

所属行业 物业
发布时间 2022年9月5日

南都物业（603506.SH）

业绩稳步提升，持续推进全业态布局

核心观点：2022年8月25日南都物业发布上半年业绩公告，报告期内实现营业收入8.97亿元，同比增长17.4%，其中资产管理服务毛利率为3.01%，比2021年度提高37.8个百分点。截至报告期末，总签约面积约8306.87万平方米，较2021年中期的7215.64万平方米增长15.1%。

相关研究：

2022 中国房地产业 ESG 发展白皮书 物业服务篇	20220629
2021 中国物企超级服务力研究成果发布！	20211216
年报综述 “收并购+外拓”加码规模增长，核心指标稳健向好	20220412
年报综述 增长势能持续释放，营收长尾效应显现	20220414

研究团队

李艳杰

lyjfor1（微信号）

liyanjie_yh@ehconsulting.com.cn

王然

15632486298（微信号）

wangran@ehconsulting.com.cn

引言

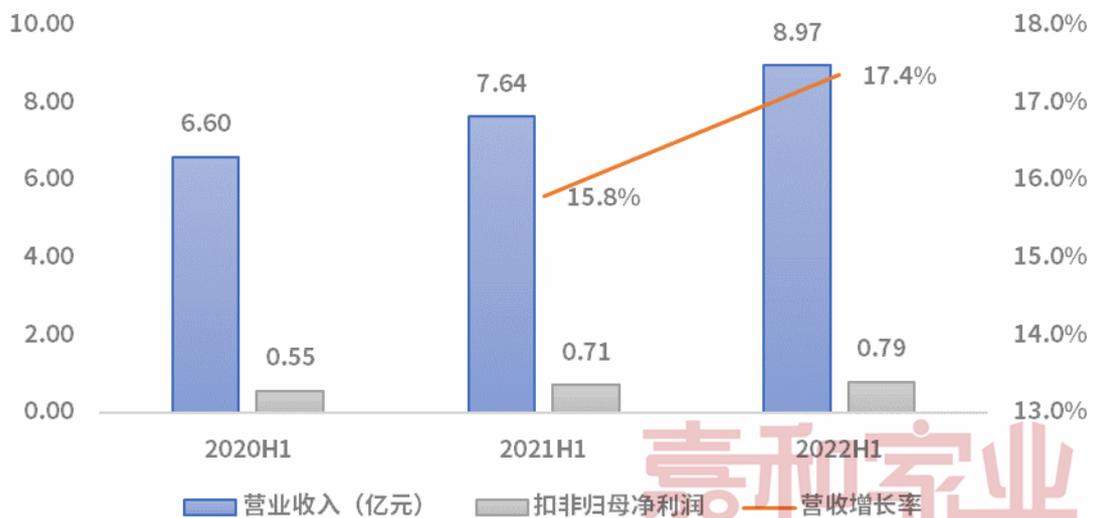
2022年8月25日南都物业发布上半年业绩公告，南都物业作为首家登陆A股的独立第三方物业服务企业，秉承行稳致远战略方针，围绕“一体两翼”发展战略，2022年上半年企业各项核心经营指标均实现稳健增长，管理规模继续攀升，持续推进全业态布局，自身全业态综合服务能力逐渐获得市场认可。

一、营收增长提速，盈利能力稳定

2022年上半年，南都物业规模持续扩张，实现业绩稳定增长。报告期内，南都物业实现营业收入8.97亿元，相较于去年同期的7.64亿元同比增长17.4%，增速提升1.6个百分点，在疫情大背景之下，营收速度仍然保持上升态势，得益于南都物业管理规模的持续扩张，为企业带来了可观的收益增量。

报告期内，南都物业实现扣非归母净利润0.79亿元，相较于去年同期增长11.11%，毛利率23.1%，净利率10.6%。公司近三年毛利率水平均在23%以上，净利率水平均在10%以上，整体盈利水平较为稳健。

图：2020H1-2022H1 南都物业营收与扣非归母净利润情况

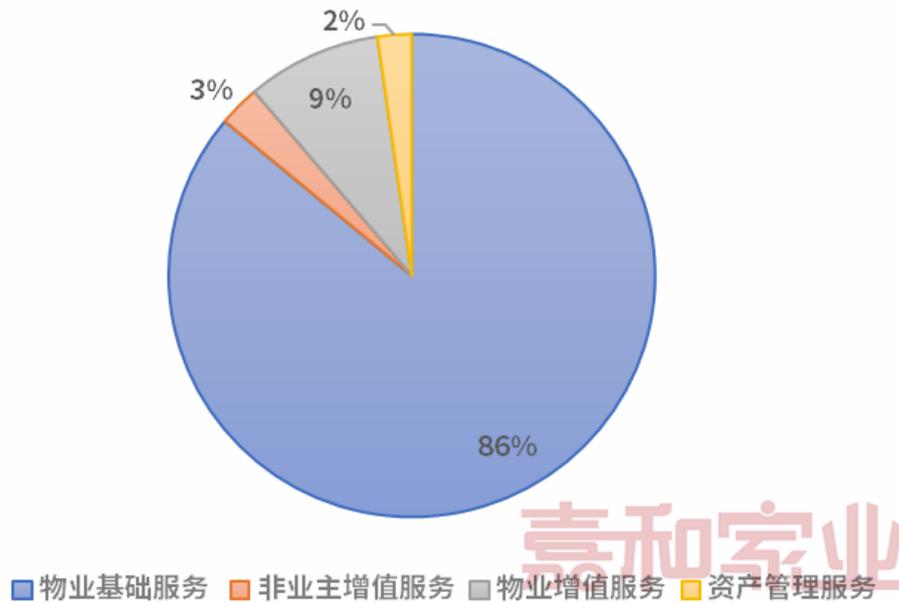


数据来源：企业半年报

分业务线来看，南都物业依然坚持“一体两翼”发展战略。报告期内，“一体”物业基础服务收入7.71亿元，毛利率20.42%，对整体收入的贡献比例为86.0%，是南都物业收入的主要来源。作为公司“两翼”的物业增值服务和资产管理服务的经营情况皆有所改善，其中2022年上半年，物业增值服务实现收入0.80亿元，毛利率为53.11%，比2021年度提高6.8

个百分点；资产管理服务收入 0.20 亿元，毛利率为 3.01%，比 2021 年度提高 37.8 个百分点。

图：2022H1 南都物业业务构成情况



数据来源：企业半年报

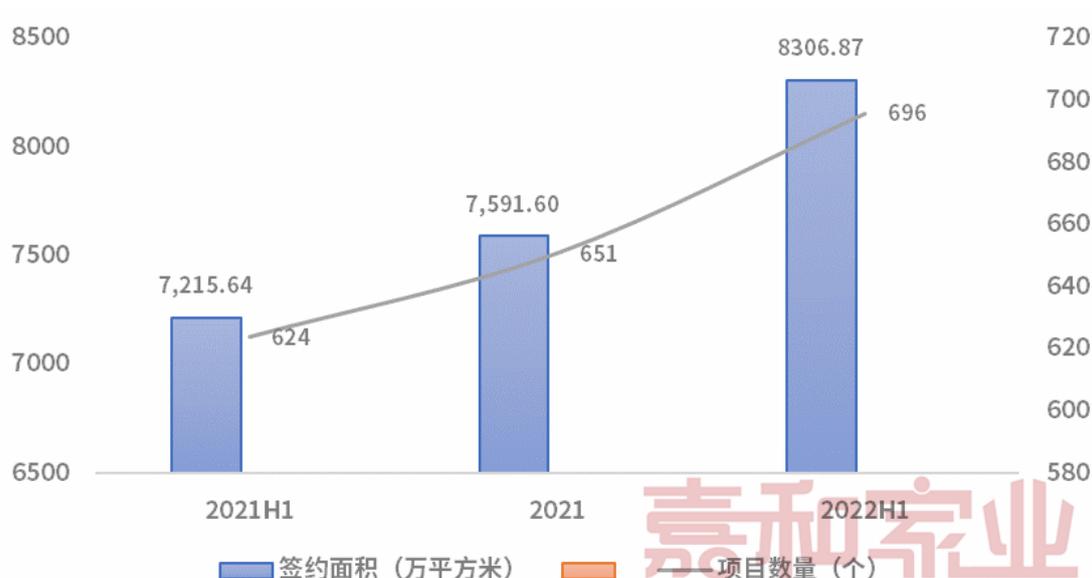
业务的改善离不开南都物业精准化的策略实施。在增值服务板块，南都物业进行针对性的产品创新，并在自营业务开展的同时，积极承接外拓项目，布局多元增值服务场景；在资产管理业务板块，对于投资回收周期长的项目采取谨慎态度；针对亏损项目，转变经营策略，及时止损；对酒店和公寓项目实行并轨管理，进一步推动两大板块持续降本增效；同时配备专业的运营团队，进而改善经营状况，提升整体经济效益。

二、规模不断拓展，业态持续丰富

作为独立第三方物业服务企业，南都物业依靠其二十多年的市场化项目拓展经验，在项目获取以及规模拓展方面持续表现良好。

从区域布局来看，2022 上半年，南都物业以提升已进驻城市项目密度，持续巩固长三角区域优势为重点进行市场拓展。截至报告期末，公司总签约项目 696 个，其中 2022 年上半年新增签约项目 61 个，总签约面积约 8306.87 万平方米，较 2021 年中期的 7215.64 万平方米增长了 15.1%；同时，企业继续深耕重点城市，在长三角区域的项目面积占比 85%，较 2021 年底上升 3 个百分点。

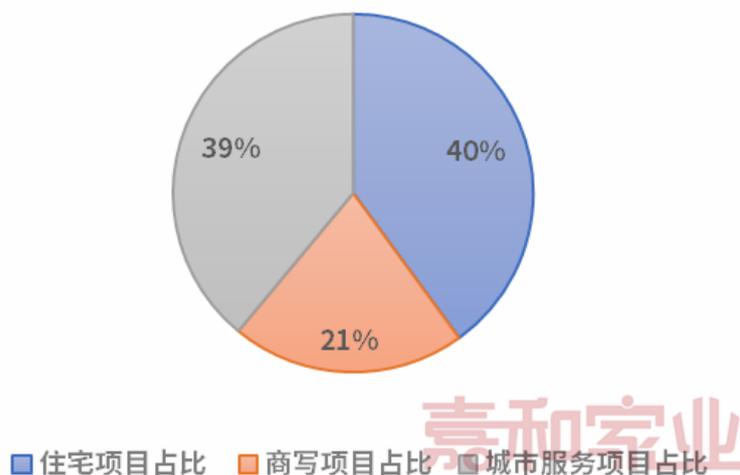
图：2021H1-2022H1 南都物业管理面积情况



数据来源：企业半年报

从业态分布来看，南都物业积极提升自身在非住领域竞争力，在上半年新增签约面积中，住宅项目占比 40%，商写项目占比 21%，城市服务项目占比 39%，新增非住面积达到了 60%，相较总签约面积中商写、城市服务项目占比 33%的比例大幅提升。

图：2022H1 南都物业新增项目类型占比情况



数据来源：企业半年报

收并购、战略合作依然是物企规模扩张、业务拓展最直接有效的重要手段之一，报告期内，南都物业对收购的普惠物业和中大物业进行并表，提升公司规模；并先后与中铁建城市开发有限公司、山东春泽华翰控股集团签署战略合作协议，进一步助力企业的全国化布局及多业

态业务的拓展。

随着政策的纷纷出台，城市服务热潮也逐渐被掀起，南都物业亦看好城市服务的广阔前景，积极外拓并取得了新的突破，中标多个代表性项目，包括杭州萧山机场航站楼、杭州火车西站站房、浙江乌镇战略合作等项目，其中浙江乌镇战略合作项目的整体服务总面积 125 万方，年合同额达 6000 余万元。

结语：

整体来看，2022 上半年南都物业实现收入稳健增长，在各业务领域积极探索创新，物业增值服务和资产管理服务经营情况的改善也让我们看到了南都物业策略调整的有效性，因此推测未来“两翼”对南都物业综合收入的贡献度会有所提高。南都物业规模稳步提升，并且在城市服务方面拿到了多个项目，更是丰富了自身业态构成，在城市服务热潮之下，未来南都物业的城市服务业务所占比重将会进一步上升。

【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