
重庆新大正物业集团股份有限公司

Chongqing New Dazheng Property Group Co., Ltd.

(重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层A#)

首次公开发行股票招股说明书

摘要

保荐人（主承销商）



长江证券承销保荐有限公司
CHANGJIANG FINANCING SERVICES CO., LIMITED

中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1198号28层

声明

本招股说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括招股说明书全文的各部分内容。招股说明书全文同时刊载于深圳证券交易所网站（www.szse.cn）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员承诺招股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证招股说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

保荐人承诺因其为发行人首次公开发行股票制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将先行赔偿投资者损失。

中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本招股说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

第一节 重大事项提示

本公司特别提醒投资者注意本公司及本次发行的以下事项及风险：

一、发行方案

本次发行方案经公司 2018 年年度股东大会审议通过。本次公开发行的股票数量不超过 1,791.0667 万股。本次发行优先进行新股发行（“新股发行”指公司向投资者公开发行新股，下同），新股发行数量不超过 1,791.0667 万股。公司首次公开发行股票主要用于筹集公司发展需要的资金；新股发行数量根据公司实际的资金需求合理确定；原股东不公开发售股份。

本次公开发行的股份不少于本次发行后公司股份总数的 25%，具体数量由公司与保荐机构（主承销商）根据本次发行定价情况及中国证监会的相关规定和要求，在上述发行数量上限内协商确定。

二、发行人及相关责任主体的承诺事项

（一）主要股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

1、公司控股股东王宣、实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇承诺：

（1）除非公司撤回上市申请，否则在公司首次公开发行股票前，本人将不转让或委托他人管理本人直接和间接持有的公司股份，也不由公司回购该部分股份。

（2）自发行人股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本人不转让或委托他人管理本人在发行人首次公开发行股票前直接或间接持有的发行人股份，也不由发行人回购该部分股份。

（3）在上述期限满后，本人在发行人担任董事、监事、高级管理人员期间每年转让直接或间接持有的发行人股份不超过本人直接或间接持有发行人股份总数的 25%。

（4）在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有发行人的股份；

（5）发行人股票上市后六个月内，如公司股票连续二十个交易日的收盘价

（如果因派发现金红利、送股、转增股本、增发新股等原因进行除权、除息的，须按照深圳证券交易所的有关规定作复权处理，下同）均低于发行价，或者公司上市后六个月期末收盘价低于发行价，则本人的直接和间接持有的发行人股份的锁定期自动延长至少六个月。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；

（6）如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价。不因其职务变更、离职等原因，而放弃履行承诺；

（7）自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整；

（8）如法律、行政法规、部门规章或中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所规定或要求股份锁定期长于本承诺，则本人直接和间接所持有的发行人股份锁定期和限售条件自动按该等规定和要求执行。

2、公司股东大正咨询承诺：

（1）自发行人股票上市之日起三十六个月内，本企业不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；

（2）发行人股票上市后六个月内如公司股票连续二十个交易日的收盘价均低于首次公开发行价格，或者上市后六个月期末收盘价低于首次公开发行价格，本企业持有公司股票的锁定期在原有锁定期基础上自动延长六个月；

（3）如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格将不低于本次发行的发行价；

（4）自发行人股票上市至其减持期间，发行人如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

3、公司股东深创投承诺：

（1）自承诺人成为公司股东并完成相应工商变更登记之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本单位直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股份。

（2）自公司股票上市之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本单位直接或间接持有的公司公开发行股票前已发行的股份，也不由公司回购该部分股

份。

4、公司副总经理王萍，总经理助理柯贤阳、何小梅、况川，财务负责人熊淑英，董事会秘书、总经理助理翁家林，总经理助理何小梅的配偶陆荣强承诺：

（1）自发行人股票上市之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；

（2）在上述期限满后，本人（或配偶）在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；

（3）在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；

（4）如在上述锁定期满后两年内减持直接或间接持有发行人股票的，减持价格不低于本次发行的发行价；发行人上市后六个月内如股票连续二十个交易日的收盘价均低于本次发行的发行价，或者上市后六个月期末收盘价低于本次发行的发行价，上述锁定期限届满后自动延长六个月的锁定期；不因职务变更、离职等原因而放弃履行该承诺；

（5）自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

5、公司监事彭波、胡伶承诺：

（1）自发行人股票上市之日起十二个月内，本人不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份；

（2）在上述期限满后，本人在公司任职期间每年转让直接或间接持有公司股份不超过本人直接或间接持有公司股份总数的 25%；

（3）在离职半年内，本人不转让所直接或间接持有公司的股份；

（4）自公司股票上市至其减持期间，公司如有派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权除息事项，减持底价下限和股份数将相应进行调整。

6、公司其他股东承诺：

自发行人股票上市之日起十二个月内，本人/本单位不转让或者委托他人管理所直接或间接持有的发行人公开发行股份前已发行的股份，也不由发行人回购该等股份。

（二）公开发行前持股5%以上股东的持股意向及减持意向

本次发行前，持有本公司 5% 以上股份的股东为王宣、大正咨询、李茂顺、罗渝陵，分别直接持有公司 38.57%、23.26%、9.31%、5.58% 股份。公司首次公开发行股票并上市后，其在锁定期满后根据需要通过证券交易所集中竞价交易系统、大宗交易系统减持其所持公司股票。持有本公司 5% 以上股份的股东自锁定期满之日起两年内减持股份的具体安排如下：

1、实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇持股意向及减持意向

（1）对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。

（2）若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：本人承诺的持有发行人股份锁定期均届满；本人如发生需向投资者进行赔偿的情形，均已经全额承担赔偿责任。

（3）若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本人所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本人所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本人对公司实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。

（4）将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。

2、公司股东大正咨询持股意向及减持意向

（1）对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。

（2）若本企业减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：本企业承诺的持有发行人股份锁定期均届满；本人如发生需向投资者进行赔偿的情形，均已经全额承担赔偿责任。

（3）若在锁定期届满后第一年内减持的，减持比例将不超过本次发行时本企业所持发行人全部股份数额的 25%；若在锁定期届满后第二年内减持的，减持比例不超过本次发行时本企业所持有发行人全部股份数额的 25%。上述减持数量均以不影响本企业对公司实际控制权且不影响法律法规对董监高减持要求为限。上述减持价格将不低于本次发行的发行价。

(4) 将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。

3、公司股东罗渝陵持股意向及减持意向

(1) 对发行人的发展前景充满信心，拟长期持有发行人的股份。

(2) 若本人减持持有发行人的股份，需满足以下前提条件：本人承诺的持有发行人股份锁定期均届满；本人如发生需向投资者进行赔偿的情形，均已经全额承担赔偿责任。

(3) 在本人所持发行人股份锁定期满后，本人拟减持发行人股份的，将严格遵守中国证监会、证券交易所关于股东减持的相关规定，并结合发行人稳定股价、开展经营、资本运作的需要，审慎制定股份减持计划，逐步减持。减持价格将不低于本次发行的发行价。

(4) 将通过深圳证券交易所竞价交易系统、大宗交易平台或深圳证券交易所允许的其他转让方式转让发行人股票。实施减持行为，将提前三个交易日通过发行人予以公告。

4、未履行或未及时履行上述相关承诺时的约束措施如下：

由发行人及时、充分披露承诺人未履行或未及时履行相关承诺的事实及原因；承诺人及时作出合法、合理、有效的补充承诺或替代性承诺，以尽可能保护发行人及投资者的权益；由发行人董事会将上述补充承诺或替代性承诺提交发行人股东大会审议；承诺人因未履行或未及时履行相关承诺所获得的收益归发行人所有；承诺人未履行或未及时履行相关承诺导致发行人或投资者损失的，依法赔偿发行人或投资者的损失。

三、关于公司上市后三年内公司股价低于每股净资产时稳定公司股价的预案

(一) 公司股价稳定预案

公司 2018 年年度股东大会通过了《关于公司首次公开发行股票并上市后三年内稳定股价预案》，主要内容如下：

为维护公司上市后股价的稳定，保护广大投资者尤其是中小投资者的利益，

公司制定了关于首次公开发行股票上市后三年内公司股价连续低于最近一年末经审计每股净资产时稳定公司股价的预案，主要内容如下：

1、启动稳定股价预案的触发条件

公司股票自首次公开发行并上市之日起三年内，若非因不可抗力因素所致，如公司股票连续 20 个交易日收盘价均低于最近一个会计年度末经审计每股净资产时，本公司及本预案中提及的其他主体将依照本预案的约定采取相应的措施以稳定公司股价。

若因除权除息等事项致使上述股票收盘价与本公司最近一个会计年度末经审计的每股净资产不具可比性的，上述股票收盘价应做相应的复权调整。

2、稳定股价的具体措施

稳定股价的具体措施包括发行人回购公司股份、控股股东增持公司股份以及公司董事（不含独立董事）、高级管理人员增持股份。在上市后三年内每次触发启动稳定股价预案的条件时，公司将及时依次采取以下部分或全部措施以稳定公司股价：

（1）发行人回购股份

自应采取稳定股价措施之日起 10 个工作日内，若公司控股股东、非独立董事、高级管理人员未向公司董事会送达增持公司股票书面通知，公司董事会将在上述送达通知事项期满后 10 个工作日内制定公司回购公司股票的预案，并在履行完毕相关内部决策程序和外部审批/备案程序（如需）后实施，且按照上市公司信息披露要求予以公告。预案包括回购股份数量、回购价格或价格区间、回购实施期限、回购股份的处理、回购对公司经营的影响、回购所需资金的来源、回购对公司股价的影响等内容。在公司股票收盘价连续 10 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产时，公司可终止实施回购计划。

公司在公告回购公司股票预案后 3 个月内实施回购公司股份。公司单次用于回购公司股票的资金总额不低于上一会计年度经审计的归属于母公司股东净利润的 5%，连续十二个月内回购比例不超过公司上一年度股份总额的 2%。

（2）控股股东增持股份

自应采取稳定股价措施之日起 10 个工作日内，公司控股股东向公司董事会送达增持公司股票书面通知，通知至少包括控股股东拟增持股份数量、增持价格

或价格区间、增持期限、增持目标及其他有关增持的内容。在公司股票收盘价连续 10 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产时，公司控股股东可终止实施增持计划。公司控股股东在增持计划按期实施后或增持计划终止后 2 个工作日内向公司董事会书面送达增持计划实施情况或增持计划终止情况通告，通告至少包括控股股东已增持股份数量、增持股价价格区间或增持计划终止情况等。

（3）董事（不含独立董事）和高级管理人员增持股份

自应采取稳定股价措施之日起 10 个工作日内，公司非独立董事、高级管理人员向公司董事会送达增持公司股票书面通知，通知至少包括非独立董事、高级管理人员拟增持股份数量、增持价格或价格区间、增持期限、增持目标及其他有关增持的内容。在公司股票收盘价连续 10 个交易日高于最近一期经审计的每股净资产时，公司非独立董事、高级管理人员可终止实施增持计划。公司非独立董事、高级管理人员在增持计划按期实施后或增持计划终止后 2 个工作日内向公司董事会书面送达增持计划实施情况或增持计划终止情况通告，通告至少包括已增持股份数量、增持股价价格区间或增持计划终止情况等。

公司非独立董事、高级管理人员承诺，自应采取稳定股价措施之日起 3 个月内实施增持公司股份。连续十二个月内非独立董事、高级管理人员累计增持资金金额不低于其上一年度在公司领取的税后薪酬总额及公司对其现金股利分配总额（税后）之和的 20%。

若上述期间内存在 N 个交易日限制非独立董事、高级管理人员买卖股票，则非独立董事、高级管理人员相应期限顺延 N 个交易日。

（4）继续回购或增持公司股份将导致公司股权分布不符合上市条件时，将停止实施股价稳定措施。

（5）公司稳定股价措施实施完毕及承诺履行完毕之日起 2 个工作日内，公司应将稳定股价措施实施情况予以公告。

（二）与公司股价稳定预案相关的承诺

1、公司的承诺

公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动

稳定股价措施的条件，公司应在发生上述情形的最后一个交易日起十个交易日内，严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，向社会公众股东回购股票。由公司董事会制定具体实施方案并提前三个交易日公告。

2、控股股东的承诺

公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动稳定股价措施的条件，本人应在发生上述情形后严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，增持公司股份，并将根据公司股东大会批准的《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》中的相关规定，在公司就回购股份事宜召开的股东大会上，对回购股份的相关决议投赞成票。

3、董事（独立董事除外）、高级管理人员承诺

公司上市后三年内，如收盘价连续二十个交易日低于上一会计年度经审计的每股净资产（因利润分配、资本公积金转增股本、增发、配股等除权除息事项导致公司净资产或股份总数发生变化的，每股净资产进行相应调整），即触及启动稳定股价措施的条件，公司董事、高级管理人员应在发生上述情形后，严格按照《公司股票上市后三年内公司股价稳定预案》的规定启动稳定股价措施，增持公司股份。

上述承诺对公司未来新任职的董事和高级管理人员具有同样的约束力。

四、相关各方关于信息披露文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的承诺

（一）公司关于信息披露的承诺

本公司承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断本公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对本公司

前述事实作出处罚决定之日起 30 日内，本公司将启动依法回购本次发行的全部新股的程序，回购价格按照回购时本公司的股票市场价格，以及本次发行价格加同期银行活期存款利息（如公司股票有分红、派息、送股、资本公积金转增股本、配股等除权、除息事项，回购股权及回购价格将相应调整）价格孰高原则确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本公司将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

（二）控股股东王宣关于信息披露的承诺

本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

如公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在公司处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。

（三）实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇关于信息披露的承诺

本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

如公司本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依

法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在公司处领取薪酬及获取红利（如有），直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。

（四）董事、监事和高级管理人员关于信息披露的承诺

本人承诺《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对判断重庆新大正物业集团股份有限公司是否符合法律规定的发行条件构成重大、实质影响的，在证券监管部门对新大正前述事实做出处罚决定之日起 5 日内，本人将依法及时提议召集召开新大正董事会、股东大会，并在相关会议中就相关议案投赞成票。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内，本人将依法赔偿投资者损失，赔偿方式和金额依据本公司与投资者协商，或证券监督管理部门、司法机关认定的方式和金额确定。

如本次发行招股说明书有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，而本人非因不可抗力原因自赔偿责任被依法认定之日起 30 日内未启动履行上述承诺，则本人将在公司股东大会及中国证监会指定报刊上公开说明未履行的具体原因并向股东和社会公众投资者道歉，且停止在新大正领取薪酬，直至按承诺采取相应的承诺措施并实施完毕为止。

（五）本次发行相关中介机构的承诺

保荐机构承诺：长江保荐为发行人首次公开发行制作的、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因长江保荐为发行人首次公开发行制作

的、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，长江保荐将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

审计机构承诺：本所为重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。因本所为重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法赔偿投资者损失，如能证明本所没有过错的除外。

发行人律师承诺：本所为重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如本所在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致本所制作、出具的文件对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信息时发生重大遗漏，导致发行人不符合法律规定的发行条件，造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，本所将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

资产评估机构承诺：本评估机构为重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票并上市制作、出具的文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。如因本公司在本次发行工作期间未勤勉尽责，导致本公司所制作、出具的文件对重大事件作出违背事实真相的虚假记载、误导性陈述，或在披露信息时发生重大遗漏，导致发行人不符合法律规定的发行条件，造成投资者直接经济损失的，在该等违法事实被认定后，本公司将依照相关法律、法规规定承担民事赔偿责任，赔偿投资者损失。该等损失的赔偿金额以投资者因此而实际发生的损失为限，具体的赔偿标准、赔偿主体范围、赔偿金额等细节内容待上述情形实际发生时，依据最终确定的赔偿方案为准。

五、关于被摊薄即期回报填补措施的相关承诺

公司在本次公开发行股票并上市后，公司总股本和净资产规模随着募集资金的到位将大幅增加。尽管募集资金投资项目是建立在充分的市场调研、慎重的可行性分析研究基础上，并结合公司实际生产经营状况而确定，但募集资金投资项目建设及实施需要一定周期，在此期间内，公司每股收益指标将可能出现一定幅度下降的风险，投资者即期回报可能被摊薄。本次填补被摊薄即期回报的相关措施及承诺，已经公司董事会及股东大会审议通过。

（一）公司关于填补被摊薄即期回报方面的承诺

公司将采取以下措施填补被摊薄即期回报：

- 1、加快推进募投项目建设，争取募投项目早日达产并实现预期效益，严格管理募集资金使用，保证募集资金得到充分有效利用；
- 2、进一步完善利润分配制度特别是现金分红政策，强化投资者回报机制；
- 3、保证稳健经营的前提下，充分发挥竞争优势，开展相关多元化，进一步提高公司市场竞争力和持续盈利能力。

（二）董事、高级管理人员关于填补被摊薄即期回报方面的承诺

为保障公司填补即期回报措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员作出如下承诺：

- 1、不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；
- 2、对本人的职务消费行为进行约束；
- 3、不动用公司资产从事与其本人履行职责无关的投资、消费活动；
- 4、由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；
- 5、公司目前无股权激励计划。若未来进行股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。

（三）公司控股股东、实际控制人关于填补被摊薄即期回报方面的承诺

公司控股股东、实际控制人承诺：不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。

六、发行人及其控股股东、实际控制人、董事及高级管理人员等责任主体未能履行承诺时的约束措施

（一）发行人的承诺

如本公司在首次公开发行股票（A股）并上市招股说明书中所作出的公开承诺事项未能履行、确已无法履行或无法按期履行的，本公司将采取如下措施：

- 1、及时、充分披露公司承诺未能履行、无法履行或无法按期履行的具体原因；
- 2、向公司投资者提出补充承诺或替代承诺，以尽可能保护投资者的权益；
- 3、将上述补充承诺或替代承诺提交公司股东大会审议；
- 4、公司违反承诺给投资者造成损失的，将依法对投资者进行赔偿。

（二）控股股东、实际控制人的承诺

控股股东王宣，实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇，特此承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：

- 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；
- 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；
- 3、有违法所得的，按相关法律法规处理；
- 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；
- 5、根据届时规定可以采取的其他措施。

（三）公司董事、高级管理人员的承诺

重庆新大正物业集团股份有限公司董事、高级管理人员承诺，如违反首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：

- 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；
- 2、给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；
- 3、有违法所得的，按相关法律法规处理；
- 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；
- 5、根据届时规定可以采取的其他措施。

发行人董事、高级管理人员承诺不因职务变更、离职等原因而放弃履行已作出的承诺。

（四）公司股东的承诺

重庆新大正物业集团股份有限公司全体股东承诺，如违反其在公司首次公开发行上市时已作出的公开承诺，则采取或接受以下措施：

- 1、在有关监管机关要求的期限内予以纠正；
- 2、因依赖股东所作承诺给发行人造成直接损失的，依法赔偿发行人因此所遭受的直接损失；
- 3、因违反承诺而有违法所得的，按相关法律法规处理；
- 4、如该违反的承诺属可以继续履行的，将继续履行该承诺；
- 5、根据届时规定可以采取的其他措施。

七、公司上市前滚存利润的分配安排

经 2019 年 2 月 20 日召开的 2018 年年度股东大会决议，公司股票发行当年所实现的净利润和发行前一年末的滚存未分配利润由发行完成后的新老股东共享。

八、发行后公司股利分配政策

（一）利润分配的原则

公司的利润分配应重视对社会公众股东的合理投资回报，以可持续发展和维护股东权益为宗旨，保持利润分配政策的连续性和稳定性，并符合法律、法规的相关规定，公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。

（二）利润分配的方式

公司采取现金方式或者现金与股票相结合方式分配股利，其中优先以现金分红方式分配股利。具备现金分红条件的，应当采用现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。公司利润分配不得超过累计可供股东分配的利润范围，不得损害公司持续经营能力。

（三）分红的条件及比例

在满足下列条件时，可以进行分红：

1、在公司当年盈利且累计未分配利润为正数且保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如公司无重大资金支出安排，公司应当优先采取现金方式分配股利；公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可供股东分配的利润的10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

2、在公司经营状况良好，且董事会认为公司每股收益、股票价格与公司股本规模、股本结构不匹配时，公司可以在满足上述现金分红比例的前提下，同时采取发放股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

3、公司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（草案）》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%；

（4）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。

4、上述重大资金支出事项是指以下任一情形：

（1）公司未来十二个月内拟对外投资、收购或购买资产累计支出达到或超过公司最近一次经审计净资产的30%或资产总额的20%；

（2）当年经营活动产生的现金流量净额为负；

（3）中国证监会或者深圳证券交易所规定的其他情形。

（四）现金分红的期间间隔

在符合分红条件的情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红。公司董事会可以根据当期的盈利规模、现金流状况、发展阶段及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

（五）股票股利分配的条件

在公司经营情况良好，并且董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在确保足额现金股利分配的前提下，提出股票股利分配预案。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

（六）决策程序和机制

公司每年利润分配预案由公司董事会结合本章程的规定、盈利情况、资金供给和需求情况提出、拟定，经独立董事对利润分配预案发表独立意见，并经董事会审议通过后提交股东大会审议批准。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会审议利润分配方案时，公司应为股东提供网络投票方式，通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

如公司当年盈利且满足现金分红条件、但董事会未按照既定利润分配政策向股东大会提交利润分配预案的，应当在定期报告中说明原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划，并由独立董事发表独立意见。

（七）公司利润分配政策的变更

公司应当根据自身实际情况，并结合股东（特别是公众投资者）、独立董事的意见制定或调整分红回报规划及计划。

如因外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需要调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，在股东大会提案中详细论证和说明原因；调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定；有关调整利润分配政策的议案，须经董事会、监事会审议通过后提交股东大会批准，独立董

事应当对该议案发表独立意见，股东大会审议该议案时应当采用网络投票等方式为公众股东提供参会表决条件。利润分配政策调整方案应经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

公司外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化是指以下情形之一：

1、因国家法律、法规及行业政策发生重大变化，对公司生产经营造成重大不利影响而导致公司经营亏损；

2、因出现战争、自然灾害等不可抗力因素，对公司生产经营造成重大不利影响而导致公司经营亏损；

3、因外部经营环境或者自身经营状况发生重大变化，公司连续三个会计年度经营活动产生的现金流量净额与净利润之比均低于 20%；

4、中国证监会和证券交易所规定的其他事项。

（八）存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东分配的现金红利，以偿还其占用的资金

（九）股东分红回报规划的制订周期和调整机制

1、公司应以三年为一个周期，制订股东回报规划，公司应当在总结之前三年股东回报规划执行情况的基础上，充分考虑公司所面临各项因素，以及股东（特别是中小股东）、独立董事和监事的意见，确定是否需对公司利润分配政策及未来三年的股东回报规划予以调整。

2、如遇到战争、自然灾害等不可抗力，或者公司外部经营环境发生重大变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化，或现行的具体股东回报规划影响公司的可持续经营，确有必要对股东回报规划进行调整的，公司可以根据本条确定的利润分配基本原则，重新制订股东回报规划。

九、本公司特别提醒投资者关注“风险因素”中的下列风险

（一）劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨，外部用工成本也呈现上涨趋势。报告期内，人工成本（包含劳务外包和劳务派遣成本）占主营业务成本的比例分别

为 86.00%、86.96%、87.63%、87.12%。虽然公司通过提升物业服务水平，加强管理，开展社区多种经营服务，提升物业类服务产品的附加值，以提升公司的盈利水平，但未来仍存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。

（二）未为全部员工缴纳社会保险而可能造成的补缴风险

报告期内公司（含控股子公司）未为全部员工缴纳社会保险。截至 2019 年 6 月 30 日，公司及其子公司员工人数为 18,889 人，其中退休返聘人员 7,075 人，非全日制用工 1,112 人，应缴社会保险人数为 10,702 人，城镇保险缴纳人数 7,979 人，“双农保”缴纳人数 1,982 人，社保覆盖率为 93.08%。报告期内，公司存在应缴社保但未缴员工的主要原因系部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳社会保险。

经过中介机构的改制辅导，公司和公司管理层已充分意识到社会保险缴纳的重要性，并且积极采取规范措施，向员工详细告知社会保险的政策和功能，促使员工接受缴纳社会保险，社保覆盖率持续提高。针对上述社会保险缴纳情况，公司实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇出具书面承诺如下，如因公司报告期内存在的上述违规行为，导致公司被相关政府部门处以罚款等的，公司因此而遭受的经济损失由本人全额补偿给公司。

十、审计截止日后公司经营情况

公司财务报告审计截止日为 2019 年 6 月 30 日，财务报告审计截止日后至本招股说明书签署日，公司经营情况稳定，经营模式、盈利能力等重大事项方面未发生重大不利变化。

公司 2019 年 1-9 月预计主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月（预计）	2018 年 1-9 月
营业收入	75,000-76,000	65,081.53
净利润	7,500-8,000	6,189.14
扣除非经常性损益后归属母公司所有者净利润	6,500-7,000	5,807.55

根据公司预估的主要财务数据，2019 年 1-9 月，公司营业收入预计为 75,000.00 万元至 76,000.00 万元，较 2018 年同期增加 9,918.47 万元至 10,918.47

万元，增幅为 15.24%至 16.78%；净利润预计为 7,500.00 万元至 8,000.00 万元，较 2018 年同期增加 1,310.86 万元至 1,810.86 万元，增幅为 21.18%至 29.26%；扣除非经常性损益后归属母公司所有者净利润预计为 6,500.00 万元至 7,000.00 万元，较 2018 年同期增加 692.45 万元至 1,192.45 万元，增幅为 11.92%至 20.53%。

上述 2019 年 1-9 月预计的相关财务数据为公司初步测算结果，未经审计机构审计，预计数不代表公司最终可实现收入和净利润，亦不构成公司盈利预测。

第二节 本次发行概况

股票种类	人民币普通股A股
每股面值	1.00元
发行股数	不超过1,791.0667万股
其中：公开发行业股数	1,791.0667万股
公司股东公开发售股数	0万股
每股发行价	26.76元
发行后每股收益	1.16元（以2018年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）
发行后市盈率	22.99倍（每股发行价格除以每股收益，每股收益按照2018年经审计扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以发行后总股本计算）
发行前每股净资产	4.90元（以2019年6月30日经审计的归属于母公司股东的净资产除以发行前总股本计算）
发行后每股净资产	9.72元（以2019年6月30日经审计的归属于母公司股东的净资产加上本次募集资金净额除以本次发行后总股本计算）
市净率	2.75倍（按本次每股发行价格除以发行后每股净资产计算）
发行方式	全部向符合条件的网上投资者发行，不进行网下询价和配售
发行对象	持有深交所证券账户卡的自然人、法人、证券投资基金法人、符合法律规定的其他投资者等（国家法律、法规禁止及发行人须遵守的其他监管要求所禁止者除外）
承销方式	余额包销
拟上市交易所	深圳证券交易所
发行股份的流通	本次发行结束后，发行人将尽快申请发行的股票在深圳证券交易所上市流通
预计募集资金总额	47,928.94万元

预计募集资金净额	43,467.30万元
发行费用概算（不含税）	承销及保荐费用：3,165.12万元 审计、验资及评估费用：377.36万元 律师费用：264.15万元 用于本次发行的信息披露费用：622.64万元 发行手续费：32.38万元 费用合计：4,461.65万元

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

发行人名称:	重庆新大正物业集团股份有限公司
英文名称:	Chongqing New Dazheng Property Group Co., Ltd.
注册资本:	5,373.20万元
法定代表人:	王宣
成立日期:	1998年12月10日(2016年8月25日整体变更为股份有限公司)
注册地址:	重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层A#
邮政编码:	400015
联系电话:	023-63809676
传真:	023-63601010
网址:	http://www.dzwy.com
电子信箱:	wengjl@dzwy.com

二、发行人历史沿革

(一) 设立方式

公司系由重庆大正物业管理有限公司以2016年6月30日为基准日整体变更设立的股份公司。2016年08月20日,公司召开创立大会暨第一次临时股东大会,全体发起人一致同意大正有限整体变更为股份公司。根据天健会计师2016年08月12日出具的天健审[2016]8-284号《审计报告》,以大正有限截至2016年6月30日经审计的净资产额64,798,148.35元为依据,折为股份公司的股本总额50,000,000股,每股面值为人民币壹元,剩余部分净资产14,798,148.35元计入资本公积。2016年08月25日,股份公司在重庆市工商行政管理局渝中区分局注册登记成立,取得统一社会信用代码为915001032030285054的《营业执照》。

(二) 发起人

原大正有限的股东即为整体变更后新大正的发起人,整体变更时,发起人及

其持股情况如下：

序号	股东姓名	持股数量（万股）	持股比例（%）	出资方式
1	王宣	2,072.2040	41.44	净资产
2	大正咨询	1,250.0000	25.00	净资产
3	李茂顺	500.0000	10.00	净资产
4	罗渝陵	300.0000	6.00	净资产
5	朱蕾	100.0000	2.00	净资产
6	陈建华	125.0000	2.50	净资产
7	廖才勇	120.0000	2.40	净资产
8	王萍	73.2000	1.46	净资产
9	柯贤阳	70.0000	1.40	净资产
10	何小梅	55.0000	1.10	净资产
11	唐炳生	50.0000	1.00	净资产
12	胡伶	30.0000	0.60	净资产
13	王梦钊	25.0000	0.50	净资产
14	况川	25.0000	0.50	净资产
15	张敏	20.0000	0.40	净资产
16	涂然	15.0000	0.30	净资产
17	张沙荷	15.0000	0.30	净资产
18	杨小涛	15.0000	0.30	净资产
19	彭波	15.0000	0.30	净资产
20	李明刚	15.0000	0.30	净资产
21	段伟	15.0000	0.30	净资产
22	刘健	15.0000	0.30	净资产
23	杨藺	15.0000	0.30	净资产
24	周智	15.0000	0.30	净资产
25	崔长安	10.0000	0.20	净资产
26	熊志明	10.0000	0.20	净资产
27	蒲有德	10.0000	0.20	净资产
28	时俊明	6.4000	0.13	净资产
29	章建国	5.0000	0.10	净资产
30	陆荣强	5.0000	0.10	净资产
31	滕延建	3.1960	0.06	净资产

合计	5,000.0000	100.00	
----	------------	--------	--

三、发行人有关股本情况

(一) 本次发行前后的股本变化情况

本次发行前，公司股本 5,373.200 万股，本次拟公开发行 1,791.0667 万股，占发行后股本 25%。本次发行前后公司股本结构如下：

股东名称	本次发行前		本次发行后	
	持股数量 (万股)	持股比例	持股数量 (万股)	持股比例
王宣	2,072.204	38.57%	2,072.204	28.92%
重庆大正商务信息咨询合伙企业(有限合伙)	1,250.000	23.26%	1,250.000	17.45%
李茂顺	500.000	9.31%	500.000	6.98%
罗渝陵	300.000	5.58%	300.000	4.19%
湖北荣巽嵩山物业服务产业投资基金(有限合伙)	263.200	4.90%	263.200	3.67%
陈建华	125.000	2.33%	125.000	1.74%
廖才勇	120.000	2.23%	120.000	1.67%
深圳市创新投资集团有限公司	110.000	2.05%	110.000	1.54%
朱蕾	100.000	1.86%	100.000	1.40%
王萍	73.200	1.36%	73.200	1.02%
柯贤阳	70.000	1.30%	70.000	0.98%
何小梅	55.000	1.02%	55.000	0.77%
唐炳生	50.000	0.93%	50.000	0.70%
胡伶	30.000	0.56%	30.000	0.42%
王梦钊	25.000	0.47%	25.000	0.35%
况川	25.000	0.47%	25.000	0.35%
张敏	20.000	0.37%	20.000	0.28%
涂然	15.000	0.28%	15.000	0.21%
张沙荷	15.000	0.28%	15.000	0.21%
杨小涛	15.000	0.28%	15.000	0.21%
彭波	15.000	0.28%	15.000	0.21%
李明刚	15.000	0.28%	15.000	0.21%
段伟	15.000	0.28%	15.000	0.21%

刘健	15.000	0.28%	15.000	0.21%
杨蔺	15.000	0.28%	15.000	0.21%
周智	15.000	0.28%	15.000	0.21%
崔长安	10.000	0.19%	10.000	0.14%
熊志明	10.000	0.19%	10.000	0.14%
蒲有德	10.000	0.19%	10.000	0.14%
时俊明	6.400	0.12%	6.400	0.09%
章建国	5.000	0.09%	5.000	0.07%
陆荣强	5.000	0.09%	5.000	0.07%
滕延建	3.196	0.06%	3.196	0.04%
本次发行的股份			1,791.0667	25.00%
合计	5,373.200	100.00%	7,164.267	100.00%

（二）本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定

股份的承诺

本公司股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺详见本摘要“重大事项提醒”之“二、发行人及相关责任主体的承诺事项”。

四、发行人主要业务情况

（一）主要服务概述

公司始创于 1998 年，是重庆市最早成立的专业物业管理公司之一，具有国家一级资质的物业管理企业。截至报告期末，在册员工 18,889 人，年物业收入接近 9 亿元人民币，为重庆、四川、贵州、云南、湖南、湖北、陕西、江苏、河南、广西、江西、北京、福建、浙江、河北、天津等地客户提供物业服务。公司已签约物业面积逾 6,700 万平方米，服务项目数量 300 个左右。公司是重庆市物业管理协会会长单位、中国物业管理协会常务理事单位、名誉副会长单位，是国家级服务业标准化试点单位，连续两届入选中国物业管理协会发布的全国物业服务企业综合实力 TOP100 企业（2015 年居 29 位、2018 年居 17 位），多次入选中国指数研究院发布的全国物业服务百强企业（2015 年居 29 位、2016 年位居 26 位、2018 年位居 21 位、2019 年位居 18 位），并在市场化运营领先企业中位列第

3位。公司承担了公共物业、学校物业、园区物业、商业物业、住宅物业五大业态的物业管理。公司在主营业务专业化分工的基础上，在技术上也实行专业化分工，设立了设施管理公司、保安服务公司、餐饮服务公司、清洁服务公司等专业化子公司，一方面为主营业务搭建总部技术支撑平台，另一方面也积极拓展经营领域。

1、物业服务

公司通过向业主及使用人提供物业管理区域内的保洁、绿化、秩序维护和房屋维修养护等综合性的基础服务，来获取物业服务费收入。公司的基础物业服务项目分为公共物业、学校物业、园区物业、商业物业和住宅物业五个业态。

(1) 公共物业

公司的公共物业服务主要面向各地党政机关、大型企事业单位等办公楼宇和会议中心，各城市文体、休闲、旅游等公共场馆，为该等物业提供基础物业管理和后勤保障一体化服务。公司公共物业提供的服务项目如下：

序号	服务项目
1	秩序维护管理
2	环境卫生管理
3	绿化维护及保养
4	设施设备维保保值增值
5	政务、商务接待服务
6	突发事件应急处置服务
7	工程维修快捷服务
8	节能减排管理
9	餐饮管理服务
10	其他后勤保障服务

(2) 学校物业

根据校园物业的特殊性，面向各类高校、专科学校及中小学，提供基础物业管理及与校园生活配套的公寓、安全、学习辅助及师生生活服务等。公司学校物业提供的服务项目如下：

序号	服务项目
1	校园秩序维护
2	环境保洁绿化管理
3	学生公寓管理
4	安全消防管理
5	大型活动服务
6	会议服务

7	车辆秩序管理
8	突发事件应急处置
9	工程维修维保
10	设施设备运行维修保养
11	工程维修快捷服务
12	节能减排管理
13	环境保洁绿化管理
14	勤工俭学基地，学生实习基地
15	小红帽服务
16	物流、票务等服务

(3) 园区服务

公司园区物业类项目的服务具有办公、生产、生活一体化特点，在为园区业主提供基础物业服务的同时，为整体园区人员提供全方位的保障服务。公司园区物业提供的服务项目如下：

序号	服务项目
1	公共场所安全秩序维护
2	环境保洁绿化管理
3	大型活动服务
4	厂区公寓宿舍管理服务
5	节能减排管理
6	突发事件应急处置服务
7	室内植物绿化服务
8	车辆秩序管理
9	设施设备维保保值增值
10	工程维修快捷服务
11	厂区食堂团餐服务
12	其他特约特殊服务

(4) 商业物业

公司为商业物业类项目提供运营与物业管理一体化的服务，通过优质的服务品质，可为商家带来丰富的客流，增加商业物业的价值，为客户创造良好收益。商业物业服务项目如下：

序号	服务项目
1	商业策划服务
2	资产经营管理
3	公共场所安全秩序维护
4	商业招商
5	环境保洁绿化管理
6	业权整合经营服务
7	租赁代理服务
8	社区文化活动推广组织服务

9	节能减排管理
10	设施设备维保保值增值
11	突发事件应急处置服务
12	车辆秩序管理
13	工程维修快捷服务
14	物业管理顾问服务

(5) 住宅物业

公司为住宅物业类项目提供社区化、私密化的基础物业服务及各类增值服务，旨在提高住宅类物业业主的生活便利性、安全性及舒适性，同时提升居住品质。公司住宅物业提供的服务项目如下：

序号	服务项目
1	小区秩序管理
2	环境保洁绿化管理
3	设施设备维保保值增值服务
4	房屋租赁代理业务
5	家政服务
6	社区文化活动服务
7	物流、票务服务
8	安全消防管理
9	节能减排管理
10	车辆秩序管理服务
11	配套商业管理
12	专项工程维修服务
13	特约维修服务

2、专业服务

公司设立专业服务子公司，在为业主提供基础物业服务的同时，通过专业人员及技术储备，为所在物业提供各类专项服务，或通过公司内部合作，为业主进一步提供全方位的服务，满足业主的专业化需求。

(1) 专业保洁服务

公司主要通过控股子公司来提供专业化保洁服务，服务内容包括商场、酒店、写字楼、公共场馆、住宅小区等常年保洁；大楼外墙和玻璃清洗；花岗石、大理石、晶面处理；地面打蜡、抛光、石材翻新；地毯、布艺、真皮沙发的清洗和保养；新建大楼开荒式清洁等。

(2) 设施管理服务

公司控股一家设备子公司，通过专业化的技术团队，掌握了物业设施设备运行管理、维护保养和解决设施设备疑难问题能力，负责公司在管项目主要设施设

备的维修保养以及技术支撑。公司具有特种设备安装改造维修资质，可独立对外承接电梯维保、门禁系统、监控系统、空调系统等设施设备管理及维修服务，为客户提供物业各类重要重大设施设备的专业维保方案，规范、指导物业项目设施设备日常运行管理，延长设备使用寿命，为客户资产保值增值提供专业保障。

（3）专业保安服务

公司通过拥有保安许可资质的控股子公司为高端商场、明星演出、特殊安保等物业及活动提供专业的安保服务。

（4）餐饮服务

公司拥有具备相关资质的控股子公司，为所承接的写字楼、工业园区等物业项目提供团体工作餐服务，具有为超过万人提供餐饮服务的能力。

（二）主要业务销售情况

1、主要业务销售收入情况

报告期内，公司主营业务收入按业务类型分类情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业服务	48,612.90	99.28%	87,528.20	98.85%	75,537.89	98.47%	60,865.34	97.99%
餐饮服务	352.75	0.72%	1,016.27	1.15%	1,170.15	1.53%	1,245.68	2.01%
合计	48,965.65	100.00%	88,544.46	100.00%	76,708.04	100.00%	62,111.02	100.00%

公司主营业务收入包括物业服务收入和餐饮服务收入，其中以物业服务收入为主。

关于营业收入结构的具体分析，参见招股说明书“第十一节 管理层讨论与分析”之“二、盈利能力分析”之“（一）营业收入分析”。

2、前五名项目销售情况

报告期内，公司向前五名管理项目销售金额占当期营业收入总额的情况如下表所示：

2019年1-6月：

序号	项目名称	营业收入（元）	占当期营业收入的比例
1	重庆江北机场	23,075,797.39	4.71%

2	城南家园	21,821,012.25	4.45%
3	康居西城	16,836,190.03	3.44%
4	重庆大学	12,572,019.39	2.57%
5	重庆轨道交通	9,572,338.33	1.95%
小计		83,877,357.38	17.12%

2018 年度:

序号	项目名称	营业收入 (元)	占当期营业收入的比例
1	重庆江北机场	43,153,375.86	4.87%
2	城南家园	37,701,001.77	4.26%
3	康居西城	28,015,323.08	3.16%
4	重庆大学	24,180,082.30	2.73%
5	西永产业园	20,842,956.18	2.35%
小计		153,892,739.19	17.37%

2017 年度:

序号	项目名称	营业收入 (元)	占当期营业收入的比例
1	城南家园	38,247,104.04	4.98%
2	康居西城	27,235,181.40	3.55%
3	重庆江北机场	21,558,315.76	2.81%
4	西永软件园	21,446,753.60	2.79%
5	重庆大学	19,489,908.59	2.54%
小计		127,977,263.39	16.67%

2016 年度:

序号	项目名称	营业收入 (元)	占当期营业收入的比例
1	城南家园	33,923,080.45	5.46%
2	康居西城	23,763,138.91	3.82%
3	西永软件园	20,142,199.47	3.24%
4	重庆大学	17,718,439.77	2.85%
5	重庆邮电大学	13,230,229.57	2.13%
小计		108,777,088.17	17.50%

注：一个项目可能包括多个业主/客户，一个客户也可能与公司在多个项目上发生交易，在上述情况下，项目的每期收入可能会与该项目主要业主的每期收入金额有一定差异。

报告期内，公司不存在向单个管理项目的销售比例超过同期销售总额的 50% 或严重依赖于少数项目的情况。前五名项目中，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员，主要关联方，持有公司 5% 以上股份的股东未在上述项目的大业主中占有权益。

3、主要客户销售情况

报告期内，公司向主要客户销售金额占当期营业收入总额的情况如下表所

示：

2019年1-6月：

序号	客户名称	营业收入（元）	占当期营业收入的比例
1	重庆机场集团有限公司	22,198,389.81	4.53%
2	重庆大学	12,379,549.70	2.53%
3	重庆市轨道交通（集团）有限公司	9,403,818.00	1.92%
4	中国移动通信集团有限公司	9,355,456.51	1.91%
5	重庆市公共租赁住房管理局	8,564,889.40	1.75%
6	重庆邮电大学	7,931,763.79	1.62%
7	重庆市公安局	7,654,407.92	1.56%
8	厦门兆翔物业服务有限公司	7,062,869.97	1.44%
9	重庆师范大学	6,625,681.13	1.35%
10	贵阳市公安局	4,878,099.21	1.00%
小计		96,054,925.44	19.61%

2018年度：

序号	客户名称	营业收入（元）	占当期营业收入的比例
1	重庆机场集团有限公司	41,429,563.44	4.68%
2	重庆大学	23,581,995.32	2.66%
3	重庆邮电大学	15,699,555.66	1.77%
4	重庆市公安局	13,925,566.31	1.57%
5	重庆师范大学	13,384,819.81	1.51%
6	四川外国语大学	9,976,211.03	1.13%
7	重庆市公共租赁住房管理局	9,749,555.30	1.10%
8	四川美术学院	9,699,776.42	1.09%
9	重庆理工大学	9,021,647.58	1.02%
10	贵州黔灵山公园	8,906,034.18	1.01%
小计		155,374,725.05	17.54%

2017年度：

序号	客户名称	营业收入（元）	占当期营业收入的比例
1	重庆机场集团有限公司	21,246,970.01	2.77%
2	重庆大学	18,915,014.64	2.46%
3	重庆邮电大学	14,229,706.47	1.85%
4	重庆悦来投资集团有限公司	13,191,188.67	1.72%
5	重庆师范大学	12,961,667.92	1.69%
6	重庆市公安局	11,640,719.46	1.52%
7	重庆保税港区开发管理集团有限公司	10,178,900.75	1.33%
8	四川外国语大学	9,508,616.68	1.24%
9	四川美术学院	9,068,003.18	1.18%
10	重庆理工大学	8,598,898.30	1.12%
小计		129,539,686.08	16.88%

2016年度：

序号	客户名称	营业收入（元）	占当期营业收入的比例
1	重庆大学	17,359,453.28	2.79%
2	重庆邮电大学	12,560,083.05	2.02%
3	重庆悦来投资集团有限公司	10,467,556.24	1.68%
4	重庆师范大学	10,437,612.72	1.68%
5	重庆保税港区开发管理集团有限公司	9,832,045.38	1.58%
6	重庆市公安局	8,736,236.27	1.41%
7	重庆理工大学	7,937,561.75	1.28%
8	重庆市公共租赁住房管理局	7,505,826.78	1.21%
9	重庆科技学院	7,290,898.11	1.17%
10	贵阳市筑城广场管理处	6,760,880.41	1.09%
	小计	98,888,154.00	15.91%

报告期内，公司不存在向单个客户的销售比例超过同期销售总额的 50% 或严重依赖于少数项目的情况。前五名客户中，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员，主要关联方，持有公司 5% 以上股份的股东未在上述客户中占有权益。

4、主要业务销售量及价格变动情况

公司管理的物业项目包括综合物业项目和专项物业项目。综合物业项目通常由一家物业公司负责为物业提供多项服务，包含保安、保洁、绿化、工程维修、客户服务等内容；专项物业项目是指物业公司或专业服务公司为目标物业提供专一的单项服务。综合物业项目和专项物业项目面积计算标准一致，但单价有较为明显的差别。

公司管理的综合物业项目按物业类型可分为公共物业、学校物业、园区物业、商业物业和住宅物业五类业态。公共物业主要是政府机关、企事业单位、会展场馆、机场、广场公园、医疗机构、银行单位等物业项目；学校物业主要是大学高校、中小学等院校物业项目；园区物业主要是工业园区项目；商业物业主要是商场商厦、购物中心、商业综合体等物业项目；住宅物业主要是公共租赁房、多层住宅、小高层住宅、高层住宅等物业项目。公司管理的专项物业项目则可分为保洁项目和保安项目。

报告期内，公司每期末的签约项目数量及签约面积情况如下：

面积单位：万平方米

项目类型		2019年6月30日		2018年12月31日	
		签约项目（个）	签约面积	签约项目（个）	签约面积
综合物业项目	公共	104	781.65	97	730.12

	学校	51	1,601.33	50	1,476.60
	园区	17	380.12	16	369.78
	商业	13	114.05	14	115.38
	住宅	35	1,013.64	35	1,016.18
专项物业项目	保洁	91	2,264.12	85	1,996.23
	保安	12	616.41	17	568.13
合计		323	6,771.31	314	6,272.43

续上表：

项目类型		2017年12月31日		2016年12月31日	
		签约项目(个)	签约面积	签约项目(个)	签约面积
综合物业项目	公共	86	635.10	69	445.26
	学校	43	1,232.99	34	986.73
	园区	15	298.61	15	270.25
	商业	12	85.11	11	81.54
	住宅	34	886.97	34	883.21
专项物业项目	保洁	85	1,898.74	69	1,557.86
	保安	14	972.40	8	912.83
合计		289	6,009.93	240	5,137.68

报告期内，公司签约的项目数量及面积总额逐年增长，2017年、2018年及2019年上半年签约面积增长率分别为17%、4%、8%。其中2018年签约面积增长不明显，是由于当年度撤场了南宁市明月湖相思湖公园项目，其签约面积达437万平方米，占当年签约面积的7%。

报告期各期末，对已进场的在管项目的计费面积及单价进行加权计算后，公司在管项目情况如下表所示：

报告期各期末公司在管项目情况表

项目类型	2019年6月30日			2018年12月31日			2017年12月31日			2016年12月31日			
	在管项目 (个)	计费面积 (万平方米)	平均单价 (元/平方米·月)	在管项目 (个)	计费面积 (万平方米)	平均单价 (元/平方米·月)	在管项目 (个)	计费面积 (万平方米)	平均单价 (元/平方米·月)	在管项目 (个)	计费面积 (万平方米)	平均单价 (元/平方米·月)	
综合 物业 项目	公共	102	722.47	4.30	95	707.37	4.11	85	616.83	4.04	68	440.13	3.80
	学校	51	1,520.28	1.28	50	1,428.42	1.26	42	1,229.06	1.24 ^[1]	34	983.50	1.38
	园区	17	316.04	1.51	16	305.70	1.50 ^[3]	15	233.87	1.91 ^[2]	15	200.37	1.99
	商业	13	105.54	3.68	14	110.59	3.54 ^[5]	12	79.15	4.10 ^[4]	11	75.59	4.27
	住宅	34	791.39	1.34	34	723.58	1.28	33	755.19	1.30	32	731.91	1.28
专项 物业 项目	保洁	89	1,839.16	0.63 ^[7]	83	1,535.45	0.68	83	1,363.23	0.59	66	1,123.67	0.60
	保安	10	543.27	0.36 ^[8]	16	556.13	0.40 ^[6]	14	972.40	0.19	8	912.83	0.11
合计/平均		316	5,838.16	1.43^[7]	308	5,367.25	1.44^[6]	284	5,249.74	1.29	234	4,467.99	1.22

注[1]: 公司学校业态 2017 年单价略有下降, 系重庆大学项目沙坪坝校区新承接了大面积的保安服务, 使得该项目的平均单价下降了 0.4 元/平方米·月, 而该年度重庆大学项目计费面积占学校业态计费面积的 16%, 因此对 2017 年学校业态单价有所影响;

注[2]: 公司园区业态 2017 年单价有所下降, 系滇中产业园项目 2017 年新承接了大面积的小商品加工基地物业服务, 使得项目平均单价下降了 8.34 元/平方米·月, 因此对 2017 年园区业态单价有所影响;

注[3]: 公司园区业态 2018 年单价相较 2017 年有明显下降, 系 2018 年新承接了大面积的小南垭物流中心项目, 单价仅 0.18 元/平方米·月, 因此拉低了公司 2018 年园区业态的平均单价;

注[4]: 公司商业业态 2017 年单价有所下降, 系亿象城项目因甲方要求变更, 服务费用下降了 2 元/平方米·月, 以及公司新承接的聚丰纵横国际广场项目和鲤鱼池 42 号项目单价较低所致;

注[5]: 公司 2018 年商业业态项目单价有明显下降, 系公司新承接的鎏嘉码头项目, 其计费面积约占公司当期商业业态项目面积的 25%, 而单价仅 1.36 元/平方米·月, 因此拉低了公司 2018 年中商业业态项目的平均单价;

注[6]: 公司 2018 年保安项目单价大幅度上升, 系公司管理的南宁市明月湖相思湖公园项目于 2018 年撤场所致。该项目面积高达 437 万平方米, 由于公园项目的特殊性, 项目单价仅 0.03 元/平方米·月, 因此导致了 2018 年公司保安项目的计费面积大幅下降, 而单价则显著回升; 该项目的撤场, 同时也导致了公司 2018 年度整体计费面积涨幅下降, 但项目平均单价有明显的上升;

注[7]: 公司 2019 年上半年保洁项目单价有所下降, 系公司新承接了昆明长水机场的机坪及高空保洁项目, 该项目面积高达 280 余万平方米, 由于机坪保洁具有人均服务面积巨大的特点, 项目单价仅 0.28 元/平方米·月, 因此导致 2019 年上半年公司保洁项目计费面积显著上升, 而单价则有所下降。该项目的承接, 同时也导致了公司 2019 年上半年项目平均单价有所下降。若剔除昆明长水机场项目的因素, 公司 2019 年上半年保洁项目单价则为 0.69 元/平方米·月, 而公司整体项目平均单价则为 1.48 元/平方米·月, 将均呈上升趋势;

注[8]: 公司 2019 年上半年保安项目单价有所下降, 系公司退出了部分商场类保安项目, 对保安类项目的单价产生了一定影响。

（三）主要成本及其供应情况

公司的原材料按照采购对象可以分为物资采购与业务采购。物资采购可进一步细分为办公家具、客服用品、安保用品、工程用品、保洁用品、绿化用品、宿舍用品、食堂用品、洗衣房用品等；业务采购可进一步细分为绿化、保洁、秩序、电梯维保、外墙清洗、空调保养等。整个市场完全竞争，供应充足。

1、主要供应商采购情况

报告期内，公司向主要供应商的采购情况如下：

2019年1-6月：

序号	供应商名称	采购内容	采购金额（元）	占当期采购总额的比例
1	重庆弘满渝清洁服务有限公司	服务采购	6,960,149.15	11.86%
2	重庆金地清洁服务股份有限公司	服务采购	2,704,136.61	4.61%
3	重庆美廷清洁服务有限公司	服务采购	2,312,800.80	3.94%
4	重庆天隆裕商贸有限公司	物资采购	2,286,339.61	3.90%
5	重庆嘉恩环卫服务有限公司	服务采购	2,160,756.77	3.68%
6	重庆宇创建筑劳务有限公司	服务采购	1,961,358.66	3.34%
7	重庆力杰消防工程有限公司	服务采购	1,287,374.25	2.19%
8	重庆洁品汇商贸有限公司	物资采购	1,116,350.10	1.90%
9	重庆奥普服饰有限公司	物资采购	1,097,346.88	1.87%
10	江北区永诚五金建材经营部	物资采购	1,072,380.00	1.83%
小计			22,958,992.83	39.12%

2018年度：

序号	供应商名称	采购内容	采购金额（元）	占当期采购总额的比例
1	重庆弘满渝清洁服务有限公司	服务采购	12,086,282.48	11.81%
2	重庆金地清洁服务股份有限公司	服务采购	5,265,574.13	5.15%
3	重庆嘉恩环卫服务有限公司	服务采购	4,055,293.66	3.96%
4	重庆宇创建筑劳务有限公司	服务采购	3,856,386.45	3.77%
5	重庆天隆裕商贸有限公司	物资采购	3,593,108.26	3.51%
6	重庆力杰消防工程有限公司	服务采购	3,258,304.13	3.18%
7	重庆美廷清洁服务有限公司	服务采购	2,546,972.36	2.49%
8	重庆洁品汇商贸有限公司	物资采购	2,338,722.75	2.29%
9	重庆万戈农业发展有限公司	食材采购	2,303,690.59	2.25%
10	重庆奥普服饰有限公司	物资采购	2,273,571.05	2.22%

小计	41,577,905.86	40.63%
----	---------------	--------

2017 年度：

序号	供应商名称	采购内容	采购金额（元）	占当期采购总额的比例
1	重庆玖顺保洁有限公司	服务采购	17,408,464.84	11.75%
2	重庆勇航保洁有限公司	服务采购	14,295,578.97	9.65%
3	重庆可立康保洁有限公司	服务采购	13,784,245.69	9.30%
4	重庆鸿朗保洁有限公司	服务采购	11,101,089.18	7.49%
5	重庆弘满渝清洁服务有限公司	服务采购	10,302,549.77	6.95%
6	重庆金地清洁服务股份有限公司	服务采购	7,196,200.00	4.86%
7	重庆万戈农业发展有限公司	食材采购	3,758,167.37	2.54%
8	重庆天隆裕商贸有限公司	物资采购	3,765,125.75	2.54%
9	重庆嘉恩环卫服务有限公司	服务采购	2,900,503.91	1.96%
10	重庆力杰消防工程有限公司	服务采购	2,468,649.64	1.67%
小计			86,980,575.12	58.71%

2016 年度：

序号	供应商名称	采购内容	采购金额（元）	占当期采购总额的比例
1	重庆玖顺保洁有限公司	服务采购	4,537,229.11	5.56%
2	重庆可立康保洁有限公司	服务采购	3,750,725.83	4.59%
3	锦江麦德龙现购自运有限公司重庆南岸商场	食材采购	3,498,946.56	4.28%
4	重庆勇航保洁有限公司	服务采购	3,259,996.52	3.99%
5	重庆鸿朗保洁有限公司	服务采购	2,712,708.79	3.32%
6	重庆同方国新机电设备管理有限公司	服务采购	2,679,034.82	3.28%
7	重庆金地清洁服务股份有限公司	服务采购	2,638,438.64	3.23%
8	重庆天隆裕商贸有限公司&渝中区永凡五金经营部	物资采购	2,451,768.60	3.00%
9	重庆弘满渝清洁服务有限公司	物资采购	2,019,342.60	2.47%
10	重庆嘉恩环卫服务有限公司	服务采购	1,738,772.79	2.13%
小计			29,286,964.26	35.85%

公司不存在向单个供应商的采购比例超过同期采购总额的 50% 或严重依赖于少数供应商的情况。上述供应商中，子公司大世界保洁在报告期内曾持有重庆玖顺保洁有限公司、重庆勇航保洁有限公司、重庆可立康保洁有限公司、重庆鸿朗保洁有限公司 35% 的股份，大世界保洁现持有重庆大正清洁服务有限公司 10% 的股份。除前述公司外，公司董事、监事、高级管理人员与核心技术人员，主要关联方，持有公司 5% 以上股份的股东未在上述供应商中占有权益。

2、主要成本的价格变动情况

物业管理行业的主要生产成本为人工成本，随着近年来最低工资标准的提升与在岗职工平均工资水平的上涨，导致公司的人力成本和服务采购成本有所增加。2013年至2018年，重庆市城镇单位在岗职工年平均报酬及变动水平如下：

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
重庆市城镇单位在岗职工平均工资（元）	51,015	56,852	62,091	67,386	73,272	81,764
年增长率	12.39%	11.44%	9.22%	8.53%	8.73%	11.59%

数据来源：重庆市统计局及重庆市人力资源和社会保障局网站

（四）发行人在行业中的竞争地位

公司系西南地区具有国家一级资质的专业物业服务供应商，致力于为客户提供优质的基础物业管理服务和多元化的增值服务。其业务立足重庆，精耕西南，适时向全国拓展。

公司于报告期内，分别实现营业收入 62,155.31 万元、76,753.57 万元、88,584.56 万元、48,990.56 万元，其中 2017 年和 2018 年分别实现 23.49% 和 15.41% 的增长，2019 年 1-6 月同比增长 15.44%。公司已经具有较强的竞争实力，在行业内也获得多项荣誉。

公司所管理的项目获得多项国家、省、市级荣誉，公司在行业内获得的主要荣誉如下：

名称	颁发者	时间
2019 中国物业服务百强企业	中国指数研究院	2019 年 5 月
2018 年物业服务企业综合实力 TOP100	中国物业管理协会	2018 年 10 月
2018 中国物业服务百强企业	中国指数研究院	2018 年 6 月
2018 中国物业服务行业市场化运营领先企业第 4 名	中国指数研究院	2018 年 6 月
2016 年度全国校园物业服务百强单位第 6 名	中国教育后勤协会	2017 年 11 月
2017 中国物业管理（高校）特色企业	《中国物业管理》杂志社	2017 年 9 月
2017 中国物业管理影响力品牌企业	《中国物业管理》杂志社	2017 年 9 月
2016 中国房地产服务优秀品牌企业	中国指数研究院	2016 年 9 月
2016 中国物业服务特色品牌企业——智慧城市公共物业服务	中国指数研究院	2016 年 9 月
2016 中国物业服务百强企业	中国物业管理协会/中国指数研究院	2016 年 6 月
2015 物业管理综合实力百强企业	中国物业管理协会	2015 年 9 月

五、发行人主要固定资产及无形资产

（一）固定资产

1、主要固定资产的构成及价值

公司固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具、其他设备等。其他设备包括办公用品、电子设备等，其中办公用品如文件柜、办公桌椅等，电子设备如电脑、复印机、投影仪、空调等。截至报告期末，公司固定资产的具体情况如下：

单位：万元

项目	资产原值	累计折旧	资产净值
房屋建筑物	9,221.23	681.45	8,539.77
机器设备	1,462.14	781.51	680.63
运输工具	331.44	211.72	119.72
其他设备	960.85	765.83	195.02
合计	11,975.66	2,440.52	9,535.14

2、自有房屋及建筑物

截至本招股说明书摘要签署日，发行人名下拥有 14 项不动产权，具体情况如下：

序号	不动产权证编号	地址	建筑面积（平方米）	使用期限
1	渝（2016）沙坪坝区不动产权第 000827597 号	沙坪坝区都市花园西路 10 号附 4 号	469.87	国有建设用地使用权
2	渝（2016）沙坪坝区不动产权第 000827744 号	沙坪坝区都市花园西路 10 号附 5 号	433.71	国有建设用地使用权
3	渝（2016）沙坪坝区不动产权第 000824650 号	沙坪坝区都市花园西路 10 号附 6 号	508.39	国有建设用地使用权
4	渝（2017）渝中区不动产权第 000945096 号	渝中区上清寺路 9 号名义层 19 层 A#	377.63	国有建设用地使用权 2033 年 8 月 3 日止
5	渝（2017）渝中区不动产权第	渝中区上清寺路 9 号名义层 19 层 C#	366.55	国有建设用地使用权 2033 年 8 月 3 日

	000945155号			止
6	渝(2017)渝中区 不动产权第 000942633号	渝中区上清寺路9 号名义层19层D#	371.31	国有建设用地使用 权2033年8月3日 止
7	渝(2017)渝中区 不动产权第 000942510号	渝中区上清寺路9 号名义层19层E#	383.11	国有建设用地使用 权2033年8月3日 止
8	渝(2017)渝中区 不动产权第 000942174号	渝中区上清寺路9 号名义层19层F#	228.71	国有建设用地使用 权2033年8月3日 止
9	渝(2018)渝中区 不动产权第 000025740号	渝中区虎踞路78 号1-1#	1,068.13	国有建设用地使用 权2053年12月29 日止
10	渝(2018)渝中区 不动产权第 000028381号	渝中区虎踞路78 号1-2#	905.46	国有建设用地使用 权2053年12月29 日止
11	渝(2018)渝中区 不动产权第 000027902号	渝中区虎踞路78 号1-3#	896.53	国有建设用地使用 权2053年12月29 日止
12	渝(2018)渝中区 不动产权第 000028539号	渝中区虎踞路78 号1-4#	896.53	国有建设用地使用 权2053年12月29 日止
13	渝(2018)渝中区 不动产权第 000027325号	渝中区虎踞路78 号1-5#	905.46	国有建设用地使用 权2053年12月29 日止
14	渝(2018)渝中区 不动产权第 000027678号	渝中区虎踞路78 号1-6#	1,068.13	国有建设用地使用 权2053年12月29 日止

3、租赁房屋及建筑物

截至本招股说明书摘要签署之日，公司及子公司租赁房屋及建筑物的主要用途为办公经营场所，公司主要房屋租赁情况如下：

序号	出租方	承租方	地址	租赁期间	租金	面积 (m ²)
1	左睿	新大正	贵阳市观山湖区长岭北路贵阳国际展览中心D区D3栋1单元D12层	2017.11.1至 2020.10.31	2,500元/月	68.80
2	赵福滨	新大正	贵阳市观山湖区诚信路东侧群升千禧广场05-05，第05-07B地块16层	2017.1.1至 2019.12.31	8,400-9,450 元/月	210.27

3	李咏冬	大世界保洁	重庆市渝中区上清寺路9号环球广场22楼	2019.6.1至2019.10.31	10,000元/月	254.72
4	卢兰	新大正	南宁市西乡塘区大学东路31号时代天骄B座2单元	2017.9.3至2019.9.2	2,700元/月	124.99
5	江阴苏南港口发展有限公司	新大正	江阴市滨江西路2号1号楼	2017.5.8至2020.5.7	3,300元/年	30.00
6	吴春芳	新大正	西安市高新区高新六路2号米罗蓝山小区	2019.3.18至2020.3.17	5,264.50元/月	88.51
7	张正林	新大正	昆明市大白庙白云路253号4栋3单元	2019.4.19至2020.4.18	2,600元/月	86.00
8	徐丽娜	新大正	河南省新郑市八千办事处君赵村计生街路南	2018.8.9至2019.8.8	10,000元/年	140.00
9	陈珍福、徐静	新大正	重庆市渝中区美专校街53号C区2号楼名义层2层	2018.12.15至2019.12.15	1,600元/月	103.58
10	刘玉锋	成都嘉峰	成都市锦江区锦华路	2018.9.28至2019.9.27	4,200元/月	123.11
11	赵光华	新大正	重庆市渝中区上清寺路9号环球广场21楼	2019.6.1至2019.12.31	4,916.4元/月	122.91
12	周健永	新大正	天津西青侯台花园	2019.4.2至2020.4.1	3,212元/月	79.31
13	胡红芬	新大正	杭州市萧山区靖江街道空港新天地商城6幢	2019.4.14至2019.8.13	2,563元/月	45.43
14	魏俊杰	新大正	六盘水市聚丰上城印象小区	2019.8.1至2020.7.31	1,811.6元/月	80.00

4、运输工具

截至报告期末，公司运输工具的资产原值为331.44万元，净值为119.72万元，主要是商务车、电动巡逻车、电动观光车、小货车等。

(二) 无形资产






1、土地使用权



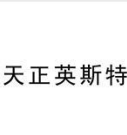




截至本招股说明书摘要签署之日，公司除名下拥有的不动产权项下对应的土地使用权外，无其他土地使用权。公司拥有的不动产权情况详见招股说明书“第六节 业务和技术”之“五、发行人主要固定资产及无形资产”之“（一）固定资产”之“2、自有房屋及建筑物”。

2、商标


截至本招股说明书摘要签署日，公司注册或拥有使用权的商标如下：

序号	商标	核定类别	注册号	核定使用商品	有效期限	取得方式
1	新大正商场	35	16855908	广告；为消费者提供商业信息和建议（消费者建议机构）；特许经营的商业管理；通过网站提供商业信息；组织商业或广告展览；为零售目的在通讯媒体上展示商品；计算机网络上的在线广告	2016-07-28/ 2026-07-27	原始取得
2		45	9898126	安全咨询;护卫队;家政服务;临时看管房子;临时照看婴孩;社交护送(陪伴);夜间护卫;治安保卫咨询;安全及防盗警报系统的监控	2014-05-14/ 2024-05-13	原始取得
3		45	9898122	安全及防盗警报系统的监控;安全咨询;护卫队;家政服务;临时看管房子;临时照看婴孩;社交护送(陪伴);消防;夜间护卫;治安保卫咨询	2014-01-14/ 2024-01-13	原始取得
4		36	9898106	保险;不动产出租;不动产代理;不动产管理;不动产经纪;不动产评估;担保;经纪;商品房销售;住房代理	2013-07-07/ 2023-07-06	原始取得
5		43	7629598	备办宴席;餐馆;餐厅;饭店;快餐馆;临时住宿处出租;流动饮食供应;养老院;住所(旅馆、供膳寄宿处);自助餐厅	2010-12-21/ 2020-12-20	原始取得
6		40	3643265	废物和垃圾的回收;废物处理(变形);垃圾及废料销毁;空气净化;空气除臭;空气清新;水净化	2005-06-21/ 2025-06-20	原始取得

7		37	3643264	清洁建筑物(内部);清洁建筑物(外表面);屋顶修复;机械安装、保养和修理;电梯的安装与修理;电梯安装和修理;火警器的安装与修理;防盗报警系统的安装与维修	2005-10-28/ 2025-10-27	原始取得
8		35	3643263	室外广告;广告;广告代理;广告空间出租;商业信息代理;商业管理和组织咨询;饭店管理;组织商业或广告展览;为广告或销售组织时装展览;替他人作中介(替其它企业购买商品或服务)	2005-06-21/ 2025-06-20	原始取得
9		36	3643262	不动产出租;不动产代理;住房代理;不动产中介;不动产管理;公寓管理;公寓出租;办公室(不动产)出租;代管产业	2005-10-28/ 2025-10-27	原始取得
10		41	3643261	组织竞赛(教育或娱乐);培训;安排和组织培训班;安排和组织研讨会;夜总会;为艺术家提供模特;安排选美竞赛;组织选美;组织表演(演出);为娱乐组织时装展览	2005-06-21/ 2025-06-20	原始取得
11		45	3643260	夜间护卫;护卫队;安全咨询;治安保卫咨询;安全及防盗警报系统的监控;社交护送(陪伴);护送;消防	2005-07-21/ 2025-07-20	原始取得
12		43	9898097	备办宴席;餐馆;餐厅;饭店;快餐馆;临时住宿处出租;流动饮食供应;养老院;住所(旅馆、供膳寄宿处);自助餐厅	2014-03-07/ 2024-03-06	原始取得
13		45	9028727	安全及防盗警报系统的监控;安全咨询;护卫队;家务服务;临时看管房子;临时照看婴孩;社交护送(陪伴);消防;夜间护卫;治安保卫咨询	2012-03-14/ 2022-03-13	原始取得

14		35	9028716	饭店商业管理;广告;会计;进出口代理;人事管理咨询;商业场所搬迁;商业管理咨询;特许经营的商业管理;替他人采购(替其他企业购买商品或服务);替他人推销	2012-02-28/ 2022-02-27	原始取得
15		45	7798563	安全及防盗警报系统的监控;安全咨询;护卫队;家务服务;临时看管房子;临时照看婴孩;社交护送(陪伴);消防;夜间护卫;治安保卫咨询	2011-01-28/ 2021-01-27	原始取得
16		43	7798550	备办宴席;餐馆;餐厅;饭店;快餐馆;临时住宿处出租;流动饮食供应;养老院;住所(旅馆、供膳寄宿处);自助餐厅	2011-01-28/ 2021-01-27	原始取得
17		40	7798537	材料处理信息;废物处理(变形);废物和可回收材料的分类(变形);废物和垃圾的焚化;废物和垃圾的回收;废物和垃圾的销毁;净化有害材料;能源生产;水净化;纸张处理	2011-03-07/ 2021-03-06	原始取得
18		36	7798517	保险;不动产出租;不动产代理;不动产管理;不动产经纪;不动产评估;担保;经纪;商品房销售;住房代理	2011-03-07/ 2021-03-06	原始取得
19		45	7663483	安全及防盗警报系统的监控;安全咨询;护卫队;家务服务;临时看管房子;临时照看婴孩;社交护送(陪伴);消防;夜间护卫;治安保卫咨询	2010-12-28/ 2020-12-27	原始取得
20		43	7663466	备办宴席;餐馆;餐厅;饭店;快餐馆;临时住宿处出租;流动饮食供应;养老院;住所(旅馆、供膳寄宿处);自助餐厅	2010-12-28/ 2020-12-27	原始取得

21	英斯特	40	7663445	材料处理信息;废物处理(变形);废物和可再回收材料的分类(变形);废物和垃圾的焚化;废物和垃圾的回收;废物和垃圾的销毁;净化有害材料;能源生产;水净化;纸张处理	2010-12-14/ 2020-12-13	原始取得
22	英斯特	36	7663421	保险;不动产出租;不动产代理;不动产管理;不动产经纪;不动产评估;担保;经纪;商品房销售;住房代理	2010-12-14/ 2020-12-13	原始取得
23	大正英斯特	45	7629618	安全及防盗警报系统的监控;安全咨询;护卫队;家务服务;临时看管房子;临时照看婴孩;社交护送(陪伴);消防;夜间护卫;治安保卫咨询	2010-12-21/ 2020-12-20	原始取得
24	大正英斯特	43	7629590	备办宴席;餐馆;餐厅;饭店;快餐馆;临时住宿处出租;流动饮食供应;养老院;住所(旅馆、供膳寄宿处);自助餐厅	2010-12-21/ 2020-12-20	原始取得
25	大正英斯特	40	7629576	材料处理信息;废物处理(变形);废物和可再回收材料的分类(变形);废物和垃圾的焚化;废物和垃圾的回收;废物和垃圾的销毁;净化有害材料;能源生产;水净化;纸张处理	2010-11-28/ 2020-11-27	原始取得
26	大正英斯特	36	7629537	保险;不动产出租;不动产代理;不动产管理;不动产经纪;不动产评估;担保;经纪;商品房销售;住房代理	2010-11-28/ 2020-11-27	原始取得
27	天正	45	7629613	安全及防盗警报系统的监控;安全咨询;护卫队;家务服务;临时看管房子;临时照看婴孩;社交护送(陪伴);消防;夜间护卫;治安保卫咨询	2010-12-21/ 2020-12-20	原始取得

28		40	7629557	材料处理信息;废物处理(变形);废物和可再回收材料的分类(变形);废物和垃圾的焚化;废物和垃圾的回收;废物和垃圾的销毁;净化有害材料;能源生产;水净化;纸张处理	2010-11-28/ 2020-11-27	原始取得
29		45	26132575	失物招领	2018-11-28/ 028-11-27	原始取得
30		45	26134848	失物招领	2018-11-28/ 028-11-27	原始取得

3、域名

截至本招股说明书摘要签署日，公司拥有的域名信息如下：

序号	注册人	网站域名	网站备案/许可证号	注册日期
1	新大正	dzwy.com	渝 ICP 备 12002275 号-1	2004-07-31
2	新大正	xdzwy.net	渝 ICP 备 12002275 号-2	2016-09-21
3	新大正	x-dzwy.com	渝 ICP 备 12002275 号-3	2016-09-21
4	新大正	xindz.net	渝 ICP 备 12002275 号-4	2016-09-21
5	新大正	ndzwy.cn	渝 ICP 备 12002275 号-5	2016-09-21

4、软件著作权

截至本招股说明书摘要签署之日，公司拥有的软件著作权如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	取得方式	首次发表日期
1	新大正	新大正物业航空智慧服务 APP 软件（安卓版）V3.0	2019SR0570176	原始取得	2019-05-24
2	新大正	新大正物业航空智慧服务平台 V3.0	2019SR0584662	原始取得	2019-05-24

六、同业竞争与关联交易

（一）同业竞争情况

本公司的主营业务为提供综合物业服务。目前在管的物业类型包括政府机关

和事业单位的办公楼宇、公共场馆、文化设施、医院、公园、高等院校、中小学、城市商业综合体、商场、酒店、公寓、写字楼、工业园区、住宅小区、部队营区等各类物业，主要服务类型分类如下：

综合物业服务	公共物业、学校物业、园区物业、商业物业、住宅物业
专业物业服务	专业保安服务、专业保洁服务

本公司控股股东为王宣，实际控制人为王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇。除本公司外，控股股东、实际控制人控制的其他企业为大正咨询。大正咨询具体情况参见招股说明书“第五节 发行人基本情况”之“七、发起人、持有发行人 5%以上股份的主要股东及实际控制人的基本情况”之“（一）发起人基本情况”之“2、法人发起人”。

截至本招股说明书摘要签署之日，本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争。

（二）避免同业竞争承诺函

为保证公司及全体股东利益不受损害，公司实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇、控股股东王宣、持股 5% 以上股东大正咨询、罗渝陵出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺如下：

“本人或本企业及本人或本企业控制的其他企业目前未直接或间接从事与新大正及其子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，包括但不限于提供与新大正及其子公司相同或相近似的任何服务。

本人或本企业将不以直接或间接的方式从事、参与与新大正及其下属企业经营业务构成潜在的直接或间接竞争的业务；保证将采取合法及有效的措施，促使本人或本企业控制的其他企业不从事、参与与新大正及其下属企业经营运作相竞争的任何业务。

如新大正进一步拓展其业务范围，本人或本企业及本人或本企业控制的其他企业将不与新大正拓展后的业务相竞争；可能与新大正拓展后的业务产生竞争的，本人或本企业及本人或本企业控制的其他企业将采取措施终止与新大正的竞争。

如本人或本企业及本人或本企业控制的其他企业有任何商业机会可从事、参与任何可能与新大正的经营运作构成竞争的活动，则立即将上述商业机会通知新大正，在通知中所指定的合理期间内，新大正作出愿意利用该商业机会的肯定答复的，则尽力将该商业机会给予新大正。

如违反以上承诺，本人或本企业愿意承担由此产生的全部责任，充分赔偿或补偿由此给新大正造成的所有直接或间接损失。本承诺函在本人或本企业作为新大正控股股东或实际控制人或持股 5% 以上股东期间内持续有效且不可变更或撤销。”。

（三）关联交易情况

1、报告期内的经常性关联交易

（1）向关联方销售商品或提供劳务

报告期内，公司向关联方销售商品或提供劳务的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方名称	交易性质	2019 年 1-6 月	2018 年 度	2017 年 度	2016 年 度
重庆大世界酒店有限公司	维修维保	-	-	-	7.38
合计		-	-	-	7.38

报告期内，公司为关联方重庆大世界酒店有限公司提供电梯日常维护保养服务，双方根据合同约定执行电梯维保服务，并及时结算款项，关联交易金额较小。2016 年合同到期后双方未续约，故 2017 年及之后未继续发生关联交易。

（2）向关联方采购商品或接受劳务

报告期内，公司向关联方采购商品或接受劳务的关联交易情况如下：

单位：万元

关联方名称	交易性质	2019 年 1-6 月	2018 年 度	2017 年 度	2016 年 度
-------	------	-----------------	-------------	-------------	-------------

重庆同方国新机电设备管理有限公司	维修外包	-	-	109.02	267.90
重庆玖顺保洁有限公司	劳务外包	-	8.68	1,740.85	453.72
重庆勇航保洁有限公司	劳务外包	-	7.00	1,429.56	326.00
重庆可立康保洁有限公司	劳务外包	-	7.94	1,378.42	375.07
重庆鸿朗保洁有限公司	劳务外包	-	6.26	1,110.11	271.27
大连大正物业管理有限公司	劳务外包	-	-	-	-
重庆大正清洁服务有限公司 (注)	劳务派遣- 人员薪酬	-	524.12	1,789.20	-
	劳务派遣- 管理费	-	12.85	58.75	-
	地板打蜡、 石材养护 外包服务	81.43	63.58	-	-
重庆大世界酒店有限公司	酒店住宿	0.14	1.11	1.21	1.80
前海勤博教育科技(深圳)有限公司	教育培训	4.16	-	-	-
合计		85.73	631.54	7,617.12	1,695.77

注：2017 年度和 2018 年度，重庆大正清洁服务有限公司劳务派遣款项中，劳务派遣用工人员的人工成本分别为 1,789.20 万元和 524.12 万元，纳入应付职工薪酬核算和列示。

1) 与重庆同方国新机电设备管理有限公司的关联交易

物业管理行业的维修业务，一般分为日常应急维修和专业维保两大部分，其中日常应急维修通常由物业项目维修人员负责，而空调系统、消防系统、节能减排等技术要求较高，维修保养服务需要具备专业资质，通常需要委托给专业的公司承担，从而形成较为庞大的专业市场需求。

公司多年来依托自身积累的技术力量，设立了设施维修部门，负责在管项目的日常应急维修服务。同时，为拓展外部专业维修市场，2015 年 9 月，公司与技术实力较强的重庆市同方科技发展有限公司共同出资设立了重庆同方国新机电设备管理有限公司，公司持有其 49% 的股份。公司将部分在管物业项目的设备

维修、改造、养护工程外包给合营公司同方国新，包括建筑消防设施维护保养工程、中央空调循环水系统清洗及空调设备维护保养工程、车库照明系统节能改造工程、设备设施维护工程等，产生关联交易。

公司与关联方同方国新的交易采用市场价格，与公司和第三方供应商的交易价格不存在重大差异，该关联交易具有其必要性、合理性，价格公允，不存在损害公司及公司股东合法利益的情形。

2017年4月，因同方国新成立以来一直无力拓展公司管理项目以外的业务，没有实现双方当初合作的目标，经董事会决议清算并注销，公司与同方国新终止了业务合作，导致2017年公司向同方国新采购服务交易额较2016年有较大下降。

2) 与重庆玖顺保洁有限公司、重庆勇航保洁有限公司、重庆可立康保洁有限公司、重庆鸿朗保洁有限公司的关联交易

保洁、保安等单项业务外包是物业管理行业通常的运作模式。随着公司业务规模的持续扩大和项目数量的持续增加，人员数量大幅增加，考虑到保洁业务的人员需求量大、业务比较基础等特征，2016年下半年起公司逐步扩大保洁外包的范围和数量，以提高人员效率和运营效率。

2016年9月，公司新大正及子公司大世界保洁将部分物业项目的保洁服务外包给玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁四家关联方外包公司，产生关联交易。

根据公司与玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁四家关联方签订的保洁外包协议，上述四家公司保洁服务的定价模式为：岗位人员数量×人均包干价格+其他专项费用（包括专项保洁服务、额外加班、其他项目支援等费用）。其他专项费用多为临时性费用，在外包款项中占比较小。每月服务结算单经双方确认后，作为服务款项结算依据。

除上述四家外包公司外，公司与重庆弘满渝清洁服务有限公司、重庆金地清洁服务股份有限公司等无关联第三方供应商亦存在保洁外包业务合作。2016年和2017年，公司与玖顺保洁、勇航保洁、可立康保洁、鸿朗保洁四家关联方的关联交易每月人均包干价格，和公司与重庆弘满渝清洁服务有限公司、重庆金地清洁服务股份有限公司等第三方保洁外包服务商的每月人均包干价格不存在重

大差异，定价公允，不存在关联方为公司承担成本费用情形，也不存在损害公司及公司股东合法利益的情形。

为减少关联交易，2017 年底合同到期后，公司及子公司大世界保洁与上述四家公司协商一致终止业务合作。2018 年，公司与上述四家公司的交易金额为 2017 年发生交易的暂估入账金额与实际结算金额的差异部分，2018 年并未产生新的关联交易。

3) 与重庆大正清洁服务有限公司的关联交易

2016 年底和 2017 年，公司陆续承接了重庆江北国际机场航站楼保洁服务及旅客行李手推车业务、机场停车场管理业务。由于机场项目人员需求量较大，公司短期内人员不足，为了在中标期限内及时进场，公司与关联方大正清洁合作，采用劳务派遣的用工方式，由大正清洁提供劳务派遣人员，公司进行项目的日常管理、培训、考核。

2018 年 8 月，考虑到重庆江北机场项目的非主要业务或配套业务需求，公司与大正清洁开展劳务外包合作，由大正清洁为公司重庆江北机场项目提供地板打蜡、地面石材保养等服务。

故公司与大正清洁之间的交易包括劳务派遣交易和劳务外包交易两部分，具体情况如下：

单位：万元

交易内容	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度
劳务派遣-人员薪酬	-	524.12	1,789.20
劳务派遣-管理费	-	12.85	58.75
劳务外包	81.43	63.58	-

公司与大正清洁的劳务派遣交易，合同约定按照用工人员的工资、社会保险、住房公积金、商业保险和福利费用以及一定的管理费进行费用结算，其中主要以劳务派遣人员的人工成本为主。重庆江北机场项目为公共交通服务类项目，节假日流量倍增，需要大量人员加班，劳务派遣人员节假日期间加班费用按照法律规定给予多倍工资。公司其他项目一般较少涉及节假日加班。剔除该部分加班费的影响，公司与大正清洁劳务派遣交易期间平均人工成本与公司其他项目的自有保

安保洁员工人均成本无重大差异。公司与大正清洁的劳务派遣单位管理费为 100 元/人/月，处于劳务派遣管理费的市场公开价格区间内。

公司与大正清洁的劳务外包交易，合同约定按照服务提供次数、服务区域面积、服务单价进行费用结算。公司与大正清洁的地板打蜡、石材养护外包服务的结算包干价格，处于市场第三方同类交易包干价格区间内。

因此，公司与大正清洁的劳务派遣和劳务外包关联交易价格不存在显失公允的情况，不存在关联方为公司承担成本费用的情形，也不存在损害公司及公司股东合法利益的情形。

公司于 2017 年初向大正清洁采购劳务派遣用工服务，当期发生采购金额较大。2018 年上半年，公司与大正清洁协商终止劳务派遣业务合作，导致本期与大正清洁的关联交易金额较 2017 年度有较大下降。

2018 年 8 月起，公司与大正清洁开展劳务外包合作，由大正清洁为公司重庆江北机场项目提供地板打蜡、地面石材保养等服务。

4) 与重庆大世界酒店有限公司的关联交易

报告期内，因业务招待需要，公司与大世界酒店产生零星的酒店住宿关联交易，交易价格采用酒店公开的住宿价格，关联交易具有必要性、合理性，价格公允，不存在损害公司及公司股东合法利益的情形。

5) 与前海勤博教育科技（深圳）有限公司的关联交易

2019 年，为促进公司管理水平提升，学习和借鉴先进的物业管理思想和理念，公司组织部分经营管理人员参加关联方勤博教育举办的教育培训课程，发生频次较低，交易规模很小，交易价格采用培训课程的公开市场价格。该关联交易具有必要性、合理性，价格公允，不存在损害公司及公司股东合法利益的情形。

(3) 关键管理人员报酬

报告期内，公司关键管理人员的报酬情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
关键管理人员报酬	481.60	941.21	735.77	658.29

2、报告期的内偶发性关联交易

(1) 关联方租赁交易

报告期内，公司向关联方租赁的关联交易情况如下：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
王宣	房屋	1.68	3.36	3.36	3.36

报告期内，公司向控股股东、实际控制人之一王宣租赁了两处房屋：一处位于重庆市江北区洋河新村36号天伦海苑小区20-5的房屋，每年租金16,800.00元，租赁期限为2014年8月至2019年12月；另一处位于重庆市江北区洋河新村36号天伦海苑小区23-9的房屋，每年租金16,800.00元，租赁期限为2012年12月至2019年12月。

公司向关联方承租房屋，均是用于存放公司历史档案资料。

(2) 关联方资产转让

报告期内，公司与关联方之间的资产转让情况如下：

年度	转让方	受让方	转让标的	转让价格 (万元)	定价模式
2016年	大正有限	王宣	本公司库存股， 32.8364万股	759.34	参考2015年末每股净资产价格
2017年	何小梅	新大正	大世界保洁 4.5%的股权	32.85	参考净资产评估价格
2018年	新大正	王荣	元发投资10% 的股权	258.83	参考净资产评估价格

1) 大正有限与关联方王宣之间转让公司库存股的交易

2016年6月2日，大正有限召开股东会并作出决议，同意王宣购买大正有限所持有的库存股32.8364万股，购买价格为23.125元/股，金额合计759.34万元。

本次王宣购买公司库存股的价格，与经审计的公司 2015 年末每股净资产价格差异不大，关联交易价格合理。

2) 新大正受让关联方何小梅持有的大世界保洁股份的交易

2017 年 12 月 20 日，本公司之子公司大世界保洁召开股东会并作出决议，同意何小梅将其所持有的大世界保洁 4.5% 的股权转让给重庆新大正物业集团股份有限公司，何刚将其所持有的大世界保洁 1.5% 股权转让给重庆新大正物业集团股份有限公司。本次股权转让后，本公司持有大世界保洁的股权比例为 100.00%。本次股权转让的款项支付和工商变更登记于 2018 年 2 月办理完毕。

本公司分别与何小梅、何刚签署了《股权转让协议》，约定新大正向何小梅受让上述股权的价格为 32.85 万元，向何刚受让上述股权的价格为 10.95 万元。根据开元资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（开元评报字[2017]650 号），截至 2017 年 6 月 30 日，大世界保洁的净资产为 731.99 万元。参考净资产评估价格，经转让双方协商，确定何小梅所持有的 4.5% 股权的转让价格为 32.85 万元，何刚所持有的 1.5% 股权的转让价格为 10.95 万元，股权转让价格合理。

3) 新大正向关联方王荣转让其持有的元发投资股权的交易

2018 年 2 月 1 日，公司召开第一届董事会第十一次会议，审议通过公司拟将持有的北京元发投资管理有限公司 10% 的股权对外转让。2018 年 6 月 20 日，北京元发投资管理有限公司召开股东会并作出决议，同意重庆新大正物业集团股份有限公司将其所持有的元发投资 10% 的股权转让给王荣。本次股权转让后，本公司不再持有元发投资的股权。本次股权转让的款项支付和工商变更登记于 2018 年 7 月办理完毕。

本公司与王荣签署了《北京元发投资管理有限公司股权转让协议》，约定新大正向王荣转让其所持有的元发投资 10% 的股权，转让价格为 258.83 万元。根据江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司出具的《北京元发投资管理有限公司拟股权转让涉及的其股东全部权益价值资产评估报告》（苏万隆评报字（2018）第 1-102 号），截至 2018 年 6 月 13 日，元发投资的股东全部权益价值为 2,588.79 万元。参考净资产评估价格，经转让双方协商，确定新大正所持有的 10% 股权的转让价格为 258.83 万元，股权转让价格合理。

3、报告期关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

报告期各期末，公司应收关联方款项如下：

单位：万元

项目	关联方	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
应收账款	重庆大世界酒店有限公司	-	-	-	0.86
应收账款合计		-	-	-	0.86

2016年末，公司应收关联方大世界酒店的款项为应收的电梯维修维保款项。

(2) 应付关联方款项

报告期各期末，公司应付关联方款项如下：

单位：万元

项目	关联方	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
应付账款	重庆同方国新机电设备有限公司	-	-	-	3.65
应付账款	重庆玖顺保洁有限公司	-	-	144.67	107.11
应付账款	重庆勇航保洁有限公司	-	-	116.66	86.91
应付账款	重庆可立康保洁有限公司	-	-	132.32	94.12
应付账款	重庆鸿朗保洁有限公司	-	-	92.65	64.31
应付职工薪酬	重庆大正清洁服务有限公司-劳务派遣人员薪酬(注)	-	-	102.37	-
应付账款	重庆大正清洁服务有限公司-劳务派遣管理费	-	-	6.70	-

应付账款	重庆大正清洁服务有限公司-服务外包	27.91	24.55	-	-
应付账款合计		27.91	24.55	595.37	356.10
其他应付款	前海勤博教育科技（深圳）有限公司	1.44	-	-	-
其他应付款合计		1.44	-	-	-

注：2017 年末公司应付重庆大正清洁服务有限公司劳务派遣款项中，劳务派遣用工人员的人工成本为 102.37 万元，纳入应付职工薪酬核算和列示。

报告期内各期末，公司应付关联方同方国新的款项为物业项目维修外包往来款项；应付关联方可立康保洁、勇航保洁、玖顺保洁、鸿朗保洁的款项为劳务外包往来款项；2017 年末应付关联方大正清洁的款项为江北机场项目劳务派遣款项，2018 年末应付大正清洁的款项为江北机场项目地板打蜡、石材养护等劳务外包服务采购款项；应付关联方勤博教育的款项为参加教育培训课程的款项。

4、报告期内与董事、监事、高级管理人员及其他员工之间的资金往来

报告期内，除发放工资薪酬、支付报销和备用金款项外，公司与董事、监事、高级管理人员及其他员工之间不存在其他资金往来情况。

5、报告期内公司资金违规占用及担保情况

报告期内，公司不存在违法违规资金占用、违规担保情况。

（四）公司关联交易决策权限与程序的规定

1、《公司章程（草案）》对于关联交易的规定

第七十九条 股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。

审议关联交易事项，关联关系股东的回避和表决程序如下：

(一) 股东大会审议的事项与股东有关联关系, 该股东应当在股东大会召开之日前向公司董事会披露其关联关系;

(二) 股东大会在审议有关关联交易事项时, 大会主持人宣布有关关联关系的股东, 并解释和说明关联股东与关联交易事项的关联关系;

(三) 大会主持人宣布关联股东回避, 由非关联股东对关联交易事项进行审议、表决;

(四) 关联事项形成决议, 必须由出席会议的非关联股东有表决权的股份数的半数以上通过; 如该交易事项属特别决议范围, 应由出席会议的非关联股东有表决权的股份数的三分之二以上通过。

第一百一十四条 公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易 (公司提供担保除外), 以及公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上、且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易 (公司提供担保除外), 应由董事会审议批准。

公司与关联人发生的交易金额在 3000 万元以上、且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易 (公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外), 还应提交股东大会审议。

公司为关联人提供担保的, 不论数额大小, 均应当在董事会审议通过后提交股东大会审议。

公司在连续十二个月内与同一关联人进行的交易或与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易, 应当按照累计计算的原则适用本条规定。

2、三会议事规则对于关联交易的规定

为规范关联交易, 保证关联交易的公开、公平和公正, 公司股东大会、董事会、监事会根据《公司章程》及相关法律法规的规定, 制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等规章制度, 对关联交易的决策权力与程序进行了详细的规定。

3、《独立董事工作制度》对于关联交易的规定

第十六条 为了充分发挥独立董事的作用, 独立董事除应当具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外, 公司还应当赋予独立董事以下特别职权:

(一) 重大关联交易（指公司拟与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上，与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上或高于公司最近经审计净资产绝对值的 0.5% 以上的关联交易）应当由独立董事认可后，提交董事会讨论。独立董事在作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

4、《关联交易管理制度》的规定

第二条 公司关联交易应当定价公允、决策程序合规、信息披露规范。

第三条 公司应尽量避免或减少与关联人之间的关联交易，并应当积极通过资产重组、公开招标等方式减少关联交易。

第十四条 公司的关联交易应当遵循公开、公平、公正的商业原则。公司应当采取有效措施防止关联人以垄断采购和销售业务渠道等方式干预公司的经营，损害公司的利益。

公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，协议的内容应当明确、具体。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

第十五条 公司关联交易定价应当公允，任何一方不得利用自己的优势或垄断地位强迫对方接受不合理的条件。关联交易定价参照下列原则执行：

(一) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

(二) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

(三) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

(四) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

(五)既无独立第三方的市场价格,也无独立的非关联交易价格可供参考的,可以合理的构成价格作为定价的依据,构成价格为合理成本费用加合理利润。

第十九条以下关联交易事项由董事长审批:

(一)公司或控股子公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以下的关联交易(公司提供担保除外),由董事长审批。

(二)与关联法人发生的交易金额在 300 万元以下或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以下的关联交易(公司提供担保除外)。

董事长与上述交易事项存在关联关系的,上述交易事项应当提交董事会审批。

第二十条公司与关联人发生的关联交易,达到下述标准的,应提交董事会审议批准并及时披露:

(一)公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易(公司提供担保除外);

(二)上市公司与关联法人发生的交易金额在 300 万元以上,且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易(上市公司提供担保除外)。

第二十一条公司与关联人发生的交易(公司提供担保、获赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外)金额在 3000 万元以上,且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易,除应当及时披露外,还应当提供具有执行证券、期货相关业务资格的证券服务机构,对交易标的出具的审计或者评估报告,并将该交易提交股东大会审议。

与日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的,可以不进行审计或者评估。

第二十二条公司为关联人提供担保的,不论数额大小,均应当在董事会审议通过提交股东大会审议。

公司为持股 5% 以下的股东提供担保的,参照前款规定执行,有关股东应当在股东大会上回避表决。

第二十九条公司拟与关联人发生应披露的关联交易，应当在独立董事发表事前认可意见后，提交董事会审议。独立董事作出判断前，可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

公司审计委员会应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

第三十条公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东大会审议。

第三十一条公司股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决，也不得代理其他股东行使表决权。

公司股东大会对有关关联交易事项作出决议时，视普通决议和特别决议不同，分别由出席股东大会的非关联股东所持有表决权的过半数或者三分之二以上通过。有关关联交易事项的表决投票，应由非关联股东代表参加计票、监票。股东大会决议中应当充分披露非关联股东的表决情况。

第三十二条公司监事会应当对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行监督并在年度报告中发表意见。

5、报告期内关联交易制度的执行情况及独立董事意见

股份公司设立后，《公司章程》、《关联交易管理办法》等制度对公司与关联方的关联交易进行了规范，公司的关联交易事项均严格履行了上述制度所规定的程序，不存在损害公司和其他股东利益的情形。

独立董事已就公司报告期内的关联交易发表意见。独立董事认为：关联交易事项在审议过程中，公司关联董事王宣依法回避了表决，同时因董事李茂顺、廖才勇与关联董事存在一致行动人关系一并依法回避表决，审议程序合法合规；公司报告期内与各关联方所发生的关联交易均建立在平等、互利的基础上，定价公

允，履行了合法的审议程序，不存在交易不真实、定价不公允及影响公司独立性
及日常经营的情形，亦不存在损害公司和股东利益的情形。

七、董事、监事、高级管理人员、核心技术人员

（一）董事会成员

公司董事会由 8 名成员组成，其中 3 名为独立董事，具体如下：

序号	姓名	类别	任期
1	王宣	董事长	2016 年 8 月 20 日-2019 年 8 月 19 日
2	李茂顺	副董事长、总经理	2016 年 8 月 20 日-2019 年 8 月 19 日
3	廖才勇	董事、副总经理	2016 年 8 月 20 日-2019 年 8 月 19 日
4	张乐	董事	2016 年 8 月 20 日-2019 年 8 月 19 日
5	王荣	董事	2016 年 8 月 20 日-2019 年 8 月 19 日
6	刘星	独立董事	2017 年 9 月 18 日-2019 年 8 月 19 日
7	徐丽霞	独立董事	2017 年 9 月 18 日-2019 年 8 月 19 日
8	张洋	独立董事	2017 年 9 月 18 日-2019 年 8 月 19 日

王宣女士：1948 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。大专学历。现任
发行人董事长。

1970 年至 1977 年，担任河南省信阳市生化制药厂技术组长；1977 年至 1980
年，河南信阳师范学院学习。1981 年至 1993 年，担任重钢公司三厂职培科科长、
子弟一中老师；1993 年至 1996 年，担任重庆大正房地产开发有限公司副总经理；
1998 年至 2016 年 8 月，先后担任大正有限法定代表人、执行董事、总经理、董
事长；2016 年 8 月至今，担任新大正法定代表人、董事长。

李茂顺先生：1966 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。硕士研究生学
历。现任发行人副董事长、总经理。

1989 年至 1997 年，先后担任永荣矿务局秘书、科长、副处长；1997 年至
1998 年，担任重庆煤炭工业管理局秘书；1998 年至 1999 年，担任重庆大正商场
（集团）有限公司办公室主任；1999 年，进入重庆大正房地产开发有限公司；
2000 年至 2001 年，担任重庆大正房地产开发有限公司总经理；2001 年至 2007
年，担任重庆大正商场（集团）有限公司总裁助理；2007 年至 2016 年 8 月，先
后担任大正有限董事、副总经理、总经理；2016 年 8 月至今，担任新大正副董

事长、总经理。

廖才勇先生：1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任发行人董事、副总经理、学校事业部总经理。

1988 年至 1996 年，先后担任重庆电机厂生产处调度、副处长，其间 1991 年至 1992 年，担任重庆市江津县河坝乡人民政府副乡长；1996 年至 1997 年，担任重庆派度助力车有限公司生产部部长；1998 年至 2016 年 8 月，先后担任大正有限副部长、部长、总经理助理、副总经理、董事；2016 年 8 月至今，先后担任新大正商住物业事业部总经理、学校事业部总经理、副总经理、董事。

张乐先生：1971 年出生，中国国籍，加拿大永久居留权。硕士研究生学历。现任发行人董事。

1996 年至 1997 年，担任上海贝尔阿尔卡特股份有限公司工程师；1999 年至 2004 年，担任 Huawei America, Inc. 高级经理；2006 年至 2008 年，担任高盛高华证券有限责任公司投资银行部高级投资经理；2008 年至 2019 年 3 月，担任德同（北京）投资管理股份有限公司董事；2019 年 3 月至今，担任前海领航星辰（深圳）投资发展有限公司董事长；2016 年 8 月至今，担任新大正董事。

王荣先生：1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。博士研究生学历。现任发行人董事。

2001 年至 2004 年，担任罗兰贝格管理咨询(上海)有限公司高级咨询顾问；2005 年至 2007 年，担任大陆汽车电子（长春）有限公司上海分公司亚太区战略总监；2008 年至 2015 年，担任罗兰贝格管理咨询(上海)有限公司合伙人；2015 年至今，担任北京元发投资管理有限公司执行董事；2016 年 08 月至今，担任新大正董事。

刘星先生：1956 年出生，中国国籍，无境外永久居留权。博士研究生学历，教授。现任发行人独立董事。

1983 年至 1987 年，担任重庆大学管理学系助教；1990 年至 1991 年，担任重庆大学工商管理学院助教、讲师；1992 年，担任香港城市大学会计学系研究员；1993 年至 2004 年，先后担任重庆大学工商管理学院副教授、系主任、教授、硕导、博导、副院长；2005 年至 2017 年，担任重庆大学经济与工商管理学院教授、博导、院长；2017 年 8 月至今，担任重庆大学经济与工商管理学院教授、

博导；2017年9月至今，担任新大正独立董事。

徐丽霞女士：1965年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任发行人独立董事。

1986年至1987年，担任重庆医科大学社科部法学教师；1987年至1992年，担任重庆市第二律师事务所副主任；1992年至1999年，担任重庆市红岩律师事务所律师副主任；1999年至今，担任重庆丽达律师事务所主任；2017年9月至今，担任新大正独立董事。

张洋女士：1976年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任发行人独立董事。

1999年至2002年，担任埃森哲（中国）有限公司咨询顾问；2002年至2004年，担任德勤咨询（北京）有限公司项目经理；2005年至2008年，担任奥纬企业管理咨询（上海）有限公司执行总监；2009年至2011年，担任科尔尼（上海）企业咨询有限公司董事；2011年至2015年，担任罗兰贝格管理咨询（上海）有限公司合伙人，大中华区副总裁；2015年至今，担任史宾沙职业顾问（北京）有限公司董事、总经理；2017年9月至今，担任新大正独立董事。

（二）监事会成员

公司监事会由3名成员组成，其中1名为职工代表监事。具体如下：

序号	姓名	类别	任期
1	陈建华	监事会主席	2016年8月20日-2019年8月19日
2	彭波	监事	2016年8月20日-2019年8月19日
3	胡伶	职工代表监事	2016年8月20日-2019年8月19日

陈建华先生：1956年出生，中国国籍，无境外永久居留权。初中学历。现任发行人监事会主席。

1976年至1980年，担任重庆铜管厂工人；1980年至1996年，先后担任重庆第二印染厂工人、工段长、车间主任、计划科长、印染分厂厂长；1996年至1998年，担任重庆天正物业管理有限公司市场管理部部长、总经理助理；2001年至2016年，先后担任大正有限项目总经理、副总经理、董事；2016年8月至今，担任新大正监事会主席。

彭波先生：1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任

发行人监事。

1995年，担任重庆建设工业（集团）有限责任公司职员；1995年至1998年，先后担任重庆天正物业管理有限公司职员、市场部经理助理、办公室主任助理；1999年至2000年，担任重庆大世界购物中心管理有限公司现场管理部经理；2001年至2005年，担任大正有限董事会秘书；2005年至今，先后担任华安财产保险股份有限公司重庆分公司人事行政部经理、总经理助理、副总经理、总经理；2016年8月至今，担任新大正监事。

胡伶女士：1954年出生，中国国籍，无境外永久居留权。大专学历。现任发行人职工代表监事、审计总监。

1977年至1998年，先后在重庆川仪十八厂、重庆川仪自控系统事业部担任出纳、会计、财务科长、财务部长；1998年至2000年，担任在重庆大正商场（集团）有限公司、大世界购物中心担任财务部会计、财务部经理；2000年至2016年8月，先后担任大正有限财务部经理、财务中心总监、审计监察中心总监；2016年8月至今，担任新大正监事、审计总监。

（三）高级管理人员

公司高级管理人员有8名，其中1名总经理，2名副总经理，4名总经理助理，其中1名总经理助理兼董事会秘书，1名财务负责人。具体如下：

李茂顺先生：总经理，参见董事会成员简历。

廖才勇先生：副总经理，参见董事会成员简历。

王萍女士：1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权。大专学历。现任发行人副总经理、公共事业部总经理。

1993年至1996年，担任重庆群鹰购物中心家电部采购经理；1996年至1999年，担任重庆立丹百货商场家电部经理；1999年至2016年8月，担任大正有限发展部经理、营销总监、总经理助理；2016年8月至2017年1月，担任新大正总经理助理；2017年2月至今，担任新大正公共事业部总经理、副总经理。

柯贤阳先生：1973年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任发行人总经理助理、办公事业部总经理。

1991年至1995年，先后担任武警四川省总队二支队战士、卫生员、班长、团委副书记；1995年至1998年，先后担任重庆天正物业管理有限公司保安员、

管理员、班长、主管、部长助理、部长、部门经理；1998年至2016年8月，先后担任大正有限公司总经理、部门总经理、事业部总经理、总监、总经理助理；2016年8月至今，先后担任新大正西南区域公司总经理、办公事业部总经理、总经理助理。

何小梅女士：1970年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任发行人总经理助理、航空事业部总经理。

1994年至1998年，担任重庆对外贸易进出口公司必扬公司出口经理；1998年至2003年，担任重庆大正商场（集团）有限公司总裁办公室秘书；2003年至2016年8月，先后担任大正有限行政总监、总经理助理；2016年8月至今，先后担任新大正公共物业事业部总经理、航空事业部总经理、总经理助理。

况川先生：1969年出生，中国国籍，无境外永久居留权。硕士研究生学历。现任发行人总经理助理、西南区域公司总经理。

1990年至1998年，先后担任川东化学工业公司信控中心技术员、科长、副主任；1999年至2002年，担任重庆长松网络信息有限公司副总经理；2002年至2004年，担任浙大快威股份有限公司华西区副总经理；2004年至2006年，担任神州数码网络股份有限公司西南区总经理；2006年至2010年，担任重庆响靛科技有限公司总经理；2010年至2016年8月，担任大正有限学校事业部总经理；2016年8月至2017年1月，担任新大正学校事业部总经理；2017年2月至今，担任新大正学校物业事业部总经理、西南区域公司总经理、总经理助理。

熊淑英女士：1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任发行人财务负责人。

1997年至2003年，担任四川长虹电器股份有限公司会计；2004年至2014年，担任天津天狮生物发展有限公司欧洲区域财务总监、美洲区域副总裁；2014年至2016年8月，担任大正有限财务负责人；2016年8月至2017年8月，担任新大正财务负责人、董事会秘书；2017年8月至今，担任新大正财务负责人。

翁家林女士：1986年出生，中国国籍，无境外永久居留权。本科学历。现任发行人董事会秘书、总经理助理。

2008年至2011年，担任吉峰农机连锁股份有限公司证券事务代表；2011年至2012年，担任四川鑫通股份有限公司证券事务代表；2012年至2017年，先

后担任四川汇源光通信股份有限公司证券事务代表、董事会秘书；2017年5月进入新大正，2017年8月至今，先后担任新大正董事会秘书、总经理助理。

（四）核心技术人员

况川先生：参见高级管理人员简历。

王梦钊先生：1976年出生，中国国籍，无境外永久居留权。大专学历。现任发行人华北区域公司总经理。

1996年至1998年，担任重庆天正物业管理有限公司办公室计算机信息管理员；1998年至2000年，担任重庆大世界购物中心管理有限公司办公室副主任兼机要秘书；2000年至2004年，担任重庆大世界酒店有限公司采购部经理；2004年至2016年8月，担任大正有限分公司总经理、营销总监；2016年8月至2018年3月，担任新大正公共事业部总经理，2018年4月至今，担任新大正华北区域公司总经理。

杨藺先生：1964年出生，中国国籍，无境外永久居留权。大专学历。现任发行人商住事业部助理总经理。

1981年至1994年，担任重庆群林市场有限责任公司商品部主办；1994年至1998年，担任群鹰实业发展有限公司商品部经理；1998年至2000年，担任重庆大世界购物中心管理有限公司货品部高级经理；2000年至2004年，担任重庆阳光百货有限责任公司业务部经理；2004年至2016年8月，担任大正有限商业物业事业部执行总经理；2016年8月至2018年3月，担任新大正商业事业部执行总经理，2018年4月至今，先后担任新大正商业物业部执行总经理、商住事业部助理总经理。

周智先生：1976年出生，中国国籍，无境外永久居留权。大专学历。现任发行人公共事业部助理总经理。

1999年至2007年，先后担任深圳日海通讯设备有限公司业务员、办事处主任；2007年至2016年8月，先后担任大正有限项目经理、分公司总经理助理、园区事业部执行总经理；2016年8月至2018年3月，担任新大正园区事业部执行总经理，2018年4月至今，先后担任新大正园区物业部执行总经理、公共事业部助理总经理。

八、发行人控股股东及其实际控制人的简要情况

王宣直接持有发行人 20,722,040 股股份，占发行人股本总额的 38.57%，其持有股份占股份有限公司股本总额的比例虽然不足百分之五十，但依其出资额或者持有的股份所享有的表决权已足以对股东大会的决议产生重大影响，故王宣为公司的控股股东。

李茂顺直接持有发行人 5,000,000 股股份，占发行人股本总额的 9.31%；陈建华直接持有发行人 1,250,000 股股份，占发行人股本总额的 2.33%；廖才勇直接持有发行人 1,200,000 股股份，占发行人股本总额的 2.23%。王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇合计直接持有发行人 28,172,040 股股份，占发行人股本总额的 52.44%。

大正咨询持有发行人 12,500,000 股，占发行人股本总额的 23.26%，根据大正咨询《合伙协议》第十二条第 1 项关于“本合伙企业由普通合伙人执行合伙事务。本合伙企业委托 4 名普通合伙人对外代表合伙企业执行合伙事务”的规定，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇通过担任大正咨询的执行事务合伙人，间接支配大正咨询所持发行人股份。

同时，王宣担任发行人董事长，李茂顺担任发行人副董事长兼总经理，廖才勇担任发行人董事兼副总经理。

王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇签署了《一致行动协议》，约定在新大正日常经营及其他重大事宜决策等方面保持一致行动。

综上所述，王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇是发行人的实际控制人。

九、财务会计信息和管理层讨论与分析

（一）近三年及一期经审计的财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日

资产				
流动资产				
货币资金	135,761,916.15	246,187,144.21	195,293,503.41	115,138,952.10
应收票据	-	150,000.00	-	-
应收账款	125,054,118.77	69,909,800.00	64,873,528.15	48,729,114.20
预付款项	979,887.49	1,030,570.54	8,474.00	165,604.94
其他应收款	53,090,492.26	38,194,026.02	27,199,829.64	23,235,655.41
存货	301,510.92	412,699.55	507,677.08	271,102.57
其他流动资产	2,574,585.73	1,839,622.63	-	19,975,769.68
流动资产合计	317,762,511.32	357,723,862.95	287,883,012.28	207,516,198.90
非流动资产				
可供出售金融资产	-	32,914,874.00	33,414,874.00	33,200,000.00
长期股权投资	283,490.35	369,629.13	669,661.97	2,336,503.69
其他非流动金融资产	32,914,874.00	-	-	-
固定资产	95,351,396.04	94,658,480.57	12,512,225.97	11,418,410.49
在建工程	18,675,430.62	9,899,280.76	963,380.67	110,679.61
无形资产	1,461,651.90	1,444,778.96	1,951,108.64	2,458,649.87
长期待摊费用	-	-	-	164,169.67
递延所得税资产	1,848,795.46	1,349,494.06	1,261,389.64	891,129.29
其他非流动资产	-	-	46,075,167.00	500,000.00
非流动资产合计	150,535,638.37	140,636,537.48	96,847,807.89	51,079,542.62
资产总计	468,298,149.69	498,360,400.43	384,730,820.17	258,595,741.52
负债及股东权益				
流动负债				
应付账款	22,409,821.25	10,150,149.86	12,598,019.83	12,242,377.58
预收款项	14,165,584.95	20,992,843.71	16,842,306.92	19,116,205.66
应付职工薪酬	71,821,415.03	95,399,719.83	77,496,620.29	69,597,543.07

应交税费	9,452,162.68	8,870,445.59	10,356,134.66	14,418,591.04
其他应付款	53,176,200.67	56,312,967.55	47,398,709.66	36,214,883.10
一年内到期的非流动负债	6,216,867.46	6,216,867.46	-	-
流动负债合计	177,242,052.04	197,942,994.00	164,691,791.36	151,589,600.45
非流动负债				
长期借款	27,975,903.44	31,084,337.24	-	-
非流动负债合计	27,975,903.44	31,084,337.24	-	-
负债合计	205,217,955.48	229,027,331.24	164,691,791.36	151,589,600.45
所有者权益				
实收资本（或股本）	53,732,000.00	53,732,000.00	53,732,000.00	50,000,000.00
资本公积	80,701,340.95	80,701,340.95	81,063,707.43	12,825,515.43
盈余公积	20,948,420.63	20,948,420.63	11,801,970.00	4,999,696.37
未分配利润	106,521,552.17	112,743,729.52	73,812,245.47	39,957,836.39
归属于公司所有者权益合计	261,903,313.75	268,125,491.10	220,409,922.90	107,783,048.19
少数股东权益	1,176,880.46	1,207,578.09	-370,894.09	-776,907.12
所有者权益合计	263,080,194.21	269,333,069.19	220,039,028.81	107,006,141.07
负债及所有者权益总计	468,298,149.69	498,360,400.43	384,730,820.17	258,595,741.52

2、合并利润表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	489,905,555.08	885,845,642.72	767,535,677.16	621,553,089.61
减：营业成本	385,403,906.90	697,651,015.94	603,165,645.79	477,273,195.98
税金及附加	2,653,248.24	5,819,677.52	4,917,911.23	12,833,548.53
销售费用	8,110,582.94	13,383,332.04	8,831,317.32	5,263,204.27

管理费用	39,304,269.27	68,519,310.23	65,358,981.55	91,486,442.44
财务费用	698,476.62	961,906.07	-631,715.64	-55,082.99
其中：利息费用	970,362.40	2,016,048.83	-	-
利息收入	521,080.35	1,540,393.50	989,033.09	196,305.07
加：其他收益	3,697,082.81	5,265,686.14	4,760,015.57	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,195,519.18	-462,658.60	-402,073.34	2,432,119.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-86,138.78	-104,853.64	-555,543.12	-17,793.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,825,330.54	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-762,015.26	-2,704,210.99	-2,346,510.11
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	54,802,342.56	103,551,413.20	87,547,268.15	34,837,391.03
加：营业外收入	214,810.03	947,031.12	2,130,748.16	6,632,925.20
减：营业外支出	93,402.38	188,753.33	3,660,083.80	473,883.68
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	54,923,750.21	104,309,690.99	86,017,932.51	40,996,432.55
减：所得税费用	7,104,418.71	15,766,456.08	14,680,108.12	13,338,564.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	47,819,331.50	88,543,234.91	71,337,824.39	27,657,867.99
(一)按经营持续性分类：				
1.持续经营净利润	47,819,331.50	88,543,234.91	71,337,824.39	27,657,867.99
2.终止经营净利润	-	-	-	-
(二)按所有权归属分类：				

1.归属于公司股东的净利润	47,509,822.65	88,077,934.68	70,656,922.71	27,128,463.16
2.少数股东损益	309,508.85	465,300.23	680,901.68	529,404.83
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	47,819,331.50	88,543,234.91	71,337,824.39	27,657,867.99
归属于公司股东的综合收益总额	47,509,822.65	88,077,934.68	70,656,922.71	27,128,463.16
归属于少数股东的综合收益总额	309,508.85	465,300.23	680,901.68	529,404.83
七、每股收益(基于归属于公司普通股股东合并净利润)				
基本每股收益	0.88	1.64	1.35	0.54
稀释每股收益	0.88	1.64	1.35	0.54

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	453,337,368.76	938,566,004.25	795,003,583.99	631,522,775.96

收到的税费返还	-	-	904,534.86	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,801,158.07	21,260,519.53	25,939,885.03	11,226,983.63
经营活动现金流入小计	457,138,526.83	959,826,523.78	821,848,003.88	642,749,759.59
购买商品、接受劳务支付的现金	54,975,625.36	120,624,671.02	159,696,541.38	88,892,728.29
支付给职工以及为职工支付的现金	380,555,073.58	621,294,325.93	481,782,432.84	411,211,891.01
支付的各项税费	31,786,211.11	62,028,766.15	62,052,501.22	43,823,880.02
支付其他与经营活动有关的现金	31,137,678.31	42,359,644.33	37,912,842.23	32,727,370.14
经营活动现金流出小计	498,454,588.36	846,307,407.43	741,444,317.67	576,655,869.46
经营活动产生的现金流量净额	-41,316,061.53	113,519,116.35	80,403,686.21	66,093,890.13
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	195,476.96	2,588,260.00	20,584,626.00	269,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	1,086,181.00	249,114.24	337,768.38	2,699,913.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	118,394.85	1,000.00	36,510.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	1,400,052.81	2,838,374.24	20,958,904.38	271,699,913.42

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,215,757.60	55,538,137.07	51,711,610.63	7,629,472.07
投资支付的现金	-	2,500,000.00	872,500.00	263,010,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	12,215,757.60	58,038,137.07	52,584,110.63	270,639,472.07
投资活动产生的现金流量净额	-10,815,704.79	-55,199,762.83	-31,625,206.25	1,060,441.35
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	-	-	61,651,200.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	43,000,000.00	-	-
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	7,593,417.50
筹资活动现金流入小计	-	43,000,000.00	61,651,200.00	7,593,417.50
偿还债务支付的现金	3,108,433.80	5,698,795.30	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55,002,362.40	42,449,294.79	30,275,128.65	88,069,244.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	300,000.00	433,245.96	274,888.65	36,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	660,377.37	2,277,622.63	-	-
筹资活动现金流出小计	58,771,173.57	50,425,712.72	30,275,128.65	88,069,244.00

筹资活动产生的现金流量净额	-58,771,173.57	-7,425,712.72	31,376,071.35	-80,475,826.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-110,902,939.89	50,893,640.80	80,154,551.31	-13,321,495.02
加：年初现金及现金等价物余额	246,187,144.21	195,293,503.41	115,138,952.10	128,460,447.12
六、年末现金及现金等价物余额	135,284,204.32	246,187,144.21	195,293,503.41	115,138,952.10

4、合并股东权益变动表

单位：元

项目	2019年1-6月								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年期末余额	53,732,000.00	80,701,340.95	-	-	20,948,420.63	112,743,729.52	-	1,207,578.09	269,333,069.19
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	53,732,000.00	80,701,340.95	-	-	20,948,420.63	112,743,729.52	-	1,207,578.09	269,333,069.19
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-6,222,177.35	-	-30,697.63	-6,252,874.98
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	47,509,822.65	-	309,508.85	47,819,331.50

(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-40,206.48	-40,206.48
1. 股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-40,206.48	-40,206.48
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-53,732,000.00	-	-300,000.00	-54,032,000.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-53,732,000.00	-	-300,000.00	-54,032,000.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1. 资本公积转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额 结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	53,732,000.00	80,701,340.95	-	-	20,948,420.63	106,521,552.17	-	1,176,880.46	263,080,194.21

项目	2018 年度		
	归属于母公司所有者权益	少数股东权益	所有者权益合计

	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表 折算差额		
一、上年期末余额	53,732,000.00	81,063,707.43	-	-	11,801,970.00	73,812,245.47	-	-370,894.09	220,039,028.81
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	53,732,000.00	81,063,707.43	-	-	11,801,970.00	73,812,245.47	-	-370,894.09	220,039,028.81
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-362,366.48	-	-	9,146,450.63	38,931,484.05	-	1,578,472.18	49,294,040.38
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	88,077,934.68	-	465,300.23	88,543,234.91
(二) 所有者投入和减少资本	-	-362,366.48	-	-	-	-	-	1,546,417.91	1,184,051.43
1. 股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. 股份支付计入所有者 权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-362,366.48	-	-	-	-	-	1,546,417.91	1,184,051.43
(三) 利润分配	-	-	-	-	9,146,450.63	-49,146,450.63	-	-433,245.96	-40,433,245.96
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	9,146,450.63	-9,146,450.63	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东） 的分配	-	-	-	-	-	-40,000,000.00	-	-433,245.96	-40,433,245.96
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部 结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. 设定受益计划变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-
额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	53,732,000.00	80,701,340.95	-	-	20,948,420.63	112,743,729.52	-	1,207,578.09	269,333,069.19

项目	2017 年度								所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年期末余额	50,000,000.00	12,825,515.43	-	-	4,999,696.37	39,957,836.39	-	-776,907.12	107,006,141.07
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-

同一控制企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	50,000,000.00	12,825,515.43	-	-	4,999,696.37	39,957,836.39	-	-776,907.12	107,006,141.07
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	3,732,000.00	68,238,192.00	-	-	6,802,273.63	33,854,409.08	-	406,013.03	113,032,887.74
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	70,656,922.71	-	680,901.68	71,337,824.39
(二) 所有者投入和减少 资本	3,732,000.00	68,238,192.00	-	-	-	-	-	-	71,970,192.00
1. 股东投入普通股	3,732,000.00	57,919,200.00	-	-	-	-	-	-	61,651,200.00
2. 其他权益工具持有者投 入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权 益的金额	-	10,318,992.00	-	-	-	-	-	-	10,318,992.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	6,802,273.63	-36,802,513.63	-	-274,888.65	-30,275,128.65
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	6,802,273.63	-6,802,273.63	-	-	-

2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-30,000,240.00	-	-274,888.65	-30,275,128.65
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-

四、本期期末余额	53,732,000.00	81,063,707.43	-	-	11,801,970.00	73,812,245.47	-	-370,894.09	220,039,028.81
----------	---------------	---------------	---	---	---------------	---------------	---	-------------	----------------

项目	2016 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算 差额		
一、上年期末余额	5,000,000.00	-	565,501.50	-	2,500,000.00	109,772,971.13	-	-1,270,311.95	115,437,157.68
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,000,000.00	-	565,501.50	-	2,500,000.00	109,772,971.13	-	-1,270,311.95	115,437,157.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	45,000,000.00	12,825,515.43	-565,501.50	-	2,499,696.37	-69,815,134.74	-	493,404.83	-8,431,016.61
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	27,128,463.16	-	529,404.83	27,657,867.99

(二) 所有者投入和减少资本	-	51,414,857.90	-565,501.50	-	-	-	-	-	51,980,359.40
1. 股东投入普通股	-	7,027,916.00	-565,501.50	-	-	-	-	-	7,593,417.50
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	44,386,941.90	-	-	-	-	-	-	44,386,941.90
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	4,999,696.37	-93,032,940.37	-	-36,000.00	-88,069,244.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	4,999,696.37	-4,999,696.37	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-88,033,244.00	-	-36,000.00	-88,069,244.00
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	45,000,000.00	-38,589,342.47	-	-	-2,500,000.00	-3,910,657.53	-	-	-

1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	45,000,000.00	-38,589,342.47	-	-	-2,500,000.00	-3,910,657.53	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	50,000,000.00	12,825,515.43	-	-	4,999,696.37	39,957,836.39	-	-776,907.12	107,006,141.07

（二）经注册会计师鉴证的非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》的规定，公司非经常性损益情况如下：

单位：元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	179,638.52	-567,213.71	-167,625.74	-35,800.22
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	1,254,698.13	-	-	-
计入当期损益的政府补助（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）	2,439,862.76	5,765,686.14	6,760,015.57	6,248,097.53
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合并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	-	-	330,964.38	589,453.42
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，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-	1,775,334.00
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	137,246.09	286,869.54	-3,546,008.50	-53,255.79
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-10,318,992.00	-44,386,941.90
非经常性损益总额合计	4,011,445.50	5,485,341.97	-6,941,646.29	-35,863,112.96

所得税影响额	596,281.12	805,032.98	489,447.81	1,252,370.49
非经常性损益净额	3,415,164.38	4,680,308.99	-7,431,094.10	-37,115,483.45
少数股东损益影响额	6,387.36	11,192.52	16,173.29	15,175.57
归属于母公司股东的非经常性损益净额	3,408,777.02	4,669,116.47	-7,447,267.39	-37,130,659.02
归属于母公司股东的净利润	47,509,822.65	88,077,934.68	70,656,922.71	27,128,463.16
归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	44,101,045.63	83,408,818.21	78,104,190.10	64,259,122.18

(三) 报告期内的主要财务指标

1、主要财务指标

项目	2019年 6月30日	2018年 12月31日	2017年 12月31日	2016年 12月31日
流动比率	1.79	1.81	1.75	1.37
速动比率	1.79	1.81	1.74	1.37
资产负债率(母公司)	43.08%	44.24%	40.80%	55.06%
无形资产(扣除土地使用权和采矿权)占净资产比例	0.56%	0.54%	0.89%	2.30%
财务指标	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率(次)	4.74	12.34	12.68	15.15
存货周转率(次)	1,079.24	1,516.01	1,549.00	1,890.69
息税折旧摊销前利润(万元)	5,982.09	11,323.35	8,986.23	4,386.17
利息保障倍数(倍)	57.60	52.74	-	-
每股经营活动产生的现金流量(元)	-0.77	2.11	1.54	1.32
每股净现金流量(元)	-2.06	0.95	1.54	-0.27

上述财务指标的计算公式如下：

(1) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债

(2) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债

(3) 资产负债率=总负债 / 总资产

(4) 无形资产(扣除土地使用权)占净资产比率(%)=无形资产(扣除土地使用权)/净资产

(5) 应收账款周转率=营业收入 / 应收账款平均值

(6) 存货周转率=营业成本 / 存货平均值

(7) 息税折旧摊销前利润=净利润+利息费用+所得税费用+折旧费用+摊销费用

(8) 利息保障倍数=(净利润+所得税+费用化利息费用) / (费用化利息费用+资本化利息费用)

(9) 每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额 / 期末股本总额

(10) 每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额 / 期末股本总额

2、净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2号）的要求，本公司最近三年及一期加权平均净资产收益率、基本每股收益与稀释每股收益如下：

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率	每股收益	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2019年1-6月	18.55%	0.88	0.88
	2018年度	37.10%	1.64	1.64
	2017年度	43.73%	1.35	1.35
	2016年度	25.54%	0.54	0.54
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2019年1-6月	17.22%	0.82	0.82
	2018年度	35.13%	1.55	1.55
	2017年度	48.34%	1.50	1.50
	2016年度	60.49%	1.29	1.29

上述财务指标计算公式如下：

(1) 加权平均净资产收益率 = $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 + E_k \times M_k \div M_0)$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益

后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算（权重为零）。

(2) 基本每股收益= $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(3) 稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

本公司不存在稀释性潜在普通股。

（四）管理层讨论与分析

1、资产主要构成分析

报告期内公司资产构成情况详见下表：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	31,776.25	67.85%	35,772.39	71.78%	28,788.30	74.83%	20,751.62	80.25%
非流动资产	15,053.56	32.15%	14,063.65	28.22%	9,684.78	25.17%	5,107.95	19.75%
其中：固定资产	9,535.14	20.36%	9,465.85	18.99%	1,251.22	3.25%	1,141.84	4.42%
资产总计	46,829.81	100.00%	49,836.04	100.00%	38,473.08	100.00%	25,859.57	100.00%

公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及其他流动资产构成，非流动资产主要是由可供出售金融资产、其他非流动金融资产、长期股权投资、房屋及建筑物和运输工具等固定资产、在建工程、无形资产（软件）、递延所得税资产和其他非流动资产构成。

报告期内，公司流动资产和非流动资产金额稳步增长、占比保持稳定，主要是公司在收入持续增长的情况下保持较为稳定的资产结构，发挥资产的能动作用。

2、负债主要构成分析

报告期内公司负债构成情况详见下表：

单位：万元

项目	2019年6月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	17,724.21	86.37%	19,794.30	86.43%	16,469.18	100.00%	15,158.96	100.00%
非流动负债	2,797.59	13.63%	3,108.43	13.57%	-	0.00%	-	0.00%

负债总计	20,521.80	100.00%	22,902.73	100.00%	16,469.18	100.00%	15,158.96	100.00%
------	-----------	---------	-----------	---------	-----------	---------	-----------	---------

报告期内，公司负债规模稳定，随着公司业务规模的扩张，流动资金需求不断增加。

3、盈利能力分析

(1) 营业收入构成分析

报告期内，公司营业收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年1-6月	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	48,965.65	99.95%	42,421.75	99.96%
其他业务收入	24.91	0.05%	15.22	0.04%
营业收入合计	48,990.56	100.00%	42,436.96	100.00%

(续上表)

项目	2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	88,544.46	99.95%	76,708.04	99.94%	62,111.02	99.93%
其他业务收入	40.10	0.05%	45.53	0.06%	44.29	0.07%
营业收入合计	88,584.56	100.00%	76,753.57	100.00%	62,155.31	100.00%

公司主营业务收入主要是物业管理服务、物业增值服务和餐饮服务收入，2016年至2018年，公司主营业务收入金额分别为62,111.02万元、76,708.04万元、88,544.46万元，占当期营业收入总额的比例分别为99.93%、99.94%、99.95%，2018年1-6月、2019年1-6月，公司主营业务收入金额分别为42,421.75万元、48,965.65万元，占当期营业收入总额的比例分别为99.96%、99.95%，主营业务占比突出。公司其他业务收入主要是自有房产对外租赁收入，占比很低，对营业收入影响很小。

报告期内，公司主营业务收入持续增长，主要是由于公司业务规模不断扩大，项目数量和管理面积持续增加所致。

报告期内公司在管项目和管理面积变动情况，请参见招股说明书“第六节 业

务和技术”之“四、发行人主要业务情况”之“（三）主要业务销售情况”之“4、主要业务销售量及价格变动情况”相关内容。

（2）营业成本构成分析

报告期内，公司营业成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	38,536.71	99.99%	69,757.35	99.99%	60,309.21	99.99%	47,719.96	99.98%
其他业务成本	3.68	0.01%	7.76	0.01%	7.36	0.01%	7.36	0.02%
营业成本合计	38,540.39	100.00%	69,765.10	100.00%	60,316.56	100.00%	47,727.32	100.00%

报告期各期，公司主营业务成本主要是物业管理服务、物业增值服务和餐饮服务业务成本，各期金额分别为 47,719.96 万元、60,309.21 万元、69,757.35 万元、38,536.71 万元，占营业成本总额的比例分别为 99.98%、99.99%、99.99%、99.99%，主营业务占比突出。公司其他业务成本主要是对外租赁房产的折旧费用，占比很低，对营业成本影响很小。

报告期内，公司营业成本变动情况详见下表：

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
成本增长率	15.97%	15.66%	26.38%	19.48%
占营业收入比重	78.67%	78.76%	78.58%	76.79%

报告期内公司营业成本呈现波动增长趋势，与营业收入变动趋势保持一致，主要是管理的物业项目数量和规模增加导致的相应成本增加。报告期内，公司营业成本占营业收入的比重基本保持稳定，主要得益于公司稳健的经营方式和有效的成本控制。

(3) 营业毛利构成分析

报告期内，公司营业毛利构成情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务毛利	10,428.94	99.80%	18,787.12	99.83%	16,398.83	99.77%	14,391.05	99.74%
其他业务毛利	21.23	0.20%	32.34	0.17%	38.17	0.23%	36.94	0.26%
营业毛利合计	10,450.16	100.00%	18,819.46	100.00%	16,437.00	100.00%	14,427.99	100.00%

报告期内各期，公司实现营业毛利的金额分别为 14,427.99 万元、16,437.00 万元、18,819.46 万元、10,450.16 万元，其中主要是主营业务毛利。报告期内各期，主营业务毛利分别为 14,391.05 万元、16,398.83 万元、18,787.12 万元、10,428.94 万元，占营业毛利的比例分别为 99.74%、99.77%、99.83%、99.80%。营业毛利的增长，主要是主营业务毛利持续增长所致。

报告期内，公司主营业务毛利按业务类型分类情况如下：

单位：万元

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业服务	10,432.15	100.03%	18,677.98	99.42%	16,257.16	99.14%	14,243.82	98.98%
餐饮服务	-3.21	-0.03%	109.14	0.58%	141.67	0.86%	147.23	1.02%
合计	10,428.94	100.00%	18,787.12	100.00%	16,398.83	100.00%	14,391.05	100.00%

报告期内，主营业务毛利增长主要是物业服务毛利持续增长所致。

报告期内各期，物业服务毛利分别为 14,243.82 万元、16,257.16 万元、18,677.98 万元、10,432.15 万元，占主营业务毛利的比例分别为 98.98%、99.14%、99.42%、100.03%。报告期内，公司业务规模不断扩大，项目数量和管理面积持续增加，物业服务收入持续增长，带动了物业服务毛利的不断增长。

由于餐饮服务项目数量和规模的下降，餐饮服务的毛利也呈现下降趋势。

（五）股利分配政策与实际分配情况

1、股利分配政策

公司利润分配政策为：公司应当执行稳定、持续的利润分配原则，公司利润分配不得超过累计可分配利润范围。公司应重视对投资者的合理投资回报，公司可以采取现金或者股票方式分配股利。存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

本公司股利分配的一般政策如下：

- 1、弥补以前年度亏损；
- 2、提取法定公积金 10%；
- 3、提取任意公积金；
- 4、支付股东股利。

公司分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入公司法定公积金。公司法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。公司的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。公司从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。公司弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但公司章程规定不按持股比例分配的除外。股东大会违反前款规定，在公司弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。公司持有的本公司股份不参与分配利润。

公司的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金将不用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

2、最近三年及一期股利实际分配情况

发行人最近三年及一期股利分配情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
股利分配	5,373.20	4,000.00	3,000.02	8,803.32

根据发行人2016年1月27日的股东会决议和2016年6月15日的股东会决议，2016年发行人合计向全体股东分配现金股利8,803.32万元（含税）。

根据发行人2017年5月10日的2016年年度股东大会决议，2017年发行人向全体股东分配现金股利3,000.02万元（含税）。

根据发行人2018年4月20日的2017年年度股东大会决议，2018年发行人向全体股东分配现金股利4,000.00万元（含税）。

根据发行人2019年2月20日的2018年年度股东大会决议，2019年发行人向全体股东分配现金股利5,373.20万元（含税）。

（六）发行人子公司及分公司情况

1、公司下属控股子公司基本情况

截止本招股说明书摘要签署日，公司拥有9家控股子公司，2016年至今曾注销1家控股子公司。公司下属子公司基本情况如下：

（1）重庆益客精榭餐饮管理有限公司

公司名称	重庆益客精榭餐饮管理有限公司
成立时间	2011年1月12日
注册资本	100万元
实收资本	100万元
法定代表人	陈建华
住所	重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层A#
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	餐饮企业管理；投资咨询（不含金融、证券及其他法律、法规规定需许可或审批的项目）；企业形象设计；商务信息咨询；市场营销策划；

	礼仪服务（国家有专项规定的除外）；承办经批准的文化艺术交流活动（国家有专项规定的除外）；会议及展览服务；食堂：企事业单位食堂，不含凉菜、生食海鲜、冷热饮品制售及裱花蛋糕（仅限有资格的分支机构经营）。（法律、法规规定需审批或许可的项目除外） 『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』	
2018 年度主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	2,602,887.93
	净资产（元）	-1,612,168.34
	净利润（元）	699,814.41
2019 年 1-6 月主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	2,377,930.64
	净资产（元）	-1,412,136.96
	净利润（元）	200,031.38

精榭餐饮的基本情况简述如下：

2010 年 12 月 9 日，重庆市工商行政管理局出具“渝名称预核准字[2010]渝中第 295639 号”《名称预先核准通知书》，核准企业名称为：重庆精榭餐饮管理有限公司。

2011 年 1 月 6 日，重庆鑫凯源会计师事务所有限公司出具“重鑫验字[2011]第 0013 号”《验资报告》，确认截至 2011 年 1 月 6 日，公司已收到重庆大正物业管理有限公司、重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司首次缴纳的注册资本 100 万元，出资方式为货币。

2011 年 1 月 12 日，重庆市工商行政管理局渝中区分局核发注册号为 500103000104105 的《企业法人营业执照》。

精榭餐饮设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆大正物业管理有限公司	110.00	55.00	货币
2	重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司	90.00	45.00	货币
合计		200.00	100.00	-

2012 年 12 月 2 日，精榭餐饮召开股东会并作出决议，同意精榭餐饮注册资本由 200 万元减少到 100 万元，股东的出资比例不变。

2013 年 2 月 20 日，精榭餐饮上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后，精榭餐饮的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆大正物业管理有限公司	55.00	55.00	货币
2	重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司	45.00	45.00	货币
合计		100.00	100.00	--

本次减资未办理通知和公告债权人的手续，不符合当时《公司法》（2005年10月27日发布，2006年1月1日实施）第一百七十八条第二款“公司应当自作出减少注册资本决议之日起十日内通知债权人，并于三十日内在报纸上公告。债权人自接到通知书之日起三十日内，未接到通知书的自公告之日起四十五日内，有权要求公司清偿债务或者提供相应的担保”的规定。

公司说明，精榭餐饮本次减资完成后，未有债权人提出任何异议，故本次减资虽然未办理通知和公告债权人的相关手续，但实质上未损害债权人的利益。

实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇出具《承诺函》，承诺如因上述减资未履行通知和公告债权人的程序，而导致今后债权人或相关权利人追究新大正或精榭餐饮责任，或相关主管部门对新大正或精榭餐饮作出行政处罚，由此造成新大正或精榭餐饮经济损失的，其于实际损失发生后十天内全额补偿给新大正或精榭餐饮，确保新大正或精榭餐饮不因上述情形而遭受任何经济损失。

《公司法》第一百七十八条的立法目的是为了为了保护债权人的利益，防止公司通过减资来转移资产、逃避债务，损害债权人利益。因此，本次减资虽然程序上存在瑕疵，但实质上未造成债权人损失，亦未受到主管部门行政处罚，同时根据实际控制人的承诺，发行人及其控股子公司不会因此而发生经济损失。因此，精榭餐饮本次减资未履行通知和公告债权人程序不构成发行人本次发行上市的实质性障碍。

2013年12月5日，精榭餐饮召开股东会，同意重庆文豪仕酒店管理顾问有限公司将其在精榭餐饮的45万元出资额转让给大正有限。

2013年12月10日，精榭餐饮就上述事项完成本次工商变更登记。

本次变更后，精榭餐饮的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆大正物业管理有限公司	100.00	100.00	货币
合计		100.00	100.00	--

(2) 重庆高筹智能工程有限公司

公司名称	重庆高筹智能工程有限公司	
成立时间	2014年11月26日	
注册资本	1,000万元	
实收资本	700万元	
法定代表人	廖才勇	
住所	重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层F3#	
企业类型	有限责任公司（法人独资）	
经营范围	建筑智能化系统设计；建筑幕墙工程设计；照明工程设计施工；建筑节能改造技术咨询；施工总承包；专业承包；施工劳务（以上范围所有须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；机电设备的技术开发、技术咨询、技术转让；电子产品（不含电子出版物）、制冷设备、暖气设备、水处理设备的销售、安装和维修；人力资源管理咨询（不含中介服务及其他法律、法规规定需许可或审批的项目）。『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』	
2018年度主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	2,738,782.82
	净资产（元）	-2,729,611.55
	净利润（元）	-3,488,719.58
2019年1-6月主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	6,133,679.21
	净资产（元）	105,624.58
	净利润（元）	835,236.13

高筹智能的基本情况简述如下：

2014年10月10日，重庆市工商行政管理局出具“渝名称预核准字 [2014]渝中第3143618号”《名称预先核准通知书》，核准名称为：重庆高筹机电设备有限公司。

2014年11月26日，重庆市工商行政管理局渝中区分局核发注册号为500103007483225的《企业法人营业执照》。

高筹智能成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆大正物业管理有限公司	300.00	100.00	货币
合计		300.00	100.00	--

2018年5月28日，高筹智能召开股东会并作出决议，同意公司注册资本由300万元增加到1,000万元。增资部分由新大正出资700万，出资时间为2024年6月1日前，出资方式均为货币。

2018年6月7日，高筹智能就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后，高筹智能的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆新大正物业集团股份有限公司	1,000.00	100.00	货币
合计		1,000.00	100.00	--

注：上述出资额中，新大正实缴700万元，高筹智能《公司章程》规定剩余出资额的出资期限为2024年6月1日前。

(3) 重庆智邦整合企业管理咨询有限公司

公司名称	重庆智邦整合企业管理咨询有限公司
成立时间	2014年9月24日
注册资本	300万元
实收资本	100万元
法定代表人	甘媛媛
住所	重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层F1#
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	企业管理咨询（国家有专项规定的除外）；物业管理（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；会议及展览服务（法律、法规规定需审批或许可的项目除外）；设计、制作、代理、发布国内外广告（法律、法规禁止的不得经营；

	法律、法规限制的取得许可或审批后方可经营)；企业内部资产管理。『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』	
2018 年度主要财务数据 (经天健会计师审计)	总资产 (元)	128,798.85
	净资产 (元)	-1,004,125.55
	净利润 (元)	-7,355.78
2019 年 1-6 月主要财务数据 (经天健会计师审计)	总资产 (元)	104,285.85
	净资产 (元)	-1,029,298.55
	净利润 (元)	-25,173.00

智邦整合的基本情况简述如下：

2014 年 9 月 16 日，重庆市工商行政管理局出具“渝名称预核准字[2014]渝中第 3130492 号”《名称预先核准通知书》，核准名称为：重庆智邦整合房地产营销策划有限公司。

2014 年 9 月 24 日，重庆市工商行政管理局渝中区分局核发注册号为 500103005085935 的《企业法人营业执照》。

智邦整合成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
1	重庆大正物业管理有限公司	300.00	100.00	货币
	合计	300.00	100.00	--

注：上述实缴出资额为 100 万元，智邦整合《公司章程》规定出资期限为 2024 年 9 月 30 日前。

(4) 重庆大疆商业管理有限公司

公司名称	重庆大疆商业管理有限公司
成立时间	2016 年 9 月 23 日
注册资本	500 万元
实收资本	50 万元

法定代表人	廖才勇	
住所	重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层C#	
企业类型	有限责任公司（法人独资）	
经营范围	商场管理；房地产经纪（凭资质许可证从事经营）；会议及展览服务（法律、法规规定需审批或许可的项目除外）；设计、制作、代理、发布国内外广告（法律、法规禁止的不得经营；法律、法规限制的取得许可或审批后方可经营）；企业管理咨询；旅游信息咨询；物业管理（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；酒店企业管理；停车场管理；住宿（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；翻译服务（国家有专项规定的除外）；货运代理；承办经批准的文化艺术交流活动（国家有专项规定的除外）；货物及技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）；计算机及网络技术的技术开发、技术转让、技术咨询；网站建设（国家有专项规定的除外）；销售计算机软硬件及配件、日用百货、建筑及装饰材料（不含化学危险品）、汽车零部件、摩托车零部件、通信设备（不含卫星地面接收设施）、机械设备；食品销售（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）。『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』	
2018年度主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	557,438.01
	净资产（元）	65,838.75
	净利润（元）	-355,297.16
2019年1-6月主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	140,787.03
	净资产（元）	-118,895.66
	净利润（元）	-184,734.41

大疆商业的基本情况简述如下：

2016年9月20日，重庆市工商行政管理局出具“渝名称预核准字[2016]渝中第3202119号”《名称预先核准通知书》，核准名称为：重庆大疆商业管理有限公司。

2016年9月23日，重庆市工商行政管理局渝中区分局核发了统一社会信用代码为91500103MA5U7RLM9B的《企业法人营业执照》。

大疆商业成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆新大正物业集团股份有限公司	100.00	100.00	货币
合计		100.00	100.00	--

2018年1月25日，大疆商业召开股东会并作出决议，同意公司注册资本由100万元增加500万元；增加部分由股东新大正出资400万元，出资时间为2038年1月1日前，出资方式均为货币。

2018年2月1日，大疆商业就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后，大疆商业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆新大正物业集团股份有限公司	500.00	100.00	货币
合计		500.00	100.00	--

注：上述实缴出资额为50万元，大疆商业《公司章程》规定出资期限为2038年1月1日前。

（5）重庆大世界保洁有限公司

公司名称	重庆大世界保洁有限公司
成立时间	2004年3月11日
注册资本	1,000万元
实收资本	100万元
法定代表人	何小梅
住所	重庆市渝中区上清寺路9号22-A1#、22-A2#
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	城市道路、社区生活垃圾清扫、收集（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）；室内楼层清洗、小区内清扫保洁服务；城市园林绿化工程设计、施工（国家有专项规定的除外）；观赏植物租赁（不含林木种子生产、经营）；清洁服务（法律、法规规定需许可或审批的项目除外）；家庭服务（国家有专项规定的除外）；从事建筑相关业务（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；企业管理咨询。『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】	
2018 年度主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	22,571,916.90
	净资产（元）	-444,020.01
	净利润（元）	-1,350,249.83
2019 年 1-6 月主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	24,760,361.80
	净资产（元）	1,718,620.43
	净利润（元）	2,162,640.44

大世界保洁的基本情况简述如下：

2004 年 01 月 17 日，重庆市工商行政管理局出具《企业（字号）名称核准通知书》，核准企业名称为：重庆大世界保洁有限公司。

2004 年 02 月 23 日，重庆前进博远会计师事务所有限公司出具“博远验[2004]2049 号”《验资报告》，确认截至 2004 年 02 月 23 日，大世界保洁已收到出资各方缴纳的注册资本 50 万元，出资方式为货币。

2004 年 3 月 11 日，重庆市工商行政管理局向大世界保洁核发注册号为 5001032108137 的《企业法人营业执照》。

大世界保洁设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆大正物业管理有限公司	45.00	90.00	货币
2	王宣	5.00	10.00	货币
	合计	50.00	100.00	--

2008 年 4 月 15 日，大世界保洁召开股东会并作出决议，同意大世界保洁增加注册资本 50 万元，增资部分由重庆大正物业管理有限公司出资。

2008 年 5 月 30 日，重庆立信会计师事务所有限公司出具“重立会验[2008]第 559 号”《验资报告》，确认截至 2008 年 5 月 23 日，公司已收到重庆大正物业管理有限公司缴纳的新增注册资本 50 万元，出资方式为货币。

2008 年 6 月 19 日，大世界保洁就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后，大世界保洁的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆大正物业管理有限公司	95.00	95.00	货币
2	王宣	5.00	5.00	货币
合计		100.00	100.00	--

2008年8月15日，大世界保洁召开股东会并作出决议，同意王宣将其持有大世界保洁4.50万元出资额转让给何小梅，将其持有大世界保洁0.50万元出资额转让给何刚；大正有限将其持有大世界保洁1万元出资额转让给何刚。

2008年8月10日，大正有限、王宣分别与何刚、何小梅就上述事项签署了《股权转让协议》，约定的转让价格与上述相应转让的出资额一致。

2008年9月17日，大世界保洁就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后，大世界保洁股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆大正物业管理有限公司	94.00	94.00	货币
2	何小梅	4.50	4.50	货币
3	何刚	1.50	1.50	货币
合计		100.00	100.00	--

2016年12月6日，大世界保洁召开股东会并作出决议，同意公司注册资金由100万增加到1,000万，增资部分由新大正出资846.00万，何小梅出资40.50万，何刚出资13.50万，出资时间均为2016年12月31日前，出资方式为货币。

2016年12月26日，大世界保洁就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后，大世界保洁的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆新大正物业集团股份有限公司	940.00	94.00	货币
2	何小梅	45.00	4.50	货币
3	何刚	15.00	1.50	货币
合计		1,000.00	100.00	--

2017年12月20日，大世界保洁召开股东会并作出决议，同意何小梅将所持大世界保洁45万元的出资额转让给新大正，何刚将所持大世界保洁15万元出资额转让给新大正。

2017年12月13日，开元资产评估有限公司出具《重庆新大正物业集团股份有限公司拟收购重庆大世界保洁有限公司股权事宜所涉及的重庆大世界保洁有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（开元评报字[2017]650号），确认大世界保洁股东全部权益于评估基准日（2017年6月30日）市场价值的最终评估结论为731.99万元。

新大正分别与何小梅、何刚就上述事项签署了《股权转让协议》，约定新大正向何小梅受让上述股权的价款为32.85万元，向何刚受让上述股权的价款为10.95万元。

2018年2月6日，大世界保洁就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后，大世界保洁股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆新大正物业集团股份有限公司	1,000.00	100.00	货币
合计		1,000.00	100.00	--

注：上述出资额中实缴出资额为100万元，大世界保洁《公司章程》规定的剩余出资额的出资期限为2036年12月31日前。

（6）成都嘉峰世界清洁保养有限公司

公司名称	成都嘉峰世界清洁保养有限公司
成立时间	2007年4月26日
注册资本	500万元
实收资本	50万元
法定代表人	何小梅
住所	成都市锦江区龙舟南街108号
企业类型	其他有限责任公司
经营范围	清洁服务；石材养护；家政服务；害虫防治服务；园林绿化工程；酒店企业管理；清洁设施设备的管理与维修；销售：清洁设备、用品、日用品；清洁剂代理销售。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2018年度主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	3,459,558.36
	净资产（元）	1,080,248.90
	净利润（元）	239,153.73
2019年1-6月主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	4,330,815.25
	净资产（元）	1,539,229.70
	净利润（元）	458,980.80

成都嘉峰的基本情况简述如下：

2007年04月02日成都市工商行政管理局出具“登记内名预核内字[2007]第0100070402206号”的《企业名称预先核准通知书》，核准名称为：成都嘉峰世界清洁保养有限公司。

2007年04月26日，成都嘉峰世界清洁保养有限公司取得成都市锦江工商行政管理局核发的注册号为510104000033797《企业法人营业执照》。

成都嘉峰设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆大世界保洁有限公司	35.00	70.00	货币
2	王春梅	5.00	10.00	货币
3	高峰	10.00	20.00	货币
合计		50.00	100.00	--

（7）重庆大正保安服务有限公司

公司名称	重庆大正保安服务有限公司
成立时间	2014年1月9日
注册资本	1,000万元
实收资本	100万元
法定代表人	柯贤阳

住所	重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层E#	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	门卫，巡逻，随身护卫，安全检查，秩序维护（按许可证核定的范围及期限从事经营）物业管理。『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』	
2018年度主要财务数据 （经天健会计师事务所 审计）	总资产（元）	10,214,136.67
	净资产（元）	6,439,672.53
	净利润（元）	1,109,955.46
2019年1-6月主要财务数据 （经天健会计师事务所 审计）	总资产（元）	9,985,561.54
	净资产（元）	6,516,635.98
	净利润（元）	76,963.45

大正保安的基本情况简述如下：

2013年8月5日，重庆市工商行政管理局出具“渝名称预核准字[2013]渝中第386871号”《名称预先核准通知书》，核准名称为：重庆大正保安服务有限公司。

2013年11月30日，重庆华联会计师事务所有限公司出具“重华会验（2013）第212号”《验资报告》，确认截至2013年8月9日，大正保安已收到股东缴纳的注册资本合计100万元，出资方式为货币。

2014年1月9日，重庆市工商行政管理局渝中区分局向大正保安核发注册号为500103000408432的《企业法人营业执照》。

大正保安成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆大正物业管理有限公司	80.00	95.00	货币
2	重庆大世界保洁有限公司	20.00	5.00	货币
合计		100.00	100.00	--

2017年7月19日，大正保安召开股东会并作出决议，同意公司注册资本由100万元增加到1,000万元，由现有股东同比例增资。增资部分由新大正出资720

万，出资时间为 2037 年 12 月 31 日前，大世界保洁出资 180 万，出资时间为 2037 年 12 月 31 日前，出资方式均为货币。

2017 年 9 月 19 日，大正保安就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后，大正保安的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆新大正物业集团股份有限公司	800.00	80.00	货币
2	重庆大世界保洁有限公司	200.00	20.00	货币
合计		1,000.00	100.00	--

注：上述出资额中，新大正实缴 80 万元，大世界保洁实缴 20 万元，合计实缴 100 万元，大正保安《公司章程》规定剩余出资额的出资期限为 2037 年 12 月 31 日前。

（8）重庆大正融信物业管理有限公司

公司名称	重庆大正融信物业管理有限公司	
成立时间	2001 年 10 月 19 日	
注册资本	50 万元	
实收资本	50 万元	
法定代表人	廖才勇	
住所	重庆市沙坪坝区渝碚路 50 号负三层 1 号	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	物业管理*	
2018 年度主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	2,649,672.44
	净资产（元）	2,107,851.35
	净利润（元）	1,277,420.71
2019 年 1-6 月主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	2,411,644.06
	净资产（元）	1,753,649.06

	净利润（元）	645,797.71
--	--------	------------

大正融信的基本情况简述如下：

2001年08月08日，重庆博远会计师事务所有限公司出具“博远验[2001]8061号”《验资报告》，截至2001年08月08日，大正融信已收到注册资本50万元，均为货币出资。

2001年10月19日，重庆大正融信物业管理有限公司取得重庆市工商行政管理局核发的注册号为5001061800823《企业法人营业执照》。

大正融信成立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆大正物业管理有限公司	30.00	60.00	货币
2	重庆长松物业管理有限公司	20.00	40.00	货币
合计		50.00	100.00	

2017年2月18日，大正融信召开股东会并作出决议，同意重庆长松物业管理有限公司将持有的大正融信20万元出资额转让给朱朝霞。

2017年2月10日，重庆长松物业管理有限公司与朱朝霞就上述事项签署了《股权转让协议》，约定转让价格为20万元。

2017年3月9日，大正融信就上述事项完成了工商变更登记。

本次变更后，大正融信结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆新大正物业集团股份有限公司	30.00	60.00	货币
2	朱朝霞	20.00	40.00	货币
合计		50.00	100.00	--

根据大正融信出具的说明文件以及发行人相关财务资料，报告期内，除发行人及子公司高筹智能向大正融信提供维修维保业务、大正融信向发行人支付分红款外，大正融信与发行人不存在其他业务往来或资金往来。大正融信主要供应商中，重庆金地清洁服务股份有限公司、重庆力杰消防工程有限公司与发行人主要供应商重合。除此之外，大正融信与发行人主要客户和供应商之间无关联关系或资金往来，其主要客户、供应商不与发行人的主要客户、供应商重合。大正融信系发行人控制的企业，故不会与发行人构成同业竞争，不会对本次发行上市构成

法律障碍。

(9) 重庆新大正航空科技有限公司

公司名称	重庆新大正航空科技有限公司	
成立时间	2018年12月27日	
注册资本	500万元	
实收资本	0万元	
法定代表人	余霆	
住所	重庆市渝中区上清寺9号名义层19层A#	
企业类型	有限责任公司	
经营范围	航空领域内的技术开发、技术咨询、技术推广；机票代理；航空企业管理；机场候机厅管理服务；机场物业管理；机场保洁服务；飞机外表面保洁服务；飞机机舱清洁、消毒服务；机场手推车管理及服务；机坪特种车辆保养维护、维修服务；航空运输货物打包服务；行李寄存、打包、发放、代办服务；企业品牌策划；企业营销策划；园林绿化管理；害虫防治服务；房屋租赁；住宿服务（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；餐饮管理；酒店管理；酒店清洁服务；空调机保养；空调风管清洗；销售：包装材料、包装制品、酒店设备、酒店用品、旅游用品、日用百货；货物及技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；货运信息咨询；国际货运代理；人力装卸搬运服务；影视制作（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；摄影服务；设计、制作、代理、发布国内外广告；会议及展览服务。『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』★★	
2018年度主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	-
	净资产（元）	-
	净利润（元）	-
2019年1-6月主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	165,740.08
	净资产（元）	28,056.42

	净利润（元）	28,056.42
--	--------	-----------

大正航空的基本情况简述如下：

2018年12月25日，重庆市市场监督管理局出具“渝名称核准内字 [2018]渝中第3287027号”《名称预先（变更）核准通知书》，核准名称为：重庆新大正航空科技有限公司。

2018年12月27日，重庆市工商行政管理局渝中区分局核发统一社会信用代码为91500103MA607NBT6Y的《营业执照》。

大正航空成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资方式
1	重庆新大正物业集团股份有限公司	255.00	51.00	货币
2	余霆	245.00	49.00	货币
	合计	500.00	100.00	--

注：上述出资额中，新大正实缴0万元，大正航空《公司章程》规定剩余出资额的出资期限为2048年12月25日前。

根据大正航空出具的说明文件以及发行人相关财务资料，报告期内，大正航空与发行人不存在其他业务往来或资金往来。大正航空系发行人控制的企业，故不会与发行人构成同业竞争，不会对本次发行上市构成法律障碍。

（10）重庆亚惠餐饮有限公司（已注销）

公司名称	重庆亚惠餐饮有限公司
成立时间	2014年3月25日
注册资本	300万元
实收资本	300万元
法定代表人	陈建华
住所	重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层D#
企业类型	有限责任公司
经营范围	餐饮服务（取得相关行政许可后方可经营）。

2018年度主要财务数据（经天健会计师事务所审计）	总资产（元）	134,542.94
	净资产（元）	134,542.94
	净利润（元）	38,741.29

亚惠餐饮的基本情况简述如下：

2014年02月10日，重庆市工商行政管理局核发“渝名称预核准字[2014]渝中第308081号”《名称预先核准通知书》，核准企业名称为：重庆亚惠餐饮有限公司。

2014年03月25日，重庆亚惠餐饮有限公司取得重庆市工商行政管理局渝中区分局核发的注册号为500103000512384《营业执照》。

亚惠餐饮设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例(%)	出资方式
1	重庆大正物业管理有限公司	210.00	70.00	货币
2	大连亚惠快餐有限公司	90.00	30.00	货币
合计		300.00	100.00	
合计		300.00	100.00	

重庆亚惠餐饮有限公司注销的过程、背景及对发行人生产经营的影响：

2018年3月28日，重庆亚惠餐饮有限公司召开股东会并作出决议，同意注销。

2018年4月18日，重庆亚惠餐饮有限公司刊登了注销公告。

2018年12月27日，国家税务总局重庆市渝中区税务局出具《清税证明》，确认重庆亚惠餐饮有限公司所有税务事项均已结清。

2019年3月27日，重庆市渝中区市场监督管理局出具“（渝中市监）登记内销字[2019]第027843号”《准予注销登记通知书》，准予重庆亚惠餐饮有限公司注销登记。

根据发行人的说明以及亚惠餐饮相关经审计财务报表，报告期内，亚惠餐饮2015年度营业收入占发行人同期合并财务报表项下营业收入的比例为0.96%，从2016年起不再经营，亦不拥有实质影响发行人日常生产经营的资质或证照，故亚惠餐饮的注销对发行人生产经营影响较小。

2、各分公司基本情况

截至本招股说明书摘要签署之日，公司共有 31 家分公司，2016 年至今曾注销 10 家分公司，具体情况如下：

（1）西凤分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司西凤分公司
成立时间	2016 年 1 月 20 日
统一社会信用代码	91500106MA5U4GE16E
营业场所	重庆市沙坪坝区学城大道 62-1 号
负责人	周智
经营范围	物业管理服务。（以上范围，法律、法规禁止的不得经营；法律、法规规定应经许可审批的而未获许可审批前不得从事经营）*

（2）璧山分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司璧山分公司
成立时间	2014 年 9 月 19 日
统一社会信用代码	915002273204678140
营业场所	重庆市璧山区璧城街道沿河西路北段 30—附 14#
负责人	廖才勇
经营范围	为隶属企业法人承接其物业管理资质范围内的业务。（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）

（3）成都分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司成都分公司
成立时间	2010 年 7 月 13 日

统一社会信用代码	915101085589545402
营业场所	成都市成华区横桥街10号5幢11号
负责人	何小梅
经营范围	受总公司委托从事：物业管理服务壹级。（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）。

（4）贵州分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司贵州分公司
成立时间	2012年8月23日
统一社会信用代码	91520102053328587P
营业场所	贵州省贵阳市南明区花溪大道北段128号灵达新苑5层68号[湘雅社区]
负责人	柯贤阳
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理服务；室内外保洁服务。）

（5）毕节分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司毕节分公司
成立时间	2016年5月27日
统一社会信用代码	91520502MA6DLLH69U
营业场所	贵州省毕节市七星关区德溪街道学院路贵州工程应用技术学院仲群楼三楼
负责人	刘尚君
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主

体自主选择经营。（物业管理服务壹级）

（6）贵安新区分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司贵安新区分公司
成立时间	2016年1月13日
统一社会信用代码	91520900MA6DK8QP0J
营业场所	贵州省贵安新区行政中心湖潮乡岐山村贵安新区临时行政中心
负责人	李清
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理服务，室内楼层及地面清洁服务。）

（7）云南分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司云南分公司
成立时间	2015年4月22日
统一社会信用代码	915340013291888976
营业场所	云南省昆明市官渡区大板桥镇长坡村118号
负责人	廖才勇
经营范围	物业管理服务壹级。（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）

（8）广西分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司广西分公司
成立时间	2016年6月1日
统一社会信用代码	91450103MA5KCJL80F

营业场所	南宁市西乡塘区大学东路 31 号时代天骄 B 座 2 单元 605 号
负责人	柯贤阳
经营范围	凭总公司物业管理资质联系业务。

(9) 湖北分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司湖北分公司
成立时间	2016 年 7 月 4 日
统一社会信用代码	91420100MA4KN1HF1D
营业场所	武汉市东湖开发区当代国际花园总部基地第 18 幢 2 层 10 号房-2
负责人	柯贤阳
经营范围	物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）。（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）

(10) 襄阳分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司襄阳分公司
成立时间	2017 年 4 月 21 日
统一社会信用代码	91420600MA48YMCM39
营业场所	襄阳市襄城区隆中路 296 号学生公寓 12 栋 101 室
负责人	况川
经营范围	物业管理服务壹级。（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）

(11) 湖南分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司湖南分公司
成立时间	2016 年 9 月 22 日

统一社会信用代码	91430104MA4L6HDPXX
营业场所	湖南省株洲市荷塘区红旗中路 238 号东方时代广场 4 栋 1704 室
负责人	柯贤阳
经营范围	在隶属企业经营范围内开展下列经营活动；物业管理。（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）

（12）新蒲新区分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司新蒲新区分公司
成立时间	2017 年 5 月 25 日
统一社会信用代码	91520390MA6E2NLN6X
营业场所	贵州省遵义市新蒲新区湿地公园
负责人	柯贤阳
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（物业管理服务壹级。（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））

（13）江阴分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司江阴分公司
成立时间	2017 年 6 月 21 日
统一社会信用代码	91320281MA1P8KKK00
营业场所	江阴市滨江西路 2 号 1 号楼 117 室
负责人	何小梅
经营范围	物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）。（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）

(14) 绵阳分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司绵阳分公司
成立时间	2017年6月21日
统一社会信用代码	91510700MA63RH282K
营业场所	绵阳科创区创业大道21号附24号
负责人	李波
经营范围	物业管理服务壹级。(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)

(15) 南昌分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司南昌分公司
成立时间	2017年6月23日
统一社会信用代码	91360104MA362EA782
营业场所	江西省南昌市南昌经济技术开发区经开大道1388号5#楼
负责人	况川
经营范围	物业管理(凭资质许可证经营)。(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)

(16) 开州分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司开州分公司
成立时间	2017年8月10日
统一社会信用代码	91500234MA5UR7704P
营业场所	重庆市开州区临江镇正街社区复兴街123号
负责人	李明刚

经营范围	为隶属企业法人承接其物业管理资质范围内的业务。（依法需经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
------	---

（17）郑州分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司郑州分公司
成立时间	2017年9月8日
统一社会信用代码	91410100MA44CP888F
营业场所	郑州航空港区八千办事处君赵村计生街路南
负责人	李明刚
经营范围	物业管理服务。

（18）西安分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司西安分公司
成立时间	2017年10月28日
统一社会信用代码	91610131MA6U99HFXG
营业场所	陕西省西安市高新区高新六路2号七星花园3号楼10104室
负责人	王梦钊
经营范围	物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）。（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）

（19）潼南分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司潼南分公司
成立时间	2017年10月30日
统一社会信用代码	91500223MA5YMLFE4C
营业场所	重庆市潼南区桂林街道办事处春阳街229号（行政中心2号楼1楼门市）

负责人	何小梅
经营范围	为隶属企业物业管理服务资质范围内承接业务。(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)***

(20) 咸阳分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司咸阳分公司
成立时间	2017年11月30日
统一社会信用代码	91610402MA6XRUL27J
营业场所	陕西省咸阳市秦都区李斯路怡水花园第13幢2单元1层20101号
负责人	王梦钊
经营范围	物业管理服务壹级(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)

(21) 精榭餐饮空港分公司

公司名称	重庆益客精榭餐饮管理有限公司空港综合服务大楼分公司
成立时间	2016年10月08日
统一社会信用代码	91500112MA5U7WR94J
营业场所	重庆市渝北区宝鸿大道8号
负责人	陈建华
经营范围	食品经营(取得相关行政许可后,在许可范围内从事经营活动)。(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)

(22) 大正保安贵州分公司

公司名称	重庆大正保安服务有限公司贵州分公司
成立时间	2015年12月14日
统一社会信用代码	91520900MA6DJWQC4C

营业场所	贵州省贵安新区行政中心管委会物业服务中心办公楼
负责人	李清
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（门卫，巡逻，随身护卫，安全检查，秩序维护。）

（23）六盘水分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司六盘水分公司
成立时间	2018年7月19日
统一社会信用代码	91520200MA6H4MD085
营业场所	贵州省六盘水市钟山区花园路与凉都大道交汇处东北侧（上城印象）C幢704室
负责人	柯贤阳
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。

（24）黔南州分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司黔南州分公司
成立时间	2018年9月11日
统一社会信用代码	91522701MA6H7W4Q7J
营业场所	贵州省都匀市中房胜利路惠丽佳园I栋16号门面
负责人	柯贤阳
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主

体自主选择经营。（物业管理服务壹级；物业管理咨询；建筑物及设备运行维修管理；市政设施养护维修管理；停车服务；会议及展览服务；室内外保洁服务；家政服务；餐饮管理；洗衣。）

（25）萧山分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司萧山分公司
成立时间	2018年11月9日
统一社会信用代码	91330109MA2CFEMU7U
营业场所	浙江省杭州市萧山区靖江街道空港新天地商城6幢522室
负责人	何小梅
经营范围	物业管理服务（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）

（26）福州分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司福州分公司
成立时间	2018年11月7日
统一社会信用代码	91350182MA327YT26C
营业场所	福建省福州市长乐机场航站楼办公室3029-1
负责人	何小梅
经营范围	物业管理服务壹级（凭资质许可证从事经营）（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）

（27）赣州分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司赣州分公司
成立时间	2019年3月27日

统一社会信用代码	91360703MA38F1FBX0
营业场所	江西省赣州市赣州经济技术开发区香江大道 169 号猪八戒赣州园区内 R260
负责人	李杰
经营范围	物业管理服务壹级(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)

(28) 天津分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司天津分公司
成立时间	2019 年 5 月 21 日
统一社会信用代码	91120111MA06P7A36B
营业场所	天津市西青区中北镇侯台花园 13-2-204
负责人	王梦钊
经营范围	物业管理服务壹级。(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)

(29) 北京分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司北京分公司
成立时间	2019 年 6 月 10 日
统一社会信用代码	91110115MA01KN3Y7Q
营业场所	北京市大兴区庞各庄镇瓜乡路 2 号 2 号楼 2 层 203
负责人	何小梅
经营范围	物业管理。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(30) 河北廊坊分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司河北廊坊分公司
成立时间	2019年8月27日
统一社会信用代码	91131003MA0E13P96H
营业场所	廊坊市广阳区万庄镇大伍龙一村018号(廊坊市亿鸣创业孵化器有限公司院内A区009号)(限办公)
负责人	王梦钊
经营范围	物业管理服务壹级。(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)

(31) 南京分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司南京分公司
成立时间	2019年9月6日
统一社会信用代码	91320191MA2022C89L
营业场所	南京市江北新区滨江大道1号明发滨江新城346-350幢118室
负责人	李杰
经营范围	经营劳务派遣业务(按许可证核定的期限及范围从事经营);物业管理服务壹级(凭资质许可证从事经营);物业管理咨询;房地产经纪(凭资质许可证从事经营);建筑物及设施设备运行维修管理;市政设施养护维修管理;城市园林绿化工程设计、施工(凭资质许可证从事经营)及养护;停车服务;会议及展览服务;室内外保洁服务;城市道路的清洗及生活垃圾清理、收集(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营);家政服务;餐饮管理;餐饮服务(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);洗衣、化粪池清掏;有害生物防治;网站建设。(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)

(32) 报告期内注销的分公司

2016 年至今，公司已注销的分公司有 10 家，具体如下：

A. 大世界分公司

公司名称	重庆大正物业管理有限公司大世界分公司
成立时间	1999 年 1 月 12 日
工商注册号	98502251
营业场所	渝中区邹容路 116 号都市广场 B 座 14 楼
负责人	邱信昌
经营范围	物业管理及相关业务，经济信息咨询服务（国家有专项规定的除外）

2017 年 8 月 29 日，重庆大正物业管理有限公司大世界分公司取得重庆市工商行政管理局渝中区分局（渝中）登记内销字[2017]第 039040 号《准予注销登记通知书》，被准予注销登记。

B. 精榭餐饮观月小区分公司

公司名称	重庆精榭餐饮管理有限公司保税港区观月小区分公司
成立时间	2013 年 07 月 19 日
工商注册号	500905300000131
营业场所	重庆市两路寸滩保税港区空港功能区生活配套区 22-23 号楼第一层
负责人	陈建华
经营范围	企事业单位食堂；不含凉菜、冷热饮品制售、生食海产品及裱花蛋糕(按餐饮服务许可证核定的范围和期限经营)

2017 年 12 月 22 日，重庆精榭餐饮管理有限公司保税港区观月小区分公司取得重庆两江新区市场和监督管理局（渝两江）登记内销字[2017]第 062147 号《准予注销登记通知书》，被准予注销登记。

C. 精榭餐饮水港分公司

公司名称	重庆精榭餐饮管理有限公司保税港区水港综合大楼分公司
------	---------------------------

成立时间	2013年10月23日
工商注册号	500905300073943
营业场所	重庆市江北区海尔路远航大道88号
负责人	张正国
经营范围	食堂（职工食堂）（不含凉菜、不含生食海产品、不含裱花蛋糕）（在餐饮服务许可证核定的范围和期限内经营）**【法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关审批和许可后，方可经营】。

2017年12月22日，重庆精榭餐饮管理有限公司保税港区水港综合大楼分公司取得重庆两江新区市场和质量技术监督局（渝两江）登记内销字[2017]第062148号《准予注销登记通知书》，被准予注销登记。

D. 英斯特物业管理分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司英斯特物业管理分公司
成立时间	2004年8月18日
统一社会信用代码	91500103765925902L
营业场所	重庆市渝中区陕西路38号大正大厦A座8楼
负责人	李茂顺
经营范围	物业管理（凭资质证书从事经营）；商务信息咨询（国家有专项规定的除外）；销售百货（不含农膜）【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】。

2018年3月29日，重庆新大正物业集团股份有限公司英斯特物业管理分公司取得重庆市工商行政管理局渝中区分局（渝中）登记内销字[2018]第016967号《准予注销登记通知书》，被准予注销登记。

E. 广州分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司广州分公司
成立时间	2017年8月21日

统一社会信用代码	91440101MA59RUX381
营业场所	广州市白云区棠景街8号215房
负责人	况川
经营范围	物业管理;(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)

2018年8月6日,重庆新大正物业集团股份有限公司广州分公司取得广州市白云区工商行政管理局(穗)登记内销字[2018]第11201808060311号《企业核准注销登记通知书》,被准予注销登记。

F. 精榭餐饮远航大道分公司

公司名称	重庆益客精榭餐饮管理有限公司远航大道分公司
成立时间	2016年09月30日
统一社会信用代码	91500000MA5U7WDYX0
营业场所	重庆市江北区远航大道88号两路寸滩保税港区水港综合服务大楼一楼
负责人	陈建华
经营范围	热食类食品销售(按许可证核定的事项和期限从事经营活动)

2018年7月10日,重庆益客精榭餐饮管理有限公司远航大道分公司取得重庆两江新区市场和监督管理局(渝两江)登记内销字[2018]第043372号《准予注销登记通知书》,被准予注销登记。

G. 精榭餐饮观月大道分公司

公司名称	重庆益客精榭餐饮管理有限公司观月大道分公司
成立时间	2017年7月20日
统一社会信用代码	91500000MA5UQ5RY9K
营业场所	重庆市渝北区观月大道111号23幢第一层
负责人	陈建华

经营范围	食品销售经营（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）、餐饮服务（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）
------	---

2018年8月29日，重庆益客精厨餐饮管理有限公司观月大道分公司取得重庆两江新区市场和监督管理局（渝两江）登记内销字[2018]第056422号《准予注销登记通知书》，被准予注销登记。

H.兰州分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司兰州分公司
成立时间	2017年11月17日
统一社会信用代码	91620100MA7391NG1W
营业场所	甘肃省兰州市兰州新区中川镇宗家梁村
负责人	况川
经营范围	物业管理服务壹级。（凭资质许可证从事经营）（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）****

2018年12月7日，重庆新大正物业集团股份有限公司兰州分公司取得兰州新区市场监督管理局（新区）登记内销字[2018]第62013318005059号准予注销登记通知书，被准予注销登记。

I.大学城分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司大学城分公司
成立时间	2005年11月16日
统一社会信用代码	91500106784203403L
营业场所	重庆市大学城重庆大学虎溪校区梅园四幢底楼
负责人	廖才勇
经营范围	物业管理服务。（以上范围法律法规禁止经营的不得经营，法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营）*

2019年4月22日，重庆新大正物业集团股份有限公司大学城分公司取得重庆市沙坪坝区市场监督管理局（沙坪坝市监）登记内销字[2019]第035274号准

予注销登记通知书，被准予注销登记。

J.渝东北分公司

公司名称	重庆新大正物业集团股份有限公司渝东北分公司
成立时间	2017年5月24日
统一社会信用代码	91500236MA5ULJGCXA
营业场所	重庆市奉节县永安街道诗城西路668号（环彬·白帝天下19栋1单元302）
负责人	郑元福
经营范围	物业管理及咨询服务（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）***

2019年8月29日，重庆新大正物业集团股份有限公司渝东北分公司取得奉节县市场监督管理局（奉节市监）登记内销字[2019]第076048号准予注销登记通知书，被准予注销登记。

第四节 募集资金运用

一、本次募集资金运用的基本情况

(一) 本次募集资金投资项目

经股东大会批准，公司拟首次公开发行 1,791.0667 万股 A 股股票，本次股票发行所募集资金在扣除发行费用后将按轻重缓急顺序投资于以下项目：

序号	项目名称	投资额（万元）	拟使用募集资金投资金额（万元）	项目审批情况
1	企业信息化建设	10,271.04	9,271.04	备案证项目编码： 2017-500103-70-03-009113
2	物业业务拓展	6,940.00	5,940.00	-
3	人力资源及企业文化建设	5,116.68	3,643.29	-
4	市政环卫业务拓展	12,364.00	10,364.00	备案证项目编码： 2017-500103-70-03-009111
5	停车场改造及投资建设	12,248.97	11,248.97	备案证项目编码： 2017-500103-70-03-009114
6	偿还银行贷款	3,000.00	3,000.00	
合计		49,940.69	43,467.30	-

针对服务需求持续增长的市场形势，公司以自筹资金对上述部分项目进行建设。募集资金到位后，将用于支付项目所需剩余款项及置换已投入的自有资金。

第五节 风险因素

投资本公司的股票会涉及一系列风险，因此，投资者在购买本公司股票前，敬请将下列风险因素连同本招股说明书摘要中其他资料一并考虑。下列风险因素是根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小分类排序的，但该排序并不表示风险因素会依次发生。

一、市场风险

目前，国内物业管理公司数量众多，市场呈现完全竞争状态，尚未形成市场占有率较大的跨区域、全国性物业管理公司。相对于我国物业管理市场总规模而言，物业管理企业普遍经营规模较小，竞争较为分散。随着市场的竞争越发激烈，物业业主对于物业服务的要求将日趋专业化、标准化。因此，物业管理企业追求规模化、品牌化将是行业发展趋势。公司亟待快速提升自身服务与管理能力，扩大品牌影响力，使得在未来激烈的市场竞争中处于有利地位。

二、经营风险

（一）劳务成本上涨风险

公司主营业务成本主要以人工成本为主，随着公司业务规模不断扩大，员工数量增长的同时，员工平均工资亦有所上涨，外部用工成本也呈现上涨趋势。报告期内，人工成本（包含劳务外包和劳务派遣成本）占主营业务成本的比例分别为 86.00%、86.96%、87.63%、87.12%。虽然公司通过提升物业服务水平，加强管理，开展社区多种经营服务，提升物业类服务产品的附加值，以提升公司的盈利水平，但未来仍存在人工成本上升对公司的盈利水平造成不利影响的可能。

（二）业务外包的风险

为提高服务效率，灵活适应市场需求，合理降低人工成本，公司将部分保洁业务委托给该领域的专业外包公司，以提升公司业务的规模与专业性。尽管公司

在选择业务外包第三方公司时，在合同中对服务质量等相关条款进行了严格的规定，并制定了相关质量标准和管理规范，且在业务实际执行中对第三方公司进行了严格的监管。但如果该等外包公司的经营出现异常，不能按约定的服务内容和质量标准为物业项目提供外包服务，或将影响公司业务的正常运转。

（三）业务地区集中度过高风险

公司物业管理服务区域主要集中在重庆地区。报告期内，公司在重庆市主营业务收入分别为 54,512.02 万元、65,268.18 万元、73,065.17 万元、38,549.73 万元，占相应期间主营业务收入的比例分别为 87.77%、85.09%、82.52%、78.73%。

公司近年来积极拓展全国市场，但是一旦出现重庆市竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对公司经营发展产生不利影响。

三、财务风险

（一）现金收款风险

报告期内，存在部分客户通过现金缴款的情况，涉及的项目主要系住宅小区、商业门市物业等涉及小业主、多业主的项目以及餐饮服务项目。报告期内，现金收款占主营业务收入的比例分别为 13.75%、9.21%、6.87%、5.30%，呈逐年下降趋势。尽管公司制定了严格的库存现金管理制度以规范日常业务中的现金收付行为，并与银行合作在住宅小区、商业门市项目上推广安装 POS 机，鼓励业主使用 POS 机刷卡、支付宝、微信等第三方便捷支付方式，不断降低现金收款的比例和范围，但由于部分客户支付习惯难以改变，仍将存在现金收款的现象。若公司针对现金交易的管理措施执行不到位，仍有可能存在一定的资金管理风险。

（二）物业收费结算模式的风险

公司在管的项目主要采用包干制的物业收费结算模式。由于包干制是业主向公司支付固定物业服务费用，盈余或者亏损均由公司享有或承担的收费方式。若公司收取的物业管理费金额不足以弥补开支，公司无权向业主收取有关不足额部分。虽然公司通过不断完善服务水平和提高服务效率来有效控制成本，并积极开

展增值服务增加收入,但公司经营项目仍然存在亏损风险,从而可能对盈利能力、财务状况及经营业绩造成不利影响。

四、管理风险

(一) 实际控制人不当控制的风险

公司实际控制人王宣、李茂顺、陈建华和廖才勇合计可以控制公司 75.69% 的股份,能够对新大正董事会、股东大会产生重大影响。虽然公司通过制定“三会”议事规则、《关联交易管理制度》,进一步完善了公司法人治理结构,对控股股东、实际控制人的相关行为进行约束,但实际控制人仍能够通过行使表决权对公司的发展战略、经营决策、人事任免和利润分配等重大事宜实施不利影响,有可能损害公司及中小股东的利益。

(二) 公司治理的风险

有限公司期间,公司虽设立了“三会”,但未制定相关议事规则。公司于 2016 年 8 月 25 日由有限公司整体变更设立为股份公司,建立健全了法人治理结构,制定了适应现阶段发展的内部控制制度体系,但是由于股份公司成立的时间较短,公司的治理和内部控制体系存在日后仍待完善的需要,公司经营中可能存在内部管理不适应发展,进而影响公司稳定、健康发展的风险。

(三) 核心业务人员流失风险

物业管理属于重管理的轻资产行业,核心业务人员对于公司管理、经营尤为重要,因此保持核心业务人员的稳定性是保证公司核心竞争力的关键。公司物业管理服务是以员工为核心开展的,其中包括项目管理人员和物业服务人员等。公司通过建立有效的员工薪酬与激励机制,以及员工持股的方式增加员工的凝聚力与向心力。若相关核心业务人员出现流动,会降低公司的服务质量,使客户的满意度降低,将对公司的声誉和后续业绩表现带来负面影响。

(四) 公司人员管理风险

物业管理行业属于劳动密集型行业,提供服务的人员年龄结构、学历背景等

差异较大，因此管理难度较大。公司已经制订了标准化的服务流程及服务标准，以保证提供服务的人员能够达到公司要求，提供较好的物业服务，但是如果公司不能在服务过程中严格执行服务内容和标准，可能会出现由于人员管理不当，导致公司部分服务内容达不到业主要求，造成公司与业主的纠纷。

（五）控股子公司、分公司管理风险

公司采取“统一管理、属地经营”的经营模式，即在全国各区域设立分、子公司等分支机构开展物业服务。公司现有分支机构较多，截至本招股说明书摘要签署之日，公司的分公司共计 31 家、控股子公司 9 家、参股公司 5 家。根据公司的战略规划，公司规模将持续增长，业务将继续拓展，未来几年内需在其他区域设立更多的分支机构。

鉴于上述经营模式的存在，再加上人员选聘的日益多元化和各地文化习俗的不同，公司的集团化管理面临效率降低和管理风险增高的挑战。为更好控制风险，目前公司已制订了一系列制度和措施促使公司本部及各分支机构完善规范运作，对分支机构在组织、资源、资产、投资、财务、会计等公司运作方面进行内部控制。如果本公司的管理体系和管理水平不能很好地适应这种变化，不能及时执行完善的管理体系和内部控制制度，将会对公司的盈利能力和未来发展带来不利的影响。

（六）未为全部员工缴纳社会保险而可能造成的补缴风险

报告期内公司（含控股子公司）未为全部员工缴纳社会保险。截至 2019 年 6 月 30 日，公司及其子公司员工人数为 18,889 人，其中退休返聘人员 7,075 人，非全日制用工 1,112 人，应缴社会保险人数为 10,702 人，城镇保险缴纳人数 7,979 人，“双农保”缴纳人数 1,982 人，社保覆盖率为 93.08%。报告期内，公司存在应缴社保但未缴员工的主要原因系部分员工基于个人原因自愿放弃缴纳社会保险。

经过中介机构的改制辅导，公司和公司管理层已充分意识到社会保险缴纳的重要性，并且积极采取规范措施，向员工详细告知社会保险的政策和功能，促使员工接受缴纳社会保险，社保覆盖率持续提高。针对上述社会保险缴纳情况，公

司实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇出具书面承诺如下，如因公司报告期内存在的上述违规行为，导致公司被相关政府部门处以罚款等的，公司因此而遭受的经济损失由本人全额补偿给公司。

（七）未为全部员工缴存住房公积金而可能造成的补缴风险

截至 2019 年 6 月 30 日，公司及其控股子公司员工人数为 18,889 人，其中退休返聘人数 7,075 人，非全日制用工 1,112 人，应缴住房公积金人数为 10,702 人，已缴住房公积金的人数为 4,460 人。报告期内，公司存在应缴住房公积金但未缴员工的主要原因系因住房公积金个人承担部分将减少其实际可支配收入，部分员工不愿缴纳公积金。针对不愿缴纳住房公积金的员工，公司视其需要为其提供宿舍，截至 2019 年 6 月 30 日，公司为员工提供宿舍床位数量达八千余个。针对上述住房公积金缴纳情况，公司实际控制人王宣、李茂顺、陈建华、廖才勇出具书面承诺如下，如因公司报告期内存在的上述违规行为，导致公司被相关政府部门处以罚款等的，公司因此而遭受的经济损失由本人全额补偿给公司。

（八）公司规模迅速扩大带来的管理风险

股份公司成立后，公司已经建立了较为健全的法人治理结构，拥有独立健全的公司运营体系，适合公司目前的经营规模和发展需要。本次发行股票成功后，随着募集资金到位、投资项目的陆续实施，公司的经营规模将快速扩大，在资源整合、技术研发、生产管理、市场开拓和资本运作等方面对公司提出了更高的要求。如果公司管理水平及人力资源不能及时适应公司未来经营规模的快速扩大，将影响公司的运营能力和发展动力，给公司未来的经营和发展带来一定的管理风险。

五、募集资金投资项目风险

报告期内，公司加权平均净资产收益率（按扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润计算）分别为 60.49%、48.34%、35.13%、17.22%。本次发行后，公司净资产规模将得到提升，但是由于募投项目具有一定的实施周期，在项目达

产前难以获得较高收益，因此公司存在发行后净资产收益率被摊薄的风险。

第六节 本次发行相关机构的情况

一、 本次发行的有关当事人

(一) 发行人：重庆新大正物业集团股份有限公司

英文名称：Chongqing New Dazheng Property Group Co., Ltd.

法定代表人：王宣

办公地址：重庆市渝中区上清寺路9号名义层19层A#

联系电话：023-63809676

传真：023-63601010

联系人：翁家林

(二) 保荐人（主承销商）：长江证券承销保荐有限公司

法定代表人：王承军

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道1198号28层

联系电话：021-61118978

传真：021-61118973

保荐代表人：王珏、方东风

项目协办人：程星星

项目经办人：李光耀、程俊俊、鲍聪

（三）律师事务所：上海市锦天城律师事务所

负责人：顾功耘

办公地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

联系电话：021-20511000

传真：021-20511999

经办律师：王立、杨继伟、余云波

（四）会计师事务所：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：胡少先

办公地址：杭州市江干区钱江路 1366 号华润大厦 B 座

联系电话：0571-88216888

传真：0571-88216999

经办注册会计师：黄巧梅、赵兴明

（五）资产评估机构：开元资产评估有限公司

法定代表人：胡劲为

办公地址：北京市海淀区中关村南大街甲 18 号院 1-4 号楼 B 座 15 层-15B

联系电话：010-62143639

传真：010-62156158

经办注册资产评估师：张萌、张佑民

（六）股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司 深圳分公司

办公地址：广东省深圳市福田区深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 22-28 楼

联系电话：0755-21899999

传真：0755-21899000

（七）收款银行：中国农业银行上海市浦东分行营业部

户名：长江证券承销保荐有限公司

账号：03340300040012525

（八）拟申请上市交易所：深圳证券交易所

办公地址：深圳市福田区深南大道 2012 号

联系电话：0755-88668888

传真：0755-82083164

二、与本次发行上市有关的重要日期

刊登发行公告日期：2019 年 11 月 19 日

申购日期：2019 年 11 月 20 日

缴款日期：2019 年 11 月 22 日

预计股票上市日期：本次发行结束后，发行人将尽快申请发行的股票在深圳证券交易所上市流通。

三、备查文件

1、备查文件

投资者可以查阅与本次公开发行有关的所有正式法律文件，该等文件也在指定网站上披露，具体如下：

- （一）招股说明书
- （二）发行保荐书及发行保荐工作报告；
- （三）财务报表及审计报告；
- （四）内部控制鉴证报告；
- （五）经注册会计师核验的非经常性损益明细表；
- （六）法律意见书及律师工作报告；
- （七）公司章程（草案）；
- （八）中国证监会核准本次发行的文件；
- （九）其他与本次发行有关的重要文件。

2、文件查阅时间

工作日上午 9:00 至 11:30，下午 1:00 至 5:00。

3、文件查阅地址

（一）发行人：重庆新大正物业集团股份有限公司
地址：重庆市渝中区上清寺路 9 号名义层 19 层 A#
电话：023-63809676
联系人：翁家林

（二）保荐人（主承销商）：长江证券承销保荐有限公司
地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1198 号 28 层
电话：021-61118978
联系人：李光耀

(本页无正文,为《重庆新大正物业集团股份有限公司首次公开发行股票招股说明书摘要》之盖章页)

重庆新大正物业集团股份有限公司
2019年10月28日

