证券代码:002041 证券简称:登海种业 公告编号:2018-030

山东登海种业股份有限公司

2018 半年度报告摘要

一、重要提示

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,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
王凤荣	独立董事	因公出国	李玉明
李相杰	独立董事	因公务	王莉
毛丽华	董事	因公务	王元仲

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	登海种业	股票代码	002041
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	原绍刚	鞠浩艳	
办公地址	山东省莱州市城山路农科院南邻	山东省莱州市城山路农科院南邻	
电话	0535-2788926	0535-2788889	
电子信箱	dmb@sddhzy.com	dmb@sddhzy.com	

2、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	296,454,118.74	450,387,883.73	-34.18%
归属于上市公司股东的净利润(元)	33,837,345.96	121,367,203.20	-72.12%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	34,290,303.38	118,631,054.11	-71.10%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-205,378,406.88	-130,534,084.63	
基本每股收益(元/股)	0.0385	0.1379	-72.08%
稀释每股收益(元/股)	0.0385	0.1379	-72.08%
加权平均净资产收益率	1.20%	4.43%	-3.23%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	3,725,320,901.19	4,445,988,733.36	-16.21%
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,793,435,488.50	2,805,358,142.54	-0.42%

3、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数	47,311	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	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	质押或冻结情况 股份状态	数量
莱州市农业科学院	境内非国有法人	53.19%	468,108,155		质押	76,000,000
李登海	境内自然人	7.33%	64,512,765			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	2.02%	17,795,900			
中国工商银行股份有限公司-东方红新动力灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.21%	10,663,789			
莱州市高新投资有限责任公司	国有法人	0.98%	8,601,265			
毛丽华	境内自然人	0.93%	8,183,809	6,137,857		
中国银行股份有限公司-华安新丝路主题股票型证券投资基金	其他	0.75%	6,600,000			
招商银行股份有限公司-东方红京东大数据灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.69%	6,104,089			
华夏基金-农业银行-华夏中证金融资产管理计划	其他	0.66%	5,792,900			
银华基金-农业银行-银华中证金融资产管理计划	其他	0.65%	5,757,500			
上述股东关联关系或一致行动的说明	李登海为公司控股股东莱州市农业科学院的实际控制人,毛丽华为公司控股股东莱州市农业科学院的股东,其他股东之间是否存在关联关系或一致行动未知。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

种业种植业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第4号——上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

报告期内,受玉米种子行业种子库存量大、品种同质化、价格竞争激烈;套牌假冒侵权及违法经营的种子冲击市场;农业供给侧结构性改革力度加大,继续调减玉米种植面积等多重因素叠加影响,玉米种需求量和销售价格明显下降,公司业绩大幅下滑。上半年实现营业收入29,645.41万元,较上年同期下降34.18%;实现归属于上市公司股东的净利润3,383.73万元,较上年同期下降72.12%。其中母公司实现营业收入15,416.60万元,较上年同期下降48.39%;实现净利润49,691.89万元,较上年同期增长296.71%。

其他工作完成情况如下:

1.玉米新品种审定及现有品种扩区审定取得新进展。报告期内,公司自主研发的自主研发的玉米新品种"登海657"、"登海615"通过安徽省品审会四类作物专业委员会初审并予以公示。

2.强化种子生产与加工过程质量控制,确保种子质量;全面推进自控生产基地建设和承包经营,进一步降低生产成本和确保种子安全。

3. 新建、扩建及技改项目达到设计预期

登海高新技术研发中心自2015年开工建设,截至本报告期末已完成投资3,065.25万元,工程进度达81.22%;报告期内投资389.78万元,用于伊犁加工厂、青铜峡加工厂项目建设,工程进度分别达到91.53和80.14%。

4. 产业改组、合作、整合速度不断加快

为进一步发挥区部优势,加快新品种的推广速度,广纳社会上科研育种、营销等方面的专业人才,报告期内,公司完成对新设立的登海润农和登海鲁西2个控股子公司的投资。

5.2018年上半年申请植物新品种权3项,全部为玉米品种;2018年上半年获得授权植物新品种权0项。截止到2018年上半年公司累计获得授权植物新品种权118项。

6.2018年上半年申请国家发明专利0项;累计获得专利11项,其中发明专利5项。

7. 报告期末,销售退回总额1,073.44万元,此金额在预计退货范围内,涉及的品种全部为玉米种。

2、涉及财务报告的相关事项

(1)与上一会计期间财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上一会计期间财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2018年1月至6月,本公司先后设立登海润农、登海鲁西2家子公司,本期将上述子公司纳入合并财务报表范围。

山东登海种业股份有限公司

董事长:陶旭东

2018年8月26日

证券代码:002041 证券简称:登海种业 公告编号:2018-028

山东登海种业股份有限公司第六届董事会第十七次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

山东登海种业股份有限公司(以下简称"公司")第六届董事会第十七次会议通知于2018年8月16日以传真、电子邮件方式发出,2018年4月26日上午8:00在公司培训中心三楼会议室召开。会议应参会董事11人,实际参会董事8人,独立董事王凤荣因公务出国未能出席本次会议,委托独立董事李玉明代为行使表决权;独立董事李相杰因公务未能出席本次会议,委托独立董事王莉代为行使表决权;董事毛丽华因公务未能出席本次会议,委托董事王元仲代为行使表决权。会议召开的程序符合《公司法》和《公司章程》的规定,会议合法有效。

会议经参会董事审议和表决,形成如下决议:

一、审议通过了《公司2018年半年度报告及其摘要》,赞成票11票,反对票0票,弃权票0票。

详见2018年8月28日登载于巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的《公司2018年半年度报告》及2018年8月28日刊登在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)、《中国证券报》和《证券时报》的《公司2018年半年度报告摘要》。

二、审议通过了《关于山东登海种业股份有限公司平罗分公司对外转让土地使用权的议案》,赞成票11票,反对票0票,弃权票0票。

详见2018年8月28日登载于巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的《山东登海种业股份有限公司平罗分公司对外转让土地使用权的公告》。

三、审议通过了《关于山东登海种业股份有限公司青铜峡分公司拟出售供种站资产的议案》,赞成票11票,反对票0票,弃权票0票。

董事会授权公司总经理根据当地市场行情,就出让土地、房屋价格同购买方协商,出售青铜峡分公司9处供种站的资产,全权代表公司办理出售事宜并签署相关合同及文件。

详见2018年8月28日登载于巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的《山东登海种业股份有限公司拟出售青铜峡分公司供种站资产的公告》。

特此公告。

山东登海种业股份有限公司

董事会

2018年8月28日

证券代码:002041 证券简称:登海种业 公告编号:2018-029

山东登海种业股份有限公司第六届监事会第十七次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

山东登海种业股份有限公司(以下简称"公司")第六届监事会第十七次会议于2018年8月26日上午10:30在山东登海种业股份有限公司培训中心三楼会议室召开;应参会人员5人,实际参会3人,监事唐世伟因公出差,韩水连因事请假,董事会秘书原绍刚列席参加,会议召开程序符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议合法有效。

会议经参会监事审议和表决,形成如下决议:

一、审议通过了《公司 2018年半年度报告及其摘要》,赞成票3票,反对票0票,弃权票0票。

经审核,监事会认为董事会编制和审核《公司2018年半年度报告及其摘要》的程序符合法律、行政法规和中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、审议通过了《关于山东登海种业股份有限公司平罗分公司对外转让土地使用权的议案》,赞成票3票,反对票0票,弃权票0票。

三、审议通过了《关于山东登海种业股份有限公司青铜峡分公司拟出售供种站资产的议案》,赞成票3票,反对票0票,弃权票0票。

特此公告。

山东登海种业股份有限公司

监事会

2018年8月28日

证券代码:000863 证券简称:三湘印象 公告编号:2018-066

三湘印象股份有限公司

2018 半年度报告摘要

一、重要提示

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,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

□ 适用 √ 不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	三湘印象	股票代码	000863
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	罗筱溪/女士	邹诗弘/女士	
办公地址	上海市杨浦区逸仙路333号	上海市杨浦区逸仙路333号5楼	
电话	021-65364018	021-65364018	
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com	sxgf000863@sxgf.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	894,393,133.50	878,288,856.77	1.83%
归属于上市公司股东的净利润(元)	37,031,646.64	92,564,651.65	-59.99%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	25,983,659.65	72,537,311.67	-64.18%
经营活动产生的现金流量净额(元)	962,745,404.92	-1,445,376,116.19	
基本每股收益(元/股)	0.03	0.07	-57.14%
稀释每股收益(元/股)	0.03	0.07	-57.14%
加权平均净资产收益率	0.58%	1.45%	-0.87%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	13,417,375,872.44	13,069,907,457.31	2.66%
归属于上市公司股东的净资产(元)	6,151,993,941.55	6,388,011,884.24	-3.69%

3、公司股东数量及持股情况

单位:股

报告期末普通股股东总数	27,206	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	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	质押或冻结情况 股份状态	数量
上海三湘投资控股有限公司	境内非国有法人	20.31%	280,630,218	0	质押	212,392,934
黄辉	境内自然人	12.62%	174,408,302	174,408,302	质押	166,392,308
黄卫枝	境内自然人	10.97%	151,609,659	0	质押	151,600,000
Impression Creative Inc.	境外法人	6.52%	90,103,846	90,103,846		
上海观印向投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	4.06%	56,050,000	56,050,000		
钜洲资产管理(上海)有限公司	境内非国有法人	2.78%	38,461,538	38,461,538	质押	10,958,462
李建光	境内自然人	2.23%	30,769,231	30,769,231	质押	30,769,231
芮永祥	境内自然人	2.18%	30,150,000	0	质押	30,000,000
上海中鹰投资管理有限公司	境内非国有法人	2.17%	30,000,000	0	质押	29,999,999
兴业全球基金-上海银行-兴全定增111号特定多客户资产管理计划	其他	1.99%	27,453,846	27,453,846		
上述股东关联关系或一致行动的说明	三湘控股实际控制人黄辉与黄卫枝系亲兄妹关系。公司未知其他股东之间是否存在关联关系,以及是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市,且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

(1)公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
三湘股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券	16三湘债	112363	2019年03月23日	59,384.8	7.25%

(2)截至报告期末的财务指标

单位:万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	54.57%	51.40%	3.17%
总资产	1,341,737.59	1,306,990.75	2.66%
归属于母公司股东的净资产	615,199.39	638,801.19	-3.69%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA利息保障倍数	1.28	2.16	-40.74%
EBITDA全部债务比	0.04	0.06	-1.59%
利息保障倍数	1.01	1.74	-41.95%
现金利息保障倍数	7.32	-6.33	
营业收入	89,439.31	87,828.89	1.83%
息税折旧摊销前利润	21,284.99	23,867.53	-10.82%
经营活动产生的现金流量净额	96,274.54	-144,537.61	
投资活动产生的现金流量净额	-18,771.28	-10,386.97	
筹资活动产生的现金流量净额	-45,751.53	94,784.14	-148.27%
期末现金及现金等价物余额	75,389.74	39,723.42	89.79%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

(一)宏观经济与行业政策

2018年注定是旅游产业和文化产业发展历史上具有转折意义的一年,在经历了"产业洗礼期"、"智慧洗礼期"、"互联网洗礼期"和"全域洗礼期"后,旅游产业将迎来"文化洗礼期"。两会后,国务院正式组建"文化和旅游部",此举将在国家机构和行业主管部门设置上进一步有力推动文化与旅游的产业融合,有望实现政策制定一体化和政策落地的高效化。与此同时,国内旅游市场的持续健康、稳定发展将为文化旅游产业的转型、升级奠定坚实的产业基础。

2018年上半年在坚持"房子是用来住的、不是用来炒的"基调的前提下,各地按照"加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居"的要求,遵循"因城施策、分类调控"的原则,积极落实地方主体责任,继续实行差别化调控,建立健全长效机制,促进房地产市场平稳健康发展。

(二)报告期内经营情况

(1)文化业务

报告期内,公司顺利实现了《腾冲火山》(暂定名)项目的签约,并实现了海上丝绸之路重要文化项目-《又见马六甲》成功公演。与此同时,《归来三峡》、《归来遵义·长征之路》、《最忆韶山冲》、《印象太极》、《印象滇池》等五部演艺作品进入全面制作阶段,为公司文化板块业务保持健康、稳定增长奠定坚实基础。进入上市公司平台后的观印象已基本形成文化演艺业务市场化拓展、企业化运营的发展模式。

报告期内,公司在不断提升演艺编创的同时,也在不断加强观印象运营管理团队的人才培养工作。报告期内,观印象在紧锣密鼓推进《归来三峡》制作的同时,也全面承接了项目公司艺术团的组建、管理及运营工作。通过与项目方加强合作,整合观印象的品牌优势和资源优势进行市场推广,观印象将从IP授权模式、轻资产经营模式逐步向轻、重相结合的运营模式推进。

作为中国"一带一路"众多重大投资中首次由国家领导人见证签约的文化项目,《又见马六甲》7月7日正式公演,是观印象系列首次走出国门,以"文化使者"的身份在海上丝绸之路上讲述中国与世界文化交融的故事,展示中国文化自信,充分彰显了中国软实力。

(2)房地产业务

1)房地产销售情况

报告期内,公司开发建设的房地产项目合计实现销售面积约2.48万平方米,销售金额约12.26亿元。

报告期内,公司主要在售项目如下:

单位:万平方米

项目名称	可供出售面积	2018半年度预售面积	销售金额(亿元)	2018半年度结算面积	报告期末剩余可售面积	报告期末累计结算面积	上市公司权益比例
上海三湘海尚城(上海宝山)	18.49	0.11	0.35	0.11	3.3	14.89	100%
三湘七星府邸(上海杨浦)	2.68	0.21	1.47	0.10	0.24	2.34	100%
三湘海尚云邸(上海崇明)	19.42	0.83	2.83	0.44	13.86	4.48	100%
三湘海尚福邸(上海浦东)	4.92	1.14	7.52	0.84	3.78	0.84	100%

备注:表中所述面积包括地上及地下面积。

2)房地产出租情况

报告期内,公司房地产项目主要出租情况如下表所示:

产权归属	项目名称	权益比例	可租面积(万平方米)	已租面积(万平方米)	未租面积(万平方米)	出租率(%)	本期累计收缴租金(万元)
上海湘海房地产发展有限公司	三湘世纪花城一期、二期	100%	1.75	1.74	0.01	99.43	471.36
上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	三湘商业广场	100%	2.09	2.09	0	100	432.79
上海城光置业有限公司	三湘四季花城	100%	0.77	0.76	0.01	98.7	411.12
上海湘源房地产发展有限公司	上海三湘海尚城	100%	1.37	1.37	0	100	224.19
上海湘南置业有限公司	三湘海尚名邸	100%	0.17	0.17	0	100	43.39

3)土地拓展情况

根据公司战略,公司地产开发未来业态将由纯地产开发商转向综合地产商,加强文化+地产的协同融合,结合国家和地区的政策有计划的增加土地准备。报告期内土地储备情况见下表"房地产项目开发情况"。

4)房地产项目开发情况

报告期内,公司新开工项目、在建项目、竣工项目的项目开发情况如下:

项目公司	项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	预计总投资金额(万元)	实际投资金额(万元)	项目状态	上市公司权益比例
杭州三湘印象置业有限公司	海尚观邸	37,352.00	120,657.7	340,392.00	292,348.75	在建	100%
上海湘骏置业发展有限公司	三湘海尚福邸	18,517.00	56,781.18	181,384.00	158,944.70	竣工	100%
上海湘盛置业发展有限公司	三湘印象名邸	13,965.00	53,799.81	238,646.10	224,964.81	在建	100%
三河市湘德房地产开发有限公司	三湘森林海尚城	361,631.00	1,179,303.00	541,898.14	108,781.94	在建	50.49%
上海湘鼎置业有限公司	三湘海尚云邸	199,810.80	197,662.92	199,831.00	222,344.90	一期竣工、二期在建	100%

5)工程建设情况

截至本报告期末,主要在建及竣工项目工程建设情况如下:

"三湘海尚云邸"(崇明)二期2018年上半年在建面积约7.15万平方米,结构封顶,二次结构完成100%,项目工程进展顺利。

"三湘印象名邸"(浦东前滩)2018年在建面积约5.38万平方米,结构封顶,二次结构完成70%,项目工程进展顺利。

"海尚观邸(杭州江干)"2018年上半年在建面积约12.07万平方米,土方已全部开挖完成,地下车库大部分已完成,部分楼栋施工至10层,具备销售条件,项目工程进展顺利。

"三湘森林海尚城(河北燕郊)"规划建筑面积117.93万平方米。YJ2011-015号地块建筑面积16.86万平方米,已取得四证。YJ2011-014号地块建筑面积15.75万平方米,分两期开发,均取得四证,其中一期已完成部分地下室及车库的建设工作。YJ2011-016、YJ2011-017、YJ2011-018、YJ2011-019号地块目前正在图纸深化设计阶段。

6)截至本报告期末,公司债权融资情况

序号	借款单位	借款到期日	借款起始日	贷款余额(万元)	融资成本区间(2018.1.1-2018.6.30)	融资途径
1	上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	2022.11.15	2012.11.16	10,050.00	5.88%	银行贷款
2	上海城光置业有限公司	2032.11.19	2018.1.2	15,950.00	5.145%	银行贷款
3	上海湘海房地产发展有限公司	2023.6.20	2013.9.4	10,500.00	5.88%	银行贷款
4	上海湘虹置业有限公司	2021.12.18	2013.3.19	24,400.00	4.9%	银行贷款
5	上海三湘海农资产管理有限公司	2020.2.15	2015.8.27	99,950.00	5.1686%	信托融资
6	上海湘鼎置业有限公司	2021.1.31	2016.3.29	18,000.00	4.9875%	银行贷款
7	上海湘盛置业发展有限公司	2021.7.2	2017.1.10	80,000.00	4.75%~5.9%	银行贷款
8	上海三湘文化发展有限公司	2022.9.24	2017.9.25	115,000.00	5.8%	银行贷款
9	杭州三湘印象置业有限公司	2021.1.30	2018.2.1	85,000.00	4.9875%~5.4625%	银行贷款
10	三湘印象股份有限公司	2019.3.23	2016.3.23	59384.80	7.25%	公司债
合计				518,234.80		

2、涉及财务报告的相关事项

(1)与上一会计期间财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上一会计期间财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

董事长:许文智

三湘印象股份有限公司

2018年8月24日

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 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 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
归属于上市公司股东的净利润	42,406,105.24	35,661,815.86	18.91
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

证券代码:603506 证券简称:南都物业 公告编号:2018-042

南都物业服务股份有限公司第一届董事会第二十九次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、董事会会议召开情况

南都物业服务股份有限公司(以下简称"公司")第一届董事会第二十九次会议通知于2018年8月17日以电子邮件方式送达全体董事,本次会议于2018年8月27日在公司会议室以现场及通讯方式召开。本次会议由董事长韩芳女士主持,公司应出席董事7人,实际出席董事7人,其中黄瑜董事以通讯方式出席会议。本次董事会会议的召集、召开符合《公司法》、公司《章程》的有关规定,决议内容合法有效。

二、董事会会议审议情况

(一)审议通过《关于公司2018年半年度报告及其摘要的议案》

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务股份有限公司2018年半年度报告》正文及其摘要。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

(二)审议通过《关于公司2018年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务股份有限公司关于公司2018年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》(公告编号2018-044)。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

三、报备文件

(一)南都物业服务股份有限公司第一届董事会第二十九次会议决议

特此公告。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年8月28日

证券代码:603506 证券简称:南都物业 公告编号:2018-043

南都物业服务股份有限公司第一届监事会第十四次会议决议公告

本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、监事会会议召开情况

南都物业服务股份有限公司(以下简称"公司")第一届监事会第十四次会议通知于2018年8月17日以电子邮件方式送达全体监事,本次会议于2018年8月27日在公司会议室召开。本次会议由监事会主席金新昌先生主持,会议应出席监事3人,实际出席监事3人。本次监事会会议的召集、召开符合《公司法》、公司《章程》的有关规定,决议内容合法有效。

二、监事会会议审议情况

(一)审议通过《关于公司2018年半年度报告及其摘要的议案》

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务股份有限公司2018年半年度报告》正文及其摘要。

表决结果:同意3票、反对0票、弃权0票。

(二)审议通过《关于公司2018年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务股份有限公司关于公司2018年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》(公告编号2018-044)。

表决结果:同意3票、反对0票、弃权0票。

三、备查文件

(一)南都物业服务股份有限公司第一届监事会第十四次会议决议

特此公告。

南都物业服务股份有限公司

监事会

2018年8月28日

证券代码:603506 证券简称:南都物业 公告编号:2018-044

南都物业服务股份有限公司2018年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》(证监会公告[2012]44号)和《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013年修订)》(上证公字[2013]13号)等有关规定,现将公司2018年半年度募集资金存放于使用情况专项说明如下:

一、募集资金基本情况

(一)实际募集资金金额和资金到账时间

经中国证券监督管理委员会《关于核准南都物业服务股份有限公司首次公开发行股票的批复》(证监许可[2017]2333号)核准,并经上海证券交易所同意,南都物业服务股份有限公司(以下简称"公司")首次公开发行人民币普通股(A股)1,984.127万股,发行价格为每股人民币16.25元。共计募集资金人民币32,242.06万元,扣除各项发行费用人民币3,493.77万元后的募集资金净额为人民币28,748.30万元。上述募集资金到位情况已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)验证,并于2018年1月29日出具天健验[2018]22号验资报告。

(二)募集资金使用和结余情况

项目明细	金额(万元)
2018年1月29日募集资金专户余额	32,242.06
加:利息收入	125.71
减:上市发行费用	3,493.77
募集资金投资置换预先投入	5,582.69
报告期内募投项目支出	91.38
暂时闲置募集资金现金管理	17,000.00
2018年6月30日募集资金专户余额	6,199.93

二、募集资金管理情况

为了规范募集资金的管理和使用,提高资金使用效率和效益,保护投资者权益,本公司按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013年修订)》等法律、法规及规范性文件的规定,结合公司实际情况,制定了《南都物业服务股份有限公司募集资金管理制度》,对公司募集资金的存放、使用及使用情况的监管等方面做出来具体明确的规定。根据《南都物业服务股份有限公司募集资金管理制度》的要求,公司及保荐机构长江证券承销保荐有限公司与浙商银行股份有限公司杭州玉泉支行、中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行分别签署了《募集资金三方监管协议》。

2018年3月30日,公司第一届董事会第二十五次会议审议通过了《关于使用募集资金向全资子公司增资的议案》,同意公司使用人民币1,000万元募集资金向全资子公司浙江悦都网络科技有限公司(以下简称"悦都科技")增资,用于社区O2O平台建设项目;使用人民币10,785.8万元募集资金向全资子公司浙江大悦资产管理有限公司(以下简称"大悦资产")增资,用于公寓租赁服务项目的建设。同日,公司、中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行及保荐机构长江证券承销保荐有限公司分别与悦都科技、大悦资产签订《募集资金四方监管协议》。

截至2018年6月30日止,公司及全资子公司募集资金银行专户的存储情况如下:

单位:元

开户单位	资金专户	账号	2018年6月30日资金余额
南都物业服务股份有限公司	浙商银行股份有限公司杭州玉泉支行	3310010510120100086187	18,202,196.92
南都物业服务股份有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州杭大路支行	33050161628809888888	4,052,474.58
浙江悦都网络科技有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州杭大路支行	33050161628809666666	5,761,295.03
浙江大悦资产管理有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州杭大路支行	33050161628809999999	33,983,308.88

三、本年度募集资金的实际使用情况

(一)募集资金使用情况对照表

本年度募集资金使用情况对照表具体情况详见附表1《募集资金使用情况对照表》

(二)募投项目先期投入及置换情况

2018年4月25日,公司召开第一届董事会第二十五次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目自筹资金的议案》,同意公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金5,582.69万元。天健会计师事务所(特殊普通合伙)已对公司募集资金投资项目实际使用自筹资金的情况进行了专项审核,并出具了《关于南都物业服务股份有限公司以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告》(天健审〔2018〕1401号)。

(三)对闲置募集资金进行现金管理,投资相关产品情况

公司于2018年4月20日召开第一届董事会第二十六次会议及第一届监事会第十二次会议,并于2018年5月11日召开2017年年度股东大会,审议通过了《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》,同意公司使用最高额度不超过17,000万元人民币的闲置募集资金进行现金管理,该额度可滚动使用,自公司2017年年度股东大会审议通过之日起至2018年年度股东大会召开之日有效,并授权董事长在上述授权期限内行使决策权并签署合同文件,具体事项由公司财务管理中心负责组织实施。

截至2018年6月30日,公司累计使用部分闲置募集资金购买理财产品17,000万元,未到期余额17,000万元,具体情况如下:

受托方	产品名称	产品类型	金额(万元)	起息日	到期日	预计年化收益率	是否赎回
中国银河证券股份有限公司	"银河金山"收益凭证2472期	本金保障型	5,000	2018年5月25日	2018年12月19日	4.8%	否
海通证券股份有限公司	海通证券"一海通.理财宝"系列收益凭证尊享版182天期第102号	本金保障型	10,000	2018年6月4日	2018年12月2日	4.9%	否
海通证券股份有限公司	海通证券"一海通财.理财宝"系列收益凭证尊享版182天第103号	本金保障型	2,000	2018年6月4日	2018年12月2日	4.9%	否

四、变更募投项目的资金使用情况

公司于2018年4月20日召开第一届董事会第二十六次会议及第一届监事会第十二次会议,并于2018年5月11日召开2017年年度股东大会,审议通过了《关于变更部分募投项目资金用途的议案》,同意将原计划投资于"公寓租赁服务项目"的空置房源运营项目尚未使用的募集资金6,440万元仍用于投资"公寓租赁服务项目",但不再区分大业主物业项目与空置房源运营项目,空置房源不仅限于公司在管项目。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

本公司按照《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》及《南都物业服务股份有限公司募集资金管理制度》等有关规定管理募集资金专项账户,募集资金投资项目按计划实施,及时、真实、准确、完整地披露了募集资金的使用情况,不存在募集资金管理违规的情况。

特此公告。

南都物业服务股份有限公司

董事会

2018年8月28日

附表1:

募集资金使用情况对照表

单位:万元

募集资金总额			28,748.29		本年度投入募集资金总额						5,674.07
变更用途的募集资金总额			6,440		已累计投入募集资金总额						5,674.07
变更用途的募集资金总额比例			22.40%								
承诺投资项目	已变更项目,含部分变更(如有)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)	截至期末投入进度(%)(4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
物业管理智能化系统项目	无	7,000.00	7,000.00	7,000.00	232.08	232.08	-6,767.92	3.32	不适用	不适用	不适用	否
全国物业服务业务拓展项目	无	6,000.00	6,000.00	6,000.00			-6,000.00	不适用	尚未投入	尚未投入	尚未投入	否
社区O2O平台建设项目	无	3,000.00	3,000.00	3,000.00	425.51	425.51	-2,574.49	14.18	分阶段投入	-192.27	项目投入前期阶段	否
公寓租赁服务项目	有	10,785.80	10,785.80	10,785.80	4,404.16	4,404.16	-6,381.64	40.83	分阶段投入	-324.38	已投入运营的项目达到预期收益	否
人力资源建设项目	无	1,962.49	1,962.49	1,962.49	612.32	612.32	-1,350.17	31.20	不适用	不适用	不适用	否
合计	—	28,748.29	28,748.29	28,748.29	5,674.07	5,674.07	-23,074.22	—	—		—	—
未达到计划进度原因(分具体募投项目)	无											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	详见本专项报告之三(二)											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无											
对闲置募集资金进行现金管理,投资相关产品情况	详见本专项报告之三(三)											
用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况	无											
募集资金结余的金额及形成原因	无											
募集资金其他使用情况	无											

注1:"本年度投入募集资金总额"包括募集资金到账后"本年度投入金额"及实际已置换先期投入金额。

注2:"截至期末承诺投入金额"以最近一次已披露募集资金投资计划为依据确定。

注3:"本年度实现的效益"的计算口径、计算方法应与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

附表2:

变更募集资金投资项目情况表

单位:万元

变更后的项目	对应的原项目	变更后项目拟投入募集资金总额	截至期末计划累计投资金额(1)	本年度实际投入金额	实际累计投入金额(2)	投资进度(%)(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
公寓租赁服务项目(不再区分大业主物业项目和空置房源)	公寓租赁服务项目(空置房源)	10,785.80	10,785.80	4,404.16	4,404.16	40.83	分阶段投入	-324.38	已投入运营的项目达到预期收益	否
合计	—	10,785.80	10,785.80	4,404.16	4,404.16	—	—	-324.38	—	—
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体募投项目)		详见本专项报告之四								
未达到计划进度的情况和原因(分具体募投项目)		无								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明		无								

注:"本年度实现的效益"的计算口径、计算方法应与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

证券代码:603506 证券简称:南都物业 公告编号:2018-045

南都物业服务股份有限公司2018年半年度主要经营数据

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号——房地产》、《关于做好上市公司2018年半年度报告披露工作的通知》等要求,公司结合自身情况现将2018年半年度主要经营数据披露如下:

截至2018年6月30日,公司(包含江苏金枫物业服务有限责任公司,后简称"金枫物业")累计总签约项目392个,累计总签约面积4,994.96万平方米,2018年1-6月公司(包含金枫物业)新签物业服务项目33个,新签约面积约368.72万平方米;公司案场服务合同的新签数量为15个;公司顾问咨询合同的新签数量为4个。

以上经营数据来自公司内部统计数据,尚未经过审计,仅为投资者及时了解公司经营概况之用,因此上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异,相关数据以公司定期报告为准。

特此公告。

南都物业服务股份有限公司董事会

2018年8月28日