

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
2020 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	陈苗苗
电话	0571-87003086	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	chenmm@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	1,740,847,987.83	1,610,451,001.30	8.10
归属于上市公司股东的净资产	755,601,793.31	721,876,844.55	4.67
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增

	(1-6月)		减(%)
经营活动产生的现金流量净额	9,284,909.92	65,431,033.89	-85.81
营业收入	659,972,206.19	584,912,167.28	12.83
归属于上市公司股东的净利润	67,996,626.74	56,039,726.64	21.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	54,961,434.81	42,569,316.36	29.11
加权平均净资产收益率(%)	9.06	8.47	增加0.59个百分点
基本每股收益(元/股)	0.51	0.42	21.43
稀释每股收益(元/股)	0.51	0.42	21.43

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)		5,215				
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集团有限公司	境内非国有法人	34.36	46,090,948	46,090,948	无	0
韩芳	境内自然人	21.48	28,806,810	28,806,810	无	0
舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	4.98	6,683,189	6,683,189	无	0
北京银泰置地商业有限公司	境内非国有法人	4.50	6,035,715	6,035,715	质押	6,035,715
上海南都集团有限公司	境内非国有法人	4.50	6,035,714	6,035,714	无	0
郑勇强	境内自然人	1.50	2,011,905	2,011,905	质押	2,011,905
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	2,011,905	2,011,905	无	0

金涛	境内自然人	1.43	1,920,432	1,920,432	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	1.43	1,912,154	1,912,154	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	1.28	1,716,140	1,716,140	无	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至2020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					

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

2020年上半年,公司秉承“智慧管理、人文服务”的服务宗旨,围绕“城市空间运营商 智慧场景服务商”战略赋能城市生活服务,积极构建提升核心经营竞争力,稳步推进各项经营管理工作,实现经营规模、品牌价值持续增长。

1、强化区位优势布局全国,业务规模持续提升

报告期内,公司业绩保持稳步提升,实现营业收入65,997.22万元,较上年同期增长12.83%,实现归属于上市公司股东净利润6,799.66万元,较上年同期增长21.34%。截至2020年6月30日,公司累计总签约项目530个,累计总签约面积约6310.33万平方米,2020年1-6月公司新签物业服务项目37个,新签约面积约294.19万平方米,重点拓展已进驻省市,强化公司区域优势,加速京津冀布局,首进河北省,全国化拓展再下一城;公司积极拓宽细分市场赛道,助力城市公共空间服务,新中标夏衍影视文化特色街区、杭钢基地、西安高科智慧产业园、江苏多地社区及街

道市政环卫、芜湖县高铁湾沚南站等多个非住宅项目。

2、坚守物业本源，提升服务品质

公司以业主需求为导向，不断提高服务质量，报告期内制定“悦家计划”品质提升目标，从基础业务品质与社区服务活动两大板块出发，针对社区生活中的硬件设施提升与软性服务关怀，优化品质检查考核指标，提出“30分钟响应机制”，进一步提升客户响应度、解决问题效率及应急能力，始终使业主满意度达到高水平。2019年公司推出“南都管家 2.0”升级模式后广受业主好评，其试点项目业主满意度均较前期明显提升。报告期内公司完成写字楼、园区类项目南都管家体系搭建，为未来管家模式向多业态延伸，覆盖更多项目奠定坚实基础。

3、聚焦赋能战略客户，加速城市空间布局

继2019年与之江城投集团、建信住房服务的战略合作模式落地成功，依托全业态综合服务能力，公司积极持续推进平台输出，加快合作模式异地复制。公司与多家战略伙伴达成深度合作，合资成立江西国信南都商业管理有限公司，围绕景德镇市市国资运营投资控股集团有限责任公司、景德镇国信城市运营发展有限公司多领域产业资源在景德镇市城市运营领域开展合作，推动“瓷都”经济社会发展、产业结构升级；合资成立南都悦通（杭州）智慧物业服务有限公司、合资成立南都悦通（杭州）智慧物业服务有限公司、南都（嘉兴）智慧物业服务有限公司、南都正和（山东）物业服务有限公司等合资公司，重点拓展浙江、安徽、山东等区域市场，综合合作方的项目资源及产业优势，以及南都物业多年来积累的城市空间运营服务能力优势，形成“资源+管理”的深度绑定，双方共同打造符合区域特色的城市空间运营平台，实现全国化布局战略的举措逐步深化。

4、市场认可度、品牌价值进一步提高

防疫期间，公司第一时间成立总部防控专项小组，全国“一盘棋”推动抗疫工作有序进行，针对不同业态前瞻性制定《疫情防控操作手册》，明确防控标准，启动封闭式严控管理；一线员工切实做好秩序维护、公共部位和设施清洁消杀、人员排查隔离等防疫举措；总部、战区、项目、防疫部门和街道社区五方联动快速响应，全方位为业主生命安全构起了一座防火墙。与此同时，依托公司智慧园区建设成果，旗下悦生活服务平台迅速推出“守候菜篮子”计划，由基地直供的安全、新鲜蔬菜水果与生鲜，为杭州区域服务项目提供无接触派送服务。

切实有效的防疫成果，多次受到市、区政府部门通报表扬，数百封的表扬信、千余份的捐赠物资，从业主和业委会的手中传递至项目。科学有温度的防疫举措，引来了包括《环球时报》、《乐居财经》、浙江电视台等国内外一线主流媒体、省市电视台、及行业协会平台报道，成为疫情中首次被国际新闻媒体报道的物业服务企业。

2020年上半年，在中国指数研究院、中国房地产 TOP10 研究组主办的 2020 中国物业服务百强企业研究及评选中，公司百强排名更进一步，荣获“2020 中国物业服务百强企业”综合排名第 15 名，“2020 中国产业园区物业管理优秀企业”、“2020 中国特色物业服务领先企业-保障房服务”三个奖项；在中国物业管理协会与上海易居房地产研究院中国房地产测评中心联合主办的 2020 中国房地产及物业上市公司测评中，公司荣获“2020 物业服务企业上市公司十强经营绩效领先企业”；在易居企业集团克而瑞主办的 2020 第四届地新引力峰会物业管理论坛中，公司荣获“2020 中国物业服务力 50 强”；在主流财经媒体《经济观察报》主办的 2020 蓝筹物业百强峰会中，公司荣列“2020 蓝筹物业百强企业”榜单，荣获“卓越投资价值企业”称号。

5、科技驱动智慧社区建设加速

2019年，浙江省政府工作报告首次提出“未来社区”，围绕社区居民生活链的需求，把以人为本、改善民生作为出发点和落脚点，建设社区中脑，上连城市大脑，下接家庭小脑，打造未来社区数字平台，其理念与公司“智慧管理 人文服务”的服务宗旨高度契合，公司积极参与未来社区规划运营，链接“城市大脑”，2020年上半年与海康威视签订战略合作协议，在产品与业务两大板块进行合作，链接智能硬件产品与平台系统，助推未来社区智能生活服务平台建设，赋能基础物业服务

工作及智慧楼宇、智慧产业园区、AI 业务创新等方面合作；与杭州中房信息科技有限公司达成战略合作，在系统架构整合、数据治理、信息化建设领域进行深入探索，持续优物业数字化的运营平台，提升物业管理的数字化转型速度。

为向业主提供更安全、便捷、高效的服务体验，公司与支付宝展开深度合作，在支付宝 APP 内正式上线“悦嘉家”小程序，全新升级线上服务模式，延续原有 APP 内物业缴费、入室及公共维修的功能，免去了实地缴费或手机复杂操作的环节，同时融合小区通行码、城市健康码至“一码通”页面，未来将持续完善小程序功能，融入更多业主居家生活场景。

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

企业会计准则变化引起的会计政策变更

(1) 公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存留益及财务报表相关项目金额。

1) 执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项目	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
预收款项	202,715,971.96		-202,715,971.96
合同负债			202,715,971.96

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
