

所属行业 物业  
发布时间 2021年4月25日

## 南都物业（603506.SH）

### 非住宅业态助力面积增长， 营收表现却不尽人意

#### 核心观点：

截止2020年末，南都物业在管面积为7001.62万平方米，同比增长15.5%，增速较2019年上升6.2个百分点，其中，住宅项目在管面积为4812.93万平方米，占总面积的68.8%；非住宅项目在管面积2188.69万平方米。从行业来看，南都物业在管面积处于行业中游水平，但在管面积增速却处于行业靠后位置，主要是由于南都物业作为一家独立第三方物企，并无母公司的支持，只能依靠第三方外拓进行面积扩张，然而其对于收并购的热情却并不高涨。在管面积的加速扩张却没有推动南都物业营收及盈利能力的同步增长，2020年南都物业各项经营指标增速全面放缓，营收以及净利润增速的放缓主要和长租公寓业务的亏损有关。

#### 相关研究：

2020中国物业企业综合实力TOP100研究报告	20200820
2020中国上市物业企业TOP50研究报告	20200528
三大维度全面透视28家上市物企年中数据	20200902

#### 研究团队

唐卓

tz\_2580（微信号）

tangzhuo@ehconsulting.com.cn

李艳杰

lyjjob（微信号）

liyanjie\_yh@ehconsulting.com.cn

魏丽琴

weiliqingreen（微信号）

weiliqin@ehconsulting.com.cn

王都

Dwong5011（微信号）

wangdu@ehconsulting.com

汪晨

todayis\_winnie（微信号）

wangchen@ehconsulting.com

## 引言

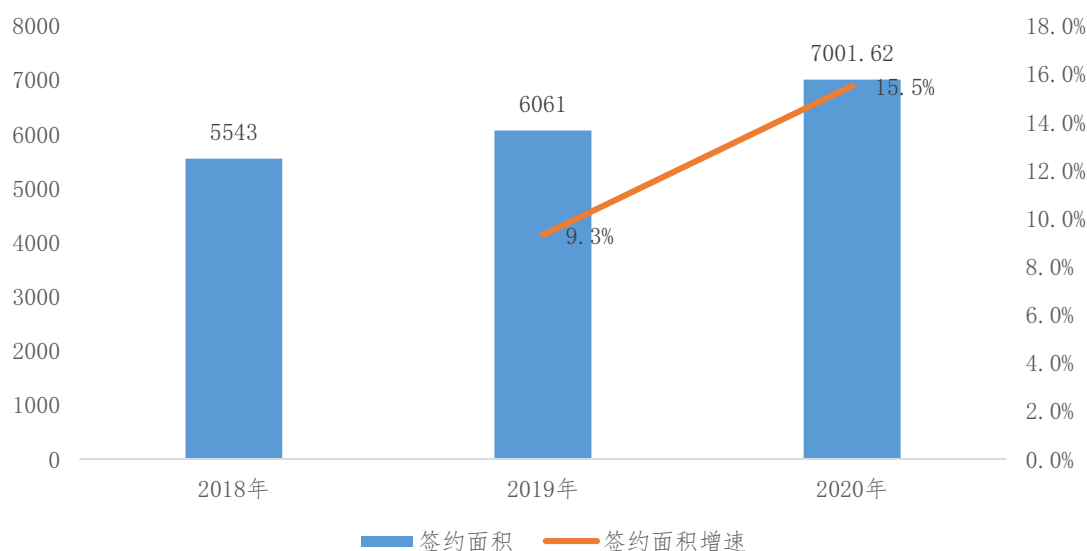
2020年4月23日,南都物业发布年度报告,据报告显示,截止2020年末,南都物业在管面积为7001.62万平方米,同比增长15.5%,其中,住宅项目在管面积为4812.93万平方米;非住宅项目在管面积2188.69万平方米。面积的增长主要得益于企业持续发力开辟新业态,从住宅、商企走向更多非住宅细分业态,并逐步夯实。

然而,在管面积的加速扩张却并没有推动南都物业营收及盈利能力的同步增长,2020年南都物业各项经营指标增速全面放缓,其营业收入为14.13亿元,同比增长13.6%,较2019年下降3.9个百分点;净利润为1.45亿元,较2019年增长20.8%,增速下降4.2个百分点。

### 一、在管面积位于行业中游,得益于新业态的开辟

截止2020年末,南都物业在管面积为7001.62万平方米,同比增长15.5%,增速较2019年上升6.2个百分点,其中,住宅项目在管面积为4812.93万平方米,占总面积的68.8%;非住宅项目在管面积2188.69万平方米。

图:2018-2020年南都物业在管面积及增速情况(万平方米)



数据来源:企业年报

从行业来看,南都物业在管面积处于行业中游水平,但在管面积增速却处于行业靠后位置,主要是由于:

南都物业作为一家独立第三方物企,并无母公司的支持,只能依靠第三方外拓进行面积扩张,然而其对于收并购的热情却并不高,自2018年上市以来,仅在上市当年收购江苏金枫物业,之后再无收并购事件发生。

在收并购高速发展的大环境下，众多物企均在布局长三角区域市场，而南都物业作为一家深耕浙江区域，重点布局长三角市场的物企，却将大量资金用于购买理财产品，错失发展机遇。

在无收并购支持的情况下，南都物业面积的扩张主要得益于公司持续发力开辟新业态，不再局限于住宅及商企。

2020年南都物业携手杭州运河集团、杭州旅游集团，以运河天地、杭钢工业旧址、夏衍影视文化特色街区等文旅项目为起点，探索“物业+商业文旅”市场；

携手之江城投以之江城投总部大厦及一系列安置房为起点，在资产+运营、空间+服务、投资+管理等多方位合作模式上探索之江板块未来社区建设；

携手陕西国金实业发展有限公司、西安秦岭阳光企业管理合伙企业，首次参与国企混合所有制改革，增资入股陕西国金现代生活服务有限公司，打造聚焦中高端商业、医院及园区的物业服务平台；

与普洛斯企业发展有限公司达成战略合作协议，围绕普洛斯在国内投资运营的仓储物流园区展开合作。

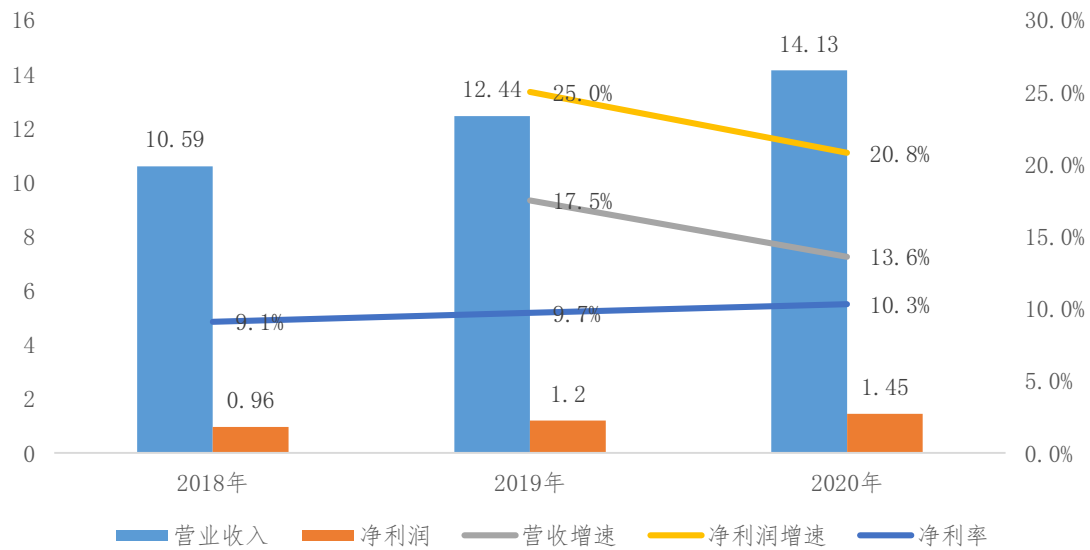
此外南都物业不断锻造内生市场竞争力布局非住宅，走向更多非住宅细分业态，2020年新中标：

- 洛阳京都肿瘤医院等医院类业态项目；
- 上海交通大学张江科学园、浙江大学校友总部经济园、菜鸟网络嘉兴物流园区等园区类业态项目；
- 浙江海洋大学、景德镇高级技工学校、芜湖市局人民警察培训学校等学校类业态项目；
- 江苏多地社区及街道等市政环卫类业态项目；
- 芜湖县高铁湾沚南站等交通枢纽类业态项目；
- 波司登商学院、德力西云栖创新中心、银泰城等商写类业态项目。

## 二、各项经营指标增速放缓，长租公寓亏损为主因

在管面积的加速扩张却并没有推动南都物业营收及盈利能力的同步增长，2020年南都物业各项经营指标增速全面放缓，其营业收入为14.13亿元，同比增长13.6%，较2019年下降3.9个百分点；净利润为1.45亿元，较2019年增长20.8%，增速下降4.2个百分点；净利率为10.3%。

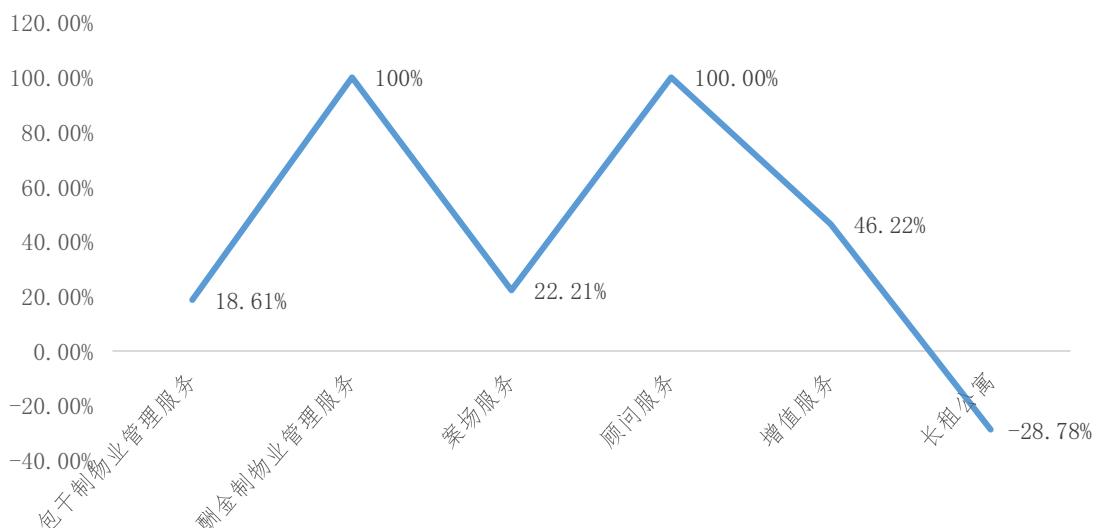
图：2018-2020年南都物业营业收入和净利润情况（亿元）



数据来源：企业年报

营收以及净利润增速的放缓主要和长租公寓业务的亏损有关，2020年南都物业长租公寓收入为0.29亿元，毛利率是所有产品中唯一的负值，亏损率为-28.78%。

图：2020年南都物业各业务线毛利率情况



数据来源：企业年报

这里主要是由于, 2020 年杭州区域的长租公寓爆雷事件频发, 大众对于这一地区长租公寓的认可度降低, 而南都物业作为一家深耕浙江区域的物企, 这类业务的经营情况必然会受到影响。

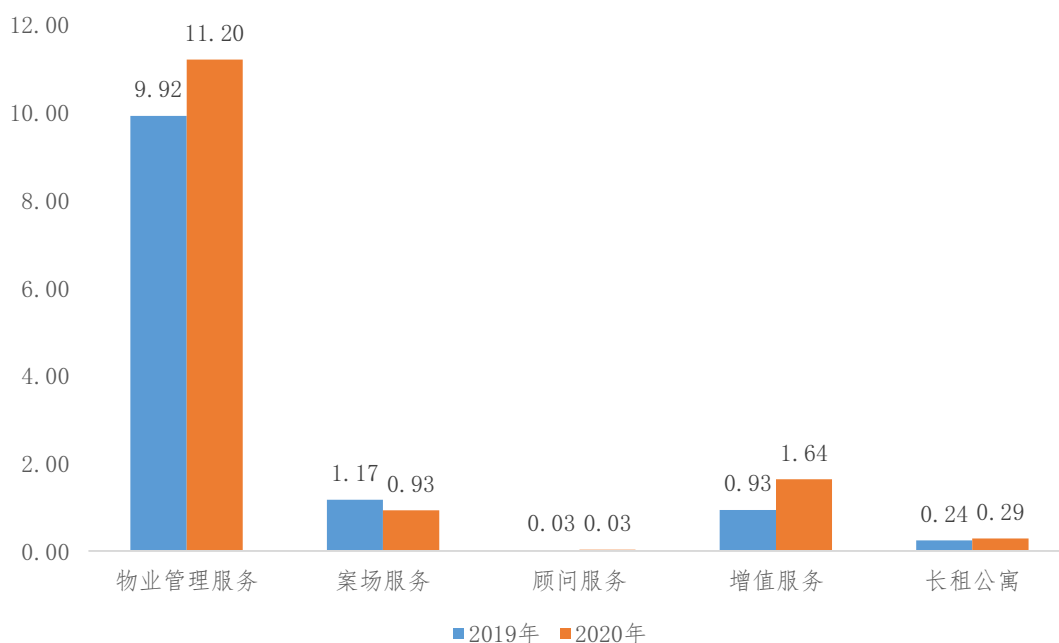
其实早在 2020 年上半年, 南都物业长租公寓产品就已经开始出现亏损, 因此, 在 2020 年 5 月举行的南都物业网上投资者交流会上, 南都物业也表示未来公寓租赁项目运营方大悦商业将向轻资产运营模式转型, 并明确其长租公寓项目为募投项目, 后续将不再增加新项目。

### 三、增值服务收入表现亮眼, 基于业务扩张及客户积累

南都物业的营业收入主要来自于五大业务板块, 分别是物业管理服务、案场服务、顾问服务、增值服务以及长租公寓, 其中

- 物业管理服务收入为 11.2 亿元, 其中包干制物业管理服务收入为 11.15 亿元, 酬金制物业管理服务收入为 0.05 亿元, 主要是由于企业加大浙江省外市场的开发力度, 2020 年新开拓了河北省的物业服务业务, 物业管理服务项目持续增加;
- 案场服务收入 0.93 亿元, 营业成本为 0.72 亿元, 毛利率为 22.21%, 这三项经营指标相较于 2019 年均有所下降, 和其案场业务量下降有着密切的关联;
- 顾问服务收入为 0.03 亿元, 占总营业收入的 0.3%;
- 增值服务收入为 1.64 亿元, 同比增长 75.6%;
- 长租公寓收入为 0.29 亿元, 较 2019 年增长 20.2%。

图: 2019-2020 年南都物业各业务线营业收入情况 (亿元)



数据来源: 企业年报

2020 年南都物业增值服务的收入已超过案场服务，成为其第二大收入来源，主要是因为企业基于物业服务规模的扩大及客户资源的积淀，持续优化各增值业务，消减疫情负面影响的同时创造盈利增长点。

例如，在疫情停工停业期间，旗下的乐勤清洁一方面进行清洁机器人试点，探索成本优化方案，另一方面利用自身资源优势，构划并上线“小南阿姨”家政服务产品，拓展收入来源，降低单一业务风险，与公司主业形成良好协同。

## 结语

南都物业作为一家独立第三方物企，营收和在管面积均处于行业中游水平，这一表现是值得肯定的。但是未来又将如何保证营收增长和面积拓展，对于企业来说是一个巨大的挑战。

对此，南都物业也在坚持“市场第一”的同时，整合内外部优势资源，多渠道并举，启动全员营销计划，加快全国市场拓展步伐。

与此同时，企业将持续实践新市场、新业态、新模式的“三新”突破，对战略进入城市进行资源整合及项目挖掘，持续开拓新的战略合作客户；加大力度推进对外合资合作及收并购业务落地达成，突破新的细分市场领域，提升公司发展规模与行业竞争力。

## 【免责声明】

本报告是基于嘉和家业认为可靠的已公开信息进行估算，公开信息包括但不限于国家统计局和各地统计局数据、公司公告及企业官网等多种途径，但嘉和家业不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因，本报告所载的内容、排名仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的数据可能会与企业实际情况有所出入。嘉和家业最初出具日后发出与本报告所载数据不一致的研究报告，或企业公布数据与研究数据存在差异，对此嘉和家业可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反映行业趋势和企业经营情况。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告版权仅为嘉和家业所有。未经嘉和家业书面同意，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若嘉和家业以外的机构或个人向其用户发放本报告，则由该机构或个人独自为此发送行为负责，嘉和家业对此等行为不承担任何责任。

如未经嘉和家业授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担，嘉和家业将保留随时追究其法律责任的权利。

## 【关于我们】

【嘉和家业物业服务研究院】是亿翰股份（837350）旗下聚焦物业领域的综合服务平台，专注于提供及时的物业行业资讯、深度的上市物企解读以及行业高端圈层活动，其多项研究成果已经成为资本界的重要参考依据，致力于塑造物业行业“第一”品牌影响力。



嘉和家业二维码