

公司代码：603506

公司简称：南都物业

南都物业服务股份有限公司
2018 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，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 本半年度报告未经审计。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本报告期内不进行利润分配或公积金转增股本。

二 公司基本情况

2.1 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	郑琪
电话	0571-88222678	0571-87003086
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
电子信箱	zhaolei@nacity.cn	zhengqi@nacity.cn

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	1,221,653,896.21	810,404,394.24	50.75
归属于上市公司股东的净资产	589,453,636.83	283,374,124.11	108.01
	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	48,400,476.33	33,484,720.40	44.54
营业收入	468,552,831.77	375,067,962.74	24.92
归属于上市公司股	42,406,105.24	35,661,815.86	18.91

东的净利润			
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	37,947,216.96	34,783,753.18	9.09
加权平均净资产收益率(%)	7.85	14.84	减少6.99个百分点
基本每股收益(元/股)	0.43	0.60	-28.33
稀释每股收益(元/股)	0.43	0.60	-28.33

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)				8,658		
截止报告期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	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
浙江南都房地产服务有限公司	境内非国有法人	34.36	35,454,575	35,454,575	无	0
韩芳	境内自然人	21.48	22,159,085	22,159,085	无	0
舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙)	其他	4.98	5,140,915	5,140,915	无	0
北京银泰置地商业有限公司	境内非国有法人	4.50	4,642,858	4,642,858	无	0
上海南都集团有限公司	境内非国有法人	4.50	4,642,857	4,642,857	无	0
郑勇强	境内自然人	1.50	1,547,619	1,547,619	无	0
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	境内非国有法人	1.50	1,547,619	1,547,619	无	0
金涛	境内自然人	1.43	1,477,255	1,477,255	无	0
中国工商银行股份有限公司—交银施罗德优势行业灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.39	1,434,447	0	无	0

中国建设银行股份有限公司 —交银施罗德阿尔法核心混 合型证券投资基金	其他	1.30	1,344,446	0	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		截至 2018 年 6 月 30 日，公司实际控制人为韩芳女士，直接持有公司 21.48%的股权，通过浙江南都房地产服务有限公司间接持有公司 34.36%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 1.14%的股权，合计持有公司 56.98%股份，为公司实际控制人。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无				

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

报告期内，公司秉承“让生活更美好”企业使命，坚守“客户第一、诚信、专业、协作、激情、敬业和创新”的七色花文化核心价值观，严格管理，锐意进取，实现公司在业务规模、品牌推广、资本市场、并购融合和长租公寓等多方面的多重进展。

1、业务规模扩大，品牌知名度提升

报告期内公司实现营业收入 468,552,831.77 元，同比增长 24.92%，其中实现主营业务收入 467,445,013.15 元。此外，公司实现归属于上市公司股东的净利润为 42,406,105.24 元，同比增长 18.91%，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 37,947,216.96 元，同比增长 9.09%。

公司通过内涵式增长以及外延式扩张的方式，不断扩大管理规模。截止 2018 年 6 月 30 日，公司（含金枫物业）累计总签约项目 392 个，累计总签约面积 4994.96 万平方米。

在中国指数研究院举办的 2018 中国物业服务百强企业评选中，公司名列全国 19 位。

2、成功收购江苏金枫物业

2018 年 6 月 15 日，江苏金枫物业服务有限责任公司完成股权转让的工商变更登记，公司取得金枫物业 70%股权，成为金枫物业控股股东。

金枫物业成立于 1997 年，是中国物业管理协会会员单位、苏州市物业管理协会理事单位、常熟市物业管理协会会长单位，列中国指数研究院发布的“2018 年中国物业服务百强企业”第 63 位。管理项目类型包含住宅、写字楼、政府公建、环卫标段等。

本次股权收购，符合公司以江浙沪为中心，进行全国化布局的战略发展规划，有利于公司进一步扩大经营规模，提升企业市场竞争力。

3、公寓租赁服务业务稳步推进

大悦资产 2017 年投入运营的 MOMA 服务公寓和 JUNGLE 国际青年社区平均出租率在 90%以上，受到了市场的认可。2018 年 2 月，大悦资产入选成为杭州市首批住房租赁试点企业培育名单。

同年 5 月，大悦资产与中国建设银行股份有限公司下属子公司建信住房服务（浙江）有限责任公司共同投资设立杭州建信大悦住房服务有限公司（以下简称“建信大悦”）。建信大悦将基于大悦资产的业务开发、运营体系和管理经验，借助建信住房服务（浙江）有限责任公司在浙江省内建行网点的布局（除宁波外）、房源获取、金融资源等优势，为客户提供房屋租赁、社区服务等一站式住房租赁服务。

同年 7 月，大悦资产荣获杭州透明售房网评选的“深受市民喜爱公寓品牌”称号。2018 年开工建设的 JUNGLE 运河店和欢乐城店预计先后将于 9、10 月份左右投入运营，西溪 PARK 项目也进入施工阶段，预计于 2018 年底或 2019 年初试运营。

4、资本市场实现突破

2018 年 2 月 1 日，公司成功登陆上海证券交易所主板，成为物业管理行业第一支 A 股，实现物业管理行业资本化的重要突破。借助资本市场新的平台，公司将不断扩大市场份额及收益规模，增强创新发展的活力和动力。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用