

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**  
**2021 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	1,970,122,653.87	1,755,913,554.00	12.20%
归属于上市公司股东的净资产	858,640,482.99	825,681,845.58	3.99%
	年初至报告期末	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	-38,700,224.90	-8,474,536.90	-356.66%
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	374,399,097.29	332,696,760.93	12.53%
归属于上市公司股东的净利润	32,958,637.41	30,342,982.03	8.62%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,335,550.15	24,575,006.62	11.23%
加权平均净资产收益率(%)	3.91%	4.12%	减少0.21个百分点
基本每股收益(元/股)	0.25	0.23	8.70%
稀释每股收益(元/股)	0.25	0.23	8.70%

## 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	-21,599.04	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	1,289,399.94	
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	2,476,510.97	
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	507,806.00	
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	2,916,222.96	
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	236,966.85	
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）	-222,339.27	
所得税影响额	-1,559,881.15	
合计	5,623,087.26	

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）		6,600				
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		股东性质
				股份状态	数量	
浙江南都房地产服务集团有限公司	46,090,948	34.36	0	无	0	境内非国有法人
韩芳	28,806,810	21.48	0	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	0	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	0	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	0	无	0	境内非国有法人
中国农业银行股份有限公司—工银瑞信战略转型主题股票型证券投资基金	4,442,408	3.31	0	无	0	其他
全国社保基金四一三组合	3,012,928	2.25	0	无	0	其他
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	2,011,905	1.50	0	无	0	境内非国有法人
金涛	1,920,432	1.43	0	无	0	境内自然人

肖小凌	998,621	0.74	0	无	0	境内自然人
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			
浙江南都房地产服务集团有限公司	46,090,948	人民币普通股	46,090,948			
韩芳	28,806,810	人民币普通股	28,806,810			
舟山五彩石投资合伙企业（有限合伙）	6,683,189	人民币普通股	6,683,189			
北京银泰置地商业有限公司	6,035,715	人民币普通股	6,035,715			
上海南都集团有限公司	6,035,714	人民币普通股	6,035,714			
中国农业银行股份有限公司－工银瑞信战略转型主题股票型证券投资基金	4,442,408	人民币普通股	4,442,408			
全国社保基金四一三组合	3,012,928	人民币普通股	3,012,928			
上海中城年代股权投资基金管理有限公司	2,011,905	人民币普通股	2,011,905			
金涛	1,920,432	人民币普通股	1,920,432			
肖小凌	998,621	人民币普通股	998,621			
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						

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
应收票据	15,844,419.13	952,400.01	1563.63%	主要系公司在管项目增加
预付款项	8,934,798.10	4,072,323.69	119.40%	主要系公司预付电费、保洁费及电梯维修维保费

其他流动资产	188,663,773.86	294,847,121.55	-36.01%	主要系公司本年购买理财产品减少
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
销售费用	5,179,300.50	3,861,624.28	34.12%	主要系疫情影响,上年同期减少销售业务的开展
其他收益	3,720,247.94	2,467,988.74	50.74%	主要系公司收到政府补助增加
投资收益	3,215,568.58	5,515,945.64	-41.70%	主要系公司赎回理财产品较多
信用减值损失	-10,225,208.72	-7,110,874.58	43.80%	主要系应收账款增加,坏账准备增加
经营活动产生的现金流量净额	-38,700,224.90	-8,474,536.90	-356.66%	主要系公司装饰业务资金流出较多
投资活动产生的现金流量净额	60,596,724.54	161,595,692.70	-62.50%	主要系公司赎回理财产品较多

## 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	2021年4月27日