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

2019 年度报告摘要

一 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,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、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 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 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

2019年度利润分配预案:拟以公司2019年12月31日的总股本134,126,985股为基数,向全体股东每10股派发现金红利2.55元(含税),派发现金红利总额为34,202,381.18元。当年现金分红数额占2019年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的30.02%,剩余未分配利润结转下一年度。此预案需提交2019年度股东大会批准。

二 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	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
电话	0571-87003086	0571-87003086
电子信箱	zhaolei@nacity.cn	chenmm@nacity.cn

2 报告期公司主要业务简介

(一)主要业务

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”的服务宗旨,以物业管理服务为基础,深耕长三角,布局全国市场,涵盖案场服务、顾问咨询服务及增值服务等高附加值服务,基于未来空间功能复合的发展趋势,以满足客户多场景、智慧化的服务需求,立志成为国内领先的城市空间运营商和智慧场景服务商。

基础物业服务:主要提供的包括综合管理、秩序维护、工程维护、环境保洁、绿化养护、装修管理、社区文化等服务,服务业态包括住宅类和非住宅类。住宅分为多层住宅、高层住宅、排屋和别墅,非住宅分为写字楼、酒店式公寓、购物中心、城市综合体、企业总部大楼、工厂、学校、政府公建项目、园区、特色小镇、场馆等。

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。

增值服务:为住户提供的个性化专项服务,如购物、家政服务、私人绿化服务、室内装饰维修服务、存量资产管理服务等。

公司致力于实现从基础物业服务到智慧服务的跨越升级,在社区O2O领域,公司利用最后一公里的服务便利性,开展优质的社区零售与到家服务。在存量资产服务领域,公司旗下大悦商业以“产品+互联网+社群”为手段,推出 “群品”系列服务公寓、国际青年社区、托管式公寓、复合型园区等四类产品,以及复合商旅需求、泛艺术爱好者社群交互需求的新场景——群品西溪艺术主题酒店。

公司陆续注册成立专业公司,输出“清洁”、“维修”、“装饰”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。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。

(二)经营模式

1、采购模式

采购模式指采购有形物资、无形外包服务所使用的业务模式,即物资采购与业务采购所使用的业务模式。物资采购包括服装及配件、办公用品及家具、清洁用品等,主要是前期开办物资与项目运营过程中所需的物资。业务采购包括项目保洁、秩序外包、电梯保养、道闸改造、软件系统维护、公关活动策划等业务。

采购模式包括集中采购、零星采购两种。公司集中采购是指在全国范围内、多区域内标准化程度较高的可完全锁定价格的同一类物资或服务类采购事项,通过整合内部需求与外部资源,最大限度发挥规模优势、实现规模效益的采购行为;零星采购是指针对某个具体项目、某部门的某种物资或服务类采购事项采取的采购行为,集中采购以外的所有采购业务。

2、生产模式

提供服务是公司的核心业务,公司以客户满意为目标,秉承“智慧管理、人文服务”的管理理念,确保客户的需求和期望得到满足,在生产过程中主要关注两个方面:一方面是对设备的关注,确保各项目的设施、设备状况良好;一方面是对服务的关注,通过建立覆盖全生命周期的服务质量管理体系和引入卓越绩效管理体系,明确职责与分工,持续优化和改进,加强内控管理、风险防范,以保持服务有效运行,以常规督导,节点督导,飞行检查,满意度调查,400客服热线,E控检查等六大品质管控方式,构建零容忍的安全底线,全方位监督服务品质的落地执行,实现集团服务质量方针和服务质量目标。

3、营销模式

公司市场营销中心负责市场调研分析与项目开发管理,在各个战区中设置二级营销人员,制定了《二级营销管理制度》,以扩大项目信息收集和承接渠道,有助于项目层级的拓展与项目续约。由总部市场营销中心负责对二级营销人员进行培训,由各个战区/分公司的营销团队负责建立并带领二级营销团队执行各项任务。公司对于新客户的拓展主要有三个部分,其一,对于持续开发型企业,积极创造机会达成战略联盟,实现业务规模有效扩张;其二,对于知名企业以及区域标杆项目,公司会密切关注,分析客户需求,主动进行拓展,以持续塑造公司业务口碑;其三,对于其他客户,由于公司在市场上有一定的知名度与品牌影响力与服务口碑,因此许多新的客户主动寻找与公司合作。

(三)行业情况说明

2019年,各地政府响应国家房地产行业稳定宏观调控的政策号召,积极落实“一城一策、因城施策”的精准调控。房地产开发增速放缓,房地产市场进入存量时代。曾经定位为房地产行业附属配套业务的物业管理行业,则随着城市化进程的推进,在城市运营方面更多高价值点中不断延伸,同时,在消费升级的推动下,不断提升服务品质、提供更多元的增值服务,传统物业管理被重新定义,成为城市美好生活不可或缺的重要组成部分,迎来了行业的快速发展期。

1、行业发展空间持续扩大,行业集中度快速提升

根据中指研究院统计数据显示,2018年全国物业管理行业管理面积279.3亿平方米, 相比 2017年的246.65亿平方米增加32.65亿平方米,增长率达13.2%。百强企业管理面积均值达 3718.13万平方米,同比增速17.52%,在管项目数量均值为192个,较上一年新增14个。百强企业市场份额进一步提高至38.85%,较 2017年增长6.43个百分点,行业集中度快速提升。

2、增值服务收入增长率连续三年超过物业基础服务收入增长率

物业服务企业结合自身资源优势与服务特色,找准定位,充分发挥线下优势,理性发展适合自身的特色业务,增值业务拓展方向更加明晰,并取得了良好的收入增长。2018年,百强企业基础物业服务收入均值达71326.86万元,同比增长 17.50%,而多种经营收入均值为 17290.65 万元,同比增长 28.02%,超过了基础物业服务的增长速度。

3、注重品质管理,服务满意度提升

在规模快速扩张的同时,百强企业以业主满意为核心,重视基础物业服务,精雕细琢把服务做到细致,并通过配套多元化增值服务,不仅为房屋软硬件条件加分,更为业主营造了良好的社区生活环境,促进房屋保值增值,赢得业主的广泛认可。根据中指院调研结果显示,重点企业的整体服务水平满意度为80.40 分,已连续四年保持在80分以上。

4、科技赋能物业,推动智慧社区建设发展

2019年政府工作报告中多次提到智慧城市建设及推动数据经济发展等方面内容,据国家统计局数据显示,2019年末城镇常住人口占总人口的比重达60.6%,按照国家住建部要求,我国要在2020年实现智慧社区50%的覆盖。在“互联网+”大潮的推动下,智慧社区作为发展国家智慧城市的关键内容之一,已成为当下物业企业重点建设领域。

随着6月首张5G商用牌照的下发,我国正式进入到5G时代,海量物联网设备同时运行在5G的高速网络上,安全、卫生、出行、建筑、健康、便民、养老等内容与5G网络、物联网、大数据、云计算、人工智能、区块链等新技术的有机互联将赋予智慧社区应用更大的想象空间。社区管理将从过去的粗放型向精细化转变,业务模块也会从单一作战、单向传输转变为联合协同、双向传输,真正实现以人为本的人居新体验。

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

	2019年	2018年	本年比上年增减(%)	2017年
总资产	1,610,451,001.30	1,342,695,531.09	19.94	810,404,394.24
营业收入	1,244,468,462.57	1,058,628,607.75	17.55	819,523,428.66
归属于上市公司股东的净利润	113,930,766.06	91,811,779.99	24.09	74,832,415.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	82,463,645.72	69,418,564.90	18.79	69,464,313.94
归属于上市公司股东的净资产	721,876,844.55	638,859,311.58	12.99	283,374,124.11
经营活动产生的现金流量净额	192,693,003.60	154,611,811.56	24.63	175,690,458.69
基本每股收益(元/股)	0.85	0.70	21.43	0.97
稀释每股收益(元/股)	0.85	0.70	21.43	0.97
加权平均净资产收益率(%)	16.81	15.86	增加0.95个百分点	29.58

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	291,925,163.63	292,987,003.65	317,036,476.85	342,519,818.44
归属于上市公司股东的净利润	27,123,276.60	28,916,451.04	30,555,657.96	27,335,381.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	21,052,948.27	21,516,368.09	23,670,334.88	16,223,994.48
经营活动产生的现金流量净额	175,324.13	68,255,709.76	-24,647,006.38	151,908,976.09

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位: 股

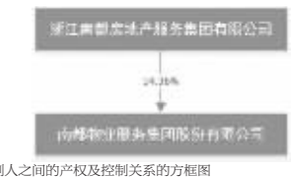
截止报告期末普通股股东总数(户)	7,211
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	6,205
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
浙江南都房地产服务集团有限公司	10,636,373	46,090,948	34.36	46,090,948	无	0	境内非国有法人
韩芳	6,647,725	28,806,810	21.48	28,806,810	无	0	境内自然人
舟山五彩石投资合伙企业(有限合伙)	1,542,274	6,683,189	4.98	6,683,189	无	0	其他
北京银泰置地商业有限公司	1,392,857	6,035,715	4.50	6,035,715	质押	6,035,715	境内非国有法人
上海南都集团有限公司	1,392,857	6,035,714	4.50	6,035,714	无	0	境内非国有法人
郑勇强	464,286	2,011,905	1.50	2,011,905	质押	2,011,905	境内自然人
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	464,286	2,011,905	1.50	2,011,905	无	0	境内非国有法人
金涛	443,177	1,920,432	1.43	1,920,432	无	0	境内自然人
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	478,008	1,912,154	1.43	0	无	0	其他
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	396,957	1,716,140	1.28	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至2019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1.28%的股权,合计持有公司57.06%的股权。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

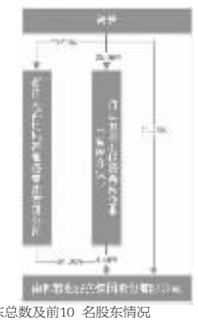
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,公司实现营业收入124,446.85万元,同比增长17.55%;实现营业总成本109,931.27万元,同比增长15.60%;实现归属于母公司净利润为11,393.08万元,同比增长24.09%,总资产达161,045.10万元,同比增长19.94%,其中归属于母公司所有者权益合计为72,187.68万元,同比增长12.99%。

2 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

本公司根据财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会(2019)16号)和企业会计准则的要求对会计政策相关内容进行调整。详见 “第十一节 财务报告”

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本公司将浙江大悦商业经营管理有限公司、浙江乐勤清洁服务有限公司、浙江悦都网络科技有限公司、浙江悦都物业服务有限公司、杭州乐勤楼宇工程有限公司、杭州乐勤装饰工程有限公司、杭州建信大悦住房服务有限公司、杭州南都商业经营管理有限公司、乌鲁木齐南都物业服务有限公司、上海采林物业管理有限公司、江苏金枫物业服务有限责任公司和常熟市中远物业服务有限责任公司等12家子公司纳入报告期合并财务报表范围,情况详见本财务报表附注六和七之说明。

证券代码:603506　证券简称:南都物业　公告编号:2020-009

南都物业服务集团股份有限公司第二届董事会第十次会议决议公告

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

南都物业服务集团股份有限公司(以下简称“公司”)第二届董事会第十次会议通知于2020年4月19日以电子邮件或电话方式送达全体董事,本次会议于2020年4月29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。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2019年度董事会工作报告的议案》;

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司2019年度董事会工作报告》。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交2019年年度股东大会审议批准。

(二) 审议通过《关于公司2019年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《南都物业服务集团股份有限公司2019年年度报告》正文及其摘要。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交2019年年度股东大会审议批准。

(三) 审议通过《关于公司2020年第一季度报告的议案》;

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司2020年第一季度报告》。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

(四) 审议通过《关于公司2019年度内部控制评价报告的议案》;

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司内部控制评价报告》。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

(五) 审议通过《关于公司2019年度财务决算报告的议案》;

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

(六) 审议通过《关于公司2019年度利润分配预案的议案》;

同意公司2019年利润分配预案如下:拟以公司2019年12月31日的总股本134,126,985股为基数,向全体股东每10股派发现金红利2.55元(含税),派发现金红利总额为34,202,381.18元。当年现金分红数额占2019年度合并报表中归属于母公司所有者净利润的30.02%,剩余未分配利润结转下一年度。

2019年度利润分配预案是在保证公司正常经营和长远发展的前提下,综合考虑公司的经营发展及广大投资者的利益等因素提出的,有利于广大投资者分享公司发展的经营成果,与公司的经营业绩及未来发展相匹配。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司关于公司2019年度利润分配预案的公告》(公告编号:2020-011)

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

(七) 审议通过《关于公司2019年度独立董事述职报告的议案》;

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司2019年度独立董事述职报告》。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

(八) 审议通过《关于公司2019年度董事会审计委员会履职情况报告的议案》;

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司2019年度董事会审计委员会履职情况报告》。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

(九) 审议通过《关于确认2019年度日常关联交易的议案》;

确认2019年度公司与关联方之间的关联交易符合有关法律、法规的规定,系有效民事法律行为,对公司2019年度日常关联交易的发生金额人民币233.08万元以及签约金额人民币77.89万元进行确认。上述日常关联交易系在自愿、平等、公平、公允的原则下进行,公司主要业务不会因上述关联交易对关联方形成重大依赖,不会影响公司独立性。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

关联董事韩芳回避表决。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司关于确认2019年度日常关联交易的公告》(公告编号:2020-012)。

表决结果:同意:6票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

(十)审议通过《关于续聘公司2020年度财务审计机构的议案》;

公司拟续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2020年度财务审计机构。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司关于续聘公司2020年度财务审计机构的公告》(公告编号:2020-013)

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

(十一)审议通过《关于确认公司董事、监事、高级管理人员2019年度薪酬的议案》;

确认2019年度公司向董事、监事、高级管理人员发放薪酬658.06万元(税前)。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

(十二)审议通过《关于公司2019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 《南都物业服务集团股份有限公司关于公司2019年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。(公告编号:2020-014)

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

(十三)审议通过《关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的议案》;

同意公司使用不超过人民币17,000万元的闲置募集资金进行现金管理,该额度可滚动使用,自公司2019年年度股东大会审议通过之日起至2020年年度股东大会召开之日内有效, 并提请授权公司董事长行使决策权并签署相关合同文件,具体事项由公司财务管理中心负责组织实施。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的公告》(公告编号:2020-015)。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

(十四)审议通过《关于使用闲置自有资金进行现金管理的议案》;

同意公司在不影响公司主营业务的正常发展并确保公司经营资金需求的前提下,使用最高额不超过人民币45,000万元的闲置自有资金进行现金管理,该额度可滚动使用,自公司2019年年度股东大会审议通过之日起至2020年年度股东大会召开之日内有效,并提请授权公司董事长在上述授权期限内行使决策权并签署合同等文件,具体事项由公司财务管理中心负责组织实施。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司关于公司使用闲置自有资金进行现金管理的公告》(公告编号:2020-016)。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

(十五)审议通过《关于公司向银行申请综合授信额度的议案》;

同意公司拟向银行申请总额度不超过人民币30,000万元的综合授信额度, 董事会授权公司管理层根据实际经营情况的需要,在综合授信额度内办理贷款等具体事宜,同时授权公司董事长签署相关协议和文件。上述授权自公司2019年年度股东大会审议通过之日起至2020年年度股东大会召开之日止有效,该授权额度在授权期限内可循环使用。授信项目包括但不限于流动资金借款、固定资产贷款、银行承兑汇票、信用证、保函等各类银行融资业务,具体以签署的授信合同为准。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司关于公司向银行申请综合授信额度的公告》(公告编号:2020-019)。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

(十六)审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》;

根据公司总裁韩芳女士提名,经董事会提名委员会资格审查,董事会同意聘任金鹰女士为公司副总裁,任期自本次董事会审议通过之日起至第二届董事会任期届满止。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司关于变更公司监事及聘任公司高级管理人员的公告》(公告编号:2020-017)。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

(十七)审议通过《关于修改公司《章程》办理工商变更登记的议案》;

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务集团股份有限公司关于修改公司《章程》办理工商变更登记的公告》(公告编号:2020-018)。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

本议案尚需提交公司2019年年度股东大会审议批准。

(十八)审议通过《关于会计政策变更的议案》;

公司按照财政部相关会计准则,变更会计政策,符合相关法律法规,能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,不影响公司当年净利润及所有者权益,不存在损害公司及中小股东利益的情况。董事会同意本次会计政策变更。

公司独立董事发表了同意的独立意见。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司关于会计政策变更的公告》(公告编号:2020-020)。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

(十九)审议通过《关于提请召开公司2019年年度股东大会的议案》;

公司将定于2020年5月22日召开公司2019年年度股东大会。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司关于召开2019年年度股东大会的通知》(公告编号:2020-021)。

表决结果:同意:7票;反对:0票;弃权:0票。

三、报备文件

(一)南都物业服务集团股份有限公司第二届董事会第十次会议决议

(二)南都物业服务集团股份有限公司独立董事关于第二届董事会第十次会议相关事项的独立意见

特此公告。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020年4月30日

证券代码:603506　证券简称:南都物业　公告编号:2020-015

南都物业服务集团股份有限公司关于使用部分闲置募集资金进行现金管理的公告

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。

重要内容提示:

●理财投资受托方:银行、证券公司、信托等监管机构批准的金融机构;

●本次委托理财金额:在确保不影响募集资金投资计划正常进行的前提下,南都物业服务集团股份有限公司(以下简称“公司”)拟使用部分闲置募集资金不超过人民币17,000万元进行现金管理,在上述额度内,资金可循环滚动使用。

●委托理财产品名称:安全性高、流动性好的保本型理财产品

●委托理财期限:自公司2019年年度股东大会审议通过之日起至2020年年度股东大会召开之日内有效。

●本次使用闲置募集资金进行现金管理事项尚需提交公司股东大会审议。

一、募集资金基本情况

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首次公开发行人民币普通股(A股)1984.127万股,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、募集资金使用情况

截至2019年12月31日,公司首次公开发行股票募集资金投资项目情况如下:

单位:万元

序号	募集资金投资项目	募集资金承诺投资总额	截至2019年末已投入金额
1	物业管理智能化系统项目	7,000.00	232.08
2	全国物业服务业务拓展项目	6,000.00	0
3	社区O2O平台建设项目	3,000.00	582.81
4	公寓租赁服务项目	10,785.80	9,131.66
5	人力资源建设项目	1,962.49	1,146.52
合计		28,748.29	11,093.07

由于募集资金投资项目建设需要一定周期,根据募集资金投资项目建设进度,现阶段募集资金在短期内出现部分闲置的情况。

三、本次使用闲置募集资金基本情况

(一)现金管理的目的

通过对暂时闲置的募集资金进行适度、适时的现金管理,有利于提高资金使用效率,且能获得一定的投资收益,有利于进一步提升公司整体业绩水平,为公司和股东谋取更多的投资回报。

(二)资金来源

本次进行现金管理的资金来源于暂时闲置的募集资金。

(三)现金管理的产品品种

公司拟使用部分闲置募集资金投资安全性高、流动性好的保本型产品。现金管理的投资产品需符合《上海证券交易所股票上市规则》、中国证监会《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》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013年修订)》、公司《章程》等相关规定。

(四)现金管理额度

公司拟使用最高额不超过人民币17,000万元(含)的暂时闲置募集资金进行现金管理,该额度可滚动使用。

(五)现金管理期限

自公司2019年年度股东大会审议通过之日起至2020年年度股东大会召开之日有效。闲置募集资金现金管理到期后将及时归还至募集资金专户。

(六)现金管理实施单位

现金管理由南都物业服务集团股份有限公司、浙江悦都网络科技有限公司、浙江大悦商业经营管理有限公司进行, 授权公司董事长在上述授权期限内及现金管理额度内行使决策权并签署相关合同文件。具体事项由公司财务管理中心负责组织实施。

四、投资风险及风险控制措施

(一)投资风险

尽管公司拟选择保本型理财产品,但金融市场受宏观经济的影响较大,公司将根据经济形势以及金融市场的变化适时、适量地介入,不排除该项投资受到市场波动的影响。

(二)风险控制措施

1、严格按照公司内控管理相关规定的有关要求开展,审慎筛选投资对象,选择安全性高、流动性好、满足保本要求的投资理财产品,投资理财产品不得质押。

2、公司财务管理中心建立投资台账,及时分析和跟踪产品的净值变动情况,如评估发现存在可能影响公司资金安全的风险因素,将及时采取相应措施,控制投资风险。

3、独立董事、监事会有权持续监督与检查募集资金使用情况,必要时可以聘请专业机构进行审计。

4、公司将依据上海证券交易所等监管机构的相关规定,在定期报告中披露报告期内理财产品的购买以及损益情况。

五、对公司日常经营的影响

为提高公司资金使用效率,公司对部分暂时闲置的募集资金进行现金管理,在确保不影响募集资金投资计划正常进行的前提下进行,不存在变相改变募集资金用途的情况,不影响公司日常资金正常周转需要,不影响募集资金项目的正常运转,不影响公司主营业务的正常发展。同时能够提高资金使用效率,获得一定的投资收益,进一步提升公司业绩水平,为公司和股东谋取更多的投资回报。

六、专项意见说明

(一)保荐机构核查意见

1、公司使用部分闲置募集资金进行现金管理的事项已经公司董事会审议通过,独立董事、监事会均发表了同意的意见,符合相关法律法规并履行了必要的法律程序。

2、公司本次使用闲置募集资金进行现金管理的事项符合《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》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013年修订)》等相关规定,不存在变相改变募集资金使用用途的情况,不影响募集资金投资计划正常实施。

3、在保障公司正常经营运作和资金需求,且不影响募集资金投资项目正常实施的前提下,公司通过进行现金管理,可以提高资金使用效率,获取一定的投资收益,符合公司和全体股东的利益。

保荐机构对本次公司使用部分闲置募集资金进行现金管理的事项无异议。(二)独立董事意见

在确保不影响募集资金投资计划正常进行的前提下, 公司使用不超过人民币17,000万元的闲置募集资金进行现金管理,有利于提高资金使用效率,不影响募集资金项目的正常运行,也不存在变相改变募集资金投向、损害公司股东利益的情形。因此,一致同意公司使用募集资金进行现金管理的决定。

(三)监事会意见

本次使用闲置募集资金进行现金管理事项符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法(2013年修订)》、《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》的相关规定。公司使用不超过人民币17,000万元的闲置募集资金进行现金管理, 没有与募集资金投资项目的实施计划相抵触,不影响募集资金项目的正常运行,不存在损害公司及全体股东,特别是中小股东的利益的情形。因此,一致同意公司使用闲置募集资金进行现金管理的决定。

七、上网及报备文件

(一)长江证券承销保荐有限公司关于南都物业服务集团股份有限公司使用部分闲置募集资金进行现金管理的核查意见

(二)南都物业服务集团股份有限公司第二届董事会第十次会议决议

(三)南都物业服务集团股份有限公司独立董事关于第二届董事会第十次会议相关事项的独立意见

(四)南都物业服务集团股份有限公司第二届监事会第七次会议决议

特此公告。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020年4月30日

证券代码:603506　证券简称:南都物业　公告编号:2020-010

南都物业服务集团股份有限公司第二届监事会第七次会议决议公告

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

南都物业服务集团股份有限公司(以下简称“公司”)第二届监事会第七次会议通知于2020年4月19日以电话或电子邮件方式送达全体监事,本次会议于2020年4月29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2019年度监事会工作报告的议案》;

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2019年年度报告及其摘要的议案》;

经对公司2019年年度报告及其摘要进行谨慎审核,认为公司2019年年度报告及其摘要公允、全面、真实地反映了公司报告期内的财务状况和经营成果等事项,公司2019年年度报告及其摘要所披露信息真实、准确、完整,不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的《南都物业服务集团股份有限公司2019年年度报告》正文及其摘要。

表决结果:同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

(三)审议通过《关于公司2020年第一季度报告的议案》;

经审核,监事会认为公司2020年第一季度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定,公司2020年第一季度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,并真实地反映了公司的经营管理和财务状况。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司2020年第一季度报告》。

表决结果:同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

(四)审议通过《关于公司2019年度内部控制评价报告的议案》;

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司内部控制评价报告》。

表决结果:同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

(五)审议通过《关于公司2019年度财务决算报告的议案》;

表决结果:同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

(六)审议通过《关于公司2019年度利润分配预案的议案》;

公司2019年度利润分配预案符合《公司法》、《企业会计准则》、证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》及公司《章程》等有关规定,符合公司的利润分配政策、股东回报规划,该利润分配预案合法、合规、合理,未损害公司及股东利益,有利于公司的正常经营和健康发展。同意将公司《关于公司2019年度利润分配预案的议案》提交至公司2019年年度股东大会审议。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司关于公司2019年度利润分配预案的公告》(公告编号:2020-011)

表决结果:同意 3 票、反对 0 票、弃权 0 票。

(七)审议通过《关于确认2019年度日常关联交易的议案》;

确认2019年度公司与关联方之间的关联交易符合有关法律、法规的规定,系有效民事法律行为,对公司2019年度日常关联交易的发生金额人民币233.08万元以及签约金额人民币77.89万元进行确认, 上述日常关联交易系在自愿、平等、公平、公允的原则下进行,公司主要业务不会因上述关联交易对关联方形成重大依赖,不会影响公司独立性。

具体内容详见公司在指定信息披露媒体披露的 《南都物业服务集团股份有限公司关于确认2019年度日常关联交易