

所属行业

物业

发布时间

2021年8月25日

南都物业（603506.SH）**第三方物业的破局之路，
利率水平保持三年稳步增长****核心观点：**

2021H1，南都物业录得签约面积 7215.6 万平方米，上半年新签物业服务项目 63 个，新签约面积 389.43 万平方米；

上半年，南都物业取得营业收入 7.64 亿元；录得净利润 0.89 亿元，较 2020H1 增长 23.9%；毛利率及净利率均达到近三年的高峰，分别为 23.7%和 11.6%。

细分业务线来看，上半年南都物业的物业管理服务、增值服务、案场服务、公寓租赁、其他业务收入分别为 6.23 亿元、0.89 亿元、0.31 亿元、0.14 亿元及 0.02 亿元。受企业探索新业务影响，增值服务的毛利率降至 44.4%，公寓租赁仍呈累亏状态。

南都物业作为一家第三方物业管理企业，企业通过全委方式、同地方政府/地方企业合作方式积极拓得项目，致使在管面积及营收增速均保持稳定增长态势。业务线方面，企业于业绩报告中提出，未来将继续发力智慧物业建设、紧跟国家政策布局多样化增值服务。

相关研究：

2020 中国物业服务企业综合实力 TOP100 研究报告	20200820
2021 中国上市物业服务企业百强研究报告	20210528
逐鹿天下，上市物企平均增速超 40%，百亿营收阵容扩充至 4 家，行业格局未定，大发展仍在继续	20210402

研究团队**唐卓**

tz_2580（微信号）

tangzhuo@ehconsulting.com.cn

李艳杰

lyjfor1（微信号）

liyanjie_yh@ehconsulting.com.cn

王都

Dwong5011（微信号）

wangdu@ehconsulting.com.cn

范楚学

Ciyuan_（微信号）

fanchuxue@ehconsulting.com.cn

引言

8月23日,南都物业发布2021中期业绩报告:

2021H1,南都物业签约面积为7215.6万平方米,较2020年同期增长14.3%;营业收入及净利润分别为7.64亿元及0.89亿元,分别同比增长15.9%及23.9%。

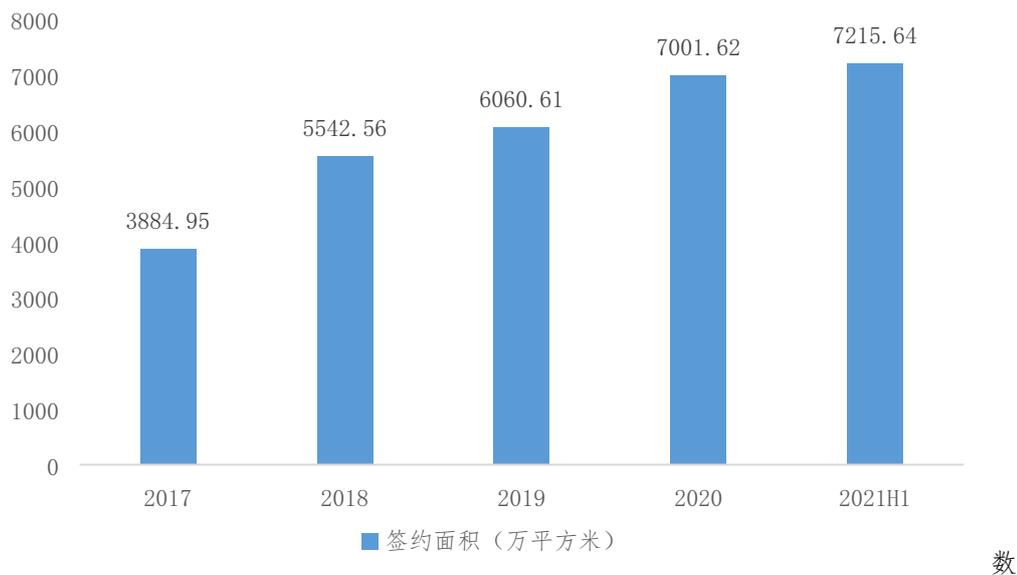
同独立第三方的物业管理企业相比,南都物业的利率水平较可观,2021H1企业毛利率及净利率分别为23.7%和11.6%(新大正:19.3%、8.3%)。

发布业绩报告当日,南都物业触及涨停。

一、内生外延并举、推动多业态均衡发展

2021H1,南都物业签约面积为7215.6万平方米,较2020年同期增长14.3%。从新签约项目看,上半年企业新签物业服务项目63个,新签约面积389.43万平方米,新签项目个数较上年同期增长70%,达到历年同期新高,保证公司经营规模稳步增长。

图:2017-2021H1南都物业签约面积



据来源:企业业绩报告

南都物业采取内生式和外延式并举的市场策略,实现开拓“新市场”、突破“新业态”、挖掘“新客户”。

其一,南都物业深耕杭州区域的同时,将服务范围进一步扩张至河南洛阳、安徽淮南、江苏扬州等新区;

其二,截至2021H1,南都物业总签约的项目中,非住项目的数量占比约55%,储备项目中,非住项目数占比已经达到68%。当前,企业的非住宅项目已覆盖优质办公商业、园区两类优势专业业态,另有场馆、园区、特色小镇、医院、城市服务等。

- 医院业态，南都物业于3月同洛阳京都肿瘤医院管理有限公司正式签订《洛阳京都肿瘤医院物业服务协议》，对外输出医院后勤服务的南都模式；

- 商办业态，南都物业凭借自身商办物业的较强优势及经验沉淀，新增签约瑞丰银行总部、嘉兴环球金融中心等写字楼业态；

- 产业园区业态，南都物业新签约浙江大学校友企业总部经济园，未来有望将以此为标杆，进一步布局城市服务、园区等业态。

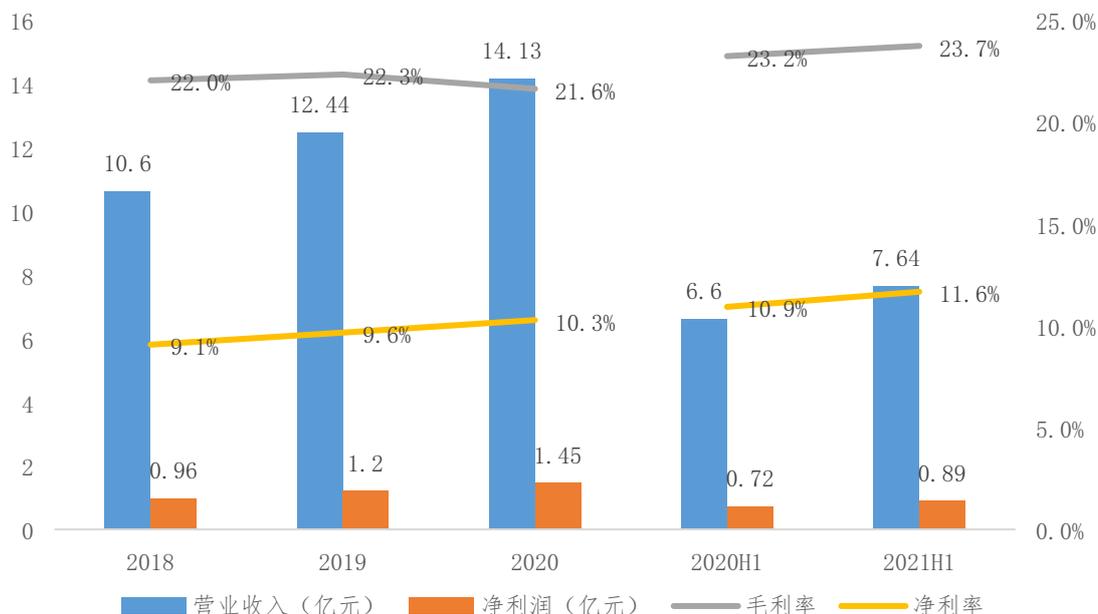
其三，南都物业加大战略合作，一方面通过增资入股方式建立新战略客户关系，如以自有资金135万元向国金现代生活服务进行增资，未来将依托该平台打通陕西城市服务市场；另一方面，企业通过前期建立的合资公司承接多个物业服务项目，如与杭州运河集团、杭州旅游集团合资设立的运河辰景子公司新接9个文旅物业项目，强化城市空间运营商战略布局。

南都物业作为一家第三方物业管理公司，新增项目面积容易出现较大的波动，未来，随着南都物业与当地政府及中小型开发商合作的推进，将会有一批新增项目流入企业，如积极参与各地城市推出的旧城改造、智慧社区管理、环卫一体化等，企业的拓展速度将保持稳定提升。

二、盈利能力稳定提升，多元业务协同并进

2017-2020，南都物业过去三年营业收入CAGR约20%，2021H1，企业营业收入增速保持在15%以上，为7.64亿元；录得净利润0.89亿元，较2020H1增长23.9%；毛利率及净利率均达到近三年的高峰，分别为23.7%和11.6%。

图：2018-2021H1 南都物业盈利情况

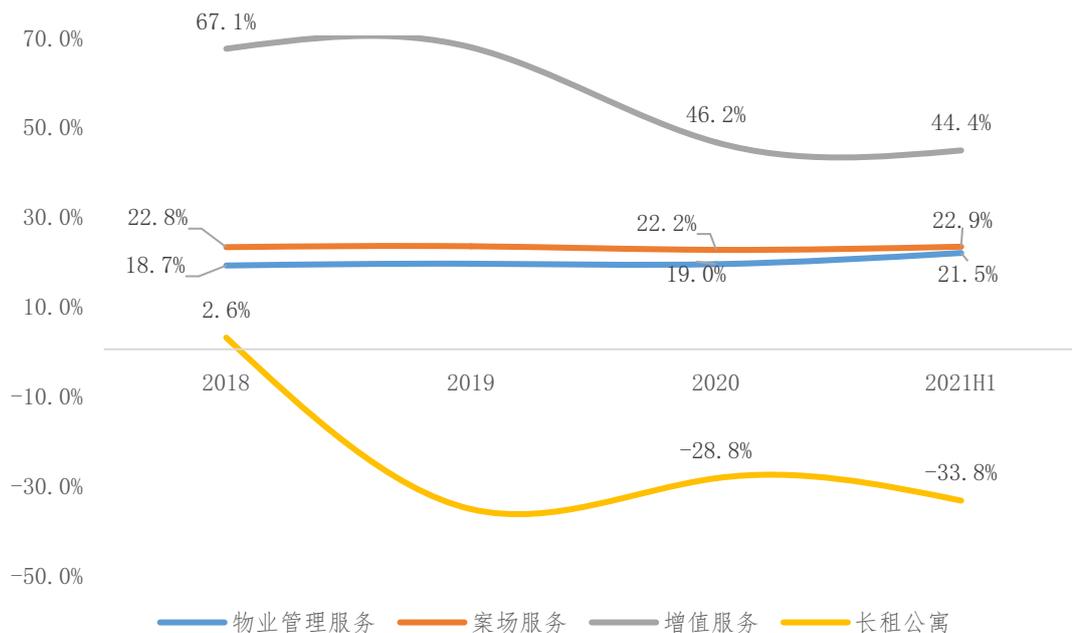


数据来源：企业业绩报告

上半年,南都物业毛利率及净利率并未受到社保政策影响,反而由于企业营业收入远高于成本增幅,致使企业毛利率有所提升;净利率稳中有升则由于企业加强业务调整和成本控制,管理效率的提升带来净利率的增长。

从各项业务的毛利率看,上半年,南都物业各项业务线毛利率保持稳定。但南都物业仍处于多元化业务探索阶段,企业的增值服务及长租公寓服务成本加快增长:2021年上半年企业增值服务及长租公寓服务成本达6807万,占主营业务成本11.7%。

图:2018-2021H1南都物业各业务线毛利率



数据来源:企业业绩报告

企业于2020年5月表示“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。2021年5月,大悦商业打造的“大悦群岛”品牌成功入选杭州市首批规模化住房租赁企业白名单,落实住房租赁资金监管管理政策。这也意味着,当前南都物业已打响旗下住宅租赁子品牌,长租公寓盈利能力将稳定提升。

南都物业亦将“大悦商业”的主营业务划分为“向存量资产提供全体系招商运营闭环服务”。业绩发布会上,南都物业管理层提出,未来企业将加大“大悦商业”在存量资产服务领域的投入,打造成为国内领先特色主题商业全程运营商。

从业务构成来看,2021H1,南都物业的物业管理服务、增值服务、案场服务、公寓租赁、其他业务收入分别为6.23亿元、0.89亿元、0.31亿元、0.14亿元及0.02亿元,分别占总收入的81.5%、11.6%、4%、1.8%及0.2%。其中,增值服务较2020H1增长79.6%,远高于其他业务增速。

这是由于自2019年起,南都物业升级发展战略,将增值服务从原先的“深入业主工作、生活的各类场景,配套多种增值服务产品”升级为“深化从基础物业服务向城市综合服务的全面转型升级”,并提供覆盖客户家政、养老、教育、健康、购物、中介等全周期社区生活的多元增值服务。

2018-2020, 南都物业增值服务收入 CAGR 为 54.5%, 毛利率水平随业务开展有所下降, 但依然保持较高位置: 2021 上半年, 收入占比 11.6% 的增值服务贡献近 22% 的毛利。其中, 企业零售服务收入同比增长 76%, 拎包入住业务同比增长近 200%, 家政业务同比增长 32%。

其中, 紧跟国家政策缓解养老难题, 南都物业将服务范围进一步扩大至养老领域, 企业于 7 月新成立杭州南都悦萱养老服务有限公司。企业的养老服务将以社区周边老年人为主, 依靠专业化、标准化、人性化服务运营老年活动空间。近日, 南都物业联合古荡街道打造的社区老年食堂已经试运营, 未来企业将在养老服务领域进一步布局养老公寓、养老空间等, 紧抓政策红利提升业务丰富性。

结语

2021 年是南都物业的“人文服务”提升年。上半年, 南都物业围绕该主题组建大运营平台以优化职能中心和业务单元的信息沟通、加大社区活动覆盖范围及力度为业主带来高品质服务体验。

下半年, 南都物业将继续保持稳中求进态势, 走出显示自身差异化特色的第三方物业之路。

【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