

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**  
**2022 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

2022年度利润分配预案：拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利3.097元（含税）。截至2022年12月31日公司总股本为187,777,779股，以此计算合计派发现金红利总额为58,154,778.16元，当年现金分红数额占2022年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的40.01%，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2023年4月24日召开的第三届董事会第九次会议审议通过，尚待公司2022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
姓名	赵磊	倪瑶
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
电话	0571-87003086	0571-87003086
电子信箱	zhaolei@nacity.cn	niyao@nacity.cn

### 2 报告期公司主要业务简介

2022 年，物业行业依旧坚守疫情防控第一线履行社会责任，彰显高效、专业服务水平。在房地产市场维稳、行业鼓励性政策频出背景下，物业行业持续追求扩大服务规模，同时努力探索拓宽服务空间、延伸服务范围，实现稳定增长。

### 1、良好的政策环境利好行业发展

物业行业作为重要的民生服务行业，凭借疫情防控期间的良好表现，社会价值正在被重塑。在中央发布的《“十四五”规划纲要和 2035 年远景目标纲要》中，多次提及物业管理行业，并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，进一步推动物业融入社区治理。此外，多项利好物业行业拓宽边界鼓励性政策发布。2022 年 1 月，国务院办公厅印发《“十四五”城乡社区服务体系建设规划》，全面推进城市一刻钟便民生活圈建设，引导市场、社会力量发展社区托育、养老等服务业态，鼓励发展社区物业、维修、家政、餐饮、零售、美容美发等生活性服务业；鼓励有条件的地方引进专业化物业服务，建立健全业主和物业服务企业双向选择机制。2022 年 2 月，国务院印发《“十四五”国家老龄事业发展和养老服务体系规划的通知》，支持物业企业发挥贴近住户的优势，与社区养老服务机构合作提供居家养老服务。在政策的推动下，物业行业逐步奠定社区治理中的核心地位，行业向管理更规范、业务更多元方向探索。

### 2、行业规模持续扩张

2022 年中央经济工作会议明确要确保房地产市场平稳发展，但短期内房地产市场调整压力仍然存在。根据国家统计局数据显示，2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，较上年同期下降 10.0%。商品房销售面积 13.60 亿平方米，较上年同期下降 24.3%。商品房销售额 133,308 亿元，较上年同期下降 26.7%。根据克而瑞物管研究数据显示，2022 年物业行业总规模为 353 亿平方米，较上年同期增长 3.22%；2022 年物业行业物管营收为 12437.2 亿元，较上年同期增长 4.5%。虽部分受房地产行业震荡影响，物业行业整体市场规模仍然保持稳健增长态势。

### 3、深化智慧社区建设提升服务水平

2022 年 5 月，民政部、中央政法委等九部门发布《关于深入推进智慧社区建设的意见》，提出了集约建设智慧社区平台、拓展智慧社区治理场景、构筑社区数字生活新图景、推进大数据在社区应用、加强智慧社区基础设施建设改造等推进智慧社区建设六个方面的重点任务。而在 2022 年 10 月党的二十大中也高频出现数字化、智能化等词。数字化时代背景下，作为基层社区的服务者，物业行业在推动智慧社区建设起着关键作用，如何加快智能化升级更好服务客户及提升管理效率更是行业在研究的课题。多家物业服务企业针对企业自身特点及需求利用互联网、物联网、大数据等技术打造智慧平台管理系统，以智慧化服务布局精细化管理，为客户提供更全面、多元化需求。

公司成立于 1994 年，是一家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、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“智慧管理、人文服务”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，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，围绕社区中的“人”与“房屋”，逐步完善和打造增值服务全链，为客户提供“5+N”社区零售、社区空间运营、到家服务、美居服务、中介租售、餐饮服务、工程服务等个性化专项服务。

公司旗下悦都科技公司，为悦嘉家社区服务平台提供线上智慧平台技术支持，配合各社区邻里中心等线下服务场景，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；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、租赁服务等智能功能。

近年来公司陆续注册成立了乐勤系列等专业公司，输出“清洁”、“维修”、“装饰”等领域专业服务，满足未来物业场景下业主多元化服务需求。其中，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。

**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。公司旗下悦郡商业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，立志成为国内领先的特色主题商业全程运营商。

住宿运营板块，依据客户不同居住、办公室、社交等需求，以“产品+互联网+社群”为手段，推出“群岛”系列服务公寓、国际青年社区、托管式公寓、蓝领宿舍等公寓产品。产商运营板块，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。

**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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	2,293,855,984.12	2,115,456,424.02	8.43	1,755,913,554.00
归属于上市公司股东的净资产	1,027,312,298.26	947,068,871.65	8.47	825,681,845.58
营业收入	1,846,729,692.99	1,592,917,103.97	15.93	1,413,474,554.67
归属于上市公司股东的净利润	145,353,493.70	162,770,875.12	-10.70	137,872,207.71
归属于上市公司	110,583,761.84	119,010,084.39	-7.08	106,701,435.55

司股东的扣除非经常性损益的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	156,088,703.98	191,028,341.42	-18.29	124,670,675.16
加权平均净资产收益率(%)	14.81	18.44	减少3.63个百分点	17.89
基本每股收益(元/股)	0.77	0.87	-11.49	0.73
稀释每股收益(元/股)	0.77	0.87	-11.49	0.73

### 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	414,670,311.37	482,146,853.71	480,755,782.72	469,156,745.19
归属于上市公司股东的净利润	37,625,918.04	52,759,892.53	52,268,945.80	2,698,737.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	33,907,253.19	45,142,871.64	45,522,279.88	-13,988,642.87
经营活动产生的现金流量净额	-43,122,076.16	116,388,485.36	-36,575,362.88	119,397,657.66

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

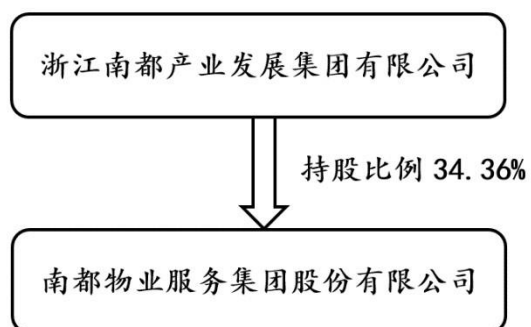
截至报告期末普通股股东总数(户)	7,821
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	8,646
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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	0	64,527,327	34.36	0	质押	27,000,000	境内 非国 有法 人
韩芳	0	40,329,534	21.48	0	无	0	境内 自然 人
舟山五彩石投资合作企业(有限合伙)	0	9,356,465	4.98	0	无	0	境内 非国 有法 人
全国社保基金四一三组合	761,840	7,391,571	3.94	0	无	0	其他
北京银泰置地商业有限公司	-1,354,800	6,572,301	3.5	0	无	0	境内 非国 有法 人
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	-2,164,500	4,400,880	2.34	0	无	0	其他
上海南都集团有限公司	-5,629,600	2,820,400	1.5	0	无	0	境内 非国 有法 人
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	0	2,816,667	1.5	0	无	0	境内 非国 有法 人
光大证券股份有限公司	1,211,827	1,211,827	0.65	0	无	0	国有 法人
肖小凌	-114,638	983,914	0.52	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 2022 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						

	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

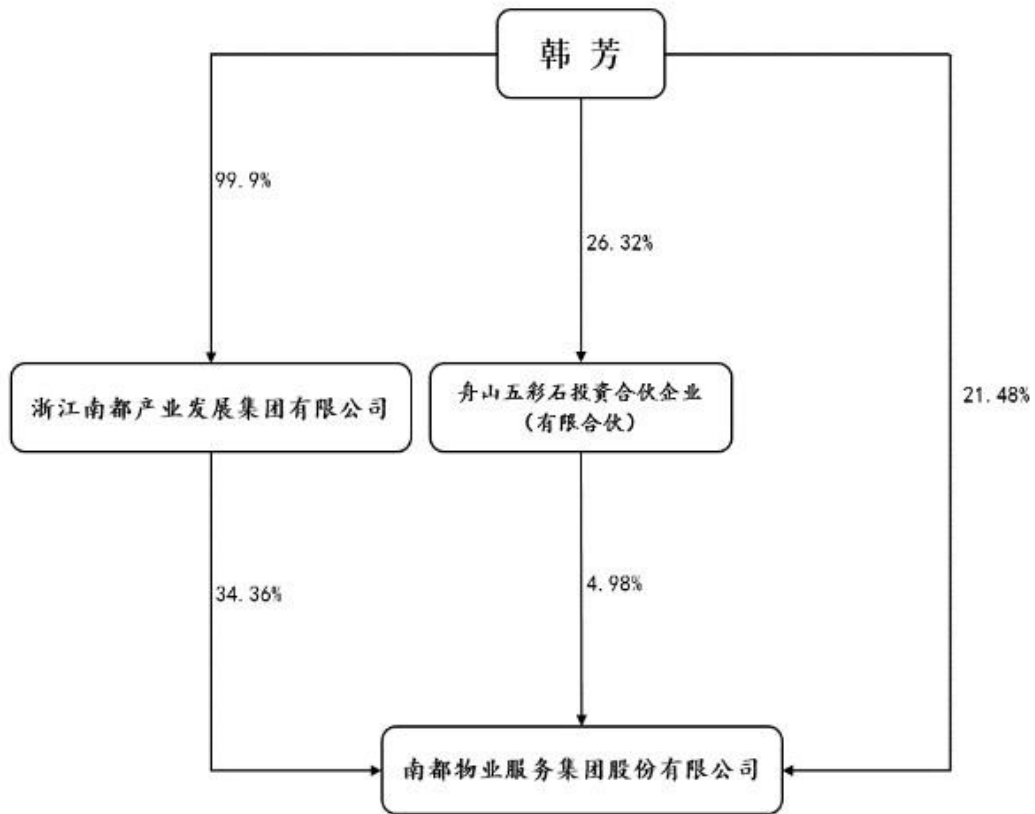
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 184,672.97 万元，同比增长 15.93%；实现营业成本 148,637.60 万元，同比增长 20.81%；实现归属于母公司净利润为 14,535.35 万元，同比下降 10.70%，总资产为 229,385.60 万元，同比增长 8.43%，其中归属于母公司所有者权益为 102,731.23 万元，同比增长 8.47%。

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