

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
2021 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、监事会及董事、监事、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

2021 年度利润分配预案：拟以公司 2021 年 12 月 31 日的总股本 187,777,779 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 3.4674 元（含税），派发现金红利总额为 65,110,067.09 元。当年现金分红数额占 2021 年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的 40%，剩余未分配利润结转下一年度。本次利润分配不进行资本公积金转增股本，不进行其他形式利润分配。上述利润分配方案经 2022 年 4 月 15 日召开的第三届董事会第二次会议审议通过，尚待公司 2021 年年度股东大会审议。

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	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	证券事务代表
姓名	赵磊	倪瑶	陈苗苗
办公地址	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
电话	0571-87003086	0571-87003086	0571-87003086
电子信箱	zhaolei@nacity.cn	niyao@nacity.cn	chenmm@nacity.cn

2 报告期公司主要业务简介

2021 年为我国物业行业发展 40 周年，也是“十四五”开局之年，虽受宏观经济气候与房地

产市场调控政策影响，今年从中央到地方均出台了一系列指导性政策、通知及发展建议为行业的快速发展创造了良好环境。物业公司仍在探索、延伸服务边界，行业整体处于快速扩张、规模发展的阶段。

1、政策频出激发行业发展潜力

从政策层面来看，随着 1 月份《民法典》正式实施，物业行业相关政策频繁出台贯穿 2021 年全年。2021 年初，住房和城乡建设部等部门《关于加强和改进住宅物业管理工作的通知》，明确物业服务企业开展养老、家政等生活性服务业务，可依规申请相应优惠扶持政策。随即 3 月份发布的政府工作报告及《“十四五”规划纲要》均多次提及物业管理行业，将包含物业在内的服务业作为加快生活性服务业品质化发展重要方向，进一步将物业管理作为城市治理、社会治理的重要组成部分。5 月，商务部办公厅等 12 部门发布《关于推进城市一刻钟便民生活圈建设的意见》，鼓励有条件的物业服务企业向养老、托育、家政、邮政快递、前置仓等领域延伸，推动“物业服务+生活服务”，提升消费便利化、品质化水平。在政策性文件指导下，物业服务逐步从幕后走向台前，不再只局限于对公共空间的管理，而是向着多业态、多元化服务发展的现代服务业转型升级。

2、城市化推进物业行业高速发展

“十四五”时期，我国仍将处于城市化进程发展较快的阶段。根据国家统计局数据显示，2021 年末，我国常住人口城镇化率为 64.72%，比 2020 年末提高了 0.83 个百分点。2021 年末，我国城镇常住人口达到 91,425 万人，比 2020 年末增加 1,205 万人；乡村常住人口 49,835 万人，减少 1,157 万人。而随着人民生活水平的提高和城市化进程的加快，激发人民对于生活质量及服务需求也在不断提高，推动物业企业跳出传统的服务模式，不断打破边界，拓展社区生活服务商业模式及服务内容，探索更多元的业务场景。

3、高增速目标推动行业并购活跃度持续上升

随着资本市场物业板块初具规模逐步受到关注，为提高市场认可度，2021 年多家上市物企纷纷提出未来 3-5 年高业绩增速目标，而规模扩张实现的迫切需求也驱动着并购市场加速。此外，受房地产市场调控政策影响，部分地产开发商为实现资金周转出售旗下物业企业，导致行业并购市场的标的增加，从中小物企向头部物企、上市物企等更多优质标的演变，反向加速了行业整合。据统计，截至 2021 年底，共有 29 家上市物业企业在全国 16 个省、直辖市实施了 53 起并购，并购交易总额达 355.88 亿元，为上年同期的 3.77 倍。其中主要为基础物业服务方面的并购为 35 起，交易金额达 313.84 亿元，为上年同期的 6.45 倍，行业整合加速明显。此外部分公司已从扩规模需求转向以拓展多元化业务为目的纵向收购，通过收并购向餐饮、家居装修、保险经纪和快递柜等多元领域，以此达到快速开展新的增值服务业务、提高市场服务竞争力的目的。

公司成立于 1994 年，是中国第一代、浙江省第一批注册成立的独立第三方物业服务企业，现为中国物业管理协会名誉副会长单位、杭州市物业管理协会常务副会长单位。公司一直以来以“创百年卓越服务企业”为愿景，秉承“智慧管理、人文服务”的服务理念，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，立志成为国内领先的城市运营综合服务商。

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、城市服务类等多业态服务场景，住宅包括多层住宅、高层住宅、排屋和别墅；商写包括商业、办公写字楼、产业园区等；城市服务包括学校、医院、文旅、场馆、交通枢纽、机场、环卫等。目前公司已实行由总部、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，致力于实现从基础物业服务到城市综合服务的全面转型升级，以满足客户需求为前提提供个性化专项服务，如社区零售、到家服务、美居服务、社区空间运营、餐饮、工程服务等，具体如下：

公司旗下悦都科技通过结合邻里中心线下服务场景与悦嘉家服务平台线上服务打造智慧服务平台与业主生活服务经济圈，为写字楼、园区等企业客户提供园区指引、新闻政策、场地预定、法律投融资服务、租赁服务等八大智能功能，为住宅业主提供“一键开门、物业缴费、邻居圈、社区公告、入室维修、公共维修、访客通行、邮包代管、家政服务、严选商品”等线上服务，逐步完善和打造生活服务的全链，为业主提供更美好的生活服务。

专业服务公司：公司陆续注册成立专业公司，输出“清洁”、“维修”、“装饰”、“餐饮”领域细分服务产品，满足未来物业场景下业主多元化服务需求。乐勤清洁，多年商办、园区清洁服务经验，为各类办公楼宇、商业综合体、园区提供标准化、精细化清洁服务产品，针对住宅项目推出“小南阿姨”家政服务品牌。乐勤楼宇，专业从事智能化设施改造，集约化实现社区、园区各类设施设备安全运行，并能快速响应业主的入室维修服务需求。乐勤装饰，基于智慧化住宅发展趋势，整合装饰行业上下游资源，承接园区、中高端住宅等装修装饰业务，实现业主空间规划、智能家居与便捷生活的完美融合。爱如餐饮，打造定位于以服务各类企事业单位、学校、医院、写字楼的餐饮服务、后勤配套服务等为核心品类的专业化、规模化、品牌化餐饮服务平台。

资产管理服务：资产管理业务主要分为产商运营、公寓运营、酒店运营三类业务等。公司旗下大悦商业公司以“产品+互联网+社群”为手段，打通存量资产行业的整个产业链条，以市场为依据构筑商业场景，深挖竞品及未来投资、消费客群，提供全体系招商运营闭环服务，立志成为国内领先特色主题商业全程运营商；依据客户不同居住、办公室、社交等需求推出“群岛”系列服务公寓、国际青年社区、托管式公寓、蓝领宿舍等产品，提供符合商旅需求、泛艺术爱好者社群交互需求的新场景——杭州西溪群岛君亭酒店。报告期内公司开始布局产业招商及商业招商业务，输出专业化招商运营服务，包括前期招商执行、开业筹备，到后期的商业运营、物业服务，未来还将进一步夯实公司在商业、产业园区类物业的竞争优势，形成产业协同效应。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	2,115,456,424.02	1,755,913,554.00	20.48	1,610,451,001.30
归属于上市公司股东的净资产	947,068,871.65	825,681,845.58	14.70	721,876,844.55
营业收入	1,592,917,103.97	1,413,474,554.67	12.70	1,244,468,462.57

归属于上市公司股东的净利润	162,770,875.12	137,872,207.71	18.06	113,930,766.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	119,010,084.39	106,701,435.55	11.54	82,463,645.72
经营活动产生的现金流量净额	191,028,341.42	124,670,675.16	53.23	192,693,003.60
加权平均净资产收益率(%)	18.44	17.89	增加0.55个百分点	16.81
基本每股收益(元/股)	0.87	0.73	19.18	0.85
稀释每股收益(元/股)	0.87	0.73	19.18	0.85

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	374,399,097.29	389,760,767.13	406,094,078.03	422,663,161.52
归属于上市公司股东的净利润	32,958,637.41	51,728,652.09	50,353,834.25	27,729,751.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	27,335,550.15	43,810,313.87	45,401,234.64	2,462,985.73
经营活动产生的现金流量净额	-38,700,224.90	86,217,347.12	-25,672,685.89	169,183,905.09

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

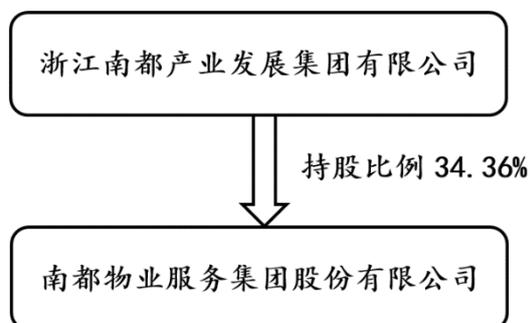
截至报告期末普通股股东总数(户)	7,173
------------------	-------

年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						7,320	
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 10 名股东持股情况							
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	18,436,379	64,527,327	34.36	0	质押	16,000,000	境内 非国 有法 人
韩芳	11,522,724	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）	2,673,276	9,356,465	4.98	0	无	0	境内 非国 有法 人
上海南都集团有限公司	2,414,286	8,450,000	4.50	0	无	0	境内 非国 有法 人
北京银泰置地商业有限公司	1,891,386	7,927,101	4.22	0	质押	5,383,051	境内 非国 有法 人
全国社保基金四一三组合	6,629,731	6,629,731	3.53	0	无	0	其他
中国农业银行股份有限公司—工银瑞信战略转型主题股票型证券投资基金	3,824,681	6,565,380	3.50	0	无	0	其他
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	804,762	2,816,667	1.50	0	无	0	境内 非国 有法 人
金涛	768,173	2,688,605	1.43	0	无	0	境内 自然 人
沈月华	2,319,384	2,500,097	1.33	0	无	0	境内

							自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至 2021 年 12 月 31 日，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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

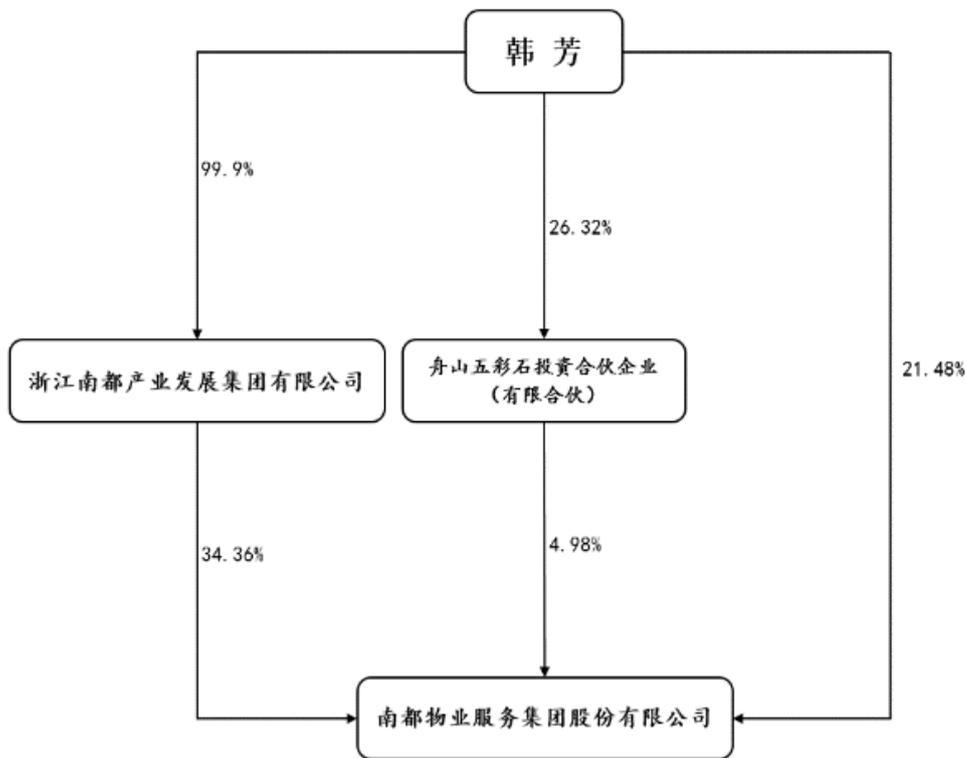
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 159,291.71 万元，同比增长 12.70%；实现营业成本 123,029.46 万元，同比增长 11.25%；实现归属于母公司净利润为 16,277.09 万元，同比增长 18.06%，总资产达 211,545.64 万元，同比增长 20.48%，其中归属于母公司所有者权益为 94,706.89 万元，同比增长 14.70%。

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