，中小企业生存压力加剧，行业洗牌提速，整体朝着精细化运营、差异化服务的方向迈进，构建存量时代的核心竞争优势。

### 3、服务端提升品质多点发力

2025 年，物业企业在服务品质提升上积极作为，多维度探索突破路径，力求在“存量时代”契合业主不断升级的需求。服务模式创新上，“弹性定价”机制开始推行，物业企业提供详细服务清单，打破传统固定收费模式，业主按需选择并定价，既化解“质价不符”质疑，又为企业提供高品质服务奠定经济基础。同时，物业企业不断拓宽服务边界，将服务从维修、保洁等基础刚需，向新婚布置、宠物投喂、社区养老等多元场景延伸，打造更贴合需求的服务体系。

科技应用为服务品质提升提供了有力支撑，AI 摄像头、智能传感器、智慧服务平台等数字化设备应用，实现小区安全、设施设备运行的实时监测与高效管理。借助智能巡检设备、AI 客服、数字维保系统等工具，物业服务实现从被动转向主动预判、前置处置，提升了服务响应速度和质量。

尽管客户满意度行业均值受部分物业企业低价竞争策略影响，但标杆企业依托智能化技术赋能、多元化增值服务布局，客户满意度仍维持高位水平。

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”的服务理念，以“一体两翼·生态+科技”战略为引领，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

	2025年	2024年	本年比上年	2023年
--	-------	-------	-------	-------

			增减(%)	
总资产	2,648,656,529.98	2,448,969,585.01	8.15	2,662,952,276.21
归属于上市公司股东的净资产	1,190,877,110.27	1,092,191,541.47	9.04	1,155,435,848.26
营业收入	1,862,286,631.39	1,805,475,530.50	3.15	1,850,886,626.00
利润总额	163,518,104.79	47,301,699.31	245.69	254,506,867.64
归属于上市公司股东的净利润	99,249,593.84	21,905,280.58	353.09	185,767,199.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	45,469,591.89	40,831,663.31	11.36	70,200,627.54
经营活动产生的现金流量净额	105,160,063.63	178,516,479.47	-41.09	185,351,770.27
加权平均净资产收益率(%)	8.69	1.94	增加6.75个百分点	17.09
基本每股收益(元/股)	0.54	0.12	350.00	0.99
稀释每股收益(元/股)	0.54	0.12	350.00	0.99

### 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	452,521,197.16	461,211,199.39	455,502,887.42	493,051,347.42
归属于上市公司股东的净利润	29,483,128.01	100,464,598.00	24,517,581.78	-55,215,713.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	25,992,162.81	29,368,443.27	26,875,026.80	-36,766,040.99
经营活动产生的现金流量净额	-99,341,482.67	78,566,086.50	-109,462,981.49	235,398,441.29

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

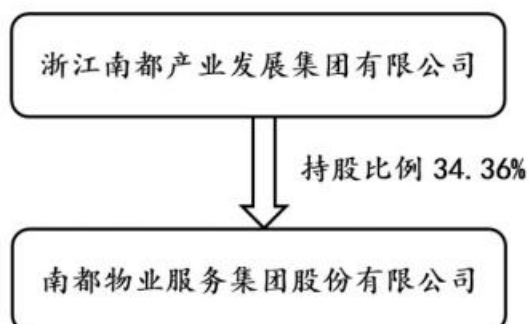
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					10,729		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					9,862		
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	16,000,000	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
隋永亮	1,088,200	1,088,200	0.58	0	无	0	境内 自然 人
吴嘉俊	877,300	877,300	0.47	0	无	0	境内 自然 人
韩诚	0	840,000	0.45	0	无	0	境内 自然 人
UBS AG	671,019	831,276	0.44	0	无	0	其他
严荷芳	785,300	785,300	0.42	0	无	0	境内 自然 人
J. P. Morgan Securities PLC—自	635,021	773,083	0.41	0	无	0	其他

有资金							
蔡敏		709,000	0.38	0	无	0	境内 自然 人
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p> <p>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。</p>						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

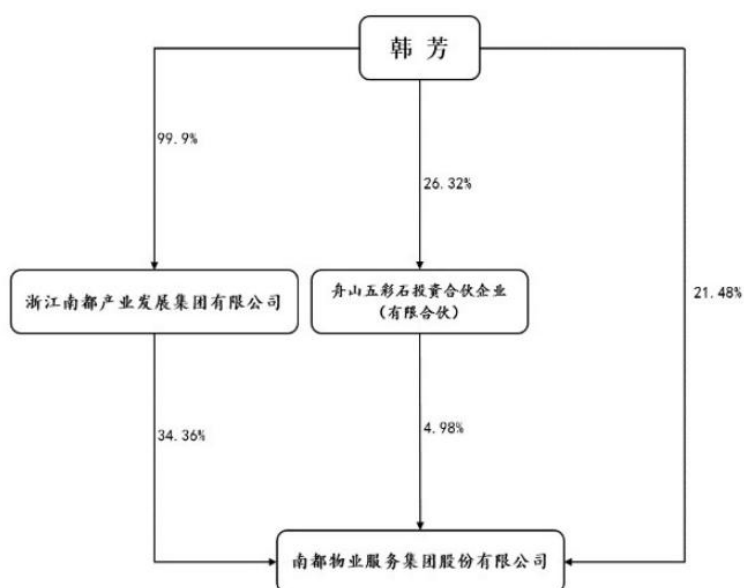
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 186,228.66 万元，同比上升 3.15%；实现营业成本 155,030.82 万元，同比上升 1.06%；实现归属于母公司净利润为 9,924.96 万元，同比上升 353.09%，总资产为 264,865.65 万元，同比上升 8.15%，其中归属于母公司所有者权益为 119,087.71 万元，同比上升 9.04%。

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