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年第一季度报告正文

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人韩芳、主管会计工作负责人陈红及会计机构负责人（会计主管人员）华美娜保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 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	1,676,159,751.79	1,610,451,001.30	4.08%
归属于上市公司股东的净资产	752,219,826.58	721,876,844.55	4.20%
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	−8,474,536.90	175,324.13	−4933.64%
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	332,696,760.93	291,925,163.63	13.97%
归属于上市公司股东的净利润	30,342,982.03	27,123,275.60	11.87%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,575,006.62	21,052,948.27	16.73%
加权平均净资产收益率(%)	4.12%	4.16%	−0.04%
基本每股收益(元/股)	0.23	0.26	−11.54%
稀释每股收益(元/股)	0.23	0.26	−11.54%

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	1,285,873.89	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,247,995.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	5,515,945.64	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	−120,807.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额(税后)	−419,673.80	
所得税影响额	−1,741,357.73	
合计	5,767,975.41	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数(户)					6,205
前十名股东持股情况					
股东名称(全称)	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况 股份状态	数量	股东性质
浙江南都房地产服务集团股份有限公司	46,090,948	34.36	46,090,948	无	0	境内非国有法人
韩芳	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)	6,683,189	4.98	6,683,189	无	0	境内非国有法人
北京银泰置地商业有限公司	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	6,035,714	4.50	6,035,714	无	0	境内非国有法人
郑勇强	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	2,011,905	1.50	2,011,905	无	0	境内非国有法人
金涛	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	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	1,716,140	1.28	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量 种类		数量
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	1,912,154		人民币普通股		1,912,154
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	1,716,140		人民币普通股		1,716,140
中国工商银行股份有限公司－交银施罗德持续成长主题混合型证券投资基金	1,392,154		人民币普通股		1,392,154
养生堂有限公司	1,235,111		人民币普通股		1,235,111
沈月华	1,018,129		人民币普通股		1,018,129
张彩娥	998,621		人民币普通股		998,621
兴业证券股份有限公司－淳厚信睿核心精选混合型证券投资基金	488,050		人民币普通股		488,050
冉丰华	376,653		人民币普通股		376,653
杭州泉衡投资管理有限公司－泉衡祥瑞一号私募基金	346,400		人民币普通股		346,400
屈红涛	300,000		人民币普通股		300,000
上述股东关联关系或一致行动的说明					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无				

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

□适用 √不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

项目	期末余额	年初余额	期末与年初同比增减(%)	变动原因分析
货币资金	485,510,759.30	332,429,603.50	46.05%	主要系公司本年赎回理财产品较多
交易性金融资产	173,852,624.88	279,282,990.71	−37.75%	主要系公司本年赎回理财产品较多
应收票据	9,519,711.47	1,944,411.47	389.59%	主要系公司在管项目增加
应收账款	374,319,769.67	280,048,532.96	33.66%	主要系公司在管项目增加
预付款项	11,371,417.05	8,740,451.99	30.10%	主要系公司预付长租公寓房租及电梯维修维保费
项目	本期金额	上期金额	本期金额与上期金额同比增减(%)	变动原因分析
经营活动产生的现金流量净额	−8,474,536.90	175,324.13	−4933.64%	主要系公司装饰业务预付款
投资活动产生的现金流量净额	161,595,692.70	−98,706,197.46	−263.71%	主要系公司本年赎回理财产品较多

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

公司名称南都物业服务集团股份有限公司
法定代表人韩芳
日期 2020 年 4 月 29 日

证券代码：603506 证券简称：南都物业 公告编号：2020-012

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

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：

南都物业服务集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 4 月 29 日召开第二届董事会第十次会议，审议通过了《关于确认 2019 年度日常关联交易的议案》，在审议上述议案过程中，关联董事韩芳回避表决。上述议案尚需提交股东大会审议。

交易对上市公司持续经营能力、损益及资产状况的影响：公司主营业务不会因日常关联交易对关联方形成重大依赖，不会影响公司独立性。

一、日常关联交易基本情况

（一）日常关联交易履行的审议程序

1、2020 年 4 月 29 日，公司召开第二届董事会第十次会议，审议通过了《关于确认 2019 年度日常关联交易的议案》，在审议上述议案过程中，关联董事韩芳回避表决。详情请见公司于 2020 年 4 月 30 日披露的公司第二届董事会第十次会议决议公告。

2、独立董事事前认可意见及独立意见

独立董事发表事前认可意见：2019 年度发生的日常关联交易的定价公允，未导致资金占用，符合公司实际经营所需，我们认为本次关联交易事项符合公司《章程》和《关联交易管理制度》的规定，关联交易的定价遵循了公开、公平、公正及市场化的原则，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形，不会对公司的经营及独立性产生影响。

基于上述情形，同意将《关于确认 2019 年度日常关联交易的议案》提交公司第二届董事会第十次会议审议。

独立董事发表独立意见：公司 2019 年度的关联交易遵循公平自愿原则，定价公允，并履行了必要的决策程序，符合交易当时法律法规及公司相关制度的规定，不存在损害公司及其他非关联股东利益的情况。全体独立董事一致确认 2019 年度公司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。

（二）2019 年度关联交易发生金额

单位：万元

关联交易类别	关联方	关联交易内容	2019 年度预计发生(包括签约)金额	2019 年度实际发生金额	2019 年实际签约金额	差异
接受关联方提供劳务、接受关联方出售产品	浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	50	1.52	0	−48.48
	韩芳女士控股或担任董、高的企业	营销费	1,300	0	71.89	−1228.11
向关联方提供劳务、向关联方销售产品等	浙江南都企业管理服务有限公司	住宿费	50	2.00	0	−48
	杭州悦嘉艺术培训有限公司	商品款	100	0.29	0	−99.71
	韩芳女士控股或担任董、高的企业	商品款	1,500	0.83	0	−1,499.17
	杭州新湖滨商业发展有限公司	物业费	0	21.97	0	21.97
	杭州龙翔商业发展有限公司	物业费	0	36.96	0	36.96
	杭州银泰购物中心有限公司	物业费	0	51.80	6.00	57.8
	杭州西溪银盛置地有限公司	物业费	0	1.33	0	1.33
	杭州湖滨国际商业发展有限公司	物业费	0	11.91	0	11.91
	杭州新龙翔商业发展有限公司	物业费	0	23.04	0	23.04
	杭州湖滨环球商业发展有限公司	物业费	0	81.42	0	81.42
合计			3,000	233.08	77.89	−2,689.04

2019 年，公司与韩芳女士控股或担任董、高的企业由于业务量未达预期进行同类交易的实际发生金额未超过预计金额。

二、关联方介绍和关联关系

（一）关联方基本情况

1、韩芳女士控股或担任董、高的企业（与公司的关联关系：实际控制人控制并担任董事的企业）

序号	公司名称	注册资本	住所	经营范围
1	杭州悦嘉艺术培训有限公司	100 万人民币	杭州市滨江区浦沿街道滨盛路 4199 号 5-1-6-1 幢 203 室	服务：美术培训，音乐培训，文化艺术交流活动策划(除演出及演出中介)，企业管理咨询，公关礼仪，会务服务，成年人的非证书劳动职业技能培训(涉及前置审批的项目除外)；销售：文化用品。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
2	浙江南都企业管理服务有限公司	200 万人民币	杭州市文新路 369 号	企业管理，棋牌室、酒吧服务，乒乓球、台球、健身房、网球场，培训服务(不含办班培训)，日用百货的销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

2、沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业（与公司的关联关系：因沈国军先生直接、间接持有北京银泰置地商业有限公司（以下简称“银泰置地”）95%以上的股份，而银泰置地曾于 2018 年 2 月 1 日前持有公司 6%的股份，故沈国军先生系曾间接持有公司 5%以上股份的自然人。自 2019 年 2 月 1 日起，沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业不再为公司关联方。以下企业为沈国军先生及其亲属控股或担任董、高的企业。）

序号	公司名称	注册资本	住所	经营范围
1	杭州龙翔商业发展有限公司	2000 万人民币	上城区延安路 245 号	服务：停车服务，房地产开发与经营(杭政储出[2008]39 号地块)。(上述经营服务在批准的有效期内方可经营)。 服务：企业管理咨询，房地产投资，物业管理；批发、零售：服装，服饰及辅料，针纺织品，日用百货，珠宝饰品。
2	杭州新湖滨商业发展有限公司	8000 万人民币	杭州市上城区延安路 258 号	服务：小型车停车场；饮品店(固体饮料)；零售：预包装食品。 湖滨地区商贸旅游特设街区的管理；服务：企业管理咨询，物业管理；批发、零售：办公用品，化妆品，黄金饰品，银饰品，珠宝(除古玩)，日用百货，工艺美术品。
3	杭州银泰购物中心有限公司	10000 万人民币	杭州市拱墅区丰潭路 380 号银泰城 2 幢 501 室-1	住宿(凭有效许可证，限分支机构经营)。 停车服务(设置路外停车场登记证)，百货的销售，企业管理咨询，投资管理，酒店管理，工程项目管理，经济信息咨询，会展服务，设计、制作、代理、发布国内各类广告，自有房屋租赁，洗车服务，汽车美容服务，洗衣服务，健身服务。
4	杭州西溪银盛置地有限公司	40000 万人民币	浙江省杭州市西湖区西溪国家湿地公园福堤 5 号管理用房 108 室	服务：房屋租赁，房地产营销策划，房地产信息咨询，房地产中介服务，停车服务，室内外装饰设计，承接室内装饰工程 (涉及资质证凭证经营)，企业管理咨询，投资管理(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客户理财等金融服务)，酒店管理，工程项目咨询(涉及资质证凭证经营)，市场调查，经济信息咨询(除商品中介)，企业形象策划，会展服务，设计、制作、代理、发布国内广告(除网络广告发布)，计算机软硬件的技术开发、技术咨询、成果转让，成年人的非证书劳动职业技能培训(涉及前置审批的项目除外)；批发、零售：针纺织品，日用百货，五金交电，化工产品(除化学危险品及第一类易制毒化学品)，计算机软硬件，木材，普通机械。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。
5	杭州湖滨国际商业发展有限公司	10000 万人民币	杭州市上城区东坡路 7 号 4 楼	服务：湖滨地区商贸旅游特色街居经营管理，停车服务，物业管理；批发、零售：日用百货，珠宝(不含钻石)，金银饰品，服装，针纺织品，建筑材料(不含钢材)，装饰材料，金属材料，五金交电、机电设备，化工原料(除化学危险品及易制毒化学品)，工艺美术品(不含文物)。(涉及配额、许可证、专项规定管理的商品，按有关规定办理申请)(涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
6	杭州新龙翔商业发展有限公司	1000 万人民币	浙江省杭州市上城区东坡路 15 号	服务：房地产开发经营，实业投资(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)，企业管理咨询，物业管理，服装修改；批发、零售：服装，服饰及辅料，针纺织品，日用百货，珠宝首饰，化妆品，预包装食品，保健食品，丝绸，金银饰品，电子产品，通讯设备，家用电器，建筑材料，装饰材料，眼镜(除角膜接触镜)，工艺美术品，家具，家居用品，字画(除文物)，花卉；含下属分支机构的经营范围。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
7	杭州湖滨环球商业发展有限公司	1000 万人民币	浙江省杭州市上城区东坡路 15-1 号	服务：停车服务，实业投资(未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)，企业管理咨询，物业管理，服装修改；批发、零售：服装，服饰及辅料，针纺织品，日用百货，珠宝首饰。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

（二）前期同类关联交易的执行情况和履约能力分析

上述关联人经营状况良好，财务状况稳健。公司根据上述关联人的主要财务指标和经营情况进行分析，认为上述关联人具有充足的履约能力和支付能力。

三、日常关联交易的主要内容和定价政策

上述日常关联交易系在自愿、平等、公平、公允的原则下进行，交易的价格依据市场公允价格协商或竞标确定，且原则上不偏离独立第三方的价格或收费标准，符合公司及全体股东利益。

四、关联交易目的和对上市公司的影响

公司与上述关联方签署物业服务合同、租赁合同等构成的日常关联交易为生产经营所必须，上述合同的定价采用成本测算法为定价依据，交易双方遵循了平等、自愿、公平和诚实信用的原则，未损害公司利益，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。

五、上网及报备文件

（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事前认可意见

（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

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：2020-014

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

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 2019 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（现已更名为“南都物业服务集团股份有限公司”，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 28,748.29 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 12 月 31 日募集资金专户余额	4,065.60
加：利息收入	90.83
加：购买理财产品收益	784.02
减：报告期内募投项目支出	2,964.98
减：暂时闲置募集资金现金管理	−1,000
2019 年 12 月 31 日募集资金专户余额[注]	2,975.47

[注]：截至 2019 年 12 月 31 日，公司使用闲置募集资金购买的尚未赎回理财产品金额为 16,000.00 万元，合计募集资金余额为 18,975.47 万元。

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《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商业经营管理有限公司（原“浙江大悦资产管理有限公司”，现更名为“浙江大悦商业经营管理有限公司”，以下简称“大悦商业”）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、大悦商业签订《募集资金四方监管协议》。

截至 2019 年 12 月 31 日，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	2019 年 12 月 31 日资金余额
南都物业服务集团股份有限公司	浙商银行股份有限公司杭州玉泉支行	3310010510120100086187	1,598.96
南都物业服务集团股份有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行	33050161628809888888	72.65
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宝石支行	33050161628809666666	428.61
浙江大悦商业经营管理有限公司	中国建设银行股份有限公司杭州宝石支行	33050161628809999999	875.25

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件 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 2019 年 4 月 26 日召开第二届董事会第五次会议及第二届监事会第三次会议，并于 2019 年 5 月 20 日召开 2018 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 2018 年年度股东大会审议通过之日起至 2019 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 2019 年 12 月 31 日，公司累计使用部分闲置募集资金购买理财产品具体情况如下：

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
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 天期第 110 号	本金保障型	12,000	2018/12/4	2019/6/4	4.30%	是
中国农业银行股份有限公司	“汇利丰”2018 年第 5785 期对公定制人民币结构性存款产品	保本浮动收益型	5,000	2018/12/20	2019/6/21	4.25%	是
中国工商银行股份有限公司	定期存款	保本固定收益型	12,000	2019/6/5	2019/12/6	3.795%	是
兴业银行股份有限公司	企业金融结构性存款	保本浮动收益型	5,000	2019/6/24	2019/12/23	4.07%	是
中信银行股份有限公司	共赢利率结构 30920 期人民币结构性存款产品	保本浮动收益型	11,000	2019/12/11	2020/3/25	3.8%	否
江苏银行股份有限公司	对公人民币结构性存款 2019 年第 33 期 2 个月	保本浮动收益型	5,000	2019/12/27	2020/2/27	3.6%	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。具体情况详见附件 2《变更募集资金投资项目情况表》。

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。

南都物业服务集团股份有限公司
董事会
2020 年 4 月 30 日

附件 1

募集资金使用情况对照表

2019 年度

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司单位：人民币万元

募集资金总额				28,748.29	本年度投入募集资金总额					2,964.98
变更用途的募集资金总额				6,440.00	已累计投入募集资金总额					11,093.07
变更用途的募集资金总额比例				22.40%						
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	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	否	7,000.00	7,000.00	7,000.00		232.08	−6,767.92	3.32	[注 1]			否
全国物业服务业务拓展项目	否	6,000.00	6,000.00	6,000.00			−6,000.00		[注 2]			否
社区 O2O 平台建设项目	否	3,000.00	3,000.00	3,000.00	108.21	582.81	−2,417.19	19.43	[注 3]	−32.81	[注 3]	否
公寓租赁服务项目	是	10,785.80	10,785.80	10,785.80	2,522.76	9,131.66	−1,654.14	84.66	[注 4]	−2,067.03	[注 4]	否
人力资源建设项目	否	1,962.49	1,962.49	1,962.49	334.01	1,146.52	−815.97	58.42	[注 2]			否
合计		28,748.29	28,748.29	28,748.29	2,964.98	11,093.07	−17,655.22	38.59				
未达到计划进度原因(分具体项目)		不适用										
项目可行性发生重大变化的情况说明		不适用										
募集资金投资项目先期投入及置换情况		截至 2018 年 3 月 15 日，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的金额为人民币 5,582.69 万。经 2018 年 3 月 30 日公司第一届董事会二十五次会议审议通过，公司以募集资金 5,582.69 万元置换了上述预先投入募集资金投资项目的自筹资金。										
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况		不适用										
对闲置募集金进行现金管理，投资相关产品的情况		公司于 2019 年 4 月 26 日召开第二届董事会第五次会议及第二届监事会第三次会议，并于 2019 年 5 月 20 日召开 2018 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 2018 年年度股东大会审议通过之日起至 2019 年年度股东大会召开之日有效。截至 2019 年 12 月 31 日，公司募集资金投资于理财产品金额合计 16,000 万元。										
募集资金其他使用情况		不适用										

[注 1]：该项目陆续投入，单个项目安装完成即达到预定可使用状态，前期试点已完成。

[注 2]：全国物业服务业务拓展项目和人力资源建设项目，主要系费用性投入，不直接产生经济效益，无法单独核算其效益。

[注 3]：该项目处于用户推广阶段，前期营销成本高。

[注 4]：该项目分多个项目陆续投入，单个项目装修验收完成即达到预定可使用状态；项目前期安装改造投入大，部分项目处于改造中未投入运营。

附件 2：

变更募集资金投资项目情况表

编制单位：南都物业服务集团股份有限公司 单位：人民币万元

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入金额(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	公寓租赁服务项目	10,785.80	9,131.66	2,522.76	9,131.66	84.66	[注 1]	−2,067.03	[注 2]	否
合计		10,785.80	9,131.66	2,522.76	9,131.66	84.66				
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)		“公寓租赁服务项目”预计总投资额为 10,785.80 万元，其中大业主物业项目投资 4,345.80 万元、空置房源运营项目投资 6,440.00 万元。因租售同权政策的推进和市场情况的变化，经 2018 年 4 月 20 日公司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审议通过了《关于变更部分募投项目资金用途的议案》，原空置房源运营项目投资款 6,440.00 万元仍投资于“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。2018 年 4 月 21 日，公司对外披露《关于变更部分募投项目资金用途的议案》。										
未达到计划进度的情况和原因(分具体项目)		不适用								
变更后的项目可行性发生重大变化的情况说明		不适用								

[注 1]：该项目分多个项目陆续投入，单个项目装修验收完成即达到预定可使用状态。首个项目于 2017 年 10 月装修验收完成投入使用。截至 2019 年 12 月 31 日，5 个项目已投入使用，1 个项目处于改造中未投入运营。

[注 2]：项目前期装修改造投入较大，目前尚未达到预计效益。

证券代码：603506 证券简称：南都物业 公告编号：2020-018

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

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。

南都物业服务集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 4 月 29 日召开第二届董事会第十次会议，审议通过了《关于修改公司 < 章程 > 办理工商变更登记的议案》。

根据《公司法》（2018 年修订）和证监会《上市公司章程指引》等相关规定拟对公司《章程》相关条款相应修订，具体条款修订如下：

原公司《章程》内容	修改后公司《章程》内容
第七十八条 股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。 公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。	第七十八条 股东(包括股东代理人)以其所代表的有表决权的股份数额行使表决权，每一股份享有一票表决权。 股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决应当单独计票。 公司持有的本公司股份没有表决权，且该部分股份不计入出席股东大会有表决权的股份总数。 董事会、独立董事和符合相关规定条件的股东可以征集股东投票权。
第一百五十五条 公司利润分配政策为： (1)公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性、稳定性和合理性并兼顾公司的可持续发展，公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围。 (2)公司的利润分配方案由董事会根据公司业务发展情况、经营业绩情况拟定并提请股东大会审议批准。公司可以采取现金、股票或现金股票相结合的方式分配利润；公司一般按照年度进行利润分配，在具备现金分红条件下，应当优先采用现金分红方式分配利润；在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。 公司进行利润分配时，董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策： ①公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%； ②公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%； ③公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。 公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。 (3)公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可供分配利润的百分之二十；公司在确定现金分配利润的具体金额时，应充分考虑未来经营活动和投资活动的影响以及公司现金存量情况，并充分关注社会资金成本、银行信贷和债权融资环境，以确保分配方案符合全体股东的整体利益，独立董事应当发表明确意见；公司股东大会对现金方式分配利润具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和